

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 年年度报告

2024 年 12 月 31 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:2025 年 03 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。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，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2025年03月21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、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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。

评估报告中的评估结果不构成对基础设施项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的基础设施项目未来现金流金额，也不构成对基础设施项目未来现金流的承诺。

本报告期自2024年01月01日起至2024年12月31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	7
2.1 基金产品基本情况	7
2.2 资产项目基本情况说明.....	8
2.3 基金管理人和运营管理机构	8
2.4 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人	9
2.5 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构.....	9
2.6 信息披露方式	9
§ 3 主要财务指标和基金运作情况	9
3.1 主要会计数据和财务指标	10
3.2 其他财务指标.....	10
3.3 基金收益分配情况.....	10
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明	12
3.5 报告期内资本性支出使用情况.....	13
3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况.....	13
3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况	13
3.8 报告期内发生的关联交易	14
3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况.....	14
3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况.....	14

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	14
3.12 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	14
§ 4 资产项目基本情况	15
4.1 报告期内资产项目的运营情况.....	15
4.2 资产项目所属行业情况	18
4.3 重要资产项目运营相关财务信息.....	21
4.4 资产项目公司经营现金流	24
4.5 资产项目公司对外借入款项情况.....	25
4.6 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况.....	25
4.7 资产项目相关保险的情况	25
4.8 资产项目回顾总结和 future 展望的说明	25
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	27
5.1 报告期末基金的资产组合情况.....	27
5.2 投资组合报告附注.....	27
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明	27
§ 6 回收资金使用情况	28
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	28
6.2 报告期末净回收资金使用情况.....	28
6.3 剩余净回收资金后续使用计划.....	28
6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况.....	29
§ 7 管理人报告	29
7.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	29

7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	32
7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况.....	34
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况.....	34
§ 8 运营管理机构报告	35
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况.....	35
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	36
§ 9 其他业务参与者履职报告.....	37
9.1 原始权益人报告.....	37
9.2 托管人报告.....	38
9.3 资产支持证券管理人报告	39
9.4 其他专业机构报告.....	40
§ 10 审计报告	40
10.1 审计报告基本信息	40
10.2 审计报告的基本内容	40
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明.....	43
§ 11 年度财务报告	43
11.1 资产负债表.....	43
11.2 利润表	48
11.3 现金流量表.....	51
11.4 所有者权益变动表	55
11.5 报表附注	62
§ 12 评估报告	110

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	110
12.2 评估报告摘要	111
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	112
12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	112
12.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况	112
12.6 报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	112
12.7 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	112
§ 13 基金份额持有人信息	112
13.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构	112
13.2 基金前十名流通份额持有人	113
13.3 基金前十名非流通份额持有人	114
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	116
§ 14 基金份额变动情况	116
§ 15 重大事件揭示	116
15.1 基金份额持有人大会决议	116
15.2 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	116
15.3 为基金进行审计的会计师事务所情况	117
15.4 为基金出具评估报告的评估机构情况	117
15.5 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与者涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	117
15.6 其他重大事件	117
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	120

§ 17 备查文件目录	121
17.1 备查文件目录	121
17.2 存放地点.....	121
17.3 查阅方式.....	121

§ 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
运营管理机构	上海城投置业经营管理有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：江湾社区项目

资产项目公司名称	上海城驰房地产有限公司
资产项目类型	保障性租赁住房
资产项目主要经营模式	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
资产项目地理位置	上海市杨浦区国泓路 392 弄

资产项目名称：光华社区项目

资产项目公司名称	上海城业房地产有限公司
资产项目类型	保障性租赁住房
资产项目主要经营模式	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
资产项目地理位置	上海市杨浦区学德路 27 弄

2.3 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
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
信息披露事务负责人	姓名	吕巍	秦勤
	职务	上海国泰君安证券资产管理有限公司合规总监、督察长、首席风险官	上海城投置业经营管理有限公司副总经理
	联系方式	021-38676022	021-52232058-906
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
-------	----	----

注：自 2025 年 1 月 17 日起，运营管理机构法定代表人将由新任执行董事陈雪春担任；信息披露负责人变更为运营管理机构常务副总经理吴弢，联系电话：021-52232058-903。

2.4 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人	原始权益人
名称	中国银行股份有限公司	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上海市分行	上海城投房屋租赁有限公司
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 1 号	上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室	中山东一路 23 号	上海市杨浦区国权北路 1566 弄 13 号 101 室
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 1 号	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 22-23 层及 25 层	银城中路 200 号	上海市虹口区吴淞路 130 号 601
邮政编码	100818	200120	210120	200010
法定代表人	葛海蛟	陶耿	王晓	张毅

2.5 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	中国北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	上海市南京西路 1366 号恒隆广场二期 42-43 楼

2.6 信息披露方式

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

§ 3 主要财务指标和基金运作情况

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	2024 年	2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）-2023 年 12 月 31 日
本期收入	180,002,321.39	2,742,363.11
本期净利润	80,480,226.45	1,264,650.99
本期经营活动产生的现金流量净额	141,864,833.44	2,524,596.74
本期现金流分派率	3.61%	-
年化现金流分派率	3.61%	-
期末数据和指标	2024 年末	2023 年末
期末基金总资产	3,253,668,351.54	4,074,379,283.37
期末基金净资产	3,066,734,878.91	3,051,264,650.99
期末基金总资产与净资产的比例（%）	106.10	133.53

注：1、本期现金流分派率=本报告期可供分配金额/报告期末本基金市值，年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额年化后金额/报告期末本基金市值（截至本报告期末，本基金市值为 36.18 亿）；因本基金上市时间为 2024 年 1 月 12 日，2023 年 12 月 27 日-2023 年 12 月 31 日期间的现金流分派率暂不列示。

2、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	2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）-2023 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	3.0667	3.0513

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	130,667,759.58	0.1307	-
2023 年	1,593,219.70	0.0016	为自 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）到 2023 年 12 月 31 日的可供分配金额

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

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	65,009,998.53	0.06501	2024 年度第一次分红 (收益分配基准日为 2024 年 6 月 30 日)
2023 年	-	-	-

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	80,480,226.45	-
本期折旧和摊销	48,408,473.74	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-1,379,194.39	-
本期息税折旧及摊销前利润	127,509,505.80	-
调增项		
1. 应收、应付项目的变动	13,202,696.01	-
2. 使用以前期间预留支出	1,658,985.68	-
调减项		
1. 未来合理相关支出预留	-11,703,427.91	-
本期可供分配金额	130,667,759.58	-

注：1、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。

2、本期“使用以前期间预留支出”，主要用于支付 2023 年度外部管理机构运营管理费、中介机构专业服务费、本基金发行阶段预留的费用 100 万元（用于受让目标股权而支付的包括资金汇划费、登记托管服务费、认购资金的验资费、印花税等费用）等；同时，本期“未来合理相关支出预留”为未支付的相关管理费等的合理预留。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本期可供分配金额较上年同期变化超过 10%，主要原因是去年同期数据仅为 2023 年 12 月 27 日(基金合同生效日)到 2023 年 12 月 31 日的可供分配金额。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

本报告期内，本期实际可供分配金额达成招募说明书刊载的金额：本基金实现可供分配金额为 130,667,759.58 元，相较招募说明书披露的 2024 年的可供分配金额 130,542,049.30 元，完成招募说明书预测的 100.10%。

3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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）。

基金管理人（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 6,100,001.22 元，截至报告期末尚未支付。

2、基金托管人(中国银行股份有限公司)：

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）。

基金托管人（中国银行股份有限公司）本报告期内计提托管费 304,998.78 元，截至报告期末

尚未支付。

3、外部管理机构（上海城投置业经营管理有限公司）：

本基金的运营管理费为运营管理机构在运营管理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：

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（含税）×15%。

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，前述运营净收益为支付绩效运营管理费前的运营净收益）-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】%。绩效运营管理费可为负，如为负则相应扣减基础运营管理费。

本报告期内外部管理机构的运营管理费包括基础运营管理费和绩效运营管理费，合计计提运营管理费金额 27,062,830.33 元，截至本报告期末支付运营管理费金额 6,899,677.91 元。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据本基金相关协议约定，基金管理人运营管理机构的工作进行监督及考核，并建立了本基金的奖惩激励约束机制。基金管理人每年会根据全部物业资产实现的运营净收益与目标净收益的情况，对运营管理机构进行绩效考核，并计算绩效运营管理费。

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运营管理服务协议》约定：“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】%。”

基金管理人本着为投资人审慎负责的原则，与运营管理机构对绩效运营管理费计算公式及本期绩效运营管理费金额进一步签署书面确认函，基于本期经审计的运营财务数据，本期外部管理机构绩效运营管理费为-114,195.45 元（本报告期绩效运营管理费为负，相应在本期剩余应支付基础运营管理费中进行扣除）。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期内未发生资本性支出。

3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

本报告期内，本基金完成了资产购入的交割审计报告的出具及权属变更相关手续。根据交割审计报告，截至交割审计基准日（2023 年 12 月 27 日），本基金购入的两个项目公司于交割审计基准

日，总资产合计 2,768,006,762.59 元，负债合计 2,262,633,622.09 元，所有者权益合计 505,373,140.50 元。并基于交割审计报告数据，向原始权益人支付股权转让对价 848,818,254.89 元。截至本报告期末，因资产交割形成的底层资产应收账款均已正常收缴；因资产交割形成的具有应付义务的款项，剩余未支付的主要为工程质保金、原始权益人款项及在租租户的租赁保证金等，相关应付款项均在正常履行中，暂未要求进行结算支付。

关于交割审计报告，投资者可进一步查阅 2024 年 1 月 3 日发布的《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》。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款及定价规则订立，具体关联交易详见“11.5.11 关联方关系”和“11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本基金于 2024 年 1 月 12 日，发布了《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》：拟自基金挂牌上市之日起（2024 年 1 月 12 日起），不超过 12 个自然月，在遵守中国证监会和上海证券交易所的相关规定前提下，通过二级市场买入或交易所认可的其他方式，增持本基金份额，增持主体累计增持金额合计不超过 3.601 亿元，累计增持基金份额不超过 11,806 万份，原始权益人及其一致行动人累计持有份额不超过 50%。增持主体承诺，本次增持的基金份额在本次增持计划实施期间及期满后 6 个月内不会通过大宗、协议转让或竞价交易等方式进行减持，减持行为将严格遵循相关规则要求。

