

# 博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

## 2023 年第 4 季度报告

### 2023 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：二〇二四年一月二十二日

## § 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 2024 年 1 月 18 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况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及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2023 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（前端）
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金管理人	博时基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	1,421,130,866.00 份
基金合同存续期	50 年（根据基金合同约定延长/缩短存续期限的

	除外)
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2021-06-21
投资目标	<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、资产支持专项计划投资策略</p> <p>本基金投资于招商蛇口博时产业园基础设施 1 期资产支持专项计划及招商蛇口博时产业园基础设施 2 期资产支持专项计划的全部资产支持证券。</p> <p>招商蛇口博时产业园基础设施 1 期资产支持专项计划持有项目公司（万融）100%的股权和其他附属权益及衍生权益以及项目公司（万海）100%的股权和其他附属权益及衍生权益。</p> <p>招商蛇口博时产业园基础设施 2 期资产支持专项计划投资于招商蛇口产业园 2 期 SPV 等，本基金通过资产支持证券、招商蛇口产业园 2 期 SPV、项目公司等特殊目的载体取得由原始权益人（招商光明）原持有的基础设施项目的完全所有权和对相关招商蛇口产业园 1 期项目公司的相应权利。</p> <p>存续期内，本基金投资于基础设施资产支持证券</p>

的资产比例不低于基金资产的 80%。

## 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。本基金将主要采取以下措施及策略维持最优出租率，实现租金收入的可持续增长：

（1）积极开展基础设施项目租赁管理；通过提供增值服务与现有租户维持良好关系，提高租户满意度，针对租赁期限即将届满的租赁协议，提前开展续租工作，将租赁协议届满所引致的影响减至最低；

（2）实施积极的营销推广策略及租赁方案以维持较高的出租率及租金水平；

（3）优化租户结构，丰富租户多元性，通过高质量运营提升资产价值和回报水平；

（4）与外部管理机构合作，提供高标准的专业服务，以满足租户的持续需求并提高其忠诚度；

(5) 通过科学和规范的资产管理与项目运营，降低基础设施项目运营成本，提升盈利水平。

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，积极寻求综合实力强、报价合

	<p>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。本基金扩募的相关安排详见《基金合同》“第五部分基金的扩募”。本基金借款相关限制详见招募说明书“九、借款限制”的相关内容。</p> <p>（三）固定收益投资策略</p> <p>存续期内，本基金除投资基础设施资产支持证券外，其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具。</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</p>

	平高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金收益分配采取现金分红方式。在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。
资产支持证券管理人	博时资本管理有限公司
外部管理机构	深圳市招商创业有限公司 -

## 2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：万融大厦

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

基础设施项目名称：万海大厦

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

基础设施项目名称：光明加速器二期项目

基础设施项目名称	光明加速器二期项目
基础设施项目公司名称	深圳市招光物业租赁有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	园区管理服务
基础设施项目地理位置	深圳

## § 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 (2023 年 10 月 1 日-2023 年 12 月 31 日)
1. 本期收入	56,008,086.56
2. 本期净利润	20,906,529.18

3. 本期经营活动产生的现金流量净额	88, 129, 923. 81
--------------------	------------------

### 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	50, 103, 365. 68	0. 0353	-
本年累计	118, 196, 631. 74	0. 0832	-
2022 年度	86, 611, 719. 23	0. 0962	-
2021 年度	52, 837, 918. 75	0. 0587	-

注：扩募之项目公司深圳市招光物业租赁有限公司自 2023 年 6 月 6 日起完成交割，本期为完整运营周期 92 天，本年累计自 6 月 6 日至 12 月 31 日（即 209 天）的收益属于本基金享有，本年累计的可供分配金额包含了扩募项目交割后的收益。4 季度可供分配金额完成率为 137%，主要系 4 季度为季节性的回款高峰，1-3 季度的租金欠款在本季度基本收回，2023 年度全年的租金收缴率为 99%（租金收缴率计算公式为：收缴率=实收的归属 2023 年度的租金/应收的归属 2023 年度的租金×100%）。本年累计可供分配金额完成率为扩募招募书同口径下预测金额的 99%。

