

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

2022 年中期报告

2022 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：二〇二二年八月二十九日

§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 2022 年 8 月 25 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 2022 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

本报告中的财务资料未经审计。

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	8
2.3 基金管理人和基金托管人	8
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	9
2.5 信息披露方式	9
2.6 其他相关资料	9
§3 主要财务指标和基金收益分配情况	10
3.1 主要会计数据和财务指标	10
3.2 其他财务指标	10
3.3 基金收益分配情况	10
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	11
§4 基础设施项目运营情况	12
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	12
4.2 基础设施项目所属行业情况	13
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	14
4.4 基础设施项目公司经营现金流	16
4.5 基础设施项目公司对外借入款项情况	17
4.6 基础设施项目投资情况	17
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	18
4.8 基础设施项目相关保险的情况	18
4.9 基础设施项目未来发展展望的说明	18
4.10 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	20
5.1 报告期末基金资产组合情况	20
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	21
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	21
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	21
§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	24
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	24
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	25
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	27

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	28
§ 7 托管人报告	28
7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明	28
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	28
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	28
§ 8 中期财务报告（未经审计）	28
8.1 资产负债表	28
8.2 利润表	33
8.3 现金流量表	35
8.4 所有者权益变动表	39
8.5 报表附注	43
§ 9 基金份额持有人信息	66
9.1 基金份额持有人户数及持有人结构	66
9.2 基金前十名流通份额持有人	66
9.3 基金前十名非流通份额持有人	67
9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	67
§ 10 基金份额变动情况	67
§ 11 重大事件揭示	67
11.1 基金份额持有人大会决议	67
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	67
11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	67
11.4 基金投资策略的改变	67
11.5 为基金进行审计的会计师事务所情况	68
11.6 为基金出具评估报告的评估机构情况	68
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	68
11.8 其他重大事件	68
§ 12 影响投资者决策的其他重要信息	70
§ 13 备查文件目录	70
13.1 备查文件目录	70
13.2 存放地点	71
13.3 查阅方式	71

§ 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。</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	<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</p>

	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	518017	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（2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日）
本期收入	65,415,252.42
本期净利润	26,453,881.33
本期经营活动产生的现金流量净额	31,495,922.45
期末数据和指标	报告期末(2022 年 6 月 30 日)
期末基金总资产	2,564,436,921.59
期末基金净资产	2,080,559,632.05
期末基金总资产与净资产的比例（%）	123.26%

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2022 年
期末基金份额净值	2.3117
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	28,823,467.30	0.03	—
2021 年度	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	27,089,589.06	0.03	2021 年度第 2 次分红
2021 年度	24,659,143.59	0.03	2021 年度首次分红

注：2022 年 4 月 11 日、12 日，本基金在场外、场内合计发放现金红利 27,089,589.06 元，收益分配基准日为 2021 年 12 月 31 日，为 2021 年度第二次分红。

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	26,453,881.33	-
本期折旧和摊销	29,158,652.70	-
本期利息支出	6,718,613.24	-
本期所得税费用	-7,143,668.77	-
本期税息折旧及摊销前利润	55,187,478.50	-
调增项		
1.基础设施项目资产减值准备的变动	511,839.43	-
2.未来合理的相关支出预留	4,117,426.46	注 1
调减项		
1.应收和应付项目的变动	-24,735,678.72	-
2.支付的利息及所得税费用	-6,257,598.37	-
本期可供分配金额	28,823,467.30	-

注：1：已预留本期新增的基金的托管费、应付未付的利息支出、其他运营及税费支出。

本期波动较大主要两方面的原因：（1）本报告期内完成 2021 年度的基金管理费、资产计划管理费、运营管理费、托管费的结算并支付；（2）本报告期内因免租补偿事宜无需预留各项管理费。

2：需要特别说明的是：本报告期内，受大部分租金减免协议暂未完成签署影响，2022 年增加应收未缴租金 1,739.66 万元，预计免租协议将陆续在 3 季度签署，剔除应收账款变动导致的应收和应付项目变动影响后，本报告期可供分配金额符合预期。本基金完成 2022 年全年应收账款回款率目标仍保持 99%不变。

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 日起减免相关管理费，二季度无需计提，同时冲减一季度已计提的管理费。本报告期内，基金管理人计提管理费 0.00 元，资产支持专项计划管理人计提管理费 0.00 元，基金托管人计提托管费 154,740.15 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，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。

§ 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，季度内平均可出租面积 94,064.13 平方米，平均实际出租面积 80,917.52 平方米，平均出租率 86%，平均月租金 121.82 元/平方米，其中万海大厦平均月租金为 131.13 元/平方米、万融大厦平均月租金为 110.02 元/平方米。截至 2022 年 6 月末，基础设施项目公司租户 195 家，期末时点出租面积 80,597.41 平方，期末时点出租率 86%，较一季度末提升 1 个百分点，其中：万海大厦期末时点出租率为 86%，万融大厦期末时点出租率为 85%，均较一季度末提升 1 个百分点。整体来看，本年度一季度受疫情影响较大出租率有所下跌，二季度通过为服务业小微企业及个体工商户租户减免 3 个月的租金，在一定程度上提振了租户信心、提高了租户续租意愿，出租率止跌反弹，租金水平维持在较合理水平。目前，运营管理团队正在加速推进储备客户签约并增加客户储备。

