

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 年中期报告

2024 年 06 月 30 日

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

报告送出日期:2024 年 08 月 31 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本中期报告已经三分之二以上董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人中国银行股份有限公司根据本基金合同规定，于2024年08月23日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自2024年01月01日起至2024年06月30日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	1
1.1 重要提示	1
1.2 目录	2
§ 2 基金简介	6
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 基础设施项目基本情况说明	7
2.3 基金管理人和基金托管人	7
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	7
2.5 信息披露方式	8
2.6 其他相关资料	8
§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	8
3.3 基金收益分配情况	9
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	10
§ 4 基础设施项目运营情况	10
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	10
4.2 基础设施项目所属行业情况	11
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	12
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	12
4.5 基础设施项目公司经营现金流	13

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	13
4.7 基础设施项目投资情况	14
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....	14
4.9 基础设施项目相关保险的情况.....	14
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	14
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	14
5.1 报告期末基金的资产组合情况.....	14
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	15
5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细	15
5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细.....	15
5.5 投资组合报告附注.....	15
5.6 报告期末其他各项资产构成	15
5.7 报告期内基金估值程序等事项的说明	15
§ 6 管理人报告.....	16
6.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	16
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	19
6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明	19
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析	19
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明.....	19
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	19
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施.....	21
§ 7 托管人报告.....	21

7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明	21
7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明	22
7.3 托管人对本中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见	22
§ 8 中期财务报告（未经审计）	22
8.1 资产负债表	22
8.2 利润表	27
8.3 现金流量表	30
8.4 所有者权益变动表	34
8.5 报表附注	37
§ 9 基金份额持有人信息	80
9.1 基金份额持有人户数及持有人结构	80
9.2 基金前十名流通份额持有人	80
9.3 基金前十名非流通份额持有人	81
9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	81
§ 10 基金份额变动情况	82
§ 11 重大事件揭示	82
11.1 基金份额持有人大会决议	82
11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	82
11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	82
11.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额	83
11.5 为基金进行审计的会计师事务所情况	83
11.6 为基金出具评估报告的评估机构情况	83

11.7 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	83
11.8 其他重大事件	83
§ 12 影响投资者决策的其他重要信息	85
§ 13 备查文件目录	85
13.1 备查文件目录	85
13.2 存放地点	86
13.3 查阅方式	86

§ 2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	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
基金简称	国泰君安城投宽庭保租房 REIT
场内简称	城投宽庭
基金主代码	508031
交易代码	508031
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2023 年 12 月 27 日
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
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	基金合同生效后 65 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2024 年 01 月 12 日
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。
投资策略	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。
业绩比较基准	本基金暂不设业绩比较基准。
风险收益特征	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。
基金收益分配政策	本基金收益分配采取现金分红方式；本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在

	符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；每一基金份额享有同等分配权。
资产支持证券管理人	上海国泰君安证券资产管理有限公司
外部管理机构	上海城投置业经营管理有限公司

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：江湾社区项目

基础设施项目公司名称	上海城驰房地产有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房
基础设施项目主要经营模式	通过自有保障性租赁住房及配套商业租赁、停车场经营等获取经营收入
基础设施项目地理位置	上海市杨浦区国泓路 392 弄

基础设施项目名称：光华社区项目

基础设施项目公司名称	上海城业房地产有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房
基础设施项目主要经营模式	通过自有保障性租赁住房及配套商业租赁、停车场经营等获取经营收入
基础设施项目地理位置	上海市杨浦区学德路 27 弄

2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		上海国泰君安证券资产管理有限公司	中国银行股份有限公司
信息披露负责人	姓名	吕巍	许俊
	联系电话	021-38676022	010-66596688
	电子邮箱	zgxxpl@gtjas.com	fxjd_hq@bank-of-china.com
客户服务电话		95521	95566
传真		021-38871190	010-66594942
注册地址		上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室	北京市西城区复兴门内大街 1 号
办公地址		上海市静安区新闻路 669 号博华广场 22-23 层及 25 层	北京市西城区复兴门内大街 1 号
邮政编码		200120	100818
法定代表人		陶耿	葛海蛟

2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构
----	---------------	--------

名称	上海国泰君安证券资产管理有限公司	上海城投置业经营管理有限公司
注册地址	上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室	上海市杨浦区国和路 60 号
办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 22-23 层及 25 层	上海市闵行区恒南路 659 弄 3 号楼 18 号
邮政编码	200120	201112
法定代表人	陶耿	鲁迪

2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	证券时报
登载基金中期报告的管理人互联网网址	www.gtjazg.com
基金中期报告备置地点	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 22-23 层及 25 层

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
注册登记机构	中国证券登记结算有限公司	北京市西城区太平桥大街 17 号

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）
本期收入	89,175,322.70
本期净利润	39,192,917.73
本期经营活动产生的现金流量净额	72,484,754.84
期末数据和指标	报告期末（2024 年 06 月 30 日）
期末基金总资产	3,273,184,539.74
期末基金净资产	3,090,457,568.72
期末基金总资产与净资产的比例（%）	105.91

注：本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2024 年
期末基金份额净值	3.0905

注：本期末份额净值日期为 2024 年 6 月 30 日。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	63,423,708.17	0.0634	-
2023 年	1,593,219.70	0.0016	-

注：上述金额仅供了解本基金期间运作情况，并不代表最终实际分配的收益情况。在符合有关基金分配条件的前提下，基金管理人将综合考虑基础设施项目公司经营情况和持续发展等因素调整可供分配金额的分配比例，并满足将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者的法定要求，实际分配情况届时以管理人公告为准。

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

报告期及近三年无实际分配金额。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	39,192,917.73	-
本期折旧和摊销	24,204,236.87	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-688,638.10	-
本期息税折旧及摊销前利润	62,708,516.50	-
调增项		
1. 应收、应付项目的变动	8,939,420.32	-
2. 使用以前期间预留支出	1,558,985.68	-
调减项		

1. 未来合理相关支出预留	-9,783,214.33	-
本期可供分配金额	63,423,708.17	-

注：1、本期“未来合理相关支出预留”，包括预留基金管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费等。

2、本期“使用以前期间预留支出”，主要用于支付 2023 年审计费、2023 年外部管理机构管理费、及专项计划受让项目公司需要支付的登记托管服务费、认购资金验资费、购买股权印花税等费用。

3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

1、基金管理人及资产支持证券管理人（上海国泰君安证券资产管理有限公司）：本报告期内计提管理费 3,033,333.94 元，截至报告期末尚未支付。具体计提标准见基金合同。

2、基金托管人（中国银行股份有限公司）：本报告期内计提托管费 151,666.06 元，截至报告期末尚未支付。具体计提标准见基金合同。

3、外部管理机构（上海城投置业经营管理有限公司）：本报告期内计提 2024 年 1 月-6 月基础运营管理费 13,484,676.33 元，截至报告期末已支付 6,886,462.00 元。本报告期内支付 2023 年基础运营管理 268,985.68 元。具体计提标准见基金合同。

§ 4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本基金通过专项计划 100%持有的基础设施资产由 2 个保障性租赁住房项目组成，项目位于上海市杨浦区新江湾城板块，地理位置优越。基础设施资产保持平稳运营，租户结构稳定、分散化程度高。

上海城驰房地产有限公司持有的江湾社区项目自 2022 年 11 月开始运营。截至本报告期末，租赁住房可供出租面积 79,997.38 平方米，已出租面积 71,589.92 平方米，按照建筑面积计算本期末租赁住房出租率为 89.49%。租约期限分布情况，一年期及以内租约面积占实际已出租面积为 62.43%，一年至两年（含两年）租约面积占实际已出租面积占比 12.79%，两年至三年（含三年）租约面积占实际已出租面积 24.78%。按照客户类型来看，个人租户面积占比 94.74%，企业租户面积占比 5.26%。

