

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 2026 年中期报告

2026 年 06 月 30 日

基金管理人：招商基金管理有限公司

基金托管人：兴业银行股份有限公司

送出日期：2026 年 8 月 28 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人兴业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 8 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录	1
1.1 重要提示	1
1.2 目录	2
§2 不动产基金简介	4
2.1 不动产基金产品基本情况	4
2.2 不动产项目基本情况说明	5
2.3 不动产基金扩募情况	5
2.4 基金管理人和运营管理机构	5
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	6
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	6
2.7 信息披露方式	6
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况	6
3.1 主要会计数据和财务指标	6
3.2 其他财务指标	7
3.3 不动产基金收益分配情况	7
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	9
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	9
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	9
3.7 报告期内发生的关联交易	9
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	9
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	9
3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况	9
§4 不动产项目基本情况	10
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	10
4.2 不动产项目所属行业情况	12
4.3 不动产项目运营相关财务信息	15
4.4 项目公司经营现金流	19
4.5 项目公司对外借入款项情况	19
4.6 不动产项目投资情况	20
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况	20
4.8 不动产项目相关保险的情况	20
4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	20
4.10 其他需要说明的情况	20
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	20
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	20
5.2 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	21
§6 回收资金使用情况	21
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	21
§7 管理人报告	22
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	22
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	23
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	25

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	26
§8 运营管理机构报告	27
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	27
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	28
§9 其他业务参与者履职报告	28
9.1 托管人报告	28
9.2 资产支持证券管理人报告	29
9.3 原始权益人报告	30
§10 中期财务报告（未经审计）	30
10.1 资产负债表	30
10.2 利润表	34
10.3 现金流量表	35
10.4 所有者权益变动表	38
10.5 报表附注	41
§11 基金份额持有人信息	75
11.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构	75
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	75
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	76
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	76
§12 不动产基金份额变动情况	77
§13 重大事件揭示	77
13.1 基金份额持有人大会决议	77
13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	77
13.3 不动产基金投资策略的改变	77
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	77
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	77
13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	77
13.7 其他重大事件	78
§14 备查文件目录	79
14.1 备查文件目录	79
14.2 存放地点	79
14.3 查阅方式	79

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	招商基金招商蛇口租赁住房 REIT
场内简称	招商基金蛇口租赁住房 REIT
基金代码	180502
交易代码	180502
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 9 月 26 日
基金管理人	招商基金管理有限公司
基金托管人	兴业银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	52 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2024 年 10 月 23 日
投资目标	在严格控制风险的前提下，本基金通过不动产资产支持证券等特殊目的载体持有不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理不动产项目，力求实现不动产项目现金流长期稳健增长。
投资策略	本基金 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得不动产项目完全的所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种投资。 本基金其他主要投资策略包括：不动产项目投资策略、不动产项目运营管理策略、扩募及收购策略、资产出售及处置策略、债券投资策略、对外借款策略等。
风险收益特征	本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。
基金收益分配政策	1、在符合有关基金分配条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。不动产基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；但若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行分配。具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营情况另行确定。 2、本基金的分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定。 3、每一基金份额享有同等分配权。

	4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。在不违反法律法规且对现有基金份额持有人利益无实质不利影响的情况下，基金管理人、登记机构在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后可对基金收益分配原则进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	招商财富资产管理有限公司
运营管理机构	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：林下项目

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

不动产项目名称：太子湾项目

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

2.3 不动产基金扩募情况

	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额	扩募进展情况
第 1 次扩募	-	-	-	本基金于 2026 年 4 月 16 日披露了《招商基金管理有限公司关于决定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拟扩募并新购入不动产项目的公告》，拟购入不动产项目暂定为深圳市南山区的租赁住房山前项目。本报告期内，本基金暂未正式提交中国证监会和深圳证券交易所进行审查，正在按照规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查。原始权益人深圳市招商公寓发展有限公司已申报扩募并新购入项目。本次基金扩募及新购入不动产项目的事项尚需通过国家发展改革委推荐、中国证监会准予变更注册、深圳证券交易所审核，并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理机构
名称	招商基金管理有限公司	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司
信息披露	姓名	潘西里
		邵明勇

露事务 负责人	职务	督察长	总经理助理
	联系方式	0755-83196666	0755-21610183
注册地址		深圳市福田区深南大道 7088 号	深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道 5 号太子湾海纳仓(招商积余大厦)801802
办公地址		深圳市福田区深南大道 7088 号	深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道 5 号招商积余大厦 8 楼
邮政编码		518040	518000
法定代表人		王颖	李杰

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	兴业银行股份有限公司	招商财富资产管理有限公司	兴业银行股份有限公司
注册地址	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦	深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5033 号前海卓越金融中心 3 号楼 L26-01B、2602	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦
办公地址	上海市浦东新区银城路 167 号 4 楼	深圳市福田区深南大道 7888 号东海国际中心 B 座 19 楼	上海市浦东新区银城路 167 号 4 楼
邮政编码	200120	518040	200120
法定代表人	吕家进	陈兆贤	吕家进

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	无	无
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	无	无

2.7 信息披露方式

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

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期(2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日)
本期收入	40,635,136.07

本期净利润	2,274,917.77
本期经营活动产生的现金流量净额	32,776,140.59
本期现金流分派率（%）	1.73
年化现金流分派率（%）	3.48
期末数据和指标	报告期末(2026 年 06 月 30 日)
期末不动产基金总资产	1,503,505,648.33
期末不动产基金净资产	1,285,370,802.17
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	116.97

注：1、本期收入指不动产基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

2、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

3、年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。
 年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期末(2026 年 06 月 30 日)
期末不动产基金份额净值	2.5707
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	29,757,826.39	0.0595	-
2025 年	56,721,964.59	0.1134	-
2024 年	17,133,990.11	0.0343	2024 年 9 月 26 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	28,549,998.06	0.0571	-
2025 年	59,279,993.59	0.1186	-
2024 年	-	-	-

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	2,274,917.77	-
本期折旧和摊销	32,432,243.44	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-5,500,185.88	-
本期息税折旧及摊销前利润	29,206,975.33	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	3,551,530.42	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-876,953.19	-
2.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-2,123,726.17	-
本期可供分配金额	29,757,826.39	-

注：1、本期“未来合理相关支出预留”，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需偿付的基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、待缴纳的税金、经营性负债等变动的净额。上述费用将根据相应协议约定及实际发生情况支付。

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

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本报告期可供分配金额较上年同期变化超过 10%，主要是：（1）本报告期内，林下项目营业收入同比提升。上年同期一季度，林下项目处于集中租赁爬坡期，出租率相对较低，且叠加阶段性促销政策，项目整体收入基数较低。本报告期内，项目出租率已恢复至正常水平，营业收入同比实现增长。（2）本报告期内，本基金收到原始权益人支付的 2025 年度业绩差额特殊赔偿款 83.28 万元，去年同期无该等款项。

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

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

截至本报告期末，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%，主要是由于上年同期预留的未来资本性支出具有周期性特征，专项用于未来资产维护、升级改造及品质提升，实际执行受运营规划、市场环境、租户需求等方面影响，

可能存在期间波动，导致实际使用金额与预留金额形成阶段性差异。剩余预留的资本性支出将根据项目改造提升规划，持续用于后续设施设备更新、公共区域功能升级等必要支出，保障资产长期价值与运营韧性。其次是由于预留的押金保证金等经营性负债安排充分考虑了租约周期动态，实际支付退还取决于租户退租率、续租意愿等租赁业务进展，资金结算金额与时间需以最终合同履行情况为准，客观上造成预留金额与实际支付金额产生差异。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 661,419.75 元（含税），资产支持证券管理人管理费 661,419.75 元（含税），基金托管人托管费 66,142.88 元（含税），运营管理机构的管理费用 4,461,866.22 元（含税）。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

报告期内不动产项目未进行重大改造或扩建。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，具体关联交易详见“10.5.12 关联方、关联关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本报告期末应收账款坏账准备余额为 4,733.24 元，其他应收款坏账准备余额为 3.00 元。

