

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
2025 年年度报告

2025 年 12 月 31 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 3 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。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，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。

本报告中财务资料已经审计。安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了标准无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

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

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
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	9
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	10
3.1 主要会计数据和财务指标	10
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	14
3.5 报告期内资本性支出使用情况	17
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	17
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	17
3.8 报告期内发生的关联交易	17
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	17
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	18
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	18
3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	18
§ 4 不动产项目基本情况	18
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	18
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	33
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 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	33
4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	35
4.11 其他需要说明的情况	35
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	35
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	36
5.2 投资组合报告附注	36

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	36
§ 6 回收资金使用情况	36
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	37
§ 7 管理人报告	37
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	37
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	39
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	41
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	42
§ 8 运营管理机构报告	43
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	43
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	43
§ 9 其他业务参与者履职报告	44
9.1 托管人报告	44
9.2 资产支持证券管理人报告	45
9.3 其他专业机构报告	46
9.4 原始权益人报告	47
§ 10 审计报告	47
10.1 审计报告基本信息	47
10.2 审计报告的基本内容	48
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	49
§ 11 年度财务报告	50
11.1 资产负债表	50
11.2 利润表	53
11.3 现金流量表	55
11.4 所有者权益变动表	58
11.5 报表附注	61
§ 12 评估报告	98
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	98
12.2 评估报告摘要	99
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	100
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	100
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因	101
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	101
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测 值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施	101
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	101
§ 13 基金份额持有人信息	101
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	101
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	102

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	103
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	103
13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品 情况	103
§ 14 不动产基金份额变动情况	103
§ 15 重大事件揭示	104
15.1 基金份额持有人大会决议	104
15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	104
15.3 不动产基金投资策略的改变	104
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	104
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	104
15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券 管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重 大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	104
15.7 其他重大事件	105
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	106
§ 17 备查文件目录	107
17.1 备查文件目录	107
17.2 存放地点	107
17.3 查阅方式	107

§ 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	<p>(一) 不动产项目投资策略</p> <p>1、专项计划投资策略</p> <p>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;</p> <p>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。</p> <p>2、不动产项目的购入与出售投资策略</p> <p>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、以及其他可比投资资产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</p>

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保障性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

	<p>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，完全配合基金合同期限内的允许范围。</p> <p>2、基金的融资策略</p> <p>基金管理人将审慎判断不动产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，并使得基金设施基金的融资金额、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。</p> <p>3、其他事项</p> <p>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。</p>
风险收益特征	<p>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。</p>
基金收益分配政策	<p>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。</p> <p>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。</p>
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

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		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@htcfund.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	彭立军

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	深圳市深南大道7088号招商银行大厦

		4806	
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	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	北京天健兴业资产评估有限公司	北京市西城区月坛北街 2 号月坛大厦 23 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	证券时报
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	http://www.htcxfund.com
不动产基金年度报告备置地点	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	2025 年	2024 年	2023 年
本期收入	55,501,919.28	54,388,865.70	54,913,565.11
本期净利润	22,557,320.87	24,067,479.30	24,966,133.38
本期经营活动产生的现金流量净额	22,225,912.12	49,091,960.73	51,771,401.25
本期现金流分派率 (%)	2.70	2.99	4.10
年化现金流分派率 (%)	2.70	2.99	4.10
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末	2023 年末

期末不动产 基金总资产	1,190,323,296.68	1,214,383,841.39	1,252,989,639.73
期末不动产 基金净资产	1,171,655,798.34	1,196,793,206.27	1,234,215,407.51
期末不动产 基金总资产与 净资产的比例 (%)	101.59	101.47	101.52
内部收益 率(%)	-	-	-

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、现金流分派率不等同于基金的收益率。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
期末不动产基 金份额净值	2.3433	2.3936	2.4684
期末不动产基 金份额公允价 值参考净值	2.6228	2.5268	2.5550

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	47,674,862.56	0.0953	-

2024 年	49,401,872.68	0.0988	-
2023 年	51,096,349.04	0.1022	-
2022 年	21,077,623.08	0.0422	本基金合同生效日为 2022 年 8 月 22 日，自基金合同生效日起至 2022 年末不满一年

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	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
2022 年	-	-	本基金成立于 2022 年 8 月 22 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	22,557,320.87	-
本期折旧和摊销	21,448,504.44	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-3,277.68	-
本期息税折旧及摊销前利润	44,002,547.63	-
调增项		
1-应收和应付项目的变动	5,402,129.31	-
2-使用以前期间预留的运营费用	9,088,461.99	-
调减项		
1-重大资本性支出	-268,522.15	-

2-不可预见费用预留	-700,000.00	-
3-未来合理期间的运营费用	-9,849,754.22	-
本期可供分配金额	47,674,862.56	-

注：未来合理的相关支出预留包括预留重大资本性支出、不可预见费用及未来合理期间的运营费用。其中，预留重大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住宅面积人民币 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 268,522.15 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 700,000.00 元；未来合理期间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 293,227.10 元，预留不可预见费用金额为人民币 700,000.00 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。

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

项目	本期实现金额(万元)	招募说明书预测数(万元)	完成度(%)	差异原因
可供分配金额	4,767.49	-	-	《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招募说明书》刊载的可供分配金额测算报告仅预测 2022 年 7-12

				月及 2023 年可供分配金额, 未预测 2025 年可供分配金额。
--	--	--	--	------------------------------------

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 1,196,794.85 元。

基金管理人的管理费按最近一期不动产基金年度报告披露的不动产基金净值的 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 119,679.85 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 1,196,794.85 元。

计划管理人的管理费按最近一期不动产基金年度报告披露的不动产基金净值的 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基金年度报告披露的不动产基金净值（若涉及不动产基金扩募导致不动产基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对不动产基金净值进行调整，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 2,396,169.04 元，运营管理机构浮动管理费 69,939.71 元。

（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 个工作日前，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 个工作日前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 个工作日前，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×（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%

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

本报告期内，运营管理机构勤勉尽责、专业审慎地履行了运营管理协议约定的各项运营管理职责和义务，确保了不动产项目的稳定运营。本报告期内计提运营管理机构固定管理费 2,396,169.04 元，运营管理机构浮动管理费 69,939.71 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

无。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.8 报告期内发生的关联交易

请参见“11 年度财务报告”之“11.5.11 关联方关系”、“11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”及“11.5.13 关联方应收应付款项”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

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四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 间商铺及 294 个停车位物业产权；深圳市安居锦园管理有限公司持有安居锦园项目 360 套保障性租赁住房及 216 个停车位物业产权；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 54,988,860.00 元，其中保障性租赁住房租金收入 52,517,117.93 元，配套商业租金收入 1,463,907.25 元，配套停车场租金收入 1,007,834.82 元。

截至 2025 年 12 月 31 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 95.96%、配套商业出租率为 76.96%、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 99.25%、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 94.65%；凤凰公馆项目保障性租赁住房出租率为 98.82%。截至本报告期末，保障性租赁住房整体出租率为 97.56%，租金收缴率为 99.96%。

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公式	指标单位	本期(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31日)	同比(%)
1	住宅可供出租面积	期末住宅可供出租面积	平方米	134,261.07	134,261.07	0.00
2	住宅实际出租面积	期末住宅实际出租面积	平方米	130,938.38	129,286.65	1.28
3	住宅出租率	期末住宅实际出租面积/可供住宅出租面积	%	97.56	96.29	1.32
4	住宅租金收缴率	期末住宅实收租金/期末住宅应收租金	%	99.96	99.89	0.07
5	商铺可供出租面积	期末商铺可供出租面积	平方米	414.11	414.11	0.00
6	商铺实际出租面积	期末商铺实际出租面积	平方米	318.69	389.77	-18.24
7	商铺出租率	期末商铺实际出租面积/可供商铺出租面积	%	76.96	94.12	-18.23
8	商铺租金收缴率	期末商铺实收租金/期末商铺应收租金	%	97.27	97.85	-0.59
9	停车场可供出租车位个数	期末停车场可供出租车位个数	个	510	510	0.00
10	停车场实际出租车位个数	期末停车场实际出租车位个数	个	510	510	0.00
11	停车场出租率	期末实际出租车位个数/期末可供出租车位个数	%	100.00	100.00	0.00
12	停车场租金收缴率	期末停车场实收租金/期末停车场应收租金	%	100.00	100.00	0.00

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-保障性租赁住房

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31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	37,713.86	37,660.42	0.14

3	报告期末出租率	实际出租面积/可供出租面积*100%	%	95.96	95.82	0.15
4	报告期末平均租金单价（含税）	Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房间计租面积	元/平方米/月	61.09	60.73	0.59
5	报告期末租金收缴率	住宅实收租金/住宅应收租金*100%	%	99.99	100.00	-0.01
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	790	60	1216.67

