

## 招商基金管理有限公司

# 关于决定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 拟扩募并新购入不动产项目的公告

经招商基金管理有限公司（以下简称“本基金管理人”）内部决策，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（基金代码：180502，以下简称“本基金”）拟申请扩募并新购入不动产项目（以下统称“本次交易”）。

本次交易的具体内容，详见本基金管理人在中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）规定信息披露网站披露的《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产品变更草案》和《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扩募方案草案》。

根据有关法律法规的规定，本次交易尚需中华人民共和国国家发展和改革委员会（以下简称“国家发展改革委”）申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深圳证券交易所（以下简称“深交所”）审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请，并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

在国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过本次交易相关事项后，本基金管理人将依法按约定发售扩募份额，向深交所申请办理扩募份额上市事宜，实施不动产项目交易，并完成全部呈报批准程序。

本次交易能否满足上述条件，以及满足上述条件所需的时间，均存在不确定性。提请广大投资者注意相关风险。

特此公告。

招商基金管理有限公司

2026年4月16日

附件 1: 《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产品变更草案》

附件 2: 《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扩募方案草案》

附件 1:

# 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产品变更草案

二〇二六年四月

## 基金声明

1、本基金主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过资产支持证券、项目公司等特殊目的载体取得不动产项目完全所有权。

2、本基金申请新购入不动产项目符合本基金投资目标。投资人在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担因基金扩募及新购入不动产项目引致的投资风险及其他各类风险。

3、本产品变更草案是本基金对本次扩募并申请新购入不动产项目的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

4、本产品变更草案所述事项并不代表中国证监会及深交所对本基金扩募并申请新购入不动产项目相关事项的实质性判断、确认、批准或无异议，本产品变更草案所述本次扩募并申请新购入不动产项目的生效和完成尚待取得有关机关的批准或无异议函。本基金本次扩募及新购入不动产项目等变更的详细情况，以基金份额持有人大会表决通过后基金管理人届时披露的相关法律文件的记载为准。

## 释义

在本产品变更草案中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

本基金/不动产基金	指	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
基金管理人/招商基金	指	招商基金管理有限公司
计划管理人/招商财富	指	招商财富资产管理有限公司
基金托管人/兴业银行	指	兴业银行股份有限公司
原始权益人/招商公寓	指	深圳市招商公寓发展有限公司
运营管理机构	指	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司
蛇口租赁住房2号专项计划/专项计划	指	招商财富招商蛇口租赁住房2号资产支持专项计划
本次扩募	指	不动产基金存续期内，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入不动产项目等相关法律法规允许的用途
SPV公司	指	招商财富拟投资设立的一家全资子公司；专项计划拟受让该公司全部股权，并拟由该公司受让项目公司全部股权
新购入不动产项目/不动产项目/山前项目	指	位于深圳市南山区工业八路西侧招商桃园六期的公共租赁住房项目，包括1栋、2栋、3栋、4栋、5栋、6栋、7栋和8栋公共租赁住房（高级人才公寓）（不含配套商业）
项目公司/项目公司（山前）	指	招商公寓拟投资设立的一家全资子公司，招商公寓拟将山前项目以适当方式重组至项目公司（山前）
本次交易	指	本基金通过本次扩募发售募集资金，用于投资招商财富招商蛇口租赁住房2号资产支持专项计划，并用于受让新购入不动产项目全部所有权
《基金合同》/基金合同	指	《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》
《基础设施基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《新购入不动产项目指引》	指	《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3号——扩募及新购入不动产（试行）》
国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元	指	中国法定货币人民币元

## 一、公募REITs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
场内简称	招商基金蛇口租赁住房 REIT
公募REITs代码	180502
上市交易所	深圳证券交易所
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

截至 2025 年 12 月 31 日，本基金的基金份额净值为 2.6233 元，基金份额总额为 500,000,000.00 份，本基金合并财务报表（经审计）资产合计 1,533,032,055.80 元，负债合计 221,386,173.34 元，所有者权益合计 1,311,645,882.46 元。

