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

2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 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：二〇二六年八月三十一日

§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。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同约定，于 2026 年 8 月 28 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录 2
1.1 重要提示 2
1.2 目录 3
§2 不动产基金简介 5
2.1 不动产基金产品基本情况 5
2.2 不动产项目基本情况说明 6
2.3 不动产基金扩募情况 6
2.4 基金管理人和运营管理机构 6
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和原始权益人 6
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 7
2.7 信息披露方式 7
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况 7
3.1 主要会计数据和财务指标 7
3.2 其他财务指标 8
3.3 不动产基金收益分配情况 8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明 10
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况 12
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况 12
3.7 报告期内发生的关联交易 12
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况 12
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况 12
3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况 12
§4 不动产项目基本情况 12
4.1 报告期内不动产项目的运营情况 12
4.2 不动产项目所属行业情况 18
4.3 不动产项目运营相关财务信息 22
4.4 项目公司经营现金流 25
4.5 项目公司对外借入款项情况 25
4.6 不动产项目投资情况 25
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况 25
4.8 不动产项目相关保险的情况 26
4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析 26
4.10 其他需要说明的情况 26
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告 26
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况 26
5.2 投资组合报告附注 27
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明 27
§6 回收资金使用情况 27
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 27
§7 管理人报告 28
7.1 基金管理人及主要负责人员情况 28
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 31
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 33

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 34
§8 运营管理机构报告 35
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 35
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 36
§9 其他业务参与人履职报告 37
9.1 托管人报告 37
9.2 资产支持证券管理人报告 38
9.3 原始权益人报告 39
§10 中期财务报告（未经审计） 40
10.1 资产负债表 40
10.2 利润表 44
10.3 现金流量表 47
10.4 所有者权益变动表 51
10.5 报表附注 55
§11 基金份额持有人信息 86
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构 86
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人 86
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 88
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 89
§12 不动产基金份额变动情况 90
§13 重大事件揭示 90
13.1 基金份额持有人大会决议 90
13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动 90
13.3 不动产基金投资策略的改变 90
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 90
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 90
13.6 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人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况 91
13.7 其他重大事件 91
§14 影响投资者决策的其他重要信息 92
§15 备查文件目录 92
15.1 备查文件目录 92
15.2 存放地点 93
15.3 查阅方式 93

§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	本基金为不动产信托投资基金，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	-	
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

无。

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、首席风险官、董事会秘书	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和原始权益人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
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 1222 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、	中国（上海）自由贸易试验区东方路 18 号 21	苏州工业园区苏州大道东 266 号金融港商务中

	32-42 层	楼	心西楼
邮政编码	100020	200120	215028
法定代表人	方合英	江晓阳	张凯（负责人）

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	北京市西城区锦什坊街 26 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 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 18 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
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	https://www.htscamc.com
不动产基金中期报告备置地点	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	报告期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）
本期收入	40,676,514.26
本期净利润	7,471,361.86
本期经营活动产生的现金流量净额	36,031,928.02
本期现金流分派率	1.67%

年化现金流分派率	3.38%
期末数据和指标	**报告期末(2026 年 6 月 30 日)**
期末不动产基金总资产	1,368,013,813.23
期末不动产基金净资产	1,319,888,287.76
期末不动产基金总资产与净资产的比例	103.65%

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。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	2.6398
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

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	29,361,252.87	0.0587	-
2025 年	37,912,819.62	0.0758	基金设立日为 2025 年 4 月 25 日，基金的收益期不足一年。

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	12,119,999.20	0.0242	本报告期实际分配的金额为

			本基金 2025 年度的第三次分红。
2025 年	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	7,471,361.86	-
本期折旧和摊销	21,850,928.99	-
本期利息支出	0.00	-
本期所得税费用	0.00	-
本期息税折旧及摊销前利润	29,322,290.85	-
调增项		
1 .期初现金余额	61,620,614.94	-
2 .收到的所得税费用返还	501,254.65	-
调减项		
1 .尚未分配的前一报告期可供分配金额	-12,127,819.23	-
2 .应收和应付项目的变动	3,981,546.91	-
3 .其他资本性支出	1,015,052.21	-
4 .未来合理的相关支出预留	-54,951,687.46	-
本期可供分配金额	29,361,252.87	-

注：1、“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等对应的资金；

2、本基金本报告期合并报表未经审计，本期基金可供分配金额为本期未经审计基金合并净利润基础上合理调整后的计算结果。2026 年各期基金可供分配金额之和可能与 2026 年度基金审计报告中的年度基金可供分配金额存在偏差，2026 年度基金可供分配金额以审计报告金额为准。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本基金上年同期可供分配金额为 16,189,138.58 元，本期同比增长 81.36%。其原因系基金于 2025 年 4 月 25 日设立，上年同期基金存续期为 67 天，而本报告期为 181 天，故此可供分配金额较上年同期变化超过 10%。

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、下一季度运营支出和预留的资本性支出等对应的资金。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%的原因主要系：① 由于工程进度、决算等不确定性，所预留的应付账款和质保金的支付时间与预期有所偏差；② 租户的租约还在存续中，租赁保证金在其退租时才支付。

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、运营管理机构的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 1,050,920.75 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 65,683.09 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基础服务费 1,412,907.22 元，截至报告期末已支付 709,215.38 元。

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 262,730.19 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）]，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×0.2%÷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）]

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×0.01%÷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

基础服务费=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%＜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%。

2）110%＜实际运营净收益/目标运营净收益

激励服务费=(实际运营净收益-目标运营净收益×110%-应收账款的增加）×30%+（目标运营净收益×110%-目标运营净收益-应收账款的增加）×20%

3）90%≤实际运营净收益/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）实际运营净收益/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。

如不动产基金成立当年不披露年度报告的，当年激励服务费并入次年计算。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易信息详见本报告“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

