博时基金
BOSERA FUNDS

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 3 季度报告

2026 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：二〇二六年十月二十七日

§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 2026 年 10 月 23 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。

运营管理机构已对季度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，投资者在做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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

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	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	刘成

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

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日
1.本期收入	40,345,622.25
2.本期净利润	8,397,019.24
3.本期经营活动产生的现金流量净额	18,490,390.86
4. 本期现金流分派率（%）	1.27%
5. 年化现金流分派率（%）	5.09%

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

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	25,844,575.83	0.0182	-
本年累计	77,364,318.19	0.0544	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	51,444,661.85	0.0362	2026 年度第一次分红
本年累计	84,272,591.36	0.0593	2025 年度第三次分红、2026 年第一次分红

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	8,397,019.24	-
本期折旧和摊销	22,787,581.64	-
本期利息支出	2,165,760.15	-
本期所得税费用	-5,691,522.76	-
本期息税折旧及摊销前利润	27,658,838.27	-
调增项		
1 .基础设施项目资产减值准备的变动	44,774.20	-
2 .应收和应付项目的变动	3,329,232.85	-
3 .其他	1,179,292.71	注
调减项		
1 .支付的利息及所得税费用	-2,165,759.92	-
2 .未来合理的相关支出预留	-3,022,509.57	-
3 .其他资本性支出	-1,179,292.71	-
本期可供分配金额	25,844,575.83	-

注：“其他”主要是：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 1,179,292.71 元，未占用本年度的可供分配金额。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本季度可供分配金额较上年同期变化未超过 10%。

3.3.5 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

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 1,082,621.32 元，资产支持专项计划管理人计提管理费 445,247.80 元，基金托管人计提托管费 114,097.48 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 1,829,940.97 元。

§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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 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	171,497.94	174,907.96	-1.95%
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	%	83.69%	85.42%	-2.02%
4	平均出租率	各月末平均实际出租面积/平均可出租面积	%	83.32%	85.20%	-2.21%
5	平均月租金	报告期内月均有效租金单价（含税）	元/平方米	71.86	78.44	-8.39%
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）	622.00	677.00	-8.17%
7	当期租金收缴率	1-本期末欠款/本年累计收入年化	%	96.99%	95.96%	1.07%

注：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，季度平均租金单价同比下降 8.39%，主要系 2025 年 2-3 季度采取了以价换量的新租及稳商措施，对于满足稳商条件的客户，在 2025 年下半年签署补充协议并逐步调整到位。

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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 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	43,676.10	42,497.20	2.77%
3	报告期末出	报告期末实际	%	82.96%	80.72%	2.77%

	租率	出租面积/报告期末可出租面积				
4	平均出租率	各月末平均实际出租面积/平均可出租面积	%	82.33%	80.48%	2.30%
5	平均月租金	报告期内月均有效租金单价（含税）	元/平方米	110.47	117.53	-6.01%
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）	559.00	548.00	2.01%
7	当期租金收缴率	1-本期末欠款/本年累计收入年化	%	97.72%	96.99%	0.75%

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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 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	32,105.90	35,194.98	-8.78%
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	%	77.23%	84.98%	-9.12%
4	平均出租率	各月末平均实际出租面积/平均可出租面积	%	78.01%	84.31%	-7.47%
5	平均月租金	报告期内月均有效租金单价（含税）	元/平方米	99.86	108.74	-8.17%
6	报告期末加权平均剩余	（各租约剩余租期*租约面积	天（取整）	672.00	666.00	0.90%

	租期	之和）/租约总面积				
7	当期租金收缴率	1-本期末欠款/本年累计收入年化	%	96.77%	95.17%	1.68%

注：本项目上半年有 2 个整层客户退租，出租率有一定幅度的下降。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，加大力度转化意向储备客户。

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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 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	95,715.94	97,215.78	-1.54%
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	%	86.47%	87.82%	-1.54%
4	平均出租率	各月末平均实际出租面积/平均可出租面积	%	85.70%	87.74%	-2.33%
5	平均月租金	报告期内月均有效租金单价（含税）	元/平方米	44.65	50.52	-11.62%
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）	634.00	738.00	-14.09%
7	当期租金收缴率	1-本期末欠款/本年累计收入年化	%	96.36%	95.53%	0.87%

4.1.4 其他运营情况说明

截至报告期末，万海大厦租户总数量为 133 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 88.81%。万融大厦总租户数量为 120 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 88.89%。光明加速器二期项目总租户数量为 130 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 80.65%。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	542,507.34	1.61%
2		客户 2	489,308.25	1.45%
3		客户 3	446,320.17	1.32%
4		客户 4	436,899.09	1.29%
5		客户 5	362,662.38	1.07%
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	1,139,416.53	3.38%
2		客户 2	329,135.79	0.98%
3		客户 3	327,743.13	0.97%
4		客户 4	281,790.30	0.83%
5		客户 5	261,481.65	0.77%
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	1,512,930.27	4.48%
2		客户 2	628,122.93	1.86%
3		客户 3	551,606.43	1.63%
4		客户 4	393,280.37	1.17%
5		客户 5	333,550.47	0.99%

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

不涉及。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1不动产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	3,443,653,839.02	3,635,561,654.89	-5.28%
2	总负债	2,729,764,234.44	2,774,168,117.47	-1.60%
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	39,407,925.57	43,456,623.11	-9.32%
2	营业成本/费用	6,507,237.73	6,055,372.60	7.46%
3	EBITDA	30,465,221.21	34,189,893.92	-10.89%

4.2.2 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	报告期末金额（元）	上年末金额（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	报告期末金额（元）	上年末金额（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	报告期末金额（元）	上年末金额（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。

