

# 国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资 基金基金产品资料概要更新

编制日期：2024年06月27日

送出日期：2024年06月28日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

## 一、产品概况

### (一) 产品要素

基金简称	国泰君安城投宽庭保租房REIT	基金代码	508031
基金管理人	上海国泰君安证券资产管理有限公司	基金托管人	中国银行股份有限公司
基金合同生效日	2023-12-27	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 2024-01-12
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	本基金存续期为基金合同生效后65年，本基金在此期间内封闭运作并在符合约定的情形下在上海证券交易所上市交易。在存续期内，本基金不接受申购（由于基金扩募引起的申购除外）、赎回。
基金经理	王欣慰	开始担任本基金基金经理的日期	2023-12-27
		证券从业日期	2015-01-10
基金经理	张鹏坤	开始担任本基金基金经理的日期	2023-12-27
		证券从业日期	2023-05-23
基金经理	刘敏	开始担任本基金基金经理的日期	2023-12-27
		证券从业日期	2023-03-31
场内简称	城投宽庭		
扩位简称	国泰君安城投宽庭保租房REIT		
其他	募集份额：10亿份		

发行价格：将根据询价结果确认并在发售公告中披露 募集金额：实际募集金额将根据最终发行定价及募集情况确定并在基金合同生效公告中披露 原始权益人：上海城投房屋租赁有限公司 战略配售比例：76.388%；其中，原始权益人及其关联方配售比例：34%
---

## （二）标的基础设施项目情况

基础设施基金拟投资的基础设施资产为：（1）上海城驰持有的坐落于上海市杨浦区新江湾城国泓路392弄1号等的江湾社区项目，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权；和（2）上海城业持有的坐落于上海市杨浦区新江湾城学德路27弄1-3、5-10、3\_3号的光华社区项目，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。基础设施资产概况如下：

基础设施资产	地址	开始运营时间	总建面 (平方米)	出租率 (%)	评估价值 (万元)
江湾社区	上海市杨浦区	2022年11月	110,327.38	91.87%	196,900
光华社区	上海市杨浦区	2023年3月	59,114.95	95.20%	108,400
<b>合计/平均</b>			<b>169,442.33</b>	<b>93.00%</b>	<b>305,300</b>

注：出租率为截至2023年9月30日的数据；评估价值的评估基准日为2023年6月30日。

基础设施项目均已达到稳定成熟的运营状态，投资回报良好，已产生持续、稳定的现金流，具有持续经营能力和较好的增长潜力，且收入现金流来源具备较高分散度。基础设施项目租金收入均由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现金流真实有效。截至2023年6月30日，基础设施项目具体租户数量构成如下：

序号	物业名称	建筑面积（平方米）	出租房间
1	江湾社区	110,327.38	1,380
2	光华社区	59,114.95	1,137
-	<b>合计</b>	<b>169,442.33</b>	<b>2,517</b>

估值方面，根据戴德梁行出具的估值报告，标的基础设施项目估值情况如下：

序号	项目名称	建筑面积 (平方米)	评估方法及权重	报酬率假设	评估总值 (万元)	平均单价 (元/平方米)
1	江湾社区	110,327.38	收益法，100%	6.00%	196,900	17,847
2	光华社区	59,114.95	收益法，100%	6.00%	108,400	18,337
-	<b>合计/平均</b>	<b>169,442.33</b>			<b>305,300</b>	<b>18,018</b>

## 二、基金投资与净值表现

### （一）投资目标与投资策略

请投资者阅读《招募说明书》“基金的投资”章节了解详细情况。

投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利；基础设施资产支持证券将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相
------	--

	对稳定的回报。
投资范围	<p>本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于以优质保障性租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以上海城投房屋租赁或其关联方拥有或推荐的优质保障性租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。</p> <p>本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。</p> <p>如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。</p>
主要投资策略	<p>基础设施基金80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。前述项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见本基金招募说明书。</p>
业绩比较基准	本基金暂不设业绩比较基准。
风险收益特征	<p>本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。</p>