报告期内，不动产项目未发生资产减值。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内不动产基金业务参与人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人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人适当履行已有承诺，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”）持有的基础设施资产的完全所有权或经营权。基础设施底层资产名菁英公寓，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 15.6 年和 13.3 年。

本报告期内，项目公司实现总收入 40,625,995.64 元，息税折旧摊销前利润 34,236,829.24 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 933 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，合租房型调改为家庭房型，租赁单元数继续下降，但因家庭户型的租金大于等于合租户型的租金，对租赁收入的提升无负面影响。

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，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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 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	3,454.00	3,571.00	-3.28
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	3,356.00	3,410.00	-1.58
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%	%	97.16	95.49	1.75
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	243,025.44	0.00
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	238,043.42	231,766.08	2.71
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%	%	97.16	95.49	2.71

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	26.63	26.45	0.70
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	210.12	214.69	-2.13
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	7,460.39	0.00
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	7,175.87	6,909.03	3.86
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%	%	96.19	92.61	3.86
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	元/月/平方米	33.08	30.79	7.43

		×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				
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	730.02	812.12	-10.11
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%	%	99.84	99.87	-0.03

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 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	3,454.00	3,571.00	-3.28
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	3,356.00	3,410.00	-1.58
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）	%	97.16	95.49	1.75

		×100%				
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	243,025.44	0.00
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	238,043.42	231,766.08	2.71
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%	%	97.95	95.37	2.71
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	26.63	26.45	0.70
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	210.12	214.69	-2.13
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	7,460.39	0.00
10	报告期末商业配套实际	报告期末商业配套实际出租	平方米	7,175.87	6,909.03	3.86

	出租面积	面积				
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%	%	96.19	92.61	3.86
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	33.08	30.79	7.43
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	730.02	812.12	-10.11
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%	%	99.84	99.87	-0.03

注：报告期内，本基金只有一个不动产项目。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，“十五五”规划对保障性住房的核心定调是：从“有没有”转向“好不好”，在保基本的同时强调体系化、精准化，并以"以需定建、以需定购”取代大水漫灌式供给，同时把保障性住房“好房子”化，《住房租赁条例》（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。

进入 2026 年，政策导向进一步从“存量优化”走向“存量盘活”的制度化。2025 年 12 月召开的全国住房城乡建设工作会议将“因城施策控增量、去库存、优供给”确定为 2026 年住房和房地产工作的核心任务，明确结合城市更新、城中村改造盘活利用存量用地，推动收购存量商品房用作保障性住房、安置房、宿舍、人才房等，并有序推进“好房子”建设。2026 年

国务院《政府工作报告》再次强调“探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等”。在公募 REITs 层面，租赁住房 REITs 进入“首发+扩募”双轮驱动的常态化新阶段，上述政策与金融工具的组合，标志着租赁住房行业从“增量开发”向“存量优化+存量盘活”并重的深度转型。

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 2025 年底，9.5 亿人生活在城镇，比 2024 年增加 1030 万人，常住人口城镇化率达到 67.89%，较 2024 年增加 0.89%，构成了租赁住房需求的基本盘，青年群体是推动租赁需求增长的核心力量。核心城市或区域凭借产业聚集和就业稳定，带来了人口净流入的增长，为租赁市场提供了稳定的需求支撑。而非核心城市或区域缺少需求支撑，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。从全国市场来看，季节性波动主要集中在春节后的“返城季”、年中的“毕业季”及年末的传统淡季。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，这一特点将引发出租率出现小幅的周期性波动。

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，以产品设计创新、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。

需求端，苏州工业园区常住人口不断增长，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,至 2025 年底，苏州工业园区常住人口已增至约 118.45 万人，人口持续净流入为租赁住房需求提供了坚实支撑。常住人口增长的背后源于经济的高速增长。根据全市地区生产总值统一核算结果，2026 年上半年苏州工业园区实现地区生产总值 2,066.69 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.2%。规模以上工业增加值同比增长 11.3%。规模以上工业总产值 3800.23 亿元，同比增长 8.1%，增速较一季度提高 0.7

个百分点。前六大行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业，专用设备制造业，医药制造业产值增长较快，分别同比增长 23.5%、18.7%和 7.8%。苏州工业园区完成固定资产投资 391.71 亿元，同比增长 10.8%。规模以上高新技术产业产值同比增长 15.3%。苏州工业园区城镇居民人均可支配收入 54128 元，同比增长 4.3%。全区就业人口 90.90 万人，其中三产就业人口 61.19 万人，就业人口稳中有升。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 1,076 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

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

2026 年 1 月 12 日，财政部、税务总局发布《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 年第 4 号），明确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、经营管理公租房涉及的印花税；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；对企事业单位、社会团体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；对符合地方规定条件的公租房经营管理单位出租公租房取得的收入免征增值税。该政策执行至 2027 年 12 月 31 日，系在原政策（2023 年第 33 号公告，执行至 2025 年 12 月 31 日）基础上的延续。公租房税收优惠的延续降低公租房项目运营的成本及短期的税收不确定性风险。

2026 年 1 月 20 日，自然资源部与住房城乡建设部联合发布《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》（自然资发〔2025〕226 号），核心举措包括在不符合详细规划但确需更新改造的城市存量土地上，可给予不超过 5 年的过渡期政策；建立存量建筑物临时利用正面清单，允许在过渡期内用于保障性租赁住房等用途；鼓励以租赁或协议出让方式供应土地，降低存量盘活的土地取得成本。该政策从土地规划和用途转换层面为存量房产转为保障性住

房扫清了制度障碍，有利于拓宽保障房房源筹集渠道，也为公租房 REITs 未来扩募潜在资产池提供了政策支撑。

2026 年 2 月 3 日，住房城乡建设部与共青团中央联合召开青年住房保障工作座谈会，明确提出以“一张床、一间房、一套房”阶梯式保障模式满足不同阶段青年住房需求，强调“进得来、留得下、住得安、能成业”的工作目标。

