

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 2 季度报告
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

报告送出日期：二〇二六年七月二十一日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同约定，于 2026 年 7 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 4 月 1 日起至 6 月 30 日止。

§ 2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	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
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	（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。
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 122 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		中国（上海）自由贸易试验区东方路 18 号 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号楼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号楼1号楼6-30层、32-42层	中国（上海）自由贸易试验区东方路18号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	100000	200120	215028
法定代表人	方合英	江晓阳	张凯（负责人）

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2026年4月1日-2026年6月30日)
1. 本期收入	20,384,476.60
2. 本期净利润	2,323,122.80
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	17,370,902.45
4. 本期现金流分派率（%）	0.85
5. 年化现金流分派率（%）	3.38

注：1、上述基金业绩指标不包括持有人交易基金的各项费用（例如，开放式基金的转换费等），计入费用后实际收益水平要低于所列数字。

2、本期已实现收益指基金本期利息收入、投资收益、其他收入（不含公允价值变动收益）扣除相关费用后的余额，本期利润为本期已实现收益加上本期公允价值变动收益。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	14,921,108.14	0.0298	-
本年累计	29,361,252.87	0.0587	-

注：本基金通过反向吸收合并构建了专项计划与项目公司之间的股东借款债权。根据《财政部 国家税务总局关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》（财税[2008]121 号），项目公司对满足金融企业同期同类贷款利率水平及债资比部分的股东借款的利息支出，在计算所得税应纳税额时予以扣除。反向吸收合并的时间长短或国家税收政策的调整，均可能影响项目公司所得税可抵扣的金额，进而影响基金的可供分配金额。

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	12,119,999.20	0.0242	2026 年 4 月进行 2025 年度第 3 次分红，收益分配基准日为 2025 年 12 月 31 日，实际分配金额 12,119,999.20 元。
本年累计	12,119,999.20	0.0242	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	2,323,122.80	-
本期折旧和摊销	11,099,217.19	-

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	13,422,339.99	-
调增项		
1.收到的所得税费返还	501,254.65	-
2.应收和应付的变动	2,778,042.79	-
调减项		
1.未来合理的相关支出预留	-1,780,529.29	-
本期可供分配金额	14,921,108.14	-

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、下一季度运营支出和预留的资本性支出等对应的资金；

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。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

无。

3.3.5 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

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 528,363.47 元，截至报告期末已支付 2025 年基金管理人的管理费 1,511,367.38 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 33,022.99 元，截至报告期末已支付 2025 年托管费 94,461.34 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 703,691.84 元，截至报告期末已支付 2026 年一季度基础服务费 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 132,090.87 元，截至报告期末已支付 2025 年度资产支持证券管理人的管理费 377,841.85 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

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

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

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

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。

§ 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。不动产项目名为菁英

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 20,043,645.50 元，息税折旧摊销前利润 17,026,117.22 元。

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。

基金管理人 与运营管理机构一起持续深耕运营，精细管控：① 租赁住房部分，为适应租赁需求的变化，合租户型调改为家庭户型，租赁单元数较 2026 年 3 月末减少 16 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。此外，运营管理机构利用”精准覆盖+全域渗透“的组合策略，主动招租以扩大客源基础。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%。② 商业配套部分，主动清退 1 家低效租户，完成局部铺位调整以盘活流量死角。截止本报告期末，出租率达 96.19%，同比增长 3.86%。

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（2026 年 4 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	（报告期末出租单元/报告期末租赁住房可供出租单元）	%	97.16	95.49	1.75

	租率(按出租单元算)	赁住房实际出租单元/报告期末租赁住房可供出租单元) ×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	26.43	26.45	-0.07
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	报告期末商业	平方米	7,460.39	7,460.39	0.00

	业配套可供出租面积	配套可供出租面积				
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×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	32.75	30.79	6.36
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%	%	99.67	99.87	-0.20

注：1、租赁住房和商业配套的租金单价均为不含税租金单价。

2、租赁住房租金单价未调整，受计算公式影响有轻微波动。

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 4 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%	%	97.95	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	元/月/平方米	26.43	26.45	-0.07

		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				
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	报告期内商业配套租金收入/（商业	元/月/平方米	32.75	30.79	6.36

	水平	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				
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%	%	99.67	99.87	-0.20

注：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 不动产项目运营财务数据

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	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	19,991,245.50	13,417,613.43	48.99
2	营业成本/费用	28,679,794.84	8,831,644.73	224.74
3	EBITDA	17,026,117.22	11,571,439.33	47.14

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 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，本报告期营业收入同比增长 3.15%，EBITDA 同比增长 1.87%，营业成本/费用同比增长 124.82%。

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 18,172,740.89 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。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：1 苏州工业园区菁英公寓管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	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、质保金等；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。

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

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	构成	本期 2026 年 4 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（%）
		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	18,743,046.57	93.51	12,631,214.55	93.22	48.39
2	商铺租赁收入	706,548.60	3.53	429,594.87	3.17	64.47
3	其他收入	541,650.33	2.70	356,804.01	2.63	51.81
4	营业收入合计	19,991,245.50	99.74	13,417,613.43	99.02	48.99

注：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 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，本报告期租赁住房收入同比增长 2.73%；商铺租赁收入同比增长 13.86%；其他收入增长 5.10%；营业收入同比增长 3.15%。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：1 苏州工业园区菁英公寓管理有限公司

序号	构成	本期 2026 年 4 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（%）
		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	7,177,382.95	25.03	6,664,884.78	75.47	7.69
2	物业管理费	2,042,009.50	7.12	1,406,717.65	15.93	45.16
3	运营管理费	703,691.84	2.45	472,299.99	5.35	48.99
4	税金及附加	138,429.38	0.48	93,339.88	1.05	48.31
5	其他成本/费用	18,618,281.17	64.92	194,402.43	2.20	9,477.19

6	营业成本/ 费用合计	28,679,794. 84	100.00	8,831,644.7 3	100.00	224. 74
---	---------------	-------------------	--------	------------------	--------	------------

注：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 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 25.45%，主要系部分装修折旧于 2025 年完毕；物业管理费同比增长 0.5%；运营管理费同比增长 3.15%，主要系营业收入增长；税金及附加同比增长 2.67%；其他成本增长 6350.36%，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 124.82%。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：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 4 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%	%	48.00	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	17,026,117. 22	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%	%	85.17	86.24

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

本报告期初项目公司货币资金余额 32,513,669.73 元。本报告期内，累计资金流入 26,333,663.78 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 23,252,122.59 元，收到押金、保证金、宽带费等其他与经营活动有关的现金 3,081,541.19 元；累计资金流出 21,008,207.53 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 6,023,374.28 元，分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 14,777,833.25 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。

4.3.2 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。

4.3.3 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

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资产组合情况

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

5.2 其他投资情况说明

无。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

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 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
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管理工作。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，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	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。

					泰证券(上海)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	本基金的基金经理	2025-04-25	-	8	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。	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。

§ 8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	500,000,000.00

§ 9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	17,250,000.00
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	17,250,000.00
报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%）	3.45

§ 10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予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。

11.2 存放地点

文件存放在基金管理人、基金托管人的住所。

11.3 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

二〇二六年七月二十一日