#### 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	68, 071, 575. 53	0. 0479	2023 年度第一次分红
本年累计	103, 711, 497. 68	0. 0875	-
2022 年度	78, 029, 047. 04	0. 0867	包含 2021 年度第二次分红、2022 年度第一次分红
2021 年度	24, 659, 143. 59	0. 0274	2021 年度第一次分红

#### 3.3.3 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	20,906,529.18	-
本期折旧和摊销	22,766,091.06	-
本期利息支出	2,682,954.74	-
本期所得税费用	-5,238,512.92	-
本期税息折旧及摊销前利润	41,117,062.06	-
调增项		
1. 应收和应付项目的变动	14,548,849.43	-
调减项		
1. 支付的利息及所得税费用	-2,653,787.50	-
2. 未来合理的相关支出预留	-2,513,777.17	注
3. 基础设施项目资产减值准备的变动	-94,981.14	-
4. 偿还借款本金支付的现金	-300,000.00	-
本期可供分配金额	50,103,365.68	-

注：本期未来合理的相关支出预留主要包括两部分：一方面是因扩募之项目公司招光租赁本季度招商物业垫付的物业管理费、原始权益人代垫的水电费用暂未结算，导致应付项目的变动及未来合理的相关支出预留同时增加，最终对本期可供分配金额没有影响；另一方面是 4 季度为季节性的回款高峰，1-3 季度的租金欠款基本收回，2023 年度全年的租金收缴率为 99%。

### 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，基础设施项目可出租面积为 204,758.59 平方米，本季度平均实际出租面积 192,354.44 平方米，平均出租率 94%；截至本季度末，基础设施项目总体期末时点出租面积 194,154.62 平方米，期末时点出租率为 95%，较 3 季度末提升 4 个百分点，基础设施项目运营情况保持稳定。

各项目本报告期内具体表现如下：

万海大厦本季度内平均可出租面积 52,646.25 平方米，平均实际出租面积 48,107.44 平方米，平均出租率 91%，平均月租金 119.07 元/平方米；截至本季度末，基础设施项目公司期末时点出租面积 48,170.38 平方米，期末时点出租率

91%，较上季度末提升 1 个百分点。与已披露的 2023 年下半年主要运营数据一致。

万融大厦本季度内平均可出租面积 41,417.87 平方米，平均实际出租面积 37,542.09 平方米，平均出租率 91%，平均月租金 108.57 元/平方米；截至本季度末，基础设施项目公司期末时点出租面积 38,197.53 平方米，期末时点出租率 92%，较上季度末提升 3 个百分点；较已披露的 2023 年下半年主要运营数据相差 3 个百分点，主要原因系万融大厦某新签大客户推迟合同生效时间至 2024 年 1 月，合同台账未及时更新。

光明加速器二期项目本季度内平均可出租面积 110,694.47 平方米，平均实际出租面积 106,704.92 平方米，平均出租率 96%，平均月租金 51.61 元/平方米；截至本季度末，基础设施项目公司期末时点出租面积 107,786.71 平方米，期末时点出租率 97%，较上季度末提升 6 个百分点。与已披露的 2023 年下半年主要运营数据一致。

本报告期内，项目公司实现营业收入 5,290.44 万元，完成招募预测的 98%，加上押金罚没收入后完成率为 103%，超出招募预测 3 个百分点。项目成本方面，本报告期内项目公司实际成本支出 949.55 万元，为招募预测的 106%，主要是部分成本集中在 4 季度发生。本年累计成本为招募预测的 81%，剔除管理费减免影响后为招募预测的 98%，项目成本总体控制良好。

本报告期内无新增减免管理费，根据项目公司签署的博时蛇口产业园基础设施 REIT 项目免租及补偿协议，相关减免在 2023 年 1-3 季度偿还了计划管理人的垫资，至 2023 年 3 季度末相关管理费减免已完结并对差额的管理费进行了计提，计划管理人的垫款已全部偿还完毕。

