# 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

## 2025 年 12 月 31 日

基金管理人：博时基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年三月十四日

# §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。本年度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 3 月 12 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。

运营管理机构已对本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。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺 。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 1.2 目录

# §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<br>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。<br>（二）基金的融资策略<br>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。<br>（三）固定收益投资策略<br>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：本基金于 2025 年 4 月 17 日发布了拟第二次扩募并新购入不动产项目的公告，并披露了《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草案》和《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金第二次扩募方案草案》，目前第二次扩募的项目正在进行监管审核。

### 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 | 容诚会计师事务所(特殊普通合伙) | 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26 |
| 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 | 国众联资产评估土地房地产估价有限公司 | 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1C618 |

### 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 |
| 登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址 | https://www.bosera.com |
| 不动产基金年度报告备置地点 | 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 | 2025 年 | 2024 年 | 2023 年 |
|---|---|---|---|
| 本期收入 | 181,322,141.94 | 210,661,539.89 | 180,779,266.89 |
| 本期净利润 | -15,632,572.90 | 51,414,929.10 | 71,399,678.06 |
| 本期经营活动产生的现金流量净额 | 131,618,815.41 | 131,942,463.96 | 134,009,637.52 |
| 本期现金流分派率（%） | 4.51% | 4.94% | 5.08% |
| 年化现金流分派率（%） | 4.51% | 4.94% | 5.08% |
| **期末数据和指标** | **2025 年末** | **2024 年末** | **2023 年末** |
| 期末不动产基金总资产 | 3,500,054,065.68 | 3,686,882,315.25 | 3,802,134,972.44 |
| 期末不动产基金净资产 | 3,017,800,392.70 | 3,158,776,035.62 | 3,253,594,801.92 |
| 期末不动产基金总资产与净资产的比例（%） | 115.98% | 116.72% | 116.86% |
| 内部收益率（%） | - | - | - |

注：2024 年度、2025 年度净利润同比下降，主要是 2024 年度、2025 年度分别计提了 2,046.03 万元、7,139.36 万元的资产减值损失，减值损失不影响本基金的可供分配金额。

## 3.2 其他财务指标

单位：人民币元

| 数据和指标 | 2025 年 | 2024 年 | 2023 年 |
|---|---|---|---|
| 期末不动产基金份额净值 | 2.1235 | 2.2227 | 2.2894 |
| 期末不动产基金份额公允价值参考净值 | 2.1173 | 2.2665 | 2.3451 |

## 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 | 120,616,413.57 | 0.0849 | - |
| 2024 年 | 141,627,991.95 | 0.0997 | - |
| 2023 年 | 118,196,631.74 | 0.0832 | - |
| 2022 年 | 86,611,719.23 | 0.0962 | - |

#### 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 | 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 年度 | 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 年度 | 103,711,497.68 | 0.0875 | 包含 2022 年度第二次分红、2023 年度第一次分红 |
| 2022 年度 | 78,029,047.04 | 0.0867 | 包含 2021 年度第二次分红、2022 年度第一次分红 |

### 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 | -15,632,572.90 | - |
| 本期折旧和摊销 | 91,150,326.56 | - |
| 本期利息支出 | 10,470,425.01 | - |
| 本期所得税费用 | -32,030,157.37 | - |
| 本期息税折旧及摊销前利润 | 53,958,021.30 | - |
| 调增项 | | |
| 1.应收和应付项目的变动 | 1,334,398.99 | - |
| 2.不动产项目资产减值准备的变动 | 72,109,392.96 | 注 1 |
| 3.未来合理的相关支出预留 | 3,691,762.83 | 注 2 |
| 4.其他 | 3,000,000.00 | 注 3 |
| 调减项 | | |
| 1.支付的利息及所得税费用 | -10,477,162.51 | - |
| 2.偿还借款本金支付的现金 | -3,000,000.00 | - |
| 本期可供分配金额 | 120,616,413.57 | - |

注：1、主要包括在净利润计算中已扣减的坏账准备减值、投资性房地产减值及商誉减值，前述资产减值不影响可供分配现金，在本调整项中加回。

2、“未来合理的相关支出预留”为 2025 年度支出的前期已预留的基金管理费、托管费、中介费用、其他运营及税费支出 20,415,266.36 元，2025 年度末为未来支出合理预留的上述费用-15,505,847.32 元，以及 2025 年度为未来支出合理预留的重大资本性支出-1,217,656.21 元。

3、“其他”为使用本基金“以前年度未分配的分红”偿还项目公司万海大厦的借款本金 3,000,000.00 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

本年度可供分配金额较上年同期下降 2,101.16 万元，降幅为 14.84%，主要系两方面因素：相较于 2024 年同期的出租率水平处于较高位，本期各不动产项目平均出租率均有所下降，同时受宏观经济下行影响，各不动产项目平均租金单价均出现了一定程度的下降，导致项目公司营业收入同比下降 2,896.87 万元，降幅为 13.98%；同时，通过基金管理人与运营管理机构积极采取有效措施，本期营业成本进一步节约并有效提升回款率，在一定程度上缓释了营业收入下降金额较大对可供分配金额的影响。目前光明加速器二期项目 2025 年下半

年的市场活跃度已有所改善，基金管理人将继续联合运营管理机构采取更灵活的招商策略，争取尽快实现出租率水平的回升。

#### 3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，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、运营管理机构的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 4,465,360.46 元，资产支持专项计划管理人计提管理费 1,846,318.79 元，基金托管人计提托管费 476,622.57 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 7,667,324.05 元。

### 3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

本报告期内，运营管理机构未发生业绩奖励或惩罚的情况。

## 3.5 报告期内资本性支出使用情况

未涉及。

## 3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

未涉及。

## 3.7 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。

## 3.8 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“10.5.10 关联方关系”部分。

## 3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

受宏观经济下行影响，本基金不动产项目的估值有所下降，基于谨慎性原则，于本报告期末本基金对不动产项目原值、基金发行时产生的商誉进行减值测试，具体情况如下：

本报告期内，投资性房地产减值为 3,581.99 万元，占本基金投资性房地产年末账面价值的 1.07%。其中：万海大厦减值 885.44 万元，占该项目年末账面价值的 0.66%；光明加速器二期项目减值 2,696.55 万元，占该项目年末账面价值的 2.48%。因资产减值转回的递延所得税负债为895.50万元，最终投资性房地产减值对本期损益的税后影响为2,686.49万元。

光明加速器二期项目收购产生的商誉发生商誉减值约 3,557.37 万元，减值后本报告期末本基金剩余的商誉价值为 5,406.06 万元。商誉减值主要包括：（1）因确认递延所得税负债而形成的商誉随着递延所得税负债的转回而计提的减值损失约 818.68 万元；（2）商誉相关资产组的可回收金额低于其账面价值确认的减值损失约 2,738.69 万元。减值损失不影响本基金的可供分配金额，基金管理人将继续协同运营管理机构持续提升不动产项目资产的运营管理水平，通过维持出租率及平均租金在合理水平，尽可能稳步提升项目盈利能力。

## 3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本报告期内，应收账款信用减值损失增加 71.58 万元，因部分历史欠款客户应收账款账

龄增加，信用减值损失有所增加。

### 3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

未涉及。

### 3.12 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，不动产项目周边新增竞争性项目情况如下：

首发资产方面，本报告期内万海、万融项目周边2024年新增的创享大厦平均租金单价约为90元/平方米/月（毛坯），2025年出租率约为80%左右，目前出租率较高、剩余可租赁面积较少，对首发资产后续经营的影响较小。

首扩资产方面，本报告期内光明项目区域内新增竞争性项目3个，其中：

光明科技园A5栋工业上楼项目于2025年9月入市，可出租面积5.5万平方米，标准层面积3,000-3,500平方米，租金定价为55元/平方米，目前出租率25%。A5栋工业上楼项目为毛坯交付，租金单价较标准厂房高，且标准层面积较大，适合3000平方米及以上的公司总部选址，运营管理机构将避免同质化竞争。

明湖智谷产业园位于深圳市光明区塘学路与罗群围大道交叉口，是深圳市首个平方公里级“TOD+产业+社区+生态”综合开发项目，以智能传感器产业为核心，聚焦人工智能、高端装备制造及科技服务业；项目分两期开发，目前已建成一期于2025年下半年交付，一期总建面约26万平方米，由区工信局认定为“智能传感与人工智能特色产业创建园”，目前科

研生产型厂房租金约 25-30 元/平方米/月，管理费 5 元/平方米/月，目前出租率约为 30%；该项目距离首扩资产约 7 公里，道路交通及公共交通条件较首扩资产有较大差异，直接竞争关系不强。

光明天安云谷一期于 2022 年底开始销售、2025 年交付，目前陆续由业主放租，其中产研办公销售价格 1.1-1.4 万元/平方米，目前租金约 45 元/平方米/月，管理费 12 元/平方米/月，目前出租率约 50%；该项目距离首扩资产约 8 公里，道路交通及公共交通条件较首扩资产有较大差异，且为散售物业，直接竞争关系不强。

**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（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日） | 上年同期（2024 年 1 月 1 日 -2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 年 12 月 31 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 | 204,758.59 | 204,758.59 | 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 | 179,846.93 | 186,329.34 | -3.48% |
| 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 | % | 87.83% | 91.00% | -3.48% |
| 4 | 平均出租率 | 各月末平均实际出租面积/平均可出租面积 | % | 86.94% | 92.62% | -6.13% |
| 5 | 平均月租金 | 报告期内月均有效租金单价（含税） | 元/平方米 | 77.86 | 86.41 | -9.89% |
| 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） | 651 | 542 | 20.16% |
| 7 | 当期租金收缴率 | 1-本期末欠款/本年累计收入年化 | % | 99.13% | 98.68% | 0.45% |

注：1、本基金项目平均出租率指标较上年同期有所下降，但 4 季度环比有所回升。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，本年度各项目的平均有效租金单价均有所下降。基金管理人已联合运营管理机构采取更灵活的租赁策略，力争出租率维持在合理水平。

2、本报告期内加权平均剩余租期同比增长 20.16%，主要是由于光明加速器二期项目本年度与部分客户完成了 4-5 年期的续租合同签署。

### 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（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日） | 上年同期（2024 年 1 月 1 日 -2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 年 12 月 31 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 | 44,173.83 | 49,308.23 | -10.41% |
| 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 | % | 83.91% | 93.66% | -10.41% |
| 4 | 平均出租率 | 各月末平均实际出租面积/平均可出租面积 | % | 83.95% | 92.95% | -9.68% |
| 5 | 平均月租金 | 报告期内月均有效租金单价（含税） | 元/平方米 | 120.07 | 124.68 | -3.70% |
| 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） | 554 | 539 | 2.78% |
| 7 | 当期租金收缴率 | 1-本期末欠款/本年累计收入年化 | % | 98.59% | 99.40% | -0.82% |

注：万海大厦受上半年几个整层客户到期退租搬迁至自有物业或经营不善提前退租，且未能及时找到新客户去化影响，平均出租率下降 9.68 个百分点，周边市场竞争激烈，整层

客户去化周期相对较长。

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（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日） | 上年同期（2024 年 1 月 1 日 -2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 年 12 月 31 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 | 41,417.87 | 41,417.87 | 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 | 35,693.27 | 36,845.61 | -3.13% |
| 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 | % | 86.18% | 88.96% | -3.13% |
| 4 | 平均出租率 | 各月末平均实际出租面积/平均可出租面积 | % | 85.09% | 92.42% | -7.93% |
| 5 | 平均月租金 | 报告期内月均有效租金单价（含税） | 元/平方米 | 109.51 | 114.81 | -4.62% |
| 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） | 596 | 675 | -11.70% |
| 7 | 当期租金收缴率 | 1-本期末欠款/本年累计收入年化 | % | 99.23% | 99.60% | -0.37% |

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（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日） | 上年同期（2024 年 1 月 1 日 -2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 年 12 月 31 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 | 99,979.83 | 100,175.50 | -0.20% |
| 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 | % | 90.32% | 90.50% | -0.20% |
| 4 | 平均出租率 | 各月末平均实际出租面积/平均可出租面积 | % | 88.11% | 92.62% | -4.87% |
| 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 | 49.64 | 57.52 | -13.70% |
| 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） | 714 | 491 | 45.42% |
| 7 | 当期租金收缴率 | 1-本期末欠款/本年累计收入年化 | % | 99.60% | 97.66% | 1.99% |

注：1、光明加速器二期项目平均月租金同比下降 13.70%，主要系区域市场竞争较激烈的态势下，为稳定租户、保障整体出租率维持在合理水平所进行的市场化调整。

2、本年度加权平均剩余租期同比增长 45.42%，主要系本年度 1-2 季度与部分大租户完成了 4-5 年期的续租合同签署。

#### 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 131 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 89.50%。万融大厦总租户数量为 121 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 90.81%。光明加速器二期项目总租户数量为 131 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 85.00%。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 | 2,219,476.41 | 1.44% |
| 2 | | 客户 2 | 2,158,861.47 | 1.40% |
| 3 | | 客户 3 | 2,115,847.03 | 1.37% |
| 4 | | 客户 4 | 2,036,391.93 | 1.32% |
| 5 | | 客户 5 | 1,796,728.25 | 1.17% |
| **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 | 5,307,768.49 | 3.44% |
| 2 | | 客户 2 | 1,434,784.92 | 0.93% |
| 3 | | 客户 3 | 1,394,259.30 | 0.90% |
| 4 | | 客户 4 | 1,354,086.80 | 0.88% |
| 5 | | 客户 5 | 1,301,190.46 | 0.84% |
| **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 | 6,301,675.68 | 4.09% |
| 2 | | 客户 2 | 2,564,616.74 | 1.66% |
| 3 | | 客户 3 | 2,250,032.77 | 1.46% |
| 4 | | 客户 4 | 2,171,532.49 | 1.41% |
| 5 | | 客户 5 | 2,069,085.95 | 1.34% |

