

**国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资
基金**

2026 年中期报告

2026 年 06 月 30 日

基金管理人:上海国泰海通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:2026 年 08 月 31 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，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2026年08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。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，并确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产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不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自2026年01月01日起至2026年06月30日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	1
1.1 重要提示	1
1.2 目录	2
§ 2 不动产基金简介	6
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	7
2.3 不动产基金扩募情况	8
2.4 基金管理人和运营管理机构	8
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	9
2.6 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
2.7 信息披露方式	9
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	9
3.1 主要会计数据和财务指标	9
3.2 其他财务指标	10
3.3 不动产基金收益分配情况	10
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	12
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	13
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	13
3.7 报告期内发生的关联交易	13
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	13
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	13

3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况.....	13
§ 4 不动产项目基本情况.....	13
4.1 报告期内不动产项目的运营情况.....	13
4.2 不动产项目所属行业情况	17
4.3 不动产项目运营相关财务信息.....	19
4.4 项目公司经营现金流	23
4.5 项目公司对外借入款项情况	23
4.6 不动产项目投资情况	23
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况.....	24
4.8 不动产项目相关保险的情况.....	24
4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析.....	24
4.10 其他需要说明的情况	24
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	24
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	24
5.2 投资组合报告附注.....	25
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明.....	25
§ 6 回收资金使用情况	25
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	25
§ 7 管理人报告.....	25
7.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	25
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	30
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况.....	31

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	32
§ 8 运营管理机构报告	33
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	33
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	34
§ 9 其他业务参与人履职报告	35
9.1 托管人报告	35
9.2 资产支持证券管理人报告	36
9.3 原始权益人报告	36
§ 10 中期财务报告（未经审计）	37
10.1 资产负债表	37
10.2 利润表	42
10.3 现金流量表	45
10.4 所有者权益变动表	49
10.5 报表附注	56
§ 11 基金份额持有人信息	83
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	83
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	83
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	85
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	86
§ 12 不动产基金份额变动情况	86
§ 13 重大事件揭示	86
13.1 基金份额持有人大会决议	86

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	86
13.3 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	87
13.4 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	87
13.5 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、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大 影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	87
13.6 其他重大事件	87
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息	89
§ 15 备查文件目录	89
15.1 备查文件目录	89
15.2 存放地点	89
15.3 查阅方式	89

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	国泰海通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	国泰海通城投宽庭保租房 REIT
场内简称	城投宽庭
基金代码	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	上海国泰海通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。
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	（一）本基金收益分配采取现金分红方式； （二）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； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	上海国泰海通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

注：国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金由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变更而来。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经中国证监会注册募集。《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》自 2023 年 12 月 27 日生效。

2025 年 7 月 25 日，上海国泰君安证券资产管理有限公司变更名称为上海国泰海通证券资产管理有限公司。2025 年 9 月 29 日，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变更为国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金，《国泰海通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》自 2025 年 9 月 29 日生效。

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：江湾社区项目

项目公司名称	上海城驰房地产有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动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
不动产项目地理位置	上海市杨浦区国泓路 392 弄

不动产项目名称：光华社区项目

项目公司名称	上海城业房地产有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动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
不动产项目地理位置	上海市杨浦区学德路 27 弄

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额	扩募进展情况
-	-	-	-	2025 年 8 月 7 日，本基金发布了《上海国泰海通证券资产管理有限公司关于决定国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目的公告》，目前正在按照规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查。

2.4 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		上海国泰海通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	伊书锦
	职务	上海国泰海通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	95521	021-52232058
注册地址		上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层	上海市杨浦区国和路 60 号
办公地址		上海市黄浦区中山南路 888 号 B 栋 2-6 层及 8 层	上海市杨浦区清波路 58 号东楼 3 楼
邮政编码		200011	201112
法定代表人		陶耿	吴晓波

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

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
名称	中国银行股份有限公司	上海国泰海通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
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 1 号	上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层	中山东一路 23 号
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 1 号	上海市黄浦区中山南路 888 号 B 栋 2-6 层及 8 层	银城中路 200 号
邮政编码	100818	200011	200120
法定代表人	葛海蛟	陶耿	陈志能

2.6 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
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

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	www.gthtzg.com
不动产基金中期报告备置地点	上海市黄浦区中山南路 888 号 B 栋 2-6 层及 8 层

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

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	报告期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）
本期收入	91,674,545.08
本期净利润	42,049,173.24
本期经营活动产生的现金流量净额	53,242,114.15
本期现金流分派率（%）	1.71
年化现金流分派率（%）	3.45
期末数据和指标	报告期末（2026 年 06 月 30 日）
期末不动产基金总资产	3,156,565,046.89
期末不动产基金净资产	2,998,001,118.41
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	105.29

注：1、本表中的本期净利润根据项目公司未经审计的数据测算。

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、截至本报告期末，本基金市值为 38.02 亿，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。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2026 年
期末不动产基金份额净值	2.9980

3.3 不动产基金收益分配情况

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	64,969,095.15	0.0650	–
2025 年	127,968,243.74	0.1280	–
2024 年	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	64,599,997.99	0.0646	2025 年度第二次收益分配（收益分配基准日 2025 年 12 月 31 日）
2025 年	130,610,001.69	0.1306	2024 年度第二次分红（收益分配基准日 2024

			年 12 月 31 日) 及 2025 年度第一次收益分配 (收益分配基准日 2025 年 6 月 30 日)
2024 年	65,009,998.53	0.0650	2024 年度第一次分红 (收益分配基准日 2024 年 6 月 30 日)
2023 年	-	-	2023 年 12 月 27 日基金设立, 2023 年内未进行收益分配

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	42,049,173.24	-
本期折旧和摊销	24,206,391.37	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-690,556.29	-
本期息税折旧及摊销前利润	65,565,008.32	-
调增项		
1. 使用以前期间预留支出	12,688,742.91	-
调减项		
1. 应收、应付项目的变动	-4,623,000.84	-
2. 未来合理相关支出预留	-8,661,655.24	-
本期可供分配金额	64,969,095.15	-

注：本期“使用以前期间预留支出”，主要用于支付基金管理人的基金管理费、基金托管费、外部运营管理机构管理费及中介机构专业服务费；同时，本期“未来合理相关支出预留”主要考虑基金管理费、托管费、运营管理等未支付的相关费用的合理预留。

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

无。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

本期未来合理支出相关预留调整项主要是基金管理费、托管费、运营管理等未支付的相关费

用的合理提前预留。考虑前述预留的原因主要是：为应对相关管理费等后续实际支付需求，需在报告期内进行提前进行合理预留；前述预留调整项均具备合理性。

上年同期未来合理相关支出预留调整项实际使用金额差异未超过 10%。

3.4 报告期内不动产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(上海国泰海通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（上海国泰海通证券资产管理有限公司）本报告期内计提管理费 3,018,247.91 元，截至报告期末尚未支付。本报告期支付了 2025 年度管理费 6,125,309.65 元。

