

红土创新深圳安居保障性租赁住房
封闭式基础设施证券投资基金
已审财务报表
2025年度

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 4
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	5
个别资产负债表	6
合并利润表	7
个别利润表	8
合并现金流量表	9
个别现金流量表	10
合并所有者权益（基金净值）变动表	11
个别所有者权益（基金净值）变动表	12
财务报表附注	13 – 45



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2026）审字第70615894_G01号
红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

一、审计意见

我们审计了红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“红土创新深圳安居REIT”）的财务报表，包括2025年12月31日的合并及个别资产负债表，2025年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的红土创新深圳安居REIT财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了红土创新深圳安居REIT 2025年12月31日的合并及个别财务状况以及2025年度的合并及个别经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于红土创新深圳安居REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70615894_G01号
红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

三、其他信息

红土创新深圳安居REIT管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估红土创新深圳安居REIT的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督红土创新深圳安居REIT的财务报告过程。

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70615894_G01号
红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对红土创新深圳安居REIT持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致红土创新深圳安居REIT不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- （6）就红土创新深圳安居REIT中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70615894_G01号
红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



温博远

中国注册会计师：温博远



冯瑜

中国注册会计师：冯 瑜

中国 北京

2026 年 3 月 30 日

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025年12月31日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	11,912,787.46	37,381,663.65
交易性金融资产	11.5.7.2	27,385,065.25	-
应收账款	11.5.7.3	401,022.79	111,687.47
投资性房地产	11.5.7.4	1,083,640,870.11	1,105,089,374.55
其他资产	11.5.7.6	66,983,551.07	71,801,115.72
资产总计		1,190,323,296.68	1,214,383,841.39
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
负 债：			
应付账款	11.5.7.7	203,299.06	165,630.62
应付管理人报酬		2,789,151.15	2,129,381.06
应付托管费		119,679.85	123,422.52
应交税费	11.5.7.8	625,928.29	489,663.47
递延所得税负债	11.5.7.5	11,369.60	14,647.28
其他负债	11.5.7.9	14,918,070.39	14,667,890.17
负债合计		18,667,498.34	17,590,635.12
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.10	1,242,000,000.00	1,242,000,000.00
未分配利润	11.5.7.11	(70,344,201.66)	(45,206,793.73)
所有者权益合计		1,171,655,798.34	1,196,793,206.27
负债和所有者权益总计		1,190,323,296.68	1,214,383,841.39

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

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
报告截止日：2025年12月31日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
资产：			
货币资金	11.5.16.1	1,779,227.05	2,319,944.73
长期股权投资	11.5.16.2	1,242,000,000.00	1,242,000,000.00
资产总计		1,243,779,227.05	1,244,319,944.73
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
负债：			
应付管理人报酬		1,196,794.85	1,234,214.22
应付托管费		119,679.85	123,422.52
其他负债		380,000.00	390,000.00
负债合计		1,696,474.70	1,747,636.74
所有者权益：			
实收基金		1,242,000,000.00	1,242,000,000.00
未分配利润		82,752.35	572,307.99
所有者权益合计		1,242,082,752.35	1,242,572,307.99
负债和所有者权益总计		1,243,779,227.05	1,244,319,944.73

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
一、营业总收入		55,501,407.25	54,383,040.05
1.营业收入	11.5.7.12	54,988,860.00	53,803,138.21
2.利息收入		127,482.00	579,901.84
3.投资收益(损失以“-”号填列)	11.5.7.13	385,065.25	-
二、营业总成本		32,947,876.09	30,335,478.40
1.营业成本	11.5.7.12	21,833,710.05	21,713,878.75
2.税金及附加	11.5.7.14	5,269,616.95	2,937,288.76
3.管理费用	11.5.7.15	852,703.20	728,160.08
4.财务费用	11.5.7.16	23,734.39	20,951.35
5.管理人报酬	11.5.11.3.1	4,720,107.39	4,687,922.82
6.托管费	11.5.11.3.2	119,679.85	123,422.52
7.其他费用	11.5.7.17	128,324.26	123,854.12
三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)		22,553,531.16	24,047,561.65
加：营业外收入	11.5.7.18	512.03	5,825.65
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		22,554,043.19	24,053,387.30
减：所得税费用	11.5.7.19	(3,277.68)	(14,092.00)
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		22,557,320.87	24,067,479.30
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		22,557,320.87	24,067,479.30
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		22,557,320.87	24,067,479.30