注：本报告期末加权平均剩余租期较上年同期末增加 730 天。相关数据变动主要由于住宅租赁合同集中到期续签，续签租期为 3 年。

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(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31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	318.69	389.77	-18.24
3	报告期末出租率	实际出租面积/可供出租面积*100%	%	76.96	94.12	-18.23
4	报告期末平均租金单价（含税）	Σ 单套商铺月租金/ Σ 单套商铺计租面积	元/平方米/月	391.48	366.79	6.73
5	报告期末租金收缴率	商铺实收租金/商铺应收租金*100%	%	97.27	97.85	-0.59
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	815	363	124.74

注：本报告期末加权平均剩余租期较上年同期末增加 452 天。相关数据变动主要由于新签商铺租赁合同及部分商铺租赁合同集中到期续签，续签租期为 3 年。

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(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31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%	%	100.00	100.00	0.00
4	报告期末平均租金单价(含税)	Σ 单个停车位月租金/ Σ 单个停车位计租个数	元/个/月	180.00	180.00	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%	%	100.00	100.00	0.00
6	报告期末加权平均剩余租期	租约剩余租期	天	59	59	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-保障性租赁住房

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31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	26,746.08	25,837.05	3.52
3	报告期末出租率	实际出租面积/可供出租面积*100%	%	99.25	95.88	3.51
4	报告期末平均租金单价(含税)	Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房间计租面积	元/平方米/月	46.65	45.06	3.53
5	报告期末租金收缴率	住宅实收租金/住宅应收租金*100%	%	99.90	99.92	-0.02
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	789	60	1215.00

注：本报告期末加权平均剩余租期较上年同期末增加 729 天。相关数据变动主要由于住宅租赁合同集中到期续签，续签租期为 3 年。

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(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31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%	%	100.00	100.00	0.00
4	报告期末平均租金单价(含税)	Σ 单个停车位月租金/ Σ 单个停车位计租个数	元/个/月	180.00	180.00	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%	%	100.00	100.00	0.00
6	报告期末加权平均剩余租期	租约剩余租期	天	59	59	0.00

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

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31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	15,577.21	14,941.42	4.26
3	报告期末出租率	实际出租面积/可供出租面积*100%	%	94.65	90.79	4.25
4	报告期末平均租金单价(含税)	Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房间计租面积	元/平方米/月	17.76	16.74	6.09
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	99.92	0.03
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	529	718	-26.32

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

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31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	50,946.23	50,847.76	0.19
3	报告期末出租率	实际出租面积/可供出租面积*100%	%	98.82	98.63	0.19
4	报告期末平均租金单价(含税)	Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房间计租面积	元/平方米/月	17.19	17.20	-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%	%	99.99	100.00	-0.01
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	484	780	-37.95

注：本报告期末加权平均剩余租期较上年同期末减少 296 天。相关数据变动主要由于部分住宅租赁合同于 2024 年三季度集中到期续签，续签租期为 3 年。

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。

总而言之，深圳市的保障性租赁住房正从一项住房保障政策，升级为支撑城市人才战略、产业升级和城市可持续发展的核心设施，发展进入了前所未有的快车道和系统建设期。

三、周期性特点

深圳市保障性租赁住房行业周期性波动的驱动因素主要包括经济发展、人口流动和政策调控。经济发展水平直接影响保租房的需求和租金价格，当经济发展较快时，保租房需求增加，租金价格上涨；反之，需求减少，租金价格下跌。人口结构也是影响保租房行业周期性波动的重要因素，人口结构的变化，尤其是新市民、青年人等群体的增加，将推动保租房需求的周期性增长。此外，政策调控对保租房行业周期性波动也起到关键作用，政府通过调整土地供应、住房政策等手段，对保租房市场进行调控，影响行业周期性波动的幅度和周期长度。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，周期性不显著。

四、竞争格局

深圳市保障性租赁住房行业已经形成了多主体参与的局面，包括房企、市场化租赁企业、国有企业、央企、金融机构和投资机构等。这些主体共同推动了保租房市场的发展，形成了多元化的市场结构，整体来看深圳保租房市场的集中度较高，地方国企和大型房企占据了主导地位。

当前，深圳市住房供需关系紧张，功能完善、配套齐全的商品住房和保障房占比较低，亟需加大建设筹集力度，以满足人民对宜居生活的美好向往，匹配新时代的城市发展定位。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，具有显著的政策属性和民生保障属性，政府组织配租的保障性租赁住房租金定价、配租对象的选择和租赁期限等均由深圳市、区住建部门确定，受市场因素影响较小。

本基金持有不动产项目均为政府组织配租，项目均位于所在区域的核心地段，周边配套齐全且均为新建住房，项目租金定价由政府部门审核确定，租金定价显著低于同地段同品质市场租赁住房租金；租金为同区位同品质市场住房租金的六折，具有较强的租金履约能力。受益于项目租金的市场竞争力、租户履约的稳定性、不动产项目自身良好区位情况等有利条件，项目的租赁需求预计将长期存在，从而保障了不动产项目运营现金流的稳定性及持续性，与市场化租赁住房相比具有显著的价格竞争优势。

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

2025 年，从全国范围来看，各地主要依据 2021 年国务院办公厅发布的顶层设计文件《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，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。2025 年 2 月 17 日，深圳市人民政府发布《深圳市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，提出优化保障性住房空间供应；2025 年 4 月 27 日，深圳市规划和自然资源局印发了《深圳市 2025 年度建设用地供应计划》，提出 2025 年度深圳市（含前海、深汕）计划供应建设用地 1060 公顷，租赁住房用地供应规模占居住用地的比例不低于 10%；2025 年 5 月 28 日，为了贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，完善深圳市住房保障体系，加强保障性住房规划建设管理，深圳市住房和建设局、深圳市司法局组织对《深圳市保障性住房规划建设管理办法》（深圳市人民政府令第 355 号）进行了修订，形成了《深圳市保障性住房规划建设管理办法（修订征求意见稿）》；2025 年 5 月 28 日，为了规范深圳市配售型保障性住房的配售和管理，根据国家有关配售型保障性住房的政策规定，深圳市住房和建设局组织起草了《深圳市配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）》；2025 年 6 月 11 日，为落实深圳市保障性住房建设要求，多渠道增加保障性住房供应，深圳市住房和建设局发布了《深圳市拆除重建类城市更新单元保障性住房配建规定》，明确城市更新中配建出售型保障房可按比例调整为商品房；2025 年 9 月 5 日，为落实国家相关政策，进一步规范深圳市住房公积金业务管理，加大对职工的住房消费支持，深圳市住房公积金管理中心对《深圳市住房公积金管理办法》及《深圳市住房公积金提取管理规定》进行了修订，修订征求意见稿提出，拟新增承租保障性租赁住房提取，承租深圳市保障性租赁住房的无房职工可以按实际月租金提取公积金；2025 年 9 月 18 日，为了进一步规范城市更新规划土地管理工作，解决城市更新“超高、超容、商办超配”问题，高质量开展城市更新，加快构建房地产发展新模式，推动城市内涵式发展，深圳市规划和自然资源局印发了《关于进一步规范城市更新规划土地管理的若干措施（试行）》，提出鼓励“商改住”与“工改保”；2025 年 10 月 29 日，为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）文件精神，加大保障性租赁住房筹集力度，深圳市住房建设局联合深圳市规划和自然资源局对《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》（深建规〔2022〕8 号）进行修订、优化，形成《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知》，结合深圳市非居住房屋改建保障性租赁住房工作实践情况，针对改建工作面临的难点堵点，重点从优化项目改建条件、强化改建安全监管、完善项目改建要求及调整项目认定程序等方面进行了改进和补充；2025 年 12 月 29 日，《中共深圳市委关于制定深圳市国民经济和社会发展的第十五个五年规划的建议》正式颁布，提出推动房地产高质量发展。推动房地产投资向保障房和改善性商品房两侧发力，落实商品房开发、融资、销售等基础制度，加快构建房地产发展新模式。加强保障性住房建设、筹集、分配、管理，满足工薪群体和各类困难家庭基本住房需求，把解决好新市民、青年人和外来务工人员的住房问题作为重中之重，完善“一张床、一间房、一套房”供应保障体系，健全住房租赁

市场制度，让有志在深圳发展的人进得来、留得下、住得安、能成业。

4.2.4 不动产项目所属行业其他整体情况和竞争情况

自 2025 年以来，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首次面向个人配租工作。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。

2025 年，深圳市着力盘活各类存量土地用于保障性住房建设，同时根据收购商品住房用作保障性住房工作开展情况，弹性安排保障性住房用地的供应规模。2025 年度计划供应居住用地 100 公顷，其中商品住房用地 60 公顷、保障性住房用地 40 公顷（含深汕特别合作区 3 公顷）。2025 年计划建设筹集保障性住房 4 万套（间）、供应分配 5 万套（间）。

