

博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金

2023 年度财务报表及审计报告



## 审计报告

普华永道中天审字(2024)第 27974 号  
(第一页, 共三页)

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

#### (一) 我们审计的内容

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”)的财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表,2023 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)变动表以及财务报表附注。

#### (二) 我们的意见

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 2023 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2023 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。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。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于博时招商蛇口产业园 REIT,并履行了职业道德方面的其他责任。

### 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 2023 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。

### 三、 其他信息(续)

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。基于我们已经执行的工作, 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:

(一) 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。



普华永道中天审字(2024)第 27974 号  
(第三页, 共三页)

### 五、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、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。

(六) 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。

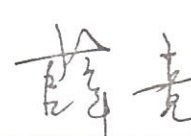
我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市  
2024年3月13日

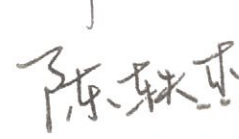


注册会计师

  
薛 竞



注册会计师

  
陈 轶 杰



## § 11 年度财务报告

### 11.1 资产负债表

#### 11.1.1 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：2023年12月31日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023年12月31日	上期末 2022年12月31日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.7.1	46,413,146.59	31,092,933.80
交易性金融资产	11.5.7.2	66,131,276.92	35,323,499.38
应收账款	11.5.7.3	8,256,715.54	2,751,733.11
投资性房地产	11.5.7.4	3,531,833,277.92	2,436,798,214.05
商誉	11.5.7.5	110,094,675.18	15,788,435.52
长期待摊费用		252,049.56	179,810.50
递延所得税资产	11.5.7.6	-	-
其他资产	11.5.7.7	39,153,830.73	887,921.02
<b>资产总计</b>		<b>3,802,134,972.44</b>	<b>2,522,822,547.38</b>
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2023年12月31日</b>	<b>上期末 2022年12月31日</b>
<b>负债：</b>			
应付账款	11.5.7.8	2,219,045.26	3,104,149.46
应付管理人报酬		3,514,092.30	-
应付托管费		416,439.27	312,113.51
应交税费	11.5.7.9	4,084,413.81	2,242,935.27
合同负债		48,700.35	
长期借款	11.5.7.10	300,020,512.50	300,320,833.33
递延所得税负债	11.5.7.6	186,721,300.50	141,226,732.51
其他负债	11.5.7.11	51,515,666.53	33,648,538.97
<b>负债合计</b>		<b>548,540,170.52</b>	<b>480,855,303.05</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收基金	11.5.7.12	1,421,130,866.00	900,000,000.00
资本公积	11.5.7.13	1,901,808,511.21	1,179,000,000.00
未分配利润	11.5.7.14	-69,344,575.29	-37,032,755.67
<b>所有者权益合计</b>		<b>3,253,594,801.92</b>	<b>2,041,967,244.33</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>3,802,134,972.44</b>	<b>2,522,822,547.38</b>

注：报告截止日 2023 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.2894 元，基金份额总额 1,421,130,866.00 份(2022 年 12 月 31 日：基金份额净值 2.2689 元，基金份额总额 900,000,000.00 份)。

### 11.1.2 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：2023年12月31日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023年12月31日	上期末 2022年12月31日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.18.1	503,633.26	230,147.11
长期股权投资	11.5.18.2	3,322,634,500.00	2,078,800,000.00
<b>资产总计</b>		<b>3,323,138,133.26</b>	<b>2,079,030,147.11</b>
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2023年12月31日</b>	<b>上期末 2022年12月31日</b>
<b>负债：</b>			
应付管理人报酬		2,012,055.75	-
应付托管费		416,439.27	312,113.51
其他负债		890,000.00	730,000.00
<b>负债合计</b>		<b>3,318,495.02</b>	<b>1,042,113.51</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收基金		1,421,130,866.00	900,000,000.00
资本公积		1,901,808,511.21	1,179,000,000.00
未分配利润		-3,119,738.97	-1,011,966.40
<b>所有者权益合计</b>		<b>3,319,819,638.24</b>	<b>2,077,988,033.60</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>3,323,138,133.26</b>	<b>2,079,030,147.11</b>

## 11.2 利润表

### 11.2.1 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：2023年1月1日至2023年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上期
		2023年1月1日 至2023年12月31日	2022年1月1日 至2022年12月31日
<b>一、营业总收入</b>		<b>177,303,330.58</b>	<b>111,298,165.41</b>
1.营业收入	11.5.7.15	175,803,514.03	110,156,356.98
2.利息收入		167,043.64	13,265.65
3.投资收益(损失以“-”号填列)	11.5.7.16	1,326,671.91	1,060,047.58
4.其他收益		6,101.00	68,495.20
<b>二、营业总成本</b>		<b>129,506,952.94</b>	<b>91,348,040.98</b>
1.营业成本	11.5.7.15	100,489,334.83	71,661,605.67
2.税金及附加	11.5.7.17	13,165,459.61	7,976,092.49
3.管理费用		25,509.10	-8,798.00
4.财务费用	11.5.7.18	10,248,679.61	10,497,931.91
5.管理人报酬	11.5.12.3.1	3,514,092.30	-
6.托管费		416,439.27	312,113.51
7.信用减值损失	11.5.7.19	548,432.14	144,414.55
8.其他费用	11.5.7.20	1,099,006.08	764,680.85
<b>三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)</b>		<b>47,796,377.64</b>	<b>19,950,124.43</b>
加：营业外收入	11.5.7.21	3,475,936.31	1,801,306.07
减：营业外支出		-	50.00
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>51,272,313.95</b>	<b>21,751,380.50</b>
减：所得税费用	11.5.7.22	-20,127,364.11	-17,049,571.09
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>71,399,678.06</b>	<b>38,800,951.59</b>
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		71,399,678.06	38,800,951.59
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>七、综合收益总额</b>		<b>71,399,678.06</b>	<b>38,800,951.59</b>