上海城业房地产有限公司持有的光华社区项目自 2023 年 3 月开始运营。截至本报告期末，租赁住房可供出租面积 41,963.68 平方米，已出租面积 38,540.32 平方米，按照建筑面积计算本期末租赁住房出租率为 91.84%。租约期限分布情况，一年期及以内租约面积占实际已出租面积为 73.54%，一年至两年（含两年）租约面积占实际已出租面积占比 12.03%，两年至三年（含三年）租约面积占实际已出租面积 14.43%。按照客户类型来看，个人租户面积占比 98.37%，企业租户占比 1.63%。

4.2 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

2021 年 7 月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发[2021]22 号）（以下简称“22 号文”），明确了“以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”。22 号文为保障性租赁住房首个顶层设计文件，提出了“保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”。与同为租赁型的公租房由政府主导投资建设不同，保障性租赁住房参与主体和筹建来源丰富，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给。

加快完善住房保障体系是满足人民群众基本住房需求的重要措施。保障性租赁住房作为住房保障体系中的重要一环，能够满足新市民、青年人的长期住房需求，缓解住房租赁市场结构性供给不足，针对性解决人才住房困难问题。根据住房和城乡建设部规划，“十四五”时期全国初步计划建设筹集保障性租赁住房近 900 万套（间）。2023 年 9 月住房和城乡建设部公布数据显示，全国共已建设筹集保障性租赁住房 508 万套（间），完成“十四五”计划的近 60%，完成投资超过 5,200 亿元。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

租赁住房行业具有较强的区域性特征，项目周边市场供需对行业竞争情况有较大影响。本项目所处的上海市 2023 年末常住人口相比 2022 年末增加 11.56 万人，其中外来常住人口占比超 40%，长期保持较高的人才吸引力。2023 学年，上海市研究生毕业学生数 6.57 万人，较上学年增长 4.8%；普通本专科毕业学生数 14.84 万人，新增毕业学生和外地优秀人才为市场带来大量租赁需求。从供应端来看，上海市租赁住房市场绝大部分供给仍是分散式房源，存在质量相对低下、房龄整体偏大、结构设施老旧、配套较为匮乏等问题。为缓解新市民、新青年等住房问题，到“十四五”末，上海市预计累计建设筹措保障性租赁住房 60 万套（间）以上，形成 40 万套（间）左右的供应。

截至 2024 年 6 月 30 日，“随申办”平台显示上海市杨浦区已登记入市的保障性租赁住房项目共 10 个，本项目外已入市的包括中企云萃江湾、和光寓辽源西路店、加号公寓、创寓 228、共青 430 寓、可遇东外滩店、可遇新江湾、白居易青年公寓同济店等 8 个保障性租赁住房项目。除中企云萃江湾、可遇新江湾外，其余项目与江湾社区、光华社区地理位置相距较远，驾车距离均超 5 公里，竞争关系较弱。同属于新江湾城板块的两个项目中企云萃江湾、可遇新江湾合计供应保障性租赁住房共 792 套，整体而言本项目周边区域供应相对有限，竞争压力相对较小。考虑到本项目地理位置优越，交通便捷通达，且具备充足的公共空间、绿化景观、配套设施及良好的社区氛围，在周边区域内具备一定的竞争优势。

4.3 基础设施项目运营相关财务信息

4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

4.3.1.1 基础设施项目公司名称：

上海城驰房地产有限公司、上海城业房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）	
		金额	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	88,074,054.47	100
2	合计	88,074,054.47	100

4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.2.1 基础设施项目公司名称：

上海城驰房地产有限公司、上海城业房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）	
		金额	占该项目总成本比例（%）
1	折旧与摊销	21,442,011.72	51.55
2	运营管理费	13,484,676.33	32.42
3	税金及附加	6,004,388.38	14.44
4	其他成本/费用	663,817.21	1.59
5	合计	41,594,893.64	100

4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.3.1 基础设施项目公司名称：

上海城驰房地产有限公司、上海城业房地产有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$	%	60.30
2	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用	元	68,350,176.98
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	77.61
4	净利率	净利润/营业收入	%	-29.15

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

截至本报告期末，报告期内两家项目公司合计租金收缴率为 99.95%。

截至本报告期末，江湾社区租赁住房部分可供出租面积 79,997.38 平方米，已出租面积 71,589.92 平方米，按照建筑面积计算出租率为 89.49%，期末在租合同平均租金为 131.64 元/月/平方米。江湾社区配套商业可出租面积为 3,154.11 平方米，已出租面积 2,976.44 平方米，期末出租率为 94.37%。

截至本报告期末，光华社区租赁住房部分可供出租面积 41,963.68 平方米，已出租面积 38,540.32 平方米，按照建筑面积计算出租率为 91.84%，期末在租合同平均租金为 135.46 元/月/平方米。光华社区配套商业可出租面积为 829.69 平方米，已出租面积 829.69 平方米，期末出租率为 100.00%。

4.5 基础设施项目公司经营现金流

4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

项目公司在中国银行股份有限公司开立了监管户。根据基础设施项目公司与基金管理人、监管银行签署的《资金监管协议》的约定，项目公司取得的物业资产运营收入等款项应直接进入监管账户。资金对外支付均由基金管理人复核后将划款指令提交监管银行，监管银行根据基金管理人指令执行并监督资金支付。

报告期内，基础设施项目公司现金流流入合计为 97,443,579.84 元，主要为项目公司收到租赁收入、租户押金、存款利息及其他经营活动相关收入合计等；现金流流出合计为 25,019,578.59 元，主要是支付外部管理机构的管理费、相关税金、租户退租退款等。

4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

无

4.5.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

本基金本报告期内无对外借入款项情况。

4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本基金本报告期内无对外借入款项情况。

4.6.3 对基础设施项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

本基金本报告期内无对外借入款项情况。

4.7 基础设施项目投资情况

4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本基金本报告期内不存在购入或出售基础设施项目情况。

4.7.2 购入或出售基础设施项目情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本基金本报告期内不存在购入或出售基础设施项目情况。

4.8 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

本基金本报告期内不存在抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况。

4.9 基础设施项目相关保险的情况

基础设施项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求购买了财产一切险及公共责任险，全部由中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司承保，报告期内保险期间连续未中断。

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

本项目江湾社区、光华社区位于上海市中心城区杨浦区，所处区域人才数量增长快、居住需求大、居住品质要求较高，租赁住房需求旺盛。杨浦区是上海市为建设具有全球影响力科创中心所规划的主要聚焦地带，承载了上海经济发展空间布局调整和城市形态优化的功能。

江湾社区、光华社区毗邻上海城市副中心之一的江湾-五角场，地处杨浦区大创智重点功能区，临近湾谷科技园、创智天地等办公园区，已形成了以软件信息服务业、现代设计、文化创意和智慧医疗为主的现代服务业产业，区域内国际知名企业和高科技企业众多。同时，项目所在的板块内复旦大学、同济大学、上海财经大学等名牌高等院校林立，预计将持续为项目带来年轻高知客群，长期租赁意愿较强且支付能力较为稳定。未来，随着周边尚浦领世双子塔等办公项目逐步竣工、投入运营，区域内产业规模及周边市场租赁需求有望进一步扩大。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额
1	固定收益投资	-
	其中：债券	-
	资产支持证券	-
2	买入返售金融资产	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-
3	货币资金和结算备付金合计	251,426.69
4	其他资产	-
5	合计	251,426.69

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券之外的资产支持证券。

5.5 投资组合报告附注

本基金持有的前十名证券发行主体没有被监管部门立案调查或在本报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情况。