## （二）投资组合资产配置图表

暂不适用

## （三）自基金合同生效以来/最近十年（孰短）基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

暂不适用

## 三、投资本基金涉及的费用

### （一）基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

### （二）基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	<p>(1) 基金管理费</p> <p>本基金的基金管理费为固定管理费，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）按0.2%的年费率按日计提，计算方法如下：  <math>B = A \times 0.2\% \div \text{当年天数}</math>；                      B为每日应计提的基金管理费；                      A为最近一期年度审计的基金资产净值（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）；</p> <p>本基金的基金管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。</p> <p>(2) 运营管理费</p> <p>本基金的运营管理费为运营管理机构在运营管理服务协议项下就提供物业运营管理服务收取的管理费，包括基础运营管理费、绩效运营管理费。具体费率及支付方式按以下约定：</p> <p>1) 基础运营管理费</p> <p>运营管理机构收取基础运营管理费主要用于支付运营管理成本。项目公司应以每个自然季度监管账户收取的资产运营收入（含税）作为基数，依据相应费率向运营管理机构支付基础运营管理费，每个自然季度的基础运营管理费=监管账户收取的该自然季度的资产运营收入×【15】%。若基础设施基金存续不满一整个季度的，则以基础设施基金在该季度内的存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算。基础运营管理费按季度计算和支付，某一季度的基础运营管理费应由项目公司在下一个季度初始的【10】个工作日内向运营管理机构支付。</p> <p>项目公司应根据监管账户全年收取的资产运营收入的【15】%核算该年度的基础运营管理费金额（如基础设施基金存续不满一个年度的，则以基础设施基金在该年度内的存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算），该资产运营收入以项目公司该年度审计报告确认。如经审计核算的基础运营管理费大于对应期间已支付的基础运营管理费，项目公司应于审计报告出具后【15】个工作日内向运营管理机构支付差额部分的基础运营管理费。如经审计核算的基础运营管理费小于对应期间已支付的基础运营管理费，则项目公司有权以该等差额部分用以抵扣或扣减下一期应向运营管理机构支付的基础运营管理费。</p> <p>运营管理成本指根据《运营管理服务协议》约定的运营管理机构为运营管理物业资产而承担的费用，包括但不限于【管理费成本（保安、保洁、维修等）、运营人员成本、日常运营成本、市场营销成本、公区能源费、会计记账及纳税申报费用、安全生产管理费用】等。</p> <p>2) 绩效运营管理费</p> <p>绩效运营管理费=（该资产运营收入回收期全部物业资产实现的运营净收益（为免疑义，为根据本条约定计算绩效运营管理费之目的，前述</p>	基金管理人、销售机构和运营管理机构

	<p>运营净收益为支付绩效运营管理费前的运营净收益，本条以下均同）-该资产运营收入回收期全部物业资产的运营净收益目标金额）×【20】%。</p> <p>若同时满足（1）资产运营收入回收期内基础设施基金所投资的全部物业资产实现的运营净收益总和不低于对应运营净收益目标金额，且（2）资产运营收入回收期内全部物业资产的年度出租率平均不低于【90】%，则各项目公司应按下述约定向运营管理机构支付绩效运营管理费：各项目公司应当于项目公司年度审计报告出具后15个工作日内由监管账户向运营管理机构支付上一个资产运营收入回收期的绩效运营管理费。</p> <p>为免疑义，上述计算公式的具体数值应以项目公司年度审计报告中的审计值为准，且绩效运营管理费可以为负，如为负则相应扣减基础运营管理费。</p> <p>“资产运营收入回收期”是指专项计划存续期内每个自然年度的1月1日（含）至12月31日（含）之间的期间，但第一个资产运营收入回收期系指专项计划设立日（含）至当个自然年度12月31日（含）的期间，最后一个资产运营收入回收期系指专项计划终止日所在年度的1月1日（含）至专项计划终止日（含）的期间。</p> <p>“运营净收益”指就项目公司运营收入扣减相关费用和支出后取得的净收益，并应按照以下公式计算得出：运营净收益=项目公司营业收入+营业外收入（剔除不属于运营收入中的其他收入）-信用减值损失-除绩效运营管理费（如有）以外的营业成本和管理费用-营业外成本+折旧及摊销。</p> <p>“运营净收益目标金额”指项目公司应当实现的运营净收益的目标金额，运营净收益目标金额按照下述原则制定：2023年及2024年的运营净收益应不低于《可供分配现金流预测报告》及其测算底稿中对应资产所载年度运营净收益预测金额，若基础设施基金存续时间在某一自然年度不满一年的，项目公司在对应期间内的运营净收益目标金额=专项计划在该自然年度实际存续的天数×当年度可供分配现金流预测报告中运营净收益目标金额 / 当年度可供分配现金流预测报告中预测存续天数；2025年及以后年度的运营净收益目标金额，按产品发行前最近一期估值报告中对应年度的运营净收益金额及最新一期估值报告中预测的下一可比年度的运营净收益金额孰低值计取。</p>	
<p>托管费</p>	<p>基金托管费以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）按0.01%的年费率按年度计提。计算方法如下：  <math>M=L \times 0.01\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前年度存续的自然天数}</math>；  M为每年度应计提的基金托管费；  L为最近一期年度审计的基金资产净值（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）；  基金管理人于基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。</p>	<p>基金托管人</p>

