

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

2024 年中期报告

2024 年 6 月 30 日

基金管理人：博时基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：二〇二四年八月三十日

§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。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2024 年 8 月 28 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

本报告期自 2024 年 1 月 1 日起至 6 月 30 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	5
2.1 基金产品基本情况	5
2.2 基础设施项目基本情况说明	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	11
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	13
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	13
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	18
4.4 基础设施项目公司经营现金流	21
4.5 基础设施项目公司对外借入款项情况	22
4.6 基础设施项目投资情况	23
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	23
4.8 基础设施项目相关保险的情况	23
4.9 基础设施项目未来发展展望的说明	24
4.10 其他需要说明的情况	27
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	27
5.1 报告期末基金资产组合情况	27
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	28
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	28
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	28
5.5 投资组合报告附注	28
5.6 报告期末其他各项资产构成	28
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	28
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	29
§6 管理人报告	29
6.1 基金管理人及主要负责人员情况	29
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	33
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	33
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析	33
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	34
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	34
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	40

§ 7 托管人报告	41
7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明	41
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	41
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	41
§ 8 中期财务报告（未经审计）	41
8.1 资产负债表	41
8.2 利润表	46
8.3 现金流量表	48
8.4 所有者权益变动表	52
8.5 报表附注	60
§ 9 基金份额持有人信息	84
9.1 基金份额持有人户数及持有人结构	84
9.2 基金前十名流通份额持有人	85
9.3 基金前十名非流通份额持有人	85
9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	86
§ 10 基金份额变动情况	86
§ 11 重大事件揭示	86
11.1 基金份额持有人大会决议	86
11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	86
11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	87
11.4 基金投资策略的改变	87
11.5 为基金进行审计的会计师事务所情况	87
11.6 为基金出具评估报告的评估机构情况	87
11.7 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	87
11.8 其他重大事件	87
§ 12 影响投资者决策的其他重要信息	90
§ 13 备查文件目录	90
13.1 备查文件目录	90
13.2 存放地点	90
13.3 查阅方式	90

§ 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	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	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、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的资产比例不低于基金资产的 80%。</p> <h2>2、运营管理策略</h2> <p>本基金将审慎论证宏观经济因素（就业、利率、人口结构等）、基础设施项目行业周期（供需结构、运营收入和资产价格波动等）、其他可比资产项目的风险和预期收益率来判断基础设施项目当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，本基金将深入调研基础设施项目的基本面（包括但不限于位置、质量、资产价格、出租率、租金价格、租户、租约、现金流等）和运营基本面（包括但不限于定位、经营策略、租赁能力、运营管理能力、物业管理能力等），综合评估其收益状况、增值潜力和预测现金流收入规模等。</p> <p>同时，基金管理人将采取积极措施以提升基础设施项目的租金收入、出租率和净收益水平，提升长期增长前景。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：</p> <p>（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</p>
--	--

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

	<p>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。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</p>

	<p>券，获取基础设施运营收益并承担基础设施价格波动。本基金的预期收益及预期风险水平高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。</p>
基金收益分配政策	<p>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

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	张姗
	联系电话	0755-83169999	400-61-95555
	电子邮箱	service@bosera.com	zhangshan_1027@cmbchina.com
客户服务电话		95105568	400-61-95555
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	深圳市南山区招商街道水湾社区太子路1号新时达广场27K
办公地址	深圳市福田区益田路5999号基金大厦18楼	深圳市南山区邮轮大道招商积余大厦5楼	深圳市南山区招商街道水湾社区太子路1号新时达广场27K

邮政编码	518017	518000	518000
法定代表人	江向阳	尚钢	郭进华

2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	中国证券报
登载基金中期报告的管理人互联网网址	http://www.bosera.com
基金中期报告备置地点	基金管理人、基金托管人处

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日）
本期收入	102,961,400.44
本期净利润	34,342,223.38
本期经营活动产生的现金流量净额	54,605,178.60
期末数据和指标	报告期末(2024 年 6 月 30 日)
期末基金总资产	3,793,285,250.34
期末基金净资产	3,240,187,353.23
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	117.07%

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2024 年
-------	--------

期末基金份额净值	2.2800
期末基金份额公允价值参考净值	-

注：截至 2024 年 6 月 30 日，万海大厦、万融大厦、光明加速器二期项目的投资性房地产净值（即项目发行时的估值按成本法折旧后的净值）分别为 1,387,650,501.51 元、961,671,754.44 元、1,136,978,839.85 元。

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	61,761,797.90	0.0435	-
2023 年度	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：上半年可供分配金额完成率低于按天数平均的预期，主要系两方面的原因：一是本基金项目回款在年度内呈现前低后高的季节性特征，一季度回款率偏低，但预计全年能达成 99%的回款率目标；二是存续租约如有约定免租期在租约期内进行分摊设置的，一般设置在各年一季度，一季度的平均有效租金单价偏低，二季度平均有效租金已恢复至正常水平。

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	47,749,672.07	0.0336	2023 年度第二次分红
2023 年度	103,711,497.68	0.0875	包含 2022 年度第二次分红、2023 年度第一次分红
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

3.3.2 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	34,342,223.38	-
本期折旧和摊销	45,532,182.12	-
本期利息支出	5,295,963.88	-
本期所得税费用	-11,396,056.68	-
本期税息折旧及摊销前利润	73,774,312.70	-
调增项		
1. 应收和应付项目的变动	7,812,038.61	-
2. 基础设施项目资产减值准备的变动	349,237.22	-
3. 其他	2,700,000.00	注
调减项		
1. 未来合理的相关支出预留	-14,445,072.40	-
2. 支付的利息及所得税费用	-5,728,718.23	-
3. 偿还借款本金支付的现金	-2,700,000.00	-
本期可供分配金额	61,761,797.90	-

注：“其他”为使用本基金“以前年度未分配的分红”偿还项目公司万海大厦的借款本金 2,700,000.00 元，未占用本年度的可供分配金额。

3.3.2.2 本期调整项与往期不一致的情况说明

无

3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

根据《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定。本报告期内，基金管理人计提管理费 2,358,695.33 元，资产支持专项计划管理人计提管理费 955,018.75 元，基金托管人计提托管费 243,652.60 元，资产支持专项计划计提托管费 0.00 元。

§ 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，上半年平均实际出租面积 191,355.88 平方米，平均出租率 93%；截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目总体期末时点出租面积 189,774.12 平方米，期末时点出租率为 93%，较上年度末下降 2 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：

万海大厦上半年平均可出租面积 52,646.25 平方米，平均实际出租面积 48,103.83 平方米，平均出租率 91%。平均含税有效月租金 120.42 元/平方米，较 2023 年下半年有所下降，主要是由于受一季度存续合同免租期分摊设置影响。截至本报告期末，基础设施项目期末时点出租面积 49,708.20 平方米，期末时点出租率 94%，较上年度末提升 2 个百分点。

万融大厦上半年平均可出租面积 41,417.87 平方米，平均实际出租面积 38,780.82 平方米，平均出租率 94%。平均含税有效月租金 110.93 元/平方米，较 2023 年下半年有所下降，主要是由于受一季度存续合同免租期分摊设置影响。截至本报告期末，基础设施项目期末时点出租面积 39,016.07 平方米，期末时点出租率 94%，较上年度末提升 2 个百分点。

光明加速器二期项目上半年平均可出租面积 110,694.47 平方米，平均实际出租面积 104,471.23 平方米，平均出租率 94%。平均含税有效月租金 56.54 元/平方米，租金单价基本保持稳定。截至本报告期末，基础设施项目期末时点出租面积 101,049.85 平方米，期末时点出租率 91%，较年度末下降 6 个百分点，项目周边市场竞争较为激烈，出租率出现了一定波动，本基金将联合运营管理方加大招租力度，提升现有客户的续租率，加速去化空置面积。

本报告期内，项目公司实现营业收入 10,134.34 万元，完成招募预测的 94%，首发项目受宏观经济及周边市场竞争等因素影响，出租率的超预期达成未能全部弥补其租金单价的下降。项目成本方面，本报告期内项目公司实际成本支出 1,594.21 万元，为招募预测的 88%，项目成本总体控制良好。

截至 2024 年 6 月 30 日，万融大厦租户行业中，新一代信息技术、文化创意、物联网和电子商务租赁面积合计占比 57.50%。万海大厦租户行业中，新一代信息技术、文化创意、物联网和电子商务租赁面积合计占比 61.50%。光明科技园二期项目租户行业中，高端制造业、生物产业、新一代信息技术产业和创新创业服务租赁面积合计占比 71.27%。首发及招募租户结构与首发及招募的《招募说明书》披露的租户结构差异不大，继续保持片区的核心产业集群定位匹配，具有较强的产业集聚性，保障了基础设施项目租户的稳定性。

4.2 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

产业园区是以创新为核心的高新技术产业集聚型的综合区，是工业地产的高级阶段，以产业升级、产业集群为基础，以创新型和成长型高新技术企业为客群；以战略性新兴产业为主导产业，强调了科技园区的产业定位，保证了科技地产真正成为贯彻国家自主创新战略和推动战略性新兴产业发展的重要平台；以房地产开发为载体，遵循市场经济基本规律为前提，强调了政府、开发商与入驻企业按照契约关系，使园区土地资源、物业资源、企业资源按照市场行为而非行政行为聚拢在一起，充分发挥市场优化资源配置的作用。同时，产业园区也是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着促进经济规模发展、聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列重要使命。

我国产业园数量多、分布广、种类全。随着经济崛起，园区数量迅速增加，现已形成了东部省份较为密集、各大区域广泛分布的布局特点。伴随各产业集聚化发展，产业园种类逐步多元化，集聚的传统行业主要包括信息技术、电子商务、高端制造、文化创意、新能源材料、生物材料、创新服务等，这种相互接驳的企业集群，构成立体的多重交织的产业链环，对提高经济创新能力和经济效益都具有实际意义。

随着国家“科技创新驱动发展”战略的实施，以产业发展为导向的高新技术园区开发取得了重大的经济成绩。近年来，国家经济发展方式的转变和经济结构的调整，对城市产业的升级和城市的开发建设提出了更高的要求。截至 2024 年 6 月底，根据国家工业和信息化部统计，全国范围内国家级高新技术开发区从 2008 年的 54 个增长至 178 个；“世界一流高科技园区”的试点和示范单位也从 2006 年最早的北京中关村、上海张江、深圳、西安、武汉东湖和成都等 6 个国家高新区，经历 2015 年、2018 年 2 次扩容增加至 10 家。

