

**华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年年度报告**  
**2025 年 12 月 31 日**

基金管理人：华泰证券（上海）资产管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年三月三十一日

## §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。

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 30 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，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。

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

本报告期自 2025 年 4 月 25 日(基金合同生效日)起至 12 月 31 日止。

## 1.2 目录

<b>§1 重要提示及目录</b>	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
<b>§2 不动产基金简介</b>	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	7
2.4 基金管理人和运营管理机构	7
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	8
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	8
2.7 信息披露方式	9
<b>§3 主要财务指标和不动产基金运作情况</b>	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	11
3.5 报告期内资本性支出使用情况	14
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	14
3.7 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	14
3.8 报告期内发生的关联交易	15
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	15
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	15
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	15
3.12 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	15
<b>§4 不动产项目基本情况</b>	15
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	15
4.2 不动产项目所属行业情况	21
4.3 不动产项目运营相关财务信息	25
4.4 项目公司经营现金流	27
4.5 项目公司对外借入款项情况	28
4.6 不动产项目投资情况	28
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	28
4.8 不动产项目相关保险的情况	28
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	29
4.10 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	31
4.11 其他需要说明的情况	31
<b>§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告</b>	31
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	31
5.2 投资组合报告附注	31
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	31
<b>§6 回收资金使用情况</b>	32

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 .....	32
<b>§7 管理人报告</b> .....	32
7.1 基金管理人及主要负责人员情况 .....	32
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 .....	36
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 .....	38
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 .....	40
<b>§8 运营管理机构报告</b> .....	40
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 .....	40
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 .....	41
<b>§9 其他业务参与者履职报告</b> .....	42
9.1 托管人报告 .....	42
9.2 资产支持证券管理人报告 .....	43
9.3 其他专业机构报告 .....	44
9.4 原始权益人报告 .....	44
<b>§10 审计报告</b> .....	45
10.1 审计意见 .....	45
10.2 形成审计意见的基础 .....	46
10.3 其他信息 .....	46
10.4 管理层和治理层对财务报表的责任 .....	46
10.5 注册会计师对财务报表审计的责任 .....	47
10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明 .....	48
<b>§11 年度财务报告</b> .....	48
11.1 资产负债表 .....	48
11.2 利润表 .....	52
11.3 现金流量表 .....	55
11.4 所有者权益变动表 .....	59
11.5 报表附注 .....	61
<b>§12 评估报告</b> .....	114
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明 .....	114
12.2 评估报告摘要 .....	115
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明 .....	115
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果 .....	116
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因 .....	116
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况 .....	116
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施 .....	117
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明 .....	117
<b>§13 基金份额持有人信息</b> .....	117
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构 .....	117
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人 .....	117
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 .....	118
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 .....	119
13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况 .....	119

§14 不动产基金份额变动情况.....	119
§15 重大事件揭示.....	120
15.1 基金份额持有人大会决议.....	120
15.2 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.....	120
15.3 不动产基金投资策略的改变.....	120
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况.....	120
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况.....	120
15.6 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.....	120
15.7 其他重大事件.....	120
§16 影响投资者决策的其他重要信息.....	123
§17 备查文件目录.....	123
17.1 备查文件目录.....	123
17.2 存放地点.....	124
17.3 查阅方式.....	124

## §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	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	
基金简称	华泰苏州恒泰租赁住房 REIT	
场内简称	华泰苏州恒泰租赁住房 REIT	
基金代码	508085	
交易代码	508085（前端）	-（后端）
基金运作方式	契约型封闭式	
基金合同生效日	2025 年 4 月 25 日	
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司	
基金托管人	中信银行股份有限公司	
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份	
基金合同存续期	合同生效日起 48 年	
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所	
上市日期	2025-05-21	
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券的全部份额，通过不动产资产支持证券投资于项目公司，最终取得由项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。	
投资策略	初始投资策略、不动产项目的购入策略、不动产项目的出售及处置策略、融资策略、不动产项目的运营管理策略、固定收益投资策略、更新改造策略。	
风险收益特征	本基金为不动产投资信托基金，通过主动运营管理不动产	

	项目，以获取不动产项目租金收入等稳定的现金流为主要目的，其风险收益特征与股票型基金、债券型基金和货币市场基金不同；一般市场情况下，长期风险和收益高于货币市场基金、债券型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	<p>(一) 本基金收益分配采取现金分红方式。</p> <p>(二) 若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。</p> <p>(三) 本基金应当将 90% 以上合并后年度可供分配金额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。</p> <p>(四) 每一基金份额享有同等分配权。</p> <p>(五) 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。</p> <p>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。</p>
资产支持证券管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司
运营管理机构	苏州工业园区公租房管理有限公司

## 2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：菁英公寓项目

项目公司名称	苏州工业园区菁英公寓管理有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动产项目主要经营模式	提供租赁住房服务，收入主要来源于不动产项目产生的租金及物业管理费收入等。
不动产项目地理位置	苏州市苏州工业园区启月街 1 号

## 2.3 不动产基金扩募情况

不涉及。

## 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		华泰证券（上海）资产管理有限公司	苏州工业园区公租房管理有限公司
信息披露事务负责人	姓名	刘博文	董伟
	职务	合规总监、督察长、董事会秘书、首席风险官	执行董事
	联系方式	4008895597	0512-67996767
注册地址		中国(上海)自由贸易试验区基隆路6号1222室	中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区翠微街9号月亮湾国际中心6楼603室
办公地址		上海市浦东新区东方路18号E座21楼	中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区翠微街9号月亮湾国际中心12楼
邮政编码		200120	215000
法定代表人		江晓阳	董伟

## 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	中信银行股份有限公司	华泰证券（上海）资产管理有限公司	中信银行股份有限公司苏州分行
注册地址	北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层	中国（上海）自由贸易试验区基隆路6号122室	苏州工业园区苏州大道东266号金融港商务中心西楼
办公地址	北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层	上海市浦东新区东方路18号E座21楼	苏州工业园区苏州大道东266号金融港商务中心西楼
邮政编码	100020	200120	215028
法定代表人	方合英	江晓阳	张凯

## 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
会计师事务所	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	中国北京东长安街1号东方广场毕马威大楼8层
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街17号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评	深圳市福田区福田街道福安社区中

	估有限公司	心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1
律师事务所	北京市汉坤律师事务所	北京市东城区东长安街 1 号东方广 场 C1 座 9 层
财务顾问	华泰联合证券有限责任公司	中国（上海）自由贸易试验区东方 路 6 号 20 楼

## 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	上海证券报
登载不动产基金年度报告的管理人 互联网网址	<a href="https://www.htscamc.com">https://www.htscamc.com</a>
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人及基金托管人住所

## §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	2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
本期收入	60,972,831.95
本期净利润	-16,678,070.19
本期经营活动产生的现金 流量净额	12,627,033.25
本期现金流分派率	2.09%
年化现金流分派率	3.03%
期末数据和指标	2025 年末
期末不动产基金总资产	1,367,048,207.54
期末不动产基金净资产	1,324,536,925.10
期末不动产基金总资产与 净资产的比例	103.21%
内部收益率	-

注：1、本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价

值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

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”均指合并财务报表层面的数据。

3、合同生效未满 1 年，无可比期间数据。

### 3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	2.6491
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

注：合同生效未满 1 年。

### 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	37,912,819.62	0.0758	-

##### 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	25,785,000.39	0.0516	-

#### 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	-16,678,070.19	-
本期折旧和摊销	39,992,923.93	-
本期利息支出	1,625,117.24	-
本期所得税费用	-8,257.77	-
本期息税折旧及摊销前利	24,931,713.21	-

润		
调增项		
1.期初现金余额	267,751,154.29	-
2.应收应付的变动	13,364,746.15	-
3.资产减值的变动	20,799,252.32	-
调减项		
1.未来的合理支出预留	-48,016,810.48	-
2.偿还借款本金及利息	-237,657,957.64	-
3.支付的所得税费用	-1,344,347.41	-
4.其他资本性支出	-1,914,930.82	-
本期可供分配金额	37,912,819.62	-

### 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

“未来合理的相关支出预留”包含了应付账款、应交税费、租赁保证金、质保金和下一季度运营支出、下一季度的家具家电等资本性支出和未来大修预留的资本性支出等对应资金。

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

项目	本期实现金额 (万元)	招募说明书预测数 (万元)	完成度 (%)	差异原因
可供分配金额	3,791.281962	3,760.059284	100.83	招募说明书本基金 2025 年的可供分配金额为 5,467.82 万元。基金合同生效日为 2025 年 4 月 25 日，本期实际天数为 251 天，按天数折算后可供分配金额预测数据为 3,760.06 万元，以此数据为基础计算完成度。

## 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

根据《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》和《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定，本报告期内基金费用收取情况如下：

1、基金管理人的管理费

基金管理人的管理费为固定管理费。

本报告期内计提固定管理费 1,511,367.38 元，截至报告期末已支付 0 元。

2、基金托管人的托管费

本报告期内计提基金托管人的托管费 94,461.34 元，截至报告期末已支付 0 元。

3、运营管理机构的服务费

运营管理机构的服务费分为基础服务费和激励服务费。根据《运营管理服务协议》，均由项目公司承担，属于项目公司营业成本，非基金直接支付的费用。项目公司在每个季度初的第 15 日前，依据上个季度项目公司财务报告计算上个季度基础服务费。项目公司在收到运营管理机构提供的发票后 10 个工作日内向运营管理机构支付基础服务费。本报告期内项目公司计提运营管理服务费 1,977,054.81 元，其中激励服务费为 90,053.35 元。截至报告期末已支付二、三、四季度基础服务费 2,059,878.63 元，其中 172,877.17 元的费用归属于原始权益人，已在股权转让对价中扣除。

4、资产支持证券管理人的管理费

资产支持证券管理人的管理费为固定管理费。

本报告期内计提固定管理费 377,841.85 元，截至报告期末已支付 0 元。

5、本基金无资产支持证券托管人托管费。

本报告期内基金费用收费依据如下：

1、管理人报酬

本基金的基金管理费为固定管理费，以最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]，依据相应费率按日计提，按年支付。其中 80%由基金管理人收取，20%由资产支持证券管理人收取。计算方法如下。

$$B=A \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]

## 2、基金托管费

本基金的托管费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]的 0.01%年费率计提。基金托管费按日计提，按年支付，计算方法如下：

$$H=L \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的基金托管费

L 为按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]

## 3、运营管理费

### （1）基础服务费

$$\text{基础服务费} = \text{项目公司运营收入} * 3.52\%$$

### （2）激励服务费

在项目公司的实际运营净收益高于项目公司目标运营净收益的情况下，运营管理机构有权按照下述方式收取激励服务费：

#### 1) $100\% < \text{实际运营净收益} / \text{目标运营净收益} \leq 110\%$

$$\text{激励服务费} = (\text{实际运营净收益} - \text{目标运营净收益} - \text{应收账款的增加}) \times 20\%$$

#### 2) $110\% < \text{实际运营净收益} / \text{目标运营净收益}$

$$\text{激励服务费} = (\text{实际运营净收益} - \text{目标运营净收益} \times 110\% - \text{应收账款的增加}) \times 30\% + (\text{目标运营净收益} \times 110\% - \text{目标运营净收益} - \text{应收账款的增加}) \times 20\%$$

3)  $90\% \leq \text{实际运营净收益} / \text{目标运营净收益} < 100\%$ ，扣减金额=(目标运营净收益-实际运营净收益)×20%

4)  $\text{实际运营净收益} / \text{目标运营净收益} < 90\%$ ，扣减金额=(目标运营净收益-目标运营净收益×90%)×20%+(目标运营净收益×90%-实际运营净收益)×30%

当期项目公司实际运营净收益的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。

## 3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

### 1、目标运营净收益

专项计划于 2025 年 4 月 28 日设立，根据《运营管理协议》，实际目标运营净收益=专项计划在该自然年度实际存续的天数\*全年考核运营净收益 60,725,173.00 元/该自然年度天数=41,259,843.57 元。

## 2、实际运营净收益

(1) 项目公司实际 EBITDA: 根据《苏州工业园区菁英公寓管理有限公司股权转让协议之股权转让金额确认函》，运营管理机构预留 1,954,100.00 元用于房型转换及延迟归还贷款的利息费用，该部分费用计入了交割后的报表中，在核算 EBITDA 时予以剔除。经修正，2025 年不含激励服务费的 EBITDA 为 44,153,190.98 元。

(2) 资本性支出: 根据运营管理机构提供的记账凭证，固定资产处置产生 41,529.52 元，购入固定资产支出 2,464,150.00 元。合计资本性支出 2,422,620.48 元。

(3) 应收账款: 根据交割审计报告，《苏州工业园区菁英公寓管理有限公司审计报告》(天职业字[2025]22694 号)，项目公司应收账款 0 元。截至 2025 年末，项目公司应收账款 20,460.20 元，应收账款增加 20,460.20 元。

综上，运营管理机构实际运营净收益完成 41,730,570.50 元，超额完成 450,266.73 元，超额完成 1.09%。根据《运营管理协议》，“13.1.2 在项目公司的实际运营净收益高于项目公司目标运营净收益的情况下，运营管理机构有权按照下述方式收取激励服务费：100% < 实际运营净收益/目标运营净收益 ≤ 110%，激励服务费 = (实际运营净收益 - 目标运营净收益 - 应收账款的增加) × 20%...”，2025 年激励服务费为 90,053.35 元。

根据《运营管理协议》，“14.2.1 项目出租率任一运营回收期不低于 90%；运营收入收缴率不低于 99%，...如年度出租率或运营收入收缴率未达到考核指标，则运营管理机构无权收取激励服务费”，项目公司报告期内收缴率和出租率均满足条件，运营管理机构有权获得 2025 年激励服务费。

