

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

2022 年 12 月 31 日

基金管理人：博时基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：二〇二三年三月二十日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

基金托管人招商银行根据本基金合同规定，于 2023 年 3 月 16 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利。

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

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

本报告期自 2022 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录.....	2
1.1 重要提示.....	2
1.2 目录.....	3
§2 基金简介.....	6
2.1 基金产品基本情况.....	6
2.2 基础设施项目基本情况说明.....	9
2.3 基金管理人和基金托管人.....	10
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.....	11
§3 主要财务指标和基金收益分配情况.....	11
3.1 主要会计数据和财务指标.....	11
3.2 其他财务指标.....	11
3.3 基金收益分配情况.....	12
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明.....	13
§4 基础设施项目运营情况.....	14
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明.....	14
4.2 基础设施项目所属行业情况.....	14
4.3 基础设施项目运营相关财务信息.....	16
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息.....	18
4.5 基础设施项目公司经营现金流.....	18
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况.....	19
4.7 基础设施项目投资情况.....	20
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....	20
4.9 基础设施项目相关保险的情况.....	20
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明.....	21
4.11 其他需要说明的情况.....	23
§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.....	24
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.....	25
§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.....	32
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.....	33

6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施.....	39
6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况.....	39
6.9 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明.....	40
§ 7 托管人报告.....	40
7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明.....	40
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.....	40
7.3 托管人对本年度报告/中期报告中财务信息内容的真实性、准确性和完整性发表意见.....	40
§ 8 资产支持证券管理人报告.....	41
8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人遵规守信及履职情况的说明.....	41
§ 9 外部管理机构报告.....	41
9.1 报告期内本基金外部管理机构遵规守信及履职情况的说明.....	41
9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明.....	41
§ 10 审计报告.....	42
10.1 审计意见.....	42
10.2 形成审计意见的基础.....	42
10.3 其他信息.....	42
10.4 管理层和治理层对财务报表的责任.....	43
10.5 注册会计师对财务报表审计的责任.....	43
10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明.....	44
§ 11 年度财务报告.....	45
11.1 资产负债表.....	45
11.2 利润表.....	49
11.3 现金流量表.....	52
11.4 所有者权益变动表.....	55
11.5 报表附注.....	59
§ 12 评估报告.....	96
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明.....	96
12.2 评估报告摘要.....	96
12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明.....	98
§ 13 基金份额持有人信息.....	98
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构.....	98
13.2 基金前十名流通份额持有人.....	98
13.3 基金前十名非流通份额持有人.....	100
§ 14 基金份额变动情况.....	101
§ 15 重大事件揭示.....	101
15.1 基金份额持有人大会决议.....	101
15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动.....	101
15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼.....	101
15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额.....	101
15.5 基金投资策略的改变.....	102
15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况.....	102
15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况.....	102
15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况.....	102

15.9 其他重大事件.....	102
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息.....	106
§ 17 备查文件目录.....	106
17.1 备查文件目录.....	106
17.2 存放地点.....	106
17.3 查阅方式.....	106

§ 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	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>

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。

2、运营管理策略

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。

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。

	<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>
<p>业绩比较基准</p>	<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	<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：万海大厦

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

基础设施项目名称：万融大厦

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

2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		博时基金管理有限公司	招商银行股份有限公司
信息披露负责人	姓名	孙麒清	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 7F
邮政编码	518000	518000	518000
法定代表人	江向阳	尚钢	王新里

2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	中国证券报
登载基金年度报告的管理人互联网网址	http://www.bosera.com

基金年度报告备置地点	基金管理人、基金托管人处
------------	--------------

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
会计师事务所	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2022 年	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
本期收入	113,099,471.48	80,106,023.31
本期净利润	38,800,951.59	26,854,483.37
本期经营活动产生的现金流量净额	93,837,850.01	70,070,593.31
期末数据和指标	2022 年末	2021 年末
期末基金总资产	2,522,822,547.38	2,589,962,777.80
期末基金净资产	2,041,967,244.33	2,081,195,339.78
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	123.55%	124.45%

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2022 年	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021
-------	--------	-------------------------------

		年 12 月 31 日
期末基金份额净值	2.2689	2.3124
期末基金份额公允价值参考净值	2.2865	2.3556

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	86,611,719.23	0.10	-
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	78,029,047.04	0.09	-
2021 年度	24,659,143.59	0.03	-

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	38,800,951.59	-
本期折旧和摊销	58,317,305.40	-
本期利息支出	13,416,254.79	-
本期所得税费用	-17,049,571.09	-
本期税息折旧及摊销前利润	93,484,940.69	-
调增项		
1. 基础设施项目资产减值准备的变动	144,414.55	-
2. 应收和应付项目的变动	3,181,737.56	-
3. 未来合理的相关支出预留	4,166,146.26	注 1
调减项		
1. 支付的利息及所得税费用	-14,365,519.83	注 2
本期可供分配金额	86,611,719.23	-

注：1：未来合理的相关支出预留 2022 年度支出的前期已预留的基金管理费、托管费、

中介费用、其他运营及税费支出 9,086,714.59 元, 2022 年度末为未来支出合理预留的上述费用-4,339,898.38 元, 以及 2022 年末为未来支出合理预留的重大资本性支出-580,669.85 元。

2: 支付的利息及所得税费用包含了本报告期内实际实付的利息费用、所得税费用及因内部购债利息收入产生的增值税税费。

3.3.2.2 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

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

根据《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》(以下简称“《招募说明书》”)预测的年化可供分配金额 92,672,020.82 元, 本报告期实现可供分配金额为 86,611,719.23 元, 完成《招募说明书》预测的 93.46%。主要受本年度宏观经济及疫情持续反复影响, 出租率及回款率水平未达预期。基金管理人将联合运营管理机构, 加大招商及推广力度, 积极导入客户资源, 尽快将出租率恢复至 2021 年底的水平。

较《招募说明书》披露细项上, 主要差异有: (1) “应收和应付项目的变动”大于《招募说明书》预测, 为全额化解免租事项对投资人享有的可供分配金额影响, 本年度“应收和应付项目的变动”中增加了因免租事项导致的计划管理人垫资 916.59 万元。剔除上述影响后, “应收和应付项目的变动”及“未来合理的相关支出预留”较《招募说明书》同时减少, 主要是 21 年的运营管理费 22 年支付, 而 22 年由于运营管理费的减免无需进行相关计提及费用预留。

3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

根据《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定, 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。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 312,113.51 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，虽受国内宏观经济低迷及疫情反复的持续影响，基础设施项目公司承受了较大的运营压力，但整体运营情况仍维持较为稳定的态势，展现了良好的经营韧性。本报告期内平均可出租面积 94,064.13 平方米，平均实际出租面积 79,773.10 平方米，全年平均出租率 85%，平均月租金 120.29 元/平方米。整体来看，本季度基础设施资产的招商情况有所回暖，运营管理团队仍在积极采取相应措施加速推进储备客户签约并增加客户储备。但由于产业园租赁市场受疫情的影响有一定程度的滞后性，预计未来一段时间内基础设施资产的租赁招商仍将承受一定的压力。

本报告期内累计减免租金 2,039.43 万元，减免管理费 1,122.84 万元，计划管理人垫资 916.59 万元，免租事项对投资人享有的可供分配金额影响已在当期全额化解。截至四季度末，免租协议已全部签署，总减免额未超出本基金 2022 年 7 月公告的预计减免额 2,085.01 万元。

本报告期内，项目公司实现营业收入 11,015.64 万元，预算完成率 76%，主要原因系两方面的原因：一是大部分租户免租协议在本期签署，减免租金收入为 2,039.43 万元，剔除免租影响后，全年累计收入预算完成率为 90%；二是受本年宏观经济低迷及疫情反复的持续影响，部分租户出现到期不续约或提前退租等情况，出租率出现了小幅震荡，租金收入较 2021 年同期下降。但项目成本总体控制良好，本报告期内实际成本支出 1,343.32 万元，预算完成率为 59%，剔除管理费减免影响后，成本预算完成率为 90%。

截至 2022 年 12 月 31 日，万融大厦租户行业中，新一代信息技术、物联网、电子商务和文化创意租赁面积合计占比 77%。万海大厦租户行业中，新一代信息技术、物联网、电子商务和文化创意租赁面积合计占比 66%。租户结构与《招募说明书》披露的租户结构差异不大，继续保持与蛇口网谷产业园的新一代信息技术、物联网、电子商务、文化创意四大核心产业集群定位匹配。租户结构具有较强的产业集聚性，保障了基础设施项目租户的稳定性。

4.2 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

2022 年，面对宏观经济下行、疫情反复、房地产低迷等不利因素，产业园区行业也受到

较大冲击，但作为科技创新的“抓手”，产业园区仍得到了政府、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。

基础设施项目所在的蛇口网谷是国家级双创示范基地——招商局双创示范基地的主要载体，也是“中国互联网南方总部基地和应用示范基地”，定位为科技与文化高度融合的创新创业示范基地，由新一代信息技术、电子商务、物联网、数字创意四大核心产业及其他多元产业构成，是深圳市最具代表性和最具活力的文化与科技融合类产业园之一。

近年来蛇口网谷已成为产业园区数字化升级转型的先锋与榜样。在智慧化运营和精细化管理上，蛇口网谷运用招商蛇口自主开发的一体化数智平台——InPark（智慧园区运营管理系统），将园区运营化繁为简。通过 InPark，客户服务、园区运营都可在线上进行，一系列政策、金融、人才服务等园区活动，都在线上进行发布推广，能够更有针对性、有效地把服务落到实处。企业在 APP 上提交服务申请，能够实时跟踪处理进度。企业员工还可以在 InPark 上，享受园区的各种折扣优惠、商家优惠信息等。防疫期间，蛇口网谷推出了与南山区政务数据联动的智慧门禁功能，保障企业客户在园区通行畅通。

