

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

2026 年中期报告

2026 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：二〇二六年八月二十七日

§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 2026 年 8 月 25 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

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

不动产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不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 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 不动产基金简介	5
2.1 不动产基金产品基本情况	5
2.2 不动产项目基本情况说明	8
2.3 不动产基金扩募情况	9
2.4 基金管理人和运营管理机构	9
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	10
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	10
2.7 信息披露方式	10
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况	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 不动产基金收益分配情况	11
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	13
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	13
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	14
3.7 报告期内发生的关联交易	14
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	14
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	14
3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	14
§4 不动产项目基本情况	15
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	15
4.2 不动产项目所属行业情况	19
4.3 不动产项目运营相关财务信息	26
4.4 项目公司经营现金流	30
4.5 项目公司对外借入款项情况	31
4.6 不动产项目投资情况	32
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等项权利限制的情况	32
4.8 不动产项目相关保险的情况	33
4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	33
4.10 其他需要说明的情况	33
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	33
5.1 报告期末不动产基金资产组合情况	33
5.2 投资组合报告附注	34
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	34
§6 管理人报告	34
6.1 基金管理人及主要负责人员情况	34
6.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	37
6.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	39
6.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	39
§7 运营管理机构报告	40

7.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	40
7.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	41
§8	其他业务参与者履职报告	41
8.1	托管人报告	41
8.2	资产支持证券管理人报告	42
8.3	原始权益人报告	43
§9	中期财务报告（未经审计）	44
9.1	资产负债表	44
9.2	利润表	48
9.3	现金流量表	51
9.4	所有者权益变动表	55
9.5	报表附注	60
§10	基金份额持有人信息	89
10.1	基金份额持有人户数及持有人结构	89
10.2	不动产基金前十名流通份额持有人	90
10.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	91
10.4	期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	92
§11	不动产基金份额变动情况	92
§12	重大事件揭示	92
12.1	基金份额持有人大会决议	92
12.2	基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	92
12.3	不动产基金投资策略的改变	92
12.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	92
12.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	92
12.6	报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	93
12.7	其他重大事件	93
§13	影响投资者决策的其他重要信息	95
§14	备查文件目录	95
14.1	备查文件目录	95
14.2	存放地点	96
14.3	查阅方式	96

§2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

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	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	本基金主要投资于不动产资产支持证券，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不动产项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目完全所有权。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产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，并争取提升不动产项目价值。
投资策略	（一）不动产项目投资策略 1、资产支持专项计划投资策略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。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。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）原持有的不动产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。存续期内，本基金投资于不动产资产支持证券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）、不动产项目行业周期（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不动产项目当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，本基金将深入调研不动产项目的基本面（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不动产项目的租金收入、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）积极开展不动产项目租赁管理；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，降低不动产项目运营成本，提升盈利水平。本基金将探索不同的策略，对不动产项目实施资产保值增值措施，从而进一步提

高不动产项目的回报率,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不动产项目,以分散不动产项目的经营风险、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不动产项目,亦可通过出售原有部分或全部不动产项目的方式购入其他不动产项目。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不动产项目持有期收益率下降、不动产项目运营质量下降、不动产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不动产项目。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,择机处置相关不动产项目。如本基金存续期内不动产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不动产项目处置方案,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。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。

(三) 固定收益投资策略

存续期内,本基金除投资不动产资产支持证券外,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。
风险收益特征	本基金在封闭运作期内主要投资于不动产资产支持证券，获取不动产运营收益并承担不动产价格波动。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，每年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
运营管理机构	深圳市招商创业有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：万融大厦

项目公司名称	深圳市万融大厦管理有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	园区管理服务
不动产项目地理位置	深圳

不动产项目名称：万海大厦

项目公司名称	深圳市万海大厦管理有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	园区管理服务
不动产项目地理位置	深圳

不动产项目名称：光明加速器二期项目

项目公司名称	深圳市招光物业租赁有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	园区管理服务

不动产项目地理位置	深圳
-----------	----

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额	扩募进展情况
第 1 次扩募	2023-06-02	定向扩募	1,243,939,377.21	-

注：关于第 2 次扩募的进展：2026 年 6 月 12 日，本基金的变更注册申请已提交中国证券监督管理委员会，本基金的变更申请及不动产资产支持证券相关申请已提交深圳证券交易所。本基金管理人于 2026 年 6 月 23 日收到中国证券监督管理委员会出具的《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 3 期资产支持专项计划挂牌条件确认申请文件的通知》，中国证监会对本基金的变更注册申请材料予以受理。深交所对本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 3 期资产支持专项计划挂牌条件确认相关申请文件进行了核对，决定予以受理。于 2026 年 7 月 15 日收到深圳证券交易所《关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市和招商蛇口博时产业园不动产 3 期资产支持专项计划挂牌申请文件的审核问询函》，截至本报告日，基金管理人正积极反馈。

本基金本次扩募并新购入不动产项目等变更的相关事项，尚需中国证监会准予本基金变更注册、深交所审核通过本基金变更及扩募份额上市和不动产资产支持证券挂牌条件确认的相关申请，并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		博时基金管理有限公司	深圳市招商创业有限公司
信息披露事务负责人	姓名	吴曼	涂善安
	职务	公司督察长	运营管理部总经理
	联系方式	0755-83169999	0755-21625440
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	深圳市南山区招商街道南海大道1031号万海大厦A座5楼A区

办公地址	广东省深圳市福田区益田路 5999 号基金大厦 21 层	深圳市南山区邮轮大道招商积余大厦 5 楼
邮政编码	518040	518000
法定代表人	张东	尚钢

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	招商银行股份有限公司	博时资本管理有限公司	招商银行股份有限公司
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	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 3009、3010B	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	深圳市福田区益田路 5999 号基金大厦 18 楼	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
邮政编码	518040	518000	518040
法定代表人	缪建民	吴慧峰	缪建民

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

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

2.7 信息披露方式

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

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

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（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）
本期收入	82,276,191.16
本期净利润	19,418,634.17
本期经营活动产生的现金流量净额	75,475,645.12
本期现金流分派率（%）	2.26%
年化现金流分派率（%）	4.57%
期末数据和指标	报告期末(2026 年 6 月 30 日)
期末不动产基金总资产	3,478,864,240.68
期末不动产基金净资产	3,004,391,097.36
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	115.79%

注：年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2026 年
期末不动产基金份额净值	2.1141

3.3 不动产基金收益分配情况

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	51,519,742.36	0.0363	-
2025 年	120,616,413.57	0.0849	-
2024 年	141,627,991.95	0.0997	-
2023 年	118,196,631.74	0.0832	-

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	32,827,929.51	0.0231	2025 年度第三次分红
2025 年	125,343,070.02	0.0882	包含 2024 年度第三次分红、2025 年度第一次及第二次分红
2024 年	146,233,695.40	0.1029	包含 2023 年度第二次分红、2024 年度第一次及第二次分红
2023 年	103,711,497.68	0.0875	包含 2022 年度第二次分红、2023 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	19,418,634.17	-
本期折旧和摊销	45,575,163.28	-
本期利息支出	4,374,616.63	-
本期所得税费用	-11,383,045.54	-
本期息税折旧及摊销前利润	57,985,368.54	-
调增项		
1.基础设施项目资产减值准备的变动	566,099.23	-
2.其他	3,506,115.69	注
调减项		
1.应收和应付项目的变动	-2,288,850.25	-
2.支付的利息及所得税费用	-4,428,461.83	-
3.未来合理的相关支出预留	-314,413.33	-
4.偿还借款本金支付的现金	-1,468,500.00	-
5.其他资本性支出	-2,037,615.69	-
本期可供分配金额	51,519,742.36	-

注：“其他”主要包括两部分：（1）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 1,468,500.00 元，未占用本年度的可供分配金额。（2）使用本基金以前年度累计的资本性支出进行光明加速器二期项目改造，改造预算为 5,000,000.00 元，本季度实际发生资本性支出 2,037,615.69 元，未占用本年度的可供分配金额。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本报告期内可供分配金额较上年同期变化未超过 10%。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

“未来合理的相关支出预留”为本基金预留的基金管理费、托管费、中介费用、其他运营及税费支出等费用，并扣减本期支出的前期已预留的上述费用，以及本期为未来支出合理预留的重大资本性支出。

上年同期“未来合理支出相关预留”调整项中预留的各项费用与实际使用金额差异未超过 10%。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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》及各项目公司《运营管理协议》约定，本报告期内，基金管理人计提管理费 2,168,247.35 元，资产支持专项计划管理人计提管理费 889,882.01 元，基金托管人计提托管费 228,646.07 元，资产支持专项计划计提托管费 0.00 元，运营管理机构计提运营管理费 3,746,118.14 元。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

光明加速器二期项目 A1、A2 栋由于外墙砖脱落及外墙渗漏等问题涉及安全隐患问题，经运营管理机构申请，基金管理人决策：本报告期内，本基金启动光明加速器二期项目 A1、A2 栋外立面改造工程，将瓷砖改造为涂料并增加楼体泛光工程。计划投资资金不超过 500 万元（具体金额以最终工程结算为准），改造周期为 5 个月，自 2026 年 4 月 1 日进场施工，截至本报告出具日，改造工程已基本完工，处于验收、结算阶段。本报告期内，累计已支付进度款 2,037,615.69 元，本次改造使用本基金往期累计留存的资本性支出，不影响当期可供分配金额及基金份额持有人的权益，改造后将解决瓷砖脱落安全隐患、防范外墙漏水问题，

提升园区整体形象。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

本报告期内，未发生购入或出售资产项目的情况。

截至本报告期末，万融大厦、万海大厦项目购入时因资产交割形成的应收账款尚未收回金额分别为 411,807.00 元、220,220.00 元，剔除交割时计提的坏账准备后金额分别为 311,668.62 元、139,592.46 元，经诉讼预计无法收回，在本报告期末，已全额计提坏账准备。万融大厦、万海大厦尚未支付的应付账款金额分别为 706,492.07 元、811,502.45 元，尚未要求结算。

截至本报告期末，光明加速器二期项目购入时因资产交割形成的应收或者应付款项已结清。

3.7 报告期内发生的关联交易

本基金的关联交易坚持公允的市场化原则，定价政策及依据与非关联方一致。对应的关联关系、交易主体、交易对象、交易目的、交易金额详见本报告“9.5.9 关联方关系”部分、“9.5.10 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”、“9.5.11 关联方应收应付款项”部分，基金管理人制定了关联交易的管理要求与流程；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。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

未涉及。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本报告期内，计提应收账款信用减值损失 56.61 万元，因部分历史欠款客户应收账款账龄增加而增加。

3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

未涉及。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本报告期内，本基金投入运营的不动产项目有万海大厦、万融大厦、光明加速器二期项目。其中：万海大厦于 2014 年 7 月底竣工并开始运营，产证到期日为 2062 年 9 月 29 日；万融大厦于 2014 年 1 月底竣工并开始运营，产证到期日为 2062 年 7 月 16 日；光明加速器二期项目自 2012 年 12 月起陆续竣工并开始运营，产证到期日为 2057 年 6 月 28 日。