### 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 2025 年，根据国家工业和信息化部的统计，全国范围内国家级高新技术开发区从 2008 年的 54 个增长至 178 个，并依托部分高新区建设了 23 家国家自主创新示范区；“世界一流高科技园区”的试点和示范单位也从 2006 年最早的北京中关村、上海张江、深圳、西安、武汉东湖和成都等 6 个国家高新区，经历 2015 年、2018 年 2 次扩容增加至 10 家。

2025 年，我国产业园区步入深度调整和价值重构的关键阶段，在经济市场化和全球化进程的不断加快、科技创新与产业融合加速发展的背景下，产业园区正在经历从“空间提供者”向“产业赋能者”的深刻转型，运营机构通过不断探索场景创新应用、AI 赋能等新路径，从“空间租赁”迈向“价值共生”的新阶段。

2025 年，产业园区的市场竞争态势具有几个明显的特点：

（1）核心城市回归实体制造，都市工业载体加速升级。

（2）供需关系失衡加剧竞争，租金梯度分化成新常态。

（3）租户需求进一步多元化，对精细化运营要求提升。

2025 年，传统制造领域面临的挑战尤为突出，钢铁、水泥等行业受产能过剩影响持续处于调整通道，与之形成鲜明对比的是科技驱动型产业在市场竞争中展现出强劲的增长韧性，从滚动一年内重点行业产量同比增速来看，工业机器人、集成电路、新能源汽车等新兴赛道表现尤为突出，成为拉动工业经济的重要力量，科技及关联行业已成为园区租赁市场的核心驱动力，且其对不同城市的需求拉动作用呈现出鲜明的产业特色。在“十五五”规划的战略引领下，随着核心技术领域突破的持续推进、地方产业生态的不断完善以及政策环境的日益优化，科技产业有望成为推动经济整体回升、实现发展局势逆转的核心动力，为中国式现代化建设提供强有力的科技支撑。

但需要注意的是，根据目前产业园城市分布较为集中以及产业集中度提升的现状，产业园区仍存在同质化竞争的问题。当众多园区都集中在少数热门产业以及特定城市布局时，容

易出现资源的重复投入和过度竞争，不利于整个产业园区行业的健康、可持续发展。各园区需要深入挖掘自身特色，结合当地资源，打造差异化的产业生态，从产业定位、服务配套等多方面形成独特竞争力，以此来规避同质化带来的风险。

### 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，2025 年，南山区、光明区部分竞品产业园租赁情况如下：

（1）南山区

创享大厦：位于深圳市南山区招商街道沿山路以北、大南山以南，设计理念强调绿色低碳和生态融合。项目规划总建筑面积 8.8 万平方米，包括 1 栋宿舍及 1 栋研发办公楼，其中研发办公面积为 3.8 万平方米。目前毛坯租金均价约 90 元/平方米/月，管理费 15 元/平方米/月，出租率约 80%。

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，整体出租率 75%左右。

花样年美年广场：位于深圳市南山区兴工路 8 号，占地面积 2.95 万平方米，总建筑面积 8.77 万平方米，由 2 栋 11 层、3 栋 13 层建筑组成，标准层层高 3.5 米， 单层面积 1,100-1,400 平方米。目前租金 80-110 元/平方米/月，管理费 8.25 元/平方米/月，出租率 85%-90%左右。

（2）光明区

宝新科技园（邦凯科技园）：位于深圳市光明区光源五路 9 号，占地面积约 12 万平方米，总建筑面积约 55 万平方米，物业类型包括商务写字楼、研发厂房、智慧公寓、星级酒店、休闲商业等。目前办公租金约为 43 元/平方米/月、管理费 12 元/平方米/月，厂房租金

35-40 元/平方米/月、管理费 7 元/平方米/月，整体出租率在 85%-90%左右。

华强创意园：位于深圳市光明区光明街道碧眼社区观光路与科泰路交叉口，占地面积约 23 万平方米，总建筑面积约 80 万平方米，其中写字楼 46 万平方米，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+金融为主导的的开放式文化产城区。目前办公租金约 40-50 元/平方米/月、研发厂房租金约 40-45 元/平方米/月，管理费 8.5 元/平方米/月，整体出租率达 80%左右。

研祥智谷：位于深圳市光明区高新路 11 号，占地面积约 8 万平方米，总建筑面积 24.5 万平方米，项目包括 2 栋 6 层的生产厂房、1 栋 22 层的办公研发楼以及 2 栋 13 层的配套宿舍区。目前办公租金 40-45 元/平方米/月、管理费 14.5 元/平方米/月，厂房租金在 32-38 元/平方米/月、管理费 10 元/平方米/月，整体出租率稳定在 90%左右。

南太云创谷：位于深圳市光明区光明大道 259 号，占地面积约 10 万平方米，建筑面积约 33 万平方米，主要业态涵盖研发办公、人才宿舍及综合配套。目前办公租金 40-45 元/平方米/月、管理费 10 元/平方米/月，整体出租率约 90%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**

2025 年 6 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于深入推进深圳综合改革试点深化改革创新扩大开放的意见》，标志着深圳综合改革试点进入 2.0 时代。这是继 2020 年《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025 年）》后，中央赋予深圳的又一重大改革使命，概括为统筹推进教育科技人才体制机制一体改革，推进金融、技术、数据等赋能实体经济高质量发展，建设更高水平开放型经济新体制，健全科学化、精细化、法治化治理模式，强化组织实施。意见提出健全土地等自然资源管理制度；改革闲置土地处置和收回机制，完善土地闲置费收取标准与闲置时长挂钩政策，创新土地盘活利用方式；加强重大产业项目用地保障。

2025 年 11 月，深圳出台《中共深圳市委关于制定深圳市国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，指出“十五五”时期深圳经济社会发展的主要目标中包括：第三条，加快构建具有深圳特点和深圳优势、具有更强国际竞争力的现代化产业体系，塑造更为强大的发展新动能新优势；第四条，加快建设具有全球重要影响力的产业科技创新中心，引领发展新质生产力。并在第 11 点中明确提出相关措施：积极打造专业化高品质产业园区；打造先进制造业园区，大力推进老旧园区优化升级，为企业提供高品质、低成本、定制化产业空间；推进服务业园区建设，高标准建设深圳软件名园，积极创建国家级广告产业园区；用好深圳国家高新区，建设全球一流高科技园区和产业创新高地；支持和引导服务行业融入园区发展，

引进培育一批高水平园区管理服务运营商，为入园企业提供全链条专业化服务；以街道或更小的单位为基本单元加快推进虚拟园区建设，为企业和个体工商户提供用工、用地、用房、物流、融资、保险、会计、法律、社会事务等一揽子服务。

**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。

2025 年，面对国内外经济环境的复杂变化，深圳坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署以及省委“1310”具体部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，经济实现质的有效提升和量的合理增长，新动能培育壮大，经济韧性愈发凸显。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2025 年深圳全年生产总值（GDP）为 38,731.80 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%。其中，第一产业增加值 28.04 亿元，下降 4.5%；第二产业增加值 14,482.54 亿元，增长 4.1%；第三产业增加值 24,221.22 亿元，增长 6.3%。

根据国众联市场调研报告的相关数据，深圳 2025 年甲级写字楼租赁市场录得新增供应 89 万平方米，较 2024 年有所减少，但市场存量仍处于高位，市场去化压力较大。科技板块需求表现较为强劲，支持整体市场需求表现基本稳定，年度净吸纳量保持在 70 万平方米以上。从租户类型来看，科技板块需求持续发力，全年需求占比约 3 成；金融板块受金融科技类企业活跃度提升影响，需求有所回升，以 16.5%的占比居第二；零售贸易需求热度延续，超越专业服务成为第三大需求来源。截至 2025 年底，甲级写字楼四季度末空置率环比改善 1.7 个百分点至 26.5%。2025 年，由于部分存量项目大租户预期迁往总部而搬出的计划以及企业降本增效诉求持续的综合影响，多数业主仍采取“抑价换量”的策略，且力度有所加大，市场整体平均租金同比下降至 141.2 元/平方米/月。

受甲级写字楼及整体市场租金下行压力影响，深圳优质产业园租金顶部空间继续承压，整体租金水平持续下行。2025 年，深圳优质产业园市场新增面积约 32 万平方米，净吸纳量约 22 万平方米，整体空置率较上一年末仅小幅上升 0.3 个百分点至 22.1%，市场平均租金较上一年末下降 4%至 84.1 元/平方米/月。在降本增效为主流需求的市场中，调降租金成为关键竞争要素，同时围绕多样化的客户需求，通过提升租期灵活性、放宽退续条件、加速落地合作模式多元化等举措，产业园仍具有一定的竞争优势。

### 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 | 3,635,561,654.89 | 3,768,439,610.07 | -3.53% |
| 2 | 总负债 | 2,774,168,117.47 | 2,817,625,274.62 | -1.54% |
| 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 | 178,185,994.78 | 207,154,720.97 | -13.98% |
| 2 | 营业成本/费用 | 29,591,128.07 | 32,164,204.28 | -8.00% |
| 3 | EBITDA | 137,317,385.13 | 164,662,823.45 | -16.61% |

#### 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 2025 年 12 月 31 日金额（元） | 上年末 2024 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 | 1,383,000,000.00 | -4.77% |
| 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 | 293,700,000.00 | 296,700,000.00 | -1.01% |

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 2025 年 12 月 31 日金额（元） | 上年末 2024 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 | 1,008,000,000.00 | -4.46% |
| 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 2025 年 12 月 31 日金额（元） | 上年末 2024 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 | 1,112,000,000.00 | -7.82% |
| 主要负债科目 | | | | |
| 1 | 长期应付款 | 869,952,563.35 | 869,952,563.35 | 0.00% |

#### 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | | 上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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 | 58,424,673.61 | 88.89% | 67,167,546.37 | 89.25% | -13.02% |
| 2 | 物业收入 | 7,301,843.36 | 11.11% | 8,090,343.22 | 10.75% | -9.75% |
| 3 | 其他收入 | - | - | - | - | - |
| 4 | 营业收入合计 | 65,726,516.97 | 100.00% | 75,257,889.59 | 100.00% | -12.66% |

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | | 上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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 | 42,491,390.81 | 86.36% | 48,382,156.08 | 87.09% | -12.18% |
| 2 | 物业收入 | 6,709,227.12 | 13.64% | 7,169,733.29 | 12.91% | -6.42% |
| 3 | 其他收入 | - | - | - | - | - |
| 4 | 营业收入合计 | 49,200,617.93 | 100.00% | 55,551,889.37 | 100.00% | -11.43% |

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | | 上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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 | 53,299,364.21 | 84.26% | 64,867,752.70 | 84.97% | -17.83% |
| 2 | 物业收入 | 9,959,495.67 | 15.74% | 11,477,189.31 | 15.03% | -13.22% |
| 3 | 其他收入 | - | - | - | - | - |
| 4 | 营业收入合计 | 63,258,859.88 | 100.00% | 76,344,942.01 | 100.00% | -17.14% |

**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 2025 年 1 月 1 日至 2025 | 上年同期 2024 年 1 月 1 日至 | 金额同比变 |
|---|---|---|---|---|

| | | 年 12 月 31 日 | | 2024 年 12 月 31 日 | | 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 | 2,008,826.12 | 18.48% | 2,540,828.08 | 19.77% | -20.94% |
| 2 | 物业成本 | 5,902,504.02 | 54.29% | 6,971,427.82 | 54.24% | -15.33% |
| 3 | 运营管理成本 | 2,960,760.45 | 27.23% | 3,340,628.96 | 25.99% | -11.37% |
| 4 | 其他成本/费用 | - | - | - | - | - |
| 5 | 营业成本/费用合计 | 10,872,090.59 | 100.00% | 12,852,884.86 | 100.00% | -15.41% |

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | | 上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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 | 2,164,684.90 | 24.39% | 1,204,955.49 | 13.43% | 79.65% |
| 2 | 物业成本 | 4,591,889.47 | 51.75% | 5,390,936.91 | 60.08% | -14.82% |
| 3 | 运营管理成本 | 2,117,155.41 | 23.86% | 2,377,177.29 | 26.49% | -10.94% |
| 4 | 其他成本/费用 | - | - | - | - | - |
| 5 | 营业成本/费用合计 | 8,873,729.78 | 100.00% | 8,973,069.69 | 100.00% | -1.11% |

