

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

关于二零二五年下半年主要运营数据的公告

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
场内简称	博时蛇口产园 REIT
公募 REITs 代码	180101
公募 REITs 合同生效日期	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》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》等法律法规以及《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》及其更新等

二、2025 年下半年主要运营数据

本基金以获取基础设施项目租金等稳定现金流为主要目的,通过积极主动运营管理基础设施项目,力求提升基础设施项目的运营收益水平,实现基础设施项目现金流长期稳健增长。

本基金首发资产万海大厦、万融大厦位于深圳市南山区蛇口网谷,分别由项目公司万海大厦管理有限公司(以下简称“万海大厦”)、万融大厦管理有限公司(以下简称“万融大厦”)100%持有;首次扩募资产科技企业加速器二期位于深圳市光明区招商局光明科技园,由项目公司深圳市招光物业租赁有限公司(以下简称“招光租赁”)100%持有。外部管理机构均为深圳市招商创业有限公司。

2025 年下半年,三家基础设施项目公司整体经营情况承压,在市场竞争加剧的情况下,出租率及租金单价出现了一定波动。自 2025 年 7 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日期间,项目公司主要运营数据如下:

1、万海大厦

数据	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
----	-----	-----	-----	------	------	------

月末时点出租率 (%)	79.80	80.92	80.72	83.40	83.39	83.91
平均月租金 (含税, 元/平方米/月)	118.66	119.35	114.59	118.39	121.21	128.13

注 1：平均月租金 = 当月租金收入（含税）/月末已出租面积，下同。

2、万融大厦

数据	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
月末时点出租率 (%)	83.79	84.17	84.98	84.96	84.92	86.18
平均月租金 (含税, 元/平方米/月)	109.28	107.99	108.94	108.89	110.13	107.10

3、光明加速器二期

数据	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
月末时点出租率 (%)	87.52	87.88	87.82	89.48	87.61	90.32
平均月租金 (含税, 元/平方米/月)	51.30	50.33	49.94	47.73	46.87	46.03

注 1：光明加速器二期项目受市场竞争影响，平均租金单价承压，整体呈下浮态势。

特别提示：本公告所载 2025 年下半年的运营数据仅为初步核算数据，与 2025 年四季度或年度报告中披露的最终数据可能存在差异，请投资者审慎使用。

三、基础设施项目出租率波动原因及应对措施

受宏观经济环境与市场微观需求变动双重因素影响，项目周边市场竞争加剧，各基础设施资产的出租率及租金单价均承受了不同程度的经营压力。

基金管理人、运营管理机构 and 原始权益人高度重视基础设施项目出租率波动的问题，运营管理机构结合当前的经济环境、市场情况、周边园区竞争态势、租户的实际诉求，通过全方位拓展招商渠道和挖潜项目存量客户扩租；加强存量客户前期调研，确保已签约客户的稳定性。基金管理人与运营管理机构将进一步采取灵活招租、深化服务等一系列更有力的措施，积极转化储备客户，稳定存量客户，尽全力保障出租率。拟采取的措施包括但不限于：

- 1. 原始权益人及运营管理机构积极整合内部资源，助力基础设施项目运营的稳定性。
- 2. 拓宽多渠道招商矩阵，进一步加强与政府招商部门和行业协会的联动，加速储备客户转化。
- 3. 推出精准适配市场需求的户型，基于市场调研与客户反馈，对园区部分房源实施针对性装修改造工程，提升房源品质与市场吸引力。

4. 深化客户服务，搭建产业服务生态，精准钻研并匹配产业扶持政策，提升企业粘性，稳固基本盘。
5. 产业深耕：持续聚焦园区行业定位，深化行业认知，提升产业招商能力。

四、相关机构联系方式

如有疑问，请拨打博时一线通：95105568（免长途话费），或登录本公司网站 www.bosera.com 获取相关信息。

五、其他提示

截至目前，本基金投资运作正常，无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

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。销售机构根据法规要求对投资者类别、风险承受能力和基金的风险等级进行划分，并提出适当性匹配意见。投资者在投资本基金前，应当认真阅读本基金基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等法律文件，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，在了解产品情况及销售机构适当性意见的基础上，根据自身的投资目标、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，自主判断基金投资价值，自主、谨慎做出投资决策，并自行承担投资风险。

特此公告

博时基金管理有限公司

2026年1月10日