### 11.2.2 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：2023年1月1日至2023年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上期
		2023年1月1日至 2023年12月31日	2022年1月1日至 2022年12月31日
一、营业总收入		<b>104,947,320.13</b>	<b>79,158,186.87</b>
1.利息收入		139,676.95	6,149.39
2.投资收益(损失以“-”号填列)		104,807,643.18	79,152,037.48
二、营业总成本		<b>3,343,595.02</b>	<b>1,042,212.74</b>
1.管理人报酬	11.5.12.3.1	2,012,055.75	-
2.托管费		416,439.27	312,113.51
3.其他费用		915,100.00	730,099.23
三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)		<b>101,603,725.11</b>	<b>78,115,974.13</b>
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		<b>101,603,725.11</b>	<b>78,115,974.13</b>
减：所得税费用		-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		<b>101,603,725.11</b>	<b>78,115,974.13</b>
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		101,603,725.11	78,115,974.13
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		<b>101,603,725.11</b>	<b>78,115,974.13</b>



## 11.3 现金流量表

### 11.3.1 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：2023年1月1日至2023年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上期
		2023年1月1日至 2023年12月31日	2022年1月1日至 2022年12月31日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		185,554,856.57	106,960,545.67
2.处置证券投资收到的现金净额		68,008,894.37	56,129,279.29
3.取得利息收入收到的现金		566,159.13	236,506.44
4.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.24.1	31,642,019.53	10,791,843.54
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>285,771,929.60</b>	<b>174,118,174.94</b>
1.购买商品、接受劳务支付的现金		11,602,611.61	898,385.10
2.取得证券投资支付的现金净额		97,490,000.00	40,000,000.00
3.支付的各项税费		22,842,731.27	29,604,281.30
4.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.24.2	19,826,949.20	9,777,658.53
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>151,762,292.08</b>	<b>80,280,324.93</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>134,009,637.52</b>	<b>93,837,850.01</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
1.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.25.2	1,247,971,892.56	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,247,971,892.56</b>	-
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,247,971,892.56</b>	-
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
1.认购/申购收到的现金		1,243,939,377.21	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,243,939,377.21</b>	-
1.偿还借款支付的现金		300,000.00	-
2.偿付利息支付的现金		10,645,454.16	10,645,833.33
3.分配支付的现金		103,711,497.68	78,029,047.04
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>114,656,951.84</b>	<b>88,674,880.37</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,129,282,425.37</b>	<b>-88,674,880.37</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>15,320,170.33</b>	<b>5,162,969.64</b>
加：期初现金及现金等价物余额		31,092,902.34	25,929,932.70
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	11.5.7.25.3	<b>46,413,072.67</b>	<b>31,092,902.34</b>

### 11.3.2 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：2023年1月1日至2023年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上期
		2023年1月1日至 2023年12月31日	2023年1月1日至 2023年12月31日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
1.取得基础设施投资收益收到的现金		104,807,643.18	79,152,037.48
2.取得利息收入收到的现金		139,647.69	6,303.61
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>104,947,290.87</b>	<b>79,158,341.09</b>
1.取得基础设施投资支付的现金		1,243,834,500.00	-
2.支付其他与经营活动有关的现金		1,067,213.51	2,571,278.33
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,244,901,713.51</b>	<b>2,571,278.33</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,139,954,422.64</b>	<b>76,587,062.76</b>
<b>二、筹资活动产生的现金流量：</b>			
1.认购/申购收到的现金		1,243,939,377.21	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,243,939,377.21</b>	<b>-</b>
1.分配支付的现金		103,711,497.68	78,029,047.04
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>103,711,497.68</b>	<b>78,029,047.04</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,140,227,879.53</b>	<b>-78,029,047.04</b>
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>273,456.89</b>	<b>-1,441,984.28</b>
加：期初现金及现金等价物余额		230,122.47	1,672,106.75
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>503,579.36</b>	<b>230,122.47</b>

## 11.4 所有者权益变动表

### 11.4.1 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：2023年1月1日至2023年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日			
	实收基金	资本公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	900,000,000.00	1,179,000,000.00	-37,032,755.67	2,041,967,244.33
二、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	521,130,866.00	722,808,511.21	-32,311,819.62	1,211,627,557.59
(一)综合收益总额	-	-	71,399,678.06	71,399,678.06
(二)产品持有人申购和 赎回	521,130,866.00	722,808,511.21	-	1,243,939,377.21
其中：产品申购	521,130,866.00	722,808,511.21	-	1,243,939,377.21
产品赎回	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-103,711,497.68	-103,711,497.68
(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	-	-	-	-
三、本期期末余额	1,421,130,866.00	1,901,808,511.21	-69,344,575.29	3,253,594,801.92
项目	上期 2022年1月1日至2022年12月31日			
	实收基金	资本公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	900,000,000.00	1,179,000,000.00	2,195,339.78	2,081,195,339.78
二、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-39,228,095.45	-39,228,095.45
(一)综合收益总额	-	-	38,800,951.59	38,800,951.59
(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	-	-	-78,029,047.04	-78,029,047.04
(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	-	-	-	-
三、本期期末余额	900,000,000.00	1,179,000,000.00	-37,032,755.67	2,041,967,244.33

