

招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告

公告发出日期:2024年11月28日

一、募 REITs 基本信息

基金名称	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	招商基金招商蛇口租赁住房REIT
基金代码	185620
基金主承销	招商基金
基金运作方式	契约封闭式
基金合同生效日	2024年9月26日
基金管理人名称	招商基金管理有限公司
基金托管人名称	兴业银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《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引第5号——金融资产(试行)》等相关规定以及《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金说明书》

二、交割审计情况

招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)发售并购入基础设施项目事项(以下简称“本次交易”),已由德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)完成对交割项目公司深圳市林下住房租赁有限公司、太子湾东宜置业(深圳)有限公司的交割审计,并出具了上述两入项目公司的交割审计报告(详见附件:深圳市林下住房租赁有限公司审计报告—德师报(审)字(24)第300679号,太子湾东宜置业(深圳)有限公司审计报告—德师报(审)字(24)第300680号)。

根据交割审计报告,购入项目公司深圳市林下住房租赁有限公司于交割审计基准日(2024年9月26日)总资产合计27,131,820.03元,负债合计230,930,409.84元,所有者权益合计67,151,421.05元,两入项目公司于太子湾东宜置业(深圳)有限公司于交割审计基准日(2024年9月26日)总资产合计230,735,211.14元,负债合计15,098,126.12元,所有者权益合计216,636,253.02元。本基金后续将根据本次交易协议约定以及交割审计情况,按计划完成交易对价支付工作。

特此公告。

招商基金管理有限公司
2024年11月28日

深圳市林下住房租赁有限公司 财务报表及审计报告

2024年7月1日至9月26日止期间

审计报告	德师报(审)字(24)第300679号 (第1页,共2页)
------	----------------------------------

深圳市林下住房租赁有限公司:

一、审计意见

我们审计了深圳市林下住房租赁有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括2024年9月26日的资产负债表,2024年7月1日至9月26日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。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。

三、强调事项—编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。后附的财务报表系为深圳市招商公展发展有限公司和深圳市林下瑞益资产管理咨询有限公司参股公司的股权投资交割审计而编制,因此财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表(包括确定在具体情况下按照财务报表附注二所述的编制基础财务报表的可接受偏差),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,管理层负责评估贵公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是就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程序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。

审计报告—续

德师报(审)字(24)第300679号
(第2页,共2页)

五、注册会计师对财务报表审计的责任—续

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

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对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,就可能对贵公司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描述该事项,除非财务报表使用者已经知晓;如果被披露不充分,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贵公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容,并评价财务报表是否按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师
中国·上海 中国注册会计师
2024年11月26日

2024年9月26日

资产负债表

单位:人民币元

项目 附注 2024年9月26日

流动资产

货币资金

交易性金融资产

衍生金融资产

应收账款

应收票据

应收账款集中管理款

其他应收款

存货

合同资产

持有待售资产

一年内到期的非流动资产

其他流动资产

流动资产合计

非流动资产

债权投资

其他债权投资

长期应收款

长期股权投资

其他权益工具投资

其他非流动金融资产

投资性房地产

固定资产

在建工程

使用权资产

无形资产

开发支出

商誉

长期待摊费用

递延所得税资产

其他非流动资产

非流动资产合计

资产总计

2024年9月26日

资产负债表—续

单位:人民币元

项目 附注 2024年9月26日

流动负债

短期借款

交易性金融负债

衍生金融负债

应付票据

应付账款

应付账款

应付利息

应付股利

合同负债

应付职工薪酬

应交税费

其他应付款

持有待售负债

一年内到期的非流动负债

其他流动负债

流动负债合计

合同负债

长期借款

应付债券

其他非流动负债

非流动负债合计

负债合计

230,980,409.84

2024年9月26日

资产负债表—续

单位:人民币元

项目 附注 2024年9月26日

所有者权益

实收资本

其他权益工具

其中:国家资本

国有法人资本

集体资本

民营资本

外商资本

其他权益工具

其中:优先股

永续债

资本公积

延所得税负债		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	334,061.21	
未分配利润	816,569.74	七.11
所有者权益合计	6,151,421.05	
负债和所有者权益总计	227,131,820.89	

附注为财务报表的重要组成部分

本财务报表由下列负责人签署:

法定代表人 主管会计工作负责人 会计机构负责人

2024年7月1日至9月26日止期间

利润表

单位:人民币元

项目 附注 2024年7月1日至9月26日止期间

一、营业收入

减:营业成本

税金及附加

销售费用

管理费用

财务费用

其中:利息费用

利息收入

加:其他收益

投资收益

其中:对联营企业和合营企业的投资收益

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益

净敞口汇兑收益

公允价值变动收益

信用减值损失(损失)

资产减值损失

二、营业利润

加:营业外收入

减:营业外支出

三、利润总额

减:所得税费用

四、净利润

持续经营净利润

终止经营净利润

五、其他综合收益的税后净额

(一)不能重分类进损益的其他综合收益

1.重新计量设定受益计划变动额

2.权益法下不能转损益的其他综合收益

3.其他权益工具投资公允价值变动

4.其他综合收益结转损益金额

5.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)

6.外币财务报表折算差额

7.其他

六、综合收益总额

2024年7月1日至9月26日止期间

现金流量表

单位:人民币元

项目 附注 2024年7月1日至9月26日止期间

一、经营活动产生的现金流量

销售商品、提供劳务收到的现金

收到的利息收入

收到的其他经营活动有关的现金

经营活动现金流入小计

购买商品、接受劳务支付的现金

支付职工以及为职工支付的现金

支付的各项税费

支付其他与经营活动有关的现金

经营活动现金流出小计

经营活动产生的现金流量净额

二、投资活动产生的现金流量

取得投资收益收到的现金

取得投资收回收到的现金

取得投资收益、无形资产和其他长期资产收回的现金净额

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额

收到其他与投资活动有关的现金

投资活动现金流入小计

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

投资支付的现金

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

支付其他与投资活动有关的现金

投资活动现金流出小计

投资活动产生的现金流量净额

三、筹资活动产生的现金流量

吸收投资收到的现金

取得借款收到的现金

收到其他与筹资活动有关的现金

筹资活动现金流入小计

偿还债务支付的现金

支付其他与筹资活动有关的现金

筹资活动现金流出小计

筹资活动产生的现金流量净额

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响

五、现金流量及现金等价物净增加(减少)额

加:期初现金及现金等价物余额

六、期末现金及现金等价物余额

附注为财务报表的重要组成部分

2024年7月1日至9月26日止期间

所有者权益变动表

单位:人民币元

项目 附注 2024年7月1日至9月26日止期间

实收资本

优先股

其他权益工具

资本公积

减:库存股

专项储备

盈余公积

未分配利润

所有者权益合计

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日

2024年9月26日

2024年7月1日