

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

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“蛇口产业园 REIT”或“本基金”）于 2021 年 5 月 17 日获证监许可〔2021〕1664 号文准予募集注册。本基金简称为“蛇口产业园”，基金代码为“180101”，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 2021 年 5 月 18 日披露的《关于基础设施公募 REITs 申报发行工作进展及相关授权事宜的公告》。

蛇口产业园 REIT 已于 2021 年 6 月 1 日完成发售，并于 2021 年 6 月 21 日在深圳证券交易所上市。蛇口产业园 REIT 最终募集基金份额 9 亿份，发售单价为 2.31 元/份，基金募集资金净额为 20.79 亿元；与募集期利息合并计算，基金募集资金总额为 20.81 亿元。本次蛇口产业园 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 5.85 亿份，占发售份额总数的比例为 65%，其中，原始权益人招商蛇口认购数量为 2.88 亿份，其他战略投资者认购数量为 2.97 亿份，分别占发售份额总数的比例为 32%和 33%；网下投资者认购数量为 2.205 亿份，占发售份额总数的比例为 24.5%；公众投资者认购数量为 0.945 亿份，占发售份额总数的比例为 10.5%。

此外，蛇口产业园 REIT 通过下属全资子公司深圳博海产业园管理有限责任公司（以下简称“SPV 万海”）获取金额为 3 亿元的并购贷款，与募集资金一并（合计 23.79 亿元）用于基础设施项目投资。

二、交易概述及主要协议

（一）蛇口产业园 REIT 和专项计划设立

2021 年 5 月 17 日，博时基金管理有限公司（以下简称“博时基金”）作为基金管理人与招商银行股份有限公司作为基金托管人签署了《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》，蛇口产业园 REIT 于 2021 年 6 月 7 日正式成立，于 2021 年 6 月 8 日以部分募集资金认购招商蛇口博时产业园基础设施 1 期资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）的全部份额，专项计划设立。

（二）SPV 公司获取募集资金和并购贷款

本基金发行上市前，本公司将持有的深圳市万海大厦管理有限公司及深圳市万融大厦管理有限公司（以下合称“项目公司”）100%股权转让予博时资本管理有限公司（以下简称“博时资本”）为设立专项计划而设立的深圳博融产业园管理有限责任公司（以下简称“SPV 万融”）和 SPV 万海（SPV 万融与 SPV 万海合称“SPV 公司”），专项计划设立后受让 SPV 公司股权，本基金通过认购专项计划的全份额间接持有 SPV 公司股权从而获得基础设施项目的全部所有权。

2021 年 6 月 4 日，博时资本与专项计划签署关于 SPV 公司的股权转让协议，博时资本将 SPV 公司 100%股权转让予专项计划，该协议于 6 月 8 日生效；2021 年 6 月 7 日，招商银行股份有限公司深圳分行（以下简称“招商银行深圳分行”）与 SPV 万海签署借款合同，并于 2021 年 6 月 8 日向 SPV 万海提供 3 亿元并购贷款，同时专项计划以获取的募集资金向 SPV 公司增资。

（三）项目公司股权转让

SPV 公司于 2021 年 6 月 4 日分别与本公司、博时基金、博时资本签署关于项目公司的股权转让协议，SPV 公司受让项目公司 100%的股权。6 月 8 日，根据股权转让协议的约定，SPV 公司向本公司支付了第一笔股权转让价款 225,862.5 万元，占总对价的 95%，剩余对价将根据交割审计结果确定并支付。至此，SPV 公司完成对项目公司 100%的股权的收购，股权交割完毕。

（四）运营管理协议和物业管理协议

本公司全资子公司深圳市招商创业有限公司和控股下属子公司深圳招商物业管理有限公司于 2021 年 6 月 4 日分别与相关方签署运营管理协议及物业管理协议，接受委托分别担任基础设施项目运营方和基础设施物业管理方，并按照运营管理协议及物业管理协议承担对基础设施项目的日常运营管理及物业管理职责。协议于 2021 年 6 月 8 日生效。

（五）主要交易相关方的基本情况

序号	名称	基本情况
1	博时基金（作为蛇口产业园 REIT 基金管理人）	企业名称：博时基金管理有限公司； 统一社会信用代码：91440300710922202N； 注册地址：深圳市福田区莲花街道福新社区益田路 5999 号基金大厦 21 层；
2	招商银行股份有限公司（作为蛇口产业园 REIT 基金托管人）	企业名称：招商银行股份有限公司； 统一社会信用代码：9144030010001686XA； 注册地址：深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦；
3	深圳市招商创业有限公司（作为基础设施项目的外部管理机构）	企业名称：深圳市招商创业有限公司； 统一社会信用代码：91440300708442023J； 注册地址：深圳市南山区招商街道南海大道 1031 号万海大厦 A 座 5 楼 A 区；

		股权结构：本公司全资子公司
4	博时资本（作为专项计划管理人）	企业名称：博时资本管理有限公司； 统一社会信用代码：914403000627432486； 注册地址：深圳市前海深港合作区前湾路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）； 股权结构：博时基金全资子公司

（六）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，分别持有万融大厦及万海大厦两处产业园物业。截至本公告发布之日，项目公司的基本情况如下：

企业名称	深圳市万融大厦管理有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2020年8月26日
统一社会信用代码	91440300MA5GC4UH74
注册资本	1,500万元
法定代表人	胡海滨
注册地址	深圳市南山区招商街道沿山社区南海大道1029号万融大厦B座G05
经营范围	园区管理服务；创业空间服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务；计算机及通讯设备租赁；物业管理；工业设计服务；计算机及办公设备维修。（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）
股东	深圳博融产业园管理有限责任公司：100%

企业名称	深圳市万海大厦管理有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2020年8月26日
统一社会信用代码	91440300MA5GC4L005
注册资本	1,500万元
法定代表人	王翹楚
注册地址	深圳市南山区招商街道沿山社区南海大道1031号万海大厦A座502A
经营范围	园区管理服务；创业空间服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务；计算机及通讯设备租赁；物业管理；工业设计服务；计算机及办公设备维修。（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）
股东	深圳博海产业园管理有限责任公司：100%

2、基础设施项目基本情况

基础设施项目系指深圳市万融大厦管理有限公司持有的位于深圳市招商街道蛇口网谷，土地使用权面积为 17,243.53 平方米，建筑面积为 41,707.23 平方米，对应《不动产权证书》编号为“粤（2020）深圳市不动产权第 0252616 号”的万融大厦项目；及深圳市万海大厦管理有限公司持有的位于深圳市南山区南海大道蛇口网谷，土地使用权面积为 18,241.21 平方米，建筑面积为 53,592.84 平方米，对应《不动产权证书》编号为“粤（2020）深圳市不动产权第 0251900 号”，“粤（2020）深圳市不动产权第 0251901 号”及“粤（2020）深圳市不动产权第 0251902 号”的万海大厦项目。

3、资产评估情况

（单位：亿元）

项目	数额
万融大厦评估价值	10.35（基于2020年12月31日时点）
万海大厦评估价值	14.93（基于2020年12月31日时点）

三、开展基础设施公募REITs的影响

本次蛇口产业园REIT的顺利实施预计为本公司贡献报告期净利润不超过人民币14亿元。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产业园基础设施资产，有利于促进本公司在园区基础设施领域投资的良性循环，打通产业园全生命周期发展模式与投融资机制，为新兴、创新产业的发展提供有力支撑，促进产业园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

二〇二一年六月二十二日