### 11.4.2 个别所有者权益(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

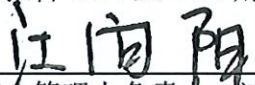
本报告期：2023年1月1日至2023年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日			
	实收基金	资本公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	900,000,000.00	1,179,000,000.00	-1,011,966.40	2,077,988,033.60
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	521,130,866.00	722,808,511.21	-2,107,772.57	1,241,831,604.64
(一)综合收益总额	-	-	101,603,725.11	101,603,725.11
(二)产品持有人申购和赎回	521,130,866.00	722,808,511.21	-	1,243,939,377.21
其中：产品申购	521,130,866.00	722,808,511.21	-	1,243,939,377.21
产品赎回	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-103,711,497.68	-103,711,497.68
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-
三、本期期末余额	1,421,130,866.00	1,901,808,511.21	-3,119,738.97	3,319,819,638.24
	上期 2022年1月1日至2022年12月31日			
	实收基金	资本公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	900,000,000.00	1,179,000,000.00	-1,098,893.49	2,077,901,106.51
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	86,927.09	86,927.09
(一)综合收益总额	-	-	78,115,974.13	78,115,974.13
(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	-	-	-78,029,047.04	-78,029,047.04
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-
三、本期期末余额	900,000,000.00	1,179,000,000.00	-1,011,966.40	2,077,988,033.60

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 财务报表由下列负责人签署：

  
基金管理人负责人：江向阳

  
主管会计工作负责人：徐卫

  
会计机构负责人：陈子成

## 11.5 报表附注

### 11.5.1 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基础设施项目的基础设施资产支持证券,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基础设施项目公司全部股权,最终取得相关基础设施项目完全所有权。本基金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，本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。

本基金初始投资的基础设施项目公司为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。

基础设施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基础设施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管理有限公司(以下简称“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 2024 年 3 月 13 日批准报出。

### **11.5.2 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。

### **11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明**

本基金 2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2023 年度的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

### **11.5.4 重要会计政策和会计估计**

#### **11.5.4.1 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。

#### **11.5.4.2 记账本位币**

本集团的记账本位币为人民币。

### **11.5.4.3 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。

### **11.5.4.4 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。

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。

#### 11.5.4.5 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。

#### 11.5.4.6 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、金融负债或权益工具。

##### (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**2023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。

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 and 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。

### 11.5.4.7 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。

### 11.5.4.8 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：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物及土地使用权	不动产权剩余 使用年限	5%	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。

#### 11.5.4.9 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。

#### 11.5.4.10 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。

#### 11.5.4.11 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。

#### **11.5.4.12 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。

#### **11.5.4.13 实收基金**

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。本基金发行的份额作为可回售工具具备以下特征：**(1)** 赋予基金份额持有人在基金清算时按比例份额获得该基金净资产的权利，这里所指基金净资产是扣除所有优先于该基金份额对基金资产要求权之后的剩余资产；这里所指按比例份额是清算时将基金的净资产分拆为金额相等的单位，并且将单位金额乘以基金份额持有人所持有的单位数量；**(2)** 该工具所属的类别次于其他所有工具类别，即本基金份额在归属于该类别前无须转换为另一种工具，且在清算时对基金资产没有优先于其他工具的要求权；**(3)** 该工具所属的类别中(该类别次于其他所有工具类别)，所有工具具有相同的特征(例如它们必须都具有可回售特征，并且用于计算回购或赎回价格的公式或其他方法都相同)；**(4)** 除了发行方应当以现金或其他金融资产回购或赎回该基金份额的合同义务外，该工具不满足金融负债定义中的任何其他特征；**(5)** 该工具在存续期内的预计现金流量总额，应当实质上基于该基金存续期内基金的损益、已确认净资产的变动、已确认和未确认净资产的公允价值变动(不包括本基金的任何影响)。

可回售工具，是指根据合同约定，持有方有权将该工具回售给发行方以获取现金或其他金融资产的权利，或者在未来某一不确定事项发生或者持有方死亡或退休时，自动回售给发行方的金融工具。

本基金没有同时具备下列特征的其他金融工具或合同：**(1)** 现金流量总额实质上基于基金的损益、已确认净资产的变动、已确认和未确认净资产的公允价值变动(不包括该基金或合同的任何影响)；**(2)** 实质上限制或固定了上述工具持有方所获得的剩余回报。

本基金将实收基金分类为权益工具，列报于所有者权益。

#### **11.5.4.14 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 11.5.4.16。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。

#### **11.5.4.15 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。

#### **11.5.4.16 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。

#### **11.5.4.17 基金的收益分配政策**

可供分配金额是在基金净利润基础上进行合理调整后的金额。基金管理人计算基金可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润(EBITDA)，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定基金可供分配金额计算调整项。

在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年度不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。本基金收益分配方式为现金分红。每一基金份额享有同等分配权。

本基金的收益分配分为普通分配与特殊分配。普通分配系指基金管理人根据本基金每一年度审计报告确定基金可供分配金额并进行的收益分配。特殊分配系指基金管理人根据基金可供分配金额情况自行决定的收益分配。

#### **11.5.4.18 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。

#### **11.5.4.19 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 11.5.4.10)。

##### **(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，则相应调整折旧。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。

## 11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

### 11.5.5.1 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。

### 11.5.5.2 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。

### 11.5.5.3 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。

## 11.5.6 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：

税种	税率/征收率	税基
企业所得税	25%	应纳税所得额
增值税	不动产租赁服务：9%； 物业管理服务：6%； 贷款服务：征收率 3%	适用一般计税方法，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，计税依据为应税行为收入
房产税	1.2%	房屋原值的 70%
土地使用税	6 元/平方米；3 元/平方米；2 元/平方米	土地使用面积
城市维护建设税	7%	应纳的增值税税额
教育费附加	3%	应纳的增值税税额
地方教育费附加	2%	应纳的增值税税额