近年来，作为科技创新的“抓手”，产业园区得到了政府、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。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

博时招商蛇口产业园 REIT 的基础设施资产分别位于广东省深圳市南山区、光明区，均属于产业园类资产。

1、行业整体竞争情况

目前，我国产业园区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。这种竞争态势具有几个明显的特点：

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

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

(3) 随着全球物联网、移动互联网、云计算等新一轮信息技术的迅速发展和深入应用，园区信息化、智慧化建设已成为发展趋势。

随着人工智能、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，园区运营需进一步依靠新技术、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。

2、区域市场行业概况

深圳市政府一再强调“工业立市”，稳住制造业基本盘是深圳经济发展的基调，工业成为拉动深圳 GDP 增长的主要功臣。

2024 年上半年，深圳地区坚持稳中求进、以进促稳，有效落实各项政策，高质量发展取得新进展，经济运行总体平稳，上半年生产总值(GDP)为 17,302.22 亿元，同比增长 5.9%。其中，第一产业增加值为 10.22 亿元，同比下降 5.6%；第二产业增加值为 6,329.32 亿元，同比增长 10.3%；第三产业增加值为 10,962.67 亿元，同比增长 3.5%。

2024 年上半年，深圳固定资产投资同比增长 8.9%，其中工业投资增长达 49.2%。在工业投资各领域表现来看，制造业投资拉动作用显著，增长 55.5%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长 69.3%，其中，电子及通信设备制造投资增长 79.0%。

2024 年上半年，深圳甲级写字楼出租市场活跃度有所回暖，但市场租金走势仍延续 2023 年的下行趋势。在市场租金整体下行的环境下，租赁方企业搬迁需求同比提升明显，较多本地企业从老旧写字楼搬迁至甲级写字楼，外资企业搬迁或扩张情绪仍维持谨慎；出租方业主租赁条款进一步灵活，多根据租户情况采取包括但不限于装修补贴、延长免租期、租期内不递增、提供配套设施使用优惠等措施。根据戴德梁行公布的市场数据，2024 年二季度，深圳甲级写字楼平均租金为 176.6 元/平方米，环比下降 2.9%，同比下降 8.94%；空置率为 27.2%，同比上升 2.7 个百分点。

受甲级写字楼及整体市场租金下行压力影响，深圳优质产业园租金顶部空间承压，整体租金水平持续下行、整体出租率有所滑落，但出租表现仍好于甲级写字楼市场。以深圳标杆优质产业园——南山高新园区为例，2024 年中平均租金 130.2 元/平方米/月，同比下跌 11.56%；年中时点空置率率为 18.4%，同比上升 1.6 个百分点。

3、区域市场竞品情况

根据租赁市场公开数据查询、委托第三方市场调研及基金管理人定期走访了解，2024 年上半年，南山区、光明区部分竞品产业园租赁情况如下：

(1) 南山区

海翔广场：位于深圳市南山区蛇口南海大道 1048 号，是一幢 12 层的甲级商务写字楼（工业属性），占地面积 1.2 万平方米，总建筑面积 21.15 万平方米，是一座集多功能于一体的高标准、智能化、综合性商务大厦。目前租金稳定在 95-120 元/平方米/月，管理费 12 元/平方米/月，出租率稳定在 90%-95%左右。

科技园金融基地：位于深圳市南山区科技园，定位为“信息技术为基础的深港金融后台服务中心以及金融信息技术创新中心”，是金融机构及为金融机构提供后台服务的金融数据中心、应用中心、软件外包、后台服务中心等企业和机构的聚集区，是深圳市最早启用的四大金融基地之一。总建筑面积 7.7 万平方米，二期由两栋总楼层 12 层、一栋 3 层建筑组成。目前租金稳定在 100-120 元/平方米/月，管理费 12.4 元/平方米/月，出租率稳定在 80%-90%左右。

花样年美年广场：位于深圳市南山区兴工路 8 号，占地面积 2.95 万平方米，总建筑面积 8.77 万平方米，由 2 栋 11 层、3 栋 13 层建筑组成，标准层层高 3.5 米，单层面积 1,100-1,400 平方米。目前租金位于小幅下调至 90-105 元/平方米/月，管理费 8.25 元/平方米/月，出租率稳定在 95%左右。

(2) 光明区

宝新科技园：位于深圳市光明区光源五路 9 号，占地面积约 12 万平方米，总建筑面积约 55 万平方米，物业类型包括商务写字楼、研发厂房、智慧公寓、星级酒店、休闲商业等。目前办公租金稳定在 48-55 元/平方米/月、管理费 12 元/平方米/月，厂房租金稳定在 45-55 元/平方米/月、管理费 7 元/平方米/月，整体出租率稳定在 90%-95%左右。

华强创意园：位于深圳市光明区光明街道碧眼社区观光路与科泰路交叉口，占地面积约 23 万平方米，总建筑面积约 80 万平方米，其中写字楼 46 万平方米，商业 5 万平方米，精品人才公寓 10 万平方米，还配有华强广场星级酒店、市政体育公园等，是以文化+创意、文化+科技、文化+金融为主导的开放式文化产城区。目前办公租金小幅下调至 50-60 元/平方米/月，管理费 8.5 元/平方米/月，整体出租率维持在 50%左右。

研祥智谷：位于深圳市光明区高新路 11 号，占地面积约 8 万平方米，总建筑面积 24.5 万平方米，项目包括 2 栋 6 层的生产厂房、1 栋 22 层的办公研发楼以及 2 栋 13 层的配套宿

舍区。目前办公租金小幅下调至 50-60 元/平方米/月、管理费 16 元，厂房租金稳定在 50-55 元/平方米/月，整体出租率稳定在 90%-95%左右。

南太云创谷：位于深圳市光明区光明大道 259 号，占地面积约 10 万平方米，建筑面积约 33 万平方米，主要业态涵盖研发办公、人才宿舍及综合配套。目前办公租金稳定在 50-58 元/平方米/月、管理费 10 元，整体出租率稳定在 85%-95%左右。

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内的较高水平。

4、项目行业竞争举措

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、光明招商局智慧城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。

4.3 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、深圳市招光物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		上年同期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总收入比	金额（元）	占该项目总收入

			例 (%)		比例 (%)
1	租金收入	88,079,825.55	86.91	58,544,530.60	88.12
2	物业收入	13,263,570.46	13.09	7,890,620.26	11.88
3	其他收入	-	-	-	-
4	合计	101,343,396.01	100.00	66,435,150.86	100.00

4.3.1.2 管理人对基础设施项目公司营业收入重大变化情况的分析

项目公司收入同比增加 53%，主要是 2023 年 6 月 6 日新增扩募项目光明加速器二期项目，上年同期扩募项目不是完整的运营期间，该项目收入同比增加 3,267.99 万元，剔除扩募项目影响后收入同比增长 4 个百分点。

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、深圳市招光物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		上年同期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	
		金额 (元)	占该项目总收入比例 (%)	金额 (元)	占该项目总收入比例 (%)
1	租赁成本	1,259,801.58	7.90	1,664,577.29	20.85
2	物业成本	9,948,438.09	62.40	6,066,928.85	76.01
3	运营	4,733,852.18	29.69	250,336.91	3.14

	管理成本				
4	其他成本 / 费用	-	-	-	-
5	合计	15,942,091.85	100.00	7,981,843.05	100.00

4.3.2.2 管理人对基础设施项目公司营业成本及主要费用重大变化情况的分析

项目公司成本增幅较大主要有两方面原因：1. 2023 年 6 月 6 日新增扩募项目光明加速器二期项目，上年同期不是完整的运营期间，该项目成本增加 458.68 万元；2. 上年同期万融、万海大厦运营管理费、物业酬金全额减免。剔除新增扩募项目及上年同期管理费减免影响后成本同比下降 3 个百分点。

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、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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年同期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利	营业	万元	8,540.13	5,845.33

	润金额	收入 - 营业成本			
2	毛利润率	毛利 / 营业收入	%	84.27%	87.99%
3	息税折旧前净利率	息税折旧前利润 / 营业收入	%	78.90%	83.89%

注：上年同期的息税折旧前净利率偏高，主要是上年同期万融大厦、万海大厦项目运营管理费减免所致。

4.3.3.2 管理人对基础设施项目公司财务业绩衡量指标重大变化情况的分析

项目公司成本增幅较大主要有两方面原因：1. 2023 年 6 月 6 日新增扩募项目光明加速器二期项目，上年同期不是完整的运营期间，该项目成本增加 458.68 万元；2. 上年同期万融、万海大厦运营管理费、物业酬金全额减免。剔除新增扩募项目及上年同期管理费减免影响后成本同比下降 3 个百分点。

4.4 基础设施项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

基础设施项目的租金收入统一由租户支付至项目公司基本户，基金管理人通过复核、确认外部运营机构提交的年度预算申请，项目公司日常经营支出均通过项目公司基本户划付，

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 11,293.16 万元，主要包括租金收入、物业管理费收入、水电费收入、押金收入；经营性现金流出合计 1,461.87.19 万元，主要是本报告期内应缴纳增值税等税费、物管费、水电费、维修费、佣金、退回押金等支出。

4.4.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

截至本报告期末，基础设施项目实际出租面积 189,774.12 平方米，不存在单一客户租金占比较高的情况。

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

本报告期内，万海大厦、万融大厦项目出租率稳中有升，新签单价基本保持稳定，部分续签单价略有下降，整体运营情况良好；受宏观经济及区域市场竞争激烈影响，光明加速器二期项目出租率出现了一定程度的下降，呈现出市场活跃度下降、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。

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，尽最大努力尽快恢复、提升基础设施资产的运营水平：加大招租力度，通过采取适当调整租金水平、合理安排免租期、及时进行单元隔断或简单装修等灵活的租赁措施，有效提升了整体出租率并确保租金维持在合理水平；提升现有客户的续租率，主动提前清退部分欠租客户，推动基础设施资产与园区租户共同的可持续发展。

