

**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

2025 年 12 月 31 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 01 月 22 日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

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01月20日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度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，投资者在做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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自2025年10月01日起至2025年12月31日止。

§ 2 不动产基金产品概况

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	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：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。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生效日为 2025 年 9 月 29 日。

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 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	吴弢
	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常务副总经理
	联系方式	021-38676022	021-52232058-903
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	上海市闵行区恒南路 659 弄 3 号楼 18 号
邮政编码		200011	201112
法定代表人		陶耿	陈雪春

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

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	210120
法定代表人	葛海蛟	陶耿	王晓

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	46,840,440.90
2. 本期净利润	21,392,034.85
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	35,133,183.76
4. 本期现金流分派率（%）	0.84
5. 年化现金流分派率（%）	3.29

注：1、截至本报告期末，本基金市值为 38.90 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。

2、本期净利润根据项目公司未经审计的数据测算。

3、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

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	32,519,900.53	0.0325	-
本年累计	127,968,243.74	0.1280	-

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不动产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。

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	-	-	-
本年累计	130,610,001.69	0.1306	-

3.3.3 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	21,392,034.85	-
本期折旧和摊销	12,102,118.44	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-345,278.15	-
本期息税折旧及摊销前利润	33,148,875.14	-
调增项		
1. 应收、应付项目的变动	2,219,847.85	-
2. 使用以前期间预留支出	7,199,573.21	-
调减项		
1. 未来合理相关支出预留	-10,048,395.67	-
本期可供分配金额	32,519,900.53	-

注：本期“使用以前期间预留支出”，主要用于支付外部运营管理机构管理费；同时，本期“未来合理相关支出预留”主要包括基金管理费、托管费、运营管理费、中介机构专业服务费用及未来资本性改造成本等相关费用的合理预留。

3.3.4 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

未来合理支出相关预留调整项主要是，基金管理费、托管费、运营管理费、中介机构专业服务费用等未支付的相关费用及未来资本性改造成本的合理提前预留。考虑前述预留的原因主要是：本基金预计不动产项目运营期间会发生重大资本性支出，用于不动产项目的改造及翻新等，需前置考虑进行一定的资本性支出的预留，资本性支出当年度预留调整项金额将结合资本性支出年度预算及实际使用情况综合考虑后进行合理预留；另外，为应对相关管理费及中介机构服务费等后续实际支付需求，需在报告期内进行提前预留相关费用调整项；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

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 1,545,970.76 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 77,298.40 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。

本报告期内计提 2025 年四季度运营管理费 7,286,579.66 元，截至报告期末尚未支付，本期支付了 2025 年三季度运营管理费。

§ 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 2025 年 12 月 31 日，已运营约 3.2 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 2025 年 12 月 31 日，已运营约 2.8 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，报告期内未发生重大不利变化及经营策略调整，不存在未决重大诉讼或纠纷。本报告期内，项目周边新增 1 个保障性租赁住房竞品，提供 356 套保障性租赁住房，截至报告期末，该项目处于开业试运营阶段，整体体量有限，预计对资产项目经营影响较小。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（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 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	112,652.69	112,806.38	-0.14
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	%	92.37	92.49	-0.12
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	131.45	132.54	-0.83
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	275.07	305.49	-9.96
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	99.97	-0.01

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（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 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	73,650.68	72,657.87	1.37
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	%	92.07	90.83	1.24
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	130.02	131.85	-1.39
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	289.26	317.55	-8.91
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	99.97	-0.02

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（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 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	39,002.01	40,148.51	-2.86
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	%	92.94	95.67	-2.73
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	134.12	133.80	0.24
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	248.28	283.66	-12.47
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	99.97	0.02

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产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	2,694,703,291.81	2,816,343,345.59	-4.32
2	总负债	1,912,635,735.02	1,988,418,286.11	-3.81
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	46,570,466.75	46,101,128.68	1.02
2	营业成本/费用	21,020,737.21	20,654,929.91	1.77
3	EBITDA	36,439,495.38	36,836,333.44	-1.08

4.2.2 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	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	较上年末变动 (%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,729,939,870.96	1,758,329,113.36	-1.61
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	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	较上年末变动 (%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	885,524,499.76	900,011,422.36	-1.61
主要负债科目				
1	长期应付款	600,376,289.41	600,376,289.41	0.00

