

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

财务报表及审计报告
2025 年 12 月 31 日止年度

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

财务报表及审计报告
2025 年 12 月 31 日止年度

<u>目录</u>	<u>页次</u>
审计报告	1 - 3
合并及个别资产负债表	4 - 8
合并及个别利润表	9 - 10
合并及个别现金流量表	11 - 13
合并及个别所有者权益(基金净值)变动表	14 - 16
报表附注	17 - 73

审计报告

德师报(审)字(26)第 P02847 号
(第 1 页, 共 3 页)

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:

一、审计意见

我们审计了招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的财务报表, 包括 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, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在后附财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)及中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定和操作指引编制, 公允反映了招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 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。

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。

三、其他信息

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。

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、基金管理人管理层和治理层对财务报表的责任

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。

在编制财务报表时,基金管理人管理层负责评估招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非基金管理人管理层计划清算招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、终止运营或别无其他现实的选择。

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。

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。

审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P02847 号
(第 3 页, 共 3 页)

五、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

- (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,就可能导致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。
- (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。

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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海



中国注册会计师
(项目合伙人)

江丽雅

中国注册会计师

宋冠宇

2026 年 3 月 13 日



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

§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

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

11.1 资产负债表 - 续

11.1.1 合并资产负债表 - 续

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

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

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

11.1 资产负债表 - 续

11.1.1 合并资产负债表 - 续

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

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
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。
本财务报表的上年度可比期间为 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间。

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

11.1 资产负债表 - 续

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

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

11.1 资产负债表 - 续

11.1.2 个别资产负债表 - 续

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

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

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 日止年度

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1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年9月26日 (基金合同生效日至 2024年12月31日)
一、营业总收入		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

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 日止年度

11.2 利润表 - 续

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1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年9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

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 日止年度

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1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年9月26日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		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、接受劳务支付的现金		22,093,662.14	3,332,929.44
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	445.06
13.支付的各项税费		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

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 日止年度

11.3 现金流量表 - 续

11.3.1 合并现金流量表 - 续

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1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年9月26日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
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减少额		-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

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 日止年度

11.3 现金流量表 - 续

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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 26 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回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现金		445,081.96	215.00
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减少额		-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

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 日止年度

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					
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,363,499,997.36	-	-	-	-	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	-	-	-	-	1,367,345,323.93
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-55,699,441.47
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-59,279,993.59
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-
其中：本年提取	-	-	-	-	-	-
本年使用	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,363,499,997.36	-	-	-	-51,854,114.90	1,311,645,882.46

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 日止年度

11.4 所有者权益变动表 - 续

11.4.1 合并所有者权益(基金净值)变动表 - 续

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	上年度可比期间						
	2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日						
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、本年期初余额	1,363,499,997.36	-	-	-	-	-	-
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	3,845,326.57
(二)产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	3,845,326.57
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	-	-	-	-	-	-	-
三、本期末余额	1,363,499,997.36	-	-	-	-	-	3,845,326.57
							1,367,345,323.93

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 日止年度

11.4 所有者权益变动表 - 续

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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	1,363,499,997.36	-	-	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

单位：人民币元

项目	上年度可比期间 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益 合计
一、本期期初余额	1,363,499,997.36	-	-	-	1,363,499,997.36
二、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	-	-	-	-	-
三、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：

岳钟文

基金管理人负责人

明欧志

主管会计工作负责人

何萍

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(包括符合要求的公司债、企业债、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 报表附注 - 续