4.5 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

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

借款主体：深圳市万海大厦管理有限责任公司

借款对象：招商银行股份有限公司深圳分行

借款形式：并购贷款，用于支付股权交易对价

借款金额：人民币 3 亿元整

借款利率：固定利率 3.50%/年

借款起始日：2021 年 6 月 8 日

借款到期日：2026 年 6 月 8 日

增信措施：（1）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：本期共还本付息 2 次，共计偿还本金金额 2,700,000.00 元，偿还利息金额 5,329,537.50 元；

截至本报告期末，上述借款累计偿还利息金额 32,362,491.66 元，本金金额 3,000,000.00 元。

期末本金余额：人民币 29,700 万元整。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

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 300 万元。

4.5.3 对基础设施项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 基础设施项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本报告期内，无新购入基础设施项目。

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

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

本基金旗下项目公司深圳市万海大厦管理有限公司以其持有的基础设施项目：广东省深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦 1 栋、2 栋、3 栋，为深圳博海产业园有限责任公司借入的人民币 3 亿元整并购贷款提供不动产抵押担保，抵押担保的具体情况详见本报告“4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况”。

基础设施项目不涉及查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况。

4.8 基础设施项目相关保险的情况

基础设施项目于 2024 年 4 月 1 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 2024 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日，已完成完成本年度续保事宜。

本报告期内未发生财产一切险出险事项。公共责任保险万海大厦项目出险一次，理赔金额为 6002.84 元，已完成理赔并结案。

4.9 基础设施项目未来发展展望的说明

本项目首发资产位于广东省深圳市南山区蛇口片区，坐落于蛇口网谷产业园区内，地处粤港澳大湾区地理核心位置；扩募资产位于广东省深圳市光明区凤凰城片区，坐落于招商局智慧城园区内，地处粤港澳大湾区和广深科技创新走廊的重要节点之上。

1、城市经济发展概况

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，经济发展稳中提升，市场主体活力持续激发，新质生产力进一步发展。

2024 年上半年，深圳市全年地区生产总值 1.73 万亿元，同比增长 5.9%，高于全年目标的 5.5%；增速跑赢全国的 5%和广东省的 3.9%，在四大一线城市中排名第一，领先于北京的 5.4%、上海的 4.8%和广州的 2.5%。

产业发展方面，工业依然是拉动深圳上半年 GDP 增长的主要功臣。统计数据显示，深圳上半年工业生产快速增长，全市规模以上工业增加值同比增长 12.0%，增速是全省的两倍。过去几年，深圳市政府一再强调“工业立市”，稳住制造业基本盘成为深圳经济发展的主基调。有望继 2023 年继续蝉联中国“工业第一大市”。截止 2023 年底，深圳共拥有国家高新技术企业 2.47 万家；国家级专精特新“小巨人”企业 742 家。

产业创新方面，深圳在全国率先以立法形式确立不低于 30%的市科技研发资金投向基础研究和应用基础研究，自 2020 年实施以来已累计资助基础研究项目 6,000 多项。2023 年，深圳共有两项创新成果入选中国十大科技进展，PCT 国际专利申请量连续 20 年居全国城市首位。深港穗科技集群连续 4 年排名全球第二。按照计划，深圳 2024 年研发投入将再上新台阶，将实施 150 个基础研究重点项目，完善支持企业长期投入创新的政策体系。

产业政策方面，2023 年国务院出台《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》，批复《前海深港现代服务业合作区总体发展规划》。深圳综合改革试点累计 40 条创新举措和典型经验、前海累计 88 项制度创新成果在全国推广。民意速办、跨境数据交易、二三产业混合用地等改革走在全国前列。广东省出台《深汕特别合作区条例》。实际利用外资 626.2 亿元，制造业实际利用外资增长 2 倍。

2、资产所在区域概况

(1) 南山区

南山区是深圳市重要的市辖区之一，是深圳市城市主中心，具备经济中心、科技中心、

文化中心和国际交往中心“四个中心”功能的中心城区。

南山区综合经济实力强劲，地区生产总值连续多年位居全市第一。2024 年上半年地区生产总值 4,495 亿元，同比增长 5.0%，GDP 占深圳总量的 26%，综合实力连续多年位居全国百强区榜首，经济增长稳健。其中，新型工业化加快推进，高技术制造业增加值增速 10.6%；新兴服务业贡献突出，信息传输、软件和信息技术服务业增加值占 GDP 比重超三成；固定资产投资总额占深圳市比重近两成，贡献为各区（新区）之首；同比增长 7.0%，其中工业投资同比增长 13.1%，工业技改投资同比增长 71.9%。

根据南山区的发展规划，将通过主攻先进制造、战新产业和现代服务等三条赛道，争取在 2025 年成为广东首个、全国第三个“万亿级城区”。其中，先进制造方面，将围绕“三化三性一力”要求，以新型工业化推动制造业升级，加快建设先进制造业强区；战新产业方面，将瞄准战略性新兴产业和未来产业重点突围，培育新质生产力，实施筑基计划；现代服务方面，将推动生产性服务业向“专业化+高端化”迈进，积极应用物联网、大数据、云计算、区块链等新一代信息技术，对接赋能制造业。

（2）光明区

光明区正式挂牌成立于 2018 年 9 月，是深圳最年轻的行政区，是一个生态型高新技术产业新城，位于广深港发展中轴，是广深科技创新走廊的重要节点，为深圳市规划建设西部高新组团、深莞穗中部产业发展轴组成部分，是全市重要的先进制造业基地，也是粤港澳大湾区核心区域之一。

光明区 2024 年上半年地区生产总值 769 亿元，同比增长 8.8%，经济发展稳中有进。其中，全区规模以上工业增加值增长 12%，增速较前三季度提升 1.4 个百分点；全区固定资产投资增长 6.1%，制造业投资增长 18%，其中，高技术制造业增长 41.9%、工业投资增长 43.9%、基础设施投资增长 55.6%。

根据深圳市《深圳光明科学城总体发展规划（2020-2035 年）》相关要求，光明区按照“世界级大型开放原始创新策源地、粤港澳大湾区国际科技创新中心核心枢纽、综合性国家科学中心核心承载区、引领高质量发展的中试验证和成果转化基地、深化科技创新体制机制改革前沿阵地”五大战略定位，依托重大科研平台建设，以信息、生命、新材料重点领域关键核心技术创新为主攻方向。

随着全国首部科学城专项法规——《深圳经济特区光明科学城发展促进条例》自 2023 年 6 月开始正式实施，自由电子激光、特殊环境材料、国药-GE 高端医疗影像设备先进制造基地等项目均已开工建设，合成生物研究、脑解析与脑模拟、材料基因组大科学装置等即将

投入试运行。光明区将有望吸引粤港澳大湾区乃至全球的高端科研资源加速聚集，进一步推动光明区全力打造原始创新策源地、科研经济先行地、创新人才集聚地。

3、项目环境改善预期

首发资产方面，基础设施资产于 2023 年完成了园区景观改造，有效解决了首层空间因被植被遮挡、慢行路径不畅通等功能性问题，明显提升了园区空间环境，有效提升了首层物业的出租率。2024 年度南山区对南海大道临近万融万海项目一侧的拓宽改造工程已正式启动，初步预计万融万海项目临近部分改造将于 2024 年底之前改造完毕，目前暂未对项目出租造成明显影响，后续将持续关注改造计划的实施进展，以及施工期间对基础设施资产交通情况的影响。

扩募资产方面，深圳地铁 13 号线二期北延线的“同观路”站紧邻招商局智慧城园区，预计将在 2025 年下半年开通。深圳地铁 13 号线南连香港、北接东莞，大致呈南北走向，串联起蛇口、深圳湾总部基地、后海中心、科技园、西丽高铁枢纽、留仙洞总部基地、白芒科研机构、宝安石岩、光明科学城等片区，开通后将重新定义光明科学城与南山核心区的距离，沿线产业链布局、科研技术人才交流，都将迎来全新的发展格局。13 号线开通后，从光明前往南山核心区的通勤时间将缩短至 30 分钟，光明科学城通达深圳湾口岸仅需 45 分钟，将有效助推深圳经济一体化发展，对打造“轨道上的大湾区”和“湾区互联互通”交通格局具有重要而深远的意义。

4、项目未来经营计划

项目的未来经营计划未发生的重大变化，经营策略预计不会发生重大调整，但由于整体市场仍存在较大的租赁压力，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运营管理工作，采取灵活的招租策略，尽最大努力维持、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，力争回款率达成目标，保障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。

主要经营措施将包括但不限于：

一是围绕政府规划，聚集新兴产业：根据大湾区、前海扩容和深圳市南山区十四五规划，以及自身产业基础，蛇口网谷将逐步调整产业结构，聚焦新一代信息技术、人工智能 和数字创意三大产业集群。

二是构建全生命周期运营服务体系：通过构建完善产业服务体系，开放场景资源，聚合内外部优势资源，覆盖企业全生命周期的服务需求，打造园区产业生态，提升客 户粘性。

三是推进数字化园区运营：积极拥抱数字化，主要围绕数据、招商、运营、空间四个智能化以及一体化进行规划建设，推动产业园区与数字化的深度融合，实现创新发展，进一步提升行业竞争力和综合实力。

四是完善政策服务，为园区客户申报政策补贴：深入研究粤港澳大湾区、前海合作区和深圳市、南山区的产业扶持政策，为项目客户申报各类政策补贴，助力客户成长。

五是依托集团资源，协同开放场景资源：依托招商局集团 10.4 万亿管理资产和近 1000 家关联企业，优先为客户对接、开放招商局实业、金融、地产等三大主业的产业资源和业务场景。

六是聚集产业资源，服务园区客户：聚集龙头企业、细分领域隐形冠军、第三方服务机构、产学研机构、行业协会以及投融资机构等合作伙伴，共同打造产业生态圈，助力文化企业创新发展。

七是以投带引，导入优质客户：依托产投基金，借助国家双创示范基地、国际科技创新中心核心枢纽、综合性国家科学中心核心承载区等发展定位，积极支持产业带企业创新创业，孵化优质创业项目，打造产业生态圈。

八是积极宣传发声，获取荣誉资质：积极在行业权威媒体、论坛等渠道推广宣传，参与行业权威评选，获取荣誉资质，提升品牌影响力。

九是品质升级、形象升级：争取政府资金补助或借助政府改造计划，对项目进行品质、景观绿化升级，提升项目整体形象。

4.10 其他需要说明的情况

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

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	-
4	其他资产	521,385.73
5	合计	521,385.73

