

# 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 2025 年第 4 季度报告

告

2025 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：2026 年 1 月 22 日

## § 1 重要提示

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

基金托管人兴业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 1 月 21 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。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不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## § 2 不动产基金产品概况

### 2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	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，本基金通过不动产资产支持证券等特殊目的载体持有不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产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不动产项目，力求实现

	不动产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不动产资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得不动产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：不动产项目投资策略、不动产项目运营管理策略、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。
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。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、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。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；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不动产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 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：林下项目

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

不动产项目名称：太子湾项目

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

## 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		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 露事务 负责人	姓名	潘西里	邵明勇
	职务	督察长	总经理助理兼业务管理部总监
	联系方式	0755-83196666	0755-21610183
注册地址		深圳市福田区深南大道 7088 号	深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道 5 号太子湾海纳仓(招商积余大厦)801802
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		王颖	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

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	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	
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	
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	
邮政编码	200120	518040	200120	
法定代表人	吕家进	陈兆贤	吕家进	

## § 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

### 3.1 主要财务指标

金额单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）
1.本期收入	21,394,871.34
2.本期净利润	2,284,705.58

3.本期经营活动产生的现金流量净额	15,121,456.40
4.本期现金流分派率 (%)	0.82
5.年化现金流分派率 (%)	3.20

注：1、本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、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。

2、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

3、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/年初至今实际天数\*本年总天数。

### 3.2 其他财务指标

无。

### 3.3 不动产基金收益分配情况

#### 3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	14,548,325.11	0.0291	-
本年累计	56,721,964.59	0.1134	-

#### 3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	15,899,998.11	0.0318	-
本年累计	59,279,993.59	0.1186	-

#### 3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	2,284,705.58	-
本期折旧和摊销	16,336,740.31	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-2,795,674.60	-
本期息税折旧及摊销前利润	15,825,771.29	-
调增项		
1. 应收和应付项目的变动	99,066.57	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-299,364.34	-
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、运营费用等	-1,077,148.41	-

本期可供分配金额	14,548,325.11	-
----------	---------------	---

注：1、本期“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）、未来合理期间内需偿付的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、经营性负债等变动的净额。上述费用将根据相应协议约定及实际发生情况支付。

2、上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

### 3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10% 的情况说明

无。

### 3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10% 的原因及合理性

未来合理相关支出预留调整项根据本不动产项目基金合同相关条款约定设置，主要是覆盖及应对项目的经营支出以确保项目持续稳定的运营。

截至本报告期末，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%，主要是由于上年末预留的未来资本性支出具有周期性特征，专项用于未来资产维护、升级改造及品质提升，实际执行受运营规划、市场环境、租户需求等方面影响，可能存在年度间波动，导致当期实际使用金额与预留金额形成阶段性差异。剩余预留的资本性支出将根据项目改造提升规划，持续用于后续设施设备更新、公共区域功能升级等必要支出，保障资产长期价值与运营韧性。其次是由预留的押金保证金等经营性负债安排充分考虑了租约周期动态，实际支付退还取决于租户退租率、续租意愿等租赁业务进展，资金结算金额与时间需以最终合同履行情况为准，客观上造成预留金额与当期实际支付金额产生差异。

## 3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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 344,645.80 元（含税），资产支持证券管理人管理费 344,645.80 元（含税），基金托管人托管费 34,465.04 元（含税），运营管理机构的管理费用 1,507,456.94 元（含税）。

## § 4 不动产项目基本情况

### 4.1 报告期内不动产项目的运营情况

#### 4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过专项计划 100%持有的不动产项目由 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，两个不动产项目整体运营平稳，完成收入 20,326,374.78 元，息税折旧及摊销前利润 16,275,225.22 元。林下项目自 2016 年 3 月开始运营，已运营超过 9 年；太子湾项目自 2020 年 5 月开始运营，已运营超过 5 年。报告期内不动产项目运营稳定，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不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025年10月01日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年10月01日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31日)	同比(%)
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	65,253.27	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	62,276.21	51,531.52	20.85
3	出租率	报告期末时点出租率	%	95.44	78.97	20.85
4	平均租金单价(含税)	报告期内平均签约租金单价： $\Sigma$ 单套房间已出租月租金收入/ $\Sigma$ 单套房已出租面积	元/平方米/月	102.53	107.45	-4.58
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	0.47	0.55	-14.55
6	租金收缴率	报告期末租金收缴率	%	99.99	98.90	1.10
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	%	16.31	16.94	-3.72

