

# 招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：招商基金管理有限公司

基金托管人：兴业银行股份有限公司

送出日期：2025 年 3 月 14 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。

基金托管人兴业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 3 月 13 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，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

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。

本报告中的财务资料已经审计，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了 2024 年度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基础设施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基础设施项目未来现金流金额，也不构成对基础设施项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2024 年 9 月 26 日起至 12 月 31 日止。

## 1.2 目录

§1 重要提示及目录	1
1.1 重要提示	1
1.2 目录	2
§2 基金简介	5
2.1 基金产品基本情况	5
2.2 资产项目基本情况说明	6
2.3 基金扩募情况	6
2.4 基金管理人和运营管理机构	6
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人	6
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	7
2.7 信息披露方式	7
§3 主要财务指标和基金运作情况	7
3.1 主要会计数据和财务指标	7
3.2 其他财务指标	8
3.3 基金收益分配情况	8
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明	10
3.5 报告期内资本性支出使用情况	11
3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况	11
3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况	11
3.8 报告期内发生的关联交易	11
3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况	11
3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况	11
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	12
3.12 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	12
§4 资产项目基本情况	12
4.1 报告期内资产项目的运营情况	12
4.2 资产项目所属行业情况	14
4.3 重要资产项目运营相关财务信息	19
4.4 资产项目公司经营现金流	21
4.5 资产项目公司对外借入款项情况	22
4.6 资产项目投资情况	22
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	22
4.8 资产项目相关保险的情况	22
4.9 资产项目回顾总结和未来展望的说明	23
4.10 重要资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	25
4.11 其他需要说明的情况	25
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	25
5.1 报告期末基金的投资组合情况	25
5.2 投资组合报告附注	25
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明	25
§6 回收资金使用情况	26
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	26

6.2	报告期末净回收资金使用情况.....	26
6.3	剩余净回收资金后续使用计划.....	26
6.4	原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况 ..	27
§7	管理人报告.....	27
7.1	基金管理人及主要负责人员情况.....	27
7.2	管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况.....	28
7.3	管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况.....	31
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况.....	31
§8	运营管理机构报告.....	32
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况.....	32
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况.....	32
§9	其他业务参与者履职报告.....	33
9.1	原始权益人报告.....	33
9.2	托管人报告.....	34
9.3	资产支持证券管理人报告.....	35
9.4	其他专业机构报告.....	35
§10	审计报告.....	36
10.1	审计报告的基本内容.....	36
10.2	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.....	38
§11	年度财务报告.....	38
11.1	资产负债表.....	39
11.2	利润表.....	41
11.3	现金流量表.....	43
11.4	所有者权益变动表.....	45
11.5	报表附注.....	47
§12	评估报告.....	94
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明.....	94
12.2	评估报告摘要.....	94
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明.....	95
12.4	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因.....	95
12.5	报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况.....	95
12.6	报告期内重要资产项目或资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.....	95
12.7	评估机构使用评估方法的特殊情况说明.....	95
§13	基金份额持有人信息.....	95
13.1	期末基金份额持有人户数及持有人结构.....	95
13.2	基金前十名流通份额持有人.....	96
13.3	基金前十名非流通份额持有人.....	96
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况.....	97
§14	基金份额变动情况.....	97
§15	重大事件揭示.....	97
15.1	基金份额持有人大会决议.....	97
15.2	基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动.....	97
15.3	基金投资策略的改变.....	97

15.4 为基金进行审计的会计师事务所情况.....	97
15.5 为基金出具评估报告的评估机构情况.....	97
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、资产项目公司和专业机构等业务参与者涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况.....	98
15.7 其他重大事件.....	98
§16 备查文件目录.....	100
16.1 备查文件目录.....	100

## § 2 基金简介

### 2.1 基金产品基本情况

基金名称	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	招商基金招商蛇口租赁住房 REIT
场内简称	招商基金蛇口租赁住房 REIT
基金主代码	180502
交易代码	180502
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 9 月 26 日
基金管理人	招商基金管理有限公司
基金托管人	兴业银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	52 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2024 年 10 月 23 日
投资目标	在严格控制风险的前提下，本基金通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。
投资策略	本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得基础设施项目完全的所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种投资。 本基金其他主要投资策略包括：基础设施项目投资策略、基础设施项目运营管理策略、扩募及收购策略、资产出售及处置策略、债券投资策略、对外借款策略等。
业绩比较基准	本基金不设置业绩比较基准。
风险收益特征	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市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。
基金收益分配政策	1、在符合有关基金分配条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。基础设施基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；但若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行分配。具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定。 2、本基金的分配方式为现金分红，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。

	3、每一基金份额享有同等分配权。 4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。在不违反法律法规且对现有基金份额持有人利益无实质不利影响的情况下，基金管理人、登记机构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可对基金收益分配原则进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	招商财富资产管理有限公司
运营管理机构	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司

## 2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：林下项目

资产项目公司名称	深圳市林下住房租赁有限公司
资产项目类型	租赁住房
资产项目主要经营模式	提供租赁住房服务
资产项目地理位置	深圳市南山区工业八路

资产项目名称：太子湾项目

资产项目公司名称	太子湾乐宜置业（深圳）有限公司
资产项目类型	租赁住房
资产项目主要经营模式	提供租赁住房服务
资产项目地理位置	深圳市南山区港湾大道

## 2.3 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		招商基金管理有限公司	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司
信息披露事务负责人	姓名	潘西里	邵明勇
	职务	督察长	业务总监
	联系方式	0755-83196666	0755-21610183
注册地址		深圳市福田区深南大道7088号	深圳市前海深港合作区南山街道临海大道59号海运中心主塔楼316-317
办公地址		深圳市福田区深南大道7088号	深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道5号招商积余大厦8楼
邮政编码		518040	518000
法定代表人		王小青	李杰

## 2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人	原始权益人
名称	兴业银行股份有限公司	招商财富资产管理有限公司	兴业银行股份有限公司	深圳市招商公寓发展有限公司
注册地址	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦	深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5033 号前海卓越金融中心 3 号楼 L26-01B、2602	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦	深圳市南山区招商街道沿山社区龟山路 8 号明华国际会议中心 C、B 座 C-601
办公地址	上海市浦东新区银城路 167 号 4 楼	深圳市福田区深南大道 7888 号东海国际中心 B 座 19 楼	上海市浦东新区银城路 167 号 4 楼	深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道 5 号招商积余大厦 8 楼
邮政编码	200120	518040	200120	518000
法定代表人	吕家进	张倩	吕家进	郑国毅

## 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	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	深圳市罗湖区桂园街道深南东路 5001 号华润大厦 1201-06, 1301-03 单元
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

## 2.7 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	中国证券报
登载基金年度报告正文的管理人互联网网址	<a href="http://www.cmfchina.com">http://www.cmfchina.com</a>
基金年度报告备置地点	基金管理人及基金托管人住所

## § 3 主要财务指标和基金运作情况

### 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	2024 年 9 月 26 日-2024 年 12 月 31 日
本期收入	26,868,679.68
本期净利润	3,845,326.57
本期经营活动产生的现金流量净额	26,531,379.19
本期现金流分派率（%）	1.07



年化现金流分派率 (%)	4.05
期末数据和指标	2024 年末
期末基金总资产	1,606,782,058.54
期末基金净资产	1,367,345,323.93
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	117.51
内部收益率 (%)	-

注：1、本基金合同于 2024 年 9 月 26 日生效，截至本报告期末成立未满 1 年，本报告期为非完整会计年度。

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

3、本期现金流分派率=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。  
 年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/基金合同生效日至报告期末实际天数\*本年总天数。

### 3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2024 年
期末基金份额净值	2.7347
期末基金份额公允价值参考净值	-

注：本基金合同于 2024 年 9 月 26 日生效，截至本报告期末成立未满 1 年，本报告期为非完整会计年度。

### 3.3 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	17,133,990.11	0.0343	2024 年 9 月 26 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

##### 3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

本报告期及近三年无实际分配金额。

#### 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	3,845,326.57	-
本期折旧和摊销	17,293,245.36	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-2,057,223.50	-
本期息税折旧及摊销前利润	19,081,348.43	-
调增项		
1.其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,410,244,719.63	-
2.应收和应付项目的变动	9,547,236.58	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,027,667,439.43	-
2.支付的利息及所得税费用	-2,096,474.40	-
3.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-36,627,898.80	-
4.偿还借款支付的本金	-355,347,501.90	-
本期可供分配金额	17,133,990.11	-

注：1、应收和应付项目的变动包括应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产、其他非流动资产、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款、应付管理人报酬、应付托管费及应交税费（不包含应交企业所得税）。

2、未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用、本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、待缴纳的税金等。

### 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

本报告期内，本基金暂无同期可比。

### 3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

### 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

本报告期，本基金实现可供分配金额为 17,133,990.11 元，相较招募说明书中披露的可供分配同期目标数 14,136,366.60 元（将招募说明书中披露的 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日（184 天）的可供分配金额预测数 26,815,375.81 元，按基金合同生效日 2024 年 9 月 26 日至 2024 年 12 月 31 日实际天数 97 天折算），完成招募说明书预测的 121%，主要差异原因为基础设施项目总体运营情况良好，可供分配金额及 EBITDA 均略好于招募说明

书的预测，且按照基金合同的约定在募集期间产生的利息计入基金资产，纳入可供分配金额。

### 3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

#### 3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 362,751.87 元，资产支持证券管理人管理费 359,012.16 元，基金托管人托管费 36,275.09 元，运营管理机构的管理费用 2,676,693.52 元。

#### 3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

基金管理人作为运营管理机构的委托方，有权对运营管理机构的工作进行监督和考核，以全面、客观评估其服务质量；如运营管理机构提供的运营管理服务不符合运营管理协议的约定，基金管理人有权要求运营管理机构在其指定的合理期限内整改。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，确保了基础设施项目的稳定运营。

同时，基金管理人就运营管理机构在运营管理协议项下提供的基础设施项目运营管理服务，定期向运营管理机构支付运营管理费。运营管理费包含基本服务费和激励服务费共两个部分。根据基金合同及运营管理协议的约定，运营管理费的收取及运营业绩奖惩的计算依据详见“11.5.13.4.1 基金管理费”。

1、基本服务费的收取及运营业绩奖惩情况详见“11.5.13.4.1 基金管理费”中的固定服务费 2。本报告期内，基本服务费的奖惩情况如下：

单位：人民币元

项目	林下项目	太子湾项目	合计
运营收入	12,425,503.19	9,033,772.80	21,459,275.99
基本服务费比例	11%	11%	-
基本服务费金额	1,366,805.35	993,715.01	2,360,520.36

注：计算基本服务费的运营收入期间为自 2024 年 9 月 27 日（项目公司交割日）至 2024 年 12 月 31 日。根据运营管理协议的约定，计算基本服务费的运营收入包括营业收入，其他收益和营业外收入。

2、激励服务费的收取及运营业绩奖惩情况详见“11.5.13.4.1 基金管理费”中的浮动管理费。本报告期内，激励服务费的奖惩情况如下：

单位：人民币元

项目	林下项目	太子湾项目	合计
年度实际 EBITDA 减去年度预算 EBITDA	508,517.44	412,762.92	921,280.36

激励服务费比例	50%	15%	-
激励服务费金额	254,258.72	61,914.44	316,173.16

注：因项目公司股权交割日后自然年度内实际运营天数不足一年，本报告期内预算 EBITDA 以交割日后实际运营天数对 2024 年 7-12 月预算 EBITDA 金额进行折算得出。

### 3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内基础设施项目未发生资本性支出事项。

### 3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

报告期内基础设施项目未进行重大改造或扩建。

### 3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

本报告期内，本基金购入并已取得林下项目和太子湾项目的全部股权，有关权属变更登记手续已完成，本基金已就上述交易向原始权益人完成全部的股权转让对价支付工作。截至 2024 年 12 月 31 日，因本次交易形成的基础设施基金财产不存在尚未支付的股权转让对价。本基金就林下项目向原始权益人支付股权转让对价 644,643,300.74 元，根据交割审计报告，购入林下项目于交割审计基准日（2024 年 9 月 26 日）总资产合计 237,131,830.89 元，负债合计 230,980,409.84 元。本基金就太子湾项目向原始权益人支付股权转让对价 382,606,585.57 元，购入太子湾项目于交割审计基准日（2024 年 9 月 26 日）总资产合计 230,735,211.14 元，负债合计 155,098,958.12 元。关于交割审计报告，投资者可以进一步查阅 2024 年 11 月 28 日发布的《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告》。

### 3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，具体关联交易详见“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

### 3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

### 3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

本报告期末应收账款坏账准备余额为 2,688.00 元，其他应收款坏账准备余额为 5.00 元。

### 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 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内基础设施基金各业务参与者无新增基础设施基金相关承诺。

## § 4 资产项目基本情况

### 4.1 报告期内资产项目的运营情况

#### 4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

本基金通过专项计划 100%持有的基础设施资产由 2 个租赁住房项目组成，均位于深圳市南山区，合计拥有 927 套租赁住房及 15 套配套商业，可供出租面积合计 65,253.27 平方米。本报告期内，两个基础设施项目整体运营平稳，完成收入 21,197,298.71 元，息税折旧及摊销前利润 15,442,783.92 元。林下项目自 2016 年 3 月开始运营，已运营超过 8 年；太子湾项目自 2020 年 5 月开始运营，已运营超过 4 年。报告期内基础设施项目运营稳定，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

#### 4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2024 年 9 月 26 日-2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	65,253.27
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	51,531.52
3	出租率	报告期末时点出租率	%	78.97
4	平均租金单价（含税）	报告期内平均签约租金单价： $\Sigma$ 单套房间月租金/ $\Sigma$ 单套房间计租面积	元/平方米/月	107.45
5	加权平均合同剩余租期	报告期末在租租约面积加权平均剩余租期	年	0.55
6	租金收缴率	报告期末租金收缴率	%	98.90
7	企业租户占比	报告期末企业租户面积占已出租面积比例	%	16.94

