

# 招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 4 季度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：招商基金管理有限公司

基金托管人：兴业银行股份有限公司

送出日期：2025 年 1 月 21 日

## § 1 重要提示

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

基金托管人兴业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 1 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对相关披露事项进行确认，不存在异议。

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## § 2 基金产品概况

### 2.1 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
基金主代码	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，本基金通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施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基础设施项目，力求实现基础设施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基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得基础设施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：基础设施项目投资策略、基础设施项目运营管理策略、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。
业绩比较基准	本基金不设置业绩比较基准。
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。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、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。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。具体分配时间由基金管理人根据基础设施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
外部管理机构	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司

注：1、基金管理人和运营管理机构信息披露事务负责人的姓名、职务、联系方式

(1) 基金管理人

招商基金管理有限公司

信息披露事务负责人：潘西里，督察长，联系电话：0755-83196666

(2) 运营管理机构

深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司

信息披露事务负责人：邵明勇，业务总监，联系电话：0755-21610183

2、相关机构

(1) 基金管理人

名称：招商基金管理有限公司

注册地址：深圳市福田区深南大道 7088 号

办公地址：深圳市福田区深南大道 7088 号

邮政编码：518000

法定代表人：王小青

(2) 资产支持证券管理人

名称：招商财富资产管理有限公司

注册地址：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

办公地址：深圳市福田区深南大道 7888 号东海国际中心 B 座 19 楼

邮政编码：518040

法定代表人：张倩

(3) 基金托管人

名称：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

办公地址：上海市银城路 167 号

邮政编码：200120

法定代表人：吕家进

(4) 资产支持证券托管人

名称：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

办公地址：上海市银城路 167 号

邮政编码：200120

法定代表人：吕家进

(5) 外部管理机构

名称：深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道临海大道 59 号海运中心主塔楼 316-317

办公地址：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：518000

法定代表人：李杰

(6) 原始权益人

名称：深圳市招商公寓发展有限公司

注册地址：深圳市南山区招商街道沿山社区龟山路 8 号明华国际会议中心 C、B 座 C-601

办公地址：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：518000

法定代表人：郑国毅

## 2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：林下项目

基础设施项目公司名称	深圳市林下住房租赁有限公司
基础设施项目类型	租赁住房
基础设施项目主要经营模式	提供租赁住房服务
基础设施项目地理位置	深圳市南山区工业八路

基础设施项目名称：太子湾项目

基础设施项目公司名称	太子湾乐宜置业（深圳）有限公司
基础设施项目类型	租赁住房
基础设施项目主要经营模式	提供租赁住房服务
基础设施项目地理位置	深圳市南山区港湾大道

## § 3 主要财务指标和基金收益分配情况

### 3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）
1.本期收入	20,686,421.26
2.本期净利润	-1,466,014.67
3.本期经营活动产生的现金流量净额	20,056,375.76

注：1、本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

2、本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

3、本期现金流分派率为 0.92%，年化现金流分派率为 4.05%（注：本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值，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）。

### 3.2 其他财务指标

无。

### 3.3 基金收益分配情况

#### 3.3.1 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	14,625,127.17	0.0293	-

本年累计	17,133,990.11	0.0343	自 2024 年 9 月 26 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
------	---------------	--------	--

### 3.3.2 本报告期及近三年的实际分配金额

本报告期及近三年无实际分配金额。

### 3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	-1,466,014.67	-
本期折旧和摊销	16,567,697.08	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-1,951,826.18	-
本期税息折旧及摊销前利润	13,149,856.23	-
调增项		-
1.其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	-	-
2.应收和应付项目的变动	9,003,723.27	-
调减项		-
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-	-
2.支付的利息及所得税费用	-2,096,474.40	-
3.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	-5,431,977.93	-
本期可供分配金额	14,625,127.17	-

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、外部管理机构的管理费、待缴纳的税金等经营性负债的变动净额以及预留的未来合理期间内的运营费用等。

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

### 3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

## § 4 基础设施项目运营情况

### 4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

1、对报告期内重要基础设施项目运营情况的说明

本基金通过专项计划 100%持有的基础设施资产由 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，两个基础设施项目整体运营平稳，完成收入 20,268,387.34 元，税息折旧及摊销前利润 14,701,632.08 元。林下项目自 2016 年 3 月开始运营，已运营超过 8 年；太子湾项目自 2020 年 5 月开始运营，已运营超过 4 年。报告期内基础设施项目运营稳定，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