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、基础设施投资决策委员会,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》。

本基金增聘李瑞伟先生新任基金经理,李慧娟女士离任本基金基金经理,拟转聘其他项目。于 2024 年 5 月 31 日发布了基金经理变更的公告,基金经理变更为胡海滨、王翘楚、刘

玄、李瑞伟。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			
刘玄	基金经理	2021-06-07	-	13.6	刘玄先生于 2010 年至 2015 年先后参与了河源东阳光工业园区、深圳市华南城仓储物流园区等多个基础设施项目的市场调研、园区推广、运营方案设计、运营制度制定等运营管理工作；2016 年加入博时资本后先后参与了南京朗诗绿色能源物业公司收费权项目等基础设施项目的市场尽调、运营方案设计、运营及物管团队督导、服务体系完善、运营活动开展等运营管理工作；2021 年起负责博时招蛇产业园 REIT 的运营管理。	刘玄先生，硕士。2010 年起先后在深圳市戴德梁行土地及房地产评估有限公司、平安信托、博时资本工作。2021 年加入博时基金管理有限公司。现任博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(2021 年 6 月 7 日一至今)的基金经理。
王翘楚	基金经理	2021-06-07	-	11.8	王翘楚女士于 2012 年至 2015 年期间参与了贵州公路、成自泸高速、四川成德绵高速、沧州路桥等基础设施产品及华润投资停车	王翘楚女士，硕士。2012 年起先后在华润集团、博时资本工作。2020 年加入博时基金管理有限公司。现任博时招商蛇口产业园封闭式基础

					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。	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	-	9.6	胡海滨先生于 2015 年起至今，期间负责过康景资产支持专项计划、合生资产支持专项计划、时代物业资产支持专项计划、上海电气资产支持专项计划、博时招蛇产业园 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	2024-05-31	7.7	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	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 年加入博时基金管理有限公司。曾任博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基

					<p>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”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>金(2022 年 8 月 3 日-2024 年 5 月 31 日)基金经理。</p>
李瑞伟	基金经理	2024-05-31	-	10.2	<p>李瑞伟先生自 2006 年起先后在上海涅柔斯投资管理有限公司、启迪控股股份有限公司及其下属企业郑州启迪科技园发展有限公司、昆明云大启迪科技园发展有限公司、腾冲启</p>	<p>李瑞伟先生，硕士。2006 年起先后在上海涅柔斯投资管理有限公司、启迪控股园区及其所属郑州启迪科技园发展有限公司、昆明云大启迪科技园发展有限公司、腾冲启迪永安科技城开发</p>

					迪永安科技城开发有限公司工作，先后参与了郑州启迪科技园、昆明云大启迪科技园、腾冲启迪科学家小镇等项目的项目策划、规划设计、投资管理、开发建设、招商、园区运营管理工作，具有丰富的产业园区运营管理工作经验。已具备 5 年以上基础设施投资/运营管理经验。	有限公司工作。2024 年 4 月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(2024 年 5 月 31 日一至今)的基金经理。
--	--	--	--	--	--	--

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

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

本报告期内，综合考虑本基金合规投资的相关要求，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、深圳市招光物业租赁有限公司分别新增了 11,000,000 元、12,000,000.00 元和 16,000,000.00 元的合格投资，招商蛇口博时产业园基础设施 1 期及 2 期资产支持专项计划账户分别购买了 18,246,000 元、3,850,000 元的货币基金进行合格投资。同时，为满足本基金 2023 年度第二次分红需要，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、深圳市招光物业租赁有限公司分别赎回了 8,000,000.00 元、13,500,000.00 元、10,000,000.00 元的货币基金合格投资。截止 2024 年 6 月 30 日，基金托管户余额 521,335.03 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

本基金已于 2024 年 4 月 16 日（场外）、4 月 17 日（场内）进行了 2023 年度第二次现金分红，收益分配基准日 2023 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 0.3360 元人民币，分红金额为 47,749,672.07 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 2023 年 1 月 1 日至收益分配基准日 2023 年 12 月 31 日期间的本年累计可供分配金额为人民币 118,196,631.74 元，实际分红金额为 115,821,247.60 元，实际分红比例约为 98%，其中：2023 年 12 月第一次实际分红金额为 68,071,575.53 元、2024 年 4 月第二次实际分红金额为 47,749,672.07 元。

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

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

1、宏观经济概况

经国家统计局初步核算，2024 年上半年我国国内生产总值（GDP）616,836 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%；其中，第一产业同比增长 3.5%，第二产业同比增长 5.8%，第

三产业同比增长 4.6%。国民经济运行总体平稳，稳中有进，生产稳定增长，需求持续恢复，就业物价总体稳定，居民收入继续增加，新动能加快成长，高质量发展取得新进展。

农业生产形势稳定，畜牧业总体平稳：2024 年上半年，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。夏粮生产再获丰收。全国夏粮总产量 14,978 万吨，比上年增加 363 万吨，增长 2.5%。

工业生产较快增长，装备制造业支撑明显：2024 年上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 6.0%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 2.4%，制造业增长 6.5%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 6.0%。装备制造业增加值增长 7.8%，高技术制造业增加值增长 8.7%，增速分别快于全部规模以上工业 1.8 和 2.7 个百分点。6 月份，制造业采购经理指数为 49.5%，与 5 月持平；企业生产经营活动预期指数为 54.4%，较 5 月上升 0.1 个百分点。

服务业继续恢复，现代服务业发展良好：2024 年上半年，服务业增加值同比增长 4.6%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，批发和零售业增加值分别增长 11.9%、9.8%、6.9%、6.6%、5.7%。6 月份，服务业生产指数同比增长 4.7%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业生产指数分别增长 13.5%、9.7%、5.4%。6 月份，服务业商务活动指数为 50.2%，业务活动预期指数为 57.6%。其中，航空运输、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。

市场销售保持增长，服务消费增势较好：2024 年上半年，社会消费品零售总额 235,969 亿元，同比增长 3.7%。其中，城镇消费品零售额 204,559 亿元，增长 3.6%；乡村消费品零售额 31,410 亿元，增长 4.5%。部分基本生活类和升级类商品销售良好，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额分别增长 9.6%、5.6%；通讯器材类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 11.3%、11.2%。全国网上零售额 70,991 亿元，同比增长 9.8%。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 2.0%，环比下降 0.12%。上半年，服务零售额同比增长 7.5%。

固定资产投资规模扩大，高技术产业投资较快增长：2024 年上半年，全国固定资产投资（不含农户）245,391 亿元，同比增长 3.9%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.5%。其中，基础设施投资增长 5.4%，制造业投资增长 9.5%，房地产开发投资下降 10.1%。高技术产业投资同比增长 10.6%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 10.1%、11.7%。高技术制造业中，航空、航天器及设备制造业，计算机及办公设备制造业投资分别增长 38.3%、12.1%；高技术服务业中，电子商务服务业、科技成果转化服务业投资分别增长 24.1%、17.4%。6 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.21%。

货物进出口较快增长，贸易结构持续优化：2024 年上半年，货物进出口总额 211,688 亿元，同比增长 6.1%。其中，出口 121,298 亿元，增长 6.9%；进口 90,390 亿元，增长 5.2%。进出口相抵，贸易顺差 30,909 亿元。

居民消费价格温和回升：2024 年上半年，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.1%。其中，食品烟酒价格下降 1.4%，衣着价格上涨 1.6%，居住价格上涨 0.2%，生活用品及服务价格上涨 0.9%，交通通信价格下降 0.7%，教育文化娱乐价格上涨 2.0%，医疗保健价格上涨 1.4%，其他用品及服务价格上涨 3.3%。扣除食品和能源价格后，核心 CPI 同比上涨 0.7%。

就业形势总体稳定：2024 年上半年，全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，较一季度下降 0.1 个百分点，同比下降 0.2 个百分点。6 月份，全国城镇调查失业率为 5.0%，与上月持平，同比下降 0.2 个百分点。

居民收入继续增长：2024 年上半年，全国居民人均可支配收入 20,733 元，同比名义增长 5.4%，扣除价格因素实际增长 5.3%。其中，城镇居民人均可支配收入 27,561 元，同比名义增长 4.6%，实际增长 4.5%；农村居民人均可支配收入 11,272 元，同比名义增长 6.8%，实际增长 6.6%。全国居民人均可支配收入中位数 17358 元，同比名义增长 5.9%。

总的来看，2024 年上半年我国经济运行总体平稳，转型升级稳步推进。同时也要看到，当前外部环境错综复杂，国内有效需求依然不足，经济回升向好基础仍需巩固。展望下半年，预计国家仍将坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，更大力度激发市场活力和内生动力，巩固和增强经济回升向好态势，促进经济持续健康发展。

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争取获得长期回报的经营模式。

（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争取获得长期回报的经营模式。

产业园区运营行业具有“提供增值服务、争取长期回报”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

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、相对稳定的客户群体，产业集群效应对客户的稳定增长具有积极影响，为投资者提供了合理的投资回报。

此前，我国的传统产业园区正在向智慧园区发展，前瞻产业与经验指出，随着我国智慧城市建设加速和园区信息化发展趋向成熟，智慧园区建设需求将持续增大。同时，伴随着国内智慧城市建设步伐的加快，有部分地区产业园区已经开始投身于智慧园区建设，在智慧产业园区方面，基于互联网+的绿色智慧、生态共聚的产业园是发展方向，构建互联网+的 O2O 智慧园区平台是关键举措，平台+生态圈的园区发展模式是必然趋势；同时，也需要有开发、发展、运营、商业以及管理等模式的创新作为探索中国智慧产业园区发展的新思路。

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，2024 年全国国家级高新技术产业开发区为 178 个，行业整体发展具有如下特点：

(i) 提供增值服务、争取长期回报。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，有利于为投资者提供合理的投资回报。

(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，有助于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，产业园行业在向五个方面发展：

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，未来航运能力提高有望极大刺激需求。

（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。

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。

自 2022 年 6 月，深圳市人民政府发布《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》以来，深圳市突出了制造业立市、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重要的先进制造业中心”，提出发展以先进制造业为主体的 20 大战略性新兴产业集群，前瞻布局