注：因林下项目报告期末重要现金流提供方到期退租，林下项目报告期末时点出租率为 70.37%。报告期内基础设施项目平均出租率为 93.83%。基金成立日为 2024 年 9 月 26 日，无上年同期数据。

## 4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

基础设施项目名称：林下项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2024年9月26日-2024年12月31日)/报告期末(2024年12月31日)
1	可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	39,304.42
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	27,658.19
3	出租率	报告期末时点出租率	%	70.37
4	平均租金单价(含税)	报告期内租赁住房平均签约租金单价： $\Sigma$ 单套房间月租金/ $\Sigma$ 单套房计租面积	元/平方米/月	105.47
5	加权平均合同剩余租期	报告期末在租租约面积加权平均剩余租期	年	0.41
6	租金收缴率	报告期末租金收缴率	%	99.68
7	企业租户占比	报告期末企业租户面积占比	%	19.73

注：林下项目报告期末重要现金流提供方到期退租，林下项目报告期末时点出租率为 70.37%，报告期内平均出租率为 95.06%。截至 2025 年 3 月 3 日林下项目时点出租率已达到 82.36%。此处平均租金单价内涵已含增配家私服务费。基金成立日为 2024 年 9 月 26 日，无上年同期数据。

基础设施项目名称：太子湾项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2024年9月26日-2024年12月31日)/报告期末(2024年12月31日)
1	租赁住房可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	25,051.85
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	23,262.82
3	租赁住房出租率	报告期末时点租赁住房出租率	%	92.86
4	配套商业出租率	报告期末时点配套商业出租率	%	68.06
5	租赁住房平均租金单价(含税)	报告期内租赁住房平均签约租金单价： $\Sigma$ 单套房间月租金/ $\Sigma$ 单套房计租面积	元/平方米/月	107.14
6	配套商业平均租金单价(含税)	报告期内配套商业平均签约租金单价： $\Sigma$ 单套房间月租金/ $\Sigma$ 单套房计租面积	元/平方米/月	240.48
7	加权平均合同剩余租期	报告期末在租租约面	年	0.58

	余租期	积加权平均剩余租期		
8	租金收缴率	报告期末租金收缴率	%	97.86
9	企业租户占比	报告期末租赁住房企业租户面积占租赁住房实际已出租面积比例	%	12.30

注：太子湾项目租赁住房部分加权平均合同剩余租期为 0.52 年，租赁住房合同年期以 1 年为主，每年办理一次续签手续。配套商业部分租赁合同一般租期较长，通常为 3 年以上租约，存量租赁合同的最晚到期日为 2031 年。此处平均租金单价内涵已含增配家政服务。基金成立日为 2024 年 9 月 26 日，无上年同期数据。

#### 4.1.4 其他运营情况说明

2024 年 12 月末林下项目时点出租率为 70.37%，主要系重要现金流提供方 2024 年 12 月 25 日到期退租导致，涉及退租房屋为 143 套。基金管理人已协同运营管理机构制定、执行综合租赁去化方案，努力实现加快租赁去化。截至 2025 年 3 月 3 日末（自 2024 年 12 月 26 日起算合计 68 个自然日），本批退租涉及的林下项目 5 号楼 143 套房屋，已累计收到客户预定 95 套，累计预定套数占本批退租房屋套数的 66.43%。超过 85% 的预定套数已经转为合同签约并起租，剩余套数正在推进签约程序。此外，根据《招募说明书》披露的相关安排，原始权益人及运营管理机构已经对林下项目 2024 年至 2026 年的 EBITDA 提供充分的保障措施，若年度实际 EBITDA 低于年度预算 EBITDA，则通过原始权益人作出特殊赔偿以及运营管理机构扣减基本服务费方式对本基金予以补偿。考虑到本次可预期的退租事件发生在保障措施的覆盖期间内，因此本次退租事件不会对投资者利益立即产生影响。

关于林下项目租赁去化安排以及利益保障措施，投资者可以进一步查阅 2024 年 12 月 25 日发布的《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目经营情况进展的公告》、2025 年 1 月 11 日发布的《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于 2024 年下半年主要运营数据的公告》、2025 年 3 月 5 日发布的《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目经营情况进展的公告》，以及《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》“十五、基础设施项目财务状况及经营业绩分析”之“（二）基础设施项目财务状况分析”之“5、重要现金流提供方”之“（6）重要现金流提供方退租应对预案”。

#### 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 资产项目所属行业情况

#### 4.2.1 资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

本基金持有的太子湾项目为保障性租赁住房（社会主体出租型）、林下项目为社会主体建设并运营的公共租赁住房（高级人才公寓），二者均为社会主体出租的保障性的住房项目。参考国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），资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”。

中国租赁住房市场已经形成保障性租赁住房和市场化租赁住房双轨并行的发展格局，近年来中央和地方大力推进保障性租赁住房市场的培育与发展。国家政策层面，一方面保持金融支持、房源筹集、市场监管等方面政策的延续性并不断深入；另一方面加强行业标准建设、规范企业行为、提出建设“好房子”，进一步推动住房租赁行业的高质量可持续发展。地方政策层面，一线城市继续领跑，以“因城施策”为原则，不断细化、深化住房租赁相关政策；越来越多的省市出台住房租赁政策，以“盘活存量”和“促进需求”为两大抓手，促进本地住房租赁市场发展。

根据项目形态划分，租赁住房市场可以分为集中式、分散式两大市场，其中集中式租赁住房项目近几年发展迅速，参与主体包括地方国有住房专营企业（例如深圳安居集团）、房地产开发企业（例如华润有巢、招商蛇口）、资管基金（例如建信租赁）、其他大型企业等。集中式租赁住房从产品定位上，还可以进一步划分为高端公寓、青年公寓、租赁社区、宿舍型公寓，高端公寓基本上为市场化租赁住房，后三类产品中有相当部分项目已纳入保障性租赁住房体系运营。考虑到与本基金所持项目的可比性和行业发展动态，若无特别说明，以下行业介绍聚焦在集中式租赁住房市场（包括已纳保和市场化，但不含需登记轮候库排队的公共租赁住房）。

关于发展阶段，行业正处于规模化扩张向质量提升过渡的关键期。在规模方面，从根据行业研究机构“ICCRA 住房租赁产业研究院”发布的《中国租赁住房市场蓝皮书·2024》显示，截至 2024 年末，16 个热点城市（北京、上海、广州、深圳、成都、杭州、南京、武汉、西安、重庆、合肥、宁波、青岛、厦门、天津、长沙）的机构化运营集中式租赁住房项目提供的房间总规模达到 124 万套（间），同比增长 35.2%，尽管增幅低于 2023 年的 54.9%，但是仍然呈现快速扩张的形势，其中非居改租、城市更新项目推动供给多样化。在投资方面，租赁住房市场的大宗交易活动呈现出蓬勃发展的态势，交易量与交易额均实现了快速增长，租赁住房已然成为一线城市中最受关注的资产类别之一。随着公募 REITs 的常态化发行、城镇化水平的提升、流动人口的增长，租赁住房业态有望吸引更多投资市场的目光与资本注入，成为投资领域的热点。在产品质量方面，随着供应量增大、同质化竞争问题开始逐步显现，市场参与者通过产品差异化，如多元化户型设计、宠物友好、社群活动与智能家居等概念，提升产品吸引力，满足更广泛客户需求。

租赁住房行业存在季节性特征。每年夏季是租赁住房市场的旺季，毕业生群体以及正常的换租、新租群体会产生旺盛租赁需求；春节假期后的 1-2 个月为小旺季，离乡返城人



员潮阶段性放大市场租赁需求。不过，对于稳定运营的项目而言，上述季节性特征不会对项目全年总体出租率水平产生重大影响。

关于租赁住房行业的竞争格局，近年来全国主要城市均呈现地方国企加大投入建设或收购项目、市场化主体（房开企业、专业运营商等）以丰富多样的形式持续布局参与的态势。以深圳市为例，回顾 2024 年，深圳市安居集团持续建设及运营政府配租型保障性租赁住房，同时，积极投身到城中村、老旧小区等既有住房改造保租房行列，并推出“安居乐寓”品牌向市场招租。公开信息显示，安居乐寓 2024 年末已覆盖深圳市 9 个行政区、开业 47 个门店，开业运营房源超 3.5 万套，在租房源达 2 万套。2024 年，房企系租赁品牌招商蛇口、华润有巢、中海友里公寓、万科泊寓均有新推项目入市。根据“克而瑞不动产运营华南”发布的数据，全深圳 2024 年供应集中式租赁住房项目数达到 87 个，合计增量供应房源超 5 万间。

与上海市批量供应 R4 用地用于租赁住房项目建设情况不同，深圳市供应租赁住房用地的数量相对较少且以协议出让为主；深圳特色则是城中村改造公寓占比很高，根据“克而瑞不动产运营华南”发布的数据，截至 2024 年 8 月统计的全深圳 755 个集中式租赁住房项目中，近 60%是城中村改造公寓项目。

#### 4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

深圳市南山区的集中式租赁住房市场，依据是否纳入保障体系，可细致划分为保障性租赁住房与市场化租赁住房两大类。保障性租赁住房进一步细分为政府配租型与社会主体出租型，其中社会主体出租型保障性租赁住房在 2023 至 2024 年间，南山区住建局共认定了 43 个项目，总计 22,271 套房源；政府配租型则于 2024 年认定了 2 个项目，共计 1,498 套房源。

2024 年认定的政府配租类保障性租赁住房中，位于粤海街道的安居高新花园提供了 1,088 套房源（已投入运营），目前仅对企业进行配租工作；其余 410 套为旧城改造住宅保障房项目，目前仍在建设中。

2023-2024 年认定的 22,271 套社会主体出租的保障性租赁住房中，约 9,200 套源于城中村改造项目，占总量的 41%，其余则以产业园区配套宿舍、工业上楼配建及员工宿舍为主。从地理分布来看，南山区北部（西丽、桃源街道）拥有 11,828 套，占比 53%；中部（南头、粤海、沙河街道）有 1,166 套，占比 5%；南部（南山、蛇口、招商街道）则合计 9,277 套，占比 42%。本基金所持有的项目均坐落于深圳市南山区的蛇口片区，主要包含南山区蛇口街道与招商街道，在 2023 至 2024 年期间，前述街道共认证了 6,081 套保障性租赁住房，其中超过 95%的房源已在 2024 年及以前既已投入运营。其中，规模最大的是招商社区公寓兰园小区，共 1,879 套，占总量的 31%；其余 69%的房源中，超过一半为城中村改造项目，共计 2,138 套，占 35%；剩余房源则主要来源于存量住宅的盘活与改造。

此外，已运营的市场化租赁住房纳入保障性租赁住房的趋势日益明显。上述认定的 22,271 套社会主体出租保租房中，四大品牌——万科泊寓、龙湖冠寓、招商蛇口与金地草莓社区——累计纳入保障体系的房源约达 4,800 套。

虽然南山区保障性租赁住房筹集工作持续开展、市场化租赁住房陆续供应入市，但是区域内租赁需求人口规模庞大，租赁住房市场仍有较大的发展空间。根据《深圳市南山区 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，全区 2023 年末常住人口 181.86 万人。其中，常住户籍人口 94.39 万人，常住非户籍人口 87.47 万人。根据《中国人口普查分县资料-2020》对于“家庭户住房状况”的抽样统计资料，南山区家庭户租赁住房居住的占比达 60.54%。若以前述租赁住房比例结合南山区 2023 年末常住人口 181.86 万人的体量进行折算，预计租赁人口超 110 万人。根据克而瑞统计的深圳市各区普通住宅项目网签成交均价，2024 年各月份南山区成交价位于 9~10 万元/平方米的水平，与深圳市统计局公布的 2023 年全年居民人均可支配收入 102,576 元相比，房价收入比仍处于高位，大量区域内人口受制于房价高因素仍需租赁住房居住。

从保障性租赁住房的分布情况中可以看出，经济最为繁荣、企业最为集中的南山区中部，其租赁住房供应相对有限，导致大量办公人群需向南山区北部或南部寻求住房，或者外溢到相邻的宝安区。位于南山区南部的蛇口片区，经过四十年的发展，配套设施完善，交通便捷，相比北部区域优势显著。

本基金所拥有的林下项目与太子湾项目，作为高层小区式租赁项目，以其较高的综合品质、较强的稀缺性、稳定的人才折扣优惠政策在深圳南山区蛇口片区内拥有独特的竞争优势。深圳南山区蛇口片区办公人口密集，对高品质租赁住房需求旺盛。基金所持项目能够直接服务于区域内的文化创意、国际教育、服装、物流等行业，同时辐射前海、后海片区内的科技、金融、互联网等行业的办公人群。这些办公人群对租房品质有较高要求，且具备较好的支付能力，更加青睐综合品质高的租赁住房项目。

#### 4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

中央层面，2024 年 12 月全国住房城乡建设工作会议召开，会议指出，2025 年要增加保障性住房供给，配售型保障房要加大力度，再帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居；着力优化和完善住房供应体系，加快发展保障性住房，满足城镇住房困难工薪群体的刚性住房需求。2025 年 1 月 10 日，国务院新闻办公室举行“中国经济高质量发展成效”系列新闻发布会，财政部相关负责人表示，关于专项债支持收购存量商品房用作保障性住房的政策，财政部正在配合相关行业主管部门抓紧研究，细化有关措施安排。

地方层面，2024 年 7 月 23 日，深圳市住房和建设局发布《深圳市社会主体出租保障性租赁住房租赁管理细则（征求意见稿）》（以下简称“《管理细则（征求意见稿）》”），

