

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

2023 年中期报告

2023 年 6 月 30 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：二〇二三年八月二十八日

§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。本中期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 2023 年 8 月 24 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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。

本报告期自 2023 年 1 月 1 日起至 6 月 30 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	5
2.1 基金产品基本情况	5
2.2 基础设施项目基本情况说明	9
2.3 基金管理人及基金托管人	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	11
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	13
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	13
4.2 基础设施项目所属行业情况	15
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	16
4.4 基础设施项目公司经营现金流	18
4.5 基础设施项目公司对外借入款项情况	19
4.6 基础设施项目投资情况	19
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	21
4.8 基础设施项目相关保险的情况	21
4.9 基础设施项目未来发展展望的说明	21
4.10 其他需要说明的情况	24
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	24
5.1 报告期末基金资产组合情况	24
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	25
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	25
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	25
5.5 投资组合报告附注	25
5.6 报告期末其他各项资产构成	25
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	25
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	26
§6 管理人报告	26
6.1 基金管理人及主要负责人员情况	26
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	32
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	32
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析	33
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	33
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	34
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	37

6.8 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	37
§ 7 托管人报告	38
7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明	38
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	38
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	38
§ 8 中期财务报告（未经审计）	38
8.1 资产负债表	38
8.2 利润表	43
8.3 现金流量表	45
8.4 所有者权益变动表	49
8.5 报表附注	54
§ 9 基金份额持有人信息	83
9.1 基金份额持有人户数及持有人结构	83
9.2 基金前十名流通份额持有人	83
9.3 基金前十名非流通份额持有人	84
9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	85
§ 10 基金份额变动情况	85
§ 11 重大事件揭示	85
11.1 基金份额持有人大会决议	85
11.2 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	86
11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	86
11.4 基金投资策略的改变	86
11.5 为基金进行审计的会计师事务所情况	86
11.6 为基金出具评估报告的评估机构情况	86
11.7 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	86
11.7.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	86
11.7.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	86
11.8 其他重大事件	87
§ 12 影响投资者决策的其他重要信息	90
§ 13 备查文件目录	90
13.1 备查文件目录	90
13.2 存放地点	90
13.3 查阅方式	90

§ 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（前端）
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	1,421,130,866.00 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、资产支持专项计划投资策略</p> <p>本基金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及招商蛇口博时产业园基础设施 2 期资产支持专项计划的全部资产支持证券。</p> <p>招商蛇口博时产业园基础设施 1 期资产支持专项计划持有项</p>

	<p>目公司（万融）100%的股权和其他附属权益及衍生权益以及项目公司（万海）100%的股权和其他附属权益及衍生权益。</p> <p>招商蛇口博时产业园基础设施 2 期资产支持专项计划投资于招商蛇口产业园 2 期 SPV 等，本基金通过资产支持证券、招商蛇口产业园 2 期 SPV、项目公司等特殊目的载体取得由原始权益人（招商光明）原持有的基础设施项目的完全所有权和对相关招商蛇口产业园 1 期项目公司的相应权利。</p> <p>存续期内，本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。</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。本基金将主要采取以下措施及策略维持最优出租率，实现租金收入的可持续增长：</p> <p>（1）积极开展基础设施项目租赁管理；通过提供增值服务与现有租户维持良好关系，提高租户满意度，针对租赁期限即将届满的租赁协议，提前开展续租工作，将租赁协议届满所引致的影响减至最低；</p> <p>（2）实施积极的营销推广策略及租赁方案以维持较高的出租率及租金水平；</p>
--	---

	<p>(3) 优化租户结构，丰富租户多元性，通过高质量运营提升资产价值和回报水平；</p> <p>(4) 与外部管理机构合作，提供高标准的专业服务，以满足租户的持续需求并提高其忠诚度；</p> <p>(5) 通过科学和规范的资产管理与项目运营，降低基础设施项目运营成本，提升盈利水平。</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</p>
--	--

	<p>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。本基金扩募的相关安排详见《基金合同》“第五部分基金的扩募”。本基金借款相关限制详见招募说明书“九、借款限制”的相关内容。</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。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	<p>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。</p>
风险收益特征	<p>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。</p>
基金收益分配政策	<p>可供分配金额是在基金净利润基础上进行合理调整后的金额。基金管理人计算基金可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润(EBITDA)，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定基金可供分配金额计算调整项。</p>

	<p>在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年度不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。本基金收益分配方式为现金分红。每一基金份额享有同等分配权。</p> <p>本基金的收益分配分为普通分配与特殊分配。普通分配系指基金管理人根据本基金每一年度审计报告确定基金可供分配金额并进行的收益分配。特殊分配系指基金管理人根据基金可供分配金额情况自行决定的收益分配。</p>
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：万融大厦

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

基础设施项目名称：万海大厦

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

基础设施项目名称：光明加速器二期项目

基础设施项目名称	光明加速器二期项目
基础设施项目公司名称	深圳市招光物业租赁有限公司
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

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	张姗
	联系电话	0755-83169999	0755-83077987
	电子邮箱	service@bosera.com	zhangshan_1027@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南山街道梦海大道 5035 号前海华润金融中心 T5 写字楼 30093010B	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	深圳市南山区邮轮大道招商积余大厦 5 楼	深圳市南山区蛇口水湾路 52 号招商大厦 7F
邮政编码	518017	518000	518000
法定代表人	江向阳	尚钢	郭进华

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
登载基金中期报告的管理人互联网网址	http://www.bosera.com
基金中期报告备置地点	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
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

§ 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	报告期（2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日）
本期收入	67,819,636.10
本期净利润	24,563,945.33
本期经营活动产生的现金流量净额	34,611,815.93
期末数据和指标	报告期末(2023 年 6 月 30 日)
期末基金总资产	3,912,946,050.23
期末基金净资产	3,286,636,022.51
期末基金总资产与净资产的比例（%）	119.06%

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2023 年
期末基金份额净值	2.3127
期末基金份额公允价值参考净值	—

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	37,386,695.76	0.0263	—
2022 年度	86,611,719.23	0.0962	—
2021 年度	52,837,918.75	0.0587	—

注：扩募之项目公司深圳市招光物业租赁有限公司自 2023 年 6 月 6 日起完成交割，本报告期内自 6 月 6 日至 6 月 30 日（即 25 天）的收益属于本基金享有，本期及本年累计的可供分配金额包含了扩募项目交割后的收益。上半年平均出租率及单价处于恢复阶段，可供分

配金额完成率与半年同期预测仍有一定差距。随着 2 季度末出租率水平已回升，预计下半年可供分配金额完成率将进一步得到提升。

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	35,639,922.15	0.0396	2022 年度第二次分红
2022 年度	78,029,047.04	0.0867	包含 2021 年度第二次分红、2022 年度第一次分红
2021 年度	24,659,143.59	0.0274	2021 年度第一次分红

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	24,563,945.33	-
本期折旧和摊销	31,432,754.01	-
本期利息支出	5,279,166.67	-
本期所得税费用	-7,904,401.00	-
本期税息折旧及摊销前利润	53,371,465.01	-
调增项		
1. 未来合理的相关支出预留	1,295,064.00	注 1
2. 基础设施基金发行份额募集的资金	1,243,939,377.21	-
3. 基础设施项目资产减值准备的变动	279,787.44	-
调减项		
1. 应收和应付项目的变动	-12,251,287.36	注 1
2. 支付的利息及所得税费用	-5,308,333.33	-
3. 购买基础设施项目的支出	-1,180,744,908.35	-
4. 其他	-63,194,468.86	注 2
本期可供分配金额	37,386,695.76	-

注：1、本期应收和应付项目的变动主要包括三部分：一是因本期完成了上年度计提的成本费用的支付，导致应付款减少，未来合理的相关支出预留增加；二是根据博时蛇口产业园基础设施 Reit 项目免租及补偿协议，2023 年上半年减免的管理费需偿还博时资本的部分垫款；三是因租金收缴率的季节性差异，2023 年上半年租金收缴率较 2022 年四季度有所放缓，导致应收款增加。

2、此项包括：（1）因扩募事项本基金预留的印花税等发行税费-1,050,000 元（暂估数）；（2）预计需要支付的第二笔购买基础设施项目尾款-67,697,230.93 元；（3）扩募资产交割日期初调整金额 5,552,762 元。

3.3.2.2 本期调整项与往期不一致的情况说明

无

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，同时根据 2022 年 6 月签署的《博时蛇口产业园基础设施 Reit 项目免租及补偿协议》，自 2022 年 1 月 1 日起减免万融万海相关管理费。本报告期内，基金管理人计提管理费 139,513.50 元（其中包含计提的按本基金当年可供分配金额计算的部分 40,680.05 元），资产支持专项计划管理人计提管理费 52,440.79 元（其中包含计提的按本基金当年可供分配金额计算的部分 8,136.01 元），基金托管人计提托管费 167,971.19 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 0.00 元。需要特别说明的是，上述租金减免及费用减免仅适用于 2022 年 1 季度的疫情及政策情况，不属于常态化机制安排，亦不代表对投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。

§ 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

本报告期内完成光明加速器二期项目的扩募，可出租面积由 94,064.12 平方米增加至 204,758.59 平方米，扩募之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”）自 2023 年 6 月 6 日起完成交割，本报告期内自 6 月 6 日至 6 月 30 日（即 25 天）的收益属于本基金享有，随着交割审计报告的出具，半年报数据较一、二季度之和略有调整。本报告期内平均实际出租面积 187,853.15 平方米，平均出租率为 92%；经运营管理机构复核，截至 2023 年 6 月 30 日，基础设施项目总体期末时点出租面积 193,718.81 平方米，期末时点出租率为 95%。其中：

万海大厦本报告期内平均可出租面积 52,646.25 平方米，平均实际出租面积 46,002.60

平方米，平均出租率为 87%，平均月租金为 115.20 元/平方米；截至 2023 年 6 月 30 日，基础设施项目公司期末时点出租面积 49,885.05 平方米，期末时点出租率为 95%，较上年度末提升 14 个百分点。