本报告期内，项目公司决定对符合条件的服务业小微企业及个体工商户租户减免 3 个月租金，初步预计共需减免租金（税前）2,272.66 万元（最终以经审计的实际发生金额为准），将由基金管理人、专项计划管理人、受托运营机构和物业管理机构以部分减免各自管理费用及物业酬金的方式，全额化解本次免租事宜对基金的影响。

本报告期内，项目公司实现收入 6,364.93 万元，预算完成率 88%，主要原因系三方面的原因：一是部分租户已签署免租协议，已减免租金收入 269.56 万元，剔除免租影响后，本期收入预算完成率为 92%；二是上半年租金单价处于全年季节性较低点，低于全年预算平均值；三是一季度深圳疫情再次反复，蛇口片区约 3 周的时间客户无法正常办公，新客户招租滞后，本期园区部分客户续租情况不及预期，且出现部分客户提前退租。

项目成本总体控制良好，本报告期内实际成本支出 596.72 万元，预算完成率为 53%，主要是根据 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酬金，剔除前述冲减影响后，二季度成本预算完成率为 89%。

截至 2022 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 65.65%。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 67.16%。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。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。

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：

- 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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日		上年同期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 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	56,449,359.09	88.70	7,528,380.36	88.93
2	物业收入	7,192,007.20	11.30	937,500.00	11.07
3	其他收入	-	-	-	-
4	合计	63,641,366.29	100.00	8,465,880.36	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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日		上年同期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日) 至 2021 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	121,806.99	2.04	-104,058.71	-13.53
2	物业成本	6,045,731.01	101.49	872,900.00	113.53
3	运营成本	-210,336.04	-3.53	-	-
4	其他成本/费用	-	-	-	-
5	合计	5,957,201.96	100.00	768,841.29	100.00

注: 租赁成本上年同期为负数主要是冲减上年度多计提的成本; 运营管理费本报告期为负数, 主要是根据 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, 同时本期冲减了 2021 年度多计提的运营管理方对应的可抵扣进项税。

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

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年同期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 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	5,768.42	769.70
2	毛利润率	毛利润/营业收入	%	90.64%	90.92%

3	净利率（注 1）	净利润/营业收入	%	-2.15%	34.84%
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	%	87.73%	63.47%
5	息税折旧前净利率	息税折旧前利润/营业收入	%	87.96%	84.62%

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 87.73%。

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，基础设施项目公司现金流入合计 5,947.63 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；现金流出合计 2,405.56 万元，主要包括支付 2021 年度所得税、房产税、增值税等税费 1,899.77 万元、支付 2021 年度外聘运营机构管理费 371.66 万元。

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，基础设施项目出租面积 80,597.41 平方米，租户 195 家，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，万海大厦及万融大厦疫情防控趋于稳定，市场活跃都较一季度有所复苏，但受经济大盘和国际环境等多重因素影响，整体租赁市场未完全恢复，出现新租客户租赁单价小幅下降或免租期延长的现象。同时，万海大厦及万融大厦作为基金财产所执行的免租政策，也在一定程度上对现金流预期造成了影响。

基金管理人将协同运营管理机构，共同加强基础设施资产的租赁工作，尽最大努力尽快恢复基础设施资产的正常运营，通过延长现有客户租赁期限、加大招租力度提升整体出租率

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 13,650,000.00 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

本报告期内，无购入或出售基础设施项目的情况。

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，无其他购入或出售基础设施项目的情况。截止 2022 年 6 月 30 日，本基金收盘价为 3.11 元，较发行价涨幅为 34.63%。

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 2021 年 4 月 22 日向中国人民保险财产有限公司深圳分公司财产一切险（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 2022 年 4 月 1 日至 2023 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。公共责任保险万海大厦项目出险一次，理赔金额为 3050 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，园区拟同步对园区内绿化及人流动线进行改善，改造完成后，预计将进一步提升本项目品质。截至本报告出具日，上述工程建设尚未完成，2022 年下半年将处在施工阶段，对本项目存在一定程度的影响，但长期看，对本项目有较大利好。

三、项目区域市场环境

根据戴德梁行研究部的相关数据，深圳 2022 年二季度，甲级写字楼市场新增供应 15 万平方米，全市总存量 713.02 万平方米，同期新增吸纳量 9.99 万平方米，整体市场保持韧性，平均月租金环比下降 0.7%为 209.1 元/平方米，空置率微升 0.2%个百分点维持在 22.4%。

从同类可比案例来看，项目周边的产业园办公物业的月租金水平维持在 90-130 元/平方米区间，出租率较一季度未发生明显变化，整体市场情况维持较稳定状态。

四、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。2022 年上半年，深圳市多次出现新冠疫情反复。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，对本项目收益产生了不利影响。同时，万海大厦及万融大厦作为基金财产所执行的免租政策，也在一定程度上对现金流预期造成了影响。

基金管理人已协同运营管理机构，共同加强基础设施资产的租赁工作，将尽最大努力尽快恢复基础设施资产的正常运营，通过延长现有客户租赁期限、加大招租力度提升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。

4.10 其他需要说明的情况

本报告期内，为缓释新冠疫情下国家纾困免租政策对基础设施资产的影响，响应政府号召，积极践行社会责任，项目公司通过减免租户中符合条件、标准的服务业小微企业和个体工商户房屋租金，切实帮助租户减轻经营负担、恢复发展；维持基础设施资产运营稳定、维护投资者利益。项目公司对符合条件的服务业小微企业及个体工商户租户减免 3 个月租金，由基金管理人、专项计划管理人、受托运营机构和物业管理机构以部分减免各自管理费用及物业酬金的方式，全额化解本次免租事宜对基金的影响。