### 3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内，产生资本性支出 2,464,150.00 元，主要系不动产项目日常运营必须的家具家电采购。

### 3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

### 3.7 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

本报告期内，本基金发售并购入项目公司事项，已由天职国际会计事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司苏州工业园区菁英公寓管理有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目的交割审计专项报告。

根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日（即交割日前一日 2025 年 4 月 28 日）总资产合计 959,963,993.56 元，负债合计 263,517,065.95 元，所有者权益合计 696,446,927.61 元。

根据本基金招募说明书、股权转让协议及询价公告等文件的约定，本报告期内，按计划完成交易对价支付工作，交易对价合计 1,129,280,000.00 元。

### 3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易信息详见本报告“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

### 3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

截止本报告期末，不动产项目的账面净值为 131,379.93 万元。2025 年 12 月 31 日价值时点的资产估值为 129,300.00 万元，计提减值 2,079.93 万元。资产减值损失主要系发售溢价所致。

### 3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

### 3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

### 3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本不动产基金业务参与者未作出新增不动产基金相关承诺。报告期内，不动产基金业务参与者适当履行已有承诺，未存在变更承诺或对不动产基金利益产生重大不利的情形。

## §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

本基金通过持有专项计划穿透取得苏州工业园区菁英公寓管理有限公司（简称“项目公

司”)持有的不动产项目的完全所有权或经营权。不动产项目名菁英公寓,位于苏州工业园区启月街1号,为公共租赁住房项目。菁英公寓项目一期、二期项目分别于2010年12月和2013年3月投入运营,截至本报告期末已分别运营了15.1年和12.8年。

本报告期内,项目公司实现总收入53,847,644.62元,息税折旧摊销前利润42,146,188.19元。

租约结构方面,截至本报告期末,租户结构稳定且高度分散,租赁住房租户均为个人租户,受雇于932家不同的企业,无企业租户。

房型方面,为适应租赁需求的变化,合租户型调改为家庭户型。本报告期末,租赁单元数较2025年4月末减少90个单元,但因家庭户型的租金大于等于合租户型的租金,对租赁收入无负面影响。

整体而言,项目公司运营平稳,报告期内未发生重大变化和经营策略调整,底层资产周边亦未新增竞争性项目,且不存在重大诉讼或纠纷。

#### 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4月25日(基金合同生效日)-2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	同比(%)
1	报告期末租赁住房可供出租单元	报告期末租赁住房可供出租单元	个	3,498.00	-
2	报告期末租赁住房实际出租单元	报告期末租赁住房实际出租单元	个	3,427.00	-
3	报告期末出租率(按出租单元算)	(报告期末租赁住房实际出租单元/报告期末租赁住房可供出租单元)×100%	%	97.97	-
4	报告期末租赁住房可出租面积	报告期末租赁住房可出租面积	平方米	243,025.44	-
5	报告期末租赁住房实际出租面积	报告期末租赁住房实际出租面积	平方米	239,088.43	-
6	报告期末出	(报告期末租赁	%	98.38	-

	租率(按出租面积算)	住房实际出租面积 / 报告期末租赁住房可供出租面积) ×100%			
7	报告期内租赁住房租金单价水平	报告期内租赁住房租金收入 / (租赁住房可租赁面积 × 报告期内租赁住房平均出租率 × 报告期内实际自然天数 × 12/365), 报告期内租赁住房平均出租率 = 报告期内覆盖的租赁住房每月末出租率(按面积)之和 / 报告期内覆盖的月份数	元/月/平方米	26.39	-
8	报告期末租赁住房剩余租期情况	$\sum_{i=1}^n$ (租赁住房租约 i 的剩余租期 * 租赁住房租约 i 的租赁面积) / 租赁住房实际租赁面积, n 为报告期末租赁住房已签租约	天	205.11	-
9	报告期末商业配套可供出租面积	报告期末商业配套可供出租面积	平方米	7,460.39	-
10	报告期末商业配套实际出租面积	报告期末商业配套实际出租面积	平方米	6,909.03	-
11	报告期末商业配套出租率	(报告期末商业配套实际出租面积 / 报告期末商业配套可供出租面积) × 100%	%	92.61	-
12	报告期内商	报告期内商业	元/月/平方	32.62	-

	业配套租金单价水平	配套租金收入/（商业配套可租赁面积×报告期内商业配套平均出租率×报告期内实际自然天数×12/365），报告期内商业配套平均出租率=报告期内覆盖的商业配套每月末出租率之和/报告期内覆盖的月份数	米		
13	报告期末商业配套剩余租期情况	$\sum_{i=1}^n$ （商业配套租约 i 的剩余租期*商业配套租约 i 的租赁面积）/商业配套已租赁面积，n 为报告期末商业配套已签租约	天	703.45	-
14	报告期末租金收缴率	（报告期内实收租赁收入/报告期内应收租赁收入）×100%	%	99.96	-

注：1、根据《园区公租房（菁英公寓）网络运营服务合同》约定，电信服务费在年度审计中调整为预收账款，在核算收缴率时从应收账款中剔除。

2、资产交割日为 2025 年 4 月 29 日，交割日后项目公司的收入才归属于基金。为真实反映租金单价水平，此处报告期内的天数自交割日后核算，报告期内的实际自然日为 247 天。

#### 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：1 菁英公寓

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 4 月 25 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末租赁住房可供	报告期末租赁住房可供出租	个	3,498.00	-

	出租单元	单元			
2	报告期末租赁住房实际出租单元	报告期末租赁住房实际出租单元	个	3,427.00	-
3	报告期末出租率(按出租单元算)	(报告期末租赁住房实际出租单元/报告期末租赁住房可供出租单元)×100%	%	97.97	-
4	报告期末租赁住房可出租面积	报告期末租赁住房可出租面积	平方米	243,025.44	-
5	报告期末租赁住房实际出租面积	报告期末租赁住房实际出租面积	平方米	239,088.43	-
6	报告期末出租率(按出租面积算)	(报告期末租赁住房实际出租面积 / 报告期末租赁住房可供出租面积) ×100%	%	98.38	-
7	报告期内租赁住房租金单价水平	报告期内租赁住房租金收入/ (租赁住房可租赁面积×报告期内租赁住房平均出租率×报告期内实际自然天数 ×12/365) , 报告期内租赁住房平均出租率=报告期内覆盖的租赁住房每月末出租率(按面积)之和/报告期内覆盖的月份数	元/月/平方米	26.39	-
8	报告期末租赁住房剩余租期情况	$\sum_{i=1}^n$ (租赁住房租约 i 的剩余租期*租赁住房租约 i 的租赁面积) / 租赁住房	天	205.11	-

		实际租赁面积, n 为报告期末租 赁住房已签租 约			
9	报告期末商 业配套可供 出租面积	报告期末商业 配套可供出租 面积	平方米	7,460.39	-
10	报告期末商 业配套实际 出租面积	报告期末商业 配套实际出租 面积	平方米	6,909.03	-
11	报告期末商 业配套出租 率	(报告期末商 业配套实际出 租面积/报告期 末商业配套可 供出租面积) ×100%	%	92.61	-
12	报告期内商 业配套租金 单价水平	报告期内商业 配套租金收入/ (商业配套可 租赁面积×报告 期内商业配套 平均出租率×报 告期内实际自 然天数 ×12/365), 报 告期内商业配 套平均出租率= 报告期内覆盖 的商业配套每 月末出租率之 和/报告期内覆 盖的月份数	元/月/平方 米	32.62	-
13	报告期末商 业配套剩余 租期情况	$\sum_{i=1}^n$ (商业配 套租约 i 的剩余 租期*商业配套 租约 i 的租赁面 积)/商业配套 已租赁面积, n 为报告期末商 业配套已签租 约	天	703.45	-
14	报告期末租 金收缴率	(报告期内实 收租赁收入/报 告期内应收租	%	99.96	-

		赁收入)×100%			
--	--	-----------	--	--	--

报告期内，本基金只有一个资产项目。本表统计口径与“4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标”统计口径一致。

#### 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

本项目属于公共租赁住房，为我国住房保障体系的核心组成部分，具有鲜明的政策驱动和民生保障属性，与保障性租赁住房和配售型保障性住房一起构成多层次住房保障体系，精准对接不同群体的居住需求。公共租赁住房的制度定位经历了从“兜底保障”向“普惠保障+人才安居”的转型。早期公共租赁住房严格限定于城镇收入及以下困难群体，通过收入线审核应保尽保，承担社会保障的底线功能。随着城镇化进程加快和产业结构升级，保障对象逐步扩展至新就业职工、稳定就业的外来务工人员等“新市民”群体。这一转型并非简单的范围扩展，而是住房保障功能从“生存型”向“发展型”的战略升级，与新型城镇化、人才强国等国家战略深度耦合。以苏州工业园区为例，作为国家经济技术开发区和自主创新示范区，苏州工业园区的保障对象结构主要系年轻化、高学历、产业关联度高的人群，该类人群对产品品质、社区配套、职业发展等有明确期待，推动公共租赁住房从“基本居住”向“品质安居”的升级。

政策的连续性与动态调整，支撑了含公共租赁住房在内的保障性住房稳定发展。中央层面，“十四五”规划明确保障性住房建设目标，《租房租赁条例》（2025 年）填补上位法空白；省级层面，江苏省构建多主体供给、多渠道保障的住房制度框架；市区及层面，苏州工业园区建立与产业发展、人口流动相适应的准入标准动态调整机制。

##### 2、发展阶段

租赁住房行业正经历从规模扩张向品质提升的关键转型，政策体系从“建框架”进入“优

结构”阶段，市场从“增量开发”转向“存量优化”，行业发展迈入“政策引导、法制保障、监管协同”三位一体的高质量发展新时期。2025 年 7 月，国务院公布《住房租赁条例》（国务院令 812 号），这是我国首部专门规范租赁市场的行政法规，在法律地位确权、市场秩序规范、筹集渠道拓展等方面进行了突破，为包括公共租赁住房在内的各类租赁住房提供了明确的权利义务界定和行为规范指引。该法规的出台，结束了租赁市场野蛮生长时代，具有里程碑意义。2025 年 10 月，住房和城乡建设部在“高质量完成‘十四五’规划”主题发布会中强调将规范发展住房租赁市场，培育市场化、专业化的租赁企业，提升行业监管和服务水平。

随着“十四五”保障性住房筹建目标基本达成，保障性住房市场发展逻辑发生根本性转变：从以“产品品质提升、管理效率优化、服务体验升级”为核心的“存量优化”替代原有的规模扩张模式。2024 年以来，中央及各地多次提及收购存量商品房作为保障性住房并配套出台相应金融政策。2025 年 12 月召开的全国住房城乡建设工作会议明确提出，结合城市更新、城中村改造盘活存量用地，推动收购存量商品房作为保障性住房，并强调实施房屋品质提升工程，有序推进“好房子”建设。财政部提前下达的 2025 年中央财政保障性安居工程补助资金 566 亿元明确支持更多通过消化存量房的方式筹集保障性住房。江苏省积极响应中央部署，定调从保障扩容到品质提升，统筹人口变化、经济社会发展、房地产市场形势等因素精准匹配保障需求，优化保障房选址布局，完善配套设施，让群众享有“好房子”。

### 3、周期性特点

人口流动与城市化进程共同塑造了租赁住房市场的结构性周期，其长期影响体现在需求规模、群体结构及区域市场等多个维度。截至 2024 年底，约 9.4 亿人生活在城镇，常住人口城镇化率超过 66%，构成了租赁住房需求的宏观基本盘，青年群体是推动租赁需求增长的核心力量。城镇化进程的区域不均匀性导致了租赁市场分化格局：核心城市或区域凭借产业聚集和就业稳定，持续吸引人口净流入，为租赁市场提供了稳定的需求支撑，租金表现相对韧性，即使在行业下行周期中跌幅也较为温和。而非核心城市或区域产业机会薄弱、就业机会有限，缺少需求支撑。故而在保障性住房集中入市后，不同城市或区域租金趋势分化，非核心区域租金承压下行明显。

此外，季节性周期也是租赁住房行业典型的周期特征，其核心驱动因素包括人口流动、教育周期及就业等。全国市场呈现“双峰一谷”形态：春节后的“返城季”、年中的“毕业季”和年末的传统淡季。需求端的季节波动主导短期供需关系，“返城季”与“毕业季”的需求集中释放形成旺季支撑，而春节前返乡及年末需求萎缩则构成淡季压力。对公共租赁住房而言，这一特点将引出租率出现小幅的周期性波动，但幅度显著小于市场化产品。主要原因在于公

共租赁住房储备了一定数量的候租人群平滑了淡季导致的空置攀升，其租金价格优势降低因市场价格下滑导致退租或不租的影响。

#### 4、竞争格局

供给端，苏州工业园区租赁住房市场呈现“国企主导、民企补充”的竞争格局。国企如恒泰集团形成了涵盖公租房、保租房以及市场化长租房的多层次供给体系，在品牌信誉、政府协同效率和跨项目资源调配能力上更具优势；民企如龙湖冠寓、泊寓等布局社交型和服务型公寓，产品设计创新、社群运营、智慧服务等差异化手段，在市场化细分领域建立竞争优势，与国企产品形成价格-品质的梯度互补。不同类型的租赁住房所对应的客群存在一定差异，且单个项目覆盖的范围有限，不在项目覆盖区域或不同类房源竞争关系弱。新增供应方面，苏州工业园区的租赁住房体量进一步扩大，据不完全统计，2025 年超 1500 套公寓入市，主要位于苏州工业园区中部区域，辐射周边企业，提升了职住平衡水平。

