

# 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

### 2022 年 9 月 30 日

基金管理人：博时基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二二年十月二十六日

## § 1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2022 年 10 月 24 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 2022 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

## § 2 基金产品概况

### 2.1 基金产品基本情况

基金名称	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	博时招商蛇口产业园 REIT
场内简称	博时蛇口产业园 REIT
基金主代码	180101
交易代码	180101
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金管理人	博时基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	900,000,000.00 份
基金合同存续期	50 年（根据基金合同约定延长/缩短存续期限的

	除外)
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2021-06-21
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、招商蛇口博时产业园基础设施 1 期资产支持专项计划投资策略</p> <p>基金合同生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金（不含募集期利息）投资于招商蛇口博时产业园基础设施 1 期资产支持专项计划全部资产支持证券，该专项计划投资于招商蛇口产业园 1 期 SPV 等，本基金通过资产支持证券、招商蛇口产业园 1 期 SPV、项目公司等特殊目的载体取得由招商蛇口产业园 1 期原始权益人原持有的基础设施项目的完全所有权。前述基础设施项目的基本情况、财务状况及经营业绩分析、现金流测算分析及未来运营展望、运营管理安排等信息详见本基金招募说明书。</p> <p>2、运营管理策略</p> <p>本基金将审慎论证宏观经济因素（就业、利率、人口结构等）、基础设施项目行业周期（供需结构、运营收入和资产价格波动等）、其他可比资</p>

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。

### 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。

#### （二）基金的融资策略

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。

#### （三）固定收益投资策略

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。

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。

业绩比较基准	本基金在封闭运作期内主要投资于基础设施资产支持证券，获取基础设施运营收益并承担基础设施价格波动，当前暂无适用的业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在封闭运作期内主要投资于基础设施资产支持证券，获取基础设施运营收益并承担基础设施价格波动。本基金的预期收益及预期风险水平高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金收益分配采取现金分红方式。在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。
资产支持证券管理人	博时资本管理有限公司
外部管理机构	深圳市招商创业有限公司

## 2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：万海大厦

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

基础设施项目名称：万融大厦

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

## § 3 主要财务指标和基金收益分配情况

### 3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2022 年 7 月 1 日-2022 年 9 月 30 日)
--------	---

1. 本期收入	18,795,018.04
2. 本期净利润	-104,918.81
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	26,101,701.57

### 3.2 其他财务指标

无。

### 3.3 基金收益分配情况

#### 3.3.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	22,122,172.34	0.02	-
本年累计	50,945,639.64	0.06	-
2021 年度	52,837,918.74	0.06	-

注：2022 年 1-9 月可供分配金额为 5,094.56 万元，受疫情影响出租率及回款率出现了一定范围内的波动，剔除应收账款变动导致的应收和应付项目变动影响后，2022 年 1-9 月的可供分配金额则为 6,469.32 万元。需要特别说明，受国内宏观经济及疫情持续影响，应收账款的回收存在一定程度的催缴压力。四季度，基金管理人将协同运营管理机构尽最大努力督促运营管理机构维持出租率稳定，力争达成应收账款回款率目标。

#### 3.3.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	-	-	-
本年累计	27,089,589.06	0.03	-
2021 年度	24,659,143.59	0.03	2021 年度首次分红

#### 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	-104,918.81	-
本期折旧和摊销	14,579,326.35	-
本期利息支出	3,321,707.39	-

本期所得税费用	-3,790,826.00	-
本期利息折旧及摊销前利润	14,005,288.93	-
调增项		
1. 应收和应付项目的变动	10,710,536.30	-
2. 未来合理的相关支出预留	185,942.64	-
调减项		
1. 基础设施项目资产减值准备的变动	-96,262.20	-
2. 支付的利息及所得税费用	-2,683,333.33	-
本期可供分配金额	22,122,172.34	-

注：本期应收和应付项目的变动主要是两个方面：一是随着免租政策的落地，本报告期内应收账款回款情况较上季度有所好转；二是为保障各期间投资人的可供分配金额不受免租事项影响，本期计划管理人对免租收入超过管理费减免的金额进行了垫资，本期发生额约为 803 万元，后续将根据各期减免的管理费进行偿还。

### 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，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。本季度内平均可出租面积 94,064.13 平方米，平均实际出租面积 80,251.32 平方米，平均出租率 85%，平均月租金 121.67 元/平方米；截至 2022 年三季度末，基础设施项目公司租户 195 家，期末时点出租面积 78,431.38 平方，期末时点出租率 83%，较二季度末下降 2 个百分点。主要原因系本季度运营管理团队主动对部分受疫情影响较大、无力承担租金的客户进行了缩租或清退处理，出租率出现了小幅下跌。目前，运营管理团队正在加速推进储备客户签约并增加客户储备。

