

**博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证  
券投资基金  
2021 年第 3 季度报告  
2021 年 9 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**

**报告送出日期：二〇二一年十月二十七日**

## §1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

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 2021 年 10 月 25 日复核了本报告中的财务指标、净值表现和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2021 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

## §2 基金产品概况

### 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	证券简称:蛇口产业园,扩位证券简称: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 年 6 月 21 日
投资目标	<p>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。</p>
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、</p>

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。

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。

### 3、扩募收购策略等资产收购策略

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。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。

### 4、资产出售及处置策略

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。

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

	<p>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	本基金在封闭运作期内主要投资于基础设施资产支持证券，获取基础设施运营收益并承担基础设施价格波动，当前暂无适用的业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在封闭运作期内主要投资于基础设施资产支持证券，获取基础设施运营收益并承担基础设施价格波动。本基金的预期收益及预期风险水平高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金收益分配采取现金分红方式。在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金

	额的 90%。
资产支持证券管理人	博时资本管理有限公司
外部管理机构	深圳市招商创业有限公司

## 2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：万海大厦

基础设施项目公司名称	深圳市万海大厦管理有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	房地产-产业地产-经营租赁
基础设施项目地理位置	广东省深圳市南山区

基础设施项目名称：万融大厦

基础设施项目公司名称	深圳市万融大厦管理有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	房地产-产业地产-经营租赁
基础设施项目地理位置	广东省深圳市南山区

## §3 主要财务指标和基金收益分配情况

### 3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期
	(2021 年 7 月 1 日-2021 年 9 月 30 日)
1.本期收入	37,297,974.29
2.本期净利润	13,348,902.79
3.本期经营活动产生的现金流量净额	25,793,076.14

### 3.2 其他财务指标

无。

### 3.3 基金收益分配情况

#### 3.3.1 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	22,452,987.12	0.02	-
本年累计	27,432,976.43	0.03	-

### 3.3.2 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	-	-	-
本年累计	-	-	-

### 3.3.3 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	13,348,902.79	-
本期折旧和摊销	14,579,326.35	-
本期利息支出	3,519,855.13	-
本期所得税费用	-3,503,431.21	-
本期税息折旧及摊销前利润	27,944,653.06	-
调增项		
调减项		
1. 应收和应付项目的变动	-821,549.09	-
2. 支付的利息及所得税费用	-2,683,333.33	-
3. 未来合理的相关支出预留	-1,986,783.52	-
本期可供分配金额	22,452,987.12	-

### 3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

## §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稳定，季度内平均可出租面积 94,465.85 平方米，平均实际出租面积 81,798.09 平方米，平均出租率 86.59%，平均月租金 119.62 元/平方米。截至 2021 年 3 季度末，基础设施项目公司租户 191 家，出租面积 83,475.94 平方米，出租率 88.74%，较 2 季度末出租率提升 2.77 个百分点，出租率整体呈上升态势。

本报告期内，预算收入 3,614.53 万元，实际收入 3,682.90 万元。本年度累计预算收入 4,506.18 万元，本年度累计实际收入 4,529.48 万元，预算完成率 100.52%，

预算完成情况良好。

本报告期内，预算支出 574.13 万元，实际支出 784.70 万元。本年度累计预算支出 703.39 万元，本年度累计实际支出 897.97 万元，本年度累计预算完成率 127.66%，主要系物业成本较预算有所增加。

## 4.2 基础设施项目公司运营财务数据

### 4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

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	构成	本期 2021 年 7 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日		上年同期	
		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	29,842,731.20	81.03	-	-
2	物业收入	6,986,194.56	18.97	-	-
3	其他收入	-	-	-	-
4	合计	36,828,925.76	100.00	-	-

注：基础设施类型：产业园区

### 4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

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	构成	本期 2021 年 7 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日		上年同期	
		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	448,640.93	5.72	-	-
2	物业成本	6,337,492.53	80.76	-	-
3	运营管理成本	1,060,843.00	13.52	-	-
4	其他成本/费用	-	-	-	-
5	合计	7,846,976.46	100.00	-	-