3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

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

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过专项计划 100%持有的不动产项目由 2 个租赁住房项目组成，均位于深圳市南山区，合计拥有 927 套租赁住房及 15 套配套商业，可供出租面积合计 65,253.27 平方米。本报告期内，两个不动产项目整体运营平稳，完成营业收入 40,241,244.97 元，息税折旧及摊销前利润 31,621,301.78 元。林下项目自 2016 年 3 月开始运营，已运营超过 10 年；太子湾项目自 2020 年 5 月开始运营，已运营超过 6 年。报告期内不动产项目运营稳定，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日)/报告期末(2026 年 06 月 30 日)	上年同期 (2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日)/上年同期末(2025 年 06 月 30 日)	同比 (%)
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	65,253.27	65,253.27	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	62,101.93	62,040.28	0.10
3	出租率	报告期末时点出租率	%	95.17	95.08	0.09
4	平均租金单价 (含税)	报告期内平均签约租金单价： Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房计租面积	元/平方米/月	103.76	103.41	0.34
5	加权平均合同剩余租期	报告期末在租租约面积加权平均剩余租期	年	0.54	0.56	-3.57
6	租金收缴率	报告期末租金收缴率	%	99.45	98.47	1.00
7	企业租户占比	报告期末企业租户面积占已出租面积比例	%	17.19	14.71	16.86

注：平均租金单价包含家私服务费；租赁住房合同期限以 1 年为主，每年办理一次续签手续。

本报告期企业租户占比有所提高，整体保持在合理区间内，项目已建立多元化客户结构。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：林下项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 01 月 01 日 -2026 年 06 月 30 日）/报告期末（2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）/上年同期末（2025 年 06 月 30 日）	同比（%）
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	39,304.42	39,304.42	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	37,844.39	38,252.56	-1.07
3	出租率	报告期末时点出租率	%	96.29	97.32	-1.06
4	平均租金单价（含税）	报告期内平均签约租金单价： Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房计租面积	元/平方米/月	100.13	98.21	1.95
5	加权平均合同剩余租期	报告期末在租租约面积加权平均剩余租期	年	0.56	0.58	-3.45
6	租金收缴率	报告期末租金收缴率	%	99.44	98.22	1.24
7	企业租户占比	报告期末企业租户面积占已出租面积比例	%	15.13	15.56	-2.76

注：平均租金单价包含家私服务费；租赁住房合同期限以 1 年为主，每年办理一次续签手续。

不动产项目名称：太子湾项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 01 月 01 日 -2026 年 06 月 30 日）/报告期末（2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）/上年同期末（2025 年 06 月 30 日）	同比（%）
1	租赁住房可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	25,051.85	25,051.85	-
2	租赁住房实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	23,842.20	23,311.56	2.28
3	租赁住房出租率	报告期末时点租赁住房出租率	%	95.17	93.05	2.28
4	配套商业出租率	报告期末时点配套商业出租率	%	46.30	53.08	-12.77

5	租赁住房平均租金单价（含税）	报告期内租赁住房平均签约租金单价： Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房计租面积	元/平方米/月	107.91	107.36	0.51
6	配套商业平均租金单价（含税）	报告期内配套商业平均签约租金单价： Σ 单套房间月租金/ Σ 单套房计租面积	元/平方米/月	221.24	242.28	-8.68
7	加权平均合同剩余租期	报告期末在租租约面积加权平均剩余租期	年	0.51	0.52	-1.92
8	租金收缴率	报告期末租金收缴率	%	99.47	98.77	0.71
9	企业租户占比	报告期末租赁住房企业租户面积占租赁住房实际已出租面积比例	%	19.27	12.13	58.86

注：平均租金单价包含家私服务费；太子湾项目租赁住房部分加权平均合同剩余租期为 0.47 年，租赁住房合同期限以 1 年为主，每年办理一次续签手续。本期配套商业出租率及平均签约租金单价有所降低主要系部分商业租户退租，给予新签租户折扣优惠方案，项目正加快租赁去化，推进配套商业租户结构优化调整。本报告期企业租户占比有所提高，整体保持在合理区间内，项目已建立多元化客户结构。

4.1.4 其他运营情况说明

无。

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

无。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

本基金持有的太子湾项目为保障性租赁住房（社会主体出租型）、林下项目为社会主体建设并运营的公共租赁住房（高级人才公寓），二者均为社会主体出租的保障性的住房项目。参考国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），资产项目所属的行业分类为“K70 房地产业”之“K7040 房地产租赁经营”。

中国租赁住房市场已经形成保障性租赁住房和市场化租赁住房双轨并行的发展格局，行业正处于高质量发展和制度完善的关键时期。国家政策层面，《住房租赁条例》自 2025 年 9 月 15 日起施行，标志着行业进入法治化、规范化发展新阶段；2026 年“十五五”规划纲要明确提出加快构建房地产发展新模式，健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，优化保障性住房供给，推动更多城市将稳定就业居住的未落户常住人口家庭纳入公租房

保障范围。地方政策层面，深圳作为一线城市领跑者，以“多主体供给、多渠道保障、租购并举”为核心，通过存量盘活、信用监管、人才适配等精细化政策，构建起覆盖供给、管理、保障的完整政策体系；2026 年 1 月《深圳市青年人才住房支持实施办法》正式实施，构建“来深初期-就业过渡-稳定居住”的阶梯式保障体系。

关于发展阶段，行业已全面进入“规模化扩张向质量提升过渡”的关键期，并呈现出存量盘活与精准保障并重的新特征。“十四五”规划期间全国累计筹建各类保障性住房及安置房超 1,100 万套（间），行业从重规模转向产品品质、运营水平与资产效能并重的高质量发展新阶段。2026 年上半年，全国机构化集中式租赁住房供给不断增加，行业整体保持稳步扩容态势。深圳市场方面，根据 ICCRA 住房租赁产业研究院数据，截至 2026 年二季度，深圳集中式租赁住房项目达 1,114 个，供给规模持续扩大。2026 年深圳计划建设筹集保障性住房 3 万套（间）、供应 4 万套（间），供应量反超建设量，标志着政策从“重建设”向“建设与消化存量并重”转变，行业向“品质化”和“保障性”双轨发展，不仅关注数量，更注重居住体验和房屋质量。

关于周期性，租赁住房行业存在季节性特征。每年夏季是租赁住房市场的旺季，毕业生群体以及正常的换租、新租群体会产生旺盛租赁需求；春节假期后的 1-2 个月为小旺季，离乡返城人员潮阶段性放大市场租赁需求。截至 2026 年二季度末，受毕业季及产业就业需求拉动，平均出租率维持高位，市场呈现“供给加速、去化改善、租金承压、城市与产品分化”特征。对于稳定运营的保障性租赁住房项目而言，依托人才需求刚性、租期稳定性强等特点，上述季节性特征对项目全年总体出租率水平未产生重大影响，全年出租率保持在 90%以上的健康区间。

关于竞争格局，市场呈现“主体多元分层、产品线聚焦精准、区域分化显著”的特征。市场参与主体方面，国企、房企、专业运营商等多元主体协同趋势不断加深。产品线方面，围绕深圳青年人口占比高、产业人才集聚的特点，已构建起“青年公寓+租赁式社区”双主体并行的产品线体系，青年公寓占比最高，租赁式社区次之，同时向高端公寓、产业配套公寓等细分领域延伸，项目布局高度契合产业集聚区与轨道交通沿线，职住平衡型产品竞争优势显著。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

2026 年深圳市全年计划建设筹集保障性住房 3 万套（间），供应 4 万套（间）。新增供给集中于深圳市龙岗区、宝安区、龙华区、南山区等产业密集区域，同时配租机制进一步优化，在企业定向配租基础上，稳步提高个人配租比例，市场供给结构持续改善。

报告期内，不动产项目周边核心辐射范围内未有新增集中式租赁住房项目入市，区域新增供给压力整体可控。2025 年于周边新开业的“壹间网谷”及“壹栈太子湾二期”项目，现均已度过市场培育期并进入稳定运营阶段，周边租赁市场整体供需格局保持平稳。

从区域竞争格局看，根据 ICCRA 住房租赁产业研究院发布的数据，深圳市集中式租赁住房核心供给区域为宝安区、龙岗区、龙华区、南山区，合计占全市房源总量的约 82%，而项目所在的深圳市南山区作为核心产业区，虽房源总量较大，但需求刚性更强，尤其科技、金融产业人才的长期租住需求稳定。

整体而言，不动产项目周边区域优质保障性租赁住房供应相对有限，且作为高品质高层小区式租赁项目，凭借扎实的硬件品质、稀缺的产品定位、稳定的租金优惠政策，以及契合产业人才需求的空间设计与运营服务，在深圳市南山区蛇口片区内拥有较强的竞争优势。

