

## 鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金

### 收到关于深圳市万科前海公馆建设管理股份有限公司 2020 年度业绩 补偿款的公告

根据《鹏华前海万科REITs封闭式混合型发起式证券投资基金基金合同》和《鹏华前海万科REITs封闭式混合型发起式证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”）的约定，若深圳市万科前海公馆建设管理股份有限公司（以下简称“目标公司”）当期营业收入扣减物业管理费收入后的余额（以下简称“实际业绩收入”）低于目标公司当期业绩比较基准（目标公司各核算期的业绩比较基准见招募说明书）的，应以保证金账户资金余额为限向本基金进行支付目标公司当期实际业绩收入低于业绩比较基准的差额（以下简称“业绩补偿款”）。

根据本基金管理人收到的深圳诚华会计师事务所有限公司出具的《深圳市万科前海公馆建设管理股份有限公司2020年度审计报告》（以下简称“审计报告”），目标公司2020年度实际业绩收入为204,577,264.77元，低于当期业绩比较基准，因此2020年度业绩补偿款金额为20,000,000.00元。本基金管理人向深圳万科送达《目标公司业绩补偿款书面通知书》之后，本基金托管账户于2021年4月8日收到业绩补偿款20,000,000.00元。该款项经本基金托管人上海浦东发展银行股份有限公司确认，归属为本基金资产。

针对上述业绩补偿款，深圳万科说明如下：

一、从2020年项目整体经营出租率来看，2020年前海企业公馆的平均空置率为4%，相比2015年基金发行前第三方机构出具的《前海企业公馆项目收益现金流现值评估》（简称“收益评估”）2017年-2021年前海公馆预计空置率每年8%，经营情况超出预期。

二、产生该业绩补偿款的主要原因有：（1）目标公司自2016年5月1日起执行《营业税改征增值税试点实施办法》导致2020年度租金收入中对应的增值税销项税金额不能计入实际业绩收入中，与业绩比较基准产生差异；（2）2020年度前海企业公馆经营受疫情影响严重，按照市区级疫情防控要求暂停举办所有大型聚集性活动，导致国际会议中心2020年度收入同比2019年度下降18%，与原定业绩比较基准（即原预计2020年较2019年增长6%）产生较大差异；（3）受市场（根

据五大行有关2020年度市场报告，深圳写字楼市场租金均价较2019年整体下降约10%）及周边竞品因素影响，前海企业公馆2020年新签与续签租赁面积占项目整体可租赁面积比例约27%，新签租金单价同比2019年下降约6%，2020年年度租金总收入同比2019年下降约2%，导致与收益评估中2020-2022年预计租金单价增长率5%及2020年租金总收入增长4%产生差异。

本基金对目标公司收益权的日常估值采用现金流量折现法，业绩补偿款已包含在预估的现金流里，因此实际收到2020年业绩补偿款的事项对基金资产净值无重大影响。

特此公告。

鹏华基金管理有限公司

2021年4月10日