

国泰国证房地产行业指数证券投资基金  
2025 年年度报告  
2025 年 12 月 31 日

基金管理人：国泰基金管理有限公司

基金托管人：中国银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年三月三十日

## §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约定，于 2026 年 03 月 26 日复核了本报告中的财务指标、净值表现、利润分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

为降低投资者的理财成本，经与基金托管人协商一致，自 2025 年 3 月 21 日起，本基金指数使用费调整为本基金管理人承担，并相应修订本基金基金合同有关内容。具体可查阅本基金管理人于 2025 年 3 月 20 日发布的《关于国泰基金管理有限公司旗下部分指数基金指数使用费调整为基金管理人承担并修订基金合同的公告》。

本报告期自 2025 年 01 月 01 日起至 2025 年 12 月 31 日止。

## 1.2 目录

§1	重要提示及目录	2
1.1	重要提示	2
§2	基金简介	5
2.1	基金基本情况	5
2.2	基金产品说明	5
2.3	基金管理人和基金托管人	6
2.4	信息披露方式	6
2.5	其他相关资料	6
§3	主要财务指标、基金净值表现及利润分配情况	6
3.1	主要会计数据和财务指标	6
3.2	基金净值表现	8
3.3	过去三年基金的利润分配情况	11
§4	管理人报告	11
4.1	基金管理人及基金经理情况	11
4.2	管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	12
4.3	管理人对报告期内公平交易情况的专项说明	13
4.4	管理人对报告期内基金的投资策略和业绩表现的说明	14
4.5	管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望	14
4.6	管理人内部有关本基金的监察稽核工作情况	14
4.7	管理人对报告期内基金估值程序等事项的说明	15
4.8	管理人对报告期内基金利润分配情况的说明	15
4.9	报告期内管理人对本基金持有人数或基金资产净值预警情形的说明	15
§5	托管人报告	15
5.1	报告期内本基金托管人合规守信情况声明	15
5.2	托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、净值计算、利润分配等情况的说明	15
5.3	托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实、准确和完整发表意见	16
§6	审计报告	16
6.1	审计意见	16
6.2	形成审计意见的基础	16
6.3	其他信息	16
6.4	管理层和治理层对财务报表的责任	17
6.5	注册会计师对财务报表审计的责任	17
§7	年度财务报表	18
7.1	资产负债表	18
7.2	利润表	19
7.3	净资产变动表	20
7.4	报表附注	22
§8	投资组合报告	52
8.1	期末基金资产组合情况	52
8.2	期末按行业分类的股票投资组合	52
8.3	期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的所有股票投资明细	54

8.4	报告期内股票投资组合的重大变动 .....	56
8.5	期末按债券品种分类的债券投资组合 .....	58
8.6	期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细 .....	58
8.7	期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的所有资产支持证券投资明细 .....	58
8.8	报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名贵金属投资明细 .....	58
8.9	期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名权证投资明细 .....	58
8.10	报告期末本基金投资的股指期货交易情况说明 .....	58
8.11	报告期末本基金投资的国债期货交易情况说明 .....	58
8.12	投资组合报告附注 .....	58
§9	基金份额持有人信息 .....	59
9.1	期末基金份额持有人户数及持有人结构 .....	59
9.2	期末上市基金前十名持有人 .....	60
9.3	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况 .....	60
9.4	期末基金管理人的从业人员持有本开放式基金份额总量区间的情况 .....	60
§10	开放式基金份额变动 .....	61
§11	重大事件揭示 .....	61
11.1	基金份额持有人大会决议 .....	61
11.2	基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动 .....	61
11.3	涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼 .....	62
11.4	基金投资策略的改变 .....	62
11.5	为基金进行审计的会计师事务所情况 .....	62
11.6	管理人、托管人及相关从业人员受调查或处罚等情况 .....	62
11.7	基金租用证券公司交易单元的有关情况 .....	62
11.8	其他重大事件 .....	64
§12	备查文件目录 .....	65
12.1	备查文件目录 .....	65
12.2	存放地点 .....	65
12.3	查阅方式 .....	65

## §2 基金简介

### 2.1 基金基本情况

基金名称	国泰国证房地产行业指数证券投资基金	
基金简称	国泰国证房地产行业指数	
场内简称	房地产 LOF	
基金主代码	160218	
基金运作方式	契约型开放式	
基金合同生效日	2021 年 1 月 1 日	
基金管理人	国泰基金管理有限公司	
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	617,972,604.13 份	
基金合同存续期	不定期	
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所	
上市日期	2021 年 1 月 20 日	
下属分级基金的基金简称	国泰国证房地产行业指数 A	国泰国证房地产行业指数 C
下属分级基金的交易代码	160218	015042
报告期末下属分级基金的份额总额	430,419,403.18 份	187,553,200.95 份

### 2.2 基金产品说明

投资目标	本基金通过被动的指数化投资管理，紧密跟踪标的指数，追求跟踪偏离度和跟踪误差最小化。
投资策略	1、股票投资策略；2、存托凭证投资策略；3、债券投资策略；4、股指期货投资策略。
业绩比较基准	国证房地产行业指数收益率×95%+银行活期存款利率（税后）×5%
风险收益特征	本基金为股票型指数基金，具有与标的指数相似的风险收益特征，理论上其预期收益及预期风险水平高于混合型基金、债券型基金和货币市场基金。

### 2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		国泰基金管理有限公司	中国银行股份有限公司
信息披露 负责人	姓名	倪莹	许俊
	联系电话	021-31081600转	010-66596688
	电子邮箱	xinxipilu@gtfund.com	fxjd_hq@bank-of-china.com
客户服务电话		(021) 31089000, 400-888-8688	95566
传真		021-31081800	010-66594942
注册地址		中国（上海）自由贸易试验区浦 东大道1200号2层225室	北京西城区复兴门内大街1号
办公地址		上海市虹口区公平路18号8号楼 嘉昱大厦15-20层	北京西城区复兴门内大街1号
邮政编码		200082	100818
法定代表人		周向勇	葛海蛟

### 2.4 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载基金年度报告正文的管理人互联网网址	<a href="http://www.gtfund.com">http://www.gtfund.com</a>
基金年度报告备置地点	上海市虹口区公平路 18 号 8 号楼嘉昱大厦 15-20 层及基金托管人住所或办公场所

### 2.5 其他相关资料

项目	名称	办公地址
会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区汉口路 99 号 11 楼
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

## §3 主要财务指标、基金净值表现及利润分配情况

### 3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

3.1.1 期间 数据和指 标	2025 年		2024 年		2023 年	
	国泰国证房 地产行业指 数 A	国泰国证房 地产行业指 数 C	国泰国证房 地产行业指 数 A	国泰国证房 地产行业指 数 C	国泰国证房 地产行业指 数 A	国泰国证房地 产行业指数 C
本期已 实现收 益	-16,832,580 .50	-8,189,418. 65	-49,987,441.1 8	-16,868,301.6 4	-37,824,443.7 3	-10,416,672.51
本期利 润	3,059,480.6 0	851,143.44	10,911,854.18	9,741,221.49	-100,828,834. 03	-23,793,307.61
加权平 均基金 份额本 期利润	0.0064	0.0036	0.0222	0.0537	-0.1820	-0.1677
本期加 权平均 净值利 润率	0.92%	0.53%	3.50%	8.43%	-22.82%	-21.20%
本期基 金份额 净值增 长率	-0.41%	-0.72%	3.11%	2.81%	-22.14%	-22.38%
3.1.2 期末 数据和指 标	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	国泰国证房地 产行业指数 A	国泰国证房地 产行业指数 C	国泰国证房地 产行业指数 A	国泰国证房地 产行业指数 C	国泰国证房地 产行业指数 A	国泰国证房地 产行业指数 C
期末可 供分配 利润	-120,167,21 2.73	-53,674,664 .75	-113,321,593. 70	-53,763,198.2 5	-76,544,848.1 9	-21,360,805.62
期末可 供分配 基金份 额利润	-0.2792	-0.2862	-0.2445	-0.2497	-0.1417	-0.1458
期末基 金资产 净值	294,181,482 .55	126,710,271 .66	318,163,020. 12	146,505,996. 31	359,523,200. 35	96,978,128.43
期末基 金份额 净值	0.6835	0.6756	0.6863	0.6805	0.6656	0.6619
3.1.3 累计 期末指标	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	国泰国证房地 产行业指 数 A	国泰国证房地 产行业指 数 C	国泰国证房地 产行业指 数 A	国泰国证房地 产行业指 数 C	国泰国证房地 产行业指 数 A	国泰国证房地 产行业指数 C
基金份 额累计	-32.81%	-27.82%	-32.53%	-27.30%	-34.57%	-29.28%

净值增长率						
-------	--	--	--	--	--	--

注：(1)本期已实现收益指基金本期利息收入、投资收益、其他收入（不含公允价值变动收益）扣除相关费用和信用减值损失后的余额，本期利润为本期已实现收益加上本期公允价值变动收益。

(2)所述基金业绩指标不包括持有人认购或交易基金的各项费用，计入费用后实际收益水平要低于所列数字。

### 3.2 基金净值表现

#### 3.2.1 基金份额净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

##### 国泰国证房地产行业指数 A

阶段	份额净值增长率①	份额净值增长率标准差②	业绩比较基准收益率③	业绩比较基准收益率标准差④	①—③	②—④
过去三个月	-12.35%	0.95%	-12.36%	0.96%	0.01%	-0.01%
过去六个月	1.67%	1.11%	1.12%	1.12%	0.55%	-0.01%
过去一年	-0.41%	1.27%	-0.99%	1.29%	0.58%	-0.02%
过去三年	-20.05%	1.60%	-23.58%	1.64%	3.53%	-0.04%
自基金合同生效起至今	-32.81%	1.63%	-41.88%	1.67%	9.07%	-0.04%

##### 国泰国证房地产行业指数 C

阶段	份额净值增长率①	份额净值增长率标准差②	业绩比较基准收益率③	业绩比较基准收益率标准差④	①—③	②—④
过去三个月	-12.42%	0.95%	-12.36%	0.96%	-0.06%	-0.01%
过去六个月	1.52%	1.11%	1.12%	1.12%	0.40%	-0.01%
过去一年	-0.72%	1.27%	-0.99%	1.29%	0.27%	-0.02%
过去三年	-20.77%	1.60%	-23.58%	1.64%	2.81%	-0.04%
自新增 C 类份额起至今	-27.82%	1.70%	-32.65%	1.74%	4.83%	-0.04%

#### 3.2.2 自基金合同生效以来基金份额累计净值增长率变动及其与同期业绩比较基准收益率变动的比较

国泰国证房地产行业指数证券投资基金

自基金合同生效以来份额累计净值增长率与业绩比较基准收益率历史走势对比图

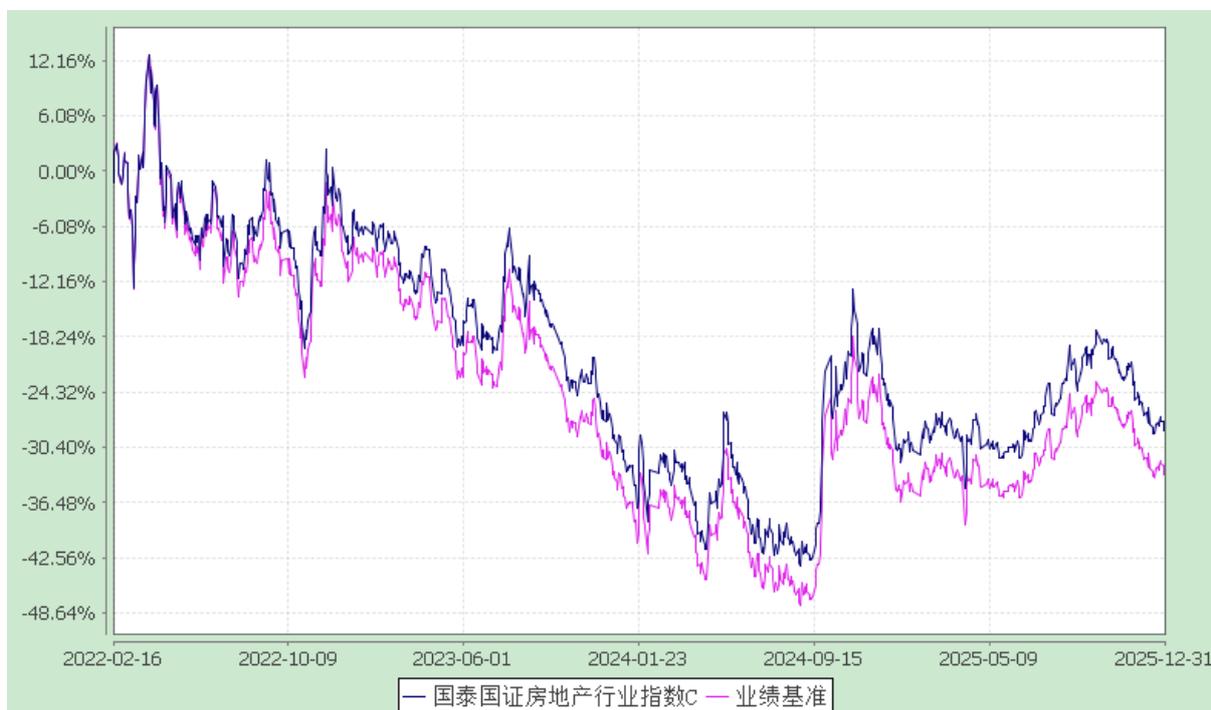
(2021 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)

