

# 红土创新深圳人才安居保障性租赁住房 封闭式基础设施证券投资基金 2022 年年度报告

2022 年 12 月 31 日

基金管理人：红土创新基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：2023 年 3 月 31 日

## § 1 重要提示及目录

### 1.1 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。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2023 年 03 月 30 日复核了本报告中的财务指标、净值表现、利润分配情况、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、误导性陈述或者重大遗漏。

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，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书。

本报告中财务资料已经审计。普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了标准无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

本报告期自 2022 年 08 月 22 日（基金合同生效日）起至 12 月 31 日止。

## 1.2 目录

<b>§ 1 重要提示及目录</b>	<b>2</b>
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
<b>§ 2 基金简介</b>	<b>6</b>
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 基础设施项目基本情况说明	8
2.3 基金管理人和基金托管人	9
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	9
2.5 信息披露方式	10
2.6 其他相关资料	10
<b>§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况</b>	<b>10</b>
3.1 主要会计数据和财务指标	10
3.2 其他财务指标	10
3.3 基金收益分配情况	11
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	12
<b>§ 4 基础设施项目运营情况</b>	<b>15</b>
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	15
4.2 基础设施项目所属行业情况	16
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	18
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	19
4.5 基础设施项目公司经营现金流	20
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	20
4.7 基础设施项目投资情况	21
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	21
4.9 基础设施项目相关保险的情况	21
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	21
4.11 其他需要说明的情况	23
<b>§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告</b>	<b>23</b>
5.1 报告期末基金的资产组合情况	23
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	23
5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细	23
5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细	23
5.5 投资组合报告附注	23
5.6 报告期末其他各项资产构成	24
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	24
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	24
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明	24
<b>§ 6 管理人报告</b>	<b>24</b>

6.1 基金管理人及主要负责人员情况 .....	24
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明 .....	26
6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明 .....	26
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析 .....	26
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明 .....	27
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望 .....	27
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施 .....	28
6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况 .....	29
6.9 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明 .....	29
<b>§ 7 托管人报告 .....</b>	<b>29</b>
7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明 .....	29
7.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、收益分配等情况的说明 .....	29
7.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见 .....	30
<b>§ 8 资产支持证券管理人报告 .....</b>	<b>30</b>
8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人合规守信及履职情况的说明 .....	30
<b>§ 9 外部管理机构报告 .....</b>	<b>31</b>
9.1 报告期内本基金外部管理机构合规守信及履职情况的说明 .....	31
9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明 .....	34
<b>§ 10 审计报告 .....</b>	<b>34</b>
10.1 审计报告基本信息 .....	34
10.2 审计报告的基本内容 .....	34
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明 .....	36
<b>§ 11 年度财务报告 .....</b>	<b>36</b>
11.1 资产负债表 .....	36
11.2 利润表 .....	40
11.3 现金流量表 .....	41
11.4 所有者权益变动表 .....	44
11.5 报表附注 .....	46
<b>§ 12 评估报告 .....</b>	<b>75</b>
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明 .....	75
12.2 评估报告摘要 .....	76
12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明 .....	77
<b>§ 13 基金份额持有人信息 .....</b>	<b>77</b>
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构 .....	77
13.2 基金前十名流通份额持有人 .....	77
13.3 基金前十名非流通份额持有人 .....	77
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况 .....	78
13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况 .....	79

<b>§ 14 基金份额变动情况</b> .....	<b>79</b>
<b>§ 15 重大事件揭示</b> .....	<b>79</b>
15.1 基金份额持有人大会决议 .....	79
15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动 .....	79
15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼 .....	79
15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额 .....	80
15.5 基金投资策略的改变 .....	80
15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况 .....	80
15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况 .....	80
15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况 .....	80
15.9 其他重大事件 .....	80
<b>§ 16 影响投资者决策的其他重要信息</b> .....	<b>81</b>
<b>§ 17 备查文件目录</b> .....	<b>82</b>
17.1 备查文件目录 .....	82
17.2 存放地点 .....	82
17.3 查阅方式 .....	82

## § 2 基金简介

### 2.1 基金产品基本情况

基金名称	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	红土创新深圳安居 REIT
场内简称	红土创新深圳安居 REIT
基金主代码	180501
交易代码	180501
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2022 年 8 月 22 日
基金管理人	红土创新基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	不定期
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；本基金通过基础设施资产支持专项计划持有基础设施项目公司全部股权及间接持有由项目公司直接持有的基础设施资产，资产支持证券将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础设施项目增值为主要目的。
投资策略	<p>（一）基础设施项目投资策略</p> <p>1、专项计划投资策略</p> <p>专项计划投资的基础设施项目包括：安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目及因本基金扩募或其他原因所持有的其他符合《基础设施基金指引》和中国证监会其他规定的基础设施项目；</p> <p>在满足相关法律法规及政策规定并经基金份额持有人大会有效决议的前提下，项目公司股东可以对外申请并购贷款收购基础设施项目或对外申请经营性贷款。针对并购贷款和经营性贷款，可以以项目公司自有资产为债权人设定抵押、质押等担保。</p> <p>2、基础设施项目的购入与出售投资策略</p> <p>本基金将审慎论证宏观经济因素、深圳市发展情况、保障性租赁住房的行业环境及竞争格局情况、以及其他可比投资资产项目的风险和预期收益率来判断专项计划间接持有的基础设施资产当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，本基金将深入调研项目公司所持基础设施资产的基本面情况，通过合适的估值方法评估其收益状况和增值潜力、预测现金流收入的规模和建立合适的估值模型，对于已持有和拟投资的项目进行价值评估，在此基础上判断是否购入或出售。</p>

对拟购入的基础设施项目，基金管理人将进行全面的尽职调查。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人可聘请其他中介机构对基础设施项目的购入提供专业服务。对于拟出售已持有的基础设施项目，基金管理人还将在评估其收益状况和增值潜力的基础上，合理考量交易程序和交易成本，评估基础设施项目出售的必要性和可行性，制定基础设施项目出售方案并负责实施。

### 3、基础设施项目运营管理策略

本基金管理人将主动履行基础设施项目运营管理职责，并有权聘请具备丰富保障性租赁住房基础设施运营管理经验的运营管理机构根据基金合同、《运营管理服务协议》的约定承担基础设施项目运营管理职责，通过主动管理，积极提升基础设施项目的运营业绩表现。本基金关于基础设施项目的具体运营管理安排详见招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”。

### 4、基础设施项目的更新改造策略

基金管理人聘请运营管理机构根据基础设施项目的特性制定和实施基础设施项目的更新计划，确保基础设施项目处于良好可使用状态。对于可显著提升基础设施项目使用效益，提升基础设施项目收益的改造事宜，基金管理人将综合考虑投入产出比，审慎决策。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人亦可聘请其他中介机构对基础设施项目的更新改造提供专业服务。

#### （二）基金扩募收购策略

本基金存续期内，本基金将寻求并购符合本基金投资范围和投资策略的其他优质保障性租赁住房类型的基础设施资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。

本基金存续期间扩募的，基金管理人应当按照《公募基金运作办法》第四十条以及基金合同相关规定履行变更注册等程序，并在履行变更注册程序后，提交基金份额持有人大会投票表决。在变更注册程序履行完毕并取得基金份额持有人大会表决通过后，基金管理人根据中国证监会、证券交易所等相关要求履行适当程序启动扩募发售工作。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人可聘请其他中介机构对基金的扩募提供专业服务。

#### （三）基金投资策略

##### 1、固定收益资产投资策略

在本基金存续期间，本基金投资专项计划以外的剩余资产，应当投资于利率债、AAA 级信用债，或货币市场工具。

在不影响基金当期收益分配的前提下，本基金将采用持有到期策略构建投资组合，以获取相对确定的目标收益。本基金

	<p>将对利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的持有期收益进行比较，确定优先配置的资产类别，并结合各类利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的市场容量，确定配置比例。本基金将对整体利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的资产投资组合久期做严格管理和匹配，完全配合基金合同期限内的允许范围。</p> <p>2、基金的融资策略</p> <p>基金管理人将审慎判断基础设施基金的总体资金需求，通过基金扩募和对外借款等各种融资方式、融资条件、融资成本和融资风险的比较，综合考虑适用性、安全性、收益性和可得性，合理选择融资方式，使得基金整体杠杆水平符合本基金及监管上限要求，并使得基金设施基金的融资金额、融资期限和融资成本处于适当水平，最大限度降低利率及再融资风险。</p> <p>3、其他事项</p> <p>如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行法律法规或监管机构认可的适当程序后，可以将其纳入投资范围。</p>
业绩比较基准	无。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，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型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	<p>在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90% 以上的合并后年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。</p> <p>本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。</p> <p>本基金收益分配方式为现金分红。每一基金份额享有同等分配权。</p>
资产支持证券管理人	深创投红土资产管理（深圳）有限公司
外部管理机构	深圳市房屋租赁运营管理有限公司

## 2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：安居百泉阁项目

基础设施项目公司名称	深圳市安居百泉阁管理有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房
基础设施项目主要经营模式	提供住房租赁服务
基础设施项目地理位置	深圳市福田区安托山片区，地处侨香三道与安托山六路交汇处

基础设施项目名称：安居锦园项目



基础设施项目公司名称	深圳市安居锦园管理有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房
基础设施项目主要经营模式	提供住房租赁服务
基础设施项目地理位置	深圳市罗湖区笋岗片区,地处田西路与宝田路交汇处以东

基础设施项目名称: 保利香槟苑项目

基础设施项目公司名称	深圳市安居鼎吉管理有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房
基础设施项目主要经营模式	提供住房租赁服务
基础设施项目地理位置	深圳市大鹏新区,坐落于大鹏办事处鹏飞路南侧

基础设施项目名称: 凤凰公馆项目

基础设施项目公司名称	深圳市安居鼎吉管理有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房
基础设施项目主要经营模式	提供住房租赁服务
基础设施项目地理位置	深圳市坪山区碧岭街道,坐落于碧沙北路以西龙勤路以南

### 2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		红土创新基金管理有限公司	招商银行股份有限公司
信息披露 负责人	姓名	殷喆	张燕
	联系电话	0755-33011858	0755-83199084
	电子邮箱	yinz@htcxfund.com	yan_zhang@cmbchina.com
客户服务电话		0755-33011866	95555
传真		0755-33011855	0755-83195201
注册地址		广东省深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室	深圳市深南大道7088号招商银行大厦
办公地址		深圳市南山区海德三道1066号深创投广场48层	深圳市深南大道7088号招商银行大厦
邮政编码		518048	518040
法定代表人		阮菲	缪建民

### 2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构
名称	深创投红土资产管理(深圳)有限公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
注册地址	深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心3510-102	深圳市福田区福保街道益田路1005号益田大厦A栋、B栋裙楼401
办公地址	深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦13楼	深圳市福田区福保街道益田路1005号益田大厦A栋、B栋裙楼401

邮政编码	518048	518000
法定代表人	罗霄鸣	彭立军

## 2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	证券时报
登载基金年度报告正文的管理人互联网网址	http://www.htcxfund.com
基金年度报告备置地点	基金管理人、基金托管人的办公场所

## 2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
会计师事务所	普华永道中天会计师事务所 (特殊普通合伙)	上海市浦东新区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 6 楼
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1 (3850)

## § 3 主要财务指标和基金收益分配情况

### 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	2022 年 8 月 22 日-2022 年 12 月 31 日
本期收入	24,815,959.89
本期净利润	13,199,054.36
本期经营活动产生的现金流量净额	24,463,985.14
期末数据和指标	2022 年末
期末基金总资产	1,325,417,452.05
期末基金净资产	1,255,199,054.36
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	105.59

注：本报告期自 2022 年 8 月 22 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日止。

### 3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2022 年 8 月 22 日-2022 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	2.5104