注：本报告期为提升客户体验，万融大厦本年度进行了地下停车场地坪漆翻新，租赁成本同比有所提升，但总体成本控制在年度预算范围内。

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 | 上年同期 2024 年 1 月 1 日至 | 金额同比变 |
|---|---|---|---|---|

| | | 年 12 月 31 日 | | 2024 年 12 月 31 日 | | 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 | 1,032,898.71 | 10.49% | 476,606.77 | 4.61% | 116.72% |
| 2 | 物业成本 | 6,223,000.80 | 63.21% | 6,596,970.54 | 63.81% | -5.67% |
| 3 | 运营管理成本 | 2,589,408.19 | 26.30% | 3,264,672.42 | 31.58% | -20.68% |
| 4 | 其他成本/费用 | - | - | - | - | - |
| 5 | 营业成本/费用合计 | 9,845,307.70 | 100.00% | 10,338,249.73 | 100.00% | -4.77% |

注：本报告期为提升出租率，光明加速器二期项目进行了房屋拆分并加大中介引入力度，租赁成本有所提升，但总体控制在年度预算范围内。

#### 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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 | 5,485.44 | 6,240.50 |
| 2 | 毛利润率 | 毛利润/营业收入 | % | 83.46% | 82.92% |
| 3 | 息税折旧前净利率 | 息税折旧前利润/营业收入 | % | 78.35% | 79.87% |

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 指标数值 | 指标数值 |
| 1 | 毛利润金额 | 营业收入-营业成本 | 万元 | 4,032.69 | 4,657.88 |
| 2 | 毛利润率 | 毛利润/营业收入 | % | 81.96% | 83.85% |
| 3 | 息税折旧前净利率 | 息税折旧前利润/营业收入 | % | 77.78% | 80.06% |

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 | 上年同期 2024 年 1 月 1 日至 |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 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 | 5,341.36 | 6,600.67 |
| 2 | 毛利润率 | 毛利润/营业收入 | % | 84.44% | 86.46% |
| 3 | 息税折旧前净利率 | 息税折旧前利润/营业收入 | % | 75.17% | 78.70% |

### 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 21,430.07 万元，较上年同期 24,973.28 万元下降 14.19%，主要受本期营业收入下降影响。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 8,201.44 万元，较上年同期 8,411.47 万元下降 2.5%。

#### 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，项目出租率有所企稳，但周边市场竞争仍呈现较激烈态势，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；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，2025 年 4 季度项目的出租率总体呈趋稳态势，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

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

借款主体：深圳市万海大厦管理有限公司

借款对象：招商银行股份有限公司深圳分行

借款形式：并购贷款，用于支付股权交易对价

借款金额：人民币 3 亿元整

借款利率：固定利率 3.50%/年

借款起始日：2021 年 6 月 8 日

借款到期日：2026 年 6 月 8 日

增信措施：（1）项目公司万海大厦管理有限公司 100%股权的股权质押担保；（2）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：截至本报告期末，本年度累计偿还利息金额 10,477,162.51 元，本金金额 3,000,000.00 元。

截至本报告期末，累计共计偿还利息金额 48,123,429.17 元，本金金额 6,300,000.00 元。

期末本金余额：人民币 29,370 万元整。

未来还款计划：该笔并购贷款已与招商银行签署协议，于 2026 年 1 月 15 日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。

### 4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本报告期较上年同期借款利率等均保持不变,借款本金减少 300 万元。

### 4.5.3 对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。

#### 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博海产园管理有限责任公司（以下简称“博海公司”）与招商银行股份有限公司深圳分行（以下简称“招商银行”）2021 年 6 月 7 日签署的借款协议（协议编号为：JKHT-BH），借款金额为 300,000,000 元，借款期限为 2021 年 6 月 8 日至 2026 年 6 月 8 日，后因博海公司被深圳市万海大厦管理有限公司（以下简称“万海大厦项目公司”）吸并，债务方转让给万海大厦项目公司，其他条款不变。主要质押、抵押事项如下：

（i）招商蛇口产业园 1 期专项计划将其持有的万海大厦项目公司的 100%股权向招商银行提供股权质押担保；

（ii）万海大厦项目公司将其所持有的不动产项目（万海）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 2025 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 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日，将于 2026 年 3 月 31 日之前完成下一年度续保事宜。

本报告期内，万海大厦项目公共责任保险结案 3 单，合计理赔金额为 9,804.00 元，未发生财产一切险出险事项；光明加速器二期项目公共责任保险结案 2 单，理赔金额为 6,960.00 元，财产一切险结案 1 单，理赔金额为 86,429.89 元；万融大厦未发生出险事项。

## 4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

### 4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

近三年内，本基金不动产项目 2023 年、2024 年经营业绩较为平稳，可供分配金额较《招募说明书》及《扩募招募说明书》预测的完成率分别为 99%、96%，2025 年开始本基金无公示的可供分配金额预测数据，受宏观经济下行影响，可供分配金额较 2024 年同比下降 14.84%，出租率及单价均有所下降，下半年出租率呈回稳趋势，年末项目平均出租率达到 87.83%。

本报告期内，不动产项目合计实现营业收入 17,818.60 万元（包含直线法收入调整

-42.58 万元），同比下降 13.98%，主要是 2024 年本基金各项目出租率处于高位，本年出租率在合理范围内有所波动；同时，受宏观经济下行因素影响，租金单价均有所下降；实际成本支出 2,959.11 万元，同比下降 8.00%，为应对收入下降带来的经营收益影响，运营管理机构对物业管理成本进行了主动压降，项目公司运营管理费用随着收入及 EBITDA 的下降有所减少。

**4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略**

2025 年度经营计划和财务预算以不低于 2024 年 12 月 31 日复估预测的净现金流进行的预算编制。不动产项目合计实现营业收入 17,818.60 万元（包含直线法收入调整-42.58 万元），完成预算的 90.16%；实际成本支出 2,959.11 万元，完成预算的 83.96%，成本控制良好。

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，尽全力保障出租率。拟采取的措施包括但不限于：

1. 精准招商：聚焦主导产业，搭建“产业图谱+客户画像”招商体系，整合多元渠道提升效率。

2. 提升房源适配度：推出精准适配市场需求的户型，基于市场调研与客户反馈，对园区部分房源实施针对性装修改造工程，提升房源品质与市场吸引力。

3. 深化运营：构建客户全生命周期服务，推出续约激励，挖掘存量客户扩租潜力。

4. 灵活适配：动态跟踪市场，调整租金、免租期及租赁产品，提升空间利用率。

5. 成本优化：分类管控各项成本，优化供应商合作，推行数字化工具降本增效。

**4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素**

本基金首发资产万融、万海项目位于广东省深圳市南山区蛇口片区，坐落于蛇口网谷产业园区内，地处粤港澳大湾区地理核心位置；首次扩募资产光明项目位于广东省深圳市光明区凤凰城片区，坐落于招商局智慧城园区内，地处粤港澳大湾区和广深科技创新走廊的重要节点之上。

1、城市经济发展概况

深圳市作为粤港澳大湾区的中心城市之一，积极发挥了作为经济特区、全面性经济中心城市和国家创新型城市的引领作用，经济发展稳中提升，市场主体活力持续激发，新质生产力进一步发展。2025 年，深圳蝉联全国工业第一城，出口蝉联全国首位，晋升“专精特新”第一城，高质量发展取得新成绩新突破。

产业发展方面，工业“压舱石”作用充分显现，规上工业总产值、工业增加值连续四年

保持全国城市“双第一”。其中，规上工业总产值连续七年稳居全国首位，8个工业行业产值超千亿元；规上工业增加值在2024年创下9.7%（近13年以来最高增速）的基础上，仍实现5.4%的增长。截至2025年底，全市专精特新“小巨人”企业共计1,333家，总量和增量均为全国第一；新增国家级制造业单项冠军企业22家，累计总数达117家，居全国城市第二。

产业创新方面，深圳在全国率先以立法形式确立不低于30%的市科技研发资金投向基础研究和应用基础研究，自2020年实施以来，全社会研发投入从1,510.8亿元增长至2,453.1亿元，年均增长达12.9%，总量居全国城市第二位；研发投入强度6.67%，跃居全国城市首位；PCT国际专利申请量连续22年居全国城市第一；深港穗科技集群在《全球创新指数》排名中跃居首位。

2、资产所在区域概况

（1）南山区

南山区是深圳市重要的市辖区之一，是深圳市城市主中心，具备经济中心、科技中心、文化中心和国际交往中心“四个中心”功能的中心城区。2025年，南山区地区生产总值达10,102.38亿元，成为上海浦东新区、北京海淀区之后，全国第三个GDP破万一的市辖区。这一里程碑不仅标志着南山区的经济实力跃升至新高度，更折射出中国区域经济发展的新范式——以科技创新为核心驱动，以市场化生态为支撑的高质量发展路径。

根据“十五五”的发展规划，南山区将以“1+3+5”战略体系加快建设全球一流现代化创新城区，即一个中心目标：加快建设全球一流现代化创新城区；三个战略方向：全力打造国内引领的“海内南山”、全球布局的“海外南山”、向海图强的“海洋南山”；五个城区支撑：全速建设“现代化先行区”、“高质量发展示范区”、“综合改革试点核心区”、“民生幸福标杆区”和“可持续发展先锋区”。

（2）光明区

光明区正式挂牌成立于2018年9月，是深圳最年轻的行政区，是一个生态型高新技术产业新城，位于广深港发展中轴，是广深科技创新走廊的重要节点，为深圳市规划建设的西部高新组团、深莞穗中部产业发展轴组成部分，是全市重要的先进制造业基地，也是粤港澳大湾区核心区域之一。2025年，光明区地区生产总值1,847.76亿元，同比增长6.5%。

“十四五”以来，光明区区域创新活力持续激发，在建运营的重大创新载体由7个提升至22个，市级以上重点实验室等创新平台达到235个。集聚院士67名、高层次人才超3200名，全区各类人才超20万名，全社会研发投入连续3年超百亿元。

根据“十五五”规划，光明区经济社会发展的主要目标是到 2030 年，全区地区生产总值超过 2,700 亿元。“十五五”期间，光明区将重点推动设施平台开放共享，培育战略科技力量体系，深化科技创新体制机制改革，推动教育科技人才一体发展，促进科技创新与产业创新深度融合，巩固企业创新主体地位，构建科技金融体系，提升科技服务业能级，促进各类创新要素源源不断产生聚合反应。到“十五五”末，自由电子激光等七大设施预计将基本建成投用，光明或将拥有世界一流的重大科技基础设施集群，世界顶尖科学家数量有望翻番。

3、项目环境改善预期

首发资产方面，南山区对南海大道的拓宽改造工程已于 2025 年完成相关改造，目前沿路施工围挡已拆除，进一步加强了万海、万融大厦的昭示性与交通便利性，预计将对项目的招租产生积极影响。

扩募资产方面，深圳地铁 13 号线二期北延线的“德雅路”站紧邻招商局智慧城园区，该线路目前已完成全线的热滑试验、进入动车调试阶段，预计将在 2026 年正式启用。13 号线南连香港、北接东莞，大致呈南北走向，串联起蛇口、深圳湾总部基地、后海中心、科技园、西丽高铁枢纽、留仙洞总部基地、白芒科研机构、宝安石岩、光明科学城等片区，开通后将重新定义光明科学城与南山核心区的距离，沿线产业链布局、科研技术人才交流，都将迎来全新的发展格局。13 号线开通后，从光明前往南山核心区的通勤时间将缩短至 30 分钟，光明科学城通达深圳湾口岸仅需 45 分钟，将有效助推深圳经济一体化发展，对打造“轨道上的大湾区”和“湾区互联互通”交通格局具有重要而深远的意义。

4、项目未来经营计划

项目的未来经营计划未发生的重大变化，经营策略预计不会发生重大调整，但由于整体市场仍存在较大的租赁压力，基金管理人将协同运营管理机构，继续加强不动产项目资产的运营管理工作，以优先保证出租率处于市场合理水平为基础，持续采取灵活的招租策略，尽最大努力维持、提升不动产项目资产的运营水平，通过延长现有客户租赁期限、加大招租力度提升整体出租率并确保租金维持在合理水平，力争回款率达成目标，保障项目公司经营的稳定增长，推动不动产项目资产与园区租户共同的可持续发展。

### 4.10 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。

### 4.11 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的资产组合情况

单位：人民币元

| 序号 | 项目 | 金额 | 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 | 207,808.29 | 100.00 |
| 4 | 其他资产 | - | - |
| 5 | 合计 | 207,808.29 | 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 基金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

<table>
<tr><th rowspan="2">姓名</th><th rowspan="2">职务</th><th colspan="2">任职期限</th><th rowspan="2">不动产项目运营或投资管理年限</th><th rowspan="2">不动产项目运营或投资管理经验</th><th rowspan="2">说明</th></tr>
<tr><th>任职日期</th><th>离任日期</th></tr>
<tr><td>刘玄</td><td>基金经理</td><td>2021-06-07</td><td>-</td><td>15.1</td><td>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</td><td>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</td></tr>
</table>