##### 国泰国证房地产行业指数 A



注：本基金的合同生效日为 2021 年 1 月 1 日，本基金在六个月建仓期结束时，各项资产配置比例符合合同约定。

### 国泰国证房地产行业指数 C



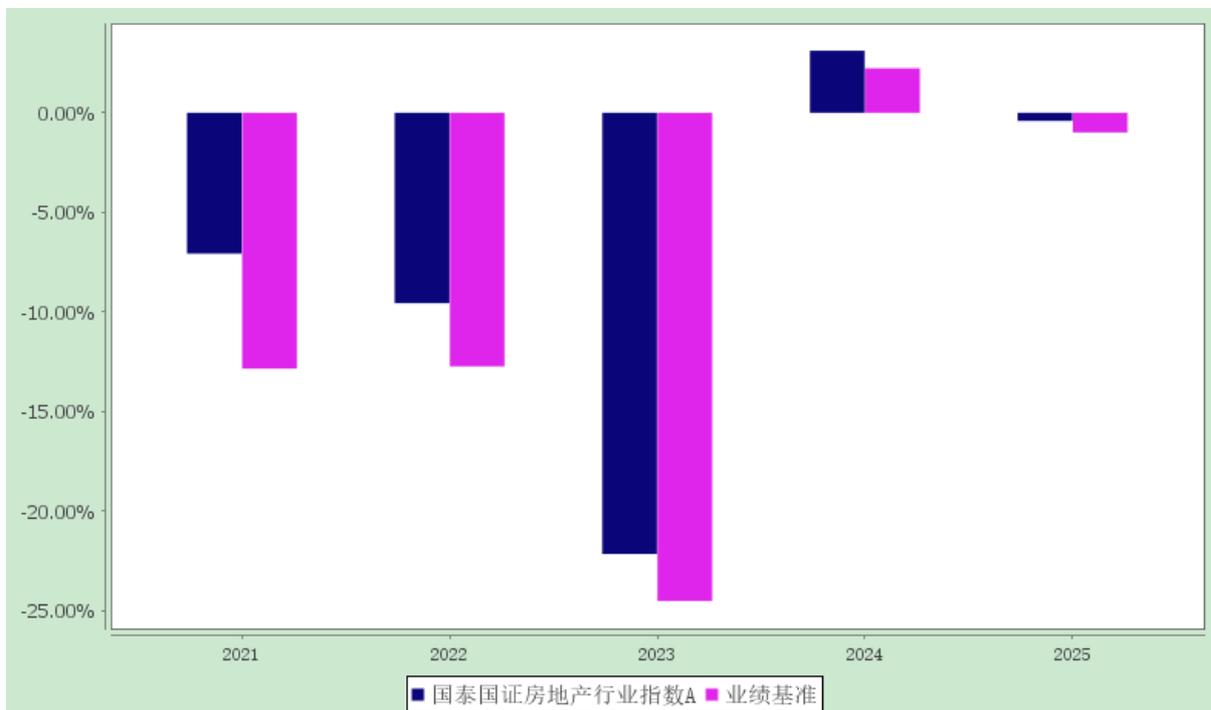
注：本基金的合同生效日为 2021 年 1 月 1 日，本基金在六个月建仓期结束时，各项资产配置比例符合合同约定。自 2022 年 2 月 16 日起，本基金增加 C 类份额并分别设置对应的基金代码。自 2022 年 2 月 17 日起，C 类基金份额净值和基金份额累计净值开始计算。

### 3.2.3 自基金合同生效以来基金每年净值增长率及其与同期业绩比较基准收益率的比较

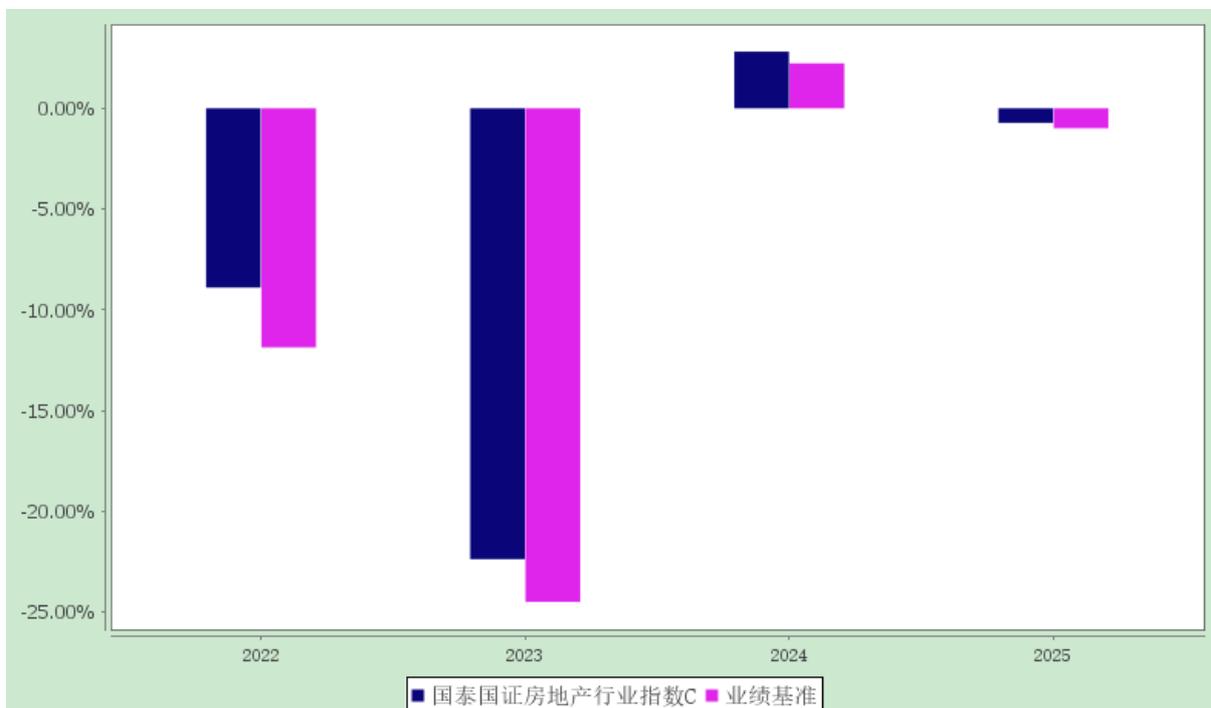
国泰国证房地产行业指数证券投资基金

自基金合同生效以来基金净值增长率与业绩比较基准历年收益率对比图

国泰国证房地产行业指数 A



国泰国证房地产行业指数 C



注：2022 年计算期间为本基金增加 C 类份额日 2022 年 2 月 16 日至 2022 年 12 月 31 日，按实际存续期计算，不按整个自然年度进行折算。

### 3.3 过去三年基金的利润分配情况

本基金过去三年未进行利润分配。

## §4 管理人报告

### 4.1 基金管理人及基金经理情况

#### 4.1.1 基金管理人及其管理基金的经验

国泰基金管理有限公司成立于 1998 年 3 月 5 日，是经中国证监会证监基字[1998]5 号文批准的首批规范的全国性基金管理公司之一。公司注册资本为 1.1 亿元人民币，公司注册地为上海，并在北京和深圳设有分公司。

截至 2025 年 12 月 31 日，本基金管理人共管理 301 只开放式证券投资基金。另外，本基金管理人于 2004 年获得全国社会保障基金理事会社保基金资产管理人资格，目前受托管理全国社保基金多个投资组合。2007 年 11 月 19 日，本基金管理人获得企业年金投资管理人资格。2008 年 2 月 14 日，本基金管理人成为首批获准开展特定客户资产管理业务（专户理财）的基金公司之一，并于 3 月 24 日经中国证监会批准获得合格境内机构投资者（QDII）资格，囊括了公募基金、社保、年金、专户理财和 QDII 等管理业务资格。

#### 4.1.2 基金经理（或基金经理小组）及基金经理助理简介

姓名	职务	任本基金的 基金经理（助 理）期限		证券 从业 年限	说明
		任职 日期	离任 日期		
吴中昊	国泰中证 500 指数增强、国泰中证内地运输主题 ETF、国泰沪深 300 指数增强、国泰国证新能源汽车指数（LOF）、国泰国证有色金属行业指数、国泰上证综合 ETF、国泰沪深 300 指数、国泰国证房地产行业指数、国泰沪深 300 增强策略 ETF、国泰中证 1000 增强策略 ETF、国泰中证钢铁 ETF、国泰中证煤炭 ETF、国泰创业板指数（LOF）、国泰中证香港内地国有企业 ETF（QDII）、国	2022-12-30	-	11 年	硕士研究生。曾任职于 Arrowstreet Capital（美国）。2019 年 12 月加入国泰基金，历任研究员、基金经理助理。2022 年 1 月起任国泰中证 500 指数增强型证券投资基金的基金经理，2022 年 11 月起兼任国泰中证内地运输主题交易型开放式指数证券投资基金的基金经理，2022 年 12 月起兼任国泰沪深 300 指数证券投资基金、国泰国证新能源汽车指数证券投资基金（LOF）、国泰沪深 300 指数增强型

<p>泰中证机器人 ETF、国泰北证 50 成份指数发起、国泰富时中国国企开放共赢 ETF、国泰恒生 A 股电网设备 ETF 的基金经理</p>			<p>证券投资基金、国泰上证综合交易型开放式指数证券投资基金、国泰国证房地产行业指数证券投资基金、国泰国证有色金属行业指数证券投资基金和国泰沪深 300 增强策略交易型开放式指数证券投资基金的基金经理，2023 年 2 月起兼任国泰中证 1000 增强策略交易型开放式指数证券投资基金的基金经理，2023 年 5 月起兼任国泰中证钢铁交易型开放式指数证券投资基金和国泰中证煤炭交易型开放式指数证券投资基金的基金经理，2023 年 6 月起兼任国泰创业板指数证券投资基金（LOF）的基金经理，2023 年 8 月起兼任国泰中证香港内地国有企业交易型开放式指数证券投资基金（QDII）的基金经理，2023 年 11 月起兼任国泰中证机器人交易型开放式指数证券投资基金的基金经理，2024 年 11 月起兼任国泰北证 50 成份指数型发起式证券投资基金的基金经理，2024 年 12 月起兼任国泰富时中国国企开放共赢交易型开放式指数证券投资基金和国泰恒生 A 股电网设备交易型开放式指数证券投资基金的基金经理。</p>
--	--	--	--

注：1、此处的任职日期和离任日期均指公司决定生效之日，首任基金经理，任职日期为基金合同生效日。

2、证券从业的含义遵从法律法规及行业协会的相关规定。

#### 4.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国证券投资基金法》、《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》等有关法律法规的规定，严格遵守基金合同和招募说明书约定，本着诚实信用、勤勉尽责、最大限度保护投资人合法权益等原则管理和运用基金资产，在控制风险的基础上为持有人谋求最大利益。本报告期内，本基金运作合法合规，未发生损害基金份额持有人利益的行为，未发生内幕交易、操纵市场和不当关联交易及其他违规行为，信息披露及时、准确、完整，本基金与本基金管理人管理的其他基金资产、投资组合与公司资产之间严格分开、公平对待，基金管理团队保持独立运作，并通过科学决策、规范运作、精心管理和健全内控体系，有效保障投资人的合法权益。

### 4.3 管理人对报告期内公平交易情况的专项说明

#### 4.3.1 公平交易制度和控制方法

本基金管理人根据相关法规要求，制定了《公平交易管理制度》，制度规范了公司各部门相关岗位职责，适用于公司所有投资品种的一级市场申购、二级市场交易等所有投资管理活动，包括授权、研究分析、投资决策、交易执行、业绩评估等投资管理活动相关的各个环节，旨在规范交易行为，严禁利益输送，保证公平交易，保护投资者合法权益。

（一）公司投资和研究部门不断完善研究方法和投资决策流程，提高投资决策的科学性和客观性，确保各投资组合享有公平的投资决策机会，建立公平交易的制度环境。

（二）公司制定投资授权机制，明确各投资决策主体的职责和权限划分，合理确定各投资组合经理的投资权限，超过投资权限的操作需要经过严格的审批程序。

（三）公司对各投资组合信息进行有效的保密管理，不同投资组合经理之间的重大非公开投资信息相互隔离。

（四）公司实行集中交易制度，严格隔离投资管理职能与交易执行职能，确保各投资组合享有公平的交易执行机会。并在交易执行中对公平交易进行实时监控。

（五）公司严格控制不同投资组合之间的同日反向交易，严格禁止可能导致不公平交易和利益输送的同日反向交易。

（六）公司相关部门定期对管理的不同投资组合的整体收益率差异、分投资类别的收益率差异、不同时间窗下同向交易和反向交易的交易价差等进行分析，并评估是否符合公平交易原则。

（七）公司相关部门建立有效的异常交易行为日常监控和分析评估制度，对交易过程进行定期检查，并将检查结果定期向公司风险管理委员会汇报。

#### 4.3.2 公平交易制度的执行情况

本报告期内，本基金管理人严格遵守《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，通过严格的内部风险控制制度和流程，对各环节的投资风险和管理风险进行有效控制，确保公平对待所管理的所有基金和投资组合，切实防范利益输送行为。