2026 年 3 月 5 日，国务院总理李强在第十四届全国人民代表大会第四次会议上作《政府工作报告》，明确提出“着力稳定房地产市场。因城施策控增量、去库存、优供给，探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等”。

2026 年 3 月 13 日，第十四届全国人民代表大会第四次会议审议通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》。在住房保障领域，纲要提出“优化保障性住房供给”，探索配租型、配售型保障性住房房源有序转换和统筹使用，深化住房公积金制度改革。与“十四五”规划“有效增加保障性住房供给”的表述相比，“十五五”将重心从规模扩张转向结构优化与精准保障，同时提出“有序推动安全舒适、绿色、智慧的'好房子'建设”。

2026 年 5 月 18 日成文、5 月 22 日公开发布，国务院发布《关于推行常住地提供基本公共服务的实施意见》（国发〔2026〕11 号），明确提出“推动更多城市将稳定就业居住的未落户常住人口家庭纳入公租房保障范围”，要求各地“按就业居住年限、住房困难程度等确定保障对象梯次和轮候规则，采取实物保障、货币补贴等多种方式，在合理轮候期内予以保障”。

2、江苏省层面量化目标明确，保障范围持续扩大

进入 2026 年，江苏住房保障从“扩容”迈向“宜居+精准”。2026 年 1 月全省住房城乡建设工作会议明确 2026 年通过实物或货币方式新增保障城镇家庭 10 万户，会议披露“十四五”末全省城镇常住家庭保障性住房覆盖率已达 28.9%。江苏省住房和城乡建设厅随后印发《2026 年住房和城乡建设工作要点》，启动实施“人才+房票”行动，开展收购存量商品房用于更好满足特定群体居住需求试点工作，并明确到“十五五”末城镇常住人口保障性住房覆盖率达 32%。上述量化目标与试点安排，为苏州工业园区等下辖市辖区提供了清晰的行动指南和增量需求空间。

3、苏州市层面将人才战略与住房保障深度融合

2026 年 5 月 2 日，苏州市住房和城乡建设局发布《进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，明确提出鼓励国有企业、社会资本收购存量商品房用作保障性住房、人才住房、青年公寓、养老公寓等；同步推出“百万人才新增计划”，目标三年新增百万人才。为租赁需求的增长提供一定支撑。

上述政策将促进包含公租房在内的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	977,026,383.31	968,069,664.74	0.93
2	总负债	1,003,153,220.84	977,848,340.92	2.59
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	40,139,409.73	13,417,613.43	199.15
2	营业成本/费用	56,974,156.99	8,831,644.73	545.11
3	EBITDA	34,236,829.24	11,571,439.33	195.87

注：1、项目公司于 2025 年 4 月 29 日交割，上年同期收益期为 63 天，而本报告期为 181 天，故此与本报告期存在较大的变动比例。如将上年同期金额还原成一个完整季度，即上年同期金额*181 天/63 天，本报告期营业收入同比增长 4.13%，EBITDA 同比增长 2.98%，营业成本/费用同比增长 124.54%。

2、营业成本/费用同比增幅大的原因主要系内部借款的财务费用所致。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菁英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

36,145,781.33 元。上年同期未完成反向吸收合并，财务费用未计入到项目公司，故此营业成本/费用变动比例大。

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 2026 年 6 月 30 日金额（元）	上年末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	882,858,594.03	896,486,285.70	-1.52
主要负债科目				
1	长期应付款	911,133,300.00	911,133,300.00	0.00
2	其他应付款	15,742,588.91	15,431,061.59	2.02

注：其他应付款系租赁保证金、质保金及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内部往来款等。

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁住房收入	37,651,951.70	92.68	12,631,214.55	93.22	198.09
2	商铺租赁收入	1,400,377.51	3.45	429,594.87	3.17	225.98
3	其他收入	1,087,080.52	2.68	356,804.01	2.63	204.67
4	营业收入合计	40,139,409.73	98.80	13,417,613.43	99.02	199.15

注：项目公司于 2025 年 4 月 29 日交割，基金上年同期实际收益期为 63 天，而本报告期为 181 天，故此与本报告期存在较大的变动比例。如将上年同期金额还原成一个完整季度，即上年同期金额*181 天/63 天，租赁住房收入同比增长 3.75%，商铺租赁收入增长 13.46%，其他业务收入同比增长 6.05%。

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销	14,439,209.26	25.34	6,664,884.78	75.47	116.65
2	物业管理费	4,084,018.99	7.17	1,406,717.65	15.93	190.32
3	运营管理费	1,412,907.22	2.48	472,299.99	5.35	199.15
4	税金及附加	279,845.72	0.49	93,339.88	1.05	199.81
5	其他成本/费用	36,758,175.80	64.52	194,402.43	2.20	18,808.29
6	营业成本/费用合计	56,974,156.99	100.00	8,831,644.73	100.00	545.11

注：项目公司于 2025 年 4 月 29 日交割，基金上年同期实际收益期为 63 天，而本报告期为 91 天，故此与本报告期存在较大的变动比例。如将上年同期金额还原成一个完整季度，即上年同期金额*91 天/63 天，本报告期折旧摊销同比增下降 24.59%，主要系部分装修折旧于 2025 年完毕；物业管理费同比增长 1.05%；运营管理费同比增长 4.13%，主要系营业收入增长；税金及附加同比增长 4.36%；其他成本增长 6481.34%，主要系上年同期未完成反向吸收合并，专项计划借款所产生的财务费用未计入到项目公司，从而导致营业成本/费用同比增长 124.54%。

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%	%	48.69	35.87
2	息税折旧摊销前利润	利润总额+利息费用+折旧摊销	元	34,236,829.24	11,571,439.33
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入×100%	%	85.29	86.24