基金管理人将协同运营管理机构，共同加强基础设施资产的租赁工作，尽最大努力尽快恢复基础设施资产的正常运营，通过延长现有客户租赁期限、加大招租力度提升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。同时，基金管理人将做好降本增效工作，不断完善制度体系，按期开展预算执行分析，持续做好日常管理开支、大中修等各项成本管控，压实运营管理机构管理责任，打造标准化、规范化、精细化管理模式。

需要特别说明的是，本次租金减免及费用减免仅适用于当前疫情及政策情况，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。由于受疫情影响导致基础设施资产租金水平、出租率和租金收缴率产生的合理波动、以及基础设施资产现金流因此产生的变化，属于正常市场经营风险，还请广大基金份额持有人予以关注。

§ 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	818,735.71
4	其他资产	—
5	合计	818,735.71

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年度评估服务。

§ 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，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	-	11.6	刘玄先生于 2010 年至 2015 年先后参与了河源东阳光工	刘玄先生，硕士。2010 年起先后

					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 年起负责博时招商蛇口产业园 REIT 的运营管理。	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 日一至今) 的基金经理。
胡海滨	基金经理	2021-06-07	-	7.6	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、博时招商蛇口产业园 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 日一至今) 的基金经理。
王翹楚	基金经理	2021-06-07	-	9.8	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 年起负责博时招商蛇口产业园 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 日一至今) 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。管理人于 2022 年 8 月 3 日发布公告称，聘任李慧娟女士担任本基金基金经理，

与胡海滨先生、王翹楚女士、刘玄先生共同担任本基金基金经理。

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，因 2021 年度可供分配利润分配需要，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了南方现金增利 B（202302）货币基金 6,500,000 元和 7,500,000 元，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货币基金余额分别为 13,500,000 元和 22,500,000 元。截止 2022 年 6 月 30 日托管户余额 818,656.11 元。

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

本基金已于 2022 年 4 月 11 日（场外）、4 月 12 日（场内）进行了 2021 年度第二次现金分红，收益分配基准日 2021 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 0.3010 元人民币，分红金额为 27,089,589.06 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 12 月 31 日期间的本年累计可供分配金额为人民币 52,837,918.75 元，实际分红金额为 51,748,732.65 元，实际分红比例约为 98%，其中：2021 年 12 月第一次实际分红金额为 24,659,143.59 元、2022 年 4 月第二次实际分红金额为 27,089,589.06 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

经国家统计局初步核算，2022 年上半年我国国内生产总值（GDP）562,642 亿元，按不变价格计算，同比增长 2.5%，经济总体呈现稳定恢复态势。分产业看，第一产业增长 5.0%，第二产业增长 3.2%，第三产业增长 1.8%，对经济增长的贡献率分别为 10.7%、48.7%和 40.6%。随着疫情防控总体向好，企业复工复产有序推进，一系列稳增长政策措施显效，5 月份经济止 4 月受超预期因素影响的住下滑势头，6 月份主要经济指标企稳回升，二季度 GDP 同比增长 0.4%，整体经济实现正增长。

夏粮再获丰收，农业稳定增长：2022 年上半年，农业（种植业）增加值同比增长 4.5%。全国夏粮总产量 14739 万吨，比上年增加 143.4 万吨，增长 1.0%。

工业生产企稳回升，高技术制造业较快发展：2022 年上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 3.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 9.5%，制造业增长 2.8%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 3.9%。高技术制造业增加值同比增长 9.6%，快于全部规模以上工业 6.2 个百分点。

服务业逐步恢复，现代服务业增势较好：2022 年上半年，服务业增加值同比增长 1.8%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业增加值分别增长 9.2%、5.5%。二季度，服务业增加值同比下降 0.4%。4 月份，服务业生产指数同比下降 6.1%；5 月份降幅收窄至 5.1%；6 月份由降转升，增长 1.3%。

市场销售情况有所改善，基本生活类商品零售较快增长：2022 年上半年，社会消费品零售总额 210,432 亿元，同比下降 0.7%。其中，城镇消费品零售额 182,706 亿元，下降 0.8%；乡村消费品零售额 27,726 亿元，下降 0.3%。按消费类型分，商品零售 190,392 亿元，增长

0.1%；餐饮收入 20,040 亿元，下降 7.7%。基本生活类消费稳定增长，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额分别增长 9.9%、8.2%。全国网上零售额 63,007 亿元，增长 3.1%。

固定资产投资持续增长，高技术产业和社会领域投资增长较快：2022 年上半年，全国固定资产投资（不含农户）271,430 亿元，同比增长 6.1%。分领域看，基础设施投资增长 7.1%，制造业投资增长 10.4%，房地产开发投资下降 5.4%。分产业看，第一产业投资增长 4.0%，第二产业投资增长 10.9%，第三产业投资增长 4.0%。民间投资增长 3.5%。

货物进出口较快增长，贸易结构继续优化：2022 年上半年，货物进出口总额 198,022 亿元，同比增长 9.4%。其中，出口 111,417 亿元，增长 13.2%；进口 86,605 亿元，增长 4.8%；贸易顺差 24,812 亿元。

