

红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式 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：红土创新基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：2026 年 8 月 31 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。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，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基金资产，但不保证基金一定盈利。

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

本报告中财务资料未经审计。

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	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	8
2.3 不动产基金扩募情况	9
2.4 基金管理人和运营管理机构	9
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	10
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	10
2.7 信息披露方式	10
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	11
3.1 主要会计数据和财务指标	11
3.2 其他财务指标	11
3.3 不动产基金收益分配情况	11
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	13
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	17
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	17
3.7 报告期内发生的关联交易	17
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	17
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	17
3.10 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	17
§ 4 不动产项目基本情况	17
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	17
4.2 不动产项目所属行业情况	23
4.3 不动产项目运营相关财务信息	27
4.4 项目公司经营现金流	31
4.5 项目公司对外借入款项情况	32
4.6 不动产项目投资情况	32
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	33
4.8 不动产项目相关保险的情况	33
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	33
4.10 其他需要说明的情况	33
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	33
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	33
5.2 投资组合报告附注	33
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	33
§ 6 回收资金使用情况	34
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	34

§ 7 管理人报告	34
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	34
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	39
§ 8 运营管理机构报告	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	40
§ 9 其他业务参与人履职报告	41
9.1 托管人报告	41
9.2 资产支持证券管理人报告	42
9.3 原始权益人报告	43
§ 10 中期财务报告（未经审计）	44
10.1 资产负债表	44
10.2 利润表	47
10.3 现金流量表	49
10.4 所有者权益变动表	51
10.5 报表附注	55
§ 11 评估报告	81
11.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	81
11.2 评估报告摘要	81
11.3 重要评估参数发生变化的情况说明	82
11.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	82
11.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	82
11.6 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	82
11.7 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	82
11.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	82
§ 12 基金份额持有人信息	82
12.1 基金份额持有人户数及持有人结构	82
12.2 不动产基金前十名流通份额持有人	82
12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	83
12.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	84
§ 13 不动产基金份额变动情况	84
§ 14 重大事件揭示	84
14.1 基金份额持有人大会决议	84
14.2 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	84
14.3 不动产基金投资策略的改变	84
14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	84
14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	84

14.6 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 85

14.7 其他重大事件 85

§ 15 影响投资者决策的其他重要信息 86

§ 16 备查文件目录 86

16.1 备查文件目录 86

16.2 存放地点 86

16.3 查阅方式 86

§ 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	红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	红土创新深圳安居 REIT
场内简称	红土创新深圳安居 REIT
基金代码	180501
交易代码	180501
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2022 年 8 月 22 日
基金管理人	红土创新基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	基金合同生效日(含该日)起至 2088 年 6 月 25 日(含该日),但可根据《基金合同》约定的条件或方式提前终止或续期
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2022 年 8 月 31 日
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券,并持有其全部份额;本基金通过不动产资产支持专项计划持有不动产项目公司全部股权及间接持有由项目公司直接持有的不动产资产,资产支持证券将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。基金管理人主动运营管理不动产项目,以获取不动产项目运营收入等稳定现金流及不动产项目增值为主要目的。
投资策略	(一) 不动产项目投资策略 1、专项计划投资策略 专项计划投资的不动产项目包括:安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目及因本基金扩募或其他原因所持有的其他符合《基础设施基金指引》和中国证监会其他规定的不动产项目; 在满足相关法律法规及政策规定并经基金份额持有人大会有效决议的前提下,项目公司股东可以对外申请并购贷款收购不动产项目或对外申请经营性贷款。针对并购贷款和经营性贷款,可以以项目公司自有资产为债权人设定抵押、质押等担保。 2、不动产项目的购入与出售投资策略 本基金将审慎论证宏观经济因素、深圳市发展情况、保障性租赁住房的行业环境及竞争格局情况、以及其他可比投资项目的风险和预期收益率来判断专项计划间接持有的不动产资产当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上,本基金将深入调研项目公司所持不动产资产的基本面情况,通过合适的估值方法评估其收益状况和增值潜力、预测现金流收

入的规模和建立合适的估值模型，对于已持有和拟投资的项目进行价值评估，在此基础上判断是否购入或出售。

对拟购入的不动产项目，基金管理人将进行全面的尽职调查。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人可聘请其他中介机构对不动产项目的购入提供专业服务。对于拟出售已持有的不动产项目，基金管理人还将在评估其收益状况和增值潜力的基础上，合理考量交易程序和交易成本，评估不动产项目出售的必要性和可行性，制定不动产项目出售方案并负责实施。

3、不动产项目运营管理策略

本基金管理人将主动履行不动产项目运营管理职责，并有权聘请具备丰富保障性租赁住房不动产运营管理经验的运营管理机构根据基金合同、《运营管理服务协议》的约定承担不动产项目运营管理职责，通过主动管理，积极提升不动产项目的运营业绩表现。本基金关于不动产项目的具体运营管理安排详见招募说明书第十八部分“不动产项目运营管理安排”。

4、不动产项目的更新改造策略

基金管理人聘请运营管理机构根据不动产项目的特性制定和实施不动产项目的更新计划，确保不动产项目处于良好可使用状态。对于可显著提升不动产项目使用效益，提升不动产项目收益的改造事宜，基金管理人将综合考虑投入产出比，审慎决策。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人亦可聘请其他中介机构对不动产项目的更新改造提供专业服务。

（二）基金扩募收购策略

本基金存续期内，本基金将寻求并购符合本基金投资范围和投资策略的其他优质租赁住房类型的不动产资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。

本基金存续期间扩募的，基金管理人应当按照《公募基金运作办法》第四十条以及基金合同相关规定履行变更注册等程序，并在履行变更注册程序后，提交基金份额持有人大会投票表决。在变更注册程序履行完毕并取得基金份额持有人大会表决通过后，基金管理人根据中国证监会、证券交易所等相关要求履行适当程序启动扩募发售工作。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人可聘请其他中介机构对基金的扩募提供专业服务。

（三）基金投资策略

1、固定收益资产投资策略

在本基金存续期间，本基金投资专项计划以外的剩余资产，应当投资于利率债、AAA 级信用债，或货币市场工具。在不影响基金当期收益分配的前提下，本基金将采用持有到期策略

	构建投资组合，以获取相对确定的目标收益。本基金将对利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的持有期收益进行比较，确定优先配置的资产类别，并结合各类利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的市场容量，确定配置比例。本基金将对整体利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的资产投资组合久期做严格管理和匹配，完全遵照基金合同的相关约定。 2、基金的融资策略 基金管理人将审慎判断不动产投资信托基金的总体资金需求，通过基金扩募和对外借款等各种融资方式、融资条件、融资成本和融资风险的比较，综合考虑适用性、安全性、收益性和可得性，合理选择融资方式，使得基金整体杠杆水平符合本基金及监管上限要求，并使得不动产基金的融资金额、融资期限和融资成本处于适当水平，最大限度降低利率及再融资风险。 3、其他事项 如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行法律法规或监管机构认可的适当程序后，可以将其纳入投资范围。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动，本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上的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；若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。 本基金收益分配方式为现金分红。每一基金份额享有同等分配权。
资产支持证券管理人	深创投红土资产管理（深圳）有限公司
运营管理机构	深圳市房屋租赁运营管理有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：安居百泉阁项目

项目公司名称	深圳市安居百泉阁管理有限公司
不动产项目业态	保障性租赁住房
不动产项目主要经营模式	提供住房租赁服务
不动产项目地理位置	深圳市福田区安托山片区，地处侨香三道与安托山六路交汇处

不动产项目名称：安居锦园项目

项目公司名称	深圳市安居锦园管理有限公司
不动产项目业态	保障性租赁住房
不动产项目主要经营模式	提供住房租赁服务

不动产项目地理位置	深圳市罗湖区笋岗片区,地处田西路与宝田路交汇处以东
-----------	---------------------------

不动产项目名称: 保利香槟苑项目

项目公司名称	深圳市安居鼎吉管理有限公司
不动产项目业态	保障性租赁住房
不动产项目主要经营模式	提供住房租赁服务
不动产项目地理位置	深圳市大鹏新区,坐落于大鹏办事处鹏飞路南侧

不动产项目名称: 凤凰公馆项目

项目公司名称	深圳市安居鼎吉管理有限公司
不动产项目业态	保障性租赁住房
不动产项目主要经营模式	提供住房租赁服务
不动产项目地理位置	深圳市坪山区碧岭街道,坐落于碧沙北路以西龙勤路以南

2.3 不动产基金扩募情况

2024 年 6 月 1 日,本基金披露了《红土创新基金管理有限公司关于决定红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟申请扩募并新购入基础设施项目的公告》,拟申请扩募并新购入不动产项目,具体包括承福苑项目、南馨苑项目和空港花园项目 3 个保障性租赁住房项目。

2026 年 6 月 30 日,本基金披露了《红土创新基金管理有限公司关于红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入不动产项目方案更新及进展公告》,为深入贯彻国务院关于盘活存量资产扩大有效投资的决策部署,通过多元化资产配置分散风险,同时保持不动产项目持续稳定运营并争取实现资产增值,使广大投资者分享粤港澳大湾区经济和深圳优质资产带来的发展红利,经红土创新基金管理有限公司不动产基金投资决策委员会审议通过,本基金拟将南馨苑项目面向个人分配的保障性租赁住房和尚龙苑项目全部租赁住房纳入本次扩募范围,即本次拟申请扩募并新购入的不动产项目包括承福苑项目、南馨苑项目、空港花园项目和尚龙苑项目 4 个租赁住房项目。

本报告期内,本基金暂未正式向中国证监会和深圳证券交易所提交相关文件申请审查。本次基金扩募及新购入不动产项目的事项尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深圳证券交易所审核通过本基金的产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请,并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

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	红土创新基金管理有限公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司

信息披露 事务负责 人	姓名	殷喆	庄立川
	职务	督察长	副总经理
	联系方式	联系电话：0755-33011858、电子邮箱：yinz@htcxfund.com	联系电话：0755-83080401、电子邮箱：zhuanglic@szrcaj.com
注册地址		广东省深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室	深圳市福田区福保街道益田路1005号益田大厦A栋、B栋裙楼401
办公地址		深圳市南山区海德三道1066号深创投广场48层	深圳市福田区福保街道益田路1005号益田大厦A栋、B栋裙楼401
邮政编码		518048	518000
法定代表人		何琨	袁虎林

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	招商银行股份有限公司	深创投红土资产管理（深圳）有限公司	招商银行股份有限公司深圳分行
注册地址	深圳市深南大道7088号招商银行大厦	深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道1066号深创投广场4806	深圳市深南大道7088号招商银行大厦
办公地址	深圳市深南大道7088号招商银行大厦	深圳市南山区海德三道1066号深创投广场48层	深圳市深南大道7088号招商银行大厦
邮政编码	518040	518048	518040
法定代表人	缪建民	何琨	王兴海

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	—	—
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	—	—

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	证券时报
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	http://www.htcxfund.com
不动产基金中期报告备置地点	基金管理人、基金托管人的办公场所

§ 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-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	28,017,767.65
本期净利润	11,574,762.20
本期经营活动产生的现金流量净额	25,537,841.78
本期现金流分派率（%）	1.40
年化现金流分派率（%）	2.82
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	1,177,579,181.18
期末不动产基金净资产	1,159,425,706.03
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	101.57

注：1、“本期收入”、“本期净利润”和“本期经营活动产生的现金流量净额”均指基金合并报表层面的数据。

2、“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、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

3、本期现金流分派率为报告期可供分配金额/报告期末市值。

4、年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。

5、现金流分派率不等于于基金的收益率。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	2.3189
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

注：期末基金份额公允价值参考净值=（期末基金合并财务报表净资产-期末不动产项目资产涉及科目的账面价值+期末不动产项目资产评估价值）/基金总份额。

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	23,728,780.76	0.0475	-
2025 年	47,674,862.56	0.0953	-
2024 年	49,401,872.68	0.0988	-
2023 年	51,096,349.04	0.1022	-

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	23,804,854.51	0.0476	对应所属期间为 2025 年 10 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日
2025 年	47,694,728.80	0.0954	对应所属期间为 2024 年 10 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日
2024 年	61,489,680.54	0.1230	对应所属期间为 2023 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日
2023 年	45,949,780.23	0.0919	对应所属期间为 2022 年 8 月 22 日至 2023 年 6 月 30 日

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	11,574,762.20	-
本期折旧和摊销	10,724,252.22	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-1,517.04	-
本期息税折旧及摊销前利润	22,297,497.38	-
调增项		
1-应收和应付项目的变动	1,503,975.20	-
2-使用以前期间预留的运营费用	4,762,008.05	-
3-期初现金余额	-	-

调减项		
1-预留资本性支出	-134,261.08	-
2-不可预见费用	-350,000.00	-
3-未来合理期间内的运营费用	-4,350,438.79	-
本期可供分配金额	23,728,780.76	-

注：未来合理的相关支出预留包括预留资本性支出、不可预见费用及未来合理期间内的运营费用。其中，预留资本性支出主要拟用于不动产资产的大修支出及更新改造支出。基于本基金管理人的审慎判断，本基金对投资性房地产的重大资本性支出按照各不动产项目租赁住房面积 2 元/平方米/年进行预留，对应本报告期内预留金额为人民币 134,261.08 元；不可预见费用主要拟用于不可预见的项目支出，对应本报告期内预留金额为人民币 350,000.00 元；未来合理期间内的运营费用包括未来合理期间内需要支付的本期管理人报酬、托管费、中介机构费及税费等。