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 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。 | 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 | - | 13.3 | 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。 |
| 胡海滨 | 基金经理 | 2021-06-07 | - | 11.1 | 胡海滨先生于 2015 年起至今，期间负责过康景资产支持专项计划、合生资产支持专项计划、时代物业资产支持专项计划、上海电气资产支持专项计划、博时招蛇产园 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。曾任投资经理。现任博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(2021 年 6 月 7 日—至今)的基金经理。 |
| 李慧娟 | 基金经理 | 2025-10-17 | - | 9.2 | 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“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 | 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) |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 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。 | 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。 |
| 李瑞伟 | 基金经理 | 2024-05-31 | 2025-10-17 | 11.7 | 李瑞伟先生自 2006 年起先后在上海涅柔斯投资管理有限公司、启迪控股股份有限公司及其下属企业郑州启迪科技园发展有限公司、昆明云大启迪科技园发展有限公司、腾冲启迪永安科技城开发有限公司工作，先后参与了郑州启迪科技园、昆明云大启迪科技园、腾冲启迪科学家小镇等项目的项目策划、规划设计、投资管理、开发建设、招商、园区运营管理等工作，具有丰富的产业园区运营管理工作经验。已具备 5 年以上不动产投资/运营管理经验。 | 李瑞伟先生，硕士。2006 年起先后在上海涅柔斯投资管理有限公司、启迪控股园区及其所属郑州启迪科技园发展有限公司、昆明云大启迪科技园发展有限公司、腾冲启迪永安科技城开发有限公司工作。2024 年 4 月加入博时基金管理有限公司。曾任博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(2024 年 5 月 31 日-2025 年 10 月 17 日)基金经理。现任博时津开科工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。

## 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遵规守信情况的说明

在本报告期内，本基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》及其各项实施细则、本基金基金合同和其他相关法律法规的规定，并本着诚实信用、勤勉尽责、取信于市场、取信于社会的原则管理和运用基金资产，为基金持有人谋求最大利益。本报告期内，基金投资管理符合有关法规和基金合同的规定，没有损害基金持有人利益的行为。

### 6.2.2 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、项目公司账户累计购买货币基金 23,360,000.00 元。同时，为满足本基金分红及支付专项计划税费需要，累计赎回货币基金 34,248,388.00 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 2025 年 4 月进行了 2024 年度第三次现金分红，收益分配基准日 2024 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 0.2830 元人民币，分红金额为 40,217,598.69 元。

本基金于 2025 年 9 月进行了 2025 年度第一次现金分红，收益分配基准日为 2025 年 6 月 30 日，每 10 份基金份额发放红利 0.3990 元人民币，分红金额为 56,702,854.01 元。

本基金于 2025 年 12 月进行了 2025 年度第二次现金分红，收益分配基准日为 2025 年 9 月 30 日，每 10 份基金份额发放红利 0.2000 元人民币，分红金额为 28,422,617.32 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 2024 年 1 月 1 日至收益分配基准日 2024 年 12 月 31 日期间的本年累计可供分配金额为人民币 141,627,991.95 元，实际分红金额为 138,701,622.02 元，实际分红比例为 97.93%，其中：第一次实际分红金额为 61,676,867.29 元（实际分红时间为 2024 年 8 月）、第二次实际分红金额为 36,807,156.04 元（实际分红时间为 2024 年 12 月），第三次实际分红金额为 40,217,598.69 元（实际分红时间为 2025 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《博时基金风险管理与内部控制管理制度》《博时基金合规管理制度》《博时基金问责管理制度》《博时基金关联交易管理制度》《博时基金洗钱风险管理制度》《博时基金销售管理制度》《博时基金私募资产管理业务基本制度》《博时基金信息技术管理制度》《博时基金管理有限公司交易管理制度》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、年度预算及运营方案。

#### 6.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

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 2 次半年度档案检查，不定期对运营情况进行抽查，并对运营管理机构进行了年度考核，关键考核指标达标。

#### 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》等监管要求，高效统筹信息披露事务。通过完善制度流程、细化操作指引，确保定期报告及临时公告内容真实、准确、完整、及时。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

报告期内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遵规守信情况声明

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，积极参与投资人现场调研、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**

由于运营管理机构组织架构调整，运营管理机构信息披露事务负责人于 2025 年 4 月更换为运营管理部总经理涂善安。

**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，按要求参与监管机构及基金管理人组织的信息披露制度会指引的培训。

# §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 其他专业机构报告

### 8.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

本基金聘请容诚会计师事务所(特殊普通合伙)为本基金提供审计服务，已出具年度审计报告。

本报告期内，本基金由国众联资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“国众联”或“评估机构”）提供不动产项目的资产评估服务。截至本报告出具日，评估机构已向基金管理人出具房地产估价报告，详细情况请参见本报告“11.评估报告”。

### 8.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，会计师事务所容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已按业务约定书条款履行职责。注册会计师在执行审计工作中按照中国注册会计师职业道德守则，独立于本基金，并履行了职业道德方面的其他责任。

报告期内，评估机构国众联资产评估土地房地产估价有限公司已按照合同条款履行相关职责。评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论独立、客观、公正。

## 8.4 原始权益人报告

### 8.4.1 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。

### 8.4.2 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。

**8.4.3 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。

**8.4.4 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，博时蛇口产园 REIT 的运营机构招商创业制定了《博时蛇口产园 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。

**8.4.5 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重大变化情况**

未涉及。

## §9 审计报告

容诚审字[2026]200Z1977 号

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

**9.1 审计意见**

我们审计了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“博时招商蛇口产业园 REIT”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“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，公允反映了

博时招商蛇口产业园 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和现金流量。

### 9.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于博时招商蛇口产业园 REIT，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 9.3 其他信息

博时招商蛇口产业园 REIT 的基金管理人博时基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括博时招商蛇口产业园 REIT 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

### 9.4 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、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财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估博时招商蛇口产业园 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算博时招商蛇口产业园 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督博时招商蛇口产业园 REIT 的财务报告过程。

### 9.5 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保

证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对博时招商蛇口产业园 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致博时招商蛇口产业园 REIT 不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就博时招商蛇口产业园 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)　　　中国注册会计师

张振波　陈轶杰

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

2026 年 3 月 12 日

### 9.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请国众联资产评估土地房地产估价有限公司对项目公司的市场价值进行评估 。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的市场价值为人民币 3,305,000,000.00 元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。本基金的基金管理人管理层已对国众联资产评估土地房地产估价有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为国众联资产评估土地房地产估价有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

## §10 年度财务报告

### 10.1 资产负债表

#### 10.1.1 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 资 产 | 附注号 | 本期末<br>2025 年 12 月 31 日 | 上年度末<br>2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| **资 产：** | | | |
| 货币资金 | 10.5.7.1 | 11,307,169.25 | 18,508,582.63 |
| 结算备付金 | | - | - |
| 存出保证金 | | - | - |
| 衍生金融资产 | | - | - |
| 交易性金融资产 | 10.5.7.2 | 81,889,696.90 | 92,318,185.28 |
| 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 | 10.5.7.3 | 10,333,157.16 | 12,442,171.85 |
| 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 | 10.5.7.4 | 3,313,884,673.70 | 3,440,768,913.68 |
| 固定资产 | | - | - |
| 在建工程 | | - | - |
| 使用权资产 | | - | - |
| 无形资产 | | - | - |
| 开发支出 | | - | - |
| 商誉 | 10.5.7.5 | 54,060,646.30 | 89,634,358.61 |
| 长期待摊费用 | | 85,962.30 | 171,924.62 |
| 递延所得税资产 | 10.5.7.6 | - | - |
| 其他资产 | 10.5.7.7 | 28,492,760.07 | 33,038,178.58 |
| **资产总计** | | **3,500,054,065.68** | **3,686,882,315.25** |
| **负债和所有者权益** | | **本期末**<br>**2025年12月31日** | **上年度末**<br>**2024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 | 10.5.7.8 | 1,755,996.34 | 1,624,345.20 |
| 应付职工薪酬 | | - | - |
| 应付清算款 | | - | - |
| 应付赎回款 | | - | - |
| 应付管理人报酬 | 10.5.11.3.1 | 6,311,679.25 | 6,683,850.87 |
| 应付托管费 | 10.5.11.3.2 | 476,622.57 | 489,005.56 |
| 应付投资顾问费 | | - | - |
| 应交税费 | 10.5.7.9 | 2,868,361.34 | 2,859,465.21 |
| 应付利息 | | - | - |
| 应付利润 | | - | - |
| 合同负债 | | 65,935.06 | 36,987.13 |
| 持有待售负债 | | - | - |
| 长期借款 | 10.5.7.10 | 294,014,095.83 | 297,017,304.17 |
| 预计负债 | | - | - |
| 租赁负债 | | - | - |
| 递延收益 | | - | - |
| 递延所得税负债 | 10.5.7.6 | 132,800,883.92 | 164,831,041.30 |
| 其他负债 | 10.5.7.11 | 43,960,098.67 | 54,564,280.19 |
| **负债合计** | | 482,253,672.98 | 528,106,279.63 |
| **所有者权益：** | | | |
| 实收基金 | 10.5.7.12 | 1,421,130,866.00 | 1,421,130,866.00 |
| 其他权益工具 | | - | - |
| 资本公积 | 10.5.7.13 | 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 | 10.5.7.14 | -305,138,984.51 | -164,163,341.59 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **所有者权益合计** | | **3,017,800,392.70** | **3,158,776,035.62** |
| **负债和所有者权益总计** | | **3,500,054,065.68** | **3,686,882,315.25** |

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.1235 元，基金份额总额 1,421,130,866.00 份。

### 10.1.2 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 资 产 | 附注号 | 本期末<br>2025 年 12 月 31 日 | 上年度末<br>2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| **资 产：** | | | |
| 货币资金 | 10.5.17.1 | 207,808.29 | 210,017.60 |
| 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 | 10.5.17.2 | 3,133,106,141.07 | 3,296,779,661.72 |
| 其他资产 | | - | - |
| **资产总计** | | **3,133,313,949.36** | **3,296,989,679.32** |
| **负债和所有者权益** | | **本期末<br>2025 年 12 月 31 日** | **上年度末<br>2024 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 | | 4,465,360.46 | 4,756,477.44 |
| 应付托管费 | | 476,622.57 | 489,005.56 |
| 应付投资顾问费 | | - | - |
| 应交税费 | | - | - |
| 应付利息 | | - | - |
| 应付利润 | | - | - |
| 其他负债 | | 868,000.00 | 826,000.00 |
| **负债合计** | | **5,809,983.03** | **6,071,483.00** |
| 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 | | -195,435,410.88 | -32,021,180.89 |
| **所有者权益合计** | | **3,127,503,966.33** | **3,290,918,196.32** |
| **负债和所有者权益总计** | | **3,133,313,949.36** | **3,296,989,679.32** |

## 10.2 利润表

### 10.2.1 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 项 目 | 附注号 | 本期 | 上年度可比期间 |
|---|---|---|---|

| | | 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | | **179,663,300.00** | **208,950,132.03** |
| 1.营业收入 | 10.5.7.15 | 178,185,994.78 | 207,154,720.97 |
| 2.利息收入 | | 16,770.83 | 25,075.17 |
| 3.投资收益（损失以“-”号填列） | 10.5.7.16 | 1,460,126.23 | 1,762,582.96 |
| 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 | 7,752.93 |
| 8.其他业务收入 | | - | - |
| **二、营业总成本** | | **228,984,872.21** | **181,123,025.18** |
| 1.营业成本 | 10.5.7.15 | 120,655,492.31 | 123,228,568.52 |
| 2.利息支出 | | - | - |
| 3.税金及附加 | 10.5.7.17 | 18,231,384.25 | 18,700,204.71 |
| 4.销售费用 | | - | - |
| 5.管理费用 | | - | 17,924.53 |
| 6.研发费用 | | - | - |
| 7.财务费用 | 10.5.7.18 | 10,275,480.30 | 10,189,191.10 |
| 8.管理人报酬 | 10.5.11.3.1 | 6,311,679.25 | 6,683,850.87 |
| 9.托管费 | 10.5.11.3.2 | 476,622.57 | 489,005.56 |
| 10.投资顾问费 | | - | - |
| 11.信用减值损失 | 10.5.7.19 | 715,804.91 | 456,722.36 |
| 12.资产减值损失 | 10.5.7.20 | 71,393,588.05 | 20,460,316.57 |
| 13.其他费用 | 10.5.7.21 | 924,820.57 | 897,240.96 |
| **三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）** | | **-49,321,572.21** | **27,827,106.85** |
| 加：营业外收入 | 10.5.7.22 | 1,658,841.94 | 1,711,407.86 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 减：营业外支出 | | - | - |
| **四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | | **-47,662,730.27** | **29,538,514.71** |
| 减：所得税费用 | 10.5.7.23 | -32,030,157.37 | -21,876,414.39 |
| **五、净利润（净亏损以“-”号填列）** | | **-15,632,572.90** | **51,414,929.10** |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | -15,632,572.90 | 51,414,929.10 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | - | - |
| **六、其他综合收益的税后净额** | | **-** | **-** |
| **七、综合收益总额** | | **-15,632,572.90** | **51,414,929.10** |