注：平均租金单价已包含增配家私服务费。不动产项目 2025 年第 4 季度季末出租率同比变化较大的主要原因为林下项目重要现金流提供方企业租户于 2024 年 12 月 25 日到期集中退租，导致季末出租率较低，经过积极地租赁去化，截至 2025 年第 4 季度，林下项目出租率已趋于较高水平，不动产项目已无重要现金流提供方，以个人租户为主，租赁集中度显著降低，此次变动不具有持续性。

#### 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：林下项目

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10月01日)	上年同期(2024年)	同比(%)
----	------	-------------	------	-----------------	-------------	-------

				日-2025 年 12 月 31 日) / 报告 期末 (2025 年 12 月 31 日)	10 月 01 日 -2024 年 12 月 31 日) / 上年同期 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	39,304.42	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	38,427.10	27,658.19	38.94
3	出租率	报告期末时点出租率	%	97.77	70.37	38.94
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 已出租月租金收入/ $\Sigma$ 单套房已出租面积	元/平方 米/月	98.48	105.46	-6.62
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	0.40	0.50	-19.39
6	租金收缴率	报告期末租金收缴率	%	99.98	99.68	0.30
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	%	17.82	19.73	-9.70

注: 平均租金单价已含增配家私服务费。林下项目报告期末出租率同比变化较大的主要原因为项目重要现金流提供方企业租户于 2024 年 12 月 25 日到期集中退租, 导致季末出租率较低, 经过积极地租赁去化, 截至 2025 年第 4 季度出租率已趋于较高水平, 不动产项目已无重要现金流提供方, 以个人租户为主, 租赁集中度显著降低, 此次变动不具有持续性。上年同期平均租金单价较高主要系 2024 年第四季度内重要现金流提供方租金中包含了定制服务费, 其平均租金水平较高。

#### 不动产项目名称: 太子湾项目

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 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日) / 报告 期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 10 月 01 日 -2024 年 12 月 31 日) / 上年同期 末 (2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
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	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	23,508.78	23,262.82	1.06
3	租赁住房出	报告期末时点租赁住	%	93.84	92.86	1.06

	租率	房出租率				
4	配套商业出租率	报告期末时点配套商业出租率	%	37.94	68.06	-44.25
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: $\Sigma$ 单套房间已出租月租金收入/ $\Sigma$ 单套房已出租面积	元/平方米/月	106.85	107.15	-0.28
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: $\Sigma$ 单套房间已出租月租金收入/ $\Sigma$ 单套房已出租面积	元/平方米/月	256.41	222.48	15.25
7	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	0.56	0.59	-4.33
8	租金收缴率	报告期末租金收缴率	%	100.00	97.86	2.19
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	%	12.87	12.30	4.60

注：平均租金单价已含增配家私服务费。太子湾项目租赁住房部分加权平均合同剩余租期为 0.51 年，租赁住房合同租期以 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。本期配套商业出租率较低主要系部分商业租户退租所致，项目正推进配套商业租户结构优化调整，加快存量去化。

#### 4.1.4 其他运营情况说明

无。

#### 4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

### 4.2 不动产项目运营相关财务信息

#### 4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额(元)	上年末金额(元)	变动比例(%)
1	总资产	431,334,784.94	456,703,998.72	-5.55
2	总负债	945,510,136.02	953,521,409.02	-0.84
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	20,326,374.78	20,268,387.34	0.29
2	营业成本/费用	9,442,781.48	11,387,458.14	-17.08
3	EBITDA	16,275,225.22	14,701,825.68	10.70

#### 4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：深圳市林下住房租赁有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	201,058,069.23	213,257,841.03	-5.72
2	货币资金	23,518,633.86	28,358,150.49	-17.07
主要负债科目				
1	长期借款	569,778,170.00	569,778,170.00	-

注：本报告期项目公司长期借款为股东借款。

项目公司名称：太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	181,864,944.37	190,059,375.37	-4.31
主要负债科目				
1	长期借款	337,155,163.00	337,155,163.00	-

注：本报告期项目公司长期借款为股东借款。

#### 4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

金额单位：人民币元

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（2025年10月01日 -2025年12月31日）		上年同期（2024年10月01 日-2024年12月31日）		金额同 比（%）
		金额（元）	占该项目 总收入比 例（%）	金额（元）	占该项目 总收入比 例（%）	
1	租金收入	11,043,440.45	93.94	11,231,791.01	95.47	-1.68
2	物业管理费收入	350,130.47	2.98	273,043.04	2.32	28.23
3	停车位收入	354,569.47	3.02	258,932.29	2.20	36.94
4	其他收入	7,977.90	0.07	1,401.27	0.01	469.33
5	营业收入合计	11,756,118.29	100.00	11,765,167.61	100.00	-0.08