注：报告期自 2022 年 8 月 22 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日止。

### 3.3 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	21,077,623.08	0.0422	-

注：1、本基金合同生效日为 2022 年 8 月 22 日，自基金合同生效日起至本报告期末不满一年。

2、本期可供分配金额根据年度审计报告计算，与四季度披露金额的差异来自于财务数据的审计调整。

##### 3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

无。

#### 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	13,199,054.36	-
本期折旧和摊销	7,556,395.44	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	35,701.85	-
本期息税折旧及摊销前利润	20,791,151.65	-
调增项		
1-基础设施基金发行份额募集的资金	1,242,000,000.00	-
2-应收和应付项目的变动	3,494,920.97	-
调减项		
1-收购基础设施项目所支付的现金	-1,242,000,000.00	-
2-预留资本性支出	-104,827.86	-
3-不可预见费用	-400,000.00	-
4-未来合理期间内的运营费用	-2,703,621.68	-
本期可供分配金额	21,077,623.08	-

##### 3.3.2.2 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

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

根据《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“《招募说明书》”）预测的 2022 年 7-12 月可供分配金额 24,533,021.75 元\*报告期实际运营天数 131 天/预测期天数 184 天，得到报告期内预测的可供分配金额为 17,466,444.83 元，本报告期实现可供分配金额 21,077,623.08 元，完成《招募说明书》预测的 120.67%。其中，EBITDA（税息折旧及摊销前利润）完成《招募说明书》预测的 128.26%，总体运营情况良好，可供分配金额及 EBITDA 好于《招募说明书》的预测。

### 3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

#### 一、管理费

本基金的管理费包括固定管理费和浮动管理费。

#### 1、固定管理费

##### (1) 基金管理人的管理费

固定管理费按最新一期年度报告披露的基金净值的 0.1%及按每季度基础设施项目运营收入的 4%分别计提，当年度固定管理费总额为按最新一期年度报告披露的基金净值计提的固定管理费总额与按每季度基础设施项目运营收入计提的固定管理费总额相加之和。具体计算方法如下：

按最新一期年度报告披露的基金净值计提的固定管理费

$$H = E \times 0.1\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金净值为基数应计提的固定管理费

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

当年度的按最新一期年度报告披露的基金净值计提的固定管理费总额为该年度每日应计提的固定管理费相加的总和。

报告期内发生应支付基金管理人的管理费 449,161.68 元，截至报告期末未支付。

##### (2) 资产支持计划管理人的管理费

计划管理人的管理费按最近一期基础设施基金年度报告披露的基础设施基金净值的 0.1%按日计提，具体计算方法如下：

$$H = E \times 0.1\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的计划管理人的管理费

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

报告期内发生应支付资产支持计划管理人的管理费 445,758.94 元，截至报告期末未支付。

(3) 按每季度基础设施项目运营收入计提的固定管理费

$$Z=Q \times 4\%$$

Z 为每季度以基础设施项目运营收入为基数计提的固定管理费

Q 为计提日所对应季度的经基金管理人与计划管理人确认的基础设施项目运营收入

就每年第一至三季度而言，每个自然季度后的第 10 个工作日前，运营管理机构与项目公司核对上一季度的基础设施项目运营收入，由项目公司在每个自然季度结束后的第 20 个工作日前向运营管理机构支付当季度固定管理费；就每年第四季度而言，项目公司于其年度财务审计报告正式出具后第 10 个工作日前，按照财务审计报告审定金额向运营管理机构支付第四季度固定管理费，第一至三季度经审计确认的固定管理费与此前项目公司已支付金额如有出入，则按多退少补原则与第四季度固定管理费同时结算。

当年度的按每季度基础设施项目运营收入计提的固定管理费总额为该年度每季度应计提的固定管理费相加的总和。

## 2、浮动管理费

浮动管理费系指以每一项目公司该自然年度的基础设施项目运营收入为基数并结合该项目公司基础设施资产运营业绩目标计算的费用。为免疑义，当“基础设施项目运营收入”按本条约定作为浮动管理费的计算依据时，指项目公司实收到账的“因基础设施资产的运营、管理而取得的收入”（包括但不限于：保障性租赁住房的住宅租金收入、配套商业设施租金/运营收入、配套停车场停车费收入、广告位租金收入、临时摊位租金/运营收入；因基础设施资产的合法运营、管理而产生的其他收入）金额，且包含项目公司因取得该等收入而依法应当缴纳的各项税费（含销项增值税）。

浮动管理费总额为针对每一项目公司计算的浮动管理费相加之和。

其中，运营业绩目标按照如下方式确定：

### (1) 第一、二个自然年度的运营业绩目标确定方式

于基础设施基金设立日所在当个自然年度及下一个自然年度，该项目公司基础设施项目运营业绩目标以本基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》中记载的该自然年度（就基金设立日所在当个自然年度而言，基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》对应的测算期间

为当年度 7 月 1 日至 12 月 31 日) 对应的预测运营收入 (含税) 为准。

其中, 基金设立日所在自然年度剩余期限基础设施项目运营业绩目标进一步按以下规则进行推算:

基金设立日所在自然年度剩余期限指自基金设立日起 (含当日), 至 2022 年 12 月 31 日止 (含当日) 的期间, 即 “2022 年度运营期间”。

2022 年度运营期间的基础设施项目运营业绩目标以基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》所列的 2022 年 7 月 1 日 (含当日) 至 2022 年 12 月 31 日 (含当日) 期间 (下称 “2022 下半年”) 运营收入预测值为基准值, 按以下公式计算:

就某一基础设施项目而言,

2022 年度运营期间的基础设施项目运营业绩目标=2022 年下半年运营收入基准值×(2022 年度运营期间实际天数/184 天)

上述公式, 同样适用于某一基础设施项目 2022 年度运营期间的运营收入明细项目、运营支出及其明细项目的预算金额计算。

#### (2) 自第三个自然年度起的运营业绩目标确定方式

自第三个自然年度起, 项目公司每年的运营业绩目标为以上一个自然年度 12 月 31 日为基准日的评估报告 (如果没有以该日为基准日的评估报告, 则为基准日在 12 月 31 日之前且距离 12 月 31 日最近的评估报告) 所记载的按照收益法进行估值时采用的当年度基础设施项目运营收入水平 (含税)。

基金管理人和计划管理人应共同确认每年的运营业绩目标具体金额。

浮动管理费计算方式如下:

浮动管理费累进计算。如任一项目公司基础设施资产年度运营收入 (含税) 超过该项目公司该年度运营业绩目标, 则该项目公司基础设施资产年度运营收入 (含税) 处于该年度运营业绩目标的 100%-125% 区间的 13% 作为浮动管理费; 进一步, 如该项目公司基础设施资产年度运营收入 (含税) 超过该年度运营业绩目标的 125%, 则该项目公司基础设施资产年度运营收入 (含税) 处于该年度运营业绩目标的 125%-150% 区间的 25% 作为浮动管理费; 再进一步, 如该项目公司基础设施资产年度运营收入 (含税) 超过该年度运营业绩目标的 150%, 则该项目公司基础设施资产年度运营收入 (含税) 超过 150% 部分的 45% 作为浮动管理费, 具体累进计算比例如下所示:

区间

项目公司基础设施资产年度运营收入 (含税且以实际到账金额为准) 为 A, 对应年度运营业绩目标为 X 累进计算比例

$A \leq X \ 0$

$100\%X < A \leq 125\%X \ 13\%$

$125\%X < A \leq 150\%X \ 25\%$

$A > 150\%X \ 45\%$

报告期内发生应支付运营管理机构的管理费 832,396.49 元，其中，固定管理费为 826,781.73 元，浮动管理费为 5,614.76 元，截至报告期末未支付。

## 二、托管费

基金托管人的托管费按最新一期年度报告披露的基金净值的 0.01%（下称“基金托管费”）计提，具体计算方法如下：

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

H 为每日应计提的基金托管费

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

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人于最新一期年度报告出具后的 5 个工作日内核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性划扣。

报告期内发生应支付基金托管人的托管费共计 44,915.64 元，截至报告期末未支付。

## § 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

本基金按基金合同约定在 8 月初始设立时完成了资产投资后，在本报告期内无新增投资。截至本期末，本基金通过持有“深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划”的全部份额而间接持有基础设施项目，且由项目公司直接持有基础设施资产。本基金持有的基础设施资产为安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目 4 个保障性租赁住房项目，分别位于深圳市福田区、罗湖区、大鹏新区和坪山区，项目建筑面积合计 13.47 万平方米，共 1,830 套保障性租赁住房及其配套。

项目公司股权交割日起，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人、计划管理人以及项目公司共同委托深圳市房屋租赁运营管理有限公司（“租赁公司”）作为运营管理机构，为基础设施项目提供基础设施运营管理服务。基金管理人、计划管理人、项目公司以及租赁公司已根据签订的《基础设施运营管理服务协议》，执行协议中约定的运营管理职责分工。

本基金持有的 4 个基础设施项目 2022 年完成总收入 19,234,469.98 元,其中保障房性租赁住房租金收入 18,388,845.04 元,配套商业租金收入 527,476.38 元,配套停车场租金收入 318,148.56 元。截至 2022 年 12 月 31 日,安居百泉阁项目保障性租赁住房出租率为 98.16%、配套商业出租率为 100%、配套停车场出租率为 100%;安居锦园项目保障性租赁住房出租率为 99.06%、配套停车场出租率为 100%;保利香槟苑项目和凤凰公馆项目保障性租赁住房的出租率分别为 99.51%和 98.79%。按建筑面积,4 个基础设施项目个人租户合计占比约 42.92%,用人单位合计占比约 57.08%,租户结构稳定,自 2022 年 8 月 22 日至 2022 年 12 月 31 日本年累计可供分配金额为 21,007,623.08 元,基金运营整体保持平稳。

## 4.2 基础设施项目所属行业情况

### 4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

从行业分类来看,根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017),基础设施项目所属的行业分类为“K70 房地产业”之“K7040 房地产租赁经营”。从国家住房保障体系分类来看,根据国办发〔2021〕22 号文和深圳市《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》(深府办函〔2022〕23 号),基础设施项目为国家住房保障体系三大分类中的保障性租赁住房。

本基础设施项目位于深圳市,因此项目公司及基础设施项目的市场环境主要受深圳市保障性租赁住房市场环境的影响。当前,深圳市住房供需关系紧张,功能完善、配套齐全的商品住房和公共住房占比较低,亟需加大建设筹集力度,以满足人民对宜居生活的美好向往,匹配新时代的城市发展定位。深圳市保障性租赁住房作为住房保障体系的重要组成部分,具有显著的政策属性和民生保障属性,其租金定价、配租对象的选择和租赁期限等均由深圳市、区住建部门确定,受市场因素影响较小。

### 4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

基础设施项目具有区位、环境、配套及交通等主要竞争优势。项目均处于区域核心片区,所处区域人才数量增长快、居住需求大、房屋品质要求较高,区域保障性租赁住房需求旺盛,而周边供给有限。同时,租金价格优势明显。

安居百泉阁项目位于深圳市福田区安托山片区,临近香蜜湖、侨香等传统高档住宅片区,同时亦处于福田区与南山区的过渡区域,承接了深圳市两大核心商务区域的人才住房需求。本项目西临安托山、北临梅林山公园、东临香蜜公园、南临深圳国际园林花卉博览园,享有丰富的景观资源及优越的自然环境。项目周边有大型购物中心及超市,如印力中心、山姆超市等,生活配套完善,同时亦有深圳市高级中学、红岭中学、深圳国际交流学院、福田妇儿医院、深圳眼科医院、香蜜体育公园、深圳市儿童公园等,教育、医疗及公共活动设施配套齐全。本项目轨道及公路交



通便利，距离深圳地铁 2 号线和 7 号线换乘站“安托山地铁站”仅 200 米，同时还设有“侨香三道南”、“鸿新花园”等多个公交站；靠近城市主干道如北环大道、侨香路等，交通条件便利。本项目所在片区高档住宅小区居多、整体价格较高，人才通过购置物业满足居住需求的难度较大。同时，随着福田区人才的持续流入，本项目以低于市场水平的租赁价格能够极大地满足所在片区人才的居住需求，提升片区人才引进的吸引力。