本报告期内，万海大厦、万融大厦、光明加速器二期项目周边无新增竞争性项目。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日 -2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	报告期末可出租面积	平方米	204,912.16	204,758.59	0.08%
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	170,648.75	171,688.37	-0.61%
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可出租面积	%	83.28%	83.85%	-0.68%
4	平均出租率	各月末平均实际出租面积/平均可出租面积	%	84.61%	86.96%	-2.70%
5	平均月租金	报告期内月均有效租金单价（含税）	元/平方米	73.22	80.42	-8.95%
6	报告期末加权平均剩余租期	（各租约剩余租期*租约面积之和）/租约总面积	天（取整）	628.00	705.00	-10.92%
7	当期租金收	1-本期末欠款/	%	97.13%	96.03%	1.14%

	缴率	本年累计收入 年化				
--	----	--------------	--	--	--	--

注：1、本期期末可出租面积增加 153.57 平方米，主要是运营管理机构为提升项目收益，将万融大厦自用的招商用房拓展为可出租面积，增厚项目收益。

2、受宏观经济环境与市场供需变动双重因素影响，项目周边市场竞争加剧，季度平均租金同比单价下降 8.95%，主要系 2025 年 2-3 季度采取了以价换量的新租及稳商措施，租金水平在 2025 年下半年进行了一轮调整。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：1 万海大厦

序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日 -2026 年 6 月 30 日）/报告 期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期 （2025 年 1 月 1 日 -2025 年 6 月 30 日）/ 上年同期末 （2025 年 6 月 30 日）	同比 （%）
1	报告期末可出租面积	报告期末可出租面积	平方米	52,646.25	52,646.25	0.00%
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	44,483.01	44,077.56	0.92%
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可出租面积	%	84.49%	83.72%	0.92%
4	平均出租率	各月末平均实际出租面积/平均可出租面积	%	82.37%	86.50%	-4.77%
5	平均月租金	报告期内月均有效租金单价（含税）	元/平方米	112.31	117.36	-4.30%
6	报告期末加权平均剩余租期	（各租约剩余租期*租约面积之和）/租约总面积	天（取整）	600.00	632.00	-5.06%
7	当期租金收缴率	1-本期末欠款/本年累计收入年化	%	97.44%	96.14%	1.35%

不动产项目名称：2 万融大厦

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日 -2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	报告期末可出租面积	平方米	41,571.44	41,417.87	0.37%
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	32,886.07	34,928.66	-5.85%
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可出租面积	%	79.11%	84.33%	-6.19%
4	平均出租率	各月末平均实际出租面积/平均可出租面积	%	80.81%	85.36%	-5.33%
5	平均月租金	报告期内月均有效租金单价（含税）	元/平方米	102.60	108.04	-5.04%
6	报告期末加权平均剩余租期	（各租约剩余租期*租约面积之和）/租约总面积	天（取整）	664.00	711.00	-6.61%
7	当期租金收缴率	1-本期末欠款/本年累计收入年化	%	96.79%	94.67%	2.24%

注：万融大厦上半年出租率有所下滑，主要原因系有 2 个整层客户退租。基金管理人及运营管理机构对季末出租率情况高度重视，将积极采取大改小的方式灵活适配市场需求、提高招商人员考核权重等措施提升出租率。基金管理人将协同运管机构持续跟进，加大力度转换意向储备客户。

不动产项目名称：3 光明加速器二期项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日 -2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	报告期末可出租面积	平方米	110,694.47	110,694.47	0.00%
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	93,279.67	92,682.15	0.64%
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可出租面积	%	84.27%	83.73%	0.64%
4	平均出租率	各月末平均实际出租面积/平均可出租面积	%	87.10%	87.79%	-0.79%
5	平均月租金（含税）	报告期内月均有效租金单价（含税）	元/平方米	45.42	53.07	-14.41%
6	报告期末加权平均剩余租期	（各租约剩余租期*租约面积之和）/租约总面积	天（取整）	628.00	738.00	-14.91%
7	当期租金收缴率	1-本期末欠款/本年累计收入年化	%	97.05%	96.91%	0.15%

4.1.4 其他运营情况说明

截至报告期末，万海大厦租户总租户数量为 134 户，以新一代信息技术、现代服务业、商业和数字文创行业为主，前述四大行业的租赁面积合计占比 89.14%。万融大厦总租户数量为 119 户，以新一代信息技术、现代服务业、商业和数字文创行业为主，前述四大行业的租赁面积合计占比 88.09%。光明加速器二期项目总租户数量为 128 户，以高端制造业、生物产业、新一代信息技术产业和新材料新能源产业为主，前述四大行业的租赁面积合计占比 82.78%。首发及扩募资产租户结构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，保障了不动产项目租户的稳定性。

本基金不存在单一客户租金收入占比超过基金总租金收入 10%的情况。本报告期内，各基础资产前五大客户的情况如下：

序号	项目名称	客户名称	金额（元）	占本基金总租金收入比例（%）
1	万海大厦	客户 1	1,085,014.68	1.55%
2		客户 2	978,616.50	1.40%
3		客户 3	849,398.14	1.22%
4		客户 4	782,453.21	1.12%
5		客户 5	714,082.56	1.02%
序号	项目名称	客户名称	金额（元）	占本基金总租金收入比例（%）
1	万融大厦	客户 1	2,005,234.89	2.87%
2		客户 2	658,276.13	0.94%
3		客户 3	655,486.26	0.94%
4		客户 4	598,032.10	0.86%
5		客户 5	578,592.66	0.83%
序号	项目名称	客户名称	金额（元）	占本基金总租金收入比例（%）
1	光明加速器二期项目	客户 1	3,209,902.02	4.60%
2		客户 2	1,309,090.94	1.87%
3		客户 3	1,041,445.31	1.49%
4		客户 4	885,017.65	1.27%
5		客户 5	796,028.79	1.14%

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

未涉及。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

本基金不动产项目资产均属于产业园类资产。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 2026 年初，根据国家工业和信息化部统计，全国范围内国家高新技术产业开发区增至 179 家（2026 年 2 月，国务院批复同意河北雄安新区高新技术产业开发区升级为国家高新技术产业开发区）、“世界一流高科技园区”的试点和示范单位 10 家。

近年来，随着国内市场竞争加剧、全球化经济态势动荡，我国产业园展现出群体激烈竞争的态势，呈现出几个明显的发展趋势：

1、园区经营分化，区域发展差异加剧分化

政策层面，国家将致力于构建园区高质量发展的筛选机制，2024 年底国务院办公厅发布的专项债管理意见，明确额度分配的正向激励原则，优先支持项目成熟、投资高效的地区；市场层面，产业园区已进入存量时代，供需失衡问题日益突出，头部园区积极通过市场化机制与数字化工具重构运营逻辑，而大量同质化的低端园区面临着招商困难、企业入驻率低的困境。目前，东部沿海区域优质园区依托先发优势，已形成“产业链-创新链-资本链”闭环，而中西部地区多数园区发展则面临诸多挑战，发展能级不高、内生动力不足、同质化问题严重，难以形成集聚效应与核心竞争力。

2、商业模式升级，从空间供给到产业赋能

头部产业园运营商正在重构商业逻辑，从提供物理空间向构建产业生态转变。传统园区依赖租金收入的单一模式已难以适应产业升级需求，头部园区运营商通过设立产业基金、股权投资等方式，深度绑定企业发展，形成复合收益结构，实现“股东+房东”的双重收益。同时，园区通过主导产业链整合，强化集群效应，实现入驻企业之间的资源共享、业务协同，形成产业链紧密合作生态，实现“多方共赢”。

3、产业核心转变，新质生产力成为主旋律

产业园区在进行产业布局和产业升级时，需紧扣新质生产力这一经济发展的主旋律，以科技创新为引擎、以要素优化为支撑、以产业升级为主线、以绿色发展为底色，推动产业发展实现“四个转变”——从要素驱动向创新驱动转变、从规模扩张向质量效益转变、从传统路径向绿色低碳转变、从局部突破向系统协同转变。最终为产业园区构建可持续发展的产业体系，为产业园区的高质量发展提供持久动能。

4、招商环境变化，从低价竞争到资源整合

在区域经济高质量发展的进程中，产业园区作为核心载体，其招商模式的革新已成为提升竞争力的关键。虽然“以价换量”仍是行之有效的招商策略，但其局限性日益显现，单纯低价难以满足企业对技术、市场、生态的复合诉求，差异化破局已成必然。以资本赋能、场景开放、服务升级为核心的生态化招商模式正成为主流，推动产业链从低端要素聚合向高阶价值共创跃迁。

5、产业服务提升，运营服务成为第二曲线

早期的园区运营以满足企业基础需求为主，核心是提供标准化的物业服务。随着园区产业集群度提升，运营服务逐步向产业发展领域延伸，围绕企业经营需求，提供个性化、专业化的增值服务。随着产业园区步入存量运营时代，未来产业园区想要实现收入利润规模的持续增长，需要转向发展园区生产性服务业务，让生产性服务业成为驱动园区价值增长的“第二曲线”。2025 年，国家高新区园区生产总值突破 20.4 万亿元，占全国 GDP 比重达 14.5%，专精特新“小巨人”企业达 8,200 余家；工业和信息化部启动实施国家高新区新赛道培育行动，围绕量子科技、脑机接口、具身智能等 15 个重点方向优选重点园区。迈入“十五五”新征程，国家高新区正全面推动提质升级，加快打造新赛道策源地和产业科技创新高地，产业园高质量发展的政策与市场基础持续夯实。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

本基金不动产项目资产分别位于广东省深圳市南山区、光明区。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，2026 年上半年，南山区、光明区部分竞品产业园租赁情况如下：

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 80-100 元/平方米/月，管理费 12 元/平方米

/月，出租率约 85%。

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。二期研发办公物业的总建筑面积 7.7 万平方米，由两栋总楼层 12 层、一栋 3 层建筑组成。目前一期租金 80-100 元/平方米/月、二期租金 90-110 元/平方米/月，管理费 12.4 元/平方米/月，出租率约 75%。

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 80-110 元/平方米/月，管理费 8.25 元/平方米/月，出租率 85%-90% 左右。

光明区

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，还配有商业、公寓、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 40-50 元/平方米/月、研发厂房租金 35-45 元/平方米/月（其中三期 40-45 元/平方米/月），管理费 8.5 元/平方米/月，园区整体出租率约 80%-85%（其中三期于 2025 年入市，出租率约 50%）。

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 40-45 元/平方米/月、管理费 14.5 元/平方米/月，厂房租金 32-38 元/平方米/月、管理费 10 元/平方米/月，整体出租率约 90%。

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 40-45 元/平方米/月、管理费 10 元/平方米/月，整体出租率约 90%。

中集智园：位于深圳市光明区科能路与侨明路交叉路口，又名“中集低轨物联网产业园”。园区分别有 A、B、C 栋为写字楼（A、B 栋裙楼三四层为厂房），D 栋为小独栋最高 4 层，E、F 栋为商业楼。目前办公租金 45-55 元/平方米/月、管理费 12 元/平方米/月，厂房租金 45-55 元/平方米/月、管理费 12 元/平方米/月，园区整体出租率约 92%。

凤凰广场：位于光明区凤凰街道创投路与凤举路交会处，由 1 座 120 米及 1 座 150 米的超高层写字楼、1 座 32 米的检测中心和 1 座 48 米的轻型工业建筑组成，配有下沉式商业广场，

建筑面积约 17 万平方米，其中研发用房约 11 万平方米、商业约 8000 平方米，于 2023 年建成，租户于 2024 年陆续入驻。目前办公租金为带精装 55-65 元/平方米/月、毛坯 45-55 元/平方米/月、管理费 13.5 元/平方米/月，厂房租金为 40-45 元/平方米/月，园区整体出租率在 75%左右。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

