

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

2023 年度财务报表及审计报告

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

2023 年度财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 4
2023 年度财务报表	
合并资产负债表	1
个别资产负债表	2
合并利润表	3
个别利润表	4
合并现金流量表	5
个别现金流量表	6
合并所有者权益(基金净值)变动表	7
个别所有者权益(基金净值)变动表	8
财务报表附注	9 - 39

## 审计报告

普华永道中天审字(2024)第 25085 号  
(第一页, 共四页)

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:

### 一、 审计意见

#### (一) 我们审计的内容

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 2023 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表,2023 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益(基金净值)变动表以及财务报表附注。

#### (二) 我们的意见

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 2023 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2023 年度的合并及个别经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。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。

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。

普华永道中天审字(2024)第 25085 号  
(第二页, 共四页)

### 三、 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 2023 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

### 四、 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、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。

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。

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。

普华永道中天审字(2024)第 25085 号  
(第三页, 共四页)

## 五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(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。

(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。

(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。

(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。

普华永道中天审字(2024)第 25085 号  
(第四页, 共四页)

### 五、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(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。

(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。

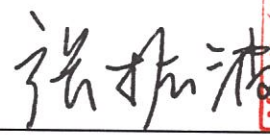

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市  
2024年3月25日



注册会计师

张 振 波

注册会计师


陶 文 欣

## § 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：2023年12月31日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.7.1	49,779,277.54	93,106,811.97
应收账款	11.5.7.2	178,834.36	177,152.26
投资性房地产	11.5.7.3	1,126,537,878.99	1,147,986,383.43
其他资产	11.5.7.5	76,493,648.84	84,147,104.39
<b>资产总计</b>		<b>1,252,989,639.73</b>	<b>1,325,417,452.05</b>
<b>负债和所有者权益</b>			
	附注号	本期末 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
<b>负债：</b>			
应付账款	11.5.7.6	29,514.49	1,269,831.64
应付管理人报酬		2,511,756.16	1,727,317.11
应付托管费		125,519.85	44,915.64
应交税费	11.5.7.7	929,650.40	1,124,789.44
递延所得税负债	11.5.7.4	28,739.28	35,701.85
其他负债	11.5.7.8	15,149,052.04	66,015,842.01
<b>负债合计</b>		<b>18,774,232.22</b>	<b>70,218,397.69</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收基金	11.5.7.9	1,242,000,000.00	1,242,000,000.00
未分配利润	11.5.7.10	-7,784,592.49	13,199,054.36
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,234,215,407.51</b>	<b>1,255,199,054.36</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,252,989,639.73</b>	<b>1,325,417,452.05</b>

注：报告截止日 2023 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.4684 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

### 11.1.2 个别资产负债表

会计主体：红土创新深圳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：2023年12月31日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.16.1	1,425,345.41	5,333,493.63
长期股权投资	11.5.16.2	1,242,000,000.00	1,242,000,000.00
<b>资产总计</b>		<b>1,243,425,345.41</b>	<b>1,247,333,493.63</b>
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2023年12月31日</b>	<b>上年度末 2022年12月31日</b>
<b>负债：</b>			
应付管理人报酬		1,255,198.50	449,161.68
应付托管费		125,519.85	44,915.64
其他负债		500,000.00	430,400.00
<b>负债合计</b>		<b>1,880,718.35</b>	<b>924,477.32</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收基金		1,242,000,000.00	1,242,000,000.00
未分配利润		-455,372.94	4,409,016.31
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,241,544,627.06</b>	<b>1,246,409,016.31</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,243,425,345.41</b>	<b>1,247,333,493.63</b>