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：

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

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

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

4.3 基础设施项目运营相关财务信息

4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

4.3.1.1 基础设施项目公司名称：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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日		上年同期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	95,403,048.62	86.61%	68,264,261.23	88.75%
2	物业收入	14,753,308.36	13.39%	8,650,057.11	11.25%
3	其他收入	-	-	-	-
4	合计	110,156,356.98	100.00%	76,914,318.34	100.00%

4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.2.1 基础设施项目公司名称：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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日		上年同期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁成本	1,831,988.53	13.73%	732,507.56	6.10%
2	物管费成本	11,512,311.74	86.27%	7,564,982.05	62.97%
3	运营管理成本	-	-	3,716,641.78	30.94%
4	其他成本/费用	-	-	-	-
5	合计	13,344,300.27	100.00%	12,014,131.39	100.00%

4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

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

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	上年同期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利润金额	营业收入-营业成本	万元	9,681.21	6,490.02
2	毛利润率	毛利润/营业收入	%	87.89%	84.38%
3	净利率（注 1）	净利润/营业收入	%	-8.69%	3.82%
4	净利率-不扣除基金层面提取部分（注 1）	（净利润+基金层面提取部分）/营业收入	%	86.03%	72.54%
5	息税折旧前净利率	息税折旧前利润/营业收入	%	86.03%	82.15%

注：1：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率为 86.03%。

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

序号	指标名称	指标含义说明及 计算公式	指标单 位	本期（2022 年 1 月 1 日 -2022 年 12 月 31 日）	上年同期（2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	平均可出租面积	报告期内全年累计 可出租面积/12	平方米	94,064.12	94,064.12
2	平均实际出租面 积	报告期内累计实际 出租面积/12	平方米	79,773.10	82,076.82
3	平均出租率	平均实际出租面积/ 平均可出租面积	%	85%	87%
4	平均月租金	报告期内累计租金 收入/报告期内平均 实际出租面积/12	元/平 方米	120.29	122.85

4.5 基础设施项目公司经营现金流

4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

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

本报告期，基础设施项目公司经营活动现金流流入合计 11,785.55 万元，主要包括租金收入、物业管理费收支差、押金收入以及预收款项；经营活动现金流流出合计 3,668.61 万元，主要包括支付 2021 年度所得税、2022 年房产税、增值税等税费 2,666.52 万元，支付维修费、佣金、运营管理等成本支出 472.92 万元，支付押金及内部单位往来款 528.03 万元。

4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

截至本报告期末，基础设施项目出租面积 79,621.03 平方米，租户 199 家，不存在单一客户租金占比较高的情况。

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

2022 年四季度万海大厦及万融大厦疫情防控趋于稳定，市场活跃度较前三季度有所复苏。然而，受宏观经济低迷及疫情影响，整体租赁市场受疫响呈的情况表现出一定程度的滞后性，呈现出新租户租赁单价小幅下降或免租期延长、园区部分客户续租情况不及预期、租

金催缴难度加大等情况，在一定程度上影响了基础设施项目的经营。

基金管理人将协同运营管理机构，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。

针对项目公司部分租户提前退租及欠租情况，外部运营管理机构已积极沟通、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。

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

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

借款主体：深圳博海产业园管理有限责任公司

借款对象：招商银行股份有限公司深圳分行

借款形式：并购贷款，用于支付股权交易对价

借款金额：人民币 3 亿元整

借款利率：固定利率 3.50%/年

借款起始日：2021 年 6 月 7 日

借款到期日：2026 年 6 月 7 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：截至本报告期末，本年度累计偿还利息金额 10,645,833.33 元，本金金额 0.00 元；累计共计偿还利息金额 16,362,500.00 元，本金金额 0.00 元。

期末本金余额：人民币 3 亿元整。

4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.6.3 对基础设施项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.7 基础设施项目投资情况

4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本基金于 2022 年 9 月 28 日发布了《博时基金管理有限公司关于决定博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金拟新购入基础设施项目的公告》，经博时基金管理有限公司（以下简称“本基金管理人”）内部决策，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”）拟申请扩募并新购入基础设施项目。

博时基金管理有限公司（以下简称“本基金管理人”）于 2022 年 9 月 29 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可申请受理单》、深圳证券交易所（以下简称“深交所”）出具的《关于受理博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金变更及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通知》。中国证监会对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”）的变更注册申请材料进行了审查，深交所对本基金的变更申请及基础设施资产支持证券相关申请材料进行了审查，决定对相关申请予以受理。

本报告期内，本基金暂未收到中国证监会和深交所进一步的公开反馈。

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

报告期内，除本基金 2022 年 9 月 28 日公告的扩募项目外，无其他购入或出售基础设施项目的情况。截止 2022 年 12 月 31 日，本基金收盘价为 2.975 元，较发行价涨幅为 28.79%。

4.8 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

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

(i) 招商蛇口产业园 1 期专项计划将其持有的深圳市万海大厦管理有限公司（以下简称“万海大厦项目公司”）的 100%股权向招商银行提供股权质押担保；

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

4.9 基础设施项目相关保险的情况

基础设施项目于 2022 年 3 月 23 日向中国人民保险财产有限公司深圳分公司购买财产

一切险（含建筑物结构、机械设备及地震扩展条款的附加险）、公共责任保险，保险期限为 2022 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日，本报告期内未发生财产一切险及公共责任保险出险事项，将于 2023 年 3 月 31 日之前完成下一年度续保事宜。

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

本项目所属的蛇口网谷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。

1、城市经济发展情况

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。在疫情冲击下，深圳市 2022 年全市地区生产总值 3.24 万亿元，增速 3.3%；地方一般公共预算收入 4,012 亿元，同比小幅降低 0.6%；固定资产投资约 9,000 亿元，同比增长 8.4%；社会消费品零售总额 9,708 亿元，同比增长 2.2%；进出口总额 3.7 万亿元，同比增长 3.7%，其中出口增长 13.9%，总量连续 30 年居内地城市首位。深圳 2022 年全社会研发投入占地区生产总值比重 5.49%，其中：基础研究投入占全社会研发投入的 7.25%，企业研发占全社会研发投入的 94.0%；新增国家高新技术企业 2,043 家，总量达 2.3 万家。2022 年，深圳市工业生产总产值、工业增加值实现全国城市“双第一”，深圳高新区综合排名全国第二，PCT 国际专利申请稳居全国城市首位，深港穗科技集群连续 3 年排名全球第 2。

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。2022 年，南山区全区地区生产总值 8,036 亿元，增速 3.3%，近 3 年以来 GDP 累计增长近 2000 亿元。2022 年，南山区规模以上工业增加值 2,078 亿元，首次突破 2,000 亿大关，同比增长 6.2%，已成为了南山区经济发展的主引擎。同时，南山前海蛇口自贸片区入选国家进口贸易促进创新示范区，2022 年实际使用外资 110 亿美元，区域经济发展情况良好。

2、城市产业规划情况

深圳在 2022 年 7 月发布重磅文件发布重磅文件——《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先进的先进制造业中心”，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。

同时，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。

3、项目发展改善预期

2022 年 11 月 28 日，深圳地铁 12 号线全线通车，其中“花果山”站距离本项目万海大厦仅约 300 米，在较大程度上进一步提升了本项目公共交通的便捷性。

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。

同时，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 1 季度启动，计划在 2023 年内完工，工程施工阶段将对本项目交通情况造成一定程度的影响。改造完成后，预计将进一步提升本项目品质。

本基础设施项目预计 2023 年内将对园区景观进行改造，解决首层空间因被植被遮挡、慢行路径不通畅等功能性问题，增加商铺的昭示性；结合南海大道改造，通过内外部的工程衔接共同来实现园区空间环境的提升。

4、项目片区市场情况

根据戴德梁行研究部的相关数据，2022 年四季度，深圳甲级写字楼市场新增供应 11.4 万平方米，全市总存量 724.4 万平方米，单季净吸纳量 7.6 万平方米。受长时间疫情扰动，需求长期走弱，平均租金变动结束了连续 7 个季度环比变化幅度小于 1 个百分点的相对平稳态势，四季度深圳甲级写字楼平均租金为每月每平方米 203.5 元，环比下降 1.8%、同比下降 3.3%；年底全市空置率为 22.8%，较 2021 年底上升 3.6 个百分点。

2022 年，深圳甲级写字楼全年净吸纳量 22.2 万平方米，较 2021 年锐减 66.3%；实际共有 59.8 万平方米甲级写字楼投入使用，仅为 2021 年末预测数量的半数，主要原因系疫情因素导致的工期及招商进度延后，较大规模的延期项目或将加剧 2023 年新增供应的竞争，市场竞争压力依然严峻。

根据戴德梁行公布的研究报告，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 2022 年年末存量研发楼 337.18 万方，年末空置率 15.6%，全年净吸

纳量为-2.09 万方，平均月租金 152 元/平方米，较年中情况，空置率上升 0.2 个百分点，租金下降 0.7%。2022 年下半年，基础设施项目周边同类物业的月租金水平处于 90-120 元/平方米区间，出租率及租金呈较上半年呈小幅下滑态势。

从上述可比片区及周边同类项目的情况来看，本项目整体运营情况与市场表现较为一致，出租率及租金水平整体维持在市场合理范围。

5、其他影响因素

本报告期内，万海大厦及万融大厦四季度疫情防控趋于稳定，市场活跃度较前三季度有所复苏。然而，受宏观经济低迷及疫情影响，整体租赁市场受疫响呈的情况表现出一定程度的滞后性，呈现出新租户租赁单价小幅下降或免租期延长、园区部分客户续租情况不及预期、租金催缴难度加大等情况，预计仍将在一定程度上影响基础设施项目的中短期经营。

