

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 年年度报告

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 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 2026 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，投资者在作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。

本报告中的财务资料已经审计，为本不动产基金出具了 2025 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不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录	1
1.1 重要提示	1
1.2 目录	2
§2 不动产基金简介	5
2.1 不动产基金产品基本情况	5
2.2 不动产项目基本情况说明	6
2.3 不动产基金扩募情况	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	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 主要财务指标和不动产基金运作情况	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 不动产基金收益分配情况	8
3.4 报告期内不动产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 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	11
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	11
3.8 报告期内发生的关联交易	11
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	11
3.10 报告期内其他不动产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 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	12
§4 不动产项目基本情况	12
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	12
4.2 不动产项目所属行业情况	15
4.3 不动产项目运营相关财务信息	18
4.4 项目公司经营现金流	21
4.5 项目公司对外借入款项情况	22
4.6 不动产项目投资情况	22
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	23
4.8 不动产项目相关保险的情况	23
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	23
4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	24
4.11 其他需要说明的情况	24
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	24
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	24
5.2 投资组合报告附注	24
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	25
§6 回收资金使用情况	25
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	25

§7 管理人报告	26
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	26
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	27
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	30
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	30
§8 运营管理机构报告	31
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	31
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 托管人报告	33
9.2 资产支持证券管理人报告	34
9.3 其他专业机构报告	34
9.4 原始权益人报告	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	38
11.2 利润表	41
11.3 现金流量表	43
11.4 所有者权益变动表	46
11.5 报表附注	49
§12 评估报告	96
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	96
12.2 评估报告摘要	96
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	97
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	97
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	97
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	97
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	98
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	98
§13 基金份额持有人信息	98
13.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构	98
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	98
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	99
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	100
§14 不动产基金份额变动情况	100
§15 重大事件揭示	100
15.1 基金份额持有人大会决议	100
15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	100
15.3 不动产基金投资策略的改变	101
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	101
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	101

15.6	报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	102
15.7	其他重大事件	102
§16	备查文件目录	105
16.1	备查文件目录	105

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	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
信息披露事务负责人	姓名	潘西里
	职务	督察长
	联系方式	0755-83196666
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

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）	中国上海市延安东路222号外滩中心30楼
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

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	中国证券报
登载不动产基金年度报告正文的管理人互联网网址	http://www.cmfchina.com
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人及基金托管人住所

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年	2024 年 09 月 26 日-2024 年 12 月 31 日
本期收入	80,885,348.75	26,868,679.68
本期净利润	3,580,552.12	3,845,326.57
本期经营活动产生的现金流量净额	50,895,142.66	26,531,379.19
本期现金流分派率（%）	3.20	1.07
年化现金流分派率（%）	3.20	4.05
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	1,533,032,055.80	1,606,782,058.54

期末不动产基金净资产	1,311,645,882.46	1,367,345,323.93
期末不动产基金总资产与净资产的比例 (%)	116.88	117.51
内部收益率 (%)	-	-

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、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。

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/年初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	2025 年	2024 年
期末不动产基金份额净值	2.6233	2.7347
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-	-

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	56,721,964.59	0.1134	-
2024 年	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

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	59,279,993.59	0.1186	-
2024 年	-	-	-

注：本基金成立于 2024 年 9 月 26 日，成立当年未进行分配。

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	3,580,552.12	-
本期折旧和摊销	64,869,585.75	-

本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-11,024,555.96	-
本期息税折旧及摊销前利润	57,425,581.91	-
调增项		
1.未来合理支出相关预留，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	7,577,206.63	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-1,733,854.78	-
2.支付的利息及所得税费用	-940,151.70	-
3.应收和应付项目的变动	-5,606,817.47	-
本期可供分配金额	56,721,964.59	-

注：1、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、专项计划基金管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、待缴纳的税金等变动的净额。

2、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)。

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

本期可供分配金额较上年同期变化超过 10%，主要原因是去年同期数据仅为 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)到 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因(如有)，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。其次是由于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。

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

项目	本期实现金额（万元）	招募说明书预测数（万元）	完成度（%）	差异原因
可供分配金额	5,672.20	5,522.13	102.72	本期实现可供分配金额为招募说明书预测的 102.72%，略高于招募说明书预测。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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

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 1,367,618.35 元，资产支持证券管理人管理费 1,367,618.35 元，基金托管人托管费 136,763.66 元，运营管理机构的管理费用 7,915,366.62 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，确保了不动产项目的稳定运营。

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不动产项目运营管理服务，定期向运营管理机构支付运营管理费。运营管理机构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，运营管理机构运营管理费用的收取及运营业绩奖励的计算依据详见“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	44,194,453.25	34,548,179.97	78,742,633.22
基本服务费比例	11%	11%	-
根据运营收入比例计算的基本服务费金额	4,861,389.86	3,800,299.79	8,661,689.65
应扣减的基本服务费	-832,848.28	-	-832,848.28
最终基本服务费金额	4,028,541.58	3,800,299.79	7,828,841.37

注：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。

根据运管协议的约定，若年度实际 EBITDA 减去年度预算 EBITDA 小于零，则激励服务费为零。同时基金管理人应按照运管协议的约定扣减基本服务费（含税）。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 未达协议约定考核预算 EBITDA，本年已扣减基本服务费金额 832,848.28 元。

对于扣减基本服务费后剩余的业绩差额，原始权益人招商公寓作为林下项目的转让方，后续将对该部分业绩差额对受让方作出特殊赔偿，金额为 832,848.28 元。

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	太子湾项目
年度实际 EBITDA 减去年度预算 EBITDA	576,835.02
激励服务费比例	15%
激励服务费金额	86,525.25

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内不动产项目未发生占当年收入比例超过 10%的资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

报告期内不动产项目未进行重大改造或扩建。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.8 报告期内发生的关联交易

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 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本报告期末应收账款坏账准备余额为 183.70 元，其他应收款坏账准备余额为 3.00 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 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内不动产基金各业务参与者无新增不动产基金相关承诺，不存在前期承诺事项（如有）无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益或变更承诺的情形。

§ 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 78,063,990.13 元，息税折旧及摊销前利润 60,612,094.61 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 01 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 09 月 26 日(基金合同生效日)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： Σ 单套房间月租金	元/平方米/月	102.94	107.45	-4.20

		/Σ单套房计租面积				
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。不动产项目报告期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 年末，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 01 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 09 月 26 日 -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	报告期末时点可供出租面积	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）	报告期内租赁住房平均签约租金单价： Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房计租面积	元/平方米/月	98.29	105.47	-6.81
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	0.41	-1.69
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比	%	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 24 年末出租率较低，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基金合同生效日至 2024 年末期间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 01 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 09 月 26 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	租赁住房出租率	报告期末时点租赁住房出租率	%	93.84	92.86	1.06
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： Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房计租面积	元/平方米/月	107.10	107.14	-0.04
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： Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房计租面积	元/平方米/月	246.66	240.48	2.57
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	0.58	-2.68
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 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

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生活项目。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 and 市场化租赁住房双轨并行的发展格局，租赁住房市场处于高质量发展的关键时期。国家政策层面，一方面持续深化金融支持、房源筹集、市场监管等政策的延续性，国务院 2025 年 7 月颁布的《住房租赁条例》确立了行业法治化发展的制度框架；另一方面强化行业标准建设，将“好房子”理念贯穿住房设计、建造、维护全链条，推动行业从规模扩张转向品质提升。地方政策层面，深圳作为一线城市领跑者，以“多主体供给、多渠道保障、租购并举”为核心，通过存量盘活、信用监管、人才适配等精细化政策，构建起覆盖供给、管理、保障的完整政策体系。

关于发展阶段，行业已全面进入“规模化扩张向质量提升过渡”的关键期。“十四五”规划期间全国累计筹建各类保障性住房及安置房超 1100 万套（间），行业从重规模转向产品品质、运营水平与资产效能并重的高质量发展新阶段。租赁住房市场将向“品质化”和“保障性”双轨发展，不仅关注数量，更注重居住体验和房屋质量。