## 二、拟购入不动产项目及交易安排

### （一）交易概况

本基金拟通过扩募发售募集资金，新认购招商财富招商蛇口租赁住房 2 号资产支持专项计划资产支持证券并持有其全部份额，最终投资于山前项目。拟定交易过程如下：

#### 1、基金变更注册与扩募

为完成本次新购入不动产项目，本基金拟进行扩募并修改《基金合同》等法律文件。基金管理人拟就本次扩募并新购入不动产项目履行国家发展改革委申报推荐、中国证监会变更注册、深交所不动产基金产品变更申请确认程序，计划管理人拟履行不动产资产支持证券相关申请确认程序。前述程序履行完毕后，基金管理人将召开本基金份额持有人大会审议。经基金份额持有人大会审议通过本次交易相关事项后，基金管理人将安排本次扩募发售，若本基金未出现扩募失败的情形，经履行适当程序后，变更后的《基金合同》生效。

#### 2、资产支持专项计划设立

本基金认购专项计划前，将根据法律法规规定、基金合同约定以及关联交易制度就关联交易履行相应的审议程序。专项计划认购期间内，基金管理人认购专项计划的资金总额（不含募集期利息）达到目标募集规模，专项计划认购期间终止，经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人（代表专项计划）将认购资金（不包括利息）全部划转至已开立的专项计划账户，认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日，计划管理人于该日宣布专项计划设立。

#### 3、计划管理人（代表专项计划）收购 SPV，并搭建相应股债结构

招商财富招商蛇口租赁住房2号资产支持专项计划受让计划管理人事先设立的SPV公司100%股权。在收购SPV公司完成后，招商财富（代表专项计划）拟对SPV公司进行股权和债权投资。

#### 4、SPV公司收购项目公司100%股权

SPV公司在取得增资款和发放的股东借款后，向原始权益人招商公寓支付项目公司100%股权的转让对价并取得项目公司100%股权。在SPV公司完成项目公司股权收购后，拟由招商财富（代表专项计划）对项目公司进行债权投资，用于归还项目公司存量关联方借款或外部负债。

#### 5、项目公司吸收合并SPV公司

计划管理人（代表专项计划）将SPV公司与项目公司进行吸收合并，SPV公司注销，项目公司存续并承接SPV公司全部的权利、义务。

#### 6、不动产项目运营

基金管理人与运营管理机构签署运营管理协议，委托运营管理机构对新购入不动产项目的日常运营进行管理，双方按运营管理协议的约定承担对不动产项目的运营管理职责。

上述交易安排可能根据推进需要而发生变更，具体以届时披露的招募说明书等公告文件为准。

### (二) 拟购入项目的基本情况

#### 1、不动产项目

本次拟购入的不动产项目为山前项目，即位于深圳市南山区工业八路西侧招商桃园六期的公共租赁住房项目，项目房屋建筑面积98,723.77平方米，包括1栋、2栋、3栋、4栋、5栋、6栋、7栋和8栋公共租赁住房（高级人才公寓）（不含配套商业）。