需求端，根据 58 安居客研究院数据显示，2025 年苏州市的租赁需求热度回暖，较 2024 年同比上涨 2.6%，位于全国第九，领先上海、北京等超一线城市。此外，苏州工业园区作为长三角地区经济活跃的核心区域，2025 年 GDP 按不变价格计算，同比增长 5.5%。经认定的各级各类总部已达 218 家。其中，跨国公司地区总部及功能性机构（省级总部）79 家，约占全省总数的 20%，位列全省第一；苏州市级总部 154 家，占全市总数 1/4 以上，位列全市第一。截至 2025 年底，累计有效期内国家高新技术企业超 3200 家，累计独角兽及独角兽培育企业超 270 家，科技创新型企业超万家。金鸡湖科技领军人才工程累计支持项目超 3500 个。累计建成各类科技载体超 1000 万平方米、公共技术服务平台 40 多个。良好的产业基础吸引人口不断流入，2022 年-2024 年苏州工业园区常住人口分别为 115.04 万人、116.99 万人和 117.55 万人。从人口特征看，新增人群以年轻人和新就业人群居多，带来了新的租房需求，以平衡供需两端。

#### 4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

截至报告期末，本项目菁英公寓所在苏州工业园区南部区域，入住租户主要集中在方圆 3km 范围。苏州工业园区南部区域已投入运营的可比公共租赁住房项目还包括菁汇公寓项目，该项目可租房源 1076 套，包含单身合租、二房简单家庭户、三房简单家庭户和三房高级家庭户 4 种户型。该项目与菁英公寓项目车行距离约 6km，不构成直接竞争。除此之外，可比区域内无其他公共租赁住房项目。

#### 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

2025 年作为“十四五”收官之年，中央及地方层面密集出台保障性住房相关政策，涵盖

制度建设、财政支持、税收优惠等多维度，标志着中国住房保障体系正从“补缺口”向“优结构”深度转型，行业将迎来“政策+市场”双轮驱动的发展新阶段。

1、国家层面制度框架持续完善，财税支持协同发力。2025 年 6 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于进一步保障和改善民生 着力解决群众急难愁盼的意见》，明确提出支持各地统筹资金渠道、以需定建，加大保障性住房供给，再帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居，为全年保障房工作定下基调。随后，8 月发布的《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》进一步强调要因地制宜发展保障性住房，政策导向更加精准。

在立法层面，2025 年 7 月实施的《住房租赁条例》具有里程碑意义：第五条确认并鼓励“非居改租”模式，同时确立“租购同权”原则，引导住房需求由“购”向“租”流动；第七条对租赁住房的安全性和宜居性提出强制性要求，推动行业规范化发展；第三十三条建立信用评价制度，促进机构专业化运营。上述制度安排为市场提供了稳定的政策预期。

2025 年 10 月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》再次明确优化保障性住房供给，满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。从 6 月到 10 月，中央政策层层递进，构建起覆盖供给端、需求端、监管端的全方位支持体系，对稳定租金水平将起到“压舱石”作用。

2026 年 1 月，《财政部 税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》，对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税；对公租房租金收入，免征增值税、房产税。同时，对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税。上述税收优惠政策直接降低了租赁住房企业的运营成本与财务负担，提升了项目收益率。

2、江苏省层面量化目标明确，保障范围持续扩大。江苏省积极响应中央部署，明确提出构建多主体供给、多渠道保障的住房制度。2025 年 2 月，省住房城乡建设厅发布《关于印发 2025 年住房和城乡建设工作要点的通知》（苏建办[2025]23 号），确立“处理好保障和市场、增量和存量、当下和长远的关系”的工作思路，要求科学编制实施住房发展规划和年度计划。该文件针对不同人群分类施策，通过及时调整准入门槛、加大租赁补贴保障力度等举措，稳步扩大住房保障覆盖面，并明确提出 2025 年全省城镇常住人口保障性住房覆盖率达到 28%的量化目标，为江苏省各地政策制定提供了清晰的行动指南。

3、苏州工业园区层面将人才战略与住房保障深度融合。在省市政策框架下，苏州工业园区进一步强化人才安居保障。2025 年 3 月，苏州工业园区发布《圆梦未来 苏州工业园

区青年人才创新创业行动计划（2025-2027 年）》，其中提到，到 2027 年园区新增青年人才 20 万名以上，新增在苏高校毕业生园区就业人数 3 万名以上，并针对园区的青年人才从创新创业到生活服务提供一揽子的支持保障以加大人才引入和留存。

上述政策将促进保障性住房行业的发展，驱动机构专业化运营，提升租户的租赁意愿和租约粘性，并以“以需定供，以需定建”作为重要原则，兼顾保障房筹建进度和出租出售率。同时，通过调整准入门槛，扩大保障范围，加大人才引入力度，市场新增需求预计会持续，为苏州工业园区的租赁市场引入活水。

#### 4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

### 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	968,069,664.74	-	-
2	总负债	977,848,340.92	-	-
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	53,607,996.17	-	-
2	营业成本/费用	70,665,215.21	-	-
3	EBITDA	42,146,188.19	-	-

注：1、基于《苏州工业园区菁英公寓管理有限公司（作为吸收方）与苏州工业园区启月公寓管理有限公司（作为被吸收方）之吸收合并协议》《苏州工业园区菁英公寓管理有限公司债权债务确认协议》以及《苏州工业园区菁英公寓管理有限公司债权债务确认函》，项目公司苏州工业园区菁英公寓管理有限公司于2025年7月15日继承苏州工业园区启月公寓管理有限公司（已被吸收合并）的全部资产及负债，其中，负债系华泰资管-苏州恒泰租赁住房1号资产支持专项计划向苏州工业园区启月公寓管理有限公司提供的金额为91,113.33万元的借款。在报告期内项目公司产生财务费用33,949,076.39元。

2、基金成立时间不满一年，无上年同期数据。

#### 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：1 苏州工业园区菁英公寓管理有限公司

序号	构成	报告期末 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	896,486,285.70	-
主要负债科目			
1	长期应付款	911,133,300.00	-
2	其他应付款	15,431,061.59	-

注：1、长期应付款系项目公司与华泰资管-苏州恒泰租赁住房 1 号资产支持专项计划的借款本金等；其他应付款主要系租赁保证金、质保金。

2、本基金于 2025 年 4 月 25 日成立，无上年末数据。

#### 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：1 苏州工业园区菁英公寓管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	住房租赁收入	50,349,861.96	93.50	-
2	商铺租赁收入	1,814,681.21	3.37	-
3	其他收入	1,443,453.00	2.68	-
4	营业收入合计	53,607,996.17	99.55	-

#### 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：1 苏州工业园区菁英公寓管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销	24,472,818.16	34.63	-
2	物业管理费	5,505,657.60	7.79	-
3	运营管理费	1,977,054.81	2.80	-

4	税金及附加	372,762.71	0.53	-
5	其他成本/费用	38,336,921.93	54.25	-
6	营业成本/费用合计	70,665,215.21	100.00	-

#### 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：**1 苏州工业园区菁英公寓管理有限公司**

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 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	32.40
2	息税折旧摊销前利润	利润总额+利息费用+折旧摊销	元	42,146,188.19
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入 $\times 100\%$	%	78.62

#### 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、使用及变化情况

本报告期初项目公司货币资金余额 30,251,158.61 元。本报告期内，累计资金流入 306,134,760.69 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 62,506,390.84 元，收到押金、保证金、宽带费等其他与经营活动有关的现金 6,749,567.64 元，收到处置报废固定资产收益 138,351.00 元，吸收合并苏州工业园区启月公寓管理有限公司后转入货币资金 20,451.21 元，收到苏州工业园区启月公寓管理有限公司借款 236,720,000.00 元；累计资金流出 322,396,281.94 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 16,588,752.07 元，购买固定资产 824,421.90 元，购买货币基金 45,000,000.00 元，偿还银行借款 236,500,000.00 元，分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 23,483,107.97 元。本报告期末持有货币基金 45,166,149.08 元，报告期内确认投资收益 272,587.43 元。本报告期末货币资金余额为 13,989,637.36 元。

##### 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、冻结等其他权利限制的情况

无。

#### 4.8 不动产项目相关保险的情况

根据中国平安财产保险股份有限公司苏州市分公司出具的《财产一切险保险单》（保险单号码：14519003902809405975），项目公司已对菁英公寓项目投保财产一切险，保险期限为 2025 年 1 月 1 日 0 时至 2025 年 12 月 31 日 24 时止，保险金额 126,558.48 万元。

根据中国平安财产保险股份有限公司苏州市分公司出具的《机器设备损坏险保险单》（保险单号码：14519003902809406643），项目公司已对菁英公寓项目投保机器损坏险，保险期限为 2025 年 1 月 1 日 0 时至 2025 年 12 月 31 日 24 时止，保险金额 6,879.84 万元。

根据中国平安财产保险股份有限公司苏州市分公司出具的《公众责任险保险单》（保险单号码：14519003902809708092），项目公司已对菁英公寓项目投保公众责任险，保险期限为 2025 年 1 月 1 日 0 时至 2025 年 12 月 31 日 24 时止，每人每次事故赔偿限额 100 万元，每次事故赔偿限额 300 万元，累计赔偿限额 300 万元。

## 4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

### 4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

项目公司的经营情况整体平稳，报告期内租赁住房平均出租率 96.67%，高于上市评估预测 93%。具体运营指标完成情况详见本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。就租金情况，本报告期内，租赁住房租金较上市预测未发生调整。

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

报告期内，项目公司及运营管理机构严格执行制定的经营计划和财务预算，有序开展不动产项目的经营活动，年度预算如期完成。

未来经营将持续加强租赁管理，围绕保障不动产项目稳定运营、提升社群运营服务水平展开。

#### 1、提振租赁收入策略

租赁住房方面，充分利用现有“线上+线下”基础宣传网络，推动苏州工业园区租赁住房宽松入住政策效能最大化，进一步释放政策红利。同时紧抓“毕业季”和“返城季”，针对重点企业定制化宣传与服务，实现从“宣导”到“内推”，以提升候租人数；商业配套方面，运营管理机构根据不动产项目商业需求建立意向客户储备库，及时填补铺位空缺，缩短空置周期。结合区域市场行情及商户运营情况，适度调整商铺租金单价，优化租金结构，提升经营稳定性；其他收入方面，持续盘活广告点位及闲置场地资源，通过出租、合作等方式拓展收入渠道。

#### 2. 提升租户居住体验策略

运营管理机构以打造“新一代生活社区”为愿景，一方面，从青年人才实际需求出发，定期开展新租户入住回访活动，持续保持与租户的互动交流。同时按计划开展各类社区活动，增强租户参与感。另一方面，运营管理机构将联合物业管理机构对运营服务团队每月开展培训、通过规范培训学习以更好地理解租户需求。此外将每月入退租、续签、催缴维修、客户满意度等列入重点关注指标，根据指标反馈规范和优化服务流程。通过以上策略，增强租户居住体验，从而增加租户的留存及续租率。

#### 3. 安全管理策略

运营管理机构已将安全列入年度重点计划，安全责任任务逐级分解到个人并签署全员安全生产目标责任书。联合物业管理机构日常督促委外作业、服务商、商户落实安全生产责任制，不定期进行安全经营、安全交底宣导；同时对重要设备维护保养进行监管，落实重点部位安全排查，分类开展隐患排查工作，复盘抽检上次检查问题项整改闭环及时性。

#### 4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

##### 1、本项目租金短期承压，长期向好

(1) 根据中指研究院《2025 年中国住房租赁市场总结与展望》，受居民就业收入预期偏弱及保租房供应增加影响，2025 年全国 50 城中 49 城住宅租金累计下跌，仅乌鲁木齐微涨 0.36%；杭州、南京等 12 城跌幅超 5%，北京、广州等 20 城跌幅 3%-5%，上海、深圳、苏州等 15 城跌幅 1%-3%。在此环境下，苏州工业园区 2025 年 12 月租金较 1 月仅上涨 0.68%，涨幅有限。由于本项目实施动态调租机制需满足“出租率>95%且周边市场评估价高于上次调价 7.5%”方可调整。而当前周边市场评估价未达 7.5%的涨幅门槛，2026 年预计较难实现预测租金增长。

(2) 长期看，园区基本盘支撑租金“补涨”潜力。苏州工业园区为苏州经济核心之一，规上工业总产值近 4.9 万亿元，依托人工智能、生物医药等“1030”产业体系持续吸引高学历、高收入“新质生产力”人才，这类人群对居住品质要求高、支付能力强，是租金提升的核心动力。截至 2024 年末，园区大专及以上学历人才总量达 53.8 万（全市第一），人才密度 59.0%，同比提升 2.6 个百分点，人才竞争力长期居全国开发区首位。此外，园区住宅售租比高达 72，显著高于苏州市（52）及上海（58）。在房价趋稳背景下，产业升级与人才流入将强化消化高售租比的能力，租金存在向合理回报率回归的内在动力。58 同城数据显示，2026 年苏州市租赁住房已逐步止跌回暖，3 月苏州工业园区一至四室租金同比分别增长 6.48%、2.21%、0%及 15.38%，回暖趋势初显。

##### 2、出租率方面，稳中有进，需求支撑扎实

(1) 需求端结构性改善。根据清华大学房地产研究中心等机构撰写的《2025 年中国城市长租市场发展蓝皮书》调研显示，全国 40 个重点城市中，35 岁以上租客占比 2025 年达 35%以上，较 2021 年提升 4.9 个百分点；主流置业人群回流带动改善型居住需求从购房市场流向租赁市场，品质租房需求增加。

