

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

2021 年年度报告

2021 年 12 月 31 日

基金管理人：博时基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：二〇二二年三月十六日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2022 年 3 月 14 日复核了本报告中的财务指标、利润分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

评估报告中的评估结果不构成对基础设施项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的基础设施项目未来现金流金额，也不构成对基础设施项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2021 年 6 月 7 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 基金简介	6
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 基础设施项目基本情况说明	9
2.3 基金管理人和基金托管人	9
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	10
2.5 信息披露方式	10
2.6 其他相关资料	10
§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况	11
3.1 主要会计数据和财务指标	11
3.2 其他财务指标	11
3.3 基金收益分配情况	12
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	13
§ 4 基础设施项目运营情况	14
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	14
4.2 基础设施项目所属行业情况	14
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	15
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	16
4.5 基础设施项目公司经营现金流	17
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	17
4.7 基础设施项目投资情况	18
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	18
4.9 基础设施项目相关保险的情况	19
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	19
4.11 其他需要说明的情况	20
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	21
5.1 报告期末基金资产组合情况	21
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	21
5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细	21
5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细	21
5.5 投资组合报告附注	21
5.6 报告期末其他各项资产构成	22
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	22
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	22
§ 6 管理人报告	22
6.1 基金管理人及主要负责人员情况	22
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	24
6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明	24
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析	25

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	25
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	26
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	28
6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况	29
6.9 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明	29
§ 7 托管人报告	29
7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明	29
7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明	29
7.3 托管人对本年度报告/中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见	30
§ 8 资产支持证券管理人报告	30
8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人遵规守信及履职情况的说明	30
§ 9 外部管理机构报告	30
9.1 报告期内本基金外部管理机构遵规守信及履职情况的说明	30
9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明	31
§ 10 审计报告	31
10.1 审计意见	31
10.2 形成审计意见的基础	31
10.3 其他信息	31
10.4 管理层和治理层对财务报表的责任	32
10.5 注册会计师对财务报表审计的责任	32
10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	33
§ 11 年度/中期财务报告	33
11.1 资产负债表	33
11.2 利润表	38
11.3 现金流量表	40
11.4 所有者权益变动表	44
11.5 报表附注	46
§ 12 评估报告	92
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	92
12.2 评估报告摘要	93
12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	94
§ 13 基金份额持有人信息	94
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	94
13.2 基金前十名流通份额持有人	94
13.3 基金前十名非流通份额持有人	95
§ 14 基金份额变动情况	95
§ 15 重大事件揭示	95
15.1 基金份额持有人大会决议	95
15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	96
15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	96
15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额	96
15.5 基金投资策略的改变	96
15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况	96

15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况	96
15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	96
15.9 其他重大事件	96
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	99
§ 17 备查文件目录	99
17.1 备查文件目录	99
17.2 存放地点	99
17.3 查阅方式	99

§ 2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	博时招商蛇口产业园 REIT
场内简称	博时蛇口产业园 REIT
基金主代码	180101
交易代码	180101
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金管理人	博时基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	900,000,000.00 份
基金合同存续期	50 年（根据基金合同约定延长/缩短存续期限的除外）
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2021-06-21
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；本基金通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目完全所有权。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。
投资策略	<p>（一）基础设施项目投资策略</p> <p>1、招商蛇口博时产业园基础设施 1 期资产支持专项计划投资策略</p> <p>基金合同生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金（不含募集期利息）投资于招商蛇口博时产业园基础设施 1 期资产支持专项计划全部资产支持证券，该专项计划投资于</p>

	<p>招商蛇口产业园 1 期 SPV 等，本基金通过资产支持证券、招商蛇口产业园 1 期 SPV、项目公司等特殊目的载体取得由招商蛇口产业园 1 期原始权益人原持有的基础设施项目的完全所有权。前述基础设施项目的基本情况、财务状况及经营业绩分析、现金流测算分析及未来运营展望、运营管理安排等信息详见本基金招募说明书。</p> <p>2、运营管理策略</p> <p>本基金将审慎论证宏观经济因素（就业、利率、人口结构等）、基础设施项目行业周期（供需结构、运营收入和资产价格波动等）、其他可比资产项目的风险和预期收益率来判断基础设施项目当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，本基金将深入调研基础设施项目的基本面（包括但不限于位置、质量、资产价格、出租率、租金价格、租户、租约、现金流等）和运营基本面（包括但不限于定位、经营策略、租赁能力、运营管理能力、物业管理能力等），综合评估其收益状况、增值潜力和预测现金流收入规模等。</p> <p>同时，基金管理人将采取积极措施以提升基础设施项目的租金收入、出租率和净收益水平，提升长期增长前景。</p> <p>本基金将探索不同的策略，对基础设施项目实施资产保值增值措施，从而进一步提高基础设施项目的回报率，如升级设施、翻新及重建公共区域等。</p> <p>3、扩募收购策略等资产收购策略</p> <p>基金存续期内，本基金将积极寻找其他优质的基础设施项目，以分散基础设施项目的经营风险、提高基金资产的投资和运营收益。在评估潜在收购机会时，本基金管理人将专注于考核收益率要求、地理位置及增长潜力、租用及租户特征、资产增值潜力、建筑物及设施规格等。</p> <p>本基金可以通过扩募购入基础设施项目，亦可通过出售原有部分或全部基础设施项目的方式购入其他基础设施项目。</p>
--	---

	<p>4、资产出售及处置策略</p> <p>基金存续期内，若出现本基金原有部分或全部基础设施项目持有期收益率下降、基础设施项目运营质量下降、基础设施项目的市场价值持续走高溢价明显或有更好的收购标的等情况时，基金管理人将寻求机会处置基础设施项目。基金管理人将积极寻求综合实力强、报价合理的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，择机处置相关基础设施项目。</p> <p>如本基金存续期内基础设施项目的产权证到期且续期困难或续期价值不明显，或本基金存续期届满后不再续期，基金管理人将提前安排基础设施项目处置方案，积极寻求综合实力强、报价合理的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，力争于清算期内完成资产处置。</p> <p>（二）基金的融资策略</p> <p>基金存续期内，在控制风险及遵循基金份额持有人利益优先原则的前提下，本基金将综合使用各种融资方式，提高基金份额持有人的投资收益，包括但不限于基金扩募、回购、直接或间接对外借入款项和法律法规允许的其他方式等。</p> <p>（三）固定收益投资策略</p> <p>存续期内，本基金除投资基础设施资产支持证券外，其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具。这部分基金资产的投资策略如下：</p> <p>本基金通过自上而下和自下而上相结合、定性分析和定量分析相补充的方法，确定资产在固定收益类证券之间的配置比例。充分发挥基金管理人长期积累的信用研究成果，利用自主开发的信用分析系统，深入挖掘价值被低估的标的券种，以获取最大化的信用溢价。在谨慎投资的前提下，力争获取稳健的投资收益。</p>
业绩比较基准	本基金在封闭运作期内主要投资于基础设施资产支持证券，获

	取基础设施运营收益并承担基础设施价格波动,当前暂无适用的业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在封闭运作期内主要投资于基础设施资产支持证券,获取基础设施运营收益并承担基础设施价格波动。本基金的预期收益及预期风险水平高于债券型基金和货币型基金,低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金收益分配采取现金分红方式。在符合有关基金分红的条件下,本基金每年至少进行收益分配 1 次,每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。每一基金份额享有同等分配权。
资产支持证券管理人	博时资本管理有限公司
外部管理机构	深圳市招商创业有限公司

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：万海大厦

基础设施项目公司名称	深圳市万海大厦管理有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	园区管理服务
基础设施项目地理位置	深圳市南山区

基础设施项目名称：万融大厦

基础设施项目公司名称	深圳市万融大厦管理有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	园区管理服务
基础设施项目地理位置	深圳市南山区

2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		博时基金管理有限公司	招商银行股份有限公司
信息披露负责人	姓名	孙麒麟	张燕
	联系电话	0755-83169999	0755-83199084

	电子邮箱	service@bosera.com	yan_zhang@cmbchina.com
客户服务电话		95105568	95555
传真		0755-83195140	0755-83195201
注册地址		深圳市福田区莲花街道福新社区益田路5999号基金大厦21层	深圳市深南大道7088号招商银行大厦
办公地址		广东省深圳市福田区益田路5999号基金大厦21层	深圳市深南大道7088号招商银行大厦
邮政编码		518040	518040
法定代表人		江向阳	缪建民

2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构	物业管理方
名称	博时资本管理有限公司	深圳市招商创业有限公司	深圳招商物业管理有限公司
注册地址	深圳市前海深港合作区前湾路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）	深圳市南山区招商街道南海大道1031号万海大厦A座5楼A区	深圳市南山区招商路招商大厦730-736
办公地址	深圳市福田区益田路5999号基金大厦18楼	深圳市南山区招商街道兴华路6号南海意库5号楼2楼	深圳市南山区蛇口水湾路52号招商大厦3F
邮政编码	518000	518000	518000
法定代表人	江向阳	尚钢	王新里

2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	中国证券报
登载基金年度报告的管理人互联网网址	http://www.bosera.com
基金年度报告备置地点	基金管理人、基金托管人处

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
会计师事务所	德勤华永会计师事务所（特殊普	中国上海市延安东路222号外滩中心

	通合伙)	30 楼
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
本期收入	80,106,023.31
本期净利润	26,854,483.37
本期经营活动产生的现金流量净额	70,070,593.31
期末数据和指标	2021 年末
期末基金总资产	2,589,962,777.80
期末基金净资产	2,081,195,339.78
期末基金总资产与净资产的比例（%）	124.45%

注：本基金的基金合同于 2021 年 6 月 7 日生效，本报告期间为 2021 年 6 月 7 日至 2021 年 12 月 31 日。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	2.3124
期末基金份额公允价值参考净值	2.3556

注：本基金的基金合同于 2021 年 6 月 7 日生效，本报告期间为 2021 年 6 月 7 日至 2021 年 12 月 31 日。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	52,837,918.75	0.06	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	24,659,143.59	0.03	-

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	26,854,483.37	-
本期折旧和摊销	32,884,480.55	-
本期利息支出	7,715,287.55	-
本期所得税费用	-7,242,677.40	-
本期税息折旧及摊销前利润	60,211,574.07	-
调增项		
1. 应收和应付项目的变动	6,792,621.60	-
2. 基础设施基金发行份额募集的资金	2,079,000,000.00	注 1
3. 取得借款收到的本金	300,000,000.00	注 1
4. 其他	14,336,238.90	注 1
调减项		
1. 支付的利息及所得税费用	-5,716,666.67	-
2. 未来合理的相关支出预留	-9,822,899.44	注 2
3. 基础设施项目资产减值准备的变动	-126,710.81	注 3
4. 购买基础设施项目的支出	-2,391,836,238.90	注 1
本期可供分配金额	52,837,918.75	-

注 1：基础设施基金发行份额募集的资金+取得借款收到的本金+其他（交割日资产负债的交割对价）-购买基础设施项目的支出=预留的 150 万资金用于支付构建基础项目，相关预