居民消费价格较温和上涨：2022 年上半年，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 1.7%；二季度同比上涨 2.3%；其中，4、5 月份居民消费价格同比均上涨 2.1%；6 月份同比上涨 2.5%，环比持平。

就业形势好转，城镇调查失业率回落：2022 年上半年，全国城镇新增就业 654 万人，全国城镇调查失业率平均为 5.7%，其中二季度平均为 5.8%。4 月份，全国城镇调查失业率为 6.1%；5、6 月份连续回落，分别为 5.9%、5.5%。

居民收入稳定增长，城乡居民人均收入比值缩小：2022 年上半年，全国居民人均可支配收入 18,463 元，同比名义增长 4.7%；扣除价格因素实际增长 3.0%。其中，城镇居民人均可支配收入 25,003 元，同比名义增长 3.6%，实际增长 1.9%；农村居民人均可支配收入 9787 元，同比名义增长 5.8%，实际增长 4.2%。

总体来看，2022 年上半年一系列稳经济政策的成效较为明显，我国经济克服超预期因素的不利影响，呈现企稳回升态势，尤其是二季度实现了经济正增长，稳住了经济大盘，成绩来之不易。

展望 2022 年下半年，受国际环境的复杂及严峻性影响，外加国内疫情仍处于反复多发阶段，下半年经济下行压力依然较大。面对复杂多变的困难局面，预计国家将持续高效统筹疫情防控和经济社会发展，加大宏观政策调节力度，有效实施稳经济一揽子政策措施，积极推动下半年经济的增长和发展。

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。

在十四五“科技强国、科创驱动”的国家战略指引下，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。以深圳为例，为进一步加大对产业的支持力度，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。

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，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：2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末	上年度末
-----	-----	-----	------

		2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
资 产:			
货币资金	8.5.4.1	25,028,034.76	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	8.5.4.2	36,895,367.27	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	8.5.4.3	17,970,852.40	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	8.5.4.4	2,465,956,866.75	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	8.5.4.5	15,788,435.52	15,788,435.52
长期待摊费用	8.5.4.6	179,810.50	179,810.50

递延所得税资产	8.5.4.7	9,413.12	9,413.12
其他资产	8.5.4.8	2,608,141.27	1,461,761.36
资产总计		2,564,436,921.59	2,589,962,777.80
负债和所有者权益		本期末	上年度末
		2022 年 6 月 30 日	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	8.5.4.9	1,562,797.45	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		154,740.15	157,205.92
应付投资顾问费		-	-
应交税费	8.5.4.10	5,041,133.50	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	8.5.4.11	300,291,666.67	300,320,833.33
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	8.5.4.7	150,998,553.51	158,288,216.71
其他负债	8.5.4.12	25,828,398.26	29,538,478.79

负债合计		483,877,289.54	508,767,438.02
所有者权益：			
实收基金	8.5.4.13	900,000,000.00	900,000,000.00
其他权益工具		—	—
资本公积	8.5.4.14	1,179,000,000.00	1,179,000,000.00
其他综合收益		—	—
专项储备		—	—
盈余公积		—	—
未分配利润	8.5.4.15	1,559,632.05	2,195,339.78
所有者权益合计		2,080,559,632.05	2,081,195,339.78
负债和所有者权益总计		2,564,436,921.59	2,589,962,777.80

注：报告截止日 2022 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.3117 元，基金份额总额 900,000,000.00 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：2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2022 年 6 月 30 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	8.5.14.1	818,735.71	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	8.5.14.2	2,078,800,000.00	2,078,800,000.00
其他资产		-	-
资产总计		2,079,618,735.71	2,080,472,285.61
负债和所有者权益		本期末	上年度末
		2022 年 6 月 30 日	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		154,740.15	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		1,056,221.36	800,000.00
负债合计		1,210,961.51	2,571,179.10
所有者权益:			
实收基金		900,000,000.00	900,000,000.00
资本公积		1,179,000,000.00	1,179,000,000.00
其他综合收益		-	-
未分配利润		-592,225.80	-1,098,893.49

所有者权益合计		2,078,407,774.20	2,077,901,106.51
负债和所有者权益总计		2,079,618,735.71	2,080,472,285.61

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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日(基金 合同生效日)至 2021 年 6 月 30 日
一、营业总收入		64,152,269.00	10,061,374.32
1. 营业收入	8.5.4.16	63,641,366.29	8,465,880.36
2. 利息收入		7,911.03	1,595,493.96
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	8.5.4.17	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		355.50	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		46,104,989.86	7,410,988.36
1. 营业成本		35,115,854.66	4,838,685.14
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	8.5.4.18	3,274,785.23	1,266,419.46
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用		-97,669.54	-
6. 研发费用		-	-

7. 财务费用	8. 5. 4. 19	6, 687, 408. 24	689, 693. 05
8. 管理人报酬		-	337, 109. 21
9. 托管费		154, 740. 15	20, 505. 12
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	8. 5. 4. 20	511, 839. 43	51, 497. 15
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	8. 5. 4. 21	458, 031. 69	207, 079. 23
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		18, 047, 279. 14	2, 650, 385. 96
加：营业外收入	8. 5. 4. 22	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）		19, 310, 212. 56	2, 650, 385. 96
减：所得税费用	8. 5. 4. 23	-7, 143, 668. 77	859, 586. 18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		26, 453, 881. 33	1, 790, 799. 78
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		26, 453, 881. 33	1, 790, 799. 78
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, 453, 881. 33	1, 790, 799. 78