11.2.2 个别利润表

会计主体：红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
一、收入		48,906,885.11	64,265,298.58
1.利息收入		6,509.63	10,373.94
2.投资收益		48,900,375.48	64,254,924.64
二、费用		1,701,711.95	1,747,937.11
1.管理人报酬		1,196,794.85	1,234,214.22
2.托管费		119,679.85	123,422.52
3.其他费用		385,237.25	390,300.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		47,205,173.16	62,517,361.47
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		47,205,173.16	62,517,361.47
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		47,205,173.16	62,517,361.47

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		59,489,712.53	58,835,781.88
2. 处置证券投资收到的现金净额		30,000,000.00	-
3.取得利息收入收到的现金		127,541.50	579,795.91
4.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.20.1	6,134,374.14	576,555.76
经营活动现金流入小计		95,751,628.17	59,992,133.55
1.购买商品、接受劳务支付的现金		(2,072,609.58)	(2,525,540.64)
2.取得证券投资支付的现金净额		(57,000,000.00)	-
3.支付的各项税费		(5,128,818.77)	(3,377,275.69)
4.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.20.2	(9,324,287.70)	(4,997,356.50)
经营活动现金流出小计		(73,525,716.05)	(10,900,172.83)
经营活动产生的现金流量净额		22,225,912.12	49,091,960.72
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
1.分配支付的现金		(47,694,728.80)	(61,489,680.54)
筹资活动现金流出小计		(47,694,728.80)	(61,489,680.54)
筹资活动产生的现金流量净额		(47,694,728.80)	(61,489,680.54)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		(25,468,816.68)	(12,397,719.82)
加：期初现金及现金等价物余额		37,381,393.16	49,779,112.98
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.21.2	11,912,576.48	37,381,393.16

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.取得不动产投资收益收到的现金		48,900,375.48	64,254,924.64
2.取得利息收入收到的现金		6,567.38	10,278.35
经营活动现金流入小计		48,906,942.86	64,265,202.99
1.支付其他与经营活动有关的现金		(1,752,873.99)	(1,881,018.72)
经营活动现金流出小计		(1,752,873.99)	(1,881,018.72)
经营活动产生的现金流量净额		47,154,068.87	62,384,184.27
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
1.分配支付的现金		(47,694,728.80)	(61,489,680.54)
筹资活动现金流出小计		(47,694,728.80)	(61,489,680.54)
筹资活动产生的现金流量净额		(47,694,728.80)	(61,489,680.54)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		(540,659.93)	894,503.73
加：期初现金及现金等价物余额		2,319,696.68	1,425,192.95
六、期末现金及现金等价物余额		1,779,036.75	2,319,696.68

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益(基金净值)变动表

会计主体：红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,242,000,000.00	(45,206,793.73)	1,196,793,206.27
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	(25,137,407.93)	(25,137,407.93)
(一)综合收益总额	-	22,557,320.87	22,557,320.87
(二)产品持有人申购和赎回	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-
产品赎回	-	-	-
(三)利润分配	-	(47,694,728.80)	(47,694,728.80)
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-
本期使用	-	-	-
(六)其他	-	-	-
三、本期期末余额	1,242,000,000.00	(70,344,201.66)	1,171,655,798.34
项目	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,242,000,000.00	(7,784,592.49)	1,234,215,407.51
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	(37,422,201.24)	(37,422,201.24)
(一)综合收益总额	-	24,067,479.30	24,067,479.30
(二)产品持有人申购和赎回	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-
产品赎回	-	-	-
(三)利润分配	-	(61,489,680.54)	(61,489,680.54)
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-
本期使用	-	-	-
(六)其他	-	-	-
三、本期期末余额	1,242,000,000.00	(45,206,793.73)	1,196,793,206.27

