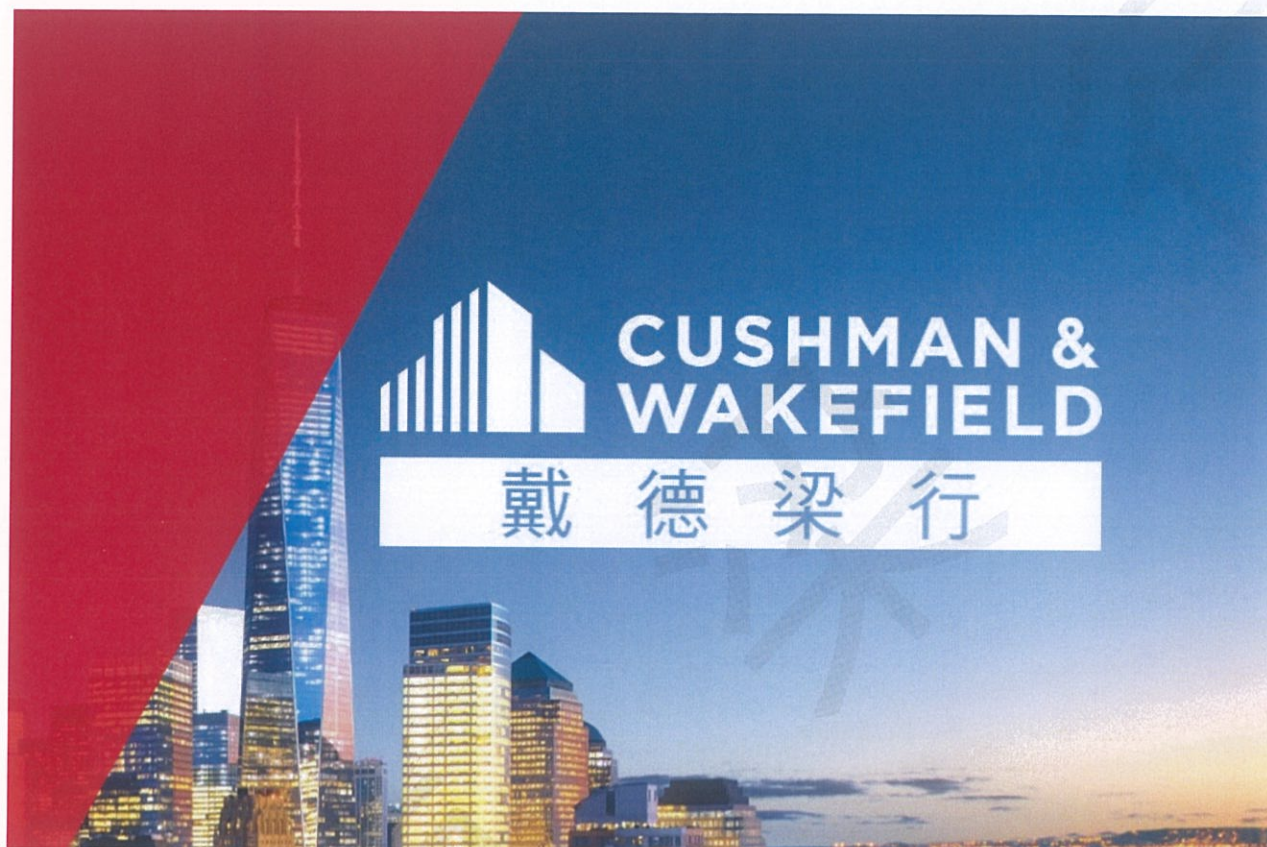




基础设施公募基金 2024 年度评估报告

博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金（代码 508022）
持有的全部基础设施项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 03 月 05 日

基础设施项目评估报告

估价项目名称：

博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金（代码
508022）持有的全部基础设施项目的市场价值

估价委托人：

博时基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

胡京湘（1120130040）

牛会新（1220080020）

估价报告出具日期：

二〇二五年三月五日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2025/BJX）第 2014 号

致估价委托人函

博时基金管理有限公司

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”或者“我们”）荣幸地获得博时基金管理有限公司（以下简称“委托人”）委托，对博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金通过“博时津开科工产业园封闭式基础设施 1 期资产支持专项计划”持有的全部基础设施项目（以下简称“全部基础设施项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”）进行评估。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露基础设施基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