### 11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

#### 11.5.7.1 货币资金

##### 11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上期末 2022 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	46,413,146.59	31,092,933.80
其他货币资金	-	-
小计	46,413,146.59	31,092,933.80
减：减值准备	-	-
合计	46,413,146.59	31,092,933.80

##### 11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上期末 2022 年 12 月 31 日
活期存款	46,413,072.67	31,092,902.34
定期存款	-	-
其他存款	-	-
应计利息	73.92	31.46
小计	46,413,146.59	31,092,933.80
减：减值准备	-	-
合计	46,413,146.59	31,092,933.80

### 11.5.7.2 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 2023年12月31日		
	成本	公允价值	公允价值变动
货币市场基金	66,131,276.92	66,131,276.92	-
小计	66,131,276.92	66,131,276.92	-
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	上期末 2022年12月31日		
	成本	公允价值	公允价值变动
货币市场基金	35,323,499.38	35,323,499.38	-
小计	35,323,499.38	35,323,499.38	-

### 11.5.7.3 应收账款

#### 11.5.7.3.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2023年12月31日	上期末 2022年12月31日
1年以内	7,585,033.77	2,279,130.03
1—2年	926,570.00	653,499.00
2—3年	643,656.60	-
小计	9,155,260.37	2,932,629.03
减：坏账准备	898,544.83	180,895.92
合计	8,256,715.54	2,751,733.11

#### 11.5.7.3.2 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 2023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	6.90%	-632,027.00	100.00%	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	8,523,233.37	93.10%	-266,517.83	3.13%	8,256,715.54
合计	9,155,260.37	100.00%	-898,544.83	9.81%	8,256,715.54

类别	上期末 2022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	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,932,629.03	100.00%	-180,895.92	6.17%	2,751,733.11
合计	2,932,629.03	100.00%	-180,895.92	6.17%	2,751,733.11

#### 11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

单位：人民币元

债务人名称	本期末 2023年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
租户	632,027.00	-632,027.00	100%	涉及诉讼且列入失信人名单
合计	632,027.00	-632,027.00	100%	-

#### 11.5.7.3.4 按组合计提坏账准备的应收账款

单位：人民币元

债务人名称	本期末 2023年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
租户	8,523,233.37	-266,517.83	3.13%
合计	8,523,233.37	-266,517.83	3.13%
债务人名称	上期末 2022年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
租户	2,932,629.03	-180,895.92	6.17%
合计	2,932,629.03	-180,895.92	6.17%

### 11.5.7.3.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	期初 2022年12 月31日	本期变动金额				本期末 2023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	-	-	-	632,027.00
按组合计提预期信用损失的应收账款	180,895.92	88,387.24	-171,053.69	-	168,288.36	266,517.83
合计	180,895.92	720,414.24	-171,053.69	-	168,288.36	898,544.83

### 11.5.7.3.6 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
深圳市兴鹏装饰设计工程有限公司	910,196.00	9.94	-45,509.80	864,686.20
深圳九式托育文化有限公司	645,393.25	7.05	-129,078.65	516,314.60
招商局光明科技园有限公司	438,684.91	4.79	-8,773.70	429,911.21
深圳市乐檬德教育咨询有限公司	411,807.00	4.50	-411,807.00	-
深圳市科瑞达生物技术有限公司	409,828.18	4.48	-8,196.56	401,631.62
合计	2,815,909.34	30.76	-603,365.71	2,212,543.63

### 11.5.7.4 投资性房地产

#### 11.5.7.4.1 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
一、账面原值	
1.期初余额	2,528,000,000.00
2.本期增加金额	1,172,000,000.00
取得子公司	1,172,000,000.00
3.本期减少金额	-
4.期末余额	3,700,000,000.00
二、累计折旧(摊销)	
1.期初余额	91,201,785.95
2.本期增加金额	76,964,936.13



项目	房屋建筑物及相关土地使用权
本期计提	76,964,936.13
3.本期减少金额	-
4.期末余额	168,166,722.08
三、减值准备	
1.期初余额	-
2.本期增加金额	-
3.本期减少金额	-
4.期末余额	-
四、账面价值	
1.期末账面价值	3,531,833,277.92
2.期初账面价值	2,436,798,214.05

注：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300,020,512.50元，将于2026年到期，借款利率为3.5%。

### 11.5.7.5 商誉

#### 11.5.7.5.1 商誉账面原值

单位：人民币元

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末金额
万海大厦和万融大厦	15,788,435.52	-	-	15,788,435.52
招光租赁	-	94,306,239.66	-	94,306,239.66
合计	15,788,435.52	94,306,239.66	-	110,094,675.18

注：本年度增加商誉系购买招光租赁 100%股权所致(附注 11.5.8.1.2)。

#### 11.5.7.5.2 商誉减值准备

本集团于 2023 年 12 月 31 日进行商誉减值测试。由于项目公司的可收回金额高于其账面价值，故无需计提相关商誉减值准备。

#### 11.5.7.5.3 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。确认可回收金额的关键参数为市场同类资产交易价格。

### 11.5.7.6 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 11.5.7.6.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用减值准备	224,696.87	898,787.49
可抵扣亏损	4,864,249.82	19,456,999.21
合计	5,088,946.69	20,355,786.70

项目	上年度末 2022年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用减值准备	45,516.75	182,066.99
可抵扣亏损	2,436,641.08	9,746,564.30
合计	2,482,157.83	9,928,631.29

#### 11.5.7.6.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
租赁收入	1,293,579.63	5,174,318.52
投资性房地产账面价值与 计税基础的差异	190,516,667.56	762,066,670.25
合计	191,810,247.19	767,240,988.77
项目	上年度末 2022年12月31日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投资性房地产账面价值与 计税基础的差异	143,708,890.34	574,835,561.42
合计	143,708,890.34	574,835,561.42