(2) 政策红利持续释放。根据《园梦未来·苏州工业园区青年人才创新创业行动计划（2025-2027 年）》，年内计划新增青年人才 20 万名以上、在苏高校毕业生园区就业 3 万名以上。政策发力下，截至 2025 年 11 月，园区已新增 35 岁以下大专以上学历人才 4.5 万人；叠加苏州工业园区公租房入住宽松政策，本项目候租人数较 2024 年末增加 300 余人，为 2026 年出租率提供坚实保障。

(3) 区位优势强化招商竞争力。本项目位于交通便利、配套完善的产业聚集区，租金不足周边同类项目市场租金的 6 折。中指研究院数据显示，个人房源租户高度关注通勤时间

与租金水平，集中式及分散式租户更关注周边配套与通勤，本项目契合各类租户核心诉求，招商优势显著。

#### 4.10 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。

#### 4.11 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	1,287,888.04	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,287,888.04	100.00

#### 5.2 投资组合报告附注

报告期内本基金投资的前十名证券的发行主体本期未出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

#### 5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照企业会计准则、中国证监会相关规定和基金合同关于估值的约定，对

基金所持有的投资品种进行估值，本基金托管人根据法律法规要求履行复核责任。

本基金管理人设有估值小组，公司领导担任估值小组组长，投资研究部门、运营部、交易部、风险管理部指定人员担任委员。基金管理人估值委员和基金会计均具有专业胜任能力和相关工作经验。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，但不参与估值原则和方法的最终决策和日常估值的执行。

本报告期内，参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

## §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

原始权益人净回收资金金额为 592,253,009.75 元。根据原始权益人承诺及招募说明书相关约定，85%（含）以上净回收资金用于淞北四季、江韵四季 2 个项目的投资，不高于 15% 的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等，未变更用途。

截至本报告期末，原始权益人已使用 106,691,802.35 元的净回收资金，其中 88,837,951.46 元补充其流动资金，占净回收资金比为 15%，17,853,850.89 元用于淞北四季、江韵四季的项目投资。

## §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

华泰证券（上海）资产管理有限公司是经中国证监会证监许可〔2014〕679 号文批准，由华泰证券股份有限公司设立的全资资产管理子公司。2014 年 10 月成立时，注册资本 3 亿元人民币。2015 年 10 月增加注册资本至 10 亿元人民币。2016 年 7 月增加注册资本至 26 亿元人民币。2016 年 7 月，公司经中国证监会证监许可〔2016〕1682 号文批准，获得公开募集证券投资基金管理业务资格。公司主要业务为证券资产管理业务、公开募集证券投资基金业务及中国证监会批准的其它业务。公司注册地位于上海，在北京、南京、深圳等地设办公地点。公司前身为华泰证券资产管理总部，自 1999 年开展客户资产管理业务以来，持续打造从资产创设到资金募集对接全业务链协同下的差异化核心竞争力，致力于为客户提供多层次全方位高质量的产品投资、资产配置和整体金融服务解决方案。

基金管理人已设置独立的不动产基金业务主办部门，不动产基金部，部门主要负责不动产基金产品开发的牵头工作，并统筹协调公司其他业务部门的参与工作。截至报告期末，基金管理人设置的不动产基金部不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖商业不动产、交通、仓储物流、园区、租赁住房、消费、能源、市政、文化旅游等领域。

### 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			
陈宇峰	本基金的基金经理	2025-04-25	-	15	2010 年至 2013 年曾任职于上海神剑精密机械科技有限公司投资建设处，主要负责园区不动产及固定资产投资工作。2013 年至 2018 年任职于上海市体育俱乐部总务科。主要负责崇明体育训练	陈宇峰先生，东华大学工程管理硕士学位，中级工程师（土建）和中级经济师。现华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产基金部基金经理。曾任就职于上海神剑精密机械科技有限公司、上海市体育俱乐部和上海市长宁区发展和改革委员会。自参加工作以来，即从事固定资产投资和运营管理工作，具有 10 年以上不动产投资、运营管理经验。

					<p>基地建设，市属体育场馆改造、修缮和运营工作。2018年至2020年任职于上海市长宁区发展和改革委员会投资管理科，主要负责固定资产投资项目管理，包括辖区内市政道路、项目水电气等公建配套工程。2020年9月底加入华泰证券（上海）资产管理有限公司，从事不动产信托基金</p>	
--	--	--	--	--	---	--

					(REITs)项目等运营工作。	
王轶	本基金的基金经理	2025-04-25	-	11	自 2014 年开始从事不动产相关的投资工作，曾参与葛洲坝水电收费权项目、顺丰产业园项目、四川高速隆纳高速项目等，涵盖了能源、仓储物流、高速公路等不动产类型。	王轶先生,2014 年获南京大学工业工程专业硕士,现任华泰证券(上海)资产管理有限公司不动产基金部基金经理。曾任职于华泰证券股份有限公司资产管理总部。自参加工作以来,即从事不动产投资相关工作,具有 10 年以上不动产投资经验。
莫丹	本基金的基金经理	2025-04-25	-	7	曾任职于德邦快递,主要从事仓储物流不动产项目开发投资、退出及运营管理工作,包	莫丹女士,中南大学地球探测与信息技术硕士,现任华泰证券(上海)资产管理有限公司不动产基金部基金经理。自参加工作以来,从事不动产项目投资和运营管理相关工作,具有 5 年以上不

					含厦门智慧物流产业园、西南冷链基地等数个项目。2023 年 10 月加入华泰证券（上海）资产管理有限公司，主要从事 REITs 项目运营管理工作。	动产运营管理经验。
--	--	--	--	--	---	-----------

注：1、上述基金经理的任职日期及离任日期均以基金公告为准；首任基金经理的任职日期为基金合同生效日。

2、不动产项目运营或管理年限的计算标准为：自基金经理开始从事不动产运营或不动产投资管理经验起至报告期末累计从事该行业或该岗位的时间。

### 7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的不动产基金经理同时管理的产品情况

本基金无基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情况。

### 7.1.4 基金经理薪酬机制

本基金无基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情况，不存在基金经理薪酬激励与私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现挂钩的情况。

## 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，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规、中国证监会和《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的

规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在严格控制风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益。本报告期内，基金运作整体合法合规，没有损害基金份额持有人利益。基金的投资范围、投资比例及投资组合符合有关法律法规及基金合同的规定。

### 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

管理人建立了《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务公平交易制度》，制度要求管理人管理的不同的不动产基金应聘请不同的外部管理机构，且不同不动产基金的外部管理机构之间原则上不应存在关联关系，约定了各不动产基金项目公司的年度计划及预算原则上应由外部管理机构制定初稿，经管理人审批通过后执行，必要情况下，可以聘请外部专业机构对年度计划和预算发表专业意见。同时，制度还针对不同不动产基金之间相互投资和资金拆借进行了明确的禁止，规范了不动产基金业务的交易行为。管理人严格执行制度规定，能够直接有效防范利益输送和冲突的风险，保障管理人管理不同基金之间的公平性。

### 7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

#### （1）基金运营情况

本报告期内，本基金运营正常，基金管理人秉承基金份额持有人利益优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。

#### （2）项目公司运营情况

本报告期内，基金管理人主动履行不动产项目运营管理职责，审批年度预算，制定并落实运营策略，对日常经营事项进行审批，实时监控现金流和运营计划执行情况，注意安全生产，不定期召开运营会议等。不动产项目运营情况详见“4.1 报告期内资产项目的运营情况”。

### 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

2025 年 10 月进行 2025 年度第一次分红，收益分配基准日 2025 年 6 月 30 日，实际分配金额 16,184,999.43 元； 2025 年 12 月进行 2025 年度第二次分红，收益分配基准日 2025 年 9 月 30 日，实际分配金额 9,600,000.96 元。

### 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

基金管理人建立了不动产投资公募基金投资及运营决策委员会领导下的投资决策及授权制度，针对运营管理过程中的关联交易事项，已建立了成熟的关联交易审批和检查机制。

基金管理人严格执行《华泰证券（上海）资产管理有限公司关联交易管理制度》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营与管理制度》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务公平交易制度》和《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资及运营决策委员会议事规则》，有效防范利益冲突。

### 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，为了保证公司规范运作、加强内部控制、防范经营风险、保障基金运作安全，保障份额持有人利益，基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

本基金管理人采取的主要措施包括：

（1）公司持续加强现有内部控制制度体系的梳理建设，促进公司业务合法合规；进一步强化事前事中合规风险管理，对信息披露文件严格把关，认真审核基金宣传推介材料，加强销售行为管理，防范各类合规风险；公司通过开展新规宣导及员工培训工作，不断提升员工的合规守法意识。

（2）公司坚持全面风险管理的理念，认真贯彻落实相关法规政策要求，围绕业务风险点建立和完善风险控制措施，通过系统与人工相结合的方式对各类业务进行全流程风险管理。同时，公司高度重视风险管理信息系统建设，逐步提升风险管理数字化、智能化水平。

（3）公司按照独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、基金合同和管理制度，采用常规检查与专项检查、定期检查和不定期检查相结合的方式，对公司内控制度的合法性和合规性、执行的有效性和完整性、风险的防范和控制等进行持续的监察稽核，对发现的问题进行提示和追踪落实，定期制作监察稽核报告，推动公司合规、内控体系的健全完善。

### 7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无

## 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

本报告期内，本基金管理人根据相关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，主动履行不动产项目运营管理职责。

① 对不动产项目的年度预算进行审批，并协同运营管理机构分析收支两端达成的风险

点，制定并落实相应的运营策略；

② 接入运营管理机构 OA 系统及财务系统，对不动产项目事项进行审批；

③ 通过季报和月报的方式监控运营计划措施的执行情况和安全生产情况，对问题事项及时沟通解决；

④ 不定期召开运营会议，共同商议运营重大事项，对收益达成的风险点进行沟通并对下一阶段的收入提升和成本节降进行交流；

⑤ 建立项目公司印章和证照、账户与现金流的管理机制。

基金管理人将继续加强与运营管理机构的沟通，提升本项目的现场管理质量，保障不动产项目平稳运营。

### 7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，基金管理人完成了不动产项目年度经营计划及预算、项目公司的工商变更登记、基金收益分派以及运营管理机构考核口径核算等事项。

### 7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

#### 1、检查工作

报告期内，基金管理人运营管理机构展开的检查工作如下：

##### ①不定期检查

基金管理人重点针对租金收缴、商户引入、消防演习等与运营管理机构进行了沟通。

##### ②半年度检查

基金管理人于 2025 年 11 月对运营管理机构的运营管理、安全生产、财务管理、综合管理等板块进行了检查，各项业务运转正常，运营情况良好。运营管理机构就检查需关注的问题进行了优化和提升。

#### 2、考核情况

基金管理人运营管理机构的考核依据《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》（以下简称《运营管理协议》），基金管理人依据运营管理协议约定的考核目标和审计数据，对运营管理机构当年的业绩实现情况进行核算，运营管理机构超额完成考核指标。本年度运营管理机构的运营总体平稳，未出现重大风险。收缴率及出租率均达到给予激励服务费的条件，因此需支付运营管理机构激励服务费。相关考核情况已书面通知运营管理机构，并获得运营管理机构的认可。

### 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

基金管理人运营管理机构履行配合信息披露义务的情况进行监督管理，运营管理机构

制定了《苏州工业园区公租房管理有限公司关于公开募集基础设施证券投资基金业务信息披露配合制度》，保障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**

基金管理人信息披露事务负责人严格遵守《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《上海证券交易所公开募集不动产信托投资基金(REITs)规则适用指引第 5 号——临时报告(试行)》《上海证券交易所公开募集不动产信托投资基金基金(REITs)规则适用指引第 6 号——年度报告(试行)》《上海证券交易所公开募集不动产信托投资基金基金(REITs)规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告(试行)》《华泰证券(上海)资产管理有限公司公开募集不动产信托投资基金基金业务信息披露管理制度》等法律法规及制度要求,组织和协调信息披露事务,履行信息披露义务。

##### **7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况**

报告期内管理人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**

报告期内基金管理人严格按照《华泰证券(上海)资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露管理制度》,以保护基金份额持有人利益为根本出发点,保证披露内容的真实性、及时性、准确性、完整性、简明性和易得性。基金定期报告、基金法律文件、临时报告等公开披露文件履行了公司基金信息披露流程。

## **§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**

本报告期内,运营管理机构严格执行《运营管理协议》约定的各项职责,不存在违反《运营管理协议》相关条款的重大情形。

#### **8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明**

本报告期,运营管理机构按照国家有关规定、基金合同、《运营管理协议》和其他有关规定,本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理不动产项目。本报告期内,不动产项目运作整体合法合规,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

本报告期内，运营管理机构重点围绕年度经营目标及安全生产工作开展工作，报告期内各项经营指标平稳，未发生重大安全事故。具体如下：

1、借助政策东风，发力宣传提高候租人数。2024 年末，在运管机构的争取下，园区实体优租政策放宽，合租户型的入住条件由本科放宽至大专，家庭户型的入住条件由硕士或已婚放宽至本科，覆盖人群范围拓宽。推广营销方面，线上依托公众号、小红书等新媒体，以贴合用户需求的形式精准触达目标候租人群；线下联动独墅湖科创区产业局，深入产业园、高校及重点企业，加大推广信息的释放，借助苏州大学招聘会、园区人才会客厅等场景开展政策宣讲与项目推介。截至本报告期末，累计布局载体宣传点 8 个、参与推广活动 8 场、发布创意推文 49 篇，总有效曝光量超 40 万。随着政策的放开和推广渠道的打开，项目候租人数持续走高，达 400 余人。