注：基础设施类型：产业园区

#### 4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

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

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2021 年 7 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日	上年同期
				指标数值	指标数值
1	毛利润金额	营业收入-营业成本	人民币万元	2,898.20	-
2	毛利润率	毛利润/营业收入	%	78.69%	-
3	净利率	净利润/营业收入	%	6.28%	-
4	息税折旧前净利率	息税折旧前利润/营业收入	%	78.46%	-

注：基础设施类型：产业园区

#### 4.3 基础设施项目公司经营现金流

##### 4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

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流入合计 4,188.84 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；现金流流出合计 7,601.31 万元，主要包括购买货币基金支出 5,000 万元、支付部分二次股权转让价款 1,441.41 万元以及季度付息 268.33 万元。

截至本报告期末，基础设施项目出租面积 83,475.94 平方米，租户 191 家，不存在单一客户租金占比较高的情况。

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

本报告期内，由于受上半年广深疫情及国家宏观政策调控影响，园区部分客户续租情况不及预期、部分租客提前退租，并存在一定租金欠缴的情况，在一定

程度上造成了基础设施项目的租金损失。

本报告期内，基础设施项目到期客户 9 家，到期面积 5,043.07 平方米；续租客户 6 家，续租面积 3916.13 平方米；另有提前退租客户 9 家，退租面积 3,187.93 平方米；新增欠缴租金 118.70 万元。

针对上述情况，基金管理人已积极沟通、协调并督促外部运营机构加大招租力度，加快对欠租租户的处置，采取的措施包括但不限于：退租租客引入承租客户的，退回租户押金；退租客户未引入承租客户的，扣留租户押金；解除部分欠租金额较大租户的租赁合同，扣除押金并提起诉讼，争取在庭前和解收回欠缴租金及相关损失。本报告期内，基础设施项目新增客户 14 家，新增出租面积 6,592.86 平方米，整体出租率在本报告期末达到 88.74%，较上一期末提升 2.74 个百分点，在较大程度上弥补了提前退租客户对后续租金收入的影响；同时，已对 2 家欠租金额较大的租户提起诉讼，涉及欠缴租金 102 万元。

#### 4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

##### 4.4.1 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) 项目公司万海大厦管理有限公司 100% 股权的股权质押担保
- (2) 基础设施项目万海大厦 1、2、3 栋的不动产抵押担保
- (3) 基础设施项目万海大厦应收租金的应收账款质押担保（已取消）

本期还款金额：本报告期内偿还利息金额 2,683,333.33 元，本金金额 0.00 元；截至本报告期末，累计偿还利息金额 3,062,500.00 元，本金金额 0.00 元。

期末本金余额：人民币 3 亿元整。

需特别说明是的，因基础设施项目万海大厦的应收租金收入作为应收账款质

押的实施复杂性较高，为减少操作风险、更好地保护基金份额持有人的利益，经基金管理人与招商银行协商，由招商银行深圳分行作为债权人主动提出取消应收账款质押担保的诉求。取消应收账款质押担保可视作招商银行深圳分行对自身部分权利的让渡，并未对招蛇产业园 REIT 增加实质性风险，不存在损害基金份额持有人利益的情形，对 SPV（博海）及基金份额持有人均来说是有利的。

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》第三十部分第二章第（一）节第 2 点、及《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》第二十部分第二章相关内容的约定：“在法律法规规定和《基金合同》约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改，不需召开基金份额持有人大会”。因此，本基金管理人此次因拟变更事项对基金份额持有人利益无实质性不利影响，无需经基金份额持有人大会表决。基金管理人已通过基础设施投资决策委员会审议，同意通过与招商银行深圳分行签署《借款合同之补充协议》，删除原合同第 8.1.3 条：项目公司（万海）将其对基础设施项目（万海）的应收租金收入为乙方在本合同项下的债务向甲方提供应收账款质押担保，该租金收入应回笼至项目公司（万海）监管账户。