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

国家层面，自 2025 年 9 月 15 日起施行的《住房租赁条例》在 2026 年进入全面实施阶段，政策重心由制度搭建转向地方细则与执行。行业监管将更加关注房源安全、合规备案、租金押金管理、信息披露和持续运营能力，机构扩张需与精细化合规同步。2026 年 3 月发布的“十五五”规划纲要明确提出加快构建房地产发展新模式，健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；优化保障性住房供给，完善保障性住房全流程管理，探索配租型和配售型保障性住房有序转换和统筹使用；推动更多城市将稳定就业居住的未落户常住人口家庭纳入公租房保障范围。2026 年 5 月，国务院印发《关于推行常住地提供基本公共服务的实施意见》，推动更多城市将稳定就业居住的未落户常住人口家庭纳入公租房保障范围。2026 年 5 月国务院印发《城市更新“十五五”规划》，提出盘活闲置低效的老旧厂房、商业办公用房、商品住房、公房等，规范发展住房租赁市场，优化保障性住房供给，逐步解决新市民、青年等群体的阶段性住房困难。根据《财政部税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号），自 2026 年 1 月 1 日起，住房租赁企业向个人出租住房的增值税优惠政策延续实施。

地方层面，2026 年 1 月深圳市发布《深圳市配售型保障性住房管理办法》，明确配售型保障性住房分配管理相关制度，完善以公共租赁住房、保障性租赁住房和配售型保障性住房为主体的住房保障制度，实现与国家住房保障政策体系全面衔接。《深圳市青年人才住房支持实施办法》于 2026 年 1 月 1 日起实施，推出青年人才住房支持体系，构建“来深初期-就业过渡-稳定居住”的阶梯式保障。2026 年 5 月深圳市发布《深圳市 2026 年住房发展年度计划》，提出全年建设筹集保障性住房 3 万套（间）、供应 4 万套（间），供应量反超建设量 1 万套，政策从“重建设”向“建设与消化存量并重”转变，计划明确加快《住房租赁条例》落地实施，推行从业人员实名制和租赁企业备案纳管，完善租金监管机制，压实网络平台主体责任，加强市住房租赁监管服务平台建设。

深圳市针对租赁住房的相关政策整体保持稳定并持续优化，不断进行政策优化，一方面打破分配对象壁垒，扩大适配范围，从宽泛的新市民、青年人进一步细分为高校毕业生、产

业人才、高层次人才、港澳人才及住房困难工薪群体；一方面推动保障性住房惠及更多市民群体，助力深圳保障性住房发展开启新征程。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

2026 年上半年，深圳市租赁住房市场整体呈现“供给优化、需求分化、运营提质、区域分化加剧”的结构性特征。根据 ICCRA 住房租赁产业研究院发布的数据，截至 2026 年二季度，深圳集中式租赁住房项目 1,114 个、房源 31.40 万套（间），平均租金坪效 3.06 元/平方米/天，平均出租率 94.9%，市场总体保持较高去化水平。整体呈现区域分化显著，产品结构持续优化趋势。深圳市福田、南山和罗湖核心区租金优势突出，外围区域呈现“低租金、高出租”特征，供给呈现显著的“产业与人口走廊集聚”特征。青年公寓和租赁式社区占比较高，体现出明显的大体量、社区化特征。

深圳市青年人口占比较高，单身家庭与双职工家庭占比持续上升，构成租赁需求的核心基础。2026 年上半年需求结构呈现三大趋势：一是科技、金融等产业人才租住形态从“企业派驻”向“长期生活”转变，对居家办公、社区品质的需求提升；二是新市民与青年人需求呈现“保障导向型分化”，价格敏感型需求向保障性租赁住房集聚，市场化需求对产品品质、通勤效率要求更高；三是家庭型、长期租住需求占比提升，两居室及以上户型需求上升，但供给稀缺。

2026 年上半年深圳新增集中式租赁住房 13 个项目，新增供给集中于产业密集区域。供给方式从依赖配建转向多渠道筹集，存量盘活成为重要方向。

不动产项目所在的深圳市南山区作为核心产业区，集聚了科技、金融等高端产业，人才流入稳定，租赁需求刚性强。南山区集中式租赁住房房源 7.17 万间，项目数 191 个，大型社区和机构化项目占比相对更高，出租率 95.7%，租金韧性更强。

项目周边竞争方面，壹间网谷项目和壹栈太子湾二期项目已于 2025 年开业，与本项目形成差异化竞争。整体而言，本项目周边区域优质保障性租赁住房供应相对有限，本项目作为高品质高层小区式租赁项目，凭借扎实的综合品质和服务在深圳市南山区蛇口片区内拥有较强的竞争优势。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	425,896,993.64	431,334,784.94	-1.26
2	总负债	948,555,349.82	945,510,136.02	0.32
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	40,241,244.97	37,641,078.84	6.91
2	营业成本/费用	19,436,972.01	19,845,574.13	-2.06
3	EBITDA	31,621,301.78	28,434,614.17	11.21

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：深圳市林下住房租赁有限公司

序号	构成	报告期末 2026 年 06 月 30 日金额（元）	上年末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	194,958,183.33	201,058,069.23	-3.03
2	货币资金	26,848,707.39	23,518,633.86	14.16
主要负债科目				
1	长期借款	569,778,170.00	569,778,170.00	-

注：本报告期项目公司长期借款为股东借款。

项目公司名称：太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

序号	构成	报告期末 2026 年 06 月 30 日金额（元）	上年末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	177,767,728.87	181,864,944.37	-2.25
主要负债科目				
1	长期借款	337,155,163.00	337,155,163.00	-

注：本报告期项目公司长期借款为股东借款。

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

金额单位：人民币元

项目公司名称：深圳市林下住房租赁有限公司

序号	构成	本期（2026 年 01 月 01 日 -2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	22,066,822.43	94.46	19,207,601.33	93.96	14.89
2	物业管理费收入	637,449.66	2.73	650,348.87	3.18	-1.98
3	停车位收入	642,259.94	2.75	577,706.02	2.83	11.17
4	其他收入	13,888.18	0.06	6,207.22	0.03	123.74
5	营业收入合计	23,360,420.21	100.00	20,441,863.44	100.00	14.28

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

项目公司名称：太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

序号	构成	本期（2026 年 01 月 01 日 -2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比	金额	占该项目总收入比	

			例（%）		例（%）	
1	租金收入	15,214,766.71	90.13	15,582,288.77	90.60	-2.36
2	物业管理费收入	1,199,144.88	7.10	1,252,429.85	7.28	-4.25
3	停车位收入	364,637.82	2.16	356,476.01	2.07	2.29
4	其他收入	102,275.35	0.61	8,020.77	0.05	1,175.13
5	营业收入合计	16,880,824.76	100.00	17,199,215.40	100.00	-1.85

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

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

金额单位：人民币元

项目公司名称：深圳市林下住房租赁有限公司

序号	构成	本期（2026 年 01 月 01 日 -2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同 比变化 （%）
		金额	占该项目 总成本比 例（%）	金额	占该项目 总成本比 例（%）	
1	折旧和摊销费用	6,297,452.48	57.09	6,112,058.47	54.61	3.03
2	运营服务费	2,579,319.24	23.38	2,227,679.61	19.91	15.79
3	物业管理及维修费	1,398,825.64	12.68	1,500,517.18	13.41	-6.78
4	其他运营成本	579,503.59	5.25	1,186,257.57	10.60	-51.15
5	税金及附加	79,223.39	0.72	78,312.31	0.70	1.16
6	管理费用	36,963.55	0.34	29,724.27	0.27	24.35
7	财务费用	59,676.52	0.54	56,670.63	0.51	5.30
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	11,030,964.41	100.00	11,191,220.04	100.00	-1.43

注：1、其他运营成本较上年同比降幅超过 30%，主要是由于 2025 年第 1 季度林下项目为应对企业租户集中退租、加速租赁去化，采取专项市场推广及营销策略，故上年同期发生的市场推广和营销费用较多。

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

3、合计项列示数字不等于各项加总的情形系四舍五入形成的尾差，下同。

项目公司名称：太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

序号	构成	本期（2026 年 01 月 01 日 -2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同 比变化 （%）
		金额	占该项目 总成本比	金额	占该项目 总成本比	