2、结合租户需求调整房型提升出租率。当前的青年租户更注重私密性，愿意选择家庭户型，在数据中反映为家庭户型的候租人数和出租率高于合租户型。基于这种需求，菁英公寓的产品类型在持续优化调整。本阶段运营期，通过对户内家具的微调将合租户型被调整为整租户型。改造成本仅需约 1500 元/套，周期短，有助于出租率的提振，相关成本主要由运营机构预留的资金覆盖。

3、优化退租到入住流程压缩空置期。梳理从退租到重新入住流程，简化相关手续，打通退租、验房、保洁、家电清洗环节，房源平均空置期压缩至 4 天。

4、提升居住品质。运营管理机构对社区公共空间进行了氛围焕新，打造年轻活力的居住场景；同时围绕租户的便捷性及安全性，推进智能化升级，并对归家动线进行了优化。此外，通过举办社区活动增强归属感。截止本报告期末，累计举办项目活动 4 场，主理人活动 45 场。

5、紧抓安全问题。运营管理机构在安保、消防、巡检等方面建立了常态化机制，并订立了 10 余项安全管理相关制度。截至本报告期末，已开展公区安全检查 24 次、应急演练 12 次、安全宣传 27 次，开展入住前安全培训 3,042 人。0 安全事故。

## 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

运营管理机构信息披露事务负责人严格遵守《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

《上海证券交易所公开不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》《苏州工业园区公租房管理有限公司关于公开募集基础设施证券投资基金业务信息披露配合制度》等法律法规及制度要求，组织和协调信息披露事务，履行信息披露义务。

### 8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

### 8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内运营管理机构严格按照《苏州工业园区公租房管理有限公司关于公开募集基础设施证券投资基金业务信息披露配合制》执行信息披露工作，配合基金管理人完成定期报告 3 次，报告数据均由运营管理机构严格审核并以邮件形式进行了确认。

### 8.2.4 配合信息披露情况

运营管理机构积极配合基金管理人的信息披露工作，严格要求内幕信息知情人不得利用内幕信息进行交易，不得将内幕信息透露给他人；按要求及时整理底层资产的经营数据并经审核后报基金管理人；及时提供基金管理人关心的项目经营指标和经营业绩。

## §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遵规守信情况声明

作为本基金的托管人，中信银行严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本不动产基金报告期内的投资运作，进行了认真、独立的会计核算和必要的投资监督，履行了托管人的义务，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

#### 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

本托管人认为，本不动产基金报告期内资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的运作，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，在各方面的运

作严格按照基金合同的规定进行。

### 9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本托管人认为,本基金报告期内不动产基金投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、借入款项安排等事项严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规,不存在任何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

本托管人认为,本基金报告期内信息披露事务符合《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及其他相关法律法规的规定,基金管理人所编制和披露的报告期内的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等信息真实、准确、完整,不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

### 9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无

## 9.2 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

报告期内,不动产资产支持专项计划根据相关法律文件安排、项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利,做出股东决策、决定或履行相关流程,包括但不限于项目公司重大决策、预算审批等。

### 9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

报告期内,基于《苏州工业园区菁英公寓管理有限公司(作为吸收方)与苏州工业园区启月公寓管理有限公司(作为被吸收方)之吸收合并协议》《苏州工业园区菁英公寓管理有限公司债权债务确认协议》以及《苏州工业园区菁英公寓管理有限公司债权债务确认函》,华泰资管-苏州恒泰租赁住房 1 号资产支持专项计划向苏州工业园区启月公寓管理有限公司提供的金额为 91,113.33 万元的借款。截至本报告期末,该债务未偿还本金余额为 91,113.33 万元,未偿还利息 26,959,560.66 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

报告期内,资产支持证券管理人华泰证券(上海)资产管理有限公司在履职期间,严格按照《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》等相关法律法规及标准条款的规定进行信息披露。

### 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，资产支持证券管理人华泰证券（上海）资产管理有限公司在履职期间，严格遵守《中华人民共和国证券法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等有关法律法规的要求，本着诚实守信、勤勉尽责的原则管理和运用资产支持证券资产。本报告期内，资产支持证券运作整体合法合规，不存在损害资产支持证券持有人利益的行为。

### 9.3 其他专业机构报告

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

##### 1、会计师事务所

本报告期内，本基金聘请毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为基金提供 2025 年审计服务，该会计师事务所按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作，并出具了标准无保留意见的审计报告。

##### 2、资产评估机构

本报告期内，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为本基金不动产提供估值服务，并出具了不动产项目资产价值评估报告。深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司依据《房地产估价规范》《房地产投资信托基金物业评估指引（实行）》，遵循独立、客观、公正、合法、一贯性的原则，选取了科学合理的估价方法对不动产项目进行价值评估。

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

##### 1、会计师事务所

本报告期内，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）在履职期间遵循基金审计业务约定书，未出现违约情况。

##### 2、资产评估机构

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司在履职期间遵守估价委托额合同的约定，未出现违约情况。

### 9.4 原始权益人报告

#### 9.4.1 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

报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方未卖出战略配售取得的不动产基金份额。

#### 9.4.2 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

原始权益人或其同一控制下的关联方合计持有不动产基金总份额的 34%。原始权益人苏州工业园区公租房管理有限公司持有不动产基金份额 17,000 万份，占不动产基金总基金份额的 34%，其中总基金份额的 20%限售期 60 个月，剩余部分限售期 36 个月。

注：限售期自基金上市之日 2025 年 5 月 21 日起计算。

#### 9.4.3 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。

#### 9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

苏州工业园区公租房管理有限公司作为原始权益人和运营管理机构，严格按照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号—临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号—年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 7 号—中期报告和季度报告（试行）》《苏州工业园区公租房管理有限公司关于公开募集基础设施证券投资基金业务信息披露配合制》等信息披露的管理要求，积极配合基金管理人的信息披露工作。

#### 9.4.5 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 审计报告

毕马威华振审字第 2603465 号

华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

### 10.1 审计意见

我们审计了后附的华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华泰苏州恒泰租赁住房 REIT”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，自 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）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中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》（以下合称“企业会计准则”）及财务报表附注

11.5.2 中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制，公允反映了华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况、自 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果、合并及个别现金流量及合并及个别所有者权益变动情况。

## 10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则（以下简称“审计准则”）的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和《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》中适用于公众利益实体财务报表审计业务的独立性要求，我们独立于华泰苏州恒泰租赁住房 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 10.3 其他信息

华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 管理人华泰证券(上海)资产管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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。

## 10.4 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及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 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，除非华泰苏州恒

泰租赁住房 REIT 预计在清算时资产无法按照公允价值处置。

基金管理人治理层负责监督华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 的财务报告过程。

### 10.5 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，就可能导致对华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 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。

(6) 就华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 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。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师

张楠 李博

中国北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层

2026 年 3 月 30 日

## 10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本模式计量。本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的市场价值为人民币 1,293,000,000 元，评估方法为收益法（现金流量折现法），关键参数包括：折现率、租金上涨幅度、出租率和运营净收益。本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

## §11 年度财务报告

### 11.1 资产负债表

#### 11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

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
<b>资产：</b>		
货币资金	11.5.7.1	16,454,465.86
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产	11.5.7.2	45,166,149.08

买入返售金融资产	11.5.7.3	-
债权投资	11.5.7.4	-
其他债权投资	11.5.7.5	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-
应收票据		-
应收账款	11.5.7.7	20,460.20
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货	11.5.7.8	-
合同资产	11.5.7.9	-
持有待售资产	11.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.11	1,293,000,000.00
固定资产	11.5.7.12	11,176,351.57
在建工程	11.5.7.13	-
使用权资产	11.5.7.14	-
无形资产	11.5.7.15	-
开发支出	11.5.7.16	-
商誉	11.5.7.17	-
长期待摊费用	11.5.7.18	-
递延所得税资产	11.5.7.19	537,628.81
其他资产	11.5.7.20	693,152.02
<b>资产总计</b>		<b>1,367,048,207.54</b>
<b>负债和所有者权益</b>		<b>本期末</b>
		<b>2025 年 12 月 31 日</b>
<b>负 债:</b>		

短期借款	11.5.7.21	-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付票据		-
应付账款	11.5.7.22	4,399,373.93
应付职工薪酬	11.5.7.23	-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		1,889,209.23
应付托管费		94,461.34
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	754,246.33
应付利息	11.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.26	951,541.79
持有待售负债		-
长期借款	11.5.7.27	-
预计负债	11.5.7.28	-
租赁负债	11.5.7.29	-
递延收益		-
递延所得税负债	11.5.7.19	-
其他负债	11.5.7.30	34,422,449.82
<b>负债合计</b>		<b>42,511,282.44</b>
<b>所有者权益：</b>		
实收基金	11.5.7.31	1,366,999,995.68
其他权益工具		-
资本公积	11.5.7.32	-
其他综合收益	11.5.7.33	-

专项储备		-
盈余公积	11.5.7.34	-
未分配利润	11.5.7.35	-42,463,070.58
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,324,536,925.10</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,367,048,207.54</b>

注：1、报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.6491 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

2、合同生效未满 1 年，无上年度末数据。

### 11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

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
<b>资产：</b>		
货币资金	11.5.19.1	1,287,888.04
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
买入返售金融资产		-
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
长期股权投资	11.5.19.2	1,325,402,707.63

其他资产		-
<b>资产总计</b>		<b>1,326,690,595.67</b>
<b>负债和所有者权益</b>		<b>本期末</b>
		<b>2025 年 12 月 31 日</b>
<b>负 债:</b>		
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		1,889,209.23
应付托管费		94,461.34
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		170,000.00
<b>负债合计</b>		<b>2,153,670.57</b>
<b>所有者权益:</b>		
实收基金		1,366,999,995.68
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		-42,463,070.58
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,324,536,925.10</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,326,690,595.67</b>

## 11.2 利润表

### 11.2.1 合并利润表

会计主体：华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期
		2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
<b>一、营业总收入</b>		<b>60,733,183.50</b>
1.营业收入	11.5.7.36	53,607,996.17
2.利息收入		131,822.47
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	272,587.43
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	80,904.99
7.其他收益	11.5.7.40	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	6,639,872.44
<b>二、营业总成本</b>		<b>77,654,360.47</b>
1.营业成本	11.5.7.36	51,759,337.89
2.利息支出	11.5.7.42	1,625,117.24
3.税金及附加	11.5.7.43	1,194,962.37
4.销售费用	11.5.7.44	-
5.管理费用	11.5.7.45	16,000.00
6.研发费用		-
7.财务费用	11.5.7.46	600.08
8.管理人报酬	11.5.13.4.1	1,889,209.23
9.托管费	11.5.13.4.2	94,461.34
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-
12.资产减值损失	11.5.7.48	20,799,252.32

13.其他费用	11.5.7.49	275,420.00
<b>三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）</b>		<b>-16,921,176.97</b>
加：营业外收入	11.5.7.50	239,648.45
减：营业外支出	11.5.7.51	4,799.44
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-16,686,327.96</b>
减：所得税费用	11.5.7.52	-8,257.77
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-16,678,070.19</b>
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,678,070.19
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-</b>
<b>七、综合收益总额</b>		<b>-16,678,070.19</b>

注：合同生效未满 1 年，无上年度可比期间数据。

### 11.2.2 个别利润表

会计主体：华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期
		2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
<b>一、收入</b>		<b>27,073,292.75</b>
1.利息收入		13,420.31
2.投资收益（损失以“-”号填列）		20,420,000.00
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		6,639,872.44

二、费用		<b>43,751,362.94</b>
1.管理人报酬		1,889,209.23
2.托管费		94,461.34
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		41,597,292.37
7.税金及附加		-
8.其他费用		170,400.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		<b>-16,678,070.19</b>
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		<b>-16,678,070.19</b>
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		-16,678,070.19

注：合同生效未满 1 年，无上年度可比期间数据。

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期
		2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.销售商品、提供劳务收到的现金		62,108,376.23
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		6,771,648.56
6.收到的税费返还		-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53 .1	1,183,998.61
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>70,064,023.40</b>
8.购买商品、接受劳务支付的现金		8,427,265.49
9.取得证券投资支付的现金净额		45,000,000.00
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		3,728,905.14
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53 .2	280,819.52
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>57,436,990.15</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>12,627,033.25</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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		138,351.00
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	11.5.7.53 .3	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>138,351.00</b>
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		839,161.00
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,099,028,841.39
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53 .4	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,099,868,002.39</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,099,729,651.39</b>

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
21.认购/申购收到的现金		1,366,999,995.68
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	11.5.7.53 .5	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,366,999,995.68</b>
24.赎回支付的现金		-
25.偿还借款支付的现金		236,500,000.00
26.偿付利息支付的现金		1,157,957.64
27.分配支付的现金		25,785,000.39
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53 .6	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>263,442,958.03</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,103,557,037.65</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>16,454,419.51</b>
加：期初现金及现金等价物余额		-
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>16,454,419.51</b>

注：合同生效未满 1 年，无上年度可比期间数据。

### 11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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		20,420,000.00
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		6,653,246.40
7.收到其他与经营 活动有关的现金		-
<b>经营活动现金流入 小计</b>		<b>27,073,246.40</b>
8.取得不动产投资 支付的现金		1,367,000,000.00
9.取得证券投资支 付的现金净额		-
10.买入返售金融资 产净增加额		-
11.卖出回购金融资 产款净减少额		-
12.支付的各项税费		-
13.支付其他与经营 活动有关的现金		400.00
<b>经营活动现金流出 小计</b>		<b>1,367,000,400.00</b>
<b>经营活动产生的现 金流量净额</b>		<b>-1,339,927,153.60</b>
<b>二、筹资活动产生的 现金流量：</b>		
14.认购/申购收到的 现金		1,366,999,995.68
15.收到其他与筹资 活动有关的现金		-
<b>筹资活动现金流入 小计</b>		<b>1,366,999,995.68</b>
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		25,785,000.39
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		25,785,000.39
筹资活动产生的现金流量净额		1,341,214,995.29
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		1,287,841.69
加：期初现金及现金等价物余额		-
五、期末现金及现金等价物余额		1,287,841.69