本报告期内，基金管理人已通过 SPV 公司深圳博海产业园管理有限公司与招商银行股份有限公司深圳分行签署了《借款合同之补充协议》，删除了原合同中第 8.1.3 条关于应收账款质押的相关条款。

#### 4.4.2 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 基础设施项目投资情况

#### 4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

序号	项目名称	交易成交方向	交易对手	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
1	万海大	购入	招商蛇	1,414,664,719.12	1,391,552,652.86	1,493,000,000.00	现金流折现法	-

	厦		口					
2	万融大厦	购入	招商蛇口	977,171,519.78	984,495,150.52	1,035,000,000.00	现金流折现法	-

注：1、基础设施项目的购入时间为 2021 年 6 月 8 日，本报告期内无新增基础设施资产的购入或出售。

2、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 2020 年 12 月 31 日。

3、项目账面价值为 2021 年 6 月 8 日基础设施项目公司投资性房地产变更为公允价值计量后的净资产。

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

报告期内，除本基金招募书披露的购入万海大厦、万融大厦外，无其他购入或出售基础设施项目的情况。初始购入基础设施项目按发行价（2.31 元）测算的基金首年派息率为 4.39%。截止 2021 年 9 月 30 日，本基金收盘价为 2.56 元，较发行价涨幅为 10.82%，该价格对应首年派息预测为 3.96%。

## §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

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	银行存款和结算备付金合计	1,639,313.08
4	其他资产	159.40
5	合计	1,639,472.48

### 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占基金资产净值比例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占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有资产支持证券。

### 5.5 投资组合报告附注

5.5.1 报告期内基金投资的前十名证券的发行主体没有被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚。

#### 5.5.2 其他资产构成

序号	名称	金额(元)
1	存出保证金	-
2	应收证券清算款	-
3	应收利息	159.40
4	其他	-
5	合计	159.40

## §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，暂无前期管理经验。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	-	10.9	刘玄先生于 2010 年至 2015 年先后参与了河源东阳光工业园区、深圳市华南城仓储物流园区等多个基础设施项目的市场调研、园区推广、运营方案设计、运营制度制定等运营管理工作；2016 年加入博时资本后先后参与了南京朗诗绿色能源物业公司收费权项目等基础设施项目的市场尽调、运营方案设计、运营及物管团队督导、服务体系完善、运营活动开展等运营管理工作；2021 年起负责博时招蛇产业园 REIT 的运营管理	刘玄先生，硕士。2010 年起先后在深圳市戴德梁行土地及房地产评估有限公司、平安信托、博时资本工作。2021 年加入博时基金管理有限公司。现任博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(2021 年 6 月 7 日—至今)的基金经理。
王翘楚	基金经理	2021-06-07	-	9.1	王翘楚女士于 2012 年至 2015 年期间参与了贵州公路、成自泸高速、四川成德绵高速、沧州路桥等基础设施产品及华润投资停车场基金等多个基础设施项目的投资运营管理；2015 年加入博时资本后负责前海自贸投资园区基金、宁波工业物流基金、云南建工呈澄高速公路资产支持专项计划等基础设施项目；2021 年起负责博时招蛇产业园 REIT 的运营管理。	王翘楚女士，硕士。2012 年起先后在华润集团、博时资本工作。2020 年加入博时基金管理有限公司。现任博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(2021 年 6 月 7 日—至今)的基金经理。
胡海滨	基金经理	2021-06-07	-	6.9	胡海滨先生于 2015 年起至今，期间负责过康景资产支持专项计划、合生资产支持专项计划、时代物业资产支持专项计划、上海电气资产支持专项计划、博时招蛇产业园 REIT 等多只资产证券化/基础设施物业/基础设施 REITs 项目的投资管理	胡海滨先生，硕士。2005 年起先后在联想（北京）有限公司、信达证券、长城证券工作。2020 年加入博时基金管理有限公司。曾任投资经理。现任博时招商蛇口产业园封

						封闭式基础设施证券投资基金(2021年6月7日—至今)的基金经理。
--	--	--	--	--	--	-----------------------------------