本报告期内，公司对连续四个季度期间内、不同时间窗下（1 日内、3 日内、5 日内）公司管理的不同投资组合同向交易的交易价差进行分析，未发现违反公平交易制度的异常行为。

#### 4.3.3 异常交易行为的专项说明

本报告期内，本基金与本基金管理人管理的其他投资组合未发生大额同日反向交易。本报告期内，未发现本基金有可能导致不公平交易和利益输送的异常交易。

#### 4.4 管理人对报告期内基金的投资策略和业绩表现的说明

##### 4.4.1 报告期内基金投资策略和运作分析

2025 年权益市场呈现上行态势，在“924”资本市场政策与政治局会议多重利好加持下，“慢牛”行情的轮廓逐渐清晰。截止 12 月 31 日，上证指数全年涨幅为 18.41%。大盘，中盘，小盘的代表性指数沪深 300，中证 500 和中证 1000 分别涨幅为 17.66%，30.39%，27.49%。行业板块层面，科技与周期成为全年的两个重要的主线。中信有色指数全年上涨 96.91%，预期较强的科技主题也都走出阶段性行情，光通信上涨 106.02%，半导体设备上涨 74.53%。风格层面，中证 800 成长全年收益 50.21%，中证 800 红利全年收益 7.52%，成长风格大幅跑赢红利、估值风格。同时，微盘风格也受到投资人的追捧，万德微盘指数全年上涨 70.70%。

##### 4.4.2 报告期内基金的业绩表现

本基金 A 类本报告期内的净值增长率为-0.41%，同期业绩比较基准收益率为-0.99%。

本基金 C 类本报告期内的净值增长率为-0.72%，同期业绩比较基准收益率为-0.99%。

#### 4.5 管理人对宏观经济、证券市场及行业走势的简要展望

26 年的行业板块机会可能仍然会延续 25 年周期+科技的主线。虽然 26 年初黄金、白银等贵金属出现了史诗级的单日下跌行情，但是大宗商品，原材料等顺周期行业的长期叙事仍然没有改变。一是国际局势，地缘政治的剧烈变化以及美国对全球战略布局改变，而带来的周期性机会。二是全国会议提出 2026 年继续实施更加积极的财政政策，内需复苏与通胀链改善的预期下，顺周期行业的机会。

科技板块的投资机会可以关注以下几点。一是 AI 向更深层次转化，26 年 AI 有望实现从硬件到算法模型到实际应用场景的突破，而应用场景和使用人数的双重成长也能回馈算力需求的成长。二是半导体设备、国产算力等自主可控产业链在严峻外部压力与强劲内部需求的驱动下，有望出现估值与业绩共振的长期产业投资机会。

#### 4.6 管理人内部有关本基金的监察稽核工作情况

本报告期内，本基金管理人从合规运作、维护基金份额持有人合法利益的角度出发，完善内部控制制度和流程，加强日常监察力度，推动内控体系和制度措施的落实；在对基金投资运作和公司经营管理的合规性监察方面，通过实时监控、报表揭示、定期检查、专项检查等方式，及时发现情况、提出改进建议并跟踪改进落实情况。本期内重点开展的监察稽核工作包括：

1、全面开展对公司各项业务的稽核监察，对公司内控缺失、薄弱环节和风险隐患做到及时发现，提前防范，确保投资管理、基金销售和后台运营等业务领域的稳健合规运作。

2、根据基金监管法律法规的相关要求及业务发展变化，优化公司内控和风险管理，更新完善内

控制制度和业务流程，推动全员全过程风险管理和风险控制责任制，并进行持续监督，跟踪检查执行情况。

3、注重对员工行为规范和职业素养的教育与监察，并通过开展法规培训、业务学习等形式，提升员工的诚信规范和风险责任意识。

今后本基金管理人将继续以“诚信勤勉为投资人服务”为宗旨，不断提高内部监察稽核和风险控制工作的科学性和实效性，在完善内部控制体系、有效防范风险的基础上，确保基金资产的规范运作，维护基金份额持有人的合法利益，争取以更好的收益回报基金份额持有人。

#### 4.7 管理人对报告期内基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照相关法律法规规定，设有估值委员会，并制定了相关制度及流程。估值委员会主要负责基金估值相关工作的评估、决策、执行和监督，确保基金估值的公允与合理。报告期内相关基金估值政策由托管人进行复核。公司估值委员会由主管运营的公司领导负责，成员包括基金核算、风险管理、行业研究方面业务骨干，均具有丰富的行业分析、会计核算等证券基金行业从业经验及专业能力。基金经理如认为估值有被歪曲或有失公允的情况，可向估值委员会报告并提出相关意见和建议。各方不存在任何重大利益冲突，一切以投资者利益最大化为最高准则。

#### 4.8 管理人对报告期内基金利润分配情况的说明

截至本报告期末，根据本基金基金合同和相关法律法规的规定，本基金无应分配但尚未实施的利润。

#### 4.9 报告期内管理人对本基金持有人数或基金资产净值预警情形的说明

无。

## §5 托管人报告

### 5.1 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”）在对国泰证房地产行业指数证券投资基金（以下称“本基金”）的托管过程中，严格遵守《证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的有关规定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责地履行了应尽的义务。

### 5.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、净值计算、利润分配等情况的说明

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

有人利益的行为。

### 5.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实、准确和完整发表意见

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

## §6 审计报告

信会师报字[2026]第 ZA31259 号

国泰国证房地产行业指数证券投资基金全体基金份额持有人：

### 6.1 审计意见

我们审计了国泰国证房地产行业指数证券投资基金的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，2025 年度的利润表、净资产变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则以及中国证券监督管理委员会发布的关于基金行业实务操作的有关规定编制，公允反映了国泰国证房地产行业指数证券投资基金 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果和净资产变动情况。

### 6.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于该基金，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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。

### 6.3 其他信息

国泰国证房地产行业指数证券投资基金管理层对其他信息负责。其他信息包括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。

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。

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。

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。

#### 6.4 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则以及中国证券监督管理委员会发布的关于基金行业实务操作的有关规定编制财务报表，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而导致的重大错报。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估国泰国证房地产行业指数证券投资基金的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算国泰国证房地产行业指数证券投资基金、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督国泰国证房地产行业指数证券投资基金的财务报告过程。

#### 6.5 注册会计师对财务报表审计的责任

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。

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：

(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。

(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。

(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。

(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，就可能对国泰国证房地产行业指数证券投资基金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国证房地产行业指数证券投资基金不能持续经营。

(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。

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。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

吴凌志 刘乐君

上海市黄浦区汉口路 99 号 11 楼

2026 年 3 月 26 日

## §7 年度财务报表

### 7.1 资产负债表

会计主体：国泰国证房地产行业指数证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
货币资金	7.4.7.1	25,027,369.46	32,946,532.30
结算备付金		18,906.63	367,220.69
存出保证金		61,683.39	67,302.51
交易性金融资产	7.4.7.2	398,102,854.04	437,135,564.23
其中：股票投资		398,102,854.04	437,135,564.23
基金投资		-	-
债券投资		-	-
资产支持证券投资		-	-
贵金属投资		-	-
其他投资		-	-
衍生金融资产	7.4.7.3	-	-
买入返售金融资产	7.4.7.4	-	-
应收清算款		126,867.61	-
应收股利		-	-
应收申购款		1,865,254.16	3,784,105.41
递延所得税资产		-	-
其他资产	7.4.7.5	-	-

资产总计		425,202,935.29	474,300,725.14
<b>负债和净资产</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2025 年 12 月 31 日</b>	<b>上年度末 2024 年 12 月 31 日</b>
<b>负 债：</b>			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债	7.4.7.3	-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	2,575,857.45
应付赎回款		3,673,613.53	6,290,316.10
应付管理人报酬		361,466.73	417,216.48
应付托管费		72,293.34	83,443.28
应付销售服务费		32,088.21	37,912.91
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利润		-	-
递延所得税负债		-	-
其他负债	7.4.7.6	171,719.27	226,962.49
负债合计		4,311,181.08	9,631,708.71
<b>净资产：</b>			
实收基金	7.4.7.7	386,752,333.92	424,870,922.36
未分配利润	7.4.7.8	34,139,420.29	39,798,094.07
净资产合计		420,891,754.21	464,669,016.43
负债和净资产总计		425,202,935.29	474,300,725.14

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额总额 617,972,604.13 份，其中 A 类基金份额净值 0.6835 元，份额总额 430,419,403.18 份；C 类基金份额净值 0.6756 元，份额总额 187,553,200.95 份。

## 7.2 利润表

会计主体：国泰国证房地产行业指数证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 12 月 31 日
<b>一、营业总收入</b>		10,509,202.40	26,499,769.31
1.利息收入		123,648.09	123,801.72
其中：存款利息收入	7.4.7.9	123,648.09	123,801.72
债券利息收入		-	-
资产支持证券利息收入		-	-

买入返售金融资产收入		-	-
其他利息收入		-	-
2.投资收益（损失以“-”填列）		-19,127,504.23	-62,563,239.44
其中：股票投资收益	7.4.7.10	-24,729,583.80	-70,503,875.18
基金投资收益		-	-
债券投资收益	7.4.7.11	-	-
资产支持证券投资收益		-	-
贵金属投资收益		-	-
衍生工具收益	7.4.7.12	-	-
股利收益	7.4.7.13	5,602,079.57	7,940,635.74
其他投资收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7.4.7.14	28,932,623.19	87,508,818.49
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他收入（损失以“-”号填列）	7.4.7.15	580,435.35	1,430,388.54
<b>减：二、营业总支出</b>		<b>6,598,578.36</b>	<b>5,846,693.64</b>
1. 管理人报酬		4,927,306.41	4,284,157.56
2. 托管费		985,461.31	856,831.39
3. 销售服务费		483,341.09	347,132.61
4. 投资顾问费		-	-
5. 利息支出		-	-
其中：卖出回购金融资产支出		-	-
6. 信用减值损失		-	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用	7.4.7.16	202,469.55	358,572.08
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>3,910,624.04</b>	<b>20,653,075.67</b>
减：所得税费用		-	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>3,910,624.04</b>	<b>20,653,075.67</b>
五、其他综合收益的税后净额		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		<b>3,910,624.04</b>	<b>20,653,075.67</b>

### 7.3 净资产变动表

会计主体：国泰国证房地产行业指数证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		
	实收基金	未分配利润	净资产合计

一、上期期末净资产	424,870,922.36	39,798,094.07	464,669,016.43
二、本期期初净资产	424,870,922.36	39,798,094.07	464,669,016.43
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-38,118,588.44	-5,658,673.78	-43,777,262.22
（一）、综合收益总额	-	3,910,624.04	3,910,624.04
（二）、本期基金份额交易产生的净资产变动数（净资产减少以“-”号填列）	-38,118,588.44	-9,569,297.82	-47,687,886.26
其中：1. 基金申购款	998,393,772.54	104,705,256.33	1,103,099,028.87
2. 基金赎回款	-1,036,512,360.98	-114,274,554.15	-1,150,786,915.13
（三）、本期向基金份额持有人分配利润产生的净资产变动（净资产减少以“-”号填列）	-	-	-
四、本期期末净资产	386,752,333.92	34,139,420.29	420,891,754.21
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		
	实收基金	未分配利润	净资产合计
一、上期期末净资产	429,756,686.33	26,744,642.45	456,501,328.78
二、本期期初净资产	429,756,686.33	26,744,642.45	456,501,328.78
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-4,885,763.97	13,053,451.62	8,167,687.65
（一）、综合收益总额	-	20,653,075.67	20,653,075.67
（二）、本期基金份额交易产生的净资产变动数（净资产减少以“-”	-4,885,763.97	-7,599,624.05	-12,485,388.02

号填列)			
其中：1. 基金申购款	1,218,466,413.31	75,360,986.37	1,293,827,399.68
2. 基金赎回款	-1,223,352,177.28	-82,960,610.42	-1,306,312,787.70
(三)、本期向基金份额持有人分配利润产生的净资产变动(净资产减少以“-”号填列)	-	-	-
四、本期期末净资产	424,870,922.36	39,798,094.07	464,669,016.43

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 7.1 至 7.4，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：李昇 主管会计工作负责人：李昇 会计机构负责人：吴洪涛

## 7.4 报表附注

### 7.4.1 基金基本情况

国泰国证房地产行业指数证券投资基金(以下简称“本基金”)是根据《关于国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金修订基金合同的公告》以及相关法律法规的相关规定，由原国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金(以下简称“原基金”)转型而来。原基金经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监基金字[2012]1654 号《关于核准国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金募集的批复》核准，由国泰基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金基金合同》负责公开募集。原基金为契约型开放式，存续期限不定，首次设立募集不包括认购资金利息共募集 320,689,624.49 元，业经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)普华永道中天验字(2013)第 033 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金基金合同》于 2013 年 2 月 6 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 320,811,397.15 份基金份额，其中认购资金利息折合 121,772.66 份基金份额。

根据本基金的基金管理人国泰基金管理有限公司于 2020 年 12 月 2 日发布的《关于国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金之房地产 A 份额和房地产 B 份额终止运作、终止上市并修改基金合同的公告》，原基金于份额折算日基准日 2020 年 12 月 31 日日终将房地产 A 份额和房地产 B 份额折算为原基金份额。《国泰国证房地产行业指数证券投资基金基金合同》和《国泰国证房地产行业指数证券投资基金托管协议》自 2021 年 1 月 1 日起生效，原《国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金基金合同》和《国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金托管协议》自同日起失效。本基金