截至本报告期末，本基金原始权益人控股股东累计增持本基金份额共计 26,823,000 份，占本基金已发行份额总数的 2.68%，本报告期内，原始权益人控股股东未发生减持情况。

除上述事项外，报告期内，本基金业务参与者未新增基础设施基金相关承诺，不存在前期承诺

事项（如有）无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护基础设施基金利益或者变更承诺的情形。

§ 4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

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，其中，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 2024 年 12 月 31 日，已运营约 2.1 年，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 2024 年 12 月 31 日，已运营约 1.8 年。两个项目均位于上海市杨浦区新江湾城板块，地理位置优越。

截至本报告期末，基础设施资产保持平稳运营，租户结构稳定、分散化程度高；其中，江湾社区个人租户占比 93.37%，企业租户占比 6.63%，光华社区个人租户占比 99.75%，企业租户占比 0.25%；报告期内未发生重大变化和经营策略调整。

截至报告期末，底层资产所在区域杨浦区新江湾城板块，除江湾社区及光华社区外，“随申办”上显示目前已入市的保障性租赁住房项目有中企云萃江湾（165 套）、可遇新江湾（627 套）、颐家公寓（88 套）、乐活智寓（95 套）4 个保障性租赁住房项目。整体而言，本项目周边区域保租房直接竞争产品供应数量相对有限，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。未来，基金管理人及运营管理机构也将持续监控周边新增竞品情况，并不断提高运营管理能力、增强租户粘性 & 客户满意度，确保项目保持稳健运营态势。

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2024 年 01 月 01 日 -2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 12 月 27 日-2023 年 12 月 31 日）/上年末（2023 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末租赁住房可供出租面积	平方米	121,961.06	121,961.06	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末租赁住房实际出租面积	平方米	112,806.38	112,994.60	-0.17
3	报告期末出租率	报告期末租赁住房实际出租面积/可供出租面积	%	92.49	92.65	-0.16

		租面积				
4	报告期内租金单价水平	报告期内各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点租金单价的平均值, 含税	元/平/月	132.74	132.70	0.03
5	报告期末剩余租期情况	报告期末在租租约剩余租期按照面积进行加权计算	天	305.49	340.03	-10.16
6	报告期末租金收缴率	所属本报告期内租赁住房合同实收租金/报告期内租赁住房的应收租金	%	99.99	97.32	2.67

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：上海城驰房地产有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2024年01月01日-2024年12月31日）/报告期末（2024年12月31日）	上年同期（2023年12月27日-2023年12月31日）/上年末（2023年12月31日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末租赁住房可供出租面积	平方米	79,997.38	79,997.38	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末租赁住房实际出租面积	平方米	72,657.87	73,572.51	-1.24
3	报告期末出租率	报告期末租赁住房实际出租面积/可供出租面积	%	90.83	91.97	-1.14
4	报告期内租金单价水平	报告期内各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的	元/平/月	131.56	131.17	0.30

		月末时点租金单价的平均值, 含税				
5	报告期末剩余租期情况	报告期末在租租约剩余租期按照面积进行加权计算	天	317.55	371.61	-14.55
6	报告期末租金收缴率	所属本报告期内租赁住房合同实收租金/报告期内租赁住房的应收租金	%	99.99	96.00	3.99

资产项目名称：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方式	指标单位	本期（2024年01月01日-2024年12月31日）/报告期末（2024年12月31日）	上年同期（2023年12月27日-2023年12月31日）/上年末（2023年12月31日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末租赁住房可供出租面积	平方米	41,963.68	41,963.68	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末租赁住房实际出租面积	平方米	40,148.51	39,422.09	1.84
3	报告期末出租率	报告期末租赁住房实际出租面积/可供出租面积	%	95.67	93.94	1.73
4	报告期内租金单价水平	报告期内各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点租金单价的平均值, 含税	元/平/月	134.91	135.55	-0.47
5	报告期末剩余租期情况	报告期末在租租约剩余租期	天	283.66	281.10	0.91

		按照面积进行 加权计算				
6	报告期末租金 收缴率	所属本报告期内租赁住房合同实收租金/ 报告期内租赁住房的应收租金	%	99.99	99.82	0.17

4.1.4 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

本基金首次发行时招募说明书中已经披露了可能面临的风险，本基金运营过程中未涉及可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险。

4.2 资产项目所属行业情况

4.2.1 资产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

1、行业基本情况

近年来，我国政府不断加大对租赁住房市场的培育和发展，对租赁市场的扶持力度不断加大，扶持政策频出。2021年2月4日，上海发布《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》，明确了对租赁运营商、房源信息发布、租赁合同备案等方面的管理。随着监管介入和经营合规化，行业形成正向循环，包括上海城投集团在内的国有企业积极进军租赁市场，在盘活存量土地资源、增加租赁住房供给、稳定租赁市场等方面起引导作用。

2、发展阶段

作为房地产长效机制的重要组成部分，租赁住房市场每一步发展都受到极大关注。从政策来看，我国住房租赁行业发展分为以下三个阶段：

(1) 发展起步阶段（2014年以前）：1995年以前，由于企业存在住房分配制度，且受限于人口流动性低、经济发展水平有限等因素，我国住房租赁市场发展缓慢，城市居民以租赁公房为主。1995年，建设部印发《城市房屋租赁管理办法》，我国住房租赁市场相关政策正式出台。1998年开始全面停止实物分房的改革以后，我国住房租赁市场逐步发展，但整体发展仍较为缓慢。这一阶段，政策重点以廉租房和公租房这类政策性租赁住房为主，关注解决低收入家庭的住房问题。

(2) 快速发展阶段（2015-2019年）：2015-2019年，随着我国城镇化进程的不断推进，流动人口规模的扩大，我国住房租赁市场快速发展。根据国家统计局数据，2015年以来，我国城镇化率平均每年提高超1个百分点，2019年城镇化率达到62.7%。全国流动人口规模超过2.5亿人，高校毕业生规模屡创新高，城市住房租赁需求呈现快速增长的趋势。与此同时，持续上涨的房价让购买住房的门槛不断提高，越来越多的城镇居民只能通过租赁住房解决居住需求。这一阶段，住房租赁市场开始受到国家重视，相关政策加快出台，“租购并举”的住房制度逐步确立。2015年底，中央经济工作会议明确提出发展住房租赁市场，并强调将“租购并举”确立为我国住房制度改革的

主要方向。此后，政策端推进住房租赁市场发展的步伐明显加快。2019 年底，中央经济工作会议五年内第四次将发展租赁住房确定为工作重点，凸显了住房租赁市场在我国住房体系中的重要地位。

(3) 高质量发展阶段（2020 年至今）：2020 年后，我国住房租赁市场进一步发展，同时市场结构性问题也逐渐显现。根据《中华人民共和国 2021 年国民经济和社会发展统计公报》数据，2021 年我国常住人口城镇化率为 64.7%，流动人口规模达 3.85 亿人，创历史新高，带动城市住房租赁需求快速增长。与此同时，大城市新市民、青年人普遍面临“租房难、租房贵”等问题，小户型、低租金房源供给相对不足，租赁市场供求结构性矛盾逐渐凸显。这一阶段，政策以保障性租赁住房为抓手，重点解决住房租赁市场结构性问题。

3、周期性特点

租赁住房行业与区域人口流动性、房价等因素密切相关，对于人口持续流入的大城市，尤其是上海等超一线城市，其流动性增强、晚婚晚育及家庭小型化等趋势，将持续保障租赁住房的需求稳定性，行业大周期性特征并不明显。但是，租赁住房行业存在一定的季节性特征，比如春节假期前属于短期的淡季，主要是因为租赁客户返乡过节，租赁需求存在一定的延后；夏季则属于传统的毕业季租赁旺季，相关租赁需求相对旺盛，对于稳定期项目，整体季节性波动对全年收益达成不会产生重大影响。

4、竞争格局

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 2024 年末常住人口 2480.26 万人，其中外来常住人口占比近 40%，长期保持较高的人才吸引力。2024 学年，上海市研究生毕业学生数 7.01 万人，较上学年增长 6.7%；普通本专科毕业学生数 14.99 万人，较上学年增长 1.0%，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，其中 40 万套（间）左右形成供应，未来随着新增供应逐渐增多，与市场需求的不平衡的矛盾也在逐渐缓解。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

截至 2025 年 3 月 23 日，“随申办”平台显示上海市已登记入市的保障性租赁住房项目合计 282 个，位于杨浦区的共 22 个，其中中企云萃江湾（165 套）、可遇新江湾（627 套）、颐家公寓（88 套）、乐活智寓（95 套）4 个保障性租赁住房项目与本项目同处于新江湾城板块，其余项目与本项目地理位置相距较远，驾车距离大多超 5 公里，竞争关系较弱。同属于新江湾城板块的 4 个项目整体体量较小，合计供应保障性租赁住房共 975 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，且本项目是采取民用水电的 R4 租赁社区，具备充足的公共空间、绿化景观和配套设施，项目整体上具备一定竞争优势。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

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。2024 年，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。7 月 21 日，《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》发布，提出要加快建立租购并举的住房制度，加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。7 月 28 日，国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，提出“鼓励有条件的城市逐步将稳定就业生活的农业转移人口纳入城市住房保障政策范围，加大农业转移人口经济可承受的小户型保障性租赁住房供给”。12 月 16 日，国务院常务会议指出，要实行地方政府专项债券投向领域“负面清单”管理，支持收购存量商品房用作保障性住房，扩大用作项目资本金范围。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