本报告期内减免租金（税后，下同）1,393.33 万元，减免管理费 251.00 万元。本年累计减免租金 1,662.89 万元，减免管理费 860.12 万元，截至本季度末，

计划管理人垫资 802.77 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。截至三季度末，还有少量免租协议未完全签署，预计四季度完成，总减免额将控制在（税后）2,085.01 万元以内。

本报告期内，项目公司实现营业收入 1,832.47 万元，预算完成率 50%，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 1,393.33 万元，剔除免租影响后，三季度收入预算完成率为 88%；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 4 个百分点。但项目成本总体控制良好，本报告期内实际成本支出 334.14 万元，预算完成率为 57%，剔除管理费减免影响后，三季度成本预算完成率为 81%。

## 4.2 基础设施项目公司运营财务数据

### 4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

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

序号	构成	本期 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日		上年同期 2021 年 7 月 1 日至 2021 年 9 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	租金收入	14,801,335.94	80.77	29,842,731.20	88.87
2	物业收入	3,523,399.18	19.23	3,736,005.95	11.13
3	其他收入	-	-	-	-
4	合计	18,324,735.12	100.00	33,578,737.15	100.00

注：剔除免租影响后，本季度营业收入为 2,873.46 万元。

#### 4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

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

序号	构成	本期 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日		上年同期 2021 年 7 月 1 日至 2021 年 9 月 30 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	563,722.45	16.87	448,640.93	9.76
2	物业成本	2,777,717.95	83.13	3,087,303.92	67.16
3	运营管理成本	-	-	1,060,843.00	23.08
4	其他成本 / 费用	-	-	-	-
5	合计	3,341,440.40	100.00	4,596,787.85	100.00

注：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 日起减免运营管理费及物业酬金，因而运营管理成本及物业成本同比下降。

#### 4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

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

序	指	指	指	本期 2022 年 7 月 1 日至 2022	上年同期 2021 年 7 月 1 日至
---	---	---	---	-------------------------	----------------------

号	标名称	标含义说明及计算公式	标单位	年 9 月 30 日	2021 年 9 月 30 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	1,498.33	2,898.19
2	毛利润率	毛利润 / 营业收入	%	81.77%	86.31%
3	净利率（注）	净利润 / 营业收入	%	-100.52%	6.88%
4	净利率-不扣除基金	（净利润 + 基金层	%	67.09%	86.00%

	层面提取部分（注）	面提取部分）/营业收入			
5	息税折旧前净利率	息税折旧前利润 / 营业收入	%	66.30%	86.42%

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 67.09%。受本期免租收入下降超过本期减免的管理费影响，本期毛利润率及息税前净利润率同比下降，但通过计划管理人垫资，免租事项对可供分配金额影响已在当期全额化解。

### 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，基础设施项目公司现金流流入合计 2,876.01 万元，主要包括租金收入、物业管理费收入、押金收入、计划管理人免租事项的差额垫款；现金流出合计 407.95 万元，主要是支付本报告期内应缴纳的增值税等税费、三季度并购贷款利息。

截至本报告期末，基础设施项目出租面积 78,431.38 平方米，租户 195 家，

不存在单一客户租金占比较高的情况。

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

本报告期内，万海大厦及万融大厦疫情防控趋于稳定，市场活跃度较一、二季度有所复苏。然而，受宏观经济低迷及疫情反复的持续影响，整体租赁市场受疫情影响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。同时，万海大厦及万融大厦所执行的免租政策与国有房屋免租政策的差异，也在一定程度上对部分租户的租赁意愿造成了影响。

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。

#### 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 2,683,333.33 元，本金金额 0.00 元。

截至本报告期末，本年度累计偿还利息金额 7,991,666.66 元，本金金额 0.00

元；累计共计偿还利息金额 16,333,333.33 元，本金金额 0.00 元。

期末本金余额：人民币 3 亿元整。

#### 4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本报告期较上年同期借款金额及借款利率等均保持不变。

#### 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。

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

报告期内，除本基金招募书披露的购入万海大厦、万融大厦外，无其他购入或出售基础设施项目的情况。基于招募说明书对 2022 年可供分配金额的预测，初始购入基础设施项目按发行价（2.31 元）测算的基金 2022 年派息率为 4.46%；截止 2022 年 9 月 30 日，本基金收盘价为 3.30 元，较发行价涨幅为 42.86%，该价格对应 2022 年派息预测为 3.12%。