5.6 报告期末其他各项资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

5.7 报告期内基金估值程序等事项的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《企业会计准则》、中国证券投资基金业协会修订并发布的《证券投资基金会计核算业务指引》、中国证监会制定的《中国证券监督管理委员会关于证券投资

基金估值业务的指导意见》等法律法规、估值指引的相关规定，以及基金合同对估值程序的相关规定，对基金所持有的投资品种进行估值。日常估值的账务处理、基金份额净值的计算由基金管理人独立完成，并与基金托管人进行账务核对，经基金托管人复核无误后，由基金管理人对外公布。

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

上海国泰君安证券资产管理有限公司成立于 2010 年 8 月 27 日，是业内首批证券公司系资产管理公司。作为国泰君安证券股份有限公司的全资子公司，公司注册资本 20 亿元，是国内目前较大的证券资产管理公司之一。

本基金管理人自 2023 年 12 月开始运营本基金，除本基金外，本基金管理人还于 2022 年 9 月开始运营国泰君安东久新经济 REIT、国泰君安临港创新产业园 REIT。基金经理基础设施投资管理经验详见 6.1.2。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
王欣慰	本基金的基金经理，现任不动产投资部高级经理职务	2023-12-27	-	6 年	王欣慰先生，硕士研究生学历，毕业于悉尼大学，曾就职于国金证券股份有限公司、华创证券有限责任公司、上海东方证券资产管理有限公司，现就职于上海国泰君安证券资产管理有限公司。长期从事资产证券化及 REITs 相关	-

					<p>工作，拥有丰富的实操经验，涉及资产包括产业园区、写字楼、商场、融资租赁、应收账款、高速公路等。2023 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任职于不动产投资部，满足 5 年以上基础设施投资管理经验要求。</p>	
张鹏坤	<p>本基金的基金经理，现任不动产投资部高级经理职务。</p>	2023-12-27	-	6 年	<p>张鹏坤先生，硕士研究生学历，毕业于上海交通大学。自 2018 年起，先后就职于旭辉集团和龙湖集团租赁住房板块，从事不动产投资及资产管理工作，深耕租赁住房领域，具有丰富的租赁住房投、融、管、退经验，任职期间主要负责上海、北京、杭州等</p>	-

					<p>地区大型租赁社区的投资及资产管理工作。</p> <p>2023 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任职于不动产投资部，满足 5 年以上基础设施运营管理经验要求。</p>	
刘敏	<p>本基金的基金经理，现任不动产投资部经理职务。</p>	2023-12-27	-	7 年	<p>刘敏女士，硕士研究生学历，毕业于复旦大学，具有 5 年以上不动产运营管理经验。自 2016 年起先后任职于大昌行投资管理（上海）有限公司、珠海万纬物流发展有限公司，从事不动产资产运营管理工作，全面负责上海、宁波、廊坊、沈阳、昆明等地区项目公司资产运营管理工作。2022 年加入上海国泰君安证券资产管理有</p>	-

					限公司，现任职于不动产投资部，满足 5 年以上基础设施运营管理经验要求。	
--	--	--	--	--	--------------------------------------	--

注：1、上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

2、证券从业的含义遵从行业协会《证券业从业人员资格管理办法》的相关规定。

6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》等法律法规、相关规定以及基金合同、招募说明书约定，本着诚实守信、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在控制风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益。本报告期内，本基金无重大违法违规行为及违反基金合同、招募说明书约定的行为，无侵害基金份额持有人利益的行为。

6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本报告期内，管理人严格遵守《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》的相关规定。

6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定在 2023 年 12 月完成了初始基金资产投资之后，在本报告期内没有新增投资。截止本期末，本基金通过持有国君资管城投宽庭保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划资产支持证券全部份额，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的基础设施资产组合由两个保租房项目组成，包括位于上海市杨浦区国泓路 392 弄的江湾社区和上海市杨浦区学德路 27 弄的光华社区。

报告期内，基金投资的基础设施项目运营情况详见报告“4. 基础设施项目运营情况”

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本基金本报告期末进行利润分配，符合相关法规及基金合同的规定。

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

1 宏观经济

2024 年上半年，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，有效落实各项宏观政策，国民经济运行总体平稳，稳中有进，生产稳定增长，需求持续恢复，就业物价总体稳定，居民收入继续增加，新动能加快成长，高质量发展取得新进展。根据国家统计局初步核算，2024 年上半年国内生产总值 616,836 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 30,660 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 236,530 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 349,646 亿元，增长 4.6%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%。从环比看，二季度国内生产总值增长 0.7%。

2024 年上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 6.0%，服务业增加值同比增长 4.6%，社会消费品零售总额同比增长 3.7%。全国固定资产投资（不含农户）同比增长 3.9%，其中基础设施投资增长 5.4%。全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.1%，全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比上年同期下降 0.2 个百分点。全国居民人均可支配收入 20,733 元，同比名义增长 5.4%，扣除价格因素实际增长 5.3%。

根据上海市统计局公布的 2024 年上半年上海市国民经济运行情况，上半年全市经济继续平稳运行，就业物价保持稳定，发展质量持续改善，经济回升向好态势进一步巩固。2024 年上半年上海市全市实现地区生产总值 22,346 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.8%。其中，第一产业增加值 39 亿元，同比增长 11.3%；第二产业增加值 5,132 亿元，增长 1.2%；第三产业增加值 17,175 亿元，增长 5.8%。上半年全市固定资产投资同比增长 10.2%，其中城市基础设施投资增长 2.5%；全市居民消费价格（CPI）比上年同期微降 0.1%；全市居民人均可支配收入 44,735 元，同比增长 4.4%。

2 保障性租赁住房行业

加快推进保障性住房建设已成为完善住房制度的重要内容。近期，中央和地方政府持续出台相关支持政策予以推进，并取得了积极成效。2024 年 1 月 5 日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》，从加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理等方面推出 17 条举措，支持住房租赁市场发展。2 月 5 日，住房和城乡建设部召开的保障性住房建设工作现场会上强调，各地要尽快出台地方实施意见及配套办法，加快形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制，落实好中央补助资金、专项债券、商业配套贷款和税费优惠等支持政策。4 月 15 日，财政部、住建部重新制定并发布《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》，对各地住房保障资金的分配提出要求，进一步规范住房保障资金管理、提高资金使用效益。5 月 17 日，国务院政策例行吹风会上，中国人民银行表示将设立 3,000 亿元保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。6 月 12 日，中国人民银行召开保障性住房再贷款工作推进会指出，支持地方国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房配售或租赁。6 月 20 日，住房和城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议中明确要求，推动县级以上城市有力有序开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。

在本项目底层资产所处的上海市租赁住房市场，供给方面，为了缓解新市民、新青年的住房压力，上海市积极筹建保障性租赁住房，促进住房保障工作高质量发展，“十四五”期间预计新增筹集保障性租赁住房 47 万套（间）。2024 年 1 月上海市第十六届人民代表大会第二次会议上的政府工作报告指出，2024 年上海要持续改善市民居住条件，建设筹措 7 万套（间）保障性租赁住房，筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位 3 万张以上，建设筹措保障性住房 1 万套以上。2024 年 4 月发布的《上海市 2024 年度国有建设用地供应计划》显示，上海市今年计划供应保障性租赁住房用地 75-105 公顷，其中杨浦区计划供应 5 公顷。2024 年 1-6 月，全市共新增建设筹措保障性租赁住房约 4.7 万套（间），新增供应约 3.4 万套（间）。未来保障性租赁住房将进一步成为上海市租赁市场的“压舱石”和“稳定器”。