根据《博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》所载内容，基础设施资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，即（一）天津泰达数字产业园有限公司持有的位于“天津市滨海新区开发区信环西路 19 号”的数字产业园项目；（二）天津泰达智造产业园有限公司持有的位于“天津市滨海新区开发区渤海路 2 号”的大陆汽车厂房项目（以下简称“全部基础设施项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”）。基础设施年度估值总和为截至每年 12 月 31 日基金持有的全部基础设施项目，以当年 12 月 31 日为价值时点的评估价值总和。

我们按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估全部基础设施项目的市场价值。估价结果如下：

博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的估价对象一为产业园项目、估价对象二为工业厂房项目，总建筑面积为 220,578.38 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2024 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,199,000,000 元（大写人民币壹拾壹亿玖仟玖佰万元整）。

备注：

- ① 本基金持有的全部基础设施项目数量为两个，评估结果为全部基础设施项目价值总和，项目明细可见后附摘要表。
- ② 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。
- ③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- ④ 总估值取整至百万位，估价结果不含增值税；
- ⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

评估结果摘要表

博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 博时津开科工产业园 REIT
公募 REITs 代码	: 508022
评估委托人	: 博时基金管理有限公司
评估目的	: 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。
价值时点	: 2024 年 12 月 31 日
评估方法	: 收益法（现金流折现法）
估价对象一	: 项目公司持有的位于中国天津市滨海新区开发区信环西路 19 号「数字产业园」项目，产权证证载建筑面积 157,344.77 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 808,000,000 元，折合单价 5,135 元/平方米
估价对象二	: 项目公司持有的位于中国天津市滨海新区开发区渤海路 2 号「大陆汽车厂房」项目，产权证证载建筑面积 63,233.61 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 391,000,000 元，折合单价 6,183 元/平方米

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人

程家龙

二〇二五年三月五日

目 录

1. 注册估价师声明	1
2. 估价的假设和限制条件.....	2
2.1 释义	2
2.2 一般假设	3
2.3 未定事项假设	4
2.4 背离实际情况假设	4
2.5 不相一致假设	4
2.6 依据不足假设	4
2.7 期后事项假设	4
2.8 估价报告使用限制	4
3. 估价结果报告	6
3.1 委托人概况.....	6
3.2 产权方概况.....	6
3.3 委托人与产权方之间的关系	7
3.4 报告使用人.....	7
3.5 估价机构	7
3.6 估价目的	7
3.7 估价对象	8
3.8 价值时点	12
3.9 价值类型	13
3.10 估价依据.....	13
3.11 估价原则.....	14
3.12 估价方法.....	15
3.13 估价参数选取.....	16
3.14 估价结果.....	16
3.15 注册估价师	17
3.16 实地查勘期	17
3.17 估价作业日期.....	17
4. 附件.....	18
4.1 运营净收益.....	18
4.2 委托评估函.....	20
4.3 项目公司营业执照	22
4.4 物业位置图.....	23
4.5 估价对象内外部状况及周围环境	24
4.6 估价对象权属证明	28
4.7 估价机构营业执照	32
4.8 估价机构相关资质证明	33
4.9 估价人员相关专业执业资格	34

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/委托人	指	博时基金管理有限公司
产权方/项目公司	指	天津泰达数字产业园有限公司；天津泰达智造产业园有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
运营服务机构	指	天津泰达产业园管理有限公司
基础设施项目/估价对象/估价对象一	指	中国天津市滨海新区开发区信环西路19号「数字产业园」项目
基础设施项目/估价对象/估价对象二	指	中国天津市滨海新区开发区渤海路2号「大陆汽车厂房」项目
本估价报告	指	《博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值2024年度评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

项目公司依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地利用的地质因素。

对于估价对象的产权状况，我们将以委托人所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值，即估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。根据委托人提供资料，估价对象于价值时点已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。

估价对象实地查勘期为2025年01月09日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

根据委托人提供的相关资料，估价对象一、二主要通过产业园或厂房租赁以及物业管理服务等获取经营收入，截至价值时点估价对象一部分出租、估价对象二全部出租，本次评估已考虑租赁合同对价值的影响，在此提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