山前项目于2017年3月开始运营，目前项目运营成熟稳定。

#### 2、交易对方

本次拟购入不动产项目的交易对方，即本基金新购入不动产项目的原始权益人为招商公寓。

##### (1) 基本情况

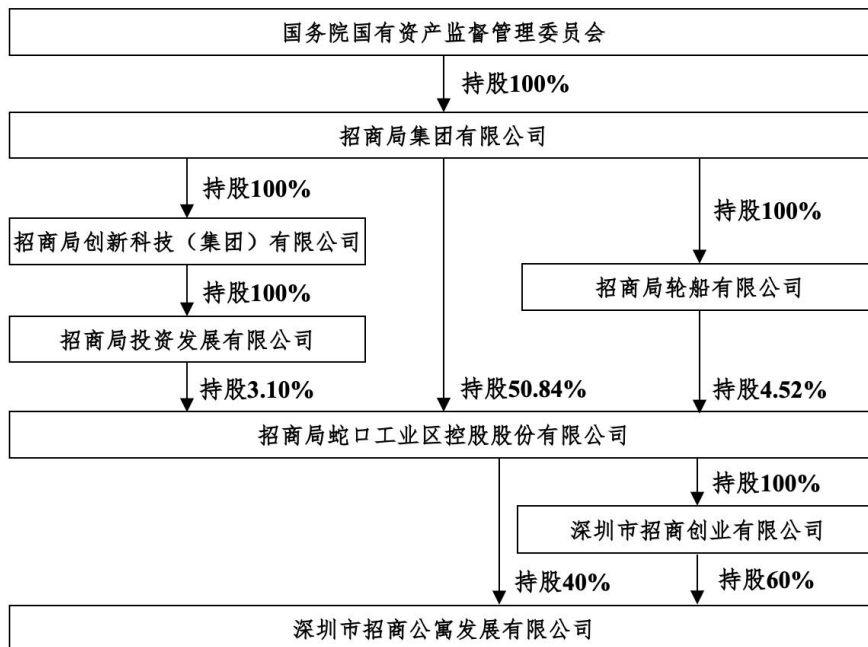
截至2025年12月31日，招商公寓的基本信息如下：

公司名称	深圳市招商公寓发展有限公司
法定代表人	刘可

实际控制人	招商局集团有限公司
成立日期	1992年12月2日
注册资本	2,000万（元）
注册地址	深圳市南山区招商街道沿山社区龟山路8号明华国际会议中心C、B座C-601
主营业务	委托住宅及配套设施的规划；发包建设项目；住宅及配套设施的日常养护维修及管理；住宅及商业配套设施的买卖、租赁业务；房产权代理管理；承办职工房产的咨询和代理业务及为办理上述一系列业务而进行的事宜；提供机动车停放服务（由分支机构经营）；酒店管理服务；物业管理；家私家电出租及上门维护；健身服务；会议服务；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）住宿服务；餐饮服务。

### (2) 股权结构

截至 2025 年 12 月 31 日，招商公寓的股权结构如下：



### (3) 主营业务

招商公寓的主营业务为委托住宅及配套设施的规划；发包建设项目；住宅及配套设施的日常养护维修及管理；住宅及商业配套设施的买卖、租赁业务；房产权代理管理；承办职工房产的咨询和代理业务及为办理上述一系列业务而进行的事宜；提供机动车停放服务（由分支机构经营）；酒店管理服务；物业管理；家私家电出租及上门维护；健身服务；会议服务；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）住宿服务；餐饮服务。

### (三) 拟购入不动产项目定价方式和定价依据

基金管理人综合考虑现有不动产基金规模、自身管理能力、持有人结构和二级市场流动性等因素，合理确定了新购入不动产项目类型、规模、融资方式和结构等。

基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据拟购入不动产项目评估值及市场公允价值等有关因素，合理确定拟购入不动产项目的交易价格或价格区间。

### **三、资金来源**

本基金本次新购入不动产项目的资金主要来源为扩募发售份额募集资金。

### **四、交易主要风险**

#### **(一) 审批风险**

本次交易尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会作出准予变更注册的批复、深交所不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请审核通过并经基金份额持有人大会决议通过。上述程序能否全部履行完毕，以及全部履行完毕的时间，均存在不确定性。本次交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案（包括但不限于调整新购入不动产项目范围、参与机构、扩募发售方式等）的风险。

本次变更涉及新购入不动产项目，原始权益人招商公寓尚待取得国家出资企业和国有资产监督管理机构出具的相应批复、主管政府部门对资产出售出具的无异议函（如涉及），招商公寓获得该等批复或无异议函的时间存在不确定性。

#### **(二) 基金二级市场价格波动风险**

本基金大部分资产投资于不动产项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，不动产项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起本基金二级市场价格波动。同时，本基金在深交所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

#### **(三) 流动性风险**

本基金为采取封闭式运作方式的上市基金，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

此外按照《基础设施基金指引》、《新购入不动产项目指引》要求，本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金扩募份额上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

#### **(四) 不动产基金停牌的风险**

按照《新购入不动产项目指引》要求，本基金应在本次变更的基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，则公告后首个交易日复牌）。此外，本次交易期间，可能因相关政策法规要求等因素，使得基金面临停牌风险。

#### **(五) 召开基金份额持有人大会失败风险**

本基金扩募及新购入不动产项目的方案需要召开基金份额持有人大会，基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数，存在出席会议的基金份额持有人所持份额数量不足法定要求而无法召开基金份额持有人大会或方案未获得基金份额持有人大会表决通过的风险。

