

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份额询价公告

特别提示

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“本基金”）根据中国证监会管理委员会（以下简称“中国证监会”）和中华人民共和国国家发展和改革委员会颁布的《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》、《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》、《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》，中国证监会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“基础设施基金指引”）、深证证券交易所（以下简称“深交所”）颁布的《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）》（以下简称“《业务办法》”）、深证证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——“一发业务（试行）”（以下简称“《发售指引》”），以及中国证券业协会《以下简称“中证协”》颁布的《公开募集基础设施证券投资基金业务指引第2号——一发业务（试行）》（以下简称“《发售指引》”）等法律法规及规定组织实施发售工作。

“网下投资者管理细则”等相关法律及规定组织实施发售工作。
本基金为公开募集基础设施证券投资基金，发售方式与普通公开募集证券投资基金有所区别，投资者特别关注：本基金存续期内主要投资于最终投资目标为基础设施项目的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券等的直接载体参与基础设施项目的运营收益同时承担基础设施项目资产价格波动、本基金投资运作、交易等环节的主要风险包括但不限于基金价格波动风险、暂停上市或终止上市风险、法律和税务风险、证券市场风险、集中投资风险、流动性风险、失败风险、吸收合并未完成或最终未完成导致收益降低的风险、粗租调整风险、粗租户不准约和粗租户不续约和粗租户集中退出粗租风险、粗租户履约风险、粗租合同未完成未达成的粗租风险、基础设施资产保险理赔金额无法覆盖财产损失的风险、运营支出及相应税费增长的风险、外部管理机构的尽职履约风险、运营过程中的现金流波动风险、估值与现金流预测的风险、粗租住房行业的相关风险、意外事件、安全生产事故及不可抗力给基础设施项目造成的影响。投资者需要充分了解基础设施基金的投资风险，仔细研读《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》中披露的基金风险，并充分考虑相关风险因素，审慎参与本次基金发售的报。

重要提示

1. 本基金已于2024年8月30日获证监许可[2024]1228号文准予募集注册，中国证监会对本基金募集的注册，并不表明对本基金的投资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，本基金场内简称“招商基金蛇口粗租REIT”，基金代码为180502。

2. 本基金战略投资者可以通过基金管理人直销机构进行认购；本基金网下询价和提供有效报价的网下投资者录入认购信息均通过深交所网下发行电子平台进行，同时需向基金管理人完成网下认购缴款，方可认定为有效认购；公众投资者可以通过基金管理人委托的场外基金销售机构（包括基金管理人的直销机构及其他销售渠道）认购本基金。

3. 中国证监会准予本基金发售的基金份额总额为5亿份，本次发售由战略配售、网下发售、公众投资者三个部分组成。初始战略配售基金份额数量为36,415万份，占发售份额总数的比例为72.83%。其中，原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为12,500万份，占发售份额总数的比例为25%；其他战略投资者拟认购数量为23,915万份，占发售份额总数的比例为47.83%。网下发售的初始基金份额数量为9,510万份，占发售份额总数的比例为19.02%，扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为70.00%。公众投资者认购的初始基金份额数量为4,075万份，占发售份额总数的比例为8.15%，扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为30.00%。最终战略配售、网下发售及公众投资者认购的基金份额数量由回拨机制（如有）确定。

4. 网下投资者及其管理的配售对象自基金上市之日起前三个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其获配份额的20%；自基金上市后的第四个交易日起，网下投资者的全部获配份额可自由流通，但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金即视为接受本询价公告所披露的上述安排，承诺遵守上述期间的交易要求。监管机构有权对网下投资者在上述期间的交易情况进行监督。

5. 本次询价日期为2024年9月12日，询价区间为2.485元/份至2.871元/份。

6. 本公司仅对本基金网下询价的有关事项和规则予以说明。投资者欲了解本基金及基础设施项目的详细情况，请参阅2024年9月9日公告的《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招募说明书》。

7. 投资者需充分了解有关基础设施基金发售的相关法律法规，认真阅读本公告的各项内容，悉知本次发售的定价原则和配售原则，在报价前应确保不属于禁止参与网下询价的情形，并确保其认购资格和未来持有情况符合相关法律法规及主管部的规定。投资者一旦提交报价，基金管理人视为该投资者已承诺：投资者参与本次报价符合法律法规和本公告的规定，由此产生的一切违法违规行为及相应后果由投资者自行承担。