为契约型开放式，存续期限不定。

原基金于基金合同失效前的基金资产净值为 1,003,053,429.84 元，已于本基金的基金合同生效日全部转为本基金的基金资产净值。本基金的基金管理人为国泰基金管理有限公司，基金托管人为中国银行股份有限公司。

经深圳证券交易所(以下简称“深交所”)深证上[2021]第 58 号文审核同意，本基金 120,544,648.00 份基金份额于 2021 年 1 月 20 日在深交所挂牌交易。

根据基金管理人国泰基金管理有限公司于 2022 年 2 月 11 日发布的《国泰基金管理有限公司关于旗下部分证券投资基金增加 C 类基金份额、降低基金费率并修改基金合同的公告》的规定，经与基金托管人协商一致并报中国证监会备案，自 2022 年 2 月 16 日起对本基金增加 C 类基金份额并相应修改法律文件。基金合同生效后，在本基金符合法律法规和深圳证券交易所规定的上市条件的情况下，本基金的 A 类基金份额在深圳证券交易所上市交易。本基金根据销售服务费及申购费收取方式的不同，将基金份额分为不同的类别。其中，不从本类别基金资产中计提销售服务费且收取申购费的基金份额类别，称为 A 类基金份额；从本类别基金资产中计提销售服务费且不收取申购费的基金份额类别，称为 C 类基金份额。本基金 A 类基金份额和 C 类基金份额分别设置代码。由于基金费用的不同，本基金 A 类基金份额和 C 类基金份额将分别计算并公布基金份额净值和基金份额累计净值。投资人可自行选择申购的基金份额类别，投资人可通过场内、场外两种渠道申购与赎回 A 类基金份额；可通过场外渠道申购与赎回 C 类基金份额。本基金 A 类基金份额参与上市交易，C 类基金份额不参与上市交易。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《国泰证房地产行业指数证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金的投资范围为具有良好流动性的金融工具，包括标的指数成份股及其备选成份股(含存托凭证)、新股(含存托凭证)(一级市场初次发行或增发)、债券、债券回购、权证、股指期货以及中国证监会允许基金投资的其他金融工具(但须符合中国证监会相关规定)。本基金投资于股票的资产占基金资产的比例为 90%—95%，其中标的指数成份股及其备选成份股的投资比例不低于股票资产的 90%，现金、债券资产及中国证监会允许基金投资的其他证券品种占基金资产比例为 5%—10%，其中现金或者到期日在一年以内的政府债券不低于基金资产净值的 5%(其中，现金不包括结算备付金、存出保证金和应收申购款等)，权证投资不高于基金资产净值的 3%。本基金的业绩比较基准：国证房地产行业指数收益率×95%+银行活期存款利率(税后)×5%。

本财务报表由本基金的基金管理人国泰基金管理有限公司于 2026 年 3 月 26 日批准报出。

#### 7.4.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《国泰证房地产行业指数证券投资基金基金合同》和在财务报表附注 7.4.4 所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

### 7.4.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金 2025 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果和净资产变动情况等有关信息。

### 7.4.4 重要会计政策和会计估计

#### 7.4.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 7.4.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

#### 7.4.4.3 金融资产和金融负债的分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本基金成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

##### (1) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：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。金融资产的分类取决于本基金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。本基金现无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。

##### 债务工具

本基金持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

以摊余成本计量：

本基金管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且以摊余成本计量的金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为银行存款、买入返售金融资产和其他各类应收款项等。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本基金将持有的未划分为以摊余成本计量的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。本基金持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要为债券投资和资产支持证券投资，在资产负债表中以交易性金融资产列示。

权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益定义的工具。本基金将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具(主要为股票投资)按照公允价值计量且其变动计入当期损益，在资产负债表中列示为交易性金融资产。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金目前暂无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。本基金持有的以摊余成本计量的金融负债包括卖出回购金融资产款和其他各类应付款项等。

(3) 衍生金融工具

本基金将持有的衍生金融工具以公允价值计量且其变动计入当期损益，在资产负债表中列示为衍生金融资产/负债。

#### 7.4.4.4 金融资产和金融负债的初始确认、后续计量和终止确认

金融资产或金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用计入当期损益；对于支付的价款中包含的债券或资产支持

证券起息日或上次除息日至购买日止的利息，确认为应计利息，包含在交易性金融资产的账面价值中。对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按照公允价值进行后续计量；对于应收款项和其他金融负债采用实际利率法，以摊余成本进行后续计量。

本基金对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本基金考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本基金对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本基金按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本基金对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

本基金将计提或转回的损失准备计入当期损益。

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本基金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；或者(3) 该金融资产已转移，虽然本基金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，

但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

#### 7.4.4.5 金融资产和金融负债的估值原则

本基金持有的股票投资、债券投资、资产支持证券投资和衍生工具按如下原则确定公允价值并进行估值：

(1) 存在活跃市场的金融工具按其估值日的市场交易价格确定公允价值；估值日无交易且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，按最近交易日的市场交易价格确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的市场交易价格不能真实反映公允价值的，应对市场交易价格进行调整，确定公允价值。与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，基金管理人不应考虑因大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

(2) 当金融工具不存在活跃市场，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确定公允价值。采用估值技术时，优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

(3) 如经济环境发生重大变化或证券发行人发生影响金融工具价格的重大事件，应对估值进行调整并确定公允价值。

#### 7.4.4.6 金融资产和金融负债的抵销

本基金持有的资产和承担的负债基本为金融资产和金融负债。当本基金 1) 具有抵销已确认金额的法定权利且该种法定权利现在是可执行的；且 2) 交易双方准备按净额结算时，金融资产与金融负债按抵销后的净额在资产负债表中列示。

#### 7.4.4.7 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。

本基金发行的份额作为可回售工具具备以下特征：(1) 赋予基金份额持有人在基金清算时按比例份额获得该基金净资产的权利，这里所指基金净资产是扣除所有优先于该基金份额对基金资产要求权之后的剩余资产；这里所指按比例份额是清算时将基金的净资产分拆为金额相等的单位，并且将单位金额乘以基金份额持有人所持有的单位数量；(2) 该工具所属的类别次于其他所有工具类别，即本基金份额在归属于该类别前无须转换为另一种工具，且在清算时对基金资产没有优先于其他工具的要求权；(3) 该工具所属的类别中(该类别次于其他所有工具类别)，所有工具具有相同的特征(例如它们必须都具有可回售特征，并且用于计算回购或赎回价格的公式或其他方法都相同)；(4) 除了发行方应当以现金或其他金融资产回购或赎回该基金份额的合同义务外，该工具不满足金融负债定义中的任何其他特征；(5) 该工具在存续期内的预计现金流量总额，应当实质上基于该基金存续期内基金的损益、已确认净资产的变动、已确认和未确认净资产的公允价值变动(不包括本基金的任何影响)。

可回售工具，是指根据合同约定，持有方有权将该工具回售给发行方以获取现金或其他金融资产的权利，或者在未来某一不确定事项发生或者持有方死亡或退休时，自动回售给发行方的金融工具。

本基金没有同时具备下列特征的其他金融工具或合同：(1) 现金流量总额实质上基于基金的损益、已确认净资产的变动、已确认和未确认净资产的公允价值变动(不包括该基金或合同的任何影响)；(2) 实质上限制或固定了上述工具持有方所获得的剩余回报。

本基金将实收基金分类为权益工具，列报于净资产。

#### 7.4.4.8 损益平准金

损益平准金包括已实现平准金和未实现平准金。已实现平准金指在申购或赎回基金份额时，申购或赎回款项中包含的按累计未分配的已实现损益占净资产 比例计算的金额。未实现平准金指在申购或赎回基金份额时，申购或赎回款项中包含的按累计未实现损益占净资产 比例计算的金额。损益平准金于基金申购确认日或基金赎回确认日认列，并于期末全额转入未分配利润/(累计亏损)。

#### 7.4.4.9 收入/(损失)的确认和计量

股票投资在持有期间应取得的现金股利扣除由上市公司代扣代缴的个人所得税后的净额确认为

投资收益。债券投资和资产支持证券投资在持有期间应取得的按票面利率(对于贴现债为按发行价计算的利率)或合同利率计算的利息扣除在适用情况下由债券和资产支持证券发行企业代扣代缴的个人所得税及由基金管理人缴纳的增值税后的净额确认为投资收益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的公允价值变动扣除按票面利率(对于贴现债为按发行价计算的利率)或合同利率计算的利息确认为公允价值变动损益;于处置时,其处置价格与初始确认金额之间的差额扣除相关交易费用后的净额确认为投资收益,其中包括从公允价值变动损益结转的公允价值累计变动额。

应收款项在持有期间确认的利息收入按实际利率法计算,实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

#### **7.4.4.10费用的确认和计量**

本基金的管理人报酬、托管费和销售服务费 在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算,实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

#### **7.4.4.11基金的收益分配政策**

本基金同一类别的每一基金份额享有同等分配权。本基金收益以现金形式分配,其中场外基金份额持有人可选择现金红利或将现金红利按分红除权日的基金份额净值自动转为基金份额进行再投资,场内基金份额持有人只能选择现金分红。若期末未分配利润中的未实现部分为正数,包括基金经营活动产生的未实现损益以及基金份额交易产生的未实现平准金等,则期末可供分配利润的金额为期末未分配利润中的已实现部分;若期末未分配利润的未实现部分为负数,则期末可供分配利润的金额为期末未分配利润,即已实现部分相抵未实现部分后的余额。

经宣告的拟分配基金收益于分红除权日从净资产转出。

#### **7.4.4.12分部报告**

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部,以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分:(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用;(2)本基金的基金管理人能够定期评价该组成部分的经营成果,以决定向其配置资源、评价其业绩;(3)本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现

金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

#### 7.4.4.13其他重要的会计政策和会计估计

根据本基金的估值原则和中国证监会允许的基金行业估值实务操作，本基金确定以下类别股票投资、债券投资和资产支持证券投资的公允价值时采用的估值方法及其关键假设如下：

(1)对于证券交易所上市的股票和债券，若出现重大事项停牌或交易不活跃(包括涨跌停时的交易不活跃)等情况，本基金根据中国证监会公告[2017]13号《中国证监会关于证券投资基金估值业务的指导意见》，根据具体情况采用《关于发布中基协(AMAC)基金行业股票估值指数的通知》提供的指数收益法、市盈率法、现金流量折现法等估值技术进行估值。

(2)对于在锁定期内的非公开发行股票、首次公开发行股票时公司股东公开发售股份、通过大宗交易取得的带限售期的股票等流通受限股票，根据中国基金业协会中基协发[2017]6号《关于发布<证券投资基金投资流通受限股票估值指引(试行)>的通知》之附件《证券投资基金投资流通受限股票估值指引(试行)》(以下简称“指引”)，按估值日在证券交易所上市交易的同一股票的公允价值扣除中证指数有限公司根据指引所独立提供的该流通受限股票剩余限售期对应的流动性折扣后的价值进行估值。

(3)对于在证券交易所上市或挂牌转让的固定收益品种(可转换债券除外)及在银行间同业市场交易的固定收益品种，根据中国证监会公告[2017]13号《中国证监会关于证券投资基金估值业务的指导意见》及中国基金业协会中基协字[2022]566号《关于发布<关于固定收益品种的估值处理标准>的通知》之附件《关于固定收益品种的估值处理标准》采用估值技术确定公允价值。本基金持有的证券交易所上市或挂牌转让的固定收益品种(可转换债券除外)，按照中证指数有限公司所独立提供的估值结果确定公允价值。本基金持有的银行间同业市场固定收益品种按照中债金融估值中心有限公司所独立提供的估值结果确定公允价值。

#### 7.4.5会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

##### 7.4.5.1会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

##### 7.4.5.2会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

### 7.4.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

### 7.4.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[2002]128 号《关于开放式证券投资基金有关税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2012]85 号《关于实施上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》、财税[2015]101 号《关于上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、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《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》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、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，主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。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，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

对证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税。自 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。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(2) 对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，股票的股息、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。

(3) 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。对基金从上市公司取得的股息红利所得，持股期限在 1 个月以内(含 1 个月)的，其股息红利所得全额计入应纳税所得额；持股期限在 1 个月以上至 1 年(含 1 年)的，暂减按 50% 计入应纳税所得额；持股期限超过 1 年的，暂免征收个人所得税。对基金持有的上市公司限售股，解禁后取得的股息、红利收入，按照上述规定计算纳税，持股时间自解禁日起计算；解禁前取得的股息、红利收入继续暂减按 50% 计入应纳税所得额。上述所得统一适用 20% 的税率计征个人所得税。

(4) 基金卖出股票按 0.1% 的税率缴纳股票交易印花税，买入股票不征收股票交易印花税。根据财

政部、国家税务总局公告 2023 年第 39 号《关于减半征收证券交易印花税的公告》，自 2023 年 8 月 28 日起，证券交易印花税实施减半征收。

(5)本基金的城镇维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

#### 7.4.7 重要财务报表项目的说明

##### 7.4.7.1 货币资金

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	25,027,369.46	32,946,532.30
等于：本金	25,024,947.08	32,943,049.60
加：应计利息	2,422.38	3,482.70
定期存款	-	-
等于：本金	-	-
加：应计利息	-	-
其中：存款期限 1 个月以内	-	-
存款期限 1-3 个月	-	-
存款期限 3 个月以上	-	-
其他存款	-	-
等于：本金	-	-
加：应计利息	-	-
合计	25,027,369.46	32,946,532.30