## 2、报告期基础设施项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期 (2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日) /报告期末 (2024 年 12 月 31 日)
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	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	51,531.52
3	出租率	报告期末时点出租率	%	78.97
4	租金单价	报告期末在租租约平均租金单价 (含税价)	元/平方米/月	104.53
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	0.55
6	租金收缴率	报告期末租金收缴率	%	98.90
7	企业租户占比	报告期末企业租户面积占已出租面积比例	%	16.94

注：本报告期末全部基础设施项目的时点出租率为 78.97%，主要因为林下项目报告期末时点出租率为 70.37%，该项目的可出租面积占比为 60.23%。进一步原因是，林下项目原重要现金流提供方于 2024 年 12 月 25 日到期退租，退租时点临近报告期末。若按报告期内自然天数计算，全部基础设施项目报告期内的平均出租率为 93.72%。基金成立日期为 2024 年 9 月 26 日，无上年同期数据。

## 3、报告期重要基础设施项目整体运营指标

基础设施项目名称：林下项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期 (2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日) /报告期末 (2024 年 12 月 31 日)
1	可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	39,304.42
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	27,658.19
3	出租率	报告期末时点出租率	%	70.37
4	租金单价	报告期末在租租约平	元/平方米	99.72

		均租金单价 (含税价)	/月	
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	0.50
6	租金收缴率	报告期末租金收缴率	%	99.68
7	企业租户占比	报告期末企业租户面 积占比	%	19.73

注：林下项目报告期末重要现金流提供方企业客户一到期退租，林下项目报告期末时点出租率为 70.37%，报告期内平均出租率为 94.94%。报告期末在租租约平均租金单价 (含税价) 为 99.72 元/平方米/月，与本基金发行时《基金可供分配金额测算报告》附注部分首个预测期间 (2024 年 7 月 1 日-2024 年 12 月 31 日) 预测的平均签约租金单价 99.56 元/平方米/月相近。此处租金单价内涵已含增配家私服务费。基金成立日为 2024 年 9 月 26 日，无上年同期数据。

基础设施项目名称：太子湾项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期 (2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日) /报告期末 (2024 年 12 月 31 日)
1	租赁住房可供 出租面积	报告期末时点租赁住房可 供出租面积	平方米	25,051.85
2	租赁住房实际 出租面积	报告期末时点租赁住房实 际出租面积	平方米	23,262.82
3	租赁住房出租 率	报告期末时点租赁住房出 租率	%	92.86
4	配套商业可供 出租面积	报告期末时点配套商业可 供出租面积	平方米	897
5	配套商业实际 出租面积	报告期末时点配套商业实 际出租面积	平方米	610.51
6	配套商业出租 率	报告期末时点配套商业出 租率	%	68.06
7	租赁住房租金 单价	报告期末租赁住房在租租 约平均租金单价 (含税价)	元/平方米 /月	107.15
8	配套商业租金 单价	报告期末配套商业在租租 约平均租金单价	元/平方米 /月	222.48
9	加权平均合同 剩余租期	报告期末租赁住房及配套 商业在租租约面积加权平 均剩余租期	年	0.59
10	租金收缴率	报告期末租赁住房及配套 商业租金收缴率	%	97.86
11	企业租户占比	报告期末租赁住房企业租 户面积占租赁住房实际已 出租面积比例	%	12.30



注：太子湾项目租赁住房部分加权平均合同剩余租期为 0.52 年，租赁住房合同年期以 1 年为主，每年办理一次续签手续。配套商业部分租赁合同一般租期较长，通常为 3 年以上租约，存量租赁合同的最晚到期日为 2031 年。报告期末租赁住房在租租约平均租金单价（含税价）为 107.15 元/平方米/月，与本基金发行时《基金可供分配金额测算报告》附注部分首个预测期间（2024 年 7 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）预测的平均签约租金单价 106.00 元/平方米/月相近。此处租金单价内涵已含增配家私服务费。基金成立日为 2024 年 9 月 26 日，无上年同期数据。

#### 4、其他运营情况说明

2024 年 12 月末林下项目时点出租率为 70.37%，主要系重要现金流提供方企业租户—2024 年 12 月 25 日到期退租导致，涉及退租房屋为 143 套。基金管理人已协同运营管理机构制定、执行综合租赁去化方案，努力实现加快租赁去化。截至 2025 年 1 月 9 日末（自 2024 年 12 月 26 日起算合计 15 个自然日），本批退租涉及的林下项目 5 号楼 143 套房屋，已累计收到客户预定 28 套（其中 16 套已完成租约签署，其余预定客户已缴纳定金待完成签约流程），累计预定套数占本批退租房屋套数的 19.6%。此外，根据《招募说明书》披露的相关安排，原始权益人及运营管理机构已经对林下项目 2024 年至 2026 年的 EBITDA 提供充分的保障措施，若年度实际 EBITDA 低于年度预算 EBITDA，则通过原始权益人作出特殊赔偿以及运营管理机构扣减基本服务费方式对本基金予以补偿。考虑到本次可预期的退租事件发生在保障措施的覆盖期间内，因此本次退租事件不会对投资者利益立即产生影响。