有关本公告和本次询价及发售的相关问题由基金管理人保留最终解释权。

一、本次发售的基本情况

（一）基金基本情况

1. 基金全称：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

2. 基金场内简称：招商基金蛇口粗租住房REIT

3. 基金代码：180502

（二）发售方式和数量

1. 本次发售由基金管理人负责组织实施，采用向战略投资者定向配售（以下简称“战略配售”）、向符合条件的网下投资者询价配售（以下简称“网下发售”）、向公众投资者定价发售（以下简称“公众投资者发售”）相结合的方式进行。

2. 中国证监会准予本基金发售的基金份额总额为5亿份，基金管理人确定的初始战略配售基金份额数量为36,415万份，网下初始发售的基金份额数量为9,510万份，公众投资者初始发售的基金份额数量为4,075万份。

（三）定价方式

本次发售通过向符合条件的网下投资者进行询价确定基金认购价格。具体定价方式详见“三、网下询价安排”。

4. 隔期申购安排

本次发售的基金份额中，参与配售的原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额总发售数量的20%。其中基金份额发售总量的20%持有期限自上市之日起不少于60个月，超过20%部分持有期限自上市之日起不少于36个月，基金份额持有期间不允许质押。

基础设施项目原始权益人或其他控制下的关联方以外的专业机构投资者参与本基金份额战略配售的比例由基金管理人合理确定，持有基金份额期限自上市之日起不少于12个月。

网下投资者及其管理的配售对象自基金上市之日起前三个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其获配份额的20%；自基金上市后的第四个交易日起，网下投资者的全部获配份额可自由流通，但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金即视为接受本询价公告所披露的上述安排，承诺遵守上述期间的交易要求。监管机构有权对网下投资者在上述期间的交易情况进行监督。

5. 本次询价日期为2024年9月12日，询价区间为2.485元/份至2.871元/份。

6. 本公司仅对本基金网下询价的有关事项和规则予以说明。投资者欲了解本基金及基础设施项目的详细情况，请参阅2024年9月9日公告的《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招募说明书》。

7. 投资者需充分了解有关基础设施基金发售的相关法律法规，认真阅读本公告的各项内容，悉知本次发售的定价原则和配售原则，在报价前应确保不属于禁止参与网下询价的情形，并确保其认购资格和未来持有情况符合相关法律法规及主管部的规定。投资者一旦提交报价，基金管理人视为该投资者已承诺：投资者参与本次报价符合法律法规和本公告的规定，由此产生的一切违法违规行为及相应后果由投资者自行承担。

有关本公告和本次询价及发售的相关问题由基金管理人保留最终解释权。

二、本次发售重要时间安排

1. 发售重要时间安排

日期：发售安排

X-3日
(2024年9月10日) 1.刊登《风险揭示书》、《基金合同》、《托管协议》、《招募说明书》、《基金产品资料概要》等公募基金文件
2.线下投资者提交核查文件

X-2日
(2024年9月10日) 网下投资者提交核查文件

X-1日
(2024年9月11日) 1.网下投资者提交核查文件（当日12:00前）
2.网下投资者在深交所网站提交《基金合同》、《托管协议》、《招募说明书》、《基金产品资料概要》等公募基金文件并完成注册止（当日12:00前）
3.基金管理人开展网下投资者资格审核，并确认网下投资者及其配售对象信息

X日
(2024年9月12日) 1.确定基金份额报价，询价时间为9:30-15:00
2.确定有效报价投资者及其配售对象

T-5日(即为发售日)、T日(即为募集期结束日)
基金份额发售期
(2024年9月14日) 1.网下投资者提交《基金合同》、《托管协议》、《招募说明书》、《基金产品资料概要》等公募基金文件并完成注册止
2.基金管理人开展网下投资者资格审核，并确认网下投资者及其配售对象信息

T日(即为募集期结束日)
(2024年9月15日) 1.网下投资者在深交所网站提交《基金合同》、《托管协议》、《招募说明书》、《基金产品资料概要》等公募基金文件并完成注册止
2.基金管理人开展网下投资者资格审核，并确认网下投资者及其配售对象信息