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

基于本基金管理人的审慎判断，未来合理的相关支出预留包括预留资本性支出、不可预见费用及未来合理期间内的运营费用。其中，预留资本性支出主要拟用于不动产资产的大修支出及更新改造支出，不可预见费用主要拟用于不可预见的项目支出，未来合理期间内的运营费用拟用于未来合理期间内应付的管理人报酬、托管费、中介机构费及税费等。上述预留金额将根据相应协议约定以及实际发生情况支付。

上年同期，本基金预留资本性支出金额为人民币 134,261.08 元，预留不可预见费用金额为人民币 350,000.00 元，截至报告期末，本基金未发生不动产更新改造和其他不可预见事项，该部分预留金额尚未使用。

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

一、报告期内基金管理人的费用收取情况及依据

本报告期内计提基金管理人管理费 581,013.62 元。

基金管理人的管理费按最近一期不动产投资信托基金年度报告披露的不动产投资信托基金净值的 0.1%按日计提，具体计算方法如下：

$$H = E \times 0.1\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金净值为基数应计提的固定管理费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值（若涉及基金扩募导致基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算），特别地，就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模

当年度的按最新一期年度报告披露的基金净值计提的固定管理费总额为该年度每日应计提的固定管理费相加的总和。

二、报告期内基金托管人的费用收取情况及依据

本报告期内计提基金托管人托管费 58,101.00 元。

基金托管人的托管费按最新一期年度报告披露的基金净值的 0.01%（下称“基金托管费”）计提，具体计算方法如下：

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

H 为每日应计提的基金托管费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值（若涉及基金扩募导致基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算），特别地，就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人于最新一期年度报告出具后的 5 个工作日内核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性划扣。

三、报告期内资产支持证券管理人的费用收取情况及依据

本报告期内计提资产支持证券管理人管理费 581,013.62 元。

计划管理人的管理费按最近一期不动产投资信托基金年度报告披露的不动产投资信托基金净值的 0.1%按日计提，具体计算方法如下：

$$H = E \times 0.1\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的计划管理人的管理费

E 为计提日所在年度的上一自然年度不动产投资信托基金年度报告披露的不动产投资信托基金净值（若涉及不动产投资信托基金扩募导致不动产投资信托基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对不动产投资信托基金净值进行调整，分段计算），特别地，就专项计划设立当年，E 为不动产投资信托基金设立时的募集规模

四、报告期内资产支持证券托管人的费用收取情况及依据

本报告期内计划托管人不收取资产支持证券托管人的费用。

根据《深创投-深圳安居保障性租赁住房资产支持专项计划之托管协议》的约定，计划托管人不收取任何托管费用。

五、报告期内运营管理机构费用收取情况及依据

本报告期内计提运营管理机构固定管理费 1,212,175.59 元，未计提运营管理机构浮动管理费。

（一）按每季度不动产项目运营收入计提的固定管理费

$$Z=Q \times 4\%$$

Z 为每季度以不动产项目运营收入为基数计提的固定管理费

Q 为计提日所对应季度的经基金管理人与计划管理人确认的不动产项目运营收入

就每年第一至三季度而言，每个自然季度后的第 10 个工作日内，运营管理机构与项目公司核对上一季度的不动产项目运营收入，由项目公司在每个自然季度结束后的第 20 个工作日内向运营管理机构支付当季度固定管理费；就每年第四季度而言，项目公司于其年度财务审计报告正式出具后第 10 个工作日内，按照财务审计报告审定金额向运营管理机构支付第四季度固定管理费，第一至三季度经审计确认的固定管理费与此前项目公司已支付金额如有出入，则按多退少补原则与第四季度固定管理费同时结算。

当年度的按每季度不动产项目运营收入计提的固定管理费总额为该年度每季度应计提的固定管理费相加的总和。

（二）浮动管理费

浮动管理费系指以每一项目公司该自然年度的不动产项目运营收入为基数并结合该项目公司不动产资产运营业绩目标计算的费用。为免疑义，当“不动产项目运营收入”按本条约定作为浮动管理费的计算依据时，指项目公司实收到账的“因不动产资产的运营、管理而取得的收入”（包括但不限于：保障性租赁住房的住宅租金收入、配套商业设施租金/运营收入、配套停车场停车费收入、广告位租金收入、临时摊位租金/运营收入；因不动产资产的合法运营、管理而产生的其他收入）金额，且包含项目公司因取得该等收入而依法应当缴纳的各项税费（含销项增值税）。

浮动管理费总额为针对每一项目公司计算的浮动管理费相加之和。

其中，运营业绩目标按照如下方式确定：

1、第一、二个自然年度的运营业绩目标确定方式

于不动产投资信托基金设立日所在当个自然年度及下一个自然年度，该项目公司不动产项目运营业绩目标以本基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》中记载的该自然年度（就基金设立日所在当个自然年度而言，基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》对应的测算

期间为当年度 7 月 1 日至 12 月 31 日)对应的预测运营收入(含税)为准。

其中,基金设立日所在自然年度剩余期限不动产项目运营业绩目标进一步按以下规则进行推算:

基金设立日所在自然年度剩余期限指自基金设立日起(含当日),至 2022 年 12 月 31 日止(含当日)的期间,即“2022 年度运营期间”。

2022 年度运营期间的不动产项目运营业绩目标以基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》所列的 2022 年 7 月 1 日(含当日)至 2022 年 12 月 31 日(含当日)期间(下称“2022 下半年”)运营收入预测值为基准值,按以下公式计算:

就某一不动产项目而言,

2022 年度运营期间的不动产项目运营业绩目标=2022 年下半年运营收入基准值 $\times$ (2022 年度运营期间实际天数/184 天)

上述公式,同样适用于某一不动产项目 2022 年度运营期间的运营收入明细项目、运营支出及其明细项目的预算金额计算。

2、自第三个自然年度起的运营业绩目标确定方式

自第三个自然年度起,项目公司每年的运营业绩目标为以上一个自然年度 12 月 31 日为基准日的评估报告(如果没有以该日为基准日的评估报告,则为基准日在 12 月 31 日之前且距离 12 月 31 日最近的评估报告)所记载的按照收益法进行估值时采用的当年度不动产项目运营收入水平(含税)。

基金管理人和计划管理人应共同确认每年的运营业绩目标具体金额。

浮动管理费计算方式如下:

浮动管理费累进计算。如任一项目公司不动产资产年度运营收入(含税)超过该项目公司该年度运营业绩目标,则该项目公司不动产资产年度运营收入(含税)处于该年度运营业绩目标的 100%-125%区间的 13%作为浮动管理费;进一步,如该项目公司不动产资产年度运营收入(含税)超过该年度运营业绩目标的 125%,则该项目公司不动产资产年度运营收入(含税)处于该年度运营业绩目标的 125%-150%区间的 25%作为浮动管理费;再进一步,如该项目公司不动产资产年度运营收入(含税)超过该年度运营业绩目标的 150%,则该项目公司不动产资产年度运营收入(含税)超过 150%部分的 45%作为浮动管理费,具体累进计算比例如下所示:

区间

项目公司不动产资产年度运营收入(含税且以实际到账金额为准)为 A,对应年度运营业绩目标为 X 累进计算比例

$A \leq X$ 0

$100\%X < A \leq 125\%X$ 13%

$125\%X < A \leq 150\%X$ 25%

$A > 150\%X$ 45%

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

请参见“10 中期财务报告（未经审计）”之“10.5.11 关联方关系”、“10.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”及“10.5.13 关联方应收应付款项”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

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者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§ 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

本基金持有安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目 4 个保障性租赁住房项目，分别位于深圳市福田区、罗湖区、大鹏新区和坪山区，运营起始时间分别为 2022 年 1 月、2021 年 11 月、2020 年 7 月和 2020 年 11 月。不动产项目建筑面积合计 13.47 万平方米，共计 1,830 套保障性租赁住房、9 间商铺以及 510 个停车位。其中深圳市安居百泉阁管理有限公司持有安居百泉阁项目 594 套保障性租赁住房、9 间商铺物业产权及 294 个停车位；深圳市安居锦园管理有限公司持有安居锦园项目 360 套保障性租赁住房物业产权及 216 个停车位；深圳市安居鼎吉管理有限公司持有保利香槟苑项目 210 套保障性租赁住房以及凤凰公馆项目 666 套保障性

租赁住房物业产权。

本报告期，本基金持有的不动产资产完成总收入 27,790,472.78 元，其中保障性租赁住房租金收入 26,668,810.77 元，配套商业租金收入 616,340.93 元，配套停车场租金收入 505,321.08 元。

截至 2026 年 6 月 30 日，按建筑面积占比，安居百泉阁项目保障性租赁住房出租率为 97.10%、配套商业出租率为 61.35%、配套停车场出租率为 100%；安居锦园项目保障性租赁住房出租率为 99.75%、配套停车场出租率为 100%；保利香槟苑项目保障性租赁住房出租率为 94.66%；凤凰公馆项目保障性租赁住房出租率为 96.98%。截至本报告期末，保障性租赁住房整体出租率为 97.28%，租金收缴率为 99.94%。

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 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025年1月1 日至2025年6 月30日)/上年 同期末(2025 年6月30日)	同比 (%)
1	报告期末住宅可供出租面积	住宅可供出租的面积	平方米	134,261.07	134,261.07	0.00
2	报告期末住宅实际出租面积	住宅实际出租的面积	平方米	130,613.10	130,460.80	0.12
3	报告期末住宅出租率	住宅实际出租面积/住宅可供出租面积*100%	%	97.28	97.17	0.11
4	报告期内住宅平均租金单价 (含税)	报告期内平均签约租金 单价: Σ 单套房间月租金 / Σ 单套房间计租面积	元/平方米/月	36.26	35.98	0.78
5	报告期末住宅租金收缴率	住宅实收租金/住宅应收租金*100%	%	99.95	99.53	0.42
6	报告期末商铺可供出租面积	商铺可供出租的面积	平方米	414.11	414.11	0.00
7	报告期末商铺实际出租面积	商铺实际出租的面积	平方米	254.06	363.11	-30.03
8	报告期末商铺出租率	商铺实际出租面积/商铺可供出租面积*100%	%	61.35	87.68	-30.03
9	报告期末商铺租金收缴率	商铺实收租金/商铺应收租金*100%	%	92.43	97.98	-5.66
10	报告期末停车场可供出租车位个数	停车场可供出租车位的个数	个	510	510	0.00

11	报告期末停车场实际出租车位个数	停车场实际出租车位的个数	个	510	510	0.00
12	报告期末停车场出租率	实际出租车位个数/期末可供出租车位个数*100%	%	100	100	0.00
13	报告期末停车场租金收缴率	停车场实收租金/停车场应收租金*100%	%	91.67	100	-8.33

注：本报告期末商铺实际出租面积及期末出租率较上年同期末下降，变动原因系本报告期内出现商户退租。

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：序号：1 项目名称：深圳市安居百泉阁管理有限公司-租赁住房

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)/报告期末(2026年6月30日)	上年同期(2025年1月1日至2025年6月30日)/上年同期末(2025年6月30日)	同比(%)
1	报告期末可供出租面积	可供出租的面积	平方米	39,301.32	39,301.32	0.00
2	报告期末实际出租面积	实际出租的面积	平方米	38,159.65	37,592.91	1.51
3	报告期末出租率	实际出租面积/可供出租面积*100%	%	97.10	95.65	1.52
4	报告期内平均租金单价(含税)	Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房间计租面积	元/平方米/月	61.5	61.09	0.67
5	报告期末租金收缴率	住宅实收租金/住宅应收租金*100%	%	100	99.70	0.30
6	报告期末加权平均剩余租期	Σ 租约i的剩余租期*租约i的租约面积/租约总面积	天	599	975	-38.56

注：本报告期末加权平均剩余租期较上年同期末减少 376 天，变动原因系本期末较上年同期末集中配租房屋租赁合同正常履约缩短。

不动产项目名称：序号：2 项目名称：深圳市安居百泉阁管理有限公司-商铺

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)/报告期末(2026年6月30日)	上年同期(2025年1月1日至2025年6月30日)/上年同期末(2025年6月30日)	同比(%)
1	报告期末可供出租面积	可供出租的面积	平方米	414.11	414.11	0.00

2	报告期末实际出租面积	实际出租的面积	平方米	254.06	363.11	-30.03
3	报告期末出租率	实际出租面积/可供出租面积*100%	%	61.35	87.68	-30.03
4	报告期内平均租金单价（含税）	Σ 单套商铺月租金/ Σ 单套商铺计租面积	元/平方米/月	389.20	339.99	14.47
5	报告期末租金收缴率	商铺实收租金/商铺应收租金*100%	%	92.43	97.98	-5.66
6	报告期末加权平均剩余租期	Σ 租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积/租约总面积	天	679	896	-24.22