## 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、深圳市招光物业租赁有限公司

序号	构成	本期 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日		上年同期 2022 年 10 月 1 日至 2022 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	45,933,295.4	86.82	24,152,353.5	85.68

		2		9	
2	物业收入	6,971,080.93	13.18	4,037,901.97	14.32
3	其他收入	-	-	-	-
4	合计	52,904,376.35	100.00	28,190,255.56	100.00

注：项目公司收入同比增加 88%，主要是本年度新增扩募项目光明加速器二期项目，收入增加 1,967.01 万元，剔除扩募项目及上年同期免租影响后收入增长 3 个百分点。

#### 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、深圳市招光物业租赁有限公司

序号	构成	本期 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日		上年同期 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	
		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	2,403,275.85	25.43	1,445,668.69	34.97
2	物业成本	4,977,723.44	52.66	2,688,862.75	65.03
3	运营管理成本	2,071,389.56	21.91	-	-
4	其他成本/费用	-	-	-	-
5	合计	9,452,388.85	100.00	4,134,531.44	100.00

注：项目公司成本增幅较大主要是本期新增扩募项目光明加速器二期项目，成本增加 367.75 万元，剔除扩募项目及管理费减免影响后基本持平。

#### 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、深圳市招光物业租赁有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年同期 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

					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	4,345.20	2,405.57
2	毛利润率	毛利润/营业收入	%	82.13%	85.33%
3	净利率（注）	净利润/营业收入	%	-7.53%	36.25%
4	净利率-不扣除基金层面提取部分（注）	（净利润+基金层面提取部分）/营业收入	%	84.49%	94.49%
5	息税折旧前净利率	息税折旧前利润/营业收入	%	85.35%	94.50%

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 84.49%。较上年同期波动较大的原因系上年同期受万融、万海项目减免管理费影响，毛利润率及息税前净利润率偏高。

### 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。

本报告期内，基础设施项目公司经营性现金流流入合计 7,023.46 万元，主要包括租金收入、物业管理费收入、押金收入（含光明加速器二期项目期初押金划转）；经营性现金流出合计 2,596.12 万元，主要是支付本报告期内缴纳房产税、增值税等税费、退回客户押金、招光项目公司物业管理费、水电费等日常经营费用。

截至本报告期末，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，万海大厦、万融大厦、光明加速器二期项目整体运营情况恢复良好，市场活跃度向好。然而，受宏观经济不确定性的影响，整体租赁市场竞争仍较为激烈，出现新租客户租赁单价下降或免租期延长、续租客户申请单价下调

等情况，在一定程度上影响了基础设施项目的经营，租金水平受到一定压力。

基金管理人已协同运营管理机构，继续加强基础设施资产的租赁工作，尽最大努力提升基础设施资产的运营水平，通过采取适当调整租金水平、合理安排免租期、及时进行单元隔断等灵活的租赁措施，提升现有客户的续租率、加大招租力度，有效提升了整体出租率并确保租金维持在合理水平，保障项目公司稳定经营，推动基础设施资产与园区租户共同的可持续发展。

#### 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：本报告期内于 9 月 21 日偿还利息金额 2,653,787.50 元，本金金额 300,000.00 元。

截至本报告期末，本年度累计偿还利息金额 10,645,454.17 元，本金金额 300,000.00 元；累计共计偿还利息金额 27,032,954.16 元，本金金额 300,000.00 元。

期末本金余额：人民币 29,970 万元整。

##### 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

本报告期较上年同期借款利率等均保持不变，借款本金减少 30 万元。

#### 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

本报告期内，无新购入基础设施项目。

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无。

## § 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

### 5.1 报告期末基金资产组合情况

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	503,633.26
4	其他资产	-
5	合计	503,633.26