基金管理人将协同运营管理机构，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，努力达成回款率目标，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。

总的来说，虽然我国内外部经济环境仍有较高的不确定性，疫情尾部效应可能导致市场的修复可能徐缓而波折，租金、空置率维持在中短期内仍承受较高压力，但随着“稳增长、保主体、扩内需”成为经济发展主旋律，在一定程度将改善企业信心和市场预期，释放更多企业新设需求。同时，凭借相较于甲级写字楼明显的租金优势以及科技产业聚集和优良的楼宇品质，区位优、品质高的产业园区对各战略新兴产业中蓬勃发展的初创、独角兽、专精特新等企业仍具有较强的吸引力，在市场波动环境下为产业园的稳定运营提供有效支持。

4.11 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。

截至 2022 年底，免租协议已全部签署完毕，本年度累计减免小微企业及个体工商户租

户租金 2,039.43 万元，总减免金额未超出本基金 2022 年 7 月公告的预计减免额 2,085.01 万元。同时，本基金已通过减免管理费的方式，在当期全额化解了免租事项对可供分配金额的影响。

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。

§ 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	230,147.11
4	其他资产	-
5	合计	230,147.11

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、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》和《项目公司业务管理权责表》。

报告期内，本基金增聘李慧娟女士新任基金经理，并于 2022 年 8 月 3 日发布了基金经理变更的公告，基金经理变更为胡海滨、王翹楚、刘玄、李慧娟。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	-	0.3	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	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

					<p>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 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”</p>	<p>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。</p>
--	--	--	--	--	---	---

					<p>项目存续期的运营管理工作，主要负责公募基金、基础设施资产的运营潜在风险分析、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</p>	
--	--	--	--	--	---	--

					理经验要求。	
胡海滨	基金经理	2021-06-07	-	8.1	胡海滨先生于2015年起至今，期间负责过康景资产支持专项计划、合生资产支持专项计划、时代物业资产支持专项计划、上海电气资产支持专项计划、博时招蛇产业园 REIT 等多只资产证券化/基础设施物业/基础设施 REITs 项目的投资管理	胡海滨先生，硕士。2005年起先后在联想(北京)有限公司、信达证券、长城证券工作。2020年加入博时基金管理有限公司。曾任投资经理。现任博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(2021年6月7日一至今)的基金经理。
王翹楚	基金经理	2021-06-07	-	10.3	王翹楚女士于2012年至2015年期间参与了贵州公路、成自泸高速、四川成	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

					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园区基金、宁波工业物流基金、云南建工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。	(2021 年 6 月 7 日一至今)的基金经理。
刘玄	基金经理	2021-06-07	-	12.1	刘玄先生于 2010 年至 2015 年先后	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、

					<p>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</p>	<p>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>
--	--	--	--	--	--	---

					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。	
--	--	--	--	--	---------------------------------------	--

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

6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

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

6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

报告期内，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 30,500,000 和 45,500,000 元的合格投资，基金管理人综合考虑 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、申赎费用等情况选择投资。

为满足本基金分红需要，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 25,513,672.72 元和 30,615,606.57 元。

截至 2022 年 12 月 31 日，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 12,049,937.78 元和 23,253,322.06 元。截止 2022 年 12 月 31 日托

管户余额 230,122.47 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，收益分配基准日为 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。

本基金于 2022 年 12 月 21 日（场外）、12 月 22 日（场内）进行了 2022 年度第一次现金分红，收益分配基准日为 2022 年 9 月 30 日，每 10 份基金份额发放红利 0.5660 元人民币，分红金额为 50,939,457.98 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 2021 年 10 月 1 日至收益分配基准日 2021 年 12 月 31 日期间的累计可供分配金额为人民币 28,178,775.16 元，2022 年 4 月实际的分红比例为 96%，每 10 份基金份额发放红利 0.3010 元人民币。本基金 2022 年 1 月 1 日至收益分配基准日 2022 年 9 月 30 日期间的本年累计可供分配金额为人民币 50,945,639.64 元，2022 年度 12 月实际分红比例为 100%，每 10 份基金份额发放红利 0.5660 元人民币。

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

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

1. 宏观经济概况

2022 年，在世纪疫情反复延宕与国际环境百年变局交织严峻形势的影响下，全球流动性快速收缩、世界经济滞胀风险快速增加，国内经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力叠加，上半年经济一度出现下滑态势。面对困难局面，党中央、国务院果断决策，及时出台稳经济政策举措，坚持稳中求进工作总基调，统筹国内国际两个大局，统筹疫情防

控和经济社会发展，统筹发展和安全，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，加大宏观调控力度，有效应对超预期因素冲击，国民经济逐步回稳向好。三季度以来，国民经济顶住压力逐步回稳，全年经济总量持续扩大，社会生产力继续提升，综合国力和国际影响力得到增强。

2022 年，我国经济总量和人均水平持续提高，对世界经济增长贡献位居全球前列。其中：经济总量突破 120 万亿元，继 2020、2021 年连续突破 100 万亿、110 万亿后，再次跃升新台阶，按年平均汇率折算达 18 万亿美元，稳居世界第二位；人均国内生产总值 85,698 元，按年平均汇率折算保持在 1.2 万美元以上，超过全球平均水平，稳居中高收入国家行列；国内生产总值增长 3.0%，快于美国 2.1%、德国 1.9%、法国 2.6%等主要经济体增速，对世界经济增长贡献率近 20%，仍是世界经济增长的重要引擎和稳定力量。

2022 年，根据国家统计局发布的全国主要经济指标和国民经济运行情况显示：

GDP 持续增长：经初步核算，2022 年国内生产总值（GDP）1,210,207 亿元，按不变价格计算，同比增长 3.0%。分产业看，第一产业增加值 88,345 亿元，同比增长 4.1%；第二产业增加值 483,164 亿元，增长 3.8%；第三产业增加值 638,698 亿元，增长 2.3%。从环比看，四季度国内生产总值与三季度持平。

CPI 温和上涨：2022 年国居民消费价格（CPI）同比上涨 2.0%，扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.9%。从环比看，四季度消费价格与三季度持平，其中：12 月份居民消费价格同比上涨 1.8%，环比持平。

PMI 持续下行：2022 年 12 月，综合 PMI 产出指数持续由三季度末的 50.9%持续下行至 42.6%，较 11 月环比下降 4.5 个百分点。四季度 PMI 整体呈持续下行的承压态势，制造业生产景气水平收缩压力加大。其中：12 月的制造业 PMI 为 47.0%，低于三季度末的 50.1%基本持平；非制造业 PMI 自三季度末的 50.6%持续下行至 41.6%。三大 PMI 指数均低于临界点，表明我国企业生产经营活动总体处于放缓区间，经济景气水平总体有所回落。

工业运行总体稳定：2022 年，全国规模以上工业生产保持稳定恢复态势，增加值同比增长 3.6%。其中：高技术制造业引领作用增强，增加值同比增长 7.4%，对规模以上工业增长的贡献率为 32.4%，较上年提高 3.8 个百分点；装备制造业保持较快增长彰显工业经济韧性，增加值同比增长 5.6%，高于全部规模以上工业平均水平 2.0 个百分点。

服务业保持增长：2022 年，服务业增加值 638,698 亿元，同比增长 2.3%，占国内生产总值的 52.8%，对国民经济增长贡献率为 41.8%，拉动国内生产总值增长 1.3 个百分点。其中新动能持续壮大，2022 年信息传输、软件和信息技术服务业，金融业增加值分别增长 9.1%、

5.6%，有力支撑了服务业经济恢复。12 月份，由于疫情持续影响，服务业加速探底，服务业商务活动指数为 39.4%，较上月环比下降 5.7 个百分点，连续 6 个月环比下降，连续 4 个月运行在 50% 以下。

社会消费品销售逐步止跌：2022 年，社会消费品零售总额 439,733 亿元，同比下降 0.2%。从经营单位地区看，城镇消费品零售额 380,448 亿元，同比下降 0.3%；乡村消费品零售额 59,285 亿元，与上年基本持平。从消费类型看，商品零售 395,792 亿元，同比增长 0.5%；餐饮收入 43,941 亿元，同比下降 6.3%。另外，基本生活类商品消费稳定增长，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额分别增长 8.7%、5.3%；网上零售额 137,853 亿元，增长 4.0%，其中实物商品网上零售额同比增长 6.2%。

固定资产投资所有分化：2022 年，全国固定资产投资（不含农户）572,138 亿元，同比增长 5.1%。分领域看，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长 4.9%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 10.0%。分登记注册类型看，内资企业固定资产投资同比增长 5.5%，港澳台商企业同比增长 0.2%，外商企业同比下降 4.7%。

就业形势总体稳定：2022 年，受疫情影响，城镇调查失业率有所波动，但就业形势总体保持稳定。12 月份，随着疫情防控措施优化调整，复工复产、复商复市得到推进，加之春节临近部分劳动力返乡，退出劳动力市场，就业人员、失业人员均有所减少，城镇劳动参与率下降 1.1 个百分点，城镇调查失业率相应下降，12 月份城镇调查失业率为 5.5%，比 11 月份下降 0.2 个百分点。其中，就业主要群体保持稳定，青年劳动力就业形势有所改善，12 月份，25-59 岁就业主体劳动力城镇调查失业率为 4.8%，环比下降 0.2 个百分点，全年整体保持在 5% 左右的较低水平；16-24 岁城镇青年劳动力调查失业率为 16.7%，较 7 月份最高点下降 3.2 个百分点。