注：本报告期末商铺实际出租面积及期末出租率较上年同期末下降，变动原因系本报告期内出现商户退租。

不动产项目名称：序号：3 项目名称：深圳市安居百泉阁管理有限公司-停车场

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)/报告期末(2026年6月30日)	上年同期(2025年1月1日至2025年6月30日)/上年同期末(2025年6月30日)	同比(%)
1	报告期末可供出租个数	可供出租的停车位个数	个	294	294	0.00
2	报告期末实际出租个数	实际出租的停车位个数	个	294	294	0.00
3	报告期末出租率	(实际出租停车位个数/可供出租停车位个数)*100%	%	100	100	0.00
4	报告期内平均租金单价（含税）	Σ 单个停车位月租金/ Σ 单个停车位计租个数	元/个/月	180	180	0.00
5	报告期末租金收缴率	(实收停车位租金/应收停车位租金)*100%	%	100	100	0.00
6	报告期末加权平均剩余租期	租约剩余租期	天	244	244	0.00

不动产项目名称：序号：4 项目名称：深圳市安居锦园管理有限公司-租赁住房

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)/报告期末(2026年6月30日)	上年同期(2025年1月1日至2025年6月30日)/上年同期末(2025年6月30日)	同比(%)
----	------	-------------	------	---	--	-------

1	报告期末可供出租面积	可供出租的面积	平方米	26,948.60	26,948.60	0.00
2	报告期末实际出租面积	实际出租的面积	平方米	26,881.24	26,225.25	2.50
3	报告期末出租率	实际出租面积/可供出租面积*100%	%	99.75	97.32	2.50
4	报告期内平均租金单价（含税）	Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房间计租面积	元/平方米/月	46.66	46.69	-0.06
5	报告期末租金收缴率	住宅实收租金/住宅应收租金*100%	%	99.83	98.89	0.95
6	报告期末加权平均剩余租期	Σ 租约i的剩余租期*租约i的租约面积/租约总面积	天	610	973	-37.31

注：本报告期末加权平均剩余租期较上年同期末减少 363 天，变动原因系本期末较上年同期末集中配租房屋租赁合同正常履约缩短。

不动产项目名称：序号：5 项目名称：深圳市安居锦园管理有限公司-停车场

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)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025年1月1 日至2025年6 月30日)/上年 同期末(2025 年6月30日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租个数	可供出租的停车位个数	个	216	216	0.00
2	报告期末实际出租个数	实际出租的停车位个数	个	216	216	0.00
3	报告期末出租率	(实际出租停车位个数/可供出租停车位个数)*100%	%	100	100	0.00
4	报告期内平均租金单价（含税）	Σ 单个停车位月租金/ Σ 单个停车位计租个数	元/个/月	180	180	0.00
5	报告期末租金收缴率	(实收停车位租金/应收停车位租金)*100%	%	83.33	100	-16.67
6	报告期末加权平均剩余租期	租约剩余租期	天	244	244	0.00

注：截至本报告披露日，安居锦园公司已收到全部停车场租金，收缴率达到 100%。

不动产项目名称：序号：6 项目名称：深圳市安居鼎吉管理有限公司-保利香槟苑租赁住房

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)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025年1月1 日至2025年6 月30日)/上年 同期末(2025 年6月30日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	可供出租的面积	平方米	16,457.28	16,457.28	0.00
2	报告期末实际出租面积	实际出租的面积	平方米	15,577.68	15,252.86	2.13
3	报告期末出租率	实际出租面积/可供出租面积*100%	%	94.66	92.68	2.14
4	报告期内平均租金单价(含税)	Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房间计租面积	元/平方米/月	17.90	17.21	4.01
5	报告期末租金收缴率	住宅实收租金/住宅应收租金*100%	%	100	99.52	0.48
6	报告期末加权平均剩余租期	Σ 租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积/租约总面积	天	400	642	-37.69

注：本报告期末加权平均剩余租期较上年同期末减少 242 天，变动原因系本期末较上年同期末集中配租房屋租赁合同正常履约缩短。

不动产项目名称：序号：7 项目名称：深圳市安居鼎吉管理有限公司-凤凰公馆租赁住房

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)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025年1月1 日至2025年6 月30日)/上年 同期末(2025 年6月30日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	可供出租的面积	平方米	51,553.87	51,553.87	0.00
2	报告期末实际出租面积	实际出租的面积	平方米	49,994.53	51,389.78	-2.72
3	报告期末出租率	实际出租面积/可供出租面积*100%	%	96.98	99.68	-2.71
4	报告期内平均租金单价(含税)	Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房间计租面积	元/平方米/月	17.25	17.28	-0.17
5	报告期末租金收缴率	住宅实收租金/住宅应收租金*100%	%	99.95	100	-0.05
6	报告期末加权平均剩余租期	Σ 租约 i 的剩余租期*租约 i 的租约面积/租约总面积	天	339	621	-45.41

注：本报告期末加权平均剩余租期较上年同期末减少 282 天，变动原因系本期末较上年同期末集中配租房屋租赁合同正常履约缩短。

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

从行业分类来看，根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），不动产项目所属的行业分类为“K70 房地产业”之“K7040 房地产租赁经营”。从国家住房保障体系分类来看，根据国办发〔2021〕22 号文和深圳市《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（深府办函〔2022〕23 号），不动产项目为国家住房保障体系三大分类中的保障性租赁住房。

一、基本情况

深圳市保障性租赁住房行业是深圳市住房保障体系的重要组成部分，旨在解决新市民、青年人等群体的住房问题。保障性租赁住房主要面向符合条件的市民，政府组织配租的保租房租金通常为市场参考租金的 60%。

二、发展阶段

深圳市保障性租赁住房经历了从探索、试点到全面发力、系统化推进的过程。大致可以分为以下四个阶段：

第一阶段，探索与试点期（2011 年-2017 年）：2011 年，深圳市出台《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》，开始大规模建设人才住房和安居型商品房，但此时“保障性租赁住房”的概念尚未独立提出，更多包含在“公共租赁住房”和“人才住房”体系中。

第二阶段，概念确立与顶层设计期（2018 年-2020 年）：2018 年，深圳市发布《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》，正式确立了以“公共租赁住房、安居型商品房、人才住房”为主的保障体系，其中的人才住房（可租可售，以租为主）实际上承担了保障性租赁住房的功能。2019 年，住建部明确在广州、深圳等 13 个城市开展完善住房保障体系试点工作，重点发展政策性租赁住房（后改称为“保障性租赁住房”）。

第三阶段，国家战略驱动与全面加速期（2021 年-2022 年）：2021 年国务院办公厅发布《关

于加快发展保障性租赁住房的意见》，首次在国家层面明确了保障性租赁住房的基础制度和支持政策。深圳被列为全国重点发展的 40 个城市之一。2022 年，深圳市发布《深圳市关于规范住房租赁市场稳定租赁价格的意见》《深圳市发展保障性租赁住房的实施意见（征求意见稿）》等一系列文件，全面对接国家战略。

第四阶段，系统化、规模化与高质量发展期（2023 年至今）：2023 年，深圳市发布《深圳市保障性租赁住房管理办法》，出台租金定价、项目管理、资格认定等细化规则，配套政策体系日益完善。

总体来看，深圳市保障性租赁住房经历了从探索试点到系统化推进的发展过程，目前已形成覆盖项目认定、租金定价、配租管理、运营监管等环节的基本政策框架，建设筹集和供应规模逐年增长，在缓解新市民、青年人等群体阶段性住房困难方面发挥了实际作用。随着相关配套规则的持续完善，深圳市保障性租赁住房已进入规模化和规范化运营的阶段，成为当地住房保障体系中的重要组成部分。

三、周期性特点

深圳市保障性租赁住房行业的发展与宏观经济发展、人口流动和政策调控等因素存在一定关联。宏观经济的景气程度对城市人口流入规模和就业形势产生影响，进而可能反映在保障性租赁住房的申请需求变化上。人口结构方面，新市民、青年人等群体的规模增长，客观上推动了保障性租赁住房需求的持续增加。政策调控对行业发展起到关键作用，政府通过土地供应安排、住房保障规划、年度建设筹集目标等手段，对保障性租赁住房的供给规模和节奏进行调节。其中，政府组织配租的保障性租赁住房具有显著的民生保障属性，较低的租金定价和较长的租约安排，使得政府组织配租的保障性租赁住房的出租率保持相对稳定，周期性波动不显著。

四、竞争格局

深圳市保障性租赁住房行业已形成多主体参与的局面，参与主体包括地方国企、央企、房地产开发企业、市场化租赁企业、金融机构及投资机构等，市场结构呈现多元化特征。从行业集中度来看，深圳市保租房市场以地方国企和大型房企为主导。

当前，深圳市住房供需关系总体偏紧，新增建设用地资源有限，存量住房供应结构有待进一步优化，保障性住房在全部住房存量中的占比相对偏低，需持续推进建设筹集工作。深圳市保障性租赁住房作为住房保障体系的重要组成部分，具有较强的政策属性和民生保障属性。其中，由政府组织配租的保障性租赁住房，其租金定价、配租对象、租赁期限等均由市、区住房主管部门依法依规确定，定价与配租程序独立于市场化租赁体系，受市场化租金波动的影响较小。

本基金持有的基础设施项目均为政府组织配租的保障性租赁住房，项目位于深圳市各核心或

重点发展区域，周边配套较为成熟，建筑品质较高。各项目租金定价由市、区住房主管部门依据相关规定核定，通常为同地段同品质市场租金的六折左右，租金水平在市场同类住房中具有较为明显的价格优势。受益于较低的租金定价、稳定的租户结构以及项目自身的区位条件，各项目长期维持较高的出租率，为运营现金流的稳定性和可持续性提供了较好保障。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目分别位于深圳市福田区、罗湖区、大鹏新区和坪山区。根据不完全统计，从项目区位、户型设置等方面综合考量，近年福田区主要配租批次的保障性租赁住房项目除安居百泉阁外，有安山居、侨竹福苑、天骄福苑及富通九曜公馆等同类不动产项目；近年罗湖区主要配租批次的保障性租赁住房项目除安居锦园外，有深业泰富广场、笋岗万象广场和招商盛世广场等同类不动产项目；近年大鹏新区主要配租批次的保障性租赁住房项目除保利香槟苑外，有佳兆业假日广场、安居鹏湾府及下沙安置区等同类不动产项目；近年坪山区主要配租批次的保障性租赁住房项目除凤凰公馆外，有安居盘龙苑、玺悦台、润樾山花园和万樾府等同类不动产项目。

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

2026 年上半年，国家层面，保障性租赁住房行业整体政策主线由大规模新建扩建转向存量盘活，构建“商品房+保障房”双轨住房体系，同步衔接楼市去库存、城市更新两大核心任务。

2026 年 1 月 16 日，财政部、国家税务总局发布公告，为继续支持公共租赁住房建设和运营，延续实施相关税收优惠政策至 2027 年 12 月 31 日。

2026 年 3 月 5 日，《中华人民共和国中央人民政府工作报告》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；深化住房公积金制度改革，优化保障性住房供给，加快危旧房改造。

2026 年 5 月 22 日，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》，提出扩大公租房保障范围，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；统筹中央和地方现有资金渠道，按规定对相应公租房筹集任务予以支持；加强公租房与保障性租赁住房政策衔接。

2026 年 5 月 28 日，国务院印发《城市更新“十五五”规划》，将保租房纳入全国城市更新总框架，要求盘活闲置低效的老旧厂房、商业办公用房、商品住房、公房等；优化保障性住房供给，强化城镇低收入住房困难家庭住房保障，更好满足住房困难且收入不高的工薪群体基本住房需求，逐步解决新市民、青年等群体的阶段性住房困难；因城施策增加改善性住房供给，规范发展住房

租赁市场。

地方层面，多个城市出台了具体管理办法，结合各地情况推进政策的落地与细化。深圳市出台了一系列保障性租赁住房行业相关政策，主要围绕供给、配租和规范化管理等维度展开。

2026 年 1 月 21 日，深圳市制定了《深圳市配售型保障性住房管理办法》，规定了配售型保障性住房的配售对象、配售方式、申请条件、配售价格、封闭管理规则、监管规定及购房人权利和义务等，规范深圳市配售型保障性住房的配售和管理等工作。

2026 年 2 月 11 日，深圳市七届人大七次会议审查批准了《深圳市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，提出新增保障性住房超 60 万套（间），全面提升住房保障水平，建立健全以公共租赁住房、保障性租赁住房、配售型保障性住房为主体的住房保障体系，推进公共租赁住房实物分配和货币补贴并举，加强对新市民、青年人等群体保障性租赁住房支持。坚持以需定建、以需定购，加大对全市保障性住房建设布局的统筹力度，探索将保障房筹集与城中村有机更新、低效用地盘活有机结合，促进住房供需匹配、城市职住平衡。优化公平高效的分配机制，满足工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。推进公共租赁住房和政府组织配租的保障性租赁住房社会化运营模式，持续提升保障性住房服务水平。

2026 年 2 月 24 日，深圳市规划和自然资源局印发了《深圳市 2026 年度建设用地供应计划》，按照“科学测算、供需适配”的原则，在优化盘活各类存量住房资源的基础上，弹性安排保障性住房用地供应的规模和节奏。2026 年度计划供应居住用地 90 公顷，其中保障性住房用地 35 公顷。新增保障性住房用地主要用于公共租赁住房建设，牢牢兜住民生底线，计划供应租赁住房用地规模占居住用地的比例不低于 10%。