留费用已在报告期内支付并在净利润中体现。

2：此项预留了 2021 年度基金的管理费、托管费、中介费用、应付未付的利息支出、运营管理费、其他运营及税费支出。

3：因应收款变动，按账龄法计提的坏账准备变动。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

基础设施项目获取日期为 2021 年 6 月 8 日，根据《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》（以下简称“《招募说明书》”）预测的年化可供分配金额 91,345,691.00 元*报告期实际运营天数 207 天/全年总天数 365 天，得到报告期内预测的可供分配金额为 51,804,268.59 元，本报告期实现可供分配金额为 52,837,918.75 元，完成《招募说明书》预测的 102%。其中：本期 Ebitda（税息折旧及摊销前利润）完成《招募说明书》预测的 101%，总体运营情况良好，可供分配金额及 Ebitda 均略好于《招募说明书》的预测。

较《招募说明书》披露细项上，主要差异有：（1）本报告期内涉及的基础设施基金发行份额募集的资金、并购的借款取得的资金、购买基础设施项目的支出、交割日资产负债的交割对价在本报告期内予以体现，对可供分配利润的净影响为预留的 150 万资金用于支付构建基础项目相关的税费（详见本报告 3.3.2.1 的注 1）。（2）本报告期内“未来合理的相关支出预留”及“应收和应付项目的变动”均大于《招募说明书》预测，主要是《招募说明书》假定外部管理机构的运营管理费能做到实时支付，而实际操作中为每年支付一次，本报告期的实际可供分配金额已对此项费用“应收和应付项目的变动”中加回，同时在“未来合理的相关支出预留”中足额预留；此外，考虑到本项目 ABS 与项目公司之间的借款利息产生的增值税及附加截止 2021 年 12 月 31 日尚未支付，在“未来合理的相关支出预留”中足额预留。

3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

根据《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》、《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》约定，报告期内，基金管理人计提管理费 1,750,674.54 元（其中包含 2021 年度计提的按本基金当年可供分配金额计算的部分 565,929.42 元），资产支持专项计划管理人计提管理费 702,711.53 元（其中包含 2021 年度计提的按本基金当年可供分配金额计算的部分 113,185.88 元），基金托管人计提托管费 177,711.04 元，资产支持专项计划计提托管费 0.00 元，外部管理机构计提管理费

1,301,637.68 元。

§ 4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本报告期内，基础设施项目公司整体运营情况较为稳定，截至 2021 年 12 月 31 日，基础设施项目公司租户 196 家，实际出租面积 82,696.59 平方米，年底时点出租率为 88%。整体来看，较 3 季度末未发生明显波动，经营情况基本稳定。

本报告期内，累计实现收入 7,691.42 万元，全年累计预算完成率 95%，主要原因系受上半年广深疫情及国家宏观政策调控影响，园区部分客户续租情况不及预期，且出现部分出现提前退租导致不及预期。但项目成本总体控制良好，全年实际成本支出 1,201.41 万元，全年累计预算完成率 91%，通过节约成本费用，同时考虑罚没押金收入及购买货币基金理财增加利息收入，基金层面实现的 Ebitda 较现金流预测的完成率为 101%。

截至 2021 年 12 月 31 日，万融大厦租户行业中，新一代信息技术、物联网、电子商务和文化创意租赁面积合计占比 61.67%。万海大厦租户行业中，新一代信息技术、物联网、电子商务和文化创意租赁面积合计占比 66.37%。租户结构与《招募说明书》披露的租户结构差异不大，继续保持与蛇口网谷产业园的新一代信息技术、物联网、电子商务、文化创意四大核心产业集群定位匹配。租户结构具有较强的产业集聚性，保障了基础设施项目租户的稳定性。

4.2 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

产业园区集聚的传统行业主要包括信息技术、电子商务、高端制造、文化创意、新能源材料、生物材料、创新服务等，这种相互接驳的企业集群，构成立体的多重交织的产业链环，对提高经济创新能力和经济效益都具有实际意义。

传统的产业园区运营模式更依赖地产开发，园区物业的租、售是收入的主要来源。现阶段园区运营逐渐将园区服务作为外延式的盈利来源；同时，随着产业投资基金的发展，产业创投基金或将成为产业园区运营的重要盈利来源。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

当前我国产业园区行业已进入群体竞争的新阶段，近年来，随着经济市场化和全球化进

程的不断加快，我国区域竞争日趋激烈，并出现了一些新的竞争态势。这种竞争态势具有两个明显的特点：

国际竞争与国内竞争日益融合为一体，出现了国际竞争国内化、国内竞争国际化的趋势。

随着经济全球化的推进和区域竞争的加剧，以城市群和产业链为主体的群体竞争，已经成为当前区域竞争的新特点。

当前，以人工智能、量子信息、移动通信、生命科学等为代表的新一轮科技革命加速推进，园区运营需依靠新技术、新产业、新手段挖掘管理红利，赋能物理空间，回归产品与服务。博时招商蛇口产业园 REIT 将在招商蛇口在园区类基础设施资产领域“通过应用新兴技术集成各类资源，进一步丰富和完善综合发展的内涵，成为城市与园区科技集成服务商”的战略规划的基础上，确实落实“一园一策”的园区政策，严格把控“做精存量，严控增量”的整体要求，以“找差距、定目标、抓落实、重牵引、再提升”的工作思路，因地制宜制定运营策略，总结经验教训，重点研究如何借助园区开发运营商的角色，加大科技创新型企业的导入力度，与客户融合发展，做强产业生态，探索形成产业园区发展新模式，打造园区核心竞争力。

4.3 基础设施项目运营相关财务信息

4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

4.3.1.1 基础设施项目名称：深圳市万海大厦管理有限公司、深圳市万融大厦管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	68,264,261.23	88.75%
2	物业收入	8,650,057.11	11.25%
3	其他收入	-	-
4	合计	76,914,318.34	100.00%

4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.2.1 基础设施项目名称：深圳市万海大厦管理有限公司、深圳市万融大厦管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	租赁成本	732,507.56	6.10%
2	物业成本	7,564,982.05	62.97%
3	运营管理成本	3,716,641.78	30.94%
4	其他成本/费用	-	-
5	合计	12,014,131.39	100.00%

4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.3.1 基础设施项目公司名称：深圳市万海大厦管理有限公司、深圳市万融大厦管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利润金额	营业收入-营业成本	万元	6,490.02
2	毛利润率	毛利润/营业收入	%	84.38%
3	净利率（注 1）	净利润/营业收入	%	3.82%
4	净利率-不扣除基金层面提取部分（注 1）	（净利润+基金层面提取部分）/营业收入	%	72.54%
5	息税折旧前净利率	息税折旧前利润/营业收入	%	82.15%

注：项目公司的净利润已扣除提取到基金层面用于分红的支出，若不考虑此基金层面提取部分，则项目公司层面本期净利润率为 72.54%。

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
				指标数值
1	平均可出租面积	报告期内全年累计可出租面积/6.77	平方米	94,064.12
2	平均实际出租面积	报告期内累计实际出租面积/6.77	平方米	82,076.82
3	平均出租率	平均实际出租面积/平均可出租面积	%	87.26%

4	平均月租金	报告期内累计租金收入/报告期内平均实际出租面积/6.77	元/平方米	122.85
---	-------	------------------------------	-------	--------

4.5 基础设施项目公司经营现金流

4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

基础设施项目的租金收入统一由租户支付至项目公司一般户，基金管理人通过复核、确认外部运营机构每月提交的次月预算，将次月预算资金由一般户划至基本户。外部运营机构日常经营支出均通过基本户划付，划付流程为运营机构提起付款申请，基金管理人复核后通过付款申请并提交相关资料至托管行，托管行复核无误后进行划付。

本报告期，基础设施项目公司经营活动现金流流入合计 8,502.59 万元，主要包括租金收入、物业管理费收入、押金收入以及预收款项；经营活动现金流流出合计 1,445.41 万元，主要包括支付 2021 年度房产税、增值税等税费 994.12 万元、支付押金 371.57 万元。

4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

截至本报告期末，基础设施项目出租面积 82,696.59 平方米，租户 196 家，不存在单一客户租金占比较高的情况。

4.5.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

本报告期内，由于受上半年广深疫情及国家宏观政策调控影响，三季度园区部分客户续租情况不及预期；四季度通过一系列的管控措施，园区客户续租情况良好，到期客户全部成功续租，但受疫情影响，仍出现部分租户提前退租情况，在一定程度上导致基础设施项目出现重新招商空置期、重新出租免租期的损失，但较三季度情况有所好转。

针对部分租户提前退租及历史欠租情况，基金管理人已积极沟通、协调并督促外部运营机构加大招租力度，采取的措施包括但不限于：退租租客引入承租客户的，退回租户押金；退租客户未引入承租客户的，扣留租户押金；解除部分欠租金额较大租户的租赁合同，扣除押金并提起诉讼，争取在庭前和解收回欠缴租金及相关损失。截至本报告期末，基础设施项目时点出租率 88%，整体基本保持平稳；年末租金收缴率为 99%。

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

报告期内，除本基金招募书披露的招商银行并购贷款 300,000,000 元外，无其他对外借入款项的情况，现存前期借款的基本情况如下：

借款主体：深圳博海产业园管理有限责任公司

借款对象：招商银行股份有限公司深圳分行

借款形式：并购贷款，用于支付股权交易对价

借款金额：人民币 3 亿元整

借款利率：固定利率 3.50%/年

借款起始日：2021 年 6 月 8 日

借款到期日：2026 年 6 月 8 日

增信措施：（1）深圳博海产业园管理有限责任公司以其持有的万海大厦管理有限公司 100% 股权提供股权质押担保；（2）万海大厦管理有限公司以其 100% 持有的万海大厦 1、2、3 栋提供不动产抵押担保。

本期还款金额：2021 年度共还本付息 3 次，共计偿还本金金额 0.00 元，偿还利息金额 5,716,666.67 元；截至本报告期末，上述借款累计偿还利息金额 5,716,666.67 元，本金金额 0.00 元。

期末本金余额：人民币 3 亿元整。

4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.6.3 对基础设施项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.7 基础设施项目投资情况

4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本报告期内，除基金成立时初次购入的基础设施项目，无其他购入或出售基础设施项目。

4.7.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

报告期内，除本基金招募书披露的购入万海大厦、万融大厦外，无其他购入或出售基础设施项目的情况。截止 2021 年 12 月 31 日，本基金收盘价为 2.77 元，较发行价涨幅为 19.91%。

4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

根据本基础设施项目下设子公司深圳博海产业园管理有限责任公司（以下简称“博海公司”）与招商银行股份有限公司深圳分行（以下简称“招商银行”）2021 年 6 月 7 日签署的借款协议（协议编号为：JKHT-BH），借款金额为 300,000,000 元，借款期限为 2021 年 6 月 8 日至 2026 年 6 月 8 日，主要质押、抵押事项如下：

(i) 博海公司将其持有的深圳市万海大厦管理有限公司（以下简称“万海大厦项目公司”）的 100% 股权向招商银行提供股权质押担保；

(ii) 万海大厦项目公司将其所持有的基础设施项目（万海）的所有权在本协议项下的债务向招商银行提供不动产抵押担保；

(iii) 万海大厦项目公司将其对基础设施项目（万海）的应收租金为博海公司在本协议项下的债务向招商银行提供应收账款质押担保。

经双方协商，以上第 (iii) 项应收账款质押担保，于 2021 年 8 月 31 日解除，截至 2021 年 12 月 31 日，基础设施项目仅保留上述第 (i)、(ii) 项质押、抵押事项。

4.9 基础设施项目相关保险的情况

基础设施项目于 2021 年 3 月 19 日向中国人民保险财产有限公司深圳分公司购买财产一切险（含建筑物结构、机械设备及地震扩展条款的附加险）、公共责任保险，保险期限为 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日，本报告期内未发生财产一切险及公共责任保险出险事项，将于 2022 年 3 月 31 日之前完成下一年度续保事宜。

