

**关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金
置换对外借款进展情况的公告**

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
公募 REITs 代码	180101
基金合同生效日	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》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《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》及其更新

二、不动产项目公司对外借入款项情况

根据基金管理人于 2025 年 11 月 17 日通过的《关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金置换对外借款并修改基金合同的议案》，本次置换外部借款的情况如下：

不动产项目公司已与外部贷款银行招商银行股份有限公司签订《借款合同》，贷款金额 2.967 亿元。本次外部贷款银行向项目公司发放银行借款，项目公司以获得的资金置换并购贷款。

1、借款银行：招商银行股份有限公司深圳分行

2、借款类型：经营性物业抵押贷款

3、本次借款金额：人民币 2.937 亿元（截至 2025 年 12 月 31 日并购贷款余额）

4、借款用途：用于置换并购贷款

5、借款利率：本次借款采用浮动利率，合同期内的利率按照定价日前 1 个工作日全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上 LPR 减 60 个基点（BPs）确定，以 3 个月为浮动周期进行浮动，按此计算的放款后首期执行利率 2.90%。

6、借款期限及偿还结构：借款期限为 180 个月，按季付息，每 6 个月还本一次，第 1-15 年还本安排如下：

年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
还本比例	1%	1%	1%	1%	1%
年份	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
还本比例	1%	1%	1%	1%	1%
年份	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
还本比例	4%	4%	4%	4%	剩余本金

7、增信方式、不动产资产被抵押、质押等权利限制情况：本不动产基金的外部银行贷款遵循基金份额持有人利益优先原则，不依赖外部增信。本次借款，项目公司将作为抵押人，以万海大厦已办理产权证书的房产及土地使用权作为抵押物，向借款银行提供财产抵押担保。同时项目公司作为出质人，以万海大厦产生的租金收入质押给借款银行，并授权借款银行办理应收账款质押登记。

三、本次置换外部借款的情况说明

1、置换借款的背景

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金在首次发行时，为利用杠杆优化资本结构、提升投资收益，以不动产资产万海大厦为抵押物，向招商银行借入一笔金额 3 亿元、期限 5 年、利率 3.50%的并购贷款，用于支付股权交易对价，贷款到期日为 2026 年 6 月 8 日。上述对外借款信息已在招募说明书中披露。

鉴于当前利率下行的宏观趋势，为进一步提升投资人收益、继续利用杠杆优化基金资本结构、降低资产经营风险，管理人自 2023 年以来，持续与包括招商银行在内的多家银行、金融机构沟通市场情况，决定在该笔并购贷款到期前，将本笔并购贷款置换为采取与基准利率挂钩、利率更低、期限更长的借款。

经与市场多家商业银行沟通并制定相关方案，各银行可提供的贷款方案及利率相近，资金监管、抵押物管理的相关要求基本一致，均要求进行资产抵押、经营收入质押并进行相应的资金监管。根据原贷款合同中“融资同等条件下优先”的约定，依照法规制度，拟采用由本基金托管行招商银行新增一笔经营性物业抵押贷款（以下简称“新贷款”），等额置换原存续并购贷款的方案。

2、本次置换借款的进展

由于招商银行为本基金托管行，根据《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》第十四部分、第四点“关联交易的界定”中“关联方”的相关约定，属于本基金关联方；同时根据基金合同第九部分“本基金合同生效后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）”为需由基金份额持有人大会的一般决议事项，须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。本基金置换对外借款事项已经基金管理人内部决策通过，并完成了基金份额持有人大会的召开，于 2025 年 11 月 17 日表决通过了《关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金置换对外借款并修改基金合同的议案》。与置换贷款相关的《借款合同》《抵押合同》《质押合同》等已于 2026 年 1 月 12 日完成了签订。

本基金已于 2026 年 1 月 15 日完成了本次借款的提款并已置换原并购贷款，提款金额为 2.937 亿元。

3、本次置换借款金额占不动产基金净资产的比例、置换前后不动产基金资产占不动产基金净资产的比例

截至 2025 年 6 月 30 日，本基金经审计的总资产 36.60 亿元，净资产 31.44 亿元，总资产为净资产的 116.38%，未超过对外借款的上限 140%。本次用于置换并购贷款的经营性物业抵押贷款金额为 2.937 亿元，约占基金净资产的 9.34%，且置换后未新增借款金额，不会对本基金的总资产/净资产比例产生影响。

四、置换借款的必要性、对不动产基金可供分配现金流的影响及对基金份额持有人权益的影响分析

本次贷款方案相较于原并购贷款，贷款利率更低、贷款条件更优。贷款年期由 5 年延长至 15 年，首期执行利率 2.90%，比原借款利率降低 0.6%，有利于增加可供分配现金流，进一步保障基金份额持有人的权益。另外，较原并购贷款减少了项目公司的股权质押，保留了提前还款的权利。

本次贷款方案相较于其他置换方案，无需更换托管行，更具可操作性。根据中国证监会发布实施的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》，公募 REITs 的不动产项目权属证书及保险合同原件需由基金托管人负责保管、运营收支账户的开立和日常收支需由基金托管人或其指定银行负责。由本基金原托管行招商银行提供置换贷款，则无需变更本基金托管人、监管人，能够满足公募 REITs 产权文件保管、账户封闭、资金闭环的管理要求。

五、风险提示

截至本公告发布之日，本基金投资的不动产项目经营稳定，基金投资运作正常，运营管理机构履职正常。

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，但不保证本基金一定盈利，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。投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金的基金合同、最新的招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、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，谨慎做出投资决策。

特此公告。

博时基金管理有限公司

2026 年 1 月 19 日