11.4.2 个别所有者权益(基金净值)变动表

会计主体：红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,242,000,000.00	572,307.99	1,242,572,307.99
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	(489,555.64)	(489,555.64)
(一)综合收益总额	-	47,205,173.16	47,205,173.16
(二)产品持有人申购和赎回	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-
产品赎回	-	-	-
(三)利润分配	-	(47,694,728.80)	(47,694,728.80)
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-
(五)其他	-	-	-
三、本期期末余额	1,242,000,000.00	82,752.35	1,242,082,752.35
项目	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,242,000,000.00	(455,372.94)	1,241,544,627.06
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	1,027,680.93	1,027,680.93
(一)综合收益总额	-	62,517,361.47	62,517,361.47
(二)产品持有人申购和赎回	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-
产品赎回	-	-	-
(三)利润分配	-	(61,489,680.54)	(61,489,680.54)
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-
(五)其他	-	-	-
三、本期期末余额	1,242,000,000.00	572,307.99	1,242,572,307.99

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告11.1至11.4财务报表由下列负责人签署：

赖志涛

基金管理人负责人

周厚桥

主管会计工作负责人

焦小川

会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2022]1651号《关于准予红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准,由红土创新基金管理有限公司(以下简称“红土创新基金”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式,存续期为自基金合同生效之日起至2088年6月25日。根据《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》,通过所有网下投资者有效报价的中位数和加权平均数,并结合公募证券投资基金、公募理财产品、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金等配售对象的报价情况,审慎合理确定的本基金份额认购价格为人民币2.484元/份。本基金自2022年8月16日至2022年8月17日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售,首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币1,242,000,000.00元,业经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)普华永道中天验字(2022)第0712号予以验证。经向中国证监会备案,《红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于2022年8月22日正式生效,基金合同生效日的基金份额总额为500,000,000.00份基金份额,有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有,不折算为基金份额。本基金的基金管理人为红土创新基金,基金托管人为招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”),评估机构为北京天健兴业资产评估有限公司(以下简称“天健兴业”),外部管理机构为深圳市房屋租赁运营管理有限公司(以下简称“租赁公司”)。

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

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

本基金所投资不动产项目的基本信息如下:

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

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

百泉阁管理公司是由福田安居公司于2022年1月26日在中华人民共和国深圳市注册成立的有限责任公司。百泉阁管理公司经批准的经营范围为:一般经营项目是住房租赁,非居住房地产租

赁，自有房地产经营活动(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)；许可经营项目是物业管理(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

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

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

本基金购买不动产项目交易的具体情况如下：

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

本基金及其子公司合称“本集团”。

本财务报表由本基金的基金管理人红土创新基金于2026年3月30日批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金及本集团于2025年12月31日的财务状况以及2025年度的经营成果和现金流量。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

11.5.4.2 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。

11.5.4.3 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

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

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

11.5.4.4 合并财务报表

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

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

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

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

11.5.4.5 现金及现金等价物

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

11.5.4.6 金融工具

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

(1) 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

(2) 金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具减值

预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

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

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

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

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

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

（5） 金融工具抵销

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

（6） 金融资产转移

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

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

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

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含交易性金融负债和衍生金融负债），按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。

11.5.4.7 长期股权投资

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

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

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

11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

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

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

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

11.5.4.9 长期资产减值

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

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.10 递延所得税资产和递延所得税负债

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

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

11.5.4.11 实收基金

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

11.5.4.12 费用的确认和计量

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

11.5.4.13 租赁

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

作为出租人

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

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

11.5.4.14 基金的收益分配政策

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

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

(二)本基金应当将90%以上的合并后年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于1次；若基金合同生效不满3个月可不进行收益分配；具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营管理情况另行确定。

(三)每一基金份额享有同等分配权；

(四)法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

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

11.5.4.15 分部报告

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

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

11.5.4.16 其他重要的会计政策和会计估计

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

(1) 判断

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

经营租赁——作为出租人

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

(2) 估计的不确定性

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

递延所得税资产

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

非流动资产减值

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

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

11.5.6 税项

1. 本基金及专项计划适用的主要税种及税率：

（1）增值税及附加

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

根据财政部、国家税务总局财税[2016]46号文《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》的规定，金融机构开展的质押式买入返售金融商品业务及持有政策性金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入。

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

根据财政部、国家税务总局财税[2016]140号文《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》的规定，本基金运营过程中发生的增值税应税行为，以本基金的基金管理人为增值税纳税人。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定，证券投资基金的基金管理人运营证券投资基金过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。对证券投资基金在2018年1月1日前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从证券投资基金的基金管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。增值税应税行为的销售额根据财政部、国家税务总局财税[2017]90号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定确定。