截至本年度报告公告日尚未发布正式文件。2024 年 9 月末，深圳市住建局发布《关于公寓类居住房屋用作社会主体出租的保障性租赁住房的通知》，加快建设筹集社会类保租房。

总体来看，中央和地方层面持续推进保障性住房体系建设、构建“租购并举”的房地产发展新模式。

#### 4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

根据克而瑞不动产运营华南区 2024 年 5 月发布的研究显示，南山坐拥全深圳产值最高的四大总部基地，就业人群一直“有增无减”，租赁住房需求凸显。深圳湾超级总部正在建设，目前前海总部基地、西丽留仙洞总部基地、前海金融总部基地，都是就业十分集中的区域。根据南山区“十四五”规划，南山区定位为世界级创新型滨海中心城区；根据国务院批复的《深圳市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，南山区到 2035 年按照 200 万常住人口规模配置较高品质住房以及基础教育设施。

基础设施项目所在的深圳市南山区蛇口片区紧邻建设中的深圳湾超级总部和前海总部基地。随着未来大型企业的逐步入驻，办公人员的租赁需求也将同步大幅增加，从而为项目带来可观的增量优质客户基础。值得一提的是，2024 年第四季度，太子湾项目周边的 K11 ECOAST 已经启动租户进场装修工作，待这座大型商业中心未来正式开业，预计将吸引大量消费人流，并带动商铺员工的聚集。同时，随着太子湾项目周边开发的逐步推进，商务楼宇也将相继建成并投入使用，进一步引入各类企业办公，从而相应地导入更多的租赁需求。

报告期末，位于林下项目周边的“壹间·网谷”公寓项目进入筹备阶段，并已于 2025 年 3 月初正式开业运营。根据运营管理机构提供的信息，该项目主要提供单间和一房一厅两种房型。在目标客户群体方面，与林下项目没有直接的重叠。而在租金单价方面，该项目则高于太子湾项目。

据运营管理机构计划，与太子湾项目相邻的“太子湾人才公寓二期”项目预计将于 2025 年年中开业，户型和套数与太子湾项目相似。根据运营管理机构反馈，考虑到新项目单价一般高于运营即将满 5 年的老项目，因此太子湾项目与相邻项目在相同房型预计将形成价格优势。

综合考虑蛇口片区成熟配套吸引力、入池项目较高的产品竞争力，以及深圳市南山区办公群体支付能力相对较强、区域内租赁需求旺盛的实际情况，上述项目开业预计不会对基金项目的业绩表现产生实质不利影响。基金管理人后续将继续保持与运营管理机构沟通，不断强化基金项目业绩达成目标。

总体上看，虽然在深圳市南山区租赁住房项目持续筹集和供应，但是南山区作为全国范围内经济实力极强的市辖区，持续吸纳的就业人口带来的租房刚需规模庞大，区域内租赁住房行业供需不平衡的状态预计仍然会持续一段时间。

### 4.3 重要资产项目运营相关财务信息

#### 4.3.1 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目名称：深圳市林下住房租赁有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）
主要资产科目		
1	货币资金	28,358,150.49
2	投资性房地产	213,257,841.03
主要负债科目		
1	长期借款	569,778,170.00

注：本报告期项目公司长期借款为股东借款。

资产项目名称：太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	190,059,375.37
主要负债科目		
1	长期借款	337,155,163.00

注：本报告期项目公司长期借款为股东借款。

#### 4.3.2 重要资产项目公司的营业收入分析

金额单位：人民币元

资产项目公司名称：深圳市林下住房租赁有限公司

序号	构成	本期（2024年9月26日-2024年12月31日）		金额同比 变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	11,734,297.97	95.38	-
2	物业管理费收入	285,087.48	2.32	-
3	停车位收入	281,408.24	2.29	-
4	其他收入	1,422.79	0.01	-
5	合计	12,302,216.48	100.00	-

资产项目公司名称：太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

序号	构成	本期（2024年9月26日-2024年12月31日）		金额同比 变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	8,075,186.18	90.78	-
2	物业管理费收入	653,031.89	7.34	-
3	停车位收入	153,223.71	1.72	-
4	其他收入	13,640.45	0.15	-
5	合计	8,895,082.23	100.00	-

注：1、本报告期林下和太子湾项目公司运营财务数据期间为2024年9月27日（交割日）至2024年12月31日，下同。

2、合计项列示数字不等于各项加总的情形系四舍五入形成的尾差，下同。

### 4.3.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

金额单位：人民币元

资产项目公司名称：深圳市林下住房租赁有限公司

序号	构成	本期（2024年9月26日-2024年12月31日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧和摊销费用	3,494,146.79	22.34	-
2	运营服务费	1,621,064.07	10.37	-
3	物业管理及维修费	1,072,958.97	6.86	-
4	其他运营成本	584,289.89	3.74	-
5	税金及附加	211,447.46	1.35	-
6	管理费用	222,500.00	1.42	-
7	财务费用	8,432,048.65	53.92	-
8	其他成本/费用	-	-	-
9	合计	15,638,455.83	100.00	-

注：1、本报告期运营服务费为运营管理机构收取的运营管理费，包括基本服务费和激励服务费。

2、本报告期财务费用主要为股东借款利息费用。

资产项目公司名称：太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

序号	构成	本期（2024年9月26日-2024年12月31日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧和摊销费用	2,141,779.78	19.46	-
2	运营服务费	1,055,629.45	9.59	-
3	物业管理及维修费	350,426.95	3.18	-
4	其他运营成本	395,082.71	3.59	-
5	税金及附加	407,366.01	3.70	-
6	管理费用	222,500.00	2.02	-
7	财务费用	6,430,534.38	58.44	-
8	其他成本/费用	-	-	-
9	合计	11,003,319.28	100.00	-

注：1、本报告期运营服务费为运营管理机构收取的运营管理费，包括基本服务费和激励服务费。

2、本报告期财务费用主要为股东借款利息费用。

### 4.3.4 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：深圳市林下住房租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2024年9月26日-2024年12月31日）
				指标数值
1	毛利率	毛利润额/营业收入*100%	%	44.95
2	息税折旧摊	（利润总额+利息费用+折旧摊	%	71.62

	销前利润率	销)/营业收入×100%		
--	-------	--------------	--	--

资产项目公司名称：太子湾乐宜置业（深圳）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（2024年9月26日-2024年12月31日）
				指标数值
1	毛利率	毛利润额/营业收入*100%	%	55.67
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	74.56

#### 4.4 资产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

###### 1. 收入归集和支出管理：

林下项目公司和太子湾项目公司均在兴业银行深圳沙河支行开立了运营账户，在兴业银行深圳蛇口支行开立了基本户，在招商银行深圳蛇口支行开立了政策监管账户。运营账户是项目公司在监管银行开立的专门用于接收政策监管账户转付的收入、政策监管账户收取的收入外的其他收入等款项的人民币资金账户。基本户是用于接收从运营账户所划转的款项，并根据项目公司监管协议的约定对外支付的人民币资金账户。政策监管账户是项目公司在政策监管账户开户行开立的深圳市辖区内唯一的住房租赁资金专用账户，专项用于收取承租人租金、押金及住房租赁关系存续期间的相关费用，并根据政策监管账户监管协议的约定将前述全部收入划付至项目公司运营账户的人民币资金账户。

###### 2. 现金归集和使用情况：

本报告期内，林下项目和太子湾项目合计现金流入金额为 363,851,279.98 元，合计现金流出总金额为 364,014,028.83 元。

本报告期内，林下项目现金流入金额为 229,724,044.00 元，包括项目公司收到专项计划的股东借款 209,177,309.00 元，其他现金流入主要为收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入等；现金流出金额为 217,302,485.49 元，包括项目公司偿还原始权益人借款 213,177,308.95 元，其他现金流出主要为购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出、支付的税费等。

本报告期内，太子湾项目现金流入金额为 134,127,235.98 元，包括项目公司收到专项计划的股东借款 122,170,193.00 元，其他现金流入主要为收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入等；现金流出金额为 146,711,543.34 元，包括项目公司偿还原始权益人及其关联方借款 142,170,192.95 元，其他现金流出主要为购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出，支付的税费等。

##### 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

林下项目在本报告期内存在重要现金流提供方中国电子信息产业集团有限公司，该企业租户的现金流占比超过 10%。本报告期内该租户贡献租金及物业管理费收入占比较高，其租金及物业管理费收入占报告期内两处基础设施项目合计租金及物业管理费收入总额约 19.6%。该租户为中央企业，整体经营情况稳定，资信水平良好，与本基金原始权益人不存在关联关系。该租户在 2021 年末整租林下项目部分房间作为员工宿舍，租金定价公允，租户偿付能力强。2024 年 12 月 25 日，双方租赁合同到期，该租户已正式退租，并已缴清全部应付款项。本基金自 2024 年 12 月 26 日起已不存在重要现金流提供方。

太子湾项目在本报告期内平均个人租户占比较大，分散度较高，不存在重要现金流提供方。

#### **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 资产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 对资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 资产项目投资情况**

##### **4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况**

无。

##### **4.6.2 购入或出售资产项目情况及对基金运作、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 资产项目相关保险的情况**

基础设施项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求购买了财产一切险、公众责任险。

林下项目已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、营业中断险，保险期限自 2024 年 4 月 1 日 0 时起至 2025 年 3 月 31 日 24 时止，报告期内保险期间连续未中断。

林下项目已向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司购买了燃气责任险，保险期限自 2024 年 10 月 26 日 0 时起至 2025 年 10 月 25 日 24 时止，报告期内保险期间连续未中断。

太子湾项目已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、营业中断险，保险期限自 2024 年 4 月 1 日 0 时起至 2025 年 3 月 31 日 24 时止，报告期内保险期间连续未中断。

保险到期后，项目公司将按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，为基础设施项目购买足够的保险。

## 4.9 资产项目回顾总结和未来展望的说明

### 4.9.1 对报告期内资产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内，基础设施项目完成营业收入 21,197,298.71 元，息税折旧摊销前利润 15,442,783.92 元，息税折旧摊销前利润率 72.85%，报告期内平均出租率 93.83%，整体运营良好。

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

报告期内，基础设施项目整体平均出租率 93.83%，高于预测计划平均出租率，实际完成息税折旧摊销前利润为 15,442,783.92 元，高于预算息税折旧摊销前利润目标，预算完成率为 106.04%；

报告期内，基础设施项目完成租赁去化目标，不断拓宽获客渠道及推广方式，实现线上线下相结合、渠道及自营流量并重的营销模式。同时，不断优化运营流程，完成采购计划及维修、保洁工作，提高客户满意度。

基础设施项目在未来的发展进程中，将始终保持高效合规的运营态势。基金管理人将与运营管理机构通力协作，持续强化基础设施资产的运营管理工作。通过采取灵活多变的租赁去化策略，构建多元化的营销推广模式，在宏观市场环境等客观条件允许前提下，全力以赴与主管部门及评估机构沟通完成基准租金价格的调整，致力于提升基础设施项目的运营效率，为项目公司经营的稳定增长提供坚实保障。

主要经营策略涵盖但不限于以下几个方面：



1. 精心制定并严格执行灵活的租赁去化策略：充分调动自营、渠道等多方力量，创新实现更为灵活的招租方式。与此同时，深度挖掘存量企业租户的潜在需求，实时精准对接企业租户的多样化需求。

2. 全力构建多元化营销推广方式：采用线上线下有机结合的多模态推广策略，在巩固传统线下推广途径的基础上，积极探索自媒体、直播等新业态推广模式，成功打造内外大循环格局。

3. 不断完善全周期租赁服务体系：建立起从商机发现、租户咨询、现场看房、签约入驻、日常服务到退租办理等全周期端到端的标准化服务体系，持续增强客户粘性，大幅提高客户满意度。

4. 深度加大集团内协同力度，充分拓展集团内资源：依托招商局集团雄厚庞大的资源体系，紧密对接其租赁需求，通过满足企业和个人的多元化租赁诉求，有效实现协同效应。

#### 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

在宏观层面，2024 年 12 月的中央经济工作会议指出，全年经济运行呈现前高、中低、后扬的态势。一季度经济开局良好，二、三季度下行压力加大。9 月 26 日，中央政治局会议果断部署了一揽子增量政策，有效提振了楼市、股市和市场预期，使经济明显回升，为全年目标的实现和 2025 年的经济发展奠定了良好基础。

2025 年是“十四五”规划的收官之年。尽管外部环境变化带来的不利影响持续加深，我国经济运行仍面临不少困难和挑战，但经济长期向好的支撑条件和基本趋势没有改变。会议提出，2025 年要保持经济稳定增长，保持就业和物价总体稳定，保持国际收支基本平衡，促进居民收入增长与经济增长同步。同时，要大力提振消费，提高投资效益，全方位扩大国内需求，着力实现增长稳、就业稳和物价合理回升的优化组合。

深圳市在 2025 年的《政府工作报告》中提出了全市 GDP 增长率预期目标为 5.5%，居民消费价格涨幅控制在 2% 左右，新增就业 20 万人的目标。报告还提到，要大力发展“人工智能+”和“新质生产力”，推动经济高质量发展。作为创新高地，深圳市南山区拥有良好的创新生态和产业基础，发展空间仍然很大。2025 年，南山区计划通过“千亿融资计划”等举措，全力支持企业创新发展，催生一批“瞪羚企业”，为区域经济的持续增长注入新动力。在政策支持和市场机遇的双重推动下，南山区有望在 2025 年继续保持经济的稳定增长和创新发展。