委托人已提供给我们估价对象产权文件，我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查，我们将以委托人提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

委托人已提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2025年01月09日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

由于估价对象二承租方内部管理机制要求，本次价值时点未能安排估价人员进入园区进行现场勘察及拍照，但根据委托人及权利人介绍，至价值时点，估价对象二建筑物没有变化，故本次估价设定估价对象二在20241231时点的状态与20240331时点未发生实质性变化，本次以估价对象二园区照片与20240331时点的照片一致为假设前提。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.6 依据不足假设

根据委托人提供的相关资料，估价对象一中有两个租户原租赁合同约定租赁终止日期分别至2024年12月31日及2025年03月09日。根据委托人介绍，至出报告日期上述租户均已启动续租流程，但因内部流程环节原因，续租协议尚未完成签订；但委托人已提供合同样本以及房屋续租意向书等资料，将上述两个租户的租赁情况按原租赁合同约定条款分别平续6个月及5年，本次评估我们考虑了上述两个租户续租对估价结果的影响。

2.7 期后事项假设

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获知影响估价对象之重大期后事项。

2.8 估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估

机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

(3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。

(4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、准确性、完整性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、准确性、完整性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

(6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：博时基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司

注册地址：深圳市福田区莲花街道福新社区益田路5999号基金大厦21层

法定代表人：江向阳

成立日期：1998年07月13日

统一社会信用代码：91440300710922202N

3.2 产权方概况

产权方一：

企业名称：天津泰达数字产业园有限公司

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：天津经济技术开发区信环西路19号1号楼6楼B610-3

法定代表人：陶志斌

注册资本：贰亿柒仟壹佰万元人民币

成立日期：二0二二年五月五日

统一社会信用代码：91120116MABMWJXW57

经营范围：一般项目: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)

产权方二：

企业名称：天津泰达智造产业园有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

公募REITs代码 508022

价值时点：2024年12月31日

注册地址：天津经济技术开发区信环西路19号1号楼6楼B610-4

法定代表人：江洲

注册资本：壹亿叁仟万元人民币

成立日期：二〇二二年五月五日

统一社会信用代码：91120116MA7MRLGL8W

经营范围：一般项目：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）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为博时基金管理有限公司；物业产权方为天津泰达数字产业园有限公司及天津泰达智造产业园有限公司。根据博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，本基金通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目公司即产权方的全部股权，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人。

3.4 报告使用人

报告使用方为委托人、法律法规规定的基础设施基金存续期间的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地 址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

3.6 估价目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并

披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露2024年年度报告使用。

3.7 估价对象

3.7.1 估价对象一：中国天津市滨海新区开发区信环西路19号「数字产业园」项目

3.7.1.1 实物及区位状况

估价对象一坐落于天津市滨海新区开发区信环西路19号，位于天津市滨海新区经济技术开发区范围内，周边以工业园、产业园区为主，主要的项目有：腾讯天津研发与数据存储中心、阿米德集团研发大厦、凯莱英医药集团、中国一重研发大楼等工业项目，产业聚集度较高。

项目周边金融机构主要有光大银行、农业银行、工商银行、渤海银行等，医疗配套主要有天津市泰达医院、天津市第五中心医院、天津医科大学总医院滨海医院、东江医院等，商业配套主要有贻成福地商业广场、秀谷商业广场、鸿泰千百汇商业广场等，自然文化设施有滨海文化中心、绿岛公园、泰丰公园等，配套设施条件较好，自然条件良好。

估价对象一土地使用权面积为90,328.90平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东临络达街、南临信环西路、西临北海路、北至第七大街。其所占用地块呈不规则多边形，但地势平坦，地质条件良好，土地承载能力较强。