2026 年 5 月 15 日，深圳市住房和建设局发布《深圳市 2026 年住房发展年度计划》，加快构建房地产发展新模式，健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善“保障+市场”住房供应体系，合理控制增量、优化调整存量、着力提高质量，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进更高水平住有所居。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

近年来，深圳市、区住房主管部门以市场和需求为导向，启动政府组织配租的保障性租赁住房面向个人配租工作。改变以往主要面向重点或大型企事业单位配租保障性租赁住房的方式，推出较大比例房源面向个人家庭配租，进一步拓宽了保障性租赁住房的配租范围，体现了保障性住房的民生普惠性。

2026 年，深圳市将完善保障性住房政策，多主体、多渠道建设筹集保障性住房，推动公共租赁住房精准保障，有效解决新市民、青年人的住房困难问题，推动保障性住房有序配售等。2026

年计划建设筹集保障性住房 3 万套（间）、供应 4 万套（间），满足工薪群体和各类住房困难家庭基本住房需求。

根据《深圳市 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2025 年末深圳市常住人口达 1824.85 万人，首次突破 1800 万人，比上年末增加 25.90 万人。随着人口持续净流入，深圳市住房需求规模增加，但受制于土地资源紧约束，住房供给缺口较大，供需矛盾仍然突出，且功能完善、配套齐全的保障性住房占比较低，租赁需求保持在较高水平。

深圳市位于粤港澳大湾区、先行示范区两大国家战略实施的核心地位，发展前景广阔，“双区驱动”的优势为深圳市保障性租赁住房提供高价值区位优势及高发展潜力。

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	964,820,477.52	974,588,854.65	-1.00
2	总负债	705,162,332.63	706,080,838.78	-0.13
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	27,790,472.78	26,978,324.92	3.01
2	营业成本/费用	36,864,286.94	37,017,505.07	-0.41
3	EBITDA	24,578,319.64	23,592,632.55	4.18

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：序号：1 公司名称：深圳市安居百泉阁管理有限公司

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	369,921,160.25	373,532,104.31	-0.97
主要负债科目				
1	长期借款	291,550,299.71	291,550,299.71	0.00

项目公司名称：序号：2 公司名称：深圳市安居锦园管理有限公司

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	239,072,116.05	241,405,791.81	-0.97
主要负债科目				
1	长期借款	188,422,709.01	188,422,709.01	0.00

项目公司名称：序号：3 公司名称：深圳市安居鼎吉管理有限公司

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	252,476,626.32	254,941,148.70	-0.97
主要负债科目				
1	长期借款	195,854,029.76	195,854,029.76	0.00

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： 序号：1 公司名称：深圳市安居百泉阁管理有限公司

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1月1日至2025年6月30日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总收入比例 (%)	金额	占该项目总收入比例 (%)	
1	住宅收入	13,301,650.08	93.61	12,898,809.43	92.60	3.12
2	商铺收入	616,340.93	4.34	740,960.69	5.32	-16.82
3	停车场收入	291,302.76	2.05	289,684.40	2.08	0.56
4	其他收入	-	-	-	-	-
5	营业收入合计	14,209,293.77	100.00	13,929,454.52	100.00	2.01

项目公司名称： 序号：2 公司名称：深圳市安居锦园管理有限公司

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1月1日至2025年6月30日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总收入比例 (%)	金额	占该项目总收入比例 (%)	
1	住宅收入	6,859,891.27	96.97	6,560,156.82	96.86	4.57
2	停车场收入	214,018.32	3.03	212,829.34	3.14	0.56
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	7,073,909.59	100.00	6,772,986.16	100.00	4.44

项目公司名称： 序号：3 公司名称：深圳市安居鼎吉管理有限公司

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1月1日至2025年6月30日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总收入比例 (%)	金额	占该项目总收入比例 (%)	
1	凤凰公馆住宅收入	4,964,616.90	76.29	4,898,814.21	78.06	1.34
2	保利香槟苑住宅收入	1,542,652.52	23.71	1,377,070.03	21.94	12.02

3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	6,507,269.42	100.00	6,275,884.24	100.00	3.69

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： 序号：1 公司名称：深圳市安居百泉阁管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期		上年同期		金额同比变化 (%)
		2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		2025年1月1日至2025年6月30日		
		金额	占该项目总成本比例(%)	金额	占该项目总成本比例(%)	
1	投资性房地产折旧	3,610,944.06	20.00	3,610,944.06	19.63	0.00
2	运营管理服务费	584,939.51	3.24	573,842.94	3.12	1.93
3	管理费用	106,938.63	0.59	98,845.51	0.54	8.19
4	利息费用	12,880,429.22	71.34	13,047,361.94	70.93	-1.28
5	税金及附加	794,673.65	4.40	1,008,594.95	5.48	-21.21
6	其他成本/费用	76,694.68	0.42	56,192.07	0.31	36.49
7	营业成本/费用合计	18,054,619.75	100.00	18,395,781.47	100.00	-1.85

注：1、利息费用为股东借款利息。

2、本期其他成本/费用较上年同期增长了 36.49%，主要是由于日常维修费的增加产生的变动。

项目公司名称： 序号：2 公司名称：深圳市安居锦园管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期		上年同期		金额同比变化 (%)
		2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		2025年1月1日至2025年6月30日		
		金额	占该项目总成本比例 (%)	金额	占该项目总成本比例 (%)	
1	投资性房地产折旧	2,333,675.76	24.63	2,333,675.76	23.76	0.00
2	运营管理服务费	290,964.60	3.07	278,586.99	2.84	4.44
3	管理费用	86,629.44	0.91	84,476.27	0.86	2.55
4	利息费用	6,295,031.40	66.44	6,402,607.20	65.18	-1.68
5	税金及附加	456,097.02	4.81	672,461.84	6.85	-32.18
6	其他成本/费用	12,669.75	0.13	51,769.52	0.53	-75.53
7	营业成本/费用合计	9,475,067.97	100.00	9,823,577.58	100.00	-3.55

注：1、利息费用为股东借款利息。

2、本期税金及附加较上年同期下降了 32.18%，主要是由于安居锦园项目本期个人租赁合同签署占比较上年同期增加，享受了房产税税收优惠政策使得税金下降。

3、本期其他成本/费用较上年同期下降了 75.53%，主要是由于空置房物管费以及专项维修金、日常维修费的下降产生的变动。

项目公司名称： 序号： 3 公司名称： 深圳市安居鼎吉管理有限公司

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1月1日至2025年6月30日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总成本比例 (%)	金额	占该项目总成本比例 (%)	
1	投资性房地产折旧	2,464,522.38	26.40	2,464,522.38	28.01	0.00
2	运营管理服务费	267,657.77	2.87	256,447.78	2.91	4.37
3	管理费用	103,797.22	1.11	94,818.34	1.08	9.47
4	利息费用	5,845,104.84	62.62	5,531,776.50	62.87	5.66
5	税金及附加	379,144.34	4.06	369,438.10	4.20	2.63
6	其他成本/费用	274,372.67	2.94	81,142.92	0.92	238.14
7	营业成本/费用合计	9,334,599.22	100.00	8,798,146.02	100.00	6.10

注：1、利息费用为股东借款利息。

2、本期其他成本/费用较上年同期增长了 238.14%，主要是由于日常维修费的增加产生的变动。

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： 序号： 1 公司名称： 深圳市安居百泉阁管理有限公司

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1月1日至2025年6月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利率是衡量盈利能力的指标。毛利率=毛利润/营业收入*100%	%	69.94	69.57
2	息税折旧摊销前净利率	息税折旧摊销前净利率=(净利润+所得税费用+利息费用+计入本期损益的折旧和摊销)/营业收入*100%	%	89.94	88.65

项目公司名称： 序号： 2 公司名称： 深圳市安居锦园管理有限公司

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1月1日至 2025年6月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利率是衡量盈利能力的指标。毛利率=毛利润/营业收入*100%	%	62.73	60.67
2	息税折旧摊销前净利率	息税折旧摊销前净利率=(净利润+所得税费用+利息费用+计入本期损益的折旧和摊销)/营业收入*100%	%	88.73	84.66

项目公司名称： 序号： 3 公司名称： 深圳市安居鼎吉管理有限公司

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1月1日至 2025年6月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利率是衡量盈利能力的指标。毛利率=毛利润/营业收入*100%	%	53.93	55.48
2	息税折旧摊销前净利率	息税折旧摊销前净利率=(净利润+所得税费用+利息费用+计入本期损益的折旧和摊销)/营业收入*100%	%	84.85	87.80

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、使用以及变化情况

不动产项目公司运营的资产类型均为保障性租赁住房。三家项目公司分别开立了一个运营收支账户，三个账户均受托管人招商银行股份有限公司深圳分行监管。运营收支账户专门用于接收不动产项目运营收入以及承租人/运营客户支付的租赁保证金/运营保证金，并根据监管协议的约定对外支付相关费用和支出。

本报告期内，本基金持有的深圳市安居百泉阁管理有限公司、深圳市安居锦园管理有限公司、深圳市安居鼎吉管理有限公司，合并经营活动产生的现金流量净额共计 26,766,666.59 元。经营活动现金流入共计 30,327,509.59 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金共计 29,855,124.11 元，取得利息收入收到的现金共计 33,425.85 元，收到其他与经营活动有关的现金共计 438,959.63 元。经营活动现金流出共计 3,560,843.00 元，其中，购买商品、接受劳务支付的现

金共计 1,536,011.24 元，支付的各项税费共计 1,000,275.25 元，支付其他与经营活动有关的现金共计 1,024,556.51 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 12,333,702.96 元；货币基金账户余额为 25,568,415.83 元，本报告期投资收益为 183,350.58 元。

上年同期项目公司合并经营活动产生的现金流量净额共计 26,890,199.12 元。其中，经营活动现金流入共计 33,103,782.00 元，经营活动现金流出共计 6,213,582.88 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

本报告期内，单一租赁面积及现金流占比超过 10%的承租人有一家，为荣耀终端股份有限公司。租赁安居百泉阁项目 18,041.77 平方米，占项目可租赁面积的 45.43%，占合计可租赁总面积的 13.40%；报告期内的租赁收入为 6,127,792.57 元，占项目租赁收入的 43.13%，占合计租赁总收入的 22.05%。荣耀终端股份有限公司注册地为福田区，历史履约情况良好，具有持续经营能力。福田区政府根据企业引进政策，为其配租多套保租房供其使用，房屋最终入住人均是单位的雇员中符合配租条件且经深圳市、区住建部门认可的个人，穿透收入来源分散。不动产项目收入来源持续稳定。荣耀终端股份有限公司承租安居百泉阁项目的保障性租赁住房，系根据配租程序，由福田区住建局确定配租结果，租金价格按住建部门确定的租金标准执行，定价依据充分、公允，相关程序合法合规。

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 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

不动产项目公司已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，于 2026 年 3 月 25 日向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司购买了财产一切险及附加险、公众责任险及房屋出租人责任险，保险期限为自 2026 年 3 月 27 日零时起至 2027 年 3 月 26 日二十四时止。

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金合计	1,116,964.72	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,116,964.72	100.00

5.2 投资组合报告附注

本基金投资的前十名证券的发行主体未出现被监管部门立案调查，或在报告编辑日前一年受到公开谴责、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

本基金管理人为确保基金估值工作符合相关法律法规和基金合同的规定，确保基金资产估值

的公平、合理，有效维护投资人的利益。成立红土创新基金估值工作组，估值工作组成员由投资部、研究部、基金事务部、监察稽核部等人员组成，分管运营的公司领导任组长。估值工作组成员均具备良好的专业经验和专业胜任能力，具有绝对的独立性。估值工作组的职责主要包括有：

（1）制定和修订基金估值政策、程序及方法；（2）负责审议公司估值政策、程序及方法的科学性；（3）审议基金及其他资产合同中的估值政策；（4）确定并监督公允价值执行；（5）跟踪现行估值政策的执行。

参与估值流程的各方还包括本基金托管银行和会计师事务所。托管人根据法规及托管合同要求对基金估值及净值计算履行复核责任，如有异议，托管银行有责任要求基金管理公司作出合理解释，通过积极商讨达成一致意见。会计师事务所对基金估值使用的假设及参数等其他信息判断是否存在重大不一致或者重大错报。上述参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

本基金管理人已与北京天健兴业资产评估有限公司签署服务协议，由其按约定为不动产资产提供评估服务。

§ 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

原始权益人控股股东或者关联方严格遵守基金合同约定、公开承诺、回收资金相关法律、法规和规范性文件的相关规定，并制定了《深圳市安居集团有限公司保障性租赁住房 REIT 募集资金管理办法》，按承诺用途规范使用回收资金，严格执行回收资金使用直报制度，并将使用等有关情况向社会公开。截至 2024 年 1 季度末，原始权益人净回收资金已使用完毕。

§ 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

红土创新基金管理有限公司经中国证监会证监许可[2014]562 号文批准设立。红土创新基金总部位于深圳，注册资本金为 5.5 亿元人民币，是国内首家创投系公募基金管理公司。公司股东为深圳市创新投资集团有限公司，持股比例 100%。

红土创新基金管理有限公司设置了独立的不动产投资部以作为不动产基金投资管理部门，不动产投资部具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员不少于 10 名，其中具备 5 年以上不动产项目运营经验的主要负责人员不少于 8 名。