##### 7.4.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			
	成本	应计利息	公允价值	公允价值变动
股票	441,963,533.54	-	398,102,854.04	-43,860,679.50

贵金属投资-金交所黄金合约		-	-	-	-
债券	交易所市场	-	-	-	-
	银行间市场	-	-	-	-
	合计	-	-	-	-
资产支持证券		-	-	-	-
基金		-	-	-	-
其他		-	-	-	-
合计		441,963,533.54	-	398,102,854.04	-43,860,679.50
项目		上年度末 2024 年 12 月 31 日			
		成本	应计利息	公允价值	公允价值变动
股票		509,928,866.92	-	437,135,564.23	-72,793,302.69
贵金属投资-金交所黄金合约		-	-	-	-
债券	交易所市场	-	-	-	-
	银行间市场	-	-	-	-
	合计	-	-	-	-
资产支持证券		-	-	-	-
基金		-	-	-	-
其他		-	-	-	-
合计		509,928,866.92	-	437,135,564.23	-72,793,302.69

#### 7.4.7.3 衍生金融资产/负债

本基金本报告期末及上年度末均未持有衍生金融资产/负债。

#### 7.4.7.4 买入返售金融资产

##### 7.4.7.4.1 各项买入返售金融资产期末余额

本基金本报告期末及上年度末均未持有买入返售金融资产。

##### 7.4.7.4.2 期末买断式逆回购交易中取得的债券

本基金本报告期末及上年度末均未持有买断式逆回购交易中取得的债券。

#### 7.4.7.5 其他资产

本基金本报告期末及上年度末均未持有其他资产。

#### 7.4.7.6 其他负债

单位：人民币元

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付券商交易单元保证金	-	-
应付赎回费	2,199.47	4,232.59
应付证券出借违约金	-	-
应付交易费用	27,019.80	100,229.90
其中：交易所市场	27,019.80	100,229.90
银行间市场	-	-
应付利息	-	-
预提费用	142,500.00	22,500.00
应付指数使用费	-	100,000.00
合计	171,719.27	226,962.49

#### 7.4.7.7 实收基金

国泰证房地产行业指数 A

金额单位：人民币元

项目	本期	
	2025年1月1日至2025年12月31日	
	基金份额（份）	账面金额
上年度末	463,576,672.14	290,143,474.98
本期申购	331,989,418.13	207,786,048.16
本期赎回（以“-”号填列）	-365,146,687.09	-228,538,793.34
本期末	430,419,403.18	269,390,729.80

国泰证房地产行业指数 C

金额单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	
	基金份额（份）	账面金额
上年度末	215,302,493.23	134,727,447.38
本期申购	1,263,460,239.38	790,607,724.38
本期赎回（以“-”号填列）	-1,291,209,531.66	-807,973,567.64
本期末	187,553,200.95	117,361,604.12

注：申购含转换入份额；赎回含转换出份额。

#### 7.4.7.8 未分配利润

国泰证房地产行业指数 A

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	未分配利润合计
上年度末	-113,321,593.70	141,341,138.84	28,019,545.14
本期期初	-113,321,593.70	141,341,138.84	28,019,545.14
本期利润	-16,832,580.50	19,892,061.10	3,059,480.60
本期基金份额交易产生的变动数	9,986,961.47	-16,275,234.46	-6,288,272.99
其中：基金申购款	-88,715,172.93	112,314,326.62	23,599,153.69
基金赎回款	98,702,134.40	-128,589,561.08	-29,887,426.68
本期已分配利润	-	-	-
本期末	-120,167,212.73	144,957,965.48	24,790,752.75

国泰证房地产行业指数 C

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	未分配利润合计
上年度末	-53,763,198.25	65,541,747.18	11,778,548.93
本期期初	-53,763,198.25	65,541,747.18	11,778,548.93
本期利润	-8,189,418.65	9,040,562.09	851,143.44
本期基金份额交易产生的变动数	8,277,952.15	-11,558,976.98	-3,281,024.83
其中：基金申购款	-345,036,247.77	426,142,350.41	81,106,102.64

基金赎回款	353,314,199.92	-437,701,327.39	-84,387,127.47
本期已分配利润	-	-	-
本期末	-53,674,664.75	63,023,332.29	9,348,667.54

#### 7.4.7.9 存款利息收入

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
活期存款利息收入	121,104.50	117,508.80
定期存款利息收入	-	-
其他存款利息收入	-	-
结算备付金利息收入	880.92	3,878.96
其他	1,662.67	2,413.96
合计	123,648.09	123,801.72

#### 7.4.7.10 股票投资收益

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
卖出股票成交总额	381,778,397.00	413,054,958.61
减：卖出股票成本总额	406,130,527.07	482,991,111.49
减：交易费用	377,453.73	567,722.30
买卖股票差价收入	-24,729,583.80	-70,503,875.18

#### 7.4.7.11 债券投资收益

本基金本报告期及上年度可比期间均无债券投资收益。

#### 7.4.7.12 衍生工具收益

本基金本报告期及上年度可比期间均无衍生工具收益。

#### 7.4.7.13 股利收益

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
股票投资产生的股利收益	5,602,079.57	7,940,635.74
其中：证券出借权益补偿收入	-	-
基金投资产生的股利收益	-	-
合计	5,602,079.57	7,940,635.74

#### 7.4.7.14 公允价值变动收益

单位：人民币元

项目名称	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
1.交易性金融资产	28,932,623.19	87,508,818.49
——股票投资	28,932,623.19	87,508,818.49
——债券投资	-	-
——资产支持证券投资	-	-
——基金投资	-	-
——贵金属投资	-	-
——其他	-	-
2.衍生工具	-	-
——权证投资	-	-
3.其他	-	-
减：应税金融商品公允价值变动产生的预估增值税	-	-
合计	28,932,623.19	87,508,818.49

#### 7.4.7.15 其他收入

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
基金赎回费收入	564,159.32	1,424,167.39
转换费收入	16,276.03	-

其他	-	6,221.15
合计	580,435.35	1,430,388.54

注：1.本基金的赎回费率按持有期间递减，不低于赎回费总额的 25% 归入基金资产。

2.本基金的转换费由申购补差费和转出基金的赎回费两部分构成，其中不低于转出基金的赎回费的 25% 归入转出基金的基金资产。

#### 7.4.7.16 其他费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
审计费用	22,500.00	22,500.00
信息披露费	120,000.00	120,000.00
证券出借违约金	-	-
指数使用费	43,889.24	200,000.00
银行汇划费用	16,080.31	16,072.08
合计	202,469.55	358,572.08

注：1、2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 20 日指数使用费为支付标的指数供应商的标的指数许可使用费，按前一日基金资产净值的 0.02% 的年费率计提，逐日累计，按季支付，标的指数许可使用费的收取下限为每季度(自然季度)人民币 50,000.00 元。

2、自 2025 年 3 月 21 日起指数使用费调整为基金管理人承担。

#### 7.4.8或有事项、资产负债表日后事项的说明

##### 7.4.8.1或有事项

截至资产负债表日，本基金并无须作披露的或有事项。

##### 7.4.8.2资产负债表日后事项

截至财务报表报出日，本基金并无须作披露的资产负债表日后事项。

#### 7.4.9 关联方关系

##### 7.4.9.1 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

本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

##### 7.4.9.2 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
国泰基金管理有限公司	基金管理人、基金销售机构

国泰全球投资管理有限公司	基金管理人的控股子公司
国泰元鑫资产管理有限公司	基金管理人的控股子公司
国网英大国际控股集团有限公司	基金管理人的股东
意大利忠利集团(Assicurazioni Generali S.p.A.)	基金管理人的股东
中国建银投资有限责任公司(“中国建投”)	基金管理人的控股股东
中国银行股份有限公司(“中国银行”)	基金托管人、基金销售机构

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

#### 7.4.10 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

##### 7.4.10.1 通过关联方交易单元进行的交易

本基金本报告期内及上年度可比期间均未通过关联方交易单元进行交易。

##### 7.4.10.2 关联方报酬

###### 7.4.10.2.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	4,927,306.41	4,284,157.56
其中：应支付销售机构的客户维护费	1,876,764.18	1,635,461.32
应支付基金管理人的净管理费	3,050,542.23	2,648,696.24

注：支付基金管理人的管理人报酬按前一日基金资产净值 1.00% 的年费率计提，逐日累计至每月月底，按月支付。其计算公式为：

日管理人报酬 = 前一日基金资产净值 X 1.00% / 当年天数。

###### 7.4.10.2.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	985,461.31	856,831.39

注：支付基金托管人的托管费按前一日基金资产净值 0.20% 的年费率计提，逐日累计至每月月底，按月支付。其计算公式为：

日托管费 = 前一日基金资产净值 X 0.20% / 当年天数。

###### 7.4.10.2.3 销售服务费

单位：人民币元

获得销售服务费的各 关联方名称	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		
	当期发生的基金应支付的销售服务费		
	国泰证房地产行业指数 A	国泰证房地产行业指数 C	合计
国泰基金管理有限公司	-	54,809.84	54,809.84
合计	-	54,809.84	54,809.84
获得销售服务费的各 关联方名称	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日		
	当期发生的基金应支付的销售服务费		
	国泰证房地产行业指数A	国泰证房地产行业指数C	合计
国泰基金管理有限公司	-	34,923.96	34,923.96
合计	-	34,923.96	34,923.96

注：支付基金销售机构的销售服务费按前一日各类基金份额的基金资产净值的约定年费率计提，逐日累计至每月月底，按月支付给国泰基金管理有限公司，再由国泰基金管理有限公司计算并支付给各基金销售机构。C类基金份额约定的销售服务费年费率为0.30%。其计算公式为：

$$\text{日销售服务费} = \text{前一日基金资产净值} \times 0.30\% / \text{当年天数}。$$

#### 7.4.10.3 与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易

本基金本报告期及上年度可比期间均未与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易。

#### 7.4.10.4 各关联方投资本基金的情况

##### 7.4.10.4.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本基金本报告期及上年度可比期间内均无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

##### 7.4.10.4.2 报告期末除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的情况

本基金本报告期末及上年度末均无除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的情况。

#### 7.4.10.5 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 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年1月1日至2024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	25,027,369.46	121,104.50	32,946,532.30

注：本基金的活期银行存款由基金托管人中国银行保管，按银行同业利率计息。

#### 7.4.10.6 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本基金在本报告期及上年度可比期间未有在承销期间参与关联方承销证券的情况。

#### 7.4.10.7 其他关联交易事项的说明

本基金本报告期及上年度可比期间无须作说明的其他关联交易事项。

#### 7.4.11 利润分配情况

本基金本报告期内无利润分配。

#### 7.4.12 期末（2025 年 12 月 31 日）本基金持有的流通受限证券

##### 7.4.12.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

金额单位：人民币元

7.4.12.1.1 受限证券类别：股票										
证券代码	证券名称	成功认购日	受限期	流通受限类型	认购价格	期末估值单价	数量(单位：股)	期末成本总额	期末估值总额	备注
001280	中国钨业	2025-1-25	6 个月以上	新股锁定流通受限	17.89	45.36	1,685.00	30,144.65	76,431.60	-
301638	南网数字	2025-1-11	6 个月以上	新股锁定流通受限	5.69	14.21	1,704.00	9,695.76	24,213.84	-
001386	马可波罗	2025-1-0-15	6 个月以上	新股锁定流通受限	13.75	18.53	1,288.00	17,710.00	23,866.64	-
301632	广东建科	2025-0-8-05	6 个月以上	新股锁定流通受限	6.56	23.68	656.00	4,303.36	15,534.08	-
301563	云汉芯城	2025-0-9-23	6 个月以上	新股锁定流通受限	27.00	133.69	110.00	2,970.00	14,705.90	-
001233	海安集团	2025-1-1-18	6 个月以上	新股锁定流通	48.00	51.88	273.00	13,104.00	14,163.24	-

				受限							
30149 1	汉桑 科技	2025-0 7-29	6 个月 以上	新股 锁定 流通 受限	28.91	55.11	245.00	7,082. 95	13,501 .95	-	
30158 4	建发 致新	2025-0 9-18	6 个月 以上	新股 锁定 流通 受限	7.05	26.82	447.00	3,151. 35	11,988 .54	-	
30160 9	山大 电力	2025-0 7-16	6 个月 以上	新股 锁定 流通 受限	14.66	40.99	277.00	4,060. 82	11,354 .23	-	
30168 7	新广 益	2025-1 2-24	6 个月 以上	新股 锁定 流通 受限	21.93	54.39	195.00	4,276. 35	10,606 .05	-	
00122 1	悍高 集团	2025-0 7-23	6 个月 以上	新股 锁定 流通 受限	15.43	56.94	160.00	2,468. 80	9,110. 40	-	
30166 7	纳百 川	2025-1 2-10	6 个月 以上	新股 锁定 流通 受限	22.63	57.07	151.00	3,417. 13	8,617. 57	-	
00136 9	双欣 环保	2025-1 2-23	6 个月 以上	新股 锁定 流通 受限	6.85	12.89	645.00	4,418. 25	8,314. 05	-	
60317 5	超颖 电子	2025-1 0-17	6 个月 以上	新股 锁定 流通 受限	17.08	48.56	169.00	2,886. 52	8,206. 64	-	
60341 8	友升 股份	2025-0 9-16	6 个月 以上	新股 锁定 流通 受限	46.36	59.06	126.00	5,841. 36	7,441. 56	-	
00128 5	瑞立 科密	2025-0 9-23	6 个月 以上	新股 锁定 流通 受限	42.28	56.08	132.00	5,580. 96	7,402. 56	-	
30166 8	昊创 瑞通	2025-0 9-15	6 个月 以上	新股 锁定 流通 受限	21.00	44.80	165.00	3,465. 00	7,392. 00	-	