## 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：2023年1月1日至2023年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 2022年8月22日 (基金合同生效日)至 2022年12月31日
一、营业总收入		<b>54,907,216.79</b>	<b>24,815,959.89</b>
1.营业收入	11.5.7.11	54,034,446.74	19,234,469.98
2.利息收入		872,770.05	5,581,489.91
二、营业总成本		<b>29,954,394.30</b>	<b>11,581,203.68</b>
1.营业成本	11.5.7.11	21,597,372.18	7,634,175.28
2.税金及附加	11.5.7.12	2,428,792.34	1,331,868.57
3.管理费用	11.5.7.13	876,105.73	751,464.24
4.财务费用	11.5.7.14	19,508.18	7,907.06
5.管理人报酬	11.5.11.3.1	4,783,793.47	1,680,200.33
6.托管费	11.5.11.3.2	125,519.85	44,915.64
7.其他费用	11.5.7.15	123,302.55	130,672.56
三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)		<b>24,952,822.49</b>	<b>13,234,756.21</b>
加：营业外收入		6,348.32	-
减：营业外支出		-	-
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		<b>24,959,170.81</b>	<b>13,234,756.21</b>
减：所得税费用	11.5.7.16	-6,962.57	35,701.85
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		<b>24,966,133.38</b>	<b>13,199,054.36</b>
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		24,966,133.38	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		<b>24,966,133.38</b>	<b>13,199,054.36</b>

### 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：2023年1月1日至2023年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
		2023年1月1日至 2023年12月31日	2022年8月22日 (基金合同生效日)至 2022年12月31日
一、收入		<b>42,966,333.24</b>	<b>5,333,641.19</b>
1.利息收入		13,504.53	5,333,641.19
2.投资收益		42,952,828.71	-
二、费用		<b>1,880,942.26</b>	<b>924,624.88</b>
1.管理人报酬		1,255,198.50	449,161.68
2.托管费		125,519.85	44,915.64
3.其他费用		500,223.91	430,547.56
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		<b>41,085,390.98</b>	<b>4,409,016.31</b>
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		<b>41,085,390.98</b>	<b>4,409,016.31</b>
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		<b>41,085,390.98</b>	<b>4,409,016.31</b>

### 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

本报告期：2023年1月1日至2023年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 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		57,160,642.53	21,628,398.92
2.取得利息收入收到的现金		876,215.14	5,577,880.26
3.收到的税费返还		3,006,690.42	-
4.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.17.1	406,318.33	336,301.92
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>61,449,866.42</b>	<b>27,542,581.10</b>
1.购买商品、接受劳务支付的现金		-3,954,757.10	-191,025.49
2.支付的各项税费		-2,661,413.23	-2,293,057.11
3.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.17.2	-3,062,294.84	-594,513.36
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>-9,678,465.17</b>	<b>-3,078,595.96</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>51,771,401.25</b>	<b>24,463,985.14</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
1.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.18.2	-49,145,710.36	-497,533,744.34
2.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.17.3	-	-675,827,038.48
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>-49,145,710.36</b>	<b>-1,173,360,782.82</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-49,145,710.36</b>	<b>-1,173,360,782.82</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
1.认购/申购收到的现金		-	1,242,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>1,242,000,000.00</b>
1.分配支付的现金		-45,949,780.23	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>-45,949,780.23</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-45,949,780.23</b>	<b>1,242,000,000.00</b>
<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>		<b>-43,324,089.34</b>	<b>93,103,202.32</b>
加：期初现金及现金等价物余额		93,103,202.32	-
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	11.5.7.18.3	<b>49,779,112.98</b>	<b>93,103,202.32</b>

### 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

本报告期：2023年1月1日至2023年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 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.取得基础设施投资收益收到的现金		42,952,828.71	-
2.取得利息收入收到的现金		13,922.42	5,333,070.84
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>42,966,751.13</b>	<b>5,333,070.84</b>
1.取得基础设施投资支付的现金		-	-1,242,000,000.00
2.支付其他与经营活动有关的现金		-924,701.23	-147.56
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>-924,701.23</b>	<b>-1,242,000,147.56</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>42,042,049.90</b>	<b>-1,236,667,076.72</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
1.认购/申购收到的现金		-	1,242,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>1,242,000,000.00</b>
1.分配支付的现金		-45,949,780.23	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>-45,949,780.23</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-45,949,780.23</b>	<b>1,242,000,000.00</b>
<b>三、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	-
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-3,907,730.33</b>	<b>5,332,923.28</b>
加：期初现金及现金等价物余额		5,332,923.28	-
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,425,192.95</b>	<b>5,332,923.28</b>