居民可支配收入平稳增长：2022 年，全国居民人均可支配收入 36,883 元，同比名义增长 5.0%；扣除价格因素实际增长 2.9%。其中：城镇居民人均可支配收入 49,283 元，同比名义增长 3.9%，实际增长 1.9%；农村居民人均可支配收入 20,133 元，同比名义增长 6.3%，实际增长 4.2%。

居民消费支出增速回落：2022 年，全国居民人均消费支出 24,538 元，同比名义增长 1.8%，扣除价格因素影响实际下降 0.2%。其中：城镇居民人均消费支出 30,391 元，名义增长 0.3%，实际下降 1.7%；农村居民人均消费支出 16,632 元，名义增长 4.5%，实际增长 2.5%。

总的来看，我国经济克服多重超预期冲击的不利影响，主要指标恢复回稳，保持在合理区间，积极因素累积增多。但也要看到，外部环境更趋复杂严峻，国内经济恢复基础仍不牢

固。可以预见的是，我国将坚持做好“六稳”“六保”工作，狠抓相关政策落实见效，充分释放政策效能，着力保市场主体稳就业稳物价，扩大有效需求，推改革激活力，巩固经济恢复发展基础，保持经济运行在合理区间，国内经济仍将以稳字当头、稳中求进作为主基调。

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，为投资者提供了稳定的投资回报。

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，因此也保证了稳定增长的回报。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，为投资者提供了稳定的投资回报。

（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。

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、科技园；随着长江经济带上升为国家战略，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%。

（3）行业未来发展趋势

中国产业园区行业坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，将进一步加快园区转型升级，促进园区体制机制创新，完善园区管理制度和政策体系，进一步增强园区功能优势。坚持改革创新，强化精简高效的管理特色；坚持规划引领，完善空间布局 and 数量规模；坚持集聚力约，发挥规模经济效应；坚持发展导向，构建长效机制，开创中国产业园区行业持续健康发展的新局面。未来发展趋势主要展现出以下几点特征：

（i）产业迭代加快：由于信息安全、反垄断、反对资本无序扩张等原因，传统互联网巨头发展受阻，新能源、新一代移动互联网、新消费等战略新兴产业崛起。2023 年国家将加快构建现代化产业体系，园区更应该深耕产业，洞察产业变迁的趋势，抓住新科技、新消费等新兴产业的战略窗口期。

（ii）政策力度加大：为了提振地方经济，预计各地经济刺激政策将密集出台，政策创新力度大，将成为园区差异化竞争力来源。例如深圳规划建设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。未来，我国产业园区将形成多层次、系统化的政策集成创新体系，各地园区应及早布局。重点研究国家纲领性文件、国家部委政策、地方政策等纵向政策体系，形成立体的体系化园区政策。

（iii）招商手段创新：随着我国产业园区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，2023 年越来越多的园区将跳出传统的“关系+展会+人海”招商模式，采用“链式+基金+市场”等创新招商模式。产业基金也越来越成为园区招商的利器，更是目标企业最为关注的因素之一。产业链的上、下游企业对园区的要求不再只是停留在满足于办公设施物理空间、人力培训、法律咨询、商标申报等基础服务的提供，更加需要成长中各个阶段所需要的租金入股、PE 退出等投资支持。

(iv) 运营提升加速：2023 年园区运营服务的重要性将继续提升，从园区开发商向运营服务商、产业投资商转型的趋势加速。园区需要打造“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，分享园区企业的超额收益。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”，呈加速态势，将园区运营服务体系智慧化，提高服务品质。

(v) 市场增量较大：2023 年，新建园区与存量资产将持续入市，使得园区存量资产进步增加，各地产业园区通过下调工业用地出让年限、推行工业用地“先租后让，达产出让”等方式，为高精尖产业重点项目留足产业化空间。例如深圳提出将按照每年建设不少于 2,000 万平方米、连续实施 5 年的进度，向企业提供“工业上楼”定制化产业空间。园区存量空间的释放对于产业园区运营商而言，既意味着市场拓展的新机遇，也对园区运营能力提出了更大挑战。

6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

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

6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

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

报告期内，公司根据法律、法规的规定及公司内部管理需求，进一步完善投资管理相关

的管理机制，制定了《公募基金池管理办法》、《金融工具分类制度》、《金融工具减值制度》等，修订了《债券池管理办法》、《股票池管理办法》、《科创板投资管理制度》、《流动性风险管理制度》等制度文件。系统建设方面，持续对“博时产品管理系统”、“新一代决策支持系统”、“指标中心”、“金手指估值系统”、“统一风险管理平台”等管理平台进行迭代更新，进一步提升公司市场体系、投研体系、后台运作、风险合规管理的系统支持能力。基金销售方面，在新基金发行和老基金持续营销的过程中，严格规范基金销售业务，按照法规及内部制度的规定，审查宣传推介材料，选择有代销资格的代销机构销售基金，并努力做好投资者教育工作。

6.9 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

§ 7 托管人报告

7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

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。

本年度报告中利润分配情况真实、准确。

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

本年度报告中财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告内容真实、准确，不

存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

§ 8 资产支持证券管理人报告

8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人遵规守信及履职情况的说明

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

§ 9 外部管理机构报告

9.1 报告期内本基金外部管理机构遵规守信及履职情况的说明

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

本报告期内，本基金运营管理机构招商创业严格遵守公募 REITs 上市各项监管规定，落实基金管理方要求，履行委托运营管理协议要求，关键考核指标达标。主要履职内容包括：项目招商及经营管理、项目疫情防控、客户服务及物业公司管理、履行运营管理协议约定的其他职责等。

物业管理机构招商物业在 2022 年物业管理期间，积极落实运营方及基金管理人要求，按照物业管理协议履行物业管理职责，总体表现较好，完成了物业管理协议合同约定的服务内容，关键考核内容达标。

9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明

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

报告期内，因外部运营管理机构人员内部调整，负责本基金基础设施项目运营管理团队负责人于 2022 年 3 月更换，更换后的负责人产业园区管理经验丰富，具有 5 年以上基础设施项目运营经验。更换交接手续完备，基金管理人对交接事项进行了监督。

§ 10 审计报告

普华永道中天审字(2023)第 22212 号

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

10.1 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“博时招商蛇口产业园 REIT”)的财务报表,包括 2022 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表,2022 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益(基金净值)变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制,公允反映了博时招商蛇口产业园 REIT 2022 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2022 年度的合并及个别经营成果和现金流量。

10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于博时招商蛇口产业园 REIT,并履行了职业道德方面的其他责任。

10.3 其他信息

博时招商蛇口产业园 REIT 的基金管理人博时基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括博时招商蛇口产业园 REIT 2022 年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息

是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

10.4 管理层和治理层对财务报表的责任

博时招商蛇口产业园 REIT 的基金管理人博时基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

基金管理人治理层负责监督博时招商蛇口产业园 REIT 的财务报告过程。

10.5 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

普华永道中天 会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师

薛竞 沈兆杰

上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼

2023 年 3 月 16 日

10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2022 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 2,511,000,000 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	31,092,933.80	25,930,122.95
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	11.5.7.2	35,323,499.38	50,392,731.09
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.3	2,751,733.11	1,084,983.81
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-

投资性房地产	11.5.7.4	2,436,798,214.05	2,495,115,519.45
固定资产		-	-
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	11.5.7.5	15,788,435.52	15,788,435.52
长期待摊费用	11.5.7.6	179,810.50	179,810.50
递延所得税资产	11.5.7.7	-	9,413.12
其他资产	11.5.7.8	887,921.02	1,461,761.36
资产总计		2,522,822,547.38	2,589,962,777.80
负债和所有者权益		本期末	上年度末
		2022年12月31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	11.5.7.9	3,104,149.46	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		312,113.51	157,205.92
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.10	2,242,935.27	15,283,760.98
应付利息		-	-

应付利润		-	-
合同负债		-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	11.5.7.11	300,320,833.33	300,320,833.33
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.7	141,226,732.51	158,288,216.71
其他负债	11.5.7.12	33,648,538.97	29,538,478.79
负债合计		480,855,303.05	508,767,438.02
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.13	900,000,000.00	900,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.14	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	11.5.7.15	-37,032,755.67	2,195,339.78
所有者权益合计		2,041,967,244.33	2,081,195,339.78
负债和所有者权益总计		2,522,822,547.38	2,589,962,777.80

注：报告截止日 2022 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.2689 元，基金份额总额 900,000,000.00 份。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.17.1	230,147.11	1,672,285.61

结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11.5.17.2	2,078,800,000.00	2,078,800,000.00
其他资产		-	-
资产总计		2,079,030,147.11	2,080,472,285.61
负债和所有者权益		本期末	上年度末
		2022年12月31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		312,113.51	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		730,000.00	800,000.00
负债合计		1,042,113.51	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		-1,011,966.40	-1,098,893.49
所有者权益合计		2,077,988,033.60	2,077,901,106.51
负债和所有者权益总计		2,079,030,147.11	2,080,472,285.61

注：报告截止日 2022 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.2689 元，基金份额总额 900,000,000.00 份。