根据财政部、国家税务总局公告2025年第4号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》，自2025年8月8日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在2025年8月8日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。

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

（2）企业所得税

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

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（3）个人所得税

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

2. 本集团内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

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

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

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

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1货币资金情况

单位：人民币元

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

11.5.7.1.2银行存款

单位：人民币元

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

11.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项目	本期末 2025年12月31日			上年度末 2024年12月31日		
	成本	公允价值	公允价值变动	成本	公允价值	公允价值变动
货币市场基金	27,385,065.25	27,385,065.25	-	-	-	-
小计	27,385,065.25	27,385,065.25	-	-	-	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项目	本期末 2025年12月31日			上年度末 2024年12月31日		
	成本	公允价值	公允价值变动	成本	公允价值	公允价值变动
小计	-	-	-	-	-	-
合计	27,385,065.25	27,385,065.25	-	-	-	-

11.5.7.3 应收账款

11.5.7.3.1按账龄披露应收账款

单位：人民币元

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

11.5.7.3.2 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额 的比例(%)	已计提 坏账准备	账面价值
租户1	291,795.94	72.76%	-	291,795.94
租户2	44,108.71	11.00%	-	44,108.71
租户3	15,323.10	3.82%	-	15,323.10
租户4	14,429.56	3.60%	-	14,429.56
租户5	8,266.38	2.06%	-	8,266.38
合计	373,923.69	93.24%	-	373,923.69

11.5.7.4 投资性房地产

11.5.7.4.1 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
一、账面原值	
1.期初余额	1,155,542,778.87
2.本期增加金额	-
3.本期减少金额	-
4.期末余额	1,155,542,778.87
二、累计折旧(摊销)	
1.期初余额	50,453,404.32
2.本期增加金额	21,448,504.44
本期计提	21,448,504.44
3.本期减少金额	-
4.期末余额	71,901,908.76
三、减值准备	
1.期初余额	-
2.本期增加金额	-
3.本期减少金额	-
4.期末余额	-
四、账面价值	
1.期末账面价值	1,083,640,870.11
2.期初账面价值	1,105,089,374.55

注：于2025年12月31日，本集团持有的投资性房地产包括安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目。其中安居百泉阁项目账面原值人民币580,512,554.50元，累计折旧人民币36,552,920.28元，账面价值人民币543,959,634.22元；安居锦园项目账面原值人民币298,352,708.43元，累计折旧人民币18,450,297.40元，账面价值人民币279,902,411.03元；保利香槟苑项目账面原值人民币68,163,247.22元，累计折旧人民币4,163,100.19元，账面价值人民币64,000,147.03元；凤凰公馆项目账面原值人民币208,514,268.72元，累计折旧人民币12,735,590.89元，账面价值人民币195,778,677.83元。

11.5.7.5 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.5.1 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

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

11.5.7.5.2 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
可抵扣亏损	74,739,612.19	54,327,123.55
合计	74,739,612.19	54,327,123.55

11.5.7.5.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

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

11.5.7.6 其他资产

11.5.7.6.1 其他资产情况

单位：人民币元

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

11.5.7.6.2 预付账款

11.5.7.6.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

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

11.5.7.6.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
深圳市房屋租赁运营管理有限公司	1,168.94	12.87	2023年1月17日	预付日常维修费
中国人民财产保险股份有限公司	7,914.02	87.13	2025年3月27日	预付保险费
合计	9,082.96	100.00		

11.5.7.6.3 其他应收款

11.5.7.6.3.1 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
1-2年	-	-
2年以上	150,000.00	150,000.00
小计	150,000.00	150,000.00
减：坏账准备	-	-
合计	150,000.00	150,000.00

11.5.7.6.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

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

11.5.7.6.3.3 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

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

11.5.7.7 应付账款

11.5.7.7.1 应付账款情况

单位：人民币元

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

11.5.7.8 应交税费

单位：人民币元

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

11.5.7.9 其他负债

11.5.7.9.1 其他负债情况

单位：人民币元

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

11.5.7.9.2 预收款项

11.5.7.9.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

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

11.5.7.9.3 其他应付款

11.5.7.9.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
押金及保证金	13,561,803.08	13,355,562.17
其他	757,095.31	685,571.34
合计	14,318,898.39	14,041,133.51