关于周期性，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，对于稳定运营的保障性租赁住房项目而言，依托人才需求刚性、租期稳定性强等特点，上述季节性特征对项目全年总体出租率水平未产生重大影响，全年出租率保持在 90%以上的健康区间。

关于竞争格局，市场呈现“主体多元分层、产品线聚焦精准”的特征。市场参与主体方面，国企主导与房企并行，专业运营商补充，多元主体协同趋势不断加深，不同参与主体在保障性租赁住房、市场化长租公寓、分散式租赁等细分领域发挥各自优势，共同推动市场高

质量发展。产品线方面，围绕深圳青年人口占比高、产业人才集聚的特点，构建起“青年公寓+租赁式社区”双主体并行的产品线体系，同时向高端公寓、产业配套公寓等细分领域延伸，项目布局高度契合产业集聚区与轨道交通沿线，职住平衡型产品竞争优势显著。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

2025 年深圳市全年建设筹集保障性住房 4 万套（间），供应 6.9 万套（间）。新增供给集中于龙岗区、宝安区、福田区、南山区等产业密集区域，配租机制进一步优化，在企业定向配租基础上，大幅增加个人配租比例，市场供给结构持续优化。

不动产项目周边新增集中式租赁住房项目为壹间网谷项目和壹栈太子湾二期项目。壹间网谷项目 2025 年 3 月正式开业，其距离壹栈太子湾及壹栈林下在 3 公里范围内，为独栋精品长租公寓，主要户型为单房、一房一厅及两房一厅，租金价格区间为 5200 元-9200 元。在目标客户群体方面，与林下项目不存在直接重叠。而在租金单价方面，该项目高于太子湾项目。壹栈太子湾二期项目毗邻壹栈太子湾项目，2025 年 5 月正式开业，户型和套数与太子湾项目相似，租金价格区间为 4800 元-10000 元，其租金价格高于壹栈太子湾项目，在相同房型层面壹栈太子湾项目具有一定价格优势。

从区域竞争格局看，根据行业研究机构“ICRA 住房租赁产业研究院”发布的数据，深圳市集中式租赁住房核心供给区域为宝安、龙岗、龙华、南山，合计占全市房源总量的约 83%，而项目所在的深圳市南山区作为核心产业区，虽房源总量较大，但需求刚性更强，尤其科技、金融产业人才的长期租住需求稳定。

整体而言，本项目周边区域优质保障性租赁住房供应相对有限，且作为高层小区式租赁项目，凭借较高的综合品质、较强的稀缺性、稳定的人才折扣优惠政策，以及贴合产业人才需求的产品设计，在深圳市南山区蛇口片区内拥有较强的竞争优势。

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

国家层面，2025 年 6 月 10 日，中共中央办公厅、国务院办公厅联合印发的《关于进一步保障和改善民生着力解决群众急难愁盼的意见》指出，支持各地统筹资金渠道，加大保障性住房供给，引导支持社会力量运营长期租赁住房，引导支持在保障性住房中加大兼顾职住平衡的宿舍型、小户型青年公寓供给。2025 年 7 月，国务院公布《住房租赁条例》（以下简称《条例》），自 2025 年 9 月 15 日起施行。《条例》旨在规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度。

地方层面，2025 年 6 月 6 日，广东省发布《广东省促进经济持续向好服务做强国内大循环工作方案》提出，积极用好地方政府专项债券、保障性住房再贷款、城中村改造专项借款、商业贷款融资等政策，支持各地政府、高校、住房租赁企业、产业园区、养老服务机构

等收购存量商品房用作保障性住房、人才房、青年公寓、职工宿舍、学生宿舍、社区养老院、城中村和危旧房改造安置房等。2025 年 2 月 11 日，深圳市光明区发布《光明区政府组织配租的保障性租赁住房配租管理实施细则》提出，个人可申请光明区政府组织配租的保障性租赁住房。2025 年 5 月 25 日深圳市发布关于《深圳市住房和建设局等部门关于开展住房租赁资金监管的通知》续期的通知，对《深圳市住房和建设局等部门关于开展住房租赁资金监管的通知》有效期予以延长，实体内容不变，有效期延续至 2027 年 6 月 11 日。2025 年 5 月 28 日，深圳市发布《深圳市保障性住房规划建设管理办法（修订征求意见稿）》，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2025 年 6 月 6 日，深圳市发布《深圳市提振消费专项行动实施方案》，降低租购房成本，扩大住房公积金使用范围，出台青年人才住房支持政策，巩固和完善“一张床、一间房、一套房”多层次租赁住房供应结构，推出更多高品质小户型保障性租赁住房。2025 年 6 月 11 日，深圳市发布《深圳市拆除重建类城市更新单元保障性住房配建规定》提出，《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》施行前城市更新单元规划已审批通过且未开工的城市更新单元，若城市更新单元规划中已明确配建的保障性住房为出售型保障性住房，申报主体或实施主体可将出售型保障性住房建筑面积的 40%调整为商品住房，其余 60%按照城市更新单元规划居住用地的平均容积率折算成用地无偿移交政府，用地面积原则上不小于 3000 平方米。上述调整按照城市更新单元规划非强制性内容的修改程序申请规划修改。申报主体或实施主体也可将城市更新单元配建的出售型保障性住房建筑面积的 50%调整为商品住房，其余 50%调整为配租型保障性住房。上述调整无需申请规划修改，直接在用地批准或用地规划许可阶段同步研究确定。配租型保障性住房建成后无偿移交政府，免缴地价。2025 年 7 月深圳市发布《深圳市房屋租赁行业信用评价办法》，建立行业信用评价体系，加强市场规范和监管。2025 年 10 月深圳市发布《深圳市社会主体出租的保障性租赁住房管理细则（征求意见稿）》，规范社会类保障性租赁住房的房源发布、租金备案、承租核查及监督管理。2025 年 10 月深圳市发布《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知》，推进非居住存量改建保障性租赁住房。2025 年 12 月深圳市发布《深圳市青年人才住房支持实施办法》，推出青年人才住房支持体系，构建“来深初期-就业过渡-稳定居住”的阶梯式保障。

深圳市针对保障性租赁住房的相关政策整体保持稳定，不断优化相关细则，进行政策创新，打破分配对象壁垒，扩大适配范围，推动保障性住房惠及更多市民群体，助力深圳保障性住房发展开启新征程。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

2025 年，深圳市租赁住房市场整体呈现“供给优化、需求分化、运营提质”的结构特征。根据行业研究机构“ICCRA 住房租赁产业研究院”发布的数据，全市集中式租赁住房共计 568 个项目、约 19.56 万套（间）房源，平均租金水平为 3.04 元/㎡/天，平均出租率

达 94.24%，市场整体保持稳健运行，但呈现明显的结构性分化：核心城区（南山、福田）租金保持高位稳定，南山区集中式租赁住房平均租金 4.62 元/m²/天，较为稳定，宝安、龙华等居住承接区供给密集，租金水平整体承压但未出现断崖式下跌；光明、坪山等新兴区域租金水平较低，分化明显。

需求侧方面，深圳市青年人口占比较高，单身家庭与双职工家庭占比持续上升，构成租赁需求的核心基础。需求结构呈现三大趋势：一是科技、金融等产业人才租住形态从“企业派驻”向“长期生活”转变，对居家办公、社区品质的需求提升；二是新市民与青年人需求呈现“保障导向型分化”，价格敏感型需求向保障性租赁住房集聚，市场化需求对产品品质、通勤效率要求更高；三是家庭型、长期租住需求占比提升，两居室及以上户型需求上升，但供给稀缺。