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 年计划新增建设筹措保障性租赁住房 7 万套（间）。2025 年 1 月 15 日上海市市长龚正作《政府工作报告》指出，2024 年上海已建设筹措保障性租赁住房 7.2 万套（间），筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位 3 万张以上，优化房地产市场调控政策，更好支持刚性和改善性住房需求。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。2024 年末上海市常住人口 2480.26 万人，其中外来常住人口占比近 40%，长期保持较高的人才吸引力。2024 学年，上海市研究生毕业学生数 7.01 万人，较上学年增长 6.7%；普通本专科毕业学生数 14.99 万人，较上学年增长 1.0%，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 年度上海市全市居民人均可支配收入 88,366 元，是全国居民人均可支配收入的 2.14 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，上海租赁市场的供给端压力将有所缓

解。同时基于上海租赁市场的特性，市场新增需求预计将会持续，高品质、规范化的保障性租赁住房仍将长期受到市场喜爱。

4.3 重要资产项目运营相关财务信息

4.3.1 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：上海城驰房地产有限公司

序号	构成	报告期末（2024 年 12 月 31 日）金额（元）	上年末（2023 年 12 月 31 日）金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,758,329,113.36	1,786,718,355.77	-1.59
主要负债科目				
1	长期应付款	1,224,805,455.70	1,175,003,600.00	4.24

资产项目公司名称：上海城业房地产有限公司

序号	构成	报告期末（2024 年 12 月 31 日）金额（元）	上年末（2023 年 12 月 31 日）金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	900,011,422.36	914,498,344.95	-1.58
主要负债科目				
1	长期应付款	600,376,289.41	575,355,000.00	4.35

4.3.2 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.2.1 资产项目公司名称：

上海城驰房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 12 月 27 日-2023 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	114,652,431.75	100	1,962,908.62	100	-
2	合计	114,652,431.75	100	1,962,908.62	100	-

注：本报告期内，上海城驰房地产有限公司本期租赁收入较上年同期变动超 30%，主要原因是上年同期收入仅为 2023 年 12 月 27 日(基金合同生效日)到 2023 年 12 月 31 日期间的数据。

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 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 12 月 27 日-2023 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	63,106,489.33	100	713,843.43	100	-
2	合计	63,106,489.33	100	713,843.43	100	-

注：本报告期内，上海城业房地产有限公司本期租赁收入较上年同期变动超 30%，主要原因是上年同期收入期间仅为 2023 年 12 月 27 日(基金合同生效日)到 2023 年 12 月 31 日期间的数据。

4.3.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.3.1 资产项目公司名称：

上海城驰房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 12 月 27 日-2023 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧与摊销	28,394,481.37	52.20	305,692.48	53.29	-
2	运营管理费	17,345,113.70	31.89	177,603.30	30.96	-
3	税金及附加	7,976,768.19	14.66	89,383.11	15.58	-
4	其他成本/费用	682,577.63	1.25	987.19	0.17	-
5	合计	54,398,940.89	100	573,666.08	100	-

注：本报告期内，上海城驰房地产有限公司本期成本及费用较上年同期变动超 30%，主要原因是上年同期成本及费用期间仅为 2023 年 12 月 27 日(基金合同生效日)到 2023 年 12 月 31 日期间的数据。

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 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 12 月 27 日-2023 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧与摊销	14,489,542.07	50.81	150,562.08	45.39	-
2	运营管理费	9,717,716.63	34.07	91,382.38	27.55	-
3	税金及附加	3,873,436.48	13.58	90,049.40	27.15	-
4	其他成本/费用	438,268.10	1.54	-299.05	-0.09	-
5	合计	28,518,963.28	100	331,694.81	100	-

注：本报告期内，上海城业房地产有限公司本期成本及费用较上年同期变动超 30%，主要原因是上年同期成本及费用期间仅为 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）到 2023 年 12 月 31 日期间的数据

4.3.4 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.4.1 资产项目公司名称：

上海城驰房地产有限公司

单位：人民币元

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 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 12 月 27 日-2023 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	60.05	75.24
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	89,618,608.91	1,694,935.02
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	78.17	86.35

注：本报告期内，上海城驰房地产有限公司本息税折旧摊销前利润超 30%，主要原因是上年同期期间仅为 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）到 2023 年 12 月 31 日期间的数据。

上海城业房地产有限公司

单位：人民币元

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12月31日）	上年同期（2023年12月27日-2023年12月31日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	61.58	65.87
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	49,656,948.72	532,710.70
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	78.69	74.63

注：本报告期内，上海城业房地产有限公司本息税折旧摊销前利润超 30%，主要原因是上年同期期间仅为 2023 年 12 月 27 日(基金合同生效日)到 2023 年 12 月 31 日期间的数据。

4.4 资产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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，基础设施项目公司经营现金流入合计为 201,928,412.36 元（上年同期为 2,524,796.74 元），本期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；经营现金流流出合计为 57,556,906.90 元（上年同期为 200 元），本期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。

本报告期较上年同期变化大，主要原因为上年同期期间仅为 2023 年 12 月 27 日(基金合同生效日)到 2023 年 12 月 31 日期间的数据。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.4.3 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

无。

4.5 资产项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对资产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

无。

4.7 资产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）》要求购买了足额的财产一切险、公众责任险。相关保险均在有效期内，保险公司履约正常，到期后项目公司将继续购买足额保险。

本报告期内上海城驰房地产有限公司（持有江湾社区）、上海城业房地产有限公司（持有光华社区）作为被保险人和投保人已经向中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司分别购买了财产一切险（承保范围：在保险期间，由于自然灾害或者意外事故造成保险标的的直接物质损坏或者灭失，保险人按照合同约定负责赔偿）、公众责任险（承保范围：在从事经营活动或自身业务过程中因过失导致意外事故发生，造成第三者人身伤害或财产损失并且受害方在保险期限内首次提出赔偿请求）。因受台风极端天气影响，本期江湾社区和光华社区部分设备受损，项目公司动用财产一切险申请保险理赔，相关受损设施已修复完成；因江湾社区第三方配套商铺仓库返水导致部分物资受损，项目公司动用公众责任险对第三方配套商铺进行理赔。前述事项均未对基础设施项目的正常运营造成影响。

4.8 资产项目回顾总结和未来展望的说明

4.8.1 对报告期内资产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内，本基金项下底层资产江湾及光华社区整体运营保持稳健态势，运营情况良好，整体经营业绩符合预期。

报告期内，本基金实现营业总收入 179,438,026.01 元，息税折旧摊销前利润为 127,509,505.80 元，本期实现的可供分配金额为 130,667,759.58 元，前述指标均高于招募说明书预测值。

4.8.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

年度经营计划由运营管理机构制定并经基金管理人审批后实施，本报告期内运营管理机构严格按照经营计划及财务预算进行日常运营管理工作。基础设施项目整体经营计划和财务预算执行情况基本符合预期。此外，本报告期内完成 2025 年年度经营计划的制定及审批。

未来基金管理人将协同运营管理机构一起加强基础设施资产的运营管理，具体主要经营方针策略：

1、社区营销管理方面：为加速空置房源去化，实现年度出租率的稳步提升，运营管理机构将进一步搭建多元化拓客体系，比如针对新签客户推出成团政策等；江湾及光华社区同步推行“以老焕新”营销奖励机制，并通过江湾-光华双社区房源池联动，实现跨项目 11 种户型自由组合选配，客户选择灵活度进一步提升。

2、运营管理方面：运营管理团队将从人员安排、人员培训、人员考核三方面全面优化团队人员管理，细化人员分工，落实考核机制；进一步聚焦服务提升，重点提升增值服务类项目，通过深入了解、调研客户的需求和偏好，提供个性化的服务和产品推荐，如入户保洁、空调清洗、纱窗安装、油烟机清洗、搬家服务、宠物上门喂养服务等，提高客户满意度及租户粘性。

3、安全管理方面：社区将坚持安全发展、改革创新、源头防范、系统治理的基本原则，建立健全安全生产管理体系，全面落实安全生产责任制；扎实推进双重预防机制建设，强化安全生产标准化，强化安全教育培训，强化班组安全管理；全面促进社区安全稳定发展。

4.8.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

2024 年度，上海在保租房建设供应的进度条上跑出加速度，规划之初的目标，至“十四五”期末累计建设筹措保障性租赁住房总量达到 60 万套（间）以上，其中形成供应 40 万套（间）左右。截至 2024 年底，全市保障性租赁住房已累计建设筹措 53.8 万套（间）、供应 34 万套（间），分别为“十四五”期末规划量的 89.6%和 85%。

上海市 2025 年继续坚持租购并举，计划建设筹措 7 万套（间）保障性租赁住房：2025 年 1 月 15 日，上海市第十六届人民代表大会第三次会议在沪开幕，上海市市长龚正作政府工作报告。龚正表示，2025 年，上海要聚力加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，持续增进民生福祉。提升市民居住品质，上海要坚持租购并举，建设筹措 7 万套（间）保障性租赁住房，实现“十四五”末总量达到 60 万套（间），筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位 3 万张以上，推进大型居住社区配套设施建设。完成既有多层住宅加装电梯 3000 台，加强加装电梯全过程管理。完善房屋安全管理制度。加快构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。

本基金项下底层资产-江湾及光华社区位于上海市杨浦区新江湾城板块，所处区域人才数量增长快、居住需求大、居住品质要求较高，租赁住房需求仍然较为旺盛。江湾及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，临近尚浦领世、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，区域内知名企业和高科技企业众多（如字节跳动、耐克、哔哩哔哩、叠纸科技等）。

2024 年 5 月，由上海市杨浦区人民政府、复旦大学和上海城投集团三方共同发起的未来谷—湾谷创新中心也正式揭牌，落地湾谷科技园，未来进一步推动科技与城市的深度融合，培育和发展新质生产力。上海城投集团将以三方合力打造的未来谷-湾谷创新中心为契机，重点规划打造湾谷科技园三期，进一步发挥金融投资平台赋能支撑，投资支持一批高质量产业项目。

随着新江湾城板块区域的经济的发展进一步提升，产业结构不断优化，本基金项下江湾及光华社区作为区域内高品质、规范化的保障性租赁住房的代表，租赁需求将持续保持旺盛。

§ 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	占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例 (%)
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	4,728,258.33	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	4,728,258.33	100.00