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 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 12 月 31 日	2021 年 6 月 7 日（基 金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
一、营业总收入		111,298,165.41	78,908,194.05
1. 营业收入	11.5.7.16	110,156,356.98	76,914,318.34
2. 利息收入		13,265.65	1,601,144.62
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.17	1,060,047.58	392,731.09
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		68,495.20	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		91,348,040.98	60,494,217.34
1. 营业成本	11.5.7.16	71,661,605.67	43,596,974.26
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	11.5.7.18	7,976,092.49	4,693,401.15
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用		-8,798.00	1,000.00
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.19	10,497,931.91	7,467,408.46
8. 管理人报酬		-	3,755,023.75
9. 托管费		312,113.51	177,711.04
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	11.5.7.20	144,414.55	-126,710.81
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	11.5.7.21	764,680.85	929,409.49
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		19,950,124.43	18,413,976.71
加：营业外收入	11.5.7.22	1,801,306.07	1,197,829.26
减：营业外支出		50.00	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		21,751,380.50	19,611,805.97
减：所得税费用	11.5.7.23	-17,049,571.09	-7,242,677.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		38,800,951.59	26,854,483.37
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		38,800,951.59	26,854,483.37
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		38,800,951.59	26,854,483.37

11.2.2 个别利润表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 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 12 月 31 日	2021 年 6 月 7 日（基 金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
一、收入		79,158,186.87	26,289,065.68
1. 利息收入		6,149.39	1,599,064.54
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		79,152,037.48	24,690,001.14
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
8. 其他业务收入		-	-
二、费用		1,042,212.74	2,728,815.58
1. 管理人报酬		-	1,750,674.54
2. 托管费		312,113.51	177,711.04
3. 投资顾问费		-	-
4. 利息支出		-	-
5. 信用减值损失		-	-
6. 资产减值损失		-	-
7. 税金及附加		-	-
13. 其他费用		730,099.23	800,430.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		78,115,974.13	23,560,250.10
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		78,115,974.13	23,560,250.10
五、其他综合收益的税后净额		-	-

六、综合收益总额		78,115,974.13	23,560,250.10
----------	--	---------------	---------------

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日 (基金合同生效日) 至 2021 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		106,960,545.67	80,273,073.62
2. 处置证券投资收到的现金净额		56,129,279.29	-
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		236,506.44	1,600,954.37
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.24.1	10,791,843.54	4,835,292.66
经营活动现金流入小计		174,118,174.94	86,709,320.65
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		898,385.10	914,304.60
9. 取得证券投资支付的现金净额		40,000,000.00	-
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		-	-
13. 支付的各项税费		29,604,281.30	11,810,095.07

14. 支付其他与经营活动有关的现金	11. 5. 7. 24. 2	9, 777, 658. 53	3, 914, 327. 67
经营活动现金流出小计		80, 280, 324. 93	16, 638, 727. 34
经营活动产生的现金流量净额		93, 837, 850. 01	70, 070, 593. 31
二、投资活动产生的现金流量：			
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17. 收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	2, 342, 763, 615. 85
20. 支付其他与投资活动有关的现金	11. 5. 7. 24. 3	-	50, 000, 000. 00
投资活动现金流出小计		-	2, 392, 763, 615. 85
投资活动产生的现金流量净额		-	-2, 392, 763, 615. 85
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	-
22. 取得借款收到的现金		-	300, 000, 000. 00
23. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	300, 000, 000. 00
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	-
26. 偿付利息支付的现金		10, 645, 833. 33	5, 716, 666. 67
27. 分配支付的现金		78, 029, 047. 04	24, 659, 143. 59
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	1, 234. 50
筹资活动现金流出小计		88, 674, 880. 37	30, 377, 044. 76
筹资活动产生的现金流量净额		-88, 674, 880. 37	269, 622, 955. 24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		5, 162, 969. 64	-2, 053, 070, 067. 30

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		31,092,902.34	25,929,932.70

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日（基金 合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回基础设施投资收到的现金		-	-
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		79,152,037.48	24,690,001.14
3. 处置证券投资收到的现金净额		-	-
4. 买入返售金融资产净减少额		-	-
5. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6. 取得利息收入收到的现金		6,303.61	1,598,885.68
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		79,158,341.09	26,288,886.82
8. 取得基础设施投资支付的现金		-	2,078,800,000.00
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付的各项税费		-	-

13. 支付其他与经营活动有关的现金		2,571,278.33	157,636.48
经营活动现金流出小计		2,571,278.33	2,078,957,636.48
经营活动产生的现金流量净额		76,587,062.76	-2,052,668,749.66
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	-
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16. 赎回支付的现金		-	-
17. 偿付利息支付的现金		-	-
18. 分配支付的现金		78,029,047.04	24,659,143.59
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		78,029,047.04	24,659,143.59
筹资活动产生的现金流量净额		-78,029,047.04	-24,659,143.59
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		-1,441,984.28	-2,077,327,893.25
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		230,122.47	1,672,106.75

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期
----	----

	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	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）	-	-	-	-	-	-	-39,228,095.45	-39,228,095.45
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	38,800,951.59	38,800,951.59
（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	-	-	-	-	-	-	-78,029,047.04	-78,029,047.04
（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	-	-	-	-37,032,755.67	2,041,967,244.33
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 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计

		益 工 具		合 收 益	备 积			
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	900,000,000.00	-	1,179,000,000.00	-	-	-	-	2,079,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	2,195,339.78	2,195,339.78
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	26,854,483.37	26,854,483.37
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-24,659,143.59	-24,659,143.59
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	900,000,000.00	-	1,179,000,000.00	-	-	-	2,195,339.78	2,081,195,339.78

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期							所有者权益
	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日							
	实收	其	资本	其	专	盈	未分配	

	基金	他 权 益 工 具	公 积	他 综 合 收 益	项 储 备	余 公 积	利 润	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）	-	-	-	-	-	-	86,927.09	86,927.09
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	78,115,974.13	78,115,974.13
（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	-	-	-	-	-	-	-78,029,047.04	-78,029,047.04
（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	-	-	-	-1,011,966.40	2,077,988,033.60
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 12 月 31 日							
	实收 基金	其 他 权 益 工 具	资 本 公 积	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	未 分 配 利 润	所 有 者 权 益 合 计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-

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

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4，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：倡方方

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)系由基金管理人博时基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》(以下简称“基金合同”)及其他有关法律法规的规定，经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可(2021)1664号《关于准予博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》和机构部函[2021]1731号《关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金备案确认的函》准予公开募集注册。本基金为契约型封闭式，存续期限为50年，募集金额为人民币2,079,000,000.00元，业经

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并出具了普华永道中天验字(2021)第 0565 号验资报告。

经向中国证监会备案,基金合同于 2021 年 6 月 7 日正式生效,募集基金份额数量为 9 亿份,其中招商局蛇口工业区控股股份有限公司(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。

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”),招蛇 ABS 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)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。

本基金及其子公司合称“本集团”。

本财务报表由本基金的基金管理人博时基金管理有限公司于 2023 年 3 月 16 日批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《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》和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团 2022 年度的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本集团 2022 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2022 年度的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

(a) 同一控制下的企业吸收合并

吸收合并。合并方(或购买方)通过企业合并取得被合并方(或被购买方)的全部净资产,合并后注销被合并方(或被购买方)的法人资格,被合并方(或被购买方)原持有的资产、负债,

在合并后成为合并方(或购买方)的资产、负债。本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时,合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起,本集团开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时,子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本集团为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时,从本集团的角度对该交易予以调整。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款,以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 金融工具

金融工具,是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时,确认相关的金融资产或金融负债。

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融资产划分

为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。于 2022 年 12 月 31 日，本集团未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收款项，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款外，于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用

损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收款项，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

(b) 金融负债

本集团将不能无条件地避免向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务，确认为金融负债，于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

对子公司的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权以及以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产的使用寿命按不动产权剩余使用年限、预计净残值率 5%、年折旧率 2.28%-2.29%。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11.5.4.9 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

11.5.4.10 长期资产减值

投资性房地产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。本集团的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.11 递延所得税资产与递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

11.5.4.12 公允价值计量

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

11.5.4.13 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。本集团根据附注 11.5.4.6 所述金融负债和权益工具的定义就实收基金进行会计分类，无论其分类为金融负债亦或是权益工具，本财务报表均将其列示于所有者权益项下。

11.5.4.14 收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

本集团对外提供经营租赁服务，经营租赁服务的收入确认参见附注 11.5.4.16。物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入。

对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

11.5.4.15 费用

本基金的管理人报酬(包括固定管理费和浮动管理费)和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

11.5.4.16 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为出租人

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

经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的就现有租赁合同达成的租金减免，本集团选择采用简化

方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益。

除上述新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

11.5.4.17 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。

11.5.4.18 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.19 其他重要的会计政策和会计估计

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(a) 商誉减值准备的会计估计

本集团至少每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为

资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计(附注 11.5.4.10)。

(b) 所得税和递延所得税

本集团在深圳市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终的税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

(c) 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或退出使用的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

11.5.6 税项

税种	税率/征收率	税基
----	--------	----

企业所得税(1)	25%	应纳税所得额
增值税(2)	不动产租赁服务：9%； 物业管理服务收入：6%； 贷款服务：征收率 3%	适用一般计税方法，应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入
房产税	1.2%	房屋原值的 70%
土地使用税	6 元/平方米；3 元/平方米	土地使用面积
城市维护建设税	7%	应纳的增值税税额
教育费附加	3%	应纳的增值税税额
地方教育费附加	2%	应纳的增值税税额

(1) 根据财政部、国家税务总局财税[1998]55号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》，对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，股票的股息、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。

(2) 财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《关于明确金融 房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，本基金的主要税项列示如下：

资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(3) 城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	31,092,933.80	25,930,122.95
其他货币资金	-	-
小计	31,092,933.80	25,930,122.95
减：减值准备	-	-
合计	31,092,933.80	25,930,122.95

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
活期存款	31,092,902.34	25,929,932.70
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	31.46	190.25
小计	31,092,933.80	25,930,122.95
减：减值准备	-	-
合计	31,092,933.80	25,930,122.95