截至 2024 年底，深圳常住人口达到 1,798 万，同比增加约 19.94 万人，连续两年位居全国城市人口增量前列。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；根据公开数据，深圳市常住人口住房自有率仅约 23%，租房居住的市民占比超七成，租赁需求十分旺盛。

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	974,588,854.65	993,477,654.97	-1.90
2	总负债	706,080,838.78	704,547,317.44	0.22
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	54,988,860.00	53,803,138.21	2.20
2	营业成本/费用	75,916,790.44	75,091,320.69	1.10
3	EBITDA	48,684,234.70	50,258,510.07	-3.13

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2025年12月31日金额（元）	上年末2024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	373,532,104.31	380,753,992.43	-1.90
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2025年12月31日金额（元）	上年末2024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	241,405,791.81	246,073,143.33	-1.90
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2025年12月31日金额（元）	上年末2024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	254,941,148.70	259,870,193.46	-1.90
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 2025年1月1日至2025年 12月31日		上年同期 2024年1月1日至2024年12 月31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	26,465,510.82	92.83	25,623,762.98	92.13	3.29
2	商铺收入	1,463,907.25	5.13	1,602,813.62	5.76	-8.67
3	停车场收入	580,987.16	2.04	585,842.20	2.11	-0.83
4	其他收入	-	-	-	-	-
5	营业收入合计	28,510,405.23	100.00	27,812,418.80	100.00	2.51

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 2025年1月1日至2025年 12月31日		上年同期 2024年1月1日至2024年12 月31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	13,402,116.21	96.91	13,130,354.36	96.83	2.07
2	停车场收入	426,847.66	3.09	430,414.65	3.17	-0.83
3	其他收入	-	-	-	-	-

4	营业收入合计	13,828,963.87	100.00	13,560,769.01	100.00	1.98
---	--------	---------------	--------	---------------	--------	------

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 2025年1月1日至2025年 12月31日		上年同期 2024年1月1日至2024年12 月31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	9,742,488.58	77.02	9,674,900.56	77.84	0.70
2	保利香槟苑住宅收入	2,907,002.32	22.98	2,755,049.84	22.16	5.52
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	12,649,490.90	100.00	12,429,950.40	100.00	1.77

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 2025年1月1日至2025年 12月31日		上年同期 2024年1月1日至2024年12 月31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	7,221,888.12	19.08	7,221,888.12	19.26	0.00
2	运营管理服务费	1,173,115.24	3.10	1,146,301.05	3.06	2.34
3	管理费用	169,918.04	0.45	157,303.09	0.42	8.02
4	利息费用	27,411,331.88	72.43	28,857,211.87	76.95	-5.01
5	税金及附加	1,727,646.05	4.56	57,176.67	0.15	2921.59
6	其他成本/费用	143,289.54	0.38	60,409.16	0.16	137.20
7	营业成本/费用合计	37,847,188.87	100.00	37,500,289.96	100.00	0.93

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增长了 2921.59%，主要是由于安居百泉阁项目房产税三年免税期已结束，本期较上年同期房产税增加产生的变动。

3、本期其他成本/费用较上年同期增长了 137.20%，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 2025年1月1日至2025年 12月31日		上年同期 2024年1月1日至2024年12 月31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	4,667,351.52	23.86	4,667,351.52	24.12	0.00
2	运营管理服务费	623,363.46	3.19	562,077.58	2.91	10.90
3	管理费用	155,230.98	0.79	138,958.48	0.72	11.71
4	利息费用	12,913,057.71	66.03	13,573,734.16	70.16	-4.87
5	税金及附加	1,127,727.51	5.77	376,127.33	1.94	199.83
6	其他成本/费用	70,924.43	0.36	28,594.23	0.15	148.04
7	营业成本/费用合计	19,557,655.61	100.00	19,346,843.30	100.00	1.09

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增长了 199.83%，主要是由于安居锦园项目房产税三年免税期已结束，本期较上年同期房产税增加产生的变动。

3、本期其他成本/费用较上年同期增长了 148.04%，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：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 2025年1月1日至2025年 12月31日		上年同期 2024年1月1日至2024年12 月31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	4,929,044.76	26.63	4,929,044.76	27.02	0.00
2	运营管理服务费	530,038.99	2.86	511,115.75	2.80	3.70
3	管理费用	182,554.18	0.99	141,898.51	0.78	28.65
4	利息费用	11,967,160.05	64.65	11,727,544.98	64.28	2.04
5	税金及附加	708,421.95	3.83	737,261.16	4.04	-3.91
6	其他成本/费用	194,726.03	1.05	197,322.27	1.08	-1.32
7	营业成本/费用合计	18,511,945.96	100.00	18,244,187.43	100.00	1.47

注：利息费用为股东借款利息。

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 2025年1月1日至2025年12月31日	上年同期 2024年1月1日至2024年12月31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%	%	70.07	69.71
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	%	89.83	96.15

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 2025年1月1日至2025年12月31日	上年同期 2024年1月1日至2024年12月31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%	%	61.24	61.23
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	%	86.47	92.76

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 2025年1月1日至2025年12月31日	上年同期 2024年1月1日至2024年12月31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%	%	55.44	54.78
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	%	87.87	87.99

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专项计划发放的借款（如有）、增资款项（如有）、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 53,886,180.49 元。经营活动现金流入共计 65,740,840.49 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金共计 59,489,712.53 元，取得利息收入收到的现金共计 116,753.82 元，收到其他与经营活动有关的现金共计 6,134,374.14 元。经营活动现金流出共计 11,854,660.00 元，其中，购买商品、接受劳务支付的现金共计 2,072,609.58 元，支付的各项税费共计 3,439,100.33 元，支付其他与经营活动有关的现金共计 6,342,950.09 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 9,940,170.71 元；货币基金账户余额为 27,385,065.25 元，本报告期投资收益为 385,065.25 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 54,760,696.76 元。其中，经营活动现金流入共计 59,976,429.13 元，经营活动现金流出共计 5,215,732.37 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 12,230,470.90 元，占项目租赁收入的 42.90%，占合计租赁总收入的 22.24%。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 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

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 2025 年 3 月 24 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 2025 年 3 月 27 日零时起至 2026 年 3 月 26 日二十四时止，本报告期内发生 45 次财产一切险出险事项，已及时充分获赔 103,735.86 元。上述事项未对不动产项目的正常运营造成影响。

4.9 不动产项目回顾总结和 future 展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

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四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 2025 年 12 月 31 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 95.96%、配套商业出租率为 76.96%、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 99.25%、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 94.65%；凤凰公馆项目保障性

租赁住房出租率为 98.82%。不动产资产项目整体运营情况良好，各项目保障性租赁住房租户结构稳定、未发生重大变化，配套商业租户持续稳健经营，配套停车场均由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司整租，按年续签。

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

本报告期内，基金管理人协同运营管理机构积极衔接各住房分配主管部门，确保住宅出租率维持高质量稳定运行；积极拓展招商渠道，保障商铺保持较高出租率；优化运营管理操作规程，包括但不限于租务管理、物业日常维修、运营信息报送、安全生产管理、应急管理等。报告期内，不动产项目租赁收入为 54,988,860.00 元，全年可供分配金额为 47,674,862.56 元，年度预算完成情况良好。

未来，基金管理人将继续协同运营管理机构持续推动各区分配主体提高配租效率，确保各项目出租率稳中有升；进一步结合项目运营管理要求，坚持“标准化管理”与“数智化运营”并行战略，持续优化住房服务标准化体系、业财流程，提高项目运营管理效率。物业现场管理方面，运营管理机构严格按照运管协议要求认真履行空置房巡查、入户巡查等安全管理职责，通过加强现场巡查工作，主动发现不动产项目的潜在隐患，做到应修快修，防止损失扩大；基金管理人将持续开展不动产定期巡检，推动运营管理机构开展安全排查与整治行动，加大力度组织各类安全检查、应急演练活动。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

一、未来发展趋势及前景展望

不动产项目位于深圳市，所处区位宏观经济发达，受政策鼓励、资金资源丰富等因素影响，吸引大量新市民、青年人群体流入，进一步扩大了深圳市保障性租赁住房需求，为不动产资产现金流的稳定性提供了重要保障。

根据《中共深圳市委关于制定深圳市国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，“十五五”期间，深圳市将推动房地产高质量发展，推动房地产投资向保障房和改善性商品房两侧发力，落实商品房开发、融资、销售等基础制度，加快构建房地产发展新模式。加强保障性住房建设、筹集、分配、管理，满足工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。把解决好新市民、青年人和外来务工人员的住房问题作为重中之重，完善“一张床、一间房、一套房”供应保障体系，健全住房租赁市场制度，让有志在深圳发展的人进得来、留得下、住得安、能成业。