万融大厦本报告期内平均可出租面积 41,417.87 平方米，平均实际出租面积 34,301.63 平方米，平均出租率为 83%，平均月租金为 106.68 元/平方米；截至 2023 年 6 月 30 日，基础设施项目公司期末时点出租面积 36,284.84 平方米，期末时点出租率为 88%，较上年度末提升 4 个百分点。

光明加速器二期项目本报告期内平均可出租面积 110,694.47 平方米，平均实际出租面积 107,306.73 平方米，平均出租率为 97%，平均月租金为 53.35 元/平方米；截至 2023 年 6 月 30 日，基础设施项目公司期末时点出租面积 107,548.92 平方米，期末时点出租率为 97%，与交割日出租率基本一致。

本报告期内，项目公司实现营业收入 6,643.52 万元，完成招募预测同期收入的 92%，主要原因系两方面的原因：主要是本期处于出租率逐渐回复阶段，从上半年 2 月底最低水平，6 月底逐步提升至本基金设立以来的最高水平，二季度平均出租率已高于本年度招募预测水平，但由于运管管理团队积极签入了一些知名或大面积租户，在本报告期内尚处于免租期内，导致平均出租单价略低于预期。项目成本方面总体控制良好，本报告期内实际成本支出 798.18 万元，完成招募预测的 69%，剔除管理费减免影响后，占 2023 年度招募预测的同期成本预算的 97%。

本报告期内减免管理费 579.84 万元，根据项目公司签署的博时蛇口产业园基础设施 REIT 项目免租及补偿协议，上述减免在本报告期内偿还了计划管理人的垫资，剩余需偿还的垫资余额为 212.16 万元，预计将于本年度内偿还完毕。

截至 2023 年 6 月 30 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 65.35%。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 63.51%。光明科技园二期项目租户行业中，高端制造业、生物产业、新一代信息技术产业和创新创业服务租赁面积合计占比 74.52%。首发及招募租户结构与首发及扩募的《招募说明书》披露的租户结构差异不大，继续保持片区的核心产业集群定位匹配，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

产业园区是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着促进经济规模发展、聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列重要使命。我国产业园数量多、分布广、种类全。随着经济崛起，园区数量迅速增加，现已形成了东部省份较为密集、各大区域广泛分布的布局特点。伴随各产业集聚化发展，产业园种类逐步多元化，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。

为科技创新的“抓手”，产业园区得到了政府、产业资本、“轻资产”运营商、创投机构等各方力量的持续关注。而基础设施公募 REITs 在产业园区领域的先试先行，以及公募 REITs 扩募规则的进一步推出，打通了产业园的退出通道，激发了产业园区的市场活力。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。

目前，招商蛇口产业园区正在全国园区逐步探索数字孪生技术，借助物联网、云计算、大数据、AI、移动互联网等手段，实现跨区域跨园区资源管理，打通“全国园区一盘棋”。叠加双碳战略，招商蛇口产业园区也对蛇口网谷等重点园区项目进行了能源审计，下一步将加速探索建筑科技的发展，对建筑进行全生命周期的智能化管理；开展低碳改造，推广智慧能源管理和新能源利用。

博时招商蛇口产业园 REIT 将依托于招商蛇口作为产业运营发展头部企业的市场优势，在其“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。

4.2.2 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：

1、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。

2、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、深圳市招光物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日		上年同期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	58,544,530.60	88.12	56,449,359.09	88.70
2	物业收入	7,890,620.26	11.88	7,192,007.20	11.30
3	其他收入	—	—	—	—
4	合计	66,435,150.86	100.00	63,641,366.29	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、深圳市招光物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日		上年同期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁成本	1,664,577.29	20.85	121,806.99	2.04
2	物业成本	6,066,928.85	76.01	6,045,731.01	101.49
3	运营管理成本	250,336.91	3.14	-210,336.04	-3.53
4	其他成本/费用	-	-	-	-
5	合计	7,981,843.05	100.00	5,957,201.96	100.00

注：项目公司成本增幅较大主要是两个方面的原因：（1）本期新增扩募项目光明加速器二期项目，成本增加 83.84 万元；（2）万海项目租赁成本同比增加 126.73 万元，主要是本年度万海项目出租率快速爬升，佣金及维修费相应增加。

4.3.2.2 管理人对基础设施项目公司营业成本及主要费用重大变化情况的分析

根据 2022 年 6 月签署的《博时蛇口产业园基础设施 Reit 项目免租及补偿协议》，自 2022 年 1 月 1 日起减免运营管理费及物业管理酬金，直至减免的管理费覆盖免租收入补偿额为止。

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、深圳市招光物业租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年同期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利润金额	营业收入-营业成本	万元	5,845.33	5,768.42
2	毛利润率	毛利润/营业收入	%	87.99%	90.64%
3	净利率（注）	净利润/营业收入	%	-3.13%	-2.15%

4	净利率-不扣除基金层面提取部分（注）	（净利润+基金层面提取部分）/营业收入	%	45.17%	87.73%
5	息税折旧前净利率	息税折旧前利润/营业收入	%	83.89%	87.96%

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 83.89%。

4.3.3.2 管理人对基础设施项目公司财务业绩衡量指标重大变化情况的分析

根据 2022 年 6 月签署的《博时蛇口产业园基础设施 Reit 项目免租及补偿协议》，自 2022 年 1 月 1 日起减免运营管理费及物业管理酬金，直至减免的管理费覆盖免租收入补偿额为止。

4.4 基础设施项目公司经营现金流

4.4.1 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。

本报告期内，基础设施项目公司经营性现金流流入合计 6,676.04 万元，主要包括租金收入、物业管理费收入、押金收入；经营性现金流出合计 1,461.87 万元，主要是支付本报告期内应缴纳增值税等税费、偿还计划管理人免租事项的差额垫款。

4.4.2 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，基础设施项目实际出租面积 193,718.81 平方米，不存在单一客户租金占比较高的情况。

4.4.3 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，万海大厦、万融大厦整体运营情况恢复良好，市场活跃度较上个季度进一步复苏。然而，受宏观经济不确定性的影响，整体租赁市场仍存在较强的观望情绪，呈现出新租客户租赁单价下降或免租期延长、续租客户申请单价下调、园区部分客户申请提前退租等情况，在一定程度上影响了基础设施项目的经营。

基金管理人已协同运营管理机构，继续加强基础设施资产的租赁工作，尽最大努力尽快恢复、提升基础设施资产的运营水平，通过采取适当调整租金水平、合理安排免租期、及时进行单元隔断等灵活的租赁措施，提升现有客户的续租率、加大招租力度，有效提升了整体出租率并确保租金维持在合理水平，保障疫情后项目公司经营的稳定增长，推动基础设施资

产与园区租户共同的可持续发展。

4.5 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.5.1 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：本期共还本付息 2 次，共计偿还本金金额 0.00 元，偿还利息金额 5,308,333.33 元；

截至本报告期末，上述借款累计偿还利息金额 21,695,833.33 元，本金金额 0.00 元。

期末本金余额：人民币 3 亿元整。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无

4.5.3 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

4.6 基础设施项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

金额单位：人民币元

序号	项目名称	交易成交	交易	交易价格（元）	项目账面价值（元）	项目评估价格（元）	评估方法	备注
----	------	------	----	---------	-----------	-----------	------	----

		方向	对 手					
1	光明 加速器二期项目	购入	招商 光明	1, 248, 442, 139. 28	1, 172, 000, 000. 00	1, 172, 000, 000. 00	收益 法(即 现金 流折 现法)	-

注：1、基础设施项目的评估报告由深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具，评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

2、“交易价格（即“股权转让价款”）=本次扩募募集的资金 1,243,939,377.21 元-预留的必要发行税费 105 万元-项目公司（招光租赁）交割日的负债总额 17,837,228.37 元+（递延所得税负债 0 元-企业所得税调整价款 0 元）+项目公司（招光租赁）交割日的流动资产（已扣除其他流动资产中列示的 1 年以内预计可抵扣进项税 5,914,340.00 元）23,389,990.44 元=1,248,442,139.28 元”。其中第一期转让价款为项目公司（光明）“交易价格”的 95%，即 1,180,744,908.35 元，SPV（光明）已于 2023 年 6 月 6 日向招商光明完成了支付；第二期转让价款 67,697,230.93 元已于 2023 年 8 月 18 日支付。截至本报告日，股权转让价款已全部支付完毕。

3、“项目账面价值”、“项目评估价格”均为新购入基础设施项目资产的价值。本报告披露的“项目账面价值”为交割日投资性房地产由成本法改为公允价值计量后确认的账面价值。

4.6.2 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，本基金于 2023 年 6 月 2 日完成了光明加速器二期项目的扩募，2023 年 6 月 6 日完成项目资产交割，根据本基金 2023 年 5 月披露的《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施投资基金 2023 年度扩募并新购入基础设施项目招募说明书》，新购入基础设施项目后，本基金的基金份额相应增加，同时新购入的基础设施项目将为本基金新增提供可供分配金额的来源，扩募完成后基准日的基金市值对应的预测现金分派率将有所提升。以 2023 年 3 月 10 日为基准日，蛇口产业园近 20 个交易日的份额均价为 3.0035 元，总市值约为 27.032 亿元。扩募前本基金 2023 年净现金流分派率预测值为 3.18%。按本次扩募基金发售募集规模计算，购入基础设施项目 2023 年净现金流分派率预测值为 4.71%。扩募后本基金 2023 年净现金流分派率预测值为 3.66%，提升了 0.48 个百分点。

其中，净现金流分派率分别指：

扩募前本基金 2023 年净现金流分派率=首发资产 2023 年预测可供分派金额/基准日的基金市值

购入基础设施项目 2023 年净现金流分派率=扩募资产 2023 年预测可供分派金额/本次扩募基金发售募集规模

扩募后本基金 2023 年净现金流分派率=(首发资产 2023 年预测可供分派金额+扩募资产 2023 年预测可供分派金额)/(基准日的基金市值+本次扩募基金发售募集规模)