「数字产业园」共8幢建筑物，共分两期开发，其中1期为1-5号楼，2期为6-8号楼及科技展厅（连廊），分别于2009年和2013年、2014年建成，该项目原名天津滨海服务外包产业园，2009年，经科技部批准，国防科技大学与滨海新区共同建设的国家超级计算天津中心(以下简称“超算中心”)落户园区。围绕该重大科技创新平台，经开区对园区定位进行了第迭代，着力打造了以新一代信息技术为支撑的科技园区。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象一各部分建筑面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积 (平方米)	结构	建成年代	现状用途	装修及设备设施状况
1号楼	22,751.16	钢混	2009	研发办公楼	外墙装修： 真石漆加局部玻璃幕墙。 内部装修： 公共走道、电梯间带装修（地面铺地砖、墙面墙面及顶棚刷墙漆）。公共卫生间地面墙面铺瓷砖，铝扣板吊顶。采用断桥铝合金玻璃窗。
2号楼	21,334.31	钢混	2009	研发办公楼	
3号楼	8,020.12	钢混	2009	研发办公楼	
4号楼	16,132.48	钢混	2009	研发办公楼(含地下车库)	

公募REITs代码 508022

价值时点：2024年12月31日

部位	建筑面积 (平方米)	结构	建成年代	现状用途	装修及设备设施状况
5 号楼	19,049.35	钢混	2009	研发办公楼	空置部分室内地面毛坯，顶棚有吊顶。已出租部分内部由租户自行装修。地下车库为环氧树脂地面。 配套设施： 水电暖设施齐全，其中 3、4 号楼有燃气；配套有电梯、保安系统、消防系统、自动喷淋系统等设备设施。
6 号楼	19,088.79	钢混	2013	研发办公楼	
7 号楼	31,357.83	钢混	2013	研发办公楼(含地下车库)	
8 号楼	18,882.23	钢混	2013	研发办公楼	
科技展厅	728.50	钢	2014	科技展厅	
合计	157,344.77	——	——	——	——

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象一于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.1.2 权益状况

根据委托人提供之估价对象一之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	津（2023）开发区不动产权第 1040778 号
权利人	天津泰达数字产业园有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开发区信环西路 19 号
不动产单元号	120116040009GB00001F00010001 等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/非居住
面积（平方米）	宗地面积 90,328.90 平方米/房屋建筑面积 157,344.77 平方米
使用期限	至 2057 年 06 月 26 日
权利其他状况	建筑结构：钢混，建筑面积：156,616.27 平方米 建筑结构：钢， 建筑面积：728.50 平方米
附记	宗地号：1201074000031570000
登记机构	天津市规划和自然资源局
登记日期	2023 年 12 月 27 日

3.7.2 估价对象二：中国天津市滨海新区开发区渤海路2号「大陆汽车厂房」项目

3.7.2.1 实物及区位状况

估价对象二坐落于天津市滨海新区开发区渤海路2号，位于天津市滨海新区经济技术开发区范围内，周边以工业园、产业园区为主，主要的项目有：比欧西气体公司、天津京东深拓机器人科技有限公司、58赶集集团、泰达生物医药研发大厦、中海产业园、天津顶津食品有限公司等工业项目，产业聚集度较高。

项目周边金融机构主要有农业银行、天津银行、中国邮政储蓄银行等，医疗配套主要有天津市泰达医院、天津市第五中心医院、天津医科大学总医院滨海医院、东江医院等，商业配套主要有贻成福地商业广场、秀谷商业广场、鸿泰千百汇商业广场等，自然文化设施有滨海文化中心、绿岛公园、泰丰公园等，配套设施条件较好，自然条件良好。

估价对象二土地使用权面积为82,298.20平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东邻天津京东深拓机器人科技有限公司、南临泰达大街、西临渤海路、北临第四大街。其所占地块呈规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

「大陆汽车厂房」共分四期开发建设，由门卫、办公实验楼、主生产厂房、扩建厂房、辅助用房、危险品仓库及研发中心和生产中心等建筑物组成，其中一期包括门卫、办公实验楼及主生产厂房等3幢建筑物，于2005年建成；二期为1幢单层局部2层扩建厂房，于2012年建成；三期包括扩建厂房、辅助用房、危险品库和门卫等4幢建筑物，于2017年建成；四期为1幢4层局部5层的研发建筑物，于2021年建成。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象二各部分建筑面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