### 11.5.7.6.3 以抵消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	5,088,946.69	-	2,482,157.83	-
递延所得税负债	191,810,247.19	186,721,300.50	143,708,890.34	141,226,732.51

### 11.5.7.7 其他资产

#### 11.5.7.7.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	上期末 2022年12月31日
待抵扣进项税	38,911,417.77	-
其他应收款	242,412.96	887,921.02
合计	39,153,830.73	887,921.02

#### 11.5.7.7.2 其他应收款

##### 11.5.7.7.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	上期末 2022年12月31日
1年以内	242,655.62	889,159.09
减：坏账准备	242.66	1,238.07
合计	242,412.96	887,921.02

##### 11.5.7.7.2.2 按款项性质分类情况

人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	上期末 2022年12月31日
物业管理酬金结余	242,655.62	889,159.09
减：坏账准备	242.66	1,238.07
合计	242,412.96	887,921.02

### 11.5.7.7.2.3 其他应收款坏账准备计提情况

人民币元

项目	本期 2023年1月1日 至2023年12月31日			
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
期初余额	1,238.07	-	-	1,238.07
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-995.41	-	-	-995.41
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	242.66	-	-	242.66
项目	上期 2022年1月1日 至2022年12月31日			
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
期初余额	15,522.23	-	-	15,522.23
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-14,284.16	-	-	-14,284.16
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	1,238.07	-	-	1,238.07

### 11.5.7.7.2.4 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款 期末余额的比 例(%)	已计提坏账 准备	账面价值
深圳市招商物业管理有 限公司	242,655.62	100.00	-242.66	242,412.96

### 11.5.7.8 应付账款

#### 11.5.7.8.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	上期末 2022年12月31日
应付工程款	2,219,045.26	3,104,149.46
合计	2,219,045.26	3,104,149.46

#### 11.5.7.8.2 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	

### 11.5.7.9 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2023年12月31日	上期末 2022年12月31日
增值税	2,978,700.04	2,002,620.99
城市维护建设税	208,542.47	140,183.32
教育费附加	148,958.92	100,130.96
所得税	748,212.38	-
房产税	-	-
土地使用税	-	-
其他	-	-
合计	4,084,413.81	2,242,935.27

### 11.5.7.10 长期借款

#### 11.5.7.10.1 长期借款的分类

单位：人民币元

借款类别	本期末 2023年12月31日	上期末 2022年12月31日
质押及抵押借款(注)	299,700,000.00	300,000,000.00
未到期应付利息	320,512.50	320,833.33
合计	300,020,512.50	300,320,833.33

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%。

### 11.5.7.11 其他负债

#### 11.5.7.11.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	上期末 2022年12月31日
其他应付款	50,615,720.18	32,229,767.50
预收账款	899,946.35	1,418,771.47
合计	51,515,666.53	33,648,538.97

#### 11.5.7.11.2 预收款项

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	上期末 2022年12月31日
预收租金	899,946.35	1,418,771.47
合计	899,946.35	1,418,771.47

#### 11.5.7.11.3 其他应付款

##### 11.5.7.11.3.1 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 2023年12月31日	上期末 2022年12月31日
押金及保证金	42,227,269.68	22,257,422.49
预提费用	8,238,065.17	760,000.00
关联方往来款	-	9,165,877.25
其他	150,385.33	46,467.76
合计	50,615,720.18	32,229,767.50

注：预提费用为运营管理费、物业管理费、代收代缴水电费、审计费、信息披露费、维修费和其他预提费用。

##### 11.5.7.11.3.2 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	11,135,581.18	押金保证金
万融大厦项目各承租人	7,592,480.51	押金保证金
合计	18,728,061.69	

### 11.5.7.12 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	900,000,000	900,000,000
本期认购	521,130,866	521,130,866
本期赎回(以“-”号填列)	-	-
本期末	1,421,130,866	1,421,130,866

### 11.5.7.13 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	1,179,000,000.00	722,808,511.21	-	1,901,808,511.21
其他资本公积	-	-	-	-
合计	1,179,000,000.00	722,808,511.21	-	1,901,808,511.21

### 11.5.7.14 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
上期末	-37,032,755.67	-	-37,032,755.67
本期利润	71,399,678.06	-	71,399,678.06
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	-103,711,497.68	-	-103,711,497.68
本期末	-69,344,575.29	-	-69,344,575.29

### 11.5.7.15 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日				上期 2022年1月1日 至2022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	合计
<b>营业收入</b>							
租赁收入	67,329,458.56	47,365,172.81	39,490,427.88	154,185,059.25	58,631,701.87	36,771,346.75	95,403,048.62
其他业务收入	7,788,832.25	6,971,731.22	6,857,891.31	21,618,454.78	7,883,057.78	6,870,250.58	14,753,308.36
合计	75,118,290.81	54,336,904.03	46,348,319.19	175,803,514.03	66,514,759.65	43,641,597.33	110,156,356.98
<b>营业成本</b>							
租赁成本	34,384,242.48	23,933,062.92	18,647,630.73	76,964,936.13	34,384,242.48	23,933,062.92	58,317,305.40
其他业务成本	9,858,448.65	6,365,446.49	7,300,503.56	23,524,398.70	7,273,037.25	6,071,263.02	13,344,300.27
合计	44,242,691.13	30,298,509.41	25,948,134.29	100,489,334.83	41,657,279.73	30,004,325.94	71,661,605.67

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运营管理费、水电费、维修费。

### 11.5.7.16 投资收益

单位：人民币元

项目	本期	上期
	2023年1月1日至 2023年12月31日	2022年1月1日至 2022年12月31日
货币市场基金分红收入	1,326,671.91	1,060,047.58
合计	1,326,671.91	1,060,047.58