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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日（基金 合同生效日）至 2021 年 6 月 30 日
一、收入		28, 207, 297. 49	1, 595, 463. 21
1. 利息收入		5, 261. 45	1, 595, 463. 21

2. 投资收益（损失以“-”号填列）		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		611,040.74	239,557.72
1. 管理人报酬		-	136,701.36
2. 托管费		154,740.15	20,505.12
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		456,300.59	82,351.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		27,596,256.75	1,355,905.49
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		27,596,256.75	1,355,905.49
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		27,596,256.75	1,355,905.49

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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期	上年度可比期间
		2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	2021 年 6 月 7 日（基金 合同生效日）至 2021

			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		42,565,992.99	9,652,196.25
2. 处置证券投资收到的现金净额		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		42,561.21	1,595,463.21
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	8.5.4.24.1	2,662,400.90	99,618.64
经营活动现金流入小计		59,270,955.10	11,347,278.10
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		6,752,045.10	-
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		7,850.21	-
13. 支付的各项税费		20,052,065.81	1,928,440.42
14. 支付其他与经营活动有关的现金	8.5.4.24.2	963,071.53	134,969.45
经营活动现金流出小计		27,775,032.65	2,063,409.87
经营活动产生的现金流量净额		31,495,922.45	9,283,868.23
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		-	2,209,552,378.95

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		-	2,209,552,378.95
投资活动产生的现金流量净额		-	-2,209,552,378.95
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		5,308,333.33	379,166.67
27. 分配支付的现金		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		32,397,922.39	379,166.67
筹资活动产生的现金流量净额		-32,397,922.39	299,620,833.33
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		-901,999.94	-1,900,647,677.39
加：期初现金及现金等价物余额		25,929,932.70	2,079,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额		25,027,932.76	178,352,322.61

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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日（基金合 同生效日）至 2021 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		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. 取得利息收入收到的现金		5,360.71	1,595,463.21
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		28,207,396.75	1,595,463.21
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		1,971,258.33	400.00
经营活动现金流出小计		1,971,258.33	2,078,800,400.00
经营活动产生的现金流量净额		26,236,138.42	-2,077,204,936.79
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		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		27,089,589.06	-
筹资活动产生的现金流量净额		-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		-853,450.64	-2,077,204,936.79
加：期初现金及现金等价物余额		1,672,106.75	2,079,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		818,656.11	1,795,063.21

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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期							
	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	-	-	-	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	900,000,000.00	-	1,179,000,000.00	-	-	-	2,195,339.78	2,081,195,339.78

余额								
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
项目	上年度可比期间							
	2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 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	-	-	-	-	-	-	-	-
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)	-	-	-	-	-	-	1,790,799.78	1,790,799.78
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,790,799.78	1,790,799.78
(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	-	-	-	-	-	-	-	-
(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	-	-	-	1,790,799.78	2,080,790,799.78

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: 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日

单位: 人民币元

项目	本期							
	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
项目	上年度可比期间							
	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 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	-	-	-	-	-	-	-	-
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）	-	-	-	-	-	-	1,355,905.49	1,355,905.49
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,355,905.49	1,355,905.49
（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	-	-	-	-	-	-	-	-
（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	-	-	-	1,355,905.49	2,080,355,905.49

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：孙献 会计机构负责人：倡方方

8.5 报表附注

8.5.1 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 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

8.5.2.1 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。

8.5.2.2 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。

8.5.2.3 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。

8.5.3 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

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。

8.5.4 合并财务报表重要项目的说明

8.5.4.1 货币资金

8.5.4.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	25,028,034.76
其他货币资金	—
小计	—
减：减值准备	—
合计	25,028,034.76

8.5.4.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
活期存款	25,027,932.76
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
其他存款	—
应计利息	102.00
小计	25,028,034.76
减：减值准备	—
合计	25,028,034.76

8.5.4.2 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 2022 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	36,895,367.27	36,895,367.27	—
资产支持证券	—	—	—
其他	—	—	—
小计	36,895,367.27	36,895,367.27	—
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 2022 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	-	-	-

8.5.4.3 应收账款

8.5.4.3.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2022 年 6 月 30 日
1 年以内	17,609,470.77
1—2 年	894,205.00
小计	18,503,675.77
减：坏账准备	532,823.37
合计	17,970,852.40

8.5.4.3.2 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2022 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	22,130.22	514,218.67	3,525.52	-	-	532,823.37
合计	22,130.22	514,218.67	3,525.52	-	-	532,823.37

8.5.4.3.3 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
卓英（深圳）国 际教育有限公司	1,101,390.00	5.95%	22,027.80	1,079,362.20

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
深圳九式托育文化有限公司	1,046,995.00	5.66%	20,939.90	1,026,055.10
深圳市甘棠明善餐饮有限公司	931,229.00	5.03%	18,624.58	912,604.42
深圳鼎石文化发展有限公司	717,442.00	3.88%	14,348.84	703,093.16
深圳市乐檬德教育咨询有限公司	710,015.00	3.84%	142,003.00	568,012.00
合计	4,507,071.00	24.36%	217,944.12	4,289,126.88