注：合同生效未满 1 年，无上年度可比期间数据。

#### 11.4 所有者权益变动表

##### 11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期							所有者权益合计
	2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 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	
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,366,999.995.6	-	-	-	-	-	-	1,366,999,995.68

	8							
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-42,463,070.58	-42,463,070.58
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-16,678,070.19	-16,678,070.19
（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	-	-	-	-	-	-	-25,785,000.39	-25,785,000.39
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,366,999.68	-	-	-	-	-	-42,463,070.58	1,324,536.925.10

注：合同生效未满 1 年，无上年度可比期间数据。

#### 11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-

前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,366,999,995.68	-	-	-	1,366,999,995.68
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-42,463,070.58	-42,463,070.58
（一）综合收益总额	-	-	-	-16,678,070.19	-16,678,070.19
（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	-	-	-	-25,785,000.39	-25,785,000.39
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,366,999,995.68	-	-	-42,463,070.58	1,324,536,925.10

注：合同生效未满 1 年，无上年度可比期间数据。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：朱前 主管会计工作负责人：朱前 会计机构负责人：白海燕

## 11.5 报表附注

### 11.5.1 基金基本情况

华泰紫金苏州恒泰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”)《关于准予华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》(证监许可〔2025〕588号)批准,由华泰证券(上海)资产管理有限公司(以下简称“华泰资管”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则和《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》(以下简称“基金合同”)发售,基金合同于 2025 年 4 月 25 日生效。本基金为契约型封闭式证券投资基金,存续期限为合同生效日起 48 年,首次设立募集规模为 500,000,000.00 份基金份额。本基金的基

金管理人为华泰资管，基金托管人为中信银行股份有限公司(以下简称“中信银行”)。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则、基金合同和《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》(以下简称“招募说明书”)的有关规定，本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于以优质租赁住房类不动产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，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据、地方政府债等）、AAA 级信用债（企业债、公司债、政府支持机构债、非政策性金融债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分，货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其他具有良好流动性的货币市场工具）等法律法规或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的相关规定)。

本基金初始投资的底层资产由苏州工业园区菁英公寓管理有限公司（以下简称“项目公司”）持有，项目公司主要通过提供租赁住房服务，收入主要来源于不动产项目产生的租金及物业管理费收入等。

本基金主要投资于不动产资产支持证券的全部份额，通过不动产资产支持证券投资于项目公司，最终取得由项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

### 11.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表以持续经营为基础，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）>》、中国证券投资基金业协会（以下简称“基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》及财务报表附注所列示的中国证监会、基金业协会发布的其他有关基金行业实务操作的规定编制财务报表。

### 11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金财务报表符合财政部颁布的企业会计准则及附注中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定要求，真实、完整地反映了本基金 2025 年 12 月 31 日的财务状况、自 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12

月 31 日止期间的经营成果和净资产变动情况。

#### 11.5.4 重要会计政策和会计估计

##### 11.5.4.1 会计年度

本基金的会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为自 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止。

##### 11.5.4.2 记账本位币

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

##### 11.5.4.3 企业合并

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

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

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

###### (1) 同一控制下的企业合并

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

###### (2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，在考虑相关递延所得税影响之后，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本集团为进行企业合并

发生的其他各项直接费用计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

#### 11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

##### (1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金及本基金控制的子公司。控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

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

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

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

##### (2) 合并取得子公司

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

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

#### 11.5.4.5 现金及现金等价物

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

#### 11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

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

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

#### 11.5.4.7 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项及实收基金等。

##### (1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

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

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

##### (2) 金融资产的分类和后续计量

###### (a) 本集团金融资产的分类

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

- 以摊余成本计量的金融资产

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

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

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

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

(3) 金融负债的分类和后续计量

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

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

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

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

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

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

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

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

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

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

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

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

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

具有较低的信用风险

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

信用风险显著增加

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

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

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

预期信用损失准备的列报

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

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本集团催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### 11.5.4.8 长期股权投资

##### (1) 长期股权投资投资成本确定

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

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

#### (2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注进行处理。

#### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

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

#### 11.5.4.9 投资性房地产

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

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

- 房屋及建筑物预计使用寿命 45.63-68.74 年，预计残值率 0.00%-5.00%，年折旧率 1.45%-2.08%

#### 11.5.4.10 固定资产

固定资产指本集团为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一

个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注）后在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

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

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

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

- 专用用具：预计使用寿命 5 年，预计残值率 5.00%，年折旧率 19.00%
- 办公及电子设备：预计使用寿命 5 年，预计残值率 5.00%，年折旧率 19.00%

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

#### 11.5.4.11 借款费用

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

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

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

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

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

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本

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

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

#### 11.5.4.12 长期资产减值

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

- 固定资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 长期股权投资等

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

#### 11.5.4.13 递延所得税资产与递延所得税负债

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

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

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

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

如果单项交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

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

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

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

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

#### 11.5.4.14 公允价值计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的

特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

#### 11.5.4.15 实收基金

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

#### 11.5.4.16 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

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

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

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

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

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权

就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

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

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注 11.5.4.7(6)）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### (1) 房地产租赁

具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书，履行了合同规定的义务，且价款已经取得或收款的证据已经取得时确认房地产租赁收入的实现。

#### (2) 入室保洁、电信推广等服务

履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

#### (3) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

### 11.5.4.17 费用

#### 管理人报酬和托管费

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

### 11.5.4.18 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一

定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

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

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

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。但是，对本集团作为承租人的土地和建筑物租赁，本集团选择不分拆合同包含的租赁和非租赁部分，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

#### (1) 本集团作为出租人

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

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

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

#### 11.5.4.19 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本集团将其冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

#### 11.5.4.20 基金的收益分配政策

- (一) 本基金收益分配采取现金分红方式。
- (二) 若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。
- (三) 本基金应当将 90% 以上合并后年度可供分配金额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。
- (四) 每一基金份额享有同等分配权。
- (五) 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。

#### 11.5.4.21 分部报告

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

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

#### 11.5.4.22 其他重要的会计政策和会计估计

##### (1) 可供分配金额

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、

偿债能力和经营现金流等因素。

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

- 折旧和摊销;
- 利息支出;
- 所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括:

- 当期购买不动产项目等资本性支出;
- 不动产项目资产的公允价值变动损益 (包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益);
- 不动产项目资产减值准备的变动;
- 不动产项目资产的处置利得或损失;
- 支付的利息及所得税费用;
- 应收和应付项目的变动;
- 未来合理相关支出预留, 包括重大资本性支出 (如固定资产正常更新、大修、改造等)、未来合理期间内的债务利息、运营费用等;
- 其他可能的调整项, 如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

### **11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明**

#### **11.5.5.1 会计政策变更的说明**

本基金在本报告期内未发生重大会计政策变更。

#### **11.5.5.2 会计估计变更的说明**

本基金在本报告期内未发生重大会计估计变更。

#### **11.5.5.3 差错更正的说明**

本基金在本报告期内未发生重大会计差错更正。

### 11.5.6 税项

#### (1) 本基金适用税项

根据财税字 [1998] 55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税 [2008] 1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税 [2016] 36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（以下简称“财税 [2016] 36 号”）、财税 [2016] 46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税 [2016] 70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税 [2016] 140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（以下简称“财税 [2016] 140 号”）、财税 [2017] 2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》（以下简称“财税 [2017] 2 号”）、财税 [2017] 56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》（以下简称“财税 [2017] 56 号”）、财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点税收政策的公告》（“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”）、财税[2025] 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关税务法规和实务操作，本基金适用的主要税项列示如下：

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

证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的金融商品转让收入免征增值税；对金融同业往来取得的利息收入免征增值税；同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。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，对该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（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。

(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 2025 年 12 月 31 日，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。

(c) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，分别按照资管产品管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育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) 项目公司主要税种及税率

增值税：应税收入按 9% 和 6% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

城市维护建设税：按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。

教育费附加：按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。

地方教育附加：按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。

企业所得税：按应纳税所得额的 25% 计缴。

土地使用税：每年每平方米 10 元。

房产税：从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴。

根据《财政部税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 33 号）的规定，为继续支持公共租赁住房（以下简称“公租房”）建设和运营，自 2019 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日符合条件的企业可以享受以下税收优惠政策：

(i) 对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税；(ii) 对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的印花税；(iii) 对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税；(iv) 对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，

不得享受免征增值税、房产税优惠政策。

根据财政部、税务总局颁布的《关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告[2026]4 号），以上规定的税收优惠政策执行期限延长至 2027 年 12 月 31 日。

### 11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

#### 11.5.7.1 货币资金

##### 11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	16,454,465.86
其他货币资金	-
小计	16,454,465.86
减：减值准备	-
合计	16,454,465.86

##### 11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	16,454,419.51
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	46.35
小计	16,454,465.86
减：减值准备	-
合计	16,454,465.86

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

无。

11.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所 市场	-	-	-
银行 间市场	-	-	-
资产支持证 券	-	-	-
其他	45,166,149.08	45,166,149.08	-
小计	45,166,149.08	45,166,149.08	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所 市场	-	-	-
银行 间市场	-	-	-
资产支持证 券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	-	-	-

合计	45,166,149.08	45,166,149.08	-
----	---------------	---------------	---

### 11.5.7.3 买入返售金融资产

#### 11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

#### 11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

### 11.5.7.4 债权投资

#### 11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

#### 11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

### 11.5.7.5 其他债权投资

#### 11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

#### 11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

### 11.5.7.6 其他权益工具投资

#### 11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

#### 11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

### 11.5.7.7 应收账款

#### 11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	20,460.20
1—2 年	-
小计	20,460.20
减：坏账准备	-
合计	20,460.20

**11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露**

无。

**11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款**

无。

**11.5.7.7.4 本期坏账准备的变动情况**

无。

**11.5.7.7.5 本期实际核销的应收账款情况**

无。

**11.5.7.7.6 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款**

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	2,007.26	9.81	-	2,007.26
租户 2	1,490.33	7.28	-	1,490.33
租户 3	1,253.23	6.13	-	1,253.23
租户 4	1,163.71	5.69	-	1,163.71
租户 5	895.17	4.38	-	895.17
合计	6,809.70	33.28	-	6,809.70

注：应收账款来源均为个人租户的欠缴租金，主要系公积金账户异常或公积金账户余额不足以扣除的租户。欠缴的部分已于次月以现金的方式缴纳。

**11.5.7.8 存货**

**11.5.7.8.1 存货分类**

无。

**11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备**

无。

**11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明**

无。

**11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明**

无。

**11.5.7.9 合同资产**

**11.5.7.9.1 合同资产情况**

无。

**11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因**

无。

**11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况**

无。

**11.5.7.9.4 按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明**

无。

**11.5.7.10 持有待售资产**

无。

**11.5.7.11 投资性房地产**

**11.5.7.11.1 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	1,352,471,664.45	-	-	1,352,471,664.45
2.本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	1,352,471,664.45	-	-	1,352,471,664.45
二、累计折旧(摊销)				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	38,672,412.13	-	-	38,672,412.13
本期计提	38,672,412.13	-	-	38,672,412.13
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	38,672,412.13	-	-	38,672,412.13
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	20,799,252.32	-	-	20,799,252.32
本期计提	20,799,252.32	-	-	20,799,252.32

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
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	20,799,252.32	-	-	20,799,252.32
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,293,000,000.00	-	-	1,293,000,000.00
2.期初账面价值	1,352,471,664.45	-	-	1,352,471,664.45

#### 11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

#### 11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

详见本报告“4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明”及“4.4.3 重要不动产项目公司的营业收入分析”。

#### 11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日
固定资产	11,176,351.57
固定资产清理	-
合计	11,176,351.57

#### 11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	菁英公寓	合计
一、账面原值						
1.期初余额	-	-	-	-	10,074,242.89	10,074,242.89
2.本期增加金额	-	-	-	15,180.00	2,448,970.00	2,464,150.00
购置	-	-	-	15,180.00	2,448,970.00	2,464,150.00
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	729,219.18	729,219.18
处置或报废	-	-	-	-	729,219.18	729,219.18
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	15,180.00	11,793,99	11,809,173.