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

## 6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

根据《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定，报告期内，基金管理人收取管理费 524,021.88 元，资产支持证券管理人收取管理费 262,011.40 元，托管人收取托管费 78,602.96 元，外部管理机构收取管理费 569,812.00 元。

## 6.3 管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明

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。

## 6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

报告期内，本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司制定的公平交易相关制度。

## 6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

本基金初始募集资金 2,080,351,999.28 元，其中基金托管户预留 200,000 元，拟用于支付上市费用，信息披露费用，登记结算费，服务月费及转账手续费等，2,078,800,000.00 投资于招商蛇口博时产业园基础设施 1 期资产支持专项计划。截止 2021 年 9 月 30 日托管户余额 1,639,313.08 元。

专项计划募集资金 2,078,800,000 元，专项计划托管户预留 150,000 元，拟用于证券登记费，转账手续费等，剩余资金投资于深圳博融产业园管理有限公司 973,890,000 元和深圳博海产业园管理有限公司 1,104,760,000 元，截止 2021 年 9 月 30 日专项计划托管余额 25,296.72 元。

深圳博融产业园管理有限公司和深圳博海产业园管理有限公司分别预留资

金 506,890.82 元和 643,109.18 元，用于支付印花税，剩余资金（含并购贷款 300,000,000 元）分别投资于深圳市万融大厦管理有限公司和深圳市万海大厦管理有限公司。

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

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

报告期内基金投资的基础设施项目运营情况详见 4. 基础设施运营情况。

## 6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

### 1、宏观经济概况

从整体经济情况来看，经济持续稳定回复，发展基础进一步巩固。2021 年上半年，我国 GDP 为 532,167 亿元，按不变价格计算，同比增长 12.7%，其中第一产业增加值 28,402 亿元，同比增长 7.8%；第二产业增加值 207,154 亿元，同比增长 14.8%；第三产业增加值 296,611 亿元，同比增长 11.8%。

从各行业发展来看，生产形势整体向好，发展动力持续激发。2021 年上半年，工业，批发和零售业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，房地产业以及信息传输、软件和信息技术服务业发展较快，增加值同比增速分别为 15.9%、17.0%、21.0%、29.1%、13.6%、20.3%，合计拉动经济增长 9.7 个百分点，对经济增长的贡献率达 76.6%。

从消费情况来看，消费对整体经济的拉动作用明显。随着一系列扩内需促消费政策持续发力，清明、“五一”、端午假日因素带动消费市场稳步恢复，对经济

增长拉动作用明显增强。上半年，最终消费支出对经济增长贡献率为 61.7%，拉动经济增长 7.8 个百分点；全国居民人均消费支出实际增长 17.4%。

从投资建设来看，投资需求拉动经济持续稳定恢复。2021 年上半年，各地区各部门认真贯彻党中央决策部署，聚焦“两新一重”和短板弱项，加大推进重大项目建设，扩大有效投资，支撑经济恢复向好。上半年，资本形成总额对经济增长贡献率为 19.2%，拉动经济增长 2.4 个百分点，全国固定资产投资（不含农户）同比增长 12.6%。

从进出口贸易来看，净出口需求延续增长势头，稳外贸成效显著，进出口增势良好。2021 年上半年，货物和服务净出口对经济增长贡献率为 19.1%，拉动经济增长 2.4 个百分点；上半年我国货物贸易顺差 16336 亿元，比上年同期增长 40% 以上；据商务部统计，1—5 月份，我国服务贸易逆差同比减少 2356 亿元。

从新兴产业来看，新动能发展势头良好，新兴产业表现活跃。2021 年上半年，规模以上高技术制造业和装备制造业增加值同比分别增长 22.6% 和 22.8%，分别高于全部规模以上工业增加值增速 6.7 和 6.9 个百分点。服务业重点领域企业营业收入保持快速增长，1—5 月，规模以上高技术服务业和科技服务业营业收入同比分别增长 27.6% 和 28.3%，全国实物商品网上零售额同比增长 18.7%，比 1—5 月的两年平均增速提高 0.9 个百分点。