## 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：2023年1月1日至2023年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,242,000,000.00	13,199,054.36	1,255,199,054.36
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-20,983,646.85	-20,983,646.85
(一)综合收益总额	-	24,966,133.38	24,966,133.38
(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	-	-45,949,780.23	-45,949,780.23
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-
本期使用	-	-	-
(六)其他	-	-	-
三、本期期末余额	1,242,000,000.00	-7,784,592.49	1,234,215,407.51
项目	上年度可比期间 2022年8月22日(基金合同生效日) 至2022年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,242,000,000.00	-	1,242,000,000.00
二、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	-	-	-
三、本期期末余额	1,242,000,000.00	13,199,054.36	1,255,199,054.36

### 11.4.2 个别所有者权益(基金净值)变动表

会计主体：红土创新深圳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：2023年1月1日至2023年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,242,000,000.00	4,409,016.31	1,246,409,016.31
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-4,864,389.25	-4,864,389.25
(一)综合收益总额	-	41,085,390.98	41,085,390.98
(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	-	-45,949,780.23	-45,949,780.23
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-
(五)其他	-	-	-
三、本期期末余额	1,242,000,000.00	-455,372.94	1,241,544,627.06
项目	上年度可比期间 2022年8月22日(基金合同生效日) 至2022年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,242,000,000.00	-	1,242,000,000.00
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	4,409,016.31	4,409,016.31
(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	-	-	-
三、本期期末余额	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 11.1 至 11.4 财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：冀洪涛

主管会计工作负责人：周厚桥

会计机构负责人：焦小川

## 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”)持有的保利香槟苑项目及凤凰公馆项目。百泉阁管理公司、锦园管理公司及鼎吉管理公司合称“项目公司”。

深圳市福田人才安居有限公司(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 2024 年 3 月 25 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 2023 年度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 2023 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2023 年度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。比较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、金融负债或权益工具。

##### (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，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。

##### (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入的最小资产组合。

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。

#### **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，可能导致对递延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，包括买卖债券的差价收入、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	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%/1.2%	租金收入/房屋原值的 70%
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。

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

## 11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

### 11.5.7.1 货币资金

#### 11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	49,779,277.54	93,106,811.97
其他货币资金	-	-
小计	49,779,277.54	93,106,811.97
减：减值准备	-	-
合计	49,779,277.54	93,106,811.97



### 11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
活期存款	49,779,112.98	93,103,202.32
定期存款	-	-
其他存款	-	-
应计利息	164.56	3,609.65
小计	49,779,277.54	93,106,811.97
减：减值准备	-	-
合计	49,779,277.54	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 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
1年以内	178,834.36	177,152.26
小计	178,834.36	177,152.26
减：坏账准备	-	-
合计	178,834.36	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	24,708.63	13.82	-	24,708.63
谭邱平	18,174.77	10.16	-	18,174.77
星昊宠物服务科技(深圳)有限公司	18,168.90	10.16	-	18,168.90
蔡展望	14,325.52	8.01	-	14,325.52
周嘉豪	13,845.32	7.74	-	13,845.32
合计	89,223.14	49.89	-	89,223.14

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
一、账面原值	
1.期初余额	1,155,542,778.87
2.本期增加金额	-
取得子公司	-
3.本期减少金额	-
4.期末余额	1,155,542,778.87
二、累计折旧(摊销)	
1.期初余额	7,556,395.44
2.本期增加金额	21,448,504.44
本期计提	21,448,504.44
3.本期减少金额	-
4.期末余额	29,004,899.88
三、减值准备	
1.期初余额	-
2.本期增加金额	-
3.本期减少金额	-
4.期末余额	-
四、账面价值	
1.期末账面价值	1,126,537,878.99
2.期初账面价值	1,147,986,383.43