二、经营风险因素的分析及说明

（一）租金定价

政府组织配租的保障性租赁住房类资产的租金目前由当地政府住建部门予以核定或备案，保

障性租赁住房的产权人无法自行按照市场公允价格、供需情况、成本收益比等因素自主调整租金标准。基于其公益性的政策定位，不动产资产的租金水平受政府调控并远低于市场可比住宅物业的租金水平，且租金调整幅度亦受政府调控。

（二）配租效率

根据深圳市保障性租赁住房的相关政策法规，政府组织配租的保障性租赁住房的承租人准入条件及配租方案由政府住建部门确定。保障性租赁住房资产的收益在一定程度上受限于该统一配租制度，因此，不动产项目运营收入的实际取得受到住建部门执行统一配租制度的口径和效率的影响。从配租机制来看，保障性租赁住房的承租人均需经过市、区住建部门的审核批准，具有较强的租金履约能力，保障了租金支付的稳定性。另外，当已签约租户提出续租或退租申请时，运营管理机构将发挥主动管理能力及时与住建部门沟通并密切跟进续租的流程进展情况，针对退租的房源协调住建部门提前安排配租，保证租赁协议的顺利衔接。

（三）大修、改造影响

不动产资产适用的环保、节能、绿色、消防等建筑标准可能提高，为此项目公司可能需要支出较多费用进行大修或改造，并可能通过债务融资筹集资金，由此可能导致项目公司资产负债率上升，进而影响现金流。不动产资产陆续于 2020 年及 2021 年完成竣工验收备案，目前成新率较高，历史期间发生修理金额不重大，且短期内进行大修或改造的可能性较小。同时，由运营管理机构针对不动产资产进行定期入户安全检查，同时根据不动产资产运营情况编制年度运营管理计划与运营预算，并提交计划管理人复核及基金管理人最终审批。年度运营管理计划与运营预算将包含不动产项目当年计提的中大修及改造费用。

（四）市场竞争影响

在“房住不炒”的政策导向下，随着保障性租赁住房配套政策体系的不断完善，未来可能会有更加多元化的市场供应主体，并可能影响市场供需关系。目前深圳市保障性租赁住房行业除原始权益人深圳市安居集团及其子公司外无直接竞争对手。且保障性租赁住房地域性强，不同区域间保障性租赁住房市场几乎不存在竞争关系。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例 (%)
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	1,779,227.05	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,779,227.05	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，基金事务部负责人任组长。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、程序及方法的科学合理性；（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。有关情况说明详见《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 2024 年年度报告》之“6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明”。

§ 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 7 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 5 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	硕士

					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。	
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。	硕士

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。

7.1.4 基金经理薪酬机制

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不动产资产支持专项计划。

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、凤凰公馆及保利香槟苑项目完全所有权。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四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，项目建筑面积合计 13.47 万平方米，共 1,830 套保障性租赁住房及其配套。

在本报告期内，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 2025 年 12 月 31 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 95.96%、配套商业出租率为 76.96%、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 99.25%、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 94.65%；凤凰公馆项目保障性

租赁住房出租率为 98.82%。截至本报告期末，保障性租赁住房整体出租率为 97.56%，租金收缴率为 99.96%。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

本基金 2025 年进行了三次收益分配，累计发放现金红利 47,694,728.80 元。其中，本基金于 2025 年 4 月 3 日（场外）、4 月 7 日（场内）进行了 2025 年度第一次分红，收益分配基准日为 2024 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 0.2408 元人民币，分红比例为 99.96%，实际发放现金红利 12,039,908.06 元。本基金于 2025 年 9 月 4 日（场外）、9 月 5 日（场内）进行了 2025 年度第二次分红，收益分配基准日为 2025 年 6 月 30 日，每 10 份基金份额发放红利 0.4706 元人民币，分红比例为 99.98%，实际发放现金红利 23,529,903.29 元。本基金于 2025 年 11 月 17 日（场外）、11 月 18 日（场内）进行了 2025 年度第三次分红，收益分配基准日为 2025 年 9 月 30 日，每 10 份基金份额发放红利 0.2425 元人民币，分红比例为 99.99%，实际发放现金红利 12,124,917.45 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”、“不动产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。

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。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

本报告期内，基金管理人在开展日常管理的基础上定期召开季度运营管理会议。基金管理人与运营管理机构通过会议讨论的方式对每季度工作进行全面复盘，深入剖析运营管理过程中遇到的问题与挑战，共同探讨解决方案，明确部署重点工作任务及目标。基金管理人通过季度周期性管理会议，有效明确了运营管理机构的工作目标，确保各项目沿既定目标推进运营工作，为实现年度运营业绩奠定基础。

基金管理人坚持开展半年度周期性不动产项目现场巡检工作，深入项目一线实地核查各项目运行状况，细致排查各类安全隐患，撰写编制项目资产巡检报告并督促运营管理机构闭环落实整改。定期常态化的资产巡检工作，既强化了基金管理人对项目日常运营情况的监督管理效能，又有效保障各项目在报告期内达成年度安全生产目标，维持资产稳定运行状态，为租户营造安全舒适的居住环境，进一步夯实项目持续运营能力与资产价值。

基金管理人充分发挥统筹作用，协同运营管理机构与项目属地住建部门保持常态化工作联络机制。本报告期内，基金管理人联动运营管理机构，通过与主管部门主动对接、密切协同，顺利完成 2025 年度批量到期房屋租赁合同的集中续签工作，为不动产资产现金流的持续稳定提供了坚实保障。

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遵规守信情况声明

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，运营管理机构紧密对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。

运营管理机构通过提前部署准备，顺利完成 2025 年度批量到期房屋租赁合同的集中续约，确保不动产项目住宅部分出租率保持高质量运行。

本报告期内，运营管理机构进一步完善物业服务管理体系，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，特制定了《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

报告期内，资产支持证券管理人根据单一不动产资产支持证券持有人（即基金管理人）出具的书面指令文件，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股东）向项目公司发出了关于公司取消公司监事的股东决定。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

报告期内，资产支持证券管理人根据单一不动产资产支持证券持有人（即基金管理人）出具的普通分配决议，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）分别向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发出了 2025 年第 1 次、第 2 次及第 3 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

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、资产支持专项计划文件主要约定发生变化、资产支持专项计划名称变更等事项的披露与备案。

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

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 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之资产支持证券认购协议》（以下简称“认购协议”）、《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》及《深创投-深圳安居保障性租赁住房资产支持专项计划之专项计划合同标准条款》（以下简称“标准条款”）的规定或约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则为不动产资产支持证券持有人提供专项计划管理服务。本报告期内，专项计划管理符合有关法规和认购协议的规定或约定，不存在损害不动产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基础设施运营管理服务协议》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，包括对项目公司年度经营计划及预算等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 其他专业机构报告

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

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本基金 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了编号为安永华明（2026）审字第 70615894_G01 号的审计报告。会计师事务所认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会、中国证券投资基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制，公允反映了红土创新深圳安居 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和现金流量。

为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请北京天健兴业资产评估有限公司对安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目截至 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，并出具了编号为天兴评报字（2026）第 0264 号的评估报告。

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

报告期内，会计师事务所安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）已按业务约定书条款履行

职责。注册会计师在执行审计工作中按照中国注册会计师职业道德守则，独立于本基金，并履行了职业道德方面的其他责任。

报告期内，资产评估机构北京天健兴业资产评估有限公司已按照合同条款履行相关职责。评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论独立、客观、公正。

9.4 原始权益人报告

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

无。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

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%。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

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。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的变化情况

无。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
------------	---

审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	安永华明（2026）审字第 70615894_G01 号

注：待补充

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	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全体基金份额持有人
审计意见	我们审计了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“红土创新深圳安居 REIT”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的红土创新深圳安居 REIT 财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了红土创新深圳安居 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和现金流量。
形成审计意见的基础	我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于红土创新深圳安居 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。
强调事项	-
其他事项	-
其他信息	红土创新深圳安居 REIT 管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。
管理层和治理层对财务报表的责任	管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。在编制财务报表时，管理层负责评估红土创新深圳安居 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督红土创新深圳安居 REIT 的财务报告过

	程。
注册会计师对财务报表审计的责任	<p>我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对红土创新深圳安居 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致红土创新深圳安居 REIT 不能持续经营。（5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。（6）就红土创新深圳安居 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。</p>
会计师事务所的名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师的姓名	温博远 冯瑜
会计师事务所的地址	中国 北京
审计报告日期	2026 年 3 月 30 日

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请天健兴业对安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目的市场价值进行评估。根据评估报告天兴评报字（2026）第 0264 号，