**10.2.2 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| **项 目** | **附注号** | **本期<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日** | **上年度可比期间<br>2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日** |
|---|---|---|---|
| **一、收入** | | **131,422,529.86** | **149,258,696.20** |
| 1.利息收入 | | 6,156.31 | 8,478.24 |
| 2.投资收益（损失以“-”号填列） | | 131,416,373.55 | 149,250,217.96 |
| 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） | | - | - |
| 5.其他业务收入 | | - | - |
| **二、费用** | | **169,493,689.83** | **31,926,442.72** |
| 1.管理人报酬 | | 4,465,360.46 | 4,756,477.44 |
| 2.托管费 | | 476,622.57 | 489,005.56 |
| 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 | | 163,673,520.65 | 25,854,838.28 |
| 7.税金及附加 | | - | - |
| 8.其他费用 | | 878,186.15 | 826,121.44 |
| **三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | | **-38,071,159.97** | **117,332,253.48** |
| 减：所得税费用 | | - | - |
| **四、净利润（净亏损以“-”号填列）** | | **-38,071,159.97** | **117,332,253.48** |
| **五、其他综合收益的税后净额** | | **-** | **-** |
| **六、综合收益总额** | | **-38,071,159.97** | **117,332,253.48** |

### 10.3 现金流量表

#### 10.3.1 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 项 目 | 附注号 | 本期<br>2025 年 1 月 1 日至<br>2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间<br>2024 年 1 月 1 日至 2024<br>年 12 月 31 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 | | 205,876,348.10 | 236,882,475.35 |
| 2.处置证券投资收到的现金净额 | | 11,888,614.61 | - |
| 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 | | 213,517.80 | 418,237.97 |
| 6.收到的税费返还 | | - | - |
| 7.收到其他与经营活动有关的现金 | 10.5.7.24.1 | 8,229,164.82 | 12,457,193.05 |
| **经营活动现金流入小计** | | **226,207,645.33** | **249,757,906.37** |
| 8.购买商品、接受劳务支付的现金 | | 53,980,689.61 | 49,122,172.69 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 9.取得证券投资支付的现金净额 | | - | 24,424,325.40 |
| 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 | | 26,858,271.78 | 30,084,060.87 |
| 14.支付其他与经营活动有关的现金 | 10.5.7.24.2 | 13,749,868.53 | 14,184,883.45 |
| **经营活动现金流出小计** | | **94,588,829.92** | **117,815,442.41** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | | **131,618,815.41** | **131,942,463.96** |
| **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 | | - | - |
| 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** | | **-** | **-** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | | **-** | **-** |
| **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 | | - | - |
| 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** | | **-** | **-** |
| 24.赎回支付的现金 | | - | - |
| 25.偿还借款支付的现金 | | 3,000,000.00 | 3,000,000.00 |
| 26.偿付利息支付的现金 | | 10,477,162.51 | 10,613,312.50 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 27.分配支付的现金 | | 125,343,070.02 | 146,233,695.40 |
| 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** | | **138,820,232.53** | **159,847,007.90** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | | **-138,820,232.53** | **-159,847,007.90** |
| **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** | | **-7,201,417.12** | **-27,904,543.94** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 18,508,528.73 | 46,413,072.67 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | | **11,307,111.61** | **18,508,528.73** |

10.3.2 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 项目 | 附注号 | 本期<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间<br>2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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 | | 131,416,373.55 | 149,250,217.96 |
| 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 | | 6,156.53 | 8,509.70 |
| 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** | | **131,422,530.08** | **149,258,727.66** |
| 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 | | 6,081,669.15 | 3,318,616.46 |
| **经营活动现金流出小计** | | **6,081,669.15** | **3,318,616.46** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | | **125,340,860.93** | **145,940,111.20** |
| **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 | | 125,343,070.02 | 146,233,695.40 |
| 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** | | **125,343,070.02** | **146,233,695.40** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | | **-125,343,070.02** | **-146,233,695.40** |
| **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** | | **-2,209.09** | **-293,584.20** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 209,995.16 | 503,579.36 |
| **五、期末现金及现金等价物余额** | | **207,786.07** | **209,995.16** |

## 10.4 所有者权益变动表

### 10.4.1 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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 | - | - | - | -164,163,341.59 | 3,158,776,035.62 |
| 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） | - | - | - | - | - | - | -140,975,642.92 | -140,975,642.92 |
| （一）综合收益总额 | - | - | - | - | - | - | -15,632,572.90 | -15,632,572.90 |
| （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 | - | - | - | - | - | - | -125,343,070.02 | -125,343,070.02 |
| （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 | - | - | - | -305,138,984.51 | 3,017,800,392.70 |
| **项目** | **上年度可比期间<br>2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日** | | | | | | | |
| | **实收基金** | **其他权益工具** | **资本公积** | **其他综合收益** | **专项储备** | **盈余公积** | **未分配利润** | **所有者权益合计** |
| **一、上期期末余额** | 1,421,130,866.00 | - | 1,901,808,511.21 | - | - | - | -69,344,575.29 | 3,253,594,801.92 |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 同一控制下企业合并 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **二、本期期初余额** | 1,421,130,866.00 | - | 1,901,808,511.21 | - | - | - | -69,344,575.29 | 3,253,594,801.92 |
| **三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）** | - | - | - | - | - | - | -94,818,766.30 | -94,818,766.30 |
| （一）综合收益总额 | - | - | - | - | - | - | 51,414,929.10 | 51,414,929.10 |
| （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 | - | - | - | - | - | - | -146,233,695.40 | -146,233,695.40 |
| （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 | - | - | - | -164,163,341.59 | 3,158,776,035.62 |

### 10.4.2 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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“-”号填列）** | - | - | - | -163,414,229.99 | -163,414,229.99 |
| （一）综合收益总额 | - | - | - | -38,071,159.97 | -38,071,159.97 |
| （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 | - | - | - | -125,343,070.02 | -125,343,070.02 |
| （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 | - | -195,435,410.88 | 3,127,503,966.33 |
| 项目 | 上年度可比期间<br>2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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 | - | -3,119,738.97 | 3,319,819,638.24 |
| 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** | **-** | **-3,119,738.97** | **3,319,819,638.24** |
| **三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）** | **-** | **-** | **-** | **-28,901,441.92** | **-28,901,441.92** |
| （一）综合收益总额 | - | - | - | 117,332,253.48 | 117,332,253.48 |
| （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 | - | - | - | -146,233,695.40 | -146,233,695.40 |
| （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** | **-** | **-32,021,180.89** | **3,290,918,196.32** |

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.4，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

## 10.5 报表附注

### 10.5.1 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”。

本财务报表由本基金的基金管理人博时基金管理有限公司于 2026 年 3 月 12 日批准报出。

**10.5.2 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《企业会计准则一基本准则》、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。

**10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明**

本基金 2025 年度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 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

**10.5.4 重要会计政策和会计估计**

**10.5.4.1会计年度**

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

**10.5.4.2 记账本位币**

本集团的记账本位币为人民币。

**10.5.4.3 企业合并**

（a）同一控制下的企业吸收合并

吸收合并是指合并方（或购买方）通过企业合并取得被合并方（或被购买方）的全部净资产，合并后注销被合并方（或被购买方）的法人资格，被合并方（或被购买方）原持有的资产、负债，在合并后成为合并方（或购买方）的资产、负债。本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（b）非同一控制下的企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

**10.5.4.4 合并财务报表的编制方法**

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本集团为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

**10.5.4.5 现金及现金等价物**

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

**10.5.4.6 金融工具**

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

（a） 金融资产

（i） 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。于 2025 年 12 月 31 日，本集团未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（2024 年 12 月 31 日：同）。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入

初始确认金额。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。

（ii） 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收款项，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款外，于每个资产负债表日，本集团对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计

量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收款项，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

（iii） 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

（b） 金融负债

本集团将不能无条件地避免向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务，确认为金融负债，于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（c）权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

**10.5.4.7 长期股权投资**

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

对子公司的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

#### 10.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权以及以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

房屋建筑物及土地使用权的预计使用寿命为不动产权预计使用年限，净残值率为 5%，年折旧率为 2.28%-2.29%。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 10.5.4.9 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

#### 10.5.4.10 长期资产减值

投资性房地产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现

金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。本集团的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

**10.5.4.11 递延所得税资产与递延所得税负债**

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

**10.5.4.12 公允价值计量**

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所

考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

**10.5.4.13 实收基金**

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

**10.5.4.14 收入**

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

本集团对外提供经营租赁服务，经营租赁服务的收入确认参见附注 10.5.4.16。物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入。

对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

**10.5.4.15 费用**

本基金的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

**10.5.4.16 租赁**

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益。

除符合条件的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

**10.5.4.17 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%。

#### 10.5.4.18 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

#### 10.5.4.19 其他重要的会计政策和会计估计

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(a) 商誉减值准备的会计估计

本集团至少每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计（附注 10.5.4.10）。

(b) 所得税和递延所得税

本集团在深圳市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终的税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递所得税资产的账面价值进行调整。

(c) 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用

年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或退出使用的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

### 10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

#### 10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

#### 10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

#### 10.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

### 10.5.6 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[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、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》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。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，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。

**10.5.7 合并财务报表重要项目的说明**

**10.5.7.1 货币资金**

**10.5.7.1.1 货币资金情况**

单位：人民币元

| 项目 | 本期末<br>2025年12月31日 | 上年度末<br>2024年12月31日 |
|---|---|---|
| 库存现金 | - | - |
| 银行存款 | 11,307,169.25 | 18,508,582.63 |
| 其他货币资金 | - | - |
| 小计 | 11,307,169.25 | 18,508,582.63 |
| 减：减值准备 | - | - |
| 合计 | 11,307,169.25 | 18,508,582.63 |

**10.5.7.1.2 银行存款**

单位：人民币元

| 项目 | 本期末<br>2025年12月31日 | 上年度末<br>2024年12月31日 |
|---|---|---|
| 活期存款 | 11,307,111.61 | 18,508,528.73 |

| | | |
|---|---|---|
| 定期存款 | - | - |
| 其中：存款期限 1—3 个月 | - | - |
| 其他存款 | - | - |
| 应计利息 | 57.64 | 53.90 |
| 小计 | 11,307,169.25 | 18,508,582.63 |
| 减：减值准备 | - | - |
| 合计 | 11,307,169.25 | 18,508,582.63 |

10.5.7.2 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<br>2025 年 12 月 31 日 | | | 上年度末<br>2024 年 12 月 31 日 | | |
| | 成本 | 公允价值 | 公允价值变动 | 成本 | 公允价值 | 公允价值变动 |
| 债券 | - | - | - | - | - | - |
| 其中：交易所市场 | - | - | - | - | - | - |
| 银行间市场 | - | - | - | - | - | - |
| 货币市场基金 | 81,889,696.90 | 81,889,696.90 | - | 92,318,185.28 | 92,318,185.28 | - |
| 资产支持证券 | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - | - | - |
| 小计 | 81,889,696.90 | 81,889,696.90 | - | 92,318,185.28 | 92,318,185.28 | - |

| 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<br>2025 年 12 月 31 日 | | | 上年度末<br>2024 年 12 月 31 日 | | |
| | 成本 | 公允价值 | 公允价值变动 | 成本 | 公允价值 | 公允价值变动 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 债券 | - | - | - | - | - | - |
| 其中：交易所市场 | - | - | - | - | - | - |
| 银行间市场 | - | - | - | - | - | - |
| 资产支持证券 | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - | - | - |
| 小计 | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 81,889,696.90 | 81,889,696.90 | - | 92,318,185.28 | 92,318,185.28 | - |

10.5.7.3 应收账款

10.5.7.3.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

| 账龄 | 本期末<br>2025 年 12 月 31 日 | 上年度末<br>2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 1 年以内 | 9,849,084.66 | 11,317,259.10 |
| 1—2 年 | 84,306.33 | 910,196.00 |
| 2-3 年 | 910,196.00 | 926,570.00 |
| 3 年以上 | 1,560,884.93 | 643,656.60 |
| 小计 | 12,404,471.92 | 13,797,681.70 |
| 减：坏账准备 | 2,071,314.76 | 1,355,509.85 |
| 合计 | 10,333,157.16 | 12,442,171.85 |

10.5.7.3.2 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<br>2025 年 12 月 31 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 | 1,549,255.33 | 12.49% | 1,549,255.33 | 100.00% | - |
| 按组合计提预期信用损失的应收账款 | 10,855,216.59 | 87.51% | 522,059.43 | 4.81% | 10,333,157.16 |
| 合计 | 12,404,471.92 | 100.00% | 2,071,314.76 | 16.70% | 10,333,157.16 |
| 类别 | 上年度末<br>2024 年 12 月 31 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 | 632,027.00 | 4.58% | 632,027.00 | 100.00% | - |
| 按组合计提预期信用损失的应收账款 | 13,165,654.70 | 95.42% | 723,482.85 | 5.50% | 12,442,171.85 |
| 合计 | 13,797,681.70 | 100.00% | 1,355,509.85 | 9.82% | 12,442,171.85 |

**10.5.7.3.3 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<br>2025 年 12 月 31 日 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例（%） | 计提理由 |
| 租户 | 1,549,255.33 | 1,549,255.33 | 100.00% | 涉及诉讼、列入失信人名单 |
| 合计 | 1,549,255.33 | 1,549,255.33 | 100.00% | — |

**10.5.7.3.4 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<br>2025 年 12 月 31 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 | 10,855,216.59 | 522,059.43 | 4.81% |
| 合计 | 10,855,216.59 | 522,059.43 | 4.81% |