扩募并新购入基础设施项目不会导致基金的投资运作发生重大变化,本基金的治理结构及基金经理也未发生变化。本次新购入基础设施项目的运营管理机构 and 物业管理机构与本基金现持有的基础设施项目的运营管理机构 and 物业管理机构相同,分别为深圳市招商创业有限公司和深圳招商物业管理有限公司。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

本基金旗下项目公司深圳市万海大厦管理有限公司以其持有的基础设施项目:广东省深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦 1 栋、2 栋、3 栋,为深圳博海产业园有限责任公司借入的人民币 3 亿元整并购贷款提供不动产抵押担保,抵押担保的具体情况详见本报告“4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况”。

基础设施项目不涉及查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况。

4.8 基础设施项目相关保险的情况

基础设施项目于 2023 年 4 月 1 日前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 2023 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日,已完成完成本年度续保事宜。

本报告期内未发生财产一切险出险事项。公共责任保险万融大厦项目出险一次,理赔金额为 12,160 元,已完成理赔并结案。

4.9 基础设施项目未来发展展望的说明

本基金所持有基础设施资产均位于广东省深圳市境内,地处粤港澳大湾区地理核心位置,地区经济发展迅速,经济运行情况良好。

1、地区经济发展情况

深圳市作为粤港澳大湾区的中心城市之一,积极发挥了作为经济特区、全面性经济中心

城市和国家创新型城市的引领作用，经济发展稳定且显示出了较强的韧性。2023 年上半年，深圳全市地区生产总值 16,297.60 亿元，同比增长 6.3%。其中，第一产业增加值 11.05 亿元，同比保持稳定；第二产业增加值 5,681.98 亿元，同比增长 4.8%；第三产业增加值 10,604.57 亿元，同比增长 7.2%，整体经济情况回升向好，

蛇口网谷所在的南山区是深圳市重要的市辖区之一，综合经济实力强劲，地区生产总值连续多年位居全市第一。2023 年上半年，南山区地区生产总值 4,222.91 亿元，占深圳市全市比重超过四分之一，同比增长 5.1%。整体呈现出投资消费热情持续、盈利性服务业稳步发展、规模以上工业逐月向好、金融业保持高增长的经济增长特征。

招商局智慧城（光明）所在的光明区是深圳市生态型高新技术产业新城，位于广深港发展主轴，是广深科技创新走廊的重要节点，也是粤港澳大湾区核心区域之一。2023 年上半年，光明区地区生产总值 700.87 亿元，同比增长 8.5%。其中，规模以上工业增加值同比增长 7.3%，较全市规模以上工业增速高出 3.4 个百分点；战略性新兴产业增加值同比增长 9.0%，较全区规模以上工业增加值增速高 1.7 个百分点，占全区 GDP 比重超六成。

2、地区产业规划情况

根据深圳市十四区规划以及 2022 年 7 月发布的重磅文件——《深圳市人民政府关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》，突出了制造业立市、精准布局、创新引领三个重点，清晰提出“坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，加快建设全球领先的重要的先进制造业中心”，并定下了明确目标：到 2025 年，战略性新兴产业增加值超过 1.5 万亿元，成为推动经济社会高质量发展的主引擎。2025 年深圳市将基本建成世界级创新型滨海中心城市，并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。蛇口网谷的产业发展方向和未来发展计划与区域发展规划高度契合。

根据深圳市人民政府关于光明科学城的空间规划纲要，光明科学城将作为加强基础科学研究、提升源头创新的核心引擎，要建设成为粤港澳大湾区国际科技创新中心的核心功能承

载区和综合性国家科学中心的重要组成部分，代表国家参与全球科技竞争与合作。未来，光明科学城将依托重大科研平台建设，以信息、生命、新材料重点领域关键核心技术创新为主攻方向，协同推进科技创新、产业创新、体制机制创新、运营模式创新和协同开放创新。招商局智慧城（光明）的产业发展方向和未来发展计划与区域发展规划高度契合。

3、项目发展改善预期

（1）蛇口网谷

2022 年 11 月 28 日，深圳地铁 12 号线全线通车，其中“花果山”站距万海大厦仅约 300 米、距万融大厦约 500 米，在较大程度上进一步提升了项目资产公共交通的便捷性。结合 12 号线通车，南山区计划对南海大道进行拓宽改造，对沿线景观绿化进行改造，园区拟同步对园区内绿化及人流动线进行改善，上述工程建设预计将于 2023 年内启动，工程施工阶段将对本项目交通情况造成一定程度的影响，但改造完成后将进一步提升本项目品质。

本基础设施项目已于 2023 年上半年完成了园区景观改造，有效解决了首层空间因被植被遮挡、慢行路径不通畅等功能性问题，明显提升了园区空间环境。

（2）招商局智慧城（光明）

项目公共服务配套设施完善，光明区公共服务平台举步即至，距光明城高铁站约 1 公里，距深圳地铁 6 号线“凤凰城”、“长圳”站约 2 公里。目前，深圳地铁 13 号线二期北延段已于 2020 年 8 月 18 日开工，计划将于 2025 年下半年开通，其中“同观路”站距离项目不足 100 米。

深圳地铁 13 号线作为深圳规划的三条快线之一，纵贯南山区、宝安区、光明区，线路串联深圳高新区、留仙洞总部基地、深圳湾口岸、后海中心、光明科学城、光明中心区、光明凤凰城等核心区域，一旦建成开通，将重新定义光明科学城与南山核心区的距离，沿线产业链布局、科研技术人才交流，都将迎来全新的发展格局。

4、项目区域市场情况

根据戴德梁行研究部的相关数据，深圳 2023 年上半年，甲级写字楼市场新增供应大幅增加 45.7 万平方米，推动全市总存量升至 770 万平方米。在大体量新增供应入市的刺激下，上半年全市累计净吸纳量上升 37.5%至 22.9 万平方米，其中二季度单季录得 15.4 万平方米。但较大的新增供应同时导致了整体空置率升至 24.5%，同比上升 2.1 个百分点。面对较为激烈的竞争和相对疲软的新增需求，全市平均租金延续下行趋势，月租金单价环比下降 1.5%至 197.5 元/平方米。

根据戴德梁行公布的相关研究报告，以深圳市优质研发楼最主要集中的南山区高新科技园南区的情况为例，该片区年中研发办公物业存量 483.70 万平方米，年中空置率 16.2%，同比上升 0.6 个百分点；年内净吸纳量为-1.75 万方，平均月租金 147.4 元/平方米，同比下降 3.03%。

从周边同类可比案例来看，蛇口网谷项目周边的产业园办公物业的月租金水平处于 90-110 元/平方米区间，光明科技园项目周边的产业园研发办公物业的月租金主要集中在 45-70 元/平方米、研发厂房物业集中在 40-60 元/平方米。本基金基础设施项目的租金水平基本位于市场较高水平，主要原因系：

（1）创新招商手段。随着周边产业园区项目同质化竞争日趋激烈，以“让利”为核心的传统招商引资策略吸引投资的效能日渐式微，项目招商经理跳出传统的“关系+展会+人海”招商模式，采用“链式+基金+市场”地创新招商模式。依托公司平台优势，借助产业基金聚焦不同行业企业所面临的难点、痛点、堵点，为企业提供解决方案，吸引企业入驻园区；同时打造园区产业生态，以龙头企业、强资质企业为核心，采取补链、延链、强链的思路，以商招商打通行业产业链。

（2）提高运营服务水平。进一步提高运营服务颗粒度，打造“基础服务+增值服务+高阶服务”的全生命周期产业运营服务体系，通过核心服务能力的提升，帮助企业做强做大。而基于差异化竞争力、提升服务品质、促进招商等考虑，园区数智化已经成为“必选项”，且呈加速态势，项目运营团队依托集团公司的数字化服务能力，建设智慧化园区运营服务体系，提高服务品质。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§ 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	489,760.32
4	其他资产	—
5	合计	489,760.32

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

基金管理人未发现本基金投资的前十名证券的发行主体出现本期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、处罚的情形。

5.6 报告期末其他各项资产构成

本基金本报告期末未持有其他资产。

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。会计师事务所对估值委员会采用的相关估值模型、假设及参数的适当性发表审核意见并出具报告。上述参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司签署服务协议，由其按约定提供在银行间同业市场交易的债券品种的估值数据。

§ 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、基础设施投资决策委员会，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）。管理人与运营管理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 基金之一，基金管理人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			
李慧娟	基金经理	2022-08-03	-	6.8	李慧娟女士于2016年10月至2021年11月先后参与了蛇口网谷园区、南海意库、光明科技园等多个基础设施项目的预算管理提升方案制定、日常财务工作、重大财务事项及预算审核、业务管理架构梳理、内控制度建设及内控风险措施改进等方面的运营管理工作。2021年	李慧娟女士，硕士。2007年起先后在安永华明会计师事务所、中国信息技术有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司工作。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(2022年8月3日一至今)的基金经理。

					12 月至 今加入 博时基 金后,主 要从事 2021 年 国内首 批发行 的 9 支 公募 Reits 项 目之一 的“博 时蛇口 产业园 Reit” 项目存 续期的 运营管理 工作, 主要负责 公募基金、基 础设施资 产运营的 潜在风险 进行分析 、预判,并 制定处置 预案;定期 报告/临时 公告的披 露;预算审 核及预算 管控。同时 参与了博 时基金其 他已中标 基础设	
--	--	--	--	--	--	--

					施 Reits 项目运营及财务尽调、估值逻辑评估、落实存续期管理方案等方面的工作。满足 5 年以上基础设施投资/运营管理经验要求。	
胡海滨	基金经理	2021-06-07	-	8.6	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	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日一至今)的基金经理。

					基础设施 物业/基 础设施 REITs 项 目的投 资管理。	
王翹楚	基金经理	2021-06- 07	-	10.8	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	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 日一至今）的基金经理。

					支持专项计划等基础设施项目；2021年起负责博时招商蛇口产业园 REIT 的运营管理。	
刘玄	基金经理	2021-06-07	-	12.6	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	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。