产品与竞争格局方面，分化显著。产业承载能力强、通勤与生活条件均衡的区域（如南山核心产业区、龙岗产业外溢区）租金韧性更强。租赁式社区和高端公寓的抗周期能力优于同质化青年公寓。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	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	78,063,990.13	21,197,298.71	268.27
2	营业成本/费用	38,985,569.80	11,822,034.51	229.77
3	EBITDA	60,612,094.61	15,442,783.92	292.49

注：上年同期数据仅为 2024 年 9 月 26 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 月 31 日，与本期报告期间天数不具可比性。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：深圳市林下住房租赁有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	23,518,633.86	28,358,150.49	-17.07
2	投资性房地产	201,058,069.23	213,257,841.03	-5.72
主要负债科目				
1	长期借款	569,778,170.00	569,778,170.00	-

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 2025 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
----	----	----------------------------	---------------------------	-----------

		月 31 日金额 (元)	31 日金额 (元)	(%)
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	-

4.3.3 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 01 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日)		上年同期 (2024 年 09 月 26 日-2024 年 12 月 31 日)		金额同 比变化 (%)
		金额	占该项目 总收入比 例 (%)	金额	占该项目 总收入比 例 (%)	
1	租金收入	41,272,408.15	94.06	11,734,297.97	95.38	251.72
2	物业管理费收入	1,321,064.64	3.01	285,087.48	2.32	363.39
3	停车位收入	1,270,120.69	2.89	281,408.24	2.29	351.34
4	其他收入	18,226.74	0.04	1,422.79	0.01	1,181.06
5	营业收入合计	43,881,820.22	100.00	12,302,216.48	100.00	256.70

注：1、上述指标金额同比变动超过 30%，原因在于上年同期数据仅为 2024 年 9 月 26 日 (基金合同生效日) 到 2024 年 12 月 31 日，期间天数存在较大差异，影响了可比性。

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 01 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日)		上年同期 (2024 年 09 月 26 日-2024 年 12 月 31 日)		金额同 比变化 (%)
		金额	占该项目 总收入比 例 (%)	金额	占该项目 总收入比 例 (%)	
1	租金收入	30,901,416.47	90.40	8,075,186.18	90.78	282.67
2	物业管理费收入	2,472,329.66	7.23	653,031.89	7.34	278.59
3	停车位收入	716,452.36	2.10	153,223.71	1.72	367.59
4	其他收入	91,971.42	0.27	13,640.45	0.15	574.26
5	营业收入合计	34,182,169.91	100.00	8,895,082.23	100.00	284.28

注：1、上述指标金额同比变动超过 30%，原因在于上年同期数据仅为 2024 年 9 月 26 日 (基金合同生效日) 到 2024 年 12 月 31 日，期间天数存在较大差异，影响了可比性。

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。

4.3.4 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 01 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 09 月 26 日-2024 年 12 月 31 日)	金额同 比变化
----	----	--	---	------------

		金额	占该项目 总成本比 例 (%)	金额	占该项目 总成本比 例 (%)	(%)
1	折旧和摊销费用	12,273,868.40	57.47	3,494,146.79	48.34	251.27
2	运营服务费	3,966,121.80	18.57	1,621,064.07	22.43	144.66
3	物业管理及维修费	2,860,315.17	13.39	1,072,958.97	14.84	166.58
4	其他运营成本	1,658,501.82	7.77	584,289.89	8.08	183.85
5	税金及附加	154,538.36	0.72	211,447.46	2.93	-26.91
6	管理费用	326,053.17	1.53	222,500.00	3.08	46.54
7	财务费用	116,152.95	0.54	21,506.43	0.30	440.08
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	21,355,551.67	100.00	7,227,913.61	100.00	195.46

注：1、上述指标金额同比变动超过 30%，原因在于上年同期数据仅为 2024 年 9 月 26 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 月 31 日，期间天数存在较大差异，影响了可比性。

2、本报告期运营服务费为运营管理机构收取的运营管理费。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。

3、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。以上本期项目公司财务费用主要为项目公司银行手续费支出。

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 01 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 09 月 26 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同 比变化 (%)
		金额	占该项目 总成本比 例 (%)	金额	占该项目 总成本比 例 (%)	
1	折旧和摊销费用	8,217,993.25	46.61	2,141,779.78	46.62	283.70
2	运营服务费	3,825,674.92	21.70	1,055,629.45	22.98	262.41
3	物业管理及维修费	2,080,711.86	11.80	350,426.95	7.63	493.76
4	其他运营成本	1,558,546.76	8.84	395,082.71	8.60	294.49
5	税金及附加	1,548,096.51	8.78	407,366.01	8.87	280.03
6	管理费用	325,105.33	1.84	222,500.00	4.84	46.11
7	财务费用	73,889.50	0.42	21,336.00	0.46	246.31
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合	17,630,018.13	100.00	4,594,120.90	100.00	283.75

	计				
--	---	--	--	--	--

注：1、上述指标金额同比变动超过 30%，原因在于上年同期数据仅为 2024 年 9 月 26 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 月 31 日，期间天数存在较大差异，影响了可比性。

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。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。以上本期项目公司财务费用主要为项目公司银行手续费支出。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：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（2025年01月01日-2025年12月31日）	上年同期（2024年09月26日-2024年12月31日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润额/营业收入*100%	%	52.69	44.95
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%	%	80.48	71.62

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01月01日-2025年12月31日）	上年同期（2024年09月26日-2024年12月31日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润额/营业收入*100%	%	54.12	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%	%	74.01	74.56

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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 91,053,193.29 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 96,232,594.46 元，其中支付专项计划借款利息金额为 57,209,852.33 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 363,851,279.98 元，其中主要为项目公司合计收到专项计划股东借款 331,347,502.00 元，合计现金流出金额为 364,014,028.83 元，其中主要为项目公司合计偿还原始权益人及其关联方借款 355,347,501.90 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期内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。

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

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目已按照《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。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内，不动产项目完成营业收入 78,063,990.13 元，息税折旧摊销前利润 60,612,094.61 元，息税折旧摊销前利润率 77.64%，报告期末整体时点出租率 95.44%，整体运营稳定。

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，不动产项目严格按照年度经营计划与财务预算推进项目运营管理，经营计划和财务预算执行情况整体符合预期。

基金管理人将协同运营管理机构延续“稳运营、提效能、强服务、优资产”的核心方针，聚焦三大策略方向：

租赁去化优化方面，深化“企业战略合作+全渠道数字化营销”多元拓客矩阵，重点拓展科技、金融等产业企业的批量租赁合作商机，同时依托短视频、社群运营等新兴渠道扩大个人客源覆盖，提升房源周转效率；针对各类客户需求特征，优化租约灵活度及优惠策略，稳定租户结构。

运营效能提升方面，以“好房子”标准持续优化产品配置，升级智能门锁、紧急求助系统等安全设施，完善公共空间功能，强化全流程预算管控，对能耗、维修等支出实施动态监控，通过规模化采购、数字化管理降低单位运营成本。

资产价值强化方面，严格遵守《住房租赁条例》及地方监管要求，确保合规运营；持续优化租户服务体验，提升客户满意度与续租率，强化现金流稳定性。

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

随着《住房租赁条例》全面实施及深圳配套细则落地，行业运行规则更加清晰，政策环境更趋稳定，住房租赁市场将进入“有法可依、规则先行”的高质量发展阶段，政策重心从

“保供给”转向“提质量”、“强治理”。供给端，存量改造将持续成为主力，“非居改保”“存量商品房收购”等模式占比将进一步提升，租赁式社区等大体量、长期承载型项目供给增加；需求端，租赁需求将持续呈现“底盘稳定、结构升级”特征，制造业、现代服务业为基础租赁需求提供稳定支撑，科技、金融等中高端产业推动改善型、长期化租住需求扩容。