安居锦园项目位于深圳市罗湖区笋岗片区，临近红岭新兴金融产业带，完善的企业扶持政策及优质的产业空间吸引了众多大型企业落户，片区产业升级转型已初见雏形，将为本项目带来大量人才的住房需求。本项目所在片区经多年城市更新后配套已日趋完善，项目周边有华润笋岗中心、宝能第一空间、深业泰富广场、招商中环等高端商业配套，将满足人才的日常消费需求。本项目临近多条主要道路，距深圳市各公共交通枢纽较近，距 7 号线“笋岗地铁站”约 400 米，周边设有多个公交站有多路公交车，自驾出行及公共交通出行均便利，能满足人才的日常出行需求。本项目所在片区人才数量增长快、居住需求量大，与片区内现有的保障性租赁住房资源供应错配，将为本项目带来机会。周边住宅项目以自建房及老旧小区为主，本项目将填补片区高品质租赁住房的市场空缺。

保利香槟苑项目位于深圳市大鹏新区，大鹏新区是深圳传统文化和红色文化资源集聚地，企业扶持政策及优质的旅游产业空间吸引了众多企业落户，旅游文化产业升级转型已初见雏形，将为本项目带来大量人才的住房需求。本项目所在片区具备山海资源优势，周边风景优美，经多年旅游文化产业升级后生活配套已日趋完善，项目周边有大鹏所城、较场尾等休闲文化配套，KPR 佳兆业广场、华润万家等商业配套，可以满足居民的日常休闲、消费需求。本项目周边住宅项目以自建房及老旧小区为主，居住品质较差，与人才对高品质住宅的需求不符，本项目将填补片区高品质租赁住房的市场空缺。

凤凰公馆项目位于深圳市坪山区碧岭街道，处在坪山区“两城两区三带”建设中的“一城一区二带”（碧湖文化健康城、慢生活生态休闲区、坪山河风情带、现代都市发展带）重要位置。本项目临近规划中的 14 号线地铁站；周边设有碧桂园凤凰公馆站、龙勤碧沙路口、汤坑小学等多个公交站；紧邻坪山大道，邻近龙勤路、碧沙北路等主要出行道路，交通较为便利，公交、自驾出行较为方便。本项目周边住宅项目以自建房及老旧小区为主，居住品质较差，与人才对高品质住宅的需求不符，本项目将填补片区高品质租赁住房的市场空缺。

安居百泉阁所供应住房面积主要为 60-70 平方米的两房户型，安居锦园所供应住房面积主要为 65-85 平方米的两房和三房户型，凤凰公馆所供应住房面积主要为 66-82 平方米的两房和三房户型，保利香槟苑所供应住房面积主要为 67-81 平方米的两房和三房户型，与附近可租赁人才房

项目有明显的区别，区域内可租赁人才房同质化竞争情况并不明显。

### 4.3 基础设施项目运营相关财务信息

#### 4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

##### 4.3.1.1 基础设施项目公司名称

序号：1 公司名称：深圳市安居百泉阁管理有限公司、深圳市安居锦园管理有限公司、深圳市安居鼎吉管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日		上年同期 -	
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）
1	住宅收入	18,388,845.04	95.60	-	-
2	停车场收入	318,148.56	1.65	-	-
3	商铺收入	527,476.38	2.75	-	-
-	其他收入	-	-	-	-
-	合计	19,234,469.98	100.00	-	-

##### 4.3.1.2 管理人对基础设施项目公司营业收入重大变化情况的分析

报告期内，基础设施项目公司营业收入无重大变化情况。

#### 4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

##### 4.3.2.1 基础设施项目公司名称

序号：1 公司名称：深圳市安居百泉阁管理有限公司、深圳市安居锦园管理有限公司、深圳市安居鼎吉管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日		上年同期 -	
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）
1	投资性房地产折旧及摊销	6,012,988.76	14.79	-	-
2	运营管理服务费	785,279.71	1.93	-	-
3	其他成本费用	77,779.84	0.19	-	-
4	管理费用	351,464.24	0.86	-	-

5	利息费用	33,415,717.94	82.23	-	-
-	其他成本/费用	-	-	-	-
-	合计	40,643,230.49	100	-	-

注：利息费用为股东借款利息。

#### 4.3.2.2 管理人对基础设施项目公司营业成本及主要费用重大变化情况的分析

报告期内，基础设施项目公司营业成本及主要费用无重大变化。

#### 4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

##### 4.3.3.1 基础设施项目公司名称

序号：1 公司名称：深圳市安居百泉阁管理有限公司、深圳市安居锦园管理有限公司、深圳市安居鼎吉管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2022年8月22 日（基金合同 生效日）至 2022年12月 31日	上年同期 -
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利率是衡量盈利能力的指标。毛利率=毛利润/营业收入*100%	%	64.25	-
2	净利率	净利率=净利润/主营业务收入×100%	%	-110.53	-
3	净利率-不扣除基金层面提取部分	(净利润+基金层面提取部分)/营业收入	%	63.20	-
4	息税折旧前净利率	息税折旧前净利率=(净利润+所得税费用+利息费用+计入本期损益的折旧和摊销)/营业收入	%	93.64	-

##### 4.3.3.2 管理人对基础设施项目公司财务业绩衡量指标重大变化情况的分析

报告期内，基础设施项目公司财务业绩衡量指标无重大变化。

#### 4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

本基金持有的基础设施资产为安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目 4 个保障性租赁住房项目，分别位于深圳市福田区、罗湖区、大鹏新区和坪山区，项目建筑面积合计 13.47 万平方米，共 1,830 套保障性租赁住房及其配套。

本基金持有的 4 个基础设施项目 2022 年完成总收入 19,234,469.98 元，其中保障房性租赁住房租金收入 18,388,845.04 元，配套商业租金收入 527,476.38 元，配套停车场租金收入

318,148.56 元。截至 2022 年 12 月 31 日，安居百泉阁项目保障性租赁住房出租率为 98.16%、配套商业出租率为 100%、配套停车场出租率为 100%；安居锦园项目保障性租赁住房出租率为 99.06%、配套停车场出租率为 100%；保利香槟苑项目和凤凰公馆项目保障性租赁住房的出租率分别为 99.51%和 98.79%。按建筑面积，4 个基础设施项目个人租户合计占比约 42.92%，用人单位合计占比约 57.08%，租户结构稳定，自 2022 年 8 月 22 日至 2022 年 12 月 31 日本年累计可供分配金额为 21,007,623.08 元，基金运营整体保持平稳。

#### 4.5 基础设施项目公司经营现金流

##### 4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

报告期内，深圳市安居百泉阁管理有限公司、深圳市安居锦园管理有限公司及深圳市安居鼎吉管理有限公司经营活动产生的现金流量净额为 19,400,188.23 元。经营活动现金流入 22,129,769.47 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金为 21,628,398.92 元。经营活动现金流出 2,729,581.24 元，其中购买商品、接受劳务支付的现金 191,025.49 元，其中支付的各项税费为 2,024,314.95 元。

##### 4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

报告期内，从 4 个基础设施项目（安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目）的租赁面积来看，占比超过 10%的承租人只有一家，为荣耀终端有限公司，租赁面积 18,041.77 平方米，占安居百泉阁项目可租赁面积的 45.43%，占 4 个项目可租赁总面积的 13.40%；从租赁收入来看，荣耀终端有限公司在报告期内的租赁收入为 4,327,827.05 元，占安居百泉阁项目收入的 43.55%，占 4 个项目总收入的 22.50%。荣耀终端有限公司注册地为福田区，福田区政府根据企业引进政策，提供了政策住房优惠，配租多套保租房供其使用。荣耀终端有限公司最终入住人均是单位的雇员中符合配租条件且经深圳市、区住建部门认可的个人，最终收入来源均是个人，基础设施资产收入来源分散度较高。荣耀终端有限公司历史履约情况良好，具有持续经营能力，基础设施项目收入来源持续稳定。

##### 4.5.3 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

报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

#### 4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

##### 4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

报告期内，本基金无对外借款情况。

#### 4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

报告期内，本基金无对外借款情况。

#### 4.6.3 对基础设施项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

报告期内，本基金无对外借款情况。

#### 4.7 基础设施项目投资情况

##### 4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本报告期内，除基金成立时初次购入的基础设施项目，无其他购入或出售基础设施项目。

##### 4.7.2 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

本报告期内，除本基金招募书披露的购入安居百泉阁、安居锦园及保利香槟苑及凤凰公馆项目外，无其他购入或出售基础设施项目的情况。截止 2022 年 12 月 31 日，本基金收盘价为 2.719 元，较发行价涨幅为 9.46%。

#### 4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

#### 4.9 基础设施项目相关保险的情况

基础设施项目于 2022 年 3 月 23 日向中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司购买财产一切险及附加险、公众责任险及房屋出租人责任险，保险期限为自 2022 年 3 月 27 日零时起至 2023 年 3 月 26 日二十四时止，本报告期内未发生财产一切险及附加险、公众责任险及房屋出租人责任险出险事项，将于 2023 年 3 月 26 日之前完成下一年度续保事宜。

#### 4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

##### 一、未来发展前景的分析及说明

根据《深圳市住房发展“十四五”规划》，“十四五”期间，深圳多渠道增加住房供给，规划期内计划供应居住用地不少于 15 平方公里，力争达到 17.5 平方公里，力争每年供应的居住用地占建设用地比例不低于 30%，规划期前三年供应居住用地不少于五年总量的 70%。深圳建设筹集公共住房 54 万套（间），包括公共租赁住房 6 万套（间）、保障性租赁住房 40 万套（间）、共有产权住房 8 万套（间）。深圳供应分配住房 65 万套（间），其中，供应商品住房 31 万套；供应分配公共住房 34 万套（间），包括公共租赁住房 6 万套（间）、保障性租赁住房 20 万套（间）、共有产权住房 8 万套（间），供应分配保障性租赁住房占供应分配住房总量的比例不低于 30%，探索建立公共住房跨区调剂机制，鼓励各区加大公共住房供应分配力度，分区分类逐步缩短公共住房轮候周期，促进供需平衡。

基础设施项目位于深圳市，所处区位宏观经济发达，受政策鼓励、资金资源丰富等因素影响，吸引大量新市民、青年人群体流入，进一步扩大了深圳市保障性租赁住房需求，为基础设施资产现金流的稳定性提供了重要保障。

本项目原始权益人深圳市人才安居集团是由深圳市委市政府 2016 年出资 1,000 亿元成立的住房专营机构，是专责负责公共住房投资建设和运营管理的市属国有独资公司，通过对标新加坡建屋发展局，坚持政策性功能性导向、企业化管理、市场化运作，打造成深圳市人才安居住房投融资平台，建设筹集平台，运营管理平台以及专业化、规模化、规范化的住房租赁平台。根据《深圳市住房发展“十四五”规划》，到 2025 年深圳市将建设筹集各类保障性住房 54 万套，深圳市人才安居集团计划承担全市三分之一以上的建设筹集任务。

## 二、经营风险因素的分析及说明

### 1、租金定价

保障性租赁住房类资产的租金目前由当地政府住建部门予以核定或备案，保障性租赁住房的产权人无法自行按照市场公允价格、供需情况、成本收益比等因素自主调整租金标准。基于其公益性的政策定位，基础设施资产的租金水平受政府调控并远低于市场可比住宅物业的租金水平，且租金调整幅度亦受政府调控。

### 2、配租效率

根据深圳市保障性租赁住房的相关政策法规，保障性租赁住房的承租人准入条件及配租方案由政府住建部门确定。保障性租赁住房资产的收益在一定程度上受限于该统一配租制度，因此，基础设施项目运营收入的实际取得受到住建部门执行统一配租制度的口径和效率的影响。从配租机制来看，保障性租赁住房的承租人均需经过市、区住建部门的审核批准，这些符合深圳市人才政策的租户作为城市建设的骨干力量，具有较强的租金履约能力，保障了租金支付的稳定性。另外，当已签约租户提出续租或退租申请时，运营管理机构将发挥主动管理能力及时与住建部门沟通并密切跟进续租的流程进展情况，针对退租的房源协调住建部门提前安排配租，保证租赁协议的顺利衔接。

