

# 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

### 2023 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”）。同时，2023年按1月至6月和7月1日至24日两个核算期进行核算。

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2023年1-7月审计报告》（以下简称“审计报告”），目标公司2023年1月至6月核算期实际业绩收入为80,626,348.95元，2023年7月1日至24日核算期实际业绩收入为11,980,230.80元，均低于当期业绩比较基准，因此2023年1月至6月核算期业绩补偿款金额为20,000,000.00元，2023年7月1日至24日核算期业绩补偿款金额为9,709,769.20元。本基金管理人向目标公司送达《目标公司业绩补偿款书面通知书》之后，本基金托管账户于2023年9月27日收到两个核算期业绩补偿款合计29,709,769.20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，目标公司说明如下：

一、从2023年1月1日-7月24日项目整体经营出租率来看，2023年1月1日至7月24日目标公司的平均空置率为11.7%，与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”）2022至2023年目标公司预计空置率每年10%产生差异，主要由于2023年7月25日至12月31日运营期尚未与业主方签署正式协议，可正常出租的期限受限导致空置率受影响。

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2022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）2022年底至2023年2月，企事业单位因故无法举办大型活动，导致会议中心2023年1月1日至7月24日收入同比收益评估中2023年1月1日至7月24日业绩比较基准下降46%；（3）目标公司2023年新签占项目整体可租赁面积比例约17%，受可租赁期限不足7个月、深惠城际铁路施工、市场及周边竞品综合因素影响，新签租金单价同比2022年下降约7%，导致与收益评估中2023年预计租金单价每年增长率3%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。由于本次实际收到的业绩补偿款高于预估值，因此实际收到2023年1月至6月和7月1日至24日两个核算期业绩补偿款的事项对基金资产净值的影响为0.32%。

特此公告。

鹏华基金管理有限公司

2023年9月29日