注：于 2023 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 14,726,001.96 元，账面价值人民币 565,786,552.54 元；安居锦园项目账面原值 298,352,708.43 元，累计折旧 7,447,870.84 元，账面价值人民币 290,904,837.59 元；保利香槟苑项目账面原值 68,163,247.22 元，累计折旧 1,682,872.55 元，账面价值人民币 66,480,374.67 元；凤凰公馆项目账面原值 208,514,268.72 元，累计折旧 5,148,154.53 元，账面价值人民币 203,366,114.19 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 2023 年 12 月 31 日		上年度末 2022 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
收入按照直线法核算	114,957.12	28,739.28	142,807.41	35,701.85
合计	114,957.12	28,739.28	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 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
可抵扣亏损	33,665,226.19	7,146,854.09
合计	33,665,226.19	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 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日	备注
2027年	7,146,854.09	7,146,854.09	-
2028年	26,518,372.10	-	-
合计	33,665,226.19	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 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
待抵扣进项税	76,260,109.24	80,954,229.53
其他应收款	150,000.00	157,418.01
预付账款	83,539.60	28,766.43
预缴企业所得税	-	3,006,690.42
合计	76,493,648.84	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 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
1年以内	83,539.60	28,766.43
合计	83,539.60	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
深圳市房屋租赁运营管理有限公司	60,000.00	71.82	2023年 1月17日	预付日常维修费
中国人民财产保险股份有限公司	23,539.60	28.18	2023年 4月13日	预付2024年度保险费
合计	83,539.60	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 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
1年以内	-	157,418.01
1-2年	150,000.00	-
小计	150,000.00	157,418.01
减：坏账准备	-	-
合计	150,000.00	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 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
押金及保证金	150,000.00	150,000.00
代垫费用	-	7,418.01
小计	150,000.00	157,418.01
减：坏账准备	-	-
合计	150,000.00	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	100	-	150,000.00
合计	150,000.00	100	-	150,000.00

### 11.5.7.6 应付账款

#### 11.5.7.6.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
应付运营管理费	-	1,066,708.66
其他	29,514.49	203,122.98
合计	29,514.49	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 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
增值税	804,697.91	973,273.34
城市维护建设税	56,328.85	68,129.13
教育费附加	24,140.94	29,198.20
地方教育费附加	16,093.97	19,465.47
房产税	28,388.73	-
印花税	-	34,723.30
合计	929,650.40	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 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
其他应付款	14,594,442.48	63,643,248.56
预收账款	554,609.56	2,372,593.45
合计	15,149,052.04	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 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
预收租金	554,609.56	2,372,593.45
合计	554,609.56	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 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
押金及保证金	13,798,758.14	13,772,700.15
应付股权转让款	-	49,145,710.36
其他	795,684.34	724,838.05
合计	14,594,442.48	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
本期认购	-	-
本期赎回(以“-”号填列)	-	-
本期末	500,000,000.00	1,242,000,000.00

### 11.5.7.10 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	13,199,054.36	-	13,199,054.36
本期利润	24,966,133.38	-	24,966,133.38
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	-45,949,780.23	-	-45,949,780.23
本期末	-7,784,592.49	-	-7,784,592.49

### 11.5.7.11 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日			
	百泉阁管理公司	锦园管理公司	鼎吉管理公司	合计
营业收入				
租赁收入	28,029,232.28	13,624,921.51	12,380,292.95	54,034,446.74
合计	28,029,232.28	13,624,921.51	12,380,292.95	54,034,446.74
营业成本				
投资性房地产折旧	10,913,459.16	5,501,213.28	5,033,832.00	21,448,504.44
其他	35,093.75	14,300.74	99,473.25	148,867.74
合计	10,948,552.91	5,515,514.02	5,133,305.25	21,597,372.18
项目	上年度可比期间 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
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 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 2022年8月22日 (基金合同生效日)至 2022年12月31日
增值税	1,785,373.87	973,273.34
房产税	335,890.28	-
土地使用税	142,604.02	27,404.67
城市维护建设税	124,976.17	60,748.65
教育费附加	53,561.22	26,035.14
地方教育费附加	35,707.48	17,356.77
印花税	-49,320.70	227,050.00
合计	2,428,792.34	1,331,868.57

### 11.5.7.13 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 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	769,701.67	707,385.97
其他	106,404.06	44,078.27
合计	876,105.73	751,464.24

### 11.5.7.14 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 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	19,508.18	7,907.06
合计	19,508.18	7,907.06