### 3、大修、改造影响

基础设施资产适用的环保、节能、绿色、消防等建筑标准可能提高，为此项目公司可能需要支出较多费用进行大修或改造，并可能通过债务融资筹集资金，由此可能导致项目公司资产负债率上升，进而影响现金流。基础设施资产陆续于 2020 年及 2021 年完成竣工验收备案，目前成新率较高，历史期间发生修理金额不重大，且短期内进行大修或改造的可能性较小。同时，由运营管理机构针对基础设施资产进行定期入户安全检查，同时根据基础设施资产运营情况编制年度运

营管理计划与运营预算，并提交计划管理人复核及基金管理人最终审批。年度运营管理计划与运营预算将包含基础设施项目当年计提的中大修及改造费用。

#### 4、市场竞争影响

在“房住不炒”的政策导向下，随着保障性租赁住房配套政策体系的不断完善，未来可能会有更加多元化的市场供应主体，并可能影响市场供需关系。目前深圳市保障性租赁住房行业除原始权益人深圳市人才安居集团及其子公司外无直接竞争对手。且保障性租赁住房地域性强，不同区域间保障性租赁住房市场几乎不存在竞争关系。

#### 4.11 其他需要说明的情况

无。

## § 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

### 5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额
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	5,333,493.63
4	其他资产	-
5	合计	5,333,493.63

### 5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

无。

### 5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细

无。

### 5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细

无。

### 5.5 投资组合报告附注

本基金投资的前十名证券的发行主体未出现被监管部门立案调查，或在报告编辑日前一年受到公开谴责、处罚的情形。

## 5.6 报告期末其他各项资产构成

无。

## 5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于四舍五入的原因，分项之和与合计可能有尾差。

## 5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明

本基金管理人为确保基金估值工作符合相关法律法规和基金合同的规定，确保基金资产估值的公平、合理，有效维护投资人的利益。成立红土创新基金估值工作组，估值工作组成员由投资部、研究部、基金事务部、监察稽核部等人员组成，分管运营的公司领导任组长。估值工作组成员均具备良好的专业经验和专业胜任能力，具有绝对的独立性。估值工作组的职责主要包括有：

(1) 制定和修订基金估值政策、程序及方法；(2) 负责审议公司估值政策、程序及方法的科学性；(3) 审议基金及其他资产合同中的估值政策；(4) 确定并监督公允价值执行；(5) 跟踪现行估值政策的执行。

参与估值流程的各方还包括本基金托管银行和会计师事务所。托管人根据法规及托管合同要求对基金估值及净值计算履行复核责任，如有异议，托管银行有责任要求基金管理公司作出合理解释，通过积极商讨达成一致意见。会计师事务所对基金估值使用的假设及参数等其他信息判断是否存在重大不一致或者重大错报。上述参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

本基金管理人已与深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司签署服务协议，由其按约定为基础设施资产提供评估服务。

## 5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明

无。

# § 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 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

红土创新基金管理有限公司（以下简称“红土创新基金”）经中国证监会证监许可【2014】562 号文批准设立。红土创新基金总部位于深圳，注册资本金为 4 亿元人民币，是国内首家创投系公募基金管理公司。公司股东为深圳市创新投资集团有限公司，持有股权 100%。

红土创新基金管理有限公司设置了独立的基础设施投资部以作为基础设施基金投资管理部



门，基础设施投资部具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员不少于 8 名，其中具备 5 年以上基础设施项目运营经验的主要负责人员不少于 5 名。

股东深创投集团在公募 REITs 领域做了长期的布局和探索，于 2017 年成立了专门从事不动产和 REITs 基金投资的专业投资管理机构深创投不动产基金管理（深圳）有限公司，积累了丰富的不动产投资研究、基础设施 REITs 投资管理、类 REITs 投资管理和运营经验。

### 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			
皮姗姗	-	2022 年 8 月 22 日	-	5 年	曾先后任职于盐田港国际资讯有限公司财务部、深圳市坪山人才安居有限公司财务部。现担任红土创新基金管理有限公司基础设施投资部投资经理，具有 5 年以上基础设施项目运营经验。	学士
裴颖	-	2022 年 8 月 22 日	-	7 年	曾先后任职于中国平安保险（集团）股份有限公司稽核监察项目中心、长城证券股份有限公司资产管理部。现担任红土创新基金管理有限公司基础设施投资部投资经理，具有 5 年以上基础设施项目投资管理经验。	硕士
任宁钦	-	2022 年 8 月 22 日	-	7 年	曾任深圳市核电工程建设公司副总经理、平安信托基建投资部投资执行总监、鹏华资产管理公司总经理助理。现任红土创新基金管理有限公司总经理助理兼基础设施投资部总经理。具有 5 年以上基础设施项目投资管理经验。	硕士

### 6.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

无。

### 6.1.4 基金经理薪酬机制

无。

## 6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

在本报告期内，本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、《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和其他相关法律法规的规定，并本着诚实信用、勤勉尽责、取信于市场、取信于社会的原则管理和运用基金资产，为基金持有人谋求最大利益。本报告期内，基金投资管理符合有关法规和基金合同的规定，没有损害基金持有人利益的行为。

## 6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

根据本基金合同的要求，本基金初始设立时的基金资产在扣除必要的预留费用后应全部投资于约定的单一基础设施资产支持专项计划。

本报告期末，本基金所募集的资金在扣除必要的预留费用后已经全部投资于“深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划”。本基金尚未投资信用债等本基金合同允许的投资品种。在上述投资操作中，本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司制定的公平交易相关制度。

## 6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

本基金设立时已投资于深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划，并通过投资于该专项计划穿透取得了安居百泉阁、安居锦园、凤凰公馆及保利香槟苑项目完全所有权。

在本报告期内，深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划根据《深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划标准条款》正常运营。本报告期内，该专项计划未进行收益分配，未召开基础设施资产支持证券持有人大会，未进行临时披露。

本基金持有的基础设施资产为安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目 4 个保障性租赁住房项目，分别位于深圳市福田区、罗湖区、大鹏新区和坪山区，项目建筑面积合计 13.47 万平方米，共 1,830 套保障性租赁住房及其配套。在本报告期内，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。截至 2022 年 12 月 31 日，安居百泉阁项目保障性租赁住房出租率为 98.16%、配套商业出租率为 100%、配套停车场出租率为 100%；安居锦园项目保障性租赁住房出租率为 99.06%、配套停车场出租率为 100%；保利香槟苑项目和凤凰公馆

项目保障性租赁住房的出租率分别为 99.51%和 98.79%，资产运营情况良好。

## 6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据相关法律法规和基金合同的要求以及本基金的实际运作情况，本报告期内本基金未进行收益分配。

## 6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

### 一、宏观经济

#### 1、经济运行明显回升

2022 年四季度，国内整体经济形势呈现恢复的态势，深圳市的经济发展展现出较强的韧性。2022 年，深圳地区生产总值为 32,387.68 亿元，同比增长 3.3%；2022 年，全市社会消费品零售总额 9,708.28 亿元，同比增长 2.2%，比前三季度提高 0.5 个百分点，增速分别高于全国、全省 2.4 个和 0.6 个百分点，居一线城市首位。

#### 2、固定资产投资持续较快增长，居民消费价格涨幅同比扩大

2022 年，深圳市固定资产投资同比增长 8.4%。固定资产投资增速跃居一线城市第一，大幅高于全国和全省。2022 年深圳工业投资继续保持良好增势，增长 19.2%，其中，制造业投资增长 15.4%；分产业看，第二产业投资增长 19.3%，第三产业投资增长 6.2%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长 17.0%，其中，电子及通信设备制造投资增长 21.0%；信息传输、软件和信息技术服务业投资增长 43.8%。社会领域投资快速增长，其中，卫生和社会工作投资增长 64.1%，文化、体育和娱乐业投资增长 22.9%。房地产开发投资增长 13.3%。

2022 年上半年，全市居民消费价格比上年同期上涨 2.3%。其中，食品烟酒价格上涨 2.4%，衣着价格上涨 0.8%，居住价格上涨 0.6%，生活用品及服务价格上涨 1.5%，教育文化娱乐上涨 3.6%，医疗保健价格上涨 0.1%，其他用品及服务价格上涨 1.7%。2022 年全年，全市居民消费价格同比上涨 2.3%，涨幅比 2021 年扩大 1.4 个百分点。

#### 3、保障性租赁住房政策持续利好

2022 年 11 月，中国证监会决定在支持房地产企业股权融资方面调整优化 5 项措施，提出进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用，推动保障性租赁住房 REITs 常态化发行。同月，深圳市人民政府办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》，进一步完善住房租赁监管机制，保障市场主体从事住房租赁经营的合法权益。为了规范既有非居住房屋改建保障性租赁住房行为，切实增加保障性租赁住房供给，有效缓解新市民、青年人等群体住房困难，2022 年 12 月深圳市住房和城乡建设局和深圳市规划和自然资源局联合印发了《关于既有非居住房屋改建保障性

租赁住房的通知（试行）》。为贯彻落实国家、省、市发展保障性租赁住房决策部署及推动完成“十四五”保障性租赁住房建设筹集目标的需要，同月深圳市住房和建设局出台了《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》，明确保障性租赁住房项目申请主体资格、准入条件、认定程序、退出机制等内容，有助于引导社会主体预期，激发社会主体参与建设运营保障性租赁住房，切实增加保障性租赁住房供给。

## 二、行业走势

基础设施项目属于保障性租赁住房行业，《深圳市住房发展“十四五”规划》提出，深圳市“十四五”期间建设筹集保障性租赁住房 40 万套，供应保障性租赁住房 20 万套。目前，深圳市保障性租赁住房发展刚起步，社会主体参与保障性租赁住房建设运营存在困境。2022 年国家及深圳市频频出台针对保障性租赁住房行业的相关政策，拓宽保障性租赁住房供给方式、明确保障性租赁住房项目申请认定资格及流程、增加对保障性租赁住房行业的金融支持，有助于引导社会主体预期，激发社会主体参与建设运营保障性租赁住房，最终以规范和发展住房租赁市场为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。

## 三、市场展望

从需求端来看，2023 年住房租赁需求有望恢复增长。2022 年，受经济下行压力加大等因素影响，人口流动受到一定限制，居民收入预期不确定性增大，住房租赁需求有所萎缩。2023 年，随着政策的逐步优化，社会经济的逐步复苏，人口流动性有望提升，住房租赁需求也将逐步释放。从供给端来看，2023 年保租房的筹集规模仍将保持在较高水平。目前，部分城市已公布 2023 年保租房筹集计划。从这些城市已公布计划来看，2023 年保租房计划筹集规模较 2022 年预计将略有下降，但绝对值仍将保持在较高水平。从政策端来看，2022 年，以加大保租房供给为切入点，中央及地方频繁出台制度建设、金融支持、保租房筹集等支持政策。随着住房制度建设的持续深化，住房租赁相关政策预计将进一步完善。另一方面，“十四五”时期保租房计划筹集规模大，围绕保租房筹集、运营的相关政策预计将持续出台，政策红利或将持续释放。

## 6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

根据基金管理人的公司章程，基金管理人和基金的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方可执行。董事会就关联交易事项进行表决时，有利害关系的董事应当回避。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。

基金管理人建立了完善的内部控制制度体系，通过《红土创新基金管理有限公司内部控制大纲》、《红土创新基金管理有限公司风险控制制度》及《红土创新基金管理有限公司关联交易管理办法》等一系列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。