### 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 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。

#### 5.5.2 其他资产构成

本基金本报告期末未持有其他资产。

## § 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

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,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			
王翹楚	基金经理	2021-06-07	-	11.3	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、四川成德绵高速、沧州路桥等基础设施产品及华润投资停车场基金等多个基础设施项目的投资运营管理; 2015 年加入博时资本后负责前海自贸投资园区基金、宁波工业物流基金、云南建工呈澄高速公路资产支持专项计划等基础设施项目; 2021 年起负责博时招蛇产业园 REIT 的运营管理。	王翹楚女士, 硕士。2012 年起先后在华润集团、博时资本工作。2020 年加入博时基金管理有限公司。现任博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(2021 年 6 月 7 日一至今)的基金经理。
刘玄	基金	2021-06	-	13.1	刘玄先生于 2010 年至	刘玄先生, 硕

	经理	-07			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。	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 日一至今)的基金经理。
胡海滨	基金经理	2021-06-07	-	9.1	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。
李慧娟	基金经理	2022-08-03	-	7.3	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	李慧娟女士，硕士。2007 年起先后在安永华明会计师事务所、中国信息技术有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司工作。2021 年加入博

					<p>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”项目存续期的运营管理工作，主要负责公募基金、基础设施资产运营的潜在风险进行分析、预判，并制定处置预案；定期报告/临时公告的披露；预算审核及预算管控。同时参与了博时基金其他已中标基础设施 Reits 项目运营及财务尽调、估值逻辑评估、落实存续期管理方案等方面的工作。满足 5 年以上基础设施投资/运营管理经验要求。</p>	<p>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>
--	--	--	--	--	--	--

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，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》。本报告期内，基金管理人计提管理费 1,354,652.75 元，资产支持专项计划管理人计提管理费 524,245.02 元，基金托管人计提托管费 124,234.04 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 580,417.63 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

本报告期内，为满足本基金 2023 年度第一次分红需要，深圳市万融大厦管理有限公司、深圳市万海大厦管理有限公司分别赎回了 12,008,125.57 元、18,511,652.69 元的货币基金合格投资。本报告期内，无新增合格投资。

截止 2023 年 12 月 31 日基金托管户余额 503,579.36 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

2023 年前三季度，国民经济顶住下行压力，总体持续恢复向好。根据国家统计局发布的初步核算数据，前三季度国内生产总值（GDP）为 913,027 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.2%，为实现全年 5%的预期目标奠定了坚实基础；其中，一季度同比增长 4.5%、二季度同比增长 6.3%、三季度同比增长 4.9%。

工业生产恢复加快：前三季度，全国规模以上工业增加值同比增长 4.0%，比上半年加快 0.2 个百分点。其中，9 月份规模以上工业增加值同比增长 4.5%，增速与上月持平，比 7 月份加快 0.8 个百分点；环比增长 0.36%。

服务业持续较快恢复：前三季度，服务业增加值同比增长 6.0%，接触型聚集型服务业和现代服务业带动作用增强。其中，9 月份服务业生产指数同比增长 6.9%，比上月加快 0.1 个百分点，增速连续 2 个月回升。

市场销售趋于活跃：前三季度，社会消费品零售总额 342,107 亿元，同比增长 6.8%。其中，城镇消费品零售额 296410 亿元，同比增长 6.7%；乡村消费品零售额 45697 亿元，增长 7.4%；9 月份社会消费品零售总额同比增长 5.5%，比上月加快 0.9 个百分点，增速连续 2 个月加快；环比增长 0.02%。

固定投资规模继续扩大：前三季度，全国固定资产投资（不含农户）375,035 亿元，同比增长 3.1%；扣除价格因素影响，同比增长 6.0%。其中，基础设施投资同比增长 6.2%，制造业投资增长 6.2%，房地产开发投资下降 9.1%。全国商品房销售面积 84,806 万平方米，同比下降 7.5%；商品房销售额 89,070 亿元，下降 4.6%。

货物进出口总体平稳：前三季度，货物进出口总额 308,021 亿元，同比下降 0.2%。其中，出口 176,025 亿元，增长 0.6%；进口 131,996 亿元，下降 1.2%。进出口相抵，贸易顺差 44,029 亿元。9 月份，进出口总额 37,425 亿元，同比下降 0.7%；环比连续 2 个月增长。其中，出口 21,506 亿元，同比下降 0.6%；进口 15,919 亿元，下降 0.8%。