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 150,912.40 元，截至报告期末尚未支付。本报告期支付了 2025 年度托管费 306,265.38 元。

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。

本报告期内计提 2026 年上半年基础运营管理费 13,954,034.49 元，本报告期内支付了 2025 年四季度基础运营管理费、2025 年绩效运营管理费及 2026 年一季度运营管理费合计

14,160,404.23 元。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 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“10.5.10 关联方关系”和“10.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过专项计划 100%持有的不动产由 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 2026 年 6 月 30 日，已运营约 3.7 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 2026 年 6 月 30 日，已运营约 3.3 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。

报告期内，底层不动产未发生重大不利变化，未实施重大经营策略调整，不存在未决重大诉讼

或纠纷。截至报告期末，不动产项目保持平稳运营，租户结构稳定、分散化程度高。从租户行业分布来看，项目租户从事行业类型多元，主要覆盖项目周边及地铁沿线的互联网、金融、教育等行业，包括如字节跳动、哔哩哔哩、叠纸科技等互联网企业以及复旦大学、同济大学等高校。该类行业租户整体收入水平及租金支付能力较强，租约稳定性较高、履约能力良好，为项目持续保持较高续租率提供有力支撑。项目无单一客户及其关联方现金流占比超 10%情形，也进一步保障出租率的稳定性。两个社区设置底层配套商业，业态涵盖便利店、健身房、餐饮等，配套商业总可出租面积 3,983.80m²，报告期末已出租面积 3,647.70m²，配套商业出租率 91.56%，为租户提供一定的配套服务。

本报告期内，项目周边新增一个保障性租赁住房竞品，为位于上海市杨浦区新江湾街道国霞路 455 号的“晟光里公寓上海新江湾店”，该项目供应 658 套保障性租赁住房；同时，本报告期内新增市场化租赁住房安住·新江湾城家高级公寓，位于上海市杨浦区国和路 580 号，该项目供应 747 套市场化租赁住房。上述新增项目均已进入运营稳定阶段，暂未对本基金底层不动产运营产生显著冲击，预计后续带来的经营影响有限。整体而言，本项目周边区域保租房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。

4.1.2 报告期以及上年同期不动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（2026 年 01 月 01 日 -2026 年 06 月 30 日）/报告期末（2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）/上年同期末（2025 年 06 月 30 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	114,844.46	113,744.00	0.97
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	%	94.16	93.26	0.90
4	报告期内租金单价水平	报告期内租赁住房各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末	元/平/月	130.96	132.19	-0.93

		时点租金单价的平均值，含税				
5	报告期末剩余租期情况	报告期末租赁住房在租租约剩余租期按照面积进行加权计算	天	334.41	303.25	10.28
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	%	99.96	99.99	-0.03

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：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（2026年01月01日-2026年06月30日）/报告期末（2026年06月30日）	上年同期（2025年01月01日-2025年06月30日）/上年期末（2025年06月30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	75,342.01	72,848.87	3.42
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	%	94.18	91.06	3.12
4	报告期内租金单价水平	报告期内租赁住房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	129.33	131.59	-1.72

5	报告期末剩余租期情况	报告期末租赁住房在租租约剩余租期按照面积进行加权计算	天	356.49	307.34	15.99
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	%	99.95	99.99	-0.04

不动产项目名称：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（2026年01月01日-2026年06月30日）/报告期末（2026年06月30日）	上年同期（2025年01月01日-2025年06月30日）/上年期末（2025年06月30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	39,502.45	40,895.13	-3.41
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	%	94.13	97.45	-3.32
4	报告期内租金单价水平	报告期内租赁住房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	134.01	133.25	0.57
5	报告期末剩余租期情况	报告期末租赁住房在租租约剩余租期按照面积进行加权	天	292.30	295.97	-1.24

		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	%	99.98	99.99	-0.01

4.1.4 其他运营情况说明

无。

4.1.5 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

无。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动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。2025 年 7 月 21 日，国务院公布《住房租赁条例》，旨在规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度。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

全国保障性租赁住房行业先后经历了 2019-2021 年的顶层框架搭建期、2022-2025 年 “十四五” 周期的规模快速扩张期，自 2026 年 “十五五” 开局起正式进入高质量运营新阶段，行业发展重心从增量建设转向运营提质、存量盘活与资产证券化深化；上海市场发展节奏领先全国，已步入“增量建设+存量盘活”双轮驱动、保租房与公租房并轨管理的成熟阶段。

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 2025 年末户籍常住人口达 1,510.91 万人，较 2024 年末增加 14.14 万人，城市长期保持强劲的人才吸引力，人口规模稳中有升。2026 届上海市高校毕业生预计达 25.8 万人，其中研究生 9.1 万人、普通本专科 16.7 万人，毕业生规模持续扩大，叠加持续流入的外地优秀人才，为租赁市场输送了持续稳定的刚性居住需求。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；机构化集中式房源占比稳步提升，其中保障性租赁住房已成为集中式供给的核心组成部分。截至“十四五”期末，上海市已累计建设筹措保障性租赁住房 61.2 万套（间）、形成供应 40.4 万套（间），超额完成原定规划目标；“十五五”期间还将新增供应 25 万至 27 万套（间），随着合规化、品质化房源持续入市，市场供需错配的矛盾正逐步缓解，行业竞争重心也从规模扩张转向运营品质与服务能力的比拼。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

截至 2026 年 8 月 17 日，随着全市“公保简并”工作持续落地、原公租房项目有序纳入保租房管理体系，叠加新建改建项目批量入市，“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达 779 个，位于杨浦区的共 53 个，其中中企云萃江湾、可遇新江湾、颐家公寓、乐活智寓、安泊派青年社区、晟光里公寓 6 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，竞争关系较弱。同属于新江湾城板块的竞品项目整体体量有限，2026 年内预计板块内暂无大规模 R4 租赁项目入市，整体而言本项目周边区域供应相对有限，竞争压力相对可控，且本项目是采取民用水电的纯 R4 租赁社区，具备充足的公共空间、绿化景观和完善的配套设施，叠加国企品牌与标准化运营体系优势，项目整体上具备较为突出的竞争优势。

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

2026 年 3 月国家《“十五五”规划纲要》正式发布，提出统筹推进存量商品房和闲置商业办公用房盘活利用，探索配租型、配售型保障性住房房源有序转换和统筹使用；国务院明确将存量房屋收购盘活升级为全国性保障性租赁住房筹措路径，2026 年 1 月中国人民银行宣布下调保障性住房再贷款 1 年期利率至 1.25%，同年 1 月财政部、税务总局发布公告延续公共租赁住房税收优惠政策，包括对公租房免征房产税、租金收入免征增值税，住房租赁企业向个人出租住房可选择简易计税方法按 1.5%征收率缴纳增值税，企事业单位向个人、专业化规模化租赁企业出租住房减按 4%税率征收房产税等内容。