为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险：基金重大关联交易，将事先经基金管理人董事会（包括 2/3 以上独立董事）批准并取得基金托管人同意；基金一般关联交易，将根据基金管理人的章程、有关关联交易的管理制度履行内部审批程序。必要时基金管理人将就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

## 6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人坚持一切从规范运作、防范风险、保护基金份额持有人利益出发，严格遵守国家有关法律法规和行业监管规则，在进一步梳理完善内部控制制度和业务流程的同时，确保各项法规和管理制度的落实。公司监察稽核部门按照规定的权限和程序，通过合规评审、合规检视等各项合规管理措施以及实时监控、定期检查、专项检查等方法，对基金的投资运作、基金销售、基金运营、客户服务和信息披露等进行了重点监控与稽核，发现问题及时提出改进建议，并督促相关部门进行整改，同时定期向董事会和公司管理层出具监察稽核报告。公司重视对员工的合规培训，开展了多次培训活动，加强对员工行为的管理，增强员工合规意识。公司还通过网站、邮件等多种形式进行了投资者教育工作。

报告期内，本基金管理人所管理的基金运作合法合规，基金合同得到严格履行，有效保障了基金份额持有人利益。本基金管理人将继续以风险控制为核心，提高监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金安全、合规运作。

## 6.9 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

# § 7 托管人报告

## 7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

招商银行具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，我行在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规、托管协议的规定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

## 7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明

招商银行根据法律法规、托管协议约定的投资监督条款，对托管产品的投资行为进行监督，并根据监管要求履行报告义务。

招商银行按照托管协议约定的统一记账方法和会计处理原则，独立地设置、登录和保管本产品的全套账册，进行会计核算和资产估值并与管理人建立对账机制。

本年度报告中利润分配情况真实、准确。

### 7.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

本年度报告中财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告内容真实、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

## § 8 资产支持证券管理人报告

### 8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人遵规守信及履职情况的说明

#### 一、本基金资产支持证券管理人遵规守信情况说明

在本报告期内，本基金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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所资产支持证券存续期信用风险管理指引（试行）》和其他相关法律法规的规定，并根据《深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划之资产支持证券认购协议》（以下简称“认购协议”）、《深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划说明书》及《深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划之专项计划合同标准条款》（以下简称“标准条款”）的规定或约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则为基础设施资产支持证券持有人提供专项计划管理服务。本报告期内，专项计划管理符合有关法规和认购协议的规定或约定，不存在损害基础设施资产支持证券持有人利益的行为。

#### 二、本基金资产支持证券管理人履职情况说明

在本报告期内，本基金资产支持证券管理人按照认购协议、标准条款等交易文件安排，恪尽职守地履行了管理和运用专项计划资产的职责。具体履职情况如下：

（一）根据法律法规及公司制度的要求，将专项计划的资产与固有财产分开管理，为专项计划单独建账、独立核算；

（二）根据法律法规及标准条款的规定或约定，将专项计划募集资金投资于基础资产，完成了目标股权的收购及目标债权的发放，实现了对项目公司及基础设施项目相关权益的持有；

（三）依据项目公司章程及法律规定，根据基金管理人的指示行使作为项目公司股东的股东权利，完成了对项目公司的交割接收；根据基金管理人的指示行使作为项目公司债权人的权利，向项目公司收取了借款利息；

（四）根据法律法规及标准条款的规定或约定，履行了与专项计划相关的信息披露义务，完成了向相关监管机构的备案与报告工作，包括向基础设施资产支持证券持有人披露专项计划成立、挂牌转让等信息，并将设立情况向中国基金业协会备案；向交易所定期披露基础设施资产支持证券风险管理报告等；

（五）根据法律法规及标准条款、《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证

券投资基金基础设施运营管理服务协议》等交易文件的要求，履行了对底层资产运营情况及现金流归集情况的检查、监督义务，包括对底层资产运营中合同管理、租金收缴与催收、预算管理、物业管理、信息披露等各个方面的监督与检查，以及对各业务参与方的履职监督等；

（六）根据法律法规及标准条款的规定或约定，履行本基金资产支持证券管理人在专项计划文件项下的的其他职责或义务。

## § 9 外部管理机构报告

### 9.1 报告期内本基金外部管理机构遵规守信及履职情况的说明

#### 一、外部管理机构遵规守信的说明

根据中国人民银行征信中心于 2023 年 2 月 1 日出具的外部管理机构《企业信用报告》，外部管理机构不存在未结清的不良贷款信息；根据全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至本报告期末，前述网站公布的信息中不存在外部管理机构被纳入全国法院失信被执行人名单。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<https://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<https://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（<https://www.mps.gov.cn/>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局广东省税务局（<https://guangdong.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局深圳市税务局网站（<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>）、广东省应急管理厅网站（<http://yjgl.gd.gov.cn/>）、广东省生态环境厅网站（<http://gdee.gd.gov.cn/>）、广东省自然资源厅（<http://nr.gd.gov.cn/>）、中国证监会广东监管局（<http://www.csrc.gov.cn/pub/guangdong/>）、广东省市场监督管理局（知识产权局）（<http://amr.gd.gov.cn/>）、广东省发展和改革委员会网站（<http://drc.gd.gov.cn/>）、广东省财政厅网站（<http://czt.gd.gov.cn/>）、广东省住房和城乡建设厅网站（<http://zfcxjst.gd.gov.cn/>）、广东省公安厅网站（<http://gdga.gd.gov.cn/>）、深圳市应急管理局网站（<http://yjgl.sz.gov.cn/>）、深圳市生态环境局网站（<http://meeb.sz.gov.cn/>）、深

圳市规划和自然资源局网站 (<http://pnr.sz.gov.cn/>)、深圳市市场监督管理局(深圳市知识产权局)网站(<http://amr.sz.gov.cn/>)、深圳市发展和改革委员会网站(<http://fgw.sz.gov.cn/>)、深圳市财政局网站 (<http://szfb.sz.gov.cn/>)、深圳市公安局网站 (<http://ga.sz.gov.cn/>)、信用中国网站 (<http://http://www.creditchina.gov.cn/>)、信用中国(广东)网站 (<https://credit.gd.gov.cn/IndexAction!getList.do>)、信用能源网站 (<http://www.creditenergy.gov.cn/>)、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站 (<http://www.ccgp.gov.cn/>)、全国建筑市场监管公共服务平台 (<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>)、国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>) 和中国裁判文书网 (<https://wenshu.court.gov.cn/>)，截至本报告期末，外部管理机构在前述网站公布的信息中不存在最近三年重大违法违规的记录。

## 二、外部管理机构履职情况的说明

### 1、外部管理机构职责

外部管理机构受委托履行以下职责：

#### (1) 运营管理统筹协调职责：

- ① 统筹保障性租赁住房政策沟通和争取；
- ② 统筹协助住建部门、配租机构开展租金定价工作；
- ③ 统筹协调配租机构开展租赁合同格式文本制作等租赁事务工作；
- ④ 协助编制基础设施项目运营计划与运营预算；
- ⑤ 协助为基础设施项目购买足够的商业保险；
- ⑥ 编制运营管理报告及协助信息披露。

#### (2) 运营管理日常实施职责：

- ① 制定和持续优化基础设施运营管理操作规程；
- ② 协助配租机构具体实施保障性租赁住房住宅部分的房源配租与租赁合同签署/管理的日常租赁事务工作；
- ③ 开展保障性租赁住房项目配套商业设施、配套停车场的招租/招商与租赁/运营合同签署/管理工作；
- ④ 受托运营管理基础设施项目资料交收和现场查验；
- ⑤ 协助项目公司进行租金收缴/催缴；
- ⑥ 作为基础设施项目运营管理层面的安全生产和消防安全责任人，组织实施基础设施项目运



营管理过程中的安全生产和消防安全检查，落实应尽的安全生产和消防安全责任；

⑦ 组织实施基础设施项目房屋、场所及设施设备维修，按经委托方审批的方案和预算组织实施基础设施项目中大修、改造及其他资本化支出事项；

⑧ 监督承租人/运营客户履约情况和办理退租手续；

⑨ 协助项目公司进行运营物资采购及获取物业管理服务/其他必要运营服务，并对物业管理服务机构等供应商履行采购/服务协议的行为进行监督；

⑩ 协调处理与基础设施项目相关的信访投诉事项；

⑪ 建设、应用和维护与基础设施项目相关的信息化系统。

## 2、外部管理机构履职情况

### (1) 合规经营情况

严格执行基金管理人对项目公司的管理制度、流程，在招商、采购、运营各环节严格执行内部管理制度，并不断优化提高运营管理效率。

### (2) 勤勉尽职情况

项目住宅以及商铺区域消防设施配套齐全，工作人员每月定期对小区消防设施设备包括消火栓，报警阀，灭火器、烟雾报警器等设施进行巡检，保障完好无损，可正常运作，并有相关记录。停车场区域划分清楚，路标及指引牌清晰明确，消防系统完善。项目相关设施设备机房管理制度、巡查以及操作记录可查；设备完好无故障；相关人员熟悉操作流程。小区按时进行清洁打扫，整体干净整洁，花园及绿化内无垃圾、无踩踏路径、绿化良好。

### (3) 利益冲突防范情况

运营管理机构成立专门工作组运营资产，档案资料独立保管，确保对本基金基础设施项目的服务客观中立以及确保运营基础设施管理标准、租金标准达到运营管理协议约定要求。并积极与政府部门沟通，严格执行优先出租策略，确保项目出租率稳定。

### (4) 团队建设情况

根据运营管理实际情况以及已签署运营管理服务协议约定要求，及时开展业务技能培训、提升专业管理素质，并积极参与行业对外交流管理经验。

### (5) 职业操守情况

对运营管理人员落实廉洁教育，加强职业操守管控，提高团队廉洁意识，以杜绝发生利益输送的风险。

### (6) 安全保障情况

依托专业化管理方式，层层分解、强化落实日常运营管理责任，强化小区安全管理、安全责

任，加强安全警示、防范宣传，对基础设施项目常态化安全检查已确保小区运营平稳，做到问题及时排查、及时处置。

## 9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明

无。

## § 10 审计报告

### 10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	普华永道中天审字(2023)第 20959 号

### 10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：
审计意见	<p>(一) 我们审计的内容</p> <p>我们审计了红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“红土创新深圳安居 REIT”)的财务报表,包括 2022 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表,2022 年 8 月 22 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日止期间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)变动表以及财务报表附注。</p> <p>(二) 我们的意见</p> <p>我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在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”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制,公允反映了红土创新深圳安居 REIT 2022 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2022 年 8 月 22 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。</p>
形成审计意见的基础	<p>我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。</p> <p>按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于红土创新深圳安居 REIT,并履行了职业道德方面的其他责任。</p>
其他信息	红土创新深圳安居 REIT 的基金管理人红土创新基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括红土创新深圳安居 REIT 2022 年年度报告中涵

	<p>盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。</p> <p>我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。</p> <p>结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。</p>
<p>管理层和治理层对财务报表的责任</p>	<p>基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。</p> <p>在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估红土创新深圳安居 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算红土创新深圳安居 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>基金管理人治理层负责监督红土创新深圳安居 REIT 的财务报告过程。</p>
<p>注册会计师对财务报表审计的责任</p>	<p>我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。</p> <p>在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：</p> <p>(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。</p> <p>(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。</p> <p>(三) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。</p> <p>(四) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对红土创新深圳安居 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是</p>

	<p>否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致红土创新深圳安居 REIT 不能持续经营。</p> <p>(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。</p> <p>(六) 就红土创新深圳安居 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。</p> <p>我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。</p>
会计师事务所的名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
注册会计师的姓名	张振波 吴琳杰
会计师事务所的地址	中国 上海市
审计报告日期	2023 年 03 月 28 日

### 10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请戴德梁行对安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2022 年 12 月 31 日，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目的市场价值分别为人民币 577,900,000.00 元、人民币 300,500,000.00 元、人民币 68,300,000.00 元和人民币 213,400,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：出租率、收益年期、折现率、租金价格等。本基金的基金管理人管理层已对戴德梁行采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为戴德梁行采用的评估方法和参数具有合理性。