基础设施项目位于深圳市南山区蛇口片区，区位优势显著，蛇口片区作为深圳改革开放先行区，兼具成熟生活配套与产业升级潜力，叠加前海自贸区扩容政策辐射，区域租赁住房需求具备长期支撑。特别是深圳市大力发展的“人工智能+”和“新质生产力”，将进一步促进高新技术产业发展，吸引更多企业和人才入驻，增加对优质居住空间的需求。随

着区域经济持续发展，产业结构不断优化，将持续导入高素质人才，预计未来优质租赁住房需求更加旺盛。

#### 4.10 重要资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

基础设施项目整体运营稳定，外部环境无重大变化。

#### 4.11 其他需要说明的情况

无。

## § 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

### 5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占基础设施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	5,320,274.90	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	5,320,274.90	100.00

### 5.2 投资组合报告附注

报告期基金投资的前十名证券的发行主体未有被监管部门立案调查，不存在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

### 5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明

报告期内，本基金的估值业务严格按照相关的法律法规、基金合同以及《招商基金管理有限公司基金估值委员会管理办法》进行。基金核算部负责日常的基金资产的估值业务，执行基金估值政策。另外，公司设立由投资和研究部门、风险管理部、基金核算部、法律合规部负责人和基金经理代表组成的估值委员会。公司估值委员会的相关成员均具备相应的

专业胜任能力和相关工作经历。公司估值委员会主要负责制定、修订和完善基金估值政策和程序，定期评价现有估值政策和程序的适用性及对估值程序执行情况进行监督。

投资和研究部门以及基金核算部共同负责关注相关投资品种的动态，评判基金持有的投资品种是否处于不活跃的交易状态或者最近交易日后经济环境发生了重大变化或证券发行机构发生了影响证券价格的重大事件，从而确定估值日需要进行估值测算或者调整的投资品种；投资和研究部门定期审核公允价值的确认和计量；研究部提出合理的数量分析模型对需要进行估值测算或者调整的投资品种进行公允价值定价与计量并定期对估值政策和程序进行评价，以保证其持续适用；基金核算部定期审核估值政策和程序的一致性，并负责与托管行沟通估值调整事项；风险管理部负责估值委员会工作流程中的风险控制；法律合规部负责日常的基金估值调整结果的事后复核监督工作；法律合规部与基金核算部共同负责估值调整事项的信息披露工作。

基金经理代表向估值委员会提供估值参考信息，参与估值政策讨论；对需采用特别估值程序的证券，基金及时启动特别估值程序，由公司估值委员会集体讨论议定特别估值方案，咨询会计师事务所的专业意见，并与托管行沟通后由基金核算部具体执行。

本基金管理人参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。截至报告期末本基金管理人已与中央国债登记结算有限责任公司、中证指数有限公司签署服务协议，由其按约定提供相关债券品种、流通受限股票的估值参考数据。

## § 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

原始权益人承诺将项目所收取的净回收资金主要用于在建项目、前期工作成熟的新项目（含新建项目、改扩建项目）；其中，不超过 30%的净回收资金可用于盘活存量资产项目，不超过 10%的净回收资金可用于已上市基础设施项目的小股东退出或补充发起人（原始权益人）流动资金等；确保新项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求。

原始权益人净回收资金金额为 69,918.33 万元，本报告期内已使用净回收资金 6,991.83 万元，占净回收资金金额的 10%，用于补充原始权益人流动资金。

### 6.2 报告期末净回收资金使用情况

金额单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	629,264,985.98
报告期末净回收资金使用率（%）	10.00

### 6.3 剩余净回收资金后续使用计划

基金管理人 2025 年 2 月 11 日发布了《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例的公告》，原始权益人拟将净回收资金的 85% 用于投资基础设施项目（包括在建项目、新建或改扩建项目及存量资产收购），投资金额 59,430.58 万元，并将剩余 15% 用于补充流动资金，补充流动资金的金额为 10,487.75 万元。原始权益人将根据变更后的净回收资金使用比例使用后续净回收资金。

#### 6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

原始权益人已建立并落实回收资金管理制度，报告期内原始权益人及控股股东严格遵守相关回收资金管理制度及监管要求。

## § 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基础设施基金的经验

招商基金管理有限公司于 2002 年 12 月 27 日经中国证监会【2002】100 号文批准设立。目前，公司注册资本为人民币 13.1 亿元，招商银行股份有限公司持有公司全部股权的 55%，招商证券股份有限公司持有公司全部股权的 45%。

招商基金管理有限公司拥有公开募集证券投资基金管理、基金销售、全国社会保障基金境内委托管理、企业年金和职业年金基金投资管理、合格境内机构投资者、特定客户资产管理、保险资金投资管理、基本养老保险基金投资管理、公募基金投资顾问业务试点资格。

招商基金拥有多年丰富的基础设施与不动产领域投资研究和投资管理经验，并已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施投资管理总部。截至本报告发布日，基础设施投资管理总部已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验，覆盖交通基础设施、园区基础设施、保障性租赁住房、消费基础设施、仓储物流基础设施、能源及市政基础设施等领域。

#### 7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			

陈如琳	本基金基金经理	2024 年 9 月 26 日		10	自 2014 年起开始从事基础设施项目投资/运营管理工作，主要涵盖消费基础设施、数据中心、租赁住房等基础设施类型。	学士，注册会计师。曾任毕马威华振会计师事务所助理审计经理；曾任如新（中国）日用保健品有限公司内审部主任，从事公司内部审计工作；曾任湖州银东购物中心财务部经理，从事湖州银泰城购物中心的财务工作；曾任普洛斯普瑞数据科技（上海）有限公司财务副总监，参与 IDC 数据中心的财务和运营工作。现任招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金经理。
任吉伟	本基金基金经理	2024 年 9 月 26 日		10	自 2014 年起开始从事基础设施项目投资/运营管理工作，主要涵盖产业园区、仓储物流、租赁住房等基础设施类型。	学士。曾任华夏幸福基业股份有限公司财务经理，厦门钧浩房地产开发有限公司财务经理、片区财务负责人，珠海市龙湖发展有限公司财务经理，红土创新基金管理有限公司 REITs 运营岗，负责产业园、仓储物流、公寓等多业态项目财务管理及运营工作。现任招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金经理。
郭王灵	本基金基金经理	2024 年 9 月 26 日		6	自 2018 年起开始从事基础设施项目投资/运营管理工作，主要涵盖产业园区、交通基础设施等基础设施类型。	硕士，法律职业资格、注册会计师、税务师。曾任招商财富资产管理有限公司资产证券化部助理经理、经理、高级经理。现任招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金经理。

注：1、本基金首任基金经理的任职日期为本基金合同生效日，后任基金经理的任职日期以及历任基金经理的离任日期为公司相关会议作出决定的公告（生效）日期；

2、基础设施项目运营或投资管理年限为基金经理参与基础设施项目运营或投资年限加总。

## 7.2 管理人在报告期内对基础设施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基金运作合规守信情况的说明

基金管理人声明：在本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规及其各项实施准则的规定以

及本基金的基金合同等基金法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在严格控制风险的前提下，为基金持有人谋求最大利益。本报告期内，基金运作整体合法合规，无损害基金持有人利益的行为。基金的投资范围以及投资运作符合有关法律法规及基金合同的规定。

## 7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

基金管理人已建立较完善的研究方法和投资决策流程，确保各投资组合享有公平的投资决策机会。基金管理人建立了所有组合适用的投资对象备选库，制定明确的备选库建立、维护程序。基金管理人拥有健全的投资授权制度，明确投资决策委员会、投资组合经理等各投资决策主体的职责和权限划分，投资组合经理在授权范围内可以自主决策，超过投资权限的操作需要经过严格的审批程序。基金管理人的相关研究成果向内部所有投资组合开放，在投资研究层面不存在各投资组合间不公平的问题。

## 7.2.3 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

### 1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增基础设施资产相关投资。报告期内，项目公司监管账户开展了协定存款业务。

截至本报告期末，本基金通过持有“招商财富招商蛇口租赁住房 1 号资产支持专项计划资产支持证券”穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的基础设施资产由两个租赁住房项目组成，包括位于深圳市南山区的林下项目和位于深圳市南山区的太子湾项目。

本基金投资的基础设施项目本期财务情况详见本报告“4.3 重要资产项目运营相关财务信息”；本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“3.3 基金收益分配情况”。

### 2、管理人对报告期内基金运营分析

#### （1）基金运营情况

报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者利益优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。

#### （2）项目运营情况

报告期内，基础设施项目在基金管理人和运营管理机构的主动管理下稳定运营。截至本报告期末，基础设施项目整体平均出租率、收缴率均保持较高水平，同时稳步推进租户续租、换租工作。

报告期内，基础设施项目运营情况详见报告“4.1 报告期内资产项目的运营情况”。

## 7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本基金本报告期末进行利润分配，符合相关法规及基金合同的规定。

### 7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

基金管理人建立了完善的内部控制制度体系，通过《招商基金管理有限公司公平交易管理办法》《招商基金管理有限公司关联交易管理办法》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金投资管理办法》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金运营管理管理办法》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金尽职调查管理办法》和《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金内部控制与风险管理管理办法》等一系列内部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。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。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。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。

### 7.2.6 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

报告期内，本基金管理人本着诚实信用、勤勉尽责、合法经营和保障基金持有人利益的原则，经营管理和业务运作稳健、合规，基金的投资、交易、后台等运作规范有序。基金管理人的风险管理及合规控制部门依据独立、客观、公正的原则，主要从以下几个方面进一步加强了公司内部控制和基金投资风险管理工作：

1、公司实施了员工全面培训和形式多样的专题培训，包括不定期推送监管动态和风险案例，持续整理风险点录入系统定期推送，定期或不定期组织法规考试，不定期开展各类合规主题培训等，丰富培训形式，不断提升员工合规与风控意识；

2、公司持续加强基础设施基金的监察稽核工作，为业务开展提供全流程法律合规支持，防范法律合规风险；

3、定期稽核方面，除了每季度会对各业务领域进行一次全面的稽核，公司合规审计部门还根据监察稽核计划，对公司的关键业务部门及业务流程进行了专项稽核和检查；

4、制度体系方面，公司适时完善相关制度体系，结合最新法规政策及业务实际需求，细化重要环节的合规管理要求，确保制度体系的科学性和可操作性，为业务的合规展业提供制度保障；

5、存续期运作方面，公司为资产交割、上市交易及运营管理提供及时的法律合规咨询意见，规范审查信息披露材料，确保运营管理的合规性和透明度。有针对性地开展合规培训，适时发布合规指引或提示，促进合规展业。

报告期内，本基金的投资运作符合国家相关法律法规、监管部门的有关规定以及公司相关制度的规定，内部控制和风险防范措施不断完善。本基金管理人承诺将一如既往本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运作基金资产，在规范经营、控制风险的基础上，为基金持有人谋求最大利益。

## 7.3 管理人在报告期内对基础设施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

报告期内，基金管理人通过预算执行管控、租赁去化方案协同、定期会议机制等方式，协同运营管理机构不断提高基础设施项目运营业绩和运营效率，同时，管理人积极发挥自身资源，主动对接企业客户，挖掘存量企业客户潜力，并完善运营管理制度、促使各方高效协同。

### 7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，管理人完成了基础设施项目年度预算及定价审批，及时完成了 SPV 公司和项目公司的吸收合并，基础设施基金交易架构搭建完成。

### 7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

报告期内，通过现场、文件审查等形式对日常运营管理工作进行检视，包括租赁去化进展、物业维护、安全管理、公区设施等方面的现场情况。根据运营管理机构的考核机制安排，基础设施项目完成了年度预算 EBITDA 目标，运营管理机构报告期内的激励服务费为 316,173.16 元，具体可详见“3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况”。

### 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

报告期内，管理人持续对运营管理机构的持续经营和履职情况进行监督，持续督促运营管理机构落实年度预算计划、实现日常运营管理的高效合规。

## 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

报告期内，基金管理人信息披露事务负责人严格遵守《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 5 号—临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号—年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 7 号—中期报告和季度报告（试行）》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金信息披露管理办法》等法律法规及制度要求，组织和协调信息披露事务，履行信息披露义务。



## 7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内信息披露事务负责人未发生变更。

## 7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人已建立较完善的信息披露管理制度，在审核和发布流程、内幕信息管理、暂缓 and 豁免信息披露以及档案管理等均严格落实制度规定。

# § 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

报告期内，本基金聘任深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司作为运营管理机构，为基础设施项目公司及基础设施项目提供相关运营管理服务。运营管理机构在履职期间，根据《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》的约定，勤勉尽责、专业审慎地履行本协议约定的各项运营管理职责和义务，确保了基础设施项目稳定运营，主要内容包括租赁管理服务、物业管理、安全管理、日常维修维护、采购供应链管理以及履行运营管理协议约定的其他职责等。履职过程中未发现存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

### 8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司作为运营管理机构在对基础设施资产的运营管理过程中，严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》以及其他有关法律法规、基金合同和运营管理协议的规定，尽职尽责地履行了运营管理机构应尽的义务，不存在损害基金份额持有人利益的行为。

### 8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构为保持基础设施项目稳定运营，采取如下运营管理措施，提高运营效率和水平。

收入方面，通过多元化市场推广及获客渠道，广泛应用企业合作渠道、传统线上和线下渠道、新媒体渠道等提高租赁去化速度，持续挖掘存量企业租户租赁需求。

成本方面，通过集团化采购及谈判能力，不断优化采购成本，提高精细化管理水平。

运营效率及服务方面，通过完善的电子化系统不断优化服务流程，强化社群及品牌服务，提升租户反馈速度和满意度。

## 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

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人严格遵守《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基础设施证券投资基金业务指引第 5 号—临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号—年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 7 号—中期报告和季度报告（试行）》《深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司信息披露配合制度》等法规、制度要求，组织和协调信息披露事务，履行信息披露配合义务。

### 8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

### 8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格遵守《深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司信息披露配合制度》的相关要求，配合基础设施基金完成信息披露工作。