5.2 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。

5.3 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 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

本基金成功发行后，发售基金总额扣除偿还外部债务、缴纳税费及原始权益人战略配售认购款后，净回收资金净额为 46,019.34 万元。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。

为进一步落实《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014 号)的要求，加快净回收资金使用进度及效果，为更好促进存量资产盘活，同时结合原始权益人投资计划调整等情况，根据国家发改委相关要求，原始权益人履行了内部有关审批流程，并于 2024 年 12 月 12 日向国家发展和改革委员会、上海市发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会上海监管局、上海证券交易所及基金管理人提交了回收资金投向变更报告。前述回收资金投向变更后，原始权益人净回收资金的 90%（414,174,075.76 元）仅用于上海市徐汇区田林街道 244-19 地块保障性租赁住房（“馨伴寓项目”）的项目收购事宜。

基金管理人收到前述通知后，于 2024 年 12 月 14 日发布了临时公告《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原始权益人变更净回收资金用途的公告》。

本报告期内，原始权益人使用净回收资金 376,000,000 元用于馨伴寓项目收购的相关交易对价支付。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	38,174,075.76
报告期末净回收资金使用率	91.70%

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

剩余净回收资金后续拟继续用于馨伴寓项目的收购事宜所涉相关款项支付。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

原始权益人根据相关法律法规及有关规范性文件规定，并结合基础设施 REITs 产品特点和实际情况，制定了《上海城投房屋租赁有限公司基础设施 REITs 回收资金管理办法》，原始权益人控股股东或者关联方严格遵守相关法律法规要求，按照已签订的《回收资金专户监管协议》约定进行相关回收资金的使用。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 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 7.1.2。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
王欣慰	国泰君安城投宽庭保租房 REIT 基金经理。本基金基金经理，现任不动产投资部高级经理职务。	2023-12-27	-	6 年	王欣慰，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。	
张鹏坤	国泰君安城投宽庭保租房 REIT 基金经理。本基金基金经理，现任不动产投资部高级经理职务。	2023-12-27	-	6 年	张鹏坤，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	-

					<p>责上海、北京、杭州等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>国泰君安城投宽庭保租房 REIT 基金经理。本基金基金经理，现任不动产投资部经理职务。</p>	2023-12-27	-	7 年	<p>刘敏，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</p>	-

					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。
--	--	--	--	--	--

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。

7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 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。

7.2.2 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。

7.2.3 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。截至本期末，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”。

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据《公开募集证券投资基金运作管理办法》及本基金的基金合同等规定，本基金本报告期实施收益分配 1 次，基金管理人对本基金自基金合同生效日（2023 年 12 月 27 日）至 2024 年 6 月 30 日的基金收益进行分配，实际分配金额 65,009,998.53 元，分配占期间可供分配金额的

99.99%，符合相关法规及基金合同的规定。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施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。

7.2.6 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人从维护基金份额持有人利益、保障基金合规运作角度出发，在合规文化建设、制度体系建设、合规审查及检查、反洗钱、员工执业行为规范等角度开展工作，不断深化员工的合规意识，推动公司合规文化和内部风险控制机制的完善和优化。

内部监察工作重点包括以下几个方面：

1、合规文化建设。管理人通过内外部合规培训、合规考试、法规解读、法律法规库维护更新、监管会议精神传达等多种形式推动公司合规文化建设，不断提高全体员工合规意识，为公司业务健康发展提供良好的文化土壤。

2、制度体系建设和完善。管理人根据法律法规变化，结合行业新动态，围绕新业务需要，不断优化和健全公司制度体系，并注重相关制度体系的落实和执行。通过制度体系的建设和完善，不断提升了业务管理流程的健全性、规范性、精细化和可操作性，为公司业务规范运营和合规管理进一步夯实了制度基础。

3、合规审查和检查。根据法律法规、监管要求和公司制度规定，做好对公司新业务、新产品、新投资品种及其他创新业务的法律合规及风险控制支持，定期对产品销售、投资、研究及交易等相关业务活动的日常合规性进行检查，查漏补缺。合规检查工作促进了内部控制管理的完善，防范了合规风险的进一步发生。

4、员工执业与投资行为管理。根据法律法规和公司制度要求，管理人不断加强员工执业行为管理。管理人要求新员工入职时需提供和完善个人信息并完成相关投资的申报工作，对投资、交易人员的通讯工具实行交易时间段集中管理，并对监控摄像、电子邮件、电话录音和即时通讯工具聊天记录定期进行合规检查。通过一系列常态化的员工执业和投资行为管理，促进员工执业和投资行为持续符合监管要求。

5、反洗钱合规管理。本报告期内，管理人持续加强反洗钱合规管理，制定反洗钱工作方案，并在年度内推进落实。持续做好日常可疑交易监控排查、客户风险等级划分、修订反洗钱内部控制管理制度、跟进反洗钱系统改造、完成各类反洗钱工作报告、反洗钱金融机构分类评级自评工作等。

管理人承诺将一如既往地本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，不断提高内部

合规风控工作的科学性和有效性，努力防范和控制各类风险，保障基金份额持有人的合法权益。

7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

在本报告期内，本基金管理人严格遵循《中华人民共和国证券投资基金法》及其各项实施细则、本基金基金合同和其他基础设施 REITs 的相关法律法规的规定，诚实守信、勤勉尽责、合规稳健地开展运营管理工作。本基金管理人组织召开月度经营会议、不定期专题会议，开展运营巡查及安全生产检查，实地调研周边竞品的运营情况等，从预算制定及执行监督、招租管理、运营服务管理、财务管理等各方面，开展运营管理工作，与运营管理机构一起确保项目稳健运营。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，基金管理人完成了基础设施项目年度预算经营计划，基金分红方案及项目公司的权属变更登记等事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

1、本报告期内，基金管理人通过现场巡查、日常文件资料审查、经营周报、项目现场主要负责人访谈交流等方式，对日常运营情况如租户的新签、到期、续租、退租情况，物业安全管理，租户满意度等情况充分的了解并督促运营管理机构认真履职相关运营管理工作，以确保项目稳健运营，提前进行相关风险的预判及规避。

2、根据本基金对运营管理机构制定的考核机制，根据基础设施项目完成年度运营净收益目标情况进行年度绩效考核，具体详见“3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况”。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

本报告期内，基金管理人持续对运营管理机构的履职情况进行监督管理，运营管理机构保持勤勉尽责、专业审慎的态度，严格执行运营管理协议约定的各项运营管理职责，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

本报告期内，基金管理人督促运营管理机构不断进行经营业绩的提升和运营策略的调整，落实年度经营计划，确保项目运营工作合规稳健。

本报告期内，基金管理人对运营管理机构履行信息披露配合义务的情况进行监督管理，运营管理机构制定了《上海城投置业经营管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务配合信息披露管理办法》，确保信息披露的准确性和及时性。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，本基金信息披露事务负责人严格遵守《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约定，切实履行信息披露职责。持续完善多部门协作机制，规范信息披露流程管理，有序完成定期报告与临时公告的编制及披露工作，确保信息披露的真实性、准确性与完整性。报告期内积极开展投资者活动，及时与投资者进行交流，进一步提升信息披露透明度，恪守合规底线，切实保障投资人的合法权益。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

报告期内，本基金管理人严格执行信息披露管理制度，全面落实信息披露合规要求。管理人通过事前合规审查、事后留痕追溯的机制，确保信息披露流程规范、文件内容完整。严格遵循信息隔离墙制度，不断完善敏感信息管理机制，有效防范内幕信息泄露风险。报告期内未发生需暂缓或豁免披露事项，相关决策机制及留痕流程符合监管要求。信息披露文件管理方面，实现审核记录及披露文件留痕存储，确保相关文档可追溯、可复核。管理人将持续保障信息披露全流程的规范运作，维护市场公平性与投资者权益。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，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运营管理服务协议》的约定，上海城投置业经营管理有限公司为基础设施项目公司及基础设施项目提供相关运营管理服务。上海城投置业经营管理有限公司始终保持勤勉尽责、专业审慎地履行本协议约定的各项运营管理职责和义务，主要内容包括执行年度经营计划、招租招商、租户日常沟通、租金催缴及资产修理维护、招标采购、安全生产及其他日常运营管理服务等职责等。

运营管理机构在履职过程中未发现存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，上海城投置业经营管理有限公司作为运营管理机构在对基础设施资产的运营管理过程中，严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》以及其他有关法律、法规、基金合同和运营管理协议的规定，尽职尽责地履行了运营管理机构应尽的义务，不存在损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构为保持基础设施项目各项经营指标保持稳健，采取了如下运营管理措施：

一、运营管理方面

1、加强团队建设：持续完善运营工作标准、流程，指导监督运营标准执行，根据城投宽庭社区运营标准，对现场运营人员开展相关培训工作，有效提升工作效率及运营品质。

2、注重客户满意度建设及客诉管理：2024 年及时妥善处理客诉事件，全面完成突发事件的危机管理，信访及“12345”热线投诉及时处置率 100%，未出现重大负面事件。

3、加强社区活动组织，注重社群建设：根据社区现场实际运营情况，全年共组织活动约 12 次，参与总人数 600 余人。

4、持续践行 ESG 相关治理工作：2024 年度，运营管理团队对江湾社区开展无废建设工作，包括光伏屋顶、无废标识、ESG 宣传、垃圾分类等。如优化调整江湾社区的灯光及改造，增加能耗管控机制，对公区灯光进行时控器的加装，对所有灯光开启的模式进行研究并形成规范，对空房能耗及房间状态进行统一的标准化要求，并做好公区能耗分析工作。

二、加强客户营销管理工作，确保社区运营稳定

江湾及光华社区借助上海城投集团资源，与金融企业、教育企业、互联网企业、市政企业等建立了良好的合作关系，不断增加大客户储备及签约；2024 年下半年通过优化销售激励机制，社区顾问积极通过通过各类线上平台进行房源信息的推广；根据市场情况及现场销售目标，及时总结归纳客户需求及产品优劣势，完成了部分 E2 户型的软装提升工作。