					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。	
--	--	--	--	--	---	--

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，由于证券市场波动等原因，本基金曾出现个别投资监控指标超标的情况，基金管理人在规定期限内进行了调整，对基金份额持有人利益未造成损害。

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，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新增了 10,000,000 元和 12,000,000 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长城收益宝货币 B004973。同时，为满足本基金 2022 年度第二次分红需要，本报告期内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分别赎回货币基金 7,100,000.00 元和 14,800,000.00 元。

招商蛇口博时产业园基础设施 1 期及 2 期资产支持专项计划分别新增了 14,660,000 元和 830,000 元的合格投资，综合考虑本基金合规投资的相关要求，基金管理人选择投资于“博时现金宝货币 B”。

截止 2023 年 6 月 30 日托管户余额 489,712.72 元。

报告期内，基金投资的基础设施项目运营情况详见报告“4. 基础设施项目运营情况”。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本基金已于 2023 年 4 月 7 日（场外）、4 月 10 日（场内）进行了 2022 年度第二次现金分红，收益分配基准日 2022 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 0.3960 元人民币，分红金额为 35,639,922.15 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 2022 年 1 月 1 日至收益分配基准日 2022 年 12 月 31 日期间的本年累计可供分配金额为人民币 86,611,719.23 元，实际分红金额为 86,579,380.13 元，实际分红比例约为 100%，其中：2022 年 12 月第一次实际分红金额为 50,939,457.98 元、2023 年 4 月第二次实际分红金额为 35,639,922.15 元。

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

2023 年一季度，国内生产总值 28.50 万亿元，按不变价格计算，同比增长 4.5%，经济总体保持恢复向好态势；经济复苏逐月加快，消费增速回升，一季度社会消费品零售总额 11.5 万亿元，同比增长 5.8%；第三产业对经济贡献逐渐回归正常水平，第三产业对 GDP 增长贡献率达 68%；制造业投资、基础设施投资保持较高增速，一季度同比增长分别为 7%和 10.8%，其中高技术制造业投资增长 15.2%，经济发展逐步向高端制造业转型，基建逆周期调节作用明显；进出口稳定增长，一季度进出口总值同比增长 4.8%，贸易结构向东盟国家和地区转移；社会融资和货币供应为实体经济复苏提供金融支持，一季度社会融资规模增量累计 14.53 万亿元，较上年同期多 2.47 万亿元。

2023 年 1-5 月，我国经济运行呈现恢复态势，主要生产需求指标呈不同程度改善，生产供给持续增加，消费投资逐步恢复，外贸韧性继续显现，消费价格总体稳定。展望全年经济发展形势，经济运行仍存在有利条件支撑，高质量发展将稳步推进。具体表现如下。

CPI 小幅上涨：2023 年 1-5 月，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.8%。其中，5 月同比上涨 0.2%，环比下降 0.2%，扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.6%。

PMI 小幅回落：2023 年 5 月，综合采购经理指数（PMI）由一季度末的 57%回落至 52.9%，但整体仍维持在景气区间，表明我国企业生产经营总体延续恢复发展态势。其中：制造业采购经理指数由 2023 年一季度末的 51.9%回落至 48.8%，非制造业商务活动指数由一季度末的 58.2%回落至 56.4%。

工业生产恢复平稳：2023 年 1-5 月，全国规模以上工业增加值同比增长为 3.6%，与 1-4 月份持平。

服务业明显回升：2023 年 1-5 月，全国服务业生产指数同比增长 9.1%，较 1-4 月份加快 0.7 个百分点。

市场销售持续恢复：2023 年 1-5 月，社会消费品零售总额 18.76 万亿元，同比增长 9.3%，较 1-4 月份加快 0.8 个百分点。其中：实物商品网上零售额 4.8 万亿元，同比增长 11.8%，占社会消费品零售总额的 25.6%。

固定资产投资规模扩大：2023 年 1-5 月，全国固定资产投资（不含农户）18.88 万亿元，同比增长 4.0%，较 1-4 月份回落 0.7 个百分点。分领域看，基础设施投资同比增长 7.5%，制造业投资增长 6.0%，房地产开发投资下降 7.2%。高技术产业投资增长 12.8%，其中：高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 12.8%和 13.0%；医疗仪器设备及仪器仪表制造业、电子及通信设备制造业投资分别增长 18.8%、16.1%；高技术服务业中，科技成果转化服务业、专业技术服务业投资分别增长 47.4%、40.6%。

进出口贸易保持增长：2023 年 1-5 月，货物进出口总额 16.77 万亿元，同比增长 4.7%，贸易顺差 2.47 万亿元。

就业形势总体稳定：2023 年 5 月，全国城镇调查失业率平均为 5.2%，与 4 月份持平。其中：16-24 岁人口、25-59 岁人口调查失业率分别为 20.8%和 4.1%；31 个大城市城镇调查失业率为 5.5%，全国企业就业人员周平均工作时间为 48.6 小时。

2. 产业园行业概况及展望

项目公司持有并运营基础设施资产，根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），其所属的行业分类为“L72 商务服务业”之“L7221 园区管理服务”。产业园区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长期稳定回报的经营模式。

（1）全国产业园行业发展情况及市场概况

从行业细分的角度，产业园区运营属于一般是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方式获得长期稳定回报的经营模式。

产业园区运营行业具有“提供增值服务、长期稳定回报”的特性。随着园区开发中的优惠政策对投资者的吸引力不断减弱，园区的配套环境、配套服务、配套产业等因素更受到投资者的关注，这些增值服务在推动园区发展的同时，也为经营者带来了更大的盈利空间。成熟的园区一般都有特定的、稳定的客户群体，产业集群效应对客户的稳定增长具有积极影响，为投资者提供了一定的投资回报。

在宏观政策层面，国家一直推动重点产业园区建设，长期需求呈上升趋势。行业具有如下特点：

（i）提供增值服务、长期稳定回报。增值服务推动园区发展，为经营者带来更大的盈利空间。产业集群效应对客户的稳定增长具有积极影响，为投资者提供了长期回报。

（ii）政策主导性强。产业园区内的主导产业会较大程度上受到政府相关政策的影响。产业园区对主导产业的规划定位，必须符合地方政府的产业政策，从而增强吸引优秀企业落户

的竞争力。

(iii)产业集聚效应和周边辐射效应显著。产业集群形成规模经济，产业园区向周边区域辐射，带动周边生产、生活配套产业的发展，因而产业园区对于周边的第二、三产业具有巨大的带动作用。

(iv)收入来源多元化。产业园区行业不断发展和创新，行业企业收入迈向多元发展。物业租售、园区服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成。

(v)由注重招商引资向促进园区内部企业发展转变。园区向入驻企业发展方面转型。根据企业所处不同发展阶段提供不同的关键服务。提供创业孵化服务、融资服务拓宽园区多元化发展道路。

(vi)增值服务和创新业务带来更大盈利空间。通过增值服务提高园区服务功能，增加对入驻企业吸引力，为运营商带来更大盈利空间，实现园区价值的最大化。成为产业园区增强核心竞争力，实现差异化经营的必由之路。

(vii)产业园区战略投资转型。保持对园区内高科技企业的股权投资强度，重点强化对已投资项目的增值服务和持有管理，适度退出已进入收获期的财务投资项目，以实现产业园区公司的战略转型。

在十四五“科技强国、科创驱动”的指引下，伴随新一代信息技术、生物医药健康、双碳等战略产业的发展，以及产业龙头在产业园运管领域向“轻资产化”的经营模式转变，在“产业运营是园区核心”的行业理念下，产业园行业将向五个方面发展：

一是深耕战略产业，构建产业生态。

二是坚持专业运营，打造园区品牌。

三是发展数字经济，提升运营效率。

四是推动双碳实践，建设新型园区。

五是利用信息技术，实现产网融合。

行业市场方面，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，园区的市场供给也逐步呈现出专业化、多元化的特征。东部区域走在全国产业升级发展前端，发展重点在战略性新兴行业和金融、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、总部基地等；中西部及大城市周边小城镇承接东部产业转移，长江经济带助推中部和川渝地区产业承接能力，工业仍以传统制造业为主，主要市场需求是工业园区、物流园、高科技园；随着长江经济带的进一步高

质量发展，基建、港口将催生大量的投资机会，未来航运能力提高将极大刺激需求。

（2）深圳产业园行业发展现状

深圳产业园区经过近 40 年发展，历经工业区、工业园、产业园、专业园、科技园、产城融合体等阶段，全市 75%规模以上企业和 80%规模以上工业产值集中在产业园区。

深圳市场经济发达，政府注重营商环境打造，对产业园建设、运营出台积极政策予以支持引导。产业园市场化、专业化程度逐步提高，服务突出专业化和特色化，竞争从地缘位置、租金优势的竞争转变为园区集群效应、核心服务、增值内容的竞争，逐渐涌现出一批有影响力和知名度的产业园区和专业化运营服务商，如蛇口网谷、深圳科技工业园、天安数码、星河国际、中国科技开发院等。

在国家经济转型与产业结构升级背景下，基于深圳科技产业创新发展方面的目标定位，产业园区行业形成定位清晰、产业集聚、空间集中、运作高效的发展格局；同时向产业创新驱动、功能完善、集约高效产业空间转型，结合 5G 技术、人工智能、物联网、大数据等新技术提升智能化水平。

为进一步加大对产业的支持力度，深圳 2022 年 6 月出台了《关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》，提出培育发展壮大“20+8”产业集群，发展以先进制造业为主体的 20 个战略新兴产业集群，前瞻性布局等 8 大未来产业，目标到 2025 年战略性新兴产业增加值超过 1.5 万亿元，成为推动地区经济社会高质量发展的主引擎。战略性新兴产业的发展壮大，对区域多元化产业集群与产业园区发展具有重要的带动意义。

同时，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。2022 年，根据深圳市年度建设用地供应计划，全年计划供应产业建设用地 253 公顷，其中新供应 198 公顷、更新整备 55 公顷；从区域集中度上来看，深汕合作区新供应产业用地 90.6 公顷，占全市新供应产业用地的 45.76%。