2026 年上半年上海市正式推进公共租赁住房与保障性租赁住房并轨管理，杨浦区等区域陆续完成项目属性转换，并轨后准入仅保留合法就业、区域内人均住房面积低于 15 平方米两项核心条件，已签约租户租金标准与合同周期保持不变，申请渠道统一接入随申办；同年 2 月上海启动中心城区二手房收购保租房试点，5 月试点扩容至杨浦区等全部中心城区，优先锁定轨交沿线、产业集聚区域的小户型房源，同时上海市对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费，非居住用地上

新建、改建的保租房取得认定书后用水、用电、用气价格统一执行居民标准；2026 年 7 月底 8 月初上海随申办 “我要租房” 板块上线 “新就业青年安居服务”，杨浦区为首批开放受理的区域之一，符合 35 周岁以下、本人及配偶未成年子女在沪无自有住房、2026 年 1 月 1 日以后在沪新就业缴保且社保基数不超过上年度本市城镇单位就业人员平均工资 2 倍、取得高水平大学本科及以上学历且毕业不满 3 年、未享受过本市及各区租房补贴政策条件的群体，可申请享受保障性租赁住房租房补贴，补贴按房源所在区域差异化执行，外环线内房源补贴不超过租赁合同网签备案价的 40% 且每套最高不超过 2500 元/月，保障期限为 2 年，第二年补贴标准退坡 50%，全市房源统筹打通可跨区选房。

4.2.4 不动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。2026 年上海市《政府工作报告》指出，2025 年上海市已建设筹措保障性租赁住房 7.4 万套（间）、累计达到 61 万套（间），筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位 3.2 万张；2026 年计划筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位 3 万张以上，完善保障性租赁住房供应管理和配套服务。2 月 10 日《上海市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》提出，十五五期间上海市将推动保障性住房供应扩容提质，强化公共租赁住房兜底保障作用，以新市民、青年人为重点增加保障性租赁住房供给，优化供给结构、布局和时序，新增供应保障性租赁住房 25-27 万套（间），新增供应新时代城市建设者管理者之家床位 12 万张以上，加强各类人才安居服务。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”，进一步夯实租购并举的住房制度基础。

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。上海市 2025 年末户籍常住人口 1,510.91 万人，相比 2024 年末增加 14.14 万人，长期保持较高的人才吸引力。2025 学年上海市研究生毕业学生数 7.48 万人，较上学年增长 6.7%；普通本专科毕业学生数 15.10 万人，新增毕业学生和外地优秀人才为市场带来大量租赁需求。此外，2025 年度上海市全市居民人均可支配收入 91,987 元，是全国居民人均可支配收入的 2.12 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 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	2,723,879,666.60	2,694,703,291.81	1.08
2	总负债	1,964,850,065.30	1,912,635,735.02	2.73
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	91,128,759.01	89,828,186.98	1.45

2	营业成本/费用	41,963,013.69	41,647,972.46	0.76
3	EBITDA	70,813,420.79	70,082,298.86	1.04

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

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（2026 年 06 月 30 日）金额（元）	上年末（2025 年 12 月 31 日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,715,825,611.11	1,729,939,870.96	-0.82
主要负债科目				
1	长期应付款	1,224,805,455.70	1,224,805,455.70	0.00

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（2026 年 06 月 30 日）金额（元）	上年末（2025 年 12 月 31 日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	878,324,062.31	885,524,499.76	-0.81
主要负债科目				
1	长期应付款	600,376,289.41	600,376,289.41	0.00

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 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	59,113,136.32	100.00	57,713,571.20	100.00	2.43
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	59,113,136.32	100.00	57,713,571.20	100.00	2.43

项目公司名称：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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 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	32,015,622.69	100.00	32,114,615.78	100.00	-0.31
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	32,015,622.69	100.00	32,114,615.78	100.00	-0.31

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 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	14,199,033.63	51.41	14,197,240.68	51.96	0.01
2	运营管理费	9,064,482.06	32.82	8,865,195.99	32.44	2.25
3	税金及附加	3,830,313.34	13.87	3,993,502.05	14.61	-4.09
4	其他成本/费用	527,429.79	1.90	268,896.36	0.99	96.15
5	营业成本/费用合计	27,621,258.82	100.00	27,324,835.08	100.00	1.08

注：其他成本/费用较上年同期变动超 30%，主要是因为本年实际支付保险费用的时间性差异导致的波动。

项目公司名称：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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 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	7,245,132.59	50.52	7,244,771.04	50.58	0.00
2	运营管理	4,889,552.43	34.09	4,901,095.18	34.22	-0.24

	费					
3	税金及附加	1,867,905.53	13.02	1,815,567.34	12.68	2.88
4	其他成本/费用	339,164.32	2.37	361,703.82	2.52	-6.23
5	营业成本/费用合计	14,341,754.87	100.00	14,323,137.38	100.00	0.13

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：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公式	指标单位	本期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 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	%	60.58	59.88
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	45,800,386.98	44,891,458.50
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	77.48	77.78

项目公司名称：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公式	指标单位	本期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 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	%	62.03	62.10
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	25,013,033.81	25,190,840.36
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业	%	78.13	78.44

		收入			
--	--	----	--	--	--

4.4 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

根据不动产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。基金管理人按季度向监管银行提供本季度项目公司的预算明细。资金划拨及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拨付。

报告期内，不动产项目公司现金流流入合计为 103,173,170.23 元（上年同期为 101,406,027.12 元），本期主要收到租赁收入、租户押金、存款利息及其他经营活动相关收入合计等；现金流流出合计为 40,268,539.52 元（上年同期为 45,179,825.10 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、支付工程质保金等。

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 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 对不动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 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目已按照《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。

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）。本报告期内，未发生大额或重要出险理赔事项。

4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产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	972,745.05	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	972,745.05	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 报告期内不动产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约定，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

原始权益人已将回收资金全部使用完毕，相关情况已在本基金 2025 年第四季度报告及 2025 年年度报告披露。

§ 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不动产基金的经验

上海国泰海通证券资产管理公司是国泰海通证券的全资子公司。作为业内首批券商系资产管理公司，公司成立于 2010 年 10 月，注册资本人民币 20 亿元。自 2005 年发行第一只集合资产管理计

划至今，国泰海通资管拥有二十多年资产管理行业积淀。

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 月开始运营国泰海通临港创新产业园 REIT、国泰海通东久新经济 REIT，于 2025 年 1 月开始运营国泰海通济南能源供热 REIT，于 2026 年 6 月开始运营国泰海通砂之船商业 REIT。基金经理不动产投资及运营管理经验详见 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		不动产项目运营或投资管理年限	不动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	本基金的基金经理	2023-12-27	-	8 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不动产投资部，现任国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（2023 年 12 月 27 日一至今）的基金经理、国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金（2026 年 6 月 1 日一至今）的基金经理。	
张鹏坤	本基金的基金经理	2023-12-27	-	8 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，任职期间主要负责上海、北京、杭州等	-