					3.71	71
二、累计折旧						
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	961.40	1,319,550.40	1,320,511.80
本期计提	-	-	-	961.40	1,319,550.40	1,320,511.80
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	687,689.66	687,689.66
处置或报废	-	-	-	-	687,689.66	687,689.66
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	961.40	631,860.74	632,822.14
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	-	-	-	14,218.60	11,162,132.97	11,176,351.57
2.期初账面价值	-	-	-	-	10,074,242.89	10,074,242.89

#### 11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

固定资产主要系不动产项目日常经营需要的家具家电。

#### 11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

#### 11.5.7.13 在建工程

无。

##### 11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

##### 11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

##### 11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

**11.5.7.13.4 工程物资情况**

无。

**11.5.7.14 使用权资产**

无。

**11.5.7.15 无形资产**

**11.5.7.15.1 无形资产情况**

无。

**11.5.7.15.2 无形资产的其他说明**

无。

**11.5.7.16 开发支出**

无。

**11.5.7.17 商誉**

**11.5.7.17.1 商誉账面原值**

无。

**11.5.7.17.2 商誉减值准备**

无。

**11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法**

无。

**11.5.7.18 长期待摊费用**

无。

**11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债**

**11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产**

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利 润	-	-
投资性房地产摊销	2,150,515.25	537,628.81
合计	2,150,515.25	537,628.81

**11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债**

无。

**11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-	537,628.81	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-

**11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细**

无。

**11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

无。

**11.5.7.20 其他资产**

**11.5.7.20.1 其他资产情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预付账款	187,653.27
预缴所得税	505,498.75
合计	693,152.02

**11.5.7.20.2 预付账款**

**11.5.7.20.2.1 按账龄列示**

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	187,653.27
1—2 年	-
合计	187,653.27

**11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况**

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
中国平安财产	187,653.27	100.00	2025-12-29	系 2026 年不动

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
保险股份有限公司苏州分公司				产项目采购的保险服务。根据《国家金融监督管理总局关于加强非车险业务监管有关事项的通知》，各保险机构需见费出单。
合计	187,653.27	100.00		

### 11.5.7.20.3 其他应收款

#### 11.5.7.20.3.1 按账龄列示

无

#### 11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无

#### 11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无

#### 11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无

#### 11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无

### 11.5.7.21 短期借款

无

### 11.5.7.22 应付账款

**11.5.7.22.1 应付账款情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
应付维修费	2,170,500.76
应付物业费	2,042,009.50
应付物资采购款	186,863.67
合计	4,399,373.93

**11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款**

无。

**11.5.7.23 应付职工薪酬**

**11.5.7.23.1 短期薪酬**

无。

**11.5.7.23.2 设定提存计划**

无。

**11.5.7.24 应交税费**

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
增值税	567,392.69
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	29,015.55
教育费附加	17,021.98
房产税	116,884.95
土地使用税	12,583.18
土地增值税	-
地方教育附加	11,347.98
其他	-
合计	754,246.33

**11.5.7.25 应付利息**

无。

**11.5.7.26 合同负债**

**11.5.7.26.1 合同负债情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收服务费	951,541.79
合计	951,541.79

**11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因**

无。

**11.5.7.27 长期借款**

无。

**11.5.7.28 预计负债**

无。

**11.5.7.29 租赁负债**

无。

**11.5.7.30 其他负债**

**11.5.7.30.1 其他负债情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收款项	16,710,513.09
其他应付款	15,614,561.59
预提费用	2,040,282.63
待转销项税款	57,092.51
合计	34,422,449.82

**11.5.7.30.2 预收款项**

**11.5.7.30.2.1 预收款项情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收租金	16,510,170.96
其他	200,342.13
合计	16,710,513.09

**11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项**

无。

**11.5.7.30.3 其他应付款**

**11.5.7.30.3.1 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 2025 年 12 月 31 日
质保金	-
押金及保证金	15,380,792.14
其他	233,769.45
合计	15,614,561.59

**11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款**

无。

**11.5.7.31 实收基金**

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	500,000,000.00	1,366,999,995.68
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	500,000,000.00	1,366,999,995.68

**11.5.7.32 资本公积**

无。

**11.5.7.33 其他综合收益**

无。

**11.5.7.34 盈余公积**

无。

**11.5.7.35 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
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	-16,678,070.19	-	-16,678,070.19
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	-25,785,000.39	-	-25,785,000.39
本期末	-42,463,070.58	-	-42,463,070.58

**11.5.7.36 营业收入和营业成本**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
	菁英公寓	合计
营业收入	-	-
主营业务收入	52,164,543.17	52,164,543.17
其他	1,443,453.00	1,443,453.00
合计	53,607,996.17	53,607,996.17
营业成本	-	-
折旧摊销成本	39,992,923.93	39,992,923.93
运营管理费	1,977,054.81	1,977,054.81
其他	9,789,359.15	9,789,359.15
合计	51,759,337.89	51,759,337.89

**11.5.7.37 投资收益**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
	基金投资收益
其他投资收益	106,438.35
合计	272,587.43

**11.5.7.38 公允价值变动收益**

无。

**11.5.7.39 资产处置收益**

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
持有待售处置利得或损失	-
固定资产处置利得或损失	80,904.99
在建工程处置利得或损失	-
无形资产处置利得或损失	-
其他	-
合计	80,904.99

#### 11.5.7.40 其他收益

无。

#### 11.5.7.41 其他业务收入

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
募集期利息	6,639,872.44
合计	6,639,872.44

#### 11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	-
卖出回购金融资产利息支出	-
其他	1,625,117.24
合计	1,625,117.24

#### 11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	90,733.18
教育费附加	56,599.80
房产税	303,543.86
土地使用税	33,834.77
土地增值税	-
印花税	681,517.17
地方教育附加	28,733.59
其他	-
合计	1,194,962.37

#### 11.5.7.44 销售费用

无。

#### 11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
其他	16,000.00
合计	16,000.00

#### 11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
银行手续费	600.08

项目	本期
	2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
其他	-
合计	600.08

#### 11.5.7.47 信用减值损失

无。

#### 11.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
存货跌价损失	-
投资性房地产减值损失	-20,799,252.32
固定资产减值损失	-
工程物资减值损失	-
在建工程减值损失	-
无形资产减值损失	-
商誉减值损失	-
持有待售资产减值损失	-
其他	-
合计	-20,799,252.32

注：经询价，本基金发行规模为 13.67 亿元，溢价率为 8.41%。扣除不可预见费用后，不动产项目于交割日计入投资性房地产的价值为 13.52 亿元。由于投资性房地产采用成本法计量，截止到 2025 年 12 月 31 日，投资性房地产的账面价值为 13.14 亿元。经评估机构评估，资产在 2025 年 12 月 31 日的价值时点估值为 12.93 亿元，故此投资性房地产发生减值损失。

#### 11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期
----	----

	2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年12月31日
审计费	103,000.00
开户费	400.00
发行登记费	82,020.00
信息披露费	90,000.00
合计	275,420.00

### 11.5.7.50 营业外收入

#### 11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期
	2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年12月31日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
其他	239,648.45
合计	239,648.45

注：主要系租户违约金、滞纳金。

#### 11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

### 11.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期
	2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年12月31日
非流动资产报废损失合计	-
其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-

项目	本期
	2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
其他	4,799.44
合计	4,799.44

### 11.5.7.52 所得税费用

#### 11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
当期所得税费用	529,371.04
递延所得税费用	-537,628.81
合计	-8,257.77

#### 11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	-16,686,327.96
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-4,116,019.54
调整以前期间所得税的影响	-135,872.78
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,243,634.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-
合计	-8,257.77

### 11.5.7.53 现金流量表附注

#### 11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年12月31日
收到押金及保证金	629,639.76
收到租赁违约金	239,648.45
收到结构性存款利息收入	106,438.35
其他	208,272.05
合计	1,183,998.61

**11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期
	2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年12月31日
支付手续费及专业服务费	276,020.08
支付税收滞纳金	4,799.44
合计	280,819.52

**11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金**

无

**11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金**

无

**11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金**

无

**11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金**

无

**11.5.7.54 现金流量表补充资料**

**11.5.7.54.1 现金流量表补充资料**

单位：人民币元

项目	本期
	2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年12月31日
	日

项目	本期
	2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-16,678,070.19
加：信用减值损失	-
资产减值损失	20,799,252.32
固定资产折旧	1,320,511.80
投资性房地产折旧	38,672,412.13
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)	-80,904.99
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）	-166,149.08
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-537,628.81
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-
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）	-713,658.57
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	14,822,896.83
利息支出	188,371.81
交易性金融工具的减少（增加以“-”号填列）	-45,000,000.00
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	12,627,033.25
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	

项目	本期
	2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年12月31日
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	16,454,419.51
减：现金的期初余额	-
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	16,454,419.51

#### 11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期
	2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年12月31日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,129,280,000.00
其中：苏州工业园区菁英公寓管理有限公司	1,129,280,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	30,251,158.61
其中：苏州工业园区菁英公寓管理有限公司	30,251,158.61
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	1,099,028,841.39

#### 11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期
	2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年12月31日
一、现金	16,454,419.51
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	16,454,419.51
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-

项目	本期 2025年4月25日（基金合同生效日）至2025 年12月31日
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	16,454,419.51
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

#### 11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

#### 11.5.8 合并范围的变更

##### 11.5.8.1 非同一控制下企业合并

##### 11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
苏州工业园区菁英公寓管理有限公司	2025-4-29	1,129,280,000.00	100.00	收购	2025-04-29	控制权发生变更	53,855,050.24	-16,455,820.40
苏州工业园区启月公寓管理有限公司	2025-4-29	-	100.00	收购	2025-04-29	控制权发生变更	-	-16,056,483.39
合计	—	1,129,280,000.00	-	—	—	—	53,855,050.24	—

### 11.5.8.1.2 合并成本及商誉

#### 11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

项目	苏州工业园区菁英公寓管理有限公司
合并成本	
现金	1,129,280,000.00
转移非现金资产的公允价值	-
发生或承担负债的公允价值	-
或有对价的公允价值	-
其他	-
合并成本合计	1,129,280,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,129,280,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-

#### 11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无

#### 11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

### 11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

#### 11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	苏州工业园区菁英公寓管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,392,797,065.95	959,963,993.56
货币资金	30,251,158.61	30,251,158.61
应收账款	-	-
投资性房地产	1,352,471,664.45	919,638,592.06
固定资产	10,074,242.89	10,074,242.89
无形资产	-	-
负债：	263,517,065.95	263,517,065.95
应付账款	360,411.73	360,411.73
长期借款	220,000,000.00	220,000,000.00
递延所得税负债	-	-
合同负债	1,082,030.87	1,082,030.87
应交税费	376,768.87	376,768.87
其他负债	9,451,618.87	9,451,618.87
一年内到期的非流动负	32,246,235.61	32,246,235.61

债		
净资产	1,129,280,000.00	696,446,927.61
取得的净资产	1,129,280,000.00	696,446,927.61

**11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法**

无

**11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债**

无

**11.5.8.2 同一控制下企业合并**

**11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并**

无

**11.5.8.2.2 合并成本**

无

**11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明**

无

**11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值**

无

**11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明**

无

**11.5.8.3 反向购买**

无

**11.5.8.4 其他**

无

**11.5.9 集团的构成**

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
华泰资管-苏州恒泰租赁住房1号资产支持专项计划	上海	上海	资产支持计划	100.00	-	出资设立
苏州工业园区菁英公寓管理有限公司	苏州	苏州	住房租赁	-	100.00	收购

注：本基金管理人于 2025 年 9 月 2 日发布了《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成反向吸收合并的公告》，截至 2025 年 9 月 1 日，项目公司已取得苏州工业园区行政审批局出具的证明文件，苏州工业园区启月公寓管理有限

公司(以下简称“SPV”)已取得合并注销证明,项目公司与 SPV 的反向吸收合并已完成。本次吸收合并完成后,SPV 将不包含在合并范围内。

### 11.5.10 分部报告

本集团为整体经营,设有统一的内部组织结构、管理要求及内部报告制度。管理人通过定期审阅集团层面的财务信息来进行资源配置和业绩评价,本集团报告期无单独管理的经营分部,因此本集团只有一个经营分部。

本集团取得的对外交易收入以及非流动资产(不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产)都来自于国内。

### 11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

#### 11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日,本集团没有需要在财务报表附注中说明的承诺事项。

#### 11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日,本基金没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

#### 11.5.11.3 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日,本基金没有需要在财务报表附注中说明的资产负债表日后事项。

### 11.5.12 关联方关系

#### 11.5.12.1 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

无。

#### 11.5.12.2 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
华泰证券(上海)资产管理有限公司	基金/专项计划管理人
华泰证券股份有限公司	基金/专项计划管理人的股东、基金销售机构
中信银行股份有限公司	基金/专项计划托管人
苏州工业园区公租房管理有限公司	运营管理机构
苏州工业园区恒泰第一太平物业管理有限公司	与运营管理机构受同一最终控股母公司控制

### 11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

#### 11.5.13.1 关联采购与销售情况

##### 11.5.13.1.1 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
		2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年12月31日
苏州工业园区恒泰第一太平物业管理有限公司	物业管理费	5,460,279.61
苏州工业园区公租房管理有限公司	运营管理费	1,977,054.81
苏州工业园区恒泰第一太平物业管理有限公司	车位租赁费	11,600.00
合计	—	7,448,934.42

#### 11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无

#### 11.5.13.2 关联租赁情况

##### 11.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
苏州工业园区恒泰第一太平物业管理有限公司	场地租赁	51,087.08
合计	—	51,087.08

##### 11.5.13.2.2 作为承租方

无

#### 11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

##### 11.5.13.3.1 债券交易

本基金本报告期未通过关联方交易单元进行债券交易。

##### 11.5.13.3.2 债券回购交易

本基金本报告期没有通过关联方交易单元进行债券回购交易。

##### 11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

本基金本报告期无应支付关联方的佣金。

#### 11.5.13.4 关联方报酬

##### 11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期
	2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	1,889,209.23
其中：固定管理费	1,889,209.23
浮动管理费	-
支付销售机构的客户维护费	40,584.90

注：本基金的固定管理费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）），依据相应费率按日计提，按年支付。计算方法如下：

每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费=最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）） $\times$ 0.20%/当年天数。

##### 11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	94,461.34

注：本基金的托管费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的0.01%年费率按日计提，按年支付。计算方法如下：

每日以基金资产净值为基数应计提的托管费=最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）） $\times$ 0.01%/当年天数。