8 大未来产业。先后发布了针对 20 个战略性新兴产业集群的培育发展行动计划、《深圳市培育发展未来产业行动计划(2022-2025 年)》，以及《深圳市 20 大先进制造业园区空间布局规划》共 23 份文件，对深圳战略性新兴产业集群、未来产业和先进制造业园区做了系统谋划。

2023 年，深圳先后为光明区智能传感器产业“量身定制”《深圳市光明区关于支持智能传感器产业集群高质量发展的若干措施》、宝安区低空经济提出《深圳市宝安区低空经济产业创新发展实施方案(2023—2025 年)的通知》。同时，为了加快打造全面深化改革创新试验平台、高水平对外开放门户枢纽、深港深度融合发展引领区和现代服务业高质量发展高地以及总部经济集聚区，先后颁布了《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》、《前海深港现代服务业合作区总体发展规划》、《深圳市总部经济集聚区布局规划》。

2024 年上半年，深圳市政府进一步颁布了《关于加快发展新质生产力进一步推进战略性新兴产业集群和未来产业高质量发展的实施方案》，目标到 2025 年，具有深圳特点和深圳优势的现代化产业体系持续完善，战略性新兴产业集群和未来产业成为发展新质生产力的主阵地。战略性新兴产业增加值超过 1.6 万亿元，经济社会高质量发展主引擎作用进一步强化。打造形成 4 个万亿级、4 个五千亿级、一批千亿级产业集群。规模以上工业企业超过 1.5 万家，国家高新技术企业超过 2.5 万家。

近年来，深圳围绕人工智能、低空经济、智能网联汽车等战略性新兴产业开展了多部单项立法，在此基础上，今年，深圳市人大常委会将《深圳经济特区战略性新兴产业和未来产业发展促进条例》列入了立法计划，拟从创新发展、环境营造、开放合作等多个方面提供法治保障，助力战略性新兴产业和未来产业高质量发展。

(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，完善空间布局和数量规模；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) 以高质量发展为目标：产业园区是推动产业集聚、优化经济布局的重要载体，是经济发展的重要引擎。2024 年，各地政府都把产业园区工作重心聚焦到提质提效提速发展上来，推动产业园区的改革再深化、发展再提质、能级再提升，为地方经济高质量发展、中国式现代化建设实践打造强引擎。

(ii) 招商引资竞争加大：随着后疫情时代的经济恢复进程加速，各地政府“一把手”拼经济成为经济发展的主旋律，招商引资成为各地拼经济的重要手段，预计 2024 年各地招商引资竞争将进一步加大，且利用互联网、大数据平台赋能的“云招商”也将成为各地招商引资的重要手段。

(iii) 工业上楼逐渐推广：“工业上楼”指的是工业企业“研发、设计、生产”均在楼宇中进行。不同于传统单层厂房，该模式将扁平式厂房汇聚到高楼层垂直空间，既能解决单独建厂成本高、配套难以周全的问题，也对产业链、供应链协同大有裨益，有利于中小型创新企业的生存与发展。

(iv) 产业聚集度进一步提升：先进制造业是新型工业化的主牵引，是构建现代化产业体系的核心支撑；集群化发展是制造业成长的有效空间组织模式，具有显著的链式集聚效应、知识溢出与协同创新效应。

(v) 主体化特色发展：自 2019 年开始，受限于各地对产业用地分割销售进一步的调控和限制，主题和特色园区成为新的发展路径。主题园区的显著特点是利用特定产业资源的高集中度，有上下游的交易便利、有集成的供应链需求、有流动的人才资源、有接力的技术研发等等，形成了企业经营和产业经营的规模效应。

(vi) 园区数字化智慧化：数字化园区是数字化时代产业发展的新起点，一方面能够为企业提供更加便捷、高效、智能化的生产和管理环境，另一方面也将推动产业升级和转型。随着国家“数字中国”、“中国智造”、“新基建”等战略的部署，数字园区也迎来了新的发展机遇，加快产业园区数字化转型升级，有序推进基础设施共建、产业数据共享、治理服务协同，引导园区从管理向服务角色转变，构建虚实融合的产业集群数字化生态，是产业园区的发展趋势之一。

(vii) 绿色低碳渐成标配：工业园区作为产业集聚发展的重要场域，在实现“双碳”目标中承担着关键角色，也在推动高质量发展中发挥着重要作用。在碳中和转型重塑全球工业格局和贸易格局的背景下，零碳产业园将成为绿色新工业的引擎，为全球工业零碳转型提供中国方案。同时，以生态环境为导向的所谓 EOD 开发模式日渐成熟，正在为园区带来新的发展路径，生态环境部主导的 EOD 入库申报已经向着常态化进行发展。

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。

§ 7 托管人报告

7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

托管人声明：

招商银行具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，我行在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规、托管协议的规定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明

招商银行根据法律法规、托管协议约定的投资监督条款，对托管产品的投资行为进行监督，并根据监管要求履行报告义务。

招商银行按照托管协议约定的统一记账方法和会计处理原则，独立地设置、登录和保管本产品的全套账册，进行会计核算和资产估值并与管理人建立对账机制。

本年度中期报告中利润分配情况真实、准确。

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

本年度中期报告中财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告内容真实、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

§ 8 中期财务报告（未经审计）

8.1 资产负债表

8.1.1 合并资产负债表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

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

		2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
资产:			
货币资金	8.5.3.1	45,239,095.50	46,413,146.59
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	8.5.3.2	96,553,323.22	66,131,276.92
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	8.5.3.3	16,904,084.28	8,256,715.54
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	8.5.3.4	3,486,301,095.80	3,531,833,277.92
固定资产		-	-
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	8.5.3.5	110,094,675.18	110,094,675.18
长期待摊费用	8.5.3.6	214,905.76	252,049.56

递延所得税资产	8.5.3.7	-	-
其他资产	8.5.3.8	37,978,070.60	39,153,830.73
资产总计		3,793,285,250.34	3,802,134,972.44
负债和所有者权益		本期末	上年度末
		2024年6月30日	2023年12月31日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	8.5.3.9	1,636,825.57	2,219,045.26
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,313,714.08	3,514,092.30
应付托管费		243,652.60	416,439.27
应付投资顾问费		-	-
应交税费	8.5.3.10	9,307,984.31	4,084,413.81
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债		55,238.85	48,700.35
持有待售负债		-	-
长期借款	8.5.3.11	297,290,850.00	300,020,512.50
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	8.5.3.7	175,325,243.82	186,721,300.50
其他负债	8.5.3.12	65,924,387.88	51,515,666.53

负债合计		553,097,897.11	548,540,170.52
所有者权益：			
实收基金	8.5.3.13	1,421,130,866.00	1,421,130,866.00
其他权益工具		-	-
资本公积	8.5.3.14	1,901,808,511.21	1,901,808,511.21
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	8.5.3.15	-82,752,023.98	-69,344,575.29
所有者权益合计		3,240,187,353.23	3,253,594,801.92
负债和所有者权益总计		3,793,285,250.34	3,802,134,972.44

8.1.2 个别资产负债表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 6 月 30 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	8.5.13.1	521,385.73	503,633.26
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-

应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	8.5.13.2	3,322,634,500.00	3,322,634,500.00
其他资产		-	-
资产总计		3,323,155,885.73	3,323,138,133.26
负债和所有者权益		本期末	上年度末
		2024年6月30日	2023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		2,358,695.33	2,012,055.75
应付托管费		243,652.60	416,439.27
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		442,569.40	890,000.00
负债合计		3,044,917.33	3,318,495.02
所有者权益:			
实收基金		1,421,130,866.00	1,421,130,866.00
资本公积		1,901,808,511.21	1,901,808,511.21
其他综合收益		-	-
未分配利润		-2,828,408.81	-3,119,738.97
所有者权益合计		3,320,110,968.40	3,319,819,638.24
负债和所有者权益总计		3,323,155,885.73	3,323,138,133.26

注：报告截止日 2024 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.2800 元，基金份额总额

1,421,130,866.00 份。

8.2 利润表

8.2.1 合并利润表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、营业总收入		102,270,719.26	67,095,734.65
1. 营业收入	8.5.3.16	101,343,396.01	66,435,150.86
2. 利息收入		13,524.02	159,246.35
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	8.5.3.17	906,046.30	500,690.22
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		7,752.93	647.22
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		80,015,233.74	51,160,091.77
1. 营业成本		61,474,273.97	39,414,597.06
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	8.5.3.18	9,074,311.30	5,423,430.70
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用		-	5,000.00
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	8.5.3.19	5,111,249.11	5,170,003.86

8. 管理人报酬		3,313,714.08	191,954.29
9. 托管费		243,652.60	167,971.19
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	8.5.3.20	349,237.22	279,787.44
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	8.5.3.21	448,795.46	507,347.23
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		22,255,485.52	15,935,642.88
加：营业外收入	8.5.3.22	690,681.18	723,901.45
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22,946,166.70	16,659,544.33
减：所得税费用	8.5.3.23	-11,396,056.68	-7,904,401.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		34,342,223.38	24,563,945.33
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		34,342,223.38	24,563,945.33
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		34,342,223.38	24,563,945.33

8.2.2 个别利润表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
		2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、收入		51,085,959.56	36,851,841.66
1. 利息收入		4,833.03	137,466.78
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		51,081,126.53	36,714,374.88

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		3,044,957.33	694,556.50
1. 管理人报酬		2,358,695.33	139,513.50
2. 托管费		243,652.60	167,971.19
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		442,609.40	387,071.81
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		48,041,002.23	36,157,285.16
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		48,041,002.23	36,157,285.16
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		48,041,002.23	36,157,285.16

8.3 现金流量表

8.3.1 合并现金流量表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注 号	本期	上年度可比期间
		2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			

1. 销售商品、提供劳务收到的现金		108,247,810.86	60,345,996.67
2. 处置证券投资收到的现金净额		31,580,000.00	21,900,000.00
3. 买入返售金融资产净减少额		-	-
4. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5. 取得利息收入收到的现金		200,083.91	262,395.66
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	8.5.3 .24.1	4,479,245.97	7,155,914.60
经营活动现金流入小计		144,507,140.74	89,664,306.93
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		7,180,411.77	734,552.24
9. 取得证券投资支付的现金净额		61,096,000.00	37,490,000.00
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		9,115,264.79	7,162,273.82
14. 支付其他与经营活动有关的现金	8.5.3 .24.2	12,510,285.58	9,665,664.94
经营活动现金流出小计		89,901,962.14	55,052,491.00
经营活动产生的现金流量净额		54,605,178.60	34,611,815.93
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		-	114,780.92
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	1,180,274,661.63
20. 支付其他与投资活动有关的现		-	-