需求方面，上海租赁市场整体呈现需求量大、品质要求高两大核心特点。2023 年末上海市常住人口相比 2022 年末增加 11.56 万人，其中外来常住人口占比超 40%，长期保持较高的人才吸引力。2023 学年，上海市研究生毕业学生数 6.57 万人，较上学年增长 4.8%；普通本专科毕业学生数 14.84 万人，新增毕业学生和外地优秀人才为市场带来大量租赁需求。此外，2024 年上半年上海市全市居民人均可支配收入 44,735 元，是全国居民人均可支配收入的 2.16 倍，整体市场对高品质住房需求较大。随着近年来新增保障性租赁住房的持续入市，一定程度上缓解了上海租赁市场供需不平衡关系。同时基于上海租赁市场的特性，高品质、规范化的保障性租赁住房仍将长期受到市场喜爱。

6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

在本基金的运作中，基金管理人建立了内部审批机制和评估机制，具体机制包括：制定了《上海国泰君安证券资产管理有限公司关联交易管理办法》《上海国泰君安证券资产管理有限公司产品交易冲突防范与隔离管理办法》等制度，并在相关制度及本基金基金合同中对关联方、关联关系及关联交易进行了界定，明确规范了关联交易的审议程序。对于确有必要开展的、存在潜在利益冲突的关联交易，基金管理人将遵循投资者利益优先原则，以公允的价格和方式开展，并根据法律法规以定期报告或临时报告的方式予以披露。

§ 7 托管人报告

7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内，中国银行股份有限公司（以下称“本托管人”）在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（以下称“本基金”）的托管过程中，严格遵守《证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的有关规定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责地履行了应尽的义务。

7.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、收益分配等情况的说明

本报告期内，本托管人根据《证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本基金管理人的投资运作进行了必要的监督，对基金资产净值的计算、基金份额申购赎回价格的计算以及基金费用开支等方面进行了认真地复核，未发现本基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

7.3 托管人对本中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

本报告中的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告（注：财务会计报告中的“金融工具风险及管理”、“关联方承销证券”、“关联方证券出借”部分未在托管人复核范围内）、投资组合报告等数据真实、准确和完整。

§ 8 中期财务报告（未经审计）

8.1 资产负债表

8.1.1 合并资产负债表

会计主体：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

报告截止日：2024 年 06 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 06 月 30 日
资产：		
货币资金	8.5.7.1	160,095,631.51
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-
买入返售金融资产		-
债权投资		-

其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
应收票据		-
应收账款	8.5.7.2	480,911.50
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货		-
合同资产		-
持有待售资产		-
长期股权投资		-
投资性房地产	8.5.7.3	3,033,284,035.10
固定资产	8.5.7.4	31,433.59
在建工程		-
使用权资产		-
无形资产		-
开发支出		-
商誉	8.5.7.5	79,292,528.04
长期待摊费用		-
递延所得税资产	8.5.7.6	-
其他资产		-
资产总计		3,273,184,539.74
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024 年 06 月 30 日

负 债：		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付票据		-
应付账款	8.5.7.7	44,852,640.32
应付职工薪酬		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		3,116,895.59
应付托管费		155,844.16
应付投资顾问费		-
应交税费	8.5.7.8	5,739,731.49
应付利息		-
应付利润		-
合同负债		-
持有待售负债		-
长期借款		-
预计负债		-
租赁负债		-
递延收益		-
递延所得税负债	8.5.7.6	88,376,354.22

其他负债	8.5.7.9	40,485,505.24
负债合计		182,726,971.02
所有者权益：		
实收基金	8.5.7.10	1,000,000,000.00
其他权益工具		-
资本公积	8.5.7.11	2,050,000,000.00
其他综合收益		-
专项储备		-
盈余公积		-
未分配利润	8.5.7.12	40,457,568.72
所有者权益合计		3,090,457,568.72
负债和所有者权益总计		3,273,184,539.74

注：报告截止日 2024 年 06 月 30 日，基金份额净值 3.0905 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

8.1.2 个别资产负债表

会计主体：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

报告截止日：2024 年 06 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 06 月 30 日
资 产：		
货币资金	8.5.15.1	251,426.69
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-

债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
买入返售金融资产		-
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
长期股权投资	8.5.15.2	-
其他资产		3,050,000,000.00
资产总计		3,050,251,426.69
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024 年 06 月 30 日
负 债：		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		3,116,895.59
应付托管费		155,844.16
应付投资顾问费		-

应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		-
负债合计		3,272,739.75
所有者权益：		
实收基金		1,000,000,000.00
资本公积		2,050,000,000.00
其他综合收益		-
未分配利润		-3,021,313.06
所有者权益合计		3,046,978,686.94
负债和所有者权益总计		3,050,251,426.69

8.2 利润表

8.2.1 合并利润表

会计主体：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

本报告期：2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
一、营业总收入		89,119,009.58
1. 营业收入	8.5.7.13	88,074,054.47
2. 利息收入		1,044,955.11
3. 投资收益（损失以“-”号填列）		-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-

5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-
7. 其他收益		-
8. 其他业务收入		-
二、营业总成本		50,671,043.07
1. 营业成本	8.5.7.13	37,729,349.57
2. 利息支出		-
3. 税金及附加	8.5.7.14	8,796,312.66
4. 销售费用		-
5. 管理费用	8.5.7.15	441,180.00
6. 研发费用		-
7. 财务费用	8.5.7.16	182,200.84
8. 管理人报酬		3,033,333.94
9. 托管费		151,666.06
10. 投资顾问费		-
11. 信用减值损失		-
12. 资产减值损失		-
13. 其他费用	8.5.7.17	337,000.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		38,447,966.51
加：营业外收入	8.5.7.18	56,313.12
减：营业外支出		-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		38,504,279.63
减：所得税费用	8.5.7.19	-688,638.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		39,192,917.73
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-

2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-
六、其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额		39,192,917.73

8.2.2 个别利润表

会计主体：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

本报告期：2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
一、收入		661,773.91
1. 利息收入		661,773.91
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5. 其他业务收入		-
二、费用		3,625,000.00
1. 管理人报酬		3,033,333.94
2. 托管费		151,666.06
3. 投资顾问费		-
4. 利息支出		-
5. 信用减值损失		-
6. 资产减值损失		-

7. 税金及附加		-
8. 其他费用		440,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,963,226.09
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,963,226.09
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		-2,963,226.09

8.3 现金流量表

8.3.1 合并现金流量表

会计主体：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

本报告期：2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		87,129,331.53
2. 处置证券投资收到的现金净额		-
3. 买入返售金融资产净减少额		-
4. 卖出回购金融资产款净增加额		-
5. 取得利息收入收到的现金		1,110,504.37
6. 收到的税费返还		-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	8.5.7.20.1	9,941,557.00
经营活动现金流入小计		98,181,392.90
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		-

9. 取得证券投资支付的现金净额		-
10. 买入返售金融资产净增加额		-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-
12. 支付给职工以及为职工支付的现金		-
13. 支付的各项税费		8,679,835.98
14. 支付其他与经营活动有关的现金	8.5.7.20.2	17,016,802.08
经营活动现金流出小计		25,696,638.06
经营活动产生的现金流量净额		72,484,754.84
二、投资活动产生的现金流量：		
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17. 收到其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流入小计		-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	8.5.7.21.2	849,242,664.01
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计		849,242,664.01
投资活动产生的现金流量净额		-849,242,664.01
三、筹资活动产生的现金流量：		
21. 认购/申购收到的现金		-
22. 取得借款收到的现金		-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金		-

筹资活动现金流入小计		-
24. 赎回支付的现金		-
25. 偿还借款支付的现金		-
26. 偿付利息支付的现金		-
27. 分配支付的现金		-
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		-776,757,909.17
加：期初现金及现金等价物余额		936,853,478.88
六、期末现金及现金等价物余额		160,095,569.71