			例（%）		例（%）	
1	折旧和摊销费用	4,134,047.44	49.18	4,103,111.53	47.41	0.75
2	运营服务费	1,858,920.05	22.11	1,842,795.54	21.29	0.88
3	物业管理及维修费	978,303.97	11.64	1,138,911.05	13.16	-14.10
4	其他运营成本	591,585.48	7.04	744,071.89	8.60	-20.49
5	税金及附加	780,615.20	9.29	771,532.69	8.91	1.18
6	管理费用	27,516.07	0.33	19,056.60	0.22	44.39
7	财务费用	35,019.39	0.42	34,874.79	0.40	0.41
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	8,406,007.60	100.00	8,654,354.09	100.00	-2.87

注：1、管理费用较上年同比增幅超过 30%，主要是由于管理费用结算存在一定时间性差异，且本身基数较小，因此引起较大的比率变动。

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

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：深圳市林下住房租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 01 月 01 日 -2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入*100%	%	53.53	46.06
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	80.51	76.15

项目公司名称：太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 01 月 01 日 -2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入*100%	%	55.20	54.48
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	75.91	74.82

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1. 收入归集和支出管理：

林下项目公司和太子湾项目公司均属于租赁住房。

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

2. 现金归集和使用情况：

本报告期内，林下项目和太子湾项目合计现金流入金额为 45,305,688.08 元，主要为本期项目公司收到租赁收入、租户押金、存款利息及其他经营活动相关收入合计等；林下项目和太子湾项目合计现金流出总金额为 40,583,532.45 元，主要为支付专项计划借款利息 29,836,744.37 元，其余为购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出，支付的税费，资本性支出等。

上年同期，林下项目和太子湾项目合计现金流入金额为 44,412,165.61 元，合计现金流出金额为 39,010,158.47 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

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

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

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况**4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况**

无。

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

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

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

4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告**5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况**

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
-	其中：债券	-	-
-	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
-	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	839,099.75	100.00

4	其他资产	-	-
5	合计	839,099.75	100.00

5.2 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照企业会计准则、中国证监会相关规定、中国证券投资基金业协会相关指引和基金合同关于估值的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净值计算的复核责任。本基金管理人设有估值委员会，估值委员会成员均具有多年的证券、基金从业经验，熟悉相关法律法规，具备相应的专业胜任能力和相关工作经历。估值委员会负责制定、修订和完善基金估值政策和程序，评价现有估值政策和程序的适用性及对估值程序执行情况进行监督。

本基金管理人参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

本基金管理人已与第三方定价服务机构签署服务协议，由其按合同约定提供相关投资品种的估值数据。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人净回收资金金额为 69,918.33 万元，承诺将项目所收取的净回收资金主要用于在建项目、前期工作成熟的新项目（含新建项目、改扩建项目）；其中，不超过 30% 的净回收资金可用于盘活存量资产项目，不超过 10% 的净回收资金可用于已上市基础设施项目的小股东退出或补充发起人（原始权益人）流动资金等；确保新项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求。

原始权益人在履行了内部有关审批流程后，向国家发展改革委、深圳市发展改革委等监管部门就净回收资金用途变更履行了报备程序，说明了拟变更回收资金使用比例的情况，原始权益人拟将净回收资金的 85% 用于投资基础设施项目（包括在建项目、新建或改扩建项目及存量资产收购），投资金额 59,430.58 万元，并将剩余 15% 用于补充流动资金，补充流动资金的金额为 10,487.75 万元。基金管理人于 2025 年 2 月 11 日发布了《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例的公告》。

原始权益人在履行了内部有关审批流程后，向国家发展改革委、深圳市发展改革委等监管部门就净回收资金用途变更履行了报备程序，说明了拟变更回收资金投向的情况，净回收资金不再用于深圳沙井会展北保障性租赁住房项目，新增厦门海上世界 C09 号保障性租赁住房项目。基金管理人于 2025 年 9 月 16 日发布了《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金投向的公告》。

本报告期内原始权益人使用净回收资金 47.08 万元。截至本报告期末，原始权益人累计已使用净回收资金 69,918.33 万元，占净回收资金金额的 100%，原始权益人已完成全部净回收资金的使用。

原始权益人净回收资金使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

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

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

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

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
陈如琳	本基金基金经理	2024 年 9 月 26 日	-	12	自 2014 年起开始从事不动产项目投资/运营管理工作，主要涵盖消费不动产、数据中心、租赁住房等不动产类型。	学士，注册会计师。曾任毕马威华振会计师事务所助理审计经理；曾任如新（中国）日用保健品有限公司内审部主任，从事公司内部审计工作；曾任湖州银东购物中心财务部经理，从事湖州银泰城购物中心的财务工作；曾任普洛斯普瑞数据科技（上海）有限公司财务副总监，参与 IDC 数据中心的财务和运营工作。现任招商基金招商蛇口租赁住房封

						封闭式基础设施证券投资基金基金经理。
任吉伟	本基金基金经理	2024 年 9 月 26 日	-	12	自 2014 年起开始从事不动产项目投资/运营管理工作，主要涵盖产业园区、仓储物流、租赁住房等不动产类型。	学士。曾任华夏幸福基业股份有限公司财务经理，厦门钧浩房地产开发有限公司财务经理、片区财务负责人，珠海市龙湖发展有限公司财务经理，红土创新基金管理有限公司 REITs 运营岗，负责产业园、仓储物流、公寓等多业态项目财务管理及运营工作。现任招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金经理。
郭王灵	本基金基金经理	2024 年 9 月 26 日	-	8	自 2018 年起开始从事不动产项目投资/运营管理工作，主要涵盖产业园区、交通不动产等不动产类型。	硕士，法律职业资格、注册会计师、税务师。曾任招商财富资产管理有限公司资产证券化部助理经理、经理、高级经理。现任招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金经理。

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

2、不动产项目运营或投资管理年限为基金经理参与不动产项目运营或投资年限加总。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

基金管理人声明：在本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规及其各项实施准则的规定以及本基金的基金合同等基金法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在严格控制风险的前提下，为基金持有人谋求最大利益。本报告期内，基金运作整体合法合规，无损害基金持有人利益的行为。基金的投资范围以及投资运作符合有关法律法规及基金合同的规定。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

基金管理人已建立较完善的研究方法和投资决策流程，确保各投资组合享有公平的投资决策机会。基金管理人建立了所有组合适用的投资对象备选库，制定明确的备选库建立、维护程序。基金管理人拥有健全的投资授权制度，明确投资决策委员会、投资组合经理等各投资决策主体的职责和权限划分，投资组合经理在授权范围内可以自主决策，超过投资权限的

操作需要经过严格的审批程序。基金管理人的相关研究成果向内部所有投资组合开放，在投资研究层面不存在各投资组合间不公平的问题。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

1、管理人对报告期内基金投资分析

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

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

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

2、管理人对报告期内基金运营分析

（1）基金运营情况

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

（2）项目运营情况

报告期内，不动产项目在基金管理人和运营管理机构主动管理下稳定运营。截至本报告期末，不动产项目整体出租率、收缴率均保持较高水平，同时稳步推进租户续租、换租工作。

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

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及本基金基金合同的规定，在符合有关基金分配条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。基础设施基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次，但若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行分配。

本报告期内本基金已实施收益分配 1 次。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

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

限公司基础设施证券投资基金关联交易管理细则》和《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金内部控制与风险管理管理办法》等一系列内部规章制度规范约束基金关联交易。基金管理人执行基金关联交易前，需履行内部审批流程。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

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

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

2、公司持续加强监察稽核工作，为业务开展提供全流程法律合规支持，防范法律合规风险；

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

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

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

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

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人积极履行基金和不动产项目运营管理职责：一是通过经营计划及年度预算审核、预算全生命周期管控，强化对不动产项目的计划管控与过程监督；二是通过推进租赁模式优化方案、完善权责体系及定期会议机制，协同运营管理机构建立健全不动产项目标准化运营管理体系，持续提升项目运营业绩和运营效率；三是充分发挥自身资源优势，主动对接内外部资源，深度挖掘企业客户需求潜力，持续完善运营管理制度，推动各参与方高效协同，保障不动产项目规范、高效运营；四是加强投资者关系管理，通过业绩说明会、投资者开放日活动等多种形式深化投资者沟通交流，并严格按照监管要求履行信息披露义务。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