关于林下项目租赁去化安排以及利益保障措施，投资者可以进一步查阅 2024 年 12 月 25 日发布的《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目经营情况进展的公告》、2025 年 1 月 11 日发布的《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于 2024 年下半年主要运营数据的公告》，以及《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》“十五、基础设施项目财务状况及经营业绩分析”之“（二）基础设施项目财务状况分析”之“5、重要现金流提供方”之“（6）重要现金流提供方退租应对预案”。

## 4.2 基础设施项目公司运营财务数据

### 4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目公司名称：深圳市林下住房租赁有限公司、太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	18,943,987.10	93.47
2	物业管理费收入	897,864.30	4.43
3	停车位收入	412,156.00	2.03

4	其他收入	14,379.94	0.07
5	合计	20,268,387.34	100.00

#### 4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：深圳市林下住房租赁有限公司、太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧和摊销费用	5,396,099.91	21.09
2	运营服务费	2,573,716.59	10.06
3	其他运营成本	2,337,374.14	9.13
4	税金及附加	597,249.38	2.33
5	管理费用	445,000.00	1.74
6	财务费用	14,237,597.72	55.64
7	其他成本	-	-
8	合计	25,587,037.74	100.00

注：1、本报告期项目公司财务费用主要为股东借款利息费用。

2、合计项列示数字不等于各项加总的情形系四舍五入形成的尾差，下同。

#### 4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：深圳市林下住房租赁有限公司、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（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）
				指标数值
1	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%	%	72.53
2	货币资金	占期末总资产 10%以上的资产科目余额	人民币元	46,822,003.33
3	投资性房地产	占期末总资产 10%以上的资产科目余额	人民币元	403,317,216.40
4	长期借款	占期末总负债 10%以上的负债科目余额	人民币元	906,933,333.00

注：本报告期项目公司长期借款为股东借款。

### 4.3 基础设施项目公司经营现金流

#### 4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

1.收购归集和支出管理：

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。

林下项目在本报告期内存在重要现金流提供方，本报告期内该企业租户的现金流占比超过 10%。该租户为某中央企业，在 2021 年末整租林下项目部分房间作为员工宿舍，租金定价公允，租户偿付能力强。2024 年 12 月 25 日，双方租赁合同到期，该租户已正式退租，并已缴清全部应付款项。本基金自 2024 年 12 月 26 日起已不存在重要现金流提供方。

太子湾项目在本报告期内平均个人租户占比较大，分散度较高，不存在重要现金流提供方。

#### 2. 现金归集和使用情况：

报告期内，现金流入总金额为 31,524,096.14 元，为项目公司收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入；现金流出总金额为 8,665,024.00 元，其中支付税金 3,746,882.26 元，接受劳务及其他与经营活动相关的支出 4,918,141.74 元。

#### 4.3.2 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。

#### 4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

##### 4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

##### 4.4.2 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 基础设施项目投资情况

##### 4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

##### 4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

## § 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

### 5.1 报告期末基金资产组合情况

金额单位：人民币元

序号	项目	金额（元）
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	银行存款和结算备付金合计	5,320,274.90
4	其他资产	-
5	合计	5,320,274.90

注：“银行存款和结算备付金合计”占除基础设施资产支持证券之外的投资组合的比重为100%。

### 5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

### 5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

### 5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券之外的资产支持证券。

### 5.5 投资组合报告附注

报告期基金投资的前十名证券的发行主体未有被监管部门立案调查，不存在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

### 5.6 其他资产构成

本基金本报告期末未持有其他资产。

## § 6 管理人报告

## 6.1 基金管理人及主要负责人员情况

### 6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

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,并已设置独立的基础设施基金业务主办部门,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 年以上基础设施项目运营或基础设施投资管理经验的主要负责人员,其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验,覆盖交通基础设施、园区基础设施、保障性租赁住房、消费基础设施、仓储物流基础设施、能源及市政基础设施等领域。