三、安全管理工作

严格落实社区各级负责人员和各岗位从业人员的安全生产职责。2024 年组织召开安全生产会议及安全教育培训；有效提升了全体从业人员及社区租户的安全防范意识。2024 年社区现场多次开展各项安全检查及消防联动逃生演练，紧密协同属地各级职能部门，社区全年无明显安全管理漏洞，无安全管理事故，实现平稳安全运营。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人严格遵守《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业务指引第 5 号—临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号—年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 7 号—中期报告和季度报告（试行）》《上海城投置业经营管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务配合信息披露管理办法》等法规及制度的要求，进行组织和协调本基金信息披露事务，配合基金管理人组织完成相关的定期报告及临时报告的相关信息披露工作、业绩说明会及投资者开放日活动。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内信息披露事务负责人未发生变更。自 2025 年 1 月 17 日起，运营管理机构的信息披露负责人由秦勤变更为吴弢。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构按照相关要求建立了信息披露配合制度《上海城投置业经营管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务配合信息披露管理办法》，指定运营管理机构高级管理人员作为信息披露负责人，明确了信息披露管理部门、职责及配合信息披露的管理及保密要求。

本报告期内，运营管理机构按照相关制度的相关要求，积极配合基础设施基金完成相关信息披露工作。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，信息披露事务负责人根据《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）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等法规要求，严格履行信息披露配合义务。

§ 9 其他业务参与者履职报告

9.1 原始权益人报告

9.1.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的基础设施基金份额情况
无。

9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

报告期末原始权益人及其同一控制下关联方持有本基础设施基金份额为 366,823,000.00 份，占本基础设施基金总份额的比例为 36.68%。

9.1.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

报告期内，本基金发布了原始权益人控股股东基金份额增持计划的公告：拟自基金挂牌上市之日起（2024 年 1 月 12 日起），不超过 12 个自然月，在遵守中国证监会和上海证券交易所的相关规定前提下，通过二级市场买入或交易所认可的其他方式，增持本基金份额，增持主体累计增持金额

合计不超过 3.601 亿元，累计增持基金份额不超过 11,806 万份。原始权益人及其一致行动人累计持有份额不超过 50%。

截至本报告期末，本基金原始权益人控股股东累计增持本基金份额共计 26,823,000 份，占本基金已发行份额总数的 2.68%。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

原始权益人根据《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业务指引第 5 号—临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号—年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 7 号—中期报告和季度报告（试行）》等法规要求，严格履行信息披露配合义务。截至本报告披露之日，原始权益人内部已拟定《上海城投房屋租赁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内幕信息管理规范》，文件中明确相关保密制度及内幕信息知情人登记制度。

9.2 托管人报告

9.2.1 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》、《公开募集基础设施证券投资基金指引》及其他有关法律法规的有关规定和基金合同、托管协议的约定，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。

9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期内，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户实行专户管理，安全保管账户资金，对上述账户的款项用途进行审核监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定。

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

本报告期内，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对本基金管理人的投资运作、收益分配进行了必要的监督，并根据管理人提供的为资产项目购买保险信息和借入款项安排进行了必要的监督，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。

9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金业绩表现数据、基金定期报告、更新招募说明书、基金产品资料概要等相关基金信息进行了复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。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”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。

9.2.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.3 资产支持证券管理人报告

9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东的股东权利情况

本报告期内资产支持证券管理人作为资产项目公司股东的股东权利未发生变化。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》《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说明书》等文件，资产支持证券管理人有权代表资产支持证券持有人行使项目公司股东的相关权利，包括且不限于变更公司会计政策、取得股东分红及清算后的剩余公司财产等。

9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

本报告期内资产支持证券管理人作为资产项目公司债权人的权利情况未发生变化。根据资产支持证券管理人（代表专项计划）与项目公司签署的《上海城驰房地产有限公司借款协议》《上海城业房地产有限公司借款协议》等相关协议，截至报告期末借款本金总计 1,825,181,745.11 元。

9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

根据相关法律法规和专项计划文件的约定，本报告期内资产支持证券管理人已披露收益分配报告。由于专项计划设立日为 2023 年 12 月 28 日，距 2023 年度报告期末不足两个月，因此本报告期内不涉及披露 2023 年度资产管理报告、年度托管报告、审计报告。

9.3.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，本基金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在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他相关法律法规的要求，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害基金持有人利益的行为。

9.4 其他专业机构报告

9.4.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

1. 报告期内毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为基础设施基金提供审计服务，为本基金出具了标准无保留意见的审计报告。

2. 本基金聘请的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，已对基础设施资产的市场价值出具年度跟踪评估报告，详细情况请参见本报告“12. 评估报告”

9.4.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

1. 报告期内，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）严格遵守法律法规，恪守职业道德、执业准则和行为规范，诚实守信、勤勉尽责、专业审慎，出具的专业意见不得存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2. 报告期内，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《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）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》等要求，履行了相应职责，独立客观的出具了评估报告。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	毕马威华振审字第 2501581 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	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全体基金份额持有人
审计意见	我们审计了后附的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“国泰君安城投宽庭保租房 REIT”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，自 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日止期间及 2024 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个

	<p>别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。</p> <p>我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》（以下合称“企业会计准则”）及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“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编制，公允反映了国泰君安城投宽庭保租房 REIT 2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况、自 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日止期间及 2024 年度的合并及个别经营成果、合并及个别现金流量及合并及个别所有者权益变动情况。</p>
<p>形成审计意见的基础</p>	<p>我们按照中国注册会计师审计准则（以下简称“审计准则”）的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于国泰君安城投宽庭保租房 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p>
<p>其他信息</p>	<p>国泰君安城投宽庭保租房 REIT 管理人上海国泰君安证券资产管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括国泰君安城投宽庭保租房 REIT 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。</p> <p>我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。</p> <p>结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。</p> <p>基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。</p>
<p>管理层和治理层对财务报表的责任</p>	<p>基金管理人管理层负责按照企业会计准则及财务报表附注 11.5.2 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编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。</p> <p>在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估国泰君安城投宽庭保租房 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的</p>

	<p>事项（如适用），并运用持续经营假设，除非国泰君安城投宽庭保租房 REIT 预计在清算时资产无法按照公允价值处置。</p> <p>基金管理人治理层负责监督国泰君安城投宽庭保租房 REIT 的财务报告过程。</p>
<p>注册会计师对财务报表审计的责任</p>	<p>我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。</p> <p>在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：</p> <p>(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。</p> <p>(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。</p> <p>(3) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。</p> <p>(4) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对国泰君安城投宽庭保租房 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致国泰君安城投宽庭保租房 REIT 不能持续经营。</p> <p>(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。</p> <p>(6) 就国泰君安城投宽庭保租房 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计</p>

	意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。	
	我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。	
会计师事务所的名称	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	王国蓓	李博
会计师事务所的地址	中国北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层	
审计报告日期	2025-03-26	

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 3,062,000,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：折现率、运营期内租金增长率和运营期内出租率。本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性(2023 年 12 月 31 日：3,058,000,000.00 元)。

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 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 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	164,585,841.27	936,919,089.94
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	11.5.7.2	139,121.27	647,959.83
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	11.5.7.3	3,009,083,727.44	3,057,484,342.75
固定资产	11.5.7.4	27,504.37	35,362.81
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	11.5.7.5	79,292,528.04	79,292,528.04
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	11.5.7.6	-	-

其他资产	11.5.7.7	539,629.15	-
资产总计		3,253,668,351.54	4,074,379,283.37
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 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	11.5.7.8	44,778,102.18	38,915,195.91
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		6,183,562.87	83,561.65
应付托管费		309,176.88	4,178.10
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.9	5,738,253.30	3,991,500.26
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	11.5.7.6	87,685,797.93	89,066,910.51
其他负债	11.5.7.10	42,238,579.47	891,053,285.95
负债合计		186,933,472.63	1,023,114,632.38
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.11	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.12	2,050,000,000.00	2,050,000,000.00
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	11.5.7.13	16,734,878.91	1,264,650.99
所有者权益合计		3,066,734,878.91	3,051,264,650.99
负债和所有者权益总计		3,253,668,351.54	4,074,379,283.37

注：报告截止日 2024 年 12 月 31 日，基金份额净值人民币 3.0667 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。报告截止日 2023 年 12 月 31 日，基金份额净值人民币 3.0513 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

11.1.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.16.1	4,728,258.33	29,652.78
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	11.5.16.2	-	-
其他资产		3,050,000,000.00	3,050,000,000.00
资产总计		3,054,728,258.33	3,050,029,652.78
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 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		6,183,562.87	83,561.65
应付托管费		309,176.88	4,178.10
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		530,000.00	-
负债合计		7,022,739.75	87,739.75
所有者权益：			
实收基金		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积		2,050,000,000.00	2,050,000,000.00
其他综合收益		-	-
未分配利润		-2,294,481.42	-58,086.97
所有者权益合计		3,047,705,518.58	3,049,941,913.03
负债和所有者权益总计		3,054,728,258.33	3,050,029,652.78

11.2 利润表

11.2.1 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日至 2023 年 12 月 31 日
----	-----	---------------------------------------	--

一、营业总收入		179,438,026.01	2,742,363.11
1. 营业收入	11.5.7.14	177,758,921.08	2,676,752.05
2. 利息收入		1,679,104.93	65,611.06
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		100,901,289.33	1,492,562.79
1. 营业成本	11.5.7.14	75,567,878.83	789,063.40
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	11.5.7.15	17,036,739.52	229,491.97
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	11.5.7.16	647,920.00	-9,000.00
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用		376,350.98	5,267.67
8. 管理人报酬		6,100,001.22	83,561.65
9. 托管费		304,998.78	4,178.10
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	11.5.7.17	867,400.00	390,000.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		78,536,736.68	1,249,800.32