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

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

报告期内，通过现场、文件审查等形式对日常运营管理工作进行半年度巡检，包括租赁去化进展、物业维护、安全管理、公区设施、档案管理等方面的现场情况。根据运营管理机构的考核机制安排，不动产项目设置了年度预算目标。本报告期内，运营管理机构严格遵守不动产基金各项监管规定，落实各项管理要求，积极履行运营管理服务协议要求。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

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

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

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

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

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

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守运营管理服务协议的约定，不存在违反运营管理服务协议相关规定、约定或损害基金利益行为的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，本基金运营管理机构在对不动产资产的运营管理过程中，严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》以及其他有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议的规定，尽职尽责地履行了运营管理机构应尽的职责，不存在损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构持续完善“一城一模板”的差异化运营打法，动态优化管控模式，确保运营能力与业务发展同频共振，不动产项目经营指标与服务品质保持稳定。

租赁运营方面，一方面制定灵活招商策略，提前锁定优质客户，保障出租率与租金单价的双稳健；另一方面充分发挥自有品牌矩阵优势，深化企业客户战略合作，形成规模化客源导入，同时整合线上线下资源，联动传统平台与新兴数字媒介，扩大客源覆盖半径，进一步提升去化速度。运营管理机构依托全链条自主运营模式，持续打磨构建集居住、社交、成长于一体的复合型社区。

成本管控方面，建立全流程预算管控体系，对各项运营支出实施动态监控与优化，推动运营成本合理化、可控化；同时加快推进数智化转型，紧密结合租赁住房业务场景深化 AI 等数字化工具应用，简化运营流程，将“两减”要求落地到租赁业务运营全环节，实现成本与效率的双向优化，持续提升项目经营质效。

安全管理方面，运营管理机构高度重视不动产项目消防安全、危险作业管控与突发事件应急处置，持续完善安全风险识别与管控机制，推动安全管理从被动处置向主动预防转变。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人严格遵守《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》《深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司信息披露配合制度》等法规、制度要求，组织和协调信息披露事务，履行信息披露配合义务，协同基金管理人及时做好与投资者的沟通联络工作，组织运营管理机构相关专业人员积极参加基金业绩说明会、投资者开放日等投资者关系活动。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格遵守《深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司信息披露配合制度》的相关要求，落实未公开信息管理要求，配合基金管理人完成信息披露工作。

8.2.4 配合信息披露情况

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

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

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

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

报告期内，本托管人根据自身能够获取的数据和信息，依据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本基金的资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户与资金流向进行了必要的监督与监管，基金资产在监督账户内封闭运行，未发现有违反法律法规规定和基金合同约定的情形。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

报告期内，本托管人根据自身能够获取的数据和信息，依据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对基金管理人在本基金的投资运作、收益分配、为不动产项目购买保险、借入款项安排等事项进行了必要的监督、复核和审查，未发现其存在任何损害本基金份额持有人利益的行为；报告期内，基金遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等有关法律法规，本托管人未发现管理人存在违反法律或基金合同的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

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

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

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

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

不动产资产支持专项计划持有项目公司 100%股权。报告期内，不动产资产支持专项计划根据认购协议、标准条款等交易文件安排、项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利，作出股东决策、决定或者履行相关流程，包括但不限于项目公司重大决策、审批预算、委派董事等。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

（1）不动产资产支持专项计划基于《债权确认与重组协议》对项目公司享有债权。

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

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

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

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

报告期内，资产支持证券管理人严格遵循了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等相关法律法规以及标准条款的规定，勤勉尽责的履行资产支持证券管理人的义务，不存在损害资产支持证券持有人利益的行为。

9.3 原始权益人报告

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

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

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

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

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

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

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他变化情况

无。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.7.1	46,991,723.12	43,642,676.18
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	-	-
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	231,927.60	8,999.70
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	1,132,047,756.44	1,164,245,601.36
固定资产	10.5.7.12	6,250.88	9,510.68
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	317,443,989.25	317,443,989.25
长期待摊费用	10.5.7.18	1,432,155.53	1,148,280.53
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	5,351,845.51	6,532,998.10
资产总计		1,503,505,648.33	1,533,032,055.80
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
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	10.5.7.22	3,147,939.62	3,482,950.97
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		5,450,299.02	3,219,721.09
应付托管费		66,142.88	136,763.66
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	945,232.12	688,228.03
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	39,126.78	52,579.45
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	189,830,461.05	195,330,646.93
其他负债	10.5.7.30	18,655,644.69	18,475,283.21
负债合计		218,134,846.16	221,386,173.34
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	1,363,499,997.36	1,363,499,997.36
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-78,129,195.19	-51,854,114.90
所有者权益合计		1,285,370,802.17	1,311,645,882.46
负债和所有者权益总计		1,503,505,648.33	1,533,032,055.80

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.5707 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

10.1.2 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
----	-----	----------------------	-----------------------

资产：			
货币资金	10.5.19.1	839,099.75	1,995,294.36
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	10.5.19.2	1,311,143,178.15	1,311,143,178.15
其他资产		-	832,848.28
资产总计		1,311,982,277.90	1,313,971,320.79
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 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		661,419.75	1,367,618.35
应付托管费		66,142.88	136,763.66
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		59,507.37	180,000.00
负债合计		787,070.00	1,684,382.01
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		-52,304,789.46	-51,213,058.58
所有者权益合计		1,311,195,207.90	1,312,286,938.78
负债和所有者权益总计		1,311,982,277.90	1,313,971,320.79

10.2 利润表

10.2.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
一、营业总收入		40,314,185.72	37,805,683.41
1.营业收入	10.5.7.36	40,241,244.97	37,641,078.84
2.利息收入		72,715.88	164,604.57
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-	-
7.其他收益	10.5.7.40	224.87	-
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		43,860,404.18	44,269,026.37
1.营业成本	10.5.7.36	35,980,462.12	36,797,255.07
2.利息支出	10.5.7.42	-	-
3.税金及附加	10.5.7.43	1,827,806.00	1,765,275.75
4.销售费用	10.5.7.44	-	-
5.管理费用	10.5.7.45	8,123.25	-
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	94,695.91	91,545.42
8.管理人报酬	10.5.13.4	5,761,078.79	5,427,128.65
9.托管费	10.5.13.4	66,142.88	67,833.58
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	4,549.54	10,354.03
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	117,545.69	109,633.87
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-3,546,218.46	-6,463,342.96
加：营业外收入	10.5.7.50	320,950.35	280,067.74
减：营业外支出	10.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,225,268.11	-6,183,275.22
减：所得税费用	10.5.7.52	-5,500,185.88	-5,434,526.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,274,917.77	-748,749.08

1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		2,274,917.77	-748,749.08
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		2,274,917.77	-748,749.08

10.2.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
一、收入		28,245,606.95	14,019,162.51
1.利息收入		2,067.95	6,473.01
2.投资收益(损失以“-”号填列)		28,243,539.00	14,012,689.50
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		787,339.77	806,312.70
1.管理人报酬		661,419.75	678,326.75
2.托管费		66,142.88	67,833.58
3.投资顾问费		-	-
4.利息支出		-	-
5.信用减值损失		-	-
6.资产减值损失		-	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		59,777.14	60,152.37
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		27,458,267.18	13,212,849.81
减：所得税费用		-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		27,458,267.18	13,212,849.81
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		27,458,267.18	13,212,849.81

10.3 现金流量表

10.3.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 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		41,657,019.84	38,579,343.99
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		72,857.89	165,005.96
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	4,350,546.60	5,467,688.36
经营活动现金流入小计		46,080,424.33	44,212,038.31
8.购买商品、接受劳务支付的现金		8,039,542.50	10,952,482.69
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		-	-
13.支付的各项税费		2,439,841.72	2,911,803.86
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	2,824,899.52	10,178,073.86
经营活动现金流出小计		13,304,283.74	24,042,360.41
经营活动产生的现金流量净额		32,776,140.59	20,169,677.90
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		-	-
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		876,953.19	1,434,088.52
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	-	-
投资活动现金流出小计		876,953.19	1,434,088.52
投资活动产生的现金流量净额		-876,953.19	-1,434,088.52

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	10.5.7.53.5	-	-
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		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		28,549,998.06	17,129,996.19
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		28,549,998.06	17,129,996.19
筹资活动产生的现金流量净额		-28,549,998.06	-17,129,996.19
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		3,349,189.34	1,605,593.19
加：期初现金及现金等价物余额		43,642,451.78	53,761,157.49
六、期末现金及现金等价物余额		46,991,641.12	55,366,750.68

