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产品资料概要更新

编制日期：2026 年 9 月 17 日

送出日期：2026 年 9 月 25 日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

基金简称	招商基金招商蛇口租赁住房 REIT	基金代码	180502
基金管理人	招商基金管理有限公司	基金托管人	兴业银行股份有限公司
基金合同生效日	2024 年 9 月 26 日	上市交易所	深圳证券交易所
		上市日期	2024 年 10 月 23 日
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	契约型封闭式		
开放频率	本基金在基金合同存续期内（本基金存续期限为自基金合同生效之日起 52 年，但基金合同另有约定的除外）采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购与赎回（由于基金扩募发售的除外）。		
基金经理	任吉伟	开始担任本基金基金经理的日期	2024 年 9 月 26 日
		证券从业日期	2022 年 4 月 11 日
基金经理	郭王炅	开始担任本基金基金经理的日期	2024 年 9 月 26 日
		证券从业日期	2018 年 1 月 2 日
基金经理	陈如琳	开始担任本基金基金经理的日期	2024 年 9 月 26 日
		证券从业日期	2024 年 1 月 12 日
场内简称	招商基金蛇口租赁住房 REIT		
其他	运营管理机构：深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司或其继任机构。 募集份额：5 亿份 原始权益人：深圳市招商公寓发展有限公司 战略配售比例：72.83% 原始权益人及其关联方配售比例：25%		

（一）标的不动产项目情况

本基金持有的不动产项目包括太子湾项目和林下项目，具体情况如下表：

表：项目概况

不动产项目包括 2 个子项目：太子湾项目和林下项目

子项目 1	
子项目名称	太子湾项目
所在地	深圳市南山区
资产范围	东临蛇口国际学校，西邻在建工程，北临南海大道，南邻港湾大道
建设内容和规模	土地面积 5,464.87 平方米，产证建筑面积 25,948.85 平方米
开竣工时间	开工时间：2017 年 9 月 27 日 竣工时间：2019 年 11 月 21 日
决算总投资（万元）	23,036.81
评估值（万元）	46,300.00
运营起始时间	2020 年 5 月
项目权属起止时间及剩余年限	项目权属起止时间：2016 年 11 月 3 日至 2056 年 11 月 2 日 剩余年限：约 32 年（自 2024 年 6 月 30 日起算）
子项目 2	
子项目名称	林下项目
所在地	深圳市南山区
资产范围	东临龙电花园，南临招商桃花园，西临工业八路，北临深圳市南山区建设工程质量监督检验站
建设内容和规模	土地面积 29,691.13 平方米，产证建筑面积 39,304.42 平方米
开竣工时间	开工时间：2013 年 7 月 30 日 竣工时间：2015 年 12 月 11 日
决算总投资（万元）	31,709.83
评估值（万元）	78,300.00
运营起始时间	2016 年 3 月
项目权属起止时间及剩余年限	项目权属起止时间：2004 年 8 月 31 日至 2074 年 8 月 30 日 剩余年限：约 50 年（自 2024 年 6 月 30 日起算）

太子湾项目近三年及一期的经营情况如下：

表：太子湾项目历史收益情况

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	1,729.32	3,349.22	3,123.42	2,948.89
净利润	679.37	1,147.52	1,183.89	1,192.25
息税折旧摊销前利润	1,309.36	2,408.55	2,441.37	2,496.56

林下项目近三年及一期的经营情况如下：

表：林下项目历史收益情况

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	2,478.98	4,979.20	4,859.65	4,161.59
净利润	961.73	1,914.48	1,407.31	1,250.72

息税折旧摊销前利润	1,950.65	3,919.28	3,672.97	3,474.67

根据戴德梁行出具的评估报告，太子湾项目于2024年6月30日之市场价值为人民币4.63亿元，市场价值单价为17,843元/平方米；林下项目于2024年6月30日之市场价值为人民币7.83亿元，市场价值单价为19,921元/平方米。两个项目合计评估值12.46亿元。

现金流预测情况：

单位：元

项目	2024年7月1日至2024年12月31日止期间预测数	2025年度预测数
可供分配金额	26,815,375.81	55,221,333.85
基金拟募集规模	1,248,500,000.00	
分派率（年化）	4.37%	4.42%

注：分派率（年化）=可供分配金额（年化）/基金拟募集规模，其中，2024年可供分配金额（年化）仅对经营相关的现金流进行年化处理，并对于2024年发生的全年一次性费用（如年度审计费、跟踪评估费等）和按全年预留的资本性支出不作出年化处理。