于 2025 年 12 月 31 日，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的市场价值分别为人民币 629,000,000.00 元、人民币 318,200,000.00 元、人民币 69,800,000.00 元和人民币 206,400,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：出租率、收益年期、折现率、租金价格等。本基金的基金管理人管理层已对天健兴业采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为天健兴业采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	11,912,787.46	37,381,663.65
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	11.5.7.2	27,385,065.25	-
买入返售金融资产	11.5.7.3	-	-
债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	401,022.79	111,687.47
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	11.5.7.8	-	-
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.10	1,083,640,870.11	1,105,089,374.55
固定资产	11.5.7.11	-	-
在建工程	11.5.7.12	-	-
使用权资产		-	-

无形资产	11.5.7.13	-	-
开发支出		-	-
商誉	11.5.7.14	-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他资产	11.5.7.16	66,983,551.07	71,801,115.72
资产总计		1,190,323,296.68	1,214,383,841.39
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024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	11.5.7.17	203,299.06	165,630.62
应付职工薪酬	11.5.7.18	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2,789,151.15	2,129,381.06
应付托管费		119,679.85	123,422.52
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.19	625,928.29	489,663.47
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.20	-	-
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	11.5.7.15.1	11,369.60	14,647.28
其他负债	11.5.7.21	14,918,070.39	14,667,890.17
负债合计		18,667,498.34	17,590,635.12
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.22	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	11.5.7.23	-70,344,201.66	-45,206,793.73
所有者权益合计		1,171,655,798.34	1,196,793,206.27
负债和所有者权益总计		1,190,323,296.68	1,214,383,841.39

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.3433 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

11.1.2 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.18.1	1,779,227.05	2,319,944.73
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11.5.18.2	1,242,000,000.00	1,242,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,243,779,227.05	1,244,319,944.73
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 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		1,196,794.85	1,234,214.22
应付托管费		119,679.85	123,422.52
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		380,000.00	390,000.00

负债合计		1,696,474.70	1,747,636.74
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		82,752.35	572,307.99
所有者权益合计		1,242,082,752.35	1,242,572,307.99
负债和所有者权益总计		1,243,779,227.05	1,244,319,944.73

11.2 利润表

11.2.1 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		55,501,407.25	54,383,040.05
1. 营业收入	11.5.7.24	54,988,860.00	53,803,138.21
2. 利息收入		127,482.00	579,901.84
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.25	385,065.25	-
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		32,947,876.09	30,335,478.40
1. 营业成本	11.5.7.24	21,833,710.05	21,713,878.75
2. 利息支出		-	-

3. 税金及附加	11. 5. 7. 26	5, 269, 616. 95	2, 937, 288. 76
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	11. 5. 7. 27	852, 703. 20	728, 160. 08
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11. 5. 7. 28	23, 734. 39	20, 951. 35
8. 管理人报酬		4, 720, 107. 39	4, 687, 922. 82
9. 托管费		119, 679. 85	123, 422. 52
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	11. 5. 7. 29	128, 324. 26	123, 854. 12
三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)		22, 553, 531. 16	24, 047, 561. 65
加: 营业外收入	11. 5. 7. 30	512. 03	5, 825. 65
减: 营业外支出		-	-
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		22, 554, 043. 19	24, 053, 387. 30
减: 所得税费用	11. 5. 7. 31	-3, 277. 68	-14, 092. 00
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		22, 557, 320. 87	24, 067, 479. 30
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		22, 557, 320. 87	24, 067, 479. 30
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		22, 557, 320. 87	24, 067, 479. 30

11. 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: 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
		2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		48, 906, 885. 11	64, 265, 298. 58
1. 利息收入		6, 509. 63	10, 373. 94

2. 投资收益（损失以“-”号填列）		48,900,375.48	64,254,924.64
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		1,701,711.95	1,747,937.11
1. 管理人报酬		1,196,794.85	1,234,214.22
2. 托管费		119,679.85	123,422.52
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		385,237.25	390,300.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		47,205,173.16	62,517,361.47
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		47,205,173.16	62,517,361.47
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		47,205,173.16	62,517,361.47

11.3 现金流量表

11.3.1 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
		2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
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		59,489,712.53	58,835,781.88
2. 处置证券投资收到的现金净额		30,000,000.00	-
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		127,541.50	579,795.91
6. 收到的税费返还		-	-

7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.32.1	6,134,374.14	576,555.76
经营活动现金流入小计		95,751,628.17	59,992,133.55
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		2,072,609.58	2,525,540.64
9. 取得证券投资支付的现金净额		57,000,000.00	-
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		5,128,818.77	3,377,275.69
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.32.2	9,324,287.70	4,997,356.50
经营活动现金流出小计		73,525,716.05	10,900,172.83
经营活动产生的现金流量净额		22,225,912.12	49,091,960.72
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		47,694,728.80	61,489,680.54
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		47,694,728.80	61,489,680.54
筹资活动产生的现金流量净额		-47,694,728.80	-61,489,680.54
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		-25,468,816.68	-12,397,719.82
加：期初现金及现金等价物余额		37,381,393.16	49,779,112.98
六、期末现金及现金等价物余额		11,912,576.48	37,381,393.16

11.3.2 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
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		48,900,375.48	64,254,924.64
3. 处置证券投资收到的现金净额		-	-
4. 买入返售金融资产净减少额		-	-
5. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6. 取得利息收入收到的现金		6,567.38	10,278.35
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		48,906,942.86	64,265,202.99
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		1,752,873.99	1,881,018.72
经营活动现金流出小计		1,752,873.99	1,881,018.72
经营活动产生的现金流量净额		47,154,068.87	62,384,184.27
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		47,694,728.80	61,489,680.54
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		47,694,728.80	61,489,680.54
筹资活动产生的现金流量净额		-47,694,728.80	-61,489,680.54
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		-540,659.93	894,503.73
加：期初现金及现金等价物余额		2,319,696.68	1,425,192.95
五、期末现金及现金等价物余额		1,779,036.75	2,319,696.68

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
	实收基金	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）	-	-	-	-	-	-	-25,137,407.93	-25,137,407.93
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	22,557,320.87	22,557,320.87
（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	-	-	-	-	-	-	-47,694,728.80	-47,694,728.80
（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	-	-	-	-	-	-70,344,201.66	1,171,655,798.34
	上年度可比期间							
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日							
项目	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	-	-	-	-	-	-7,784,592.49	1,234,215,407.51
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	-	-	-	-	-	-7,784,592.49	1,234,215,407.51
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)								
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	24,067,479.30	24,067,479.30
(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	-	-	-	-	-	-	-61,489,680.54	-61,489,680.54

（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	-	-	-	-	-	-45,206,793.73	1,196,793,206.27

11.4.2 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	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	1,242,000,000.00	-	-	572,307.99	1,242,572,307.99
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-489,555.64	-489,555.64
（一）综合收益总额	-	-	-	47,205,173.16	47,205,173.16
（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	-	-	-	-47,694,728.80	-47,694,728.80
（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	-	-	82,752.35	1,242,082,752.35

项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日				
	实收基金	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	1,242,000.00 0.00	-	-	-455,372.94	1,241,544.6 27.06
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	-	-	-455,372.94	1,241,544.6 27.06
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	1,027,680.93	1,027,680.9 3
(一)综合收益总额	-	-	-	62,517,361.47	62,517,361.47
(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	-	-	-	-61,489,680.54	-61,489,680.54
(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	-	-	572,307.99	1,242,572.3 07.99

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 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

11.5 报表附注

11.5.1 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《红土创新深圳人才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”)持有的保利香樟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”。

本财务报表由本基金的基金管理人红土创新基金于 2026 年 3 月 30 日批准报出。

11.5.2 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》、《证券投资基金信息披露内容与格式准则》第 2 号《年度报告的内容与格式》、《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》、《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。

11.5.3 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 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果和现金流量。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。

11.5.4.3 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量

进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本基金及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本基金所控制的结构化主体等）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本基金的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或者，虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2） 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

(3) 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具减值

预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本集团在每个估值日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在估值日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

（5） 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（6） 金融资产转移

当收取该金融资产现金流量的合同权利终止，或该收取金融资产现金流量的权利已转移，且符合金融资产转移的终止确认条件的，金融资产将终止确认。

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含交易性金融负债和衍生金融负债），按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对于以摊余成本计量的金

融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。

11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）。通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本）。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本基金能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

投资性房地产的折旧采用年限平均法计提，投资性房地产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	50 年	10%	1.80%

本集团至少于每年年度终了，对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，

必要时进行调整。

11.5.4.9 长期资产减值

对除递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组或者资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的经营分部。

比较包含商誉的资产组或者资产组组合的账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.10 递延所得税资产与递延所得税负债

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异

转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

11.5.4.11 公允价值计量

11.5.4.12 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。由认购引起的实收基金于本基金认购确认日认列。