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 13,989,637.36 元。本报告期内，累计资金流入 51,746,793.74 元，其中收到租赁收入等经营相关的收入 46,348,939.27 元，收到押金、保证金、宽带费等其他与经营活动有关的现金 5,270,990.88 元，处置固定资产回收资金 126,863.59 元；累计资金流出 27,897,305.12 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 12,177,257.87 元，购买固定资产 942,214.00 元。本报告期末持有货币基金 45,478,291.80 元。本报告期末货币资金余额为 37,839,125.98 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、冻结等他项权利限制的情况

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签订的《菁英公寓 2026 年保险服务合同》以及财产一切险保单（保单号：14519006800197226456），项目公司已对菁英公寓项目投保财产一切险，保险期限为 2026 年 1 月 1 日 0 时至 2026 年 12 月 31 日 24 时止，保险金额 129,300.00 万元。

根据中国平安财产保险股份有限公司苏州市分公司签订的《菁英公寓 2026 年保险服务合同》，项目公司已对菁英公寓项目投保机器损坏险，保险期限为 2026 年 1 月 1 日 0 时至 2026 年 12 月 31 日 24 时止，保险金额 3,729.55 万元。

根据中国平安财产保险股份有限公司苏州市分公司签订的《菁英公寓 2026 年保险服务合同》，项目公司已对菁英公寓项目投保公众责任险，保险期限为 2026 年 1 月 1 日 0 时至 2026 年 12 月 31 日 24 时止，每人每次事故赔偿限额 300 万元，每次事故赔偿限额 1000 万元，累计赔偿限额 3000 万元。

4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付	714,714.97	100.00

	金合计		
4	其他资产	-	-
5	合计	714,714.97	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委员会，公司领导担任估值委员会主任委员，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历。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 165,719,852.25 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%，76,881,900.79 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。

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	-	16	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管理工作。	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

					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会，主要负责固定资产投资项目管理工作，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)	金部基金经理。曾任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。

					资产管理有限公司，从事不动产信托基金(REITs)项目等运营工作。	
王轶	本基金的基金经理	2025-04-25	-	12	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	2025-04-2	-	8	曾任职	莫丹女

	理	5			于德邦快递，主要从事仓储物流不动产项目开发投资、退出及运营管理的工作，包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 项目运营管理等工作。	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。

7.2 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遵规守信情况的说明

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（2026 年修订）》，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 报告期内不动产项目的运营情况”。

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

2026 年 4 月进行 2025 年度第三次分红，收益分配基准日 2025 年 12 月 31 日，实际分配金额 12,119,999.20 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）资产管理有限公司不动产投资信托基金项目运营与管理制度（2026 年修订）》《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（2026 年修订）》和《华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产投资信托基金投资及运营决策委员会议事规则（2026 年修订）》，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有机结合的方式，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。

7.3 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 接入运营管理机构的 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、基金收益分派等事项。

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

报告期内，基金管理人对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 2026 年 5 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。

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

基金管理人对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投资信托基金业务信息披露管理制度（2026 年修订）》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（2026 年修订）》，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服务协议约定的各项职责，不存在违反运营管理服务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、运营管理服务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、加大招商力度以维稳项目出租率。线上打通小红书的专属咨询渠道，发布相关主题推文，线下同步对接科创区功能区产业局，面向功能区及苏州工业园区南部区域的企业重点推广。2026 年上半年度累计有效申请 1276 组，同比上涨约 26%。针对出租率相对较低的合租户型，围绕“大专可申、现房入住、边住边等家庭房”的营销关键点，2026 年一季度针对合租户型推出的“返工季”营销政策，2026 年二季度各渠道营销围绕空余房源推介、优租政策普及及申请攻略展开，合租户型申请占比进一步上升。

2、 结合租赁住房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。合租户型调改为家庭户型，租赁单元数较 2025 年 12 月末减少 44 个租赁单元，较 2025 年 6 月末减少 117 个租赁单元，同比下降 3.28%。但因家庭户型的租金大于等于合租户型的租金，且家庭户型的候租人数高于合租户型，房型的调改对租赁收入无负面影响。后续将根据居住需求的变化，动态对房型进行调整。截止本报告期末，租赁住房出租率（按出租面积）达 97.95%，同比增长 2.71%。

3、商业配套部分从商户结构、空置周期、空间配置及业态动线四个维度实施优化：① 提质引进优质连锁品牌，优化商户整体结构。菁英公寓原有商户以个体小微商家为主。项目在保障现有存量租户稳定经营的基础上，推动商户品牌升级。针对空置商铺，重点导入运营实力强、市场认可度高的连锁品牌，发挥连锁商户经营稳定性优势，有效拉长租赁周期，提升整体商户质量；② 建立退租前置储备机制，压缩商铺空置周期。针对经营承压、存在退租风险的存量商户，提前摸排经营动态，同步对接储备意向客户，建立意向客户资源池，实现商户退租后快速补位，最大限度缩短铺位空置空档期，降低经营收益损失；③ 动态调整铺位面积配置，盘活低效空间资源。实地走访摸排商户经营现状，结合商户自身调改意愿，精细化匹配铺位面积。对经营面积无法满足经营需求的商户实施扩铺，对铺位面积冗余的商户推进缩铺，让铺位面积与商户经营规模相匹配，合理优化商户经营面积与租金成本。针对招商阻力大的大面积铺位，实施铺位分割改造，适配中小租户承租需求，拓宽招商目标客群；④ 优化业态动线布局，提升场地客流价值。结合消费者客流流动特点，调整高流量业态位置，将快递驿站这类自带稳定客流的业态迁移至动线死角，利用快递驿站的自带流量带动周边餐饮商户经营，释放核心优势铺位给到高产出经营性商户，进一步提升整体铺位使用效益。截止本报告期末，出租率达 96.19%，同比增长 3.86%。

4、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，运营管理机构累计完成公区安全检查 12 次、应急演练 18 场、安全宣传 12 次、入住安全培训 913 人次，报告期内未发生重大安全事故，项目安全运营状态保持平稳。