4.2.3 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

序号	构成	本期（2025 年 10 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31	金额同比 (%)
----	----	---	---	-------------

				日)		
		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	30,271,655.80	100.00	29,899,100.64	100.00	1.25
2	营业收入合计	30,271,655.80	100.00	29,899,100.64	100.00	1.25

项目公司名称：上海城业房地产有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比 (%)
		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	16,298,810.95	100.00	16,202,028.04	100.00	0.60
2	营业收入合计	16,298,810.95	100.00	16,202,028.04	100.00	0.60

4.2.4 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

序号	构成	本期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比 (%)
		金额（元）	占该项目总成本比例 (%)	金额（元）	占该项目总成本比例 (%)	
1	折旧与摊销	7,098,620.34	51.48	7,098,620.34	52.52	0.00
2	运营管理费	4,663,807.83	33.83	4,350,323.79	32.19	7.21
3	税金及附加	1,898,019.59	13.77	1,989,793.10	14.72	-4.61
4	其他成本/费用	127,506.31	0.92	77,134.21	0.57	65.30
5	营业成本/费用合计	13,787,954.07	100.00	13,515,871.44	100.00	2.01

注：其他成本/费用较上年同期增加 50,372.10 元，其中，主要是因为本期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

序号	构成	本期（2025 年 10 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比 （%）
		金额（元）	占该项目总 成本比例 （%）	金额（元）	占该项目总 成本比例 （%）	
1	折旧与摊销	3,622,385.52	50.08	3,622,385.52	50.74	0.00
2	运营管理费	2,622,771.83	36.26	2,549,354.12	35.71	2.88
3	税金及附加	941,959.07	13.02	920,659.38	12.90	2.31
4	其他成本/费用	45,666.72	0.64	46,659.45	0.65	-2.13
5	营业成本/费用合计	7,232,783.14	100.00	7,139,058.47	100.00	1.31

4.2.5 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（2025 年 10 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）	上年同期 （2024 年 10 月 01 日-2024 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	%	61.09	61.65
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	23,681,548.77	23,916,433.51
3	息税折旧摊销 前利润率	息税折旧摊销 前利润/营业 收入	%	78.23	79.99

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（2025 年 10 月 01 日	上年同期 （2024 年 10
----	------	-----------------	------	------------------------	--------------------

				-2025 年 12 月 31 日)	月 01 日-2024 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	%	61.62	61.84
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	12,757,946.61	12,919,899.93
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	78.28	79.74

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 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。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，不动产项目公司经营相关的现金流流入合计为 51,196,547.01 元（上年同期为 51,348,177.31 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；经营相关的现金流流出合计为 16,782,041.32 元（上年同期为 15,525,357.90 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、支付保险费等。

§ 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资产组合情况

序号	项目	金额（元）	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	550,350.21	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	550,350.21	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§ 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不动产投资信托基金（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》。

原始权益人根据相关法律法规及有关规范性文件规定，并结合不动产投资信托基金（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，进行相关回收资金的使用。本报告期内，原始权益人使用净回收资金 38,174,075.76 元，用于馨伴寓项目的收购相关款项的支付，截至报告期末剩余净回收资金使用率为 100%，净回收资金余额为 0。

§ 7 不动产基金主要负责人员情况

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	-	7 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。	
张鹏坤	本基金的基金经理	2023-12-27	-	7 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	-

					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 日一至今）的基金经理。	
刘敏	本基金的基金经理	2023-12-27	-	8 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 日一至今）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 日一至今）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。

3、刘敏女士因个人原因自 2025 年 8 月 11 日起休假，暂不履行本基金基金经理职责，期间由胡家伟先生代为履职。因基金管理人内部管理需要，自 2025 年 10 月 28 日起，胡家伟同志不再代为履行国泰海通城投宽庭保租房 REIT 基金经理相关职责，该基金由边桐女士代为履行基金经理职责（相关内容详见本基金于 2025 年 10 月 28 日披露的《关于代为履行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经理职责情况的公告》）。

§ 8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

注：本报告期内本基金份额无份额变动情况。

§ 9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

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 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 11 备查文件目录

11.1 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。

11.2 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>。

11.3 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 01 月 22 日