					地区大型租赁住房社区的投资及资产管理工作。 2023 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司不动产投资部，现任国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 （2023 年 12 月 27 日—至今）的基金经理、国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 （2025 年 1 月 11 日—至今）的基金经理、国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金 （2026 年 6 月 1 日—至今）的基金经理。	
刘敏	本基金的基金经理	2023-12-27	-	9 年	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 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（2023 年 12 月 27 日—至今）的基金经理、国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（2025 年 3 月 21 日—至今）的基金经理。	
--	--	--	--	--	--	--

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不动产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不动产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 管理人对报告期内不动产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，本基金通过持有国泰海通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不动产资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的不动产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，基金投资的不动产项目运营情况详见报告“4. 不动产项目基本情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产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，本基金应当将 90% 以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。

本基金本报告期内实施收益分配 1 次（2025 年度第二次收益分配），基金管理人于 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日的基金收益进行分配，实际分配金额 64,599,997.99 元，2025 年度实际分配金额占期间可供分配金额的 99.9936%。分配比例符合相关法规及基金合同约定。

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《上海国泰海通证券资产管理有限公司关联交易管理办法》《上海国泰海通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 管理人内部关于本不动产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不动产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公募 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、不定期专题会议进行项目经营业绩分析，对预算的执行情况进行监督管理；开展运营巡查及安全生产检查；协同运营管理机构从项目招租管理策略、运营服务管理质量、财务管理等各方面开展运营管理工作；开展项目公司印章和证照的使用和账户现金流管理。报告期内，基金管理人与运营管理机构始终保持精工协作，确保项目保持稳健运营。

本报告期内，基金管理人协同运营管理机构及原始权益人召开了 2025 年年度业绩说明会，在业绩说明会中向投资者讲解不动产项目业绩及运营管理情况，并对投资者的问题进行了回答。

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，基金管理人专业、审慎开展本基金相关重大事项的决策，根据基金合同、招募说明书等基金法律文件及基金管理人相关内部管理制度的要求，按照事项内容相应分级履行基金经理与运营管理团队决策、运营管理咨询委员会讨论及公司公募 REITs 议事机构决策流程。本报告期内，基金管理人完成了基金分红方案的审议等事项。

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

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。

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，基金管理人就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，运营管理机构进一步更新了《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不动产项目公司及不动产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不动产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不动产项目各项经营指标保持稳健，采取了如下运营管理措施：

1、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，推行“分工精细化、培训标准化、考核数据化”管理，推动运营服务从“基础维护”向“价值共生”转型，有效提升工作效率及运营品质。

2、深入调研客群画像，推动非标服务向标准化服务产品转化，重点打造“安心生活”服务品牌，以个性化服务提升租期价值与续约率。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、根据社区现场实际运营情况，组织“3.5 学雷锋日”、“青年夜校”及传统节日关怀等社区活动，丰富租户社区生活；深入落实党建联建与政企合作，积极融入区域青年发展型社区建设，持续传递宽庭品牌活力，提升租户归属感与满意度。

4、持续践行 ESG 相关治理工作，社区现场增加无废标识、ESG 宣传、垃圾分类宣传等，延续雨水回收利用、能源优化控制、光伏发电应用等绿色低碳运营举措，巩固绿色社区建设成果，推动绿色运营理念走深走实。

5、围绕年度出租率、租金单价等核心经营指标，构建“流量+留量”双引擎营销模式。针对二季度销售旺季，社区充分发挥市场化经营优势，提前布局，通过线上渠道推广、线下引流相结合的方式组织营销活动，推行“新客户成团”、“以老带新”等租赁政策及江湾、光华双社区联动机制，拓展多元招租渠道，加速空置房源去化，稳步提升项目出租率。

6、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，扎实推进风险分级管控与隐患排查治理双重预防体系建设。定期组织召开安全生产会议及安全教育培训，有效提升全体从业人员及社区租户的安全防范意识；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，报告期内社区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相关约定，恪尽职守、履职到位。信息披露事务负责人负责组织和协调运营管理机构信息披露各项事务，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，运营管理机构信息披露事务负责人变更情况如下：自 2026 年 3 月 10 日起，运营管理机构的信息披露负责人由吴弢变更为伊书锦，具体详见临时公告《国泰海通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运营管理机构董事、高级管理人员及信息披露负责人变动的公告》。

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。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格遵守公募 REITs 基金信息披露相关法律法规、规范性文件、业务规则及内部制度，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，按照法规要求对相应披露内容进行确认。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明

本报告期内，中国银行股份有限公司（以下称“本托管人”）在国泰海通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。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动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，对基金资金账户、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。

9.1.3 托管人对报告期内不动产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。

9.1.4 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）、投资组合报告等财务数据真实、准确和完整。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

本报告期内，不动产资产支持专项计划的资产支持证券管理人上海国泰海通证券资产管理有限公司作为项目公司股东的股东权利未发生变化。根据本基金招募说明书和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，包括但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。

9.2.2 作为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。

9.2.3 报告期内不动产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严格遵守相关规定履行信息披露义务，包括资产支持专项计划相关的 2025 年度资产管理报告、托管报告、审计报告及收益分配公告等相关信息披露工作。

9.2.4 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海通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，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

9.3 原始权益人报告

9.3.1 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不动产基金份额情况

无。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

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，占本不动产基金总份额的比例为 36.68%。

9.3.3 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

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人及其人员积极配合基金管理人履行信息披露义务，原始权益人前期已拟定《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，日常工作过程中及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

报告期内，本基金所发布的临时报告，严格按照中国证监会及上海证券交易所制定的相关法律法规规定的时效要求发布，且内容详实，深度分析事项具体情况和可能对基金份额持有人利益的影响，旨在有效提升 REITs 项目的透明度，增强投资者对本基金以及相关业务参与人的信任，有助于投资者理性地做出投资决策。

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：国泰海通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：2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	138,926,739.75	150,311,343.92
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	10.5.7.2	1,723,872.71	1,089,953.30
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	10.5.7.3	2,936,606,189.68	2,960,683,112.13
固定资产	10.5.7.4	15,716.71	19,645.93
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-

商誉	10.5.7.5	79,292,528.04	79,292,528.04
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	10.5.7.6	-	-
其他资产		-	-
资产总计		3,156,565,046.89	3,191,396,583.32
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 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	10.5.7.7	22,978,055.01	31,308,991.81
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,018,247.91	6,125,309.65
应付托管费		150,912.40	306,265.38
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.8	5,557,656.55	5,650,141.94
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	10.5.7.6	85,614,129.06	86,304,685.35
其他负债	10.5.7.9	41,244,927.55	41,149,246.03
负债合计		158,563,928.48	170,844,640.16
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.10	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.11	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	10.5.7.12	-51,998,881.59	-29,448,056.84
所有者权益合计		2,998,001,118.41	3,020,551,943.16
负债和所有者权益总计		3,156,565,046.89	3,191,396,583.32