### 11.5.7.15 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 2022年8月22日 (基金合同生效日)至 2022年12月31日
信息披露费	120,000.00	50,000.00
中证登划款手续费	2,147.64	74,520.00
其他	1,154.91	6,152.56
合计	123,302.55	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 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 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	-6,962.57	35,701.85
合计	-6,962.57	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 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 2022年8月22日 (基金合同生效日)至 2022年12月31日
利润总额	24,959,170.81	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	-6,636,555.60	-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亏损的影响	6,629,593.03	5,341,866.66
合计	-6,962.57	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 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 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	394,516.68	291,340.95
其他	11,801.65	44,960.97
合计	406,318.33	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 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 2022年8月22日 (基金合同生效日)至 2022年12月31日
支付基金管理人报酬	1,517,361.52	-
支付中介费用	916,500.00	-
退还租赁保证金	357,655.66	201,383.98
支付物业开办费	-	290,000.00
其他	270,777.66	103,129.38
合计	3,062,294.84	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 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 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 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 2022年8月22日 (基金合同生效日)至 2022年12月31日
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	24,966,133.38	13,199,054.36
加：投资性房地产折旧	21,448,504.44	7,556,395.44
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-6,962.57	35,701.85
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	7,651,773.45	1,062,928.04
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-2,288,047.45	2,609,905.45
经营活动产生的现金流量净额	51,771,401.25	24,463,985.14
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>		
债务转为资本	-	-
融资租入固定资产	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况</b>		
现金的期末余额	49,779,112.98	93,103,202.32
减：现金的期初余额	93,103,202.32	-
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	-43,324,089.34	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 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 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
锦园管理公司	-	127,082,847.86
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
锦园管理公司	-	9,593,330.94
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	49,145,710.36	-
其中：百泉阁管理公司	27,009,464.00	-
锦园管理公司	11,722,915.35	-
鼎吉管理公司	10,413,331.01	-
取得子公司支付的现金净额	49,145,710.36	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 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 2022年8月22日 (基金合同生效日)至 2022年12月31日
一、现金	49,779,112.98	93,103,202.32
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	49,779,112.98	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	49,779,112.98	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
深圳市福田区人才安居有限公司(“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 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 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	61,493.18	39,193.10
安居城服	物业管理费	46,423.97	15,091.46
安居城服	专项维修资金	2,970.52	1,365.64
合计	-	110,887.67	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	231,855.52	75,380.02
安居城服	停车场租赁	957,146.75	318,148.56
合计	-	1,189,002.27	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 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 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	4,783,793.47	1,680,200.33
其中：固定管理费	4,749,464.17	1,674,585.57
浮动管理费	34,329.30	5,614.76
支付销售机构的客户维护费	35.54	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 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 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	125,519.85	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固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 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	1,250,000.00
报告期初持有的基金份额	1,250,000.00	-
报告期间申购/买入总份额	-	-
报告期间因拆分变动份额	-	-
减：报告期间赎回/卖出总份额	-	-
报告期末持有的基金份额	1,250,000.00	1,250,000.00
报告期末持有的基金份额占基金总份额比例(%)	0.25	0.25

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

#### 11.5.11.4.2 报告期末除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2023年1月1日至2023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	34.00%	-	-	-	170,000,000.00	34.00%
福田安居公司	55,000,000.00	11.00%	-	-	-	55,000,000.00	11.00%
罗湖安居公司	30,000,000.00	6.00%	-	-	-	30,000,000.00	6.00%
深创投红土资管	1,250,000.00	0.25%	-	-	-	1,250,000.00	0.25%
合计	256,250,000.00	51.25%	-	-	-	256,250,000.00	51.25%
上年度可比期间 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	34.00%	-	-	-	170,000,000.00	34.00%
福田安居公司	55,000,000.00	11.00%	-	-	-	55,000,000.00	11.00%
罗湖安居公司	30,000,000.00	6.00%	-	-	-	30,000,000.00	6.00%
深创投红土资管	1,250,000.00	0.25%	-	-	-	1,250,000.00	0.25%
合计	256,250,000.00	51.25%	-	-	-	256,250,000.00	51.25%