11.5.7.2 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 12 月 31 日			上年度末 2021 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价 值变动	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	35,323,499.38	35,323,499.38	-	50,392,731.09	50,392,731.09	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	35,323,499.38	35,323,499.38	-	50,392,731.09	50,392,731.09	-
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 12 月 31 日			上年度末 2021 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动	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	-	-	-	-	-	-

11.5.7.3 应收账款

11.5.7.3.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
1 年以内	2,279,130.03	1,107,114.03
1—2 年	653,499.00	-
小计	2,932,629.03	1,107,114.03
减：坏账准备	180,895.92	22,130.22
合计	2,751,733.11	1,084,983.81

11.5.7.3.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,932,629.03	100.00%	180,895.92	6.17%	2,751,733.11
合计	2,932,629.03	100.00%	180,895.92	6.17%	2,751,733.11
类别	上年度末 2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,107,114.03	100.00%	22,130.22	2.00%	1,084,983.81
合计	1,107,114.03	100.00%	22,130.22	2.00%	1,084,983.81

11.5.7.3.3 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 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	22,130.22	170,527.36	11,761.66	-	-	180,895.92
合计	22,130.22	170,527.36	11,761.66	-	-	180,895.92

11.5.7.3.4 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
深圳九式托育文化有限公司	605,096.00	20.63%	16,260.46	588,835.54
深圳市乐檬德教育咨询有限公司	411,807.00	14.04%	82,361.40	329,445.60
深圳市新视线	346,376.00	11.81%	6,927.52	339,448.48

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
电子商务有限公司				
深圳市甘棠明善餐饮有限公司	320,615.00	10.93%	6,412.30	314,202.70
深圳太平洋联合航空科技有限公司	220,220.00	7.51%	44,044.00	176,176.00
合计	1,904,114.00	64.92%	156,005.68	1,748,108.32

11.5.7.4 投资性房地产

11.5.7.4.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,528,000,000.00	-	-	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	58,317,305.40	-	-	58,317,305.40
本期计提	58,317,305.40	-	-	58,317,305.40
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	91,201,785.95	-	-	91,201,785.95
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	-	-	-	-

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
\在建工程转入				
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,436,798,214.05	-	-	2,436,798,214.05
2. 期初账面价值	2,495,115,519.45	-	-	2,495,115,519.45

11.5.7.5 商誉

11.5.7.5.1 商誉账面原值

单位：人民币元

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

11.5.7.5.2 商誉减值准备

本集团于 2022 年 12 月 31 日进行商誉减值测试。由于项目公司的可收回金额高于其账面价值，故无需计提相关商誉减值准备。

11.5.7.5.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本集团在进行减值测试时，经比较项目公司的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金额。确认可回收金额的关键参数为 2022 年 12 月 31 日本基金交易所收盘价金额 2.975 元。

11.5.7.6 长期待摊费用

单位：人民币元

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

11.5.7.7 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.7.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日		上年度末 2021 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	182,066.99	45,516.75	37,652.45	9,413.12
内部交易未实现利润			-	-
可抵扣亏损	9,746,564.30	2,436,641.08		
合计	9,928,631.29	2,482,157.83	37,652.45	9,413.12

11.5.7.7.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日		上年度末 2021 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产评估增值	574,835,561.42	143,708,890.34	633,152,866.83	158,288,216.71
公允价值变动	-	-	-	-
合计	574,835,561.42	143,708,890.34	633,152,866.83	158,288,216.71

11.5.7.7.3 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	2,482,157.83	-	9,413.12	9,413.12
递延所得税负债	143,708,890.34	141,226,732.51	158,288,216.71	158,288,216.71

11.5.7.8 其他资产

11.5.7.8.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
其他应收款	887,921.02	1,461,761.36
合计	887,921.02	1,461,761.36

11.5.7.8.2 其他应收款

11.5.7.8.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
1 年以内	889,159.09	1,477,283.59
1-2 年	-	-
小计	889,159.09	1,477,283.59
减：坏账准备	1,238.07	15,522.23
合计	887,921.02	1,461,761.36

11.5.7.8.2.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
物业管理酬金结余	889,159.09	1,477,283.59
小计	889,159.09	1,477,283.59
减：坏账准备	1,238.07	15,522.23
合计	887,921.02	1,461,761.36

11.5.7.8.2.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	15,522.23	-	-	15,522.23
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-14,284.16	-	-	-14,284.16
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	1,238.07	-	-	1,238.07

11.5.7.8.2.4 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
深圳市招商物业管理有限公司	889,159.09	100.00%	1,238.07	887,921.02
合计	889,159.09	100.00%	1,238.07	887,921.02

11.5.7.9 应付账款

11.5.7.9.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
----	-------------------------	--------------------------

应付工程款	3,104,149.46	1,560,619.90
合计	3,104,149.46	1,560,619.90

11.5.7.10 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2022年12月31日	上年度末 2021年12月31日
增值税	2,002,620.99	1,852,560.53
消费税	-	-
企业所得税	-	10,864,050.94
个人所得税	-	-
城市维护建设税	140,183.32	116,605.05
教育费附加	100,130.96	67,411.48
房产税	-	2,314,301.54
土地使用税	-	52,953.63
土地增值税	-	-
其他	-	15,877.81
合计	2,242,935.27	15,283,760.98

11.5.7.11 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2022年12月31日	上年度末 2021年12月31日
质押借款	300,000,000.00	300,000,000.00
抵押借款	-	-
保证借款	-	-
信用借款	-	-
未到期应付利息	320,833.33	320,833.33
合计	300,320,833.33	300,320,833.33

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。上述借款将于 2026 年到期，借款利率为 3.5%。

11.5.7.12 其他负债

11.5.7.12.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日	上年度末 2021年12月31日
其他应付款	32,229,767.50	29,087,431.97
预收账款	1,418,771.47	451,046.82
合计	33,648,538.97	29,538,478.79

11.5.7.12.2 预收款项

11.5.7.12.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
预收租金	1,418,771.47	451,046.82
合计	1,418,771.47	451,046.82

11.5.7.12.3 其他应付款

11.5.7.12.3.1 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	22,257,422.49	25,454,033.24
关联方往来款	9,165,877.25	-
预提费用	760,000.00	-
其他	46,467.76	3,633,398.73
合计	32,229,767.50	29,087,431.97

11.5.7.12.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
万海大厦项目各承租人	12,417,146.18	押金保证金
万融大厦项目各承租人	8,571,392.31	押金保证金
合计	20,988,538.49	-

11.5.7.13 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
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

11.5.7.14 资本公积

单位：人民币元

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

11.5.7.15 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	2,195,339.78	-	2,195,339.78
本期利润	38,800,951.59	-	38,800,951.59
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	-78,029,047.04	-	-78,029,047.04
本期末	-37,032,755.67	-	-37,032,755.67

11.5.7.16 营业收入和营业成本

项目	本期 2022年1月1日至2022年12月31日			上期 2021年6月7日(基金合同生效日)至2021年12月31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	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						
租赁收入	58,631,701.87	36,771,346.75	95,403,048.62	42,013,232.67	26,251,028.56	68,264,261.23
物业管理 服务收入	7,883,057.78	6,870,250.58	14,753,308.36	4,755,737.11	3,894,320.00	8,650,057.11
合计	66,514,759.65	43,641,597.33	110,156,356.98	46,768,969.78	30,145,348.56	76,914,318.34
营业成本						
租赁成本	34,384,242.48	23,933,062.92	58,317,305.40	21,272,149.24	14,780,089.07	36,052,238.31
物业管理 服务成本	7,273,037.25	6,071,263.02	13,344,300.27	4,379,145.10	3,165,590.85	7,544,735.95
合计	41,657,279.73	30,004,325.94	71,661,605.67	25,651,294.34	17,945,679.92	43,596,974.26

注：根据本基金管理人于2022年7月14日发布的《关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金采取措施缓释新冠疫情影响的公告》，根据《关于做好2022年服务业小微企业和个体工商户房租减免工作的通知》（国资厅财评[2022]29号）及《深圳市关于应对新冠肺炎疫情进一步帮助市场主体纾困解难若干措施》等文件精神，由项目公司对符合条件的小微企业和个体工商户租户减免3个月租金，在本报告期内共需减免租金(税前)人

人民币 2,039.43 万元。本基金管理人、专项计划管理人、受托运营机构和物业管理机构通过减免各自管理费用及物业酬金等方式，减少免租事宜对基金收益分配的影响。

11.5.7.17 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日（基金合 同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
货币市场基金分红收入	1,060,047.58	392,731.09
合计	1,060,047.58	392,731.09

11.5.7.18 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日） 至 2021 年 12 月 31 日
增值税	2,746,656.78	-
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	789,213.78	534,084.76
教育费附加	563,724.15	381,489.09
房产税	3,654,996.56	2,748,015.93
土地使用税	81,522.00	61,292.47
土地增值税	-	-
印花税	139,979.22	968,518.90
其他	-	-
合计	7,976,092.49	4,693,401.15

11.5.7.19 财务费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
银行手续费	4,572.00	1,975.86
利息支出	10,669,598.01	7,715,287.55
利息收入	-176,238.10	-249,854.95
其他	-	-
合计	10,497,931.91	7,467,408.46

11.5.7.20 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	158,698.70	-141,392.79
其他应收款坏账损失	-14,284.15	14,681.98
其他	-	-
合计	144,414.55	-126,710.81

11.5.7.21 其他费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2022年1月1日至2022年12月31日	2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
评估费	160,000.00	200,000.00
审计费	480,000.00	600,000.00
其他	124,680.85	129,409.49
合计	764,680.85	929,409.49

11.5.7.22 营业外收入

11.5.7.22.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
----	----	---------