注：报告截止日 2026 年 06 月 30 日，基金份额净值 2.9980 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：国泰海通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：2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
-----	-----	----------------------	-----------------------

资 产：			
货币资金	10.5.15.1	972,745.05	550,350.21
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	10.5.15.2	3,050,000,000.00	3,050,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		3,050,972,745.05	3,050,550,350.21
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 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		3,018,247.91	6,125,309.65
应付托管费		150,912.40	306,265.38
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		157,507.37	648,000.00
负债合计		3,326,667.68	7,079,575.03
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		-2,353,922.63	-6,529,224.82
所有者权益合计		3,047,646,077.37	3,043,470,775.18
负债和所有者权益总计		3,050,972,745.05	3,050,550,350.21

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：国泰海通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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日 至 2025 年 06 月 30 日
一、营业总收入		91,610,813.39	90,193,148.91
1. 营业收入	10.5.7.13	91,128,759.01	89,828,186.98
2. 利息收入		482,054.38	364,961.93
3. 投资收益（损失以“-” 号填列）		-	-
4. 公允价值变动收益（损失 以“-”号填列）		-	-
5. 汇兑收益（损失以“-” 号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以 “-”号填列）		-	-
7. 其他收益		-	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		50,315,928.13	50,010,309.69
1. 营业成本	10.5.7.13	38,221,380.67	38,089,110.06
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	10.5.7.14	8,060,240.48	8,164,637.39
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	10.5.7.15	610,740.00	320,340.00
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	10.5.7.16	194,899.30	191,678.16
8. 管理人报酬		3,018,247.91	3,033,368.13
9. 托管费		150,912.40	151,668.58
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	10.5.7.17	59,507.37	59,507.37
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		41,294,885.26	40,182,839.22
加：营业外收入	10.5.7.18	63,731.69	119,476.40
减：营业外支出		-	1,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		41,358,616.95	40,301,315.62
减：所得税费用	10.5.7.19	-690,556.29	-690,556.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		42,049,173.24	40,991,871.91
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		42,049,173.24	40,991,871.91

10.2.2 个别利润表

会计主体：国泰海通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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日 至 2025 年 06 月 30 日
一、收入		72,003,967.86	71,584,781.67
1. 利息收入		3,967.86	10,180.98
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		72,000,000.00	71,574,600.69
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-

5. 其他业务收入		-	-
二、费用		3,228,667.68	3,244,544.08
1. 管理人报酬		3,018,247.91	3,033,368.13
2. 托管费		150,912.40	151,668.58
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		59,507.37	59,507.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		68,775,300.18	68,340,237.59
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		68,775,300.18	68,340,237.59
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		68,775,300.18	68,340,237.59

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：国泰海通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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日 至 2025 年 06 月 30 日
-----	-----	---	--

一、经营活动产生的现金流量：			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		92,363,401.79	91,356,412.30
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		508,774.71	23,751.37
6. 收到的税费返还		—	—
7. 收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.20.1	5,143,076.03	8,537,723.42
经营活动现金流入小计		98,015,252.53	99,917,887.09
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		22,238,918.89	26,692,121.14
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		9,280,195.03	10,259,486.69
14. 支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.20.2	13,254,024.46	16,133,676.18
经营活动现金流出小计		44,773,138.38	53,085,284.01
经营活动产生的现金流量净额		53,242,114.15	46,832,603.08
二、投资活动产生的现金流量：			
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		—	—
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		—	—

17. 收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
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		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	-
22. 取得借款收到的现金		-	-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	-
26. 偿付利息支付的现金		-	-
27. 分配支付的现金		64,599,997.99	67,250,001.47
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		64,599,997.99	67,250,001.47
筹资活动产生的现金流量净额		-64,599,997.99	-67,250,001.47
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		-11,357,883.84	-20,417,398.39

加：期初现金及现金等价物余额		150,280,655.79	164,585,061.81
六、期末现金及现金等价物余额		138,922,771.95	144,167,663.42

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：国泰海通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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回不动产投资收到的现金		-	-
2. 取得不动产投资收益收到的现金		72,000,000.00	71,574,600.69
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		3,932.11	10,488.24
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		72,003,932.11	71,585,088.93
8. 取得不动产投资支付的现金		-	-
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付的各项税费		-	-

13. 支付其他与经营活动有关的现金		6,981,575.03	7,022,739.75
经营活动现金流出小计		6,981,575.03	7,022,739.75
经营活动产生的现金流量净额		65,022,357.08	64,562,349.18
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	-
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16. 赎回支付的现金		-	-
17. 偿付利息支付的现金		-	-
18. 分配支付的现金		64,599,997.99	67,250,001.47
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		64,599,997.99	67,250,001.47
筹资活动产生的现金流量净额		-64,599,997.99	-67,250,001.47
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		422,359.09	-2,687,652.29
加：期初现金及现金等价物余额		550,291.36	4,727,752.77
五、期末现金及现金等价物余额		972,650.45	2,040,100.48

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：国泰海通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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
-----	---------------------------------------

	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,000,000,000.00	-	2,050,000,000.00	-	-	-	- 29,448,056.84	3,020,551,943.16
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	-	-	-	- 29,448,056.84	3,020,551,943.16
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	- 22,550,824.75	-22,550,824.75
（一）综合收益总	-	-	-	-	-	-	42,049,173.24	42,049,173.24

额								
（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	-	-	-	-	-	-	64,599,997.99	-64,599,997.99
（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	1,000,000,000.00	-	2,050,000,000.00	-	-	-	51,998,881.59	2,998,001,118.41

余额								
项 目	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,000,000,000.00	-	2,050,000,000.00	-	-	-	16,734,878.91	3,066,734,878.91
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	-	-	-	16,734,878.91	3,066,734,878.91
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-26,258,129.56	-26,258,129.56
（一）综	-	-	-	-	-	-	40,991,871.91	40,991,871.91

合收益总额								
（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	-	-	-	-	-	-	-67,250,001.47	-67,250,001.47
（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、	1,000,000,000.	-	2,050,000,000.	-	-	-	-	3,040,476,749.