在不动产 REITs 领域，2025 年底商业不动产 REITs 试点正式启动，2026 年 6 月首批 4 只商业不动产 REITs 上市交易，我国公募 REITs 市场正式形成“基础设施+商业不动产”双轮驱动格局，市场从“试点摸索”迈向“申报可追溯、储备可量化、扩容常态化”的高质量发展新阶段。政策层面，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》明确“积极推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行”；2026 年 1 月商务部等 9 部门印发绿色消费推进行动通知、3 月国务院办公厅印发《加快培育服务消费新增长点工作方案》，均提出支持符合条件的消费基础设施、绿色项目发行 REITs；证监会 2026 年度立法工作计划将《公开募集不动产投资基金监督管理暂行办法》列为抓紧研究、择机出台项目，REITs 专项立法稳步推进；同时，公募 REITs 被纳入债券基金等中长期资金投资范围，首批跟踪中证 REITs 全收益指数的公募基金产品获批，投资者结构持续优化。

近年以来，深圳产业政策力度持续加大，自 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》以来，深圳在新一轮总体发展规划中，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、现代服务业高质量发展高地。2022 年发布《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》，2023 年先后发布《深圳市总部经济集聚区布局规划》、《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》及《关于印发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》，2024 年先后发布《深圳市战略性新兴产业与未来产业空间布局规划（2024—2035 年）》及《深圳市宝安区人民政府办公室关于规范工业区二次开发的通知》。整体上形成了以先进制造业为主体的战略性新兴产业即 20 大战略性新兴产业集群，前瞻布局未来产业即 8 大未来产业。另外，针对 20 个战略性新兴产业集群的 20 份培育发展行动计划、《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》，共同构成了 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。

深圳市在产业空间管理、城市更新及房地产调控等方面也持续出台新政。2025 年 1 月，

深圳市工业和信息化局发布《深圳市工业和信息化局创新型产业用房管理实施细则》，加大对战略性新兴产业和未来产业的支持力度，强化创新型产业用房规范管理，明确入驻企业应为从事战略性新兴产业和未来产业、拥有较强科技创新实力的成长型企业和科研机构。2025 年 3 月，深圳市住房和建设局印发《关于规范城市更新实施工作的若干意见》，推动城市更新从量向质转变，通过优化规划、创新补偿方式、加大融资支持等措施，提升城市更新效率。2025 年 9 月，工业和信息化部等七部门联合印发《深入推动服务型制造创新发展实施方案（2025—2028 年）》，推动制造与服务全方位、宽领域、深层次融合发展，促进制造业优化资源配置、延伸产业链、提升价值链。2026 年 2 月，深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局联合印发《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》，合理核定土地移交率，优化保障性住房配建要求，统筹各方力量推动项目实施。同月，深圳市工业和信息化局发布《深圳市“人工智能”+先进制造业行动计划（2026-2027 年）》，推动人工智能全方位赋能新型工业化，到 2027 年建成国家人工智能应用中试基地，打造“一基地、一中心、一联盟、百场景、多应用”的发展格局；深圳市七届人大七次会议审查批准《深圳市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，“十五五”时期深圳将坚持工业立市，持续发展壮大“20+8”战略性新兴产业集群和未来产业，地区生产总值目标超过 5 万亿元，年均增速力争保持在 5% 以上，全社会研发投入强度提升至 7%，将整个城市打造成为新质生产力和创新的策源地。

深圳作为公募 REITs 首批试点城市，始终坚持先行先试，2026 年 1 月市发展改革委召开基础设施 REITs 政策宣贯会，全市已累计发行 11 个项目、规模 195.74 亿元，覆盖产业园区、仓储物流、生态环保、租赁住房、清洁能源等领域，回收净资金 93.19 亿元，带动新增总投资 827.8 亿元，形成约 8.88 倍的投资杠杆效应；2026 年 5 月施行的《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》明确，产业用地申请发行公募 REITs 的，可将土地使用权人变更为全资项目公司，为产业园区不动产项目资产的资本化退出与盘活提供了制度支撑；深圳亦明确支持已上市公募 REITs 持续扩募，扩大产业园区等存量领域储备规模，并争取在轨道交通、综合管廊、重大科技基础设施等领域先行先试。上述政策的密集出台，为深圳市产业园区的高质量发展提供了有力的政策支撑和空间保障，有利于本基金不动产项目资产所在区域的产业集聚和长期价值提升。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

本基金不动产项目资产均位于广东省深圳市，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。

2026 年上半年，深圳经济运行延续向好态势，新质生产力培育壮大，高质量发展向新

向优。根据广东省地区生产总值统一核算结果，深圳 2026 年上半年全市地区生产总值 19,843.48 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.8%。其中，第一产业增加值 12.28 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 7,144.65 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 12,686.55 亿元，增长 5.5%。上半年，深圳全市固定资产投资同比下降 14.6%；扣除房地产开发投资，全市固定资产投资下降 7.7%。基础设施投资增长 10.1%，房地产开发投资下降 28.6%，工业技术改造投资增长 24.2%。高技术产业投资同比增长 27.4%，其中信息服务业、计算机及办公设备制造业、研发与设计服务业投资同比分别增长 160.9%、125.6%、43.8%。全市规模以上工业增加值同比增长 8.7%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 12.3%。

根据第三方市场调研报告相关数据，2026 年上半年，深圳办公房地产市场新增供应有所放缓但仍总量可观，共录得 29.8 万平方米新增供应，为 2015 年进入供应高峰以来的同期最低值。虽然受头部企业密集节点式回迁总部影响，导致市场空置面积点状式骤增，上半年共甲乙级写字楼仅录得 5.9 万平方米的净吸纳量，但剔除头部企业密集回迁总部因素影响后，全市净吸纳量达 37.5 万平方米，同比小幅增长，为近五年来的较高水平。受新增供应增加及头部租户大规模搬出双重影响，深圳全市甲乙级办公楼空置率半年度上行 1.9 个百分点至 24.2%，其中甲级办公楼空置率环比上升 0.2 个百分点至 26.7%。市场以价换量策略延续，全市甲乙级办公楼平均租金半年度环比下跌 6.0%，降幅较去年同期收窄 1.8 个百分点。2026 年上半年全市一手办公成交 2,081 套，成交面积 154,794.91 平方米，成交均价 37,082 元/平方米，去化周期稳步降至 15 个月。产业园方面，2026 年上半年深圳市土地市场招拍挂成交工业用地 15 宗，占全部成交宗地的 62.50%，工业用地规划建筑面积占比近 60%，体现了政府对产业支持力度。过往三年深圳工业用地供应量较大，短期内工业用房供过于求的局面仍然存在。深圳市标准厂房首层租金单价主要集中在 30-45 元/平方米/月，二层及以上主要集中在 20-35 元/平方米/月；产业研发用房在原关内的月租金水平多数处于 60-105 元/平方米，售价多数处于 17,000-26,000 元/平方米区间；原关外的月租金水平多数处于 30-65 元/平方米，售价多数处于 7,000-15,000 元/平方米区间。

2026 年上半年，深圳大宗资产交易市场共录得 24 宗成交，其中工业厂房资产成交金额占比高达 50%。依托“20+8”产业政策落地及 AI 算力产业爆发式增长，叠加深圳工业用地稀缺性持续凸显，核心片区厂房、产业园价值持续提升。受到甲级写字楼市场租金下行的竞争压力，叠加企业办公空间集约化整合及自有物业回迁潮所带来的市场化租赁需求减弱，研发办公的出租率及租金在短期仍面临一定压力；工业厂房的租金受影响相对较小，但短期供应加大或导致空置率有所上升。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	3,436,186,879.70	3,635,561,654.89	-5.48%
2	总负债	2,721,436,959.00	2,774,168,117.47	-1.90%
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	81,069,024.18	90,957,874.59	-10.87%
2	营业成本/费用	11,517,651.97	13,533,243.15	-14.89%
3	EBITDA	63,262,401.01	70,978,050.20	-10.87%

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：1 深圳市万海大厦管理有限公司

序号	构成	报告期末 2026 年 6 月 30 日金额（元）	上年末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末 变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,317,000,000.00	1,317,000,000.00	0.00%
主要负债科目				
1	长期应付款	697,900,000.00	697,900,000.00	0.00%
2	长期借款	292,231,500.00	293,700,000.00	-0.50%

项目公司名称：2 深圳市万融大厦管理有限公司

序号	构成	报告期末 2026 年 6 月 30 日金额（元）	上年末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末 变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	963,000,000.00	963,000,000.00	0.00%
主要负债科目				
1	长期应付款	610,490,000.00	610,490,000.00	0.00%

项目公司名称：3 深圳市招光物业租赁有限公司

序号	构成	报告期末 2026 年 6 月 30 日金额（元）	上年末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末 变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,025,000,000.00	1,025,000,000.00	0.00%
主要负债科目				
1	长期应付款	869,952,563.35	869,952,563.35	0.00%

项目公司投资性房地产采用公允价值计量，在资产价值未发生重大的变化的情况下，于每年年末更新估值，期间保持不变。

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：1 深圳市万海大厦管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化 (%)
		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	26,810,269.24	88.54%	29,418,447.46	88.84%	-8.87%
2	物业收入	3,468,879.84	11.46%	3,695,427.61	11.16%	-6.13%
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	30,279,149.08	100.00%	33,113,875.07	100.00%	-8.56%

项目公司名称：2 深圳市万融大厦管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化 (%)
		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	18,915,071.95	85.81%	21,025,367.54	86.16%	-10.04%
2	物业收入	3,128,443.89	14.19%	3,377,025.32	13.84%	-7.36%
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	22,043,515.84	100.00%	24,402,392.86	100.00%	-9.67%

项目公司名称：3 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化 (%)
		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	24,105,936.70	83.86%	28,386,491.53	84.88%	-15.08%

2	物业收入	4,640,422.56	16.14%	5,055,115.13	15.12%	-8.20%
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	28,746,359.26	100.00%	33,441,606.66	100.00%	-14.04%

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：1 深圳市万海大厦管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化 (%)
		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	114,601.59	2.63%	83,560.47	1.82%	37.15%
2	物业成本	2,748,471.48	63.02%	2,924,477.65	63.75%	-6.02%
3	运营管理成本	1,498,427.86	34.36%	1,579,394.54	34.43%	-5.13%
4	其他成本/费用	-	-	-	-	-
5	营业成本/费用合计	4,361,500.93	100.00%	4,587,432.66	100.00%	-4.93%

注：1、不动产项目租赁成本主要包括维修费、佣金等费用，此费用在年度预算范围按实际情况列支。

2、不动产项目物业管理费用下降，主要是通过物业岗优化整合、压降物业酬金费率等措施实现了成本控制，下同。

3、本期运营管理费用同比下降，主要是随项目收入、项目 EBITDA 的下降而下降，下同。

项目公司名称：2 深圳市万融大厦管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化 (%)
		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	141,421.99	4.51%	328,749.12	8.54%	-56.98%
2	物业成本	1,938,954.78	61.89%	2,403,281.29	62.41%	-19.32%
3	运营管理成本	1,052,484.73	33.59%	1,118,662.99	29.05%	-5.92%
4	其他成本/费用	-	-	-	-	-
5	营业成本/费用合计	3,132,861.50	100.00%	3,850,693.40	100.00%	-18.64%

