

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 2022 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2022年度审计报告》（以下简称“审计报告”），目标公司2022年度实际业绩收入为194,373,210.08元，低于当期业绩比较基准，因此2022年度业绩补偿款金额为20,000,000.00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4月26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，目标公司说明如下：

一、从2022年项目整体经营出租率来看，2022年目标公司的平均空置率为4.76%，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”）2022-2023年目标公司预计空置率每年10%，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年被不间断暂停举办大型聚集性活动，导致会议中心2022年度收入同比收益评估中2022年业绩比较基准下降56%；（3）目标公司2022年新签与续签租赁面积占

项目整体可租赁面积比例约36%，受可租赁期限不足两年、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2021年下降约7%，导致与收益评估中2020-2022年预计租金单价每年增长率5%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2022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

2023年4月28日