居民消费价格温和上涨：前三季度，全国居民消费价格(CPI)同比上涨 0.4%；扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.7%。9 月份，全国居民消费价格同比持平，环比上涨 0.2%。

就业形势总体平稳：前三季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。9 月份，全国城镇调查失业率为 5.0%，比上月下降 0.2 个百分点，连续 2 个月下降。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.8 小时。

PMI 有所回落：10-12 月，制造业采购经理指数 (PMI) 自 9 月高点的 50.2% 下滑至 49.5%、49.4%和 49.0%，制造业景气水平有所回落；其中，12 月的生产指数和供应商配送时间指数高于临界点，新订单指数、原材料库存指数和从业人员指数低于临界点。10-12 月，非制造业商务活动指数分别为 50.6%、50.2%和 50.4%，整体仍处于扩张区间；其中，12 月的邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务、保险等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间；水上运输、资本市场服务、房地产等行业商务活动指数低于临界点。

## 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。行业具有如下特点：

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

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

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

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

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

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

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

个方面发展：

- 一是深耕战略产业，构建产业生态。
- 二是坚持专业运营，打造园区品牌。
- 三是发展数字经济，提升运营效率。
- 四是推动双碳实践，建设新型园区。
- 五是利用信息技术，实现产网融合。

行业市场方面，市场需求受产业升级、转移、自贸区等要素激发，行业发展将出现结构化差异：产业转移作为直接推力，不同地区在不同阶段将出现不同的市场需求，园区的市场供给也逐步呈现出专业化、多元化的特征。东部区域走在全国产业升级发展前端，发展重点在战略性新兴产业和金融、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、总部基地等；中西部及大城市周边小城镇承接东部产业转移，长江经济带助推中部和川渝地区产业承接能力，工业仍以传统制造业为主，主要市场需求是工业园区、物流园、高科技园；随着长江经济带的进一步高质量发展，基建、港口将催生大量的投资机会，未来航运能力提高将极大刺激需求。

## （2）深圳产业园行业发展现状

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

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

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

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

2022 年，深圳规上工业总产值连续 4 年稳居全国城市首位，全部工业增加值总量首次跃居全国城市第一，首次成为国内规模以上工业总产值、全部工业增加值“双第一”城市。2023 上半年，深圳工业投资强劲增长 47.5%，其中，制造业投资增长 54.2%，“工业第一城”地位牢固。同时，高技术制造业、先进制造业占规模以上工业增加值比重分别达 60.6%和 67.3%，全市战略性新兴产业增加值占地区生产总值比重达 41.1%，国家高新技术企业超 2.3 万家，8 月公布的第五批国家专精特新“小巨人”名单中深圳共有 310 家企业通过审核，新增数量全国第一。

总的来看，深圳工业发展稳步回升向好，已从经济发展的‘压舱石’成为高质量发展的‘顶梁柱’，新技术和新产品不断涌现，实现了高端化、智能化、绿色化等高质量发展的态势。但在相关产业政策的支持下，未来供应将持续提升，深圳已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，也对存量园区的运营能力提出了更大挑战。

### （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；坚持集聚集约，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。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。例如深圳规划建成引领可持续发展的全球创新城市的示范区，重点发展关键核心技术、战略性新兴产业和数字经济领域，并形成“四大支柱产业，七大战略性新兴产业，五大未来产业”架构的产业格局。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，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：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：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。

## § 7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	1,421,130,866.00
-------------	------------------

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	1, 421, 130, 866. 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 2023 年 12 月 31 日，博时基金公司共管理 367 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 14668 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 5478 亿元人民币，累计分红逾 1936 亿元人民币，是目前我国资产管理规模领先的基金公司之一。

## § 10 备查文件目录

### 10.1 备查文件目录

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

2、《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

3、《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

4、基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程

5、博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金各年度审计报告正本

6、报告期内博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金在指定报刊

上各项公告的原稿

## 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

二〇二四年一月二十二日