不动产项目所在的深圳市南山区作为核心产业区，集聚了科技、金融等高端产业，人才流入稳定，租赁需求刚性强，且区域内保障性租赁住房供给相对稀缺，为本项目提供了良好的需求基础。依托项目的区位优势、产品适配性及合规运营基础，未来将持续受益于深圳人才安居政策与产业升级红利。同时，通过持续优化产品与服务，深化企业合作与人才适配，不动产项目有望维持高位出租率与稳定现金流，实现运营效能与资产价值的双重提升。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例(%)
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	1,995,294.36	70.55
4	其他资产	832,848.28	29.45
5	合计	2,828,142.64	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 报告期内不动产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 62,879.42 万元，占净回收资金金额的 89.93%，用于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及补充原始权益人流动资金。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 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

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，公司注册资本金为人民币 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，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，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 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，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		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	-	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。
郭王旻	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。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

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 管理人对报告期内不动产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不动产相关投资。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不动产资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的不动产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。

本基金投资的不动产项目本期财务情况详见本报告“4.3 不动产项目运营相关财务信息”；本基金本期可供分配金额详见本报告“3.3 不动产基金收益分配情况”。

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，不动产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，不动产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，不动产项目运营情况详见报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及本基金基金合同的规定，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。

本报告期内本基金已实施收益分配 3 次。

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》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金关联交易管理细则》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 管理人内部关于本不动产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守信、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不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人通过经营计划及年度预算审核、预算全生命周期管控、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不动产项目运营业绩和运营效率，同时，管理人积极发挥自身资源，主动对接各方资源，挖掘企业客户潜力，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

本报告期内，基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》及其各项实施细则、不动产 REITs 的相关法律法规、本基金基金合同、基金管理人及项目公司相关制度的规定，对重大事项进行决策。本报告期内，决策的重大事项主要包括：年度预算及经营计划方案、基金分红方案、关联交易等。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

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半年度巡检，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，不动产项目设置了年度预算目标。本报告期内，运营管理机构严格遵守不动产基金各项监管规定，落实各项管理要求，积极履行运营管理服务协议要求。

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不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 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方面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，本基金运营管理机构严格遵守运营管理服务协议约定，不存在违反运营管理服务协议相关规定、约定或损害基金利益行为的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，本基金运营管理机构在对不动产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服务协议的规定，尽职尽责地履行了运营管理机构应尽的职责，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，运营管理机构锚定“稳运营、提效能、强服务、塑品牌”核心目标，以“两减两提”工作要求为指引，围绕减负、减重、提质、提效攻坚发力，以体系化管理为支撑、精细化运营为路径、数字化建设为抓手、品牌赋能为核心，推动不动产项目持续稳健高效运营，经营指标与服务品质不断提升。

租赁运营方面，聚焦租赁去化效率与经营稳定性提升，构建“精准锁客+全渠道触达+存量深耕”多维度运营矩阵，实现客源与经营指标双稳健。一方面制定灵活招商策略，提前锁定优质客户，保障出租率与租金单价的双稳健，另一方面深化企业客户战略合作，形成规模化客源导入，同时整合线上线下资源，联动传统平台与新兴数字媒介，扩大客源覆盖半径，进一步提升去化速度。

成本管控方面，集约精细管理，落地降本增效。以减负、减重工作要求为核心，以集约管理为抓手，全流程推进降本增效。建立全流程预算管控体系，对各项运营支出实施动态监控与优化，推动运营成本合理化、可控化，同时以数智赋能为支撑，通过数字化工具简化运营流程，将“两减”要求落地到租业务运营全环节，实现成本与效率的双向优化。

服务体验方面，以数字化为抓手，以服务品质提升为核心，不断优化服务流程、丰富服务内容，构建有温度、全场景的租赁服务体系。依托智能化系统打造数字化服务力，优化服务链条，强化“一站式”服务闭环，提升服务响应速度与处理效率，匹配客户多元化居住需求。同时，延伸服务边界至租户生活全场景，一方面增加各类社群活动，营造浓厚的社区氛围，增强客户生活归属感，另一方面持续完善增值服务生态，全方位提升租户满意度与粘性。

品牌能力方面，通过人才培育、标准统一、文化传递，深化租赁住房业务一体化品牌力。推出各项认证赋能计划，搭建系统化、分层级的人才培养体系，组织全维度集训，全面提升核心岗位人员的专业素养与服务水准。同时，打破业务壁垒，强化协同共进，推动服务标准统一化、品牌体验一体化。

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不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 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，协同基金管理人及时做好与投资者的沟通联络工作，组织运营管理机构相关专业人员积极参加基金业绩说明会、投资者开放日等投资者关系活动。

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，落实未公开信息管理要求，配合基金管理人完成信息披露工作。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格遵守不动产基金信息披露相关法律法规、规范性文件、业务规则及内部制度，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，按照法规要求对相应披露内容进行确认。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

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。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

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、不动产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。

9.1.3 托管人对报告期内不动产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、为不动产项目购买保险、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。

9.1.4 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，认真复核了本年度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。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

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。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

不动产资产支持专项计划持有项目公司 100% 股权。报告期内，不动产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。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

(1) 不动产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。

(2) 报告期内，不动产资产支持专项计划根据标准条款等交易文件安排和基金管理人的决策或决定行使对项目公司的债权人权利，项目公司已按照相关借款协议等交易文件安排向不动产资产支持专项计划偿还报告期内部分利息。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，不动产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。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，资产支持证券管理人严格遵循了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等相关法律法规以及标准条款的规定，勤勉尽责的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。

9.3 其他专业机构报告

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

报告期内德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为不动产基金提供审计服务，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不动产基金提供跟踪评估服务，出具了评估基准日为 2025 年 12 月 31 日的评估报告。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等中介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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，独立于不动产基金，并履行了职业道德方面的其他责任。在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。

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不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，履行了相应职责，独立客观的出具了评估报告。

9.4 原始权益人报告

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

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不动产基金份额。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

原始权益人持有不动产基金份额 125,000,000 份，占基金总份额的 25%。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

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不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 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。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他变化情况

无。

§ 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	<p>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 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益(基金净值)变动表以及相关财务报表附注。</p> <p>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”)发布的有关规定的操作指引编制，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 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和合并及个别现金流量。</p>
形成审计意见的基础	<p>我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于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。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</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</p>

	<p>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	中国上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼

地址	
审计报告日期	2026 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 2025 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 810,000,000.00 元和人民币 477,000,000.00 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	43,642,676.18	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	8,999.70	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	1,164,245,601.36	1,229,017,528.26
固定资产	11.5.7.12	9,510.68	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	317,443,989.25
长期待摊费用	11.5.7.18	1,148,280.53	-
递延所得税资产	11.5.7.19	-	-
其他资产	11.5.7.20	6,532,998.10	6,411,001.83
资产总计		1,533,032,055.80	1,606,782,058.54
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款	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	3,482,950.97	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		3,219,721.09	3,398,457.55
应付托管费		136,763.66	36,275.09
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	688,228.03	1,611,851.15
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	52,579.45	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	195,330,646.93	206,424,404.69
其他负债	11.5.7.30	18,475,283.21	23,210,695.33

负债合计		221,386,173.34	239,436,734.61
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.31	1,363,499,997.36	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	-51,854,114.90	3,845,326.57
所有者权益合计		1,311,645,882.46	1,367,345,323.93
负债和所有者权益总计		1,533,032,055.80	1,606,782,058.54

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.6233 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.19.1	1,995,294.36	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	1,311,143,178.15	1,363,500,000.00
其他资产		832,848.28	-
资产总计		1,313,971,320.79	1,368,820,274.90
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-

交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,367,618.35	362,751.87
应付托管费		136,763.66	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		180,000.00	45,000.00
负债合计		1,684,382.01	444,026.96
所有者权益：			
实收基金		1,363,499,997.36	1,363,499,997.36
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-51,213,058.58	4,876,250.58
所有者权益合计		1,312,286,938.78	1,368,376,247.94
负债和所有者权益总计		1,313,971,320.79	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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		80,206,705.66	26,606,702.40
1.营业收入	11.5.7.36	78,063,990.13	21,197,298.71
2.利息收入		383,657.50	5,409,403.69
3.投资收益(损失以“-”号填列)	11.5.7.37	1,759,058.03	-
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		88,329,352.59	25,080,576.61
1.营业成本	11.5.7.36	73,027,661.36	19,696,003.88