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

本项目位于广东省深圳市南山区境内，地处粤港澳大湾区地理核心位置。广东省、深圳市和南山区近年来经济发展迅速。深圳市 2020 年 GDP 为 2.77 万亿元，增速为 3.1%；2021 年前三季度深圳市 GDP 为 2.18 万亿元，同比增长 7.1%，两年平均增长 4.8%；战略新兴产业中，绿色低碳、新一代信息技术增长率靠前。南山区 2021 年 GDP 超过 6500 亿元，增速达到 5.1%，分产业看 GDP 增加值，南山区排名前三的为新一代信息技术、数字经济、海洋经济。

一、项目产业发展展望

根据深圳市十四区规划，2025 年深圳市基本建成世界级创新型滨海中心城市，并提出在 2021 年重点打造蛇口国际海洋城等重点项目，建成引领可持续发展的全球创新城市的示范区，重点发展关键核心技术、战略性新兴产业和数字经济领域，并形成“四大支柱产业，七大战略性新兴产业，五大未来产业”架构的产业格局。

根据广东自贸区前海蛇口片区及扩容后的前海深港现代服务业合作区发展规划，合作区内重点聚焦人工智能、健康医疗、金融科技、智慧城市、物联网、能源新材料等港澳优势领

域，发展粤港澳合作的新型研发机构，创新科技合作管理体制，促进港澳和内地创新对接，推动科技成果向技术标准转化。上述发展规划与本项目的产业发展方向和未来发展计划高度契合。

二、项目交通区位展望

深圳市正在不断加大交通设施的投资力度。围绕本项目，根据公开信息，2022 年底地铁 12 号线将会建成通车。深圳地铁 12 号线起自左炮台，终到海上田园东，全长约 40 公里，采用全地下方式铺设。线路设站 33 座，其中换乘站 18 座，12 号线支撑整个西部发展轴，覆盖西部地区南北向交通需求，是进一步支撑深圳西部发展，提升前海蛇口自贸区、空港新城发展品质的交通骨干线。结合 12 号线通车，南山区计划对南海大道进行拓宽改造，同时将会对沿线景观绿化进行改造，改造完成后，预计将进一步改善本项目交通情况。上述交通建设尚未完成，2022 年仍处在施工阶段，对本项目仍有部分不利影响，但长期看，对本项目有较大利好。

三、其他影响因素

深圳市毗邻香港，开放程度高，疫情防控压力巨大。2021 年 5-6 月，2022 年 1 月，深圳市出现两次新冠疫情。本项目坚决落实政府、集团公司和基金管理方各项疫情防控要求，未发生确诊和疑似病例，将疫情影响降到最低。但因疫情导致带客看房不便、商铺经营困难，对本项目收益可能产生不利影响，预计未来疫情将会持续，对本项目亦可能产生不利影响。

4.11 其他需要说明的情况

国务院总理李克强于 2022 年 2 月 14 日主持召开了国务院常务会议，在会议上提出：“对承租国有房屋的服务业小微企业和个体工商户，今年被列为疫情中高风险地区的减免 6 个月租金，其他地区减免 3 个月。各地可对承租非国有房屋的小微企业和个体商户给予适当帮扶；对减免租金的房屋业主，按规定减免今年房产税、城镇土地使用税。”

由于深圳市南山区招商蛇口网谷区域内，除万海大厦、万融大厦外仍有其他多项资产属于国有房屋性质，如果国有房屋按照上述会议指示落实对服务业小微企业和个体工商户的租金减免政策，将可能对本基金持有的非国有房屋性质的万海大厦、万融大厦的租户满意度、租金收缴率、整体出租率造成不利影响。

基金管理人将持续、密切关注国务院常务会议关于“对减免租金的房屋业主，按规定减免今年房产税、城镇土地使用税。”相关规定的落实情况，在保护投资人利益的首要原则前

提下，在前述税费减免金额的范围内，积极履行管理职责，自觉响应政府号召，主动承担社会责任。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额(元)
1	固定收益投资	—
	其中：债券	—
	资产支持证券	—
2	买入返售金融资产	—
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	—
3	货币资金和结算备付金合计	1,672,285.61
4	其他资产	—
5	合计	1,672,285.61

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有资产支持证券。

5.5 投资组合报告附注

5.5.1 报告期内基金投资的前十名证券的发行主体没有被监管部门立案调查，或在报告编制

日前一年内受到公开谴责、处罚。

5.6 报告期末其他各项资产构成

无。

5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于四舍五入的原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差。

5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明

本基金管理人为确保基金估值工作符合相关法律法规和基金合同的规定，确保基金资产估值的公平、合理，有效维护投资人的利益，设立了博时基金管理有限公司估值委员会（以下简称“估值委员会”），制定了估值政策和估值程序。估值委员会成员由主管运营的公司领导、督察长、投资总监、研究部负责人、运作部负责人等成员组成，基金经理原则上不参与估值委员会的工作，其估值建议经估值委员会成员评估后审慎采用。估值委员会成员均具有 5 年以上专业工作经历，具备良好的专业经验和专业胜任能力，具有绝对的独立性。估值委员会的职责主要包括有：保证基金估值的公平、合理；制订健全、有效的估值政策和程序；确保对投资品种进行估值时估值政策和程序的一贯性；定期对估值政策和程序进行评价等。

参与估值流程的各方还包括本基金托管银行和会计师事务所。托管人根据法律法规要求对基金估值及净值计算履行复核责任，当存有异议时，托管银行有责任要求基金管理公司作出合理解释，通过积极商讨达成一致意见。会计师事务所对基金估值使用的假设及参数等其他信息判断是否存在重大不一致或者重大错报。上述参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

本基金管理人已与深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司签署服务协议，由其按约定为基础设施资产提供评估服务。

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

报告期内博时基金作为本基金的管理人，已建立公募 REITs 产品治理结构、公募 REITs 产品核心团队、公募 REITs 投资决策委员会，制定了产品决策流程及机制，发布了《博时基金基础设施证券投资基金投资管理制度（试行）》、《博时基金基础设施证券投资基金业务尽职调查制度（试行）》、《博时基金基础设施证券投资基金业务风险管理及内部控制手册（试行）》、《博时基金基础设施证券投资基金运营管理制度（试行）》。管理人与运营方已建立运营工作机制，共同制定了《运营管理手册》，《项目公司业务管理权责表》。

本基金为国内首批公募 REITs 基金，除本基金外暂无其他基础设施基金管理经验。基金经理基础设施投资管理经验详见 6.1.2。

6.1.2 基金经理(或基金经理小组)简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
刘玄	基金经理	2021-06-07	-	11.1	刘玄先生于 2010 年至 2015 年先后参与了河源东阳光工业园区、深圳市华南城仓储物流园区等多个基础设施项目的市场调研、园区推广、运营方案设计、运营制度制定等运营管理工作；2016 年加入博时资本后先后参与了南京朗诗绿色能源物业公司收费权项目等基础设施项目的市场尽调、运营方案设计、运营及物管团队督导、服务体系完善、运营活动开展等运营管理工作；2021 年起负责博时招蛇产业园 REIT 的运营管理	刘玄先生，硕士。2010 年起先后在深圳市戴德梁行土地及房地产评估有限公司、平安信托、博时资本工作。2021 年加入博时基金管理有限公司。现任博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(2021 年 6 月 7 日—至今)的基金经理。
胡海滨	基金经理	2021-06-07	-	7.1	胡海滨先生于 2015 年起至今，期间负责过康景资产支持专项计划、合生资产支持专项计划、时代物业资产支持专项计划、上海电气资产支持专项计划、博时招蛇产业园 REIT 等多只资产证券化/基础设施物业/基础设施 REITs 项目的投资管理	胡海滨先生，硕士。2005 年起先后在联想（北京）有限公司、信达证券、长城证券工作。2020 年加入博时基金管理有限公司。曾任投资经理。现任博时招

						商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(2021年6月7日—至今)的基金经理。
王翹楚	基金经理	2021-06-07	-	9.3	王翹楚女士于 2012 年至 2015 年期间参与了贵州公路、成自泸高速、四川成德绵高速、沧州路桥等基础设施产品及华润投资停车场基金等多个基础设施项目的投资运营管理；2015 年加入博时资本后负责前海自贸投资园区基金、宁波工业物流基金、云南建工呈澄高速公路资产支持专项计划等基础设施项目；2021 年起负责博时招蛇产业园 REIT 的运营管理。	王翹楚女士，硕士。2012 年起先后在华润集团、博时资本工作。2020 年加入博时基金管理有限公司。现任博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(2021 年 6 月 7 日—至今)的基金经理。

注：基础设施项目运营或投资管理年限从基金经理首次参与基础设施项目运营或者投资项目计算。

6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

在本报告期内，本基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》及其各项实施细则、本基金基金合同和其他相关法律法规的规定，并本着诚实信用、勤勉尽责、取信于市场、取信于社会的原则管理和运用基金资产，为基金持有人谋求最大利益。本报告期内，基金投资管理符合有关法规和基金合同的规定，没有损害基金持有人利益的行为。

6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

报告期内，根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》的相关要求，公司进一步完善了公平交易管理机制，通过系统及人工相结合的方式，分别对一级市场及二级市场的权益类及固定收益类投资的公平交易原则、流程，按照境内及境外业务进行了详细规范，同时也通过强化事后分析评估监督机制来确保公司公平对待管理的不同投资组合。

6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

报告期内基金募集资金 2,080,351,999.28 元（含募集期银行利息收入），其中基金托管户预留 200,000 元，拟用于支付上市费用，信息披露费用，登记结算费，服务月费及转账手续费等，2,078,800,000.00 元投资于招商蛇口博时产业园基础设施 1 期资产支持专项计划。截止 2021 年 12 月 31 日托管户余额 1,672,106.75 元。

专项计划募集资金 2,078,800,000 元，专项计划托管户预留 150,000 元，用于证券登记费，转账手续费等，剩余资金投资于深圳博融产业园管理有限公司 973,890,000 元和深圳博海产业园管理有限公司 1,104,760,000 元，截止 2021 年 12 月 31 日专项计划托管余额 102,756.05 元。

深圳博融产业园管理有限公司和深圳博海产业园管理有限公司分别预留资金 506,890.82 元和 643,109.18 元，用于支付印花税，剩余资金（含并购贷款 300,000,000 元）用于投资深圳市万融大厦管理有限公司和深圳市万海大厦管理有限公司。

2021 年 6 月 8 日深圳博融产业园管理有限公司和深圳博海产业园有限公司分别完成了对深圳市万融大厦管理有限公司和万海大厦管理有限公司的第一期转让价款的支付，深圳市万融大厦管理有限公司的第一期股权转让对价为 924,713,953.72 元，深圳市万海大厦管理有限公司的第一期股权转让对价为 1,333,911,046.28 元，在完成交割审计并确认项目公司交割日负债总额，递延所得税与流动资产金额后，2021 年 8 月 30 日完成了深圳市万融大厦管理有限公司和深圳市万海大厦管理有限公司第二期的股权转让对价，分别为 52,457,566.06 元和 80,753,672.84 元。