	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
非流动资产报废利得合计	-	-
其中：固定资产报废利得	-	-
无形资产报废利得	-	-
政府补助	-	-
其他	1,801,306.07	1,197,829.26
合计	1,801,306.07	1,197,829.26

11.5.7.23 所得税费用

11.5.7.23.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
当期所得税费用	2,499.99	946,765.03
递延所得税费用	-17,052,071.08	-8,189,442.43
合计	-17,049,571.09	-7,242,677.40

11.5.7.23.2 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 12 月 31 日
利润总额	21,751,380.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	-17,052,071.08
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	2,499.99
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	-

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
合计	-17,049,571.09

11.5.7.24 现金流量表附注

11.5.7.24.1 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12月 31日	上年度可比期间 2021年6月7日（基金合同生效 日）至2021年12月31日
收到的关联方往来款	9,741,429.54	-
收到的经营性往来款	962,249.97	313,981.92
收到的保证金、押金、意向金	38,866.00	3,886,591.99
利息收入	-	249,854.95
代收、暂收款	-	384,863.80
其他	49,298.03	-
合计	10,791,843.54	4,835,292.66

11.5.7.24.2 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12月 31日	上年度可比期间 2021年6月7日（基金合同生效 日）至2021年12月31日
支付管理费及托管费	6,160,532.41	-
支付或退还押金、保证金	2,041,688.00	3,489,435.87
支付专业服务费	800,000.00	-
归还关联方往来款	575,552.29	-
支付经营性往来款	193,962.60	422,915.94
财务费用支付的现金	5,923.23	1,975.86
合计	9,777,658.53	3,914,327.67

11.5.7.24.3 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年 12月31日	上年度可比期间 2021年6月7日（基金合同生效 日）至2021年12月31日
购买交易性金融资产支付的现金	-	50,000,000.00

合计	-	50,000,000.00
----	---	---------------

11.5.7.25 现金流量表补充资料

11.5.7.25.1 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12月 31日	上年度可比期间 2021年6月7日（基金合同 生效日）至2021年12月31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	38,800,951.59	26,854,483.37
加：信用减值损失	144,414.55	-126,710.81
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	-	-
投资性房地产折旧	58,317,305.40	32,884,480.55
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失（收益以“-”号填 列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-” 号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-” 号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	10,669,598.01	7,716,331.80
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-392,731.09
递延所得税资产减少（增加以 “-”号填列）	-2,472,744.71	31,677.70
递延所得税负债增加（减少以 “-”号填列）	-14,579,326.37	-8,221,120.13
存货的减少（增加以“-”号填 列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以 “-”号填列）	13,832,066.99	5,963,316.73
经营性应付项目的增加（减少以 “-”号填列）	-10,874,415.45	5,360,865.19
其他	-	-

项目	本期 2022年1月1日至2022年12月 31日	上年度可比期间 2021年6月7日（基金合同 生效日）至2021年12月31 日
经营活动产生的现金流量净额	93,837,850.01	70,070,593.31
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	31,092,902.34	25,929,932.70
减：现金的期初余额	25,929,932.70	2,079,000,000.00
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	5,162,969.64	-2,053,070,067.30

11.5.7.25.2 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12月31日	上年度可比期间 2021年6月7日（基金合 同生效日）至2021年12 月31日
一、现金	31,092,902.34	25,929,932.70
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	31,092,902.34	25,929,932.70
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：3个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	31,092,902.34	25,929,932.70
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

11.5.8 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	深圳	深圳	资产支持	100.00	-	认购

业园基础设施 1 期资产支持计划			计划			
深圳市万海大厦管理有限公司	深圳	深圳	物业出租	-	100.00	收购
深圳市万融大厦管理有限公司	深圳	深圳	物业出租	-	100.00	收购

11.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.9.1 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。

11.5.9.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

11.5.9.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无须披露的资产负债表日后事项。

11.5.10 关联方关系

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

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

11.5.10.2 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(简称“博时基金”)	基金管理人
博时资本管理有限公司(简称“博时资本”)	资产支持证券管理人
招商银行股份有限公司(简称“招商银行”)	基金托管人
深圳市招商创业有限公司	基金运营管理公司、原始权益人的子公司
深圳市招商物业管理有限公司	基金物业管理公司、原始权益人的子公司
招商局金融科技有限公司	原始权益人控股股东的子公司
招商局金融控股有限公司	原始权益人控股股东的子公司
深圳市南油(集团)有限公司	原始权益人的子公司
深圳招商文化产业有限公司	原始权益人的子公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	原始权益人、基金份额持有人

11.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.11.1 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	上年度可比期间
		2022年1月1日至2022年12月31日	2021年6月7日(基金合同生效日)至2021年12月31日
深圳市招商创	运营管理费	-	2,415,004.11

关联方名称	关联交易内容	本期 2022年1月1日至2022年12 月31日	上年度可比期间 2021年6月7日（基金合同生效日）至 2021年12月31日
业有限公司			
深圳市招商物 业管理有限公司	物业管理费	-	1,133,995.31
合计	—	-	3,548,999.42

注：根据本基金管理人于 2022 年 7 月 14 日发布的《关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金采取措施缓释新冠疫情影响的公告》，受托运营机构和物业管理机构决定以减免各自当期运营管理费用及物业管理费，化解免租事宜对基金的影响。

11.5.11.2 关联租赁情况

11.5.11.2.1 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	3,703,240.38	2,182,716.58
招商银行股份有 限公司	办公楼租赁	1,420,486.21	769,758.22
深圳市招融投资 控股有限公司	办公楼租赁	292,598.14	214,515.24
深圳市南油（集 团）有限公司	办公楼租赁	-	102,601.10
深圳招商文化产 业有限公司	办公楼租赁	-	8,320.10
合计	—	5,416,324.73	3,277,911.24

11.5.11.3 关联方报酬

11.5.11.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年 12月31日	上年度可比期间 2021年6月7日（基金合同生效 日）至2021年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	-	3,755,023.75
其中：固定管理费	-	1,774,270.77
浮动管理费	-	1,980,752.98

支付销售机构的客户维护费	107.12	2,472.20
--------------	--------	----------

注：1. 固定管理费

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：

$$H=E \times 0.15\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日计提的基金管理费

E 为合并报表层面基金净资产（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）

2. 浮动管理费

支付的浮动管理费以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。

3. 根据本基金管理人于 2022 年 7 月 14 日发布的《关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金采取措施缓释新冠疫情影响的公告》，基金管理人和专项计划管理人决定以减免各自当期管理费用，化解免租事宜对基金的影响。

11.5.11.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年12 月31日	上年度可比期间 2021年6月7日（基金合同生效 日）至2021年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	312,113.51	177,711.04

注：支付基金托管人招商银行的托管费按 E 的 0.015%按日计提，具体计算方法如下：

$$H=E \times 0.015\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金托管费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值(若涉及基金扩募导致基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算)，特别地，就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模。

11.5.11.4 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.11.5 各关联方投资本基金的情况

11.5.11.5.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

11.5.11.5.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2022年1月1日至2022年12月31日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	288,000,000.00	32.00%	-	-	-	288,000,000.00	32.00%
合计	288,000,000.00	32.00%	-	-	-	288,000,000.00	32.00%
上年度可比期间 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	288,000,000.00	32.00%	-	-	-	288,000,000.00	32.00%
合计	288,000,000.00	32.00%	-	-	-	288,000,000.00	32.00%

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

11.5.11.6 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
-------	----	---------

	2022年1月1日至2022年12月31日		2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行股份有限公司	31,092,902.34	189,503.75	25,929,932.70	387,202.67
合计	31,092,902.34	189,503.75	25,929,932.70	387,202.67

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。

11.5.11.7 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.11.8 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.12 关联方应收应付款项

11.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末		上年度末	
		2022年12月31日		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	889,159.09	1,238.07	1,477,283.59	15,522.23
合计	—	889,159.09	1,238.07	1,477,283.59	15,522.23

11.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末	上年度末
		2022年12月31日	2021年12月31日
长期借款	招商银行股份有限公司	300,320,833.33	300,320,833.33
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	-	2,415,004.11
其他应付款	博时资本	9,165,877.25	
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
其他应付款	深圳市招融投资控股有限公司	74,008.00	74,008.00
应付管理人报酬	博时基金管理有限公司	-	1,613,973.18
应付管理人报酬	深圳市招商创业有限公司	-	1,301,637.68
应付管理人报酬	博时资本管理有限公司	-	702,711.53

项目名称	关联方名称	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
应付托管费	招商银行股份有限公司	312, 113. 51	157, 205. 92
合计	—	310, 573, 374. 09	307,718,291.75

11.5.13 期末基金持有的流通受限证券

11.5.13.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.13.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

无。

11.5.14 收益分配情况

11.5.14.1 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	51.27%	注 1
2	2022-12-19	2022-12-19	0.5660	50,939,457.98	58.81%	注 2
合计				78,029,047.04	-	-

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。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。

2. 场外除息日为 2022 年 12 月 19 日，场内除息日为 2022 年 12 月 20 日。本基金 2022 年度的累计可供分配金额为人民币 86,611,719.23 元，此次分红为 2022 年度第一次分红，本次分红比例为 58.81%。

11.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.15 金融工具风险及管理

11.5.15.1 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金，应收款项和其他应收款等。

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

11.5.15.2 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日本集团财务报表中列示的现金反映了本集团所持有的流动性储备。本集团除长期借款(未折现借款本金金额 300,320,833.33 元，借款利率为 3.5%并按季度付息)将于 2026 年到期外，其他各项金融负债的到期日均在一年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

11.5.15.3 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于银行存款及交易性金融资产等。银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。承担利率风险的交易性金融资产面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险。