## § 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	218,911.31
4	其他资产	-
5	合计	218,911.31

## 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

报告期内博时基金作为本基金的管理人，已建立公募 REITs 产品治理结构、公募 REITs 产品核心团队、公募 REITs 投资决策委员会，制定了产品决策流程及机制，发布了博时基金基础设施证券投资基金投资管理制度（试行），博时基金

基础设施证券投资基金业务尽职调查制度（试行），博时基金基础设施证券投资基金业务风险管理及内部控制手册（试行），博时基金基础设施证券投资基金运营管理制度（试行）。管理人与运营管理方已建立运营工作机制，共同制定了《运营管理手册》，《项目公司业务管理权责表》。

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，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	-	0.1	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	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。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。

					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。满足5年以上基础设施投资/运营管理经验要求。	
刘玄	基金经理	2021-06-07	-	11.8	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。
胡海滨	基金经理	2021-06-07	-	7.8	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	胡海滨先生，硕士。2005年起先后在联想(北京)有限

					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、博时招商蛇口产业园 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。	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	-	10.0	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 年起负责博时招商蛇口产业园 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。

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》，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（其

中包含计提的按本基金当年可供分配金额计算的部分 0.00 元), 资产支持专项计划管理人计提管理费 0.00 元 (其中包含计提的按本基金当年可供分配金额计算的部分 0.00 元), 基金托管人计提托管费 78,686.68 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。

### 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

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 10,000,000 元和 5,000,000 元的合格投资, 综合考虑 7 日年化收益率排序、基金管理公司、基金规模、单日申赎上限、赎回到账时限、申赎费用等情况, 基金管理人选择投资于华夏收益宝 B (001930)。截至 9 月 30 日, 深圳市万海大厦管理有限公司和深圳市万融大厦管理有限公司货币基金余额分别为 32,500,000 元和 18,500,000 元。截止 2022 年 9 月 30 日托管户余额 218,890.01 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

2022 年上半年, 国际环境日趋复杂严峻, 国内疫情多发、散发, 不利影响明显加大, 超预期突发因素对经济发展带来严重冲击, 经济下行压力明显增大。面对异常复杂困难局面, 在各地区、各部门深入贯彻落实党中央、国务院决策部

署，高效统筹疫情防控和经济社会发展，加大宏观政策调节力度，有效实施稳经济一揽子政策措施的情况下，疫情反弹得到有效控制，国民经济企稳回升，生产需求边际改善，市场价格基本平稳，民生保障有力有效，高质量发展态势持续，社会大局保持稳定。

根据国家统计局发布的 2022 年上半年全国主要经济指标和国民经济运行情况显示，2022 年二季度我国经济实现正增长，整体经济运行较为平稳。

**GDP 稳定恢复：**2022 年上半年国内生产总值（GDP）562,642 亿元，按不变价格计算，同比增长 2.5%。其中，第一产业增加值 29137 亿元，同比增长 5.0%；第二产业增加值 228,636 亿元，增长 3.2%；第三产业增加值 304,868 亿元，增长 1.8%。

**CPI 总体平稳：**2022 年 6 月国居民消费价格（CPI）同比上涨 2.5%，其中，城市上涨 2.5%、农村上涨 2.6%，扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 1.0%；上半年 1-6 月平均国居民消费价格（CPI）同比上涨 1.7%。整体来看，随着疫情防控总体形势向稳趋好，重要民生商品供应充足，居民消费价格运行总体平稳。

**PMI 有所恢复：**2022 年 6 月综合采购经理指数（PMI）较 5 月环比提升 5.7 个百分点为 54.1%，二季度 PMI 整体呈持续回升态势。其中，制造业 PMI 环比提升 0.6 个百分点为 50.2%；非制造业 PMI 环比提升 6.9 个百分点为 54.7%。三大 PMI 指数均提升至临界点以上，表明我国企业生产经营总体表现出恢复性扩张态势。

**工业增加值持续增长：**2022 年上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 3.4%。其中，高技术制造业、装备制造业增加值分别增长 9.6%、2.8%，分产品看，新能源汽车、太阳能电池、移动通讯基站设备产量分别增长 111.2%、31.8%、19.8%。

**服务业逐步恢复：**2022 年上半年，服务业增加值同比增长 1.8%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业增加值分别增长 9.2%、5.5%。6 月份，服务业商务活动指数为 54.3%，比上月上升 7.2 个百分点。从行业情况看，零售、铁路运输、道路运输、航空运输、邮政、货币金融服务、资本市场服务等行业商务活动指数位于 55.0% 以上较高景气区间。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为 61.0%，比上月上升 5.8 个百分点。