8.5.4.4 投资性房地产

8.5.4.4.1 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	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
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	2,528,000,000.00	-	-	2,528,000,000.00
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	32,884,480.55	-	-	32,884,480.55
2. 本期增加金额	29,158,652.70	-	-	29,158,652.70
本期计提	29,158,652.70	-	-	29,158,652.70
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	62,043,133.25	-	-	62,043,133.25
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	-	-	-	-

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
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	2,465,956,866.75	-	-	2,465,956,866.75
2. 期初账面价值	2,495,115,519.45	-	-	2,495,115,519.45

8.5.4.5 商誉

8.5.4.5.1 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

8.5.4.6 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

8.5.4.7 递延所得税资产和递延所得税负债

8.5.4.7.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2022 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	37,652.45	9,413.12
内部交易未实现利润	-	-
合计	37,652.45	9,413.12

8.5.4.7.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2022 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	603,994,214.13	150,998,553.51
公允价值变动	-	-
合计	603,994,214.13	150,998,553.51

8.5.4.8 其他资产

8.5.4.8.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
其他应收款	2,606,891.27
其他流动资产	1,250.00
合计	2,608,141.27

8.5.4.8.2 其他应收款

8.5.4.8.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2022 年 6 月 30 日
1 年以内	2,623,559.77
1—2 年	-
小计	2,623,559.77
减：坏账准备	16,668.50
合计	2,606,891.27

8.5.4.8.2.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2022 年 6 月 30 日
物业管理酬金结余	2,623,559.77
小计	2,623,559.77
减：坏账准备	16,668.50
合计	2,606,891.27

8.5.4.8.2.3 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	15,522.23	-	-	15,522.23

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	1,146.27	-	-	1,146.27
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	16,668.50	-	-	16,668.50

8.5.4.8.2.4 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	2,623,559.77	100.00%	16,668.50	2,606,891.27
合计	2,623,559.77	100.00%	16,668.50	2,606,891.27

8.5.4.9 应付账款

8.5.4.9.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
应付工程款	1,562,797.45
合计	1,562,797.45

8.5.4.10 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
增值税	2,139,290.65
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	144,744.42
城市维护建设税	149,750.37
教育费附加	106,964.54

税费项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
房产税	2,436,664.38
土地使用税	54,348.00
土地增值税	—
其他	9,371.14
合计	5,041,133.50

8.5.4.11 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2022 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	291,666.67
合计	300,291,666.67

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。

8.5.4.12 其他负债

8.5.4.12.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
其他应付款	25,135,932.99
预收账款	692,465.27
合计	25,828,398.26

8.5.4.12.2 预收款项

8.5.4.12.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
预收租金	692,465.27
合计	692,465.27

8.5.4.12.3 其他应付款

8.5.4.12.3.1 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 2022 年 6 月 30 日
质保金	—
押金及保证金	24,079,711.63
其他	1,056,221.36
合计	25,135,932.99

8.5.4.13 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	—	—
本期赎回（以“-”号填列）	—	—
本期末	900,000,000.00	900,000,000.00

8.5.4.14 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

8.5.4.15 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	2,195,339.78	—	2,195,339.78
本期利润	26,453,881.33	—	26,453,881.33
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	-27,089,589.06	—	-27,089,589.06
本期末	1,559,632.05	—	1,559,632.05

8.5.4.16 营业收入和营业成本

项目	本期 2022 年 1 月 1 日 至 2022 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	合计
营业收入			
物业租赁收入	34,377,864.97	22,071,494.12	56,449,359.09
其他业务收入	3,876,871.17	3,315,136.03	7,192,007.20
合计	38,254,736.14	25,386,630.15	63,641,366.29
营业成本			
物业租赁成本	17,192,121.24	11,966,531.46	29,158,652.70
其他业务成本	3,453,767.13	2,503,434.83	5,957,201.96
合计	20,645,888.37	14,469,966.29	35,115,854.66

8.5.4.17 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
交易性金融资产	502,636.18
合计	502,636.18

8.5.4.18 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
增值税	—
消费税	—
企业所得税	—
个人所得税	—
城市维护建设税	454,967.01
教育费附加	324,976.44
房产税	2,436,664.38
土地使用税	54,348.00
土地增值税	—

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
印花税	3,829.40
其他	—
合计	3,274,785.23

8.5.4.19 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
银行手续费	2,898.00
利息支出	6,718,613.24
利息收入	-34,103.00
其他	—
合计	6,687,408.24

8.5.4.20 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	—
应收账款坏账损失	510,693.15
其他应收款坏账损失	1,146.28
其他	—
合计	511,839.43

8.5.4.21 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
审计费	297,836.04
其他	160,195.65
合计	458,031.69

8.5.4.22 营业外收入

8.5.4.22.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 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	-
违约赔偿收入	1,262,983.42
其他	-
合计	1,262,983.42

8.5.4.23 所得税费用

8.5.4.23.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
当期所得税费用	145,994.41
递延所得税费用	-7,289,663.18
合计	-7,143,668.77

8.5.4.23.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
利润总额	19,310,212.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	145,994.41
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
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	-7,289,663.18
合计	-7,143,668.77

8.5.4.24 现金流量表附注

8.5.4.24.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年6月30日
收到租赁保证金	38,866.00
收到经营性往来款	2,623,534.90
合计	2,662,400.90

8.5.4.24.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年6月30日
支付或退还押金、保证金	875,212.00
支付经营性往来款	84,035.13
财务费用支付的现金	3,824.40
合计	963,071.53