### 8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构配合基础设施基金完成了相关信息披露，披露的主要事项如下：

2024 年 10 月 19 日发布《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目经营情况进展的公告》。

2024 年 12 月 25 日发布《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目经营情况进展的公告》。

## § 9 其他业务参与者履职报告

### 9.1 原始权益人报告

#### 9.1.1 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基础设施基金份额情况

报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方未卖出战略配售取得的基础设施基金份额。

#### 9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

原始权益人持有基础设施基金份额 125,000,000 份，占基金总份额的 25%。

#### 9.1.3 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。

#### 9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人根据《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基础设施证券投资基金业务指引第 5 号—临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号—年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 7 号—中期报告和季度报告（试行）》等法规要求，严格履行信息披露配合义务。

#### 9.1.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他重大变化情况

无。

### 9.2 托管人报告

#### 9.2.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

报告期内，本托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，诚信、尽责地履行了基金托管人义务，不存在损害本基金份额持有人利益的行为。

#### 9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

报告期内，本托管人根据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本基金的资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户与资金流向进行了必要的监督与监管，基金资产在监督账户内封闭运行，未发现违反法律法规规定和基金合同约定的情形。

#### 9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

报告期内，本托管人根据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对基金管理人在本基金的投资运作、收益分配、为基础设施项目购买保险、借入款项安排等事项进行了必要的监督、复核和审查，未发现其存在任何损害本基金份额持有人利益的行为；基金管理人在报告期内，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等有关法律法规，在各重要方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

#### 9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

报告期内，本托管人按照相关法律法规和基金合同、托管协议约定履行信息披露义务，对托管人应当复核的公开披露基础设施基金信息进行了复核、审查和确认，认真复核了本报告中资产确认计量过程、财务指标、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容，认为其真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

### 9.2.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，本托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，诚信、尽责地履行了基金托管人义务。

## 9.3 资产支持证券管理人报告

### 9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东的股东权利情况

报告期内，在 SPV 公司与项目公司吸收合并完成前，基础设施资产支持专项计划通过持有 SPV 公司 100%股权间接持有项目公司 100%股权；SPV 公司与项目公司完成吸收合并后，基础设施资产支持专项计划持有项目公司 100%股权。报告期内，基础设施资产支持专项计划根据认购协议、标准条款等交易文件安排、项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利，作出股东决策、决定或者履行相关流程，包括但不限于项目公司重大决策、审批预算、委派董事等。

### 9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

报告期内，在 SPV 公司与项目公司吸收合并完成前，基础设施资产支持专项计划基于《SPV 公司借款协议》对 SPV 公司享有债权、基础设施资产支持专项计划基于《项目公司借款协议》对项目公司享有债权；完成吸收合并后，SPV 公司的债权债务由项目公司继承，基础设施资产支持专项计划基于《债权确认与重组协议》对项目公司享有债权。

### 9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，基础设施资产支持专项计划严格按照《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》等相关法律法规以及标准条款的规定进行信息披露。

### 9.3.4 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》等相关法律法规以及标准条款的规定，勤勉尽责地履行资产支持证券管理人的义务，不存在损害资产支持证券持有人利益的行为。

## 9.4 其他专业机构报告

### 9.4.1 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

报告期内德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为基础设施基金提供审计服务，为本基金出具了标准无保留意见的审计报告。

报告期内深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为基础设施基金提供跟踪评估服务，出具了评估基准日为 2024 年 12 月 31 日的评估报告。

#### 9.4.2 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，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定执行审计工作，执行审计工作过程中运用职业判断，并保持职业怀疑，同时按照中国注册会计师职业道德守则，独立于基础设施基金，并履行了职业道德方面的其他责任。

报告期内，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《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基础设施证券投资基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 4 号——存续期业务办理》（2024 年修订）的要求，履行了相应职责，独立客观的出具了评估报告。

## § 10 审计报告

### 10.1 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	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金全体持有人
审计意见	我们审计了招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益(基金净值)变动表以及相关财务报表附注。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在后附财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)及中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定和操作指引编制，公允反映了招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和合并及个别现金流量。
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

	<p>告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p>
强调事项	-
其他事项	-
其他信息	<p>招商基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
管理层和治理层对财务报表的责任	<p>基金管理人管理层负责按照企业会计准则和在后附财务报表附注中所列示的中国证监会及中国基金业协会发布的有关规定及操作指引编制财务报表，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。</p> <p>在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>基金管理人治理层负责监督招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的财务报告过程。</p>
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。</p> <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>

	<p>并非对内部控制的有效性发表意见。</p> <p>(3) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。</p> <p>(4) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金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招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金不能持续经营。</p> <p>(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。</p> <p>(6) 就招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金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。</p> <p>我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。</p>
会计师事务所的名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师的姓名	江丽雅；宋冠男
会计师事务所的地址	中国上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼
审计报告日期	2025 年 3 月 13 日

## 10.2 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深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对壹栈林下公寓项目和太子湾人才公寓项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2024 年 12 月 31 日，壹栈林下公寓项目和太子湾人才公寓项目的市场价值分别为人民币 778,000,000.00 元和人民币 463,000,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：基础设施项目出租率、市场租金水平、市场租金增长率、收益年限和折现率。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司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：招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	11.5.7.1	53,761,888.91
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	-
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	130,949.19
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货	11.5.7.8	-
合同资产	11.5.7.9	-
持有待售资产	11.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.11	1,229,017,528.26
固定资产	11.5.7.12	16,701.10
在建工程	11.5.7.13	-
使用权资产	11.5.7.14	-
无形资产	11.5.7.15	-
开发支出	11.5.7.16	-
商誉	11.5.7.17	317,443,989.25
长期待摊费用	11.5.7.18	-
递延所得税资产	11.5.7.19	-
其他资产	11.5.7.20	6,411,001.83
资产总计		1,606,782,058.54
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
负债：		
短期借款	11.5.7.21	-
衍生金融负债		-



交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付票据		-
应付账款	11.5.7.22	4,726,556.66
应付职工薪酬	11.5.7.23	-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		3,398,457.55
应付托管费		36,275.09
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	1,611,851.15
应付利息	11.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.26	28,494.14
持有待售负债		-
长期借款	11.5.7.27	-
预计负债	11.5.7.28	-
租赁负债	11.5.7.29	-
递延收益		-
递延所得税负债	11.5.7.19	206,424,404.69
其他负债	11.5.7.30	23,210,695.33
负债合计		239,436,734.61
所有者权益：		
实收基金	11.5.7.31	1,363,499,997.36
其他权益工具		-
资本公积	11.5.7.32	-
其他综合收益	11.5.7.33	-
专项储备		-
盈余公积	11.5.7.34	-
未分配利润	11.5.7.35	3,845,326.57
所有者权益合计		1,367,345,323.93
负债和所有者权益总计		1,606,782,058.54

注：1. 报告截止日 2024 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.7347 元，基金份额总额 500,000,000.00 份；

2. 本财务报表的实际编制期间为 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间。

### 11.1.2 个别资产负债表

会计主体：招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	11.5.19.1	5,320,274.90
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
买入返售金融资产		-
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
长期股权投资	11.5.19.2	1,363,500,000.00
其他资产		-
资产总计		1,368,820,274.90
负债和所有者权益	附注号	本期末 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		362,751.87
应付托管费		36,275.09
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		45,000.00
负债合计		444,026.96
所有者权益：		
实收基金		1,363,499,997.36
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		4,876,250.58
所有者权益合计		1,368,376,247.94
负债和所有者权益总计		1,368,820,274.90

## 11.2 利润表

### 11.2.1 合并利润表

会计主体：招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		26,606,702.40
1.营业收入	11.5.7.36	21,197,298.71
2.利息收入		5,409,403.69
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-
7.其他收益	11.5.7.40	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-
二、营业总成本		25,080,576.61
1.营业成本	11.5.7.36	19,696,003.88
2.利息支出	11.5.7.42	-
3.税金及附加	11.5.7.43	1,418,016.66
4.销售费用	11.5.7.44	-
5.管理费用	11.5.7.45	75,000.00
6.研发费用		-
7.财务费用	11.5.7.46	40,190.88
8.管理人报酬		3,398,457.55
9.托管费		36,275.09
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-105,492.45
12.资产减值损失	11.5.7.48	-
13.其他费用	11.5.7.49	522,125.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		1,526,125.79
加：营业外收入	11.5.7.50	261,977.28
减：营业外支出	11.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,788,103.07
减：所得税费用	11.5.7.52	-2,057,223.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,845,326.57
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,845,326.57
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		3,845,326.57

### 11.2.2 个别利润表

会计主体：招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		5,320,492.54
1.利息收入		5,320,492.54
2.投资收益（损失以“-”号填列）		-
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		444,241.96
1.管理人报酬		362,751.87
2.托管费		36,275.09
3.投资顾问费		-
4.利息支出		-
5.信用减值损失		-
6.资产减值损失		-
7.税金及附加		-
8.其他费用		45,215.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,876,250.58
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,876,250.58
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		4,876,250.58

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.1 合并现金流量表

会计主体：招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)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		28,114,194.40
2.处置证券投资收到的现金净额		-
3.买入返售金融资产净减少额		-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-
5.取得利息收入收到的现金		5,408,672.27
6.收到的税费返还		-

7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	1,615,043.62
经营活动现金流入小计		35,137,910.29
8.购买商品、接受劳务支付的现金		3,332,929.44
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		445.06
13.支付的各项税费		4,060,655.13
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	1,212,501.47
经营活动现金流出小计		8,606,531.10
经营活动产生的现金流量净额		26,531,379.19
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	11.5.7.53.3	-
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		417,553.12
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		980,505,164.04
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		980,922,717.16
投资活动产生的现金流量净额		-980,922,717.16
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	11.5.7.53.5	-
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		355,347,501.90
26.偿付利息支付的现金		-
27.分配支付的现金		-
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		355,347,501.90
筹资活动产生的现金流量净额		-355,347,501.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		-1,309,738,839.87
加：期初现金及现金等价物余额		1,363,499,997.36
六、期末现金及现金等价物余额		53,761,157.49

### 11.3.2 个别现金流量表

会计主体：招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.收回基础设施投资收到的现金		-
2.取得基础设施投资收益收到的现金		-
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		5,319,934.26
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		5,319,934.26
8.取得基础设施投资支付的现金		1,363,500,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付的各项税费		-
13.支付其他与经营活动有关的现金		215.00
经营活动现金流出小计		1,363,500,215.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,358,180,280.74
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		-
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		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
四、现金及现金等价物净增加额		-1,358,180,280.74
加：期初现金及现金等价物余额		1,363,499,997.36
五、期末现金及现金等价物余额		5,319,716.62

## 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：招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 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	-	-	-	-	-	-	-	-
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	1,363,499,997.36	-	-	-	-	-	-	1,363,499,997.36
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	3,845,326.57	3,845,326.57
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	3,845,326.57	3,845,326.57
(二) 产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-

(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,363,499,997.36	-	-	-	-	-	3,845,326.57	1,367,345,323.93

### 11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)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	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,363,499,997.36	-	-	-	1,363,499,997.36
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	4,876,250.58	4,876,250.58
(一) 综合收益总额	-	-	-	4,876,250.58	4,876,250.58
(二) 产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,363,499,997.36	-	-	4,876,250.58	1,368,376,247.94

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5 财务报表由下列负责人签署：

\_\_\_\_\_ 徐勇 \_\_\_\_\_ 欧志明 \_\_\_\_\_ 何剑萍 \_\_\_\_\_  
 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

招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)系由招商基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》(以下简称“基金合同”)及其他有关法律法规的规定,经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)于 2024 年 8 月 30 日的证监许



可（2024）1228 号《关于准予招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》准予注册募集。本基金为契约型封闭式，封闭期为 52 年，募集金额为人民币 1,363,499,997.36 元(不含认购资金利息)，业经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)验资报告予以验证。

经向中国证监会备案，基金合同于 2024 年 9 月 26 日正式生效，基金合同生效日基金份额为 500,000,000.00 份。本基金的基金管理人为招商基金管理有限公司，基金托管人为兴业银行股份有限公司。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则和基金合同的有关规定，本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据、AAA 级信用债(包括符合要求的企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分)、货币市场工具(包括同业存单、债券回购、银行存款(含协议存款、定期存款及其他银行存款)等)以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具(但须符合中国证监会相关规定)。本基金不投资股票，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。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施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。

本基金持有招商财富招商蛇口租赁住房 1 号资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)的全部份额，并通过持有专项计划全部份额，进而取得持有 2 处基础设施资产所属的深圳市林下住房租赁有限公司(以下简称“林下公司”)及太子湾乐宜置业(深圳)有限公司(以下简称“太子湾公司”)(林下公司及太子湾公司合称“项目公司”)的全部股权和对该等项目的全部股东债权。

本基金、专项计划及项目公司合称“本集团”。

### 11.5.2 会计报表的编制基础

本基金执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本基金还按照中国证监会颁布的《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>》、中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引(试行)》，并参照《证券投资基金会计核算业务指引》等规定编制财务报表。

本集团对自 2024 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

### 11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金编制的财务报表符合企业会计准则和附注 11.5.2 所列示的中国证监会及中国证券投资基金业协会发布的相关规定和操作指引的要求，真实、完整地反映了本基金于 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和合并及个别现金流量。

### 11.5.4 重要会计政策和会计估计

#### 11.5.4.1 会计年度

本集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日。

#### 11.5.4.2 记账本位币

人民币为本基金及其子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本基金及其子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 11.5.4.3 企业合并

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。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，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。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，首先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，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

#### 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予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日（丧失控制权的日期）前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日（取得控制权的日期）起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本基金统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本基金与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于本基金的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

#### 11.5.4.5 现金及现金等价物

现金是指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（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