8.3.2 个别现金流量表

会计主体：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

本报告期：2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1. 收回基础设施投资收到的现金		-
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		-
3. 处置证券投资收到的现金净额		-
4. 买入返售金融资产净减少额		-

5. 卖出回购金融资产款净增加额		-
6. 取得利息收入收到的现金		691,402.29
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流入小计		691,402.29
8. 取得基础设施投资支付的现金		-
9. 取得证券投资支付的现金净额		-
10. 买入返售金融资产净增加额		-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-
12. 支付的各项税费		-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		440,000.00
经营活动现金流出小计		440,000.00
经营活动产生的现金流量净额		251,402.29
二、筹资活动产生的现金流量：		
14. 认购/申购收到的现金		-
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
16. 赎回支付的现金		-
17. 偿付利息支付的现金		-
18. 分配支付的现金		-
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		-

三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
四、现金及现金等价物净增加额		251,402.29
加：期初现金及现金等价物余额		-
五、期末现金及现金等价物余额		251,402.29

8.4 所有者权益变动表

8.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：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

本报告期：2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,000,000,000.00	-	2,050,000,000.00	-	-	-	1,264,650.99	3,051,264,650.99
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-

二、 本期 期初 余额	1,000,000,000. 00	-	2,050,000,000. 00	-	-	-	1,264,650.9 9	3,051,264,650. 99
三、 本期 增减 变动 额 (减 少以 “-” 号填 列)	-	-	-	-	-	-	39,192,917. 73	39,192,917.73
(一) 综 合收 益总 额	-	-	-	-	-	-	39,192,917. 73	39,192,917.73
(二) 产 品持 有人 申购 和赎 回	-	-	-	-	-	-	-	-
其 中： 产 品 申 购	-	-	-	-	-	-	-	-
产 品 赎 回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利 润分 配	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 其 他综 合收 益结 转留 存收	-	-	-	-	-	-	-	-

益								
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,000,000,000.00	-	2,050,000,000.00	-	-	-	40,457,568.72	3,090,457,568.72

8.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：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

本报告期：2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,000,000,000.00	2,050,000,000.00	-	-58,086.97	3,049,941,913.03
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,000,000,000.00	2,050,000,000.00	-	-58,086.97	3,049,941,913.03
三、本期增减变动额（减少）	-	-	-	-2,963,226.09	-2,963,226.09

以“-”号填列)					
(一) 综合收益总额	-	-	-	2,963,226.09	-2,963,226.09
(二) 产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,000,000,000.00	2,050,000,000.00	-	3,021,313.06	3,046,978,686.94

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 8.1 至 8.4 财务报表由下列负责人签署：

陶耿	陶耿	茹建江
-----	-----	-----
基金管理人负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

8.5 报表附注

8.5.1 基金基本情况

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(以下简称“本基金”)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2023]2676号《关于准予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注册的批复》核准,由上海国泰君安证券资产管理有限公司(以下简称“上海国君资管”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《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》负责公开募集。本基金为契约型封闭式,存续期为65年。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基金份额发售公告》,根据剔除无效报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数,并结合市场情况及发售风险等因素,审慎合理确定本基金认购价格为人民币3.050元/份。本基金自2023年12月22日至2023年12月25日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售,首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币3,050,000,000.00元,业经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具验资报告。经向中国证

监会备案，《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》于 2023 年 12 月 27 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 1,000,000,000.00 份基金份额，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为上海国君资管，基金托管人为中国银行股份有限公司，运营管理机构为上海城投置业经营管理有限公司。

经上海证券交易所(以下简称“上交所”)自律监管决定书[2024]3 号核准，本基金 234,928,155.00 份基金份额(不含有锁定安排份额)于 2024 年 1 月 12 日起在上交所挂牌交易。未上市交易的场外基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户下，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下，将其转托管至上交所场内(即中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统)后即可上市流通。根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《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》的有关规定，本基金存续期内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有限公司(以下简称“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。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。本基金初始设立时的 100%基金资产扣除相关费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划。于本基金存续期间，本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。本基金不设立业绩比较基准。

本基金初始投资的基础设施项目为：(1) 上海城驰房地产有限公司(以下简称“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) 上海城业房地产有限公司(以下简称“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。本基础设施基金的原始权益人为上海城投房屋租赁。

本基金及子公司（以下合称“本集团”）在严格控制风险的前提下，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。

8.5.2 会计报表的编制基础

本基金以持续经营为基础编制财务报表。本财务报表符合中华人民共和国财政部

以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则的要求，同时亦按照中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号 年度和中期报告》以及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》，并参照《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

8.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则及附注 8.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定要求，真实、完整地反映了本基金 2024 年 6 月 30 日的合并财务状况和财务状况、2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日止期间的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量及合并基金净值变动情况和基金净值变动情况。

8.5.4 重要会计政策和会计估计

8.5.4.1 会计年度

本集团的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

8.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本集团选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

8.5.4.3 企业合并

本集团取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益，付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或其他综合收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的权益法核算下的以后可重分类进损益的其他综合收益及其他所有者权益变动于购买日转入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的，购买日之前确认的其他综合收益于购买日转入留存收益。

8.5.4.4 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金及本基金控制的子公司（包括结构化主体，下同）。控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资

方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

(2) 合并取得子公司

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本基金最终控制方对其开始实施控制时纳入本基金合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本基金合并范围。

8.5.4.5 现金及现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8.5.4.6 外币业务和外币报表折算

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注 8.5.4.11）外，其他汇兑差额计入当期损益。以

历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

8.5.4.7 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项及实收基金等。

(1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据附注 8.5.4.17 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

本集团通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目

标；

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和合同资产外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产

的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本集团催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

8.5.4.8 长期股权投资

(1) 长期股权投资投资成本确定

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本基金按照合并日取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本基金按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

在本基金个别财务报表中，本基金采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本基金享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 8.5.4.13。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注 8.5.4.4 进行处理。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

重大影响指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

8.5.4.9 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 8.5.4.13。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：房屋建筑物及土地使用权预计使用寿命 70 年，预计净残值率为 5%，年折旧率 1.36%。房屋建筑物配套家具设备预计使用寿命 15 年，预计净残值率为 5%，年折旧率 6.33%。

8.5.4.10 固定资产

固定资产指本集团为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注 8.5.4.13）后在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提

折旧，固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：电子设备预计使用寿命 5 年，预计净残值率为 0%，年折旧率 20%。

本集团至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

8.5.4.11 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢价的摊销）：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。

- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

8.5.4.12 长期待摊费用

本集团将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备（参见附注 8.5.4.13）在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。

8.5.4.13 长期资产减值

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 长期股权投资
- 长期待摊费用等

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值（参见附注 8.5.4.15）减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

8.5.4.14 递延所得税资产与递延所得税负债

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应纳税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往

年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

8.5.4.15 公允价值计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

8.5.4.16 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额在扣除损益平准金分摊部分后的余额。由于基金份额折算引起的实收基金份额变动于基金份额折算日根据折算前的基金份额数及确定的折算比例计算认列。由于申购和赎回引起的实收基金份额变动分别于基金申购确认日及基金赎回确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

8.5.4.17 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注 8.5.4.7(6)）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 租金收入

租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。

(2) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或

类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;

- 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源;
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时,本集团对超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:

- 本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

8.5.4.18 费用

管理人报酬和托管费

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

8.5.4.19 租赁

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日,本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利,本集团进行如下评估:

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定,并且该资产在物理上可区分,或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能,从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权,则该资产不属于已识别资产;
- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益;
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的,承租人和出租人将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

但是，对本集团作为承租人的土地和建筑物租赁，本集团选择不分拆合同包含的租赁和非租赁部分，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注 8.5.4.17 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(1) 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租分类为经营租赁。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