项目公司名称：3 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化 (%)
		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	-109,645.92	-2.73%	150,143.11	2.95%	-173.03%
2	物业成本	2,937,729.91	73.02%	3,570,283.84	70.07%	-17.72%
3	运营管理成本	1,195,205.55	29.71%	1,374,690.14	26.98%	-13.06%
4	其他成本/费用	-	-	-	-	-
5	营业成本/费用合计	4,023,289.54	100.00%	5,095,117.09	100.00%	-21.04%

注：本报告期内租赁成本为负数，主要是根据最终结算金额冲减了上年度多计提的维修成本，同时本期新发生的相关成本滞后于上年度同期，预计将在下半年发生。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：1 深圳市万海大厦管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 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	2,591.76	2,852.64
2	毛利润率	毛利润/营业收入	%	85.60%	86.15%
3	息税折旧前净利率	息税折旧前利润/营业收入	%	79.15%	80.59%

项目公司名称：2 深圳市万融大厦管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 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	1,891.07	2,055.17
2	毛利润率	毛利润/营业收入	%	85.79%	84.22%
3	息税折旧前净利率	息税折旧前利润/营业收入	%	80.51%	79.74%

项目公司名称：3 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 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	2,472.31	2,834.65
2	毛利润率	毛利润/营业收入	%	86.00%	84.76%
3	息税折旧前净利率	息税折旧前利润/营业收入	%	74.97%	74.25%

4.4 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

不动产项目的租金收入、物业管理费收入等收入统一由租户支付至项目公司。日常经营支出的划付流程为：运营机构提起付款申请，基金管理人复核数据及预算情况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。

本基金项目公司持有的不动产项目均为产业园项目，经营活动的现金流入主要包括租金收入、物业管理费收入、水电费收入、押金收入以及预收款项等，本报告期内，不动产项目公司经营性现金流入合计 9,470.39 万元，较上年同期 10,091.40 万元下降 6.15%，主要受本期营业收入下降影响。经营活动现金流出主要包括应付房产税、增值税等税费、维修费、佣金、运营管理等成本支出、支付押金等，本报告期内，经营性现金流出合计 2,535.12 万元，较上年同期 3,272.16 万元下降 22.52%，主要是物管费支出有所下降。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

截至本报告期末，不存在来源于单一客户及其关联方的现金流占本基金总现金流比超过

10%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、光明加速器二期项目整体经营情况承压，受宏观经济环境与市场供需变动双重因素影响，项目出租率在一定范围内有所波动，周边市场竞争激烈，各不动产项目的出租率及租金单价均承受了不同程度的经营压力，暂未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。基金管理人将保持对区域市场、招商策略的关注。

基金管理人高度重视不动产项目经营情况，已协同运营管理机构结合当前的经济环境、市场情况、周边园区竞争态势、租户的实际诉求，通过全方位拓展招商渠道和挖潜项目存量客户扩租；优化产品结构，灵活适配市场需求；加强存量客户前期调研，确保已签约客户的稳定性。通过一系列的改善措施，出租率总体维持在区域内行业合理水平，基金管理人与运营管理机构将进一步采取灵活招租、深化服务等一系列更有力的措施，积极转化储备客户，稳定存量客户，尽全力保障不动产项目收益。

4.5 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

本基金招募书披露的招商银行并购贷款 300,000,000 元，已与招商银行签署协议，剩余未还款金额 293,700,000 元于 2026 年 1 月 15 日全部置换为经营性物业抵押贷款，并购贷款本报告期内剩余需要偿还的本金 293,700,000 元、利息 713,854.17 元已于置换日 2026 年 1 月 15 日全额偿还，本金 293,700,000 元置换为经营性物业抵押贷款，相关事项详见本基金 2026 年 1 月 18 日出具的临时公告。本报告期末，除该笔置换后的经营性物业抵押贷款外，无其他对外借入款项的情况，置换后的经营性物业抵押贷款的基本情况如下：

借款主体：深圳市万海大厦管理有限公司

借款对象：招商银行股份有限公司深圳分行

借款形式：经营性物业抵押贷款

借款金额：人民币 2.937 亿元整

借款利率：5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）减 60 个基点（bps），本期为 2.90%/年

借款起始日：2026 年 1 月 15 日

借款到期日：2041 年 1 月 14 日

增信措施：（1）不动产项目万海大厦 1、2、3 栋对应的全部租金收入质押担保；（2）不

动产项目万海大厦 1、2、3 栋的不动产抵押担保。

本期还款金额：本报告期内，偿还利息金额 3,714,607.66 元，本金金额 1,468,500.00 元。

期末本金余额：人民币 29,223.15 万元整。

未来还款计划：借款合同期限内，每年 6 月 21 日及 12 月 21 日偿还本金 1,468,500.00 元，2041 年 1 月 14 日偿还剩余本金 205,590,000 元。

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

本报告期末的借款较上年同期，借款形式由并购贷款置换为经营性物业借款，借款利率从固定利率 3.5%/年调整为 5 年期以上 LPR 减 60 个 bps（本期为 2.90%/年），借款期限延后至 2041 年 1 月 14 日，增信措施由万海大厦公司股权质押置换为万海大厦全部租金收入质押，借款本金减少 176.85 万元。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

未涉及。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

本报告期内，无新购入不动产项目。拟新购入不动产的情况详见 2.3 不动产基金扩募情况。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

未涉及。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

根据本基金下设子公司深圳万海大厦管理有限责任公司（以下简称“万海大厦”）与招商银行股份有限公司深圳分行（以下简称“招商银行”）2026 年 1 月 15 日签署的借款协议（协议编号为：755HT251226T000683），借款金额为 293,700,000 元，借款期限为 2026 年 1 月 15 日至 2041 年 1 月 14 日。主要质押、抵押事项如下：

（i）不动产项目万海大厦 1、2、3 栋对应的全部租金收入在本协议项下的债务向招商银行提供质押担保；

（ii）万海大厦项目公司将其所持有的不动产项目万海大厦 1、2、3 栋的所有权在本协议项下的债务向招商银行提供不动产抵押担保。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目于 2026 年 3 月 31 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 2026 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日。

本报告期内,光明加速器二期项目公共责任保险结案 1 单，理赔金额为 2,350.00 元，财产一切险结案 2 单，理赔金额为 18,050.59 元；万融大厦、万海大厦未发生出险结案事项。

4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

未涉及。

4.10 其他需要说明的情况

未涉及。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额(元)	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例 (%)
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	3,280,288.30	100.00
4	其他资产	-	-

5	合计	3,280,288.30	100.00
---	----	--------------	--------

5.2 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。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照企业会计准则、资产管理产品相关会计处理规定、中国证监会相关规定、中国证券投资基金业协会相关指引和基金合同关于估值的约定，对基金持有的投资品种进行估值。为确保基金估值工作符合以上规定，确保基金资产估值的公平、合理，有效维护投资人的利益，本基金管理人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、法律合规部负责人、风险管理部负责人、投资部门负责人、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备良好专业胜任能力和相关工作经历。估值委员会负责制订健全、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，保证基金估值的公平、合理。

参与估值流程的各方还包括本基金托管人和会计师事务所。本基金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，当对估值原则及技术存有异议时，本基金托管人有责任要求本基金管理人作出合理解释，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、中证指数有限公司签署服务协议，由其按约定提供相关债券品种、流通受限股票的估值数据。

§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 管理人及其管理不动产基金的经验

本报告期内，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》，《博时基金基础设施证券投资基金业务尽职调查制度》，《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》，《博时基金基础设施证券投资基金运营管理制度》。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》。

截至报告期末，博时基金共管理两只不动产投资信托基金。

6.1.2 基金经理(或基金经理小组)简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产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	-	15.6	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不动产项目的市场调研、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不动产项目的市场尽调、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 年起负责博时招商蛇口产业园 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—至今)的基金经理。
王翹楚	基金经理	2021-06-07	-	13.8	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、沧州路桥等不动产产品及华润投资停车场基金等多个不动产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	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

					工呈澄高速公路资产支持专项计划等不动产项目；2021 年起负责博时招蛇产业园 REIT 的运营管理。	(2021 年 6 月 7 日—至今)的基金经理。
胡海滨	基金经理	2021-06-07	2026-05-25	11.6	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/不动产物业/不动产 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。历任投资经理、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-2026 年 5 月 25 日)基金经理。
李慧娟	基金经理	2025-10-17	-	9.7	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、光明科技园等多个不动产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控制措施改进等方面的运营管理工作。2021 年 12 月加入博时基金，现主要从事 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、不动产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不动产 Reits 项目运营及财务尽调、估值逻辑评估、	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。历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-2024 年 5 月 31 日)、博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金(2024 年 8 月 28 日-2025 年 10 月 17 日)的基金经理。现任博时招商蛇口产业园封

					落实存续期管理方案等方面的工作。满足 5 年以上不动产投资/运营管理经验要求。	闭式基础设施证券投资基金 (2025 年 10 月 17 日—至今) 的基金经理。
--	--	--	--	--	---	---

注：不动产项目运营或投资管理年限从基金经理首次参与不动产项目运营或者投资项目计算。上述任职日期、离任日期根据本基金管理人对外披露的任免日期填写。

6.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

6.2.1 管理人对报告期内本不动产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。

6.2.2 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。

6.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金的合格投资主要为货币基金，根据备选货币基金的基金规模、年化收益率、基金管理人、单日申赎上限、赎回到账时限、申赎费用等因素综合考虑并进行筛选。基于上述筛选标准，本报告期内的具体操作如下：本基金及其下属的专项计划账户、项目公司账户未新增购买货币基金；为满足本基金分红及专项计划税费支付需求，累计赎回货币基金 15,000,000.00 元。

报告期内，基金投资的不动产项目运营情况详见报告“4.不动产项目基本情况”。

6.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

本基金于 2026 年 4 月进行了 2025 年度第三次现金分红，收益分配基准日 2025 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 0.2310 元人民币，分红金额为 32,827,929.51 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

不动产项目的支出、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 2025 年 1 月 1 日至收益分配基准日 2025 年 12 月 31 日期间的本年累计可供分配金额为人民币 120,616,413.57 元，实际分红金额为 117,953,400.84 元，实际分红比例为 97.79%，其中：第一次实际分红金额为 56,702,854.01 元（实际分红时间为 2025 年 9 月）、第二次实际分红金额为 28,422,617.32 元（实际分红时间为 2025 年 12 月），第三次实际分红金额为 32,827,929.51 元（实际分红时间为 2026 年 4 月）。

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。

6.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

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

6.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

报告期内，本基金管理人的经营运作严格遵守国家有关法律法规和行业监管规则，持续健全内控体系，完善内控制度、机制和流程，夯实内控管理基础；强化对基金投资运作和公司经营管理的合规性监察，通过实时监控、预警提示、定期检查、专项审计等方式，及时发现问题，提出改进建议并跟踪改进落实情况。公司风险管理部牵头开展内控管理工作，推动内控机制完善与执行；公司法律合规部对公司遵守各项法规和管理制度及旗下各基金履行合同义务的情况进行核查，发现违规隐患及时提示有关业务人员并向管理层报告；公司审计部针对基金投研交、市场销售、后台运营、信息技术等开展内部审计项目，作出独立客观的监督、评价和建议。