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

托管人声明：

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。

本年度中期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

本年度中期报告中财务指标、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 中期财务报告（未经审计）

8.1 资产负债表

8.1.1 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：2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资 产：			

货币资金	8.5.5.1	88,307,500.98	31,092,933.80
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	8.5.5.2	51,413,174.08	35,323,499.38
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	8.5.5.3	14,555,885.33	2,751,733.11
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		1,015.52	-
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	8.5.5.4	3,577,365,460.04	2,436,798,214.05
固定资产		-	-
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	8.5.5.5	121,900,052.97	15,788,435.52
长期待摊费用	8.5.5.6	-	179,810.50
递延所得税资产	8.5.5.7	-	-
其他资产	8.5.5.8	59,402,961.31	887,921.02

资产总计		3,912,946,050.23	2,522,822,547.38
负债和所有者权益		本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 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	8.5.5.9	1,590,640.95	3,104,149.46
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		191,954.29	-
应付托管费		167,971.19	312,113.51
应付投资顾问费		-	-
应交税费	8.5.5.10	6,249,634.47	2,242,935.27
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债		4,973.59	-
持有待售负债		-	-
长期借款	8.5.5.11	300,291,666.57	300,320,833.33
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	8.5.5.7	199,371,483.65	141,226,732.51
其他负债	8.5.5.12	118,441,703.01	33,648,538.97
负债合计		626,310,027.72	480,855,303.05
所有者权益:			

实收基金	8.5.5.13	1,421,130,866.00	900,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	8.5.5.14	1,901,808,511.21	1,179,000,000.00
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	8.5.5.15	-36,303,354.70	-37,032,755.67
所有者权益合计		3,286,636,022.51	2,041,967,244.33
负债和所有者权益总计		3,912,946,050.23	2,522,822,547.38

注：报告截止日 2023 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.3127 元，基金份额总额 1,421,130,866.00 份。

8.1.2 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：2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金		489,760.32	230,147.11
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	8.5.16.2	3,322,634,500.00	2,078,800,000.00
其他资产		-	-
资产总计		3,323,124,260.32	2,079,030,147.11
负债和所有者权益		本期末	上年度末
		2023 年 6 月 30 日	2022 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		139,513.50	-
应付托管费		167,971.19	312,113.51
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		372,001.81	730,000.00
负债合计		679,486.50	1,042,113.51
所有者权益:			
实收基金		1,421,130,866.00	900,000,000.00
资本公积		1,901,808,511.21	1,179,000,000.00
其他综合收益		-	-
未分配利润		-494,603.39	-1,011,966.40
所有者权益合计		3,322,444,773.82	2,077,988,033.60
负债和所有者权益总计		3,323,124,260.32	2,079,030,147.11

8.2 利润表

8.2.1 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
一、营业总收入		67,095,734.65	64,152,269.00
1. 营业收入	8.5.5.16	66,435,150.86	63,641,366.29
2. 利息收入		159,246.35	7,911.03
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	8.5.5.17	500,690.22	502,636.18
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
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		647.22	355.50
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		51,160,091.77	46,104,989.86
1. 营业成本		39,414,597.06	35,115,854.66
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	8.5.5.18	5,423,430.70	3,274,785.23
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用		5,000.00	-97,669.54
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	8.5.5.19	5,170,003.86	6,687,408.24
8. 管理人报酬		191,954.29	-
9. 托管费		167,971.19	154,740.15
10. 投资顾问费		-	-

11. 信用减值损失	8. 5. 5. 20	279, 787. 44	511, 839. 43
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	8. 5. 5. 21	507, 347. 23	458, 031. 69
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		15, 935, 642. 88	18, 047, 279. 14
加：营业外收入	8. 5. 5. 22	723, 901. 45	1, 262, 983. 42
减：营业外支出		-	50. 00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		16, 659, 544. 33	19, 310, 212. 56
减：所得税费用	8. 5. 5. 23	-7, 904, 401. 00	-7, 143, 668. 77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		24, 563, 945. 33	26, 453, 881. 33
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		24, 563, 945. 33	26, 453, 881. 33
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		24, 563, 945. 33	26, 453, 881. 33

8.2.2 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
一、收入		36, 851, 841. 66	28, 207, 297. 49
1. 利息收入		137, 466. 78	5, 261. 45
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		36, 714, 374. 88	28, 202, 036. 04
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		694,556.50	611,040.74
1. 管理人报酬		139,513.50	-
2. 托管费		167,971.19	154,740.15
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		387,071.81	456,300.59
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		36,157,285.16	27,596,256.75
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		36,157,285.16	27,596,256.75
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		36,157,285.16	27,596,256.75

8.3 现金流量表

8.3.1 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 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		60,345,996.67	42,565,992.99
2. 处置证券投资收到的现金净额		21,900,000.00	14,000,000.00
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		262,395.66	42,561.21
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	8.5.5.24 .1	7,155,914.60	2,662,400.90
经营活动现金流入小计		89,664,306.93	59,270,955.10
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		734,552.24	6,752,045.10
9. 取得证券投资支付的现金净额		37,490,000.00	-
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		-	7,850.21
13. 支付的各项税费		7,162,273.82	20,052,065.81
14. 支付其他与经营活动有关的现金	8.5.5.24 .2	9,665,664.94	963,071.53
经营活动现金流出小计		55,052,491.00	27,775,032.65
经营活动产生的现金流量净额		34,611,815.93	31,495,922.45
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		114,780.92	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	8.5.5.25 .2	1,180,274,661.63	-
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		1,180,389,442.55	-
投资活动产生的现金流量净额		-1,180,389,442.55	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		1,243,939,377.21	-

22. 取得借款收到的现金		-	-
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		1,243,939,377.21	-
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		5,308,333.33	5,308,333.33
27. 分配支付的现金		35,639,922.15	27,089,589.06
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		40,948,255.48	32,397,922.39
筹资活动产生的现金流量净额		1,202,991,121.73	-32,397,922.39
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		57,213,495.11	-901,999.94
加：期初现金及现金等价物余额		31,092,902.34	25,929,932.70
六、期末现金及现金等价物余额		88,306,397.45	25,027,932.76

8.3.2 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 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		36,714,374.88	28,202,036.04
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		137,443.82	5,360.71

的现金			
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		36,851,818.70	28,207,396.75
8. 取得基础设施投资支付的现金		1,243,834,500.00	-
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		1,057,183.51	1,971,258.33
经营活动现金流出小计		1,244,891,683.51	1,971,258.33
经营活动产生的现金流量净额		-1,208,039,864.81	26,236,138.42
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		1,243,939,377.21	-
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		1,243,939,377.21	-
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		35,639,922.15	27,089,589.06
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		35,639,922.15	27,089,589.06
筹资活动产生的现金流量净额		1,208,299,455.06	-27,089,589.06
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		259,590.25	-853,450.64
加：期初现金及现金等价物余额		230,122.47	1,672,106.75
五、期末现金及现金等价物余额		489,712.72	818,656.11

8.4 所有者权益变动表

8.4.1 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 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	900,000,000.00	-	1,179,000,000.00	-	-	-	-37,032,755.67	2,041,967,244.33
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	11,805,377.79	11,805,377.79
二、本期期初余额	900,000,000.00	-	1,179,000,000.00	-	-	-	-25,227,377.88	2,053,772,622.12
三、本	521,130,866.00	-	722,808,511.21	-	-	-	-11,075,976.82	1,232,863,400.39

期 增 减 变 动 额 (减 少 以 “-” 号 填 列)								
(一)综 合 收 益 总 额	-	-	-	-	-	-	24,563,945.33	24,563,945.33
(二)产 品 持 有 人 申 购 和 赎 回	521,130,866.00	-	722,808,511.21	-	-	-	-	1,243,939,377.21
其中:产 品 申 购	521,130,866.00	-	722,808,511.21	-	-	-	-	1,243,939,377.21
产 品 赎 回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利 润 分 配	-	-	-	-	-	-	-35,639,922.15	-35,639,922.15
(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	1,421,130,866.00	-	1,901,808,511.21	-	-	-	-36,303,354.70	3,286,636,022.51
项目	上年度可比期间							
	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日							
	实收 基金	其 他 权 益 工	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

		具						
一、上期期末余额	900,000,000.00	-	1,179,000,000.00	-	-	-	2,195,339.78	2,081,195,339.78
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	-	-	-	2,195,339.78	2,081,195,339.78
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-635,707.73	-635,707.73
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	26,453,881.33	26,453,881.33
(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	-	-	-	-	-	-	-27,089,589.06	-27,089,589.06
(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	-	-	-	1,559,632.05	2,080,559,632.05

8.4.2 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 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	900,000,000.00	-	1,179,000,000.00	-	-	-	-1,011,966.40	2,077,988,033.60
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	-	-	-	-1,011,966.40	2,077,988,033.60
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	521,130,866.00	-	722,808,511.21	-	-	-	517,363.01	1,244,456,740.22
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	36,157,285.16	36,157,285.16

(二) 产品持有人申购和赎回	521,130,866.00	-	722,808,511.21	-	-	-	-	1,243,939,377.21
其中：产品申购	521,130,866.00	-	722,808,511.21	-	-	-	-	1,243,939,377.21
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-35,639,922.15	-35,639,922.15
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,421,130,866.00	-	1,901,808,511.21	-	-	-	-494,603.39	3,322,444,773.82
项目	上年度可比期间							
	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 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	900,000,000.00	-	1,179,000,000.00	-	-	-	-1,098,893.49	2,077,901,106.51
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	-	-	-	-1,098,893.49	2,077,901,106.51
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	506,667.69	506,667.69
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	27,596,256.75	27,596,256.75

(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	-	-	-	-	-	-27,089,589.06	-27,089,589.06
(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	-	-	-592,225.80	2,078,407,774.20

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 8.1 至 8.5，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：徐卫 会计机构负责人：吕方方

8.5 报表附注

8.5.1 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（以下简称“招商蛇口”）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。

