

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

基金份额解除限售的提示性公告

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》及其更新等法律文件。
业务类型	场内解除限售
生效时间	2025 年 10 月 23 日

注：本基金战略配售份额无场外锁定情况，本次解除限售份额均为场内份额。

二、解除限售份额基本情况

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等有关法律法规，本基金招募说明书及其更新、签署的战略配售协议及《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份额限售公告》的规定，本基金部分战略配售份额自本基金上市之日（2024 年 10 月 23 日）起锁定 12 个月，将于 2025 年 10 月 23 日解除限售。本次解除限售份额为 239,150,000 份，占本基金全部基金份额的 47.83%。

本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 135,850,000 份，占本基金全部基金份额的 27.17%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 375,000,000 份，占本基金全部基金份额的 75.00%。

(一) 公募 REITs 场内份额解除限售

1、本次解除限售的份额情况

序号	证券账户名称	限售份额（份）	限售类型	限售期
1	中信证券股份有限公司	19,500,000.00	其他专业机构 投资者战略配 售限售	12 个月
2	宏源汇智投资有限公司	19,500,000.00	其他专业机构 投资者战略配 售限售	12 个月
3	招商致远资本投资有限公司—芜湖通达 致远叁号股权投资合伙企业(有限合伙)	16,650,000.00	其他专业机构 投资者战略配 售限售	12 个月
4	太平人寿保险有限公司—传统—普通保 险产品-022L-CT001 深	15,500,000.00	其他专业机构 投资者战略配 售限售	12 个月
5	国寿资本投资有限公司—国寿瑞驰(天 津)基础设施投资基金合伙企业(有限合 伙)	15,000,000.00	其他专业机构 投资者战略配 售限售	12 个月
6	招商信诺人寿保险有限公司—传统	11,700,000.00	其他专业机构 投资者战略配 售限售	12 个月
7	中粮信托有限责任公司—中粮信托·丰 泽润业 021 号财富管理服务信托	11,500,000.00	其他专业机构 投资者战略配 售限售	12 个月
8	中国国际金融股份有限公司	11,500,000.00	其他专业机构 投资者战略配 售限售	12 个月
9	合凡(广州)股权投资基金管理有限公司 —广州合凡贰号股权投资合伙企业(有 限合伙)	11,000,000.00	其他专业机构 投资者战略配 售限售	12 个月
10	中航基金—北京首熙投资管理有限公司 —中航基金首熙 2 号单一资产管理计划	10,000,000.00	其他专业机构 投资者战略配 售限售	12 个月
11	招商基金—国泰海通证券股份有限公司 —招商基金—瑞驰系列 6 号单一资产管 理计划	10,000,000.00	其他专业机构 投资者战略配 售限售	12 个月
12	工银安盛人寿保险有限公司—传统产品	9,650,000.00	其他专业机构 投资者战略配 售限售	12 个月
13	北京朗和私募基金管理有限公司—朗和 首熙基础设施策略私募证券投资基金	9,500,000.00	其他专业机构 投资者战略配 售限售	12 个月

序号	证券账户名称	限售份额（份）	限售类型	限售期
14	中国农业再保险股份有限公司－农行专户四	8,000,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
15	中国太平洋人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	7,800,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
16	中国太平洋财产保险－传统－普通保险产品－013C-CT001 深	7,800,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
17	大家资产－招商银行－大家资产厚坤27号集合资产管理产品	7,500,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
18	中粮信托有限责任公司－中粮信托－腾飞3号集合资金信托计划	7,500,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
19	国泰海通证券股份有限公司	7,500,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
20	招商证券资管－孩之投资(深圳)有限公司－招商资管知源晴选 FOF2 号单一资产管理计划	6,650,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
21	交银国际信托有限公司－交银国信·永权红利1号集合资金信托计划	4,000,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
22	中国太保集团股份有限公司－本级－集团自有资金－012G-ZY001 深	3,900,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
23	上海睿投私募基金管理有限公司－睿投久远1号基础设施策略私募证券投资基金	3,750,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
24	上海睿投私募基金管理有限公司－睿投久远2号基础设施策略私募证券投资基金	3,750,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月