#### **(六) 扩募发售失败风险**

本次扩募的发售将受到证券市场整体情况、投资者对本次扩募发售方案的认可程度等多种内外部因素的影响，存在不能足额募集所需资金甚至扩募发售失败的风险、新购入不动产项目的原始权益人或其同一控制关联方等未按规定参与战略配售等情况而导致本基金扩募发售失败的风险。

#### **(七) 实施交易期间发生实质性变动的风险**

本基金涉及新购入不动产项目并安排扩募的，在实施不动产项目交易的过程中，存在发生重大事项导致交易发生实质性变动而需重新履行变更注册程序并提交基金份额持有人大会审议的风险。

#### **(八) 终止上市风险**

本基金运作过程中可能因触发法律法规或证券交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法在二级市场交易。

#### **(九) 潜在利益冲突风险**

基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于租赁住房类型不动产项目的基金，原始权益人拥有其他同类型不动产项目资产，且运营管理机构管理了其他同类型不动产项目资产、拥有其他同类型不动产项目资产，将面临潜在利益冲突。

#### **(十) 相关交易未能完成的风险**

变更后的《基金合同》生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的扩募资金（不含募集期利息）投资于相关资产支持专项计划，并最终取得相关不动产项目公司的全部股

权。如因相关资产支持专项计划未能成功备案，交易安排任一环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本基金终止新购入相关不动产项目。

不动产基金整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金和相关特殊目的载体的设立和存续面临法律风险。

#### **(十一) 专项计划等特殊目的载体提前终止的风险**

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即本基金）无法获得预期收益、专项计划更换计划管理人甚至导致本基金基金合同提前终止。

### **五、交易各方声明与承诺**

#### **(一) 基金管理人就本次交易作如下声明与承诺:**

1、本基金符合适用法规对新购入不动产项目不动产基金的条件要求，招商基金管理有限公司具备适用法规对新购入不动产项目基金管理人的资质条件，招商基金管理有限公司不存在利用购入不动产项目损害基金财产或基金份额持有人合法权益的情形；

2、招商基金管理有限公司将根据适用法规就开展本次扩募及新购入不动产项目履行内部适当审批程序，并参照首次发行要求进行全面尽职调查，严控拟购入不动产项目的质量；

3、招商基金管理有限公司将在交易实施过程中持续做好信息披露工作，依法对交易方案重大进展或重大变化（如有）、监管机构审批状态、持有人大会决议情况、交易方案实施情况等重要事项进行及时披露；

4、招商基金管理有限公司将在不动产项目交易的价格敏感信息依法披露前严格遵守保密义务，不利用该等信息进行内幕交易。

#### **(二) 交易对手/原始权益人就本次交易作出如下声明与承诺:**

1、深圳市招商公寓发展有限公司符合适用法规对新购入不动产项目原始权益人的相关资质要求，不存在利用购入不动产项目损害基金财产或基金份额持有人合法权益的情形；

2、深圳市招商公寓发展有限公司将根据适用法规及内部规章就开展本次扩募及新购入不动产项目履行必要授权及审批程序；

3、深圳市招商公寓发展有限公司将依法履行《基础设施基金指引》第十八条、第

四十三条对原始权益人的各项义务，深圳市招商公寓发展有限公司或其同一控制下的关联方参与战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的 20%，其中扩募份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月；（前述上市之日指扩募份额上市之日）；

4、深圳市招商公寓发展有限公司及关联方在不动产项目交易的价格敏感信息依法披露前严格遵守保密义务，不利用该等信息进行内幕交易；

5、深圳市招商公寓发展有限公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

6、如深圳市招商公寓发展有限公司所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司应当购回不动产基金全部扩募基金份额或新购入不动产项目权益。

**（三） 持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人就本次交易作如下声明与承诺：**

截至 2025 年 12 月 31 日，深圳市招商公寓发展有限公司在首次发售时作为参与战略配售的主体持有本基金份额比例为 25%，为持有本基金份额不低于 20%的第一大持有人，深圳市招商公寓发展有限公司确认最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形，最近 3 年不存在严重损害本基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

**六、本次交易存在的其他重大因素**

无。

招商基金管理有限公司

2026 年 4 月 16 日

附件 2:

# 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扩募方案草案

二〇二六年四月

## 基金声明

1、本扩募方案按照《中华人民共和国民法典》《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销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》《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1号——审核关注事项（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2号——发售业务（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3号——扩募及新购入不动产（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）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》和其他有关法律法规要求编制。

2、本基金主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过资产支持证券、项目公司等特殊目的载体取得不动产项目完全所有权。

3、本基金申请新购入不动产项目符合基金投资目标。投资人在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担因基金扩募及新购入不动产项目引致的投资风险及其他各类风险。

4、本扩募方案是本基金对本次扩募并申请新购入不动产项目的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

5、本扩募方案所述事项并不代表中国证监会及深交所对本基金扩募并申请新购入不动产项目相关事项的实质性判断、确认、批准或无异议，本扩募方案所述本次扩募并申请新购入不动产项目的生效和完成尚待取得有关机关的批准或无异议函。本基金本次扩募及新购入不动产项目等变更的详细情况，以基金份额持有人大会表决通过后基金管理人届时披露的相关法律文件的记载为准。

## 释义

在本扩募方案草案中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

本基金/不动产基金	指	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
基金管理人/招商基金	指	招商基金管理有限公司
计划管理人/招商财富	指	招商财富资产管理有限公司
基金托管人/兴业银行	指	兴业银行股份有限公司
原始权益人/招商公寓	指	深圳市招商公寓发展有限公司
运营管理机构	指	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司
蛇口租赁住房2号专项计划/专项计划	指	招商财富招商蛇口租赁住房2号资产支持专项计划
本次扩募	指	不动产基金存续期内，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入不动产项目等相关法律法规允许的用途
SPV公司	指	招商财富拟投资设立的一家全资子公司；专项计划拟受让该公司全部股权，并拟由该公司受让项目公司全部股权
新购入不动产项目/不动产项目/山前项目	指	位于深圳市南山区工业八路西侧招商桃园六期的公共租赁住房项目，包括1栋、2栋、3栋、4栋、5栋、6栋、7栋和8栋公共租赁住房（高级人才公寓）（不含配套商业）
项目公司/项目公司（山前）	指	招商公寓拟投资设立的一家全资子公司，招商公寓拟将山前项目以适当方式重组至项目公司（山前）
本次交易	指	本基金通过本次扩募发售募集资金，用于投资招商财富招商蛇口租赁住房2号资产支持专项计划，并用于受让新购入不动产项目全部所有权
《基金合同》/基金合同	指	《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》
《基础设施基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《新购入不动产项目指引》	指	《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3号——扩募及新购入不动产（试行）》
国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元	指	中国法定货币人民币元

## 重大事项提示

1、本次扩募并申请新购入不动产项目相关事项已经招商基金管理有限公司（以下简称“本基金管理人”或“基金管理人”）内部决策通过，根据有关法律法规的规定，本次扩募并申请新购入不动产项目相关事项尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深交所审核通过本基金的产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

2、本基金可选择的扩募发售方式，包括向不特定对象发售、向特定对象发售。本次扩募的具体发售方式、发行时间、发售对象及认购方式、基金定价基准日、发行价格及定价方式等以基金管理人后续发布的招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告为准。

3、本基金本次扩募的实际募集金额在扣除不动产基金层面预留费用后，拟全部用于认购招商财富招商蛇口租赁住房2号资产支持专项计划资产支持证券的全部份额。

4、本次扩募资金拟最终用于新购入不动产项目，具体情况详见本基金管理人于2026年4月16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产品变更草案》（以下简称“《产品变更草案》”）。

## 一、基金基本情况

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
场内简称	招商基金蛇口租赁住房 REIT
公募REITs代码	180502
上市交易所	深圳证券交易所
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

截至 2025 年 12 月 31 日，本基金的基金份额净值为 2.6233 元，基金份额总额为 500,000,000.00 份，本基金合并财务报表（经审计）资产合计 1,533,032,055.80 元，负债合计 221,386,173.34 元，所有者权益合计 1,311,645,882.46 元。

## 二、本次扩募发行的背景和目的

本基金于 2024 年 9 月 26 日公告成立，首次发行份额于 2024 年 10 月 23 日在深交所上市。本基金成立以来投资运作稳健，已持有不动产项目运营情况良好。