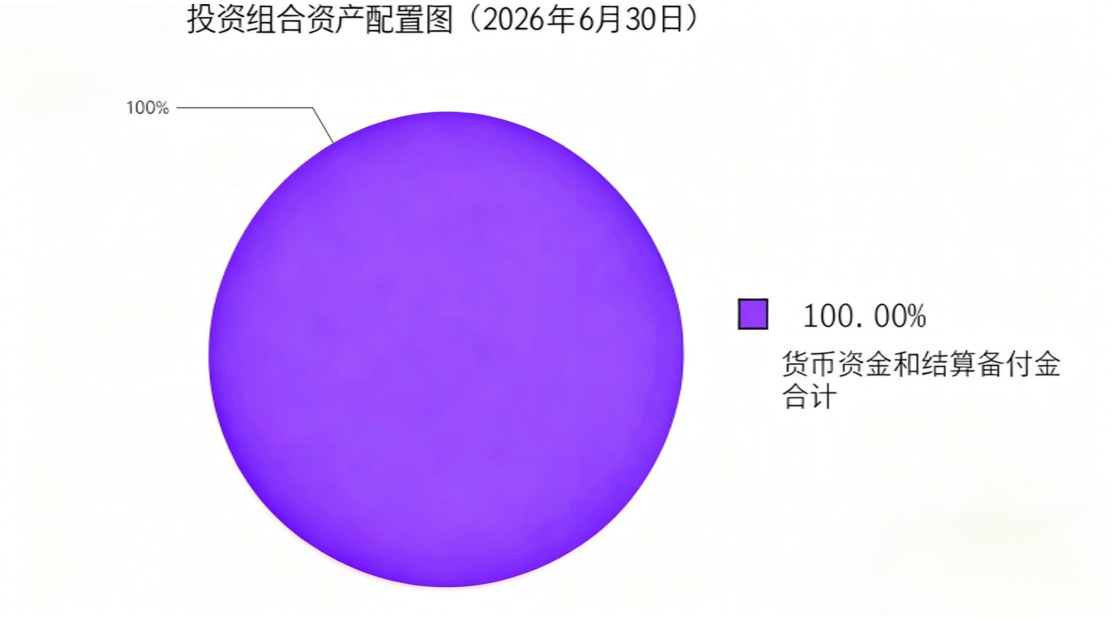
二、基金投资与净值表现

（一） 投资目标与投资策略

投资者可阅读本基金《招募说明书》“基金的投资”章节了解详细情况。

投资目标	在严格控制风险的前提下，本基金通过不动产资产支持证券等特殊目的载体持有不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理不动产项目，力求实现不动产项目现金流长期稳健增长。
投资范围	本基金的投资范围为不动产资产支持证券，国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据、AAA级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。 本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。
主要投资策略	本基金80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得不动产项目完全的所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种投资。 本基金其他主要投资策略包括：不动产项目投资策略、不动产项目运营管理策略、扩募及收购策略、资产出售及处置策略、债券投资策略、对外借款策略等。
业绩比较基准	本基金不设置业绩比较基准。
风险收益特征	本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

（二） 投资组合资产配置图表/区域配置图表



注：1、图示比例为定期报告期末除不动产资产支持证券之外的基金投资组合资产配置情况；

2、本基金通过不动产资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

（三） 自基金合同生效以来/最近十年（孰短）基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

三、投资本基金涉及的费用

（一） 基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，不开放申购与赎回，不存在申购费和赎回费。

（二） 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	基金的管理费分为固定管理费 1、固定管理费 2 和浮动管理费三个部分。 本基金的固定管理费 1 按最新可获知经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的 0.20%/年费率计提，其中 0.10%由基金管理人收取、0.10%由计划管理人收取； 本基金的固定管理费 2 为根据项目公司经审计财务报表计算的年度运营收入×11%	基金管理人、计划管理人、运营管理机构

	的费率计算，由外部管理机构收取； 当且仅当项目公司年度实际EBITDA不低于项目公司年度预算EBITDA时，外部管理机构可收取一定的浮动管理费；当项目公司实际EBITDA低于项目公司年度预算EBITDA时，基金管理人应扣减固定管理费2。	
托管费	本基金的托管费按可获知的最新经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的0.01%的年费率计提。	基金托管人
销售服务费	-	销售机构
审计费用	年费用金额：60,000.00元	会计师事务所
信息披露费	年费用金额：120,000.00元	规定披露报刊
指数许可使用费	-	指数编制公司
其他费用	《基金合同》生效后与基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用、基金的证券交易费用、基金的银行汇划费用、开户费用、账户维护费，以及按照国家有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用。费用类别详见本基金《基金合同》及《招募说明书》或其更新。	相关服务机构

注：1、本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除；

2、审计费用、信息披露费为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

四、风险揭示与重要提示

（一） 风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

投资本基金可能遇到的风险包括但不限于：

1、不动产基金的特有风险：租赁住房行业的相关风险、基金整体架构相关交易风险、不动产项目运营风险、估值与现金流预测的风险、不动产项目直接或间接对外融资的风险、不动产项目收购与处置的相关风险、关联交易风险、利益冲突风险、市场供需及竞争性项目风险、税收优惠政策调整或无法延续适用的风险、土地使用权续期安排不确定性风险。

2、其他与不动产基金相关的特别风险：集中投资风险、流动性风险、资产支持证券投资的流动性风险、发售失败风险、管理风险、计划管理人、托管人尽职履约风险、专项计划等特殊目的载体提前终止风险、特定声誉风险、意外事件、安全生产事故及不可抗力给不动产项目造成的风险。

3、其他一般性风险因素：基金价格波动风险、暂停上市或终止上市风险、操作或技术风险、基金运作的合规性风险、法律和税务风险、证券市场风险。

上述风险揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有风险。投资者在参与不动产基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等法律文件，熟悉不动产基金相关规则，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。

具体内容详见本基金《招募说明书》。

（二） 重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金投资者不得使用贷款、发行债券等筹集的非自有资金投资本基金。基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，应提交深圳国际仲裁院，根据该院届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为深圳市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站 www.cmfchina.com 客服电话：400-887-9555

- 《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托管协议》、《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》
- 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 基金份额净值
- 基金销售机构及联系方式
- 其他重要资料

六、其他情况说明

无