## § 11 年度财务报告

### 11.1 资产负债表

#### 11.1.1 合并资产负债表

会计主体：红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2022 年 12 月 31 日
----	-----	-------------------------

<b>资产：</b>		
货币资金	11.5.7.1	93,106,811.97
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	11.5.4.8	-
应收账款	11.5.4.9	177,152.26
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	1,147,986,383.43
固定资产	11.5.7.12	-
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	-
长期待摊费用	11.5.7.18	-
递延所得税资产	11.5.7.19.1	-
其他资产	11.5.7.20	84,147,104.39
资产总计		1,325,417,452.05
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2022年12月31日</b>
<b>负债：</b>		
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	1,269,831.64
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		1,727,317.11

应付托管费		44,915.64
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	1,124,789.44
应付利息	11.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.26	-
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	11.5.7.19.2	35,701.85
其他负债	11.5.7.30	66,015,842.01
负债合计		70,218,397.69
<b>所有者权益：</b>		
实收基金	11.5.7.31	1,242,000,000.00
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	13,199,054.36
所有者权益合计		1,255,199,054.36
负债和所有者权益总计		1,325,417,452.05

注：1. 报告截止日 2022 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.5104 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

2. 本财务报表的实际编制期间为 2022 年 8 月 22 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日止期间。

### 11.1.2 个别资产负债表

会计主体：红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2022 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>		
货币资金	11.5.19.1	5,333,493.63
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	1,242,000,000.00
其他资产		-
资产总计		1,247,333,493.63
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2022年12月31日</b>
<b>负 债:</b>		
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		449,161.68
应付托管费		44,915.64
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		430,400.00
负债合计		924,477.32
<b>所有者权益:</b>		
实收基金		1,242,000,000.00
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		4,409,016.31
所有者权益合计		1,246,409,016.31
负债和所有者权益总计		1,247,333,493.63

## 11.2 利润表

### 11.2.1 合并利润表

会计主体：红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
<b>一、营业总收入</b>		24,815,959.89
1. 营业收入		19,234,469.98
2. 利息收入		5,581,489.91
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	-
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	-
<b>二、营业总成本</b>		11,581,203.68
1. 营业成本		7,634,175.28
2. 利息支出	11.5.7.42	-
3. 税金及附加	11.5.7.43	1,331,868.57
4. 销售费用	11.5.7.44	-
5. 管理费用	11.5.7.45	751,464.24
6. 研发费用		-
7. 财务费用	11.5.7.46	7,907.06
8. 管理人报酬		1,680,200.33
9. 托管费		44,915.64
10. 投资顾问费		-
11. 信用减值损失	11.5.7.47	-
12. 资产减值损失	11.5.7.48	-
13. 其他费用	11.5.7.49	130,672.56
<b>三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）</b>		13,234,756.21
加：营业外收入	11.5.7.50	-
减：营业外支出	11.5.7.51	-



四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		13,234,756.21
减：所得税费用	11.5.7.52	35,701.85
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		13,199,054.36
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		13,199,054.36
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		13,199,054.36

### 11.2.2 个别利润表

会计主体：红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022年8月22日（基金合同 生效日）至2022年12月31 日
一、收入		5,333,641.19
1.利息收入		5,333,641.19
2.投资收益（损失以“-”号填列）		-
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		924,624.88
1.管理人报酬		449,161.68
2.托管费		44,915.64
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		430,547.56
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,409,016.31
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,409,016.31
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		4,409,016.31

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.1 合并现金流量表

会计主体：红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022年8月22日(基金 合同生效日)至2022年 12月31日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		21,628,398.92
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		5,577,880.26
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	336,301.92
<b>经营活动现金流入小计</b>		27,542,581.10
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		-191,025.49
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		-2,293,057.11
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	-594,513.36
<b>经营活动现金流出小计</b>		-3,078,595.96
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		24,463,985.14
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-497,533,744.34
20. 支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-675,827,038.48
<b>投资活动现金流出小计</b>		-1,173,360,782.82
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-1,173,360,782.82
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
21. 认购/申购收到的现金		1,242,000,000.00
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	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		1,242,000,000.00
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. 支付其他与筹资活动有关的现金	11. 5. 7. 53. 6	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		1, 242, 000, 000. 00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		93, 103, 202. 32
加：期初现金及现金等价物余额		-
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		93, 103, 202. 32

### 11. 3. 2 个别现金流量表

会计主体：红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022 年 8 月 22 日(基金 合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
1. 收回基础设施投资收到的现金		-
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		-
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		5, 333, 070. 84
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-
<b>经营活动现金流入小计</b>		5, 333, 070. 84
8. 取得基础设施投资支付的现金		1, 242, 000, 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		147. 56
<b>经营活动现金流出小计</b>		1, 242, 000, 147. 56
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-1, 236, 667, 076. 72
<b>二、筹资活动产生的现金流量：</b>		
14. 认购/申购收到的现金		1, 242, 000, 000. 00
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		1, 242, 000, 000. 00
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		-
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		1, 242, 000, 000. 00

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		5,332,923.28
加：期初现金及现金等价物余额		-
五、期末现金及现金等价物余额		5,332,923.28

#### 11.4 所有者权益变动表

##### 11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日							未分配利润	所有者权益合计
	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			
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本期期初余额	1,242,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,242,000,000.00	
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	13,199,054.36	13,199,054.36	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	13,199,054.36	13,199,054.36	
（二）产品持有	-	-	-	-	-	-	-	-	

人申购和赎回								
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>1,242,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13,199,054.36</b>	<b>1,255,199,054.36</b>

#### 11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
<b>二、本期期初余额</b>	<b>1,242,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,242,000,000.00</b>
<b>三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,409,016.31</b>	<b>4,409,016.31</b>
(一)综合收益总额	-	-	-	4,409,016.31	4,409,016.31

(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	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	1,242,000,000.00	-	-	4,409,016.31	1,246,409,016.31

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 7.1 至-财务报表由下列负责人签署：

冀洪涛

周厚桥

焦小川

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

## 11.5 报表附注

### 11.5.1 基金基本情况

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

深圳市房屋租赁运营管理有限公司。

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

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

本基金所投资基础设施项目的基本信息如下:

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

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

百泉阁管理公司是由福田安居公司于2022年1月26日在中华人民共和国深圳市注册成立的有限责任公司。百泉阁管理公司经批准的经营范围为:一般经营项目是住房租赁,非居住房地产租赁,自有房地产经营活动(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动);许可经营项目是:物业管理(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

锦园管理公司是由罗湖安居公司于2022年1月21日在中华人民共和国深圳市注册成立的有限责任公司。锦园管理公司经批准的经营范围为:一般经营项目是自有房地产经营活动,非居住

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

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

本基金购买基础设施项目交易的具体情况如下:

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

本基金及其子公司合称“本集团”。

本财务报表由本基金的基金管理人红土创新基金管理有限公司于 2023 年 3 月 28 日批准报出。

### 11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注 11.5.4 所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

### 11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团 2022 年 8 月 22 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日止期间的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本集团 2022 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2022



年 8 月 22 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

## 11.5.4 重要会计政策和会计估计

### 11.5.4.1 会计年度

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日止期间。

### 11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

### 11.5.4.3 企业合并

同一控制下的企业合并

对于同一控制下企业合并，本集团基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

### 11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本集团为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

### 11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、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 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团现无金融资产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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### 债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

##### 以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

##### 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。

##### (ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款外，于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未

发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

#### (iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

#### (b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

#### (c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

#### 11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

#### 11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权以及以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

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

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

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金额计入当期损益。

#### 11.5.4.9 长期资产减值

投资性房地产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流量的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### 11.5.4.10 递延所得税资产与递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异,当该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,确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关;
- 本集团内该纳税主体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。

#### 11.5.4.11 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。本集团根据附注 11.5.4.6 所述金融负债和权益工具的定义就实收基金进行会计分类,无论其分类为金融负债亦或是权益工具,本财务报表均将其列示于所有者权益项下。

#### 11.5.4.12 费用

本基金的管理人报酬(包括固定管理费和浮动管理费)和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

#### 11.5.4.13 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。

本集团作为出租人

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。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物时,经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

#### 11.5.4.14 基金的收益分配政策

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

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

(三) 每一基金份额享有同等分配权；

(四) 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

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

#### 11.5.4.15 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

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。

#### 11.5.4.16 其他重要的会计政策和会计估计

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

##### (a) 所得税和递延所得税

本集团在深圳市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过

正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递所得税资产的账面价值进行调整。

#### (b) 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，根据附注“投资性房地产”所述的会计政策，本集团每年对投资性房地产的预计使用寿命和预计净残值进行复核并据此对估计的使用年限及净残值率进行修订。

### 11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

#### 11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

#### 11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

#### 11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

### 11.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《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》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及深圳人才安居 ABS 的主要税项列示如下：

(1) 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。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，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(2) 对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，股票的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3) 本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

本集团内百泉阁管理公司、锦园管理公司、鼎吉管理公司适用的主要税种及其税率列示如下：

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

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

另根据深圳市人民政府颁布的《关于印发<深圳经济特区房产税实施办法>的通知》(深府[1987]164 号)的相关规定，自 2022 年 1 月 26 日至 2022 年 12 月 31 日，本集团新建或购置的新建房屋(不包括违章建造的房屋)，自建成或购置之次月起免纳房产税。

## 11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

### 11.5.7.1 货币资金

#### 11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	93,106,811.97
其他货币资金	-



-	-
小计	93,106,811.97
减：减值准备	-
合计	93,106,811.97

### 11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
活期存款	93,103,202.32
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	3,609.65
小计	93,106,811.97
减：减值准备	-
合计	93,106,811.97

### 11.5.7.2 应收账款

#### 11.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2022年12月31日
1 年以内	177,152.26
1—2 年	-
小计	177,152.26
减：坏账准备	-
合计	177,152.26

#### 11.5.7.2.2 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
代美娜	28,184.24	15.91	-	28,184.24
星昊宠物服务科技(深圳)有限公司	23,444.26	13.23	-	23,444.26
谭邱平	23,184.81	13.09	-	23,184.81
蔡展望	18,414.91	10.39	-	18,414.91
周嘉豪	17,916.01	10.11	-	17,916.01
合计	111,144.23	62.73	-	111,144.23

注：上述应收账款账面余额为按照直线法确认的应收租金余额。

### 11.5.7.3 投资性房地产

#### 11.5.7.3.1 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	-	-	-	-
2. 本期增加金额	1,155,542,778.87	-	-	1,155,542,778.87
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
取得子公司	1,155,542,778.87	-	-	1,155,542,778.87
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	1,155,542,778.87	-	-	1,155,542,778.87
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	7,556,395.44	-	-	7,556,395.44
本期计提	7,556,395.44	-	-	7,556,395.44
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	7,556,395.44	-	-	7,556,395.44
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	1,147,986,383.43	-	-	1,147,986,383.43
2. 期初账面价值	-	-	-	-

注：于 2022 年 12 月 31 日，本集团持有的投资性房地产包括安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目。其中安居百泉阁项目账面原值 580,512,554.50 元，累计折旧 3,812,542.80 元，账面价值人民币 576,700,011.70 元；安居锦园项目账面原值 298,352,708.43 元，累计折旧 1,946,657.56 元，账面价值人民币 296,406,050.87 元；保利香槟苑项目账面原值 68,163,247.22 元，累计折旧 442,758.71 元，账面价值人民币 67,720,488.51 元；凤凰公馆项目账面原值 208,514,268.72 元，累计折旧 1,354,436.37 元，账面价值人民币 207,159,832.35 元。

#### 11.5.7.4 递延所得税资产和递延所得税负债

##### 11.5.7.4.1 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 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	-	-
公允价值变动	-	-
收入按照直线法核算	142,807.41	35,701.85
合计	142,807.41	35,701.85