4.2.3 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

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		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	13,178,818.69	88.41%	13,705,948.28	88.64%	-3.85%
2	物业收入	1,728,268.81	11.59%	1,755,821.12	11.36%	-1.57%
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	14,907,087.50	100.00%	15,461,769.40	100.00%	-3.59%

项目公司名称：2 深圳市万融大厦管理有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		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	8,913,274.98	85.14%	10,450,755.48	86.87%	-14.71%
2	物业收入	1,555,672.91	14.86%	1,579,274.21	13.13%	-1.49%
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	10,468,947.89	100.00%	12,030,029.69	100.00%	-12.98%

项目公司名称：3 深圳市招光物业租赁有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		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	11,658,275.21	83.08%	13,504,802.93	84.59%	-13.67%
2	物业收入	2,373,614.97	16.92%	2,460,021.09	15.41%	-3.51%
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	14,031,890.18	100.00%	15,964,824.02	100.00%	-12.11%

4.2.4 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

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		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	511,450.27	17.72%	103,101.46	4.56%	396.07%
2	物业成本	1,636,085.13	56.67%	1,398,064.32	61.88%	17.03%
3	运营管理成本	739,493.46	25.61%	758,328.02	33.56%	-2.48%
4	其他成本/费用	-	-	-	-	-
5	营业成本/费用合计	2,887,028.86	100.00%	2,259,493.80	100.00%	27.77%

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，单个季度同比变动较大属于正常情况，下同。

2、万海物业成本较上年同期增加 17.03%，主要是部分费用在季度间的计提有所浮动，1-9 月累计的物业成本同比基本保持稳定。

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

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		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	127,735.50	7.50%	78,801.23	3.84%	62.10%
2	物业成本	1,069,848.74	62.79%	1,418,222.48	69.16%	-24.56%
3	运营管理成本	506,347.51	29.72%	553,567.78	27.00%	-8.53%
4	其他成本/费用	-	-	-	-	-
5	营业成本/费用合计	1,703,931.75	100.00%	2,050,591.49	100.00%	-16.91%

项目公司名称：3 深圳市招光物业租赁有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		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	-	0.00%	19,810.76	1.14%	-100.00%
2	物业成本	1,332,177.12	69.52%	1,028,534.50	58.93%	29.52%
3	运营管理成本	584,100.00	30.48%	696,942.05	39.93%	-16.19%
4	其他成本/费用	-	-	-	-	-
5	营业成本/费用合计	1,916,277.12	100.00%	1,745,287.31	100.00%	9.80%

注：招光物业成本较上年同期增加 29.52%，主要是部分费用在季度间的计提有所浮动，1-9 月累计物业成本呈下降趋势，降幅为 7.15%。

4.2.5 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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 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	1,202.01	1,320.23
2	毛利润率	毛利润/营业收入	%	80.63%	85.39%
3	息税折旧前净利率	息税折旧前利润/营业收入	%	75.74%	78.70%

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 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	876.50	997.94
2	毛利润率	毛利润/营业收入	%	83.72%	82.95%
3	息税折旧前净利率	息税折旧前利润/营业收入	%	81.53%	77.41%

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 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	1,211.56	1,421.95
2	毛利润率	毛利润/营业收入	%	86.34%	89.07%
3	息税折旧前净利率	息税折旧前利润/营业收入	%	75.82%	79.60%

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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：运营机构发起付款申请，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 5,124.60 万元，较上年同期 5,312.98 万元下降 3.55%。经营活动现金流流出主要包括应付房产税、增值税等税费、维修费、佣金、运营管理费等成本支出、支付押金等，本报告期内，经营性现金流出合计 1,373.71 万元，较上年同期 1,215.72 万元增长 13.00%，主要是季度间的成本支出时间有差异，项目公司 1-9 月累计的经营性现金流出同比总体呈下降趋势，同比下降 12.90%。

4.3.2 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例超过 10%的情况。

4.3.3 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，租金单价有所下调，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。

§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

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	196,740.60	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	196,740.60	100.00

5.2 其他投资情况说明

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。

§6 不动产基金主要负责人员情况

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	2021-0	-	15.8	刘玄先生于2010年至2015	刘玄先生，硕

	经理	6-07			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 年起负责博时招蛇产园 REIT 的运营管理。	士。2010 年起先后在深圳市戴德梁行土地及房地产评估有限公司、平安信托、博时资本工作。2021 年加入博时基金管理有限公司。现任博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(2021 年 6 月 7 日—至今)的基金经理。
王翘楚	基金经理	2021-06-07	-	14.0	王翘楚女士于 2012 年至 2015 年期间参与了贵州公路、成自泸高速、四川成德绵高速、沧州路桥等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园 REIT 的运营管理。	王翘楚女士，硕士。2012 年起先后在华润集团、博时资本工作。2020 年加入博时基金管理有限公司。现任博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(2021 年 6 月 7 日—至今)的基金经理。
李慧娟	基金经理	2025-10-17	-	9.9	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	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

					“博时蛇口产园 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、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。	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。

§7 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	1,421,130,866.00
报告期期间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

§8 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

基金管理人未持有本基金。

§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。“创造财富，共赴未来”是公司的使命。公司的投资理念是“投资价值发现者”。截至 2026 年 9 月 30 日，博时基金管理有限公司共管理 406 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 16,913 亿元人民币，

剔除货币基金后，博时基金管理有限公司公募资产管理总规模逾 6,744 亿元人民币，累计分红逾 2,335 亿元人民币，是目前我国资产管理规模领先的基金公司之一。

§10 备查文件目录

10.1 备查文件目录

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

2、《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

3、《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

4、基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程

5、博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金各年度审计报告正本

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

10.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

10.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查询，也可按工本费购买复印件

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人博时基金管理有限公司

博时一线通：95105568（免长途话费）

博时基金管理有限公司

二〇二六年十月二十七日