301449	天溯计量	2025-12-16	6 个月以上	新股 锁定 流通 受限	36.80	65.23	112.00	4,121.60	7,305.76	-
601026	道生天合	2025-10-09	6 个月以上	新股 锁定 流通 受限	5.98	14.28	451.00	2,696.98	6,440.28	-
603092	德力佳	2025-10-30	6 个月以上	新股 锁定 流通 受限	46.68	55.66	114.00	5,321.52	6,345.24	-
301575	艾芬达	2025-09-03	6 个月以上	新股 锁定 流通 受限	27.69	49.55	126.00	3,488.94	6,243.30	-
603406	天富龙	2025-07-30	6 个月以上	新股 锁定 流通 受限	23.60	40.16	153.00	3,610.80	6,144.48	-
603262	技源集团	2025-07-16	6 个月以上	新股 锁定 流通 受限	10.88	28.10	155.00	1,686.40	4,355.50	-
603248	锡华科技	2025-12-16	6 个月以上	新股 锁定 流通 受限	10.10	16.30	260.00	2,626.00	4,238.00	-
001388	信通电子	2025-06-24	6 个月以上	新股 锁定 流通 受限	16.42	42.94	94.00	1,543.48	4,036.36	-
603370	华新精科	2025-08-27	6 个月以上	新股 锁定 流通 受限	18.60	46.35	82.00	1,525.20	3,800.70	-
603376	大明电子	2025-10-28	6 个月以上	新股 锁定 流通 受限	12.55	26.21	111.00	1,393.05	2,909.31	-
603334	丰倍生物	2025-10-29	6 个月以上	新股 锁定 流通 受限	24.49	32.82	88.00	2,155.12	2,888.16	-
00139	誉帆	2025-1	6 个月	新股	22.29	35.39	69.00	1,538.	2,441.	-

6	科技	2-23	以上	锁定 流通 受限				01	91	
---	----	------	----	----------------	--	--	--	----	----	--

注：基金可使用以基金名义开设的股票账户，选择网上或者网下一种方式进行新股申购。其中基金作为一般法人或战略投资者认购的新股，根据基金与上市公司所签订申购协议的规定，在新股上市后的约定期限内不能自由转让；基金作为个人投资者参与网上认购获配的新股，从新股获配日至新股上市日之间不能自由转让。

#### 7.4.12.2 期末持有的暂时停牌等流通受限股票

本基金本报告期末未持有暂时停牌等流通受限股票。

#### 7.4.12.3 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

##### 7.4.12.3.1 银行间市场债券正回购

本基金本报告期末无银行间市场债券正回购中作为抵押的债券。

##### 7.4.12.3.2 交易所市场债券正回购

本基金本报告期末无交易所市场债券正回购中作为抵押的债券。

#### 7.4.13 金融工具风险及管理

##### 7.4.13.1 风险管理政策和组织架构

本基金为股票型指数基金，具有与标的指数相似的风险收益特征，理论上其预期收益及预期风险水平高于混合型基金、债券型基金和货币市场基金。本金属被动式基金，运用以完全复制为目标的指数化投资方法，通过严格的投资约束和数量化风险控制手段，力争控制本基金的净值增长率与业绩衡量基准之间的日平均跟踪误差不超过 0.35%，实现对国证房地产行业指数的有效跟踪。基于流动性管理的需要，本基金投资于到期日在一年期以内的政府债券、央行票据和金融债，以保证基金资产的流动性并提高投资收益。同时，本基金力争利用股指期货的杠杆作用，降低交易成本和跟踪误差，达到有效跟踪标的指数的目的。

本基金的基金管理人奉行全员与全程结合、风控与发展并重的风险管理理念。董事会主要负责公司的风险管理战略和控制政策、协调突发重大风险等事项。在公司经营管理层下设风险管理委员会，制定公司日常经营过程中各类风险的防范和管理措施；在业务操作层面，一线业务部门负责对各自业务领域风险的管控，公司具体的风险管理职责由风险管理部、审计部和稽核监察部负责，组织、协调并与各业务部门一道，共同完成对法律风险、投资风险、操作风险、合规风险等风险类别的管理，并定期向公司专门的风险管理委员会报告公司风险状况。风险管理部和稽核监察部由督察长分管，配置有法律、风控、信息披露等方面专业人员。

本基金的基金管理人对于金融工具的风险管理方法主要是通过定性分析和定量分析的方法去估测各种风险产生的可能损失。从定性分析的角度出发，判断风险损失的严重程度和出现同类风险损失的频度。而从定量分析的角度出发，根据本基金的投资目标，结合基金资产所运用金融工具特征通过特定的风险量化指标、模型，日常的量化报告，确定风险损失的限度和相应置信程度，及时可靠地对各种风险进行监督、检查和评估，并通过相应决策，将风险控制可在可承受的范围内。

#### 7.4.13.2 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者基金所投资证券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息等情况，导致基金资产损失和收益变化的风险。

本基金的基金管理人在交易前对交易对手的资信状况进行了充分的评估。本基金的银行存款存放在本基金的托管人中国银行，因而与银行存款相关的信用风险不重大。本基金在交易所进行的交易均以中国证券登记结算有限责任公司为交易对手完成证券交收和款项清算，违约风险可能性很小；在银行间同业市场进行交易前均对交易对手进行信用评估并对证券交割方式进行限制以控制相应的信用风险。

本基金的基金管理人建立了信用风险管理流程，通过对投资品种信用等级评估来控制证券发行人的信用风险，且通过分散化投资以分散信用风险。

于 2025 年 12 月 31 日，本基金持有信用类债券比例为 0.00%(2024 年 12 月 31 日：0.00%)。

#### 7.4.13.3 流动性风险

流动性风险是指基金在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本基金的流动性风险一方面来自于基金份额持有人可随时要求赎回其持有的基金份额，另一方面来自于投资品种所处的交易市场不活跃而带来的变现困难或因投资集中而无法在市场出现剧烈波动的情况下以合理的价格变现。

针对兑付赎回资金的流动性风险，本基金的基金管理人每日对本基金的申购赎回情况进行严密监控并预测流动性需求，保持基金投资组合中的可用现金头寸与之相匹配。本基金的基金管理人在基金合同中设计了巨额赎回条款，约定在非常情况下赎回申请的处理方式，控制因开放申购赎回模式带来的流动性风险，有效保障基金持有人利益。

于 2025 年 12 月 31 日，本基金所承担的全部金融负债的合约约定到期日均为一个月以内，可赎回基金份额净值(净资产)无固定到期日且不计息，因此账面余额即为未折现的合约到期现金流量。

##### 7.4.13.3.1 报告期内本基金组合资产的流动性风险分析

本基金的基金管理人在基金运作过程中严格按照《公开募集证券投资基金运作管理办法》及《公开募集开放式证券投资基金流动性风险管理规定》等法规的要求对本基金组合资产的流动性风险进

行管理，通过独立的风险管理部门对本基金的组合持仓集中度指标、流通受限制的投资品种比例以及组合在短期内变现能力的综合指标等流动性指标进行持续的监测和分析。

本基金所持部分证券在证券交易所上市，其余亦可在银行间同业市场交易，部分基金资产流通暂时受限制不能自由转让的情况参见附注 7.4.12。此外，本基金可通过卖出回购金融资产方式借入短期资金应对流动性需求，其上限一般不超过基金持有的债券投资的公允价值。本基金主动投资于流动性受限资产的市值合计不得超过基金资产净值的 15%。

本基金的基金管理人每日对基金组合资产中 7 个工作日可变现资产的可变现价值进行审慎评估与测算，确保每日确认的净赎回申请不得超过 7 个工作日可变现资产的可变现价值。

同时，本基金的基金管理人通过合理分散逆回购交易的到期日与交易对手的集中度；按照穿透原则对交易对手的财务状况、偿付能力及杠杆水平等进行必要的尽职调查与严格的准入管理，以及对不同的交易对手实施交易额度管理并进行动态调整等措施严格管理本基金从事逆回购交易的流动性风险和交易对手风险。此外，本基金的基金管理人建立了逆回购交易质押品管理制度：根据质押品的资质确定质押率水平；持续监测质押品的风险状况与价值变动以确保质押品按公允价值计算足额；并在与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易时，可接受质押品的资质要求与基金合同约定的投资范围保持一致。

#### 7.4.13.4 市场风险

市场风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

##### 7.4.13.4.1 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或现金流量受市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。本基金的基金管理人定期对本基金面临的利率敏感性缺口进行监控，并通过调整投资组合的久期等方法对上述利率风险进行管理。本基金持有及承担的大部分金融资产和金融负债不计息，因此本基金的收入及经营活动的现金流量在很大程度上独立于市场利率变化。本基金持有的利率敏感性资产主要为银行存款、存出保证金及结算备付金等。

##### 7.4.13.4.1.1 利率风险敞口

单位：人民币元

本期末 2025 年 12 月 31	1 年以内	1-5 年	5 年以上	不计息	合计

日					
资产					
货币资金	25,027,369.46	-	-	-	25,027,369.46
结算备付金	18,906.63	-	-	-	18,906.63
存出保证金	61,683.39	-	-	-	61,683.39
交易性金融资产	-	-	-	398,102,854.04	398,102,854.04
应收清算款	-	-	-	126,867.61	126,867.61
应收申购款	472.96	-	-	1,864,781.20	1,865,254.16
资产总计	25,108,432.44	-	-	400,094,502.85	425,202,935.29
负债					
应付赎回款	-	-	-	3,673,613.53	3,673,613.53
应付管理人报酬	-	-	-	361,466.73	361,466.73
应付托管费	-	-	-	72,293.34	72,293.34
应付销售服务费	-	-	-	32,088.21	32,088.21
其他负债	-	-	-	171,719.27	171,719.27
负债总计	-	-	-	4,311,181.08	4,311,181.08
利率敏感度缺口	25,108,432.44	-	-	395,783,321.77	420,891,754.21
<b>上年度末</b>					
<b>2024 年 12 月 31 日</b>	<b>1 年以内</b>	<b>1-5 年</b>	<b>5 年以上</b>	<b>不计息</b>	<b>合计</b>
资产					
货币资金	32,946,532.30	-	-	-	32,946,532.30
结算备付金	367,220.69	-	-	-	367,220.69
存出保证金	67,302.51	-	-	-	67,302.51
交易性金融资产	-	-	-	437,135,564.23	437,135,564.23
应收申购款	949.92	-	-	3,783,155.49	3,784,105.41
资产总计	33,382,005.42	-	-	440,918,719.72	474,300,725.14
负债					
应付清算款	-	-	-	2,575,857.45	2,575,857.45
应付赎回款	-	-	-	6,290,316.10	6,290,316.10

应付管理人报酬	-	-	-	417,216.48	417,216.48
应付托管费	-	-	-	83,443.28	83,443.28
应付销售服务费	-	-	-	37,912.91	37,912.91
其他负债	-	-	-	226,962.49	226,962.49
负债总计	-	-	-	9,631,708.71	9,631,708.71
利率敏感度缺口	33,382,005.42	-	-	431,287,011.01	464,669,016.43

注：表中所示为本基金资产及负债的账面价值，并按照合约规定的利率重新定价日或到期日孰早者予以分类。

#### 7.4.13.4.1.2 利率风险的敏感性分析

于 2025 年 12 月 31 日，本基金持有的交易性债券投资公允价值占基金净资产的比例为 0.00%（2024 年 12 月 31 日：0.00%），因此市场利率的变动对于本基金净资产无重大影响（2024 年 12 月 31 日：同）。

#### 7.4.13.4.2 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本基金的所有资产及负债以人民币计价，因此无重大外汇风险。

#### 7.4.13.4.3 其他价格风险

其他价格风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇汇率以外的市场价格因素变动而发生波动的风险。本基金主要投资于上市交易的证券，所面临的其他价格风险来源于单个证券发行主体自身经营情况或特殊事项的影响，也可能来源于证券市场整体波动的影响。

本基金通过投资组合的分散化降低其他价格风险，严格按照基金合同中对投资组合比例的要求进行资产配置。此外，本基金的基金管理人每日对本基金所持有的证券价格实施监控，定期运用多种定量方法对基金进行风险度量，及时可靠地对风险进行跟踪和控制。

#### 7.4.13.4.3.1 其他价格风险敞口

金额单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	公允价值	占基金 资产净	公允价值	占基金 资产净

		值比例 (%)		值比例 (%)
交易性金融资产—股票投资	398,102,854.04	94.59	437,135,564.23	94.07
交易性金融资产—贵金属投资	-	-	-	-
衍生金融资产—权证投资	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	398,102,854.04	94.59	437,135,564.23	94.07

#### 7.4.13.4.3.2 其他价格风险的敏感性分析

假设	除业绩比较基准外的其他市场变量不变		
分析	相关风险变量的变动	对资产负债表日基金资产净值的影响金额（单位：人民币元）	
		本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
	业绩比较基准上升 5%	增加约 20,811,723.82	增加约 22,544,991.95
	业绩比较基准下降 5%	减少约 20,811,723.82	减少约 22,544,991.95