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

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

单位：人民币元

关联方名称	本期 2023年1月1日至2023年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
招商银行	49,779,277.54	872,770.05
合计	49,779,277.54	872,770.05
关联方名称	上年度可比期间 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 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
基金管理费	红土创新基金	1,255,198.50	449,161.68
基金管理费	深创投红土资管	632,757.60	445,758.94
基金管理费	租赁公司	623,800.06	832,396.49
运营管理费	租赁公司	-	853,366.95
基金托管费	招商银行	125,519.85	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	深圳市人才安居集团	-	10,289,228.04
押金及保证金	福田安居公司	63,180.63	57,453.18
押金及保证金	安居城服	275,400.00	260,100.00
日常维修费	租赁公司	2,438.70	63,937.32
合计	—	2,978,295.34	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

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每10份 基金份额 分红数	本期收益 分配合计	本期收益分配 占可供分配金 额比例(%)	备注
1	2023-4-25	2023-4-26(场内) 2023-4-25(场外)	0.3800	18,999,896.25	90.14	—
2	2023-9-21	2023-9-22(场内) 2023-9-21(场外)	0.5390	26,949,883.98	99.99	—
合计				45,949,780.23	—	—

### 11.5.13.2 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	24,966,133.38	-
本期折旧和摊销	21,448,504.44	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-6,962.57	-
本期息税折旧及摊销前利润	46,407,675.25	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	7,284,332.09	-
2.使用以前期间预留的运营费用	2,703,621.68	-
3.期初现金余额	24,572.86	-
调减项		
1.未来合理的相关支出预留	-5,323,852.84	-
其中：重大资本性支出	-294,487.73	-
不可预见费用	-700,000.00	-
未来合理期间内的运营费用	-4,329,365.11	-
本期可供分配金额	51,096,349.04	-

注：

(1) 未来合理的相关支出预留包括预留重大资本性支出、不可预见费用及未来合理期间内的运营费用。其中，预留资本性支出主要拟用于基础设施资产的大修支出及更新改造支出。基于本基金管理人的审慎判断，本基金对投资性房地产的重大资本性支出金额预留比例为当期含税营业收入的 0.5%，对应本报告期内预留金额为人民币 294,487.73 元；不可预见费用主要拟用于不可预见的项目支出，本基金 2023 年度拟预留人民币 700,000.00 元用于不可预见的项目支出；未来合理期间内的运营费用包括预计于下一分红日前支付的管理人报酬、托管费、中介机构费及税费。以前年度预留的重大资本性支出 104,827.86 元和不可预见费用 400,000.00 元，本年度无使用。

(2) 本基金于上年度可比期间预留的未来合理期间内的运营费用 2,703,621.68 元，已于本期全部支付完毕。

### 11.5.14 金融工具风险及管理

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。

#### **11.5.14.1 信用风险**

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

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

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

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

#### **11.5.14.2 流动性风险**

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

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

#### **11.5.14.3 市场风险**

##### **(a) 外汇风险**

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

##### **(b) 利率风险**

本集团的利率风险主要产生于银行存款。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 2023 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(2022 年 12 月 31 日：同)。

##### **(c) 其他价格风险**

其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。于 2023 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(2022 年 12 月 31 日：同)。

### 11.5.15 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

#### (1) 公允价值

##### (a) 金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

##### (b) 持续的以公允价值计量的金融工具

###### (i) 各层次金融工具公允价值

于2023年12月31日，本集团未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(2022年12月31日：同)。

###### (c) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款和其他负债等。于2023年12月31日，其账面价值与公允价值不存在重大差异(2022年12月31日：同)。

#### (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2023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586,400,000.00元、人民币300,600,000.00元、人民币69,000,000.00元和人民币213,800,000.00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 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
库存现金	-	-
银行存款	1,425,345.41	5,333,493.63
其他货币资金	-	-
小计	1,425,345.41	5,333,493.63
减：减值准备	-	-
合计	1,425,345.41	5,333,493.63

### 11.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末	上年度末
	2023年12月31日	2022年12月31日
活期存款	1,425,192.95	5,332,923.28
定期存款	-	-
其他存款	-	-
应计利息	152.46	570.35
小计	1,425,345.41	5,333,493.63
减：减值准备	-	-
合计	1,425,345.41	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		
	2023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
	上年度末		
	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	-	-