8.5.4.20 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

8.5.4.21 基金的收益分配政策

本基金收益分配采取现金分红方式；本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；每一基金份额享有同等分配权。

8.5.4.22 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

8.5.4.23 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 可供分配金额

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润 (EBITDA)，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。将净利润调整为税息折旧及摊销前利润 (EBITDA) 需加回以下调整项：

- 折旧和摊销；
- 利息支出；
- 所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

- 当期购买基础设施项目等资本性支出；
- 基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

- 基础设施项目资产减值准备的变动；
- 基础设施项目资产的处置利得或损失；
- 支付的利息及所得税费用；
- 应收和应付项目的变动；
- 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间的债务利息、运营费用等；
- 其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

8.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

8.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计政策变更。

8.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计估计变更。

8.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计差错更正。

8.5.6 税项

(1) 本基金适用税项

根据财税字 [1998] 55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税 [2008] 1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税 [2016] 36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（以下简称“财税 [2016] 36 号”）、财税 [2016] 46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税 [2016] 70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税 [2016] 140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（以下简称“财税 [2016] 140 号”）、财税 [2017] 2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》（以下简称“财税 [2017] 2 号”）、财税 [2017] 56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》（以下简称“财税 [2017] 56 号”）、财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点税收政策的公告》（“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”）及其他相关税务法规和实务操作，本基金适用的主要税项列示如下：

- (a) 资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，以管理人为增值税纳税人，

暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券取得的金融商品转让收入免征增值税；对国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来取得的利息收入免征增值税；同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

(b) 对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

(c) 对基金取得的企业债券利息收入，应由发行债券的企业在向基金支付利息时代扣代缴 20% 的个人所得税。

(d) 对基金运营过程中缴纳的增值税，分别按照证券投资基金管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

(2) 专项计划适用税项

(a) 根据财政部和国家税务总局发布的财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号第三条，对公开募集基础设施证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

(b) 截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。因此，截至本报告期末，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。

(c) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，分别按照资管产品管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

(d) 专项计划转让项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

(3) 各项目公司主要税种及税率

基础设施项目公司本报告期主要税种及其税率列示如下：

增值税 - 按税法规定计算的应税劳务收入的 6%、9% 计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。本公司自 2023 年 11 月起，向个人出租住房适用简易计税方法，按照 5% 征收率减按 1.5% 缴纳增值税。

城市维护建设税 - 按实际缴纳的增值税的 7% 计缴。

教育费附加 - 按实际缴纳的增值税的 3% 计缴。

地方教育附加 - 按实际缴纳的增值税的 2% 计缴。

企业所得税 - 按应纳税所得额的 25% 计缴。

房产税 - 向个人出租保障性租赁住房按房产的租金收入的 4% 计缴，其余从租计征部分按房产的租金收入的 12% 计缴；从价计征部分按应税房产原值 * (1-30%) * 1.2% 计缴。

土地使用税 - 按实际占用的土地面积 * 3 元/平方米计缴。

8.5.7 合并财务报表重要项目的说明

8.5.7.1 货币资金

8.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	160,095,631.51
其他货币资金	-
小计	160,095,631.51
减：减值准备	-
合计	160,095,631.51

8.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 06 月 30 日
活期存款	160,095,569.71
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	61.80
小计	160,095,631.51
减：减值准备	-
合计	160,095,631.51

8.5.7.2 应收账款

8.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 06 月 30 日
1 年以内	480,911.50
1—2 年	-
小计	480,911.50
减：坏账准备	-
合计	480,911.50

注：系采用直线法确认的租赁应收款，均处于相关租赁合同约定的信用期内。

8.5.7.2.2 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期	已计提坏账准	账面价值
-------	------	--------	--------	------

		末余额的比例 (%)	备	
配套商业租户 1	214,852.94	44.68	-	214,852.94
配套商业租户 2	66,983.43	13.93	-	66,983.43
配套商业租户 3	37,345.82	7.77	-	37,345.82
配套商业租户 4	24,865.75	5.17	-	24,865.75
配套商业租户 5	24,190.39	5.03	-	24,190.39
合计	368,238.33	76.57	-	368,238.33

8.5.7.3 投资性房地产

8.5.7.3.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	3,101,077,734.98	-	-	3,101,077,734.98
2. 本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	3,101,077,734.98	-	-	3,101,077,734.98
二、累计折旧 (摊销)				
1. 期初余额	43,593,392.23	-	-	43,593,392.23
2. 本期增加金额	24,200,307.65	-	-	24,200,307.65
本期计提	24,200,307.65	-	-	24,200,307.65
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	67,793,699.88	-	-	67,793,699.88
三、减值准备				

1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\ 在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	3,033,284,035.1 0	-	-	3,033,284,035.1 0
2. 期初账面价值	3,057,484,342.7 5	-	-	3,057,484,342.7 5

8.5.7.3.2 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因
光华社区	上海市杨浦区新江湾城学德路 27 弄 1-3、5-10、3_3 号	59,114.95 平方米	31,425,150.3 1	-	-	-	-
江湾社区	上海市杨浦区新江湾城国泓路 392 弄 1 号	110,327.38 平方米	56,648,904.1 6	-	-	-	-
合计	-	-	88,074,054.4 7	-	-	-	-

8.5.7.4 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 06 月 30 日
固定资产	31,433.59
固定资产清理	-
合计	31,433.59

8.5.7.4.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	-	-	-	39,292.03	39,292.03
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	39,292.03	39,292.03
二、累计折旧					
1. 期初余额	-	-	-	3,929.22	3,929.22
2. 本期增加金额	-	-	-	3,929.22	3,929.22
本期计提	-	-	-	3,929.22	3,929.22
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	7,858.44	7,858.44
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-

四、账面价值					
1. 期末账面价值	-	-	-	31,433.59	31,433.59
2. 期初账面价值	-	-	-	35,362.81	35,362.81

8.5.7.5 商誉

8.5.7.5.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
-	79,292,528.04	-	-	79,292,528.04
合计	79,292,528.04	-	-	79,292,528.04

8.5.7.6 递延所得税资产和递延所得税负债

8.5.7.6.1 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 06 月 30 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	353,505,416.88	88,376,354.22
公允价值变动	-	-
合计	353,505,416.88	88,376,354.22

8.5.7.6.2 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-	-	-	-

递延所得税负债	-	88,376,354.22	-	89,066,910.51
---------	---	---------------	---	---------------

8.5.7.7 应付账款

8.5.7.7.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 06 月 30 日
应付委托经营管理费	6,598,214.33
应付原始权益人款项	2,598,803.16
应付第三方工程质保金	35,655,622.83
合计	44,852,640.32

8.5.7.8 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024 年 06 月 30 日
增值税	2,519,577.05
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	165,181.88
教育费附加	70,792.23
房产税	2,853,113.38
土地使用税	39,668.26
土地增值税	-
地方教育费附加	47,194.84
印花税	44,203.85
其他	-
合计	5,739,731.49

8.5.7.9 其他负债

8.5.7.9.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 06 月 30 日
预收款项	22,227,057.95
其他应付款	18,258,447.29
合计	40,485,505.24

8.5.7.9.2 预收款项

8.5.7.9.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 06 月 30 日
预收账款	22,227,057.95
合计	22,227,057.95

8.5.7.9.3 其他应付款

8.5.7.9.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024 年 06 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	16,499,942.29
代收代付运管机构款项	1,619,677.66
其他	138,827.34
合计	18,258,447.29

8.5.7.10 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00

8.5.7.11 资本公积

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
资本溢价	2,050,000,000.00	-	-	2,050,000,000.00
	0			0
其他资本公积	-	-	-	-
合计	2,050,000,000.00	-	-	2,050,000,000.00
	0			0