加：营业外收入	11.5.7.18	564,295.38	-
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		79,101,032.06	1,249,800.32
减：所得税费用	11.5.7.19	-1,379,194.39	-14,850.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		80,480,226.45	1,264,650.99
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		80,480,226.45	1,264,650.99
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		80,480,226.45	1,264,650.99

11.2.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日至 2023 年 12 月 31 日
一、收入		70,249,004.08	29,652.78
1. 利息收入		671,433.15	29,652.78
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		69,577,541.93	-
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		29.00	-
二、费用		7,475,400.00	87,739.75

1. 管理人报酬		6,100,001.22	83,561.65
2. 托管费		304,998.78	4,178.10
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		1,070,400.00	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		62,773,604.08	-58,086.97
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		62,773,604.08	-58,086.97
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		62,773,604.08	-58,086.97

11.3 现金流量表

11.3.1 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日至 2023 年 12 月 31 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		179,983,685.78	2,524,796.74

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		1,743,936.53	-
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.20.1	9,063,133.80	-
经营活动现金流入小计		190,790,756.11	2,524,796.74
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		19,989,844.18	-
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		17,083,354.13	-
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.20.2	11,852,724.36	200.00
经营活动现金流出小计		48,925,922.67	200.00
经营活动产生的现金流量净额		141,864,833.44	2,524,596.74
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		304,997.09	206,552,940.34
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.21.2	848,818,254.89	-62,687,493.19
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		849,123,251.98	143,865,447.15
投资活动产生的现金流量净额		-849,123,251.98	-143,865,447.15
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	3,050,000,000.00
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		-	3,050,000,000.00
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	1,970,547,315.25
26. 偿付利息支付的现金		-	1,258,355.46
27. 分配支付的现金		65,009,998.53	-
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		65,009,998.53	1,971,805,670.71
筹资活动产生的现金流量净额		-65,009,998.53	1,078,194,329.29
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		-772,268,417.07	936,853,478.88
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		164,585,061.81	936,853,478.88

11.3.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日至 2023 年 12 月 31 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		69,577,541.93	-
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		700,609.37	-
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		70,278,151.30	-
8. 取得基础设施投资支付的现金		-	3,050,000,000.00
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		540,400.00	-
经营活动现金流出小计		540,400.00	3,050,000,000.00

经营活动产生的现金流量净额		69,737,751.30	-3,050,000,000.00
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	3,050,000,000.00
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		-	3,050,000,000.00
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		65,009,998.53	-
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		65,009,998.53	-
筹资活动产生的现金流量净额		-65,009,998.53	3,050,000,000.00
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		4,727,752.77	-
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		4,727,752.77	-

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益	资本公积	其他综合	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计

		工 具		收 益				
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	-	-	-	1,264,650.99	3,051,264,650. 99
三、 本期 增减 变动 额 (减 少以 “-” 号填 列)	-	-	-	-	-	-	15,470,227.9 2	15,470,227.92
(一) 综合 收益 总额	-	-	-	-	-	-	80,480,226.4 5	80,480,226.45
(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	-	-	-	-	-	-	65,009,998.53	-65,009,998.53
（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	-	-	-	16,734,878.91	3,066,734,878.91
项 目	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日至 2023 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他	资本公积	其他	专项	盈余	未分配利润	所有者权益合计

		权益工具		综合收益	储备	公积		
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	3,050,000,000.00
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	1,264,650.99	1,264,650.99
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,264,650.99	1,264,650.99
(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	-	-	-	1,264,650.99	3,051,264,650. 99

11.4.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 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（减少以“-”号填列）	-	-	-	-2,236,394.45	-2,236,394.45
（一）综合收益总额	-	-	-	62,773,604.08	62,773,604.08
（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	-	-	-	65,009,998.53	-65,009,998.53
（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	-	-2,294,481.42	3,047,705,518.58

末余额	0	0			8
项 目	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日至 2023 年 12 月 31 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	-	-	-	-	-
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	-	-	3,050,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-58,086.97	-58,086.97
（一）综合收益总额	-	-	-	-58,086.97	-58,086.97
（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	-	-58,086.97	3,049,941,913.03

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5 财务报表由下列负责人签署：

陶耿	陶耿	王红莲
基金管理人负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 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“国君资管”或“基金管理人”）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基金，存续期限为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。本基金及子公司(以下合称“本集团”,参见附注 11.5.9)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。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表以持续经营为基础编制。本基金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和《资产管理产品相关会计处理规定》(以下合称“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。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金财务报表符合财政部颁布的企业会计准则及附注 11.5.2 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的要求,真实、完整地反映了本基金 2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况,自 2023 年 12 月 27 日(基金合同生效日)至 2023 年 12 月 31 日止期间及 2024 年度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所有者权益变动情况和所有者权益变动情况。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 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。本期财务报表的实际编制期间为自 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日止期间及自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止年度。

11.5.4.2 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。

11.5.4.3 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份额与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价；资本公积中的资本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。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，在考虑相关递延所得税影响之后，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。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。

11.5.4.4 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。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所有者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的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的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。

11.5.4.5 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。

11.5.4.6 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 11.5.4.11）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。

11.5.4.7 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 11.5.4.17 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，确定管理金融资产业务模式。

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。

11.5.4.8 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 11.5.4.13。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注 11.5.4.4 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。

11.5.4.9 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

11.5.4.13。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：房屋建筑物及相关土地使用权预计使用寿命 64.5 年，预计净残值率为 5%，年折旧率 1.47%。

11.5.4.10 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 11.5.4.13）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。

11.5.4.11 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。

11.5.4.12 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 11.5.4.13）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。

11.5.4.13 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
- 商誉
- 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 11.5.4.15）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。

11.5.4.14 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。

如果单项交易不是企业合并，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），且初始确认的资产和负债并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，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。

11.5.4.15 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。

11.5.4.16 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。

11.5.4.17 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者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 11.5.4.7(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

本集团根据在某一时段内履行的履约义务的收入确认方法, 按照租赁服务的履约进度以直线法或其他系统合理的方法确认为租金收入。

(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。

11.5.4.18 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。

11.5.4.19 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 11.5.4.17 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，对转租赁进行分类。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，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

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。

11.5.4.20 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，本集团将其冲减相关资产的账面价值。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。

11.5.4.21 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。

11.5.4.22 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。

11.5.4.23 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）、未来合理期间内的债务利息、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。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本集团在本报告期及上年度可比期间均未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团在本报告期及上年度可比期间均未发生重大会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本集团在本报告期及上年度可比期间均未发生重大会计差错更正。

11.5.6 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 2024 年 12 月 31 日，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。

企业所得税 - 按应纳税所得额的 25% 计缴。

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。

城镇土地使用税 - 按实际占用的土地面积*3 元/平方米计缴。

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。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	164,585,841.27	936,919,089.94
其他货币资金	-	-
小计	164,585,841.27	936,919,089.94
减：减值准备	-	-
合计	164,585,841.27	936,919,089.94

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
活期存款	164,585,061.81	936,853,478.88
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	779.46	65,611.06
小计	164,585,841.27	936,919,089.94
减：减值准备	-	-
合计	164,585,841.27	936,919,089.94

11.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

本基金于本期末及上期末均未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

11.5.7.2 应收账款

11.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
1 年以内	139,121.27	647,959.83
1—2 年	-	-
小计	139,121.27	647,959.83
减：坏账准备	-	-
合计	139,121.27	647,959.83

11.5.7.2.2 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	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	24,124.98	17.34	-	24,124.98
租户 2	21,409.29	15.39	-	21,409.29
租户 3	17,894.19	12.86	-	17,894.19
租户 4	17,786.04	12.78	-	17,786.04
租户 5	14,132.12	10.16	-	14,132.12
合计	95,346.62	68.53	-	95,346.62

11.5.7.3 投资性房地产

11.5.7.3.1 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	3,058,000,000.00	-	-	3,058,000,000.00
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	3,058,000,000.00	-	-	3,058,000,000.00

				0
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	515,657.25	-	-	515,657.25
2. 本期增加金额	48,400,615.31	-	-	48,400,615.31
本期计提	48,400,615.31	-	-	48,400,615.31
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	48,916,272.56	-	-	48,916,272.56
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	3,009,083,727.44	-	-	3,009,083,727.44
2. 期初账面价值	3,057,484,342.75	-	-	3,057,484,342.75

11.5.7.3.2 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
上海城驰	上海市杨浦区新江湾城国泓路 392	110,327.38 平方米	114,652,431.75	-	-	-	-

	弄 1 号						
上海城业	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	63,106,489.33	-	-	-	-
合计	-	-	177,758,921.0 8	-	-	-	-

注：本集团持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

11.5.7.4 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
固定资产	27,504.37	35,362.81
固定资产清理	-	-
合计	27,504.37	35,362.81

11.5.7.4.1 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	-	-	-	35,362.81	35,362.81
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	-	-	-	35,362.81	35,362.81
二、累计折旧					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	7,858.44	7,858.44

本期计提	-	-	-	7,858.44	7,858.44
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	-	-	-	27,504.37	27,504.37
2. 期初账面价值	-	-	-	35,362.81	35,362.81

11.5.7.5 商誉

11.5.7.5.1 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	
商誉	79,292,528.04	-	-	79,292,528.04
减：减值准备	-	-	-	-
合计	79,292,528.04	-	-	79,292,528.04

11.5.7.5.2 商誉减值准备

本集团的管理层将本集团作为一个整体分配资源和考评业绩，本集团所提供的服务没有明显不同的风险和回报，所以本集团在商誉减值测试时，将本集团整体作为一个资产组合。本集团于 2024 年 12 月 31 日进行商誉减值测试。由于资产组组合的可回收金额高于其账面价值，故无需计提相关商誉减值准备。

11.5.7.5.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本集团在进行减值测试时，经比较资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用预计未来现金流量的现值确定其可收回金额。

11.5.7.6 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.6.1 未经抵销的递延所得税资产

本基金于本期末及上期末均无递延所得税资产。

11.5.7.6.2 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 12 月 31 日		上年度末 2023 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	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	350,743,191.72	87,685,797.93	356,267,642.03	89,066,910.51
公允价值变动	-	-	-	-
合计	350,743,191.72	87,685,797.93	356,267,642.03	89,066,910.51