红土创新基金作为基金管理人所管理的公募 REITs 产品 2 只，累计发行规模共计 35 亿元。2021

年 6 月 21 日，全国首批公募 REITs 项目之一、深圳证券交易所首单仓储物流公募 REITs——红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施投资基金在深交所成功公开发行上市；2022 年 8 月 31 日，全国首批、深交所首单保障性租赁住房公募 REITs——红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金在深交所成功公开发行上市；2023 年 6 月 16 日，红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施投资基金扩募发行的基金份额在深交所上市，成为全国首批扩募上市的公募 REITs 之一。

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			
裴颖	本基金的基金经理	2022 年 8 月 22 日	—	11 年	曾先后任职于中国平安保险（集团）股份有限公司稽核监察项目中心、长城证券股份有限公司资产管理部。现担任红土创新基金管理有限公司不动产投资部基金经理，具有 5 年以上不动产项目投资管理经验。	硕士
皮姗姗	本基金的基金经理	2022 年 8 月 22 日	—	9 年	注册会计师、法律职业资格、税务师，曾先后任职于盐田港国际资讯有限公司财务部、深圳市坪山安居有限公司财务部。现担任红土创新基金管理有限公司不动产投资部基金经理，具有 5 年以上不动产项目运营管理经验。	学士
胡定雨	本基金的基金经理	2024 年 8 月 26 日	—	8 年	PMP、中级经济师，曾先后任职于华润置地华南大区商业创新业态发展部和城市建设运营事业部、华润置地华西大区成都公司东安湖大运场馆事业部、华润置地东北大区大	硕士

					连公司工程管理部、华润置地深圳大区城市运营事业部。现担任红土创新基金管理有限公司不动产投资部基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。	
--	--	--	--	--	---	--

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

无。

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

在本报告期内，本基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》及其各项实施细则、《红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和其他相关法律法规的规定，并本着诚实信用、勤勉尽责、取信于市场、取信于社会的原则管理和运用基金资产，为基金份额持有人谋求最大利益。本报告期内，基金投资管理符合有关法规和基金合同的规定，没有损害基金份额持有人利益的行为。

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

根据本基金合同的要求，本基金初始设立时的基金资产在扣除必要的预留费用后应全部投资于约定的单一基础设施资产支持专项计划。

本报告期末，本基金所募集的资金在扣除必要的预留费用后已经全部投资于“深创投-深圳安居保障性租赁住房资产支持专项计划”。本基金尚未投资信用债等本基金合同允许的投资品种。在上述投资操作中，本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司制定的公平交易相关制度。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金设立时已投资于深创投-深圳安居保障性租赁住房资产支持专项计划，并通过投资于该专项计划穿透取得了安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑和凤凰公馆项目完全所有权。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，确保为基金份额持有人提供长期持续稳定的收益分配，并争取在存续期内提升不动产项目价值。本基金报告期内基金管理人、项目公司按照指引要求及基金合同的约定进行投资，在充分考虑安全性、流动性的前提下，对不动产项目运行过程中产生的闲

置资金进行有效投资，增厚基金收益。其中，不动产项目运营收支账户闲置资金投资于货币基金和银行协定存款。

本基金持有的不动产资产为安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目 4 个保障性租赁住房项目，分别位于深圳市福田区、罗湖区、大鹏新区和坪山区，共 1,830 套保障性租赁住房及其配套，建筑面积合计 13.47 万平方米。本报告期内，不动产项目在基金管理人和外部管理机构的主动管理下稳定运营。截至 2026 年 6 月 30 日，按建筑面积占比，安居百泉阁项目保障性租赁住房出租率为 97.10%、配套商业出租率为 61.35%、配套停车场出租率为 100%；安居锦园项目保障性租赁住房出租率为 99.75%、配套停车场出租率为 100%；保利香槟苑项目保障性租赁住房出租率为 94.66%；凤凰公馆项目保障性租赁住房出租率为 96.98%。截至本报告期末，保障性租赁住房整体出租率为 97.28%，租金收缴率为 99.94%。资产运营情况良好。

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

本报告期内，本基金进行了两次收益分配，于 2026 年 4 月 14 日（场外）、4 月 15 日（场内）进行了 2026 年度第一次分红，收益分配基准日为 2025 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 0.2402 元人民币，分红比例为 99.96%，实际发放现金红利 12,009,926.83 元。于 2026 年 5 月 26 日（场外）、5 月 27 日（场内）进行了 2026 年度第二次分红，收益分配基准日为 2026 年 3 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 0.2359 元人民币，分红比例为 99.99%，实际发放现金红利 11,794,927.68 元。

本报告期内分红符合“应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者”、“基础设施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”的监管要求及合同约定，履行了公司相应的内部审批程序，并按监管要求进行了公告。

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

根据基金管理人的公司章程，基金管理人和基金的重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过方可执行。董事会就关联交易事项进行表决时，有利害关系的董事应当回避。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

基金管理人建立了完善的内部控制制度体系，通过《红土创新基金管理有限公司内部控制大纲》《红土创新基金管理有限公司风险控制制度》及《红土创新基金管理有限公司关联交易管理办法》等一系列规章制度规范约束基金关联交易。基金管理人执行基金关联交易前，需履行内部审批流程。

为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险：基金重大关联交易，将事先经

基金管理人董事会（包括 2/3 以上独立董事）批准并取得基金托管人同意；基金一般关联交易，将根据基金管理人的章程、有关关联交易的管理制度履行内部审批程序。必要时基金管理人将就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

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，本基金管理人坚持一切从规范运作、防范风险、保护基金份额持有人利益出发，严格遵守国家有关法律法规和行业监管规则，在进一步梳理完善内部控制制度和业务流程的同时，确保各项法规和管理制度的落实。公司监察稽核部门按照规定的权限和程序，通过合规评审、合规检视等各项合规管理措施以及实时监控、定期检查、专项检查等方法，对基金的投资运作、基金销售、基金运营、客户服务和信息披露等进行了重点监控与稽核，发现问题及时提出改进建议，并督促相关部门进行整改，同时定期向董事会和公司管理层出具监察稽核报告。公司重视对员工的合规培训，开展了多次培训活动，加强对员工行为的管理，增强员工合规意识。公司还通过网站、邮件等多种形式进行了投资者教育工作。

本报告期内，本基金管理人所管理的基金运作合法合规，基金合同得到严格履行，有效保障了基金份额持有人利益。本基金管理人将继续以风险控制为核心，提高监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金安全、合规运作。

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，本基金管理人严格恪守履职尽责，落实主动管理责任，紧密联动运营管理机构，持续优化项目运营管控体系，全方位提升底层资产运营质效与精细化管理水平，保障项目经营运作规范、高效推进。

基金管理人建立常态化存续期管理机制，定期组织运营管理机构召开专项运营管理工作会议。会议全面复盘项目年度预算执行进度、日常运营管理落地成效，总结梳理经营运作过程中存在的问题与风险，针对性研究优化解决方案，并结合各项目实际情况明确下一阶段核心工作重点与执行部署。通过常态化存续期管理机制，压实运营管理责任，有序推动各项目年度经营计划落地实施。

基金管理人严格落实周期性现场巡检制度，定期开展实地核查工作。重点核查项目主要运营事项落实情况，同步全面排查各类安全隐患，形成标准化专项资产巡检报告，督促运营管理机构完成整改。通过周期性现场巡检制度，有效强化了基金管理人对项目日常运营成效的动态监督与全流程精细化，实现底层资产平稳、有序、安全运营。在为租户营造更安全、舒适居住环境的基

基础上，进一步夯实了资产持续稳定运营的根基。

基金管理人积极发挥协调作用，协助运营管理机构与项目所在行政区住建部门建立顺畅的工作联络机制。通过制定 2026 年度批量到期租赁合同集中续约专项工作方案，明确下半年项目续约工作推进节奏与实施计划，确保批量续约工作有序落地，将有效稳定项目出租率水平与租金收入水平，为不动产底层资产现金流的持续性、稳定性提供有力保障。

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，基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》及其各项实施细则、不动产投资信托基金的相关法律法规、本基金基金合同、基金管理人及项目公司相关制度的规定，对重大事项进行决策。

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

本报告期内，本基金聘任深圳市房屋租赁运营管理有限公司作为外部管理机构，为不动产项目公司及不动产项目提供相关运营管理服务。外部管理机构在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》及其他有关法律法规的要求和《红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》的约定，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

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

无。

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

本报告期内，公司信息披露事务负责人严格按照法律法规和公司的制度规定，负责信息披露工作的组织协调和对外发布，督促公司相关部门及时履行信息披露义务，持续关注媒体对不动产基金的相关报道并主动求证报道的真实情况，及时做好与投资者的沟通联络工作。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

无。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

公司根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《深圳证券交易所公开募集不动产信托投资基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》、证券

投资基金信息披露系列编报规则、内容与格式准则等相关法律法规规定，制订了《红土创新基金管理有限公司信息披露制度》《红土创新基金管理有限公司不动产投资信托基金临时报告信息披露制度》等信息披露管理制度。本报告期内，本基金严格按照法律法规和公司制度的规定，以及基金法律文件的约定和相关承诺，及时、公平地披露定期报告及临时报告，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

§ 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，运营管理机构严格按照《红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》的约定履行运营管理职责，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合规守信情况声明

本报告期内，本基金运营管理机构严格遵守有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等规定，专业、尽责地履行了运营管理机构职责和义务，确保了保障性租赁住房项目稳定运营。履职过程中未发现存在严重违反相关规定、约定或损害基金份额持有人利益行为的情况。

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，运营管理机构紧密衔接各项目所在行政区住建部门，高效开展政府组织配租的保障性租赁住房申请、分配及租后管理工作。运营管理机构已制定 2026 年度批量到期租赁合同的集中续约专项工作方案，下一阶段将依据工作节奏落地实施，确保不动产项目平稳运行。同时，运营管理机构增加了企业走访频次、加大项目宣传力度，加快了各项目零星空置房源的分配去化，有效提升了资产运营效率。

运营管理机构进一步建立健全物业服务管理体系，完善了资产运维流程，提高了运维工作效率和服务品质。运营管理机构通过维修供应商服务库扩容、信息化系统改造等一系列举措，优化了运维工单上报、处理、跟踪流程，进一步提升运维工作质量与品质，确保资产运维成本整体可控。

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

本报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人严格遵守有关法律法规、基金合同、运营管理服务协议和《深圳市房屋租赁运营管理有限公司红土创新深圳安居 REIT 信息配合披露工作管理办法》等规定履行相关责任义务，积极组织和协调信息披露事务，并配合基金管理人开展业绩说明会、投资者开放日活动等。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》中对运营管理机构的相关要求，制定了《深圳市房屋租赁运营管理有限公司红土创新深圳安居 REIT 信息配合披露工作管理办法》，本报告期内，运营管理机构严格执行上述规定。

8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构严格按照有关法律法规、基金合同、运营管理服务协议和《深圳市房屋租赁运营管理有限公司红土创新深圳安居 REIT 信息配合披露工作管理办法》等规定，及时依法履行信息配合披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，配合披露的信息真实、准确、完整，简明清晰、通俗易懂，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

§ 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

托管人声明：

招商银行（以下简称“本基金托管人”）具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规规定、基金合同和托管协议约定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

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

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对本基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对不动产基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为不动产项目购买足额保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在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

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

资产支持证券管理人（根据基金管理人的指示）依据项目公司的公司章程与法律法规，行使及履行其作为项目公司股东的股东权利、权力及职责。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

本报告期内，资产支持证券管理人根据单一基础设施资产支持证券持有人（即基金管理人）出具的普通分配决议，分别代表“深创投-深圳安居保障性租赁住房资产支持专项计划”（作为深圳市安居百泉阁管理有限公司、深圳市安居锦园管理有限公司、深圳市安居鼎吉管理有限公司债权人）向基础设施项目公司发出了 2026 年第 1 次、2026 年第 2 次还本付息通知书，完成了相应计息期间股东借款利息的收取。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，资产支持证券管理人根据相关法律法规的规定以及专项计划文件的约定，完成了年度资产管理报告、审计报告、资产支持证券信用风险分类情况报告等定期报告的披露与备案，并根据各资产支持专项计划的实际运营情况完成了关于收益分配、派息兑付相关要素调整等事项的临时报告的披露与备案。

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严格遵循了《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 1 号——定期报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 3 号——信用风险管理》和其他相关法律法规的规定，并根据《深创投-深圳安居保障性租赁住房资产支持专项计划说明书》（以下简称“计划说明书”）《深创投-深圳安居保障性租赁住房资产支持专项计划标准条款》（以下简称“标准条款”）的规定或约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则为基础设施资产支持证券持有人提供专项计划管理服务。报告期内，专项计划管理符合有关法规和认购协议的规定或约定，不存在损害基础设施资产支持证券持有人利益的行为。

报告期内，资产支持证券管理人根据法律法规及标准条款、《红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》等交易文件的要求，履行了对底层资产运营情况及现金流归集情况的检查、监督义务，包括对项目公司重大经营事项进行审核，对底层资产运营中合同管理、租金收缴、预算管理、物业管理、信息披露等各个方面进行监督与检查，以及对各业务参与方进行履职监督等。

