

**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
2021 年 12 月 31 日**

基金管理人：博时基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二二年一月二十四日

§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 2022 年 1 月 20 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 10 月 1 日起至 12 月 31 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	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	<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>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</p>

	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	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

§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 10 月 1 日-2021 年 12 月 31 日)
1.本期收入	35,569,319.99
2.本期净利润	11,163,180.93
3.本期经营活动产生的现金流量净额	32,348,595.90

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	24,275,671.13	0.03	-

本年累计	51,708,647.56	0.06	-
------	---------------	------	---

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	24,659,143.59	0.03	-
本年累计	24,659,143.59	0.03	-

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	11,163,180.93	-
本期折旧和摊销	14,579,326.35	-
本期利息支出	3,527,947.94	-
本期所得税费用	-4,417,935.98	-
本期税息折旧及摊销前利润	24,852,519.24	-
调增项		
1. 应收和应付项目的变动	4,766,413.01	年底为季节性回款高峰，应收款变动较大。
调减项		
1. 支付的利息及所得税费用	-2,654,166.67	-
2. 未来合理的相关支出预留	-2,689,094.45	此项预留了 2021 年度基金的管理费、托管费、中介费用、应付未付的利息支出。其中管理费预留未经审计，年审结束后将按审计数调整。
本期可供分配金额	24,275,671.13	-

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 81,344.15 平方米，平均出租率 86.48%，平均月租金 119.07 元/平方米；截至 2021 年 4 季度末，基础设施项目公司租户

196 家，出租面积 82,696.59 平方，出租率 88.03%。整体来看，较 3 季度末未发生明显波动，经营情况基本稳定。

本报告期内，实现收入 3,444.78 万元，全年累计实现收入 7691.42 万元，全年累计预算完成率 92.80%，主要原因系受上半年广深疫情及国家宏观政策调控影响，园区部分客户续租情况不及预期，且出现部分出现提前退租导致不及预期。但项目成本总体控制良好，全年实际成本支出 1,179.41 万元，全年累计预算完成率 84.30%，通过节约成本费用，同时考虑罚没押金收入及购买货币基金理财增加利息收入，基金层面实现的全年累计 Ebitda（基金层面税息折旧及摊销前利润）较现金流预测的完成率为 101.96%。

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 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 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	30,463,107.56	88.43	-	-
2	物业收入	3,984,700.61	11.57	-	-
3	其他收入	-	-	-	-
4	合计	34,447,808.17	100.00	-	-

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 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日		上年同期	
		金额 (元)	占该项目总成本比例 (%)	金额 (元)	占该项目总成本比例 (%)
1	租赁成本	258,245.97	5.28	-	-
2	物业成本	3,612,440.19	73.80	-	-

3	运营管理成本	1,023,999.67	20.92	-	-
4	其他成本/费用	-	-	-	-
5	合计	4,894,685.83	100.00	-	-

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 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 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	万元	2,955.31	-
2	毛利润率	毛利润/营业收入	%	85.79%	-
3	净利率（注 1）	净利润/营业收入	%	-7.28%	-
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	%	66.25%	-
5	息税折旧前净利率	息税折旧前利润/营业收入	%	76.51%	-

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 66.25%

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 3,891.40 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 3,653.36 万元，主要包括分红支出 2560.50 万元、支付 2021 年度房产税等税费 567.78 万元、支付季度利息 284.65 万元。

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

4.3.2 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，园区客户续租情况良好，到期客户全部成功续租；但受疫情影响，仍出现部分租户提前退租情况，在一定程度上导致基础设施项目出现重新招商空置期、重新出租免租期的损失，但较三季度情况有所好转。

针对部分租户提前退租及历史欠租情况，基金管理人已积极沟通、协调并督促外部运营机构加大招租力度，采取的措施包括但不限于：退租租客引入承租客户的，退回租户押金；退租客户未引入承租客户的，扣留租户押金；解除部分欠租金额较大租户的租赁合同，扣除押金并提起诉讼，争取在庭前和解收回欠缴租金及相关损失。截至本报告期末，基础设施项目整体出租率 87.92%，整体基本保持平稳；年末租金收缴率为 98.57%。

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

本期还款金额：本报告期内偿还利息金额 2,654,166.67 元，本金金额 0.00 元；截至本报告期末，本年度累计偿还利息金额 5,716,666.67 元，本金金额 0.00 元。

期末本金余额：人民币 3 亿元整。

4.4.2 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

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。

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。截止 2021 年 12 月 31 日，本基金收盘价为 2.77 元，较发行价涨幅为 19.91%。

§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	1,672,106.75
4	其他资产	178.86
5	合计	1,672,285.61

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.3 报告期末按公允价值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	178.86
4	其他	-
5	合计	178.86

