

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 关于基础设施公募 REITs 上市的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 一、基金募集情况

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（以下简称“招商基金蛇口租赁住房 REIT”或“本基金”）于 2024 年 8 月 30 日获证监许可〔2024〕1228 号文准予募集注册。本基金简称为“招商基金蛇口租赁住房 REIT”，基金代码为“180502”，前期详情详见招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“本公司”）于 2024 年 8 月 31 日披露的《关于基础设施公募 REITs 申报发行工作进展的公告》。

招商基金蛇口租赁住房 REIT 已于 2024 年 9 月 20 日完成发售，并于 2024 年 10 月 23 日在深圳证券交易所上市。招商基金蛇口租赁住房 REIT 最终募集基金份额 5 亿份，发售单价为 2.727 元/份，基金募集资金净额为 13.635 亿元；与募集期利息合并计算，基金募集资金总额为 13.687 亿元。本次招商基金蛇口租赁住房 REIT 发售由战略配售、网下发售、公众投资者发售三个部分组成。战略配售基金份额数量为 3.6415 亿份，占发售份额总数的比例为 72.83%，其中，原始权益人深圳市招商公寓发展有限公司（以下简称“招商公寓”）认购数量为 1.25 亿份，其他战略投资者认购数量为 2.3915 亿份，分别占发售份额总数的比例为 25%和 47.83%；网下投资者认购数量为 0.951 亿份，占发售份额总数的比例为 19.02%；公众投资者认购数量为 0.4075 亿份，占发售份额总数的比例为 8.15%。

### 二、交易概述及主要协议

#### （一）招商基金蛇口租赁住房 REIT 成立

2024 年 9 月 26 日，招商基金管理有限公司（以下简称“招商基金”，作为基金管理人）与兴业银行股份有限公司（作为基金托管人）签署的《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基金合同》正式生效，招商基金蛇口租赁住房 REIT 于当日正式成立。

#### （二）基础设施项目交易

2024年9月27日，招商基金蛇口租赁住房REIT以部分募集资金认购由招商财富资产管理有限公司（以下简称“招商财富”）设立的招商财富招商蛇口租赁住房1号资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）的全部份额，专项计划于当日正式设立。

2024年9月27日，专项计划从招商财富受让深圳市乐宜瑞兹管理咨询有限公司（以下简称“SPV太子湾”）和深圳市林下瑞兹管理咨询有限公司（以下简称“SPV林下”，与SPV太子湾合称“SPV公司”）的100%股权，并以募集资金向SPV公司增资、提供股东借款。

2024年9月27日，SPV公司根据与招商公寓、招商基金、招商财富签署的关于太子湾乐宜置业（深圳）有限公司（以下简称“项目公司太子湾”）、深圳市林下住房租赁有限公司（以下简称“项目公司林下”，与项目公司太子湾合称“项目公司”）的股权转让协议，向招商公寓支付了第一笔股权转让价款，剩余股权转让价款将根据交割审计结果确定并支付。同日，项目公司偿还招商公寓、招商蛇口的存量关联方借款。

### （三）运营管理服务

2024年9月27日，本公司全资子公司深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司（以下简称“招商伊敦”）与招商基金、招商财富、项目公司签署的运营管理协议正式生效，招商伊敦接受委托担任基础设施项目的外部管理机构，并按照运营管理协议承担对基础设施项目的日常运营管理职责。

### （四）主要交易相关方的基本情况

序号	名称	基本情况
1	招商基金（作为招商基金蛇口租赁住房REIT基金管理人）	企业名称：招商基金管理有限公司； 统一社会信用代码：9144030071093625X4； 注册地址：深圳市福田区深南大道7088号
2	兴业银行股份有限公司（作为招商基金蛇口租赁住房REIT基金托管人）	企业名称：兴业银行股份有限公司； 统一社会信用代码：91350000158142711F； 注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道398号兴业银行大厦
3	招商伊敦（作为基础设施项目的外部管理机构）	企业名称：深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司； 统一社会信用代码：91440300MA5GFE289J； 注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道临海大道59号海运中心主塔楼316-317； 股权结构：本公司全资子公司
4	招商财富（作为专项计划计划管理人）	企业名称：招商财富资产管理有限公司； 统一社会信用代码：91440300062724274L； 注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道5033号前海卓越金融中心3号楼L26-01B、2602； 股权结构：招商基金全资子公司

### （五）项目公司和底层资产介绍

#### 1、项目公司概况

项目公司原系本公司全资子公司，分别持有太子湾项目及林下项目两处租赁住房物  
业。截至本公告发布之日，项目公司已完成工商变更登记，最新基本情况如下：

企业名称	太子湾乐宜置业（深圳）有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2016年1月27日
统一社会信用代码	91440300359950010H
注册资本	人民币 14,720 万元
法定代表人	任吉伟
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
经营范围	一般经营项目是：房屋租赁；为酒店提供管理服务；物业管理；家私、电器出租及上门维护；健身服务；会议服务。（以上不涉及外商投资特别管理措施规定的项目，法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；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），许可经营项目是：提供住宿服务；为机动车提供停放服务；餐饮服务。
股东	深圳市乐宜瑞兹管理咨询有限公司：100%

企业名称	深圳市林下住房租赁有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2024年6月27日
统一社会信用代码	91440300MADQH9CN62
注册资本	人民币 500 万元
法定代表人	任吉伟
注册地址	深圳市南山区招商街道沿山社区南山区蛇口工业八路 303 招商桃园六期（壹栈山前）4 栋 2802
经营范围	一般经营项目是：住房租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；企业管理咨询；创业空间服务；餐饮管理；咨询策划服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；企业形象策划；市场营销策划；会议及展览服务；项目策划与公关服务；数据处理服务；日用百货销售；票务代理服务；广告设计、代理；广告发布；洗烫服务；家具安装和维修服务；居民日常生活服务；停车场服务；办公服务；物业管理；食品销售（仅销售预包装食品）。（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），许可经营项目是：食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
股东	深圳市林下瑞兹管理咨询有限公司：100%

## 2、基础设施项目基本情况

基础设施项目系指项目公司太子湾持有的位于深圳市南山区港湾大道太子湾人才公寓一期的太子湾项目住房，及项目公司林下持有的位于深圳市南山区工业八路东招商桃花源五期的林下项目住房（包括1栋、2栋和5栋人才公寓公共租赁住房，不含配套商业）。

## 三、开展基础设施公募REITs的影响

开展基础设施公募REITs有助于本公司进一步拓宽融资渠道，同时有效盘活本公司旗下租赁住房基础设施资产，有利于促进本公司在租赁住房基础设施领域投资的良性循环，促进租赁住房项目持续健康平稳运营，增强本公司可持续经营能力。

特此公告。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

董 事 会

二〇二四年十月二十四日