### 6.1.2 基金经理 (或基金经理小组) 简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施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	-	10	自 2014 年起开始从事基础设施项目投资/运营管理工作,主要涵盖消费基础设施、数据中心、租赁住房等基础设施类型。	学士,注册会计师。曾任毕马威华振会计师事务所助理审计经理;曾任如新(中国)日用保健品有限公司内审部主任,从事公司内部审计工作;曾任湖州银东购物中心财务部经理,从事湖州银泰城购物中心的财务工作;曾任普洛斯普瑞数据科技(上海)有限公司财务副总监,参与 IDC 数据中心的财务和运营工作。现任招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金经理。
任吉伟	本基金基金经理	2024 年 9 月 26 日	-	10	自 2014 年起开始从事基础设施项目投资/运营管理工作,主要涵	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

					盖产业园区、仓储物流、租赁住房等基础设施类型。	责产业园区、仓储物流、公寓等多业态项目财务管理及运营工作。现任招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金经理。
郭王 旻	本基金 基金经 理	2024 年 9 月 26 日	-	6	自 2018 年起开始从事基础设施项目投资/运营管理工作，主要涵盖产业园区、交通基础设施等基础设施类型。	硕士，法律职业资格、注册会计师、税务师。曾任招商财富资产管理有限公司资产证券化部助理经理、经理、高级经理。现任招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金经理。

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

2、基础设施项目运营或投资管理年限为基金经理参与基础设施项目运营或投资年限加总。

## 6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 344,053.32 元，资产支持证券管理人管理费 344,053.32 元，基金托管人托管费 34,405.24 元，运营管理机构的管理费用 2,573,716.59 元。

## 6.3 管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明

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。

## 6.4 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。

## 6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

### 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基础设施资产相关投资。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基础设施资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的基础设施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。

本基金投资的基础设施项目本期财务情况详见本报告“4.2 基础设施项目公司运营财务数据”；本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“3.3 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，基础设施项目在基金管理人和外部管理机构的主动管理下稳定运营。截止本报告期末，基础设施项目整体出租率、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，基础设施项目运营情况详见报告“4.基础设施项目运营情况”。

## 6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

### 1、宏观经济

根据国务院新闻办关于 2024 年 11 月国民经济运行情况的介绍，从 2024 年四季度以来情况看，主要经济指标明显好于三季度，经济运行继续回升。如果将 10 月和 11 月合并来看，规模以上工业增加值、服务业生产指数、社会消费品零售总额增速分别比三季度加快 0.4、1.4 和 1.2 个百分点。四季度以来，一揽子增量政策加力推出，与存量政策组合效应加快释放，扩大了需求、带动了生产，促进了经济回升向好。根据深圳市统计局发布的《2024 年 1—11 月深圳经济运行情况》，2024 年 1—11 月，深圳市规模以上工业增加值同比增长 9.3%。固定资产投资同比增长 2.1%，其中，工业投资增势强劲，增长 23.8%。社会消费品零售总额

9682.86 亿元，同比增长 1.5%。进出口总额 41084.02 亿元，同比增长 17.4%，为同期历史新高，深圳外贸进出口规模首次迈上 4 万亿元台阶。

综合来看，尽管 2024 年以来面临不少困难和挑战，但是我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大，长期向好的支撑条件和基本趋势没有变。针对经济运行出现的新情况新问题，党中央科学决策，及时出手，一揽子增量政策效果加快显现，经济运行明显回升。深圳坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展。

2024 年 12 月 11 日至 12 日，中央经济工作会议在北京举行，习近平总书记出席会议并发表重要讲话，总结 2024 年经济工作，部署 2025 年经济工作。会议指出，当前外部环境变化带来的不利影响加深，我国经济运行仍面临不少困难和挑战，主要是国内需求不足，部分企业生产经营困难，群众就业增收面临压力，风险隐患仍然较多。同时必须看到，我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大，长期向好的支撑条件和基本趋势没有变。会议指出，2025 年要保持经济稳定增长，保持就业、物价总体稳定，保持国际收支基本平衡，促进居民收入增长和经济增长同步。会议要求，要实施更加积极的财政政策；要实施适度宽松的货币政策；要打好政策“组合拳”。会议确定，2025 年要抓好重点任务，包括大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求；以科技创新引领新质生产力发展，建设现代化产业体系；加大区域战略实施力度，增强区域发展活力；加大保障和改善民生力度，增强人民群众获得感幸福感安全感等。

2024 年 12 月 31 日，中国共产党深圳市第七届委员会第十次全体会议暨市委经济工作会议召开，总结 2024 年工作，部署 2025 年重点任务。其中，会议强调，要以更实举措促进科技创新和产业创新融合发展，推动产业科技创新中心建设取得更大进展更好效果，坚持以科技创新引领新质生产力发展，统筹推进教育科技人才体制机制一体改革，面向全球加大人才引育力度，引导推动全社会加大创新投入，全力支持企业发挥好科技创新主体作用，高水平建设各类创新平台载体，深入开展国际科技创新合作，着力提升科技创新“硬核力”、高等教育“支撑力”、产业体系“竞争力”，全方位打造创新之城。