金			
投资活动现金流出小计		-	1,180,389,442.55
投资活动产生的现金流量净额		-	-1,180,389,442.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	1,243,939,377.21
22. 取得借款收到的现金		-	-
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		-	1,243,939,377.21
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		2,700,000.00	-
26. 偿付利息支付的现金		5,329,537.50	5,308,333.33
27. 分配支付的现金		47,749,672.07	35,639,922.15
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		55,779,209.57	40,948,255.48
筹资活动产生的现金流量净额		-55,779,209.57	1,202,991,121.73
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		-1,174,030.97	57,213,495.11
加：期初现金及现金等价物余额		46,413,072.67	31,092,902.34
六、期末现金及现金等价物余额		45,239,041.70	88,306,397.45

8.3.2 个别现金流量表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回基础设施投资收到的现金		-	-

2. 取得基础设施投资收益收到的现金		51,081,126.53	36,714,374.88
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		4,836.23	137,443.82
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		51,085,962.76	36,851,818.70
8. 取得基础设施投资支付的现金		-	1,243,834,500.00
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		3,318,535.02	1,057,183.51
经营活动现金流出小计		3,318,535.02	1,244,891,683.51
经营活动产生的现金流量净额		47,767,427.74	-1,208,039,864.81
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	1,243,939,377.21
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		-	1,243,939,377.21
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		47,749,672.07	35,639,922.15
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		47,749,672.07	35,639,922.15
筹资活动产生的现金流量净额		-47,749,672.07	1,208,299,455.06
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		17,755.67	259,590.25
加：期初现金及现金等价物余额		503,579.36	230,122.47
五、期末现金及现金等价物余额		521,335.03	489,712.72

8.4 所有者权益变动表

8.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,421,130,866.00	-	1,901,808,511.21	-	-	-	-69,344,575.29	3,253,594,801.92
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 期初 余额	1,421,130,866 .00	-	1,901,808,511 .21	-	-	-	-69,344,575 .29	3,253,594,801 .92
三、本 期增 减变 动额 (减 少以 “-” 号填 列)	-	-	-	-	-	-	-13,407,448 .69	-13,407,448.6 9
(一) 综合 收益 总额	-	-	-	-	-	-	34,342,223. 38	34,342,223.38
(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	-	-	-	-	-	-	-47,749,672 .07	-47,749,672.0 7
(四) 其	-	-	-	-	-	-	-	-

他综合收益结转留存收益								
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	1,421,130,866.00	-	1,901,808,511.21	-	-	-	-82,752,023.98	3,240,187,353.23
项目	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	900,000,000.00	-	1,179,000,000.00	-	-	-	-37,032,755.67	2,041,967,244.33
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-

正								
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	11,805,377.79	11,805,377.79	
二、本期末期初余额	900,000,000.00	-	1,179,000,000.00	-	-	-25,227,377.88	2,053,772,622.12	
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	521,130,866.00	-	722,808,511.21	-	-	-11,075,976.82	1,232,863,400.39	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	24,563,945.33	24,563,945.33	
（二）产品持有人申购和赎回	521,130,866.00	-	722,808,511.21	-	-	-	1,243,939,377.21	
其中：产品申购	521,130,866.00	-	722,808,511.21	-	-	-	1,243,939,377.21	
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	
（三）利润分	-	-	-	-	-	-35,639,922.15	-35,639,922.15	

配								
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	1,421,130,866.00	-	1,901,808,511.21	-	-	-	-36,303,354.70	3,286,636,022.51

8.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期	1,421,130,866	-	1,901,808,511.21	-	-	-	-3,119,738.97	3,319,819,638.24

期末余额	.00							
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期末余额	1,421,130,866.00	-	1,901,808,511.21	-	-	-	-3,119,738.97	3,319,819,638.24
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	291,330.16	291,330.16
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	48,041,002.23	48,041,002.23
（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	-	-	-	-	-	-47,749,672.07	-47,749,672.07	
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	
(五) 其他	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期末余额	1,421,130,866.00	-	1,901,808,511.21	-	-	-2,828,408.81	3,320,110,968.40	
项目	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	900,000,000.00	-	1,179,000,000.00	-	-	-	-1,011,966.40	2,077,988,033.60
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、	900,000,000.00	-	1,179,000,000.00	-	-	-	-1,011,966.40	2,077,988,033.60

本 期 初 余 额	0	.00				40	.60
三、 本 期 增 减 变 动 额 (减 少 以 “-” 号 填 列)	521,130,866.0 0	-	722,808,511.2 1	-	-	-	517,363.01 1,244,456,740 .22
(一) 综 合 收 益 总 额	-	-	-	-	-	36,157,285. 16	36,157,285.16
(二) 产 品 持 有 人 申 购 和 赎 回	521,130,866.0 0	-	722,808,511.2 1	-	-	-	1,243,939,377 .21
其 中： 产 品 申 购	521,130,866.0 0	-	722,808,511.2 1	-	-	-	1,243,939,377 .21
产 品 赎 回	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利 润 分 配	-	-	-	-	-	-35,639,922 .15	-35,639,922.1 5
(四) 其 他 综 合 收 益 结 转 留 存 收 益	-	-	-	-	-	-	-

(五) 其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	1,421,130,866.00	-	1,901,808,511.21	-	-	-494,603.39	3,322,444,773.82

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 8.1 至 8.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：江向阳 主管会计工作负责人：王德英 会计机构负责人：陈子成

8.5 报表附注

8.5.1 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致的说明

本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致。

8.5.1.1 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。

8.5.2 税项

税种	计税依据	税率
企业所得税(注 1)	应纳税所得额	25%
增值税	适用一般计税方法, 应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额, 销项税额按销售收入和相应税率计算; 适用简易计税方法, 计税依据为应税行为收入	物业出租收入: 税率 9%
		贷款服务收入: 税率 6%, 征收率 3%
		物业管理服务收入: 税率为 6%
房产税	房屋原值的 70%	1.2%

税种	计税依据	税率
城市维护建设税	已交增值税	7%
教育费附加	已交增值税	3%
地方教育费附加	已交增值税	2%
城镇土地使用税 (注 2)	实际占用的土地面积	6 元/平方米; 3 元/平方米; 2 元/平方米

注 1: 根据《中华人民共和国证券投资基金法》(2015 年修订), 本基金财产投资的相关税收, 由基金份额持有人承担。根据《关于企业所得税若干优惠政策的通知》(财税〔2008〕1 号)第二(一)条, 对证券投资基金从证券市场中取得的收入, 包括买卖股票、债券的差价收入, 股权的股息、红利收入, 债券的利息收入及其他收入, 暂不征收企业所得税。

注 2: 根据深圳市地方税务局 2017 年第 3 号公告《深圳市地方税务局关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的公告》, 本基金万融和万海项目的投资性房地产位于招商街道, 对应的纳税等级为 4 级, 按照 6 元/平方米缴纳城镇土地使用税, 其中工业用地按照 3 元/平方米缴纳。本基金光明项目的投资性房地产位于光明街道, 对应纳税等级税额为 5 级, 按照 3 元/平方米缴纳城镇土地使用税, 其中工业用地按照 2 元/平方米缴纳。

8.5.3 合并财务报表重要项目的说明

8.5.3.1 货币资金

8.5.3.1.1 货币资金情况

单位: 人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	45,239,095.50
其他货币资金	-
小计	45,239,095.50
减: 减值准备	-
合计	45,239,095.50

8.5.3.1.2 银行存款

单位: 人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日

活期存款	45,239,041.70
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	53.80
小计	45,239,095.50
减：减值准备	-
合计	45,239,095.50

8.5.3.2 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 2024 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
货币市场基金	96,553,323.22	96,553,323.22	-
资产支持证券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	96,553,323.22	96,553,323.22	-
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 2024 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-

其他	-	-	-
小计	-	-	-
合计	96,553,323.22	96,553,323.22	-

8.5.3.3 应收账款

8.5.3.3.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2024年6月30日	
	1年以内	15,671,686.39
1—2年	1,682,982.25	
2-3年	204,443.35	
3年以上	592,997.00	
小计	18,152,108.99	
减：坏账准备	1,248,024.71	
合计	16,904,084.28	

8.5.3.3.2 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2023年12月31日	本期变动金额				本期末 2024年6月30日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	632,027.00	-	-	-	-	632,027.00
按组合计提预期信用损失的应收账款	266,517.83	368,211.55	18,731.67	-	-	615,997.71
合计	898,544.83	368,211.55	18,731.67	-	-	1,248,024.71

8.5.3.3.3 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
深圳市兴鹏装饰设	910,196.00	5.01%	182,039.20	728,156.80

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
计工程有限公司				
深圳九式托育文化有限公司	645,393.25	3.56%	172,951.03	472,442.22
深圳上泰生物工程有限公司	504,482.86	2.78%	10,089.66	494,393.20
卓英(深圳)国际教育有限公司	453,537.86	2.50%	9,241.19	444,296.67
深圳市乐檬德教育咨询有限公司	411,807.00	2.27%	411,807.00	-
合计	2,925,416.97	16.12%	786,128.08	2,139,288.89

8.5.3.4 投资性房地产

8.5.3.4.1 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	3,700,000,000.00	-	-	3,700,000,000.00
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	3,700,000,000.00	-	-	3,700,000,000.00
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	168,166,722.08	-	-	168,166,722.08
2. 本期增加金额	45,532,182.12	-	-	45,532,182.12
本期计提	45,532,182.12	-	-	45,532,182.12
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-

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
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	213,698,904.20	-	-	213,698,904.20
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产 \在建工程转入	-	-	-	-
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	3,486,301,095.80	-	-	3,486,301,095.80
2. 期初账面价值	3,531,833,277.92	-	-	3,531,833,277.92

8.5.3.5 商誉

8.5.3.5.1 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	110,094,675.18	-	-	110,094,675.18
合计	110,094,675.18	-	-	110,094,675.18