根据相关法律法规的规定及本基金基金合同、招募说明书等法律文件的约定，经基金管理人决定，本基金拟通过扩募方式新购入山前项目，扩大基金规模，使得广大的基金投资者可以分享到优质不动产项目长期稳定的收益。

拟新购入的山前项目与本基金已持有的首发资产在经营模式和盈利能力等方面具备较高的可比性，且均位于广东省深圳市南山区，周边存在大量产业园、写字楼，为项目提供了充分的潜在租户。项目深度契合“粤港澳大湾区”、“先行示范区建设”和“建设人才高地”等一系列国家重大战略。在深圳“双区驱动”的宏观背景下，此类租赁住房资产凭借其稀缺的区位价值，展现出强劲的发展韧性与增长潜力。本基金新购入不动产资产，通过多元化资产配置有利于分散风险，同时保持基础资产持续稳定运营并争取实现资产增值，使广大投资者能够共享深圳核心资产的价值成长。

## 三、本次扩募方案概要

本基金为公开募集不动产投资信托基金，运作方式为契约型封闭式。本基金在基金存续期内封闭运作，不开放申购、赎回等业务。

### （一） 发售方式

本基金可选择的扩募发售方式，包括向不特定对象发售、向特定对象发售。

本次扩募的具体发售方式、发售时间、发售对象及认购方式、基金定价基准日、发行价格及定价方式等以基金管理人后续发布的招募说明书及基金份额持有人大会决议

等相关公告为准。

## **(二) 发售时间**

本基金将在获得中国证监会准予本基金变更注册、深交所审核通过本基金的产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请并经基金份额持有人大会决议通过后，由基金管理人在中国证监会准予变更注册的批复文件或基金份额持有人大会决议的有效期限（如有）内选择适当时机发行。

## **(三) 募集资金用途**

本次扩募资金拟用于认购招商财富招商蛇口租赁住房2号资产支持专项计划资产支持证券全部份额，进而最终用于新购入不动产项目。基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据拟购入不动产项目评估价值及市场公允价值等有关因素，合理确定拟购入不动产项目的交易价格或价格区间。

## **(四) 本次扩募发售前基金留存未分配收益的安排**

本次扩募发售完成前最近一次收益分配基准日至本次扩募发售完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额将由本次扩募发售完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发售前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。

## **(五) 上市地点**

本次扩募发售的基金份额将在深交所上市交易。

## **四、交易标的基本情况**

本次扩募拟新购入不动产项目的基本情况见《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产品变更草案》。

## **五、本次扩募对原份额持有人的影响**

### **(一) 对基金份额持有人结构的影响**

如本次通过扩募发售新购入不动产项目顺利完成，本基金的基金份额将相应增加，同时拟购入不动产项目将为本基金提供额外的可供分配金额来源。基金份额持有人结构将发生变化，新基金份额持有人将与原基金份额持有人共同间接享有本基金当前已持有不动产项目及本次拟购入不动产项目所带来的收益。

### **(二) 对基金投资的影响**

本次扩募募集资金用于新购入不动产项目，该项目符合本基金的投资目标，本次扩

募并新购入不动产项目使得本基金持有的不动产项目更为丰富。

### （三）对基金财务状况的影响

本次扩募发售完成后，基金的总资产和净资产规模将同时增加，财务状况预计将更加稳健，抗风险能力将进一步增强。

### （四）对基金治理结构的影响

本次扩募完成后，本基金的治理结构未发生变化。

本次扩募后，新购入不动产项目的运营管理机构与本基金现持有的不动产项目的运营管理机构相同，均为深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司；新购入不动产项目拟聘请深圳招商物业管理有限公司担任物业管理机构。

## 六、本次扩募发行的关联交易

根据关联方和关联交易的定义，本次扩募发行关联交易情况如下：

关联方	关联交易
深圳市招商公寓发展有限公司或其同一控制下的关联方	认购本基金本次扩募发售数量不低于 20%的基金份额
深圳市招商公寓发展有限公司	本基金拟认购的不动产资产支持专项计划拟通过特殊目的载体受让原始权益人招商公寓持有的项目公司 100%股权
招商财富资产管理有限公司	本基金拟以本次扩募发售资金认购招商财富资产管理有限公司作为计划管理人而设立的不动产资产支持专项计划资产支持证券
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司	基金管理人拟聘请深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司担任拟购入不动产项目的运营管理机构
深圳招商物业管理有限公司	项目公司拟聘请深圳招商物业管理有限公司担任拟购入不动产项目的物业管理机构