11.5.7.10 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额(份)	账面金额
上年度末	500,000,000.00	1,242,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回(以“-”号填列)	-	-
本期末	500,000,000.00	1,242,000,000.00

11.5.7.11 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	(45,206,793.73)	-	(45,206,793.73)
本期利润	22,557,320.87	-	22,557,320.87
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	(47,694,728.80)	-	(47,694,728.80)
本期末	(70,344,201.66)	-	(70,344,201.66)

11.5.7.12 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日			
	百泉阁管理公司	锦园管理公司	鼎吉管理公司	合计
营业收入				
租赁收入	28,510,405.23	13,828,963.87	12,649,490.90	54,988,860.00
合计	28,510,405.23	13,828,963.87	12,649,490.90	54,988,860.00
营业成本				
投资性房地产折旧	10,913,459.16	5,501,213.28	5,033,832.00	21,448,504.44
其他	137,793.36	69,642.38	177,769.87	385,205.61
合计	11,051,252.52	5,570,855.66	5,211,601.87	21,833,710.05
项目	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日			
	百泉阁管理公司	锦园管理公司	鼎吉管理公司	合计
营业收入				
租赁收入	27,812,418.80	13,560,769.01	12,429,950.40	53,803,138.21
合计	27,812,418.80	13,560,769.01	12,429,950.40	53,803,138.21
营业成本				
投资性房地产折旧	10,913,459.16	5,501,213.28	5,033,832.00	21,448,504.44
其他	57,442.46	27,619.73	180,312.12	265,374.31
合计	10,970,901.62	5,528,833.01	5,214,144.12	21,713,878.75

11.5.7.13 投资收益

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

11.5.7.14 税金及附加

单位：人民币元

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

11.5.7.15 管理费用

单位：人民币元

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

11.5.7.16 财务费用

单位：人民币元

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

11.5.7.17 其他费用

单位：人民币元

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

11.5.7.18 营业外收入

单位：人民币元

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

11.5.7.19 所得税费用

11.5.7.19.1 所得税费用情况

单位：人民币元

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

11.5.7.19.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
利润总额	22,554,043.19	24,053,387.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	-	-
子公司适用不同税率的影响	(5,106,399.84)	(5,179,566.34)
调整以前期间所得税的影响	-	-
非应税收入的影响	-	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	5,103,122.16	5,165,474.34
合计	(3,277.68)	(14,092.00)

11.5.7.20 现金流量表附注

11.5.7.20.1 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1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
收到租赁保证金	5,761,911.60	570,011.67
其他	372,462.54	6,544.09
合计	6,134,374.14	576,555.76

11.5.7.20.2 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1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
支付基金管理人报酬	2,439,590.83	2,811,930.68
退还租赁保证金	5,808,234.45	1,063,869.78
支付中介机构费	863,500.34	903,992.30
支付基金托管费	123,422.52	125,519.85
其他	89,539.56	92,043.89
合计	9,324,287.70	4,997,356.50

11.5.7.21 现金流量表补充资料

11.5.7.21.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	22,557,320.87	24,067,479.30
加：投资性房地产折旧	21,448,504.44	21,448,504.44
投资收益	(385,065.25)	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	(3,277.68)	(14,092.00)
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	4,528,288.84	4,743,958.42
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,080,140.90	(1,153,889.44)
交易性金融资产的减少（增加以“-”填列）	(27,000,000.00)	-
经营活动产生的现金流量净额	22,225,912.12	49,091,960.72
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	11,912,576.48	37,381,393.16
减：现金的期初余额	37,381,393.16	49,779,112.98
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	(25,468,816.68)	(12,397,719.82)

11.5.7.21.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
一、现金	11,912,576.48	37,381,393.16
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	11,912,576.48	37,381,393.16
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：3个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	11,912,576.48	37,381,393.16
其中：基金或集团内子公司使用受限制的 现金及现金等价物	-	-

11.5.8 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳安居ABS	深圳	深圳	资产支持专项计划	100.00	-	出资设立
百泉阁管理公司	深圳	深圳	房地产	-	100.00	购买
锦园管理公司	深圳	深圳	房地产	-	100.00	购买
鼎吉管理公司	深圳	深圳	房地产	-	100.00	购买