#### 11.5.4.7 金融工具

本集团在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。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量（金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注 11.5.18 中的相关披露）。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第 14 号——收入》

（“收入准则”）初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

#### （1）金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

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，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。

本期末本集团的金融资产均为摊余成本计量。

#### （2）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。

#### （3）金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产和租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》（“租赁准则”）规范的交易形成的租赁应收款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。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的

增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### （4）信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30 日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### （5）已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产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。

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人(不考虑本集团取得的任何担保)，则本集团认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90 日，则本集团推定该金融工具已发生违约。

#### （6）预期信用损失的确定

本集团对应收账款(含租赁应收款)和其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本集团以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄和逾期天数等。

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

对于金融资产和租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

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；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。

#### （7）减记金融资产

当本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

#### （8）金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

#### （9）金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本期末本集团的金融负债均为其他金融负债。

#### （10）其他金融负债

本集团的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

#### （11）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

#### （12）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益

工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

#### (13) 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### 11.5.4.8 应收票据

无。

#### 11.5.4.9 应收账款

本集团以应收账款(含租赁应收款)的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定其预期信用损失准备。账龄自其初始确认日起算。

应收账款的其他相关会计政策披露于 11.5.4.7 金融工具。

#### 11.5.4.10 存货

无。

#### 11.5.4.11 长期股权投资

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

##### (1) 初始投资成本的确定

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。

##### (2) 后续计量及损益确认方法

基金财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

#### 11.5.4.12 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。包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。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可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在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，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限	估计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	25 年	5.00	3.80
土地使用权(太子湾公司)	40 年	-	2.50
土地使用权(林下公司)	70 年	-	1.43

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

#### 11.5.4.13 固定资产

##### (1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

##### (2) 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限	估计残值率(%)	年折旧率
电子设备、家具及其他	5 年	5.00	19.00%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

##### (3) 其他说明

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。



本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

#### **11.5.4.14 在建工程**

无。

#### **11.5.4.15 借款费用**

无。

#### **11.5.4.16 无形资产**

无。

#### **11.5.4.17 长期待摊费用**

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本期末本集团的长期待摊费用已全部摊销。

#### **11.5.4.18 长期资产减值**

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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，在以后会计期间不予转回。

#### **11.5.4.19 职工薪酬**

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### 11.5.4.20 应付债券

无。

#### 11.5.4.21 预计负债

无。

#### 11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

#### 11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

##### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

##### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本集团确认与子公司投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

### (3) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

#### 11.5.4.24 持有待售

无。

#### 11.5.4.25 公允价值计量

无。

#### 11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所对应的金额。申购、赎回、转换及红利再投资等引起的实收基金的变动分别于上述各交易确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

#### 11.5.4.27 收入

本集团经营租赁业务按照附注 11.5.4.29 的会计政策确认收入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

本集团在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3) 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本集团采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度。

交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。

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

本集团根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本集团的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额确定。

本集团向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。

合同负债是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

#### **11.5.4.28 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，按基金合同约定的费率和计算方法计入当期损益。

#### **11.5.4.29 租赁**

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

(1) 本集团作为出租人

租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

#### 租赁的分类

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

本集团的租赁业务均为经营租赁。

#### (2) 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

#### (3) 租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

### 11.5.4.30 政府补助

无。

### 11.5.4.31 基金的收益分配政策

在符合有关基金分配条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。基础设施基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于1次；但若基金合同生效不满6个月可不进行分配。连续两年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请本基金终止上市。本基金的分配方式为现金分红，每一基金份额享有同等分配权，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。法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

### 11.5.4.32 分部报告

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务以一个单一的经营分部运作。分部报告信息计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

### 11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

#### (1) 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，本集团会计估计所采用的很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要包括：

## (2) 商誉减值测试

本集团至少每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组的可收回金额为资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。其中，公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中该资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，或参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果，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，本集团对包含商誉的资产组的预计未来现金流量进行估计，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

## (3) 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初确认的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

本期末递延所得税资产的可回收性主要取决于未来是否有足够的可用来抵扣可抵扣暂时性差异的未来应纳税所得额。如果未来无法获得足够的可用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，则需要减记递延所得税资产的账面价值，并将影响当年度的利润。

## (4) 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以产权证书记载的年限或过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、实际耗损及资产保养。倘若投资性房地产的估计可使用年限或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

## 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

本集团本报告期无会计政策变更。

### 11.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团本报告期无会计估计变更。

### 11.5.5.3 差错更正的说明

本集团本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

## 11.5.6 税项

### 1. 本基金及专项计划的主要税种、税率及纳税政策

#### (1) 增值税

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增值税试点的通知》的规定，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]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，资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品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，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为(以下简称“资管产品运营业务”)，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税，资管产品管理人未分别核算资管产品运营业务和其他业务的销售额和增值税应纳税额的除外。

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，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务、发生的部分金融商品转让业务，按照以下规定确定销售额：提供贷款服务，以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额。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费附加，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，分别按规定的比例缴纳。

## (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。

## 2. 项目公司适用的主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	适用一般计税方法,应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额,销项税额按销售收入和相应税率计算;适用简易计税方法,计税依据为应税行为收入	物业出租一般计税方法 9%, 简易计税方法征收率 5%减按 1.5% (注 1)
		停车费收入增值税率为 9%
房产税	适用从租计征方法,计税依据为房屋出租取得的租金收入 适用从价计征方法,计税依据为房	物业管理服务收入增值税率为 6%
		林下公司: 免征 (注 2) 太子湾公司: 从租计征 4% (注 3) 从价计征 1.2%

	屋原值的 70%	
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	林下公司：免征（注 2） 太子湾公司：6 元/平方米
城市维护建设税	实际缴纳的增值税额	7%
教育费附加	实际缴纳的增值税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的增值税额	2%

注 1：根据《财政部税务总局住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）规定，自 2021 年 10 月 1 日起住房租赁企业中的一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。

注 2：根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财税〔2019〕第 61 号）的规定，为继续支持公共租赁住房（以下简称“公租房”）建设和运营，自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日符合条件的企业可以享受以下税收优惠政策：（1）对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税；（2）对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的印花税；（3）对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税；（4）对公租房免征房产税。

根据《财政部税务总局公告 2023 年第 33 号财政部税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 33 号），关于公共租赁住房税收优惠政策的公告延期至 2025 年 12 月 31 日。

注 3：根据《财政部税务总局住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）规定，自 2021 年 10 月 1 日起对企事业单位、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。

## 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 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	53,761,888.91
其他货币资金	-
小计	53,761,888.91
减：减值准备	-
合计	53,761,888.91



**11.5.7.1.2 银行存款**

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	53,761,157.49
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	731.42
小计	53,761,888.91
减：减值准备	-
合计	53,761,888.91

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

本集团本报告期末不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

**11.5.7.2 交易性金融资产**

无。

**11.5.7.3 买入返售金融资产****11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况**

无。

**11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明**

无。

**11.5.7.4 债权投资****11.5.7.4.1 债权投资情况**

无。

**11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况**

无。

**11.5.7.5 其他债权投资****11.5.7.5.1 其他债权投资情况**

无。

**11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况**

无。

**11.5.7.6 其他权益工具投资****11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况**

无。

**11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况**

无。

**11.5.7.7 应收账款****11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款**

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	133,637.19
1-2 年	-
小计	133,637.19
减：坏账准备	2,688.00
合计	130,949.19

**11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露**

金额单位：人民币元

类别	本期末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	133,637.19	100.00	2,688.00	2.01	130,949.19
其中：组合 1	2,639.62	1.98	52.79	2.00	2,586.83
组合 2	130,997.57	98.02	2,635.21	2.01	128,362.36
合计	133,637.19	100.00	2,688.00	2.01	130,949.19

**11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款**

无。

**11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款**

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
租赁应收款	133,637.19	2,688.00	2.01
合计	133,637.19	2,688.00	2.01

**11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况**

单位：人民币元

类别	本期变动金额				本期末 2024 年 12 月 31 日
	计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应 收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的 应收账款	-	-105,492.45	-	108,180.45	2,688.00
其中：组合 1	-	-4,387.96	-	4,440.75	52.79
组合 2	-	-101,104.49	-	103,739.70	2,635.21
合计	-	-105,492.45	-	108,180.45	2,688.00

注：本集团于本期发生非同一控制下企业合并，合并日被购买方应收账款坏账准备合计人民币 108,180.45 元。

#### 11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

#### 11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

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
企业租户 1	34,844.04	26.07	696.88	34,147.16
个人租户 1	24,500.76	18.33	490.02	24,010.74
企业租户 2	12,505.70	9.36	250.11	12,255.59
个人租户 2	10,318.88	7.72	206.38	10,112.50
个人租户 3	7,822.45	5.85	156.45	7,666.00
合计	89,991.83	67.33	1,799.84	88,191.99

#### 11.5.7.8 存货

##### 11.5.7.8.1 存货分类

无。

##### 11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

##### 11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

##### 11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

#### 11.5.7.9 合同资产

**11.5.7.9.1 合同资产情况**

无。

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

无。

**11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况**

无。

**11.5.7.10 持有待售资产**

无。

**11.5.7.11 投资性房地产****11.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值	-	-	-	-
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	1,123,263,650.61	122,736,349.39	-	1,246,000,000.00
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
企业合并增加	1,123,263,650.61	122,736,349.39	-	1,246,000,000.00
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	1,123,263,650.61	122,736,349.39	-	1,246,000,000.00
二、累计折旧（摊销）	-	-	-	-
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	15,984,615.78	997,855.96	-	16,982,471.74
本期计提	15,984,615.78	997,855.96	-	16,982,471.74
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	15,984,615.78	997,855.96	-	16,982,471.74

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	1,107,279,034.83	121,738,493.43	-	1,229,017,528.26
2.期初账面价值	-	-	-	-

#### 11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

#### 11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因
林下项目	深圳市南山区工业八路	39,304.42	11,734,297.97	-	-	-	-
太子湾项目	深圳市南山区港湾大道	25,948.85	8,075,186.18	-	-	-	-
合计	-	65,253.27	19,809,484.15	-	-	-	-

注：建筑面积单位为平方米。

#### 11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	16,701.10
固定资产清理	-
合计	16,701.10

#### 11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	家具及其他	合计
一、账面原值	-	-	-	-	-	-
1.期初余额	-	-	-	-	-	-

2.本期增加金额	-	-	-	2,276.06	16,547.84	18,823.90
购置	-	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	2,276.06	16,547.84	18,823.90
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	2,276.06	16,547.84	18,823.90
二、累计折旧	-	-	-	-	-	-
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	413.49	1,709.31	2,122.80
本期计提	-	-	-	413.49	1,709.31	2,122.80
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	413.49	1,709.31	2,122.80
三、减值准备	-	-	-	-	-	-
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-	-	-
1.期末账面价值	-	-	-	1,862.57	14,838.53	16,701.10
2.期初账面价值	-	-	-	-	-	-

#### 11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

#### 11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

#### 11.5.7.13 在建工程

无。

#### 11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

**11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况**

无。

**11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况**

无。

**11.5.7.13.4 工程物资情况**

无。

**11.5.7.14 使用权资产**

无。

**11.5.7.15 无形资产****11.5.7.15.1 无形资产情况**

无。

**11.5.7.15.2 无形资产的其他说明**

无。

**11.5.7.16 开发支出**

无。

**11.5.7.17 商誉****11.5.7.17.1 商誉账面原值**

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
非同一控制下企业合并	-	317,443,989.25	-	317,443,989.25
合计	-	317,443,989.25	-	317,443,989.25

**11.5.7.17.2 商誉减值准备**

本期末本集团对非同一控制下企业合并收购项目公司形成的商誉进行减值测试，与商誉相关的资产组可收回金额高于其账面价值，故无需计提商誉减值准备。

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

本集团在进行商誉减值测试时，经比较与商誉相关的资产组的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孰高，采用公允价值减去处置费用后的净额确定与商

誉相关的资产组的可收回金额。确认可回收金额的关键参数为本基金于 2024 年 12 月 31 日在深圳证券交易所的收盘价人民币 3.195 元。

### 11.5.7.18 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
公寓配套设施	-	308,650.82	308,650.82	-	-
合计	-	308,650.82	308,650.82	-	-

注：本集团本期通过企业合并增加长期待摊费用人民币 308,650.82 元。

### 11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利润	-	-
应收账款及其他应收款坏账准备	2,693.00	673.27
合计	2,693.00	673.27

#### 11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	825,700,311.86	206,425,077.96
公允价值变动	-	-
合计	825,700,311.86	206,425,077.96

#### 11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	673.27	-	-	-
递延所得税负债	673.27	206,424,404.69	-	-

#### 11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

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

无。



**11.5.7.20 其他资产****11.5.7.20.1 其他资产情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
其他应收款	97,795.00
其他流动资产	726,044.20
其他非流动资产	5,587,162.63
合计	6,411,001.83

注：本期末本集团待抵扣进项税额总计人民币 6,313,206.83 元，其中人民币 5,587,162.63 元计入其他非流动资产。

**11.5.7.20.2 预付账款****11.5.7.20.2.1 按账龄列示**

无。

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

无。

**11.5.7.20.3 其他应收款****11.5.7.20.3.1 按账龄列示**

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	200.00
1—2 年	1,800.00
2 年及以上	95,800.00
小计	97,800.00
减：坏账准备	5.00
合计	97,795.00

**11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况**

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024 年 12 月 31 日
关联方往来款	92,800.00
其他往来款	5,000.00
小计	97,800.00
减：坏账准备	5.00
合计	97,795.00

**11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况**

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	-	-	-	-
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	5.00	-	-	5.00
期末余额	5.00	-	-	5.00