2.利息支出	11.5.7.42	-	-
3.税金及附加	11.5.7.43	3,575,371.55	1,418,016.66
4.销售费用	11.5.7.44	-	-
5.管理费用	11.5.7.45	201,489.77	75,000.00
6.研发费用		-	-
7.财务费用	11.5.7.46	190,042.45	40,190.88
8.管理人报酬		10,527,033.42	3,398,457.55
9.托管费		136,763.66	36,275.09
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-2,506.30	-105,492.45
12.资产减值损失	11.5.7.48	-	-
13.其他费用	11.5.7.49	673,496.68	522,125.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-8,122,646.93	1,526,125.79
加：营业外收入	11.5.7.50	678,643.09	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）		-7,444,003.84	1,788,103.07
减：所得税费用	11.5.7.52	-11,024,555.96	-2,057,223.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,580,552.12	3,845,326.57
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,580,552.12	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		3,580,552.12	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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		57,232,943.29	5,320,492.54
1.利息收入		14,886.26	5,320,492.54
2.投资收益（损失以“-”号填列）		57,218,057.03	-
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		54,042,258.86	444,241.96
1.管理人报酬		1,367,618.35	362,751.87
2.托管费		136,763.66	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		52,356,821.85	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		181,055.00	45,215.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		3,190,684.43	4,876,250.58
减:所得税费用		-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		3,190,684.43	4,876,250.58
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		3,190,684.43	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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 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		81,463,095.04	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		384,164.52	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	10,074,182.89	1,615,043.62
经营活动现金流入小计		91,921,442.45	35,137,910.29
8.购买商品、接受劳务支付的现		22,093,662.14	3,332,929.44

金			
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	445.06
13.支付的各项税费		6,193,690.22	4,060,655.13
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	12,738,947.43	1,212,501.47
经营活动现金流出小计		41,026,299.79	8,606,531.10
经营活动产生的现金流量净额		50,895,142.66	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		1,733,854.78	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		1,733,854.78	980,922,717.16
投资活动产生的现金流量净额		-1,733,854.78	-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		59,279,993.59	-
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		59,279,993.59	355,347,501.90
筹资活动产生的现金流量净额		-59,279,993.59	-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		-10,118,705.71	-1,309,738,839.87
加：期初现金及现金等价物余额		53,761,157.49	1,363,499,997.36
六、期末现金及现金等价物余额		43,642,451.78	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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 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.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		55,458,999.00	-
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		15,231.14	5,319,934.26
7.收到其他与经营活动有关的现金		926,209.75	-
经营活动现金流入小计		56,400,439.89	5,319,934.26
8.取得不动产投资支付的现金		-	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		445,081.96	215.00

现金			
经营活动现金流出小计		445,081.96	1,363,500,215.00
经营活动产生的现金流量净额		55,955,357.93	-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		59,279,993.59	-
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		59,279,993.59	-
筹资活动产生的现金流量净额		-59,279,993.59	-
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		-3,324,635.66	-1,358,180,280.74
加：期初现金及现金等价物余额		5,319,716.62	1,363,499,997.36
五、期末现金及现金等价物余额		1,995,080.96	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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,363,499,997.36	-	-	-	-	-	3,845,326.57	1,367,345,323.93
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	-	-	-	-	-	3,845,326.57	1,367,345,323.93
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-55,699,441.47	-55,699,441.47
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	3,580,552.12	3,580,552.12
（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	-	-	-	-	-	-	-59,279,993.59	-59,279,993.59
（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	-	-	-	-	-	-51,854,114.90	1,311,645,882.46

项目	上年度可比期间 2024 年 09 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,363,499,997.36	-	-	4,876,250.58	1,368,376,247.94
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	-	-	4,876,250.58	1,368,376,247.94
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-56,089,309.16	-56,089,309.16
（一）综合收益总额	-	-	-	3,190,684.43	3,190,684.43
（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	-	-	-	-59,279,993.59	-59,279,993.59
（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	-	-	-51,213,058.58	1,312,286,938.78

项目	上年度可比期间 2024 年 09 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：

____钟文岳____ ____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不动产资产支持证券、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不动产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不动产资产支持证券,并持有其全部份额;基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权。但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入及中国证监会

认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金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 处不动产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公司的全部股东债权。

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<年度和中期报告(第二部分 REITs)>》、中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金(REITs)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 2025 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有关规定和操作指引的要求，真实、完整地反映了本基金于 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和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。比较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。

11.5.4.2 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。

当合并协议中约定根据未来或有事项的发生，购买方要求返还之前已经支付的合并对价时，本集团将合并协议约定的或有对价确认为一项资产，作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。购买日后 12 个月内，若出现对购买日已存在情况的新的或者进一步证据而需要调整或有对价的，将予以确认并对原计入商誉的金额进行调整。其他情况下发生的或有对价变化或调整，按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》等相关规定计量，发生的变化或调整计入当期损益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。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。

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 11.5.4.25 及附注 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。

（1）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。

2、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。

（1）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。

（2）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。

(3) 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。

(4) 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。

3、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。

(1) 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。

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。

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。

4、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。

5、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

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。固定资产仅在与其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%

估计残值率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。长期待摊费用在预计受益期间 3 年中分期平均摊销。

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

无。

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、清偿负债同时进行时，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

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。

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：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(1) 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。

(2) 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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。

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。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。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

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:

1、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。

2、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。

3、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；存款利息收入不征收增值税；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(截止至2025年8月7日)。根据财政部、税务总局财税[2025]4号文《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》的规定，自2025

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

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%
		物业管理服务收入增值税率为 6%
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, 计税依据为房屋原	林下公司: 免征 (注 2) 太子湾公司: 从租计征 4% (注 3)

	值的 70%	从价计征 1.2%
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。

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。

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	43,642,676.18	53,761,888.91
其他货币资金	-	-
小计	43,642,676.18	53,761,888.91
减：减值准备	-	-
合计	43,642,676.18	53,761,888.91

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	43,642,451.78	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	224.40	731.42
小计	43,642,676.18	53,761,888.91
减：减值准备	-	-
合计	43,642,676.18	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	9,183.40	133,637.19
1—2 年	-	-
小计	9,183.40	133,637.19
减：坏账准备	183.70	2,688.00
合计	8,999.70	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 2025 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	9,183.40	100.00	183.70	2.00	8,999.70
其中：组合 1	-	-	-	-	-
组合 2	9,183.40	100.00	183.70	2.00	8,999.70
合计	9,183.40	100.00	183.70	2.00	8,999.70

类别	上年度末 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	133,637.19	100.00	2,688.00	2.01	130,949.19

失的应收账款					
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 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
租赁应收款	9,183.40	183.70	2.00
合计	9,183.40	183.70	2.00

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 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	2,688.00	10,358.59	-12,862.89	-	-	183.70
其中：组合 1	52.79	-	-52.79	-	-	-
组合 2	2,635.21	10,358.59	-12,810.10	-	-	183.70
合计	2,688.00	10,358.59	-12,862.89	-	-	183.70

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	7,387.96	80.45	147.76	7,240.20
企业租户 2	708.12	7.71	14.16	693.96

个人租户 1	250.00	2.72	5.00	245.00
企业租户 3	227.76	2.48	4.56	223.20
个人租户 2	185.72	2.02	3.71	182.01
合计	8,759.56	95.38	175.19	8,584.37

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	1,123,263,650.61	122,736,349.39	-	1,246,000,000.00
2.本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-