10.3.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 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		28,243,539.00	14,012,689.50
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		2,199.75	6,859.69
7.收到其他与经营活动有关的现金		832,848.28	-
经营活动现金流入小计		29,078,587.03	14,019,549.19
8.取得不动产投资支付的现金		-	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现		1,684,651.78	444,671.96

金			
经营活动现金流出小计		1,684,651.78	444,671.96
经营活动产生的现金流量净额		27,393,935.25	13,574,877.23
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		28,549,998.06	17,129,996.19
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		28,549,998.06	17,129,996.19
筹资活动产生的现金流量净额		-28,549,998.06	-17,129,996.19
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		-1,156,062.81	-3,555,118.96
加：期初现金及现金等价物余额		1,995,080.96	5,319,716.62
五、期末现金及现金等价物余额		839,018.15	1,764,597.66

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,363,499,997.36	-	-	-	-	-	-51,854,114.90	1,311,645,882.46
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	1,363,499,997.36	-	-	-	-	-	-51,854,114.90	1,311,645,882.46

余额								
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-26,275,080.29	-26,275,080.29
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	2,274,917.77	2,274,917.77
（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	-	-	-	-	-	-	-28,549,998.06	-28,549,998.06
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,363,499,997.36	-	-	-	-	-	-78,129,195.19	1,285,370,802.17

项目	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,363,499,997.36	-	-	-	-	-	3,845,326.57	1,367,345,323.93
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初	1,363,499,997.36	-	-	-	-	-	3,845,326.57	1,367,345,323.93

余额								
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-17,878,745.27	-17,878,745.27
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-748,749.08	-748,749.08
(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	-	-	-	-	-	-	-17,129,996.19	-17,129,996.19
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,363,499,997.36	-	-	-	-	-	-14,033,418.70	1,349,466,578.66

10.4.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 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	-	-	-51,213,058.58	1,312,286,938.78
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	-	-	-51,213,058.58	1,312,286,938.78
三、本期增减变动额(减少以“-”号填	-	-	-	-1,091,730.88	-1,091,730.88

列)					
(一)综合收益总额	-	-	-	27,458,267.18	27,458,267.18
(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	-	-	-	-28,549,998.06	-28,549,998.06
(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	-	-	-52,304,789.46	1,311,195,207.90

项目	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 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）	-	-	-	-3,917,146.38	-3,917,146.38
（一）综合收益总额	-	-	-	13,212,849.81	13,212,849.81
（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	-	-	-	-17,129,996.19	-17,129,996.19
（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	-	-	959,104.20	1,364,459,101.56

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

____钟文岳____ ____欧志明____ ____何剑萍____
基金管理人负责人 主管会计工作负责人 会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)系由招商基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》(以下简称“基金合同”)及其他有关法律法规的规定,经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)于 2024 年 8 月 30 日的证监许可(2024)1228 号《关于准予招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》准予注册募集。本基金为契约型封闭式,封闭期为 52 年,募集金额为人民币 1,363,499,997.36 元(不含认购资金利息),业经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)验资报告予以验证。

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

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则和基金合同的有关规定,本基金的投资范围为不动产资产支持证券、国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据、AAA 级信用债(包括符合要求的企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分)、货币市场工具(包括同业存单、债券回购、银行存款(含协议存款、定期存款及其他银行存款)等)以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具(但须符合中国证监会相关规定)。本基金不投资股票,也不投资于可转换债券(可分离交易可转债的纯债部分除外)、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种,基金管理人在履行适当程序后,可以将其纳入投资范围。本基金 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券,并持有其全部份额;基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权。但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制;因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的,基金管理人应在 60 个工作日内调整。

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

本基金、专项计划及项目公司合称“本集团”。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本基金还按照中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集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 (REITs 部分)》《公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 运营操作指引 (试行)》，并参照《证券投资基金会计核算业务指引》等规定编制财务报表。

本集团对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。

10.5.3 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 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

本报告期所采用的会计政策，会计估计与最近一期年度报告相一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期内未发生重大会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期内未发生重大会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期内无需要说明的重大会计差错更正。

10.5.6 税项

1. 本基金及专项计划的主要税种、税率及纳税政策

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》，财政部、税务总局财税[2026]10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》和国务院令第 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》的规定，2027 年 12 月 31 日前，对公募证券投资基金 (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、债券的取得的收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税。

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》和国务院令第 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》的规定，资管产品运营过程中发生的增值税应税交易，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》和财政部、税务总局财税[2026]10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》的规定，2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

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。

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

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

2. 项目公司适用的主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得 税	应纳税所得额	25%
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易	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）
	计税方法，计税依据为应税行为收入	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。

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《财政部税务总局关于延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 2026 年第 4 号），关于公共租赁住房税收优惠政策延期至 2027 年 12 月 31 日。

注 3：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。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明**10.5.7.1 货币资金****10.5.7.1.1 货币资金情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	46,991,723.12
其他货币资金	-
小计	46,991,723.12
减：减值准备	-
合计	46,991,723.12

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
活期存款	46,991,641.12
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	82.00
小计	46,991,723.12
减：减值准备	-
合计	46,991,723.12

10.5.7.1.3 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。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产**10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况**

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资**10.5.7.4.1 债权投资情况**

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资**10.5.7.5.1 其他债权投资情况**

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资**10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况**

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款**10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款**

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 06 月 30 日
1 年以内	236,660.84
1—2 年	-
小计	236,660.84
减：坏账准备	4,733.24
合计	231,927.60

10.5.7.7.2 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 2026 年 06 月 30 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	236,660.84	100.00	4,733.24	2.00	231,927.60
其中：组合 1	35,715.59	15.09	714.31	2.00	35,001.28
组合 2	200,945.25	84.91	4,018.93	2.00	196,926.32
合计	236,660.84	100.00	4,733.24	2.00	231,927.60

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 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 2026 年 06 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
租赁应收款	236,660.84	4,733.24	2.00
合计	236,660.84	4,733.24	2.00

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 06 月 30 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	183.70	4,549.54	-	-	-	4,733.24
其中：组合 1	-	714.31	-	-	-	714.31
组合 2	183.70	3,835.23	-	-	-	4,018.93
合计	183.70	4,549.54	-	-	-	4,733.24

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
企业租户 1	59,496.84	25.14	1,189.94	58,306.90
企业租户 2	56,335.68	23.80	1,126.71	55,208.97
企业租户 3	18,351.00	7.75	367.02	17,983.98
企业租户 4	17,364.59	7.34	347.29	17,017.30
个人租户 1	10,032.13	4.24	200.64	9,831.49
合计	161,580.24	68.28	3,231.60	158,348.64

10.5.7.8 存货**10.5.7.8.1 存货分类**

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 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。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 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	-	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	-
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	76,943,844.23	4,810,554.41	-	81,754,398.64
2.本期增加金额	30,301,409.36	1,896,435.56	-	32,197,844.92

本期计提	30,301,409.36	1,896,435.56	-	32,197,844.92
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	107,245,253.59	6,706,989.97	-	113,952,243.56
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	1,016,018,397.02	116,029,359.42	-	1,132,047,756.44
2.期初账面价值	1,046,319,806.38	117,925,794.98	-	1,164,245,601.36

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因
林下项目	深圳市南山区工业八路	39,304.42	22,066,822.43	-	-	-	-
太子湾项目	深圳市南山区港湾大道	25,948.85	15,214,766.71	-	-	-	-
合计	-	65,253.27	37,281,589.14	-	-	-	-

注：建筑面积单位为平方米。

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
固定资产	6,250.88
固定资产清理	-

合计	6,250.88
----	----------

10.5.7.12.1 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	-	-	-	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	1,084.31	8,228.91	9,313.22
2.本期增加金额	-	-	-	-	3,259.80	3,259.80
本期计提	-	-	-	-	3,259.80	3,259.80
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	1,084.31	11,488.71	12,573.02
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	5,059.13	6,250.88
2.期初账面价值	-	-	-	1,191.75	8,318.93	9,510.68

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 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	
非同一控制企业合 并	317,443,989.25	-	-	317,443,989.25
合计	317,443,989.25	-	-	317,443,989.25

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 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。

10.5.7.18 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	1,148,280.53	515,013.72	231,138.72	-	1,432,155.53
合计	1,148,280.53	515,013.72	231,138.72	-	1,432,155.53

