

审计报告

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

容诚审字[2026]200Z1977号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

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：

一、 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。

二、 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。

三、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。

四、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。

五、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。

(此页为博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金容诚审字[2026]200Z1977号审计报告之签字盖章页。)

容诚会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：_____

张 振 波

中国·北京

中国注册会计师：_____

陈 轶 杰

2026年3月12日

§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 2025年12月31日 | 上年度末 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 2025年12月31日 | 上年度末 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 2025年12月31日 | 上年度末 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 2025年12月31日 | 上年度末 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 2025年1月1日至 2025年12月31日 | 上年度可比期间 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） | | - | - |

| | | | |
|---------------|--|----------------|---------------|
| 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 2025年1月1日至 2025年12月31 日 | 上年度可比期间 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 2025年1月1日至 2025年12月31日 | 上年度可比期间 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.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 | 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、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 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 | 所有者权益 合计 |
| 一、上期期末余额 | 1,421,130,866.00 | - | 1,901,808,511.21 | - | - | - | 3,158,776,035.62 |
| 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、本期初余额 | 1,421,130,866.00 | - | 1,901,808,511.21 | - | - | - | 3,158,776,035.62 |
| 三、本期增减变动额（减少以“-”号填列） | - | - | - | - | - | - | -140,975,642.92 |
| （一）综合收益总额 | - | - | - | - | - | - | -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 |
| （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 | - | - | - | - | - | - | - |



| 项目 | 上年度可比期间 | | | | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|--------|------------------|--------|------|------|-----------------|------------------|---|---|
| | 2024年1月1日至2024年12月31日 | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | 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 | | |
| 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 | - | - |
| 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 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 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—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，可能导致对递延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 2025年12月31日 | 上年度末 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 2025年12月31日 | 上年度末 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 2025年12月31日 | | | 上年度末 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 2025年12月31日 | | | 上年度末 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 | 上年度末 |
|--------|---------------|---------------|
| | 2025年12月31日 | 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 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 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 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 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 | 本期变动金额 | | | | 本期末 |
|------------------|--------------|--------------|-----------|----|-------------|--------------|
| | 2024年12月31日 | 计提 | 转回或收回 | 核销 | 其他变动 | 2025年12月31日 |
| 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 | - | - | - | - |

| 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 |
|----------------|------------------|-------|----------|------------------|
| 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 | - | - | - | - |
| 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 2025年12月31日 | 上年度末 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 2025年12月31日 | 上年度末 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 2025年12月31日 | 上年度末 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 |
| 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 2025年12月31日 | 上年度末 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 2025年12月31日 | 上年度末 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 2025年12月31日 | 上年度末 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 | | | | 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 | | | |
| | 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 | 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 |
| 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 2025年1月1日至2025 年12月31日 | 上年度可比期间 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 | - | - |
| 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 2025年1月1日至2025 年12月31日 | 上年度可比期间 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 2025年1月1日至2025 年12月31日 | 上年度可比期间 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 | - | - |
| 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 2025年1月1日至2025 年12月31日 | 上年度可比期间 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 2025年1月1日至2025年12月31日 | 上年度可比期间 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 2025年1月1日至2025年12月31日 | 上年度可比期间 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 2025年1月1日至2025年12月31日 | 上年度可比期间 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 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 | - |
| 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 2025年1月1日至2025年12 月31日 | 上年度可比期间 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 | 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 |
| 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 | 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 |
| 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 |

| 项目 | 本期 2025年1月1日至2025年12月31日 | 上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日 |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| 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 2025年1月1日至2025年12月31日 | 上年度可比期间 2024年1月1日至2024年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 2025年1月1日至 2025年12月31日 | 上年度可比期间 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 |
| 深圳市招商物业管理有限公司 | 物业管理费 | 17,178,830.32 | 19,183,728.10 |
| 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 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 | 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 |
| 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：

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

H 为每日计提的基金管理费

E 为合并报表层面基金净资产（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照

实际规模变化期间进行调整）

2. 浮动管理费

支付的浮动管理费以本基金当年可供分配金额（基金管理费前）×1.20%的费率计提；该部分管理费按照协商一致的方式预提，年末根据经确认的当年可供分配金额（基金管理费前）进行调整并按年支付。

10.5.11.3.2 基金托管费

单位：人民币元

| 项目 | 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 |
| 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：

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

H 为每日应计提的基金托管费

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

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 2025年1月1日至2025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 | 1,200,096.00 | 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 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 2025年1月1日至2025年12月31日 | | 上年度可比期间 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 2025年12月31日 | | 上年度末 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 | 上年度末 |
|---------|---------------|----------------|----------------|
| | | 2025年12月31日 | 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

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 | - |
| 本期税息折旧及摊销前利润 | 53,958,021.30 | - |
| 调增项 | - | |
| 1. 应收和应付项目的变动 | 1,334,398.99 | - |
| 2. 基础设施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。

10.5.15 金融工具风险及管理

本基金在存续期内通过基础设施资产支持证券投资于基础设施项目，以获取基础设施项目收益为目标，主动运营管理基础设施项目。本基金的现金流波动与基础设施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基础设施项目完全所有权，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的。

10.5.15.1 信用风险

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）。

（3）对投资性房地产采用的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。

10.5.17 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 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 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 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 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 2025年12月31日 | | | 上年度末 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 |



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 容诚会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。
（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）
许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8700.5 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所

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



登记机关

2026 年 01 月 08 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0022698

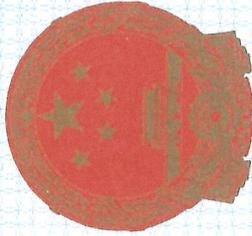
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 北京市财政局

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 刘维
 主任会计师:
 经营场所: 北京市西城区阜成门外大街22号会计师事务
 幢1001-1至1001-26

容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 业务报告附件专用

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010032

批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期: 2013年10月25日



姓名: 张杰
 Full name: Zhang Jie
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1982-11-07
 Date of birth: 1982-11-07
 工作单位: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: Rongcheng CPAs (Special General Partnership)
 身份证号码: 330103198211071610
 Identity card No: 330103198211071610

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书自注册合格之日起有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 31000000000000000000
 No. of certificate: 31000000000000000000
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized association: Shanghai Institute of Certified Public Accountants
 批准日期: 2022年08月01日
 Date of issuance: 2022-08-01



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书自注册合格之日起有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by CPA

同意转出
 Agree the holder to be transferred from

原单位
 Original Unit

转出协会盖章
 Stamp of the transfer out/institution of CPAs
 年 月 日
 Year Month Day

同意转入
 Agree the holder to be transferred to

新单位
 New Unit

转入协会盖章
 Stamp of the transfer in/institution of CPAs
 年 月 日
 Year Month Day

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书自注册合格之日起有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
 Year Month Day

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by CPA

同意转出
 Agree the holder to be transferred from

原单位
 Original Unit

转出协会盖章
 Stamp of the transfer out/institution of CPAs
 年 月 日
 Year Month Day

同意转入
 Agree the holder to be transferred to

新单位
 New Unit

转入协会盖章
 Stamp of the transfer in/institution of CPAs
 年 月 日
 Year Month Day



