

# 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 关于投资者关系活动的公告

## 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）业务办法（试行）》《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》等法律文件

## 二、活动基本情况

应部分投资者要求，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（基金简称：国泰君安城投宽庭保租房 REIT，基金代码：508031，以下简称“本基金”）于 2024 年 1 月 25 日组织了投资者现场调研及交流活动。

（一）活动时间：2024 年 1 月 25 日 14:00-16:00

（二）活动地点：国泰君安城投宽庭保租房 REIT 底层基础设施资产所在地及本基金运营管理机构上海城投置业经营管理有限公司（以下简称“运营管理机构”）会议室。

（三）活动内容：原始权益人、运营管理机构及基金管理人代表组织部分投资者前往本基金基础设施资产进行实地调研，随后召开座谈交流会。

（四）活动接待人员：原始权益人代表及相关负责人员、运营管理机构代表及相关负责人员、国泰君安城投宽庭保租房 REIT 基金经理等。

（五）投资者交流情况：本次交流活动介绍了运营管理机构的资产运营管理情况，以及上海市保障性租赁住房政策等相关情况，并就投资者普遍关注的问题予以解答。

### 三、投资者主要问题及回复情况

#### 问题 1：底层资产未来经营稳定性情况及客群特征

自发行以来，两个社区整体租赁情况比较稳定，未出现对租赁情况有重大不利变化事项。

两个社区的市场定位为面向年轻高知客群的高质量保租房项目。租户主要为本科及以上学历的年轻人群；在租户行业分布方面，租户从事的行业以科技、软件及信息技术服务、咨询及商务服务、金融、教育、文化与体育为主，行业类型较为分散；客源较为优质，支付能力较强。

#### 问题 2：该项目作为保障性租赁住房有哪些税收优惠政策

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。

#### 问题 3：通过企业合作招租渠道情况介绍

通过企业合作渠道进行招租是运营管理机构经营招租安排中重要的一环，由运营管理机构与优质企业客户进行洽谈并签署合作协议，企业合作渠道引入的优质企业及其员工均需满足准入要求，相关签约、入住流程与其他渠道保持一致。未来运营管理机构将依托上海城投集团资源，充分挖掘优质企业，继续加强企业合作渠道的招租，保障项目的稳定运营。

#### 问题 4：运营管理机构运营达成情况的奖惩机制

本基金设置一定的奖惩机制，可激励运营管理机构实施有效的主动管理措施来改善基础设施资产的经营表现。具体而言，通过设置绩效运营管理费，在满足运营净收益目标金额的前提下，以资产运营收入回收期对应物业资产实现的运营净收益超额部分，由项目公司按一定比例支付。在未能达到运营净收益目标金额时，管理人有权根据《运营管理服务协议》相关约定扣减基础运营管理费。上述绩效运营管理费的设置能够有效针对运营管理机构发挥激励约束作用，提升资产运营质量。

#### 四、其他说明事项

本次投资者关系活动中，原始权益人、运营管理机构、基金管理人与相关投资者进行了充分交流与沟通，严格遵守《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》等相关规定。

投资者可以登陆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

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。投资者在投资本基金前应认真阅读本基金的基金合同和最新的招募说明书等法律文件，全面认识基础设施基金产品的风险收益特征，选择适配自身风险承受能力的基金产品，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

2024年1月27日