注：1、本期停车位收入较上年同期增加了 36.94%，主要是由于项目的停车需求略有增长。

2、本期其他收入较上年同期变动较大，主要是由于面向租户提供的生活服务费等多经收入具有非经常性、偶发性特征，主要基于租户即时需求动态发生，本身基数较小，因此引起较大的比率变动。

3、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。

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（2025年10月01日 -2025年12月31日）		上年同期（2024年10月01 日-2024年12月31日）		金额同 比（%）
		金额（元）	占该项目 总收入比 例	金额（元）	占该项目 总收入比 例	

			例 (%)		例 (%)	
1	租金收入	7,703,092.81	89.88	7,712,196.09	90.70	-0.12
2	物业管理费收入	612,797.02	7.15	624,821.26	7.35	-1.92
3	停车位收入	183,967.21	2.15	153,223.71	1.80	20.06
4	其他收入	70,399.45	0.82	12,978.67	0.15	442.42
5	营业收入合计	8,570,256.49	100.00	8,503,219.73	100.00	0.79

注：1、本期其他收入较上年同期变动较大，主要是由于面向租户提供的生活服务费等多经收入具有非经常性、偶发性特征，主要基于租户即时需求动态发生，本身基数较小，因此引起较大的比率变动。

#### 4.2.4 重要不动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

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（2025年10月01日 -2025年12月31日）		上年同期（2024年10月 01日-2024年12月31日）		金额同 比（%）
		金额（元）	占该项目 总成本比 例（%）	金额（元）	占该项目 总成本比 例（%）	
1	折旧和摊销费用	3,095,293.03	64.43	3,345,459.69	47.90	-7.48
2	运营服务费	453,984.95	9.45	1,561,604.03	22.36	-70.93
3	物业管理及维修费	696,123.39	14.49	1,050,677.12	15.04	-33.75
4	其他运营成本	218,508.65	4.55	575,376.42	8.24	-62.02
5	税金及附加	39,323.05	0.82	208,685.04	2.99	-81.16
6	管理费用	271,603.77	5.65	222,500.00	3.19	22.07
7	财务费用	29,520.52	0.61	20,125.90	0.29	46.68
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	4,804,357.36	100.00	6,984,428.20	100.00	-31.21

注：1、本期运营服务费较上年同期减少了 70.93%，主要是由于林下项目企业租户重要现金流提供方实际于 2024 年 12 月 25 日到期退租，与《招募说明书》中预测的退租时间不一致，发生了错配。故导致 2025 年度林下项目实际 EBITDA 未达预算 EBITDA，故较上年相比无激励费。且根据《运营管理服务协议》的约定，扣减基本服务费 83.28 万元，并已于本报告期内予以扣减。

关于企业租户到期退租及缓释措施的情况，可以进一步查阅基金管理人发布的《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》等相关文件。

2、本期物业管理及维修费较上年同期减少了 33.75%，主要是由于林下项目企业租户重要现金流提供方于 2024 年 12 月到期集中退租后进行房屋维修保洁工作，故上年同期支出较多。

3、本期其他运营成本较上年同期减少了 62.02%，主要是由于 2024 年第 4 季度林下项目为应对企业租户集中退租、加速租赁去化，采取专项市场推广及营销策略，故上年同期发生的市场推广和营销费用较多。

4、本期税金及附加较上年同期减少了 81.16%，主要是由于 2024 年 4 季度因林下分立资产划转缴纳了产权转移书据印花税。

5、本期财务费用较上年同期增加了 46.68%，财务费用主要为手续费于实际发生时入账，本报告期发生较多，且财务费用本身基数较小，因此引起较大的比率变动。另以上列示的本期财务费用不包括银行存款利息收入和股东借款利息。此处调减了财务报表中已计提给专项计划的股东借款利息，原因为该部分财务费用扣除相关税费后将最终分配给基金持有人，该财务费用的发生为本基金交易结构安排导致，非项目公司实际运行发生的财务费用，本表中已对该项做调减处理。上年同期金额同步做相应调整后列示。