#### 7.4.14 公允价值

##### 7.4.14.1 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

##### 7.4.14.2 持续的以公允价值计量的金融工具

###### 7.4.14.2.1 各层次金融工具的公允价值

单位：人民币元

公允价值计量结果所属的层次	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
第一层次	397,772,854.19	436,836,319.74
第二层次	-	27,736.50
第三层次	329,999.85	271,507.99
合计	398,102,854.04	437,135,564.23

###### 7.4.14.2.2 公允价值所属层次间的重大变动

本基金以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。

对于证券交易所上市的股票和债券，若出现重大事项停牌、交易不活跃(包括涨跌停时的交易不活跃)、或属于非公开发行等情况，本基金不会于停牌日至交易恢复活跃日期间、交易不活跃期间及限售期间将相关股票和债券的公允价值列入第一层次；并根据估值调整中采用的不可观察输入值对于公允价值的影响程度，确定相关股票和债券公允价值应属第二层次还是第三层次。

**7.4.14.2.3 第三层次公允价值余额及变动情况**

**7.4.14.2.3.1 第三层次公允价值余额及变动情况**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		
	交易性金融资产		合计
	债券投资	股票投资	
期初余额	-	271,507.99	271,507.99
当期购买	-	-	-
当期出售/结算	-	-	-
转入第三层次	-	289,591.92	289,591.92
转出第三层次	-	655,083.41	655,083.41
当期利得或损失总额	-	423,983.35	423,983.35
其中：计入损益的利得或损失	-	423,983.35	423,983.35
计入其他综合收益的利得或损失（若有）	-	-	-
期末余额	-	329,999.85	329,999.85
期末仍持有的第三层次金融资产计入本期损益的未实现利得或损失的变动——公允价值变动损益	-	173,715.49	173,715.49
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		
	交易性金融资产		合计
	债券投资	股票投资	
期初余额	-	592,074.83	592,074.83
当期购买	-	-	-
当期出售/结算	-	-	-
转入第三层次	-	238,403.11	238,403.11
转出第三层次	-	733,977.46	733,977.46
当期利得或损失总额	-	175,007.51	175,007.51

其中：计入损益的利得或损失	-	175,007.51	175,007.51
计入其他综合收益的利得或损失（若有）	-	-	-
期末余额	-	271,507.99	271,507.99
期末仍持有的第三层次金融资产计入本期损益的未实现利得或损失的变动——公允价值变动损益	-	161,171.14	161,171.14

注：于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本基金持有的第三层次的交易性金融资产均为证券交易所上市交易但尚在限售期内的股票投资。于 2025 年度及 2024 年度，本基金从第三层次转出的交易性金融资产均为限售期结束可正常交易的股票投资。

计入损益的利得或损失分别计入利润表中的公允价值变动损益、投资收益等项目。

#### 7.4.14.2.3.2 使用重要不可观察输入值的第三层次公允价值计量的情况

单位：人民币元

项目	本期末公允价值	采用的估值技术	不可观察输入值		
			名称	范围/加权平均值	与公允价值之间的关系
流通受限股票	329,999.85	平均价格亚式期权模型	预期波动率	18.00%-303.23%	负相关
项目	上年度末公允价值	采用的估值技术	不可观察输入值		
			名称	范围/加权平均值	与公允价值之间的关系
流通受限股票	271,507.99	平均价格亚式期权模型	预期波动率	26.65%-496.68%	负相关

#### 7.4.14.3 非持续的以公允价值计量的金融工具的说明

于 2025 年 12 月 31 日，本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产(2024 年 12 月 31 日：同)。

#### 7.4.14.4 不以公允价值计量的金融工具的相关说明

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括应收款项和其他金融负债，其账面价值与公允价值相差很小。

#### 7.4.15 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

截至资产负债表日本基金无需要说明的其他重要事项。

## §8 投资组合报告

### 8.1 期末基金资产组合情况

金额单位：人民币元

序号	项目	金额	占基金总资产的比例 (%)
1	权益投资	398,102,854.04	93.63
	其中：股票	398,102,854.04	93.63
2	基金投资	-	-
3	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
4	贵金属投资	-	-
5	金融衍生品投资	-	-
6	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
7	银行存款和结算备付金合计	25,046,276.09	5.89
8	其他各项资产	2,053,805.16	0.48
9	合计	425,202,935.29	100.00

### 8.2 期末按行业分类的股票投资组合

#### 8.2.1 指数投资期末按行业分类的股票投资组合

代码	行业类别	公允价值 (元)	占基金资产净值比例 (%)
A	农、林、牧、渔业	-	-
B	采矿业	-	-
C	制造业	-	-
D	电力、热力、燃气及水生产和供应业	-	-
E	建筑业	6,527,820.52	1.55
F	批发和零售业	1,988,664.00	0.47

G	交通运输、仓储和邮政业	-	-
H	住宿和餐饮业	-	-
I	信息传输、软件和信息技术服务业	-	-
J	金融业	-	-
K	房地产业	331,709,545.72	78.81
L	租赁和商务服务业	55,782,723.95	13.25
M	科学研究和技术服务业	-	-
N	水利、环境和公共设施管理业	-	-
O	居民服务、修理和其他服务业	-	-
P	教育	-	-
Q	卫生和社会工作	-	-
R	文化、体育和娱乐业	-	-
S	综合	1,764,100.00	0.42
	合计	397,772,854.19	94.51

8.2.2 积极投资期末按行业分类的股票投资组合

代码	行业类别	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）
A	农、林、牧、渔业	-	-
B	采矿业	76,431.60	0.02
C	制造业	177,378.22	0.04
D	电力、热力、燃气及水生产和供应业	-	-
E	建筑业	-	-
F	批发和零售业	26,694.44	0.01
G	交通运输、仓储和邮政业	-	-
H	住宿和餐饮业	-	-
I	信息传输、软件和信息技术服务业	24,213.84	0.01
J	金融业	-	-
K	房地产业	-	-

L	租赁和商务服务业	-	-
M	科学研究和技术服务业	25,281.75	0.01
N	水利、环境和公共设施管理业	-	-
O	居民服务、修理和其他服务业	-	-
P	教育	-	-
Q	卫生和社会工作	-	-
R	文化、体育和娱乐业	-	-
S	综合	-	-
	合计	329,999.85	0.08

### 8.3 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的所有股票投资明细

#### 8.3.1 期末指数投资按公允价值占基金资产净值比例大小排序的所有股票投资明细

金额单位：人民币元

序号	股票代码	股票名称	数量（股）	公允价值	占基金资产净值比例（%）
1	600048	保利发展	7,156,312	43,653,503.20	10.37
2	600415	小商品城	2,264,241	36,114,643.95	8.58
3	600895	张江高科	769,217	33,768,626.30	8.02
4	000002	万科A	6,529,029	30,359,984.85	7.21
5	001979	招商蛇口	3,289,979	28,425,418.56	6.75
6	600208	衢州发展	3,682,408	14,250,918.96	3.39
7	600641	先导基电	645,174	11,380,869.36	2.70
8	002244	滨江集团	1,062,541	10,678,537.05	2.54
9	600848	上海临港	909,920	10,646,064.00	2.53
10	600113	浙江东日	167,700	10,593,609.00	2.52
11	601155	新城控股	746,212	10,409,657.40	2.47
12	600064	南京高科	1,138,854	9,885,252.72	2.35
13	600383	金地集团	2,839,974	8,690,320.44	2.06
14	600325	华发股份	1,952,731	8,240,524.82	1.96
15	000620	盈新发展	2,657,500	7,122,100.00	1.69
16	000036	华联控股	996,100	6,574,260.00	1.56
17	600606	绿地控股	3,932,422	6,527,820.52	1.55
18	600663	陆家嘴	809,641	6,404,260.31	1.52
19	000029	深深房A	265,253	5,840,871.06	1.39
20	600266	城建发展	1,140,754	5,783,622.78	1.37
21	600094	大名城	1,379,180	5,737,388.80	1.36
22	600649	城投控股	1,189,021	5,291,143.45	1.26

23	000560	我爱我家	1,651,400	4,822,088.00	1.15
24	600675	中华企业	1,705,758	4,622,604.18	1.10
25	001914	招商积余	394,549	4,213,783.32	1.00
26	000863	三湘印象	624,700	3,891,881.00	0.92
27	600510	黑牡丹	416,500	3,494,435.00	0.83
28	000718	苏宁环球	1,519,500	3,479,655.00	0.83
29	600790	轻纺城	902,900	3,458,107.00	0.82
30	600604	市北高新	568,000	3,146,720.00	0.75
31	600639	浦东金桥	298,600	3,066,622.00	0.73
32	000031	大悦城	1,053,319	2,970,359.58	0.71
33	000897	津滨发展	1,289,800	2,940,744.00	0.70
34	002344	海宁皮城	607,600	2,880,024.00	0.68
35	600605	汇通能源	95,400	2,862,000.00	0.68
36	300917	特发服务	72,500	2,834,750.00	0.67
37	000797	中国武夷	714,506	2,808,008.58	0.67
38	600638	新黄浦	425,000	2,749,750.00	0.65
39	000058	深赛格	291,100	2,736,340.00	0.65
40	600657	信达地产	774,400	2,671,680.00	0.63
41	601512	中新集团	287,400	2,586,600.00	0.61
42	600684	珠江股份	593,200	2,586,352.00	0.61
43	002314	南山控股	861,800	2,456,130.00	0.58
44	000042	中洲控股	312,400	2,380,488.00	0.57
45	000965	天保基建	543,500	2,130,520.00	0.51
46	600173	卧龙新能	282,900	2,017,077.00	0.48
47	600738	丽尚国潮	385,400	1,988,664.00	0.47
48	600162	香江控股	1,059,200	1,959,520.00	0.47
49	002016	世荣兆业	324,300	1,874,454.00	0.45
50	600620	天宸股份	271,400	1,764,100.00	0.42

8.3.2 期末积极投资按公允价值占基金资产净值比例大小排序的所有股票投资明细

金额单位：人民币元

序号	股票代码	股票名称	数量（股）	公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）
1	001280	中国铀业	1,685	76,431.60	0.02
2	301638	南网数字	1,704	24,213.84	0.01
3	001386	马可波罗	1,288	23,866.64	0.01
4	301632	广东建科	656	15,534.08	0.00
5	301563	云汉芯城	110	14,705.90	0.00
6	001233	海安集团	273	14,163.24	0.00
7	301491	汉桑科技	245	13,501.95	0.00
8	301584	建发致新	447	11,988.54	0.00
9	301609	山大电力	277	11,354.23	0.00
10	301687	新广益	195	10,606.05	0.00

11	001221	悍高集团	160	9,110.40	0.00
12	301667	纳百川	151	8,617.57	0.00
13	001369	双欣环保	645	8,314.05	0.00
14	603175	超颖电子	169	8,206.64	0.00
15	603418	友升股份	126	7,441.56	0.00
16	001285	瑞立科密	132	7,402.56	0.00
17	301668	昊创瑞通	165	7,392.00	0.00
18	301449	天溯计量	112	7,305.76	0.00
19	601026	道生天合	451	6,440.28	0.00
20	603092	德力佳	114	6,345.24	0.00
21	301575	艾芬达	126	6,243.30	0.00
22	603406	天富龙	153	6,144.48	0.00
23	603262	技源集团	155	4,355.50	0.00
24	603248	锡华科技	260	4,238.00	0.00
25	001388	信通电子	94	4,036.36	0.00
26	603370	华新精科	82	3,800.70	0.00
27	603376	大明电子	111	2,909.31	0.00
28	603334	丰倍生物	88	2,888.16	0.00
29	001396	誉帆科技	69	2,441.91	0.00

#### 8.4 报告期内股票投资组合的重大变动

##### 8.4.1 累计买入金额超出期初基金资产净值 2%或前 20 名的股票明细

金额单位：人民币元

序号	股票代码	股票名称	本期累计买入金额	占期初基金资产净值比例 (%)
1	600048	保利发展	41,828,209.00	9.00
2	000002	万科A	31,853,261.00	6.86
3	600415	小商品城	26,022,220.00	5.60
4	001979	招商蛇口	21,352,369.00	4.60
5	600895	张江高科	16,247,086.77	3.50
6	600383	金地集团	8,635,671.00	1.86
7	600208	衢州发展	8,388,579.00	1.81
8	002244	滨江集团	7,570,733.00	1.63
9	600325	华发股份	7,190,760.00	1.55
10	601155	新城控股	7,180,764.00	1.55
11	600641	先导基电	7,160,658.00	1.54
12	600663	陆家嘴	6,694,012.00	1.44
13	600848	上海临港	6,180,878.00	1.33
14	600064	南京高科	6,038,236.00	1.30
15	000882	华联股份	5,362,371.00	1.15
16	600790	轻纺城	5,154,328.00	1.11

17	600606	绿地控股	5,153,432.00	1.11
18	000620	盈新发展	5,128,442.00	1.10
19	000897	津滨发展	4,266,802.00	0.92
20	600604	市北高新	4,123,900.00	0.89