**10.5.7.3.5 本期坏账准备的变动情况**

单位：人民币元

| 类别 | 上年度末<br>2024 年 12 月 31 日 | 本期变动金额 | | | | 本期末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 转回或收回 | 核销 | 其他变动 | |
| 单项计提预期信用损失的应收账款 | 632,027.00 | 917,228.33 | - | - | - | 1,549,255.33 |
| 按组合计提预期信用损失的应收账款 | 723,482.85 | 320,048.89 | 62,858.14 | - | -458,614.17 | 522,059.43 |
| 合计 | 1,355,509.85 | 1,237,277.22 | 62,858.14 | - | -458,614.17 | 2,071,314.76 |

**10.5.7.3.6 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 |
|---|---|---|---|---|
| 客户 1 | 910,196.00 | 7.34% | 455,098.00 | 455,098.00 |
| 客户 2 | 645,393.25 | 5.20% | 645,393.25 | - |
| 客户 3 | 411,807.00 | 3.32% | 411,807.00 | - |
| 客户 4 | 325,593.37 | 2.62% | - | 325,593.37 |
| 客户 5 | 272,336.92 | 2.20% | 272.34 | 272,064.58 |
| 合计 | 2,565,326.54 | 20.68% | 1,512,570.59 | 1,052,755.95 |

10.5.7.4 投资性房地产

10.5.7.4.1 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 | 259,231,086.32 | - | - | 259,231,086.32 |
| 2.本期增加金额 | 91,064,364.24 | - | - | 91,064,364.24 |
| 本期计提 | 91,064,364.24 | - | - | 91,064,364.24 |
| 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 | 350,295,450.56 | - | - | 350,295,450.56 |
| 三、减值准备 | | | | |
| 1.期初余额 | - | - | - | - |
| 2.本期增加金额 | 35,819,875.74 | - | - | 35,819,875.74 |
| 本期计提 | 35,819,875.74 | - | - | 35,819,875.74 |
| 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 | 35,819,875.74 | - | - | 35,819,875.74 |
| 四、账面价值 | | | | |
| 1.期末账面价值 | 3,313,884,673.70 | - | - | 3,313,884,673.70 |
| 2.期初账面价值 | 3,440,768,913.68 | - | - | 3,440,768,913.68 |

注：1、于 2025 年 12 月 31 日，本基金之子公司万海大厦以其投资性房地产做抵押获得银行抵押借款余额 294,014,095.83 元（2024 年 12 月 31 日：297,017,304.17 元），将于 2026 年到期，借款利率为 3.5%，上述借款已于 2026 年 1 月 15 日完成置换（附注 10.5.9.3 资产负债表日后事项）。

2、本基金基金管理人于资产负债表日对投资性房地产执行减值测试，根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定其可收回金额。于 2025 年 12 月 31 日，投资性房地产的可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额确认可回收金额。本基金根据投资性房地产期末可收回金额低于其账面价值部分计提资产减值损失 35,819,875.74 元（2024 年 12 月 31 日：无）。

### 10.5.7.5 商誉

#### 10.5.7.5.1 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 |

#### 10.5.7.5.2 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 | |
| 万融大厦、万海大厦 | - | - | - | - |
| 招光租赁 | 20,460,316.57 | 35,573,712.31 | - | 56,034,028.88 |
| 合计 | 20,460,316.57 | 35,573,712.31 | - | 56,034,028.88 |

#### 10.5.7.5.3 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，并计提减值准备 35,573,712.31 元。确认可回收金额的关键参数为市场同类资产交易价格。

### 10.5.7.6 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 10.5.7.6.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 内部交易未实现利润 | - | - | - | - |
| 信用减值准备 | 2,166,096.31 | 541,524.08 | 1,355,509.85 | 338,877.46 |
| 可抵扣亏损 | 17,866,309.13 | 4,466,577.28 | 17,866,309.13 | 4,466,577.28 |
| 合计 | 20,032,405.44 | 5,008,101.36 | 19,221,818.98 | 4,805,454.74 |

10.5.7.6.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 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 | - | - | - | - |
| 租赁收入 | 7,117,875.17 | 1,779,468.79 | 7,543,678.19 | 1,885,919.55 |
| 投资性房地产账面价值与计税基础的差异 | 544,118,066.07 | 136,029,516.49 | 671,002,306.05 | 167,750,576.49 |
| 合计 | 551,235,941.24 | 137,808,985.28 | 678,545,984.24 | 169,636,496.04 |

10.5.7.6.3 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 | - | 4,805,454.74 | - |
| 递延所得税负债 | -5,008,101.36 | 132,800,883.92 | -4,805,454.74 | 164,831,041.30 |

10.5.7.6.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 预计负债 | - | - |
| 可抵扣亏损 | 7,627,663.74 | - |
| 合计 | 7,627,663.74 | - |

10.5.7.7 其他资产

10.5.7.7.1 其他资产情况

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 待抵扣进项税 | 28,175,872.89 | 33,038,178.58 |
| 预付账款 | 316,887.18 | - |

| | | |
|---|---|---|
| 合计 | 28,492,760.07 | 33,038,178.58 |

10.5.7.8 应付账款

10.5.7.8.1 应付账款情况

单位：人民币元

| 项目 | 本期末<br>2025 年 12 月 31 日 | 上年度末<br>2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应付工程款 | 1,755,996.34 | 1,624,345.20 |
| 合计 | 1,755,996.34 | 1,624,345.20 |

10.5.7.8.2 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 | 尚未要求结算 |
| 深圳市万晟建设管理有限公司 | 316,200.00 | 尚未要求结算 |
| 合计 | 948,969.82 | — |

10.5.7.9 应交税费

单位：人民币元

| 税费项目 | 本期末<br>2025 年 12 月 31 日 | 上年度末<br>2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 增值税 | 2,561,932.39 | 2,607,802.32 |
| 消费税 | - | - |
| 企业所得税 | - | - |
| 个人所得税 | 2,246.02 | - |
| 城市维护建设税 | 177,440.03 | 146,803.33 |
| 教育费附加 | 126,742.90 | 104,859.56 |
| 房产税 | - | - |
| 土地使用税 | - | - |
| 土地增值税 | - | - |
| 其他 | - | - |
| 合计 | 2,868,361.34 | 2,859,465.21 |

10.5.7.10 长期借款

单位：人民币元

| 借款类别 | 本期末<br>2025 年 12 月 31 日 | 上年度末<br>2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 质押借款 | 293,700,000.00 | 296,700,000.00 |
| 抵押借款 | - | - |
| 保证借款 | - | - |
| 信用借款 | - | - |
| 未到期应付利息 | 314,095.83 | 317,304.17 |

| 借款类别 | 本期末<br>2025 年 12 月 31 日 | 上年度末<br>2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 合计 | 294,014,095.83 | 297,017,304.17 |

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。上述借款将于 2026 年到期，借款利率为 3.5%。上述借款已于 2026 年 1 月 15 日完成置换（附注 10.5.9.3 资产负债表日后事项）。

### 10.5.7.11　其他负债

#### 10.5.7.11.1 其他负债情况

单位：人民币元

| 项目 | 本期末<br>2025 年 12 月 31 日 | 上年度末<br>2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 其他应付款 | 42,336,589.95 | 53,033,291.82 |
| 预收账款 | 982,899.95 | 852,057.33 |
| 其他流动负债-待转销项税 | 640,608.77 | 678,931.04 |
| 合计 | 43,960,098.67 | 54,564,280.19 |

#### 10.5.7.11.2 预收款项

##### 10.5.7.11.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

| 项目 | 本期末<br>2025 年 12 月 31 日 | 上年度末<br>2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 预收租金 | 982,899.95 | 852,057.33 |
| 合计 | 982,899.95 | 852,057.33 |

#### 10.5.7.11.3 其他应付款

##### 10.5.7.11.3.1 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<br>2025 年 12 月 31 日 | 上年度末<br>2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 质保金 | - | - |
| 押金及保证金 | 38,840,729.98 | 44,529,889.37 |
| 预提费用 | 908,000.00 | 886,000.00 |
| 其他 | 2,587,859.97 | 7,617,402.45 |
| 合计 | 42,336,589.95 | 53,033,291.82 |

注：预提费用为审计费及信息披露费等，其他项为应付运营管理费、代收代缴水电费、物业维修费等。

##### 10.5.7.11.3.2 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 |
| 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 | — |

10.5.7.12 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 |

10.5.7.13 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 |

10.5.7.14 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 | -164,163,341.59 | - | -164,163,341.59 |
| 本期利润 | -15,632,572.90 | - | -15,632,572.90 |
| 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 | -125,343,070.02 | - | -125,343,070.02 |
| 本期末 | -305,138,984.51 | - | -305,138,984.51 |

10.5.7.15 营业收入和营业成本

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | | | | 上年度可比期间<br>2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 万海大厦 | 万融大厦 | 招光租赁 | 合计 | 万海大厦 | 万融大厦 | 招光租赁 | 合计 |
| 营业收入 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 租赁收入 | 58,424,673.61 | 42,491,390.81 | 53,299,364.21 | 154,215,428.63 | 67,167,546.37 | 48,382,156.08 | 64,867,752.70 | 180,417,455.15 |
| 其他业务收入 | 7,301,843.36 | 6,709,227.12 | 9,959,495.67 | 23,970,566.15 | 8,090,343.22 | 7,169,733.29 | 11,477,189.31 | 26,737,265.82 |
| 合计 | 65,726,516.97 | 49,200,617.93 | 63,258,859.88 | 178,185,994.78 | 75,257,889.59 | 55,551,889.37 | 76,344,942.01 | 207,154,720.97 |
| 营业成本 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 租赁折旧成本 | 34,384,242.48 | 23,933,062.92 | 32,747,058.84 | 91,064,364.24 | 34,384,242.48 | 23,933,062.92 | 32,747,058.84 | 91,064,364.24 |
| 其他业务成本 | 10,872,090.59 | 8,873,729.78 | 9,845,307.70 | 29,591,128.07 | 12,852,884.86 | 8,973,069.69 | 10,338,249.73 | 32,164,204.28 |
| 合计 | 45,256,333.07 | 32,806,792.70 | 42,592,366.54 | 120,655,492.31 | 47,237,127.34 | 32,906,132.61 | 43,085,308.57 | 123,228,568.52 |

注：其他业务收入主要为物业管理费收入、停车场收入，其他业务成本主要为物业管理费成本、运营管理费、水电费、维修费。

### 10.5.7.16 投资收益

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间<br>2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 货币市场基金分红收入 | 1,460,126.23 | 1,762,582.96 |
| 合计 | 1,460,126.23 | 1,762,582.96 |

### 10.5.7.17 税金及附加

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间<br>2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 增值税 | 3,949,989.69 | 4,509,411.31 |
| 消费税 | - | - |
| 企业所得税 | - | - |
| 个人所得税 | - | - |

| 项目 | 本期<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间<br>2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- |
| 城市维护建设税 | 914,799.47 | 989,773.63 |
| 教育费附加 | 653,428.15 | 706,981.80 |
| 房产税 | 12,135,759.59 | 12,135,759.59 |
| 土地使用税 | 207,791.12 | 207,791.12 |
| 土地增值税 | - | - |
| 印花税 | 369,616.23 | 150,487.26 |
| 其他 | - | - |
| 合计 | 18,231,384.25 | 18,700,204.71 |

10.5.7.18 财务费用

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间<br>2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- |
| 银行手续费 | 1,806.00 | 2,595.00 |
| 利息支出 | 10,470,425.01 | 10,579,738.88 |
| 利息收入 | -196,750.71 | -393,142.78 |
| 其他 | - | - |
| 合计 | 10,275,480.30 | 10,189,191.10 |

10.5.7.19 信用减值损失

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间<br>2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- |
| 债权投资减值损失 | - | - |
| 应收账款坏账损失 | 715,804.91 | 456,965.02 |
| 其他应收款坏账损失 | - | -242.66 |
| 其他 | - | - |

| 项目 | 本期<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间<br>2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- |
| 合计 | 715,804.91 | 456,722.36 |

10.5.7.20 资产减值损失

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间<br>2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- |
| 存货跌价损失 | - | - |
| 投资性房地产减值损失 | 35,819,875.74 | - |
| 固定资产减值损失 | - | - |
| 工程物资减值损失 | - | - |
| 在建工程减值损失 | - | - |
| 无形资产减值损失 | - | - |
| 商誉减值损失 | 35,573,712.31 | 20,460,316.57 |
| 持有待售资产减值损失 | - | - |
| 其他 | - | - |
| 合计 | 71,393,588.05 | 20,460,316.57 |

10.5.7.21 其他费用

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025年1月1日至2025年12月31日 | 上年度可比期间<br>2024年1月1日至2024年12月31日 |
| --- | --- | --- |
| 评估费 | 193,000.00 | 196,000.00 |
| 审计费 | 570,000.00 | 570,000.00 |
| 其他 | 161,820.57 | 131,240.96 |
| 合计 | 924,820.57 | 897,240.96 |

10.5.7.22 营业外收入

10.5.7.22.1 营业外收入情况

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间<br>2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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 | 1,658,841.94 | 1,711,407.86 |
| 其他 | - | - |
| 合计 | 1,658,841.94 | 1,711,407.86 |

10.5.7.23 所得税费用

10.5.7.23.1 所得税费用情况

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间<br>2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 当期所得税费用 | - | 13,844.81 |
| 递延所得税费用 | -32,030,157.37 | -21,890,259.20 |
| 合计 | -32,030,157.37 | -21,876,414.39 |

