

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

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、关于林下项目重要现金流提供方到期退租后的租赁进展情况

根据本基金已披露的 2024 年 4 季度报告，本基金所持有的林下项目 2024 年 12 月末时点出租率为 70.37%，主要系重要现金流提供方于 2024 年 12 月 25 日到期退租导致出租率下降，涉及退租房屋为 143 套。

截至 2025 年 3 月 3 日末（自 2024 年 12 月 26 日起算合计 68 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 95 套，累计预定套数占本批退租房屋套数的 66.43%。超过 85% 的预定套数已经转为合同签约并起租，剩余套数正在推进签约程序。

截至 2025 年 3 月 3 日末，林下项目整体时点出租率为 82.36%（仅计算已签约起租房源，不含已预定待转签约房源或已签约未起租房源），相比 2024 年 12 月 31 日涨幅为 11.99%。相关指标变化情况如下：

林下项目出租指标	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 3 日	变动情况
----------	------------------	----------------	------

可出租面积 (m ²)	39,304.42		
已出租面积 (m ²)	27,658.19	32,372.85	+ 4,714.66
时点出租率	70.37%	82.36%	+ 11.99%

总体上看，当前租赁去化情况符合预期。回顾过往 2 个月的去化工作，前半程处于传统意义的淡季，尤其是春节前由于大量客群离深返乡属于“市场冰点”，为此运营管理机构采取“年末特惠”促销策略，尽量吸引部分客户前来预定；后半程转入春节后返城换租的小旺季，尤其是 2025 年 2 月 12 日元宵节后成交热度明显提升。针对房屋维修保养工作，目前已经全部完成本批次退租房屋的维修保养工作，不会因为维修工作影响租户入住。

展望未来，由于租赁市场的传统旺季即将来临，参考往年市场情况来看，预计市场租赁需求相对旺盛，林下项目租赁爬坡趋势有望保持稳定，整体出租率有望在年内恢复至较高水平。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。

三、对本基金的影响

当前，林下项目出租率呈现稳步上升的趋势，对本基金后续业绩表现为正向影响。

此外，根据《招募说明书》披露的相关安排，原始权益人及运营管理机构已经对林下项目 2024 年至 2026 年的 EBITDA 提供充分的保障措施，并在《运营管理协议》《项目公司股权转让协议》进行了约定，具体如下：

(1) 若年度实际 EBITDA 低于年度预算 EBITDA，则优先按《运营管理协议》的约定扣减该年度运营管理机构的基本服务费。基金管理人按照如下公式计算扣减基本服务费（含税）： $\text{应扣减的基本服务费} = (\text{年度预算 EBITDA} - \text{年度实际 EBITDA}) \times 50\%$ 。扣减基本服务费的金额上限为该运营年度项目公司（太子湾）和项目公司（林下）合计计算的基本服务费（含税）。

(2) 对于扣减基本服务费后剩余的业绩差额，原始权益人招商公寓作为林下项目的转让方，将对该部分业绩差额对受让方作出特殊赔偿。特殊赔偿金额=林下项目年度预算 EBITDA - 林下项目年度实际 EBITDA - 根据运营管理协议对应年度运营管理机构就林下项目扣减的基本服务费。原始权益人特殊赔偿金额上限为未考虑特殊赔偿金额时原始权益人持有的基金份额对应计算的基础设施基金可供分配金额，具体以受让方届时书面确定的金额为准。

投资者可以详见《招募说明书》“十五、基础设施项目财务状况及经营业绩分析”之“（二）基础设施项目财务状况分析”之“5、重要现金流提供方”之“（6）重要现金流提供方退租应对预案”。

四、后续拟采取的应对措施

基金管理人将持续敦促和协同运营管理机构执行租赁去化方案，并根据执行效果对工作计划进行动态调整，共同努力提升本基金业绩表现。

五、其他说明

截至本公告发布之日，本基金运作正常，无应披露而未披露的重大信息。本公告相关内容已经运营管理机构确认。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。

特此公告。

招商基金管理有限公司

2025年3月5日