8.5.3.6 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	252,049.56	5,837.36	42,981.16	-	214,905.76
合计	252,049.56	5,837.36	42,981.16	-	214,905.76

8.5.3.7 递延所得税资产和递延所得税负债

8.5.3.7.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	1,248,024.71	312,006.18
内部交易未实现利润	-	-
可抵扣亏损	19,159,806.60	4,789,951.65
合计	20,407,831.31	5,101,957.83

8.5.3.7.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产 评估增值	716,534,488.09	179,133,622.02
公允价值变动	-	-
租赁收入	5,174,318.52	1,293,579.63
合计	721,708,806.61	180,427,201.65

8.5.3.7.3 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	5,101,957.83	-	5,088,946.69	-
递延所得税负债	180,427,201.65	175,325,243.82	191,810,247.19	186,721,300.50

8.5.3.8 其他资产

8.5.3.8.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
其他应收款	2,803,308.14
待抵扣进项税	35,153,898.25
预付款项	20,864.21
合计	37,978,070.60

8.5.3.8.2 其他应收款

8.5.3.8.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 6 月 30 日
1 年以内	2,803,308.14
1—2 年	-
小计	2,803,308.14
减：坏账准备	-
合计	2,803,308.14

8.5.3.8.2.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024 年 6 月 30 日
押金及保证金	2,803,308.14
小计	2,803,308.14
减：坏账准备	-
合计	2,803,308.14

8.5.3.8.2.3 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	242.66	-	-	242.66
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	-	-	-	-
本期转回	242.66	-	-	242.66
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-

8.5.3.8.2.4 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
深圳市招商物业管理有限公司	2,803,308.14	100.00%	-	2,803,308.14

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
司				
合计	2,803,308.14	100.00%	-	2,803,308.14

8.5.3.9 应付账款

8.5.3.9.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024年6月30日
应付工程款	1,636,825.57
合计	1,636,825.57

8.5.3.10 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024年6月30日
增值税	3,066,435.40
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	152,975.09
教育费附加	109,267.96
房产税	5,875,021.34
土地使用税	99,482.78
土地增值税	-
其他	4,801.74
合计	9,307,984.31

8.5.3.11 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2024年6月30日
质押借款	297,000,000.00
抵押借款	-
保证借款	-
信用借款	-
未到期应付利息	290,850.00
合计	297,290,850.00

注：系以本基金持有的子公司股权为质押且由本基金之子公司以其投资性房地产提供抵

押的借款。

8.5.3.12 其他负债

8.5.3.12.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024年6月30日
其他应付款	64,819,336.51
预收账款	1,105,051.37
合计	65,924,387.88

8.5.3.12.2 预收款项

8.5.3.12.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024年6月30日
预收租金	1,105,051.37
合计	1,105,051.37

8.5.3.12.3 其他应付款

8.5.3.12.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024年6月30日
质保金	-
押金及保证金	43,017,888.25
预提费用	21,634,793.06
其他	166,655.20
合计	64,819,336.51

8.5.3.13 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	1,421,130,866.00	1,421,130,866.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	1,421,130,866.00	1,421,130,866.00

8.5.3.14 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	1,901,808,511.21	-	-	1,901,808,511.21
其他资本公积	-	-	-	-
合计	1,901,808,511.21	-	-	1,901,808,511.21

8.5.3.15 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	-69,344,575.29	-	-69,344,575.29
本期利润	34,342,223.38	-	34,342,223.38
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	-47,749,672.07	-	-47,749,672.07
本期末	-82,752,023.98	-	-82,752,023.98

8.5.3.16 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日			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	深圳市招光物业 租赁有限公司	
营业收入	-	-	-	-
物业租赁收入	31,887,394.50	23,680,409.13	32,512,021.90	88,079,825.53
其他业务收入	3,920,232.78	3,595,980.21	5,747,357.49	13,263,570.48
合计	35,807,627.28	27,276,389.34	38,259,379.39	101,343,396.01
营业成本	-	-	-	-
物业租赁成本	17,192,121.24	11,966,531.46	16,373,529.42	45,532,182.12
其他业务成本	6,304,875.12	4,212,022.42	5,425,194.31	15,942,091.85
合计	23,496,996.36	16,178,553.88	21,798,723.73	61,474,273.97

8.5.3.17 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
	交易性金融资产

合计	906,046.30
----	------------

8.5.3.18 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
增值税	2,300,036.90
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	466,532.29
教育费附加	333,237.99
房产税	5,875,021.34
土地使用税	99,482.78
土地增值税	-
其他	-
合计	9,074,311.30

8.5.3.19 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
银行手续费	1,825.00
利息支出	5,295,963.88
利息收入	-186,539.77
其他	-
合计	5,111,249.11

8.5.3.20 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

项目	本期
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	349,479.88
其他应收款坏账损失	-242.66
其他	-
合计	349,237.22

8.5.3.21 其他费用

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
审计费	283,443.16
其他	165,352.30
合计	448,795.46

8.5.3.22 营业外收入

8.5.3.22.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
其他	690,681.18
合计	690,681.18

8.5.3.23 所得税费用

8.5.3.23.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	-11,396,056.68
合计	-11,396,056.68

8.5.3.23.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
利润总额	22,946,166.70
按法定/适用税率计算的所得税费用	-11,396,056.68
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
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	-
合计	-11,396,056.68

8.5.3.24 现金流量表附注

8.5.3.24.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2024年1月1日至2024年6月30日
收到租赁保证金	4,156,177.16
收到经营性往来款	249,260.63
其他	73,808.18
合计	4,479,245.97

8.5.3.24.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2024年1月1日至2024年6月30日
支付管理费及托管费	3,246,159.74
支付或退还押金、保证金	4,886,704.77
支付专业服务费	951,000.00
归还关联方往来款	2,848,462.54
支付经营性往来款	551,844.16
其他	26,114.37
合计	12,510,285.58

8.5.3.25 现金流量表补充资料

8.5.3.25.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期
	2024年1月1日至2024年6月30日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	34,342,223.38
加：信用减值损失	349,237.22
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	45,532,182.12
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）	5,295,963.88
投资损失（收益以“-”号填列）	-906,046.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-13,011.14

项目	本期
	2024年1月1日至2024年6月30日
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-11,383,045.54
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）	-7,820,845.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-10,791,479.19
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	54,605,178.60
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	45,239,041.70
减：现金的期初余额	46,413,072.67
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	-1,174,030.97

8.5.3.25.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期
	2024年1月1日至2024年6月30日
一、现金	45,239,041.70
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	45,239,041.70
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	45,239,041.70
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	-

8.5.4 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
招商蛇口博时产业园基础设施 1 期资产支持计划	深圳	深圳	资产支持专项计划	100.00	-	认购
招商蛇口博时产业园基础设施 2 期资产支持计划	深圳	深圳	资产支持专项计划	100.00	-	认购
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
深圳市招光物业租赁有限公司	深圳	深圳	物业出租	-	100.00	收购

8.5.5 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

8.5.5.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

8.5.5.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无须披露的或有事项。

8.5.5.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本基金无须披露的资产负债表日后事项。

8.5.6 关联方关系

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

无。

8.5.6.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
博时基金管理有限公司	基金管理人
博时资本管理有限公司	资产支持证券管理人
招商银行股份有限公司	基金托管人
深圳市招商创业有限公司	基金运营管理公司
深圳市招商物业管理有限公司	基金物业管理公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	基金份额持有人
招商局光明科技园有限公司	基金份额持有人
招商局金融科技有限公司	其他关联关系
招商局金融控股有限公司	其他关联关系
深圳海勤工程管理有限公司	其他关联关系

招商海达保险经纪有限公司	其他关联关系
招商圣约酒业(深圳)有限公司	其他关联关系
招商新零售(深圳)有限公司	其他关联关系
中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	其他关联关系

8.5.7 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

无。

8.5.7.1 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 2024年1月1日至2024 年6月30日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年6月30日
深圳市招商创业有限公司	运营管理费	4,733,852.18	250,336.91
深圳市招商物业管理有限公司	物业管理费	9,517,098.00	558,676.06
合计	—	14,250,950.18	809,012.97

8.5.7.2 关联租赁情况

8.5.7.2.1 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	—	964,048.65
招商银行股份有限公司	办公楼租赁	692,097.56	636,396.30
招商局金融控股有限公司	办公楼租赁	—	67,897.24
深圳海勤工程管理有限公司	办公楼租赁	917,656.83	590,923.82
招商海达保险经纪有限公司	办公楼租赁	633,639.22	466,910.10
招商圣约酒业(深圳)有限公司	办公楼租赁	451,200.69	63,528.44
招商新零售(深圳)有限公司	办公楼租赁	472,624.54	414,484.38
中粮招商局(深	办公楼租赁	1,551,623.70	1,431,462.36

圳)粮食电子交易中心有限公司			
合计	—	4,718,842.54	4,635,651.29

8.5.7.3 关联方报酬

8.5.7.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2024年1月1日至2024年6月30日	2023年1月1日至2023年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	3,313,714.08	191,954.29
其中：固定管理费	2,433,305.20	143,138.23
浮动管理费	880,408.88	48,816.06
支付销售机构的客户维护费	—	—

注：本基金基金管理费由两部分组成：(1)按本基金最近一期年度报告披露的基金净资产×0.15%的年费率计提，逐日累计至每年年末，按年支付。其计算公式为：

日基金管理费=最近一期年度报告披露的基金净资产×0.15%÷当年天数。(2)按本基金当年可供分配金额(基金管理费前)×3.50%的费率计提；该部分管理费按照协商一致的方式预提，年末根据经确认的当年可供分配金额(基金管理费前)进行调整并按年支付。

8.5.7.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2024年1月1日至2024年6月30日	2023年1月1日至2023年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	243,652.60	167,971.19