##### 11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

本基金本报告期末与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易。

### 11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

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

份额单位：份

项目	本期	
	2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年12月31日	
基金合同生效日（2025年4月25日）持有的基金份额	17,250,000.00	
期初持有的基金份额	-	
期间申购/买入总份额	-	
期间因拆分变动份额	-	
减：期间赎回/卖出总份额	-	
期末持有的基金份额	17,250,000.00	
期末持有的基金份额占基金总份额比例（%）	3.45	

#### 11.5.13.6.2 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

关联方名称	本期						
	2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年12月31日						
	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	
苏州工业园区公租房管理有限公司	170,000.00	34.00%	-	-	-	170,000.00	34.00%
华泰证券股份	19,250.00	3.85%	2,878,897.00	-	1,545,990.00	20,582,907.00	4.12%

有限公司	0						
合计	189,250,000.00	37.85%	2,878,897.00	-	1,545,990.00	190,582,907.00	38.12%

**11.5.13.7 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4月25日（基金合同生效日）至2025年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
中信银行股份有限公司	16,454,465.86	88,408.53
合计	16,454,465.86	88,408.53

注：本基金的上述银行存款由基金托管人中信银行股份有限公司保管，按银行同业利率或约定利率计息。

**11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况**

无。

**11.5.13.9 其他关联交易事项的说明**

无。

**11.5.14 关联方应收应付款项**

**11.5.14.1 应收项目**

无。

**11.5.14.2 应付项目**

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日
应付账款	苏州工业园区恒泰第一太平物业管理有限公司	2,042,009.50
预提费用	苏州工业园区公租房管理有限公司	803,778.92
合计	—	2,845,788.42

**11.5.15 期末基金持有的流通受限证券**

### 11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

本基金本报告期末无因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券。

### 11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

#### 11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

截至本报告期末 2025 年 12 月 31 日止，本基金从事银行间市场债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额为 0，无抵押债券。

#### 11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

截至本报告期末 2025 年 12 月 31 日止，本基金从事证券交易所债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额为 0，无抵押债券。

### 11.5.16 收益分配情况

#### 11.5.16.1 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	2025-12-19	2025-12-19	0.1920	9,600,000.96	99.93-	
2	2025-10-10	2025-10-10	0.3237	16,184,999.43	99.97-	
合计				25,785,000.39	-	-

#### 11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

### 11.5.17 金融工具风险及管理

#### 11.5.17.1 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，或者不动产基金所持有资产支持证券的基础资产出现因付款人合同违约等导致现金流大幅波动的情况，造成基金资产损失和收益变化的风险。

本基金的基金管理人和资产支持证券管理人建立了信用风险管理流程，通过对资产支持证券信用风险的评估和监控来控制信用风险，在产品成立前和存续阶段持续评估信用风险及监控信用风险变化情况。

#### 11.5.17.2 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。本不动产基

金的现金流来自于其所持有的资产支持证券，最终来源于不动产项目。

本基金的基金管理人和资产支持证券管理人通过持续监控不动产项目运营和现金流情况、对比实际现金流与现金流预测变化情况，并评估短期和长期资金需求，来确保不动产项目和基金现金储备充裕。

### 11.5.17.3 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。

### 11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

于报告期末，本基金无有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项。

### 11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

#### 11.5.19.1 货币资金

##### 11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	1,287,888.04
其他货币资金	-
小计	1,287,888.04
减：减值准备	-
合计	1,287,888.04

##### 11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	1,287,841.69
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-

其他存款	-
应计利息	46.35
小计	1,287,888.04
减：减值准备	-
合计	1,287,888.04

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

无。

### 11.5.19.2 长期股权投资

#### 11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,367,000,000.00	41,597,292.37	1,325,402,707.63
合计	1,367,000,000.00	41,597,292.37	1,325,402,707.63

#### 11.5.19.2.2 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
华泰资管-苏州恒泰租赁住房 1 号资产支持专项计划	-	1,367,000,000.00	-	1,367,000,000.00	41,597,292.37	41,597,292.37
合计	-	1,367,000,000.00	-	1,367,000,000.00	41,597,292.37	41,597,292.37

## §12 评估报告

### 12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金提供评估服务的为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以

下简称“戴德梁行”)。戴德梁行作为本基金发行前的评估机构出具了 2024 年 6 月 30 日和 2024 年 12 月 31 日时点的评估报告，为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

经核查，戴德梁行在国内具备房地产评估机构一级资质、土地全国范围执业 A 级资信、资产评估资格，符合国家主管部门相关要求。戴德梁行信用情况良好，不存在可能影响独立性的行为。基金管理人已就聘请戴德梁行作为基金评估机构履行了公司内部必要的审批决策程序，符合公司相关制度及合规管理要求。

## 12.2 评估报告摘要

评估机构对位于苏州市苏州工业园区启月街 1 号的菁英公寓公共租赁住房项目进行了评估，包含附着在房屋上不可分离的影响房屋使用的装饰装修、设备设施。菁英公寓项目土地规划用途为住宅用地，土地面积为 126,129.97 平方米，土地使用权期限至 2093 年 12 月 19 日止；建筑面积为 275,557.57 平方米。估价结果用于基金管理人制作及披露年度报告，以供报告阅读者了解本基金存续期底层物业菁英公寓项目的市场价值，价值时点是 2025 年 12 月 31 日。菁英公寓项目在价值时点的市场价值为 12.93 亿元，折合建筑面积单价为 4,692 元/平方米。

评估机构遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正、一致性和一贯性等原则，选用了收益法进行了分析、测算和判断。在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

## 12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

较 2024 年 12 月 31 日时点的评估报告，鉴于本项目预计 8 年一次大修，2026 年为大修后的第二年。故而将大修年限由第 9-10 年，调整为第 8-9 年。此外对租赁住房预测期内的出租率进行了调整。第 1-7 年的出租率调整为 95%，第 8-9 年的出租率调整为 92%，第 10 年及以后年度的出租率为 94%。出租率的调整主要系政策放宽叠加运营的优化，不动产项目出租率提振显著：

① 政策方面，根据 2024 年 12 月最新发布的《园区优化人才服务措施》和苏州工业园区公租房管理有限公司公示的申请实体优租房细则，不动产项目的入住配租对象进一步放宽。随着政策红利的释放，候租人数上升明显，截止 2025 年 12 月末，候租人数较 2024 年同期增加 300 余人，为后续出租率提供了良好的支撑。

② 运营方面，运营管理机构对合同到期后的衔接机制进行了优化，从退租到新租户入住的流程压缩至平均 4 天，缩短了因换房带来的空置期。此外，根据对租户的调研以及候租数据，家庭户型的候租人数和出租率高于合租户型，在报告期内合计将 90 个租赁单元调改为家庭户型，有益于出租率的提升。

2025 年年度平均出租率为 95.40%。作为租赁淡季的 2026 年 1 月-2 月末，时点出租率分别为 97.45%、96.59%，平均较 25 年同期增长 3.73%。鉴上，基金管理人认为，将租赁住房出租率进行调整具备合理性。

#### 12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

除收益法外，本基金采用成本法对不动产项目进行验证。成本法系测算估价对象在价值时点的重置或重建成本和折旧，将重置或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

截止本报告期末，采用成本法的不动产项目估值为 15.17 亿元，高于收益法估值 12.93 亿元，两者差异率 17.32%。由此验证收益法的结果是合理的。

#### 12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

#### 12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	菁英公寓项目	5,360.799 617	5,263.821 767	101.84	3,968.203 819	3,977.03 8842	99.78
合计		5,360.799 617	5,263.821 767	101.84	3,968.203 819	3,977.03 8842	99.78

注：（1）根据 2024 年 12 月 31 日时点评估报告，2025 年全年预测运营收入 7,654.56 万元，预测运营净收益为 5,783.34 万元。本基金成立日为 2025 年 4 月 25 日，故而 2025 年存续天数为 251 天。根据基金存续天数折算，2025 年预测运营收入为 5,263.82 万元，预测运营净收益为 3,977.04 万元。

（2）由于部分费用尚未发生，无法在交割前的报表中计提，故此由原始权益人将该笔费用进行预留并在股权转让对价中扣除，相关费用发生后计入到本报告期财务报表。对费用

及资本性支出进行修正后，本报告期实际的运营净收益为 4,148.93 万元，较评估预测净收益的完成度为 104.32%。

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

无。

**12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明**

无。

**§13 基金份额持有人信息**

**13.1 基金份额持有人户数及持有人结构**

本期末 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 (%)
2,615	191,204.59	492,428,48 2.00	98.49	7,571,518. 00	1.51

**13.2 不动产基金前十名流通份额持有人**

本期末 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	利安人寿保险股份有限公司—利安利尊稳赢两全保险	11,923,809.00	2.38
2	同方全球人寿保险有限公司—分红 2 号	11,109,164.00	2.22
3	浙商证券股份有限公司	9,997,123.00	2.00

4	紫金财产保险股份有限公司	5,645,288.00	1.13
5	申万宏源证券有限公司	4,664,442.00	0.93
6	利安人寿保险股份有限公司—至尊鑫享年金保险(分红型)	4,575,668.00	0.92
7	信达证券股份有限公司	4,482,568.00	0.90
8	中国中金财富证券有限公司	3,955,452.00	0.79
9	中国国际金融股份有限公司	2,999,112.00	0.60
10	中信信托有限责任公司—中信信托臻禾 1 号集合资金信托计划	2,519,454.00	0.50
合计		61,872,080.00	12.37

### 13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 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	苏州工业园区公租房管理有限公司	170,000,000.00	34.00
2	苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司	20,000,000.00	4.00
3	华泰证券股份有限公司	19,250,000.00	3.85
4	华泰证券(上海)资产管理有限公司	17,250,000.00	3.45
5	东吴人寿保险股份有限公司—自有资金	11,550,000.00	2.31
6	华夏基金—国民养老保险股份有限公司—国民共同富裕专属商业养老保险—华夏基金国民养老 8 号单一资产管	7,700,000.00	1.54

	理计划		
7	泰康养老保险股份有限公司—自有资金	7,700,000.00	1.54
8	中国农业再保险股份有限公司—农行专户四	7,700,000.00	1.54
9	中信建投证券股份有限公司	5,450,000.00	1.09
10	中信证券股份有限公司	5,450,000.00	1.09
合计		272,050,000.00	54.41

#### 13.4 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	619.00	0.00%

#### 13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产 品情况

本基金无基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情况。

### §14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日(2025年4月25日)基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
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	500,000,000.00

## §15 重大事件揭示

### 15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内未召开基金份额持有人大会，无基金份额持有人大会决议。

### 15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，基金管理人发生的重大人事变更：潘熙先生不再担任本基金管理人副总经理职务，崔春女士不再担任本基金管理人董事长职务，江晓阳先生代任本基金管理人董事长职务。

本报告期内，基金托管人发生的重大人事变更：2025 年 4 月，经国家金融监督管理总局核准，芦苇先生正式就任中信银行行长。

2025 年 12 月，芦苇先生因工作调整，辞去本行执行董事、行长、董事会风险管理委员会主席及委员、董事会战略与可持续发展委员会委员职务。同日，本行董事会审议通过由方合英先生代为履行行长职责。上述事项对中信银行公募基金业务无影响。

### 15.3 不动产基金投资策略的改变

本基金本报告期的投资策略无改变。

### 15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

基金管理人为本基金聘任的会计师事务所在本报告期的审计报酬为 80,000.00 元人民币。目前该会计师事务所向本基金提供的审计服务持续期限为：本基金合同生效日起至本报告期末。

### 15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

基金管理人为本基金聘任的评估机构所在本报告期的评估报酬为 103,000.00 元人民币。目前该会计师事务所向本基金提供的评估服务持续期限为：本基金合同生效日起至 2026 年报告期末。

### 15.6 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

无。

### 15.7 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	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例结果的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-04-25
2	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-04-26
3	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-04-26
4	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-04-28
5	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-04-30
6	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-04-30
7	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-04-30
8	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-05-16
9	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-05-16
10	关于华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-05-21
11	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-05-21
12	关于华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金开通上海证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-05-21
13	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-05-21
14	关于华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易风险	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-05-22

	提示的公告		
15	关于华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易风险提示的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-05-23
16	关于华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易风险提示的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-05-26
17	关于华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易风险提示的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-05-27
18	关于华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金交易情况的提示公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-06-20
19	华泰证券（上海）资产管理有限公司关于提醒投资者及时更新身份信息资料的提示	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-06-30
20	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 2 季度报告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-07-21
21	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年 2 季度报告的提示性公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-07-21
22	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年中期报告的提示性公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-08-29
23	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-08-29
24	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成反向吸收合并的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-09-02
25	关于华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年中期业绩说明会的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-09-12
26	关于华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金举办投资者开放日活动的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-09-17
27	华泰证券(上海)资产管理有限公司关于华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-09-30
28	华泰证券（上海）资产管理有限公司关	基金管理人网站、中	2025-10-24

	于高级管理人员变更的公告	国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	
29	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年第 3 季度报告的提示性公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-10-28
30	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 3 季度报告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-10-28
31	关于华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-11-17
32	华泰证券(上海)资产管理有限公司关于华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2025-12-17

### §16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

### §17 备查文件目录

#### 17.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予本基金募集注册的文件；
- 2、《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 4、《华泰紫金苏州恒泰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、《关于申请募集注册华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》；
- 8、基金产品资料概要；
- 9、报告期内在选定报刊上披露的各项公告；
- 10、中国证监会规定的其他备查文件。

### 17.2 存放地点

文件存放在基金管理人、基金托管人的住所。

### 17.3 查阅方式

部分备查文件可通过本基金管理人公司网站查询，也可咨询本基金管理人。客服电话：4008895597；公司网址：<https://www.htscamc.com>。

华泰证券（上海）资产管理有限公司

二〇二六年三月三十一日