

招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

关于 2024 年下半年主要运营数据的公告

一、公募 REITs 的基本信息

公募 REITs 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
公募 REITs 简称	招商基金招商蛇口租赁住房 REIT
场内简称	招商基金蛇口租赁住房 REIT
公募 REITs 代码	180502
公募 REITs 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》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《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——临时报告（试行）》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基金合同》《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》等法律文件。

二、2024 年下半年主要运营数据

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”或“招商基金招商蛇口租赁住房 REIT”）成立于 2024 年 9 月 26 日。考虑到运营数据与基金存续期的相关性，如无特别说明，本公告所指“2024 年下半年”，系指本基金成立后的 2024 年 10 月至 2024 年 12 月共 3 个月完整运营月份。

2024 年下半年，本基金所持有的两处基础设施资产运营情况良好，出租率及租金收缴率保持较高水平，未发生安全生产事故。

2024 年 10 月至 2024 年 12 月期间，基础设施项目主要运营数据如下：

（一）林下项目

2024 年下半年运营数据		10 月	11 月	12 月	下半年平均值
租赁住房	月末时点出租率	97.14%	97.10%	70.37%	88.20%
	租金收缴率	99.80%	99.56%	99.68%	99.68%
	月末时点企业租户占比	46.24%	46.49%	19.73%	37.49%
	月末时点个人租户占比	53.76%	53.51%	80.27%	62.51%

注：出租率及租户占比为月末时点数据，租金收缴率为截止 2024 年 12 月 31 日租金回收率，出租率及租户占比均按照建筑面积计算。

林下项目在 2024 年 10 月-11 月末时点出租率保持在 97%以上水平；2024 年 12 月末时点出租率为 70.37%，相较于 11 月末下降 26.73%，主要系重要现金流提供方企业租户—2024 年 12 月 25 日到期退租导致，涉及退租房屋为 143 套。基金管理人已协同运营管理机构制定、执行综合租赁去化方案，努力实现加快租赁去化，具体情况可以查阅 2024 年 12 月 25 日发布的《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目经营情况进展的公告》相关内容。

截至 2025 年 1 月 9 日末（自 2024 年 12 月 26 日起算合计 15 个自然日），本批退租涉及的林下项目 5 号楼 143 套房屋，已累计收到客户预定 28 套（其中 16 套已完成租约签署，其余预定客户已缴纳定金待完成签约流程），累计预定套数占本批退租房屋套数的 19.6%。根据当前去化情况初步分析，虽然现阶段属于租赁住房市场传统意义的淡季，但是林下项目的品质优势（例如成熟的配套环境）叠加“年末特惠”促销策略，已有效的吸引部分客户前来预定。基金管理人将持续敦促和协同运营管理机构努力完成林下项目租赁爬坡工作，并根据去化流速、需求热度、市场竞争情况等因素对工作计划进行动态调整。

本基金自 2024 年 12 月 26 日起已不存在重要现金流提供方。当前，本批房屋的去化侧重定位在个人租户群体，随着后续出租率逐步爬坡，企业租户占比预计稳步下降，有利于项目中长期业绩的平稳表现，本基金收入来源分散度也将相应提高。

（二）太子湾项目

2024 年下半年运营数据		10 月	11 月	12 月	下半年平均值
租赁住房	月末时点出租率	93.81%	93.09%	92.86%	93.25%
	租金收缴率	100%	100%	98.71%	99.57%
	月末时点企业租户占比	11.79%	11.63%	12.30%	11.91%
	月末时点个人租户占比	88.21%	88.37%	87.70%	88.09%
配套商业	月末时点出租率	68.06%	68.06%	68.06%	68.06%
	租金收缴率	100%	100%	83.28% ¹	94.43%

注：出租率及租户占比为月末时点数据，租金收缴率为截止 2024 年 12 月 31 日租金回收率，出租率及租户占比均按照建筑面积计算。

太子湾项目租赁住房部分 2024 年 10 月-12 月末时点出租率保持在 93%左右的水平。第四季度内，租赁住房市场进入淡季，受工作调整、年底外来人员离深等影响，租赁住房市场成交逐渐变淡，叠加部分租约到期日集中在第四季度且临近 12 月末到期较多，

¹截至本公告出具日，配套商业 2024 年 12 月份租金已全部收取到位；若考虑期后收缴，2024 年 12 月收缴率已达到 100%。

12 月末时点出租率受此影响稍有所下滑。

太子湾项目配套商业部分出租率 2024 年 10 月-12 月末时点出租率保持在约 68%的水平。2024 年 8 月，承租商铺面积 71.48 平方米的某租户由于经营效益、展业布局等原因选择提前退租。太子湾项目配套商业共有 15 套商铺，截至 2024 年 12 月末在租商铺共 11 套，针对剩余 4 套商铺（合计面积 286.49 平方米），运营管理机构将综合平衡业态组合、品牌定位、租金定价、市场竞争情况等要素持续开展招商工作。

太子湾项目所在片区当前总体上仍处于开发建设及招商阶段，2024 年 4 季度，太子湾项目周边某大型商业中心已启动租户进场装修。伴随着太子湾片区逐步开发成熟，商务楼宇将陆续建成落地并引入企业办公，大型商业中心未来开业预计将导入消费人流和商铺员工群体，片区活跃度存在向好基础，太子湾项目租赁住房及配套商业的业绩表现有望得到进一步支撑。2025 年，运营管理机构将在保障太子湾项目稳健运营的基础上尽可能挖潜太子湾片区的新流入客群，力求在业绩上实现进一步突破。

三、相关机构联系方式

投资者可登录本公司网站（www.cmfchina.com）查询相关信息或拨打客户服务电话（400-887-9555）咨询相关事宜。

四、其他说明

截至本公告日，本基金运作正常，无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

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，也不保证最低收益。投资者在投资本基金前应认真阅读本基金的基金合同和最新的招募说明书等法律文件，全面认识基础设施基金产品的风险收益特征，选择适配自身风险承受能力的基金产品，自行承担投资风险。

特别提示：本公告所载 2024 年下半年的运营数据仅为初步核算数据，未经审计，与 2024 年年度报告中披露的最终数据可能存在差异，请投资者审慎使用。

特此公告。

招商基金管理有限公司

2025 年 1 月 11 日