### 11.5.7.17 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期	上期
	2023年1月1日至 2023年12月31日	2022年1月1日至 2022年12月31日
房产税	6,588,069.35	3,654,996.56
增值税	4,101,931.97	2,746,656.78
城市建设维护税	986,828.34	789,213.78
印花税	651,687.93	139,979.22
教育费附加	704,877.37	563,724.15
土地使用税	132,064.65	81,522.00
合计	13,165,459.61	7,976,092.49

### 11.5.7.18 财务费用

单位：人民币元

项目	本期	上期
	2023年1月1日至 2023年12月31日	2022年1月1日至 2022年12月31日
利息支出	10,645,454.74	10,669,598.01
减：利息收入	399,181.96	176,238.10
银行手续费	2,406.83	4,572.00
合计	10,248,679.61	10,497,931.91

### 11.5.7.19 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期	上期
	2023年1月1日至 2023年12月31日	2022年1月1日至 2022年12月31日
应收账款减值损失	549,427.55	158,698.70
其他应收款减值损失	-995.41	-14,284.15
合计	548,432.14	144,414.55



### 11.5.7.20 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至 2023年12月31日	上期 2022年1月1日至 2022年12月31日
审计费	630,000.00	480,000.00
评估费	220,000.00	160,000.00
其他	249,006.08	124,680.85
合计	1,099,006.08	764,680.85

### 11.5.7.21 营业外收入

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至 2023年12月31日	上期 2022年1月1日至 2022年12月31日
退租赔偿收入	3,475,936.31	1,801,306.07
合计	3,475,936.31	1,801,306.07

### 11.5.7.22 所得税费用

#### 11.5.7.22.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至 2023年12月31日	上期 2022年1月1日至 2022年12月31日
当期所得税费用	385,007.06	2,499.99
递延所得税费用	-20,512,371.17	-17,052,071.08
合计	-20,127,364.11	-17,049,571.09

### 11.5.7.23.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至 2023年12月31日	上期 2022年1月1日至 2022年12月31日
利润总额	51,272,313.95	21,751,380.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	-20,127,364.11	-17,052,071.08
子公司适用不同税率的影响	-	-
调整以前期间所得税的影响	-	2,499.99
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亏损的影响	-	-
合计	-20,127,364.11	-17,049,571.09

### 11.5.7.24 现金流量表附注

#### 11.5.7.24.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至 2023年12月31日	上期 2022年1月1日至 2022年12月31日
收到的保证金、押金、意向金	26,251,967.13	38,866.00
收到的经营性往来款	4,415,724.99	962,249.97
收到的关联方往来款	531,275.67	9,741,429.54
其他	443,051.74	49,298.03
合计	31,642,019.53	10,791,843.54

### 11.5.7.24.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日 至2023年12月31日	上期 2022年1月1日 至2022年12月31日
归还关联方往来款	13,098,399.53	575,552.29
支付或退还押金、保证金	3,135,019.47	2,041,688.00
支付经营性往来款	2,263,810.89	193,962.60
支付专业服务费	823,900.00	800,000.00
支付管理费及托管费	312,113.51	6,160,532.41
其他	193,705.80	5,923.23
合计	19,826,949.20	9,777,658.53

### 11.5.7.25 现金流量表补充资料

#### 11.5.7.25.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日 至2023年12月31日	上期 2022年1月1日 至2022年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	71,399,678.06	38,800,951.59
加：信用减值损失(利得)	548,432.14	144,414.55
投资性房地产折旧	76,964,936.13	58,317,305.40
财务费用	10,645,454.74	10,669,598.01
投资收益	-1,326,671.91	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,564,716.77	-2,472,744.71
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-17,947,654.40	-14,579,326.37
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	4,109,463.63	13,832,066.99
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-7,819,284.10	-10,874,415.45
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	134,009,637.52	93,837,850.01
现金的期末余额	46,413,072.67	31,092,902.34
减：现金的期初余额	31,092,902.34	25,929,932.70
现金及现金等价物净增加额	15,320,170.33	5,162,969.64

### 11.5.7.25.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日 至2023年12月31 日	上期 2022年1月1日 至2022年12月31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,248,442,139.28	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	470,246.72	-
取得子公司支付的现金净额	1,247,971,892.56	-

### 11.5.7.25.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日 至2023年12月31 日	上期 2022年1月1日 至2022年12月31 日
一、现金	46,413,072.67	31,092,902.34
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	46,413,072.67	31,092,902.34
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：3个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	46,413,072.67	31,092,902.34
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	-	-

## 11.5.8 合并范围的变更

### 11.5.8.1 非同一控制下企业合并

#### 11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
招光租赁	2023年6月6日	1,248,442,139.28	100.00	收购	2023年6月6日	控制权发生变更	46,348,319.19	2,703,131.64

#### 11.5.8.1.2 合并成本及商誉

##### 11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

金额单位：人民币元

合并成本	深圳市招光物业租赁有限公司
现金	1,248,442,139.28
合并成本合计	1,248,442,139.28
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,154,135,899.62
商誉	94,306,239.66

##### 11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

本集团采用资产基础法确定各项目公司所有可辨认资产和负债于购买日的公允价值。

##### 11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

本集团收购光明项目公司 100%股权的现金对价以深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对基础设施资产出具的编号为粤戴德梁行评报字(2023/BJ/H)第 004 号的评估报告所确定的评估值为依据确定。本次交易对价为人民币 1,248,442,139.28 元，根据评估结果调整后的光明项目公司可辨认净资产公允价值为人民币 1,154,135,899.62 元，差额确认为商誉。