注：本基金的托管费按最近一期年度报告披露的基金净资产×0.015%的年费率计提，逐日累计至每年年末，按年支付。其计算公式为：

日基金托管费=最近一期年度报告披露的基金净资产×0.015%÷当年天数。

8.5.7.4 与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易

无。

8.5.7.5 各关联方投资本基金的情况

8.5.7.5.1 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间 因 拆 分 变 动 份 额	减： 期间 赎回 /卖 出 份 额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
招商蛇口	288,000,000.00	20.27%	-	-	-	288,000,000.00	20.27%
招商光明	166,761,877.00	11.73%	-	-	-	166,761,877.00	11.73%
合计	454,761,877.00	32.00%	-	-	-	454,761,877.00	32.00%
上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间 因 拆 分 变 动 份 额	减： 期间 赎回 /卖 出 份 额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
招商蛇口	288,000,000.00	32.00%	-	-	-	288,000,000.00	20.27%
招商光明	-	-	166,761,877.00	-	-	166,761,877.00	11.73%
合计	288,000,000.00	32.00%	166,761,877.00	-	-	454,761,877.00	32.00%

注：1. 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。

2. 持有的基金份额占基金总份额的比例为四舍五入后的结果。

8.5.7.6 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 2024年1月1日至2024年6月30日		上年度可比期间 2023年1月1日至2023年6月30日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行	45,239,041.70	200,063.79	88,306,397.45	262,002.36
合计	45,239,041.70	200,063.79	88,306,397.45	262,002.36

注：本基金的银行存款由基金托管人保管，按银行活期利率/银行同业利率/约定利率计息。

8.5.7.7 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

8.5.7.8 其他关联交易事项的说明

无。

8.5.8 关联方应收应付款项

8.5.8.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024年6月30日		上年度末 2023年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	招商局光明科技园有限公司	289,322.34	5,786.45	438,684.91	8,773.70
其他应收款	深圳市招商物业管理有限公司	2,803,308.14	-	242,655.62	242.66
合计	—	3,092,630.48	5,786.45	681,340.53	9,016.36

8.5.8.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024年6月30日	上年度末 2023年12月31日
长期借款	招商银行股份有限公司	297,290,850.00	300,020,512.50
其他应付款	深圳市招商物业管理有限公司	9,721,547.77	1,697,786.19
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	4,733,852.18	3,492,950.41

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 6 月 30 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
其他应付款	中粮招商局（深圳）粮食电子交易中心有限公司	520,098.00	520,098.00
其他应付款	深圳海勤工程管理有限公司	366,689.00	348,438.00
其他应付款	招商银行股份有限公司	260,244.00	260,244.00
其他应付款	招商海达保险经纪有限公司	235,144.00	235,144.00
其他应付款	招商新零售（深圳）有限公司	158,130.00	158,130.00
其他应付款	招商圣约酒业（深圳）有限公司	152,694.00	152,694.00
应付管理人报酬	深圳市招商创业有限公司	-	684,371.83
应付管理人报酬	博时基金管理有限公司	2,358,695.33	2,012,055.75
应付管理人报酬	博时资本管理有限公司	955,018.75	817,664.72
应付托管费	招商银行股份有限公司	243,652.60	416,439.27
合计	—	316,996,615.63	310,816,528.67

8.5.9 期末基金持有的流通受限证券

8.5.9.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

8.5.9.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

银行间市场债券正回购

无。

8.5.9.2.1 交易所市场债券正回购

无。

8.5.10 收益分配情况

8.5.10.1 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
----	-------	-----	---------------	----------	-----------------	----

					(%)	
-	2024-04-12	2024-04-12	0.3360	47,749,672.07	40.40%	-
合计				47,749,672.07	40.40%	-

注：1、场外除息日为 2024 年 4 月 12 日，场内除息日为 2024 年 4 月 15 日。

2、本基金 2023 年度累计可供分配金额为人民币 118,196,631.74 元，此次分红为 2023 年度第二次分红。本基金 2023 年第一次分红金额 68,071,575.53 元，第一次分红比例为 57.59%，两次分红比例共计 97.99%。

8.5.10.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

8.5.11 金融工具风险及管理

8.5.11.1 信用风险

2024 年 6 月 30 日，可能引起本基金信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本基金金融资产产生的损失以及本基金承担的财务担保（不考虑可利用的担保物或其他信用增级），具体包括：货币资金、应收账款、其他应收款等。于资产负债表日，本基金金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

为降低信用风险，本基金成立专门部门负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本基金于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本基金认为本基金所承担的信用风险已经大为降低。

本基金的货币资金存放在信用评级较高的金融机构，故货币资金只具有较低的信用风险。

本基金的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本基金没有重大的信用集中风险。

本基金采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

8.5.11.2 流动性风险

管理流动性风险时，本基金保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本基金经营需要，并降低现金流量波动的影响。本基金对借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本基金将银行借款作为主要资金来源。本期末，本基金不存在尚未使用的银行借款额度。

本基金持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年以上	合计
应付账款		1,636,825.57	-	-	1,636,825.57
其他应付款		64,819,336.51	-	-	64,819,336.51
应付管理人报酬	3,313,714.08	-	-	-	3,313,714.08

项目	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年以上	合计
应付托管费	243,652.60	-	-	-	243,652.60
长期借款	290,850.00	297,000,000.00		-	297,290,850.00

本基金未面临重大的与租赁负债相关的流动性风险。

8.5.12 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

截至资产负债表日本基金无需要说明的其他重要事项。

8.5.13 个别财务报表重要项目的说明

8.5.13.1 货币资金

8.5.13.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	521,385.73
其他货币资金	-
小计	521,385.73
减：减值准备	-
合计	521,385.73

8.5.13.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
活期存款	521,335.03
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	50.70
小计	521,385.73
减：减值准备	-

合计	521,385.73
----	------------

8.5.13.2 长期股权投资

8.5.13.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2024年6月30日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,322,634,500.00	-	3,322,634,500.00
合计	3,322,634,500.00	-	3,322,634,500.00

8.5.13.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
招商蛇口博时产业园基础设施1期资产支持计划	2,078,800,000.00	-	-	2,078,800,000.00	-	-
招商蛇口博时产业园基础设施2期资产支持计划	1,243,834,500.00	-	-	1,243,834,500.00	-	-
合计	3,322,634,500.00	-	-	3,322,634,500.00	-	-

§9 基金份额持有人信息

9.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024年6月30日					
持有人 户数 (户)	户均持有的基金份 额(份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额(份)	占总份 额比例 (%)	持有份额(份)	占总份 额比例 (%)
105,572	13,461.25	1,268,486,124.00	89.26%	152,644,742.00	10.74%

9.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024年6月30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	108,000,000.00	7.60%
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	6.33%
3	中国东方资产管理股份有限公司	56,946,795.00	4.01%
4	北京首钢基金有限公司	41,893,590.00	2.95%
5	浙商证券股份有限公司	39,209,440.00	2.76%
6	中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	31,433,969.00	2.21%
7	东方证券股份有限公司	29,089,856.00	2.05%
8	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	24,961,573.00	1.76%
9	宏源汇智投资有限公司	22,761,595.00	1.60%
10	中再资管—招商银行—中再资产—基建强国REITs主题资产管理产品	21,796,592.00	1.53%
合计		466,093,410.00	32.80%

9.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2024年6月30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	180,000,000.00	12.67%
2	招商局光明科技园有限公司	166,761,877.00	11.73%
3	博时资本—招商银行—博时资本 REITs1 号集合资产管理计划	10,422,617.00	0.73%
合计		357,184,494.00	25.13%

9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本基金	4,511.00	0.00%

§ 10 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	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

§ 11 重大事件揭示

11.1 基金份额持有人大会决议

本基金报告期内未召开持有人大会。

11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

基金管理人于 2024 年 4 月 13 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》，徐卫先生离任公司副总经理。

基金管理人于 2024 年 5 月 25 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》，张东先生任公司总经理。

本报告期内，基金托管人无重大人事变动。

11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期内无涉及本基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼。

11.4 基金投资策略的改变

本报告期内本基金投资策略未改变。

11.5 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金报告期内聘请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。

11.6 为基金出具评估报告的评估机构情况

本基金于 2023 年度聘请了国众联资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“国众联”）作为基金及专项计划的资产评估机构。国众联经财政部、中国证券监督管理委员会审查及批准,具备证券期货相关业务评估资质。国众联持有广东省住房和城乡建设厅核发的《房地产估价机构一级备案证书》,拥有房地产一级估价资质、土地评估全国范围内执业资质（A 级资信）,具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格。国众联首次评估时点为 2023 年 12 月 31 日,未连续超过 3 年。

11.7 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

11.7.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内,基金管理人及其高级管理人员没有受到监管部门的稽查或处罚。

11.7.2 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,基金托管人及其高级管理人员没有受到监管部门稽查或处罚。

11.8 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	博时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	2024-06-26
2	博时基金管理有限公司关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-06-19
3	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	2024-06-17

4	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	2024-06-13
5	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度扩募并新购入基础设施项目更新招募说明书	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-06-07
6	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	2024-06-05
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	2024-05-31
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	2024-05-31
9	博时基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-05-25
10	关于举办博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第二次投资者关系活动暨走进原始权益人活动的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-05-21
11	博时基金管理有限公司关于终止北京中期时代基金销售有限公司办理旗下基金销售业务的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-05-15
12	关于指定博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金主流动性服务商的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-04-30
13	博时基金管理有限公司关于与通联支付网络服务股份有限公司合作开通北京银行借记卡直销网上交易和费率优惠的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-04-29
14	博时基金管理有限公司关于与上海富友支付服务有限公司合作开通上海银行借记卡直销网上交易和费率优惠的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-04-29
15	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 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	2024-04-22
16	博时基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-04-13
17	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	2024-04-10

18	关于召开博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年业绩发布会的通知	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-03-26
19	普华永道中天审字(2024)第 27974 号-博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度财务报表及审计报告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-03-14
20	博时蛇口产业园 REIT-2023 评估报告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-03-14
21	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 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	2024-03-14
22	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金停牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-02-27
23	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金停牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-02-26
24	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金停牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-02-21
25	关于举办博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第一次投资者关系活动暨走进原始权益人活动的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-02-21
26	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金交易情况提示公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-02-20
27	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	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-01-22
28	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金关于二零二三年下半年主要运营数据的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-01-09
29	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金交易情况提示公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-01-09
30	关于指定博时基金管理有限公司旗下部分证券投资基金主流流动性服务商的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2024-01-05

§ 12 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 13 备查文件目录

13.1 备查文件目录

- 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

13.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

13.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查询，也可按工本费购买复印件

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人博时基金管理有限公司

博时一线通：95105568（免长途话费）

博时基金管理有限公司

二〇二四年八月三十日