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度》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驶股东权利，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菁英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 原始权益人报告

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

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。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

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。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

苏州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度》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。

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	39,551,007.82	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	10.5.7.2	45,478,291.80	45,166,149.08
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	132,016.24	20,460.20
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-

长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	1,271,960,588.60	1,293,000,000.00
固定资产	10.5.7.12	10,308,498.59	11,176,351.57
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19	583,410.18	537,628.81
其他资产	10.5.7.20	-	693,152.02
资产总计		1,368,013,813.23	1,367,048,207.54
负债和所有者权益		**本期末** **2026 年 6 月 30 日**	**上年度末** **2025 年 12 月 31 日**
负 债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
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	10.5.7.22	4,005,006.15	4,399,373.93
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,313,650.94	1,889,209.23
应付托管费		65,683.09	94,461.34
应付投资顾问费		-	-

应交税费	10.5.7.24	714,377.79	754,246.33
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	987,018.46	951,541.79
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	-	-
其他负债	10.5.7.30	41,039,789.04	34,422,449.82
负债合计		48,125,525.47	42,511,282.44
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	1,366,999,995.68	1,366,999,995.68
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-47,111,707.92	-42,463,070.58
所有者权益合计		1,319,888,287.76	1,324,536,925.10
负债和所有者权益总计		1,368,013,813.23	1,367,048,207.54

10.1.2 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			

货币资金	10.5.19.1	714,714.97	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	10.5.19.2	1,325,402,707.63	1,325,402,707.63
其他资产		-	-
资产总计		1,326,117,422.60	1,326,690,595.67
负债和所有者权益		**本期末** **2026 年 6 月 30 日**	**上年度末** **2025 年 12 月 31 日**
负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,313,650.94	1,889,209.23
应付托管费		65,683.09	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		99,178.95	170,000.00
负债合计		1,478,512.98	2,153,670.57
所有者权益：			
实收基金		1,366,999,995.68	1,366,999,995.68
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-42,361,086.06	-42,463,070.58
所有者权益合计		1,324,638,909.62	1,324,536,925.10
负债和所有者权益总计		1,326,117,422.60	1,326,690,595.67

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.6493 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

10.2 利润表

10.2.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		**40,557,778.23**	**20,076,981.97**
1.营业收入	10.5.7.36	40,139,409.73	13,417,613.43
2.利息收入		50,518.62	19,496.10

3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	312,142.72	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	55,707.16	-
7.其他收益	10.5.7.40	-	-
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	6,639,872.44
二、营业总成本		**33,205,152.40**	**14,735,054.52**
1.营业成本	10.5.7.36	28,006,529.07	12,768,599.87
2.利息支出	10.5.7.42	3,258,219.47	366,505.13
3.税金及附加	10.5.7.43	378,508.40	808,515.62
4.销售费用	10.5.7.44	-	-
5.管理费用	10.5.7.45	-	6,000.00
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	3,382.48	128,129.11
8.管理人报酬		1,313,650.94	504,290.91
9.托管费		65,683.09	25,214.78
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	-	-
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	179,178.95	127,799.10
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		7,352,625.83	5,341,927.45
加：营业外收入	10.5.7.50	118,736.03	132,214.04
减：营业外支出	10.5.7.51	-	4,799.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**7,471,361.86**	**5,469,342.05**
减：所得税费用	10.5.7.52	-	1,043,672.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		**7,471,361.86**	**4,425,669.15**

1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		7,471,361.86	4,425,669.15
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		7,471,361.86	4,425,669.15

10.2.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		**13,780,496.70**	**6,651,698.26**
1.利息收入		496.70	11,825.82
2.投资收益（损失以“-”号填列）		13,780,000.00	-
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		**1,558,512.98**	**575,284.79**
1.管理人报酬		1,313,650.94	504,290.91
2.托管费		65,683.09	25,214.78
3.投资顾问费		-	-
4.利息支出		-	-
5.信用减值损失		-	-

6.资产减值损失		-	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		179,178.95	45,779.10
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**12,221,983.72**	**6,076,413.47**
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		**12,221,983.72**	**6,076,413.47**
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		12,221,983.72	6,076,413.47

10.3 现金流量表

10.3.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		46,348,939.27	17,254,557.88
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		50,555.07	6,715,709.60
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活	10.5.7.53.1	5,221,329.00	1,925,185.88

动有关的现金			
经营活动现金流入小计		51,620,823.34	25,895,453.36
8.购买商品、接受劳务支付的现金		7,302,619.30	416,750.97
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		1,152,046.42	749,384.01
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	7,134,229.60	1,368,961.29
经营活动现金流出小计		15,588,895.32	2,535,096.27
经营活动产生的现金流量净额		36,031,928.02	23,360,357.09
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		126,863.59	-
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	10.5.7.53.3	-	3,845.34
投资活动现金流入小计		126,863.59	3,845.34
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		942,214.00	298,921.60
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	10.5.7.53.4	-	-

投资活动现金流出小计		942,214.00	1,099,327,762.99
投资活动产生的现金流量净额		-815,350.41	-1,099,323,917.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
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	10.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	1,366,999,995.68
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		-	-
27.分配支付的现金		12,119,999.20	1,116,657.64
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		12,119,999.20	237,616,657.64
筹资活动产生的现金流量净额		-12,119,999.20	1,129,383,338.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		23,096,578.41	53,419,777.48
加：期初现金及现金等价物余额		16,454,419.51	-
六、期末现金及现金等价物余额		39,550,997.92	53,419,777.48

10.3.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026	上年度可比期间 2025 年 4 月 25 日（基

		年 6 月 30 日	金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		13,780,000.00	-
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		533.15	6,651,587.46
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		13,780,533.15	6,651,587.46
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		2,233,670.57	400.00
经营活动现金流出小计		2,233,670.57	1,367,000,400.00
经营活动产生的现金流量净额		11,546,862.58	-1,360,348,812.54
二、筹资活动产生的现金流量：			
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		-	-