11.5.2 会计报表的编制基础

11.5.2.1 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。

11.5.2.2 持续经营

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。

11.5 报表附注 - 续

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.3 企业合并 - 续

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。

11.5 报表附注 - 续

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法 - 续

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。

11.5 报表附注 - 续

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.7 金融工具 - 续

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)。

11.5.4.7.1 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。

11.5.4.7.1.1 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。

11.5.4.7.2 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。

11.5 报表附注 - 续

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.7 金融工具 - 续

11.5.4.7.2 金融工具减值 - 续

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。

11.5.4.7.2.1 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。

11.5.4.7.2.2 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。

11.5 报表附注 - 续

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.7 金融工具 - 续

11.5.4.7.2 金融工具减值 - 续

11.5.4.7.2.2 已发生信用减值的金融资产 - 续

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。

11.5.4.7.2.3 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。

11.5.4.7.2.4 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。

11.5.4.7.3 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。

11.5 报表附注 - 续

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.7 金融工具 - 续

11.5.4.7.3 金融负债和权益工具的分类 - 续

11.5.4.7.3.1 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。

11.5.4.7.3.1.1 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。

11.5.4.7.3.2 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。

11.5.4.7.4 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。

11.5.4.7.5 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 报表附注 - 续

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

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

11.5.4.11.1 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。

11.5.4.11.2 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 报表附注 - 续

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

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

11.5.4.13.1 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。

11.5 报表附注 - 续

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.13 固定资产 - 续

11.5.4.13.2 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。

11.5.4.13.3 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 报表附注 - 续

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

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 报表附注 - 续

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

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。

11.5.4.23.1 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。

11.5.4.23.2 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。

11.5 报表附注 - 续

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债 - 续

11.5.4.23.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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。

11.5.4.23.3 所得税的抵销

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

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

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

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：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

11.5 报表附注 - 续

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

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。

11.5 报表附注 - 续

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.27 收入 - 续

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。

11.5.4.27.1 合同负债

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。

11.5.4.29.1 本集团作为出租人

11.5.4.29.1.1 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。

11.5.4.29.1.2 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。

11.5 报表附注 - 续

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.29 租赁 - 续

11.5.4.29.1 本集团作为出租人 - 续

11.5.4.29.1.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法 - 续

11.5.4.29.1.2.1 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。

11.5.4.29.1.3 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 报表附注 - 续

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

11.5.4.33.1 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

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

11.5.4.33.1.1 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。

11.5.4.33.1.2 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。

11.5.4.33.1.3 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 报表附注 - 续

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明 - 续

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

11.5.6.1 本基金及专项计划的主要税种、税率及纳税政策

11.5.6.1.1 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。

11.5 报表附注 - 续**11.5.6 税项 - 续****11.5.6.1 本基金及专项计划的主要税种、税率及纳税政策 - 续****11.5.6.1.2 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。

11.5.6.2 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，计税依据为房屋原值的 70%	林下公司：免征 (注 2) 太子湾公司：从租计征 4% (注 3) 从价计征 1.2%
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。

11.5 报表附注 - 续

11.5.6 税项 - 续

11.5.6.2 项目公司适用的主要税种及税率 - 续

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

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

注 3：根据《财政部税务总局住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(2021 年第 24 号)规定,自 2021 年 10 月 1 日起对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的,减按 4%的税率征收房产税。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

项目	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
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

2025 年 12 月 31 日止年度

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。

2025 年 12 月 31 日止年度

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

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 日止年度

金额单位：人民币元

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失的应收账款	133,637.19	100.00	2,688.00	2.01	130,949.19
其中：组合 1	2,639.62	1.98	52.79	2.00	2,586.83
组合 2	130,997.57	98.02	2,635.21	2.01	128,362.36
合计	133,637.19	100.00	2,688.00	2.01	130,949.19

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 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 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。

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 日止年度

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。

2025 年 12 月 31 日止年度

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
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
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

2025 年 12 月 31 日止年度

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
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	-	-

2025 年 12 月 31 日止年度

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

项目	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
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。

注 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

账龄	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
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

2025 年 12 月 31 日止年度

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

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

2025 年 12 月 31 日止年度

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

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
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。

2025 年 12 月 31 日止年度

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。

2025 年 12 月 31 日止年度

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	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

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	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

款项性质	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
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

2025 年 12 月 31 日止年度

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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日			上年度可比期间 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日		
	林下公司	太子湾公司	合计	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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 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
印花税	40,419.24	474,370.23
合计	3,575,371.55	1,418,016.66

11.5.7.44 销售费用

无。

2025 年 12 月 31 日止年度

11.5.7.45 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 9 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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 26 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	190,042.45	40,190.88
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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 26 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	-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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 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

2025 年 12 月 31 日止年度

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

项目	单位：人民币元	
	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 26 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
非流动资产报废利得合计	-	-
其中：固定资产报废利得	-	-
无形资产报废利得	-	-
政府补助	-	-
租赁违约金	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

项目	单位：人民币元	
	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 26 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	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

2025 年 12 月 31 日止年度

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 1 月 1 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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 26 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
收到租赁押金	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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 26 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
退还租户押金	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。

2025 年 12 月 31 日止年度

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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 26 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	3,580,552.12	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减少额	-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