L+1日
(2024年9月16日) 决定是否配售，确定战略配售、网下发售，公众投资者发售的数量及比例，次日公告

L+1日后 会计师事务所验资、证监会募集申请备案后，刊登《基金合同生效公告》，并在符合相关法律法规及基金上市条件后尽快办理基金上市

注：

(1) X日为基金份额询价日，T日为基金份额发售首日，L日为募集期结束日。询价日后的具体时间安排以基金管理人发布的《发售公告》及后续公布的公告日期为准。

(2) 如无特殊说明，上述日期均为交易日，如遇重大突发事件影响本次发售，基金管理人将及时公告，修改本次发售日期。

(3) 若触及本公告“T中止发售情况”约定的中止发售条款，将及时刊登《中止发售公告》。

(4) 如因深交所系统故障或不可控因素导致网下投资者无法正常使用其网下发行电子平台进行网下询价或录入认购信息工作，请网下投资者及时与基金管理人联系。

(5) 如基金管理人确定的认购价格高于网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值的，基金管理人将发布投资风险特别公告，募集期将相应延后，届时请以《发售公告》为准。

2. 本次发售路演推介安排

基金管理人将于2024年9月9日(X-3日)至2024年9月11日(X-1日)期间，通过现场、电话、视频或网络直播等方式进行本次发售的网下路演。

三、战略配售

(一) 参与对象

参与战略配售的战略投资者由基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方和其他战略投资者组成，参与战略配售的其他专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可基础设施基金长期投资价值。本基金从如下范围中选择其他战略投资者：证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人、全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金以及其他符合中国证监会及深交所投资者适当性规定的专业机构投资者。对于参与本基金战略配售的专业机构投资者，应当符合《发售指引》第二十七条的规定，依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品和其他资产管理产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

(二) 配售条件

本基金首次战略配售份额数量为36,415万份，占基金份额总额的比例为72.83%。其中，原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为12,500万份，占基金份额总额的比例为25%；其他战略投资者拟认购数量为23,915万份，占基金份额总额的比例为47.83%。

本基金的战略投资者缴款后，其认购的战略配售份额原则上将全额获配。

(四) 限售期限

当发生部分确认时，末日公众投资者认购费率按照单笔认购申请确认金额对应的费率计算，可能会出现认购金额对应的费率高于认购申请金额对应的情况。末日认购申请确认金额不受认购最低限额的限制。最终认购申请确认结果以本基金登记机构的计算并确认的结果为准。未确认部分的认购款项将在募集期结束后退还给投资者，由此产生的损失由投资人自行承担。

如公众有效认购份额等于本次公众最终发售份额，基金管理人将按照公众投资者的实际认购份额直接进行配售。

(三) 战略投资者配售

战略投资者由基金管理人根据战略配售协议的约定进行配售。本基金的战略投资者缴款后，其认购的战略配售份额原则上将全额获配。

(四) 投资者缴款

基金管理人将按照单笔认购申请确认金额对应的费率计算，可能会出现认购金额对应的费率高于认购申请金额对应的情况。末日认购申请确认结果以本基金登记机构的计算并确认的结果为准。未确认部分的认购款项将在募集期结束后退还给投资者，由此产生的损失由投资人自行承担。

如公众有效认购份额等于本次公众最终发售份额，基金管理人将按照公众投资者的实际认购份额直接进行配售。

(五) 投资者缴款

基金管理人已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京市中伦律师事务所出具战略投资者专项核查法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

(六) 认购款项缴纳

基金管理人已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京市中伦律师事务所出具战略投资者专项核查法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

(七) 投资者缴款

基金管理人已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京市中伦律师事务所出具战略投资者专项核查法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

(八) 投资者缴款

基金管理人已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京市中伦律师事务所出具战略投资者专项核查法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

(九) 投资者缴款

基金管理人已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京市中伦律师事务所出具战略投资者专项核查法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

(十) 投资者缴款

基金管理人已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京市中伦律师事务所出具战略投资者专项核查法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

(十一) 投资者缴款

基金管理人已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京市中伦律师事务所出具战略投资者专项核查法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

(十二) 投资者缴款

基金管理人已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京市中伦律师事务所出具战略投资者专项核查法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

(十三) 投资者缴款

基金管理人已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京市中伦律师事务所出具战略投资者专项核查法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

(十四) 投资者缴款

基金管理人已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京市中伦律师事务所出具战略投资者专项核查法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

(十五) 投资者缴款

基金管理人已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京市中伦律师事务所出具战略投资者专项核查法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

(十六) 投资者缴款

基金管理人已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京市中伦律师事务所出具战略投资者专项核查法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

(十七) 投资者缴款

基金管理人已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京市中伦律师事务所出具战略投资者专项核查法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

(十八) 投资者缴款

基金管理人已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京市中伦律师事务所出具战略投资者专项核查法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

(十九) 投资者缴款

基金管理人已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京市中伦律师事务所出具战略投资者专项核查法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

(二十) 投资者缴款

基金管理人已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京市中伦律师事务所出具战略投资者专项核查法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。