报告期内因交割日留存由现金和运营期间产生有现金流，深圳市万融大厦管理有限公司和深圳市万海大厦管理有限公司监管户分别做了 20,000,000 元和 30,000,000 元的合格投资，综合考虑 7 日年化收益率排序、基金管理公司、基金规模、单日申赎上限、赎回到账时限、申赎费用等情况，基金管理人选择投资于南方现金增利 B（202302）。

报告期内基金投资的基础设施项目运营情况详见 4. 基础设施运营情况。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本基金于 2021 年 12 月 2 日（场外）、12 月 3 日（场内）进行了首次现金分红，收益分配基准日为 2021 年 9 月 30 日，每 10 份基金份额发放红利 0.2740 元人民币，分红金额为 24,659,143.59 元。

基金管理人在计算年度可供分配金额过程中,将合并净利润调整为息税折旧及摊销前利润(EBITDA),并在此基础上进行了以下项目的调整:本基金发行份额募集的资金、购买基础设施项目的支出、应收和应付项目的变动、支付的利息及所得税费用、未来合理的相关支出预留、期初现金余额等。

经上述项目调整后,本基金自成立日 2021 年 6 月 7 日至收益分配基准日 2021 年 9 月 30 日期间的本年累计可供分配金额为人民币 27,432,976.43 元。本次分红比例为 90%,每 10 份基金份额发放红利 0.2740 元人民币。

本报告期内分红符合“应当以 90%以上合并基金年度可供分配利润以现金形式分配给投资者”、“收益分配分配在符合分配条件的情况下每年分红不得低于一次”的监管要求及合同约定,履行了公司相应的内部审批程序,并按监管要求进行了公告。

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

1. 宏观经济概况

从整体经济情况来看,在面对复杂严峻国内外环境、疫情和极端天气等多重挑战的情况下,2021 年国民经济持续恢复发展,发展水平再上新台阶。

2021 年,国内生产总值同比增长 8.1%,近两年平均增长 5.1%,在全球主要经济体中名列前茅,经济规模突破 110 万亿元,达 114.4 万亿元,稳居全球第二大经济体。按年平均汇率折算,我国经济体量达到 17.7 万亿美元,预计占世界经济比重超过 18%,对世界经济增长的贡献率达到 25%。其中,第一产业增加值 83,086 亿元,同比增长 7.1%;第二产业增加值 450,904 亿元,同比增长 8.2%;第三产业增加值 609,680 亿元,同比增长 8.2%。

从人均 GDP 来看,全年人均国内生产总值 80,976 元,同比增长 8.0%;按年平均汇率折算达 12,551 美元,超过世界人均 GDP 水平。全年国民总收入 1,133,518 亿元,同比增长 7.9%;全员劳动生产率为 146,380 元/人,同比增长 8.7%。

从人均可支配收入来看,居民收入与经济增长基本同步。2021 年全国居民人均可支配收入 35128 元,比上年实际增长 8.1%,快于人均 GDP 增速,与 GDP 增速同步。其中,脱贫县居民收入快速增长。2021 年,脱贫县农村居民人均可支配收入 14,051 元,比上年名义增长 11.6%,实际增长 10.8%,快于全国农村居民人均可支配收入增速。

从消费情况来看,全年最终消费支出拉动国内生产总值增长 5.3 个百分点,资本形成总额拉动国内生产总值增长 1.1 个百分点,货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 1.7 个百

分点。

从人口情况来看，年末全国人口 141,260 万人，较上一年末增长 48 万人，其中城镇常住人口 91,425 万人。全国出生人口 1,062 万人，出生率为 0.752%；死亡人口 1,014 万人，死亡率为 0.718%；自然增长率为 0.034%。

从就业形势来看，就业形势基本稳定。年末全国就业人数 74,652 万人，其中城镇就业人员 46,773 万人，占全国就业人员比重 62.7%，较上一年末上升 1.1 个百分点。全年城镇新增就业 1,269 万人，比上年多增 83 万人。全年全国城镇调查失业率平均值为 5.1%。年末全国城镇调查失业率为 5.1%，城镇登记失业率为 3.96%。

从物价变动来看，全年物价保持稳定，全年居民消费价格（CPI）比上年上涨 0.9%。工业生产者出厂价格（PPI）上涨 8.1%。工业生产者购进价格上涨 11.0%。农产品生产者价格下降 2.2%。12 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比上涨的城市个数为 53 个，下降的为 17 个；二手住宅销售价格同比上涨的城市个数为 43 个，持平的为 1 个，下降的为 26 个。

从外资利用来看，实际使用外商直接投资金额首次突破 1.1 万亿。外资准入负面清单持续缩减，投资便利化水平提升，完备的产业链供应链、广阔的市场机遇、优化的营商环境使中国继续成为引进外资的热土。2021 年，我国实际使用外商直接投资金额 1.1 万亿元，比上年增长 14.9%。

从新产业新业态新模式的发展情况来看，全年规模以上工业中，高技术制造业增加值比上年增长 18.2%，占规模以上工业增加值的比重为 15.1%；装备制造业增加值增长 12.9%，占规模以上工业增加值的比重为 32.4%。全年规模以上服务业中，战略性新兴产业营业收入比上年增长 16.0%。全年高技术产业投资比上年增长 17.1%。全年新能源汽车产量 367.7 万辆，比上年增长 152.5%；集成电路产量 3594.3 亿块，增长 37.5%。全年网上零售额 130884 亿元，按可比口径计算，比上年增长 14.1%。

总的来看，尽管全球疫情影响仍在持续，国际环境更趋复杂严峻和不确定，国内发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，但我国经济长期向好的基本面没有变，经济发展韧性好、潜力足、空间大的特征没有变，经济稳定恢复和转型升级态势没有变，构建新发展格局、推动高质量发展的有利条件没有变。

2. 产业园行业概况及展望

本基金的基础设施项目所处行业为产业园区，根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），行业分类为“L72 商务服务业”之“L7221 园区管理服务”。产

业园区有区别于普通住宅房地产，一般采用对工业用地的开发和工业房产项目的投资建设，建设完成后主要以出租、项目经营、提供产业服务等方式获得回报，一般由特定开发主体在特定区域内规划产业定位、完善基础配套，开发产业载体，并向落户企业及其雇员提供综合配套服务。行业具有如下特点：

- 1) 提供增值服务、追求长期稳定回报；
- 2) 政策主导性强；
- 3) 产业集聚效应和周边辐射效应显著；
- 4) 收入来源多元化
- 5) 由注重招商引资向促进园区内部企业发展转变
- 6) 增值服务和创新业务带来更大盈利空间
- 7) 产业园区战略投资转型

行业需求方面，市场需求受产业升级、转移、自贸区等要素激发，行业发展将出现结构化差异：产业转移作为直接推力，不同地区在不同阶段将出现不同的市场需求。目前，东部沿海区域走在全国产业升级发展前端，发展重点在战略性新兴产业和金融、信息等生产性服务业，如北京、上海、深圳，未来发展将更侧重研发、金融等高端服务性行业，对应的市场需求是科技园区、总部基地。

行业供给方面，市场供给与供应商数量、区域规划等密切相关。园区的市场供给逐步呈现出专业化、多元化的特征。以深圳为例，为进一步加大对产业的支持力度，近年来，深圳陆续通过新建、改造、整治等方式增加了产业园区的供应量。

总的来看，2022 年，宏观经济运行仍将面临较多的下行压力，随着全球复苏进入后半程、海外主要经济体货币政策开始调整，全球增长动能趋于减弱，在全球疫情没有明显好转之前，常态化防控措施将持续扰动消费复苏，国内经济仍将以稳字当头、稳中求进作为主基调。产业园的行业发展已由增量转向存量盘活战略转型期，粗放式的园区扩张时代已经过去，企业需要在现有存量的基础上进行盈利深挖，打造精细化的运营模式，促使园区业务产生持续性的利润贡献。

6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

公司制定了《关联交易管理办法》，明确了公司及所管理组合的关联交易管理要求与流程；建立了利益冲突识别及处理、利益输送防范相关制度及机制，并在报告期内有效执行。

6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

报告期内，本基金管理人的经营运作严格遵守国家有关法律法规和行业监管规则，在完善内部控制制度和流程手册的同时，推动内控体系和制度措施的落实；强化对基金投资运作和公司经营管理的合规性监察，通过实时监控、预警提示、定期检查、专项审计等方式，及时发现情况，提出改进建议并跟踪改进落实情况。公司监察法律部对公司遵守各项法规和管理制度及旗下各基金履行合同义务的情况进行核查，发现违规隐患及时与有关业务人员沟通并向管理层报告。

2021 年，公司根据法律、法规的规定及公司内部管理需求，进一步完善投资管理相关的管理机制，修订了《股票池管理办法》、《债券池管理办法》、《信用风险处置制度》等制度文件。系统建设方面，对“金手指估值系统”进行升级改造，对“博时产品管理系统”、“新一代决策支持系统”等管理平台进行持续迭代更新，同时上线了“统一风险管理平台”，提升了公司市场体系、投研体系、后台运作、风险合规管理的系统支持能力。基金销售方面，在新基金发行和老基金持续营销的过程中，严格规范基金销售业务，制定了《销售机构管理规范》，日常业务中按照《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及内部制度的规定，审查宣传推介材料，选择有代销资格的代销机构销售基金，并努力做好投资者教育工作。

6.9 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

§ 7 托管人报告

7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

招商银行具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，我行在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规、托管协议的规定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明

招商银行根据法律法规、托管协议约定的投资监督条款，对托管产品的投资行为进行监督，并根据监管要求履行报告义务。

招商银行按照托管协议约定的统一记账方法和会计处理原则，独立地设置、登录和保管本产品的全套账册，进行会计核算和资产估值并与管理人建立对账机制。

本年度报告中利润分配情况真实、准确。

7.3 托管人对本年度报告/中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

本年度报告中财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告内容真实、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

§ 8 资产支持证券管理人报告

8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人遵规守信及履职情况的说明

管理人在报告期专项计划资产管理过程中严格遵守了法律、法规规定和计划说明书、相关协议约定，勤勉尽责地履行专项计划资产管理职责和义务，积极督促原始权益人、托管人等资产证券化业务参与机构按照规定或约定履行职责和义务，无损害资产支持证券投资者利益的行为。

§ 9 外部管理机构报告

9.1 报告期内本基金外部管理机构遵规守信及履职情况的说明

本基金聘请的外部管理机构包括运营管理机构深圳市招商创业有限公司（以下简称“招商创业”或“运营方”），及物业管理机构深圳招商物业管理有限公司（以下简称“招商物业”或“物管方”）。

本报告期内，本基金运营管理机构招商创业严格遵守公募 REITs 上市各项监管规定，落实基金管理方要求，履行委托运营管理协议要求，关键考核指标达标，总体表现良好。主要履职内容包括：建立运营管理机制、项目经营管理、项目疫情防控、客户服务及物业公司管理等。

物业管理机构招商物业在 2021 年物业管理期间，积极落实运营方及基金管理人要求，按照物业管理协议履行物业管理职责，总体表现较好，完成了物业管理协议合同约定的服务内容，主要考核内容达标。

9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明

截至本报告期末,本基金聘请的外部管理机构未发生变化,外部管理机构负责本基金基础设施项目运营管理及物业管理的团队负责人未发生变动。

§ 10 审计报告

德师报(审)字(22)第 P01337 号

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金全体持有人:

10.1 审计意见

我们审计了博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“博时蛇口产业园 REIT”)的财务报表,包括 2021 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表,2021 年 6 月 7 日(基金成立日)至 2021 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别基金净值变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)发布的关于公开募集基础设施证券投资基金实务操作的有关规定编制,公允反映了博时蛇口产业园 REIT 2021 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2021 年 6 月 7 日(基金成立日)至 2021 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和合并及个别现金流量。

10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于博时蛇口产业园 REIT 和博时基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”),并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

10.3 其他信息

基金管理人管理层对其他信息负责。其他信息包括博时蛇口产业园 REIT 年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

10.4 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会发布的基金行业实务操作的有关规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估博时蛇口产业园 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算博时蛇口产业园 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督博时蛇口产业园 REIT 的财务报告过程。

10.5 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审

计证据，就可能导致对博时蛇口产业园 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致博时蛇口产业园 REIT 不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就博时蛇口产业园 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

为向投资者提供有用的信息，基金管理人聘任深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司评估了全部基础设施项目的市场价值。根据评估报告，该等基础设施项目的市场价值约为人民币 2,534,000,000.00 元。基金管理人治理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。本基金合并报表层面对基础资产采用成本法计量。

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·上海

中国注册会计师 吴汪斌
(项目合伙人)

中国注册会计师 王利星

2022 年 3 月 15 日

§ 11 年度/中期财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2021 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.7.1	25,930,122.95
结算备付金		—
存出保证金		—
衍生金融资产		—
交易性金融资产	11.5.7.2	50,392,731.09
买入返售金融资产		—
债权投资		—
其他债权投资		—
其他权益工具投资		—
应收票据		—
应收账款	11.5.7.3	1,084,983.81
应收清算款		—
应收利息		—
应收股利		—
应收申购款		—
存货		—
合同资产		—
持有待售资产		—
长期股权投资		—
投资性房地产	11.5.7.4	2,495,115,519.45
固定资产		—
在建工程		—
使用权资产		—

无形资产		-
开发支出		-
商誉	11.5.7.5	15,788,435.52
长期待摊费用	11.5.7.6	179,810.50
递延所得税资产	11.5.7.7	9,413.12
其他资产	11.5.7.8	1,461,761.36
资产总计		2,589,962,777.80
负债和所有者权益		本期末 2021 年 12 月 31 日
负 债:		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付票据		-
应付账款	11.5.7.9	1,560,619.90
应付职工薪酬		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		3,618,322.39
应付托管费		157,205.92
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.10	15,283,760.98
应付利息		-
应付利润		-
合同负债		-
持有待售负债		-
长期借款	11.5.7.11	300,320,833.33
预计负债		-

租赁负债		-
递延收益		-
递延所得税负债	11.5.7.7	158,288,216.71
其他负债	11.5.7.12	29,538,478.79
负债合计		508,767,438.02
所有者权益：		
实收基金	11.5.7.13	900,000,000.00
其他权益工具		-
资本公积	11.5.7.14	1,179,000,000.00
其他综合收益		-
专项储备		-
盈余公积		-
未分配利润	11.5.7.15	2,195,339.78
所有者权益合计		2,081,195,339.78
负债和所有者权益总计		2,589,962,777.80

注：1. 报告截止日 2021 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.3124 元，基金份额总额 900,000,000.00 份。

2. 本财务报表的实际编制期间为 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止期间。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2021 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.18.1	1,672,285.61
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-

交易性金融资产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
买入返售金融资产		-
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
长期股权投资	11.5.18.2	2,078,800,000.00
其他资产		-
资产总计		2,080,472,285.61
负债和所有者权益		本期末 2021 年 12 月 31 日
负 债:		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		1,613,973.18
应付托管费		157,205.92
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		800,000.00
负债合计		2,571,179.10

所有者权益：		
实收基金		900,000,000.00
资本公积		1,179,000,000.00
其他综合收益		-
未分配利润		-1,098,893.49
所有者权益合计		2,077,901,106.51
负债和所有者权益总计		2,080,472,285.61

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合 同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
一、营业总收入		78,908,194.05
1. 营业收入	11.5.7.16	76,914,318.34
2. 利息收入		1,601,144.62
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.17	392,731.09
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.18	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-
7. 其他收益		-
8. 其他业务收入		-
二、营业总成本		60,494,217.34
1. 营业成本	11.5.7.16	43,596,974.26
2. 利息支出		-

3. 税金及附加	11. 5. 7. 19	4, 693, 401. 15
4. 销售费用		-
5. 管理费用		1, 000. 00
6. 研发费用		-
7. 财务费用	11. 5. 7. 20	7, 467, 408. 46
8. 管理人报酬		3, 755, 023. 75
9. 托管费		177, 711. 04
10. 投资顾问费		-
11. 信用减值损失	11. 5. 7. 21	-126, 710. 81
12. 资产减值损失		-
13. 其他费用	11. 5. 7. 22	929, 409. 49
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		18, 413, 976. 71
加：营业外收入	11. 5. 7. 23	1, 197, 829. 26
减：营业外支出		-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		19, 611, 805. 97
减：所得税费用	11. 5. 7. 24	-7, 242, 677. 40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		26, 854, 483. 37
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		26, 854, 483. 37
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-
六、其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额		26, 854, 483. 37

11.2.2 个别利润表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合 同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
-----	-----	--

一、收入		26,289,065.68
1. 利息收入		1,599,064.54
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		24,690,001.14
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
8. 其他业务收入		-
二、费用		2,728,815.58
1. 管理人报酬		1,750,674.54
2. 托管费		177,711.04
3. 投资顾问费		-
4. 利息支出		-
5. 信用减值损失		-
6. 资产减值损失		-
7. 税金及附加		-
13. 其他费用		800,430.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		23,560,250.10
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		23,560,250.10
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		23,560,250.10

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期
-----	-----	----

		2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		80,273,073.62
2. 处置证券投资收到的现金净额		-
3. 买入返售金融资产净减少额		-
4. 卖出回购金融资产款净增加额		-
5. 取得利息收入收到的现金		1,600,954.37
6. 收到的税费返还		-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.25.1	4,835,292.66
经营活动现金流入小计		86,709,320.65
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		914,304.60
9. 取得证券投资支付的现金净额		-
10. 买入返售金融资产净增加额		-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-
12. 支付给职工以及为职工支付的现金		-
13. 支付的各项税费		11,810,095.07
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.25.2	3,914,327.67
经营活动现金流出小计		16,638,727.34
经营活动产生的现金流量净额		70,070,593.31
二、投资活动产生的现金流量：		
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17. 收到其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流入小计		-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-

19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.26.2	2,342,763,615.85
20. 支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.25.3	50,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,392,763,615.85
投资活动产生的现金流量净额		-2,392,763,615.85
三、筹资活动产生的现金流量：		
21. 认购/申购收到的现金		-
22. 取得借款收到的现金		300,000,000.00
23. 收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		300,000,000.00
24. 赎回支付的现金		-
25. 偿还借款支付的现金		-
26. 偿付利息支付的现金		5,716,666.67
27. 分配支付的现金		24,659,143.59
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		1,234.50
筹资活动现金流出小计		30,377,044.76
筹资活动产生的现金流量净额		269,622,955.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		-2,053,070,067.30
加：期初现金及现金等价物余额		2,079,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额		25,929,932.70

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1. 收回基础设施投资收到的现金		-

2. 取得基础设施投资收益收到的现金		24,690,001.14
3. 处置证券投资收到的现金净额		-
4. 买入返售金融资产净减少额		-
5. 卖出回购金融资产款净增加额		-
6. 取得利息收入收到的现金		1,598,885.68
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流入小计		26,288,886.82
8. 取得基础设施投资支付的现金		2,078,800,000.00
9. 取得证券投资支付的现金净额		-
10. 买入返售金融资产净增加额		-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-
12. 支付的各项税费		-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		157,636.48
经营活动现金流出小计		2,078,957,636.48
经营活动产生的现金流量净额		-2,052,668,749.66
二、筹资活动产生的现金流量：		
14. 认购/申购收到的现金		-
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
16. 赎回支付的现金		-
17. 偿付利息支付的现金		-

18. 分配支付的现金		24,659,143.59
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		24,659,143.59
筹资活动产生的现金流量净额		-24,659,143.59
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
四、现金及现金等价物净增加额		-2,077,327,893.25
加：期初现金及现金等价物余额		2,079,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		1,672,106.75

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	900,000,000.00	-	1,179,000,000.00	-	-	-	-	2,079,000,000.00

三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	2,195,339.78	2,195,339.78
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	26,854,483.37	26,854,483.37
(二)产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中:产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产 品 赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-24,659,143.59	-24,659,143.59
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中:本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本 期 使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	900,000,000.00	-	1,179,000,000.00	-	-	-	2,195,339.78	2,081,195,339.78

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体: 博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期: 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项目	本期							
	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日							
	实收 基金	其他 权益 工具	资本 公积	其他 综合 收益	专 项 储 备	盈 余 公 积	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末 余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策 变更	-	-	-	-	-	-	-	-

前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	900,000,000.00	-	1,179,000,000.00	-	-	-	-	2,079,000,000.00
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-1,098,893.49	-1,098,893.49
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	23,560,250.10	23,560,250.10
(二)产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-24,659,143.59	-24,659,143.59
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	900,000,000.00	-	1,179,000,000.00	-	-	-	-1,098,893.49	2,077,901,106.51

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告页码(序号)从 11.1 至 11.5, 财务报表由下列负责人签署:

基金管理人负责人: 江向阳, 主管会计工作负责人: 孙猷, 会计机构负责人: 侣方方

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)系由基金管理人博时基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《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》(以下简称“基金合同”)及其他有关法律法规的规定, 经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可〔2021〕1664

号《关于准予博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》和机构部函[2021]1731 号《关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金备案确认的函》准予公开募集注册。本基金为契约型封闭式，存续期限为 50 年，募集金额为人民币 2,079,000,000.00 元，业经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具了普华永道中天验字（2021）第 0565 号验资报告。

经向中国证监会备案，基金合同于 2021 年 6 月 7 日正式生效，募集基金份额数量为 9 亿份，其中招商局蛇口工业区控股股份有限公司认购数量 2.88 亿份，占募集份额总数的比例为 32%。2021 年 6 月 21 日，本基金在深圳证券交易所上市交易。本基金的基金管理人为博时基金管理有限公司，基金托管人为招商银行股份有限公司。

本基金主要投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；本基金通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目完全所有权。

本财务报表由本基金的基金管理人博时基金管理有限公司于 2022 年 3 月 15 日批准报出。

本期合并财务报表范围参见附注“在其他主体中的权益”。本期合并财务报表范围的变化参见附注“合并范围的变更”。

11.5.2 会计报表的编制基础

编制基础

本基金的财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及相关规定(以下简称“企业会计准则”)以及中国证监会发布的关于公开募集基础设施证券投资基金实务操作的有关规定编制。

持续经营

本基金对自 2021 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

本基金会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报

表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金编制的财务报表符合企业会计准则和中国证监会发布的关于公开募集基础设施证券投资基金实务操作的有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金于 2021 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2021 年 6 月 7 日(基金成立日)至 2021 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果、合并及个别现金流量和合并及个别基金净值变动。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本报告期间为 2021 年 6 月 7 日至 2021 年 12 月 31 日。

11.5.4.2 记账本位币

人民币为本基金及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本基金及子公司以人民币为记账本位币。本基金编制本合并财务报表时所采用的货币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本

溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本基金将进行重新评估。

子公司的合并起始于本基金获得对该子公司的控制权时，终止于本基金丧失对该子公司的控制权时。

对于本基金处置的子公司，处置日（丧失控制权的日期）前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日（取得控制权的日期）起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司自同受最终控制方控制之日起纳入本基金的合并范围，其自报告期最早

期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本基金统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本基金与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日前持有的被购买方的股权涉及权益核法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

对于通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。处置对子

公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本基金持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 金融工具

在本基金成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本基金按照《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”）初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照新收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

1 金融资产的分类、确认和计量

初始确认后，本基金对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本基金将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本基金管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产列示为其他债权投资。

初始确认时，本基金可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本基金持有该金融资产的目的是交易性的：

取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。

相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。

相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本基金可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除衍生金融资产外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。

1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本基金对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外本基金根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本基金自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本基金在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本基金转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本基金持有该等非交易性权益工具投资期间，在本基金收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本基金，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

2 金融工具减值

本基金对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本基金对由新收入准则规范的交易形成且未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的合同资产、应收票据和应收账款，以及由新租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本基金在每个资产

负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本基金按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本基金在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本基金在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本基金在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

2.1 信用风险显著增加

本基金利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本基金在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- （1）信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- （2）若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）；
- （3）同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）；
- （4）金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- （5）对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- （6）预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- （7）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- (14) 本基金对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，本基金认为当金融工具合同付款已逾期超过（含）30 日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本基金判断金融工具只具有较低的信用风险，则本基金假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2.2 已发生信用减值的金融资产

当本基金预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本基金内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本基金在内的债权人（不考虑本基金取得的任何担保），则本基金认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过（含）90 日，则本基金

推定该金融工具已发生违约。

2.3 预期信用损失的确定

本基金对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本基金以共同风险特征为依据，将应收账款分为不同组别。本基金采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置等。

对于金融资产，信用损失为本基金应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

对于租赁应收款，信用损失为本基金应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

对于财务担保合同，信用损失为本基金就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本基金预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

本基金计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

2.4 减记金融资产

当本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本基金按照下列方式对相关负债进行计量：

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本基金保留的权利（如果本基金因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本基金承担的义务（如果本基金因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相

关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本基金保留的权利（如果本基金因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本基金承担的义务（如果本基金因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。若本基金转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本基金转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本基金继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

4 金融负债和权益工具的分类

本基金根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

4.1 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本基金承担该金融负债的目的是交易性的：

承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。

相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。

相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本基金将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据本基金正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本基金内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本基金自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本基金将该金融负债的全部利得或损失（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本基金与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本基金重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本基金根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本基金调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债

与原金融负债的合同条款实质上不同的，本基金终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本基金在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本基金发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本基金不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本基金对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

5 金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本基金计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11.5.4.7 应收账款

本基金按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分类。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。各类别确定依据及信用损失准备计提方法如下：

类别名称	确定类别的依据
低风险类别	本类别按债务单位的信用风险特征划分，主要包括应收本基金关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小。
正常风险类别	本类别为除低风险类别及重大风险类别之外的部分，本基金结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本类别的应收款项计提信用损失准备。
重大风险类别	单笔计提信用损失准备金额计人民币 1,000 万元以上的应收款项。
按类别计提信用损失准备的计提方法	
低风险类别	按该等类别余额的零至千分之一计提
正常风险类别	账龄分析法
重大风险类别	单独进行减值测试，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备

采用账龄分析法的应收款项信用损失准备计提比例如下：

账龄	应收款项计提比例（%）
1 年以内	0.00~5.00
1 至 2 年	10.00~30.00
2 至 3 年	40.00~60.00

3 年以上	100.00
-------	--------

11.5.4.8 长期股权投资

1 共同控制、重大影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权投资采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

3 后续计量及损益确认方法

3.1 按成本法核算的长期股权投资

个别财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本基金能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本基金对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本基金能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本基金仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本基金不一致的，按照本基金的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本基金与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本基金的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本基金与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本基金对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本基金在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本基金因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本基金取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本基金因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本基金通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，

在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

11.5.4.9 投资性房地产

投资性房地产是指本基金为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的使用寿命按不动产权剩余使用年限、预计净残值率 5%、年折旧率 2.28%-2.29%

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

11.5.4.10 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

11.5.4.11 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

11.5.4.12 长期资产减值

本基金在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、与合同成本有关的资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。与合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

11.5.4.13 递延所得税资产与递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。

2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，

不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本基金确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本基金能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本基金才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本基金当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本基金递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

11.5.4.14 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所对应的金额。每份基金份额面值为人民币 1.00 元。申购、赎回、转换及分红再投资等引起的实收基金的变动分别于上述各交易确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

11.5.4.15 收入

本基金的收入主要来源于提供物业管理服务收入和停车位（非固定车位）出租收入。

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本基金向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格，是指本基金因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本基金预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本基金按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本基金履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；（2）客户能够控制本基金履约过程中在建的商品；（3）本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本基金在客户取得相关商品控制权的时点确认收入。

合同中存在重大融资成分的，本基金按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本基金预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本基金向客户预收销售商品款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本基金预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本基金预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本基金只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

取得合同的成本

本基金为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本基金为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

履行合同的成本

本基金为履行合同发生的成本，不属于除新收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本基金未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

11.5.4.16 费用

本基金的基金管理人报酬和基金托管费按基金合同及相关公告约定的费率和计算方法逐日计提。

11.5.4.17 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本基金评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本基金不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

1 本基金作为出租人

1.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本基金根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

1.2 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

1.2.1 本基金作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本基金采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本基金发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本基金取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

1.3 转租赁

本基金作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本基金基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

1.4 租赁变更

经营租赁发生变更的，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

11.5.4.18 基金的收益分配政策

本基金收益分配采取现金分红方式。在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。每一基金份额享有同等分配权。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期末发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

11.5.6 税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税（注 1）	应纳税所得额	25%
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	物业出租收入：税率 9%
		贷款服务收入：税率 6%，征收率 3%
		物业管理服务收入：税率为 6%
房产税	房屋原值的 70%	1.2%
城市维护建设税	已交增值税	7%
教育费附加	已交增值税	3%
地方教育费附加	已交增值税	2%
城镇土地使用税（注 2）	实际占用的土地面积	6 元/平方米；3 元/平方米

注 1：根据《中华人民共和国证券投资基金法》（2015 年修订），本基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担。根据《关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税〔2008〕1 号）第二（一）条，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

注 2：根据深圳市地方税务局 2017 年第 3 号公告《深圳市地方税务局关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的公告》，本基金的投资性房地产位于招商街道，对应的纳税等级为 4 级，按照 6 元/平方米缴纳城镇土地使用税，其中工业用地按照 3 元/平方米缴纳。该规定自 2017 年 1 月 1 日起执行，有效期 5 年，即 2021 年 12 月 31 日到期。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末
----	-----

	2021 年 12 月 31 日
库存现金	—
银行存款	25,930,122.95
其他货币资金	—
小计	25,930,122.95
减：减值准备	—
合计	25,930,122.95

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
活期存款	25,929,932.70
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
其他存款	—
应计利息	190.25
小计	25,930,122.95
减：减值准备	—
合计	25,930,122.95

11.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

	成本	公允价值	公允价值变动
货币基金投资	50,392,731.09	50,392,731.09	—
合计	50,392,731.09	50,392,731.09	—

11.5.7.3 应收账款

11.5.7.3.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2021 年 12 月 31 日
1 年以内	1,107,114.03

1—2 年	—
小计	1,107,114.03
减：坏账准备	22,130.22
合计	1,084,983.81

11.5.7.3.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	—	—	—	—	—
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,107,114.03	100.00%	22,130.22	2.00%	1,084,983.81
合计	1,107,114.03	100.00%	22,130.22	2.00%	1,084,983.81

11.5.7.3.3 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
深圳市乐檬德教育咨询有限公司	710,015.00	14,200.30	2.00%
深圳太平洋联合航空科技有限公司	220,220.00	4,404.40	2.00%
其他	176,879.03	3,525.52	2.00%
合计	1,107,114.03	22,130.22	—

11.5.7.3.4 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 —	本期变动金额				本期末 2021 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	—	—	—	—	—	—
按组合计提预期信用损失的应收账款	—	—	-141,392.79	—	163,523.01	22,130.22
合计	—	—	-141,392.79	—	163,523.01	22,130.22

11.5.7.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
深圳市乐檬德教育咨询有限公司	710,015.00	64.13%	14,200.30	695,814.70
深圳太平洋联合航空科技有限公司	220,220.00	19.89%	4,404.40	215,815.60
深圳聚鑫青庭餐饮管理有限公司	113,922.00	10.29%	2,278.44	111,643.56
引力(深圳)智能机器人有限公司	25,364.00	2.29%	507.28	24,856.72
康哈比布	22,802.00	2.06%	456.04	22,345.96
合计	1,092,323.00	98.66%	21,846.46	1,070,476.54

11.5.7.4 投资性房地产

11.5.7.4.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	2,528,000,000.00	-	-	2,528,000,000.00
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
合并范围变更增加	2,528,000,000.00	-	-	2,528,000,000.00
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	2,528,000,000.00	-	-	2,528,000,000.00
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	32,884,480.55	-	-	32,884,480.55
本期计提	32,884,480.55	-	-	32,884,480.55
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	32,884,480.55	-	-	32,884,480.55
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,495,115,519.45	-	-	2,495,115,519.45
2. 期初账面价值	-	-	-	-

11.5.7.5 商誉

11.5.7.5.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
非同一控制企业合并	-	15,788,435.52	-	15,788,435.52
合计	-	15,788,435.52	-	15,788,435.52

11.5.7.6 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
软件使用费	-	179,810.50	-	-	179,810.50
合计	-	179,810.50	-	-	179,810.50

11.5.7.7 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.7.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日		上年度末 -	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	37,652.45	9,413.12	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-
合计	37,652.45	9,413.12	-	-

11.5.7.7.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日		上年度末 -	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产评估增值	633,152,866.83	158,288,216.71	-	-
公允价值变动	-	-	-	-
合计	633,152,866.83	158,288,216.71	-	-

11.5.7.8 其他资产

11.5.7.8.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日	上年度末 -
其他应收款	1,461,761.36	-
合计	1,461,761.36	-

11.5.7.8.2 其他应收款

11.5.7.8.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2021 年 12 月 31 日	上年度末 -
1 年以内	1,477,283.59	-
1—2 年	-	-
小计	1,477,283.59	-
减：坏账准备	15,522.23	-
合计	1,461,761.36	-

11.5.7.8.2.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2021 年 12 月 31 日	上年度末 -
物业管理酬金结余	1,477,283.59	-
小计	1,477,283.59	-
减：坏账准备	15,522.23	-
合计	1,461,761.36	-

11.5.7.8.2.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
期初余额	-	-	-	-

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	14,681.98	-	-	14,681.98
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	840.25	-	-	840.25
期末余额	15,522.23	-	-	15,522.23

11.5.7.8.2.4 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备	账面价值
深圳市招商物业管理有限公司	1,477,283.59	100.00%	15,522.23	1,461,761.36
合计	1,477,283.59	100.00%	15,522.23	1,461,761.36

11.5.7.9 应付账款

11.5.7.9.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
应付工程款	1,560,619.90
合计	1,560,619.90

11.5.7.10 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
增值税	1,852,560.53
消费税	-
企业所得税	10,864,050.94
个人所得税	-
城市维护建设税	116,605.05
教育费附加	67,411.48
房产税	2,314,301.54