报告期内，内控制度方面，公司根据法律、法规的规定及公司内部管理需求，进一步健全内控管理机制，新建或修订了《博时基金离任审计暂行管理制度》《博时基金业绩比较基准管理制度》《博时基金个人信息安全管理制度》《博时基金公募基金分红管理规定》《博时基金投资者教育工作管理规定》《博时基金信息技术应急管理規定》等制度文件。系统建设方面，持续对“新一代决策支持系统”、“指标中心”、“博时产品管理系统”、“统一风险管理平台”等管理平台系统功能进行迭代更新，探索完善“合规管理平台”中应用模块的数智化功能，进一步提升公司市场体系、投研体系、后台运作、风险合规管理的系统支持能力。基金

销售方面，在新基金发行和老基金持续营销的过程中，严格规范基金销售业务，按照《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《证券期货经营机构私募资产管理业务管理办法》及内部制度的规定，审查宣传推介材料，选择有代销资格的代销机构销售基金，并积极做好投资者教育工作。

6.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

6.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

在本报告期内，本基金管理人严格遵循《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不动产 REITs 的相关法律法规的规定，秉持诚实信用、勤勉尽责的原则运营和管理基金资产，制定了完善的权责体系，从运营、招商、回款、预算、财务管理等方面深入管理，全力保障基金持有人利益。

6.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

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不动产 REITs 的相关法律法规、基金管理人及项目公司相关制度法规的规定对重大事项进行决策。本报告期内，决策的重大事项主要包括：基金分红决策、项目公司内部购债方案、项目公司资本性支出方案、年度预算及运营方案等。

6.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

本基金聘请的运营管理机构为深圳市招商创业有限公司（以下简称“招商创业”或“运营管理机构”）。本报告期内，招商创业严格遵守公募 REITs 上市各项监管规定，落实基金管理方要求，积极履行委托运营管理协议要求。本报告期内，本基金管理人对运营管理机构进行了 1 次半年度档案检查，不定期对运营情况进行抽查。

6.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

本报告期内，基金管理人执行月度例会机制，通过收集、审核项目运营月度报告的方式，定期沟通不动产项目的安全管理、现金流情况、不动产项目外立面改造及其他重大事项，并不定期根据本基金制定的相关权责进行资料复核及审批、不定期沟通其他重大事项。

6.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

6.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，信息披露事务负责人严格遵循《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》

等法规要求，高效统筹信息披露事务。通过完善制度流程、细化操作指引，确保信息披露内容真实、准确、完整，并及时披露。牵头建立跨部门协作机制，实现数据交叉核验与风险动态监测。

投资者沟通方面，搭建多元化信息传递渠道，通过官网公告、线上说明会及投教专栏等，主动解读市场关切与基金运作动态，同步强化舆情监测与风险预警。

全年履职过程严守合规底线，有效保障投资者知情权与市场公平性，为基金稳健运作提供坚实支撑。

6.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内，本基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

6.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人严格遵循《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及公司内部信息披露管理制度的规定，建立信息披露文件制作、复核、审核、发布及归档等机制，加强技术赋能与全流程管控，并通过全流程系统化管理的方式全面提升信息披露质效。内幕信息管理方面，公司通过建立敏感信息知情人登记等制度约束，权限分级、操作留痕等技术手段规范敏感信息流转。暂缓与豁免信息披露方面，公司仅在符合监管规定的情形下审慎适用豁免条款，并需经信息披露事务负责人审批。信息披露相关档案管理方面，信息披露文件按类型分类存档，纸质文件由管理人留存备查，电子文件通过专用系统存储备份。

§7 运营管理机构报告

7.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

7.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

本报告期内，本基金聘请的运营管理机构为深圳市招商创业有限公司（以下简称“招商创业”）。主要履职内容包括：项目招商及经营管理、客户服务及物业公司管理、履行运营管理协议约定的其他职责等，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

7.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

本报告期内，运营管理机构招商创业严格遵守监管制度、本基金合同、运营管理协议的要求，诚实信用、勤勉尽责。

7.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，运营管理机构主要采取以下措施保障项目资产运营：通过精准招商，全方

位拓展招商渠道和挖潜项目存量客户扩租；组织渠道踩盘、产业招商推介等活动；深化运营，确保已签约客户的稳定性；灵活适配，确保招商的灵活性。通过采取上述措施，有效减小了项目资产受市场下行压力和竞品项目大量入市的影响，基金年度可供分配完成率基本符合预期。

7.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

7.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

运营管理机构已指定信息披露负责人，本报告期内积极组织和协调信息披露事务，能够及时与基金管理人主动沟通突发事宜，积极组织协调投资人现场调研、年报发布会及其他投资人沟通联络事项。

7.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内，未发生运营管理机构信息披露事务负责人变更的情况。

7.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构已制定《博时蛇口产业园 REIT 项目信息披露配合管理办法》，明确约定了信息披露事务的主管部门及职责，信息披露事务负责人的选任、具体职责及其履职保障，信息披露审核及发布规范，内幕信息管理规范，信息披露暂缓、豁免的内部管理机制，以及信息披露文件、相关决策过程或者履职记录等资料的档案管理制度。本报告期内，运营管理机构严格遵守上述《博时蛇口产业园 REIT 项目信息披露配合管理办法》，配合基金管理人完成不动产投资信托基金的信息披露，遵守保密义务，确保内部信息管理到位。

7.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构积极配合本基金信息披露事务，对临时公告、定期报告需要运营管理机构确认的内容进行复核确认，积极参加监管机构及基金管理人组织的相关培训。

§8 其他业务参与人履职报告

8.1 托管人报告

8.1.1 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（以下简称“本基金托管人”）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，在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规规定、基金合同和托管协议约定，

尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

8.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对本基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对不动产基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为不动产项目购买足额保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

8.2 资产支持证券管理人报告

8.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

本报告期内，不动产资产支持专项计划作为不动产项目公司单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及公司章程的相关规定，依法享有并行使相应的股东权利，未发现项目公司发生侵害股东利益的相关情形。

8.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

本报告期内，不动产资产支持专项计划作为不动产项目公司债权人，依法享有并行使了债权人的各项权利。不动产项目公司严格按照《债权确认及重组协议》、《借款协议》等合同的规定足额按时还本付息，借款金额具体详阅“4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析”章节。资产支持证券管理人通过监督项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护专项计划及投资人的合法权益。

8.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，不动产资产支持专项计划严格按照相关法律法规、计划说明书等相关规定，严格履行信息披露义务，资产支持证券持有人能够充分了解专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

8.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，资产支持证券管理人在资产管理过程中严格按照法律法规及计划说明书的相关规定，勤勉尽责积极履行专项计划资产管理职责，积极督促运营管理机构、物业管理方、托管人等资产证券化业务参与机构按照规定履行各自义务，未发现损害资产支持证券投资者利益的行为。

8.3 原始权益人报告

8.3.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

报告期内原始权益人或其同一控制下关联方未卖出战略配售份额。

8.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期内原始权益人或其同一控制下关联方合计持有 454,761,877 份不动产基金份额。其中：招商局蛇口工业区控股股份有限公司持有 288,000,000 份，招商局光明科技园有限公司持有 166,761,877 份。

8.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

未涉及。

8.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内招商局蛇口工业区控股股份有限公司及其子公司招商局光明科技园有限公司严格遵守《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第五号-信息披露事务管理》和不动产投资信托基金相关信息披露业务指引，制定了信息披露事务管理制度，保密制度及内幕信息知情人登记制度，严格规范内部信息管理，同时招商局蛇口工业区控股股份有限公司的子公司，博时蛇口产业园 REIT 的运营机构招商创业制定了《博时蛇口产业园 REIT 项目信息披露配合管理办法》，配合基金管理人完成不动产投资信托基金的信息披露，遵守保密义务。同时，配合基金管理人基金开展形式多样的投资者关系活动，涵盖定期举办经营业绩说明会、投资者交流活动，及时回应投资者问题，增强投资者对基金的认可。

8.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他重大变化情况

未涉及。

§9 中期财务报告（未经审计）

9.1 资产负债表

9.1.1 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	9.5.6.1	46,611,366.15	11,307,169.25
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	9.5.6.2	67,415,095.54	81,889,696.90
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	9.5.6.3	14,354,241.80	10,333,157.16
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	9.5.6.4	3,268,352,491.58	3,313,884,673.70
固定资产		-	-
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	9.5.6.5	54,060,646.30	54,060,646.30
长期待摊费用		2,086,722.14	85,962.30
递延所得税资产	9.5.6.6	-	-
其他资产	9.5.6.7	25,983,677.17	28,492,760.07
资产总计		3,478,864,240.68	3,500,054,065.68
负债和所有者权益		本期末	上年度末
		2026 年 6 月 30 日	2025 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	9.5.6.8	3,119,206.31	1,755,996.34
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,058,129.36	6,311,679.25
应付托管费		228,646.07	476,622.57

应付投资顾问费		-	-
应交税费	9.5.6.9	8,597,569.46	2,868,361.34
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债		55,863.55	65,935.06
持有待售负债		-	-
长期借款	9.5.6.10	292,491,750.83	294,014,095.83
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	9.5.6.6	121,417,838.38	132,800,883.92
其他负债	9.5.6.11	45,504,139.36	43,960,098.67
负债合计		474,473,143.32	482,253,672.98
所有者权益：			
实收基金	9.5.6.12	1,421,130,866.00	1,421,130,866.00
其他权益工具		-	-
资本公积	9.5.6.13	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	9.5.6.14	-318,548,279.85	-305,138,984.51
所有者权益合计		3,004,391,097.36	3,017,800,392.70
负债和所有者权益总计		3,478,864,240.68	3,500,054,065.68

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.1141 元，基金份额总额 1,421,130,866.00 份。

9.1.2 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	9.5.16.1	3,280,288.30	207,808.29
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	9.5.16.2	3,133,106,141.07	3,133,106,141.07
其他资产		-	-
资产总计		3,136,386,429.37	3,133,313,949.36
负债和所有者权益		本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 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		2,168,247.35	4,465,360.46

应付托管费		228,646.07	476,622.57
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		948,035.79	868,000.00
负债合计		3,344,929.21	5,809,983.03
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		-189,897,877.05	-195,435,410.88
所有者权益合计		3,133,041,500.16	3,127,503,966.33
负债和所有者权益总计		3,136,386,429.37	3,133,313,949.36

9.2 利润表

9.2.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		81,614,405.65	91,768,479.83
1.营业收入	9.5.6.15	81,069,024.18	90,957,874.59
2.利息收入		19,982.83	7,599.03
3.投资收益（损失以“-”号填列）	9.5.6.16	525,398.64	802,598.05
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		-	408.16
8.其他业务收入		-	-
二、营业总成本		74,240,602.53	77,508,617.46
1.营业成本	9.5.6.15	57,049,834.09	59,065,425.27
2.利息支出		-	-
3.税金及附加	9.5.6.17	8,586,939.49	8,951,066.65
4.销售费用		-	-
5.管理费用		-	-
6.研发费用		-	-
7.财务费用	9.5.6.18	4,330,634.14	5,131,221.57
8.管理人报酬		3,058,129.36	3,198,214.88
9.托管费		228,646.07	234,961.53
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	9.5.6.19	566,099.23	485,818.88
12.资产减值损失		-	-
13.其他费用	9.5.6.20	420,320.15	441,908.68
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		7,373,803.12	14,259,862.37
加：营业外收入	9.5.6.21	661,785.51	264,481.37
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,035,588.63	14,524,343.74
减：所得税费用	9.5.6.22	-11,383,045.54	-11,404,390.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		19,418,634.17	25,928,734.28
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		19,418,634.17	25,928,734.28
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-