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	759,321,844.24	189,830,461.05
公允价值变动	-	-
合计	759,321,844.24	189,830,461.05

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 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 2026 年 06 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	25,324,035.06
应收账款及其他应收款坏账准备	4,736.24
合计	25,328,771.30

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。

10.5.7.19.5 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 2026 年 06 月 30 日	备注
2030 年	16,921,208.17	-
2031 年	8,402,826.89	-
合计	25,324,035.06	-

10.5.7.20 其他资产**10.5.7.20.1 其他资产情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
其他应收款	95,797.00
其他流动资产(注)	761,050.32
其他非流动资产(注)	4,494,998.19
业绩差额补偿	-
合计	5,351,845.51

注：本期末本集团待抵扣进项税额总计人民币 5,256,048.51 元，其中人民币 4,494,998.19 元计入其他非流动资产。

10.5.7.20.2 预付账款**10.5.7.20.2.1 按账龄列示**

无。

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

10.5.7.20.3 其他应收款**10.5.7.20.3.1 按账龄列示**

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 06 月 30 日
1 年以内	3,000.00
1—2 年	-
2-3 年	800.00
3 年及以上	92,000.00
小计	95,800.00
减：坏账准备	3.00
合计	95,797.00

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 06 月 30 日
关联方往来款	92,800.00

合作方往来款	-
存出保证金	-
其他往来款	3,000.00
小计	95,800.00
减：坏账准备	3.00
合计	95,797.00

10.5.7.20.3.3 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	3.00	-	-	3.00
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	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	3.00	-	-	3.00

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备	账面价值
蛇口电视台	92,800.00	96.87	-	92,800.00
深圳市龙岗区前海办公设备商行	3,000.00	3.13	3.00	2,997.00
合计	95,800.00	100.00	3.00	95,797.00

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
应付工程款	2,356,833.82
应付物业管理及维修费	729,034.63
其他	62,071.17
合计	3,147,939.62

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬**10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况**

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
增值税	562,335.33
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	1,155.96
城市维护建设税	30,416.11
教育费附加	13,035.48
房产税	313,204.28
土地使用税	16,394.64
土地增值税	-
其他	8,690.32
合计	945,232.12

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债**10.5.7.26.1 合同负债情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收物业管理费	39,126.78
合计	39,126.78

10.5.7.26.2 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。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收款项	798,558.72
其他应付款	17,857,085.97
其他非流动负债	-
合计	18,655,644.69

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收租金	798,558.72
合计	798,558.72

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 06 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	17,156,537.07

应付关联方款项	638,569.94
预提费用	59,507.37
其他	2,471.59
合计	17,857,085.97

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

本期未发生账龄超过一年的重要其他应付款。

10.5.7.31 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

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 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	-51,854,114.90	-	-51,854,114.90
本期利润	2,274,917.77	-	2,274,917.77
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	-28,549,998.06	-	-28,549,998.06
本期末	-78,129,195.19	-	-78,129,195.19

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日		
	林下公司	太子湾公司	合计
营业收入	-	-	-
租金收入	22,066,822.43	15,214,766.71	37,281,589.14

物业管理费收入	637,449.66	1,199,144.88	1,836,594.54
停车场收入	642,259.94	364,637.82	1,006,897.76
其他收入	13,888.18	102,275.35	116,163.53
合计	23,360,420.21	16,880,824.76	40,241,244.97
营业成本	-	-	-
折旧费及摊销费用	22,522,850.87	9,909,392.57	32,432,243.44
物业管理及维修费	1,398,825.64	978,303.97	2,377,129.61
其他营业成本	579,503.59	591,585.48	1,171,089.07
合计	24,501,180.10	11,479,282.02	35,980,462.12

10.5.7.37 投资收益

无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
个税手续费返还	224.87
合计	224.87

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
增值税	864,256.66
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	120,060.60
教育费附加	85,757.56
房产税	727,166.47
土地使用税	16,394.64

土地增值税	-
印花税	14,170.07
其他	-
合计	1,827,806.00

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
运营服务费	8,123.25
合计	8,123.25

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
银行手续费	94,695.91
其他	-
合计	94,695.91

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	4,549.54
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	4,549.54

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
信息披露费	59,507.37
咨询服务费	56,356.27
其他	1,682.05
合计	117,545.69

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 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	320,950.35
其他	-
合计	320,950.35

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

无。

10.5.7.52 所得税费用**10.5.7.52.1 所得税费用情况**

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	-5,500,185.88
合计	-5,500,185.88

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
利润总额	-3,225,268.11
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	-7,620,937.06
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	18,907.07
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	2,101,844.11
合计	-5,500,185.88

10.5.7.53 现金流量表附注**10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
收到租赁押金	3,517,473.45
收到业绩差额补偿款	832,848.28
其他	224.87
合计	4,350,546.60

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
退还租户押金	2,404,751.89
支付经营费用	420,147.63
合计	2,824,899.52

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料**10.5.7.54.1 现金流量表补充资料**

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	2,274,917.77
加：信用减值损失	4,549.54
资产减值损失	-
固定资产折旧	3,259.80
投资性房地产折旧	32,197,844.92
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	231,138.72
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)	-
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	-5,500,185.88
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)	605,513.24
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	2,959,102.48
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	32,776,140.59
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	46,991,641.12
减: 现金的期初余额	43,642,451.78
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	3,349,189.34

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位: 人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、现金	46,991,641.12
其中: 库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	46,991,641.12
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	46,991,641.12
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	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 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。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 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

10.5.10 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%。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明**10.5.11.1 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。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无需要说明的重大或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2026 年 8 月 7 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 8 月 11 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.3156 元。

10.5.12 关联方、关联关系**10.5.12.1 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。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
招商基金管理有限公司(“招商基金”)	基金管理人
兴业银行股份有限公司(“兴业银行”)	基金托管人、专项计划托管人

招商财富资产管理有限公司(“招商财富”)	专项计划管理人、基金管理人的全资子公司
招商银行股份有限公司(“招商银行”)	基金管理人的股东
招商证券股份有限公司(“招商证券”)	基金管理人的股东
深圳市招商公寓发展有限公司(“招商公寓”)	原始权益人
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司(“招商伊敦”)	运营管理机构、与招商公寓受同一方最终控制
招商局蛇口工业区控股股份有限公司(“招商蛇口”)	原始权益人及运营管理机构
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
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
海通海汇(上海)科技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
招商局光明科技园有限公司	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

注：1、基金的主要关联方包含基金管理人、基金管理人的股东及子公司、基金托管人等。

2、下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
深圳招商物业管理有限公司	物业管理费	404,868.65	351,832.91
蛇口电视台	电视网络费	193,026.81	213,043.68
招商到家汇科技(浙江)有限公司	采购商品	32,342.57	12,827.83
深圳招商美伦酒店管理有限公司	采购商品	2,370.01	2,295.00
招商楼宇科技(深圳)有限公司	检测费用	660.38	-
深圳招商到家汇科技有限公司	采购商品	-	91,681.29
深圳招商网络有限公司	宽带网络费	1,761.47	452.83

合计	-	635,029.89	672,133.54
----	---	------------	------------

10.5.13.1.2 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 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
中国交通进出口有限公司深圳分公司	租赁住房服务费	1,862.28	-
深圳招商商置投资有限公司	租赁住房服务费	931.95	1,222.56
招商蛇口	租赁住房服务费	471.70	-
招商伊敦	租赁住房服务费	327.05	-
深圳招商房地产有限公司	租赁住房服务费	-	2,824.11
海通海汇(上海)科技有限公司深圳分公司	租赁住房服务费	685.02	-
合计	-	4,278.00	4,046.67

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 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
招商蛇口	租赁住房租金	67,124.81	-
深圳招商商置投资有限公司	租赁住房租金	44,291.74	27,537.57
深圳招商房地产有限公司	租赁住房租金	31,610.10	24,607.75
中国交通进出口有限公司深圳分公司	租赁住房租金及停车费	45,148.61	-
招商局光明科技园有限公司	租赁住房租金	17,349.45	-
海通海汇(上海)科技有限公司深圳分公司	租赁住房租金	17,148.72	-
招商伊敦	租赁住房租金	4,036.76	-
合计	-	226,710.19	52,145.32

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬**10.5.13.4.1 基金管理费**

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	5,761,078.79	5,427,128.65
其中：固定管理费	5,761,078.79	5,427,128.65
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	30,594.74	60,557.63