社会消费品销售小幅回落：2022 年上半年，社会消费品零售总额 210,432 亿元，同比下降 0.7%。其中，城镇消费品零售额 182,706 亿元，同比下降 0.8%；乡村消费品零售额 27726 亿元，同比下降 0.3%。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 9.9%、8.2%；网上零售额 63,007 亿元，增长 3.1%。

固定资产投资中高新技术产业增长较快：2022 年上半年，全国固定资产投资（不含农户）271,430 亿元，同比增长 6.1%。分领域看，基础设施投资同比增长 7.1%，制造业投资增长 10.4%，房地产开发投资下降 5.4%。高技术产业投资增长 20.2%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 23.8%、12.6%。高技术制造业中，电子及通信设备制造业、医疗仪器设备及仪器仪表制造业投资分别增长 28.8%、28.0%；高技术服务业中，科技成果转化服务业、研发设计服务业投资分别增长 13.6%、12.4%。

对外贸易结构继续优化：2022 年上半年，货物进出口总额 198,022 亿元，同比增长 9.4%。其中，出口 111,417 亿元，增长 13.2%；进口 86,605 亿元，增长 4.8%。进出口相抵，贸易顺差 24,812 亿元。一般贸易进出口增长 13.1%，占进出口总额的比重为 64.2%，比上年同期提高 2.1 个百分点。民营企业进出口增长 13.6%，占进出口总额的比重为 49.6%，比上年同期提高 1.9 个百分点。

居民可支配收入的城乡收入比缩小：2022 年上半年，全国居民人均可支配收入 18,463 元，同比名义增长 4.7%；扣除价格因素实际增长 3.0%。其中城镇居民人均可支配收入 25,003 元，同比名义增长 3.6%，实际增长 1.9%；农村居民人均可支配收入 9,787 元，同比名义增长 5.8%，实际增长 4.2%。城乡居民人均收入比值为 2.55，比上年同期缩小 0.06。

总的来看，2022 年上半年，我国一系列扎实稳住经济政策成效明显，我国经济克服超预期因素不利影响，呈现企稳回升态势，尤其是二季度实现了经济正增长，稳住了经济大盘，经济延续恢复发展态势。但同时也需要看到，世界经济滞胀风险上升，主要经济体政策趋向收紧，外部不稳定不确定因素明显增加，国内疫情影响还没有完全消除，需求收缩与供给冲击交织，结构性矛盾和周期性问题叠加，市场主体经营仍比较困难，经济持续恢复基础仍有待进一步稳固。在全球疫情没有明显好转之前，常态化防控措施将持续扰动消费复苏，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，实现差异化经营的必由之路。

(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、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

中国产业园区行业未来将坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，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。

展现以下几点特征：

(i) 园区的战略转型和升级

近年来，我国园区发展方式正在出现一些新的趋势和特点：如增长方式由注重规模向更加注重发展质量转变；资源配置由粗放式发展向集约化发展转变；产业结构由以制造业为主向制造业和专业服务业相结合转变；环境建设由相对注重硬环境向更加注重软环境转变等。而相对现有园区的战略转型升级，新的园区规划建设也呈现了新的趋势：在各地区可建设用地日益稀缺的情况下，一些小型的园区业态正在不断涌现出来，一些大型产业园区也纷纷建设园中园、专业园等不同形式的小型园区，小型园区正焕发出蓬勃的经济活力。

(ii) 园区产业的“瘦身”和“增高”

在我国经济转型升级战略的大背景下，推动产业提质升级是园区“二次创业”的根本。园区产业的变革可以总结为两个词——“瘦身”和“增高”。“瘦身”主要体现在产业门类上，就像很多成功企业进行业务重组或聚焦一样，现在很多园区都需要进行产业整合，结合产业发展基础、条件和产业发展动向，对园区现有产业进行“整理、优化、升级”，确立园区的主导产业，围绕主导产业打造产业链经济。“增高”主要体现在产业提升上，对于不同的园区，由于其发展情况不同，产业提升的方向也有所差异。

(iii) 产业园区走向综合城区

随着产业园区的演化和发展，园区承载的功能日益多元化，大量城市要素和生产活动在区内并存聚集，从而推动了产业园区的城市化进程，园区经济与城区经济逐渐走向融合。为顺应这一发展趋势，一些产业园区主动谋求战略转型，从单一生产型的园区，逐渐规划发展成为集生产与生活于一体的新型城市。