存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	1,123,263,650.61	122,736,349.39	-	1,246,000,000.00
二、累计折旧(摊销)				
1.期初余额	15,984,615.78	997,855.96	-	16,982,471.74
2.本期增加金额	60,959,228.45	3,812,698.45	-	64,771,926.90
本期计提	60,959,228.45	3,812,698.45	-	64,771,926.90
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	76,943,844.23	4,810,554.41	-	81,754,398.64
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	1,046,319,806.38	117,925,794.98	-	1,164,245,601.36
2.期初账面价值	1,107,279,034.83	121,738,493.43	-	1,229,017,528.26

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	41,272,408.15	-	-	-	-

太子湾项目	深圳市南山区港湾大道	25,948.85	30,901,416.47	-	-	-	-
合计		65,253.27	72,173,824.62				

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	9,510.68	16,701.10
固定资产清理	-	-
合计	9,510.68	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	-	-	-	2,276.06	16,547.84	18,823.90
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	413.49	1,709.31	2,122.80
2.本期增加金额	-	-	-	670.82	6,519.60	7,190.42
本期计提	-	-	-	670.82	6,519.60	7,190.42
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	-	-	-	1,084.31	8,228.91	9,313.22
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	-	-	-	1,191.75	8,318.93	9,510.68
2.期初账面价值	-	-	-	1,862.57	14,838.53	16,701.10

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，根据测试结果，认为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，采用预计未来现金流量的现值确定与商誉相关的资产组的可收回金额。预计未来现金流的现值以项目运营方案及对未来运营情况的合理预测为依据，确认可回收金额的关键参数为租金收入的增长率及折现率。

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	-	1,238,748.96	90,468.43	-	1,148,280.53
合计	-	1,238,748.96	90,468.43	-	1,148,280.53

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 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	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 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

非同一控制企业合并资产评估增值	781,322,587.76	195,330,646.93	825,700,311.86	206,425,077.96
公允价值变动	-	-	-	-
合计	781,322,587.76	195,330,646.93	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	-	195,330,646.93	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

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	16,921,208.17	-
应收账款及其他应收款坏账准备	186.70	-
合计	16,921,394.87	-

注：本集团认为未来很可能无法取得足额应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此未确认递延所得税资产。

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

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2030 年	16,921,208.17	-	-
合计	16,921,208.17	-	-

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
业绩差额补偿(注 1)	832,848.28	-
其他应收款	95,797.00	97,795.00
其他流动资产(注 2)	746,127.76	726,044.20
其他非流动资产(注 2)	4,858,225.06	5,587,162.63
合计	6,532,998.10	6,411,001.83

注：1、本基金于 2024 年 9 月 27 日通过非同一控制下企业合并取得林下公司股权，股权转让协议中约定：原始权益人深圳市招商公寓发展有限公司（“招商公寓”）作为林下项目的转

让方,承诺自本基金成立之日起至 2026 年 12 月 31 日止期间,对于林下项目年度实际 EBITDA 和年度预算 EBITDA 之间的业绩差额做出特殊赔偿,特殊赔偿金额=林下项目年度预算 EBITDA-林下项目年度实际 EBITDA-根据运营管理协议对应年度运营管理机构就林下项目扣减的基本服务费。本年本基金与招商公寓就特殊赔偿金额达成一致为人民币 832,848.28 元。

2、本年末本集团待抵扣进项税额总计人民币 5,604,352.82 元(上年末:人民币 6,313,206.83 元),其中人民币 4,858,225.06 元(上年末: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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	3,000.00	200.00
1—2 年	200.00	1,800.00
2—3 年	1,800.00	95,800.00
3 年以上	90,800.00	-
小计	95,800.00	97,800.00
减: 坏账准备	3.00	5.00
合计	95,797.00	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
关联方往来款	92,800.00	92,800.00
合作方往来款	-	-
存出保证金	-	-
其他往来款	3,000.00	5,000.00
小计	95,800.00	97,800.00
减: 坏账准备	3.00	5.00
合计	95,797.00	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	5.00	-	-	5.00
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	3.00	-	-	3.00
本期转回	-5.00	-	-	-5.00
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	3.00	-	-	3.00

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	96.87	-	92,800.00
深圳市龙岗区前海办公设备商行	3,000.00	3.13	3.00	2,997.00
合计	95,800.00	100.00	3.00	95,797.00

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付工程款	2,701,280.85	3,230,453.27
应付物业管理及维修费	638,315.15	976,157.75
其他	143,354.97	519,945.64
合计	3,482,950.97	4,726,556.66

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	548,965.44	601,319.19
消费税	-	-
企业所得税	-	870,949.90
个人所得税	2,547.66	2,835.40
城市维护建设税	30,750.37	32,593.24
教育费附加	13,178.74	13,968.54
房产税	84,000.00	86,326.13
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
其他	8,785.82	3,858.75
合计	688,228.03	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收物业管理费	52,579.45	28,494.14
合计	52,579.45	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	926,000.40	561,468.12
其他应付款	17,549,282.81	22,649,227.21
其他非流动负债	-	-
合计	18,475,283.21	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	926,000.40	561,468.12
合计	926,000.40	561,468.12

11.5.7.30.2.2 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	16,793,742.07	21,962,254.07
预提费用	657,773.58	515,000.00
应付关联方款项	95,295.96	161,597.82
其他	2,471.20	10,375.32
合计	17,549,282.81	22,649,227.21

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

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
上年度末	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

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	合计
上年度末	3,845,326.57	-	3,845,326.57
本期利润	2,747,703.84	832,848.28	3,580,552.12
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	-59,279,993.59	-	-59,279,993.59
本期末	-52,686,963.18	832,848.28	-51,854,114.90

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日			上年度可比期间 2024 年 09 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	林下公司	太子湾公司	合计
营业收入						
租金收入	41,272,408.15	30,901,416.47	72,173,824.62	11,734,297.97	8,075,186.18	19,809,484.15
物业管理费收入	1,321,064.64	2,472,329.66	3,793,394.30	285,087.48	653,031.89	938,119.37
停车场收入	1,270,120.69	716,452.36	1,986,573.05	281,408.24	153,223.71	434,631.95
其他收入	18,226.74	91,971.42	110,198.16	1,422.79	13,640.45	15,063.24
合计	43,881,820.22	34,182,169.91	78,063,990.13	12,302,216.48	8,895,082.23	21,197,298.71
营业成本						

折旧及摊销费用	44,993,594.43	19,875,991.32	64,869,585.75	12,099,882.95	5,193,362.41	17,293,245.36
物业管理及维修费	2,860,315.17	2,080,711.86	4,941,027.03	1,072,958.97	350,426.95	1,423,385.92
其他营业成本	1,658,501.82	1,558,546.76	3,217,048.58	584,289.89	395,082.71	979,372.60
合计	49,512,411.42	23,515,249.94	73,027,661.36	13,757,131.81	5,938,872.07	19,696,003.88

11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
企业所得税补偿(注)	926,209.75	-
业绩差额补偿(附注 11.5.7.20.1)	832,848.28	-
合计	1,759,058.03	-

注：根据原始权益人招商公寓出具的《深圳市招商公寓发展有限公司关于吸收合并事宜的承诺函》，对于承诺函约定情形下产生的企业所得税，在项目公司完成汇算清缴并实际缴纳企业所得税后，由招商公寓向本基金予以等额补偿。本期本基金收到招商公寓对于企业所得税的补偿款项人民币 926,209.75 元。

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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 月 26 日(基金 合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
----	--	---

增值税	1,672,086.33	433,511.06
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	232,672.64	67,688.94
教育费附加	166,194.71	48,349.26
房产税	1,431,209.41	385,539.42
土地使用税	32,789.22	8,557.75
土地增值税	-	-
印花税	40,419.24	474,370.23
其他	-	-
合计	3,575,371.55	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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 月 26 日(基金 合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
法律顾问费	112,672.37	40,000.00
工商咨询费	88,817.40	35,000.00
合计	201,489.77	75,000.00