## 2、行业趋势

2024 年 12 月全国住房城乡建设工作会议召开，会议指出，2024 年房地产市场出现积极变化，其中建设筹集配售型保障性住房、保障性租赁住房、公租房共计 172 万套（间），一大批新市民、青年人、农民工住房问题得到解决。会议指出，2025 年要增加保障性住房供给，配售型保障房要加大力度，再帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居；着力优化和完善住房供应体系，加快发展保障性住房，满足城镇住房困难工薪群体刚性住房需求。2025 年 1 月 10 日，国务院新闻办公室举行“中国经济高质量发展成效”系列新闻发布会，财政部相关负责人表示，关于专项债支持收购存量商品房用作保障性住房的政策，财政部正在配合相关行业主管部门抓紧研究，细化有关措施安排。



从供给端看，根据深圳市发布的《深圳市 2024 年住房发展年度计划》，2024 年深圳市保障性住房建设筹集目标 10 万套（间），包括配售型保障性住房 1.5 万套，公共租赁住房 1.5 万套（间）（实物建设不少于 1 万套），保障性租赁住房 7 万套（间），2024 年住房供应目标保障性住房供应不少于 6.5 万套（间）。其中，南山区保障性租赁住房建设筹集目标为 12,560 套（间）；供应分配目标为 5,849 套（间），含政府组织配租型 2,075 套，社会主体出租型 3,774 套。2024 年 9 月末，深圳市住建局发布《关于公寓类居住房屋用作社会主体出租的保障性租赁住房的通知》，加快建设筹集社会类保租房；2024 年 4 季度，深圳市首次推出由政府组织面向个人配租的保障性租赁住房，房源分布在深圳市光明区、坪山区、大鹏新区，共 7 个项目 2705 套。

从需求端看，根据《深圳市南山区 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，全区 2023 年末常住人口 181.86 万人。其中，常住户籍人口 94.39 万人，常住非户籍人口 87.47 万人。根据克而瑞不动产运营华南区 2024 年 5 月发布的研究显示，南山坐拥全深圳产值最高的四大总部基地，就业人群一直“有增无减”，租赁住房需求凸显。深圳湾超级总部正在建设，目前前海总部基地、西丽留仙洞总部基地、前海金融总部基地，都是就业十分集中的区域。

整体上看，虽然在南山区保障性租赁住房项目持续筹集和供应，但是南山区吸纳的就业人口带来的租房刚需规模庞大，区域市场内租赁住房行业供需不平衡的状态预计仍然会持续一段时间。

## § 7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

## § 8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

### 8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

本报告期内基金管理人无运用固有资金投资本基金的情况。

### 8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期内基金管理人未运用固有资金投资本基金的情况。

## § 9 影响投资者决策的其他重要信息

### 1. 回收资金的使用情况

原始权益人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。

原始权益人净回收资金金额为 69,918.33 万元，本报告期内已使用净回收资金 6,991.83 万元，占净回收资金金额的 10%，用于补充原始权益人流动资金；截至本报告期末，累计已使用净回收资金 6,991.83 万元，净回收资金使用率为 10%，净回收资金余额为 62,926.50 万元。

原始权益人已建立并落实回收资金管理制度，报告期内原始权益人及控股股东严格遵守相关回收资金管理制度及监管要求。

### 2. 报告期内披露的主要事项

2024 年 10 月 11 日发布《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告》。

2024 年 10 月 16 日发布《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开通跨系统转托管业务公告》。

2024 年 10 月 18 日发布《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上市交易公告书提示性公告》。

2024 年 10 月 19 日发布《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目经营情况进展的公告》。

2024 年 10 月 22 日发布《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开通深圳证券交易所基金通平台份额转让业务的公告》。

2024 年 10 月 23 日发布《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深圳证券交易所基金通平台做市商的公告》。

2024 年 10 月 23 日发布《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新增流动性服务商的公告》。

2024 年 10 月 23 日发布《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上市交易提示性公告》。

2024 年 11 月 28 日发布《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购入基础设施项目交割审计情况的公告》。

2024 年 12 月 21 日发布《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告》。

2024 年 12 月 25 日发布《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目经营情况进展的公告》。

## § 10 备查文件目录

### 10.1 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。

### 10.2 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

### 10.3 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。

客户服务中心电话：400-887-9555

网址：<http://www.cmfchina.com>

招商基金管理有限公司

2025 年 1 月 21 日