注：本集团购买项目公司不构成业务合并，作为资产购买交易进行确认和计量。

11.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.9.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无需作披露的承诺事项。

11.5.9.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无需作披露的或有事项。

11.5.9.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无需作披露的资产负债表日后事项。

11.5.10 关联方关系

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

无。

11.5.10.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

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

11.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.11.1 关联采购与销售情况

11.5.11.1.1 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1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
租赁公司	日常维修费	197,718.01	108,821.93
安居城服	物业管理费及专项维修资金	110,630.96	79,127.29
安居数智	财税服务费	226,415.06	-
合计	-	534,764.03	187,949.22

11.5.11.2 关联租赁情况

11.5.11.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间 确认的租赁收入
安居城服	停车场租赁	1,007,834.82	1,016,256.85
福田安居公司	住宅租赁	233,755.25	231,855.52
安居建业	住宅租赁	34,651.56	33,960.36
罗湖安居公司	住宅租赁	11,097.32	-
合计	-	1,287,338.95	1,282,072.73

11.5.11.3 关联方报酬

11.5.11.3.1 基金管理费

单位：人民币元

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

注：

1.固定管理费

(1) 基金管理人的管理费

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

$$H=E \times 0.1\% \div \text{当年天数}$$

H为每日应计提的基金管理人的管理费

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

(2)计划管理人的管理费

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

$$H=E \times 0.1\% \div \text{当年天数}$$

H为每日应计提的计划管理人的管理费

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

(3)运营管理机构的管理费

支付运营管理机构租赁公司的固定管理费以不动产项目运营收入的4%计提。

2. 浮动管理费

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

浮动管理费总额为针对每一项目公司计算的浮动管理费相加之和。

浮动管理费计算方式如下：

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

3.支付销售机构的客户维护费由基金管理人从应收的固定管理费中承担。

11.5.11.3.2 基金托管费

单位：人民币元

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

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

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

H为每日应计提的基金托管费

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

11.5.11.4 各关联方投资本基金的情况

11.5.11.4.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
报告期初持有的基金份额	1,250,000.00	1,250,000.00
报告期间申购/买入总份额	-	-
报告期间因拆分变动份额	-	-
减：报告期间赎回/卖出总份额	-	-
报告期末持有的基金份额	1,250,000.00	1,250,000.00
报告期末持有的基金份额占基金总份额比例(%)	0.25	0.25

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

11.5.11.4.2 报告期末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1月1日至2025年12月31日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入份额	期间因拆 分变动份 额	减：期间 赎回/卖出 份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
深圳市安居集团	170,000,000.00	34.00%	-	-	-	170,000,000.00	34.00%
福田安居公司	55,000,000.00	11.00%	-	-	-	55,000,000.00	11.00%
罗湖安居公司	30,000,000.00	6.00%	-	-	-	30,000,000.00	6.00%
深创投红土资管	1,250,000.00	0.25%	-	-	-	1,250,000.00	0.25%
合计	256,250,000.00	51.25%	-	-	-	256,250,000.00	51.25%
上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入份额	期间因拆 分变动份 额	减：期间 赎回/卖出 份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
深圳市安居集团	170,000,000.00	34.00%	-	-	-	170,000,000.00	34.00%
福田安居公司	55,000,000.00	11.00%	-	-	-	55,000,000.00	11.00%
罗湖安居公司	30,000,000.00	6.00%	-	-	-	30,000,000.00	6.00%
深创投红土资管	1,250,000.00	0.25%	-	-	-	1,250,000.00	0.25%
合计	256,250,000.00	51.25%	-	-	-	256,250,000.00	51.25%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

11.5.11.5 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

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

11.5.12 关联方应收应付款项

11.5.12.1 应付项目

单位：人民币元

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

11.5.13 收益分配情况

11.5.13.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每10份基 金份额分 红数	本期收益分配合计	本期收益分配 占可供分配金 额比例(%)	备注
1	2025/4/1	2025/4/2（场内）	0.2408	12,039,908.06	99.96	
		2025/4/1（场外）				
2	2025/9/2	2025/9/3（场内）	0.4706	23,529,903.29	99.98	
		2025/9/2（场外）				
3	2025/11/13	2025/11/14（场内）	0.2425	12,124,917.45	99.99	
		2025/11/13（场外）				
	合计			47,694,728.80		