### 11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

#### 11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	深圳市招光物业租赁有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	470,246.72	470,246.72
应收账款	8,783,110.71	8,783,110.71
投资性房地产	1,172,000,000.00	860,582,443.81
递延所得税资产	-	42,072.09
其他资产	56,726,709.73	56,726,709.73
资产合计	1,237,980,067.16	926,604,583.06
负债：		
应交税费	1,091,817.99	1,091,817.99
合同负债	11,155.92	11,155.92
递延所得税负债	66,006,939.16	-
其他负债	16,734,254.47	16,734,254.46
负债合计	83,844,167.54	17,837,228.37
净资产	1,154,135,899.62	908,767,354.69

#### 11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”)于 2023 年 4 月 14 日出具的资产评估报告，于购买日，项目公司持有的投资性房地产公允价值采用收益法确定。除投资性房地产外，项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

### 11.5.9 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	
招蛇 ABS 1 期	深圳	深圳	资产支持专项计划	100.00	-	认购
招蛇 ABS 2 期	深圳	深圳	资产支持专项计划	100.00	-	认购
万海大厦	深圳	深圳	物业出租	-	100.00	收购
万融大厦	深圳	深圳	物业出租	-	100.00	收购
招光租赁	深圳	深圳	物业出租	-	100.00	收购

### 11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

#### 11.5.10.1 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。

#### 11.5.10.2 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。

### 11.5.10.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无须披露的资产负债表日后事项。

### 11.5.11 关联方关系

11.5.11.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况无。

### 11.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
博时基金管理有限公司(以下简称“博时基金”)	基金管理人
博时资本管理有限公司(以下简称“博时资本”)	资产支持证券管理人
招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”)	基金托管人
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
招商局金融科技有限公司	原始权益人控股股东的子公司
招商局金融控股有限公司	原始权益人控股股东的子公司
招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商蛇口”)	原始权益人、基金份额持有人
招商局光明科技园有限公司(以下简称“招商光明”)	招光租赁的原始权益人、基金份额持有人、万融大厦和万海大厦的原始权益人(“招商蛇口”)的子公司
深圳海勤工程管理有限公司	原始权益人控股股东的集团内子公司
招商海达保险经纪有限公司	原始权益人控股股东的集团内子公司
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

## 11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

### 11.5.12.1 关联采购与销售情况

#### 11.5.12.1.1 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 2023年1月1日 至2023年12月31日	上期 2022年1月1日 至2022年12月31日
深圳市招商创业 有限公司	运营管理费	2,072,754.13	-
深圳市招商物业 管理有限公司	物业管理费	1,069,356.17	-
合计		3,142,110.30	-

注：根据本基金管理人于2022年7月14日发布的《关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金采取措施缓释新冠疫情影响的公告》，受托运营机构和物业管理机构决定自2022年1月1日起两年内减免各自当期运营管理费用及物业管理费，以化解免租事宜对基金的影响。自2023年9月起本基金管理人恢复上述费用计提。

### 11.5.12.2 关联租赁情况

#### 11.5.12.2.1 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	上期可比期间 确认的租赁收入
招商局金融科技 有限公司	办公楼租赁	1,606,747.73	3,703,240.38
招商银行股份有限公司	办公楼租赁	1,274,537.56	1,420,486.21
招商局金融控股 有限公司	办公楼租赁	135,794.49	292,598.14
深圳海勤工程管 理有限公司	办公楼租赁	1,349,896.31	1,151,092.66
招商海达保险经 纪有限公司	办公楼租赁	990,462.40	933,820.18
招商圣约酒业(深 圳)有限公司	办公楼租赁	762,341.28	632,257.80
招商新零售(深 圳)有限公司	办公楼租赁	846,248.61	805,945.87
中粮招商局(深 圳)粮食电子交易 中心有限公司	办公楼租赁	2,862,924.72	2,891,468.81
合计		9,828,953.10	11,830,910.05



### 11.5.12.3 关联方报酬

#### 11.5.12.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日 至2023年12月31日	上期 2022年1月1日 至2022年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	3,514,092.30	-
其中：固定管理费	2,096,714.43	-
浮动管理费	1,417,377.87	-
其中：支付销售机构的客户维护费	1,529.63	107.12

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)×3.50%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。

3. 根据本基金管理人于2022年7月14日发布的《关于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金采取措施缓释新冠疫情影响的公告》，基金管理人和专项计划管理人决定自2022年1月1日起两年内减免各自当期管理费用，以化解免租事宜对基金的影响。自2023年9月起本基金管理人恢复管理费计提。

#### 11.5.12.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日 至2023年12月31日	上期 2022年1月1日 至2022年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	416,439.27	312,113.51

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。

### 11.5.12.4 各关联方投资本基金的情况

#### 11.5.12.4.1 报告期末除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2023年1月1日至2023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
招商蛇口	288,000,000.00	32.00%	-	-	-	288,000,000.00	20.27%
招商光明	-	-	166,761,877.00	-	-	166,761,877.00	11.73%
合计	288,000,000.00	32.00%	166,761,877.00	-	-	454,761,877.00	32.00%
上期可比期间 2022年1月1日至2022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
招商蛇口	288,000,000.00	32.00%	-	-	-	288,000,000.00	32.00%
合计	288,000,000.00	32.00%	-	-	-	288,000,000.00	32.00%

注：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。

#### 11.5.12.5 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 2023年1月1日 至2023年12月31日		上期可比期间 2022年1月1日 至2022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	46,413,072.67	566,225.60	31,092,902.34	189,503.75
合计	46,413,072.67	566,225.60	31,092,902.34	189,503.75

### 11.5.13 关联方应收应付款项

#### 11.5.13.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023年12月31日		上年度末 2022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	招商局光明科技园有限公司	438,684.91	-8,773.70	-	-
其他应收款	深圳市招商物业管理有限公司	242,655.62	-242.66	889,159.09	-1,238.07
合计		681,340.53	-9,016.36	889,159.09	-1,238.07

