

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 2025 年第 4 季度经营情况的临时公告

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》及配套法规、《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》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 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。

二、不动产项目基本情况

本基金持有的不动产项目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。2025 年第 4 季度不动产项目整体运营情况良好，运营管理机构未发生变动，未发生安全生产事故。

三、不动产项目 2025 年第 4 季度经营情况的说明

2025 年第 4 季度不动产项目季末出租率同比变动超过 20%，现根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》的规定公告说明如下：

（一）不动产项目 2025 年第 4 季度季末出租率情况

本基金持有的不动产项目 2025 年第 4 季度末出租率为 95.44%，较 2024 年第 4 季度末出租率同比增加 20.85%。其中林下项目 2025 年第 4 季度末出租率为 97.77%，较 2024

年第 4 季度末出租率同比增加 38.94%。

不动产项目整体季末出租率如下：

不动产项目整体指标	2025 年第 4 季度	2024 年第 4 季度	同比变动率
季末出租率	95.44%	78.97%	20.85%

注：出租率为季末时点数据，按照建筑面积计算。

重要不动产项目季末出租率如下：

季末出租率	2025 年第 4 季度	2024 年第 4 季度	同比变动率
林下项目	97.77%	70.37%	38.94%
太子湾项目	91.91%	92.00%	-0.10%

注：出租率为季末时点数据，按照建筑面积计算。太子湾项目包括租赁住房及配套商业。

（二）不动产项目 2025 年第 4 季度季末出租率同比变化较大的原因

不动产项目 2025 年第 4 季度季末出租率同比变化较大的主要原因为林下项目企业租户重要现金流提供方于 2024 年 12 月 25 日到期集中退租，导致季末出租率较低，经过积极地租赁去化，截至 2025 年第 4 季度，林下项目出租率已趋于较高水平，不动产项目已无重要现金流提供方，以个人租户为主，租赁集中度较低。

该企业租户到期退租及缓释措施已在《招募说明书》中披露相关安排，投资者可以进一步查阅基金管理人发布的《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》等相关文件。

四、对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析

2025 年第 4 季度不动产项目的上述经营情况变动影响当期现金流，可能影响投资者当期收益，但基金收益还受其他因素影响，基金实际收益情况以定期报告披露为准。

五、已采取和拟采取的应对措施

基金管理人与运营管理机构已建立高效协同联动工作机制，动态调整各项运营工作，将持续同运营管理机构紧密配合，密切关注本基金不动产项目运营指标的变动，保持不动产项目高效稳定运营，保障基金份额持有人利益。

六、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。

七、其他说明

以上披露内容已经本基金的运营管理机构确认。

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，全面认识不动产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 2025 年第 4 季度经营数据仅为初步核算数据，未经审计，与 2025 年第四季度报告及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

2026 年 1 月 10 日