本基金将在实施上述关联交易前，根据法律法规规定、基金合同约定以及关联交易制度就上述关联交易履行相应的审议程序。

## 七、本次扩募方案已经取得批准的情况以及尚需履行的程序

本基金扩募相关事项已经本基金管理人内部决策通过。

根据有关法律法规的规定，本次扩募尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深交所审核通过本基金的产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

在国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深交所审核通过本基金的基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通

过本次扩募后，基金管理人将依法按约定发售扩募份额，向深交所申请办理扩募份额上市事宜，并完成本次扩募全部呈报程序。

本次交易能否满足上述条件，以及满足上述条件所需的时间，均存在不确定性。提请广大投资者注意相关风险。

# 风险揭示

## 一、审批风险

本次交易尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会作出准予变更注册的批复、深交所不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请审核通过并经基金份额持有人大会决议通过。上述程序能否全部履行完毕，以及全部履行完毕的时间，均存在不确定性。本次交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案（包括但不限于调整新购入不动产项目范围、参与机构、扩募发售方式等）的风险。

本次变更涉及新购入不动产项目，原始权益人招商公寓尚待取得国家出资企业和国有资产监督管理机构出具的相应批复、主管政府部门对资产出售出具的无异议函（如涉及），招商公寓获得该等批复或无异议函的时间存在不确定性。

## 二、基金二级市场价格波动风险

本基金大部分资产投资于不动产项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，不动产项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起本基金二级市场价格波动。同时，本基金在深交所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

## 三、流动性风险

本基金为采取封闭式运作方式的上市基金，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

此外按照《基础设施基金指引》、《新购入不动产项目指引》要求，本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金扩募份额上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

## 四、不动产基金停牌的风险

按照《新购入不动产项目指引》要求，本基金应在本次变更的基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）

开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，则公告后首个交易日复牌）。此外，本次交易期间，可能因相关政策法规要求等因素，使得基金面临停牌风险。

## **五、召开基金份额持有人大会失败风险**

本基金扩募及新购入不动产项目的方案需要召开基金份额持有人大会，基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数，存在出席会议的基金份额持有人所持份额数量不足法定要求而无法召开基金份额持有人大会或方案未获得基金份额持有人大会表决通过的风险。

## **六、扩募发售失败风险**

本次扩募的发售将受到证券市场整体情况、投资者对本次扩募发售方案的认可程度等多种内外部因素的影响，存在不能足额募集所需资金甚至扩募发售失败的风险、新购入不动产项目的原始权益人或其同一控制关联方等未按规定参与战略配售等情况而导致本基金扩募发售失败的风险。

## **七、实施交易期间发生实质性变动的风险**

本基金涉及新购入不动产项目并安排扩募的，在实施不动产项目交易的过程中，存在发生重大事项导致交易发生实质性变动而需重新履行变更注册程序并提交基金份额持有人大会审议的风险。

## **八、终止上市风险**

本基金运作过程中可能因触发法律法规或证券交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法在二级市场交易。

## **九、潜在利益冲突风险**

基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于租赁住房类型不动产项目的基金，原始权益人拥有其他同类型不动产项目资产，且运营管理机构管理了其他同类型不动产项目资产、拥有其他同类型不动产项目资产，将面临潜在利益冲突。

## **十、相关交易未能完成的风险**

变更后的《基金合同》生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的扩募资金（不含募集期利息）投资于相关资产支持专项计划，并最终取得相关不动产项目公司的全部股

权。如因相关资产支持专项计划未能成功备案，交易安排任一环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本基金终止新购入相关不动产项目。

不动产基金整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金和相关特殊目的载体的设立和存续面临法律风险。

### **十一、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险**

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即本基金）无法获得预期收益、专项计划更换计划管理人甚至导致本基金基金合同提前终止。

招商基金管理有限公司

2026年4月16日