### 11.5.13.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期 2023年1月1日 至2023年12月31日	上期可比期间 2022年1月1日 至2022年12月31日
长期借款	招商银行	300,020,512.50	300,320,833.33
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	3,492,950.41	-
应付管理人报酬	博时基金	2,012,055.75	-
其他应付款	深圳市招商物业管理有限公司	1,697,786.19	-
应付管理人报酬	博时资本	817,664.72	-
应付管理人报酬	深圳市招商创业有限公司	684,371.83	-
应付托管费	招商银行	416,439.27	312,113.51
其他应付款	博时资本	-	9,165,877.25
其他应付款	招商局金融科技有限公司	-	700,542.00
其他应付款	招商局金融控股有限公司	-	74,008.00
合计	—	309,141,780.67	310,573,374.09

### 11.5.14 收益分配情况

#### 11.5.14.1 收益分配基本情况

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	2023-04-04	2023-04-04	0.3960	35,639,922.15	41.15%	注 1
2	2023-10-31	2023-10-31	0.4790	68,071,575.53	57.59%	注 2
合计				103,711,497.68		

注：

1. 场外除息日为 2023 年 4 月 4 日，场内除息日为 2023 年 4 月 6 日。本基金 2022 年度的累计可供分配金额为人民币 86,611,719.23 元，此次分红为归属于 2022 年度第二次分红，本次分红比例为 41.15%。

2. 场外除息日为 2023 年 10 月 31 日，场内除息日为 2023 年 11 月 1 日。本基金 2023 年度的累计可供分配金额为人民币 118,196,631.74 元，此次分红为 2023 年度第一次分红，本次分红比例为 57.59%。

### 11.5.14.2 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	71,399,678.06	-
本期折旧和摊销	76,964,936.13	-
本期利息支出	10,645,454.74	-
本期所得税费用	-20,127,364.11	-
本期息税折旧及摊销前利润	138,882,704.82	-
调增项		-
1.基础设施项目资产减值准备的变动	548,432.14	-
2.基础设施基金发行份额募集的资金	1,243,939,377.21	注1
3.其他	5,552,762.07	注1
调减项		-
1.未来合理的相关支出预留	-10,464,385.50	-
2.支付的利息及所得税费用	-10,645,454.16	-
3.购买基础设施项目的支出	-1,248,442,139.28	注1
4.应收和应付项目的变动	-874,665.56	-
5.偿还借款本金支付的现金	-300,000.00	-
本期可供分配金额	118,196,631.74	注3

注：1 基础设施基金发行份额募集的资金+其他(交割日资产负债的交割对价)-购买基础设施项目的支出=预留的 105 万资金用于支付构建基础项目，相关预留费用已在报告期内支付并在净利润中体现。

2 未来合理的相关支出预留 2023 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 4,339,898.38 元，2023 年度末为未来支出合理预留的上述费用-13,705,544.11 元，以及 2023 年度为未来支出合理预留的重大资本性支出-1,098,742.77 元。

3 根据 2023 年度第一次扩募的《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招募说明书》（以下简称“《扩募招募说明书》”）预测的 2023 年度全年的可供分配金额 144,593,338.82 元，扩募资产按\*209 天/365 天折算后预测的可供分配金额为 119,556,715.92 元。本报告期实现可供分配金额为 118,196,631.74 元，完成《扩募招募说明书》预测的 99%。假设 2023 年度按 100%比率分红，按发行价值年化的现金分派率为 4.23%，略低于《扩募招募说明书》预测的现金分派率(0.12 个百分点)。

### 11.5.15 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。

#### 11.5.16.1 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 2023 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(2022 年 12 月 31 日：同)。

#### 11.5.16.2 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 300,020,512.50 元，借款利率为 3.5%并按季度付息)将于 2026 年到期外，其他各项金融负债的到期日均在一年以内(2022 年 12 月 31 日：300,320,833.33 元)。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。

#### 11.5.16.3 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 2023 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 2.03%(2022 年 12 月 31 日：1.73%)。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 2023 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(2022 年 12 月 31 日：同)。

## 11.5.17 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

#### (a) 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。

#### (b) 持续的以公允价值计量的金融工具

##### (i) 各层次金融工具公允价值

于2023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(2022年12月31日：同)。

##### (c) 非持续的以公允价值计量的金融工具

于2023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。

### (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 2023 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异(2022 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2023年12月31日，基础设施项目的市场价值为人民币3,611,000,000.00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。

#### 11.5.18 个别财务报表重要项目的说明

##### 11.5.18.1 货币资金

###### 11.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	上期末 2022年12月31日
库存现金	-	-
银行存款	503,633.26	230,147.11
其他货币资金	-	-
小计	503,633.26	230,147.11
减：减值准备	-	-
合计	503,633.26	230,147.11

###### 11.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023年12月31日	上期末 2022年12月31日
活期存款	503,579.36	230,122.47
定期存款	-	-
其他存款	-	-
应计利息	53.90	24.64
小计	503,633.26	230,147.11
减：减值准备	-	-
合计	503,633.26	230,147.11

## 11.5.18.2 长期股权投资

### 11.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2023年12月31日			上期末 2022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	-	3,322,634,500.00	2,078,800,000.00	-	2,078,800,000.00
合计	3,322,634,500.00	-	3,322,634,500.00	2,078,800,000.00	-	2,078,800,000.00

### 11.5.18.2.2 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	-	-
招蛇 ABS 2 期	-	1,243,834,500.00	-	1,243,834,500.00	-	-
合计	2,078,800,000.00	1,243,834,500.00	-	3,322,634,500.00	-	-