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 月 26 日(基金 合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	190,042.45	40,190.88
其他	-	-
合计	190,042.45	40,190.88

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 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	-2,504.30	-105,492.45
其他应收款坏账损失	-2.00	-
其他	-	-
合计	-2,506.30	-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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
审计费	377,056.58	290,000.00
资产评估费	147,993.12	150,000.00
信息披露费	120,000.00	-
发行登记费	-	81,910.00
其他	28,446.98	215.00
合计	673,496.68	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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 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	655,762.50	261,976.80
其他	22,880.59	0.48
合计	678,643.09	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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	69,201.80	830,733.10
递延所得税费用	-11,093,757.76	-2,887,956.60

合计	-11,024,555.96	-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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	-7,444,003.84
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	-15,416,447.46
调整以前期间所得税的影响	69,201.80
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	92,340.98
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	4,230,348.72
合计	-11,024,555.96

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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
收到租赁押金	8,464,330.04	1,342,109.62
收到企业所得税补偿款(附注 11.5.7.37)	926,209.75	-
收到租赁违约金	678,643.09	261,977.28
其他	5,000.01	10,956.72
合计	10,074,182.89	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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
退还租户押金	12,047,738.84	1,135,655.36
其他	691,208.59	76,846.11
合计	12,738,947.43	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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 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	3,580,552.12	3,845,326.57
加：信用减值损失	-2,506.30	-105,492.45
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	7,190.42	2,122.80
投资性房地产折旧	64,771,926.90	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	90,468.43	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）	673.27	26,373.10
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-11,094,431.03	-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）	-705,887.47	5,688,239.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-5,752,843.68	2,698,016.98
其他	-	-

经营活动产生的现金流量净额	50,895,142.66	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	43,642,451.78	53,761,157.49
减：现金的期初余额	53,761,157.49	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	-10,118,705.71	-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

无。

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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	43,642,451.78	53,761,157.49
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	43,642,451.78	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	43,642,451.78	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

无。

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

无。

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

无。

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

无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

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 (%)		取得方式
				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，无单一客户的收入占总收入的比例超过 10%。

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，本集团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	基金管理人
兴业银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
招商财富资产管理有限公司	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	基金管理人的股东
招商证券股份有限公司	基金管理人的股东
深圳市招商公寓发展有限公司	原始权益人
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	运营管理机构、与招商公寓受同一方最终控制
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
深圳招商商置投资有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
招商到家汇科技（浙江）有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
深圳招商建筑科技有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司蛇口希尔顿南海酒店	与运营管理机构受同一方最终控制
中国交通进出口有限公司深圳分公司	与运营管理机构受同一方最终控制
招商楼宇科技(深圳)有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制

注：基金的主要关联方包含基金管理人、基金管理人的股东及子公司、基金托管人等。

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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 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	662,155.20	191,595.71
蛇口电视台	电视网络费	426,259.38	90,253.20
深圳招商到家汇科技有限公司	采购商品	95,484.87	77,741.51
招商楼宇科技(深圳)有限公司	采购商品	74,342.35	-
招商到家汇科技(浙江)有限公司	采购商品	40,167.03	-
深圳招商美伦酒店管理有限公司	采购商品	3,197.65	2,138.05
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司蛇口希尔顿南海酒店	采购商品	3,080.00	-
深圳招商网络有限公司	宽带网络费	2,415.09	34,093.51
合计		1,307,101.57	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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
深圳招商商置投资有限公司	租赁住房服务费	3,545.18	-
深圳招商房地产有限公司	租赁住房服务费	2,961.72	3,877.47
中国交通进出口有限公司深圳分公司	租赁住房服务费	1,118.92	-
合计		7,625.82	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
深圳招商商置投资有限公司	租赁住房租金	69,521.07	-
深圳招商房地产有限公司	租赁住房租金	24,607.75	52,684.44
中国交通进出口有限公司深圳分公司	租赁住房租金	24,318.04	-
合计		118,446.86	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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 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	10,527,033.42	3,398,457.55
其中：固定管理费	10,440,508.17	3,082,284.39
浮动管理费	86,525.25	316,173.16
支付销售机构的客户维护费	109,011.12	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：

$$\text{固定管理费 1} = A \times 0.20\% \div \text{当年天数}$$

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：

$$\text{固定管理费 2} = B \times 11\%$$

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，按照全部不动产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

$$\text{林下公司浮动管理费} = (\text{年度实际 EBITDA} - \text{年度预算 EBITDA}) \times 50\%$$

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

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

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 = (年度预算 EBITDA - 年度实际 EBITDA) × 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”)系根据不动产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:

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=(年度预算 EBITDA - 年度实际 EBITDA) × 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, 并充分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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 09 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	136,763.66	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

本报告期内及上年度可比期间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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因 拆分变 动份额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
深圳市招商公寓发展有限公司	125,000,000.00	25.00%	-	-	-	125,000,000.00	25.00%
招商证券股份有限公司	2,105,147.00	0.42%	6,272,880.00	-	3,973,228.00	4,404,799.00	0.88%
关联自然人	2.00	0.00%	2,700.00	-	-	2,702.00	0.00%
合计	127,105,149.00	25.42%	6,275,580.00	-	3,973,228.00	129,407,501.00	25.88%

上年度可比期间 2024 年 09 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 份额	期间因 拆分变 动份额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
深圳市招商公寓发展有限公司	125,000,000.00	25.00%	-	-	-	125,000,000.00	25.00%
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%
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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 09 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	期末余额	当期利息收入
兴业银行	31,023,472.46	245,345.54	34,167,684.38	102,670.80
招商银行	12,619,203.72	138,311.96	19,594,204.53	5,250,922.95
合计	43,642,676.18	383,657.50	53,761,888.91	5,353,593.75

注：本集团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

本期末本集团因招商公寓承诺特殊赔偿事项，确认其他资产人民币 832,848.28 元。

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 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	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	-	92,800.00	-
合计		92,800.00	-	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	招商伊敦	1,507,456.94	2,676,693.52
应付管理人报酬	招商基金	1,367,618.35	362,751.87
应付管理人报酬	招商财富	344,645.80	359,012.16
应付托管费	兴业银行	136,763.66	36,275.09
应付账款	蛇口电视台	35,446.04	-
应付账款	深圳招商建筑科技有限公司	902.80	-
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	57,137.96	156,507.75
其他应付款	中国交通进出口有限公司深圳分公司	20,904.00	-
其他应付款	深圳招商商置投资有限公司	17,254.00	-
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	招商公寓	-	445.06
其他应付款	深圳招商房地产有限公司	-	0.01
预收账款	中国交通进出口有限公司深圳分公司	21,886.23	-
预收账款	深圳招商商置投资有限公司	11,926.60	-
合同负债	中国交通进出口有限公司深圳分公司	931.14	-
合计		3,522,873.52	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

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例 (%)	备注
1	2025 年 04 月 07 日	2025 年 04 月 08 日	0.3426	17,129,996.19	99.98	场外除息日：2025 年 4 月 7 日；场内除息日：2025 年 4 月 8 日
2	2025 年 08 月 15 日	2025 年 08 月 18 日	0.5250	26,249,999.29	99.90	场外除息日：2025 年 8 月 15 日；场内除息日：2025 年 8 月 18 日
3	2025 年 11 月 24 日	2025 年 11 月 25 日	0.3180	15,899,998.11	99.83	场外除息日：2025 年 11 月 24 日；场内除息日：2025 年 11 月 25 日
合计				59,279,993.59	-	-

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

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	1,995,294.36	5,320,274.90
其他货币资金	-	-
小计	1,995,294.36	5,320,274.90
减：减值准备	-	-
合计	1,995,294.36	5,320,274.90