#### 11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

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

单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
蛇口电视台	92,800.00	94.89	-	92,800.00
深圳市普天达办公设备有限公司	5,000.00	5.11	5.00	4,995.00
合计	97,800.00	100.00	5.00	97,795.00

#### 11.5.7.21 短期借款

无。

#### 11.5.7.22 应付账款

##### 11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
应付工程款	3,230,453.27
应付物业管理及维修费	976,157.75
其他	519,945.64
合计	4,726,556.66

##### 11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
深圳市第一建筑工程有限公司	1,170,148.77	未到结算时点
合计	1,170,148.77	-

**11.5.7.23 应付职工薪酬****11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况**

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
短期薪酬	-	445.06	445.06	-
离职后福利-设定提存计划	-	-	-	-
合计	-	445.06	445.06	-

**11.5.7.23.2 短期薪酬**

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	-	-	-
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	-	-	-	-
其中：医疗保险费	-	-	-	-
工伤保险费	-	-	-	-
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	-	-	-
五、工会经费和职工教育经费	-	445.06	445.06	-
合计	-	445.06	445.06	-

**11.5.7.23.3 设定提存计划**

无。

**11.5.7.24 应交税费**

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
增值税	601,319.19
消费税	-
企业所得税	870,949.90
个人所得税	2,835.40
城市维护建设税	32,593.24
教育费附加	13,968.54
房产税	86,326.13
土地使用税	-

土地增值税	-
其他	3,858.75
合计	1,611,851.15

#### 11.5.7.25 应付利息

无。

#### 11.5.7.26 合同负债

##### 11.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预收物业管理费	28,494.14
合计	28,494.14

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

无。

#### 11.5.7.27 长期借款

无。

#### 11.5.7.28 预计负债

无。

#### 11.5.7.29 租赁负债

无。

#### 11.5.7.30 其他负债

##### 11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	561,468.12
其他应付款	22,649,227.21
其他非流动负债	-
合计	23,210,695.33

##### 11.5.7.30.2 预收款项

###### 11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	561,468.12
合计	561,468.12

**11.5.7.30.2 账龄超过一年的重要预收款项**

无。

**11.5.7.30.3 其他应付款****11.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款**

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024 年 12 月 31 日
质保金	-
押金及保证金	21,962,254.07
预提费用	515,000.00
应付关联方款项	161,597.82
其他	10,375.32
合计	22,649,227.21

**11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款**

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
中国电子信息产业集团有限公司	7,463,760.00	押金相关租约未到期
合计	7,463,760.00	-

**11.5.7.31 实收基金**

金额单位：人民币元

项目	基金份额(份)	账面金额
基金合同生效日(2024 年 9 月 26 日)	500,000,000.00	1,363,499,997.36
本期认购	-	-
本期赎回(以“-”号填列)	-	-
本期末	500,000,000.00	1,363,499,997.36

注：本基金合同于 2024 年 9 月 26 日生效，基金合同生效日的基金份额为 500,000,000.00 份，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。

**11.5.7.32 资本公积**

无。

**11.5.7.33 其他综合收益**

无。

**11.5.7.34 盈余公积**

无。

**11.5.7.35 未分配利润**

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	未分配利润合计
上年度末	-	-	-
本期利润	3,845,326.57	-	3,845,326.57
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	-	-	-
本期末	3,845,326.57	-	3,845,326.57

### 11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日		
	林下公司	太子湾公司	合计
营业收入			
租金收入	11,734,297.97	8,075,186.18	19,809,484.15
物业管理费收入	285,087.48	653,031.89	938,119.37
停车场收入	281,408.24	153,223.71	434,631.95
其他收入	1,422.79	13,640.45	15,063.24
合计	12,302,216.48	8,895,082.23	21,197,298.71
营业成本			
折旧费及摊销费用	12,099,882.95	5,193,362.41	17,293,245.36
物业管理及维修费	1,072,958.97	350,426.95	1,423,385.92
其他营业成本	584,289.89	395,082.71	979,372.60
合计	13,757,131.81	5,938,872.07	19,696,003.88

### 11.5.7.37 投资收益

无。

### 11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

### 11.5.7.39 资产处置收益

无。

### 11.5.7.40 其他收益

无。

### 11.5.7.41 其他业务收入

无。

### 11.5.7.42 利息支出

无。

**11.5.7.43 税金及附加**

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
增值税	433,511.06
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	67,688.94
教育费附加	48,349.26
房产税	385,539.42
土地使用税	8,557.75
土地增值税	-
印花税	474,370.23
其他	-
合计	1,418,016.66

**11.5.7.44 销售费用**

无。

**11.5.7.45 管理费用**

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
法律顾问费	40,000.00
工商咨询费	35,000.00
合计	75,000.00

**11.5.7.46 财务费用**

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	40,190.88
其他	-
合计	40,190.88

**11.5.7.47 信用减值损失**

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	-105,492.45
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	-105,492.45

**11.5.7.48 资产减值损失**

无。

#### 11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
审计费	290,000.00
资产评估费	150,000.00
发行登记费	81,910.00
其他	215.00
合计	522,125.00

#### 11.5.7.50 营业外收入

##### 11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)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	-
租赁违约金	261,976.80
其他	0.48
合计	261,977.28

##### 11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

#### 11.5.7.51 营业外支出

无。

#### 11.5.7.52 所得税费用

##### 11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	830,733.10
递延所得税费用	-2,887,956.60
合计	-2,057,223.50

##### 11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同
----	-------------------------



	生效日)至 2024 年 12 月 31 日
利润总额	1,788,103.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-4,183,579.30
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	2,126,355.80
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-
合计	-2,057,223.50

### 11.5.7.53 现金流量表附注

#### 11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
收到租赁押金	1,342,109.62
收到租赁违约金	261,977.28
其他	10,956.72
合计	1,615,043.62

#### 11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
退还租户押金	1,135,655.36
其他	76,846.11
合计	1,212,501.47

#### 11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

#### 11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

#### 11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

#### 11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

### 11.5.7.54 现金流量表补充资料

#### 11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)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	3,845,326.57
加：信用减值损失	-105,492.45
资产减值损失	-
固定资产折旧	2,122.80
投资性房地产折旧	16,982,471.74
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	308,650.82
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）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	26,373.10
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,914,329.70
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）	5,688,239.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,698,016.98
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	26,531,379.19
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	53,761,157.49
减：现金的期初余额	1,363,499,997.36
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-1,309,738,839.87

#### 11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,027,249,886.31
其中：林下公司	644,643,300.74
太子湾公司	382,606,585.57
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	46,744,722.27

其中：林下公司	15,773,896.69
太子湾公司	30,970,825.58
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	980,505,164.04

### 11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	53,761,157.49
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	53,761,157.49
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	53,761,157.49
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

### 11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

### 11.5.8 合并范围的变更

#### 11.5.8.1 非同一控制下企业合并

##### 11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
林下公司	2024 年 9 月 27 日	644,643,300.74	100.00	现金对价	2024 年 9 月 27 日	控制权转移	12,302,216.48	-3,566,205.09
太子湾公司	2024 年 9 月 27 日	382,606,585.57	100.00	现金对价	2024 年 9 月 27 日	控制权转移	8,895,082.23	-2,367,905.70
合计	—	1,027,249,886.31	—	—	—	—	21,197,298.71	—

##### 11.5.8.1.2 合并成本及商誉

###### 11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

项目	林下公司	太子湾公司
合并成本		

现金	644,643,300.74	382,606,585.57
转移非现金资产的公允价值	-	-
发生或承担负债的公允价值	-	-
或有对价的公允价值	-	-
其他	-	-
合并成本合计	644,643,300.74	382,606,585.57
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	431,068,918.30	278,736,978.76
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	213,574,382.44	103,869,606.81

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

无。

### 11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

本集团本期发生的非同一控制下企业合并的合并成本均为现金对价，在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

### 11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

#### 11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	林下公司		太子湾公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	803,688,493.89	237,131,830.89	501,536,178.79	230,735,211.14
货币资金	15,773,896.69	15,773,896.69	30,970,825.58	30,970,825.58
应收账款	4,582,558.67	4,582,558.67	904,178.33	904,178.33
其他应收款	-	-	97,795.00	97,795.00
投资性房地产	783,000,000.00	216,443,337.00	463,000,000.00	192,199,032.35
固定资产	-	-	18,823.90	18,823.90
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	308,650.82	308,650.82	-	-
递延所得税资产	23,387.71	23,387.71	3,658.66	3,658.66
其他流动资产	-	-	725,333.11	725,333.11
其他非流动资产	-	-	5,815,564.21	5,815,564.21
负债：	372,619,575.59	230,980,409.84	222,799,200.03	155,098,958.12
应付账款	-	-	3,827,289.07	3,827,289.07
其他应付款	229,333,334.91	229,333,334.91	149,913,274.27	149,913,274.27
应付职工薪酬	445.06	445.06	-	-
应交税费	1,525,861.54	1,525,861.54	1,145,246.55	1,145,246.55
预收账款	116,955.23	116,955.23	198,078.57	198,078.57
合同负债	3,813.10	3,813.10	15,069.66	15,069.66
长期借款	-	-	-	-
递延所得税负债	141,639,165.75	-	67,700,241.91	-
净资产	431,068,918.30	6,151,421.05	278,736,978.76	75,636,253.02

取得的净资产	431,068,918.30	6,151,421.05	278,736,978.76	75,636,253.02
--------	----------------	--------------	----------------	---------------

#### 11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

于购买日，项目公司持有的投资性房地产的公允价值基于第三方评估机构出具的资产评估报告采用收益法确定。除投资性房地产外，项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

#### 11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

#### 11.5.8.2 同一控制下企业合并

##### 11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

##### 11.5.8.2.2 合并成本

无。

##### 11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

##### 11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

##### 11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

#### 11.5.8.3 反向购买

无。

#### 11.5.8.4 其他

无。

#### 11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		获取方式
				直接	间接	
专项计划	深圳	深圳	资产支持专项计划	100.00	-	认购
林下公司	深圳	深圳	房屋租赁	-	100.00	收购
太子湾公司	深圳	深圳	房屋租赁	-	100.00	收购

#### 11.5.10 分部报告

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。本集团本期无来源于境外的收入，无位于境外的非流动资产。本集团本期来自中国电子信息产业集团有限公司的收入为人民币 3,884,030.24 元，占本集团本期总收入的比重为 18.32%。

### 11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

#### 11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

#### 11.5.11.2 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。

#### 11.5.11.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准日，本基金无资产负债表日后事项。

### 11.5.12 关联方关系

#### 11.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

#### 11.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
招商基金管理有限公司(“招商基金”)	基金管理人
兴业银行股份有限公司(“兴业银行”)	基金托管人、专项计划托管人
招商财富资产管理有限公司(“招商财富”)	专项计划管理人、基金管理人的全资子公司
招商银行股份有限公司(“招商银行”)	基金管理人的股东
招商证券股份有限公司(“招商证券”)	基金管理人的股东
深圳市招商公寓发展有限公司(“招商公寓”)	原始权益人
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司(“招商伊敦”)	运营管理机构、与招商公寓受同一方最终控制
招商局蛇口工业区控股股份有限公司(“招商蛇口”)	原始权益人及运营管理机构的股东
深圳招商物业管理有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
蛇口电视台	与运营管理机构受同一方最终控制
深圳招商到家汇科技有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
深圳招商网络有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
深圳市桃花源置业有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
深圳招商房地产有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
深圳招商美伦酒店管理有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制

### 11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

#### 11.5.13.1 关联采购与销售情况

**11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况**

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
深圳招商物业管理有限公司	物业管理费	191,595.71
蛇口电视台	电视网络费	90,253.20
深圳招商网络有限公司	宽带网络费	34,093.51
深圳招商到家汇科技有限公司	采购商品	77,741.51
深圳招商美伦酒店管理有限公司	采购商品	2,138.05
合计	-	395,821.98

**11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况**

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
深圳招商房地产有限公司	公寓服务费	3,877.47
合计	-	3,877.47

**11.5.13.2 关联租赁情况****11.5.13.2.1 作为出租方**

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
深圳招商房地产有限公司	公寓租赁	52,684.44	-
合计	-	52,684.44	-

**11.5.13.2.2 作为承租方**

无。

**11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易****11.5.13.3.1 债券交易**

无。

**11.5.13.3.2 债券回购交易**

无。

**11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金**

无。

**11.5.13.4 关联方报酬****11.5.13.4.1 基金管理费**

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	3,398,457.55
其中：固定管理费	3,082,284.39
浮动管理费	316,173.16
支付销售机构的客户维护费	34,019.03

注：本集团的管理费分为固定管理费 1、固定管理费 2 和浮动管理费三个部分，具体核算方式如下：

(1) 固定管理费 1

固定管理费 1 按最新可获知经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的 0.20%/年费率每日计提，其中 0.10%由基金管理人收取、0.10%由专项计划管理人招商财富收取。固定管理费 1 的计算方法如下：固定管理费 1=A×0.20%÷当年天数

A 为可获知的最新经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产(若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整)，首次经审计的年度报告披露之前采用基金募集规模(含募集期利息)。

(2) 固定管理费 2

固定管理费 2 由运营管理机构招商伊敦收取，计算方法如下：固定管理费 2=B×11%

B 为根据项目公司经审计财务报表计算的年度运营收入。

固定管理费 2 按季度结算，于每自然季度结束后根据项目公司季度财务报表核算自然季度的固定管理费 2，首次计算固定管理费 2 不满一季度的，计算期间应为项目公司股权交割日起至当自然季度最后一日。

(3) 浮动管理费

浮动管理费由运营管理机构收取，计算方法如下：

本基金成立之日起至 2026 年 12 月 31 日期间，林下公司、太子湾公司分别计算浮动管理费，2027 年 1 月 1 日及以后，按照全部基础设施项目合计加总口径计算浮动管理费。对委托运营管理期限内任一年度而言，支付浮动管理费的金额上限和扣减固定管理费 2 的金额上限为该运营年度林下公司和太子湾公司合计计算的固定管理费 2(含税)。