本基金经中国证监会证监许可〔2023〕734 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变更注册的批复》准予变更注册，并根据基金管理人博时基金管理有限公司于 2023 年 5 月 19 日发布的《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基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告》组织基金扩募发售。本基金本次扩募金额为人民币 1,243,939,377.21 元，扩募后募集金额为人民币 3,322,939,377.21 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(2023)第 0312 号验资报告。

经向中国证监会备案，本次扩募基金合同于 2023 年 6 月 2 日正式生效，扩募募集基金份额数量为 521,130,866.00 份，其中招商局光明科技园有限公司（以下简称“招商光明”）认购数量 166,761,877.00 份，占本次扩募募集份额总数的比例为 32%。2023 年 6 月 16 日，本基金扩募份额在深圳证券交易所上市交易。本基金扩募后，募集基金份额总数量为 1,421,130,866.00 份。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《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》的有关规定，本基金存续期内主要投资于最终投资标的为基础设施项目的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；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。本基金的其他基金资产可以投资于利率债(包括国债、政策性金融债、地方政府债、央行票据)、AAA 级信用债(包括符合要求的企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分)、货币市场工具(包括同业存单、债券回购、银行存款(含协议存款、定期存款及其他银行存款)等)及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具(但须符合中国证监会的相关规定)。本基金不投资于股票，也不投资于可转换债券(可分离交易可转债的纯债部分除外)、可交换债券。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)用于购买资产支持证券份额；除基金合同另有约定外，存续期内，本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。

本基金初始投资的基础设施项目公司为位于深圳市南山区南海大道的蛇口网谷产业园内的深圳市万海大厦管理有限公司（以下简称“万海大厦”）和深圳市万融大厦管理有限公

司(以下简称“万融大厦”)。万海大厦和万融大厦是由招商局蛇口于 2020 年 8 月 26 日在中华人民共和国深圳市注册成立的有限责任公司。本基金于 2021 年 6 月 8 日出资人民币 2,078,800,000.00 元设立招商蛇口博时产业园基础设施 1 期资产支持专项计划资产支持证券(以下简称“招蛇 ABS 1 期”),招蛇 ABS 1 期的计划管理人为博时资本管理有限公司(以下简称“博时资本”)。博时资本(代表招蛇 ABS 1 期)通过深圳博海产业园管理有限公司(以下简称“博海公司”)和深圳博融产业园管理有限公司(以下简称“博融公司”)间接持有万海大厦和万融大厦 100%股权。

万海大厦和万融大厦经批准的经营范围为:园区管理服务;创业空间服务;非居住房地产租赁;办公设备租赁服务;计算机及通讯设备租赁;物业管理;工业设计服务;计算机及办公设备维修(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

于 2021 年 11 月 12 日,万海大厦、万融大厦与博海公司、博融公司分别签署《吸收合并协议》,并于 2022 年 8 月 17 日完成吸收合并。吸收合并之后,博海公司和博融公司的主体资格消灭,万海大厦和万融大厦作为合并完成后的存续公司承继博海公司、博融公司全部资产、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利与义务。招蛇 ABS 直接持有万海大厦和万融大厦 100%股权。

本基金扩募初始投资的基础设施项目公司为位于深圳市光明区凤凰街道的招商局光明科技园内的深圳市招光物业租赁有限公司(以下简称“招光租赁”)。招光租赁是由招商光明于 2022 年 10 月 18 日在中华人民共和国深圳市注册成立的有限责任公司。本基金于 2023 年 6 月 5 日出资人民币 1,243,834,500 元设立招商蛇口博时产业园基础设施 2 期资产支持专项计划资产支持证券(以下简称“招蛇 ABS 2 期”),招蛇 ABS 2 期的计划管理人为博时资本管理有限公司(以下简称“博时资本”)。博时资本(代表招蛇 ABS 2 期)通过深圳市博光产业园管理有限责任公司(以下简称“博光公司”)间接持有招光租赁 100%股权。

招光租赁批准的经营范围为:园区管理服务;非居住房地产租赁;办公设备租赁服务;计算机及通讯设备租赁;停车场服务;电动汽车充电基础设施运营;物业管理。

8.5.2 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致的说明

本基金本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

8.5.2.1 基金的收益分配政策

可供分配金额是在基金净利润基础上进行合理调整后的金额。基金管理人计算基金可供分配金额过程中,应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润(EBITDA),并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定基金可供分配

金额计算调整项。

在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年度不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。本基金收益分配方式为现金分红。每一基金份额享有同等分配权。

本基金的收益分配分为普通分配与特殊分配。普通分配系指基金管理人根据本基金每一年度审计报告确定基金可供分配金额并进行的收益分配。特殊分配系指基金管理人根据基金可供分配金额情况自行决定的收益分配。

8.5.3 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

8.5.3.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

8.5.3.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

8.5.3.3 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。

8.5.4 税项

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；2 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》，本基金万融和万海项目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。本基金光明项目的投资性房地产位于光明街道，对应纳税等级税额为 5 级，按照 3 元/平方米缴纳城镇土地使用税，其中工业用地按照 2 元/平方米缴纳。

8.5.5 合并财务报表重要项目的说明

8.5.5.1 货币资金

8.5.5.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	88,307,500.98
其他货币资金	—
小计	88,307,500.98
减：减值准备	—
合计	88,307,500.98

8.5.5.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
活期存款	88,306,397.45
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
其他存款	—
应计利息	1,103.53
小计	88,307,500.98
减：减值准备	—
合计	88,307,500.98

8.5.5.2 交易性金融资产

单位：人民币元

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小计			
项目	本期末 2023 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
货币基金投资	51,413,174.08	51,413,174.08	-
资产支持证券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	51,413,174.08	51,413,174.08	-
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小计			
项目	本期末 2023 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	-	-	-
合计	-	-	-

8.5.5.3 应收账款

8.5.5.3.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 6 月 30 日
1 年以内	14,468,825.97

1—2 年	122,620.25
2—3 年	592,997.00
小计	15,184,443.22
减：坏账准备	628,557.89
合计	14,555,885.33

8.5.5.3.2 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2022 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2023 年 6 月 30 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	180,895.92	483,966.65	36,304.68	—	—	628,557.89
合计	180,895.92	483,966.65	36,304.68	—	—	628,557.89

8.5.5.3.3 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
德图仪表(深圳)有限公司	1,320,966.59	9.08%	26,419.33	1,294,547.26
深圳市兴鹏装饰设计工程有限公司	910,196.00	6.25%	18,203.92	891,992.08
深圳九式托育文化有限公司	605,096.00	4.16%	51,047.50	554,048.50
深圳上泰生物工程有限公司	547,590.57	3.76%	10,951.81	536,638.76
深圳市光明科学城产业发展集团有限公司	486,793.82	3.34%	9,735.88	477,057.94
合计	3,870,642.98	26.5 9%	116,358.44	3,754,284.54

8.5.5.4 投资性房地产

8.5.5.4.1 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	2,528,000,000.00	-	-	2,528,000,000.00
2. 本期增加金额	1,172,000,000.00	-	-	1,172,000,000.00
外购	1,172,000,000.00	-	-	1,172,000,000.00
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	3,700,000,000.00	-	-	3,700,000,000.00
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	91,201,785.95	-	-	91,201,785.95
2. 本期增加金额	31,432,754.01	-	-	31,432,754.01
本期计提	31,432,754.01	-	-	31,432,754.01
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	122,634,539.96	-	-	122,634,539.96
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
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	3,577,365,460.04	-	-	3,577,365,460.04
2. 期初账面价值	2,436,798,214.05	-	-	2,436,798,214.05

8.5.5.5 商誉

8.5.5.5.1 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	106,111,617.45	-	121,900,052.97
合计	15,788,435.52	106,111,617.45	-	121,900,052.97

8.5.5.6 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	-	-

8.5.5.7 递延所得税资产和递延所得税负债

8.5.5.7.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	630,075.79	157,518.95
内部交易未实现利润	-	-
可抵扣亏损	9,482,841.92	2,370,710.48
合计	10,112,917.71	2,528,229.43

8.5.5.7.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日	
	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	807,598,852.32	201,899,713.08
公允价值变动	-	-
合计	807,598,852.32	201,899,713.08

8.5.5.7.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	2,528,229.43	-	2,482,157.83	-

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债期末余 额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债期初余 额
递延所得税负债	201,899,713.08	199,371,483.65	143,708,890.34	141,226,732.51

8.5.5.8 其他资产

8.5.5.8.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
其他应收款	17,451,298.76
待抵扣进项税	41,951,662.55
合计	59,402,961.31

8.5.5.8.2 其他应收款

8.5.5.8.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 6 月 30 日
1 年以内	17,452,883.66
1—2 年	—
小计	17,452,883.66
减：坏账准备	1,584.90
合计	17,451,298.76

8.5.5.8.2.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2023 年 6 月 30 日
物业管理酬金结余	1,584,894.45
押金及保证金	15,867,989.21
小计	17,452,883.66
减：坏账准备	1,584.90
合计	17,451,298.76

8.5.5.8.2.3 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	1,238.07	—	—	1,238.07

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	346.83	-	-	346.83
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	1,584.90	-	-	1,584.90

8.5.5.8.2.4 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	1,584,894.45	9.08%	1,584.90	1,583,309.55
招商局光明科技园有限公司	15,867,989.21	90.92%	-	15,867,989.21
合计	17,452,883.66	100.00%	1,584.90	17,451,298.76

8.5.5.9 应付账款

8.5.5.9.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
应付工程款	1,590,640.95
合计	1,590,640.95

8.5.5.10 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
增值税	1,952,598.61
消费税	-
企业所得税	320,992.34
个人所得税	5,490.38

税费项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
城市维护建设税	147,332.71
教育费附加	105,237.67
房产税	3,647,069.52
土地使用税	70,913.24
土地增值税	—
其他	—
合计	6,249,634.47

8.5.5.11 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2023 年 6 月 30 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	291,666.57
合计	300,291,666.57

注：系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的借款。

8.5.5.12 其他负债

8.5.5.12.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
其他应付款	117,374,344.94
预收账款	1,067,358.07
合计	118,441,703.01