审计费用	430,000.00	会计师事务所
信息披露费	120,000.00	规定披露报刊
其他费用	费用的计算方法及支付方式详见招募说明书及相关公告	
		相关服务机构

注：本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生金额从基金资产扣除。以上费用年金额为基金整体承担费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

#### 四、风险揭示与重要提示

##### （一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金主要风险包括特有风险和其他风险（包括但不限于信用风险、管理风险、操作或技术风险、合规性风险、政策变更风险、其他风险以及本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险等）。

其中特有风险主要包括与公募基金相关的风险、与基础设施项目相关的风险、与交易安排有关的风险。具体如下：

##### 1、与公募基金相关的风险

###### （1）集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响，而本基金在封闭运作期内集中持有基础设施资产支持证券，取得基础设施项目完全所有权。因此，相较分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将受到所投资基础设施项目较大的影响，具有较高的集中投资风险。

###### （2）作为上市基金存在的风险

在《基金合同》生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上交所挂牌上市交易。上市期间可能因信息披露等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险。如本基金因各种原因触发法律法规或交易所规定的终止上市，对投资者亦将产生风险，如流动性风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

本基金份额在上交所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

###### （3）流动性风险

本基金为封闭式基金，基金份额持有人无法向基金管理人申请赎回基金份额，仅能在本基金获准上市后，通过在上交所对基金份额进行交易的方式实现基金份额出售，投资者结构以机构投资者为主。结合本基金作为上市基金存在的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。如基金份额持有人在基金存续期内产生流动性需求，可能面临基金份额持有期与资金需求日不匹配的流动性风险。

按照《基础设施基金指引》要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易。因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

###### （4）受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于保障性租赁住房基础设施项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理有其他同样投资于保障性租赁住房基础设施项目的基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易关系且投资策略不同，但各自在角色上可能存在关联关系，同时底层物业资产存在同质性，理论上存在竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

(5) 本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间的潜在竞争、利益冲突及利益输送风险  
 发起人及其关联方、运营管理机构在全国范围内亦持有或运营与本基金拟投资基础设施项目类似的资产，且不排除在本基金存续期间继续收购及运营同类资产。

因此，本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间存在包括但不限于如下方面的潜在竞争、利益冲突和利益输送风险：投资机会、项目收购、基础设施项目运营管理等。此外，本基金存续期间如拟收购原始权益人及其关联方、运营管理机构直接或间接拥有的基础设施项目，将存在竞争、利益冲突和利益输送风险。

(6) 新种类基金不达预期风险

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，可能难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证管理人将能成功地从基础设施经营中产生足够收益。

(7) 基金价格波动风险

基础设施基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化、限售份额集中解禁等因素而面临交易价格异常波动的风险。

(8) 税收等政策调整风险

基础设施基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持证券、基础设施项目公司等多层税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。基础设施基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

(9) 基金发售失败风险

本基金募集期限届满后，出现以下情形之一的将致使基金募集失败：

- 1) 基金募集份额总额未达到准予注册规模的100%；
- 2) 基金募集资金规模少于2亿元，或基金认购人数少于1,000人；
- 3) 原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；
- 4) 扣除战略配售部分后，网下发售比例低于本次公开发售数量的70%；
- 5) 导致基金募集失败的其他情形。

发生上述情况致使基金募集失败，可能影响投资人对本基金投资的收益实现。

**2、与基础设施项目相关的风险**

(1) 基础设施项目运营风险

基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因国家宏观调控和行业周期波动、基础设施项目所在区域的区位风险及周边其他基础设施项目带来的市场竞争、基础设施项目的承租人未履行相关合同责任或其他原因导致出租率下降、租金市场价格出现大幅下降等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

(2) 基础设施项目经营、管理、改造相关的风险

基础设施项目的运营业绩与运营管理机构及其主要行政人员、主要高级人员所持续提供的服务及表现密切相关。本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘的可能性，且运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成重大不利影响。