## 2、产业园行业概况及展望

本基金的基础设施项目所处行业为产业园区，根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），行业分类为“L72 商务服务业”之“L7221 园区管理服务”。产业园区有区别于普通住宅房地产，一般采用对工业用地的开发和工业房产项目的投资建设，建设完成后主要以出租、项目经营、提供产业服务等方式获得回报，一般由特定开发主体在特定区域内规划产业定位、完善基础配套，开发产业载体，并向落户企业及其雇员提供综合配套服务。行业具有如下特点：

- 1) 提供增值服务、获得长期稳定回报；
- 2) 政策主导性强；
- 3) 产业集聚效应和周边辐射效应显著；
- 4) 收入来源多元化

- 5) 由注重招商引资向促进园区内部企业发展转变
- 6) 增值服务和创新业务带来更大盈利空间
- 7) 产业园区战略投资转型

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

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

行业利润水平，根据中国 REITs 论坛出版的《中国 REITs 指数之不动产资本化率调研报告》，资本化率（Cap Rate）在不动产大宗交易市场中可以真实地体现物业运营净收益与价值之间的关系，客观反映投资者对于收益回报的要求。凯德商用中国信托基金在 2020 年间新装入 5 处产业园区资产，收购资本化率为 4.7%-8.2%。

行业发展趋势展望，随着行业发展，涉足产业园区运营的主体类型逐步多元，产业园区的运营呈现出如下几点发展趋势：

- 1) 各地产业园区化进程不断加快；
- 2) 产业链式发展和集群化；
- 3) 产业园区生态化趋势加快；
- 4) 产业园区之间出现融合趋势。

## §7 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

## §8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

### 8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

基金管理人未持有本基金。

### 8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

报告期内基金管理人未发生运用固有资金申购、赎回或者买卖本基金的情况。

## §9 影响投资者决策的其他重要信息

博时基金管理有限公司是中国内地首批成立的五家基金管理公司之一。“为国民创造财富”是博时的使命。博时的投资理念是“做投资价值的发现者”。截至 2021 年 9 月 30 日，博时基金公司共管理 296 只公募基金，并受全国社会保障基金理事会委托管理部分社保基金，以及多个企业年金、职业年金及特定专户，管理资产总规模逾 16138 亿元人民币，剔除货币基金后，博时基金公募资产管理总规模逾 4752 亿元人民币，累计分红逾 1509 亿元人民币，是目前我国资产管理规模最大的基金公司之一。

### 其他大事件

2021 年 9 月 28 日，由中国证券报社有限公司主办的第十八届中国基金业金牛奖评选结果正式揭晓，凭借出色的业绩以及卓越的投资实力，博时信用债纯债债券一举荣获了“五年期开放式债券型持续优胜金牛基金”奖。

2021 年 9 月 27 日，由证券时报报社有限公司主办的第十六届中国基金业明星基金奖正式公布，凭借出色的业绩以及卓越的投资实力，博时天颐债券荣获“三年持续回报积极债券型明星基金”奖。

2021 年 9 月，由北京济安金信科技有限公司主办的第三届济安“群星汇”评选结果揭晓，凭借卓越的综合管理实力和旗下基金产品出色的长期业绩，博时基金一举获得了“济安众星奖”、“济安五星奖”两项重量级的公司奖项。博时旗下产

品博时合惠货币（004841）获得了“基金产品单项奖-货币型”，博时合惠货币基金经理魏桢则荣获了“五星基金明星奖”奖。

2021 年 7 月 6 日，由上海证券报社有限公司主办的第十七届“金基金”奖的评选结果揭晓。凭借综合资产管理能力和旗下产品业绩表现，博时基金荣获 2019 年度金基金·海外投资回报基金管理公司奖。博时旗下基金产品博时新起点灵活配置混合型证券投资基金获得 2019 年度金基金·灵活配置型基金三年期奖。

## §10 备查文件目录

---

### 10.1 备查文件目录

10.1.1 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

10.1.2 《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》

10.1.3 《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》

10.1.4 基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程

10.1.5 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

### 10.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

### 10.3 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

二〇二一年十月二十七日