§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	-	11.1	<p>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</p>	<p>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。</p>
王翹楚	基金经理	2021-06-07	-	9.3	<p>王翹楚女士于 2012 年至 2015 年期间参与了贵州公路、成自泸高速、四川成德绵高速、沧州路桥等基础设施产品及华润投资停车场基金等多个基础设施项目的投资运营管理；2015 年加入博时资本后负责前海自贸投资园区基金、宁波工业物流基金、云南建工呈澄高速公路资产支持专项计划等基础设施项目；2021 年起负责博时招蛇产业园 REIT 的运营管理。</p>	<p>王翹楚女士，硕士。2012 年起先后在华润集团、博时资本工作。2020 年加入博时基金管理有限公司。现任博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(2021 年 6 月 7 日—至今)的基金经理。</p>
胡海滨	基金经理	2021-06-07	-	7.1	<p>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</p>	<p>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</p>

					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	金管理有限公司。曾任投资经理。现任博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(2021年6月7日—至今)的基金经理。
--	--	--	--	--	---	---

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 1,010,540.75 元（其中包含 2021 年度预提的按本基金当年可供分配金额计算的部分 486,518.87 元），资产支持专项计划管理人收取管理费 359,315.17 元（其中包含 2021 年度预提的按本基金当年可供分配金额计算的部分 97,303.77 元），基金托管人收取托管费 78,602.96 元，资产支持专项计划收取托管费 0.00 元，外部管理机构收取管理费 414,276.40 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

本基金已于 2021 年 12 月 2 日（场外）、12 月 3 日（场内）进行了首次现金分红，收益分配基准日为 2021 年 9 月 30 日，每 10 份基金份额发放红利 0.2740 元人民币，分红金额为 24,659,143.59 元。截止 2021 年 12 月 31 日托管户余额

1,672,106.75 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”。

6.6 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，在面对复杂严峻国内外环境的情况下，前三季度国民经济持续恢复发展，主要宏观指标整体处于合理区间。

2021 年前三季度，国内生产总值 823,131 亿元，按可比价格计算同比增长 9.8%，环比增长 0.2%。其中，第一产业增加值 51,430 亿元，同比增长 7.4%；第二产业增加值 320,940 亿元，同比增长 10.6%；第三产业增加值 450,761 亿元，同比增长 9.5%。

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，各行业增加值同比增长情况如下：

农业（种植业），增加值同比增长 3.4%；

工业（规模以上），增加值同比增长 11.8%；

信息传输、软件和信息技术服务业，增加值同比增长 19.3%；

交通运输、仓储和邮政业，增加值同比增长 15.3%；

从消费情况来看，市场销售保持增长，升级类和基本生活类商品销售增长较快。2021 年前三季度，社会消费品零售总额 318,057 亿元，同比增长 16.4%。其中，城镇消费品零售额 275,888 亿元，同比增长 16.5%；乡村消费品零售额 42,169 亿元，同比增长 15.0%。

从固定资产投资来看，整体投资规模扩大，高技术产业和社会领域投资快速增长。2021 年前三季度，全国固定资产投资（不含农户）397,827 亿元，同比增长 7.3%。其中，基础设施投资同比增长 1.5%、制造业投资同比增长 14.8%、房地产开发投资同比增加 8.8%。从产业来看，高技术产业投资同比增长 18.7%，其中高技术制造业投资同比增长 25.4%、高技术服务业投资同比增长 6.6%。

从进出口贸易来看，货物进出口增长较快，贸易结构持续改善。2021 年前三季度，货物进出口总额 283,264 亿元，同比增长 22.7%。其中，出口 155,477 亿元，同比增长 22.7%；进口 127,787 亿元，同比增长 22.6%；进出口相抵，贸易顺差 27,691 亿元。

从就业形势来看，就业形势基本稳定，城镇失业率稳中有降。2021 年前三

季度，全国城镇新增就业 1,054 万人，完成全年目标 95%。

从居民收入来看，居民收入与经济增长基本同步，城乡居民人均收入比缩小。2021 年前三季度，全国居民人均可支配收入 26,265 元，同比名义增长 10.4%，扣除价格因素同比增长 9.7%，与经济增长基本同步。其中，城镇居民人均可支配收入 35946 元，实际增长 8.7%；农村居民人均可支配收入 13726 元，实际增长 11.2%；城乡居民人均收入比 2.62，同比缩小 0.05。

总的来看，2021 年前三季度在国际环境不确定性因素增多，国内经济恢复不均衡的环境下，国民经济总体保持恢复态势，结构调整稳步推进。

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 12 月 31 日，博时基金公司共管理 311 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 16687 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 5366 亿元人民币，累计分红逾 1561 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 12 月 15 日，人民银行公示了 2020 年度金融科技发展奖获奖项目，博时基金“新一代投资决策支持系统”荣获二等奖。

2021 年 12 月 1 日，广东省人民政府官网发布《关于 2020 年广东金融创新奖评选结果的通报》，博时基金“新一代投资决策支持系统”荣获三等奖。

2021 年 11 月 20 日，第五届中国海外基金金牛奖评选揭晓，博时基金海外全资子公司博时基金（国际）有限公司旗下的博时大中华债券基金凭借优异的业绩，荣膺“一年期金牛海外中国债券基金”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

二〇二二年一月二十四日