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

无。

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

本基金原始权益人为深圳市安居集团有限公司、深圳市福田区安居有限公司及深圳市罗湖安居有限公司，截至报告期末，分别持有本基金份额为 170,000,000 份、55,000,000 份及 30,000,000 份。本基金原始权益人或者其同一控制下关联方持有本基金份额共计 255,000,000 份，占本基金已发行份额总数的 51%。

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

本报告期内，原始权益人严格按照有关法律法规、基金合同等规定，及时依法履行信息配合

披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，配合披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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其他重大变化情况

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：红土创新深圳安居保障性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	13,645,691.35	11,912,787.46
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	25,568,415.83	27,385,065.25
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	853,133.16	401,022.79
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		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.10	1,072,916,617.89	1,083,640,870.11
固定资产	10.5.7.11	-	-
在建工程	10.5.7.12	-	-
使用权资产		-	-
无形资产	10.5.7.13	-	-

开发支出		-	-
商誉	10. 5. 7. 14	-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他资产	10. 5. 7. 16	64, 595, 322. 95	66, 983, 551. 07
资产总计		1, 177, 579, 181. 18	1, 190, 323, 296. 68
负债和所有者权益	附注号	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		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10. 5. 7. 17	328, 633. 90	203, 299. 06
应付职工薪酬	10. 5. 7. 18	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2, 085, 300. 95	2, 789, 151. 15
应付托管费		58, 101. 00	119, 679. 85
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10. 5. 7. 19	1, 211, 345. 24	625, 928. 29
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	10. 5. 7. 20	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10. 5. 7. 15. 1	9, 852. 56	11, 369. 60
其他负债	10. 5. 7. 21	14, 460, 241. 50	14, 918, 070. 39
负债合计		18, 153, 475. 15	18, 667, 498. 34
所有者权益:			
实收基金	10. 5. 7. 22	1, 242, 000, 000. 00	1, 242, 000, 000. 00
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	10. 5. 7. 23	-82, 574, 293. 97	-70, 344, 201. 66
所有者权益合计		1, 159, 425, 706. 03	1, 171, 655, 798. 34
负债和所有者权益总计		1, 177, 579, 181. 18	1, 190, 323, 296. 68

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：红土创新深圳安居保障性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	10.5.18.1	1,116,964.72	1,779,227.05
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	10.5.18.2	1,242,000,000.00	1,242,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,243,116,964.72	1,243,779,227.05
负债和所有者权益	附注号	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		581,013.62	1,196,794.85
应付托管费		58,101.00	119,679.85
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		238,025.86	380,000.00
负债合计		877,140.48	1,696,474.70
所有者权益：			

实收基金		1, 242, 000, 000. 00	1, 242, 000, 000. 00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		239, 824. 24	82, 752. 35
所有者权益合计		1, 242, 239, 824. 24	1, 242, 082, 752. 35
负债和所有者权益总计		1, 243, 116, 964. 72	1, 243, 779, 227. 05

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：红土创新深圳安居保障性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 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		28, 012, 117. 94	27, 223, 498. 00
1. 营业收入	10. 5. 7. 24	27, 790, 472. 78	26, 978, 324. 92
2. 利息收入		38, 294. 58	83, 020. 46
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	10. 5. 7. 25	183, 350. 58	162, 152. 62
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
7. 其他收益		-	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		16, 444, 522. 49	16, 616, 766. 39
1. 营业成本	10. 5. 7. 24	11, 076, 806. 02	10, 902, 954. 23
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	10. 5. 7. 26	2, 446, 119. 86	2, 865, 433. 39
4. 销售费用		-	-

5. 管理费用	10.5.7.27	485,800.77	421,946.43
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	10.5.7.28	11,183.30	10,402.50
8. 管理人报酬		2,305,589.12	2,295,835.89
9. 托管费		58,101.00	59,348.09
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		-	-
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	10.5.7.29	60,922.42	60,845.86
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		11,567,595.45	10,606,731.61
加：营业外收入	10.5.7.30	5,649.71	507.83
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,573,245.16	10,607,239.44
减：所得税费用	10.5.7.31	-1,517.04	-6,149.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		11,574,762.20	10,613,388.52
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		11,574,762.20	10,613,388.52
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		11,574,762.20	10,613,388.52

10.2.2 个别利润表

会计主体：红土创新深圳安居保障性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 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		24,904,205.85	12,353,753.91
1. 利息收入		2,601.42	3,514.57
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		24,901,604.43	12,350,239.34
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		-	-
二、费用		942,279.45	846,322.85
1. 管理人报酬		581,013.62	593,479.09
2. 托管费		58,101.00	59,348.09
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		303,164.83	193,495.67
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		23,961,926.40	11,507,431.06
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		23,961,926.40	11,507,431.06
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		23,961,926.40	11,507,431.06

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：红土创新深圳安居保障性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 1 月 1 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		29,855,124.11	29,858,779.47
2. 处置证券投资收到的现金净额		2,000,000.00	12,500,000.00
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		38,377.97	83,186.35
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.32.1	438,959.63	3,166,738.12
经营活动现金流入小计		32,332,461.71	45,608,703.94
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	43,000,000.00
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		1,860,602.74	1,070,555.84
14. 支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.32.2	4,934,017.19	7,649,191.78
经营活动现金流出小计		6,794,619.93	51,719,747.62
经营活动产生的现金流量净额		25,537,841.78	-6,111,043.68
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		-	-
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		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	-
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		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	-
26. 偿付利息支付的现金		-	-
27. 分配支付的现金		23,804,854.51	12,039,908.06
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		23,804,854.51	12,039,908.06
筹资活动产生的现金流量净额		-23,804,854.51	-12,039,908.06
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		1,732,987.27	-18,150,951.74
加：期初现金及现金等价物余额		11,912,576.48	37,381,393.16
六、期末现金及现金等价物余额		13,645,563.75	19,230,441.42

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：红土创新深圳安居保障性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	上年度可比期间
-----	-----	----	---------

		2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	2025 年 1 月 1 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		24,901,604.43	12,350,239.34
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		2,683.12	3,676.52
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		24,904,287.55	12,353,915.86
8. 取得不动产投资支付的现金		-	-
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		1,761,613.67	1,747,735.72
经营活动现金流出小计		1,761,613.67	1,747,735.72
经营活动产生的现金流量净额		23,142,673.88	10,606,180.14
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	-
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		-	-
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		23,804,854.51	12,039,908.06
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		23,804,854.51	12,039,908.06
筹资活动产生的现金流量净额		-23,804,854.51	-12,039,908.06
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		-662,180.63	-1,433,727.92
加：期初现金及现金等价物余额		1,779,036.75	2,319,696.68
五、期末现金及现金等价物余额		1,116,856.12	885,968.76

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：红土创新深圳安居保障性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	1,242,000,000.00	-	-	-	-	-	-70,344,201.66	1,171,655,798.34
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	1,242,000,000.00	-	-	-	-	-	-70,344,201.66	1,171,655,798.34
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-12,230,092.31	-12,230,092.31
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	11,574,762.20	11,574,762.20
（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	-	-	-	-	-	-	-23,804,854.51	-23,804,854.51
（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	1,242,000,000.00	-	-	-	-	-	-82,574,293.97	1,159,425,706.03

项目	上年度可比期间							
	2025 年 1 月 1 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	1,242,000,000.00	-	-	-	-	-	-45,206,793.73	1,196,793,206.27
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	1,242,000,000.00	-	-	-	-	-	-45,206,793.73	1,196,793,206.27
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-1,426,519.54	-1,426,519.54
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	10,613,388.52	10,613,388.52
（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	-	-	-	-	-	-	-12,039,908.06	-12,039,908.06
（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, 242, 000, 000. 00	-	-	-	-	-	-46, 633, 313. 27	1, 195, 366, 686. 73
----------	----------------------	---	---	---	---	---	-------------------	----------------------

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：红土创新深圳安居保障性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, 242, 000, 000. 00	-	-	82, 752. 35	1, 242, 082, 752. 35
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1, 242, 000, 000. 00	-	-	82, 752. 35	1, 242, 082, 752. 35
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	157, 071. 89	157, 071. 89
(一)综合收益总额	-	-	-	23, 961, 926. 40	23, 961, 926. 40
(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	-	-	-	-23, 804, 854. 51	-23, 804, 854. 51
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1, 242, 000, 000. 00	-	-	239, 824. 24	1, 242, 239, 824. 24
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 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	1, 242, 000, 000. 00	-	-	572, 307. 99	1, 242, 572, 307. 99
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-

二、本期期初 余额	1,242,000,00 0.00	-	-	572,307.9 9	1,242,572,3 07.99
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填 列)	-	-	-	-532,477. 00	-532,477.00
(一)综合收益总额	-	-	-	11,507,43 1.06	11,507,431. 06
(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	-	-	-	-12,039,9 08.06	-12,039,908 .06
(四)其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,242,000,00 0.00	-	-	39,830.99	1,242,039,8 30.99

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 6.1 至-财务报表由下列负责人签署：

冀洪涛

周厚桥

焦小川

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

红土创新深圳安居保障性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”)证监许可[2022]1651号《关于准予红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准,由红土创新基金管理有限公司(以下简称“红土创新基金”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式,存续期为自基金合同生效之日起至2088年6月25日。根据《红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》,通过所有网下投资者有效报价的中位数和加权平均数,并结合公募证券投资基金、公募理财产品、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金等配售对象的报价情况,审慎合理确定的本基金份额认购价格为人民币2.484元/份。本基金自2022年8月16日至2022年8月17日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售,首次设立募集

不包括认购资金利息共募集人民币 1,242,000,000.00 元，业经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)普华永道中天验字(2022)第 0712 号予以验证。经向中国证监会备案，《红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2022 年 8 月 22 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为红土创新基金，基金托管人为招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”），评估机构为北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称“天健兴业”），外部管理机构为深圳市房屋租赁运营管理有限公司（以下简称“租赁公司”）。

经深圳证券交易所(以下简称“深交所”)深证上[2022]839 号核准，本基金 402,726,729.00 份基金份额(其中无限售安排的份额为 188,976,729.00 份，有限售安排的份额为 213,750,000.00 份)于 2022 年 8 月 31 日起在深交所挂牌交易。未上市交易的基金份额托管在场外，基金份额持有人可通过跨系统转托管业务将其转至深交所场内后即可上市流通。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金投资范围包括不动产资产支持证券、AAA 级信用债、利率债、货币市场工具以及法律法规或中国证监会允许不动产基金投资的其他金融工具(但须符合中国证监会相关规定)，其中，基金初始设立时的基金资产在扣除必要的预留费用后全部用于投资不动产资产支持专项计划。本基金不投资于股票，也不投资于可转换债券(可分离交易可转债的纯债部分除外)、可交换债券。本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。本基金暂不设立业绩比较基准。

本基金所投资不动产项目的基本信息如下：

本基金初始投资的不动产项目为(1)深圳市安居百泉阁管理有限公司(以下简称“百泉阁管理公司”)持有的安居百泉阁项目；(2)深圳市安居锦园管理有限公司(以下简称“锦园管理公司”)持有的安居锦园项目；(3)深圳市安居鼎吉管理有限公司(以下简称“鼎吉管理公司”)持有的保利香槟苑项目及凤凰公馆项目。百泉阁管理公司、锦园管理公司及鼎吉管理公司合称“项目公司”。

深圳市福田区安居有限公司(以下简称“福田安居公司”)、深圳市罗湖安居有限公司(以下简称“罗湖安居公司”)及深圳市安居集团有限公司(以下简称“深圳市安居集团”)为本基金的原始权益人。

百泉阁管理公司是由福田安居公司于 2022 年 1 月 26 日在中华人民共和国深圳市注册成立的

有限责任公司。百泉阁管理公司经批准的经营范围为：一般经营项目是住房租赁，非居住房地产租赁，自有房地产经营活动(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)；许可经营项目是物业管理(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

锦园管理公司是由罗湖安居公司于 2022 年 1 月 21 日在中华人民共和国深圳市注册成立的有限责任公司。锦园管理公司经批准的经营范围为：一般经营项目是自有房地产经营活动，非居住房地产租赁(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)；许可经营项目是物业管理，房地产开发经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

鼎吉管理公司是由深圳市安居集团于 2021 年 9 月 17 日在中华人民共和国深圳市注册成立的有限责任公司。安居鼎吉管理公司经批准的经营范围为：住房租赁；非居住房地产租赁；自有房地产经营活动；物业管理；房地产开发经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

本基金购买不动产项目交易的具体情况如下：

深创投-深圳安居保障性租赁住房资产支持专项计划(以下简称“深圳安居 ABS”)于 2022 年 8 月 23 日成立，本基金出资人民币 1,242,000,000.00 元认购其全部份额。深圳安居 ABS 的计划管理人为深创投红土资产管理(深圳)有限公司(以下简称“深创投红土资管”)。于同日，深创投红土资管(代表深圳安居 ABS 的利益)根据股权转让协议分别自原始权益人深圳市福田区安居有限公司(“福田安居公司”)、深圳市罗湖安居有限公司(“罗湖安居公司”)及深圳市安居集团有限公司(“深圳市安居集团”)取得百泉阁管理公司、锦园管理公司及鼎吉管理公司 100%股权，股权转让对价分别为人民币 336,842,786.36 元、人民币 138,805,763.21 元及人民币 110,981,474.24 元。