税费项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
土地使用税	52,953.63
土地增值税	-
其他	15,877.81
合计	15,283,760.98

11.5.7.11 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 _年_月_日	上年度末 _年_月_日
质押借款	300,000,000.00	-
抵押借款	-	-
保证借款	-	-
信用借款	-	-
未到期应付利息	320,833.33	-
合计	300,320,833.33	-

注：本基金长期借款性质为抵押和质押，是以本基金持有的子公司股权为质押且由本基金之子公司以其投资性房地产提供抵押。

11.5.7.12 其他负债

11.5.7.12.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
其他应付款	29,087,431.97
预收账款	451,046.82
合计	29,538,478.79

11.5.7.12.2 预收款项

11.5.7.12.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
预收租金	451,046.82
合计	451,046.82

11.5.7.12.3 其他应付款

11.5.7.12.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2021 年 12 月 31 日
质保金	-
押金及保证金	25,454,033.24
其他	3,633,398.73
合计	29,087,431.97

11.5.7.13 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	900,000,000.00	900,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	900,000,000.00	900,000,000.00

注：本基金的基金合同于 2021 年 6 月 7 日生效，本报告期间为 2021 年 6 月 7 日至 2021 年 12 月 31 日。

11.5.7.14 资本公积

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加 金额	本期减少 金额	期末余额
资本溢价	1,179,000,000.00	-	-	1,179,000,000.00
其他资本公积	-	-	-	-
合计	1,179,000,000.00	-	-	1,179,000,000.00

11.5.7.15 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	26,854,483.37	-	26,854,483.37
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-24,659,143.59	-	-24,659,143.59
本期末	2,195,339.78	-	2,195,339.78

11.5.7.16 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期		
	深圳市万海大厦管理 有限公司	深圳市万融大厦管理 有限公司	合计
营业收入			
物业租赁收入	42,013,232.67	26,251,028.56	68,264,261.23
其他业务收入	4,755,737.11	3,894,320.00	8,650,057.11
合计	46,768,969.78	30,145,348.56	76,914,318.34
营业成本			
物业租赁成本	21,272,149.24	14,780,089.07	36,052,238.31
其他业务成本	4,379,145.10	3,165,590.85	7,544,735.95
合计	25,651,294.34	17,945,679.92	43,596,974.26

11.5.7.17 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日） 至 2021 年 12 月 31 日
交易性金融资产	392,731.09
其中：货币基金投资	392,731.09
合计	392,731.09

11.5.7.18 公允价值变动收益

无发生额。

11.5.7.19 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-

项目	本期
	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
个人所得税	-
城市维护建设税	534,084.76
教育费附加	381,489.09
房产税	2,748,015.93
土地使用税	61,292.47
土地增值税	-
印花税	968,518.90
其他	-
合计	4,693,401.15

11.5.7.20 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
银行手续费	1,975.86
利息支出	7,715,287.55
利息收入	-249,854.95
其他	-
合计	7,467,408.46

11.5.7.21 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	-141,392.79
其他应收款坏账损失	14,681.98
其他	-
合计	-126,710.81

11.5.7.22 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
评估费	200,000.00
审计费	600,000.00
其他	129,409.49
合计	929,409.49

11.5.7.23 营业外收入

11.5.7.23.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
其他	1,197,829.26
合计	1,197,829.26

11.5.7.24 所得税费用

11.5.7.24.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
当期所得税费用	946,765.03
递延所得税费用	-8,189,442.43
合计	-7,242,677.40

11.5.7.24.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
利润总额	19,611,805.97
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,902,951.49

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日) 至 2021 年 12 月 31 日
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-12,416,738.41
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	271,109.52
合计	-7,242,677.40

11.5.7.25 现金流量表附注

11.5.7.25.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
收到经营性往来款	313,981.92
收到的保证金、押金、意向金	3,886,591.99
利息收入	249,854.95
代收、暂收款	384,863.80
合计	4,835,292.66

11.5.7.25.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
支付经营性往来款	422,915.94
支付或退还押金、保证金	3,489,435.87
财务费用支付支付的现金	1,975.86
合计	3,914,327.67

11.5.7.25.3 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
----	--------------------------------------

购买交易性金融资产支付的现金	50,000,000.00
合计	50,000,000.00

11.5.7.26 现金流量表补充资料

11.5.7.26.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	26,854,483.37
加：信用减值损失	-126,710.81
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	32,884,480.55
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	7,716,331.80
投资损失（收益以“-”号填列）	-392,731.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	31,677.70
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-8,221,120.13
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,963,316.73
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,360,865.19
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	70,070,593.31

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	25,929,932.70
减：现金的期初余额	2,079,000,000.00
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-2,053,070,067.30

11.5.7.26.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,391,836,238.90
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	49,072,623.05
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	2,342,763,615.85

11.5.7.26.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
一、现金	25,929,932.70
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	25,929,932.70
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	25,929,932.70
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
深圳市万海大厦管理有限公司/ 深圳市万融大厦管理有限公司	2021年6月8日	2,391,836,238.90	100.00%	收购	2021-06-08	控制权发生变更	76,914,318.34	2,935,328.18
合计	—	2,391,836,238.90	100.00%	—	—	—	76,914,318.34	—

11.5.8.1.2 合并成本

合并成本	深圳市万海大厦管理有限公司/ 深圳市万融大厦管理有限公司
现金	2,391,836,238.90
合并成本合计	2,391,836,238.90
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	2,376,047,803.38
商誉	15,788,435.52

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	深圳市万海大厦管理有限公司/深圳市万融大厦管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	49,072,623.05	49,072,623.05
应收账款	7,543,936.24	7,543,936.24
其他应收款	839,414.85	839,414.85
投资性房地产	2,528,000,000.00	430,291,328.41
其他资产	179,810.50	179,810.50
递延所得税资产	41,090.82	41,090.82
负债：		
应付账款	1,539,896.85	1,539,896.85
预收款项	842,607.88	842,607.88
应交税费	13,324,370.72	13,324,370.72
其他应付款	27,412,859.79	27,412,859.79
递延所得税负债	166,509,336.84	—

净资产：		
取得的净资产	2,376,047,803.38	444,848,468.63

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
招商蛇口博时产业园基础设施1期资产支持计划	深圳	深圳	资产支持计划	100.00	-	认购
深圳博海产业园管理有限责任公司	深圳	深圳	商务服务业	-	100.00	收购
深圳博融产业园管理有限责任公司	深圳	深圳	商务服务业	-	100.00	收购
深圳市万海大厦管理有限公司	深圳	深圳	物业出租	-	100.00	收购
深圳市万融大厦管理有限公司	深圳	深圳	物业出租	-	100.00	收购

11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无需要说明的重大承诺事项。

11.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无需要说明的重大或有事项。

11.5.10.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本基金无需要披露的资产负债表日后事项。

11.5.11 关联方关系

11.5.11.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

11.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
博时基金管理有限公司	基金管理人
博时资本管理有限公司	资产支持证券管理人
招商银行股份有限公司	基金托管人
深圳市招商创业有限公司	运营管理公司
深圳市招商物业管理有限公司	基础设施项目物业管理公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	原始权益人
招商局金融科技有限公司	其他关联关系
招商海达保险经纪有限公司	其他关联关系
招商圣约酒业（深圳）有限公司	其他关联关系
招商局食品（中国）有限公司	其他关联关系
深圳市招融投资控股有限公司	其他关联关系
招商新零售（深圳）有限公司	其他关联关系

深圳市南油（集团）有限公司	其他关联关系
深圳招商文化产业有限公司	其他关联关系

11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.12.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
深圳市招商创业有限公司	运营管理费	2,415,004.11
深圳市招商物业管理有限公司	物业管理费	1,133,995.31
合计	—	3,548,999.42

11.5.12.2 关联租赁情况

11.5.12.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
招商局金融科技有限公司	办公楼租赁	2,182,716.58
招商银行股份有限公司	办公楼租赁	769,758.22
招商海达保险经纪有限公司	办公楼租赁	526,570.84
招商圣约酒业（深圳）有限公司	办公楼租赁	444,484.71
招商局食品（中国）有限公司	办公楼租赁	337,620.56
深圳市招融投资控股有限公司	办公楼租赁	214,515.24
招商新零售（深圳）有限公司	办公楼租赁	197,375.22
深圳市南油（集团）有限公司	办公楼租赁	102,601.10
深圳招商文化产业有限公司	办公楼租赁	8,320.10
合计	—	4,783,962.57

11.5.12.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.12.3.1 债券交易

无。

11.5.12.3.2 债券回购交易

无。

11.5.12.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.12.4 关联方报酬

11.5.12.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期
----	----

	2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	3,755,023.75
其中：固定管理费	1,774,270.77
浮动管理费	1,980,752.98
支付销售机构的客户维护费	2,472.20

注：本基金基金管理费由两部分组成：（1）按本基金最近一期年度报告披露的基金净资产（首次年度报告披露之前为募集规模） $\times 0.15\%$ 的年费率计提，逐日累计至每年年末，按年支付。其计算公式为：日基金管理费=最近一期年度报告披露的基金净资产（首次年度报告披露之前为募集规模） $\times 0.15\% \div$ 当年天数。（2）按本基金当年可供分配金额（基金管理费前） $\times 3.50\%$ 的费率计提；该部分管理费按照协商一致的方式预提，年末根据经确认的当年可供分配金额（基金管理费前）进行调整并按年支付。

11.5.12.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	177,711.04

注：本基金的托管费按最近一期年度报告披露的基金净资产（首次年度报告披露之前为募集规模） $\times 0.015\%$ 的年费率计提，逐日累计至每年年末，按年支付。其计算公式为：日基金托管费=最近一期年度报告披露的基金净资产（首次年度报告披露之前为募集规模） $\times 0.015\% \div$ 当年天数。

11.5.12.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.12.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.12.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

11.5.12.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日

关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	288,000,000.00	32.00%	-	-	-	288,000,000.00	32.00%
合计	288,000,000.00	32.00%	-	-	-	288,000,000.00	32.00%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

11.5.12.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
招商银行股份有限公司	25,929,932.70	387,202.67
合计	-	-

11.5.12.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.12.9 其他关联交易事项的说明

报告期内，向关联方借款的借款余额及当期产生的利息支出情况如下：

本期向招商银行股份有限公司借入长期借款，本金余额 300,000,000.00 元，年利率 3.5%，当期利息支出 6,037,500.00 元。

11.5.13 关联方应收应付款项

11.5.13.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市招商物业管理有限公司	1,477,283.59	15,522.23
合计	—	1,477,283.59	15,522.23

11.5.13.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2021 年 12 月 31 日
长期借款	招商银行股份有限公司	300,320,833.33
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	2,415,004.11
其他应付款	招商局金融科技有限公司	873,578.00
其他应付款	招商银行股份有限公司	259,340.00
其他应付款	招商海达保险经纪有限公司	169,644.00
其他应付款	招商新零售（深圳）有限公司	158,130.00
其他应付款	招商圣约酒业（深圳）有限公司	138,492.00
其他应付款	招商局食品（中国）有限公司	116,474.00
其他应付款	深圳市招融投资控股有限公司	74,008.00
应付管理人报酬	博时基金管理有限公司	1,613,973.18
应付管理人报酬	深圳市招商创业有限公司	1,301,637.68
应付管理人报酬	博时资本管理有限公司	702,711.53
应付托管费	招商银行股份有限公司	157,205.92
合计	—	—