(iv) 园区开发（产业地产）商的崛起

近年来，在我国的产业园区开发建设中，市场化的园区开发商正在成为一个活跃的群体。其一，国际园区开发商活跃。如新加坡腾飞集团 1994 年介入苏州工业园开发，至今业务已扩展至上海、苏州、北京、深圳等多个城市。其二，张江高科等老牌园区开发商寻求外延式扩张，合作及合资创办主题园区。其三，民营园区开发商崛起。天安数码城集团已开发运营多个城市产业综合体。绿地集团等房地产公司，利用房地产开发与园区开发的业务关联性，也纷纷介入园区开发

业务。

#### (v) 产业招商的精细化运作

从我国产业园区的招商引资模式看，基本经历了“优惠政策主导”阶段、“投资环境主导”阶段到“产业环境主导”阶段，园区软环境建设越来越成为产业招商的重要砝码。产业招商是一个系统工程，涉及产业规划、政策体系、招商接洽、项目入驻、运营扶持等诸多环节，涉及招商参与部门的权责和利益设计。产业招商的精细化运作关键在于两点：一是精准定位，明确产业客商类型，建立产业项目信息库，进行定向式招商；二是系统运作，围绕产业招商构建全方位的服务能力，细化产业项目招商的流程和规范，使整个招商工作更具系统性和有序性。

#### (vi) 园区的品牌化和“连锁经营”

创精品园区，建品牌园区，已成为各地政府发展经济的重要举措。园区的品牌化运作需要精耕细作，绝不仅仅只是个营销的过程，它需要有内涵支撑。园区的品牌建设，其实从园区规划启动之初就已开始。可以将园区品牌细化为环境品牌、产业品牌、企业品牌、服务品牌、文化品牌等，特别是服务品牌和文化品牌，更需要做精、做深、做出特色。

#### (vii) 产业资本战略推动园区战略

为了推动园区的发展，很多园区开发商也定位为产业投资商，以较少的资金撬动更多的社会化资金形成一个大资金池，以土地入股、物业入股、产业投资基金等多种形式投资园区企业，从而形成了资本运作—园区开发—产业集聚之间的良性循环，在这里资本运作成为园区开发的撬动杠杆。

#### (viii) 从招商引资到招商引“智”

很多产业园区在关注“招商引资”的同时，也在关注“引智招商”，积极吸引科研院所、科学家工作室、博士后工作站等落户园区。随着园区产业结构的不断升级，人力资源在园区发展中的作用日益凸显。高科技产业、现代服务业的主要驱动力就是批量人才的集聚，如生物医药产业、文化创意产业。

#### (ix) 公共服务平台成为竞争利器

随着园区经济的深化发展，园区开发已逐渐从孤立的房产开发走向综合的产业开发，从片面的硬环境建设走向全方位的产业培育。其中公共服务平台建设日

益成为一个备受关注的课题，已被提上园区工作日程。在我国，中关村科技园在公共服务平台建设方面做了最早探索，张江高科也较早在园区开发运营商的基础上提出了系统服务集成商的定位。

#### (x) 园区政策措施的创新空间

近年来，我国相继推出来一系列区域发展规划或区域试点，包括区域发展规划、金融综合改革试验区、承接产业转移示范区以及各种各样的改革试点，里面包含着很多创新的机会，如产业投资基金、中小企业集合债券、科技银行、金融仓库、合同能源管理、排污权交易、保税物流园区等等。

## § 7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	900,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	900,000,000.00

## § 8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

### 8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

基金管理人未持有本基金。

### 8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

报告期内基金管理人未发生运用固有资金申购、赎回或者买卖本基金的情况。

## § 9 影响投资者决策的其他重要信息

博时基金管理有限公司是中国内地首批成立的五家基金管理公司之一。“为国民创造财富”是博时的使命。博时的投资理念是“做投资价值的发现者”。截至 2022 年 9 月 30 日，博时基金公司共管理 335 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 16597 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 5970 亿元人民币，累计分红逾 1721 亿元人民币，是目前我国资产管理规模最大的基金公司之一。

## § 10 备查文件目录

### 10.1 备查文件目录

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

10.1.2 《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

10.1.3 《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

10.1.4 基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程

10.1.5 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

10.1.6 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

### 10.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

### 10.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查询，也可按工本费购买复印件

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人博时基金管理有限公司

博时一线通：95105568（免长途话费）

博时基金管理有限公司

二〇二二年十月二十六日