本基金及其子公司合称“本集团”。

10.5.2 会计报表的编制基础

本财务报表系按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及《资产管理产品相关会计处理规定》和其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制，同时，在信息披露和估值方面，也参考了中国证监会颁布的《中国证券监督管理委员会关于证券投资基金估值业务的指导意见》、《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信息披露内容与格式准则第 2 号——定期报告的内容与格式》、《证券投资基金信息披露编报规则第 3 号<会计报表附注的编制及披露>》，中国证券投资基金业协会发布的《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》以及中国证监会和中国证券投

资基金业协会颁布的其他相关规定。

本财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金及本集团于 2026 年 6 月 30 日的财务状况以及自 2026 年 01 月 01 日起至 2026 年 06 月 30 日止期间的经营成果和现金流量。

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一致的说明

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

本基金及本集团本报告期未发生会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金及本集团本报告期未发生会计政策变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金及本集团在本报告期间无须说明的会计差错更正。

10.5.6 税项

1. 本基金及专项计划适用的主要税种及税率：

(1) 增值税及附加

根据中华人民共和国主席令第四十一号《中华人民共和国增值税法》、中华人民共和国国务院令 第 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》及财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》的规定，资管产品运营过程中发生的应税交易，资管产品管理人为纳税人；自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3% 的规定征收率计算缴纳增值税，公募证券投资基金（封闭式证券投资基金、开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券取得的收入及金融同业往来利息收入免征增值税，金融同业往来利息收入包括金融机构与人民银行所发生的资金往来业务、银行联行往来业务、金融机构间的资金往来业务，以及金融机构开展同业存款、同业借款、同业代付、买断式买入返售金融商品、质押式买入返售金融商品、同业存单，取得的利息收入；取得存款利息收入不属于应税交易，不征收增值税。根据财政部、税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》的规定，自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利

息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，分别按 7%、3%和 2%的比例缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

(2) 企业所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2004]78 号《财政部 国家税务总局关于证券投资基金税收政策的通知》的规定，自 2004 年 1 月 1 日起，对证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，继续免征企业所得税。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1 号《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》的规定，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。

(3) 个人所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2008]132 号《关于储蓄存款利息所得有关个人所得税政策的通知》的规定，自 2008 年 10 月 9 日起，对储蓄存款利息所得暂免征收个人所得税。

根据财政部、国家税务总局、中国证监会财税[2012]85 号《关于实施上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》的规定，自 2013 年 1 月 1 日起，证券投资基金从公开发行和转让市场取得的上市公司股票，持股期限在 1 个月以内（含 1 个月）的，其股息红利所得全额计入应纳税所得额；持股期限在 1 个月以上至 1 年（含 1 年）的，暂减按 50%计入应纳税所得额；持股期限超过 1 年的，暂减按 25%计入应纳税所得额。上述所得统一适用 20%的税率计征个人所得税。根据财政部、国家税务总局、中国证监会财税[2015]101 号《关于上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》的规定，自 2015 年 9 月 8 日起，证券投资基金从公开发行和转让市场取得的上市公司股票，持股期限超过 1 年的，股息红利所得暂免征收个人所得税。

2. 本集团内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	9%
房产税 _(注)	租金收入/房屋原值的 70%	4%/1.2%
土地使用税	土地使用面积	3 元/平方米 或 9 元/平方米
城市维护建设税	应纳的增值税税额	7%
教育费附加	应纳的增值税税额	5%

注：根据财政部、税务总局、住房城乡建设部颁布的《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。

根据深圳市人民政府颁布的《关于印发〈深圳经济特区房产税实施办法〉的通知》（深[1987]164 号）的相关规定，纳税单位新建或购置的新建房屋（不包括违章建造的房屋），自建成或购置之次月起免纳房产税三年。该办法自 1987 年 7 月 1 日起执行。根据深圳市人民政府颁布的《公布继续有效的规范性文件目录（1979—2015 年）的通知》（深府规[2022]6 号）的相关规定，《关于印发〈深圳经济特区房产税实施办法〉的通知》有效期至 2027 年 12 月 31 日止，期满自动失效。

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	13,645,691.35
其他货币资金	—
小计	13,645,691.35
减：减值准备	—
合计	13,645,691.35

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	13,645,563.75
定期存款	—
其中：存款期限 1-3 个月	—
其他存款	—
应计利息	127.60
小计	13,645,691.35
减：减值准备	—
合计	13,645,691.35

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	-	-	-
货币市场基金	25,568,415.83	25,568,415.83	-
资产支持证券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	25,568,415.83	25,568,415.83	-
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	25,568,415.83	25,568,415.83	-

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 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

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.6 其他权益工具投资

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	853,133.16
1—2 年	-
小计	853,133.16

减：坏账准备	-
合计	853,133.16

10.5.7.7.2 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	617,690.64	72.40	-	617,690.64
租户 2	59,111.67	6.93	-	59,111.67
租户 3	46,707.44	5.47	-	46,707.44
租户 4	44,108.71	5.17	-	44,108.71
租户 5	38,880.00	4.56	-	38,880.00
合计	806,498.46	94.53	-	806,498.46

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.2 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

10.5.7.10 投资性房地产

10.5.7.10.1 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	1,155,542,778.87	-	-	1,155,542,778.87
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, 155, 542, 778. 8 7	-	-	1, 155, 542, 778. 8 7
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	71, 901, 908. 76	-	-	71, 901, 908. 76
2. 本期增加金额	10, 724, 252. 22	-	-	10, 724, 252. 22
本期计提	10, 724, 252. 22	-	-	10, 724, 252. 22
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	82, 626, 160. 98	-	-	82, 626, 160. 98
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
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	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1, 072, 916, 617. 8 9	-	-	1, 072, 916, 617. 8 9
2. 期初账面价值	1, 083, 640, 870. 1 1	-	-	1, 083, 640, 870. 1 1

注：于 2026 年 6 月 30 日，本集团持有的投资性房地产包括安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目。其中安居百泉阁项目账面原值 580,512,554.50 元，累计折旧 42,009,649.86 元，账面价值人民币 538,502,904.64 元；安居锦园项目账面原值 298,352,708.43 元，累计折旧 21,200,904.04 元，账面价值人民币 277,151,804.39 元；保利香槟苑项目账面原值 68,163,247.22 元，累计折旧 4,783,157.11 元，账面价值人民币 63,380,090.11 元；凤凰公馆项目账面原值 208,514,268.72 元，累计折旧 14,632,449.97 元，账面价值人民币 193,881,818.75 元。

10.5.7.11 固定资产

10.5.7.11.1 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12 在建工程

10.5.7.13 无形资产

10.5.7.13.1 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.14 商誉

10.5.7.15 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.15.1 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产评估增值	-	-
公允价值变动	-	-
收入按照直线法核算	39,410.23	9,852.56
合计	39,410.23	9,852.56

10.5.7.15.2 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	83,768,282.67
合计	83,768,282.67

10.5.7.15.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2026 年 6 月 30 日	备注
2027 年	7,146,854.09	-
2028 年	26,518,372.10	-
2029 年	20,661,897.36	-
2030 年	20,412,488.64	-

2031 年	9,028,670.48	-
合计	83,768,282.67	-

10.5.7.16 其他资产

10.5.7.16.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
待抵扣进项税	64,429,121.72
其他应收款	150,000.00
预付账款	16,201.23
合计	64,595,322.95

10.5.7.16.2 预付账款

10.5.7.16.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	16,201.23
1-2 年	-
合计	16,201.23

10.5.7.16.2.2 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
中国人民财产保险股份有限公司	16,201.23	100.00	2026 年 3 月 29 日	预付保险费
合计	16,201.23	100.00	-	-

10.5.7.16.3 其他应收款

10.5.7.16.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	-
1-2 年	-
2 年以上	150,000.00
小计	150,000.00
减：坏账准备	-
合计	150,000.00

10.5.7.16.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
押金及保证金	150,000.00
小计	150,000.00
减：坏账准备	-
合计	150,000.00

10.5.7.16.3.3 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期 末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
深圳金融电子 结算中心	150,000.00	100.00	-	150,000.00
合计	150,000.00	100.00	-	150,000.00

10.5.7.17 应付账款

10.5.7.17.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
日常维修费	278,282.64
物业管理费及专项维修 资金	50,351.26
合计	328,633.90

10.5.7.18 应付职工薪酬

10.5.7.19 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	372,169.48
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	26,051.86
教育费附加	11,165.08
房产税	723,039.82
土地使用税	69,447.52
土地增值税	-
地方教育费附加	7,443.39

印花税	2,028.09
其他	-
合计	1,211,345.24

10.5.7.20 合同负债

10.5.7.21 其他负债

10.5.7.21.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
其他应付款	13,916,116.75
预收款项	544,124.75
合计	14,460,241.50

10.5.7.21.2 预收款项

10.5.7.21.2.1 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	544,124.75
合计	544,124.75

10.5.7.21.3 其他应付款

10.5.7.21.3.1 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
押金及保证金	13,481,439.49
应付股权转让款	-
其他	434,677.26
合计	13,916,116.75

10.5.7.22 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	1,242,000,000.00
本期末	500,000,000.00	1,242,000,000.00

10.5.7.23 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	-70,344,201.66	-	-70,344,201.66

本期利润	11,574,762.20	-	11,574,762.20
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	-23,804,854.51	-	-23,804,854.51
本期末	-82,574,293.97	-	-82,574,293.97

10.5.7.24 营业收入和营业成本

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日			
	百泉阁管理公司	锦园管理公司	鼎吉管理公司	合计
营业收入	-	-	-	-
租赁收入	14,209,293.77	7,073,909.59	6,507,269.42	27,790,472.78
合计	14,209,293.77	7,073,909.59	6,507,269.42	27,790,472.78
营业成本	-	-	-	-
投资性房地产折旧	5,456,729.58	2,750,606.64	2,516,916.00	10,724,252.22
其他	74,737.15	11,946.17	265,870.48	352,553.80
合计	5,531,466.73	2,762,552.81	2,782,786.48	11,076,806.02

10.5.7.25 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
货币市场基金分红收入	183,350.58
合计	183,350.58

10.5.7.26 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	728,754.33
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	51,012.80
教育费附加	21,862.63
房产税	1,554,821.85
土地使用税	69,447.52
土地增值税	-
地方教育附加	14,575.09
印花税	5,645.64

其他	-
合计	2,446,119.86

10.5.7.27 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
中介机构费	427,586.44
其他	58,214.33
合计	485,800.77

10.5.7.28 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	11,183.30
其他	-
合计	11,183.30

10.5.7.29 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
信息披露费	59,507.37
其他	1,415.05
合计	60,922.42

10.5.7.30 营业外收入

10.5.7.30.1 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	-
违约金	5,649.71
其他	-
合计	5,649.71

10.5.7.31 所得税费用

10.5.7.31.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	-1,517.04
合计	-1,517.04

10.5.7.31.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	11,573,245.16
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	-2,212,847.01
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-45,837.65
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	2,257,167.62
合计	-1,517.04

10.5.7.32 现金流量表附注

10.5.7.32.1 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
收到租赁保证金	434,814.40
其他	4,145.23
合计	438,959.63

10.5.7.32.2 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
支付管理人报酬	3,078,052.95
退还租赁保证金	579,146.17
支付中介机构费	564,000.00
支付基金托管费	119,679.85
其他	593,138.22
合计	4,934,017.19

10.5.7.33 现金流量表补充资料

10.5.7.33.1 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	11,574,762.20
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	10,724,252.22
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)	-
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)	-183,350.58
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1,517.04
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)	1,936,201.14
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-512,506.16
交易性金融资产的减少(增加以“-”填列)	2,000,000.00
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	25,537,841.78
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	13,645,563.75
减：现金的期初余额	11,912,576.48
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	1,732,987.27

10.5.7.33.2 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	13,645,563.75

其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	13,645,563.75
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	13,645,563.75
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	-

10.5.8 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

10.5.8.1.2 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.2 同一控制下企业合并

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	
深圳安居 ABS	深圳	深圳	资产支持专项计划	100.00	-	出资设立
百泉阁管理公司	深圳	深圳	房地产	-	100.00	资产收购
锦园管理公司	深圳	深圳	房地产	-	100.00	资产收购
鼎吉管理公司	深圳	深圳	房地产	-	100.00	资产收购

10.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金及本集团并无须作披露的承诺事项。

10.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金并无须作披露的或有事项。

10.5.10.3 资产负债表日后事项

截至财务报表报出日，本基金并无须作披露的资产负债表日后事项。

10.5.11 关联方关系

10.5.11.1 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。

10.5.11.2 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
红土创新基金管理有限公司（“红土创新基金”）	基金管理人
招商银行股份有限公司（“招商银行”）	基金托管人
深创投红土资产管理（深圳）有限公司（“深创投红土资管”）	深圳安居 ABS 的计划管理人、基金管理人的全资子公司
深圳市安居集团有限公司（“深圳市安居集团”）	原始权益人、持有本基金 10%以上基金份额的份额持有人
深圳市福田安居有限公司（“福田安居公司”）	原始权益人、持有本基金 10%以上基金份额的份额持有人、深圳市安居集团的控股子公司
深圳市罗湖安居有限公司（“罗湖安居公司”）	原始权益人、深圳市安居集团的控股子公司
深圳市房屋租赁运营管理有限公司（“租赁公司”）	运营管理机构、深圳市安居集团的全资子公司
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司（“安居城服”）	租赁公司的全资子公司
深圳市安居建业投资运营有限公司（“安居建业”）	深圳市安居集团的联营企业
安居数智（深圳）共享技术服务有限公司（安居数智）	财税服务机构、深圳市安居集团的全资子公司