本集团财务部门持续监控公司的利率风险，依据最新的市场状况通过调整现行持仓等方式作出决策。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团以公允价值计量的生息资产占本集团净资产的比例为 1.73%。如果其他因素保持不变，因此市场利率的变化对本集团无重大影响。

(c) 其他价格风险

其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。于 2022 年 12 月 31 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险。

11.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 公允价值

(a) 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定:

第一层次:相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次:除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次:相关资产或负债的不可观察输入值。

(b) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2022 年 12 月 31 日,本集团持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次。

(c) 非持续的以公允价值计量的金融工具

于 2022 年 12 月 31 日,本集团未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括:货币资金、应收账款和其他应收款、长期借款等。于 2022 年 12 月 31 日,其账面价值与公允价值不存在重大差异(2021 年 12 月 31 日:同)。

11.5.17 个别财务报表重要项目的说明

11.5.17.1 货币资金

11.5.17.1.1 货币资金情况

单位:人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	230,147.11	1,672,285.61
其他货币资金	-	-
小计	230,147.11	1,672,285.61
减:减值准备	-	-

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
合计	230,147.11	1,672,285.61

11.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
活期存款	230,122.47	1,672,106.75
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	24.64	178.86
小计	230,147.11	1,672,285.61
减：减值准备	-	-
合计	230,147.11	1,672,285.61

11.5.17.2 长期股权投资

11.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2022 年 12 月 31 日			上年度末 2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,078,800,000.00	-	2,078,800,000.00	2,078,800,000.00	-	2,078,800,000.00
合计	2,078,800,000.00	-	2,078,800,000.00	2,078,800,000.00	-	2,078,800,000.00

11.5.17.2.2 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	2,078,800,000.00	-	-	2,078,800,000.00	-	-

施 1 期资产支 持计划						
合计	2,078,800,000.00	-	-	2,078,800,000.00	-	-

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

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

戴德梁行已参与多单国内基础设施公募 REITs 试点工作,已积累丰富的公募 REITs 估值经验。戴德梁行符合国家主管部门相关要求,具备良好资源和稳健的内部控制机制,合规运作、诚信经营、声誉良好,不存在可能影响独立性的行为。

本次评估报告估价时点为 2022 年 12 月 31 日,戴德梁行经过实地查勘,并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料,遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》等所载的规定,选用收益法(现金流折现法)评估估价对象的市场价值。

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

12.2 评估报告摘要

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

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施投资基金持有的全部基础设施项目均为产业用房及配套项目，总建筑面积为 95,300.07 平方米，房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2022 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 2,511,000,000 元（大写人民币贰拾伍亿壹仟壹佰万元整）。

备注：

1、本基金持有的全部基础设施项目数量为二个，评估结果为全部基础设施项目价值总和，项目明细可见后附摘要表。

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

3、估价报告使用人应当充分考虑估计报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响。

4、总估值取值至百万位，估价结果不含增值税。

5、以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

附：《评估结果摘要表》

公募 REITs 名称：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

公募 REITs 简称：博时招商蛇口产业园 REIT

公募 REITs 代码：180101

评估委托人：博时基金管理有限公司

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

价值时点：2022 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：项目公司持有的位于中国广东省深圳市南山区招商街道蛇口网谷「万融大厦」产业用房及配套项目，证载建筑面积 41,707.23 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,028,000,000 元，折合单价 24,648 元/平方米。

项目二：项目公司持有的位于中国广东省深圳市南山区南海大道蛇口网谷「万海大厦」产业用房及配套项目，证载建筑面积 53,592.84 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,483,000,000 元，折合单价 27,672 元/平方米。

12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2022 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的基金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
133,816	6,725.65	783,227,745.00	87.03	116,772,255.00	12.97
上年度末 2021 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的基金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
181,511	4,958.38	745,014,860.00	82.78	154,985,140.00	17.22

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2022 年 12 月 31 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	中国东方资产管理	36,000,000.00	4.00%

	股份有限公司		
5	中国国际金融股份有限公司	26,466,733.00	2.94%
6	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	25,061,573.00	2.78%
7	北京首源投资有限公司	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	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%
10	国泰君安证券股份有限公司	17,586,142.00	1.95%
合计		339,523,048.00	37.72%
上年度末 2021 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	申万宏源证券有限公司	22,551,465.00	2.51%
2	东兴证券股份有限公司	15,872,436.00	1.76%
3	国泰君安证券股份有限公司	13,375,850.00	1.49%
4	中国太平洋财产保险—传统—普通保险产品-013C-CT001 深	12,575,850.00	1.40%
5	中信证券股份有限公司	11,903,942.00	1.32%
6	中国国际金融股份有限公司	9,919,064.00	1.10%
7	太平人寿保险有限公司—传统—普通保险产品-022L-CT001 深	9,778,839.00	1.09%

8	中国人民人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	8,840,258.00	0.98%
9	中国银河证券股份有限公司	7,758,901.00	0.86%
10	中国中金财富证券有限公司	6,000,072.00	0.67%
合计		118,576,677.00	13.18%

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2022年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	288,000,000.00	32.00%
合计		288,000,000.00	32.00%
上年度末 2021年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	288,000,000.00	32.00%
2	北京首钢基金有限公司—北京首钢基金有限公司	90,000,000.00	10.00%
3	中保投资有限责任公司—中国保险投资基金（有限合伙）	45,000,000.00	5.00%
3	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享7号集合资产管理计划	45,000,000.00	5.00%
5	中国东方资产管理股份有限公司	36,000,000.00	4.00%
6	工银瑞信投资—工商银行—工银瑞投—工银理财四海甄选集合资产管理计划	18,000,000.00	2.00%
6	富国基金—中信银行—富国基金智享8号FOF集合资产管理计划	18,000,000.00	2.00%

6	北京首源投资有限公司	18,000,000.00	2.00%
9	国新投资有限公司	9,000,000.00	1.00%
9	招商财富资管—招商银行—招商财富—招银基础设施 1 号集合资产管理计划	9,000,000.00	1.00%
9	中信证券股份有限公司	9,000,000.00	1.00%
合计		585,000,000.00	65.00%

§ 14 基金份额变动情况

单位：份

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

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本基金报告期内未召开持有人大会。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

基金管理人于 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。

基金托管人的专门基金托管部门在本报告期内重大人事变动情况：自 2022 年 07 月 15 日起，孙乐女士担任招商银行股份有限公司资产托管部总经理职务。

15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期内无涉及本基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼事项。

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

无。

15.5 基金投资策略的改变

报告期内本基金投资策略未改变。

15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金于 2022 年 7 月 1 日发布公告, 改聘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。本报告期内本基金应付审计费 480,000.00 元。

15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

在基金成立之前, 即聘请了深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司作为基金及专项计划的资产评估机构。戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅于 2020 年 5 月 15 日核发证书编号为粤房估备字壹 0200022 的《房地产估价机构备案证书》, 备案等级为壹级。其经营范围为房地产评估, 土地评估(凭资质证经营), 房地产咨询, 工程咨询; 投资咨询, 财务咨询, 税务咨询; 市场调研。许可经营项目是: 资产评估。戴德梁行具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格。本报告期内不存在改聘评估机构的情形, 同时, 管理人已经按照合同约定向评估机构支付了服务费用, 基金发行评估时点为 2020 年 12 月 31 日, 首次评估时点为 2021 年 12 月 31 日, 本次评估时点为 2022 年 12 月 31 日, 未连续超过 3 年。

15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

15.8.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

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。

15.8.2 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。

15.9 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	博时基金管理有限公司关于博时招商蛇口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	2022-12-15
2	博时基金管理有限公司关于收到深圳证券交易所《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	2022-12-09
3	博时基金管理有限公司旗下基金在杭州银行直销银行开展申购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	2022-11-16

		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 2022 年第 3 季度报告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2022-10-26
5	博时基金管理有限公司关于运用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	2022-10-18
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变更申请获得受理的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2022-09-30
7	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2022-09-30
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申请变更的进展公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2022-09-28
9	博时基金管理有限公司关于决定博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金拟新购入基础设施项目的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2022-09-28
10	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	2022-09-28
11	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募方案	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2022-09-28
12	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	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2022-08-29
13	博时基金管理有限公司关于直销网上交易开通广发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	2022-08-29
14	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2022-08-27
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	2022-08-25
16	博时基金管理有限公司旗下基金在兴业银行钱大掌柜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	2022-08-22
17	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2022-08-04
18	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	2022-08-03

	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	
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的基金经理变更的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电 子披露网站	2022-08-03
20	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 2 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	2022-07-21
21	博时基金管理有限公司关于旗下所有前端收费模式基金在直销柜台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	2022-07-18
22	博时基金管理有限公司关于暂停北京微动利基金销售有限公司办理旗下基金相关销售业务的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电 子披露网站	2022-07-16
23	博时基金管理有限公司关于暂停喜鹊财富基金销售有限公司办理旗下基金相关销售业务的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电 子披露网站	2022-07-16
24	关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金采取措施缓释新冠疫情影响的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电 子披露网站	2022-07-14
25	博时基金管理有限公司关于部分基金在招赢通平台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	2022-07-05
26	博时基金管理有限公司博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金改聘会计师事务所公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电 子披露网站	2022-07-01
27	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
28	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
29	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电 子披露网站	2022-06-07
30	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
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
32	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

33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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
46	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
47	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	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电	2022-01-04

	优惠的公告	子披露网站	
48	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
49	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

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

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

17.1.2 《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

17.1.3 《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

17.1.4 基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程

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

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

17.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

17.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查询，也可按工本费购买复印件

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人博时基金管理有限公司

博时一线通：95105568（免长途话费）

博时基金管理有限公司

二〇二三年三月二十日