本期 期末 余额	00		00				9, 523, 250. 65	35
----------------	----	--	----	--	--	--	-----------------	----

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：国泰海通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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他 综合 收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期 末余额	1, 000, 000, 000. 0 0	2, 050, 000, 000. 0 0	-	-6, 529, 224. 82	3, 043, 470, 775. 1 8
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. 0 0	2, 050, 000, 000. 0 0	-	-6, 529, 224. 82	3, 043, 470, 775. 1 8
三、本期增 减变动额 （减少以 “-”号填 列）	-	-	-	4, 175, 302. 19	4, 175, 302. 19
（一）综合 收益总额	-	-	-	68, 775, 300. 18	68, 775, 300. 18
（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	-	-	-	- 64, 599, 997. 99	-64, 599, 997. 99
（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	-	-2,353,922.63	3,047,646,077.37
项 目	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,000,000,000.00	2,050,000,000.00	-	-2,294,481.42	3,047,705,518.58
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	-	-2,294,481.42	3,047,705,518.58
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	1,090,236.12	1,090,236.12
（一）综合收益总额	-	-	-	68,340,237.59	68,340,237.59
（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	-	-	-	-67,250,001.47	-67,250,001.47
（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	-	-1,204,245.30	3,048,795,754.70

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.4 财务报表由下列负责人签署：

叶明	叶明	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

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

国泰海通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，由上海国泰海通证券资产管理有限公司（以下简称“国泰海通资管”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，审慎合理确定本基金认购价格为人民币 3.050 元 / 份。本基金自 2023 年 12 月 22 日至 2023 年 12 月 25 日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售，首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 3,050,000,000.00 元，业经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具验资报告。经向中国证监会备案，《国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2023 年 12 月 27 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 1,000,000,000.00 份基金份额，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为上海国泰海通资管，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。本基金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 10.5.8）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。

10.5.2 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《公开募集证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号——年度报告和中期报告（REITs 部分）》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。

10.5.3 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 10.5.2 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 2026 年 6 月 30 日的合并财务状况和财务状况，自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日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。

10.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致的说明

本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本集团本报告期未发生会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团本报告期未发生会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本集团在本报告期间无须说明的会计差错更正。

10.5.6 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”）、财政部税务总局公告2025年第4号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关财税法规和实务操作，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。2025年8月8日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税；对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在2025年8月8日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

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

对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

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

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

(2) 专项计划适用税项

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

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

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

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

(3) 各项目公司主要税种及税率

基础设施项目公司本报告期主要税种及其税率列示如下：

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

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/每年计缴。

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。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	138,926,739.75
其他货币资金	-

小计	138,926,739.75
减：减值准备	—
合计	138,926,739.75

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
活期存款	138,922,771.95
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
其他存款	—
应计利息	3,967.80
小计	138,926,739.75
减：减值准备	—
合计	138,926,739.75

10.5.7.2 应收账款

10.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 06 月 30 日
1 年以内	1,723,872.71
1—2 年	—
小计	1,723,872.71
减：坏账准备	—
合计	1,723,872.71

10.5.7.2.2 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
配套商业租户 1	739,386.19	42.89	—	739,386.19
配套商业租户 2	581,990.20	33.76	—	581,990.20
配套商业租户 3	158,267.25	9.18	—	158,267.25
配套商业租户 4	63,549.66	3.69	—	63,549.66
配套商业租户 5	44,983.56	2.61	—	44,983.56
合计	1,588,176.86	92.13	—	1,588,176.86

10.5.7.3 投资性房地产

10.5.7.3.1 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	125,539.70	—	—	125,539.70
外购	—	—	—	—
存货\固定资产\在建工程转入	125,539.70	—	—	125,539.70
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	3,058,125,539.70	—	—	3,058,125,539.70
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	97,316,887.87	—	—	97,316,887.87
2. 本期增加金额	24,202,462.15	—	—	24,202,462.15
本期计提	24,202,462.15	—	—	24,202,462.15
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	121,519,350.02	—	—	121,519,350.02
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	2,936,606,189.68	-	-	2,936,606,189.68
2. 期初账面价值	2,960,683,112.13	-	-	2,960,683,112.13

10.5.7.3.2 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
江湾社区	上海市杨浦区新江湾城国泓路392弄1号	110,327.38平方米	59,113,136.32	-	-	-	-
光华社区	上海市杨浦区新江湾城学德路27弄1-3、5-10、3_3号	59,114.95平方米	32,015,622.69	-	-	-	-
合计	-	-	91,128,759.01	-	-	-	-

10.5.7.4 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
固定资产	15,716.71
固定资产清理	-
合计	15,716.71

10.5.7.4.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑	机器设备	运输工具	电子设备	合计
----	-------	------	------	------	----

	物				
一、账面原值					
1. 期初余额	-	-	-	39,292.03	39,292.03
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	39,292.03	39,292.03
二、累计折旧					
1. 期初余额	-	-	-	19,646.10	19,646.10
2. 本期增加金额	-	-	-	3,929.22	3,929.22
本期计提	-	-	-	3,929.22	3,929.22
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	23,575.32	23,575.32
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	-	-	-	15,716.71	15,716.71
2. 期初账面价值	-	-	-	19,645.93	19,645.93

10.5.7.5 商誉

10.5.7.5.1 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	本期	期末余额
-----------------	------	----	----	------

		增加 金额	减少 金额	
		企业 合并 形成	处 置	
商誉	79,292,528.04	-	-	79,292,528.04
合计	79,292,528.04	-	-	79,292,528.04

10.5.7.6 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.6.1 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	342,456,516.24	85,614,129.06
公允价值变动	-	-
合计	342,456,516.24	85,614,129.06

10.5.7.6.2 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产 和负债期末互抵 金额	抵销后递延所得 税资产或负债期 末余额	递延所得税资产 和负债期初互抵 金额	抵销后递延所得 税资产或负债期 初余额
递延所得税资产	-	-	-	-
递延所得税负债	-	85,614,129.06	-	86,304,685.35

10.5.7.6.3 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	38,311,251.77
合计	38,311,251.77

10.5.7.6.4 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2026 年 06 月 30 日	备注
2028 年	34,320,296.30	-
2029 年	50,029,252.58	-
2030 年	45,857,502.69	-
2031 年	23,037,955.49	-
合计	153,245,007.06	-

10.5.7.7 应付账款

10.5.7.7.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
应付委托经营管理费	7,080,209.92
应付原始权益人款项	1,080,781.46
应付第三方工程质保金	14,817,063.63
合计	22,978,055.01

10.5.7.8 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
增值税	2,566,493.63
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	170,819.02
教育费附加	73,208.15
房产税	2,611,840.34
土地使用税	39,668.28
土地增值税	-
地方教育附加	48,805.44
印花税	46,821.69
其他	-
合计	5,557,656.55

10.5.7.9 其他负债

10.5.7.9.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收账款	22,976,666.94
其他应付款	18,268,260.61
合计	41,244,927.55

10.5.7.9.2 预收款项

10.5.7.9.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收租金	22,976,666.94
合计	22,976,666.94

10.5.7.9.3 其他应付款

10.5.7.9.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 06 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	16,604,770.72
代收代付运管机构款项	1,435,982.52
其他	227,507.37
合计	18,268,260.61