10.5.7.23.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 利润总额 | -47,662,730.27 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | - |
| 子公司适用不同税率的影响 | -33,937,073.31 |
| 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 | - |

| 项目 | 本期<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 |
| --- | --- |
| 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 | -32,030,157.37 |

### 10.5.7.24 现金流量表附注

#### 10.5.7.24.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025年1月1日至2025年12月31日 | 上年度可比期间<br>2024年1月1日至2024年12月31日 |
| --- | --- | --- |
| 收到的经营性往来款 | - | 249,260.63 |
| 收到的保证金、押金、意向金 | 8,228,756.66 | 12,207,361.81 |
| 其他 | 408.16 | 570.61 |
| 合计 | 8,229,164.82 | 12,457,193.05 |

#### 10.5.7.24.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025年1月1日至2025年12月31日 | 上年度可比期间<br>2024年1月1日至2024年12月31日 |
| --- | --- | --- |
| 支付管理费及托管费 | 7,172,856.43 | 3,246,159.74 |
| 支付或退还押金、保证金 | 5,658,040.00 | 5,289,135.45 |
| 支付专业服务费 | 896,010.00 | 971,000.00 |
| 归还关联方往来款 | - | - |
| 支付经营性往来款 | 592.00 | 4,593,308.14 |
| 其他 | 22,370.10 | 85,280.12 |
| 合计 | 13,749,868.53 | 14,184,883.45 |

### 10.5.7.25 现金流量表补充资料

#### 10.5.7.25.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025年1月1日至2025年12月31日 | 上年度可比期间<br>2024年1月1日至2024年12月31日 |
|---|---|---|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量 | | |
| 净利润 | -15,632,572.90 | 51,414,929.10 |
| 加：信用减值损失 | 715,804.91 | 456,722.36 |
| 资产减值损失 | 71,393,588.05 | 20,460,316.57 |
| 固定资产折旧 | - | - |
| 投资性房地产折旧 | 91,064,364.24 | 91,064,364.24 |
| 使用权资产折旧 | - | - |
| 无形资产摊销 | - | - |
| 长期待摊费用摊销 | 85,962.32 | 85,962.30 |
| 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） | 10,470,425.01 | 10,579,738.88 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | -1,460,126.23 | -1,762,582.96 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | -202,646.62 | 283,491.95 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | -31,827,510.78 | -22,173,751.15 |
| 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） | 10,178,640.75 | -24,952,528.38 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | -3,167,113.34 | 6,485,801.05 |
| 其他 | - | - |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 131,618,815.41 | 131,942,463.96 |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动 | | |
| 债务转为资本 | - | - |
| 融资租入固定资产 | - | - |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况 | | |
| 现金的期末余额 | 11,307,111.61 | 18,508,528.73 |
| 减：现金的期初余额 | 18,508,528.73 | 46,413,072.67 |
| 加：现金等价物的期末余额 | - | - |
| 减：现金等价物的期初余额 | - | - |
| 现金及现金等价物净增加额 | -7,201,417.12 | -27,904,543.94 |

**10.5.7.25.2 现金和现金等价物的构成**

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025年1月1日至<br>2025年12月31日 | 上年度可比期间<br>2024年1月1日至2024年<br>12月31日 |
|---|---|---|
| 一、现金 | 11,307,111.61 | 18,508,528.73 |
| 其中：库存现金 | - | - |
| 可随时用于支付的银行存款 | 11,307,111.61 | 18,508,528.73 |
| 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 | 11,307,111.61 | 18,508,528.73 |
| 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 | - | - |

**10.5.8 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 |

**10.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明**

**10.5.9.1 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。

**10.5.9.2 或有事项**

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

**10.5.9.3 资产负债表日后事项**

根据基金管理人于 2025 年 11 月 17 日通过的《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并修改基金合同的议案》以及本基金之子公司万海大厦于 2026 年 1 月 12 日签署的《借款合同》、《抵押合同》和《质押合同》，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，提款金额为 2.937 亿元，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 个基本点（BPs）确定，以 3 个月为浮动周期进行浮动。

万海大厦将作为抵押人，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。

**10.5.10 关联方关系**

**10.5.10.1 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 | 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 |
| 招商圣约酒业（深圳）有限公司 | 原始权益人控股股东的集团内子公司 |
| 招商新零售（深圳）有限公司 | 原始权益人控股股东的集团内子公司 |
| 中粮招商局（深圳）粮食电子交易中心有限公司 | 原始权益人控股股东的集团内子公司 |

**10.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易**

无。

**10.5.11.1 关联采购与销售情况**

**10.5.11.1.1 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<br>2025年1月1日至2025年12月31日 | 上年度可比期间<br>2024年1月1日至2024年12月31日 |
|---|---|---|---|
| 深圳市招商创业有限公司 | 运营管理费 | 7,667,324.05 | 8,982,478.67 |
| 深圳市招商物 | 物业管理费 | 17,178,830.32 | 19,183,728.10 |

| 关联方名称 | 关联交易内容 | 本期<br>2025年1月1日至2025年12月31日 | 上年度可比期间<br>2024年1月1日至2024年12月31日 |
|---|---|---|---|
| 业管理有限公司 | | | |
| 合计 | — | 24,846,154.37 | 28,166,206.77 |

10.5.11.2 关联租赁情况

10.5.11.2.1 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<br>确认的租赁收入 |
|---|---|---|---|
| 招商银行股份有限公司 | 研发办公租赁 | 1,310,972.53 | 1,310,972.53 |
| 深圳海勤工程管理有限公司 | 研发办公租赁 | 1,648,548.63 | 1,643,185.33 |
| 招商海达保险经纪有限公司 | 研发办公租赁 | 1,245,423.84 | 1,180,827.46 |
| 招商圣约酒业(深圳)有限公司 | 研发办公租赁 | - | 463,761.44 |
| 招商新零售(深圳)有限公司 | 研发办公租赁 | - | 507,756.90 |
| 中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司 | 研发办公租赁 | 715,731.18 | 2,862,924.72 |
| 合计 | — | 4,920,676.18 | 7,969,428.38 |

10.5.11.3 关联方报酬

10.5.11.3.1 基金管理费

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025年1月1日至2025年12月31日 | 上年度可比期间<br>2024年1月1日至2024年12月31日 |
|---|---|---|
| 当期发生的基金应支付的管理费 | 6,311,679.25 | 6,683,850.87 |
| 其中：固定管理费 | 4,766,222.72 | 4,880,390.40 |
| 浮动管理费 | 1,545,456.53 | 1,803,460.47 |
| 支付销售机构的客户维护费 | 3,379.14 | 3,702.28 |

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×0.15%÷ 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。

**10.5.11.3.2 基金托管费**

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2025年1月1日至2025年12月31日 | 上年度可比期间<br>2024年1月1日至2024年12月31日 |
|---|---|---|
| 当期发生的基金应支付的托管费 | 476,622.57 | 489,005.56 |

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×0.015%÷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。

**10.5.11.4 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易**

无。

**10.5.11.5 各关联方投资本基金的情况**

**10.5.11.5.1 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<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 关联 | 期初持有 | 期间申购/买入 | 期间因 | 减：期间赎回/ | 期末持有 |

| 方名称 | 份额 | 比例 | 份额 | 拆分变动份额 | 卖出份额 | 份额 | 比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 招商证券 | 1,200,096.00 | 0.08% | 17,819,232.00 | - | 15,128,445.00 | 3,890,883.00 | 0.27% |
| 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% | 17,819,232.00 | - | 15,128,445.00 | 458,652,760.00 | 32.27% |
| 上年度可比期间<br>2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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 | 1,736,064.00 | 0.12% | 5,772,471.00 | - | 6,308,439.00 | 1,200,096.00 | 0.08% |
| 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 | 456,497,941.00 | 32.12% | 5,772,471.00 | - | 6,308,439.00 | 455,961,973.00 | 32.08% |

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。

### 10.5.11.6 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<br>2025年1月1日至2025年12月31日 | | 上年度可比期间<br>2024年1月1日至2024年12月31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 | 11,307,111.61 | 16,770.83 | 18,508,528.73 | 25,075.17 |
| 合计 | 11,307,111.61 | 16,770.83 | 18,508,528.73 | 25,075.17 |

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。

### 10.5.11.7 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

### 10.5.11.8 其他关联交易事项的说明

无。

### 10.5.12 关联方应收应付款项

### 10.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

| 项目名称 | 关联方名称 | 本期末<br>2025年12月31日 | | 上年度末<br>2024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 | - | 301,309.51 | 6,026.19 |
| 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 | 43,549.32 | - | - | - |
| 合计 | — | 622,743.51 | - | 301,309.51 | 6,026.19 |

### 10.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

| 项目名称 | 关联方名称 | 本期末<br>2025年12月31日 | 上年度末<br>2024年12月31日 |
|---|---|---|---|
| 长期借款 | 招商银行 | 294,014,095.83 | 297,017,304.17 |
| 其他应付款 | 深圳市招商创业有限公司 | 1,380,222.25 | 4,013,564.14 |
| 其他应付款 | 深圳市招商物业管理有限公司 | - | 2,125,295.11 |
| 应付管理人报酬 | 博时基金 | 4,465,360.46 | 4,756,477.44 |
| 应付管理人报酬 | 博时资本 | 1,846,318.79 | 1,927,373.43 |
| 应付托管费 | 招商银行 | 476,622.57 | 489,005.56 |
| 合计 | — | 302,182,619.90 | 310,329,019.85 |

### 10.5.13 期末基金持有的流通受限证券

### 10.5.13.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

### 10.5.13.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

### 10.5.13.2.1 银行间市场债券正回购

无。

**10.5.13.2.2 交易所市场债券正回购**

无。

**10.5.14 收益分配情况**

**10.5.14.1 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 | 2025-04-24 | 2025-04-24 | 0.2830 | 40,217,598.69 | 28.40% | - |
| 2 | 2025-09-11 | 2025-09-11 | 0.3990 | 56,702,854.01 | 47.01% | - |
| 3 | 2025-12-08 | 2025-12-08 | 0.2000 | 28,422,617.32 | 23.56% | - |
| 合计 | | | | 125,343,070.02 | - | - |

注：1.场外除息日为 2025 年 4 月 24 日，场内除息日为 2025 年 4 月 25 日。本基金 2024 年度的累计可供分配金额为人民币 141,627,991.95 元，此次分红为归属于 2024 年度第三次分红，本次分红比例为 28.40%。

2.场外除息日为 2025 年 9 月 11 日，场内除息日为 2025 年 9 月 12 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 年度第一次分红，本次分红比例为 47.01%。

3.场外除息日为 2025 年 12 月 8 日，场内除息日为 2025 年 12 月 9 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 年度第二次分红，本次分红比例为 23.56%。

**10.5.14.2 可供分配金额计算过程**

参见 3.3.2.1。

**10.5.15 金融工具风险及管理**

**10.5.15.1 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 2025 年 12 月 31 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（2024 年 12 月 31 日：同）。

**10.5.15.2 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（未折现借款本金金额 294,014,095.83 元，借款利率为 3.5%并按季度付息，上述借款已于 2026 年 1 月 15 日完成置换，附注 10.5.9.3 资产负债表日后事项），其他各项金融负债的到期日均在一年以内（2024 年 12 月 31 日：未折现借款本金金额 297,017,304.17 元，借款利率为 3.5%并按季度付息）。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。

**10.5.15.3 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 2025 年 12 月 31 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 2.71%（2024 年 12 月 31 日：2.92%）。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 2025 年 12 月 31 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险（2024 年 12 月 31 日：同）。

**10.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项**

（1）公允价值

金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

持续的以公允价值计量的金融工具

各层次金融工具公允价值

于 2025 年 12 月 31 日，本集团持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次（2024 年 12 月 31 日：同）。

非持续的以公允价值计量的金融工具

于 2025 年 12 月 31 日，本集团未持有非持续的以公允价值计量的金融资产（2024 年 12 月 31 日：同）。

（2）不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款和其他应收款、长期借款等。于 2025 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异（2024 年 12 月 31 日：同）。

**10.5.17 个别财务报表重要项目的说明**

**10.5.17.1 货币资金**

**10.5.17.1.1 货币资金情况**

单位：人民币元

| 项目 | 本期末<br>2025年12月31日 | 上年度末<br>2024年12月31日 |
| --- | --- | --- |
| 库存现金 | - | - |
| 银行存款 | 207,808.29 | 210,017.60 |
| 其他货币资金 | - | - |
| 小计 | 207,808.29 | 210,017.60 |
| 减：减值准备 | - | - |
| 合计 | 207,808.29 | 210,017.60 |

10.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

| 项目 | 本期末<br>2025年12月31日 | 上年度末<br>2024年12月31日 |
| --- | --- | --- |
| 活期存款 | 207,786.07 | 209,995.16 |
| 定期存款 | - | - |
| 其中：存款期限1—3个月 | - | - |
| 其他存款 | - | - |
| 应计利息 | 22.22 | 22.44 |
| 小计 | 207,808.29 | 210,017.60 |
| 减：减值准备 | - | - |
| 合计 | 207,808.29 | 210,017.60 |