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

(1) 固定管理费 1

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

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

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：

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。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位: 人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日	上年度可比期间 2025 年 01 月
----	---------------------	---------------------

	至 2026 年 06 月 30 日	01 日至 2025 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	66,142.88	67,833.58

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）。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 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。

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

份额单位：份

本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例	份额			份额	比例
深圳市招商公寓发展有限公司	125,000,000.00	25.00%	-	-	-	125,000,000.00	25.00%
招商证券股份有限公司	4,404,799.00	0.88%	6,102,793.00	-	4,405,292.00	6,102,300.00	1.22%
关联自然人	2,702.00	0.00%	-	-	2.00	2,700.00	0.00%
合计	129,407,501.00	25.88%	6,102,793.00	-	4,405,294.00	131,105,000.00	26.22%

上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例	份额			份额	比例
深圳市招商公寓发展有限公司	125,000,000.00	25.00%	-	-	-	125,000,000.00	25.00%
招商证券股份有限公司	2,105,147.00	0.42%	2,162,650.00	-	2,169,247.00	2,098,550.00	0.42%

关联自然人	2.00	0.00%	-	-	-	2.00	0.00%
合计	127,105,149.00	25.42%	2,162,650.00		2,169,247.00	127,098,552.00	25.42%

10.5.13.7 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 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日		上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
兴业银行股份有限公司	33,656,791.58	64,568.02	41,871,455.55	114,102.17
招商银行股份有限公司	13,334,931.54	8,147.86	13,495,624.63	50,502.40
合计	46,991,723.12	72,715.88	55,367,080.18	164,604.57

注：本集团的银行存款由兴业银行、招商银行保管，按银行约定利率计息。

10.5.13.8 其他关联交易事项的说明

于 2025 年年末，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。本期本集团已从招商公寓收到该款项。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 06 月 30 日		上年度末 2025 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	18,351.00	367.02	-	-
应收账款	招商蛇口	17,364.59	347.29	-	-
其他应收款	蛇口电视台	92,800.00	-	92,800.00	-
合计	-	128,515.59	714.31	92,800.00	-

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	招商伊敦	4,461,866.22	1,507,456.94
应付管理人报酬	招商基金	661,419.75	1,367,618.35
应付管理人报酬	招商财富	327,013.05	344,645.80
应付托管费	兴业银行	66,142.88	136,763.66
应付账款	蛇口电视台	28,896.23	35,446.04
应付账款	深圳招商物业管理有限公司	203,000.00	-
应付账款	深圳招商建筑科技有限公司	902.80	902.80
其他应付款	深圳市桃花园置业有限公司	501,639.94	57,137.96

其他应付款	中国交通进出口有限公司深圳分公司	20,904.00	20,904.00
其他应付款	招商蛇口	39,656.00	-
其他应付款	深圳招商商置投资有限公司	18,512.00	17,254.00
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	15,042.00	-
其他应付款	深圳招商房地产有限公司	26,970.00	-
其他应付款	海通海汇(上海)科技有限公司深圳分公司	15,846.00	-
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	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	-	6,399,737.47	3,522,873.52

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

本基金本报告期末无因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

本基金本报告期末无因银行间市场债券正回购交易而抵押的债券。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

本基金本报告期末无因交易所市场债券正回购交易而抵押的债券。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 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	2026 年 5 月 14 日	2026 年 5 月 15 日	0.5710	28,549,998.06	99.42	场外除息日：2026 年 5 月 14 日；场内除息日：2026 年 5 月 15 日
合计	-	-	-	28,549,998.06		

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

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

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

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

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

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

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

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

本集团采用了必要的政策确保所有租赁客户均具有良好的信用记录。

10.5.17.2 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。

10.5.17.3 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。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

本基金本报告期内无需要说明有助于理解和分析会计报表的其他事项。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	839,099.75
其他货币资金	-
小计	839,099.75
减：减值准备	-
合计	839,099.75

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
活期存款	839,018.15
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	81.60
小计	839,099.75
减：减值准备	-
合计	839,099.75

10.5.19.1.3 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。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 06 月 30 日		
	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

合计	1,363,500,000.00	52,356,821.85	1,311,143,178.15
----	------------------	---------------	------------------

10.5.19.2.2 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
合计	1,363,500,000.00	-	-	1,363,500,000.00	-	52,356,821.85

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 06 月 30 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额 比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额 比例 (%)
1,071	466,853.41	498,220,981.00	99.64	1,779,019.00	0.36

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

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	平安证券股份有限公司	27,579,892.00	5.52
2	浙商证券股份有限公司	18,503,916.00	3.70
3	申万宏源产业投资管理有限责任公司	17,917,700.00	3.58
4	中信证券股份有限公司	17,517,817.00	3.50
5	太平人寿保险有限公司-传统-普通保险产品-022L-CT001 深	15,500,000.00	3.10
6	大家资管-光大银行-大家资产稳健优选 2 号固定收益类资产管理产品	15,333,247.00	3.07
7	中国国际金融股份有限公司	13,685,108.00	2.74

8	招商信诺人寿保险有限公司-传统	11,700,000.00	2.34
9	中粮信托有限责任公司-中粮信 托·丰泽润业 021 号财富管理服务 信托	11,500,000.00	2.30
10	中国太平洋财产保险-传统-普通保 险产品-013C-CT001 深	10,288,913.00	2.06
合计	-	159,526,593.00	31.91

上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	浙商证券股份有限公司	26,459,848.00	5.29
2	平安证券股份有限公司	20,937,051.00	4.19
3	申万宏源产业投资管理有限责任 公司	19,500,000.00	3.90
4	大家资管-光大银行-大家资产稳健 优选 2 号固定收益类资产管理产 品	17,561,947.00	3.51
5	中信证券股份有限公司	17,215,415.00	3.44
6	太平人寿保险有限公司-传统-普通 保险产品-022L-CT001 深	15,500,000.00	3.10
7	中国国际金融股份有限公司	13,553,347.00	2.71
8	中信证券-光大银行-中信证券基础 设施 1 号集合资产管理计划	11,913,100.00	2.38
9	招商信诺人寿保险有限公司-传统	11,700,000.00	2.34
10	中粮信托有限责任公司-中粮信 托·丰泽润业 021 号财富管理服务 信托	11,500,000.00	2.30
合计	-	165,840,708.00	33.16

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	深圳市招商公寓发展有限公司	125,000,000.00	25.00
合计	-	125,000,000.00	25.00

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

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本基金	3,158.00	0.0006%

§ 12 不动产基金份额变动情况

单位：份

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

§ 13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

本报告期末召开基金份额持有人大会。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

本报告期内，本基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

13.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期基金投资策略无改变。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期本基金聘请的会计师事务所未发生变更。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内本基金所聘用的评估机构未发生改变。

13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

报告期内业务参与人无涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

13.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于 2025 年第 4 季度经营情况的临时公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-01-10
2	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于 2025 年下半年主要运营数据的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-01-10
3	关于招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-01-21
4	招商基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 4 季度报告提示性公告	中国证券报及基金管理人网站	2026-01-22
5	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-01-22
6	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度不动产项目评估报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-03-14
7	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-03-14
8	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告提示性公告	中国证券报及基金管理人网站	2026-03-14
9	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年审计报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-03-14
10	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2025 年度业绩说明会的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-04-11
11	关于招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-04-16
12	招商基金管理有限公司关于决定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拟扩募并新购入不动产项目的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-04-16
13	招商基金管理有限公司旗下基金 2026 年第 1 季度报告提示性公告	中国证券报及基金管理人网站	2026-04-22
14	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-04-22
15	招商基金管理有限公司关于招商基金招商蛇口	中国证券报、基金管理	2026-05-12

	口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	人网站及中国证监会基金电子披露网站	
16	招商基金管理有限公司关于提醒投资者持续完善客户身份信息的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-05-14
17	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于举办投资者开放日活动的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-05-29
18	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人控股股东变更的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-06-04
19	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-06-05
20	关于招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-06-18

§ 14 备查文件目录

14.1 备查文件目录

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

14.2 存放地点

招商基金管理有限公司

地址：深圳市福田区深南大道 7088 号

14.3 查阅方式

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

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人招商基金管理有限公司。

客户服务电话：400-887-9555

网址：<http://www.cmfcchina.com>

招商基金管理有限公司

2026 年 8 月 28 日