11.5.4.13 收入

11.5.4.14 费用

本集团的管理人报酬(包括固定管理费和浮动管理费)和托管费等费用按照权责发生制原则，在本集团接受相关服务的期间计入当期损益。

11.5.4.15 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

11.5.4.16 基金的收益分配政策

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上进行合理调整后的金额。基金管理人计算年度可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

（一）本基金收益分配采取现金分红方式，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定；

（二）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；具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营管理情况另行确定。

（三）每一基金份额享有同等分配权；

（四）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。

本基金的收益分配分为普通分配与特殊分配。普通分配系指基金管理人根据本基金每一年度审计报告确定基金可供分配金额并进行的收益分配。特殊分配系指基金管理人根据基金可供分配金额情况自行决定的收益分配。

11.5.4.17 分部报告

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：

（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

(2) 能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

(3) 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。本集团目前以一个经营分部运作，不需要进行分部报告的披露。

11.5.4.18 其他重要的会计政策和会计估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

(1) 判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

(2) 估计的不确定性

以下于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

非流动资产减值

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

11.5.6 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

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》的规定，经国务院批准，自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，金融业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。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、债券的转让收入免征增值税；国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]46号文《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》的规定，金融机构开展的质押式买入返售金融商品业务及持有政策性金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]70号文《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》的规定，金融机构开展的买断式买入返售金融商品业务、同业存款、同业存单以及持有金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入。

根据财政部、国家税务总局财税[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》的规定，本基金运营过程中发生的增值税应税行为，以本基金的基金管理人为增值税纳税人。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定，证券投资基金的基金管理人运营证券投资基金过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。对证券投资基金在2018年1月1日前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从证券投资基金的基金管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。增值税应税行为的销售额根据财政部、国家税务总

局财税[2017]90 号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定确定。

根据财政部、国家税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》，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 号文《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 号文《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 号文《财政部、国家税务总局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。

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》有效期到 2027 年 12 月 31 日止, 期满自动失效。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位: 人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	11,912,787.46	37,381,663.65
其他货币资金	-	-
小计	11,912,787.46	37,381,663.65
减: 减值准备	-	-
合计	11,912,787.46	37,381,663.65

11.5.7.1.2 银行存款

单位: 人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	11,912,576.48	37,381,393.16
定期存款	-	-
其中: 存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	210.98	270.49
小计	11,912,787.46	37,381,663.65
减: 减值准备	-	-
合计	11,912,787.46	37,381,663.65

11.5.7.2 交易性金融资产

单位: 人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-	-	-	-
其	-	-	-	-	-	-

中： 交易所市场						
行 间 市 场	-	-	-	-	-	-
币 市 场 基 金	27,385,065 .25	27,385,065.2 5	-	-	-	-
资 产 支 持 证 券	-	-	-	-	-	-
其 他	-	-	-	-	-	-
小 计	27,385,065 .25	27,385,065.2 5	-	-	-	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动	成本	公允价值	公允价值变动
债 券	-	-	-	-	-	-
其 中： 交 易 所 市 场	-	-	-	-	-	-
行 间 市 场	-	-	-	-	-	-

场						
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-
合计	27,385,065.25	27,385,065.25	-	-	-	-

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内	401,022.79	111,687.47
1-2年	-	-
小计	401,022.79	111,687.47
减：坏账准备	-	-
合计	401,022.79	111,687.47

11.5.7.7.2 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	291,795.94	72.76	-	291,795.94
租户 2	44,108.71	11.00	-	44,108.71
租户 3	15,323.10	3.82	-	15,323.10
租户 4	14,429.56	3.60	-	14,429.56
租户 5	8,266.38	2.06	-	8,266.38
合计	373,923.69	93.24	-	373,923.69

11.5.7.8 存货

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.10 投资性房地产

11.5.7.10.1 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	-	-	-
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	1,155,542,778.87	-	-	-
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	50,453,404.32	-	-	-
2. 本期增加金额	21,448,504.44	-	-	-
本期计提	21,448,504.44	-	-	-
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	71,901,908.76	-	-	-
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	1,083,640,870.11	-	-	-
2. 期初账面价值	1,105,089,374.55	-	-	-

注：于 2025 年 12 月 31 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人民币 580,512,554.50 元，累计折旧人民币 36,552,920.28 元，账面价值人民币 543,959,634.22 元；安居锦园项目账面原值人民币 298,352,708.43 元，累计折旧人民币 18,450,297.40 元，账面价值人民币 279,902,411.03 元；保利香槟苑项目账面原值人民币 68,163,247.22 元，累计折旧人民币 4,163,100.19 元，账面价值人民币 64,000,147.03 元；凤凰公馆项目账面原值人民币 208,514,268.72 元，累计折旧人民币 12,735,590.89 元，账面价值人民币 195,778,677.83 元。

11.5.7.11 固定资产

11.5.7.12 在建工程

11.5.7.13 无形资产

11.5.7.14 商誉

11.5.7.15 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.15.1 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	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	45,478.40	11,369.60	58,589.12	14,647.28
合计	45,478.40	11,369.60	58,589.12	14,647.28

11.5.7.15.2 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 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	74,739,612.19	54,327,123.55
合计	74,739,612.19	54,327,123.55

11.5.7.15.3 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 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日	备注
2027年	7,146,854.09	7,146,854.09	-
2028年	26,518,372.10	26,518,372.10	-
2029年	20,661,897.36	20,661,897.36	-
2030年	20,412,488.64	-	-
合计	74,739,612.19	54,327,123.55	-

11.5.7.16 其他资产

11.5.7.16.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
待抵扣进项税	66,824,468.11	71,589,193.95
其他应收款	150,000.00	150,000.00
预付账款	9,082.96	61,921.77
合计	66,983,551.07	71,801,115.72

11.5.7.16.2 预付账款

11.5.7.16.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内	9,082.96	61,921.77
1-2年	-	-
合计	9,082.96	61,921.77

11.5.7.16.2.2 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
深圳市房屋租赁运营管理有限公司	1,168.94	12.87	2023年1月17日	预付日常维修费
中国人民财产保险股份有限公司	7,914.02	87.13	2025年3月27日	预付保险费
合计	9,082.96	100.00	-	-

11.5.7.16.3 其他应收款

11.5.7.16.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内	-	-
1-2年	-	-
2年以上	150,000.00	150,000.00
小计	150,000.00	150,000.00
减：坏账准备	-	-
合计	150,000.00	150,000.00

11.5.7.16.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
押金及保证金	150,000.00	150,000.00
小计	150,000.00	150,000.00
减：坏账准备	-	-
合计	150,000.00	150,000.00

11.5.7.17 应付账款

11.5.7.17.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
物业管理费及专项维修资金	41,305.35	54,131.67
日常维修费	161,993.71	111,498.95
合计	203,299.06	165,630.62

11.5.7.18 应付职工薪酬

11.5.7.19 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	411,564.67	397,187.02
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	28,809.53	27,803.09
教育费附加	12,346.94	11,915.61
房产税	164,975.85	43,645.10
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
地方教育费附加	8,231.30	7,943.74
印花税	-	1,168.91
其他	-	-
合计	625,928.29	489,663.47

11.5.7.20 合同负债

11.5.7.21 其他负债

11.5.7.21.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
其他应付款	14,318,898.39	14,041,133.51
预收款项	599,172.00	626,756.66
合计	14,918,070.39	14,667,890.17

11.5.7.21.2 预收款项

11.5.7.21.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	599,172.00	626,756.66
合计	599,172.00	626,756.66

11.5.7.21.3 其他应付款

11.5.7.21.3.1 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
押金及保证金	13,561,803.08	13,355,562.17
应付股权转让款	-	-
其他	757,095.31	685,571.34
合计	14,318,898.39	14,041,133.51

11.5.7.22 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

11.5.7.23 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	-45,206,793.73	-	-45,206,793.73
本期利润	22,557,320.87	-	22,557,320.87
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	-47,694,728.80	-	-47,694,728.80
本期末	-70,344,201.66	-	-70,344,201.66

11.5.7.24 营业收入和营业成本

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日				上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日			
	百泉阁 管理公 司	锦园管 理公司	鼎吉管 理公司	合计	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	28,510,405.23	13,828,963.87	12,649,490.90	54,988,860.00	27,812,418.80	13,560,769.01	12,429,950.40	53,803,138.21
合计	28,510,405.23	13,828,963.87	12,649,490.90	54,988,860.00	27,812,418.80	13,560,769.01	12,429,950.40	53,803,138.21
营业成本	-	-	-	-	-	-	-	-
投资性 房地产 折旧	10,913,459.16	5,501,213.28	5,033,832.00	21,448,504.44	10,913,459.16	5,501,213.28	5,033,832.00	21,448,504.44
其他	137,793.36	69,642.38	177,769.87	385,205.61	57,442.46	27,619.73	180,312.12	265,374.31