8.5.4.25 现金流量表补充资料

8.5.4.25.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年6月30日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	26,453,881.33
加：信用减值损失	511,839.43

项目	本期 2022年1月1日至2022年6月30日
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	29,158,652.70
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）	6,687,408.24
投资损失（收益以“-”号填列）	-502,636.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-7,289,663.18
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）	-17,241,130.84
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-6,282,429.05
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	31,495,922.45
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	25,027,932.76
减：现金的期初余额	25,929,932.70
加：现金等价物的期末余额	-

项目	本期 2022年1月1日至2022年6月30日
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-901,999.94

8.5.4.25.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年6月30日
一、现金	25,027,932.76
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	25,027,932.76
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	25,027,932.76
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	-

8.5.5 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	认购
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	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	认购
深圳万融大厦管理有限责任公司	深圳	深圳	物业出租	-	100.00	认购

8.5.6 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

8.5.6.1 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。

8.5.6.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无须披露的或有事项。

8.5.6.3 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。

8.5.7 关联方关系

8.5.7.1 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。

8.5.7.2 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
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	基金份额持有人

8.5.8 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

8.5.8.1 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 2022年1月1日至2022年6 月30日	上年度可比期间 2021年6月7日（基金合同生效日）至 2021年6月30日
深圳市招商创业有限公司	运营管理费	-	268,333.79
深圳市招商物业管理有限公司	物业管理费	-	125,999.48
合计	—	-	394,333.27

8.5.8.2 关联租赁情况

8.5.8.2.1 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	1,836,324.78	242,524.06
招商银行股份有限公司	办公楼租赁	713,779.80	85,528.69
招商海达保险经纪有限公司	办公楼租赁	466,910.10	58,507.87
招商新零售(深圳)有限公司	办公楼租赁	394,750.44	21,930.58
招商圣约酒业(深圳)有限公司	办公楼租赁	378,144.03	49,387.19
深圳市招融投资控股有限公司	办公楼租赁	193,987.14	23,835.03
招商局食品(中国)有限公司	办公楼租赁	152,655.96	37,513.40
深圳市南油(集团)有限公司	办公楼租赁	—	11,400.12
深圳招商文化产业有限公司	办公楼租赁	—	924.46
合计	—	4,136,552.25	531,551.40

8.5.8.3 通过关联方交易单元进行的交易

8.5.8.3.1 债券交易

无。

8.5.8.3.2 债券回购交易

无。

8.5.8.3.3 应支付关联方的佣金

无。

8.5.8.4 关联方报酬

8.5.8.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年 6月30日	上年度可比期间 2021年6月7日(基金合同生效日) 至2021年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	—	337,109.21
其中：固定管理费	—	202,204.21
浮动管理费	—	134,905.00
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×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×0.15%÷当年天数。(2)按本基金当年可供分配金额(基金管理费前)×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。

8.5.8.4.2 基金托管费

单位:人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年6月 30日	上年度可比期间 2021年6月7日(基金合同生效日) 至2021年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	154,740.15	20,505.12

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×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×0.015%÷当年天数。

8.5.8.5 与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易

无。

8.5.8.6 各关联方投资本基金的情况

8.5.8.6.1 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 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%
上年度可比期间							

2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 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。

8.5.8.7 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 2022年1月1日至2022年6月30日		上年度可比期间 2021年6月7日（基金合同生效日） 至2021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	25,027,932.76	34,103.00	25,929,932.70	43,022.52
合计	25,027,932.76	34,103.00	25,929,932.70	43,022.52

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。

8.5.8.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

8.5.9 关联方应收应付款项

8.5.9.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2022 年 6 月 30 日		上年度末 2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	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	2,623,559.77	16,668.50	1,477,283.59	15,522.23
合计	—	2,623,559.77	16,668.50	1,477,283.59	15,522.23

8.5.9.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2022 年 6 月 30 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
长期借款	招商银行股份有限公司	300,291,666.67	300,320,833.33
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	2,415,004.11	2,415,004.11
其他应付款	招商局金融科技有限公司	700,542.00	873,578.00
其他应付款	招商银行股份有限公司	259,340.00	259,340.00
其他应付款	招商海达保险经纪有限公司	169,644.00	169,644.00
其他应付款	招商新零售(深圳)有限公司	158,130.00	158,130.00
其他应付款	招商圣约酒业(深圳)有限公司	138,492.00	138,492.00
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	招商局食品(中国)有限公司	-	116,474.00
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	154,740.15	157,205.92
合计	—	-	-

8.5.10 期末基金持有的流通受限证券

8.5.10.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

8.5.10.2 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。

8.5.11 收益分配情况

8.5.11.1 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	2022-04-07	2022-04-07	0.3010	27,089,589.06	96.00%	-
合计				27,089,589.06	96.00%	-

注：1、场外除息日为 2022 年 4 月 7 日，场内除息日为 2022 年 4 月 8 日。

2、本基金自成立日 2021 年 6 月 7 日至收益分配基准日 2021 年 12 月 31 日期间的本年累计可供分配金额为人民币 52,837,918.75 元,此次分红为 2021 年度第二次分红。扣减本基金 2021 年第一次分红金额 24,659,143.59 元,截至基准日可供分配金额为 28,178,775.16 元,本次分红比例为 96%。