填列)			
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		19,418,634.17	25,928,734.28

9.2.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		41,180,553.43	46,293,649.13
1.利息收入		4,392.39	3,016.51
2.投资收益（损失以“-”号填列）		41,176,161.04	46,290,632.62
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		2,815,090.09	2,949,038.62
1.管理人报酬		2,168,247.35	2,274,546.54
2.托管费		228,646.07	234,961.53
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		418,196.67	439,530.55
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		38,365,463.34	43,344,610.51

减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		38,365,463.34	43,344,610.51
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		38,365,463.34	43,344,610.51

9.3 现金流量表

9.3.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 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		89,482,563.34	97,348,934.29
2.处置证券投资收到的现金净额		15,000,000.00	6,970,104.82
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		62,377.96	122,471.63
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	9.5.6.23.1	5,725,021.75	3,450,268.90
经营活动现金流入小计		110,269,963.05	107,891,779.64
8.购买商品、接受劳务支付的现金		16,500,081.85	23,746,231.81
9.取得证券投资支付的现金净额		-	21,630,000.00
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		6,975,444.69	7,168,762.66
14.支付其他与经营活动有关的现金	9.5.6.23.2	11,318,791.39	12,215,778.78
经营活动现金流出小计		34,794,317.93	64,760,773.25
经营活动产生的现金流量净额		75,475,645.12	43,131,006.39
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		1,449,222.44	-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
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		1,449,222.44	-
投资活动产生的现金流量净额		-1,449,222.44	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		293,700,000.00	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		293,700,000.00	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		295,168,500.00	2,700,000.00
26.偿付利息支付的现金		4,428,461.63	5,246,791.67
27.分配支付的现金		32,827,929.51	40,217,598.69
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		332,424,891.14	48,164,390.36

筹资活动产生的现金流量净额		-38,724,891.14	-48,164,390.36
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		35,301,531.54	-5,033,383.97
加：期初现金及现金等价物余额		11,307,111.61	18,508,528.73
六、期末现金及现金等价物余额		46,608,643.15	13,475,144.76

9.3.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		41,176,161.04	46,290,632.62
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		4,095.71	3,018.15
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		41,180,256.75	46,293,650.77
8.取得不动产投资支付的现金		-	-
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		5,280,143.91	6,071,654.15
经营活动现金流出小计		5,280,143.91	6,071,654.15
经营活动产生的现金流量净额		35,900,112.84	40,221,996.62
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16.赎回支付的现金		-	-
17.偿付利息支付的现金		-	-

18.分配支付的现金		32,827,929.51	40,217,598.69
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		32,827,929.51	40,217,598.69
筹资活动产生的现金流量净额		-32,827,929.51	-40,217,598.69
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		3,072,183.33	4,397.93
加：期初现金及现金等价物余额		207,786.07	209,995.16
五、期末现金及现金等价物余额		3,279,969.40	214,393.09

9.4 所有者权益变动表

9.4.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2026 年 1 月 1 日至 2026 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	-	-	-	-305,138,984.51	3,017,800,392.70
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,421,130,866.00	-	1,901,808,511.21	-	-	-	-305,138,984.51	3,017,800,392.70
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-13,409,295.34	-13,409,295.34
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	19,418,634.17	19,418,634.17
（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	-	-	-	-	-	-	-32,827,929.51	-32,827,929.51
（四）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-

结 转 留 存								
收益								
(五) 专项								
储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期								
提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期								
使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期	1,421,130,866.00	-	1,901,808,511.21	-	-	-	-318,548,279.85	3,004,391,097.36
末余额								
项目	上年度可比期间							
	2025 年 1 月 1 日至 2025 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	1,421,130,866.00	-	1,901,808,511.21	-	-	-	-164,163,341.59	3,158,776,035.62
末余额								
加：会计政	-	-	-	-	-	-	-	-
策变更								
前 期	-	-	-	-	-	-	-	-
差错更正								
同一控	-	-	-	-	-	-	-	-
制 下 企 业								
合并								
其他	-	-	-	-	-	-	-	-

二、本期期初余额	1,421,130,866.00	-	1,901,808,511.21	-	-	-	-164,163,341.59	3,158,776,035.62
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-14,288,864.41	-14,288,864.41
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	25,928,734.28	25,928,734.28
(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	-	-	-	-	-	-	-40,217,598.69	-40,217,598.69
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,421,130,866.00	-	1,901,808,511.21	-	-	-	-178,452,206.00	3,144,487,171.21

末余额								
-----	--	--	--	--	--	--	--	--

9.4.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日				
	实收 基金	资本 公积	其他 综合收益	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	-	-195,435,410.88	3,127,503,966.33
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,421,130,866.00	1,901,808,511.21	-	-195,435,410.88	3,127,503,966.33
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	5,537,533.83	5,537,533.83
（一）综合收益总额	-	-	-	38,365,463.34	38,365,463.34
（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	-	-	-	-32,827,929.51	-32,827,929.51
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,421,130,866.00	1,901,808,511.21	-	-189,897,877.05	3,133,041,500.16
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日				
	实收 基金	资本 公积	其他 综合收益	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	-	-32,021,180.89	3,290,918,196.32
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,421,130,866.00	1,901,808,511.21	-	-32,021,180.89	3,290,918,196.32
三、本期增减变动额（减少以“-”	-	-	-	3,127,011.82	3,127,011.82

号填列)					
(一) 综合收益总额	-	-	-	43,344,610.51	43,344,610.51
(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	-	-	-	-40,217,598.69	-40,217,598.69
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,421,130,866.00	1,901,808,511.21	-	-28,894,169.07	3,294,045,208.14

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 9.1 至 9.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：张东，主管会计工作负责人：吴慧峰，会计机构负责人：陈子成

9.5 报表附注

9.5.1 基金基本情况

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）系由基金管理人博时基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）及其他有关法律法规的规定，经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2021]1664 号《关于准予博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》和机构部函[2021]1731 号《关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金备案确认的函》准予公开募集注册。本基金为契约型封闭式，存续期限为 50 年，募集金额为人民币 2,079,000,000.00 元，业经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具了普华永道中天验字（2021）第 0565 号验资报告。

经向中国证监会备案，基金合同于 2021 年 6 月 7 日正式生效，募集基金份额数量为 9 亿份，其中招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”）认购数量 2.88 亿份，占募集份额总数的比例为 32%。2021 年 6 月 21 日，本基金在深圳证券交易所上市交易。本基金的基金管理人为博时基金管理有限公司，基金托管人为招商银行股份有限公司。

本基金经中国证监会证监许可[2023]734 号《关于准予博时招商蛇口产业园封闭式基础

设施证券投资基金变更注册的批复》准予变更注册，并根据基金管理人博时基金管理有限公司于 2023 年 5 月 19 日发布的《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持有人大会表决结果暨决议生效的公告》组织基金扩募发售。本基金本次扩募金额为人民币 1,243,939,377.21 元，扩募后募集金额为人民币 3,322,939,377.21 元，业经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)验证，并出具了普华永道中天验字(2023)第 0312 号验资报告。

经向中国证监会备案，本次扩募基金合同于 2023 年 6 月 2 日正式生效，扩募募集基金份额数量为 521,130,866.00 份，其中招商局光明科技园有限公司（以下简称“招商光明”）认购数量 166,761,877.00 份，占本次扩募募集份额总数的比例为 32%。2023 年 6 月 16 日，本基金扩募份额在深圳证券交易所上市交易。本基金扩募后，募集基金份额总数量为 1,421,130,866.00 份。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金存续期内主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目完全所有权。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（包括国债、政策性金融债、地方政府债、央行票据）、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。本基金不投资于股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。基金合同生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金（不含募集期利息）用于购买资产支持证券份额；除基金合同另有约定外，存续期内，本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。

本基金初始投资的不动产项目公司：

位于深圳市南山区南海大道的蛇口网谷产业园内的 1) 深圳市万海大厦管理有限公司（以下简称“万海大厦”）和 2) 深圳市万融大厦管理有限公司（以下简称“万融大厦”）。万海大厦和万融大厦是由招商局蛇口于 2020 年 8 月 26 日在中华人民共和国深圳市注册成立的有限责任公司。本基金于 2021 年 6 月 8 日出资人民币 2,078,800,000.00 元设立招商蛇口博时产业园基础设施 1 期资产支持专项计划资产支持证券（以下简称“招蛇 ABS 1 期”），招蛇

ABS 1 期的计划管理人为博时资本管理有限公司（以下简称“博时资本”）。博时资本（代表招蛇 ABS 1 期）通过深圳博海产业园管理有限公司（以下简称“博海公司”）和深圳博融产业园管理有限公司（以下简称“博融公司”）间接持有万海大厦和万融大厦 100% 股权。招商蛇口为首发不动产项目公司万海大厦和万融大厦的原始权益人。

不动产项目公司万海大厦和万融大厦经批准的经营范围为：

园区管理服务；创业空间服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务；计算机及通讯设备租赁；物业管理；工业设计服务；计算机及办公设备维修（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

于 2021 年 11 月 12 日，万海大厦、万融大厦与博海公司、博融公司分别签署《吸收合并协议》，并于 2022 年 8 月 17 日完成吸收合并。吸收合并之后，博海公司和博融公司的主体资格消灭，万海大厦和万融大厦作为合并完成后的存续公司承继博海公司、博融公司全部资产、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利与义务。招蛇 ABS 1 期直接持有万海大厦和万融大厦 100% 股权。

本基金扩募初始投资的不动产项目公司为位于深圳市光明区凤凰街道的招商局光明科技园内的深圳市招光物业租赁有限公司（以下简称“招光租赁”）。招光租赁是由招商光明于 2022 年 10 月 18 日在中华人民共和国深圳市注册成立的有限责任公司。本基金于 2023 年 6 月 5 日出资人民币 1,243,834,500 元设立招商蛇口博时产业园基础设施 2 期资产支持专项计划资产支持证券（以下简称“招蛇 ABS 2 期”），招蛇 ABS 2 期的计划管理人为博时资本。博时资本（代表招蛇 ABS 2 期）通过深圳市博光产业园管理有限责任公司（以下简称“博光公司”）间接持有招光租赁 100% 股权。招商光明为扩募不动产项目公司招光租赁的原始权益人。

招光租赁批准的经营范围为：园区管理服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务；计算机及通讯设备租赁；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；物业管理。

于 2023 年 6 月 20 日，招光租赁与博光公司签署《吸收合并协议》，并于 2023 年 9 月 25 日完成吸收合并。吸收合并之后，博光公司的主体资格消灭，招光租赁作为合并完成后的存续公司承继博光公司全部资产、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利与义务。招蛇 ABS 2 期直接持有招光租赁 100% 股权。

本基金及其子公司合称“本集团”。

9.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）、中国证监会颁布的

《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

9.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

9.5.4 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。

9.5.4.1 基金的收益分配政策

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，每年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%。

9.5.5 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、国务院令第 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》、财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及招蛇 ABS 的主要税项列示如下：

（1）资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

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

（2）对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股票的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

