

## 上海国泰君安证券资产管理有限公司

### 关于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份额解除限售的第一次提示性公告

#### 一、公募REITs基本信息

公募REITs名称	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
公募REITs简称	国泰君安城投宽庭保租房REIT
公募REITs代码	508031
公募REITs合同生效日	2023年12月27日
基金管理人名称	上海国泰君安证券资产管理有限公司
基金托管人名称	中国银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》等有关规定、《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合同》《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招募说明书》及其更新
业务类型	场内解除限售、场外解除锁定
解除限售/锁定生效日	2025年1月13日

#### 二、解除限售份额基本情况

本基金部分战略配售份额自基金上市之日（2024年1月12日）起锁定12个月，将于2025年1月13日解除限售，本次解除限售份额为423,880,000份，其中场外解除限售份额为12,870,000份，场内解除限售份额为411,010,000份。

本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为236,120,000份，占本基金全部基金份额的23.61%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为660,000,000份，占本基金全部基金份额的66.00%。

##### （一）公募REITs场内份额解除限售

##### 1、本次解除限售的份额情况

序号	证券账户名称	限售份额总量（份）	限售类型	限售期（月）
1	上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）	64,510,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月

序号	证券账户名称	限售份额总量(份)	限售类型	限售期(月)
2	上海基础设施建设发展(集团)有限公司	62,400,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
3	建元信托股份有限公司	54,370,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
4	中国太平洋财产保险股份有限公司	48,380,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
5	国泰君安证券股份有限公司	44,140,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
6	中国太平洋人寿保险股份有限公司	32,250,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
7	嘉实基金管理有限公司(代表嘉实基金宝睿5号单一资产管理计划)	20,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
8	西部证券股份有限公司	16,120,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
9	中信证券资产管理有限公司(代表中信证券财信人寿睿驰1号单一资产管理计划)	12,900,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
10	国寿瑞驰(天津)基础设施投资基金合伙企业(有限合伙)	12,900,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
11	中信证券资产管理有限公司(代表中信证券国任财险睿驰1号单一资产管理计划)	9,670,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
12	建元信托股份有限公司(代表建元启隆甄选1号集合资金信托计划)	8,030,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期 (月)
13	泰康养老保险股份有限公司	6,700,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
14	建信信托有限责任公司	6,400,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
15	长城财富保险资产管理股份有限公司(代表长城财富朱雀创睿六号资产管理产品)	6,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
16	招商基金管理有限公司(代表招商基金基础资产1号单一资产管理计划)	3,120,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
17	招商基金管理有限公司(代表招商基金基础资产2号单一资产管理计划)	3,120,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月

## 2、本次解除限售后剩余的限售份额情况

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期 (月)
1	上海城投房屋租赁有限公司	200,000,000	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	60个月
2	上海环境集团股份有限公司	64,000,000	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	36个月
3	上海城投公路投资(集团)有限公司	22,000,000	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	36个月
4	上海城投环保金融服务有限公司	22,000,000	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	36个月
5	上海城投(集团)有限公司	16,000,000	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	36个月
6	上海城投资产管理	16,000,000	原始权益人及其同一	36个月

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期 (月)
	理(集团)有限公司		控制下关联方战略配售限售	

注：上述份额限售期自本基金上市之日起计算。

## (二) 公募REITs场外份额解除锁定

### 1、本次解除锁定的份额情况

序号	账户名称	申请锁定份 额(份)	限售类型	限售期
1	国泰君安投资管理股份有限公司	9,670,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
2	建信信托有限责任公司(代表建信信托-睿驰组合1号集合资金信托计划)	3,200,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月

### 2、本次解除锁定后剩余锁定份额情况

无。

## 三、其他需要提示的事项

### (一) 近期经营情况

本基金投资的基础设施项目位于上海市杨浦区新江湾城，分别为江湾社区和光华社区。两个社区合计租赁住房可租赁面积为121,961.06平方米，配套商业面积3,983.80平方米，车位1,526个。截至本公告发布之日，基础设施项目经营稳定，基金投资运作正常，外部管理机构履职正常。根据《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2024年第3季度报告》，2024年前三季度本基金累计实现可供分配金额为96,091,077.66元。

### (二) 净现金流分派率说明

2024年12月26日，本基金在二级市场的收盘价为3.68元，相较于发行价格涨幅为20.66%。根据《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招募说明书》，本基金2024年预测可供分配金额为130,542,049.30元。基于上述预测数据，净现金流分派率的计算方法举例说明如下：

---

1、投资人在首次发行时买入本基金，买入价格为3.05元/份，该投资者的2024年度净现金流分派率预测值为：

$$130,542,049.30 / (3.05 \times 1,000,000,000) = 4.28\%。$$

2、投资人在2024年12月26日通过二级市场交易买入本基金，假设买入价格为2024年12月26日收盘价3.68元/份，该投资者的2024年度净现金流分派率预测值为：

$$130,542,049.30 / (3.68 \times 1,000,000,000) = 3.55\%。$$

**在此需特别说明的是：**

①基金首次发行时的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配金额/基金发行规模，对应到每个投资者的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配金额/基金买入成本。二级市场交易价格上涨/下跌会导致买入成本上涨/下降，导致投资者实际的净现金流分派率降低/提高。

②以上计算说明中的可供分配金额系《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招募说明书》所载的预测金额，不代表年度的实际可供分配金额，如年度实际可供分配金额降低，将影响届时净现金流分派率的计算结果。

③净现金流分派率不等同于基金的收益率。

**四、相关机构联系方式**

投资者可登录上海国泰君安证券资产管理有限公司网站（[www.gtjazg.com](http://www.gtjazg.com)）或拨打客户服务电话（95521）进行相关咨询。

**五、风险提示**

截至目前，本基金投资运作正常，无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。销售机构根据法规要求对投资者类别、风险承受能力和基金的风险等级进行划分，并提出适当性匹配意见。投资者在投资本基金前，应当认真阅读本基金基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等法律文件，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，在了解产品情况及销售机构适当性意见的基础上，根据自身

---

的投资目标、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，自主判断基金投资价值，自主、谨慎做出投资决策，并自行承担投资风险。

特此公告。

上海国泰君安证券资产管理有限公司

二〇二四年十二月三十日