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。

10.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.12.1 关联采购与销售情况

10.5.12.1.1 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 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
租赁公司	日常维修费	254,601.48	69,528.24
安居城服	物业管理费及专项维修 资金	54,042.11	59,426.66
安居数智	财税服务费	135,849.05	90,566.01
合计	-	444,492.64	219,520.91

10.5.12.2 关联租赁情况

10.5.12.2.1 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
安居城服	停车场租赁	505,321.08	502,513.74
福田安居公司	住宅租赁	118,408.95	127,189.54
罗湖安居公司	住宅租赁	18,844.50	—
安居建业	住宅租赁	17,394.90	17,256.66
合计	—	659,969.43	646,959.94

10.5.12.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.12.4 关联方报酬

10.5.12.4.1 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 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	2,305,589.12	2,295,835.89
其中：固定管理费	2,305,589.12	2,295,835.89
浮动管理费	—	—
支付销售机构的客户维护费	14.01	15.07

注：1. 固定管理费

(1) 基金管理人的管理费

支付基金管理人红土创新基金的管理费按 E 的 0.1%按日计提，具体计算方法如下：

$$H = E \times 0.1\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金管理人的管理费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值(若涉及基金扩募导致基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算)，特别地就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模。

(2) 计划管理人的管理费

支付计划管理人深创投红土资管的管理费按 E 的 0.1%按日计提，具体计算方法如下：

$$H = E \times 0.1\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的计划管理人的管理费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值(若涉及基金扩募导致基

金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算)，特别地就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模。

(3)运营管理机构的管理费

支付运营管理机构租赁公司的固定管理费以不动产项目运营收入的 4%计提。

2. 浮动管理费

支付运营管理机构租赁公司的浮动管理费指以每一项目公司该自然年度的不动产项目运营收入为基数并结合该项目公司不动产项目运营业绩指标计算的费用。当“不动产项目运营收入”按本条约定作为浮动管理费的计算依据时，指项目公司实收到账的“因不动产资产的运营、管理而取得的收入”金额，且包含项目公司因取得该等收入而依法应当缴纳的各项税费(含销项增值税)。

浮动管理费总额为针对每一项目公司计算的浮动管理费相加之和。

浮动管理费计算方式如下：

浮动管理费累进计算。如任一项目公司不动产项目年度运营收入(含税)超过该项目公司该年度运营业绩指标，则该项目公司不动产项目年度运营收入(含税)处于该年度运营业绩指标的 100%-125%区间的 13%作为浮动管理费；进一步，如该项目公司不动产项目年度运营收入(含税)超过该年度运营业绩指标的 125%，则该项目公司不动产项目年度运营收入(含税)处于该年度运营业绩指标的 125%-150%区间的 25%作为浮动管理费；再进一步，如该项目公司不动产项目年度运营收入(含税)超过该年度运营业绩指标的 150%，则该项目公司不动产项目年度运营收入(含税)超过 150%部分的 45%作为浮动管理费。

3. 支付销售机构的客户维护费由基金管理人从应收的固定管理费中承担。

10.5.12.4.2 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 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	58,101.00	59,348.09

注：支付基金托管人招商银行的托管费按 E 的 0.01%按日计提，具体计算方法如下：

$$H=E\times 0.01\%\div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金托管费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值(若涉及基金扩募导致基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算)，特别地，就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模。

10.5.12.5 各关联方投资本基金的情况

10.5.12.5.1 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 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
基金合同生效日（2022 年 8 月 22 日）持有的基金份额	-	-
期初持有的基金份额	1,250,000.00	1,250,000.00
期间申购/买入总份额	-	-
期间因拆分变动份额	-	-
减：报告期间赎回/卖出总份额	-	-
期末持有的基金份额	1,250,000.00	1,250,000.00
期末持有的基金份额 占基金总份额比例（%）	0.25	0.25

10.5.12.5.2 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	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			份额	比例（%）
深圳市安居集团	170,000,000.00	34.00	-	-	-	170,000,000.00	34.00
福田安居公司	55,000,000.00	11.00	-	-	-	55,000,000.00	11.00
罗湖安居公司	30,000,000.00	6.00	-	-	-	30,000,000.00	6.00
深创投红土资管	1,250,000.00	0.25	-	-	-	1,250,000.00	0.25
合计	256,250,000.00	51.25	-	-	-	256,250,000.00	51.25
上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
关联方	期初持有		期间申购/	期间因拆分	减：期间赎	期末持有	

名称	份额	比例（%）	买入份额	变动份额	回/卖出份 额	份额	比例（%）
深圳市安居集团	170,000,000.00	34.00	-	-	-	170,000,000.00	34.00
福田安居公司	55,000,000.00	11.00	-	-	-	55,000,000.00	11.00
罗湖安居公司	30,000,000.00	6.00	-	-	-	30,000,000.00	6.00
深创投红土资管	1,250,000.00	0.25	-	-	-	1,250,000.00	0.25
合计	256,250,000.00	51.25	-	-	-	256,250,000.00	51.25

10.5.12.6 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 1 月 1 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
招商银行	13,645,691.35	38,294.58	19,230,546.02	83,020.46
合计	13,645,691.35	38,294.58	19,230,546.02	83,020.46

10.5.13 关联方应收应付款项

10.5.13.1 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
基金管理费	红土创新基金	581,013.62	1,196,794.85
基金管理费	深创投红土资管	292,111.82	301,657.88
基金管理费	租赁公司	1,212,175.51	1,290,698.42
基金托管费	招商银行	58,101.00	119,679.85
押金及保证金	福田安居公司	56,493.21	63,801.84
押金及保证金	罗湖安居公司	9,422.25	9,422.25
押金及保证金	安居建业	8,490.09	8,490.09
押金及保证金	安居城服	275,400.00	275,400.00
日常维修费	租赁公司	278,282.64	161,993.71
物业管理费及专项维修资金	安居城服	24,854.77	26,911.37

财税服务费	安居数智	72,000.00	72,000.00
合计	-	2,868,344.91	3,526,850.26

10.5.14 期末基金持有的流通受限证券

10.5.14.1 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15 收益分配情况

10.5.15.1 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	2026 年 4 月 10 日	2026 年 04 月 13 日	0.2402	12,009,926.83	99.96	2026 年 4 月 13 日 为场内除 息日 2026 年 4 月 10 日 为场外除 息日
2	2026 年 5 月 22 日	2026 年 05 月 25 日	0.2359	11,794,927.68	99.99	2026 年 5 月 25 日 为场内除 息日 2026 年 5 月 22 日 为场外除 息日
合计				23,804,854.51	-	-

10.5.15.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.16 金融工具风险及管理

10.5.16.1 信用风险

本基金在存续期内通过不动产资产支持证券投资于不动产项目，以获取不动产项目收益为目标，主动运营管理不动产项目。本基金的现金流波动与不动产项目的租赁市场情况相关，风险收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。本基金在日常经营活动中面临的风险主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本基金将主要通过投资专项计划穿透取得不动产项目完全

所有权，基金管理人主动履行不动产项目运营管理职责，以获取不动产项目运营收入等稳定现金流及不动产资产增值为主要目的。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金，应收账款和其他应收款等。

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

10.5.16.2 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日本集团财务报表中列示的现金反映了本集团所持有的流动性储备。本集团各项金融负债的到期日均在一年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

10.5.16.3 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于银行存款。银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。

本集团财务部门持续监控公司的利率风险，依据最新的市场状况通过调整现行持仓等方式作出决策。

于 2026 年 6 月 30 日，本集团以公允价值计量的生息资产占本集团净资产的比例为 2.21%，（2025 年 12 月 31 日：2.34%）。如果其他因素保持不变，市场利率的变化对本集团无重大影响（上年度末：同）。

(c)其他价格风险

其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。于 2026 年 6 月 30 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险(2025 年 12 月 31 日：同)。

10.5.17 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1)公允价值

(a)金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(b)持续的以公允价值计量的金融工具

(i)各层次金融工具公允价值

于 2026 年 6 月 30 日，本集团持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次(2025 年 12 月 31 日：同)。

(ii)公允价值所属层次间的重大变动

本集团本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

(iii)第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(c)不以公允价值计量的金融工具的相关说明

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款和其他负债等，这些金融工具因其剩余期限较短，所以其账面价值与公允价值相若。

10.5.18 个别财务报表重要项目的说明

10.5.18.1 货币资金

10.5.18.1.1 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	1,116,964.72
其他货币资金	—

小计	1,116,964.72
减：减值准备	-
合计	1,116,964.72

10.5.18.1.2 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	1,116,856.12
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	108.60
小计	1,116,964.72
减：减值准备	-
合计	1,116,964.72

10.5.18.2 长期股权投资

10.5.18.2.1 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	1,242,000,000.00	-	1,242,000,000.00
合计	1,242,000,000.00	-	1,242,000,000.00

10.5.18.2.2 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
深圳安居 ABS	1,242,000,000.00	-	-	1,242,000,000.00	-	-
合计	1,242,000,000.00	-	-	1,242,000,000.00	-	-

§ 11 评估报告

11.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

无。

11.2 评估报告摘要

无。

11.3 重要评估参数发生变化的情况说明

无。

11.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

11.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

11.6 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

无。

11.7 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。

11.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 12 基金份额持有人信息

12.1 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（%）
16,398	30,491.52	490,186,295.00	98.04	9,813,705.00	1.96
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（%）
17,746	28,175.36	489,107,784.00	97.82	10,892,216.00	2.18

12.2 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	深圳市安居集团有限公司	70,000,000.00	14.00

2	深圳市福田区安居有限公司	55,000,000.00	11.00
3	深圳市罗湖安居有限公司	30,000,000.00	6.00
4	太平人寿保险有限公司	11,011,404.00	2.20
5	中国国际金融股份有限公司	8,803,369.00	1.76
6	泰康人寿保险有限责任公司 —分红—个人分红 —019L-FH002 深	7,588,517.00	1.52
7	中国中金财富证券有限公司	7,296,877.00	1.46
8	中信证券股份有限公司	7,200,000.00	1.44
9	紫金财产保险股份有限公司 —自有资金	5,812,663.00	1.16
10	华鑫国际信托有限公司—华 鑫信托·华盈 17 号（混合配 置）集合资金信托计划	5,607,578.00	1.12
合计		208,320,408.00	41.66
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	深圳市安居集团有限公司	70,000,000.00	14.00
2	深圳市福田区安居有限公司	55,000,000.00	11.00
3	深圳市罗湖安居有限公司	30,000,000.00	6.00
4	平安基金—中国平安财产保 险（传统普通保险产品）农 行托管专户 1 号—平安基金— 平安产险长盈 2 号 MOM 单一资 产管理计划	9,164,497.00	1.83
5	中国国际金融股份有限公司	8,803,369.00	1.76
6	泰康人寿保险有限责任公司 —分红—个人分红 —019L-FH002 深	7,450,617.00	1.49
7	中信证券股份有限公司	7,200,000.00	1.44
8	中国中金财富证券有限公司	6,887,329.00	1.38
9	中信建投证券股份有限公司	6,712,815.00	1.34
10	太平养老保险股份有限公司 —太平养老稳盈宝壹号期限 保本型（三年滚动）商业养老 金产品	6,495,756.00	1.30
合计		207,714,383.00	41.54

12.3 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	深圳市安居集团有限公司	100,000,000.00	20.00
合计		100,000,000.00	20.00
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	深圳市安居集团有限公司	100,000,000.00	20.00
合计		100,000,000.00	20.00

12.4 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	1,432.00	0.00

§ 13 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2022 年 8 月 22 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

§ 14 重大事件揭示

14.1 基金份额持有人大会决议

无。

14.2 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

无。

14.3 不动产基金投资策略的改变

无。

14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

无。

14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

无。

14.6 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

无。

14.7 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	红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二五年下半年主要运营数据的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2026 年 1 月 10 日
2	红土创新基金管理有限公司旗下公募基金通过证券公司交易及佣金支付情况 (2025 年度)	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2026 年 3 月 20 日
3	关于红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金运营管理机构董事长变动情况的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2026 年 3 月 20 日
4	红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于举办 2025 年度线下业绩说明会暨投资者开放日活动的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2026 年 3 月 31 日
5	红土创新基金管理有限公司关于红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2026 年 4 月 8 日
6	关于红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2026 年 4 月 29 日
7	红土创新基金管理有限公司关于红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2026 年 5 月 20 日
8	红土创新基金管理有限公司关于红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入不动产项目方案更新及进展公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2026 年 6 月 30 日

§ 15 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 16 备查文件目录

16.1 备查文件目录

- (1) 中国证监会批准红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金设立的文件
- (2) 红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同
- (3) 红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议
- (4) 基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程
- (5) 报告期内红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金在指定报刊上各项公告的原稿

16.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

16.3 查阅方式

- (1) 投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件
- (2) 投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人红土创新基金管理有限公司，客户服务电话：4000603333（免长途话费）

红土创新基金管理有限公司

2026 年 8 月 31 日