8.5.11.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

8.5.12 金融工具风险及管理

8.5.12.1 信用风险

2022 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。

8.5.12.2 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	1,562,797.45	-	-	-	1,562,797.45
其他应付款	25,135,932.99	-	-	-	25,135,932.99
应付托管费	154,740.15	-	-	-	154,740.15
长期借款	10,500,000.00	13,605,525.00	317,270,775.00	-	341,376,300.00

本基金未面临重大的与租赁负债相关的流动性风险。

8.5.13 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

无。

8.5.14 个别财务报表重要项目的说明

8.5.14.1 货币资金

8.5.14.1.1 货币资金情况

单位:人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	818,735.71
其他货币资金	—
小计	818,735.71
减：减值准备	—
合计	818,735.71

8.5.14.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日
活期存款	818,656.11
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
其他存款	—
应计利息	79.60
小计	818,735.71
减：减值准备	—
合计	818,735.71

8.5.14.2 长期股权投资

8.5.14.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2022 年 6 月 30 日		
	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

8.5.14.2.2 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	-	-
合计	2,078,800,000.00	-	-	2,078,800,000.00	-	-

§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 2022 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（%）
158,989	5,660.77	750,892,400.00	83.43%	149,107,600.00	16.57%

9.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2022 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	10.00%
2	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	45,408,600.00	5.05%
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%
4	中国国际金融股份有限公司	37,770,458.00	4.20%
5	中国东方资产管理股份有限公司	36,000,000.00	4.00%
6	北京首源投资有限公司	18,000,000.00	2.00%
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	2.00%
8	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%
9	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	16,868,295.00	1.87%
10	国泰君安证券股份有限公司	15,759,379.00	1.75%

合计		340,806,732.00	37.87%
----	--	----------------	--------

9.3 基金前十名非流通份额持有人

<div> <div>本期末</div> <div>2022 年 6 月 30 日</div> </div>			
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%
合计		288,000,000.00	32.00%

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	2,243.00	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	—
报告期期间其他份额变动情况	—
报告期期末基金份额总额	900,000,000.00

§ 11 重大事件揭示

11.1 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。

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

本报告期内，基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门未发生重大人事变动。

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

本报告期内，为进一步提升审计服务水平，降低成本，实现投资人利益的最大化，基金管理人基于“勤勉审慎”、“投资人利益最大化”的原则，本基金聘请的会计师事务所由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）变更为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）。改聘事宜已经管理人董事会审议通过，并按相关规定及基金合同约定通报基金托管人，已履行相关监管备案手续，并于 2022 年 7 月 1 日发布了临时公告。

11.6 为基金出具评估报告的评估机构情况

博时基金及博时资本根据相关法律法规及监管规定，在基金成立之前，聘请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”）作为基金及专项计划的资产评估机构，对基金持有的基础设施项目进行评估，并出具了评估报告（基金发行评估时点为 2020 年 12 月 31 日）；基金存续期间，管理人续聘戴德梁行作为基金及专项计划的资产评估机构，对基金持有的基础设施项目进行首次跟踪评估，并出具了评估报告（首次跟踪评估时点为 2021 年 12 月 31 日）。

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且评估服务未连续超过 3 年，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。

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

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。

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解除限售的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2022-06-14
2	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解除限售的提示公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2022-06-08
3	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	2022-06-07

	投资基金更新招募说明书	人网站、证监会基金电 子披露网站	
4	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	2022-06-07
5	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解除限售的提示公告	中国证券报、基金管理 人网站、证监会基金电 子披露网站	2022-05-23
6	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-20220430	中国证券报、基金管理 人网站、证监会基金电 子披露网站	2022-04-30
7	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 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	2022-04-22
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	2022-04-01
9	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	中国证券报、基金管理 人网站、证监会基金电 子披露网站	2022-03-16
10	博时基金管理有限公司关于调整直销网上交易定期投资业务影响部分定期投资计划的公告	中国证券报、基金管理 人网站、证监会基金电 子披露网站	2022-03-14
11	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金开通深圳证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	中国证券报、基金管理 人网站、证监会基金电 子披露网站	2022-02-25
12	关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金深圳证券交易所基金通平台做市商的公告	中国证券报、基金管理 人网站、证监会基金电 子披露网站	2022-02-25
13	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金停复牌及交易风险提示的公告	中国证券报、基金管理 人网站、证监会基金电 子披露网站	2022-02-15
14	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金停复牌及交易风险提示的公告	中国证券报、基金管理 人网站、证监会基金电 子披露网站	2022-02-14
15	博时基金管理有限公司关于部分基金在青岛农商银行直销银行开展费率优惠活动的公告	中国证券报、基金管理 人网站、证监会基金电 子披露网站	2022-02-11
16	博时基金管理有限公司关于公司自有资金投资旗下公募基金的公告	中国证券报、基金管理 人网站、证监会基金电 子披露网站	2022-01-28
17	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 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	2022-01-24

18	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-20220121	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2022-01-21
19	关于成立博时财富基金销售有限公司的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2022-01-20
20	博时基金管理有限公司关于暂停使用交通银行非快捷支付服务办理直销网上交易部分业务的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2022-01-06
21	博时基金管理有限公司关于直销网上交易开通交通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	2022-01-04
22	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	2022-01-01
23	博时基金管理有限公司关于旗下公开募集证券投资基金执行新金融工具准则的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2022-01-01

§ 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

13.1.1 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

13.1.2 《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》

13.1.3 《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》

13.1.4 基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程

13.1.5 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

13.1.6 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

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

二〇二二年八月二十九日