8.5.5.12.2 预收款项

8.5.5.12.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
预收租金	1,067,358.07
合计	1,067,358.07

8.5.5.12.3 其他应付款

8.5.5.12.3.1 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 2023 年 6 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	42,048,175.21
预提费用	42,316,746.42
关联方往来款	32,985,759.98
其他	23,663.33
合计	117,374,344.94

8.5.5.13 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	900,000,000.00	900,000,000.00
本期认购	521,130,866.00	521,130,866.00
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	1,421,130,866.00	1,421,130,866.00

8.5.5.14 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	722,808,511.21	-	1,901,808,511.21
其他资本公积	-	-	-	-
合计	1,179,000,000.00	722,808,511.21	-	1,901,808,511.21

8.5.5.15 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
上年度末	-37,032,755.67	-	-37,032,755.67
本期利润	24,563,945.33	-	24,563,945.33
本期基金份额交易产生的变动数	11,805,377.79	-	11,805,377.79
其中：基金认购款	11,805,377.79	-	11,805,377.79
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-35,639,922.15	-	-35,639,922.15

本期末	-36,303,354.70	-	-36,303,354.70
-----	----------------	---	----------------

注：其中“基金份额交易产生的变动数”项目填写的数据为基金扩募产生的期初未分配利润调整。

8.5.5.16 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日 至 2023 年 6 月 30 日			
	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	深圳市招光物业租 赁有限公司	合计
营业收入				
物业租赁收入	31,797,300.65	21,956,705.08	4,781,589.86	58,535,595.59
其他业务收入	3,730,662.16	3,362,068.17	806,824.94	7,899,555.27
合计	35,527,962.81	25,318,773.25	5,588,414.80	66,435,150.86
营业成本				
物业租赁成本	17,192,121.24	11,966,531.46	2,274,101.31	31,432,754.01
其他业务成本	4,721,037.63	2,429,335.04	831,470.38	7,981,843.05
合计	21,913,158.87	14,395,866.50	3,105,571.69	39,414,597.06

8.5.5.17 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
交易性金融资产	500,690.22
合计	500,690.22

8.5.5.18 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
增值税	1,659,078.48
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	452,072.91
教育费附加	322,909.22

项目	本期
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
房产税	2,940,999.85
土地使用税	61,250.18
土地增值税	-
印花税	-12,879.94
其他	-
合计	5,423,430.70

8.5.5.19 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
银行手续费	6,406.80
利息支出	5,279,166.67
利息收入	-115,569.61
其他	-
合计	5,170,003.86

8.5.5.20 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	279,440.61
其他应收款坏账损失	346.83
其他	-
合计	279,787.44

8.5.5.21 其他费用

单位：人民币元

项目	本期
----	----

	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
评估费	362,071.81
其他	145,275.42
合计	507,347.23

8.5.5.22 营业外收入

8.5.5.22.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 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	723,901.45
合计	723,901.45

8.5.5.23 所得税费用

8.5.5.23.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
当期所得税费用	-46,212.49
递延所得税费用	-7,858,188.51
合计	-7,904,401.00

8.5.5.23.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
利润总额	16,659,544.33
按法定/适用税率计算的所得税费用	-7,904,401.00

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 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	-
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	-
合计	-7,904,401.00

8.5.5.24 现金流量表附注

8.5.5.24.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年6月30日
收到的关联方往来款	531,275.67
收到租赁保证金	5,729,577.71
收到经营性往来款	889,159.09
其他	5,902.13
合计	7,155,914.60

8.5.5.24.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年6月30日
支付管理费及托管费	312,113.51
支付或退还押金、保证金	753,419.00
支付专业服务费	745,000.00
归还关联方往来款	7,044,246.42
支付经营性往来款	728,306.76
财务费用支付的现金	7,949.18
支付发行登记费	74,630.07
合计	9,665,664.94

8.5.5.25 现金流量表补充资料

8.5.5.25.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年6月30日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	24,563,945.33
加：信用减值损失	279,787.44
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	31,432,754.01
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）	5,279,166.67
投资损失（收益以“-”号填列）	-500,690.22
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-46,071.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-7,858,188.51
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）	-19,585,434.77
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,046,547.58
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	34,611,815.93
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-

项目	本期 2023年1月1日至2023年6月30日
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	88,306,397.45
减：现金的期初余额	31,092,902.34
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	57,213,495.11

8.5.5.25.2 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 2023年1月1日至2023年6月30日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,180,744,908.35
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	470,246.72
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	1,180,274,661.63

注：此次支付金额为第一期股权转让价款 1,180,744,908.35，股权转让价款总额为 1,248,442,139.28 元。

8.5.5.25.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年6月30日
一、现金	88,306,397.45
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	88,306,397.45
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	88,306,397.45
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	-

8.5.6 合并范围的变更

8.5.6.1 非同一控制下企业合并

8.5.6.1.1 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
深圳市招光物业租赁有限公司	2023 年 6 月 6 日	1,248,442,139.28	100.00 %	收购	2023-06-06	控制权发生变更	5,588,414.80	4,290,243.61
合计	—	1,248,442,139.28	100.00 %	—	—	—	5,588,414.80	—

8.5.6.1.2 合并成本及商誉

8.5.6.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

合并成本	深圳市招光物业租赁有限公司
现金	1,248,442,139.28
合并成本合计	1,248,442,139.28
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,142,330,521.83
商誉	106,111,617.45

8.5.6.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

本集团采用资产基础法确定项目公司所有可辨认资产和负债于购买日的公允价值。

8.5.6.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

本集团收购光明项目公司 100%股权的现金对价以深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对基础设施资产出具的编号为粤戴德梁行评报字(2023/BJ/H)第 004 号的评估报告所确定的评估值为依据确定。本次交易对价为人民币 1,248,442,139.28 元，根据评估结果调整后的光明项目公司可辨认净资产公允价值为人民币 1,142,330,521.83 元，差额确认为商誉。

8.5.6.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

8.5.6.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	深圳市招光物业租赁有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,237,980,067.16	926,604,583.06
货币资金	470,246.72	470,246.72
应收账款	8,783,110.71	8,783,110.71
投资性房地产	1,172,000,000.00	860,582,443.81
固定资产	-	-
无形资产	-	-
递延所得税资产	-	42,072.09
其他资产	56,726,709.73	56,726,709.73
负债：	95,649,545.33	17,837,228.37
应付账款	-	-
长期借款	-	-
递延所得税负债	77,812,316.96	-
应交税费	1,091,817.99	1,091,817.99
合同负债	11,155.92	11,155.92
其他负债	16,734,254.46	16,734,254.46
净资产	-	-
取得的净资产	1,142,330,521.83	908,767,354.69

8.5.6.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

根据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”)于2023年4月14日出具的资产评估报告,于购买日,项目公司持有的投资性房地产公允价值采用收益法确定。除投资性房地产外,项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

8.5.7 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
招商蛇口博时产业园基础设施2期资产支持计划	深圳	深圳	资产支持计划	100.00	-	认购
深圳万海大厦管理有限责任公司	深圳	深圳	物业出租	-	100.00	收购
深圳万融大厦管理有限责任公司	深圳	深圳	物业出租	-	100.00	收购
深圳市博光产业	深圳	深圳	商务服务	-	100.00	收购

园管理有限责任公司			业			
深圳市招光物业 租赁有限公司	深圳	深圳	物业出租	-	100.00	收购

8.5.8 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

8.5.8.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

8.5.8.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无须披露的或有事项。

8.5.8.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本基金无须披露的资产负债表日后事项。

8.5.9 关联方关系

8.5.9.1 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

无。

8.5.9.2 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	基金运营管理公司
深圳市招商物业管理有限公司	基金物业管理公司
招商局金融科技有限公司	其他关联关系
招商局金融控股有限公司	其他关联关系
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	基金份额持有人
招商局光明科技园有限公司	基金份额持有人

8.5.10 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

8.5.10.1 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 2023年1月1日至2023年6 月30日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年6月30日
深圳市招商创 业有限公司	运营管理费	250,336.91	-
深圳市招商物 业管理有限公	物业管理费	558,676.06	-

关联方名称	关联交易内容	本期 2023年1月1日至2023年6 月30日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年6月30日
司			
合计	—	809,012.97	—

8.5.10.2 关联租赁情况

8.5.10.2.1 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	上年度可比期间 确认的租赁收入
招商局金融科技有 限公司	办公楼租赁	964,048.65	1,836,324.78
招商银行股份有 限公司	办公楼租赁	636,396.30	713,779.80
深圳市招 融投资控 股有限公 司	办公楼租赁	—	193,987.14
招商局金 融控股有 限公司	办公楼租赁	67,897.24	—
合计	—	1,668,342.19	2,744,091.72

8.5.10.3 通过关联方交易单元进行的交易

8.5.10.3.1 债券回购交易

无。

8.5.10.3.2 应支付关联方的佣金

无。

8.5.10.4 关联方报酬

8.5.10.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年 6月30日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年6月30日
----	--------------------------------	---------------------------------

当期发生的基金应支付的管理费	191,954.29	-
其中：固定管理费	143,138.23	-
浮动管理费	48,816.06	-
支付销售机构的客户维护费	-	-

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 $\times 0.15\%$ 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 $\times 0.15\% \div$ 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。

根据 2022 年 6 月签署的《博时蛇口产业园基础设施 Reit 项目免租及补偿协议》，自 2022 年 1 月 1 日起减免万融万海相关管理费。本次租金减免及费用减免仅适用于 2022 年 1 季度的疫情及政策情况，不属于常态化机制安排，亦不代表对投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。

8.5.10.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年6月 30日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	167,971.19	154,740.15

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 $\times 0.015\%$ 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 $\times 0.015\% \div$ 当年天数。

8.5.10.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

8.5.10.6 各关联方投资本基金的情况

8.5.10.6.1 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

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 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
招商局光明科技园有限公司	-	-	166,761,877.00	-	-	166,761,877.00	11.73%
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	20.27%
合计	288,000,000.00	32.00%	166,761,877.00	-	-	454,761,877.00	32.00%
上年度可比期间							
2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 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
招商局光明科技园有限公司	-	-	-	-	-	-	-
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：1. 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。