合计	11,051,252.52	5,570,855.66	5,211,601.87	21,833,710.05	10,970,901.62	5,528,833.01	5,214,144.12	21,713,878.75
----	---------------	--------------	--------------	---------------	---------------	--------------	--------------	---------------

11.5.7.25 投资收益

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
货币型基金	385,065.25	-
合计	385,065.25	-

11.5.7.26 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
增值税	1,523,054.84	1,577,431.78
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	106,613.85	110,420.22
教育费附加	45,691.65	47,322.95
房产税	3,415,668.64	1,029,461.81
土地使用税	138,895.02	138,895.02
土地增值税	-	-
地方教育费附加	30,461.10	31,548.65
印花税	9,231.85	2,208.33
其他	-	-
合计	5,269,616.95	2,937,288.76

11.5.7.27 管理费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
中介机构费	818,117.81	676,811.18
其他	34,585.39	51,348.90
合计	852,703.20	728,160.08

11.5.7.28 财务费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
银行手续费	23,734.39	20,951.35

其他	-	-
合计	23,734.39	20,951.35

11.5.7.29 其他费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
信息披露费	120,000.00	120,000.00
其他	8,324.26	3,854.12
合计	128,324.26	123,854.12

11.5.7.30 营业外收入

11.5.7.30.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
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	512.03	5,825.65
其他	-	-
合计	512.03	5,825.65

11.5.7.31 所得税费用

11.5.7.31.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-3,277.68	-14,092.00
合计	-3,277.68	-14,092.00

11.5.7.31.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期
	2025年1月1日至2025年12月31日
利润总额	22,554,043.19
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	-5,106,399.84

调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
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	5,103,122.16
合计	-3,277.68

11.5.7.32 现金流量表附注

11.5.7.32.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
收到租赁保证金	5,761,911.60	570,011.67
其他	372,462.54	6,544.09
合计	6,134,374.14	576,555.76

11.5.7.32.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
支付基金管理人报酬	2,439,590.83	2,811,930.68
退还租赁保证金	5,808,234.45	1,063,869.78
支付中介机构费	863,500.34	903,992.30
支付基金托管费	123,422.52	125,519.85
其他	89,539.56	92,043.89
合计	9,324,287.70	4,997,356.50

11.5.7.33 现金流量表补充资料

11.5.7.33.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	22,557,320.87	24,067,479.30
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	21,448,504.44	21,448,504.44

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）	-385,065.25	-
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）	-3,277.68	-14,092.00
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）	4,528,288.84	4,743,958.42
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,080,140.90	-1,153,889.44
交易性金融资产的减少（增加以“-”号填列）	-27,000,000.00	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	22,225,912.12	49,091,960.72
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	11,912,576.48	37,381,393.16
减：现金的期初余额	37,381,393.16	49,779,112.98
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	-25,468,816.68	-12,397,719.82

11.5.7.33.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年 12月31日
一、现金	11,912,576.48	37,381,393.16
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	11,912,576.48	37,381,393.16
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	11,912,576.48	37,381,393.16
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 合并成本及商誉

11.5.8.1.2 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
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	购买
锦园管理公司	深圳	深圳	房地产	-	100.00	购买
鼎吉管理公司	深圳	深圳	房地产	-	100.00	购买

注：本集团购买项目公司不构成业务合并，作为资产购买交易进行确认和计量。

11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无需作披露的承诺事项。

11.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

11.5.10.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无需作披露的资产负债表日后事项。

11.5.11 关联方关系

11.5.11.1 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。

11.5.11.2 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
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
深圳市安居建业投资运营有限公司（“安居建业”）	深圳市安居集团的持股公司

11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.12.1 关联采购与销售情况

11.5.12.1.1 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	上年度可比期间
		2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
租赁公司	日常维修费	197,718.01	108,821.93
安居城服	物业管理费及专项维修 资金	110,630.96	79,127.29
安居数智	财税服务费	226,415.06	-
合计	-	534,764.03	187,949.22

11.5.12.2 关联租赁情况

11.5.12.2.1 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
福田安居公司	住宅租赁	233,755.25	231,855.52
安居城服	停车场租赁	1,007,834.82	1,016,256.85

安居建业	住宅租赁	34,651.56	33,960.36
罗湖安居公司	住宅租赁	11,097.32	-
合计	-	1,241,590.07	1,248,112.37

11.5.12.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.12.4 关联方报酬

11.5.12.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	4,720,107.39	4,687,922.82
其中：固定管理费	4,654,126.53	4,683,627.86
浮动管理费	65,980.86	4,294.96
支付销售机构的客户维护费	29.79	32.94

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。

11.5.12.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	119,679.85	123,422.52

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。

11.5.12.5 各关联方投资本基金的情况

11.5.12.5.1 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 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
基金合同生效日(2022年8月)	1,250,000.00	1,250,000.00

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	0.00	-
期间因拆分变动份额	0.00	-
减: 报告期间赎回/卖出总份额	0.00	-
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

注: 基金管理人红土创新基金投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

11.5.12.5.2 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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 (%)
深圳市安居集团有限公司	170,000,000.00	34.00	-	-	-	170,000,000.00	34.00
深圳市福田安居有限公司	55,000,000.00	11.00	-	-	-	55,000,000.00	11.00
深圳市罗湖安居有限公司	30,000,000.00	6.00	-	-	-	30,000,000.00	6.00
深创投红土资产管理(深圳)有限公司	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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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 (%)

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

11.5.12.6 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 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行	11,912,787.46	127,482.00	37,381,663.65	579,901.84
合计	11,912,787.46	127,482.00	37,381,663.65	579,901.84

11.5.13 关联方应收应付款项

11.5.13.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
基金管理费	红土创新基金	1,196,794.85	1,234,214.22
基金管理费	深创投红土资管	301,657.88	310,239.64
基金管理费	租赁公司	1,290,698.42	584,927.20
基金托管费	招商银行	119,679.85	123,422.52
押金及保证金	福田安居公司	63,801.84	63,180.63
押金及保证金	安居城服	275,400.00	275,400.00
押金及保证金	罗湖安居公司	9,422.25	-
押金及保证金	安居建业	8,490.09	8,490.09
日常维修费	租赁公司	161,993.71	111,498.95
物业管理费及专项维修资金	安居城服	26,911.37	27,153.92
财税服务费	安居数智	72,000.00	-
合计	-	3,526,850.26	2,738,527.17

11.5.14 期末基金持有的流通受限证券

11.5.14.1 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15 收益分配情况

11.5.15.1 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	2025 年 4 月 1 日	2025 年 4 月 1 日	0.2408	12,039,908.06	99.96	-
2	2025 年 9 月 2 日	2025 年 9 月 2 日	0.4706	23,529,903.29	99.98	-
3	2025 年 11 月 13 日	2025 年 11 月 13 日	0.2425	12,124,917.45	99.99	-
合计				47,694,728.80	-	-

11.5.15.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.16 金融工具风险及管理

11.5.16.1 信用风险

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。

11.5.16.2 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。

11.5.16.3 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及交易性金融资产等。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。承担利率风险的交易性金融资产面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险。

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 2025 年 12 月 31 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 2.34%（2024 年 12 月 31 日：无），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（2024 年 12 月 31 日：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 2025 年 12 月 31 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险（2024 年 12 月 31 日：同）。

11.5.17 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 2025 年 12 月 31 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(2024 年 12 月 31 日：无)。

(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。

(2)对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请天健兴业对安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目的市场价值进行评估。根据评估报告天兴评报字（2026）第 0264 号，于 2025 年 12 月 31 日，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的市场价值分别为人民币 629,000,000.00 元、人民币 318,200,000.00 元、人民币 69,800,000.00 元和人民币 206,400,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：出租率、收益年期、折现率、租金价格等。本基金的基金管理人管理层已对天健兴业采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为天健兴业采用的评估方法和参数具有合理性。

11.5.18 个别财务报表重要项目的说明

11.5.18.1 货币资金

11.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	1,779,227.05	2,319,944.73
其他货币资金	-	-
小计	1,779,227.05	2,319,944.73
减：减值准备	-	-
合计	1,779,227.05	2,319,944.73

11.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
----	-------------------------	--------------------------

活期存款	1,779,036.75	2,319,696.68
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	190.30	248.05
小计	1,779,227.05	2,319,944.73
减：减值准备	-	-
合计	1,779,227.05	2,319,944.73

11.5.18.2 长期股权投资

11.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,242,000.00	-	1,242,000.00	1,242,000.00	-	1,242,000.00
合计	1,242,000.00	-	1,242,000.00	1,242,000.00	-	1,242,000.00

11.5.18.2.2 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	1,242,000.00	-	-	1,242,000.00	-	-
合计	1,242,000.00	-	-	1,242,000.00	-	-

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金不动产资产提供估值服务的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”或“评估机构”），天健兴业具有不动产公募 REITs 估值经验。天健兴业符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。