公募REITs代码 508022

价值时点：2024年12月31日

建筑物分期	建筑面积 (平方米)	建筑结构	建成年代	建筑物用途	装修及设备设施状况
一期	17.39	混合	2005	门卫	外墙装修：1-3 期彩钢保温板及玻璃幕墙；4 期铝扣板及玻璃幕墙。
一期	6,460.36	钢混	2005	办公实验楼	
一期	19,821.97	钢	2005	主生产厂房	内部装修：地面铺瓷砖，局部铺地毯，办公区设置玻璃隔断墙，墙面刷墙漆，顶棚石膏板吊顶；食堂区域地面铺瓷砖，墙面刷涂料，顶棚局部刷涂料局部矿棉板吊顶；一、二、三期生产区域塑胶地板（洁净板），墙面刷墙漆，彩钢顶棚。四期研发中心和生产中心内部装修情况为首层地面铺塑胶地板，2-4 层铺设瓷砖局部地毯，墙面刷墙漆，石膏板吊顶。
二期	3,701.56	钢	2012	扩建厂房	
三期	22,156.19	钢	2017	扩建厂房	
三期	2,002.60	钢混	2017	辅助用房	
三期	294.88	钢混	2017	危险品仓库	
三期	127.48	钢混	2017	门卫	
四期	8,651.18	钢混	2021	研发中心和生产中心	配套设施：水、电、暖气、燃气设施齐全，配套有保安系统、消防系统、自动喷淋系统等设备设施，其中四期研发中心和生产中心配有电梯。
合计	63,233.61	—	—	—	—

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象二于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2.2 权益状况

根据委托人提供之估价对象二之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	津（2024）开发区不动产权第 0028164 号
权利人	天津泰达智造产业园有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开发区渤海路 2 号
不动产单元号	120116040007GB00184F00010003 等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/非居住
面积（平方米）	宗地面积 82,298.20 平方米/房屋建筑面积 63,233.61 平方米
使用期限	至 2054 年 06 月 22 日
权利其他状况	建筑结构：钢混，建筑面积：17,536.50 平方米 建筑结构：混合，建筑面积：17.39 平方米 建筑结构：钢， 建筑面积：45,679.72 平方米

公募REITs代码 508022

价值时点：2024年12月31日

附记	宗地号：1201074000062400000
登记机构	天津市规划和自然资源局
登记日期	2024 年 01 月 12 日

3.7.3 经营情况

项目公司营业收入

根据《博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金2024年第4季度报告》，2024年10月01日至2024年12月31日，基础设施项目公司整体运营情况良好，基础设施项目合计可出租面积为 205,745.62平方米，基础设施项目期末时点合计实际出租面积为180,946.59平方米，期末时点出租率为88%。基础设施项目租户结构稳定，经营状况良好，租户116家，租户主要行业集中在科技、专业技术、商业服务业以及汽车装备制造等领域。2024年10月01日至2024年12月31日，项目公司营业收入情况如下：

序号	构成	2024 年 10 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日 金额（元）
1	租金收入	25,063,330.70
2	物业管理费收入	6,998,679.19
—	合计	32,062,009.89

经营情况

根据委托人提供《博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金2024年第4季度报告》，截至2024年12月31日：

估价对象一总可出租面积为142,512.01平方米，已出租面积为117,712.98平方米，出租率为83%¹，报告期内平均含税租金为48.26元/平方米/月²。

估价对象二总可出租面积为63,233.61平方米，已出租面积为63,233.61平方米，出租率为100%，报告期内平均含税租金为55.73元/平方米/月。

3.8 价值时点

2024年12月31日

¹ 《博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 4 季度报告》所载出租率为取整数据。

² 报告期内平均含税租金的计算公式：报告期内累计租金收入/累计月末实际出租面积。

3.9 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年12月31日，规划用途为非居住，实际用途为产业园、厂房的建筑物所有权价值，土地用途为工业用地，土地剩余使用年限为29.47-32.48年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

- (1) 国家和地方的有关法律、法规：
 - (a) 《中华人民共和国民法典》
 - (b) 《中华人民共和国土地管理法》
 - (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
 - (d) 《中华人民共和国资产评估法》
 - (e) 《不动产登记暂行条例》
 - (f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》
 - (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
 - (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
 - (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
 - (j) 《中华人民共和国印花税法》
 - (k) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
 - (l) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》