8.5.7.12 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	1,264,650.99	-	1,264,650.99
本期利润	39,192,917.73	-	39,192,917.73

本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-	-	-
本期末	40,457,568.72	-	40,457,568.72

8.5.7.13 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日		
	上海城业	上海城驰	合计
营业收入	-	-	-
租赁收入	31,425,150.31	56,648,904.16	88,074,054.47
合计	31,425,150.31	56,648,904.16	88,074,054.47
营业成本	-	-	-
折旧及摊销	8,549,818.26	15,654,418.61	24,204,236.87
委托管理费	4,800,989.49	8,683,686.84	13,484,676.33
其他营业成本	15,803.28	24,633.09	40,436.37
合计	13,366,611.03	24,362,738.54	37,729,349.57

8.5.7.14 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	113,623.43
教育费附加	81,159.57
房产税	5,549,408.11
土地使用税	79,336.52
土地增值税	-
印花税	610,633.39
其他	2,362,151.64

合计	8,796,312.66
----	--------------

8.5.7.15 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
保险费	441,180.00
合计	441,180.00

8.5.7.16 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
银行手续费	182,200.84
其他	-
合计	182,200.84

8.5.7.17 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
信息披露费	150,000.00
挂牌登记费	187,000.00
合计	337,000.00

8.5.7.18 营业外收入

8.5.7.18.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
违约金、滞纳金收入	56,313.12
其他	-
合计	56,313.12

8.5.7.19 所得税费用

8.5.7.19.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	-688,638.10
合计	-688,638.10

8.5.7.19.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
利润总额	38,504,279.63
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	6,416,862.03
调整以前期间所得税的影响	1,918.19
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-6,416,862.03
其他（资产收购合并层面纳税调整）	-690,556.29
合计	-688,638.10

8.5.7.20 现金流量表附注

8.5.7.20.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
收到保证金、押金	6,799,838.47
收到的代收代付租户费用	3,141,718.53
合计	9,941,557.00

8.5.7.20.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
返还租赁保证金	7,011,345.60
支付运营管理费用	7,155,447.68

支付的代收代付运营成本	1,542,627.96
中介机构服务费	627,000.00
其他	680,380.84
合计	17,016,802.08

8.5.7.21 现金流量表补充资料

8.5.7.21.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	39,192,917.73
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	3,929.22
投资性房地产折旧	24,200,307.65
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-690,556.29
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	232,597.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	9,545,558.94
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	72,484,754.84
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	160,095,569.71

减：现金的期初余额	936,853,478.88
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-776,757,909.17

8.5.7.21.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	849,242,664.01
上海城业	375,391,069.94
上海城驰	473,851,594.07
取得子公司支付的现金净额	849,242,664.01

8.5.7.21.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
一、现金	160,095,569.71
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	160,095,569.71
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	160,095,569.71
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

8.5.8 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
国君资管城投宽庭保障性租赁住房基础设施资产支持专项	上海	上海	资产支持专项计划	100	-	出资设立

计划						
上海城驰	上海	上海	房屋租赁业	-	100	非同一控制下企业合并
上海城业	上海	上海	房屋租赁业	-	100	非同一控制下企业合并

8.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

8.5.9.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

8.5.9.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

8.5.9.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无须披露的资产负债表日后事项。

8.5.10 关联方关系

8.5.10.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本报告期内本公司不存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况。

8.5.10.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
中国银行股份有限公司(以下简称“中国银行”)	基金托管人
上海国泰君安证券资产管理有限公司(以下简称“国泰君安资管”)	基金管理人、资产支持证券管理人
上海城投置业经营管理有限公司(以下简称“上海城投置业经营”)	运营管理机构
上海城投房屋租赁有限公司(以下简称“上海城投房屋租赁”)	原始权益人、持有本基金 10%以上基金份额的法人
上海城投(集团)有限公司(以下简称“上海	直接或间接持有本基金 30%以上基金份额的法人

城投(集团)”))	
上海环境集团股份有限公司(以下简称“上海环境”)	直接或间接持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人
上海城投公路投资(集团)有限公司(以下简称“上海城投公路”)	直接或间接持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人
上海城投环保金融服务有限公司(以下简称“上海城投环保金融”)	直接或间接持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人
上海城投资产管理(集团)有限公司(以下简称“上海城投资产管理”)	直接或间接持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人
上海竹岭企业管理有限公司(以下简称“上海竹岭企业管理”)	与运营管理机构受同一最终控股母公司控制
上海城投控股投资有限公司(以下简称“上海城投控股投资”, 曾用名上海诚鼎创拓股权投资基金公司)	与运营管理机构受同一最终控股母公司控制
国泰君安证券股份有限公司(以下简称“国泰君安证券”)	基金管理人控股股东、资产支持证券管理人控股股东

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

8.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

8.5.11.1 关联采购与销售情况

8.5.11.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
上海城投置业经营	基础运营管理费	13,484,676.33
上海城投置业经营	代收代付运营成本支出	2,893,680.89
上海城投房屋租赁	代收代付手续费	334,784.23
合计	—	16,713,141.45

8.5.11.2 关联租赁情况

8.5.11.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
上海竹岭企业管理	租赁服务收入	664,108.84
合计	—	664,108.84

8.5.11.3 关联方报酬

8.5.11.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	3,033,333.94
其中：固定管理费	3,033,333.94
浮动管理费	-
支付销售机构的客户维护费	150.90

注：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：

$$B=A \times 0.2\% \div \text{当年天数};$$

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）；

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。

8.5.11.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	151,666.06

注：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：

$$M=L \times 0.01\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前年度存续的自然天数};$$

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。

8.5.11.4 各关联方投资本基金的情况

8.5.11.4.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本报告期内及上年度可比期间基金管理人未运用固有资金投资本基金。

8.5.11.4.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
上海城投集团	16,000,000.00	1.60%	-	-	-	16,000,000.00	1.60%
上海城投公路	22,000,000.00	2.20%	-	-	-	22,000,000.00	2.20%
国泰君安证券	44,140,000.00	4.41%	60,544,867	-	55,243,295	49,441,572.00	4.94%
上海城投环保金融	22,000,000.00	2.20%	-	-	-	22,000,000.00	2.20%
上海城投房屋租赁	200,000,000.00	20.00%	-	-	-	200,000,000.00	20.00%

上海城投资产管理	16,000,000.00	1.60%	-	-	-	16,000,000.00	1.60%
上海海环境	64,000,000.00	6.40%	-	-	-	64,000,000.00	6.40%
上海城投控股投资	0.00	0.00%	26,823,000.00	-	-	26,823,000.00	2.68%
合计	384,140,000.00	38.41%	87,367,867	-	55,243,295.00	416,264,572.00	41.63%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

8.5.11.5 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入
中国银行	160,095,631.51	383,619.64
合计	160,095,631.51	383,619.64

8.5.11.6 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

8.5.11.7 其他关联交易事项的说明

本基金本报告期无须做说明的其他关联方交易事项。

8.5.12 关联方应收应付款项

8.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 06 月 30 日	
		账面余额	坏账准备
应收租赁服务收入	上海竹岭企业管理	214,852.94	-
合计	—	214,852.94	-

8.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 06 月 30 日
应付管理人报酬	国泰君安资管	3,116,895.59
应付托管人报酬	中国银行	155,844.16
应付运营管理费	上海城投置业经营	6,598,214.33
应付原始权益人款项	上海城投房屋租赁	2,598,803.16
代收代付运管机构款项	上海城投置业经营	1,619,677.66
合计	—	14,089,434.90