10.5.7.10 实收基金

金额单位：人民币元

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

10.5.7.11 资本公积

单位：人民币元

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

	0			0
--	---	--	--	---

10.5.7.12 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-29,448,056.84	-	-29,448,056.84
本期利润	42,049,173.24	-	42,049,173.24
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	-64,599,997.99	-	-64,599,997.99
本期末	-51,998,881.59	-	-51,998,881.59

10.5.7.13 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日		
	上海城驰	上海城业	合计
营业收入	-	-	-
租赁收入	59,113,136.32	32,015,622.69	91,128,759.01
合计	59,113,136.32	32,015,622.69	91,128,759.01
营业成本	-	-	-
投资性房地产折旧及摊销	15,653,592.07	8,548,870.08	24,202,462.15
委托管理费	9,064,482.06	4,889,552.43	13,954,034.49
其他运营成本	42,189.97	22,694.06	64,884.03
合计	24,760,264.10	13,461,116.57	38,221,380.67

10.5.7.14 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
增值税	2,108,947.87
消费税	-
企业所得税	-

个人所得税	-
城市维护建设税	301,777.46
教育费附加	173,376.40
房产税	5,262,409.41
土地使用税	79,336.53
土地增值税	-
地方教育附加	42,178.96
印花税	92,213.85
其他	-
合计	8,060,240.48

10.5.7.15 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
保险费	610,740.00
合计	610,740.00

10.5.7.16 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
银行手续费	194,899.30
其他	-
合计	194,899.30

10.5.7.17 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
信息披露费	59,507.37
合计	59,507.37

10.5.7.18 营业外收入

10.5.7.18.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-

无形资产报废利得	-
政府补助	-
违约赔偿收入	63,731.69
其他	-
合计	63,731.69

10.5.7.19 所得税费用

10.5.7.19.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	-690,556.29
合计	-690,556.29

10.5.7.19.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
利润总额	41,358,616.95
按法定/适用税率计算的所得税费用	-690,556.29
子公司适用不同税率的影响	-5,759,488.87
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	5,759,488.87
合计	-690,556.29

10.5.7.20 现金流量表附注

10.5.7.20.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
收到保证金、押金	5,143,076.03
合计	5,143,076.03

10.5.7.20.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
返还保证金、押金	5,327,157.97
支付保险费	610,740.00
支付手续费	194,899.30
其他	7,121,227.19
合计	13,254,024.46

10.5.7.21 现金流量表补充资料

10.5.7.21.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	42,049,173.24
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	3,929.22
投资性房地产折旧	24,202,462.15
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-690,556.29
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-633,919.41
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-11,688,974.76
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	53,242,114.15

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	138,922,771.95
减：现金的期初余额	150,280,655.79
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	-11,357,883.84

10.5.7.21.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、现金	138,922,771.95
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	138,922,771.95
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	0.00
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	138,922,771.95
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	-

10.5.8 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
国泰海通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
--	--	--	--	--	--	----------

10.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.9.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

10.5.9.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

10.5.9.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无须披露的资产负债表日后事项。

10.5.10 关联方关系

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

本报告期内与本基金存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

10.5.10.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
上海国泰海通证券资产管理有限公司(以下简称“国泰海通资管”)	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
国泰海通证券股份有限公司(以下简称“国泰海通证券”)	基金管理人控股股东、资产支持证券管理人控股股东
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

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。

10.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.11.1 关联采购与销售情况

10.5.11.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
上海城投置业经营	委托运营管理费	13,954,034.49	13,766,291.17
上海城投置业经营	代收代付运营成本支出	64,884.03	51,881.25
上海城投房屋租赁	代收代付手续费	380,019.57	377,395.55
合计	—	14,398,938.09	14,195,567.97

10.5.11.2 关联方报酬

10.5.11.2.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	3,018,247.91	3,033,368.13
其中：固定管理费	3,018,247.91	3,033,368.13
浮动管理费	—	—
支付销售机构的客户维护费	11,069.09	113.75

注：当期发生的基金应支付的管理费=固定管理费+浮动管理费；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）。

10.5.11.2.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	150,912.40	151,668.58

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）。

10.5.11.3 各关联方投资本基金的情况

10.5.11.3.1 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。

10.5.11.3.2 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 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
国泰海通证 券股份	25,265,659.00	2.53%	32,694,973.00	-	26,216,543.00	31,744,089.00	3.17%

有限公司							
上海城投(集团)有限公司	16,000,000.00	1.60%	-	-	-	16,000,000.00	1.60%
上海城投公路投资(集团)有限公司	22,000,000.00	2.20%	-	-	-	22,000,000.00	2.20%
上海城投环保金融服务有限公司	22,000,000.00	2.20%	-	-	-	22,000,000.00	2.20%
上海	200,000,000.00	20.00%	-	-	-	200,000,000.00	20.00%

城投房屋租赁有限公司							
上海城投资产管理(集团)有限公司	16,000,000.00	1.60%	-	-	-	16,000,000.00	1.60%
上海环境集团股份有限公司	64,000,000.00	6.40%	-	-	-	64,000,000.00	6.40%
上海城投控股投资	26,823,000.00	2.68%	-	-	-	26,823,000.00	2.68%

有限公司							
合计	392,088,659.00	39.21%	32,694,973.00	-	26,216,543.00	398,567,089.00	39.86%
上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
国泰海通证券股份有限公司	48,149,530.00	4.82%	5,773,531.00	-	12,295,471.00	41,627,590.00	4.17%
上海城投(集团)有限公司	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%

投资 (集团) 有限公司							
上海 城投 环保 金融 服务 有限 公司	22,000,000.00	2.20%	-	-	-	22,000,000.00	2.20%
上海 城投 房屋 租赁 有限 公司	200,000,000.00	20.00%	-	-	-	200,000,000.00	20.00%
上海 城投 资产 管理 (集团)	16,000,000.00	1.60%	-	-	-	16,000,000.00	1.60%

有限公司							
上海环境集团股份有限公司	64,000,000.00	6.40%	-	-	-	64,000,000.00	6.40%
上海城投控股投资有限公司	26,823,000.00	2.68%	-	-	-	26,823,000.00	2.68%
合计	414,972,530.00	41.50%	5,773,531.00	-	12,295,471.00	408,450,590.00	40.85%

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。

10.5.11.4 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 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日		上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 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	138,926,739.75	482,054.38	144,168,057.22	364,961.93
合计	138,926,739.75	482,054.38	144,168,057.22	364,961.93

10.5.11.5 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.11.6 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。

10.5.12 关联方应收应付款项

10.5.12.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	国泰海通资管	3,018,247.91	6,125,309.65
应付托管费	中国银行	150,912.40	306,265.38
应付运营管理费	上海城投置业经营	7,080,209.92	7,286,579.66
应付原始权益人款项	上海城投房屋租赁	1,080,781.46	1,460,801.03
代收代付运营机构款项	上海城投置业经营	1,435,982.52	1,575,634.68
合计	—	12,766,134.21	16,754,590.40