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（2025年10月01日 -2025年12月31日）		上年同期（2024年10月 01日-2024年12月31日）		金额同 比（%）
		金额（元）	占该项目 总成本比 例（%）	金额（元）	占该项目 总成本比 例（%）	
1	折旧和摊销费用	2,058,748.92	44.38	2,050,640.22	46.57	0.40
2	运营服务费	1,019,815.88	21.99	1,012,112.56	22.99	0.76
3	物业管理及维修费	517,252.20	11.15	345,950.42	7.86	49.52
4	其他运营成本	362,299.00	7.81	365,370.18	8.30	-0.84
5	税金及附加	389,671.36	8.40	388,564.34	8.82	0.28
6	管理费用	271,603.77	5.86	222,500.00	5.05	22.07
7	财务费用	19,032.99	0.41	17,892.22	0.41	6.38
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合 计	4,638,424.12	100.00	4,403,029.94	100.00	5.35

注：1、本期物业管理及维修费较上年同期增加了 49.52%，主要是由于本报告期内完成了防水补漏检测维修，且项目的日常运营、家电等维修按实际发生列支，并非年内平均，故本报告期维修费用略高于去年同期。

2、以上列示的本期财务费用不包括银行存款利息收入和股东借款利息等。此处调减了财务报表中已计提给专项计划的股东借款利息，原因为该部分财务费用扣除相关税费后将最终分配给基金持有人，该财务费用的发生为本基金交易结构安排导致，非项目公司实际运行发生的财务费用，本表中已对该项做调减处理。上年同期金额同步做相应调整后列示。

#### 4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：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	本期（2025	上年同期
----	------	-------------	----	---------	------

			单位	年 10 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日)	(2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	%	62.03	44.47
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%	%	86.65	71.12

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（2025 年 10 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）	上年同期 (2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	%	53.82	55.62
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%	%	71.04	74.49

## 4.3 不动产项目公司经营现金流

### 4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

#### 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属于租赁住房。

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 23,208,806.64 元，主要为本期项目公司收到租赁收入、租户押金、存款利息及其他经营活动相关收入合计等；林下项目和太子湾项目合计现金流出总金额为 21,797,055.87 元，其中支付专项计划借款利息金额为

14,263,703.02 元，其余主要为购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出，支付的税费，资本性支出等。

上年同期，林下项目和太子湾项目合计现金流入金额为 31,524,096.14 元，合计现金流出金额为 8,665,024.00 元。

#### 4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期内林下项目和太子湾项目个人租户占比较大，分散度较高，均不存在重要现金流提供方。

#### 4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

### § 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

#### 5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	1,995,294.36	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,995,294.36	100.00

#### 5.2 其他投资情况说明

无。

### § 6 回收资金使用情况

#### 6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人净回收资金金额为 69,918.33 万元，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。

原始权益人在履行了内部有关审批流程后，向国家发展改革委、深圳市发展改革委等监管部门就净回收资金用途变更履行了报备程序，说明了拟变更回收资金使用比例的情况，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。基金管理人于 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》。

原始权益人在履行了内部有关审批流程后，向国家发展改革委、深圳市发展改革委等监管部门就净回收资金用途变更履行了报备程序，说明了拟变更回收资金投向的情况，净回收资金不再用于深圳沙井会展北保障性租赁住房项目，新增厦门海上世界 C09 号保障性租赁住房项目。基金管理人于 2025 年 9 月 16 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投向的公告》。

本报告期内原始权益人使用净回收资金 28,625 万元，占净回收资金金额的 40.94%，用于厦门海上世界 C09 号保障性租赁住房项目、合肥高新 GX202302 保障性租赁住房项目建设。原始权益人截止报告期末累计已使用净回收资金 69,871.25 万元，占净回收资金金额的 99.93%，用于补充原始权益人流动资金、上海松江新桥镇租赁住房项目、厦门海上世界 C09 号保障性租赁住房项目、合肥高新 GX202302 保障性租赁住房项目建设。

原始权益人净回收资金使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

## § 7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
陈如琳	本基金基金经理	2024 年 9 月 26 日	-	11.00	自 2014 年起开始从事不动产项目投资/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	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

					类型。	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	-	11.00	自 2014 年起开始从事不动产项目投资/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	-	7.00	自 2018 年起开始从事不动 产项目投 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、不动产项目运营或投资管理年限为基金经理参与不动产项目运营或投资年限加总。

## § 8 不动产基金份额变动情况

单位：份

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

## § 9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

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。

## § 10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

## § 11 备查文件目录

### 11.1 备查文件目录

- 1、中国证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。

### 11.2 存放地点

招商基金管理有限公司

地址：深圳市福田区深南大道 7088 号

### 11.3 查阅方式

上述文件可在招商基金管理有限公司互联网站上查阅，或者在营业时间内到招商基金管理有限公司查阅。

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人招商基金管理有限公司。

客户服务电话：400-887-9555

网址：<http://www.cmfchina.com>

招商基金管理有限公司

2026 年 1 月 22 日