注：买入金额按买入成交金额（成交单价乘以成交数量）填列，不考虑相关交易费用。

#### 8.4.2 累计卖出金额超出期初基金资产净值 2%或前 20 名的股票明细

金额单位：人民币元

序号	股票代码	股票名称	本期累计卖出金额	占期初基金资产净值比例 (%)
1	600048	保利发展	42,331,607.35	9.11
2	600415	小商品城	34,468,179.00	7.42
3	000002	万科 A	33,359,852.00	7.18
4	001979	招商蛇口	23,902,942.00	5.14
5	600895	张江高科	20,077,989.00	4.32
6	600773	西藏城投	10,834,958.26	2.33
7	600208	衢州发展	9,489,771.00	2.04
8	600383	金地集团	8,977,914.00	1.93
9	002244	滨江集团	8,361,665.00	1.80
10	601155	新城控股	8,013,976.00	1.72
11	600325	华发股份	7,668,457.00	1.65
12	600641	先导基电	7,143,655.00	1.54
13	600848	上海临港	6,911,029.20	1.49
14	002146	荣盛发展	6,907,259.20	1.49
15	600007	中国国贸	6,686,380.00	1.44
16	600064	南京高科	6,650,100.00	1.43
17	000886	海南高速	6,570,169.85	1.41
18	600736	苏州高新	6,470,066.00	1.39
19	600648	外高桥	5,932,345.50	1.28
20	600113	浙江东日	5,704,938.00	1.23

注：卖出金额按卖出成交金额（成交单价乘以成交数量）填列，不考虑相关交易费用。

#### 8.4.3 买入股票的成本总额及卖出股票的收入总额

单位：人民币元

买入股票成本（成交）总额	338,165,193.69
卖出股票收入（成交）总额	381,778,397.00

注：买入股票成本、卖出股票收入均按买卖成交金额（成交单价乘以成交数量）填列，不考虑相关交易费用。

### 8.5 期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

### 8.6 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

### 8.7 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的所有资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有资产支持证券。

### 8.8 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名贵金属投资明细

本基金本报告期末未持有贵金属。

### 8.9 期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名权证投资明细

本基金本报告期末未持有权证。

### 8.10 报告期末本基金投资的股指期货交易情况说明

本基金本报告期内未投资股指期货。

### 8.11 报告期末本基金投资的国债期货交易情况说明

本基金本报告期内未投资国债期货。

### 8.12 投资组合报告附注

8.12.1 本基金投资的前十名证券的发行主体中，上海临港控股股份有限公司出现在报告编制日前一年内受到监管部门公开谴责、处罚的情况。

本基金管理人就上述公司受处罚事件进行了及时分析和研究，认为上述公司存在的违规问题对公司经营成果和现金流量未产生重大的实质影响，对该公司投资价值未产生实质影响。本基金管理人将继续对该公司进行跟踪研究。

8.12.2 基金投资的前十名股票中，没有投资于超出基金合同规定备选股票库之外的情况。

### 8.12.3 期末其他各项资产构成

单位：人民币元

序号	名称	金额
1	存出保证金	61,683.39
2	应收清算款	126,867.61
3	应收股利	-

4	应收利息	-
5	应收申购款	1,865,254.16
6	其他应收款	-
7	待摊费用	-
8	其他	-
9	合计	2,053,805.16

**8.12.4 期末持有的处于转股期的可转换债券明细**

本基金本报告期末未持有可转换债券。

**8.12.5 期末前十名股票中存在流通受限情况的说明**

**8.12.5.1 期末指数投资前十名股票中存在流通受限情况的说明**

本基金本报告期末指数投资前十名股票中不存在流通受限情况。

**8.12.5.2 期末积极投资前五名股票中存在流通受限情况的说明**

金额单位：人民币元

序号	股票代码	股票名称	流通受限部分的公允价值（元）	占基金资产净值比例（%）	流通受限情况说明
1	001280	中国铀业	76,431.60	0.02	新股锁定
2	301638	南网数字	24,213.84	0.01	新股锁定
3	001386	马可波罗	23,866.64	0.01	新股锁定
4	301632	广东建科	15,534.08	0.00	新股锁定
5	301563	云汉芯城	14,705.90	0.00	新股锁定

**§9 基金份额持有人信息**

**9.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构**

份额单位：份

份额级别	持有人户数(户)	户均持有的基金份额	持有人结构			
			机构投资者		个人投资者	
			持有份额	占总份额比例	持有份额	占总份额比例
国泰国证房地产	48,416	8,890.02	43,341,521.68	10.07%	387,077,881.50	89.93%

行业指数 A						
国泰国证房地产行业指数 C	18,007	10,415.57	5,439,216.75	2.90%	182,113,984.20	97.10%
合计	66,423	9,303.59	48,780,738.43	7.89%	569,191,865.70	92.11%

### 9.2 期末上市基金前十名持有人

国泰国证房地产行业指数 A

序号	持有人名称	持有份额（份）	占上市总份额比例
1	孙奕晖	2,430,499.00	8.55%
2	周千千	1,097,083.00	3.86%
3	林哲凯	1,043,075.00	3.67%
4	王毅轩	1,020,099.00	3.59%
5	李红梅	1,010,351.00	3.56%
6	陈美龄	934,145.00	3.29%
7	吴丽明	507,776.00	1.79%
8	孙敬华	488,000.00	1.72%
9	许钢	478,103.00	1.68%
10	姜秀芝	431,169.00	1.52%

注：以上信息是根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的名册编制。

### 9.3 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	份额级别	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本基金	国泰国证房地产行业指数 A	38,536.52	0.01%
	国泰国证房地产行业指数 C	4,453.94	0.00%
	合计	42,990.46	0.01%

### 9.4 期末基金管理人的从业人员持有本开放式基金份额总量区间的情况

项目	份额级别	持有基金份额总量的数量区间（万份）
本公司高级管理人员、基金投资和研究部门负责人持有本开放式基金	国泰国证房地产行业指数 A	0
	国泰国证房地产行业指数 C	0
	合计	0
本基金基金经理持有本开放式基金	国泰国证房地产行业指数 A	0

	国泰国证房地产行业指数 C	0
	合计	0

### §10 开放式基金份额变动

单位：份

项目	国泰国证房地产行业指数 A	国泰国证房地产行业指数 C
基金合同生效日（2021 年 1 月 1 日）基金份额总额	986,114,325.07	-
本报告期期初基金份额总额	463,576,672.14	215,302,493.23
本报告期基金总申购份额	331,989,418.13	1,263,460,239.38
减：本报告期基金总赎回份额	365,146,687.09	1,291,209,531.66
本报告期基金拆分变动份额	-	-
本报告期期末基金份额总额	430,419,403.18	187,553,200.95

### §11 重大事件揭示

#### 11.1 基金份额持有人大会决议

报告期内，本基金无基金份额持有人大会决议。

#### 11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

报告期内，本基金管理人重大人事变动如下：

2025 年 5 月 30 日，本基金管理人发布了《国泰基金管理有限公司高级管理人员变更公告》，经本基金管理人第八届董事会第三十六次会议审议通过，刘国华女士离任公司督察长，公司总经理李昇代任督察长。

2025 年 12 月 2 日，本基金管理人发布了《国泰基金管理有限公司高级管理人员变更公告》，经本基金管理人第八届董事会第三十九次会议审议通过，倪莹女士离任公司首席信息官，转任公司督察长。

报告期内，本基金托管人的专门基金托管部门重大人事变动如下：

本报告期内，经中国银行股份有限公司研究决定，聘任边济东先生为资产托管部总经理。上述人事变动已按相关规定备案、公告。

### 11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

报告期内，本基金无涉及对公司运营管理及基金运作产生重大影响的与本基金管理人、基金财产、基金托管业务相关的诉讼事项。

### 11.4 基金投资策略的改变

报告期内，本基金投资策略无改变。

### 11.5 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金自 2024 年起改聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）提供审计服务，本报告年度应支付给聘任会计师事务所的报酬为 22,500.00 元。

### 11.6 管理人、托管人及相关从业人员受调查或处罚等情况

#### 11.6.1 管理人受调查或处罚等情况

管理人受调查或处罚等情况	内容
受到调查或处罚等措施的主体	国泰基金管理有限公司
受到调查或处罚等措施的时间	2025 年 5 月 9 日
采取调查或处罚等措施的机构	中国证监会上海监管局
受到调查或处罚等措施类型	行政监管措施
受到的具体措施类型	责令改正
受到调查或处罚等措施的原因	投资运作
受到处罚的依据	《公开募集证券投资基金管理人监督管理办法》
管理人采取整改措施的情况（如提出整改意见）	公司已采取完善管控机制、加强管理等整改措施，现已完成整改，并经中国证监会上海监管局验收通过。
其他	无

#### 11.6.2 管理人相关从业人员受调查或处罚等情况

本报告期内基金管理人高级管理人员及相关从业人员无受调查或处罚等情况。

#### 11.6.3 托管人受调查或处罚等情况

本报告期内，本基金托管人的基金托管业务履职不涉及受调查或处罚等情况。

#### 11.6.4 托管人相关从业人员受调查或处罚等情况

本报告期内，本基金托管人相关从业人员的基金托管业务履职不涉及受调查或处罚等情况。

### 11.7 基金租用证券公司交易单元的有关情况

#### 11.7.1 基金租用证券公司交易单元进行股票投资及佣金支付情况

金额单位：人民币元

券商名称	交易	股票交易	应支付该券商的佣金	备注

	单元 数量	成交金额	占当期股 票成交总 额的比例	佣金	占当期佣 金总量的 比例	
华福证券	2	-	-	-	-	-
长城证券	1	-	-	-	-	-
中泰证券	1	-	-	-	-	-
中信证券	1	-	-	-	-	-
高盛（中国） 证券	1	-	-	-	-	-
浙商证券	1	-	-	-	-	-
国泰海通	1	-	-	-	-	-
天风证券	1	-	-	-	-	-
华创证券	2	-	-	-	-	-
申万宏源证券	1	-	-	-	-	-
万联证券	1	-	-	-	-	-
华金证券	3	-	-	-	-	-
银河证券	1	-	-	-	-	-
国投证券	1	-	-	-	-	-
国海证券	1	-	-	-	-	-
方正证券	2	-	-	-	-	-
东兴证券	1	-	-	-	-	-
东北证券	1	-	-	-	-	-
国元证券	1	-	-	-	-	-
招商证券	2	717,487,251.17	100.00%	140,532.95	100.00%	-

注：1、交易单元的选择标准：

- （1）实力雄厚、信誉良好；
- （2）财务状况良好，经营行为稳健、规范，合规风控能力较强；
- （3）具备基金交易所需的高效、安全的通讯条件，交易设施符合代理本公司管理的基金进行证券交易的需要；
- （4）研究实力较强，能及时为本公司管理的基金提供高质量服务，包括但不限于各类研究分析报告、上市公司路演及反路演、各类研究策略会等。

2、选择程序：

券商按照我司要求提供机构情况介绍说明，该说明作为券商尽调材料进行内部审议，符合要求的券商经批准进入券商白名单，白名单内的券商根据其提供的研究服务情况进行考评，符合交易席位租用标准的，经审批后可成为我司签约券商并签订交易业务单元租用协议。

3、本基金本报告期内未有交易单元变更情况发生。

**11.7.2 基金租用证券公司交易单元进行其他证券投资的情况**

金额单位：人民币元

券商名称	债券交易		债券回购交易		权证交易	
	成交金额	占当期债券成交总额的比例	成交金额	占当期债券回购成交总额的比例	成交金额	占当期权证成交总额的比例
华福证券	-	-	-	-	-	-
长城证券	-	-	-	-	-	-
中泰证券	-	-	-	-	-	-
中信证券	-	-	-	-	-	-
高盛（中国） 证券	-	-	-	-	-	-
浙商证券	-	-	-	-	-	-
国泰海通	-	-	-	-	-	-
天风证券	-	-	-	-	-	-
华创证券	-	-	-	-	-	-
申万宏源证券	-	-	-	-	-	-
万联证券	-	-	-	-	-	-
华金证券	-	-	-	-	-	-
银河证券	-	-	-	-	-	-
国投证券	-	-	-	-	-	-
国海证券	-	-	-	-	-	-
方正证券	-	-	-	-	-	-
东兴证券	-	-	-	-	-	-
东北证券	-	-	-	-	-	-
国元证券	-	-	-	-	-	-
招商证券	-	-	-	-	-	-

**11.8 其他重大事件**

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	关于国泰基金管理有限公司旗下部分指数基金指数使用费调整为基金管理人承担并修订基金合同的公告	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2025-03-20
2	国泰基金管理有限公司高级管理人员变更公告	《中国证券报》	2025-05-30
3	国泰基金管理有限公司关于旗下部分基金开通转换业务的公告	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2025-06-21

		《证券日报》	
4	国泰基金管理有限公司高级管理人员变更公告	《中国证券报》	2025-12-02

## §12 备查文件目录

### 12.1 备查文件目录

- 1、国泰国证房地产行业指数证券投资基金基金合同
- 2、国泰国证房地产行业指数证券投资基金托管协议
- 3、关于准予国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金变更注册的批复
- 4、报告期内披露的各项公告
- 5、法律法规要求备查的其他文件

### 12.2 存放地点

本基金管理人国泰基金管理有限公司办公地点——上海市虹口区公平路 18 号 8 号楼嘉昱大厦 15-20 层。

基金托管人住所或办公场所。

### 12.3 查阅方式

可咨询本基金管理人；部分备查文件可在本基金管理人公司网站上查阅。

客户服务中心电话：（021）31089000，400-888-8688

客户投诉电话：（021）31089000

公司网址：<http://www.gtfund.com>

国泰基金管理有限公司

二〇二六年三月三十日