10.5.13 收益分配情况

10.5.13.1 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	2026-04-24	2026-04-24	0.06460	64,599,997.99	99.43	1、分配 2025 年下半年收益。2、除息日 2026 年 4 月 27 日（场内）、2026 年 4 月 24 日（场外）。
合计				64,599,997.99	—	—

10.5.13.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.14 金融工具风险及管理

10.5.14.1 信用风险

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

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

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

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

于 2026 年 6 月 30 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级 (2025 年 12 月 31 日：无)。

10.5.14.2 流动性风险

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

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

10.5.14.3 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

(b) 利率风险

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

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

于 2026 年 06 月 30 日，本集团未持有以公允价值计量的生息资产，因此市场利率的变化对本集团无重大影响(2025 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 2026 年 06 月 30 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险(2025 年 12 月 31 日：无)。

10.5.15 个别财务报表重要项目的说明

10.5.15.1 货币资金

10.5.15.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	972,745.05
其他货币资金	-
小计	972,745.05
减：减值准备	-
合计	972,745.05

10.5.15.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
活期存款	972,650.45
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	94.60
小计	972,745.05
减：减值准备	-
合计	972,745.05

10.5.15.2 长期股权投资

10.5.15.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 06 月 30 日
--	----------------------

	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,050,000,000.00	-	3,050,000,000.00
合计	3,050,000,000.00	-	3,050,000,000.00

10.5.15.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
国泰海通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	-	-

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 06 月 30 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 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 (%)
1,665	600,600.60	993,779,227.00	99.38	6,220,773.00	0.62
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 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 (%)
1,863	536,768.65	992,805,005.00	99.28	7,194,995.00	0.72

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 06 月 30 日

序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	建元信托股份有限公司	54,370,000.00	5.44
2	上海国盛资本管理有限公司—上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）	32,255,000.00	3.23
3	中国中金财富证券有限公司	32,221,876.00	3.22
4	中信证券股份有限公司	31,040,764.00	3.10
5	国泰海通证券股份有限公司	30,459,800.00	3.05
6	上海城投控股投资有限公司	26,823,000.00	2.68
7	平安证券股份有限公司	25,868,286.00	2.59
8	首创证券股份有限公司	24,020,619.00	2.40
9	中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	23,000,000.00	2.30
10	申万宏源证券有限公司	20,581,514.00	2.06
合计		300,640,859.00	30.06
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	建元信托股份有限公司	54,370,000.00	5.44
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）	32,255,000.00	3.23
3	中信证券股份有限公司	31,040,764.00	3.10
4	中国中金财富证券有限公司	30,031,476.00	3.00
5	上海城投控股投资有限公司	26,823,000.00	2.68
6	国泰海通证券股份有限公司	24,622,895.00	2.46

7	首创证券股份有限公司	24,020,619.00	2.40
8	中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	23,000,000.00	2.30
9	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	21,391,000.00	2.14
10	国泰君安证券资管—财信吉祥人寿保险股份有限公司—国泰君安君得睿胜 1 号 FOF 单一资产管理计划	20,000,000.00	2.00
合计		287,554,754.00	28.76

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海城投房屋租赁有限公司	200,000,000.00	20.00
2	上海环境集团股份有限公司	64,000,000.00	6.40
3	上海城投环保金融服务有限公司	22,000,000.00	2.20
4	上海城投公路投资（集团）有限公司	22,000,000.00	2.20
5	上海城投（集团）有限公司	16,000,000.00	1.60
6	上海城投资产管理（集团）有限公司	16,000,000.00	1.60
合计		340,000,000.00	34.00
上年度末 2025 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	上海环境集团股份有限公司	64,000,000.00	6.40
3	上海城投环保金融服务有限公司	22,000,000.00	2.20

4	上海城投公路投资（集团）有限公司	22,000,000.00	2.20
5	上海城投（集团）有限公司	16,000,000.00	1.60
6	上海城投资产管理（集团）有限公司	16,000,000.00	1.60
合计		340,000,000.00	34.00

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	756.00	0.0001

§ 12 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2023 年 12 月 27 日）基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

注：本报告期内本不动产基金无份额变动情况。

§ 13 重大事件揭示

13.1 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。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产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：

2026 年 3 月 24 日，本基金管理人发布了《上海国泰海通证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告》，陈颖同志担任公司首席信息官，叶明同志不再代为履行公司首席信息官职责，生效日期为 2026 年 3 月 23 日。

2026 年 6 月 13 日，本基金管理人发布了《上海国泰海通证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告》，叶明同志担任公司总裁、财务负责人，陶耿同志不再兼任公司总裁、财务负

责人职务，生效日期为 2026 年 6 月 12 日。

2、本报告期内本基金托管人专门基金托管部门未发生重大人事变动。

13.3 为不动产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。

13.4 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内基金管理人没有改聘评估机构。

13.5 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、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

2026 年 7 月 3 日，本基金管理人收到运营管理机构书面通知，运营管理机构作为原告，就城投宽庭湾谷社区（非本基金项下不动产项目）向上海建信住房服务有限责任公司就租金拖欠事宜提起诉讼，2026 年 7 月 2 日已经立案受理，目前等待后续开庭审理。前述诉讼与本基金不动产项目无关，不会对项目的运营带来影响。

13.6 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	国泰海通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金经理恢复履行职务的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-01-20
2	国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-01-22
3	上海国泰海通证券资产管理有限公司旗下基金 2025 年 4 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	2026-01-22
4	国泰海通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更换存续期评估机构的公告申请	证券时报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-01-29
5	国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	证券时报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-03-12

	基金关于运营管理机构董事、高级管理人员及信息披露负责人变动的公告		
6	上海国泰海通证券资产管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况（2025 年度）	证监会指定网站、公司官网	2026-03-28
7	上海国泰海通证券资产管理有限公司旗下基金 2025 年年度报告提示性公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报	2026-03-31
8	国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告	证监会指定网站、公司官网	2026-03-31
9	国泰海通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召开 2025 年度业绩说明会的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-04-02
10	国泰海通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运营管理机构财务负责人变动的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-04-21
11	国泰海通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	2026-04-22
12	国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-04-22
13	上海国泰海通证券资产管理有限公司旗下基金 2026 年 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	2026-04-22
14	国泰海通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上海国泰海通证券资产管理有限公司吸收合并上海海通证券资产管理有限公司重要事项的公告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-04-30
15	国泰海通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上海国泰海通证券资产管理有限公司吸收合并上海海通证券资产管理有限公司重要事项的公告	证券时报	2026-05-06
16	在本报告期内刊登的其他公告	-	-

§ 14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 15 备查文件目录

15.1 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、《国泰海通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、《国泰海通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、《国泰海通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。

15.2 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
<https://www.gthtzg.com>。

15.3 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。

上海国泰海通证券资产管理有限公司

2026 年 08 月 31 日