2. 持有的基金份额占基金总份额的比例为四舍五入后的结果。

8.5.10.7 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		上年度可比期间	
	2023年1月1日至2023年6月30日		2022年1月1日至2022年6月30日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入

招商银行	88,306,397.45	262,002.36	25,027,932.76	34,103.00
合计	88,306,397.45	262,002.36	25,027,932.76	34,103.00

注：本基金的银行存款由基金托管人保管，按银行活期利率/银行同业利率/约定利率计息。

8.5.10.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

8.5.11 关联方应收应付款项

8.5.11.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023 年 6 月 30 日		上年度末 2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	招商局光明科技园有限公司	266,827.37	5,336.55	—	—
应收账款	深圳市招商物业管理有限公司	27,132.00	542.64	—	—
其他应收款	招商局光明科技园有限公司	15,867,989.21	—	—	—
其他应收款	深圳市招商物业管理有限公司	1,584,894.45	1,584.90	889,159.09	1,238.07
合计	—	17,746,843.03	7,464.09	889,159.09	1,238.07

8.5.11.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
长期借款	招商银行股份有限公司	300,291,666.57	300,320,833.33
其他应付款	招商局光明科技园有限公司	69,712,190.17	—
其他应付款	深圳市招商物业管理有限公司	1,347,994.61	—
其他应付款	博时资本管理有限公司	2,121,630.83	9,165,877.25
其他应付款	招商局金融科技有限公司	700,542.00	700,542.00

项目名称	关联方名称	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
其他应付款	招商银行股份有限公司	260,244.00	—
其他应付款	深圳市招融投资控股有限公司	74,008.00	74,008.00
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	250,336.91	—
应付管理人报酬	博时基金管理有限公司	139,513.50	—
应付管理人报酬	博时资本管理有限公司	52,440.79	—
应付托管费	招商银行股份有限公司	167,971.19	312,113.51
合计	—	375,118,538.57	310,573,374.09

8.5.12 期末基金持有的流通受限证券

8.5.12.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

8.5.12.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

银行间市场债券正回购

无。

8.5.13 收益分配情况

8.5.13.1 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	2023-04-04	2023-04-04	0.3960	35,639,922.15	41.15%	—
合计				35,639,922.15	41.15%	—

注：1、场外除息日为 2023 年 4 月 4 日，场内除息日为 2023 年 4 月 6 日。

2、本基金 2022 年度累计可供分配金额为人民币 86,611,719.23 元,此次分红为 2022 年度第二次分红。本基金 2022 年第一次分红金额 50,939,457.98 元，第一次分红比例为 58.81%，两次分红比例共计 99.96%。

8.5.13.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

8.5.14 金融工具风险及管理

8.5.14.1 信用风险

2023 年 6 月 30 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。

8.5.14.2 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		1,590,640.95	-	-	1,590,640.95
其他应付款		117,374,344.94	-	-	117,374,344.94
应付管理人报酬	191,954.29	-	-	-	191,954.29
应付托管费	167,971.19	-	-	-	167,971.19
长期借款	291,666.57	300,000,000.00		-	300,291,666.57

本基金未面临重大的与租赁负债相关的流动性风险。

8.5.15 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

无。

8.5.16 个别财务报表重要项目的说明

8.5.16.1 货币资金

8.5.16.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	489,760.32
其他货币资金	—
小计	489,760.32
减：减值准备	—
合计	489,760.32

8.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
活期存款	489,712.72
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
其他存款	—
应计利息	47.60
小计	489,760.32
减：减值准备	—
合计	489,760.32

8.5.16.2 长期股权投资

8.5.16.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2023 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,322,634,500.00	—	3,322,634,500.00
合计	3,322,634,500.00	—	3,322,634,500.00

8.5.16.2.2 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 期资产支持计划	2,078,800,000.00	—	—	2,078,800,000.00	—	—
招商蛇口博时产业园基础设施 2 期资产支持计划	—	1,243,834,500.00	—	1,243,834,500.00	—	—
合计	2,078,800,000.00	1,243,834,500.00	—	3,322,634,500.00	—	—

§ 9 基金份额持有人信息

9.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2023 年 6 月 30 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（%）
122,341	11,616.15	1,292,470,370.00	90.95%	128,660,496.00	9.05%

9.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2023 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	北京首钢基金有限公司—北京首钢基金有限公司	90,000,000.00	6.33%
2	中铁信托有限责任公司—中铁信托—锦信 44 号集合资金信托计划	45,568,000.00	3.21%
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	3.17%

4	中国东方资产管理股份有限公司	36,000,000.00	2.53%
5	华金证券—横琴人寿保险有限公司—华金证券横琴人寿基础设施策略2号FOF单一资产	24,961,573.00	1.76%
6	中国国际金融股份有限公司	19,448,150.00	1.37%
7	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	1.27%
8	北京首源投资有限公司	18,000,000.00	1.27%
9	国泰君安证券股份有限公司	17,586,142.00	1.24%
10	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	17,094,900.00	1.20%
合计		331,658,765.00	23.34%

9.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2023年6月30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	20.27%
2	招商局光明科技园有限公司	166,761,877.00	11.73%
3	北京首钢基金有限公司	41,893,590.00	2.95%
4	中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	25,136,154.00	1.77%
4	太平人寿保险有限公司—传统—普通保险产品—022L-CT001 深	25,136,154.00	1.77%
6	华泰证券股份有限公司	20,946,795.00	1.47%

6	华鑫国际信托有限公司-华鑫信托·华盈17号（混合配置）集合资金信托计划	20,946,795.00	1.47%
6	创金合信基金-平安银行-创金合信嘉悦5号集合资产管理计划	20,946,795.00	1.47%
6	宏源汇智投资有限公司	20,946,795.00	1.47%
6	中国东方资产管理股份有限公司	20,946,795.00	1.47%
合计		651,661,750.00	45.86%

9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本基金	2,140.00	0.00%

§ 10 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	900,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	521,130,866.00
报告期期间其他份额变动情况	—
报告期期末基金份额总额	1,421,130,866.00

注：申购份额为基金扩募募集份额。

§ 11 重大事件揭示

11.1 基金份额持有人大会决议

本基金以通讯方式召开了基金份额持有人大会，大会表决投票时间从自 2023 年 4 月 26 日起至 2023 年 5 月 17 日，5 月 18 日会议审议通过了《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金变更暨扩募并购基础设施项目等事项的议案》及《博时招商蛇口产业园封

闭式基础设施证券投资基金扩募引入战略投资者的议案》。根据《公开募集证券投资基金运作管理办法》的规定，基金份额持有人大会决定的事项自表决通过之日起生效。

11.2 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

基金管理人于 2023 年 2 月 18 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》，邵凯先生离任公司副总经理，继续担任公司投资决策委员会委员。

基金管理人于 2023 年 5 月 27 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》，孙献离任公司财务负责人；吴慧峰任公司副总经理、财务负责人。

本报告期内，基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

11.3 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。

11.4 基金投资策略的改变

本报告期内本基金投资策略未改变。

11.5 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金报告期内聘请普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)为本基金提供审计服务。

11.6 为基金出具评估报告的评估机构情况

在基金成立之前及首次扩募中，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。基金首次发行评估时点为 2020 年 12 月 31 日，扩募资产评估时点为 2022 年 12 月 31 日。存续期首次评估时点为 2021 年 12 月 31 日，第二次评估时点为 2022 年 12 月 31 日，未连续超过 3 年。

11.7 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

11.7.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内，基金管理人及其高级管理人员没有受到监管部门的稽查或处罚。

11.7.2 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，本基金托管人的托管业务部门及其相关高级管理人员无受稽查或处罚等情

况。

11.8 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	2023-06-17
2	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募份额上市交易提示性公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-06-16
3	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金交易实施情况报告书	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-06-14
4	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募份额上市交易公告书	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-06-13
5	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	2023-06-08
6	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扩募基金份额限售公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-06-06
7	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	2023-06-06
8	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扩募引入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	2023-06-03
9	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扩募引入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	2023-06-03
10	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更新公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-06-03
11	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金定向扩募发行情况报告书	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-06-03
12	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-20230601	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-06-01
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	2023-05-30

		子披露网站	
14	博时基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-05-27
15	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	2023-05-19
16	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度扩募并新购入基础设施项目招募说明书	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-05-19
17	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	2023-05-19
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	2023-05-19
19	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基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-05-19
20	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召开基金份额持有人大会之法律意见书	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-05-19
21	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基金份额持有人大会计票日开始停牌的提示公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-05-18
22	关于召开博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年一季度业绩说明会的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-05-05
23	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年第 1 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	2023-04-21
24	博时基金管理有限公司关于以通讯方式召开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持有人大会的第二次提示公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-04-20
25	博时基金管理有限公司关于以通讯方式召开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持有人大会的第一次提示公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-04-19
26	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变更注册的法律意见书	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-04-18

27	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-04-18
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（草案）	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-04-18
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（草案）	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-04-18
30	博时基金管理有限公司关于以通讯方式召开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持有人大会的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-04-18
31	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变更申请获得深圳证券交易所无异议函及中国证监会批复的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-04-01
32	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收益分配的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-03-31
33	关于《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年年度报告》的补充说明	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-03-30
34	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年年度报告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-03-20
35	博时基金管理有限公司关于回复深圳证券交易所《关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市和招商蛇口博时产业园基础设施 2 期资产支持专项计划挂牌条件确认申请文件的审核问询函》的提示公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-03-11
36	博时基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-02-18
37	博时基金管理有限公司关于直销网上交易开通兴业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	2023-02-13
38	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年第 4 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	2023-01-20
39	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-20230104	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2023-01-04

§ 12 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 13 备查文件目录

13.1 备查文件目录

- 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
- 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》
- 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》
- 4、基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程
- 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
- 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

13.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

13.3 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

二〇二三年八月二十八日