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	1,995,080.96	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	213.40	558.28
小计	1,995,294.36	5,320,274.90
减：减值准备	-	-
合计	1,995,294.36	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 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,363,500,000.00	52,356,821.85	1,311,143,178.15	1,363,500,000.00	-	1,363,500,000.00
合计	1,363,500,000.00	52,356,821.85	1,311,143,178.15	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

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
专项计划	1,363,500,000.00	-	-	1,363,500,000.00	52,356,821.85	52,356,821.85
合计	1,363,500,000.00			1,363,500,000.00	52,356,821.85	52,356,821.85

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金不动产项目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，戴德梁行经财政部、中国证监会审查及批准，具备证券期货相关业务评估资质，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 2025 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。

不动产项目的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，不动产资产的评估值并不代表不动产项目的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

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

评估委托人：招商基金管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

估价对象一：项目公司太子湾乐宜置业（深圳）有限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 477,000,000 元，折合单价 18,382 元/平方米。

估价对象二：项目公司深圳市林下住房租赁有限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 810,000,000 元，折合单价 20,608 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

2024 年评估折现率为 6.00%，2025 年评估折现率为 5.75%，变化原因为报告期内无风险报酬率下降同时参考同类产品确定。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

本次评估选用成本法对估价对象进行估值校验。成本法以估价对象在价值时点的重置成本减去折旧求取市场价值，通过土地比较法确定土地取得成本，结合建设成本、成新率等确定建筑物价值，最终得出校验结果：估价对象成本法校验测算总价 12.00 亿元，与本次评估收益法估值总价 12.87 亿元的差异在 20%之内。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	林下项目	4,388.18	4,338.90	101.14	3,464.89	3,516.83	98.52
2	太子湾项目	3,418.22	3,410.86	100.22	2,512.86	2,572.41	97.69
合计		7,806.40	7,749.76	100.73	5,977.75	6,089.24	98.17

注：运营净收益=营业收入-成本费用-税金及附加-资本性支出，不含财务费用、折旧摊销、资产处置损益及非经常性损益，仅反映项目运营层面净收益。营业收入为不含税收入，实际值取自项目公司财务数据。

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

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额 比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额 比例 (%)
1,228	407,166.12	497,437,418.00	99.49	2,562,582.00	0.51

上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额 比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额 比例 (%)
1,183	422,654.27	495,893,427.00	99.18	4,106,573.00	0.82

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)

1	浙商证券股份有限公司	26,459,848.00	5.29
2	平安证券股份有限公司	20,937,051.00	4.19
3	申万宏源产业投资管理有限责任公司	19,500,000.00	3.90
4	大家资管-光大银行-大家资产稳健优选2号固定收益类资产管理产品	17,561,947.00	3.51
5	中信证券股份有限公司	17,215,415.00	3.44
6	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
7	中国国际金融股份有限公司	13,553,347.00	2.71
8	中信证券-光大银行-中信证券基础设施1号集合资产管理计划	11,913,100.00	2.38
9	招商信诺人寿保险有限公司-传统	11,700,000.00	2.34
10	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
合计		165,840,708.00	33.16

上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	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
合计		61,449,238.00	12.31

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	深圳市招商公寓发展有限公司	125,000,000.00	25.00
合计		125,000,000.00	25.00

上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)

1	深圳市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
合计		256,850,000.00	51.37

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

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	3,164.00	0.0006%

§ 14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2024 年 09 月 26 日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期期末不动产基金份额总额	500,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期末召开基金份额持有人大会。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

根据本基金管理人 2025 年 5 月 20 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第四次会议审议通过，同意徐勇先生辞任公司总经理职务，聘任钟文岳先生为公司总经理。

根据本基金管理人 2025 年 5 月 30 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第五次会议审议通过，同意聘任王景女士、朱红裕先生、陈方元先生为公司首席（副总经理级）。

根据本基金管理人 2025 年 6 月 19 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第六次会议审议通过，同意董方先生辞任公司副总经理职务。

根据本基金管理人 2025 年 6 月 27 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第五次会议审议通过，同意聘任于立勇先生为公司首席（副总经理级）。

根据本基金管理人 2025 年 8 月 23 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第六次会议审议通过，同意杨渺先生辞任公司副总经理职务。

根据本基金管理人 2025 年 8 月 26 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第八次会议审议通过，同意聘任谭智勇先生为副总经理。

根据本基金管理人 2025 年 9 月 24 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第九次会议审议通过，同意王小青先生辞任公司董事长，由公司总经理钟文岳先生代为履行公司董事长职责。

根据本基金管理人 2025 年 11 月 27 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第十二次会议审议通过，同意王颖女士担任公司董事长。

根据本基金管理人 2025 年 12 月 31 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第十四次会议审议通过，同意聘任李刚先生为公司首席（副总经理级）。

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 不动产基金投资策略的改变

本报告期基金投资策略无改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期本基金的审计事务所无变化，目前已为本基金提供审计服务 2 年，本报告期应支付给的报酬为人民币 380,000.00 元。

15.5 为不动产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 2 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、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

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关于 2024 年下半年主要运营数据的公告	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	2025-01-11
2	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	2025-01-14
3	招商基金管理有限公司旗下基金 2024 年第 4 季度报告提示性公告	中国证券报及基金管理人网站	2025-01-21
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 2024 年第 4 季度报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-01-21
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交易情况提示公告	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	2025-02-06
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关于原始权益人变更回收资金使用比例的公告	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	2025-02-11
7	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	2025-03-05
8	招商基金管理有限公司关于招融资本私募股权基金管理（深圳）有限责任公司股东变更的公告	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	2025-03-08
9	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 年度基础设施项目评估报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-03-14
10	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	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-03-14
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 2024 年年度报告提示性公告	中国证券报及基金管理人网站	2025-03-14
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 2024 年审计报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-03-14

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关于召开 2024 年度业绩说明会的公告	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	2025-03-28
14	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收益分配的公告	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	2025-04-02
15	招商基金管理有限公司关于运用自有资金投资旗下公募基金的公告	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	2025-04-08
16	招商基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 1 季度报告提示性公告	中国证券报及基金管理人网站	2025-04-21
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 2025 年第 1 季度报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-04-21
18	招商基金管理有限公司关于提醒投资者持续完善身份信息资料的公告	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	2025-05-09
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关于召开投资者开放日活动的公告	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	2025-05-15
20	招商基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	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	2025-05-20
21	招商基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	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	2025-05-30
22	招商基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	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	2025-06-19
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关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	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	2025-06-19
24	招商基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	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	2025-06-27
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 2025 年上半年主要运营数据的公告	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	2025-07-05
26	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运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	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	2025-07-10
27	招商基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 2 季度报告提示性公告	中国证券报及基金管理人网站	2025-07-18
28	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设	基金管理人网站及中国证	2025-07-18

	施证券投资基金 2025 年第 2 季度报告	监会基金电子披露网站	
29	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运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	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	2025-07-31
30	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收益分配的公告	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	2025-08-13
31	招商基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	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	2025-08-23
32	招商基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	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	2025-08-26
33	招商基金管理有限公司旗下基金 2025 年中期报告提示性公告	中国证券报及基金管理人网站	2025-08-28
34	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 年中期报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-08-28
35	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召开 2025 年中期业绩说明会的公告	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	2025-08-29
36	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	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	2025-09-16
37	招商基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	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	2025-09-24
38	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产品资料概要更新	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-09-26
39	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更新(二零二五年第一号)	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-09-26
40	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解除限售的公告	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	2025-10-09
41	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解除限售的提示性公告	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	2025-10-16
42	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解除限售的提示性公告	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	2025-10-22
43	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召开投资者开放日活动的公告	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	2025-10-25
44	招商基金管理有限公司旗下基金 2025 年第	中国证券报及基金管理人	2025-10-27

	3 季度报告提示性公告	网站	
45	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 3 季度报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-10-27
46	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收益分配的公告	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	2025-11-20
47	招商基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	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	2025-11-27
48	招商基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	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	2025-12-31

§ 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

2026 年 3 月 14 日