11.5.13.2 可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额
本期合并净利润	22,557,320.87
本期折旧和摊销	21,448,504.44
本期利息支出	-
本期所得税费用	(3,277.68)
本期息税折旧及摊销前利润	44,002,547.63
调增项	
1.应收和应付项目的变动	5,402,129.31
2.使用以前期间预留的运营费用	3,503,965.99
3.期初现金余额	-
调减项	
1.未来合理的相关支出预留	
其中：重大资本性支出	(268,522.15)
不可预见费用	(700,000.00)
未来合理期间内的运营费用	(4,265,258.23)
本期可供分配金额	47,674,862.56

注：未来合理的相关支出预留包括预留重大资本性支出、不可预见费用及未来合理期间内的运营费用。其中，预留重大资本性支出主要拟用于不动产资产的大修支出及更新改造支出，基于本基金管理人的审慎判断，本基金对投资性房地产的重大资本性支出按照各不动产项目住宅面积人民币2元/平方米/年进行预留，对应本报告期内预留金额为人民币268,522.15元；不可预见费用主要拟用于不可预见的项目支出，对应本报告期内预留金额为人民币700,000.00元；未来合理期间内的运营费用包括未来合理期间内需要支付的本期管理人报酬、托管费、中介机构费及税费等。

11.5.14 金融工具风险及管理

本基金在存续期内通过不动产资产支持证券投资于不动产项目，以获取不动产项目收益为目标，主动运营管理不动产项目。本基金的现金流波动与不动产项目的租赁市场情况相关，风险收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。本基金在日常经营活动中面临的風險主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本基金将主要通过投资专项计划穿透取得不动产项目完全所有权，基金管理人主动履行不动产项目运营管理职责，以获取不动产项目运营收入等稳定现金流及不动产资产增值为主要目的。

11.5.14.1 信用风险

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

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

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

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

11.5.14.2 流动性风险

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

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

11.5.14.3 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于银行存款及交易性金融资产等。银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。承担利率风险的交易性金融资产面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险。

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

于2025年12月31日，本集团以公允价值计量的生息资产占本集团净资产的比例为2.34%（2024年12月31日：无），如果其他因素保持不变，市场利率的变化对本集团无重大影响(2024年12月31日：同)。

(c) 其他价格风险

其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。于2025年12月31日，本集团未持有关权益工具投资，因此无重大其他价格风险(2024年12月31日：同)。

11.5.15 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 公允价值

(a) 金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(b) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于2025年12月31日，本集团持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次(2024年12月31日：无)。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

本集团本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(c)不以公允价值计量的金融工具的相关说明

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

(2)对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

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

11.5.16 个别财务报表重要项目的说明

11.5.16.1 货币资金

11.5.16.1.1货币资金情况

单位：人民币元

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

11.5.16.1.2银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
活期存款	1,779,036.75	2,319,696.68
定期存款	-	-
其他存款	-	-
应计利息	190.30	248.05
小计	1,779,227.05	2,319,944.73
减：减值准备	-	-
合计	1,779,227.05	2,319,944.73

11.5.16.2 长期股权投资

11.5.16.2.1长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025年12月31日			上年度末 2024年12月31日		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司 投资	1,242,000,000.00	-	1,242,000,000.00	1,242,000,000.00	-	1,242,000,000.00
合计	1,242,000,000.00	-	1,242,000,000.00	1,242,000,000.00	-	1,242,000,000.00

11.5.17.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 余额
深圳安 居ABS	1,242,000,000.00	-	-	1,242,000,000.00	-	-
合计	1,242,000,000.00	-	-	1,242,000,000.00	-	-



营业执照

(副本)(8-1)

统一社会信用代码

91110000051421390A

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；信息系统集成服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 人民币元 10000 万元