基础设施项目管理的内部监控政策及程序可能不能完全有效，本基金可能无法发现及防止基础设施项目

承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。本基金存续期间，本基金基础设施项目适用的建筑标准可能变得更为严格，本基金可能需要支出巨额费用以确保符合该标准。本基金基础设施项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对本基金的收益造成不利影响。

对基础设施项目进行的尽职审查可能无法发现所有重大缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在基础设施项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏或违法违规行为，可能会导致本基金为此须额外支付开支，对基金造成重大不利影响。

基金管理人可以开展维修升级计划提升基础设施项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，从而对基金造成不利影响。

### （3）基础设施项目所有权续期风险

本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地性质为租赁住房用地。根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权均将于2088年到期。

根据目前适用的相关法律，基础设施项目占用范围内的土地使用权到期后，原土地使用权人并无自动续约权，原土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果延期申请获批准，土地使用权人可能需（除需符合其他要求外）支付延期对应的土地出让金。如果政府相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，本基金的运作可能受到负面影响。

政府有权在认为符合公众利益的情况下，根据法律法规的规定将土地强制收回，做出的赔偿金额基于财产的公开市价而定，并根据相关法律规定的基准进行评估。若政府强制征收本基金基础设施项目，则根据该计算基准向本基金支付的补偿金额可能低于本基金的估值或已为该项目支付的价格。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

### （4）基础设施项目出售/处置价格波动及处分的不确定性风险

本基金涉及基础设施项目的处置方式包括转让资产支持证券份额、基础设施项目公司股权及债权、基础设施项目的权益等。由于基础设施项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于基础设施项目无法按照公允价值出售，从而影响本基金获得的现金流规模，进而导致本基金份额持有人投资收益减少，乃至导致投资本金损失。

本基金存续期为65年，存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期。如本基金存续期届满后终止运作的，则面临基础设施项目的处置问题。由于基础设施项目流动性较差，极端情况下有可能出现清算期内无法完成资产处置、需要延长清算期的风险，还有可能出现合理期限内找不到合适交易对手等原因导致资产成交时间延迟的风险。

### （5）现金流预测偏差可能导致的投资风险

本基金的产品方案根据对基础设施项目未来现金流的合理预测而设计，本项目中影响基础设施项目未来现金流的因素主要是基础设施项目的出租情况及运营管理机构运营管理能力等多重因素。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对基础设施项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，本基金可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

### （6）基础设施项目公允价值下跌风险

本基金将定期公布评估机构出具的基础设施项目评估报告。基础设施项目评估报告基于多项假设作出，该报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施项目公允价值的任何承诺和保障。在基础设施项目实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善等原因导致基础设施项目公允价值下跌的风险。

### （7）基础设施项目估值可能无法体现公允价值的风险

评估机构采用估值技术对基础设施项目进行估值。由于估值技术存在诸多假设且估值需要使用的参数在

获取时存在滞后性，本基金公告的基金份额净值可能不能及时、准确地体现基础设施项目届时的公允价值。

#### （8）基础设施项目租赁合同期限与基金存续期不一致的风险

与基础设施项目经营相关的租赁合同的期限与本基金存续期限不匹配，虽然符合相关商业惯例，但如有关租赁合同到期后续约或招租情况较差，可能会对基础设施项目的经营造成不利影响，进而影响本基金的现金流。

#### （9）特定区域内存在同业竞争的风险

本项目发起人上海城投（集团）有限公司（以下简称“上海城投集团”）及旗下公司持有并运营同类基础设施资产，且集中在上海市，与基础设施资产构成直接或间接的竞争关系，可能影响基础设施资产的现金流及估值，对投资人利益造成一定影响。

#### （10）基础设施项目的政策风险

政策风险包括区域政策、土地使用、行业管理、环境保护等相关政策变化引致的风险。区域政策指基础设施项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响基础设施项目公司经营的相关政策。土地使用是指政府有关土地使用权方面的政策。行业管理指有关部门对基础设施项目所属行业的相关管理制度。环境保护指政府相关部门对基础设施项目所处区域的环境政策。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生负面影响。

#### （11）意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险

本基金设立及存续期间可能会发生意外事件。本基金通过运营管理机构为基础设施项目提供电梯维护等维修及保养服务，涉及重型机械的操作，因此可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致基础设施项目的损害、破坏或灭失、人身伤害或死亡以及法律责任。

此外，本基金可能面临因地震、台风、水灾、火灾、战争、疫情、政策、法律变更及其他不能预见或其后果不能防止或不可避免的不可抗力事件，从而影响基础设施项目经营情况，造成投资不达预期的风险。