筹资活动现金流入小计		-	1,366,999,995.68
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		12,119,999.20	-
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		12,119,999.20	-
筹资活动产生的现金流量净额		-12,119,999.20	1,366,999,995.68
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		-573,136.62	6,651,183.14
加：期初现金及现金等价物余额		1,287,841.69	-
五、期末现金及现金等价物余额		714,705.07	6,651,183.14

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,366,999,995.68	-	-	-	-	-	-42,463,070.58	1,324,536,925.10
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	1,366,999,995.68	-	-	-	-	-	-42,463,070.58	1,324,536,925.10
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-4,648,637.34	-4,648,637.34
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	7,471,361.86	7,471,361.86
（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	-	-	-	-	-	-	-12,119,999.20	-12,119,999.20
（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	1,366,999,995.68	-	-	-	-	-	-47,111,707.92	1,319,888,287.76

项目	**上年度可比期间** **2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日**							
	实收基金	**其他权益工具**	**资本公积**	**其他综合收益**	**专项储备**	**盈余公积**	**未分配利润**	**所有者权益合计**
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
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	1,366,999,995.68	-	-	-	-	-	-	1,366,999,995.68
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	4,425,669.15	4,425,669.15
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	4,425,669.15	4,425,669.15
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,366,999,995.68	-	-	-	-	-	4,425,669.15	1,371,425,664.83

10.4.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,366,999,995.	-	-	-42,463,0	1,324,5

	68			70.58	36,925.10
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	-	-	-42,463,070.58	1,324,536,925.10
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	101,984.52	101,984.52
（一）综合收益总额	-	-	-	12,221,983.72	12,221,983.72
（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	-	-	-	-12,119,999.20	-12,119,999.20
（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	-	-	-42,361,086.06	1,324,638,909.62

项目	**上年度可比期间** **2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日**				
	实收基金	**资本公积**	**其他综合收益**	**未分配利润**	**所有者权益合计**
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
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）	-	-	-	6,076,413.47	6,076,413.47
（一）综合收益总额	-	-	-	6,076,413.47	6,076,413.47
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-

产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,366,999,995.68	-	-	6,076,413.47	1,373,076,409.15

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5，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

10.5 报表附注

10.5.1 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。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表以持续经营为基础编制。本基金财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”) 颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》（以下合称“企业会计准则”）的要求，同时亦按照中国证券投资基金业协会（以下简称“基金业协会”）颁布的《公开募集证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度和中期报告（REITs 部分）>》《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。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金 2026 年 6 月 30 日的财务状况及 2026 年上半年的经营成果和净资产变动情况。

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

本基金本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计政策变更。

10.5.5.2 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。

10.5.5.3 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。

10.5.6 税项

(1) 本基金适用税项

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

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

证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券取得的金融商品转让收入免征增值税；对国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来取得的利息收入免征增值税；同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

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

对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

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

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

(2) 专项计划适用税项

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

(b) 截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税

问题的具体规定。因此，截至本报告期末，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。

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

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

(3) 各项目公司主要税种及税率

(a) 主要税种及税率

增值税：按税法规定计算的应税劳务收入的 6%、9%计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税后，差额部分为应缴纳增值税。

企业所得税：应纳税所得额的 25%。

城市维护建设税：实际缴纳的增值税的 7%。

教育费附加：实际缴纳的增值税的 3%。

地方教育附加：实际缴纳的增值税的 2%。

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 1.20%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。

(b) 重要税收优惠政策及其依据

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。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	39,550,997.92
其他货币资金	-
银行存款应收利息	9.90
小计	39,551,007.82
减：减值准备	-
合计	39,551,007.82

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	39,550,997.92
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	9.90
小计	39,551,007.82
减：减值准备	-
合计	39,551,007.82

10.5.7.1.3 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。

10.5.7.2 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 2026 年 6 月 30 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	45,000,000.00	45,478,291.80	478,291.80
小计	45,000,000.00	45,478,291.80	478,291.80
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 2026 年 6 月 30 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	45,000,000.00	45,478,291.80	478,291.80

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	132,016.24
1－2 年	-
小计	132,016.24
减：坏账准备	-
合计	132,016.24

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

无。

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 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。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

10.5.7.9.4 按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 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	38,672,412.13	-	-	38,672,412.13
2.本期增加金额	21,039,411.40	-	-	21,039,411.40
本期计提	21,039,411.40	-	-	21,039,411.40
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	59,711,823.53	-	-	59,711,823.53
三、减值准备				
1.期初余额	20,799,252.32	-	-	20,799,252.32
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	20,799,252.32	-	-	20,799,252.32
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,271,960,588.60	-	-	1,271,960,588.60
2.期初账面价值	1,293,000,000.00	-	-	1,293,000,000.00

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

无。

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
固定资产	10,308,498.59
固定资产清理	-
合计	10,308,498.59

10.5.7.12.1 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	-	-	-	15,180.00	11,793,993.71	11,809,173.71
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	275,107.87	275,107.87
处置或报废	-	-	-	-	275,107.87	275,107.87
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	15,180.00	11,518,885.84	11,534,065.84
二、累计折旧						
1.期初余额	-	-	-	961.40	631,860.74	632,822.14
2.本期增加金额	-	-	-	1,442.10	810,075.49	811,517.59
本期计提	-	-	-	1,442.10	810,075.49	811,517.59
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	218,772.48	218,772.48
处置或报废	-	-	-	-	218,772.48	218,772.48
其他原因减少	-	-	-	-	-	-

4.期末余额	-	-	-	2,403.50	1,223,163.75	1,225,567.25
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	-	-	-	12,776.50	10,295,722.09	10,308,498.59
2.期初账面价值	-	-	-	14,218.60	11,162,132.97	11,176,351.57