注：① 上述份额限售期自本基金上市之日起计算。

② 其中国泰君安证券股份有限公司因合并后名称为国泰海通证券股份有限公司。

③ 其中招商基金－国泰君安证券股份有限公司－招商基金－瑞驰系列6号单一资产管理计划，因国泰君安证券股份有限公司合并后，名称为招商基金－国泰海通证券股份有限公司－招商基金－瑞驰系列6号单一资产管理计划。

2、本次解除限售后剩余的限售份额情况

序号	证券账户名称	限售份额（份）	限售类型	限售期（月）
1	深圳市招商公寓发展有限公司	100,000,000.00	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	60 个月
2	深圳市招商公寓发展有限公司	25,000,000.00	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	36 个月

注：上述份额限售期自本基金上市之日起计算。

（二）公募 REITs 场外份额解除锁定

本基金战略配售份额无场外锁定情况。

（三）公募 REITs 未来解除限售安排

针对本次解除限售后的剩余限售份额，本基金原始权益人及其同一控制下关联方将按照法律法规、签署的《战略配售协议》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份额限售公告》的规定做出解除限售相关安排。

三、基础设施项目的主要经营业绩

本基金持有的基础设施资产为位于深圳市的壹栈林下和壹栈太子湾两个租赁住房项目，项目合计拥有 927 套租赁住房及 15 套配套商业，可供出租面积合计 65,253.27 平方米。截至本公告发布之日，基础设施项目经营稳定，基金投资运作正常，运营管理机构履职正常，无应披露而未披露的重大信息，亦未发现对本基金有重大影响的舆情信息，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。

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目整体期末时点出租率为 95.08%，期末租金收缴率为 98.47%，其中林下项目期末时点出租率为 97.32%；太子湾项目租赁住房期末时点出租率为 93.05%、配套商业期末时点出租率为 53.08%。

根据《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 2024 年年度报告》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 2025 年中期报告》，2024 年 9 月 26 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日期间，本基金累计可供分配金额为 43,406,468.39 元。

四、对基金份额持有人权益的影响分析

基金二级市场交易价格上涨/下跌会导致买入成本上涨/下降，导致投资者实际的净现金流分派率降低/提高。

2025 年 10 月 15 日，本基金在二级市场的收盘价为 3.687 元/份，相较于发行价格涨幅为 35.20%。根据《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招募说明书》所载，本基金 2025 年预测可供分配金额为 55,221,333.85 元。基于上述预测数据，净现金流分派率的计算方法举例说明如下：

1、如投资人在首次发行时买入本基金，买入价格为本基金发行价 2.727 元/份，则该投资者的 2025 年度净现金流分派率预测值为：

$$55,221,333.85 / (2.727 * 500,000,000) = 4.05\%。$$

2、如投资人在 2025 年 10 月 15 日通过二级市场交易买入本基金，假设买入价格为 2025 年 10 月 15 日当天收盘价 3.687 元/份，则该投资者的 2025 年度净现金流分派率预测值为：

$$55,221,333.85 / (3.687 * 500,000,000) = 3.00\%。$$

在此需特别说明的是：

①基金首次发行时的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配金额/基金发行规模，对应到每个投资者的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配金额/基金买入成本。

②以上计算说明中的 2025 年度可供分配金额系根据《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招募说明书》予以假设，不代表本基金实际年度的可供分配金额，如实际年度可供分配金额降低，将影响届时净现金流分派率的计算结果。

③净现金流分派率不等同于基金的收益率。

五、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。

六、风险提示

截至目前，本基金投资运作正常，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。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金的基金合同、最新的招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

特此公告。

招商基金管理有限公司

2025 年 10 月 16 日