本次评估报告价值时点为 2025 年 12 月 31 日，天健兴业经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基

基础设施证券投资基金持有的四个不动产项目在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，不动产资产的评估值并不代表不动产资产的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

评估委托方：红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司、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。

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第4号——存续期业务办理》（深证上〔2025〕1515号）、《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6号——年度报告（试行）》（深证上〔2025〕1525号）的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。为此需对红土创新深圳安居 REIT 持有的四个不动产项目的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：红土创新深圳安居 REIT 持有的四个不动产项目。

评估范围：红土创新深圳安居 REIT 持有的四个不动产项目。

具体为：

项目一为安居百泉阁项目，为安居百泉阁公司持有的位于中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁保障性租赁住房及配套项目，安居百泉阁项目建筑面积为 53,606.58 平方米，其中：保障性租赁住房建筑面积为 39,301.32 平方米，配套商业建筑面积为 414.11 平方米，地下车位 294 个，车库建筑面积为 13,891.15 平方米。

项目二为安居锦园项目，为安居锦园公司持有的位于中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路安居锦园保障性租赁住房及配套项目，安居锦园项目建筑面积为 35,130.89 平方米，其中：保障性租赁住房建筑面积为 26,948.60 平方米，地上车位 5 个，地下车位 211 个，地下车库建筑面积为 8,182.29 平方米。

项目三为保利香槟苑项目，为安居鼎吉公司持有的位于中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑保障性租赁住房项目，保障性租赁住房建筑面积为 16,457.28 平方米。

项目四为凤凰公馆项目，为安居鼎吉公司持有的位于中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南凤凰公馆保障性租赁住房项目，保障性租赁住房建筑面积为 51,553.87 平方米。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

评估方法：收益法。

评估结论：

红土创新深圳安居 REIT 持有的四个不动产项目，总建筑面积为 156,748.62 平方米房屋所有权及其分摊 25,323.46 平方米土地使用权，经评估测算后得到于 2025 年 12 月 31 日的评估价值合计为人民币 122,340.00 万元。

具体评估结果如下表：

产权持有人	项目名称	总建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	账面原值（万元）	账面净值（万元）	评估总值（万元）	折合单价（元/㎡）
安居百泉阁公司	安居百泉阁项目	53,606.58	6,155.96	40,121.60	37,353.21	62,900.00	11,734.00
安居锦园公司	安居锦园项目	35,130.89	4,331.48	25,929.73	24,140.58	31,820.00	9,058.00
安居鼎吉公司	保利香槟苑项目	16,457.28	5,003.12	6,748.22	6,282.60	6,980.00	4,241.00
安居鼎吉公司	凤凰公馆项目	51,553.87	9,832.90	20,635.36	19,211.52	20,640.00	4,004.00
合计		156,748.62	25,323.46	93,434.91	86,987.90	122,340.00	

注：上述评估价值不含增值税，评估价值取整至十万位，单价取整至个位。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

本次评估，评估机构综合考虑不动产项目历史出租率表现情况，结合不动产项目所在区的配租政策等因素影响，审慎地假设不动产项目的出租率；考虑到报告期内无风险报酬率下降，同时参考同类产品，下调了折现率。较去年评估参数差异如下：

重要评估参数	2025 年度评估（估价时点 2025 年 12 月 31 日）	2024 年度评估（估价时点 2024 年 12 月 31 日）
安居百泉阁保租房出租率	2026 年为 96.03%、2027 年为 97%、2028 年及以后为 98%	98%
保利香槟苑保租房出租率	95%	94%
折现率	5.75%	6%

不动产项目于估价时点 2025 年 12 月 31 日采用现金流折现法测算的资产估值合计为 122,340.00 万元，较上一年（估价时点 2024 年 12 月 31 日）的估值 117,170 万元上升 4.41%。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

本次评估选用成本法对估价对象进行估值校验。成本法以估价对象在价值时点的重置成本减去折旧确定市场价值，通过测算土地取得成本、建筑物开发成本、管理费、装修成本、资金成本、销售费用、销售税费、合理利润及建筑物折旧，最终得出校验结果：估价对象成本法校验测算总

价为 10.99 亿元，较本次评估收益法估值总价 12.234 亿元的差异为-10.14%。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值(万 元)	预测数(万 元)	完成度(%)
1	安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑及凤凰公馆	5,993.79	5,957.77	100.60	5,362.84	5,293.72	101.31
合计		5,993.79	5,957.77	100.60	5,362.84	5,293.72	101.31

注：1、本期营业收入为含税营业收入。

2、运营净收益=营业收入-成本费用-税金及附加-资本性支出，成本费用不含投资性房地产折旧及财务费用等。

3、实际值取自项目公司 2025 年度审计报告。

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

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额(份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
17,746	28,175.36	489,107,784.00	97.82	10,892,216.00	2.18

上年度末 2024 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 (%)
21,157	23,632.84	487,201,680.00	97.44	12,798,320.00	2.56

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	深圳市安居集团有限公司	70,000,000.00	14.00
2	深圳市福田安居有限公司	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
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	广发证券股份有限公司	14,381,468.00	2.88
2	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	14,056,616.00	2.81
3	中再资管—招商银行—中再资产—基建强国 REITs 主题资产管理产品	8,501,619.00	1.70

4	国信证券股份有限公司	7,634,927.00	1.53
5	泰康人寿保险有限责任公司 —分红—个人分红 —019L-FH002 深	7,389,897.00	1.48
6	东方证券股份有限公司	7,328,405.00	1.47
7	中信建投证券股份有限公司	7,303,115.00	1.46
8	中国平安财产保险股份有限公司 —传统—普通保险产品	6,685,609.00	1.34
9	首创证券股份有限公司	6,408,159.00	1.28
10	国泰君安证券股份有限公司	5,350,000.00	1.07
合计		85,039,815.00	17.01

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	深圳市人才安居集团有限公司	170,000,000.00	34.00
2	深圳市福田区人才安居有限公司	55,000,000.00	11.00
3	深圳市罗湖人才安居有限公司	30,000,000.00	6.00
合计		255,000,000.00	51.00

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

无。

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

无。

§ 14 不动产基金份额变动情况

单位：份

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

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

报告期内无基金份额持有人大会决议。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，基金管理人的重大人事变动如下：

自 2025 年 6 月 5 日起，阮菲女士因董事会到期换届离任董事长职务。公司董事长缺位期间，暂由总经理冀洪涛先生代为履行董事长职务，期限不超过 6 个月。

经红土创新基金管理有限公司第四届董事会第三次会议审议通过，并按有关规定向相关监管部门报备，自 2025 年 12 月 3 日起，总经理冀洪涛先生不再代为履行董事长职务，由何琨女士担任董事长职务。

本报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

15.3 不动产基金投资策略的改变

无。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金聘任安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金聘任北京天健兴业资产评估有限公司为本基金出具评估报告。

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

本报告期内，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、项目公司和专业机构等业务参与人不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。

本报告期内，资产支持证券托管人不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。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	红土创新基金管理有限公司关于增加公司注册资本的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 1 月 2 日
2	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交易情况提示公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 1 月 6 日
3	关于调整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主流流动性服务商为一般流动性服务商的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 2 月 25 日
4	红土创新基金管理有限公司关于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	2025 年 3 月 28 日
5	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	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 3 月 31 日
6	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召开 2024 年年度业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 4 月 3 日
7	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关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 5 月 21 日
8	红土创新基金管理有限公司董事长变更及总经理代为履行董事长职务的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 6 月 6 日
9	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关于二〇二五年上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	2025 年 7 月 7 日
10	红土创新基金管理有限公司关于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变更名称的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 8 月 6 日
11	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招募说明书（更新）	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 8 月 6 日
12	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合同（更新）	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 8 月 6 日
13	红土创新深圳安居保障性租赁住房封	中国证监会基金电子披	2025 年 8 月 6 日

	封闭式基础设施证券投资基金托管协议（更新）	露网站、规定报社及本公司网站	
14	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产品资料概要更新	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 8 月 6 日
15	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解除限售的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 8 月 15 日
16	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解除限售的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 8 月 25 日
17	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解除限售的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 8 月 29 日
18	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	2025 年 8 月 29 日
19	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召开 2025 年中期业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 9 月 2 日
20	关于举办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投资者开放日的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 9 月 4 日
21	红土创新基金管理有限公司调整长期停牌股票估值方法的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 9 月 5 日
22	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	2025 年 11 月 11 日
23	红土创新基金管理有限公司关于开通旗下基金直销交易认、申购费率优惠的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 11 月 14 日
24	红土创新基金管理有限公司关于董事长变更的公告	中国证监会基金电子披露网站、规定报社及本公司网站	2025 年 12 月 6 日

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

(1) 中国证监会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

17.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

17.3 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3月31日