11.5.14 期末基金持有的流通受限证券

11.5.14.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.14.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

无。

11.5.15 收益分配情况

11.5.15.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份 额分红数	本期收益分配 合计	本期收益分配占可 供分配金额比例 (%)	备注
1	2021-11-30	2021-11-30	0.2740	24,659,143.59	46.67	—
合计				24,659,143.59	—	—

注：场外除息日为 2021 年 11 月 30 日，场内除息日为 2021 年 12 月 1 日。

11.5.15.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.16 金融工具风险及管理

11.5.16.1 信用风险

本基金的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、借款、应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见“合并财务报表重要项目的说明”。与这些金融工具有关的风险，以及本基金为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。

本基金管理人管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本基金采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益和基金净值可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

本基金从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本基金经营业绩的负面影响降低到最低水平，使本基金持有人的利益最大化。基于该风险管理目标，本基金风险管理的基本策略是确定和分析本基金所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

2021 年 12 月 31 日，可能引起本基金信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本基金金融资产产生的损失以及本基金承担的财务担保（不考虑可利用的担保物或其他信用增级），具体包括：货币资金、应收账款、其他应收款等。于资产负债表日，本基金金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

为降低信用风险，本基金成立专门部门负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本基金于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本基金认为本基金所承担的信用风险已经大为降低。

本基金的货币资金存放在信用评级较高的金融机构，故货币资金只具有较低的信用风险。

本基金的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本基金没有重大的信用集中风险。

本基金采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

11.5.16.2 流动性风险

管理流动性风险时，本基金保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本基金经营需要，并降低现金流量波动的影响。本基金对借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本基金将银行借款作为主要资金来源。本期末，本基金不存在尚未使用的银行借款额度。

本基金持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年以上	合计
应付账款	1,560,619.90	-	-	-	1,560,619.90
其他应付款	25,454,033.24	-	-	-	25,454,033.24

项目	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年 以上	合计
应付管理人报酬	3,618,322.39	-	-	-	3,618,322.39
应付托管费	157,205.92	-	-	-	157,205.92
长期借款	10,500,000.00	10,800,000.00	325,619,250.00	-	346,919,250.00

本基金未面临重大的与租赁负债相关的流动性风险。

11.5.16.3 市场风险

本基金的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本基金面临现金流量变动风险。本期末，本基金无浮动利率借款。

11.5.17 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次 公允价值计 量	第二层次 公允价值计 量	第三层次 公允价值计 量	合计
持续以公允价值计量				
(一)以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	50,392,731.09	-	50,392,731.09
1.交易性金融资产	-	50,392,731.09	-	50,392,731.09
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	-	-	-	-
(3) 衍生金融资产	-	-	-	-
(4) 货币基金投资	-	50,392,731.09	-	50,392,731.09
(二) 其他权益工具投资	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	-	50,392,731.09	-	50,392,731.09
(三) 交易性金融负债	-	-	-	-
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
其中：发行的交易性债券	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
(四) 其他非流动负债	-	-	-	-
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

(2) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款、长期借款等。

本基金基金管理人管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

11.5.18 个别财务报表重要项目的说明

11.5.18.1 货币资金

11.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
库存现金	—
银行存款	1,672,285.61
其他货币资金	—
小计	1,672,285.61
减：减值准备	—
合计	1,672,285.61

11.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
活期存款	1,672,106.75
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
其他存款	—
应计利息	178.86
小计	1,672,285.61
减：减值准备	—
合计	1,672,285.61

11.5.18.2 长期股权投资

11.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2021 年 12 月 31 日	上年度末 —
--	-------------------------	-----------

	账面余额	账面价值	账面 余额	减值准 备	账面价值
对子公司投资	2,078,800,000.00	2,078,800,000.00	-	-	-
合计	2,078,800,000.00	2,078,800,000.00	-	-	-

11.5.18.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初 余额	本期增加	本期 减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准 备余额
招商蛇口博时产业园基础设施 1 期资产支持专项计划	-	2,078,800,000.00	-	2,078,800,000.00	-	-
合计	-	2,078,800,000.00	-	2,078,800,000.00	-	-

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估及资产评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

戴德梁行已参与多单国内基础设施公募 REITs 试点工作，已积累丰富的公募 REITs 估值经验。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。同时，管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告估价时点为 2021 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。

评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、

委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论时评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

12.2 评估报告摘要

评估机构按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估全部基础设施项目的市场价值。估价结果如下：

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施投资基金持有的全部基础设施项目均为产业用房及配套项目，总建筑面积为 95,300.07 平方米，房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2021 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 2,534,000,000 元（大写人民币贰拾伍亿叁仟肆佰万元整），按照建筑面积折合单位价值为 26,590 元/平方米。

备注：

1、本基金持有的全部基础设施项目数量为两个，评估结果为全部基础设施项目价值总和，项目明细可见后附摘要表。

2、本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

附：《评估结果摘要表》

评估委托人：博时基金管理有限公司

评估目的：根据《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基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。

价值时点：2021 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：项目公司持有的位于中国广东省深圳市南山区招商街道蛇口网谷「万融大厦」产业用房及配套项目，证载建筑面积 41,707.23 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,035,000,000 元。

项目二：项目公司持有的位于中国广东省深圳市南山区南海大道蛇口网谷「万海大厦」

产业用房及配套项目，证载建筑面积 53,592.84 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,499,000,000 元。

备注：项目公司指直接拥有基础设施项目合法、完整产权的法人实体（以下简称“项目公司”或者“产权方”），详细信息可见报告正文。

12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2021 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的基 金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份 额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份 额比例 (%)
181,511	4,958.38	745,014,860.00	82.78	154,985,140.00	17.22

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2021 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	申万宏源证券有限公司	22,551,465.00	2.51%
2	东兴证券股份有限公司	15,872,436.00	1.76%
3	国泰君安证券股份有限公司	13,375,850.00	1.49%
4	中国太平洋财产保险—传统—普通保险产品-013C-CT001 深	12,575,850.00	1.40%
5	中信证券股份有限公司	11,903,942.00	1.32%
6	中国国际金融股份有限公司	9,919,064.00	1.10%
7	太平人寿保险有限公司—传统—普通保险产品-022L-CT001 深	9,778,839.00	1.09%
8	中国人民人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	8,840,258.00	0.98%
9	中国银河证券股份有限公司	7,758,901.00	0.86%
10	中国中金财富证券有限公司	6,000,072.00	0.67%

合计		118,576,677.00	13.18%
----	--	----------------	--------

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2021 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	288,000,000.00	32.00%
2	北京首钢基金有限公司—北京首钢基金有限公司	90,000,000.00	10.00%
3	中保投资有限责任公司—中国保险投资基金（有限合伙）	45,000,000.00	5.00%
3	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享 7 号集合资产管理计划	45,000,000.00	5.00%
5	中国东方资产管理股份有限公司	36,000,000.00	4.00%
6	工银瑞信投资—工商银行—工银瑞投—工银理财四海甄选集合资产管理计划	18,000,000.00	2.00%
6	富国基金—中信银行—富国基金智享 8 号 FOF 集合资产管理计划	18,000,000.00	2.00%
6	北京首源投资有限公司	18,000,000.00	2.00%
9	国新投资有限公司	9,000,000.00	1.00%
9	招商财富资管—招商银行—招商财富—招银基础设施 1 号集合资产管理计划	9,000,000.00	1.00%
9	中信证券股份有限公司	9,000,000.00	1.00%
合计		585,000,000.00	65.00%

§ 14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日(2021年6月7日)基金份额总额	900,000,000.00
基金合同生效日起至报告期期末基金总申购份额	—
基金合同生效日起至报告期期末其他份额变动情况	—
报告期期末基金份额总额	900,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本基金报告期内未召开持有人大会。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

基金管理人在本报告期内重大人事变动情况：基金管理人于 2021 年 2 月 6 日发布了《博时基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告》，高阳先生任博时基金管理有限公司总经理。

报告期内，基金托管人的专门基金托管部门重大人事变动情况：自 2021 年 10 月 27 日起，刘波先生不再担任招商银行股份有限公司资产托管部总经理职务。

15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期内无涉及本基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼。

15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额

无。

15.5 基金投资策略的改变

报告期内本基金投资策略未改变。

15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金自基金合同生效日起聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务。本报告期内本基金应付审计费 600000 元。

15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

在基金成立之前，即聘请了深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司作为基金及专项计划的资产评估机构。戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅于 2020 年 5 月 15 日核发证书编号为粤房估备字壹 0200022 的《房地产估价机构备案证书》，备案等级为壹级。其经营范围为房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估。戴德梁行具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格。本报告期内不存在改聘评估机构的情形，同时，管理人已经按照合同约定向评估机构支付了服务费用，基金发行评估时点为 2020 年 12 月 31 日，本次评估时点为 2021 年 12 月 31 日，为存续期第一次评估，未连续超过 3 年。

15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内，基金管理人、基金托管人涉及托管业务的部门及其高级管理人员没有受到监管部门稽查或处罚等情况。

15.9 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	博时基金管理有限公司关于博时招商蛇口	中国证券报、基金管理	2021-11-26

	产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	人网站、证监会基金电子披露网站	
2	博时基金管理有限公司关于旗下部分公开募集证券投资基金可投资北京证券交易所股票的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-11-26
3	关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金修改招募说明书的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-11-24
4	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-11-24
5	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2021 年第 3 季度报告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-10-27
6	博时基金管理有限公司关于对投资者在直销网上交易申购、认购及定投基金实施费率优惠的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-09-30
7	博时基金管理有限公司关于旗下基金持有的长期停牌股票调整估值方法的公告-20210928	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-09-28
8	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-08-25
9	博时基金管理有限公司关于旗下深交所基金新增扩位简称的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-08-21
10	博时基金管理有限公司关于对投资者在直销网上交易申购、认购及定投基金实施费率优惠的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-07-01
11	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-06-21
12	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-06-21
13	关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-06-16
14	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-06-16
15	博时基金管理有限公司关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金开通系统内转托管和跨系统转托管业务的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-06-09

16	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额限售公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-06-08
17	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生效公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-06-08
18	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-06-08
19	关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金回拨及认购申请确认比例结果的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-06-02
20	关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金公众投资者提前结束募集暨进行公众投资者末日比例配售的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-06-01
21	博时基金管理有限公司关于直销网上交易开通邮储银行快捷开户和支付服务及费率优惠的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-05-29
22	博时基金管理有限公司、招商证券股份有限公司关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金战略投资者专项核查报告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-05-27
23	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-05-27
24	北京市中伦律师事务所关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金战略投资者核查事项的法律意见书	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-05-27
25	博时基金管理有限公司关于与上海银联电子支付服务有限公司合作开通华夏银行借记卡直销网上交易和费率优惠的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-05-26
26	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	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-05-20
27	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-05-20
28	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	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-05-20
29	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2021-05-20
30	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券	中国证券报、基金管理	2021-05-20

	投资基金基金份额询价公告	人网站、证监会基金电 子披露网站	
--	--------------	---------------------	--

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

17.1.1 中国证券监督管理委员会批准博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金设立的文件

17.1.2 《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》

17.1.3 《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

17.1.4 基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程

17.1.5 博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金各年度审计报告正本

17.1.6 报告期内博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金在指定报刊上各项公告的原稿

17.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

17.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查询，也可按工本费购买复印件

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人博时基金管理有限公司

博时一线通：95105568（免长途话费）

博时基金管理有限公司

二〇二二年三月十六日