##### 11.5.7.4.2 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	7,146,854.09
合计	7,146,854.09

##### 11.5.7.4.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2022 年 12 月 31 日	备注
2027 年	7,146,854.09	-
合计	7,146,854.09	-

### 11.5.7.5 其他资产

#### 11.5.7.5.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日
待抵扣进项税	80,954,229.53
预缴企业所得税	3,006,690.42
其他应收款	157,418.01
预付账款	28,766.43
合计	84,147,104.39

#### 11.5.7.5.2 预付账款

##### 11.5.7.5.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	28,766.43
1-2 年	-
合计	28,766.43

##### 11.5.7.5.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
中国人民财产保险股份有限公司	28,766.43	100.00	2022 年 12 月 30 日	预付 2023 年度保险费
合计	28,766.43	100.00	-	-

#### 11.5.7.5.3 其他应收款

##### 11.5.7.5.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	157,418.01
1-2 年	-
小计	157,418.01
减：坏账准备	-
合计	157,418.01

### 11.5.7.5.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2022 年 12 月 31 日
押金及保证金	150,000.00
代垫费用	7,418.01
小计	157,418.01
减：坏账准备	-
合计	157,418.01

### 11.5.7.5.3.3 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期 末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
深圳金融电子 结算中心	150,000.00	95.29	-	150,000.00
深圳市人才安 居集团	7,418.01	4.71	-	7,418.01
合计	157,418.01	100.00	-	157,418.01

### 11.5.7.6 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日
应付运营管理费	1,066,708.66
其他	203,122.98
合计	1,269,831.64

### 11.5.7.7 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2022 年 12 月 31 日
增值税	973,273.34
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	68,129.13
教育费附加	29,198.20
房产税	-
土地使用税	-
土地增值税	-
地方教育费附加	19,465.47
印花税	34,723.30
其他	-
合计	1,124,789.44

### 11.5.7.8 其他负债

#### 11.5.7.8.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日
其他应付款	63,643,248.56
预收账款	2,372,593.45
合计	66,015,842.01

#### 11.5.7.8.2 预收款项

##### 11.5.7.8.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日
预收租金	2,372,593.45
合计	2,372,593.45

#### 11.5.7.8.3 其他应付款

##### 11.5.7.8.3.1 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 2022 年 12 月 31 日
押金及保证金	13,772,700.15
应付股权转让款	49,145,710.36
其他	724,838.05
合计	63,643,248.56

### 11.5.7.9 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	500,000,000.00	1,242,000,000.00
本期末	500,000,000.00	1,242,000,000.00

注：本基金合同于 2022 年 8 月 22 日生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。

### 11.5.7.10 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	-	-	-
本期利润	13,199,054.36	-	13,199,054.36
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	-	-	-
本期末	13,199,054.36	-	13,199,054.36

### 11.5.7.11 营业收入和营业成本

项目	本期 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日			
	百泉阁管理公司	锦园管理公司	鼎吉管理公司	合计
营业收入				-
租赁收入	9,937,183.48	4,808,436.29	4,488,850.21	19,234,469.98
-	-	-	-	77,779.84
合计	9,937,183.48	4,808,436.29	4,488,850.21	19,234,469.98
营业成本				-
投资性房地产折旧	3,812,542.80	1,946,657.56	1,797,195.08	7,556,395.44
其他	13,258.92	8,379.27	56,141.65	77,779.84
合计	3,825,801.72	1,955,036.83	1,853,336.73	7,634,175.28

### 11.5.7.12 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
增值税	973,273.34
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	60,748.65
教育费附加	26,035.14
房产税	-
土地使用税	27,404.67
土地增值税	-
印花税	227,050.00
地方教育费附加	17,356.77
其他	-
合计	1,331,868.57

### 11.5.7.13 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
中介机构费	707,385.97
其他	44,078.27
合计	751,464.24

### 11.5.7.14 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
银行手续费	7,907.06
其他	-
合计	7,907.06

### 11.5.7.15 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
中证登划款手续费	74,520.00
信息披露费	50,000.00
其他	6,152.56
合计	130,672.56

### 11.5.7.16 所得税费用

#### 11.5.7.16.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	35,701.85
合计	35,701.85

#### 11.5.7.16.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2022年8月22日（基金合同生效日）至2022年12月31日
利润总额	13,234,756.21
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-5,306,164.81
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	5,341,866.66
合计	35,701.85



### 11.5.7.17 现金流量表附注

#### 11.5.7.17.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
收到租赁保证金	291,340.95
其他	44,960.97
合计	336,301.92

#### 11.5.7.17.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
退还租赁保证金	201,383.98
支付物业开办费	290,000.00
其他	103,129.38
合计	594,513.36

#### 11.5.7.17.3 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
支付债权转让款	675,827,038.48
合计	675,827,038.48

### 11.5.7.18 现金流量表补充资料

#### 11.5.7.18.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期
	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	13,199,054.36
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	7,556,395.44
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-

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)	35,701.85
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)	1,062,928.04
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,609,905.45
-	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	24,463,985.14
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	93,103,202.32
减: 现金的期初余额	-
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	93,103,202.32

#### 11.5.7.18.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位: 人民币元

项目	本期 2022年8月22日(基金合同 生效日)至2022年12月31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	537,484,313.45
其中: 百泉阁管理公司	309,833,322.36
其中: 锦园管理公司	127,082,847.86
其中: 鼎吉管理公司	100,568,143.23
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	39,950,569.11
其中: 百泉阁管理公司	19,149,058.75
其中: 锦园管理公司	9,593,330.94
其中: 鼎吉管理公司	11,208,179.42
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中: -	-
取得子公司支付的现金净额	497,533,744.34

#### 11.5.7.18.3 现金和现金等价物的构成

单位: 人民币元

项目	本期
	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
一、现金	93,103,202.32
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	93,103,202.32
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	93,103,202.32
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

### 11.5.8 集团的构成

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

注：本集团购买项目公司不构成业务合并，作为资产购买交易进行确认和计量。

### 11.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

#### 11.5.9.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

#### 11.5.9.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

#### 11.5.9.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无须披露的资产负债表日后事项。

### 11.5.10 关联方关系

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

无。

#### 11.5.10.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
红土创新基金管理有限公司（“红土创新基金”）	基金管理人

招商银行股份有限公司（“招商银行”）	基金托管人
深创投红土资产管理（深圳）有限公司（“深创投红土资管”）	深圳人才安居 ABS 的计划管理人、基金管理人的全资子公司
深圳市人才安居集团有限公司（“深圳市人才安居集团”）	原始权益人、持有本基金 10%以上基金份额的份额持有人
深圳市福田人才安居有限公司（“福田安居公司”）	原始权益人、持有本基金 10%以上基金份额的份额持有人、深圳市人才安居集团的控股子公司
深圳市罗湖人才安居有限公司（“罗湖安居公司”）	原始权益人、深圳市人才安居集团的控股子公司
深圳市房屋租赁运营管理有限公司（“租赁公司”）	运营管理机构、深圳市人才安居集团的全资子公司
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司（“安居城服”）	租赁公司的全资子公司

### 11.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

#### 11.5.11.1 关联采购与销售情况

##### 11.5.11.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期
		2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
租赁公司	日常维修费	39,193.10
安居城服	物业管理费	15,091.46
安居城服	专项维修资金	1,365.64
合计	-	55,650.20

##### 11.5.11.2 关联租赁情况

##### 11.5.11.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
福田安居公司	住宅租赁	75,380.02	-
安居城服	停车场租赁	318,148.56	-
合计	-	393,528.58	-

##### 11.5.11.3 关联方报酬

##### 11.5.11.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期
	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	1,680,200.33
其中：固定管理费	1,674,585.57
浮动管理费	5,614.76

支付销售机构的客户维护费	14.23
--------------	-------

注：1. 固定管理费

(1) 基金管理人的管理费

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

$$H=E \times 0.1\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金管理人的管理费

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

(2) 计划管理人的管理费

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

$$H=E \times 0.1\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的计划管理人的管理费

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

(3) 运营管理机构的固定管理费

支付运营管理机构租赁公司的固定管理费以基础设施项目运营收入的 4%计提。

2. 浮动管理费

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

浮动管理费总额为针对每一项目公司计算的浮动管理费相加之和。

浮动管理费计算方式如下：

浮动管理费累进计算。如任一项目公司基础设施项目年度运营收入(含税)超过该项目公司该年度运营业绩指标，则该项目公司基础设施项目年度运营收入(含税)处于该年度运营业绩指标的 100%-125%区间的 13%作为第二部分浮动管理费；进一步，如该项目公司基础设施项目年度运营收入(含税)超过该年度运营业绩指标的 125%，则该项目公司基础设施项目年度运营收入(含税)处于

该年度运营业绩指标的 125%-150%区间的 25%作为第二部分浮动管理费；再进一步，如该项目公司基础设施项目年度运营收入(含税)超过该年度运营业绩指标的 150%，则该项目公司基础设施项目年度运营收入(含税)超过 150%部分的 45%作为第二部分浮动管理费。

3. 支付销售机构的客户维护费由基金管理人从应收的固定管理费中承担。

### 11.5.11.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	44,915.64

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

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

H 为每日应计提的基金托管费

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

### 11.5.11.4 各关联方投资本基金的情况

#### 11.5.11.4.1 报告期内基金管理人运用自有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期
	2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
基金合同生效日（2022 年 8 月 22 日）持有的基金份额	1,250,000.00
期初持有的基金份额	-
期间申购/买入总份额	-
期间因拆分变动份额	-
减：报告期间赎回/卖出总份额	-
期末持有的基金份额	1,250,000.00
期末持有的基金份额占基金总份额比例（%）	0.250

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

#### 11.5.11.4.2 报告期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

本期
----

2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/卖出 份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
深圳市人才安居集团	170,000,000.00	34.0000	-	-	-	170,000,000.00	34.0000
福田安居公司	55,000,000.00	11.00	-	-	-	55,000,000.00	11.00
罗湖安居公司	30,000,000.00	6.00	-	-	-	30,000,000.00	6.00
深创投红土资管	1,250,000.00	0.25	-	-	-	1,250,000.00	0.25
合计	256,250,000.00	51.25	-	-	-	256,250,000.00	51.25

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

#### 11.5.11.5 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2022 年 8 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入
招商银行	93,106,811.97	5,581,489.91
合计	93,106,811.97	5,581,489.91

#### 11.5.12 关联方应收应付款项

##### 11.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
基金管理费	红土创新基金	449,161.68	-
基金管理费	深创投红土资管	445,758.94	-
基金管理费	租赁公司	832,396.49	-
运营管理费	租赁公司	853,366.95	-
基金托管费	招商银行	44,915.64	-
股权转让款	福田安居公司	26,560,555.27	-
股权转让款	罗湖安居公司	11,569,750.76	-
股权转让款	深圳市人才安居集	10,289,228.04	-

	团		
押金及保证金	福田安居公司	57,453.18	-
押金及保证金	安居城服	260,100.00	-
日常维修费	租赁公司	63,937.32	-
合计	-	51,426,624.27	-

### 11.5.13 收益分配情况

#### 11.5.13.1 收益分配基本情况

无。

#### 11.5.13.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

### 11.5.14 金融工具风险及管理

#### 11.5.14.1 信用风险

本基金在存续期内通过基础设施资产支持证券投资于基础设施项目，以获取基础设施项目收益为目标，主动运营管理基础设施项目。本基金的现金流波动与基础设施项目的租赁市场情况相关，风险收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。本基金在日常经营活动中面临的风险主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本基金将主要通过投资专项计划穿透取得基础设施项目完全所有权，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的。本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金，应收账款和其他应收款等。

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

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

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

#### 11.5.14.2 流动性风险

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



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

### 11.5.14.3 市场风险

#### (a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

#### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于银行存款。银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。

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

于 2022 年 12 月 31 日，本集团未持有以公允价值计量的生息资产，因此市场利率的变化对本集团无重大影响。

#### (c) 其他价格风险

其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。于 2022 年 12 月 31 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险。