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

本集团内万海大厦、万融大厦、招光租赁适用的主要税种及其税率列示如下：

- 1) 企业所得税，税率为 25%，税基为应纳税所得额。
- 2) 增值税，不同业务税率不同，不动产租赁服务为 9%；物业管理服务为 6%；贷款服务征收率为 3%。税基为应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）；适用简易计税方法时，计税依据为应税行为收入。
- 3) 房产税，税率 1.2%，税基为房屋原值的 70%。
- 4) 土地使用税，税率有 6 元 / 平方米、3 元 / 平方米、2 元 / 平方米三个标准，税基为土地使用面积。
- 5) 城市维护建设税，税率 7%，税基为应纳的增值税税额。
- 6) 教育费附加，税率 3%，税基为应纳的增值税税额。
- 7) 地方教育费附加，税率 2%，税基为应纳的增值税税额。

9.5.6 合并财务报表重要项目的说明

9.5.6.1 货币资金

9.5.6.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	46,611,366.15
其他货币资金	-
小计	46,611,366.15
减：减值准备	-
合计	46,611,366.15

9.5.6.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	46,608,643.15
定期存款	-

其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	2,723.00
小计	46,611,366.15
减：减值准备	-
合计	46,611,366.15

9.5.6.2 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 2026 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	-	-	-
货币市场基金	67,415,095.54	67,415,095.54	-
其他	-	-	-
小计	67,415,095.54	67,415,095.54	-
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 2026 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	67,415,095.54	67,415,095.54	-
----	---------------	---------------	---

9.5.6.3 应收账款

9.5.6.3.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	14,355,361.19
1—2 年	150,569.66
2—3 年	14,577.01
3 年以上	2,471,147.93
小计	16,991,655.79
减：坏账准备	2,637,413.99
合计	14,354,241.80

9.5.6.3.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	2,459,451.33	14.47	2,459,451.33	100.00	0.00
按组合计提预期信用损失的应收账款	14,532,204.46	85.53	177,962.66	1.22	14,354,241.80
合计	16,991,655.79	100.00	2,637,413.99	15.52	14,354,241.80

9.5.6.3.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
租户	2,459,451.33	2,459,451.33	100.00	涉及诉讼、列入失信人名单
合计	2,459,451.33	2,459,451.33	100.00	—

9.5.6.3.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提预期信用损失的应收账款	14,532,204.46	177,962.66	1.22%
合计	14,532,204.46	177,962.66	1.22%

9.5.6.3.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 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	1,549,255.33	910,196.00	-	-	-	2,459,451.33
按组合计提预期信用损失的应收账款	522,059.43	111,001.23	455,098.00	-	-	177,962.66
合计	2,071,314.76	1,021,197.23	455,098.00	-	-	2,637,413.99

9.5.6.3.6 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
租户 1	910,196.00	5.36%	910,196.00	0.00
租户 2	645,393.25	3.80%	645,393.25	0.00
租户 3	436,768.64	2.57%	8,735.37	428,033.27
租户 4	413,101.79	2.43%	411,807.00	1,294.79
租户 5	411,807.00	2.42%	272.34	411,534.66
合计	2,817,266.68	16.58%	1,976,403.96	840,862.72

9.5.6.4 投资性房地产

9.5.6.4.1 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	350,295,450.56	-	-	350,295,450.56
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	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-

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
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	395,827,632.68	-	-	395,827,632.68
三、减值准备				
1.期初余额	35,819,875.74	-	-	35,819,875.74
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	35,819,875.74	-	-	35,819,875.74
四、账面价值				
1.期末账面价值	3,268,352,491.58	-	-	3,268,352,491.58
2.期初账面价值	3,313,884,673.70	-	-	3,313,884,673.70

注：本基金之子公司万海大厦作为抵押人，以万海大厦已办理产权证书的房产及土地使用权作为抵押物，向借款银行提供财产抵押担保。同时万海大厦作为出质人，以万海大厦产生的租金收入质押给借款银行，并授权借款银行办理应收账款质押登记。万海大厦已于 2026 年 1 月 15 日完成借款的提款并置换原并购贷款。

9.5.6.5 商誉

9.5.6.5.1 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	
万融大厦、万海 大厦	15,788,435.52	-	-	15,788,435.52
招光租赁	94,306,239.66	-	-	94,306,239.66
合计	110,094,675.18	-	-	110,094,675.18

9.5.6.5.2 商誉减值准备

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
		计提	处置	
招光租赁	56,034,028.88	-	-	56,034,028.88
合计	56,034,028.88	-	-	56,034,028.88

9.5.6.5.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本集团在进行减值测试时，经比较项目公司的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值，采用公允价值减去处置费用后的净额确认可回收金额，累计计提减值准备 56,034,028.88 元，本期未计提减值。确认可回收金额的关键参数为市场同类资产交易价格。

9.5.6.6 递延所得税资产和递延所得税负债

9.5.6.6.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 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	-	-
内部交易未实现利润	-	-
信用减值准备	2,166,096.35	541,524.08
可抵扣亏损	17,866,309.13	4,466,577.28
合计	20,032,405.48	5,008,101.36

9.5.6.6.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 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	-	-
公允价值变动	-	-

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
收入按照直线法核算	7,117,875.17	1,779,468.79
投资性房地产账面价值 与计税基础的差异	498,585,883.95	124,646,470.95
合计	505,703,759.12	126,425,939.74

9.5.6.6.3 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	5,008,101.36	-	5,008,101.36	-
递延所得税负债	-5,008,101.36	121,417,838.38	-5,008,101.36	132,800,883.92

9.5.6.7 其他资产

9.5.6.7.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
待抵扣进项税	25,816,875.70
预付账款	166,801.47
合计	25,983,677.17

9.5.6.8 应付账款

9.5.6.8.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
应付工程款	3,119,206.31
合计	3,119,206.31

9.5.6.8.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
深圳市赛为智能股份有限公司	632,769.82	尚未到支付期限
深圳市万晟建设管理有限公司	316,200.00	尚未到支付期限
合计	948,969.82	—

9.5.6.9 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	2,225,617.82
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	116,769.44
教育费附加	83,406.77
房产税	6,067,879.79
土地使用税	103,895.64
土地增值税	-
其他	-
合计	8,597,569.46

9.5.6.10 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2026 年 6 月 30 日
质押借款	292,231,500.00
抵押借款	-
保证借款	-
信用借款	-
未到期应付利息	260,250.83
合计	292,491,750.83

注：系以本基金持有的子公司万海大厦股权为质押且由本基金之子公司万海大厦以其投资性房地产提供抵押的借款。借款期限为 180 个月，借款采用浮动利率，合同期内的利率按照全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上 LPR 减 60 个基点（BPs）确定，以 3 个月

为浮动周期进行浮动。万海大厦已于 2026 年 1 月 15 日完成借款的提款并置换原并购贷款。

9.5.6.11 其他负债

9.5.6.11.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
其他应付款	43,950,588.93
预收账款	912,941.66
待转销项税	640,608.77
合计	45,504,139.36

9.5.6.11.2 预收款项

9.5.6.11.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租金	912,941.66
合计	912,941.66

9.5.6.11.3 其他应付款

9.5.6.11.3.1 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 2026 年 6 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	38,473,358.27
预提费用	948,035.79
其他	4,529,194.87
合计	43,950,588.93

9.5.6.11.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
万海大厦项目各承租人	10,709,703.56	押金保证金

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
万融大厦项目各承租人	7,766,043.90	押金保证金
招光物业项目各承租人	11,166,559.29	押金保证金
合计	29,642,306.75	—

9.5.6.12 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

9.5.6.13 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

9.5.6.14 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	-305,138,984.51	-	-305,138,984.51
本期利润	19,418,634.17	-	19,418,634.17
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	-32,827,929.51	-	-32,827,929.51
本期末	-318,548,279.85	-	-318,548,279.85

9.5.6.15 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期			
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日			
	万海大厦	万融大厦	光明加速器二期 项目	合计
营业收入	-	-	-	-
租赁收入	26,810,269.24	18,915,071.95	24,105,936.70	69,831,277.89
其他业务收入	3,468,879.84	3,128,443.89	4,640,422.56	11,237,746.29
合计	30,279,149.08	22,043,515.84	28,746,359.26	81,069,024.18
营业成本	-	-	-	-
租赁折旧成本	17,192,121.24	11,966,531.46	16,373,529.42	45,532,182.12
其他业务成本	4,361,500.93	3,132,861.50	4,023,289.54	11,517,651.97
合计	21,553,622.17	15,099,392.96	20,396,818.96	57,049,834.09

9.5.6.16 投资收益

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
货币市场基金分红收入	525,398.64
合计	525,398.64

9.5.6.17 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,667,238.80
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	367,975.31
教育费附加	262,839.51
房产税	6,067,879.79

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
土地使用税	103,895.64
土地增值税	-
印花税	117,110.44
其他	-
合计	8,586,939.49

9.5.6.18 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	1,078.00
利息支出	4,374,616.63
利息收入	-45,060.49
其他	-
合计	4,330,634.14

9.5.6.19 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	566,099.23
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	566,099.23

9.5.6.20 其他费用

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
审计费	262,821.05

评估费	95,707.37
其他	61,791.73
合计	420,320.15

9.5.6.21 营业外收入

9.5.6.21.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 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	-
退租赔偿收入	661,785.51
其他	-
合计	661,785.51

9.5.6.22 所得税费用

9.5.6.22.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	-11,383,045.54
合计	-11,383,045.54

9.5.6.22.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	8,035,588.63

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
按法定/适用税率计算的所得税费用	-13,289,961.48
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	1,906,915.94
合计	-11,383,045.54

9.5.6.23 现金流量表附注

9.5.6.23.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
收到的保证金、押金、意向金	3,856,897.69
其他	1,868,124.06
合计	5,725,021.75

9.5.6.23.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
支付管理费及托管费	6,788,301.82
支付或退还押金、保证金	2,307,942.81
支付专业服务费	378,000.00
其他	1,844,546.76
合计	11,318,791.39

9.5.6.24 现金流量表补充资料

9.5.6.24.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期
	2026年1月1日至2026年6月30日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	19,418,634.17
加：信用减值损失	566,099.23
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	42,981.16
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）	4,374,616.63
投资损失（收益以“-”号填列）	-525,398.64
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
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）	10,930,539.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,519,036.97
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	75,475,645.12
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资	

项目	本期
	2026年1月1日至2026年6月30日
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	46,608,643.15
减：现金的期初余额	11,307,111.61
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	35,301,531.54

9.5.6.24.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期
	2026年1月1日至2026年6月30日
一、现金	46,608,643.15
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	46,608,643.15
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	46,608,643.15
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	-

9.5.7 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

9.5.8 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

9.5.8.1 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。

9.5.8.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无须披露的或有事项。

9.5.8.3 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。

9.5.9 关联方关系

9.5.9.1 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。

9.5.9.2 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(以下简称“博时基金”)	基金管理人
博时资本管理有限公司(以下简称“博时资本”)	资产支持证券管理人
招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”)	基金托管人
招商证券股份有限公司(以下简称“招商证券”)	基金管理人的股东
深圳市招商创业有限公司	基金运营管理公司、原始权益人的子公司
深圳市招商物业管理有限公司	基金物业管理公司、原始权益人的子公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商蛇口”)	原始权益人、基金份额持有人
招商局光明科技园有限公司(以下简称“招商光明”)	招光租赁的原始权益人、基金份额持有人、万融大厦和万海大厦的原始权益人(“招商蛇口”)的子公司
深圳海勤工程管理有限公司	原始权益人控股股东的集团内子公司
招商海达保险经纪有限公司	原始权益人控股股东的集团内子公司

