

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

关于二零二三年下半年主要运营数据的公告

公告送出日期：2024 年 1 月 9 日

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	博时招商蛇口产业园 REIT
场内简称	博时蛇口产业园 REIT
公募 REITs 代码	180101
公募 REITs 合同生效日期	2021 年 6 月 7 日
基金管理人名称	博时基金管理有限公司
基金托管人名称	招商银行股份有限公司
公告依据	《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》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 4 号——存续业务期办理》等法律法规以及《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》等

二、2023 年下半年主要运营数据

本基金以获取基础设施项目租金等稳定现金流为主要目的,通过积极主动运营管理基础设施项目,力求提升基础设施项目的运营收益水平,实现基础设施项目现金流长期稳健增长。

首发资产万海大厦、万融大厦位于深圳市南山区蛇口网谷,分别由项目公司万海大厦管理有限公司(以下简称“万海大厦”)、万融大厦管理有限公司(以下简称“万融大厦”)100%持有;首次扩募资产科技企业加速器二期位于深圳市光明区招商局光明科技园,由项目公司深圳市招光物业租赁有限公司(以下简称“招光租赁”)100%持有。

2023 年下半年,三家基础设施项目公司整体运营情况良好,未发生安全生产事故,无重要现金流提供方,外部管理机构均为深圳市招商创业有限公司。自 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间,主要运营数据如下:

1、万海大厦

数据	7月	8月	9月	10月	11月	12月
月末时点出租率 (%)	88.35	90.74	90.37	92.06	90.58	91.50
平均月租金 (元/平方米/月)	120.57	112.66	113.24	114.10	122.76	120.41

注：平均月租金 = 当月租金收入（不含税）/全部已出租面积，下同。

2、万融大厦

数据	7月	8月	9月	10月	11月	12月
月末时点出租率 (%)	89.41	87.97	88.55	88.55	91.15	95.57
平均月租金 (元/平方米/月)	107.06	108.82	108.21	110.87	108.26	102.94

3、招光租赁

数据	7月	8月	9月	10月	11月	12月
月末时点出租率 (%)	95.22	94.45	91.35	95.73	96.08	97.37
平均月租金 (元/平方米/月)	51.95	51.40	53.55	51.09	51.87	51.87

三、分红派息率情况说明

2023年12月29日，本基金在二级市场的收盘价为1.638元/份，为保护投资者利益，本公司特向投资者提示如下：

基金年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金规模，对应到每个投资者的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金买入成本。二级市场交易价格上涨/下跌会导致买入成本上涨/下降，导致投资者实际的净现金流分派率降低/提高。

根据《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金2023年度扩募并新购入基础设施项目招募说明书》，本基金2023年预测可供分配金额为144,593,338.82元。基于上述预测数据，净现金流分派率的计算方法举例说明如下：

投资人在2023年12月29日时持有本基金时，假设持有价格为1.638元/份，投资者2023年度净现金流分派率预测值=144,593,338.82/(1.638元/份×1,421,130,866份)=6.21%。

需特别说明的是：

1、以上计算说明中的可供分配金额系根据《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金2023年度扩募并新购入基础设施估价报告》所载的2023年租金预测收入及本基金发行时可供分配金额测算报告中预测可供分配金额的计算方法等假设予以计

算而得，不代表实际年度的可供分配金额，如实际年度可供分配金额降低，将影响届时净现金流分派率的计算结果。

2、净现金流分派率不等同于基金的收益率。

四、相关机构联系方式

如有疑问，请拨打博时一线通：95105568（免长途话费），或登录本公司网站 www.bosera.com 获取相关信息。

五、其他提示

截至目前，本基金投资运作正常，无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。销售机构根据法规要求对投资者类别、风险承受能力和基金的风险等级进行划分，并提出适当性匹配意见。投资者在投资本基金前，应当认真阅读本基金基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等法律文件，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，在了解产品情况及销售机构适当性意见的基础上，根据自身的投资目标、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，自主判断基金投资价值，自主、谨慎做出投资决策，并自行承担投资风险。

特别提示：本公告所载 2023 年下半年的运营数据仅为初步核算数据，未经审计，与 2023 年年度或四季度报告中披露的最终数据可能存在差异，请投资者审慎使用。

特此公告

博时基金管理有限公司

2024 年 1 月 9 日