成立日期 2012 年 08 月 01 日

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场安永
大楼 17 层 01-12 室

登记机关

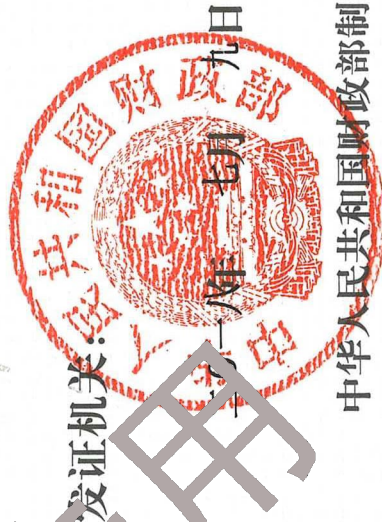


2026 年 03 月 11 日

证书序号: 0004095

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予从事注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一二年七月二十九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)
首席合伙人: 毛鞍宁
主任会计师:
经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业
执业证书编号: 11000243
批准执业文号: 财会函 (2012) 35 号
批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息
(截至2020年11月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	911100005142139068	11000008	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108MA007YRQ06	1100274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855453270	1100000	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000559649382G	1100241	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676050Q	11010148	2020-11-02
6	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	11010141	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000055878370X8	31000012	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078263333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827226072	44010079	2020-11-02
10	广东中联广信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101MA9LX3Y181	44010157	2020-11-02
11	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	91350100084343028L	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050805090096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568093764L	31000006	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	91201160796417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914103007703294606	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000609134343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108569499234D	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106088242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳鹏盛会计师事务所(普通合伙)	91440300770329222R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	9151050008339172Y	51010003	2020-11-02
23	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	913300005793421213	33000001	2020-11-02

27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	911101080896440376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425568	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340169X2	6100047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000785632412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105085458861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰振会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200MA3TG4B979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110103592342655N	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	910000087374063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	9120896087900Q	11000162	2020-11-02
37	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9136088390411	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9106081978608B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	9110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010108553078X6	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569U0	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中汇大通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	913101108119251J	31000003	2020-11-02

附件: 从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截至2020年10月10日).xls

发布日期: 2020年11月03日

28

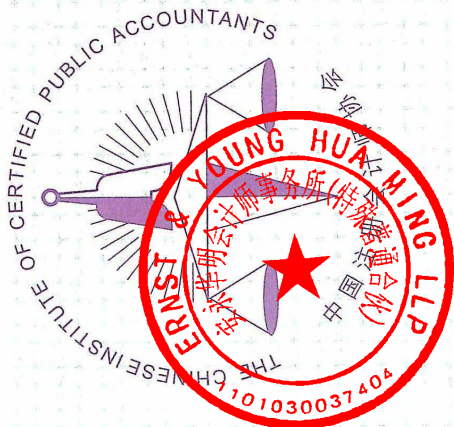
【大中小】【打印北京】【关闭窗口】



网站地图

联系我们

主办单位: 中华人民共和国财政部
办公地址: 北京市西城区金融大街101号1020室000006号
技术支持: 财政部信息中心
中华人民共和国财政部 版权所有, 如需转载, 请注明来源



温博远

姓 名

Full name

别

Sex

1982-02-18

出 生 日 期

Date of birth

安永华明会计师事务所

工 作 单 位

Working unit

(特殊普通合伙) 广州分所

身 份 证 号

Identity card no.

440711198202184238

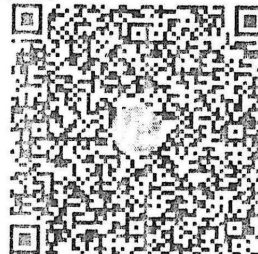


温博远(110002433542), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2021〕268号。



110002433542

this renewal.



温博远(110002433542), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2020〕132号。



110002433542

证书编号: 110002433542

No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 06 月 12 日
Date of Issuance /y /m /d

2020 年 9 月 换发



年 月 日
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



11002435335

11002435335

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 02 月 21 日
Date of Issuance /y /m /d



姓名 冯瑜

性别 女

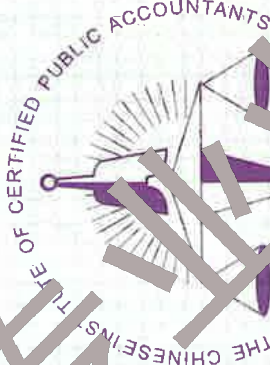
出生日期 1993-09-11

工作单位 安永华明会计师事务所

(特殊普通合伙)广州分所

身份证号码 430321199309119026

Identity card No.



中国注册会计师