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 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。

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 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	2,333,640.72	583,410.18
合计	2,333,640.72	583,410.18

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

10.5.7.19.3 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	-	583,410.18	-	537,628.81
递延所得税负债	-	-	-	-

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

10.5.7.19.5 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。

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 预付账款

10.5.7.20.1.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.1.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

10.5.7.20.2 其他应收款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.2.2 按款项性质分类情况

无。

10.5.7.20.2.3 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。

10.5.7.20.2.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.2.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	495,669.66
消费税	-
企业所得税	41,537.27
个人所得税	-
城市维护建设税	25,434.67
教育费附加	14,870.35
房产税	113,876.04
土地使用税	12,583.18
土地增值税	-
其他	10,406.62
合计	714,377.79

注：其他为地方教育附加税及印花税。

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收服务款	987,018.46
合计	987,018.46

10.5.7.26.2 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。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	22,867,207.45
其他应付款	18,014,181.53
预提费用	99,178.95
待转销项税额	59,221.11
合计	41,039,789.04

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租金	22,610,975.12
其他	256,232.33
合计	22,867,207.45

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 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 2026 年 6 月 30 日

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	15,715,233.61
关联方往来款	959,460,808.74
其他	27,355.30
合计	975,203,397.65

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	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

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 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
上年度末	-42,463,070.58	-	-42,463,070.58
本期利润	7,159,219.14	312,142.72	7,471,361.86
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	-12,119,999.20	-	-12,119,999.20
本期末	-47,423,850.64	312,142.72	-47,111,707.92

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	
	菁英公寓	合计
营业收入	40,139,409.73	40,139,409.73
合计	40,139,409.73	40,139,409.73
营业成本	28,006,529.07	28,006,529.07
合计	28,006,529.07	28,006,529.07

10.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
基金投资收益	312,142.72
合计	312,142.72

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
持有待售处置利得或损失	-
固定资产处置利得或损失	55,707.16
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	55,707.16

10.5.7.40 其他收益

无。

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	3,258,219.47
合计	3,258,219.47

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	63,804.69
教育费附加	39,936.90
房产税	227,752.49
土地使用税	25,166.36
土地增值税	-
印花税	2,115.43
地方教育费附加	19,732.53
其他	-
合计	378,508.40

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

无。

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	3,382.48
其他	-
合计	3,382.48

10.5.7.47 信用减值损失

无。

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
审计费	39,671.58
物业评估费	80,000.00
信息披露费	59,507.37
合计	179,178.95

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-

其他	118,736.03
合计	118,736.03

注：营业外收入主要为违约金、滞纳金收入

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

无。

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	7,471,361.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,867,840.47
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-1,867,840.47
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-
合计	0.00

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
收到押金及保证金	3,676,848.85
收到租赁违约金	101,700.00
收到结构性存款利息收入	-
其他	1,442,780.15
合计	5,221,329.00

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
支付手续费及专业服务费	3,547,695.05
支付押金及保证金	3,362,704.85
其他	223,829.70
合计	7,134,229.60

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
1．将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	7,471,361.86
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	811,517.59
投资性房地产折旧	21,039,411.40
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
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）	-55,707.16
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）	3,258,219.47
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-45,781.37
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）	623,133.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,408,064.78
交易性金融工具的减少（增加以“—”号填列）	-478,291.80
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	36,031,928.02
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3．现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	39,550,997.92
减：现金的期初余额	16,454,419.51
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	23,096,578.41

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
一、现金	39,550,997.92
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	39,550,997.92
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	39,550,997.92
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 合并成本及商誉

10.5.8.1.1.1 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。

10.5.8.1.1.2 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.2 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.2.1 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.2.2 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 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

10.5.10 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。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

无。

10.5.11.2 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。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

本基金于资产负债表日之后、报告批准报出日之前批准、公告或实施的利润分配情况如

下：

向截至 2026 年 8 月 24 日止登记在册的基金份额持有人分配红利，全部以现金分红方式分配，每 10 份基金份额派发红利 0.5872 元。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 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	基金管理人和资产支持证券管理人
华泰证券股份有限公司	基金管理人和资产支持证券管理人的股东、基金销售机构
中信银行股份有限公司	基金托管人和资产支持证券托管人
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

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，并以一般交易价格为定价基础。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 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 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年6月30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	4,084,018.99	1,406,717.65
苏州工业园区公租房管理有限公司	运营管理费	1,412,907.22	472,299.99
合计	—	5,496,926.21	1,879,017.64

注：苏州工业园区恒泰第一太平物业管理有限公司为基础设施项目提供物业服务，服务期限为 2024 年 7 月 1 日-2027 年 6 月 30 日，合计 3 年。

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 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	上年度可比期间确认的租赁收入
苏州工业园区恒泰第一太平物业管理有限公司	电梯广告	3,577.98	18,633.03
合计	—	3,577.98	18,633.03

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

本基金本报告期及上年度可比期间均未通过关联方交易单元进行债券交易。

10.5.13.3.2 债券回购交易

本基金本报告期及上年度可比期间均未通过关联方交易单元进行债券回购交易。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

本基金本报告期及上年度可比期间均无应支付关联方的佣金。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至 2026年6月30日	上年度可比期间 2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	1,313,650.94	504,290.91
其中：固定管理费	1,313,650.94	504,290.91
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	8,512.12	7,234.00

注：本基金的基金管理费按前一日基金资产净值 0.20%的年费率计提，逐日累计至每月月底，按月支付。计算公式为：日基金管理费=前一日基金资产净值×0.20%/当年天数

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	65,683.09	25,214.78

注：本基金的基金托管费按前一日基金资产净值 0.01%的年费率计提，逐日累计至每月月底，按月支付。计算公式为：日基金托管费=前一日基金资产净值×0.01%/当年天数