8.5.13 收益分配情况

8.5.13.1 收益分配基本情况

本基金本报告期未发生收益分配。

8.5.13.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

8.5.14 金融工具风险及管理

8.5.14.1 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收款项和其他应收款等。

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2024 年 6 月 30 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级(2023 年 12 月 31 日：无)。

8.5.14.2 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日本集团财务报表中列示的现金反映了本集团所持有的流动性储备。本集团各项金融负债的到期日均在一年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

8.5.14.3 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于银行存款及其他带息债务等。银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。承担利率风险的交易性金融资产面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险。

本集团财务部门持续监控公司的利率风险，依据最新的市场状况通过调整现行持仓等方式作出决策。

于 2024 年 06 月 30 日，本集团未持有以公允价值计量的生息资产，因此市场利率的变化对本集团无重大影响(2023 年 12 月 31 日：无)。

(c) 其他价格风险

其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。于 2024 年 06 月 30 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险(2023 年 12 月 31 日：无)。

8.5.15 个别财务报表重要项目的说明

8.5.15.1 货币资金

8.5.15.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 06 月 30 日
----	----------------------

库存现金	-
银行存款	251,426.69
其他货币资金	-
小计	251,426.69
减：减值准备	-
合计	251,426.69

8.5.15.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 06 月 30 日
活期存款	251,402.29
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	24.40
小计	251,426.69
减：减值准备	-
合计	251,426.69

8.5.15.2 长期股权投资

8.5.15.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2024 年 06 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,050,000,000.00	-	3,050,000,000.00
合计	3,050,000,000.00	-	3,050,000,000.00

8.5.15.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
专项计划	3,050,000,000.00	-	-	3,050,000,000.00	-	-
合计	3,050,000,000.00	-	-	3,050,000,000.00	-	-

§ 9 基金份额持有人信息

9.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024 年 06 月 30 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 基金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
2,295	435,729.85	990,839,081.0 0	99.08	9,160,919.0 0	0.92

9.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	中国中金财富证券有限公司	32,161,263.00	3.22
2	上海诚鼎创拓股权投资基金有限公司	26,823,000.00	2.68
3	江苏省国际信托有限责任公司—江苏信托—禾享添利 1 号集合资金信托计划	15,482,125.00	1.55
4	中银国际证券—“安鑫”(最低持有 180 天)按日开放固定收益类净值型人民币理财产品—中银证券安鑫稳健 4 号单一资产管理计划	14,466,564.00	1.45
5	首创证券股份有限公司	11,281,192.00	1.13
6	东方证券股份有限公司	10,514,611.00	1.05
7	上海国际信托有限公司	10,300,000.00	1.03
8	华鑫国际信托有限公司—华鑫信托·华盈 17 号(混合配置)集合资金信托计划	7,852,965.00	0.79
9	中信证券股份有限公司	7,644,823.00	0.76

	司		
10	上海金得私募基金管理有限公司—金得诚意精心 9 号证券投资私募基金	6,799,959.00	0.68
合计		143,326,502.00	14.33

9.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2024 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	上海城投房屋租赁有限公司	200,000,000.00	20.00
2	上海盛石资本管理有限公司—上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业 (有限合伙)	64,510,000.00	6.45
3	上海环境集团股份有限公司	64,000,000.00	6.40
4	上海基础设施建设发展 (集团) 有限公司	62,400,000.00	6.24
5	建元信托股份有限公司	54,370,000.00	5.44
6	中国太平洋财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品—013C—CT001 沪	48,380,000.00	4.84
7	国泰君安证券股份有限公司	44,140,000.00	4.41
8	中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	32,250,000.00	3.23
9	上海城投环保金融服务有限公司	22,000,000.00	2.20
10	上海城投公路投资 (集团) 有限公司	22,000,000.00	2.20
合计		614,050,000.00	61.41

9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	份额级别	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本基金	国泰君安城投宽庭保租房 REIT	15,407.00	0.0015
	合计	15,407.00	0.0015

§ 10 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2023 年 12 月 27 日）基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期基金总申购份额	-
本报告期其他份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	1,000,000,000.00

§ 11 重大事件揭示

11.1 基金份额持有人大会决议

报告期内无基金份额持有人大会决议。

11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

1. 本报告期内本基金管理人重大人事变动如下：

2024 年 2 月 28 日，本基金管理人发布了《上海国泰君安证券资产管理有限公司高级管理人员变更公告》。自 2024 年 2 月 26 日起叶明同志代为履行公司首席信息官，朱晓力同志不再担任公司首席信息官职务。

2024 年 3 月 20 日，本基金管理人发布了《上海国泰君安证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告》。自 2024 年 3 月 18 日起陶耿同志兼任公司财务负责人，叶明同志不再兼任公司财务负责人职务。

2024 年 3 月 20 日，本基金管理人发布了《上海国泰君安证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告》。自 2024 年 3 月 18 日起吕巍同志兼任公司首席风险官，叶明同志不再兼任公司首席风险官职务。

2. 本报告期内本基金托管人的专门基金托管部门未发生重大人事变动。

11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

报告期内，本基金无涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼。

11.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额
无。

11.5 为基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内基金管理人没有改聘为其审计的会计师事务所。

11.6 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内不存在改聘评估机构的情形。

11.7 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

11.7.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

报告期内，本基金无涉及管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况。

11.7.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

报告期内，本基金无涉及托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况。

11.8 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	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战略配售份额限售公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-01-02
2	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开通跨系统转托管业务的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-01-03
3	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购入基础设施项目交割审计情况的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-01-03
4	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上市交易公告书	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-01-09
5	上海国泰君安证券资产管理有	证券时报、证监会指定网站、	2024-01-09

	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上市交易公告书提示性公告	公司官网、交易所	
6	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上市交易提示性公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-01-12
7	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原始权益人控股股东基金份额增持计划的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-01-12
8	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做市商的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-01-12
9	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新增做市商的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-01-15
10	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新增做市商的公告	证券时报	2024-01-16
11	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原始权益人控股股东基金份额增持进展的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-01-16
12	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交易情况提示性公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-01-16
13	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	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-01-27
14	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基础设施项目完成权属变更登记的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-02-01
15	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交易情况提示公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-02-24
16	上海国泰君安证券资产管理有限公司高级管理人员变更公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-02-28
17	上海国泰君安证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-03-20

18	上海国泰君安证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-03-20
19	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 1 季度报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-04-22
20	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2024 年第 1 季度报告提示性公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报	2024-04-22
21	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公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-04-26
22	关于举办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 年二季度投资者开放日活动的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-05-11
23	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	证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-06-28
24	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运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-06-29

§ 12 影响投资者决策的其他重要信息

原始权益人承诺发行基础设施 REITs 的净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、原始权益人认购基金份额出资及缴纳相关税费等费用后的回收资金净额）的 60%（含）以上用于九星社区项目、张江社区（南块）项目及莘北路社区项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设；不超过 30% 的净回收资金用于九星社区项目的外部股东股权收购或其他经批准同意的盘活存量资产项目，不超过 10% 的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等。

原始权益人净回收资金的 90% 纳入监管资金，总金额为 414,174,075.76 元。截至 2024 年 6 月 30 日，监管资金 414,174,075.76 元未投放使用。

§ 13 备查文件目录

13.1 备查文件目录

1、中国证监会准予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募集注册的文件；

- 2、《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》；
- 3、《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托管协议》；
- 4、《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》；
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件、营业执照；
- 7、法律意见书；
- 8、中国证监会要求的其他文件。

13.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和基金托管人的办公场所，并登载于基金管理人互联网站
<http://www.gtjazg.com>。

13.3 查阅方式

投资者可登录基金管理人互联网站查阅，或在营业时间内至基金管理人或基金托管人的办公场所免费查阅。

上海国泰君安证券资产管理有限公司

2024 年 08 月 31 日