9.5.10 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

无。

9.5.10.1 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 2026年1月1日至2026年6 月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
深圳市招商创 业有限公司	运营管理费	3,985,423.89	4,072,747.67
深圳市招商物 业管理有限公 司	物业管理费	7,718,275.11	8,767,850.79
合计	—	11,703,699.00	12,840,598.46

9.5.10.2 关联租赁情况

9.5.10.2.1 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
招商银行 股份有限 公司	办公楼租赁	655,486.24	655,486.26
深圳海勤 工程管理 有限公司	办公楼租赁	849,398.17	808,947.71
招商海达 保险经纪 有限公司	办公楼租赁	641,400.00	622,711.92
合计	—	2,146,284.41	2,087,145.89

9.5.10.3 关联方报酬

9.5.10.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年 6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	3,058,129.36	3,198,214.88
其中：固定管理费	2,286,461.44	2,349,611.68
浮动管理费	771,667.92	848,603.20

支付销售机构的客户维护费	-	-
--------------	---	---

注：1. 固定管理费

按本基金最近一期年度报告披露的基金净资产×0.15%的年费率计提，逐日累计至每年年末，按年支付。其计算公式为：

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

H 为每日计提的基金管理费

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

2. 浮动管理费

支付的浮动管理费以本基金当年可供分配金额（基金管理费前）×1.20%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。

9.5.10.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月 30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	228,646.07	234,961.53

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

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

H 为每日应计提的基金托管费

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

9.5.10.4 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

9.5.10.5 各关联方投资本基金的情况

9.5.10.5.1 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							
2026 年 1 月 1 日至 2026 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 证券	3,890,883.00	0.27%	10,797,559.00	-	3,971,813.00	10,716,629.00	0.75%
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	458,652,760.00	32.27%	10,797,559.00	-	3,971,813.00	465,478,506.00	32.75%
上年度可比期间							
2025 年 1 月 1 日至 2025 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 证券	1,200,096.00	0.08%	9,270,098.00	-	3,816,566.00	6,653,628.00	0.47%
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	455,961,973.00	32.08%	9,270,098.00	-	3,816,566.00	461,415,505.00	32.47%

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。

9.5.10.6 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期		上年度可比期间	
	2026年1月1日至2026年6月30日		2025年1月1日至2025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	46,611,366.15	19,982.83	13,475,166.86	7,599.03

合计	46,611,366.15	19,982.83	13,475,166.86	7,599.03
----	---------------	-----------	---------------	----------

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。

9.5.10.7 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

9.5.10.8 其他关联交易事项的说明

无。

9.5.11 关联方应收应付款项

9.5.11.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 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	深圳市招商物业管理有限公司	-	-	325,593.37	-
预付款项	招商局光明科技园有限公司	-	-	253,600.82	-
预付款项	深圳市招商物业管理有限公司	147,064.43	-	43,549.32	-
合计	—	147,064.43	-	622,743.51	-

9.5.11.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
长期借款	招商银行	292,491,750.83	294,014,095.83
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	4,378,720.20	1,380,222.25
应付管理人报酬	博时基金	2,168,247.35	4,465,360.46
应付管理人报酬	博时资本	889,882.01	1,846,318.79
应付托管费	招商银行	228,646.07	476,622.57
合计	—	300,157,246.46	302,182,619.90

9.5.12 期末基金持有的流通受限证券

9.5.12.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

9.5.12.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

9.5.12.2.1 银行间市场债券正回购

无。

9.5.12.2.2 交易所市场债券正回购

无。

9.5.13 收益分配情况

9.5.13.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份 额分红数	本期收益分 配合计	本期收益分配 占可供分配金 额比例 (%)	备注
1	2026-04-17	2026-04-17	0.2310	32,827,929.51	27.22%	-
合计				32,827,929.51	-	-

注：场外除息日为 2026 年 4 月 17 日，场内除息日为 2026 年 4 月 20 日。本基金 2025 年度的累计可供分配金额为人民币 120,616,413.57 元，此次分红为 2025 年度第三次分红，本次分红比例为 27.22%。

9.5.13.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

9.5.14 金融工具风险及管理

9.5.14.1 信用风险

本基金在存续期内通过不动产资产支持证券投资于不动产项目，以获取不动产项目收益为目标，主动运营管理不动产项目。本基金的现金流波动与不动产项目的租赁市场情况相关，风险收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。本基金在日常经营活动中面临的风险主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本基金将主要通过投资专项计划穿透取得不动产项目完全所有权，基金管理人主动履行不动产项目运营管理职责，以获取不动产项目运营收入等稳定现金流及不动产资产增值为主要目的。

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

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

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

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

于 2026 年 6 月 30 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级（2025 年 12 月 31 日：同）

9.5.14.2 流动性风险

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

于资产负债表日本集团财务报表中列示的现金反映了本集团所持有的流动性储备。本集团除长期借款外（未折现借款本金金额 292,231,500.00 元，借款期限为 180 个月，借款采用浮动利率，合同期内的利率按照全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上 LPR 减 60 个基点（BPs）确定，以 3 个月为浮动周期进行浮动。），其他各项金融负债的到期日均在一年以内（2025 年 12 月 31 日：未折现借款本金金额 293,700,000.00 元，借款利率为 3.5%并按季度付息，已于 2026 年 1 月 15 日完成借款的提款并置换原并购贷款）。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

9.5.14.3 市场风险

（a） 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

（b） 利率风险

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

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

式作出决策。

于 2026 年 6 月 30 日，本集团以公允价值计量的生息资产占本集团净资产的比例为 2.24%（2025 年 12 月 31 日：2.71%）。如果其他因素保持不变，因此市场利率的变化对本集团

无重大影响。

（c）其他价格风险

其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。于 2026 年 6 月 30 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险（2025 年 12 月 31 日：同）。

9.5.15 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。

9.5.16 个别财务报表重要项目的说明

9.5.16.1 货币资金

9.5.16.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	3,280,288.30
其他货币资金	-
小计	3,280,288.30
减：减值准备	-
合计	3,280,288.30

9.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	3,279,969.40

定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	318.90
小计	3,280,288.30
减：减值准备	-
合计	3,280,288.30

9.5.16.2 长期股权投资

9.5.16.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 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	189,528,358.93	3,133,106,141.07
合计	3,322,634,500.00	189,528,358.93	3,133,106,141.07

9.5.16.2.2 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
招蛇 ABS 1 期	2,078,800,000.00	-	-	2,078,800,000.00	-	65,707,638.90
招蛇 ABS 2 期	1,243,834,500.00	-	-	1,243,834,500.00	-	123,820,720.03
合计	3,322,634,500.00	-	-	3,322,634,500.00	-	189,528,358.93

§10 基金份额持有人信息

10.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 日

持有人户数（户）	户均持有的 不动产基金 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 （%）
72,959	19,478.49	1,325,918,870.00	93.30	95,211,996.00	6.70
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的 不动产基金 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 （%）
78,888	18,014.54	1,320,823,290.00	92.94	100,307,576.00	7.06

10.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 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	288,000,000.00	20.27
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	东方证券股份有限公司	63,025,488.00	4.43
4	招商局光明科技园有限公司	62,535,703.00	4.40
5	中国东方资产管理股份有限公司	56,354,795.00	3.97
6	北京首钢基金有限公司	41,893,590.00	2.95
7	浙商证券股份有限公司	41,698,544.00	2.93
8	上海合晟资产管理股份有限公司—合晟同晖 7 号私募证券投资基金	31,581,036.00	2.22
9	鼎和财产保险股份有限公司—自有资金	25,689,598.00	1.81
10	申万宏源证券有限公司	25,081,911.00	1.76
合计		725,860,665.00	51.07

上年度末			
2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	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	东方证券股份有限公司	63,025,488.00	4.43
4	中国东方资产管理股份有限公司	56,354,795.00	3.97
5	上海合晟资产管理股份有限公司—合晟同晖 7 号私募证券投资基金	46,047,190.00	3.24
6	申万宏源证券有限公司	42,926,469.00	3.02
7	浙商证券股份有限公司	42,679,083.00	3.00
8	北京首钢基金有限公司	41,893,590.00	2.95
9	上海金锝私募基金管理有限公司—金锝尧典 28 号私募证券投资基金	26,052,292.00	1.83
10	上海金锝私募基金管理有限公司—金锝诚意精心 9 号证券投资私募基金	25,649,495.00	1.80
合计		542,628,402.00	38.17

10.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末			
2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	招商局光明科技园有限公司	104,226,174.00	7.33
合计		104,226,174.00	7.33
上年度末			
2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	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
合计		346,761,877.00	24.40

10.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	33,771.00	0.00%

§11 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日(2021年6月7日)基金份额总额	900,000,000.00
报告期期初不动产基金份额总额	1,421,130,866.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	1,421,130,866.00

§12 重大事件揭示

12.1 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。

12.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

基金管理人于 2026 年 02 月 14 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》，张东先生代任公司首席信息官，王德英先生离任公司副总经理、公司首席信息官。

本报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

12.3 不动产基金投资策略的改变

报告期内本基金投资策略未改变。

12.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金自 2024 年起改聘容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务。

12.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，评估机构未发生改聘，仍为国众联资产评估土地房地产估价有限公司（下称“国众联评估”），本基金按照合同约定向评估机构支付服务费用。国众联评估为本基金首

次提供评估服务的报告时点为 2023 年 12 月 31 日，连续服务年限未超过 3 年。

12.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

本报告期内，信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人不存在涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

12.7 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	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 2026 年上半年投资者关系活动的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-06-30
2	博时基金管理有限公司关于收到博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金原始权益人持续支持基金长期健康发展函件的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-06-30
3	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	2026-06-26
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变更及扩募份额上市申请获得受理的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-06-25
5	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性公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-06-18
6	博时基金管理有限公司关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-06-17
7	博时基金管理有限公司关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金申请变更的进展公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-06-16
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	2026-06-12
9	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性公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-06-12
10	博时基金管理有限公司关于博时招商蛇口	中国证券报、基金管理	2026-06-10

	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性公告	人网站、证监会基金电子披露网站	
11	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	2026-06-09
12	博时基金管理有限公司关于终止中证金牛（北京）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	2026-05-29
13	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	2026-05-27
14	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	2026-05-25
15	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	2026-05-25
16	关于调整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	2026-05-22
17	2025 年度博时基金以股东身份（通过公募基金持股）参与股东大会投票信息披露	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-04-30
18	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2026 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	2026-04-22
19	博时基金管理有限公司关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-04-15
20	博时基金管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况（2025 年度）	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-03-31
21	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 2025 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	2026-03-25
22	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 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	2026-03-14
23	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年房地产评估报告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-03-14
24	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年审计报告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-03-14

25	博时基金管理有限公司关于旗下基金持有的长期停牌股票调整估值方法的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-02-26
26	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	2026-02-14
27	博时基金管理有限公司关于旗下基金持有的长期停牌股票调整估值方法的公告-20260124	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-01-24
28	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 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	2026-01-22
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合同	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-01-19
30	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	2026-01-19
31	关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金置换对外借款进展情况的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-01-19
32	关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金置换对外借款进展情况的公告	中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2026-01-14
33	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金关于二零二五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	2026-01-10

§13 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§14 备查文件目录

14.1 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

14.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

14.3 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

二〇二六年八月二十七日