### 11.5.15 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

#### (1) 公允价值

##### (a) 金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

##### (b) 持续的以公允价值计量的金融工具

###### (i) 各层次金融工具公允价值

于 2022 年 12 月 31 日，本集团持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

本集团本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(2) 对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请戴德梁行对安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2022 年 12 月 31 日，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目的市场价值分别为人民币 577,900,000.00 元、人民币 300,500,000.00 元、人民币 68,300,000.00 元和人民币 213,400,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：出租率、收益年期、折现率、租金价格等。本基金的基金管理人管理层已对戴德梁行采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为戴德梁行采用的评估方法和参数具有合理性。

### 11.5.16 个别财务报表重要项目的说明

#### 11.5.16.1 货币资金

##### 11.5.16.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	5,333,493.63
其他货币资金	-
-	-
小计	5,333,493.63
减：减值准备	-
合计	5,333,493.63

##### 11.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日
活期存款	5,332,923.28
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	570.35
小计	5,333,493.63

减：减值准备	-
合计	5,333,493.63

### 11.5.16.2 长期股权投资

#### 11.5.16.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,242,000,000.00	-	1,242,000,000.00
合计	1,242,000,000.00	-	1,242,000,000.00

#### 11.5.16.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
深圳人才安居 ABS	-	1,242,000,000.00	-	1,242,000,000.00	-	-
合计	-	1,242,000,000.00	-	1,242,000,000.00	-	-

## § 12 评估报告

### 12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过3年。戴德梁行已参与多单国内基础设施公募REITs试点工作，目前已公开披露的公募REITs试点项目中，戴德梁行参与12单，已积累丰富的公募REITs估值经验。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。

本次评估报告价值时点为2022年12月31日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。

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

## 12.2 评估报告摘要

评估委托方：红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司、深圳市安居百泉阁管理有限公司、深圳市安居锦园管理有限公司、深圳市安居鼎吉管理有限公司。

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 4 号——保障性租赁住房（试行）》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。

价值时点：2022 年 12 月 31 日。

评估方法：收益法。

基础设施项目：红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有之福田区安托山片区【安居百泉阁】保障性租赁住房及配套项目，总建筑面积为 53,606.58 平方米，分摊国有建设用地使用权面积为 6,155.96 平方米，于 2022 年 12 月 31 日在估价假设和限制条件下市场价值为人民币 577,900,000 元(大写人民币伍亿柒仟柒佰玖拾万元整)，按照建筑面积折合单位价值为 10,780 元/平方米。

红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有之罗湖区罗湖街道宝安北路【安居锦园】保障性租赁住房及配套项目，总建筑面积为 35,130.89 平方米，分摊国有建设用地使用权面积为 4,331.48 平方米，于 2022 年 12 月 31 日在估价假设和限制条件下市场价值为人民币 300,500,000 元(大写人民币叁亿零伍拾万元整)，按照建筑面积折合单位价值为 8,554 元/平方米。

红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有之大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧【保利香槟苑】1 栋及 2 栋共 210 套保障性租赁住房项目，总建筑面积为 16,457.28 平方米，分摊国有建设用地使用权面积为 5,003.12 平方米，于 2022 年 12 月 31 日在估价假设和限制条件下市场价值为人民币 68,300,000 元(大写人民币陆仟捌佰叁拾万元整)，按照建筑面积折合单位价值为 4,150 元/平方米。

红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有之中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南之【凤凰公馆】1 栋 B 座和 2 栋 A 座共 666 套保障性租赁住房项目，总建筑面积为 51,553.87 平方米，分摊国有建设用地使用权面积为 9,832.90 平方米，于 2022 年 12 月 31 日在估价假设和限制条件下市场价值为人民币 213,400,000 元(大写人民币贰亿壹仟叁佰肆拾万元整)，按照建筑面积折合单位价值为 4,139 元/平方米。

### 12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

## § 13 基金份额持有人信息

### 13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2022 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的基金份额 (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 (%)
42,341	11,808.89	472,640,317.00	94.53	27,359,683.00	5.47

### 13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2022 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	申万宏源证券有限公司	13,196,699.00	2.64
2	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	11,187,807.00	2.24
3	中国银河证券股份有限公司	10,977,301.00	2.20
4	中国国际金融股份有限公司	8,578,550.00	1.72
5	中国中金财富证券有限公司	4,558,755.00	0.91
6	德邦证券资管—中国国际金融股份有限公司—德邦资管永烁 1 号单一资产管理计划	4,429,400.00	0.89
7	招商财富资管—光大银行—招商财富—鑫彩 2 号集合资产管理计划	4,171,713.00	0.83
8	招商财富资管—招商银行—招商财富—招银基础设施 2 号集合资产管理计划	3,474,611.00	0.69
9	招商证券股份有限公司	3,264,237.00	0.65
10	招商财富资管—招商银行—招商财富—招银基础设施 1 号集合资产管理计划	2,887,123.00	0.58
合计		66,726,196.00	12.77

### 13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2022 年 12 月 31 日	

序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	深圳市人才安居集团有限公司	170,000,000.00	34.00
2	深圳市福田人才安居有限公司	55,000,000.00	11.00
3	深圳市罗湖人才安居有限公司	30,000,000.00	6.00
4	国信证券股份有限公司	3,750,000.00	0.75
5	中国银河证券股份有限公司	2,500,000.00	0.50
6	招商证券股份有限公司	2,500,000.00	0.50
7	招商财富资管—招商银行—招商财富—招银基础设施 4 号集合资产管理计划	2,500,000.00	0.50
8	宏源汇富创业投资有限公司	2,500,000.00	0.50
9	佛山信保光晟股权投资合伙企业（有限合伙）	2,500,000.00	0.50
10	建信信托有限责任公司	2,500,000.00	0.50
11	国开证券股份有限公司	2,500,000.00	0.50
12	中国平安人寿保险股份有限公司—分红—一个险分红	2,500,000.00	0.50
13	中国人寿保险股份有限公司—万能—国寿瑞安	2,500,000.00	0.50
14	中国中金财富证券有限公司	2,500,000.00	0.50
15	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享 7 号集合资产管理计划	2,500,000.00	0.50
16	工银瑞信投资—工商银行—工银瑞投—工银理财四海甄选集合资产管理计划	2,500,000.00	0.50
17	富国基金—中信银行—富国基金智享 8 号 FOF 集合资产管理计划	2,500,000.00	0.50
18	兴瀚资管—兴业银行—兴瀚资管—兴元 18 号集合资产管理计划	2,500,000.00	0.50
19	中银国际证券—中国银行—中银证券中国红—汇中 27 号集合资产管理计划	2,500,000.00	0.50
合计		296,250,000.00	59.25

#### 13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

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	1,564.00	0.000313

### 13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况

无。

## § 14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2022 年 8 月 22 日） 基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
本报告期基金总申购份额	-
本报告期其他份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

## § 15 重大事件揭示

### 15.1 基金份额持有人大会决议

报告期内无基金份额持有人大会决议。

### 15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

经本公司股东决定，任命阮菲女士、刘习军先生为本公司第三届董事会董事，任命田军先生、杨光裕先生、钱世政先生为本公司第三届董事会独立董事。本公司于 2022 年 5 月 18 日召开第三届董事会第一次会议，宣布自 2022 年 5 月 18 日起，本公司董事由乔旭东先生变更为刘习军先生，独立董事由曹泉伟先生、王晓东先生、刘杰生先生变更为田军先生、杨光裕先生、钱世政先生。阮菲女士、冀洪涛先生继续担任本公司董事。2022 年 5 月 20 日，公司在《证券时报》上刊登《红土创新基金管理有限公司关于董事变更的公告》。

2022 年 5 月 25 日，经公司第二届董事会第二十次会议审议通过，同意聘任殷喆先生为公司督察长；同意原督察长张洗尘先生退休离任，同意免去张洗尘先生督察长职务且不再担任公司其他任何职务或岗位。2022 年 5 月 26 日，公司在《证券时报》上刊登《红土创新基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告》。

自 2022 年 07 月 15 日起，孙乐女士担任招商银行股份有限公司资产托管部总经理职务。

### 15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期，无涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼事项

#### 15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额

#### 15.5 基金投资策略的改变

本报告期内本基金投资策略未改变。

#### 15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金聘任普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务。

#### 15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

本基金聘任深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为本基金出具评估报告。

#### 15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

##### 15.8.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内，基金管理人及其高级管理人员未受到监管部门稽查或处罚。

##### 15.8.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内，基金托管人及其高级管理人员未受到监管部门稽查或处罚。

#### 15.9 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	北京天达共和律师事务所关于红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之战略投资者专项核查的法律意见书	证券时报、公司官网	2022年8月9日
2	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告	证券时报、公司官网	2022年8月9日
3	红土创新基金管理有限公司、国信证券股份有限公司关于红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略投资者专项核查报告	证券时报、公司官网	2022年8月9日
4	红土创新基金管理有限公司关于旗下红土深圳安居 REIT 基金新增天天基金为销售机构的公告	公司官网	2022年8月15日
5	关于红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金公众投资者发售部分提前结束募集暨进行比例配售的公告	证券时报、公司官网	2022年8月17日
6	关于红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例结果的公告	证券时报、公司官网	2022年8月18日
7	红土创新基金管理有限公司关于红土	证券时报、公司官网	2022年8月23日



	创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告		
8	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额限售公告	证券时报、公司官网	2022 年 8 月 24 日
9	关于红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告	证券时报、公司官网	2022 年 8 月 24 日
10	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	证券时报、公司官网	2022 年 8 月 26 日
11	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金开通深圳证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	证券时报、公司官网	2022 年 8 月 30 日
12	关于红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金深圳证券交易所基金通平台做市商的公告	证券时报、公司官网	2022 年 8 月 31 日
13	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	证券时报、公司官网	2022 年 8 月 31 日
14	红土创新基金管理有限公司关于红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金溢价风险提示	证券时报、公司官网	2022 年 9 月 2 日
15	关于红土创新基金管理有限公司客户服务热线暂停服务的通知	证券时报、公司官网	2022 年 11 月 15 日
16	红土创新基金管理有限公司关于办公地址变更的公告	证券时报、公司官网	2022 年 12 月 3 日

## § 16 影响投资者决策的其他重要信息

根据原始权益人、监管银行、红土创新基金管理有限公司及深创投红土资产管理（深圳）有限公司共同出具的《总回收资金及净回收资金确认函》，原始权益人总回收资金为 1,262,457,062.29 元，净回收资金为 692,391,212.87 元。其中：

深圳市人才安居集团有限公司总回收资金 306,835,504.00 元，无净回收资金。

深圳市福田区人才安居有限公司总回收资金 628,393,086.07 元，净回收资金 449,888,385.67 元，计划使用净回收资金 268,000,000.00 元，拟用于福田区华富北棚改项目资本金投入。本报告期内，深圳市福田区人才安居有限公司已使用净回收资金 84,097,688.80 元；

截至本报告期末，累计已使用净回收资金 84,097,688.80 元，全部用于上述项目的投资。

深圳市罗湖人才安居有限公司总回收资金 327,228,472.22 元，净回收资金 242,502,827.20 元，计划使用净回收资金 140,000,000.00 元，拟用于罗湖区南湖街道船步街片区棚户区改造项目资本金投入。本报告期内，深圳市罗湖人才安居有限公司已使用净回收资金 61,740,541.21 元；截至本报告期末，累计已使用净回收资金 61,740,541.21 元，全部用于上述项目的投资。

## § 17 备查文件目录

### 17.1 备查文件目录

(1) 中国证监会批准红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金设立的文件

(2) 红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同

(3) 红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议

(4) 基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程

(5) 报告期内红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金在指定报刊上各项公告的原稿

### 17.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

### 17.3 查阅方式

(1) 投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件

(2) 投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人红土创新基金管理有限公司，客户服务电话：4000603333（免长途话费）

红土创新基金管理有限公司

2023 年 3 月 31 日