10.5.17.2 长期股权投资

10.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

| | 本期末<br>2025年12月31日 | | | 上年度末<br>2024年12月31日 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 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 | 3,322,634,500.00 | 25,854,838.28 | 3,296,779,661.72 |
| 合计 | 3,322,634,500.00 | 189,528,358.93 | 3,133,106,141.07 | 3,322,634,500.00 | 25,854,838.28 | 3,296,779,661.72 |

### 10.5.17.2.2 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 | 65,707,638.90 |
| 招蛇 ABS 2 期 | 1,243,834,500.00 | - | - | 1,243,834,500.00 | 97,965,881.75 | 123,820,720.03 |
| 合计 | 3,322,634,500.00 | - | - | 3,322,634,500.00 | 163,673,520.65 | 189,528,358.93 |

## §11 评估报告

### 11.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

国众联资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“国众联”或“评估机构”）于 2023 年开始为本基金不动产项目资产提供估值服务。国众联持有广东省住房和城乡建设厅核发的《房地产估价机构一级备案证书》，拥有房地产一级估价资质、土地评估全国范围内执业资质（A 级资信），具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论独立、客观、公正。

### 11.2 评估报告摘要

国众联经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，依据我国相关法律法规，遵循必要的估价程序与原则，选取收益法（现金流折现法）对估价对象进行了评定估算。评估报告结果摘要如下：

本次估价对象为深圳市万海大厦管理有限公司名下位于深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦 1、2、3 栋的房地产及配套，深圳市万融大厦管理有限公司名下位于深圳市南山区招商街道蛇口网谷万沧大厦（物业现场标识为“万融大厦”）的房地产及配套，深圳市招光物业租赁有限公司名下位于深圳市光明高新园东片区招商局光明科技园 A 栋厂房、A-6 厂房、B-3 厂房、B-4 厂房的房地产及配套，建筑面积合计 205,994.54 平方米、分摊土地使用权面积合计 85,835.83 平方米，证载房屋用途分别为厂房、工业、商业、食堂及配套，证载

土地用途均为工业用地；房屋的实际用途分别为产业用房及配套。估价对象于价值时点 2025 年 12 月 31 日时，在满足本估价报告假设与限制条件、且在未设立法定优先受偿权利下，估价对象的收益价值合计取整为 3,305,000,000 元（大写人民币叁拾叁亿零伍佰万元整）。

备注：

1、本次估价结果的价值类型为万海大厦和万融大厦是在市场商品房条件下的收益价值、招商局光明科技园（科技企业加速器二期）是在非市场商品房条件下的收益价值。

市场商品房的收益价值是指估价对象按现状持续使用的收益价值，该收益价值为不转让条件下的收益折现价值。包含市场商品房的市场地价。

非市场商品房的收益价值是指估价对象按现状持续使用的收益价值，该收益价值为不转让条件下的收益折现价值。包含非市场商品房的已交地价，未包含若转为市场商品房应补交的地价。

以上均包含房屋及所分摊土地、地下停车场、其他场地（如广场、屋顶等）、广告位经营权（如电梯间、楼梯间、建筑外立面等）及公共配套设施等的收益权价值。提请报告使用者注意

2、估价对象招商局光明科技园（科技企业加速器二期）物业均位于深圳市光明区高新技术园区内，估价对象之土地权属来源为协议。根据《深圳经济特区高新技术产业园区条例》规定，以协议方式取得的高新区土地使用权和建筑物用于抵押的，经市政府土地行政管理部门批准后，可申请房地产抵押登记。土地抵押价格不得高于原出让合同的剩余地价，建筑物抵押价格不得高于建筑物成本价减折旧价。实现抵押权需处分房地产，应参照本条例有关规定处理：禁止转让高新区内以协议方式出让的土地及建筑物。因破产、清算、自愿或者强制迁出高新区等情形的，由市政府土地行政管理部门收回土地使用权。土地收回价格不得高于原出让合同的剩余年期地价，建筑物补偿价格不得高于建筑物成本价减折旧价。具体实施办法由高新区行政管理机构会同市政府土地行政管理部门另行制定。估价对象若需强制转让，需按《深圳经济特区高新技术产业园区条例》的相关规定处理。本次评估涉及的招商局光明科技园（科技企业加速器二期）收益现值未考虑此因素对价格的影响，提请报告使用者注意。

本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产项目资产的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

### 11.3 重要评估参数发生变化的情况说明

本次估价采用的重要评估参数变动如下：

首发资产万海大厦及万融大厦折现率均为 6%，与上一年度取值一致；考虑到市场租金承压，运营期内市场租金增长率由上一年度的 3%-4%调整至 2%-4%。

首扩资产招商局光明科技园折现率为 6.25%，与上一年度取值一致；考虑到市场租金承压，同时综合深圳地铁 13 号线二期北延长线将投入使用、园区拟于 2026 年对研发办公物业进行外立面改造等因素的积极影响，运营期内市场租金增长率由上一年度的研发办公 2%-3%、研发厂房 3%-4%统一调整为 2%-5%。

### 11.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

评估机构采用市场比较法分别对首发资产及首扩资产的估价结果进行了校验。其中：

首发资产万海大厦及万融大厦，土地性质为商品房，项目建筑物需要转让的，适用市政府工业楼宇转让的有关规定，宗地其他方面的权利和责任按合同及补充协议相关规定执行。因此本次校验假设估价对象是可限整体转让的市场商品房；再选择类似物业的市场成交案例，进行相关因素修正，得到估价对象在限整体转让的市场商品房条件下的市场价值。由于项目限整体转让，体量比较大，然后没有类似体量的可比案例。评估机构校验时选择小面积的类似物业作为比较案例，测算出单价结果，再对面积体量做相应修正，最终得到在现状条件下的市场价值为 2,330,861,098 元，平均单价为 24,458 元/平方米。

首扩资产招商局光明科技园，土地用途为工业用地，土地性质为非商品房，该宗地只能用于高新办批准入区的科技企业加速项目，该宗地不得转让，不得分割办理《房地产证》等限制。因此本次校验假设估价对象是可限整体转让的市场商品房；再选择类似物业的市场成交案例，进行相关因素修正，得到估价对象在限整体转让的市场商品房条件下的市场价值；最后在扣减由非商品房转为商品房的应补地价得到现状条件下的市场价值。此假设并不能实现，故仅用于校验的表述。由于项目限整体转让，体量比较大，然后没有类似体量的可比案例。评估机构校验时选择小面积的类似物业作为比较案例，测算出单价结果，再对面积体量做相应修正，最终得到在现状条件下的市场价值为 1,088,117,973 元，平均单价为 9,830 元/平方米。

### 11.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

本次评估结果较最近一次评估结果差异未超过 10%。

### 11.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

| 序号 | 不动产项目名称 | 本期营业收入 | | | 本期运营净收益/净现金流量 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 实际值（万元） | 预测数（万元） | 完成度（%） | 实际值（万元） | 预测数（万元） | 完成度（%） |
| 1 | 万海大厦 | 6,572.65 | 7,325.72 | 89.72% | 5,119.81 | 5,764.06 | 88.82% |
| 2 | 万融大厦 | 4,920.06 | 5,423.36 | 90.72% | 3,795.23 | 4,145.09 | 91.56% |
| 3 | 光明加速器二期项目 | 6,325.89 | 6,893.56 | 91.77% | 4,694.94 | 4,854.01 | 96.72% |
| 合计 | | 17,818.60 | 19,642.64 | 90.71% | 13,609.97 | 14,763.16 | 92.19% |

注：本期运营净现金流量为“项目公司本期的EBITDA-本期计提的资本性支出”，实际值与预测数口径一致。

### 11.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

本报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估预测值差异未超过 20%。

### 11.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

未涉及。

## §12 基金份额持有人信息

### 12.1 基金份额持有人户数及持有人结构

| 本期末 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 |
| **上年度末<br>2024 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（%）** |
| 93,140 | 15,258.01 | 1,308,631,323.00 | 92.08 | 112,499,543.00 | 7.92 |

## 12.2 不动产基金前十名流通份额持有人

| 本期末<br>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% |

| 上年度末<br>2024 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 | 中国东方资产管理股份有限公司 | 56,946,795.00 | 4.01% |
| 4 | 北京首钢基金有限公司 | 41,893,590.00 | 2.95% |
| 5 | 中国太平洋人寿保险股份有限公司－分红-个人分红 | 31,783,969.00 | 2.24% |
| 6 | 东方证券股份有限公司 | 26,470,153.00 | 1.86% |
| 7 | 浙商证券股份有限公司 | 26,260,344.00 | 1.85% |
| 8 | 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 | 25,216,803.00 | 1.77% |
| 9 | 宏源汇智投资有限公司 | 24,967,983.00 | 1.76% |
| 10 | 华金证券－横琴人寿保险有限公司－华金证券横琴人寿基础设施策略 2 号 FOF 单一资产 | 24,961,573.00 | 1.76% |
| 合计 | | 456,501,210.00 | 32.12% |

## 12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

| 本期末<br>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% |

| 上年度末<br>2024 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% |

### 12.4 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 | 4,501.00 | 0.00% |

## §13 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 |

## §14 重大事件揭示

### 14.1 基金份额持有人大会决议

本基金以通讯开会方式召开了基金份额持有人大会，大会表决投票时间从 2025 年 10 月 21 日起，至 2025 年 11 月 14 日 17：00 止，会议审议通过了《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并修改基金合同的议案》。根据《公开募集证券投资基金运作管理办法》的规定，基金份额持有人大会决定的事项自表决通过之日起生效。

### 14.2 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 2025 年 10 月 16 日发布了《博时基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告》，张东先生任公司董事长（法定代表人）、代任公司总经理，离任公司总经理。江

向阳先生离任公司董事长。

基金管理人于 2025 年 11 月 12 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》，陈宇先生任公司总经理。

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。

**14.3 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。

**14.4 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。报告期内本基金应付审计费为 530000 元。

**14.5 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。评估机构相关业务评估资质详见本报告“11.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明”。

**14.6 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、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。

**14.7 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 | 博时基金管理有限公司关于暂停使用富友支付提供的快捷支付通道办理直销网上交易部分业务的公告 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2025-12-31 |
| 2 | 博时基金管理有限公司关于终止北京微动利基金销售有限公司办理旗下基金相关销售业务的公告 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2025-12-06 |
| 3 | 博时基金管理有限公司关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2025-12-04 |
| 4 | 上海源泰律师事务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召开基 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电 | 2025-11-18 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 金份额持有人大会之法律意见书 | 子披露网站 | |
| 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持有人大会表决结果暨决议生效的公告 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2025-11-18 |
| 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持有人大会计票日开始停牌的提示性公告 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2025-11-17 |
| 7 | 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 | 2025-11-12 |
| 8 | 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 2025 年第四次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 | 2025-11-06 |
| 9 | 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 3 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 | 2025-10-28 |
| 10 | 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 | 2025-10-20 |
| 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 | 2025-10-17 |
| 12 | 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 | 2025-10-17 |
| 13 | 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 | 2025-10-16 |
| 14 | 博时基金管理有限公司关于以通讯方式召开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的第二次提示公告 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2025-10-14 |
| 15 | 博时基金管理有限公司关于以通讯方式召开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的第一次提示公告 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2025-10-13 |
| 16 | 博时基金管理有限公司关于以通讯方式召开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 | 2025-10-10 |
| 17 | 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 | 2025-09-30 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 18 | 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 | 2025-09-09 |
| 19 | 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 2025 年第三次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 | 2025-09-05 |
| 20 | 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 | 2025-09-04 |
| 21 | 博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2025-08-27 |
| 22 | 博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 2 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 | 2025-07-21 |
| 23 | 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上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 | 2025-07-07 |
| 24 | 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 | 2025-06-26 |
| 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-20250606 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2025-06-06 |
| 26 | 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-20250603 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2025-06-03 |
| 27 | 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 2025 年第二次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 | 2025-05-19 |
| 28 | 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 | 2025-04-22 |
| 29 | 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 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 | 2025-04-22 |
| 30 | 博时基金管理有限公司关于决定博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金拟第二次扩募并新购入基础设施项目的公告 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2025-04-17 |
| 31 | 博时基金管理有限公司关于运用公司固有资金投资旗下公募基金的公告 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2025-04-08 |
| 32 | 博时基金管理有限公司关于旗下基金持有 | 中国证券报、基金管理 | 2025-04-08 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 的长期停牌股票调整估值方法的公告-20250408 | 人网站、证监会基金电子披露网站 | |
| 33 | 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（2024 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 | 2025-03-31 |
| 34 | 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-20250325 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2025-03-25 |
| 35 | 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 2024 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 | 2025-03-14 |
| 36 | 博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 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 | 2025-03-14 |
| 37 | 博时蛇口产园 REIT 跟踪评估报告-20241231 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2025-03-14 |
| 38 | 博时招商蛇口产业园 REIT2024 年年度财务报表及审计报告 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2025-03-14 |
| 39 | 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 2025 年第一次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 | 2025-03-04 |
| 40 | 博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 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 | 2025-01-22 |
| 41 | 博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金关于二零二四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 | 2025-01-10 |
| 42 | 关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理机构董事长变更的公告 | 中国证券报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2025-01-04 |

# §15 影响投资者决策的其他重要信息

无

# §16 备查文件目录

## 16.1 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

## 16.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

## 16.3 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**

**二〇二六年三月十四日**