11.5.7.6.3 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	-	87,685,797.93	-	89,066,910.51

11.5.7.7 其他资产

11.5.7.7.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日

		日
预付款项	-	-
其他流动资产	-	-
其他应收款	539,629.15	-
其他非流动资产	-	-
合计	539,629.15	-

11.5.7.7.2 预付账款

11.5.7.7.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
1 年以内	539,629.15	-
1-2 年	-	-
合计	539,629.15	-

11.5.7.8 应付账款

11.5.7.8.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
应付委托人经营管理费	6,899,677.91	268,985.68
应付原始权益人款项	2,222,801.44	2,990,587.40
应付第三方工程质保金	35,655,622.83	35,655,622.83
合计	44,778,102.18	38,915,195.91

11.5.7.9 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
增值税	2,636,300.14	364,185.10
消费税	-	-
企业所得税	-	842,010.47
个人所得税	-	-
城市维护建设税	172,505.93	25,151.84
教育费附加	77,027.09	10,779.37
房产税	2,705,456.73	2,639,244.62
土地使用税	39,668.26	39,668.26
土地增值税	-	-

地方教育附加	49,287.40	7,186.24
印花税	58,007.75	63,274.36
其他	-	-
合计	5,738,253.30	3,991,500.26

11.5.7.10 其他负债

11.5.7.10.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
预收款项	23,361,484.50	25,320,325.49
其他应付款	18,877,094.97	16,914,705.57
基础设施投资应付款	-	848,818,254.89
合计	42,238,579.47	891,053,285.95

11.5.7.10.2 预收款项

11.5.7.10.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
预收租金	23,361,484.50	25,320,325.49
合计	23,361,484.50	25,320,325.49

11.5.7.10.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

本基金于本期末及上期末账龄超过一年的重要预收款项余额为零。

11.5.7.10.3 其他应付款

11.5.7.10.3.1 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 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	16,233,898.62	16,463,118.48
代收代付营运机构款项	1,567,567.18	20,587.09
其他	1,075,629.17	431,000.00
合计	18,877,094.97	16,914,705.57

11.5.7.10.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

本基金于本期末及上期末账龄超过一年的重要其他应付款余额为零。

11.5.7.11 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

11.5.7.12 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

11.5.7.13 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	80,480,226.45	-	80,480,226.45
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	-65,009,998.53	-	-65,009,998.53
本期末	16,734,878.91	-	16,734,878.91

11.5.7.14 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 12 月 31 日			上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日		
	上海城驰	上海城业	合计	上海城驰	上海城业	合计

营业收入	-	-	-	-	-	-
租赁收入	114,652,431.75	63,106,489.33	177,758,921.08	1,962,908.62	713,843.43	2,676,752.05
合计	114,652,431.75	63,106,489.33	177,758,921.08	1,962,908.62	713,843.43	2,676,752.05
营业成本	-	-	-	-	-	-
投资性房地产折旧及摊销	31,303,598.25	17,097,017.06	48,400,615.31	337,029.64	178,627.61	515,657.25
委托管理费	17,345,113.70	9,717,716.63	27,062,830.33	177,603.30	91,382.38	268,985.68
其他运营成本	66,094.30	38,338.89	104,433.19	2,709.32	1,711.15	4,420.47
合计	48,714,806.25	26,853,072.58	75,567,878.83	517,342.26	271,721.14	789,063.40

注：运营管理费的具体计算方法如下：

(1) 基础管理费：

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。

(2) 绩效运营管理费：

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%。

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。

上述表格列示的主要财务信息是集团内部交易抵销前的金额，但是经过了合并日公允价值以及统一会计政策的调整。

11.5.7.15 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效 日）至 2023 年 12 月 31 日
增值税	4,251,897.97	44,695.95
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	540,391.92	8,361.90
教育费附加	304,052.22	5,078.89
房产税	10,986,643.44	164,492.99
土地使用税	158,673.04	-
土地增值税	-	-
地方教育附加	85,037.96	893.92
印花税	710,042.97	5,968.32
其他	-	-
合计	17,036,739.52	229,491.97

11.5.7.16 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效 日）至 2023 年 12 月 31 日
保险费	647,920.00	-
其他	-	-9,000.00
合计	647,920.00	-9,000.00

11.5.7.17 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效 日）至 2023 年 12 月 31 日
其他费用	867,400.00	390,000.00
合计	867,400.00	390,000.00

11.5.7.18 营业外收入

11.5.7.18.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效 日）至 2023 年 12 月 31 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	-	-
违约赔偿收入	564,295.38	-
其他	-	-
合计	564,295.38	-

11.5.7.19 所得税费用

11.5.7.19.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效 日）至 2023 年 12 月 31 日

当期所得税费用	1,918.19	-
递延所得税费用	-1,381,112.58	-14,850.67
合计	-1,379,194.39	-14,850.67

11.5.7.19.2 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 12 月 31 日
利润总额	79,101,032.06
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,379,194.39
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
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	-
合计	-1,379,194.39

11.5.7.20 现金流量表附注

11.5.7.20.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
收到保证金、押金	9,063,133.80	-
其他	-	-
合计	9,063,133.80	-

11.5.7.20.2 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
返还保证金、押金	8,732,734.31	-
支付原始权益人款项	982,219.06	-
支付保险费	441,180.00	-
支付银行手续费	304,017.97	200.00
其他	1,392,573.02	-

合计	11,852,724.36	200.00
----	---------------	--------

11.5.7.21 现金流量表补充资料

11.5.7.21.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效 日）至 2023 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	80,480,226.45	1,264,650.99
加：信用减值损失	-	-
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	7,858.44	-
投资性房地产折旧	48,400,615.31	515,657.25
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）	-1,381,112.58	-14,850.67
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）	34,041.01	-413,232.35
经营性应付项目的增加（减少 以“-”号填列）	14,323,204.81	1,172,371.52
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	141,864,833.44	2,524,596.74

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	164,585,061.81	936,853,478.88
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	-772,268,417.07	936,853,478.88

11.5.7.21.2 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 12 月 31 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	848,818,254.89
上海城业	375,203,468.20
上海城驰	473,614,786.69
取得子公司支付的现金净额	848,818,254.89

11.5.7.21.3 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
一、现金	164,585,061.81	936,853,478.88
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	164,585,061.81	936,853,478.88
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	164,585,061.81	936,853,478.88
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	-	-

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
上海城驰	2023年12月28日	473,614,786.69	100	收购	2023-12-28	控制权发生变更	1,962,908.62	359,102.40
上海城业	2023年12月28日	375,203,468.20	100	收购	2023-12-28	控制权发生变更	713,843.43	- 122,272.20
合计	—	848,818,254.89	-	—	—	—	2,676,752.05	—

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

项目	上海城驰	上海城业
合并成本		
现金	473,614,786.69	375,203,468.20
转移非现金资产的公允价值	-	-
发生或承担负债	-	-

的公允价值		
或有对价的公允价值	-	-
其他	-	-
合并成本合计	473,614,786.69	375,203,468.20
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	435,603,263.69	333,922,463.16
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	38,011,523.00	41,281,005.04

11.5.9 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计划	上海	上海	资产支持专项计划	100	-	出资设立
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

11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.10.1 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。

11.5.10.2 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。

11.5.10.3 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。

11.5.11 关联方关系

11.5.11.1 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。

11.5.11.2 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
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
中国银行股份有限公司(以下简称“中国银行”)	基金托管人、资产支持证券托管人、代销机构
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“上海城投(集团)”)	直接或间接持有本基金 30%以上基金份额的法人
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
上海竹岭风企业管理有限公司(以下简称“上海竹岭风企业管理”)	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”)	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	基金管理人控股股东、资产支持证券管理人控股股

泰君安证券”)	东
---------	---

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款及定价规则订立。

11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.12.1 关联采购与销售情况

11.5.12.1.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
上海城投置业经营	基础运营管理费	27,062,830.33	268,985.68
上海城投置业经营	代收代付运营成本支出	96,574.75	9,626.81
上海城投房屋租赁	代收代付手续费	707,461.35	9,412.60
合计	—	27,866,866.43	288,025.09

11.5.12.2 关联租赁情况

11.5.12.2.1 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	上年度可比期间确认的租赁收入
上海竹岭风企业管理	租赁服务收入	815,526.19	14,281.91
合计	—	815,526.19	14,281.91

11.5.12.3 关联方报酬

11.5.12.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	6,100,001.22	83,561.65
其中：固定管理费	—	—
浮动管理费	—	—
支付销售机构的客户维护费	0.00	0.00

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 0.20% 的年费率按日计提，计算方法如下：

$$B=A \times 0.20\% \div \text{当年天数};$$

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）。

11.5.12.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效 日）至 2023 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	304,998.78	4,178.10

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）。

11.5.12.4 各关联方投资本基金的情况

11.5.12.4.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本报告期内基金管理人未持有本基金份额且无份额变动情况。

11.5.12.4.2 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 12 月 31 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	16,000,000.00	1.60%	-	-	-	16,000,000.00	1.60%

团)							
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%	20,660,987.00	-	16,651,457.00	48,149,530.00	4.81%
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%
上海环境	64,000,000.00	6.40%	-	-	-	64,000,000.00	6.40%
上海城	0.00	0%	26,823,000.00	-	-	26,823,000.00	2.68%

投 控 股 投 资							
合 计	384,140,000.0 0	38.41 %	47,483,987.0 0	-	16,651,457.0 0	414,972,530	41.50 %
上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 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%	-	-	-	44,140,000.00	4.41%
上海 城 投 环 保 金 融	22,000,000.00	2.20%	-	-	-	22,000,000.00	2.20%
上	200,000,000.0	20.00	-	-	-	200,000,000.0	20.00

海城投房屋租赁	0	%				0	%
上海城投资产管理	16,000,000.00	1.60%	-	-	-	16,000,000.00	1.60%
上海环境	64,000,000.00	6.40%	-	-	-	64,000,000.00	6.40%
-	-	-	-	-	-	0.00	0%
合计	384,140,000.00	38.41%	-	-	-	384,140,000.00	38.41%

