

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

关于开展博时蛇口产业园 REIT 第二次扩募并新购入不动产项目的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、项目实施背景

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下称“公司”或“本公司”）作为发起人及原始权益人发起设立的博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下称“基础设施基金”、“基金”或“博时蛇口产业园REIT”，基金代码：180101.SZ）已于2021年6月21日在深圳证券交易所上市并于2023年6月16日完成第一次扩募份额上市。

为促进公司高质量发展，本公司拟开展博时蛇口产业园REIT第二次扩募并新购入不动产项目（以下称“本项目”）。

本公司于2026年4月29日召开的第四届董事会第六次会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于开展博时蛇口产业园REIT第二次扩募并新购入不动产项目的议案》及《关于授权董事会及董事会授权人士办理博时蛇口产业园REIT第二次扩募并新购入不动产项目相关事宜的议案》，前述两个议案尚需提交公司股东会审议。

本项目未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、本项目方案

（一）不动产项目

不动产项目系指：

（1）本公司之全资子公司深圳市招明物业租赁有限公司（以下称“项目公司（光明二期）”）持有的位于深圳市光明新区凤凰办事处高新园区25号路以南招商局光明科技园B地块B1B2栋、B5栋、B6栋、B7栋、B8栋（以下合称“光明项目（二期扩募）”）；

（2）本公司之全资子公司深圳市南油（集团）有限公司（以下简称“南油集团”）持有的位于深圳市南山区妈湾大道前海易港中心及深圳市南山区南山街道前海妈湾片区十八开发单元前海易保园区的W6、W7仓库及辅助楼（以下合称“南油项目”，与光明项目（二期扩募）合称“不动产项目”）。

南油集团拟将南油项目重组至本公司全资设立的子公司深圳市前海易港园区运营有限公司（以下称“项目公司（南油）”，与项目公司（光明二期）合称“项目公司”）。

（二）主要交易流程

1、开展基础设施基金新购入不动产项目申报

本公司作为不动产项目的原始权益人以不动产项目申请开展基础设施基金第二次扩募并新购入不动产项目申报。待博时基金管理有限公司（以下称“基金管理人”）完成基金产品变更注册后，本公司或其同一控制下的关联方将根据基金扩募方案、法律法规、监管规则的要求并结合市场情况，参与本次扩募发行的战略配售。

2、设立不动产资产支持专项计划

博时资本管理有限公司（以下称“计划管理人”）设立招商蛇口博时产业园不动产3期资产支持专项计划（以下称“专项计划”，具体名称以专项计划设立时的名称为准）发行不动产资产支持证券，基础设施基金第二次扩募份额将全额认购专项计划发行的不动产资产支持证券。

3、新购入不动产项目

在履行相关法律法规规定的必要程序、就项目公司股权转让取得有权审批部门批准后，本公司将持有的项目公司100%股权转让予专项计划项下的特殊目的载体SPV。SPV将根据相关股权转让协议的约定向本公司支付股权转让价款。基础设施基金将通过不动产资产支持证券、SPV和项目公司获得不动产项目的全部权利，拥有不动产项目的控制权和处置权。

本公司与基金管理人将根据不动产项目评估值及市场公允价值等有关因素，合理确定不动产项目的交易价格或价格区间，按照规定履行必要的决策程序。

4、不动产项目运营管理安排

本公司全资子公司深圳市招商创业有限公司拟接受委托承担不动产项目的日常运营管理职责。

（三）项目相关进展及后续安排

公司与基金管理人已向深圳市发展和改革委员会、国家发展和改革委员会提交申报材料，亦在推进向深圳证券交易所进行正式申报及推进中国证券监督管理委员会基金变更注册的相关工作及基金份额持有人大会等相关工作。最终基础设施基金新购入不动产项目方案、基金扩募方案、协议签署、股权过户等与本次交易相关的事项将依据上述审批确定。

三、开展本项目的相关授权

公司董事会提请股东会授权董事会及董事会授权人士，根据需要全权处理本项目申报及实施的全部事宜，包括但不限于：

1、与基金管理人协商决策本项目交易价格或价格区间、最终交易的具体条款以及相关事宜；

2、依据基金管理人开展本项目公告中的基金产品变更草案和基金扩募方案，参与本次扩募基金份额的认购；

3、办理本次开展本项目及本次扩募发行后交易流通事宜，包括但不限于决定、执行、签署、修改、完成与本项目交易及本次扩募发行后的交易流通相关的所有必要的文件、合同、协议、合约及相关必要的手续，并代表公司向相关监管部门办理必要手续；

4、办理与本项目及本次扩募认购相关但上述未提及的其他事项；

5、上述授权有效期为自公司股东会审议通过《关于授权董事会及董事会授权人士办理博时蛇口产业园REIT第二次扩募并新购入不动产项目相关事宜的议案》之日起24个月。

四、本项目的目的和对公司的影响

本项目若成功获批并实施，对于持续盘活本公司旗下产业园不动产资产具有重要意义，有利于进一步促进本公司在园区不动产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。预计本项目产生的利润将超过公司最近一个会计年度经审计净利润的50%，具体以最终监管部门审批及博时蛇口产业园REIT扩募发行结果为准。

五、项目面临的风险及应对措施

本项目工作存在较多不确定的因素，敬请广大投资者注意投资风险。本公司将根据相关法律法规等要求积极推动本项目，并披露项目进展。

特此公告。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

董 事 会

二〇二六年四月三十日