#### （12）租约集中到期与换租的风险

截至2023年6月30日，基础设施项目租赁合同到期时间主要分布在2024年，若租约大面积集中到期，且该等租约未获续期、未获替代等，基础设施项目将面临一定的空置风险，进而导致基础设施项目的租金收入减少。

#### （13）租赁住房税收优惠政策无法延续适用导致现金流下降的风险

基础设施项目已获得保障性租赁住房项目认定书。项目公司根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告2021年第24号）规定，向个人出租住房取得的收入可选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税；向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。未来若保障性租赁住房税收优惠政策调整或者基础设施项目不满足税收优惠政策适用的条件，则存在项目公司相关税费支出增加，基金可供分配金额下降的风险。

#### （14）基础设施项目公司净利润为负的风险

上海城驰、上海城业报告期内净利润为负，主要由于江湾社区、光华社区处在建设期及开业初期，未产生营业收入或营业收入较低，但存在刚性成本税费支出所致。若后续项目公司运营情况未得到改善或经营不及预期，将对基金收益分配的稳定性产生影响。

#### （15）保障性租赁住房极端行业政策风险

保障性租赁住房肩负着解决广大市民群体的住房困难问题的使命，其准入条件、租金水平受到政府的严格指导和控制。基金管理人和运营管理机构将依据《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》

（沪府办规〔2021〕12号）和《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（沪住建规范联〔2022〕3号）等保障性租赁住房行业的监管政策对基础设施项目进行运营管理。根据上述行业政策，本基金基础设施项目的供应对象是在本市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。住房困难面积标准原

则上按照家庭在本市一定区域范围内人均住房建筑面积低于15 m<sup>2</sup>确定。租赁价格在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下，后续调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于5%。

同时，上述现行有效的保障性租赁住房相关政策和规定也是进行资产评估和编制《可供分配金额测算报告》的重要假设依据。若有关政府部门或监管机构颁布新的政策法规，对保障性租赁住房的认定标准进行调整，或要求基础设施项目对承租人执行更加严格的准入标准，或要求降低租金水平和增长率等，可能会对基础设施项目的经营现金流、估值水平以及持续经营产生不利影响。

#### （16）江湾社区节能审查和节能验收手续补办的风险

江湾社区项目节能审查和节能验收手续为补办。根据《固定资产投资项目节能审查办法（2023）》《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》，如未办理节能审查和节能验收手续，主管机关会责令停止建设或停止生产、使用，限期整改，视情节处以10万元以下罚款。江湾社区项目建设期间未及时办理节能审查和节能验收手续，现已完成相关手续补办，受处罚风险较小。同时，原始权益人已出具承诺函，承诺若将来主管部门仍就该事项对项目公司处以行政处罚或罚款的，届时由原始权益人承担相关法律责任和罚款。

### 3、与交易安排有关的风险

#### （1）交易失败风险

本基金投资的资产支持证券设立后，资产支持证券（或通过特殊目的载体）将向基础设施项目公司原股东支付股权转让价款，并向基础设施项目公司发放借款，资产支持证券将根据需要对基础设施项目公司或特殊目的载体（如涉及）进行追加投资。若前述交易安排未能在预定时间内完成，会对资产支持证券造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

#### （2）运营管理风险

本基金通过特殊目的载体间接持有基础设施项目的所有权，除运营管理服务协议和监管协议另有约定外，就基础设施项目的运营管理和出售等，本基金将通过各层特殊目的载体最终向基础设施项目公司和基础设施资产出具相关指令或决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关指令或决定无法及时、完全传递至基础设施项目公司和基础设施资产，由此可能对基础设施项目公司和基础设施资产的运作造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

#### （3）业务主体更换风险

本基金通过资产支持证券直接或间接持有基础设施项目的所有权，资产支持证券的资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等按照法律法规和相关文件规定需要更换的，可能会导致本基金的基金管理人、基金托管人亦需要相应更换，存在不确定性，需要根据届时适用的法律而定，可能会对本基金运作的稳定性造成不利影响。

### （二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将按照规定更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

本基金的争议解决处理方式为仲裁。具体仲裁机构和仲裁地点详见本基金合同的具体约定。

## 五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[网址：[www.gtjazg.com](http://www.gtjazg.com)][客服电话:95521]

- 基金合同、托管协议、招募说明书
- 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 基金份额净值
- 基金销售机构及联系方式
- 其他重要资料