1) 本基金成立之日起至 2026 年 12 月 31 日期间的浮动管理费：

A. 林下公司

林下公司浮动管理费=(年度实际 EBITDA-年度预算 EBITDA)×50%

若年度实际 EBITDA 减去年度预算 EBITDA 小于零，则浮动管理费为零。同时按照如下公式计算扣减固定管理费 2(含税)。应扣减的固定管理费 2=(年度预算 EBITDA-年度实际 EBITDA)×50%

B. 太子湾公司

太子湾公司浮动管理费=(年度实际 EBITDA-年度预算 EBITDA)×15%



若年度实际 EBITDA 减去年度预算 EBITDA 小于零，则浮动管理费为零。同时按照如下公式计算扣减固定管理费 2(含税)。应扣减的固定管理费  $2=(\text{年度预算 EBITDA}-\text{年度实际 EBITDA}) \times 15\%$ 。

#### C. 年度实际 EBITDA、年度预算 EBITDA 的确定依据

“年度实际 EBITDA”系根据林下公司、太子湾公司经审计年度财务报表确定。“年度预算 EBITDA”在基金成立后的前三个自然年度(即基金成立之日起至 2026 年 12 月 31 日，下称“前三个自然年度”)系根据基础设施基金申请注册环节出具的评估报告、可供分配金额测算报告对应自然年份的相关数据合理预测确定。项目公司股权交割日后自然年度内实际运营天数不足一年的，预算 EBITDA 金额按照交割日后实际运营天数与自然年度天数占比对年度预算 EBITDA 金额进行折算，实际 EBITDA 金额根据林下公司、太子湾公司经审计年度财务报表与交割审计报告确定。

#### 2) 2027 年 1 月 1 日及以后的浮动管理费:

$$\text{浮动管理费}=(\text{年度实际 EBITDA}-\text{年度预算 EBITDA}) \times 15\%$$

若年度实际 EBITDA 减去年度预算 EBITDA 小于零，则浮动管理费为零。同时按照如下公式计算扣减固定管理费 2(含税)。应扣减的固定管理费  $2=(\text{年度预算 EBITDA}-\text{年度实际 EBITDA}) \times 15\%$

“年度实际 EBITDA”系根据林下公司、太子湾公司经审计年度财务报表逐个计算实际 EBITDA 后进行合计加总确定。“年度预算 EBITDA”在 2027 年及以后的每个自然年度系根据评估机构出具的最近一期跟踪评估报告参数，并结合经营管理机构提交的预算以及市场实际情况综合考虑后确定。

浮动管理费按年计提，在项目公司年度审计报告出具后的 10 个工作日内，由基金管理人与运营管理机构协商一致确认最终金额。首次计算浮动管理费不满一年的，计算期间应为项目公司股权交割日起至当年度最后一日。

### 11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	36,275.09

注：本基金的托管费按可获知的最新经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的 0.01% 的年费率计提。托管费的计算方法如下：

$$C=D \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

C 为每日应计提的基金托管费。

D 为可获知的最新经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产(若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时,需按照实际规模变化期间进行调整),首次经审计的年度报告披露之前采用基金募集规模(含募集期利息)。

### 11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易

无。

### 11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

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

本报告期内基金管理人无运用固有资金投资本基金的情况。

#### 11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的情况

份额单位:份

本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分变动份额	减:期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例	份额			份额	比例
招商证券股份有限公司	254,950.00	0.05%	3,047,837.00	-	1,197,640.00	2,105,147.00	0.42%
深圳市招商公寓发展有限公司	125,000,000.00	25.00%	-	-	-	125,000,000.00	25.00%
合计	125,254,950.00	25.05%	3,047,837.00	-	1,197,640.00	127,105,147.00	25.42%

#### 11.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位:人民币元

关联方名称	本期 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入
兴业银行	34,167,684.38	102,670.80
招商银行	19,594,204.53	5,250,922.95
合计	53,761,888.91	5,353,593.75

注:本基金的银行存款由兴业银行、招商银行保管,按银行约定利率计息。

#### 11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本基金本报告期内及上年度可比期间无在承销期内参与关联方承销证券的情况。

#### 11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

本集团本期收购项目公司，于合并日项目公司应付关联方借款总额人民币 355,347,501.90 元，其中应付招商公寓人民币 249,580,271.11 元，应付招商蛇口人民币 105,767,230.79 元。截至本期末，应付关联方借款已全额偿还。

### 11.5.14 关联方应收应付款项

#### 11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	深圳招商房地产有限公司	2,220.65	44.41
其他应收款	蛇口电视台	92,800.00	-
合计	-	95,020.65	44.41

#### 11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	招商伊敦	2,676,693.52
应付管理人报酬	招商基金	362,751.87
应付管理人报酬	招商财富	359,012.16
应付托管费	兴业银行	36,275.09
应付账款	深圳市桃花源置业有限公司	7,377.05
其他应付款	深圳市桃花源置业有限公司	156,507.75
其他应付款	深圳招商美伦酒店管理有限公司	4,645.00
其他应付款	深圳市招商公寓发展有限公司	445.06
其他应付款	深圳招商房地产有限公司	0.01
合计	-	3,603,707.51

### 11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

#### 11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

本基金本报告期末无因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券。

#### 11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

##### 11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

本基金本报告期末无因银行间市场债券正回购交易而抵押的债券。

##### 11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

本基金本报告期末无因交易所市场债券正回购交易而抵押的债券。

### 11.5.16 收益分配情况

#### 11.5.16.1 收益分配基本情况

无。

#### 11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

#### 11.5.17 金融工具风险及管理

##### 11.5.17.1 信用风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款及其他应付款等，各项金融工具的详细情况见“合并财务报表重要项目的说明”。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。

本基金管理人对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益和基金净值可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使本基金持有人的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

本报告期末，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，具体包括：货币资金、应收账款及其他应收款等。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。

为降低信用风险，本集团执行必要的监控程序以确保采取措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的货币资金存放在信用评级较高的金融机构，故货币资金只具有较低的信用风险。

本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。

本集团采用了必要的政策确保所有租赁客户均具有良好的信用记录。

##### 11.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指基金在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。

本基金管理人负责基于项目公司运营的现金流量预测，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。本基金及其子公司持有充足的使用未受限的货币资金，以满足日常营运以及偿付有关到期债务的资金需求。

### 11.5.17.3 市场风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本基金的基金管理人认为目前的利率风险对于本基金的经营影响不重大。

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。于本期末，本集团并无以外币计价的资产和负债，因此无重大外汇风险。

其他价格风险是指本集团所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇汇率以外的市场价格因素变动而发生波动的风险。于本期末，本集团主要持有的金融工具为货币资金，因此无重大其他价格风险。

### 11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 1、公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是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；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

#### 2、各层次金融工具公允价值

本期末本集团并无以公允价值计量且其变动计入当期损益或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，并无以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

##### (1) 第二及第三层次公允价值计量的定量信息

无。

##### (2) 第三层次公允价值计量的变动信息

无。

##### (3) 不以公允价值计量的金融工具

本期末本基金持有的金融资产及金融负债均为以摊余成本计量，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

### 11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

#### 11.5.19.1 货币资金

##### 11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	5,320,274.90
其他货币资金	-
小计	5,320,274.90
减：减值准备	-
合计	5,320,274.90

##### 11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	5,319,716.62
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	558.28
小计	5,320,274.90
减：减值准备	-
合计	5,320,274.90

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

无。

#### 11.5.19.2 长期股权投资

##### 11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,363,500,000.00	-	1,363,500,000.00
合计	1,363,500,000.00	-	1,363,500,000.00

##### 11.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单	期初余	本期增加	本期	期末余额	本期计提减	减值准
------	-----	------	----	------	-------	-----

位	额		减少		值准备	备余额
专项计划	-	1,363,500,000.00	-	1,363,500,000.00	-	-
合计	-	1,363,500,000.00	-	1,363,500,000.00	-	-

## § 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，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过3年。戴德梁行已参与多单国内基础设施公募REITs试点工作，已积累丰富的公募REITs估值经验。戴德梁行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。管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告价值时点为2024年12月31日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。

基础设施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，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产的实际可交易价格，且不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

### 12.2 评估报告摘要

公募REITs名称：招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

公募REITs简称：招商基金蛇口租赁住房REIT

公募REITs代码：180502

评估委托方：招商基金管理有限公司、太子湾乐宜置业（深圳）有限公司、深圳市林下住房租赁有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》（2024年修订）的要求，基金管理人应编

制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。

价值时点：2024 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：项目公司持有的位于中国广东省深圳市南山区港湾大道太子湾人才公寓一期壹栈太子湾保障性租赁住房项目，证载建筑面积为 25,948.85 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权于价值时点的市场价值为 463,000,000 元，折合单价 17,843 元/平方米。

项目二：项目公司持有的位于中国广东省深圳市南山区工业八路东招商桃园五期 1 栋、2 栋、5 栋壹栈林下公共租赁住房（高级人才公寓）项目，证载建筑面积为 39,304.42 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权于价值时点的市场价值为 778,000,000 元，折合单价 19,794 元/平方米。

### 12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

无。

### 12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

### 12.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况

报告期内，基础设施项目整体产生的经营性活动现金流量净额为 17,250,042.39 元。

### 12.6 报告期内重要资产项目或资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。

### 12.7 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 期末基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024 年 12 月 31 日		
持有人	户均持有的基	持有人结构



户数 (户)	金份额 (份)	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 (%)
1,183	422,654.27	495,893,427.00	99.18	4,106,573.00	0.82

### 13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 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	浙商证券股份有限公司	11,886,852.00	2.38
2	中信证券股份有限公司	9,125,090.00	1.83
3	广发证券股份有限公司	8,032,077.00	1.61
4	利安人寿保险股份有限公司-利安利尊稳赢两全保险	6,580,000.00	1.32
5	上海合晟资产管理股份有限公司-合晟同晖 7 号私募证券投资基金	5,720,726.00	1.14
6	长城证券股份有限公司	5,599,928.00	1.12
7	东方证券股份有限公司	4,302,478.00	0.86
8	平安证券股份有限公司	3,989,743.00	0.80
9	新华资管-兴业银行-新华资产-国强增质一号资产管理产品	3,686,989.00	0.74
10	新华人寿保险股份有限公司-新分红产品	2,525,355.00	0.51

### 13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 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	深圳市招商公寓发展有限公司	125,000,000.00	25.00
2	中信证券股份有限公司	19,500,000.00	3.90
3	宏源汇智投资有限公司	19,500,000.00	3.90
4	招商致远资本投资有限公司-芜湖通达致远叁号股权投资合伙企业(有限合伙)	16,650,000.00	3.33
5	太平人寿保险有限公司-传统-普通保险产品-022L-CT001 深	15,500,000.00	3.10
6	国寿资本投资有限公司-国寿瑞驰(天津)基础设施投资基金合伙企业(有限合伙)	15,000,000.00	3.00
7	招商信诺人寿保险有限公司-传统	11,700,000.00	2.34
8	中国国际金融股份有限公司	11,500,000.00	2.30
9	中粮信托有限责任公司-中粮信托·丰泽润业 021 号财富管理服务信托	11,500,000.00	2.30
10	合凡(广州)股权投资基金管理有限公司-广州合凡贰号股权投资合伙企业(有限合伙)	11,000,000.00	2.20

### 13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本基金	721.00	0.0001%

## § 14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2024 年 9 月 26 日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	-
本报告期末基金份额总额	500,000,000.00

## § 15 重大事件揭示

### 15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期末召开基金份额持有人大会。

### 15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

本报告期内，本基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

### 15.3 基金投资策略的改变

本报告期基金投资策略无改变。

### 15.4 为基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期基金所聘用的审计机构无变化，目前已为本基金提供审计服务 1 年，本报告期应支付的审计费为人民币 290,000.00 元。

### 15.5 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期基金所聘用的评估机构无变化，目前已为本基金提供评估服务 1 年，本报告期应支付的评估费为人民币 150,000.00 元。

### 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、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

报告期内业务参与人无涉及对资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	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-09
2	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品资料概要	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-09
3	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同及招募说明书提示性公告	中国证券报及基金管理人网站	2024-09-09
4	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-09
5	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-09
6	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-09
7	关于招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略投资者核查事项的法律意见书	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-14
8	招商基金招商蛇口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	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-14
9	招商基金管理有限公司关于招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略投资者之核查报告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-14
10	关于招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-20
11	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例结果的	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金	2024-09-24

	公告	电子披露网站	
12	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金限售公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-27
13	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-27
14	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-10-11
15	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-10-16
16	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-10-18
17	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告	中国证券报及基金管理人网站	2024-10-18
18	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目经营情况进展的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-10-19
19	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金开通深圳证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-10-22
20	关于招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金深圳证券交易所基金通平台做市商的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-10-23
21	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-10-23
22	关于招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金新增流动性服务商的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-10-23
23	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-11-28
24	关于警惕冒用招商基金管理有限公司名义进行诈骗活动的特别提示公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-12-19
25	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-12-21
26	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设	中国证券报、基金管理人	2024-12-25

	施证券投资基金关于基础设施项目经营情况进展的公告	网站及中国证监会基金电子披露网站	
--	--------------------------	------------------	--

## § 16 备查文件目录

### 16.1 备查文件目录

- 1、中国证券监督管理委员会批准设立招商基金管理有限公司的文件；
- 2、中国证券监督管理委员会批准招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金设立的文件；
- 3、《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 4、《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 5、《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；
- 6、基金管理人业务资格批件、营业执照。

招商基金管理有限公司

2025 年 3 月 14 日