项目	单位：人民币元	
	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 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(“招商基金”)	基金管理人
兴业银行股份有限公司(“兴业银行”)	基金托管人、专项计划托管人
招商财富资产管理有限公司(“招商财富”)	专项计划管理人、基金管理人的全资子公司
招商银行股份有限公司(“招商银行”)	基金管理人的股东
招商证券股份有限公司(“招商证券”)	基金管理人的股东
招商公寓	原始权益人
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司(“招商伊敦”)	运营管理机构、与招商公寓受同一方最终控制
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
深圳市桃花园置业有限公司	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

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

关联方名称	关联交易内容	单位：人民币元	
		本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 26 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
深圳招商物业管理有限公司	物业管理费	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

2025 年 12 月 31 日止年度

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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 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

项目	单位：人民币元	
	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 26 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	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

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

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

B. 太子湾公司

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

若年度实际 EBITDA 减去年度预算 EBITDA 小于零，则浮动管理费为零。同时按照如下公式计算扣减固定管理费 2(含税)。应扣减的固定管理费 2=(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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 26 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	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外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

关联方名称	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日						
	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
招商公寓	125,000,000.00	25.00%	-	-	-	125,000,000.00	25.00%
招商证券	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%

份额单位：份

关联方名称	上年度可比期间 2024 年 9 月 26 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日						
	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
招商公寓	125,000,000.00	25.00%	-	-	-	125,000,000.00	25.00%
招商证券	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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 9 月 26 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日	
	年末余额	当年利息收入	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

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。

2025 年 12 月 31 日止年度

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

无。

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

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

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 4 月 7 日	2025 年 4 月 8 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 8 月 15 日	2025 年 8 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

单位：人民币元		
项目	金额	备注
本年合并净利润	3,580,552.12	
本年折旧和摊销	64,869,585.75	
本年利息支出	-	
本年所得税费用	-11,024,555.96	
本年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	注 1
调减项		
1. 当年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	注 2
本年可供分配金额	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。

注 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)。

11.5.17 金融工具风险及管理

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。

11.5.17.1 信用风险

2025 年 12 月 31 日，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。

第二及第三层次公允价值计量的定量信息

无。

第三层次公允价值计量的变动信息

无。

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。

2025 年 12 月 31 日止年度

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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000005587870XB

证照编号: 00000002202509020016

扫描二维码
了解更多登
记、备案、许
可、监管信息、体
验更多应用服务。



名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 唐恋炯

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。
【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】

此复印件与原件相符
仅供审计报告使用

出资额 人民币8670.00000万

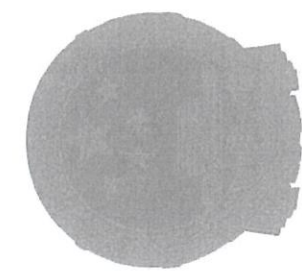
成立日期 2012年10月19日

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼



登记机关

2025年09月02日



会计师事务所
执业证书

名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：唐恋炯
主任会计师：
经营场所：上海市延安东路222号30号楼
组织形式：特殊的普通合伙企业
执业证书编号：31000012
批准执业文号：财会函〔2012〕40号
批准执业日期：二〇一二年九月十四日



此报告原件相符
仅供注册会计师使用

证书序号：0004089

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，准予执行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：

二〇一二年九月八日

中华人民共和国财政部制



姓 名	江丽雅
Full name	
性 别	女
Sex	
出 生 日 期	1984-11-20
Date of birth	
工 作 单 位	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所
Working unit	
身份证号码	441502198411202125
Identity card No.	

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.	
2016年 4月 06日	
证书编号: No. of Certificate	310000125126
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs	广东省注册会计师协会
发证日期: Date of Issuance	2015 年 02 月 13 日 /y /m /d
	
江丽雅(310000125126)，已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查。通过文号：粤注协（2017）54号。	
 310000125126	

年度检验登记 Annual Renewal Registration	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.
江丽雅 中注协年检二 维码	
年 月 日 /y /m /d	年 月 日 /y /m /d



姓 名	宋冠男
Full name	
性 别	女
Sex	
出 生 日 期	1993-07-07
Date of birth	
工 作 单 位	德勤华永会计师事务所（特 殊普通合伙）深圳分所
Working unit	
身份证号码	411102199307070123
Identity card No.	

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.



宋冠男 310000122029

证书编号: 310000122029
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2023 年 08 月 31 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d