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。

11.5.12.5 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 12 月 31 日		上年度可比期间 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中国银行股份有限公司	164,585,841.27	1,017,769.46	926,707,000.00	65,654.90
合计	164,585,841.27	1,017,769.46	926,707,000.00	65,654.90

11.5.12.6 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.12.7 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。

11.5.13 关联方应收应付款项

11.5.13.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日		上年度末 2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收租赁款	上海竹岭风企业管理	-	-	210,095.49	-
合计	—	-	-	210,095.49	-

11.5.13.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	国君资管	6,183,562.87	83,561.65
应付托管费	中国银行	309,176.88	4,178.10
应付运营管理费	上海城投置业经营	6,899,677.91	268,985.68
应付原始权益人款项	上海城投房屋租赁	2,222,801.44	2,990,587.40
代收代付运营机构款项	上海城投置业经营	1,567,567.18	20,587.09
合计	—	17,182,786.28	3,367,899.92

11.5.14 收益分配情况

11.5.14.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例 (%)	备注
1	2024-09-18	2024-09-18	0.6501	65,009,998.53	99.99	-
合计				65,009,998.53	99.99	-

11.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.15 金融工具风险及管理

11.5.15.1 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 12 月 31 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)。

11.5.15.2 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。

11.5.15.3 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 12 月 31 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 12 月 31 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)。

11.5.16 个别财务报表重要项目的说明

11.5.16.1 货币资金

11.5.16.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	4,728,258.33	29,652.78
其他货币资金	-	-
小计	4,728,258.33	29,652.78
减：减值准备	-	-
合计	4,728,258.33	29,652.78

11.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
活期存款	4,727,752.77	-
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	505.56	29,652.78
小计	4,728,258.33	29,652.78
减：减值准备	-	-
合计	4,728,258.33	29,652.78

11.5.16.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

本基金于本报告期末未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

11.5.16.2 长期股权投资

11.5.16.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2024 年 12 月 31 日			上年度末 2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	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	3,050,000,000.00	-	3,050,000,000.00
合计	3,050,000,000.00	-	3,050,000,000.00	3,050,000,000.00	-	3,050,000,000.00

11.5.16.2.2 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
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	3,050,000,000.00	-	-	3,050,000,000.00	-	-
合计	3,050,000,000.00	-	-	3,050,000,000.00	-	-

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”或“评估机构”)，是本基金成立、发行阶段及 2023 年聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。戴德梁行已参与多单国内基础设施公募 REITs 试点工作，已积累丰富的公募 REITs 估值经验。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。同时，管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要

求。

本次评估报告价值时点为 2024 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产的实际可交易价格，且不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对本基金截至 2024 年 12 月 31 日持有的基础设施资产出具的编号为 CW/SH/S/25/2007《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持有的基础设施项目上海市杨浦区新江湾城国泓路 392 弄【江湾社区】、学德路 27 弄【光华社区】之市场价值评估》，本基金持有的全部基础设施项目为保障性租赁住房，经评估测算后得到 2024 年 12 月 31 日的市场价值总价为人民币 3,062,000,000 元（大写金额：叁拾亿陆仟贰佰万元整），折合建筑面积单价为人民币 18,071 元/平方米。

评估报告摘要如下：

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

评估委托方：上海国泰君安证券资产管理有限公司

评估目的：根据《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）》《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》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。

价值时点：2024 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

估价对象一：评估范围为上海市杨浦区新江湾城社区「A3-05 地块」房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），所在物业名称为「江湾社区」，坐落于上海市杨浦区国泓路 392 弄，土地规划用途为租赁住房，所在宗地面积为 33,806.10 平方米，土地使用权期限至 2088 年 7 月 22 日止；建筑面积合计为 110,327.38 平方米，房屋登记用途为租赁住房，权利人为上海城驰房地产有限公司，于价值时点的市场价值为 1,978,000,000 元，折合单价 17,928 元/平方米。

估价对象二：评估范围为上海市杨浦区新江湾城社区「E2-02B 地块」房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），所在物业名称为「光华社区」，坐落于上海市杨浦区学德路 27 弄，土地规划用途为租赁住房，所在宗地面积为 19,084.90 平方米，土地使用权期限至 2088 年 11 月 11 日止；建筑面积合计为 59,114.95 平方米，房屋登记用途为租赁住房，权利人为上海城业房地产有限公司，于价值时点的市场价值为 1,084,000,000 元，折合单价 18,337 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

无。

12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况

报告期内江湾社区产生的运营净收益为 88,720,113.84 元，光华社区产生的运营净收益为 49,390,208.91 元，整体产生运营净收益为 138,110,322.75 元。

12.6 报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.7 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024 年 12 月 31 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 (%)
1,746	572,737.69	992,556,240.00	99.26	7,443,760.00	0.74
上年度末 2023 年 12 月 31 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 (%)

9,169	109,063.15	933,782,336.0 0	93.38	66,217,664.0 0	6.62
-------	------------	--------------------	-------	-------------------	------

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024 年 12 月 31 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	32,002,876.00	3.20
2	上海城投控股投资有限公司	26,823,000.00	2.68
3	首创证券股份有限公司	22,520,619.00	2.25
4	广发证券股份有限公司	18,079,164.00	1.81
5	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	14,363,764.00	1.44
6	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	13,102,289.00	1.31
7	东方证券股份有限公司	8,716,673.00	0.87
8	中信证券股份有限公司	7,644,823.00	0.76
9	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	6,384,038.00	0.64
10	新华人寿保险股份有限公司—新分红产品	4,623,557.00	0.46
合计		154,260,803.00	15.43
上年度末 2023 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海国际信托有限公司	23,506,397.00	2.35
2	中银国际证券—“安	16,048,544.00	1.60

	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		
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	东方证券股份有限公司	15,104,512.00	1.51
5	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	13,688,464.00	1.37
6	工银安盛人寿保险有限公司—短期分红 2	6,230,612.00	0.62
7	华能贵诚信托有限公司—华能信托·北诚瑞驰资金信托	6,041,805.00	0.60
8	鑫沅资管—南京银行—鑫沅资产金梅花 631 号集合资产管理计划	6,041,805.00	0.60
9	鑫沅资管—光大银行—鑫沅资产鑫梅花 590 号集合资产管理计划	6,041,805.00	0.60
10	中信证券—交通银行—中信证券固收多元 1 号集合资产管理计划	5,947,402.00	0.59
合计		114,133,471.00	11.41

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2024 年 12 月 31 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	64,510,000.00	6.45

	合伙)		
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	上海城投公路投资(集团)有限公司	22,000,000.00	2.20
10	上海城投环保金融服务有限公司	22,000,000.00	2.20
合计		614,050,000.00	61.41
上年度末 2023 年 12 月 31 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	32,250,000.00	3.23

	股份有限公司—传统—普通保险产品		
9	上海城投公路投资（集团）有限公司	22,000,000.00	2.20
10	上海城投环保金融服务有限公司	22,000,000.00	2.20
合计		614,050,000.00	61.41

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	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	6,407.00	0.0006
	6,407.00	0.0006

§ 14 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
本报告期基金份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	1,000,000,000.00

注：本报告期内本基金份额无份额变动情况。

§ 15 重大事件揭示

15.1 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。

15.2 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》，由叶明同志代为履行首席信息官职责，朱晓力同志不再担任公司首席信息官职务，生效日期为2024年2月26日。

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》，陶耿同志兼任公司财务负责人，吕巍同志兼任公司首席风险官；叶明同志不

再兼任财务负责人、首席风险官职务，生效日期为 2024 年 3 月 18 日。

2024 年 8 月 15 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》，吴楠同志和周诗宇同志不再担任公司副总裁职务，生效日期为 2024 年 8 月 13 日。

2024 年 9 月 7 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》，丁杰能同志担任公司副总裁职务，生效日期为 2024 年 9 月 5 日。

2、本报告期内本基金托管人重大人事变动如下：

本报告期内，经中国银行股份有限公司研究决定，郭德秋先生不再担任中国银行股份有限公司托管业务部总经理职务。上述人事变动已按相关规定备案、公告。

15.3 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。本基金本年度应支付给审计机构毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）的报酬为 43 万元人民币。其为本基金提供审计服务的连续年限为自 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）至本报告期末。

15.4 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期基金所聘用的评估机构无变化，截至本报告期末，应付本期的资产评估费为人民币 100,000.00 元。

15.5 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与者涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

报告期内，基金管理人不涉及重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁。

报告期内，本基金托管人及资产支持证券托管人的托管业务部门及其相关高级管理人员无受稽查或处罚等情况。

报告期内运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与者不涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

15.6 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	证券时报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-01-02

	基金战略配售份额限售公告		
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、上交所	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、上交所	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、上交所	2024-01-09
5	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上市交易公告书提示性公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-01-09
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、上交所	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、上交所	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、上交所	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、上交所	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、上交所	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、上交所	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、上交所	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、上交所	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、上交所	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	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、上交所	2024-03-19
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	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
20	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
21	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
22	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、上交所	2024-04-26
23	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、上交所	2024-05-11
24	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、上交所	2024-06-28
25	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
26	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 2 季度报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-07-19
27	上海国泰君安证券资产管理有限公司	上海证券报、中国证券报、证	2024-07-19

	限公司旗下基金 2024 年第 2 季度报告提示性公告	券时报、证券日报	
28	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 年三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、上交所	2024-08-10
29	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	2024-08-15
30	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	证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-08-31
31	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2024 年中期报告提示性公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报	2024-08-31
32	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	2024-09-07
33	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收益分配的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-09-12
34	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	证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-10-25
35	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2024 年第 3 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	2024-10-25
36	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 年四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、上交所	2024-11-06
37	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原始权益人变更净回收资金用途的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-12-14
38	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	证券时报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-12-30
39	在本报告期内刊登的其他公告	-	-

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 17 备查文件目录

17.1 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。

17.2 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>。

17.3 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

2025 年 03 月 31 日