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

本基金在本报告期内及上年度可比期间未与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 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 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年6月30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	17,250,000.00
期初持有的基金份额	17,250,000.00	-
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	17,250,000.00
期末持有的基金份额占基金总份额比例（%）	3.45%	3.45%

10.5.13.6.2 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

本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例

苏州工业园区公租房管理有限公司	170,000,000.00	34.00%	-	-	-	170,000,000.00	34.00%
华泰证券股份有限公司	20,582,907.00	4.12%	11,714,556.00	-	6,101,529.00	26,195,934.00	5.24%
合计	190,582,907.00	38.12%	11,714,556.00	-	6,101,529.00	196,195,934.00	39.24%
上年度可比期间 2025 年 4 月 25 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
苏州工业园区公租房管理有限公司	170,000,000.00	34.00%	-	-	-	170,000,000.00	34.00%
华泰证券股份有限公司	19,250,000.00	3.85%	663,170.00	-	-	19,913,170.00	3.98%
合计	189,250,000.00	37.85%	663,170.00	-	-	189,913,170.00	37.98%

10.5.13.7 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 2026年1月1日至2026年6月30日		上年度可比期间 2025年4月25日（基金合同生效日）至2025年6月30日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
合计	39,551,007.82	50,158.58	53,419,888.28	36,381.85

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。

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

无。

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 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	2,042,009.49	2,042,009.50
预提费用	苏州工业园区公租房管理有限公司	703,691.84	803,778.92
合计	—	2,745,701.33	2,845,788.42

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 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。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

截至本报告期末 2026 年 6 月 30 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。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

截至本报告期末 2026 年 6 月 30 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。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 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	备注

					配金额比例（%）	
1	2026-04-23	2026-04-23	0.2424	12,119,999.20	99.94	-
合计				12,119,999.20	-	-

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 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，或者基础设施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。

10.5.17.2 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。

10.5.17.3 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。

10.5.18 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。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	714,714.97
其他货币资金	-
小计	714,714.97
减：减值准备	-
合计	714,714.97

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	714,705.07
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	9.90
小计	714,714.97
减：减值准备	-
合计	714,714.97

10.5.19.1.3 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。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,325,402,707.63	-	1,325,402,707.63
合计	1,325,402,707.63	-	1,325,402,707.63

10.5.19.2.2 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	1,325,402,707.63	-	-	1,325,402,707.63	-	-
合计	1,325,402,707.63	-	-	1,325,402,707.63	-	-

§11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
2,134	234,301.78	494,408,795.00	98.88	5,591,205.00	1.12
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
2,615	191,204.59	492,428,482.00	98.49	7,571,518.00	1.51

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 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	11,923,809.00	2.38

	有限公司－利安利尊稳赢两全保险		
2	中信证券资管－同方全球人寿保险有限公司－分红险－中信证券资管同全睿驰 2 号单一资产管理计划	10,007,700.00	2.00
3	华泰证券股份有限公司	6,945,934.00	1.39
4	申万宏源证券有限公司	6,887,909.00	1.38
5	浙商证券股份有限公司	6,565,000.00	1.31
6	紫金财产保险股份有限公司	6,184,509.00	1.24
7	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
8	信达证券股份有限公司	4,482,568.00	0.90
9	平安证券股份有限公司	4,329,205.00	0.87
10	中国国际金融股份有限公司	3,834,334.00	0.77
合计		65,736,636.00	13.16
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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	4,575,668.00	0.92

	享年金保险(分红型)		
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－中信信托蓁禾 1 号集合资金信托计划	2,519,454.00	0.50
合计		61,872,080.00	12.37

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 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 号单一资产管理计划	7,700,000.00	1.54
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	5,450,000.00	1.09

	限公司		
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
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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 号单一资产管理计划	7,700,000.00	1.54
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

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	420.00	0.00%

§12 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日(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	-
本报告期期末不动产基金份额总额	500,000,000.00

§13 重大事件揭示

13.1 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。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，2026 年 6 月杨璋琪任中信银行运营管理部总经理，不再任中信银行资产托管部总经理职务；2026 年 6 月王坚任中信银行资产托管部总经理，待获得基金从业资格并履行备案程序后正式履职。上述事项对中信银行基金业务无影响。

本报告期内，江晓阳先生担任本基金管理人董事长，不再担任本基金管理人总经理；朱前女士担任本基金管理人总经理，不再担任本基金管理人副总经理；刘博文先生担任本基金管理人首席风险官；覃洁女士不再担任本基金管理人首席风险官；司晓彬先生担任本基金管理人副总经理。

13.3 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。

13.4 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未发生变更。

13.5 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在本报告期未发生变更。

13.6 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人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人无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。

13.7 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 2025 年第 4 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	2026-01-22
2	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年第 4 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	2026-01-22
3	华泰证券（上海）资产管理有限公司高级管理人员变更公告	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	2026-01-24
4	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	2026-01-28
5	华泰证券（上海）资产管理有限公司高级管理人员变更公告	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	2026-03-21
6	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况（2025 年度）	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	2026-03-23
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 2025 年评估报告	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	2026-03-31
8	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年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	2026-03-31
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 2025 年年度报告	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	2026-03-31
10	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 年审计报告	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	2026-03-31

11	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 年度业绩说明会的公告	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	2026-04-09
12	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	2026-04-21
13	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2026 年第 1 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	2026-04-22
14	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 2026 年第 1 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	2026-04-22
15	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（202604）	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	2026-04-23
16	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（更新）（202604）	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	2026-04-23
17	2025 年度华泰证券（上海）资产管理有限公司以股东身份（通过公募基金持股）参与股东大会投票信息披露	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	2026-04-29
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	2026-05-08

§14 影响投资者决策的其他重要信息

无

§15 备查文件目录

15.1 备查文件目录

1、中国证监会准予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、中国证监会规定的其他备查文件。

15.2 存放地点

文件存放在基金管理人、基金托管人的住所。

15.3 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

二〇二六年八月三十一日