- (m) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》
- (n) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》
- (o) 其他有关法律法规及规章
- (2) 技术标准：
 - (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
 - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
- (3) 委托人提供的相关资料：
 - (a) 《委托评估函》原件
 - (b) 《不动产权证书》
 - (c) 《租赁合同》及《租赁明细表》
 - (d) 委托人《营业执照》
 - (e) 产权方《营业执照》
 - (f) 委托人提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论

证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。房屋规划用途为非居住，实际用途为研发办公、工业厂房及配套，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，确定本次估价采用收益法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价参数选取

本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限	市场租金 ³	报酬率	预测期内市场租金增长率
	(年)	(元/平方米/月)	(%)	(%)
数字产业园	32.48	50.6	7.5%	自 2026 年起每 2 年增 4.0%
大陆汽车厂房	29.47	50.6、52.6、60.4	7.75%	自 2026 年起每 2 年增 4.0%

3.14 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的估价对象一为产业园项目、估价对象二为工业厂房项目，总建筑面积为220,578.38平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2024年12月31日的市场价值为人民币1,199,000,000元（大写人民币壹拾壹亿玖仟玖佰万元整）。明细如下：

编号	项目名称	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	评估总值 (元)	折合单价 (元/平方米)
估价对象一	数字产业园	157,344.77	90,328.90	808,000,000	5,135
估价对象二	大陆汽车厂房	63,233.61	82,298.20	391,000,000	6,183
合计	—	220,578.38	172,627.10	1,199,000,000	—

备注：总估值取整至百万位、单价取整至个位

³ 数字产业园为含税不含物业管理费之市场租金，大陆汽车厂房为含税含物业管理费之市场租金

公募REITs代码 508022

价值时点：2024年12月31日

3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡京湘	1120130040	胡京湘	2025年03月05日
牛会新	1220080020	牛会新	2025年03月05日

3.16 实地查勘期

二〇二五年一月九日

3.17 估价作业日期

二〇二五年一月九日至二〇二五年三月五日

4. 附件

4.1 运营净收益

根据本报告对估价对象运营收入、成本费用、税金及附加、资本性支出等的分析，本次评估测算中估价对象年度运营净收益如下：

估价对象一：

科目 (单位:万元)	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
运营净收益	5,525.04	5,537.42	5,773.14	5,655.55	5,747.59
科目 (单位: 万元)	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营净收益	5,215.56	5,870.84	6,023.52	6,140.76	6,188.74

估价对象二：

科目 (单位:万元)	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
运营净收益	3,042.16	3,041.96	3,041.96	3,041.77	3,041.77
科目 (单位: 万元)	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营净收益	3,041.57	3,041.57	3,041.37	3,331.80	3,331.59
科目 (单位: 万元)	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
运营净收益	3,352.81	3,468.91	3,468.91	3,468.70	3,715.47
科目 (单位: 万元)	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
运营净收益	3,715.25	3,715.25	3,978.27	3,978.27	3,978.27

说明：

- 1、估价对象一自2034年起至收益期届满，运营净收益按照年增长率2.0%计算；估价对象二自2044年起至收益期届满，运营净收益按照年增长率2.0%计算；
- 2、上述运营净收益基于价值时点委托人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等资料数据，结合评估人员对估价对象收入及成本等方面市场水平的分析判断，并未考虑经营特殊变动的影响。
- 3、上述年度运营净收益并非基金管理人或者服务机构提供的经营预算，也不代表包括基金管理人、运营服务机构、评估机构等任何一方对收益的承诺和保证；
- 4、上述年度运营净收益过程中设定的参数和假设条件容易受到市场变化的影响，运营收入

及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为预测数据使用，也不能用于可分配收益的计算；

5、如需获取未来或者预期经营安排，建议参考管理人披露的年报/季报等披露内容。

4.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人作为博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》的要求，在编制并披露基础设施基金定期报告前委托我公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目年度定期报告提供参考依据。对委托事项作如下说明：

1. 价值时点：2024年12月31日。
2. 经济行为：委托人作为博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》的要求，在编制并披露基础设施基金定期报告前委托我公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目年度定期报告提供参考依据。
3. 估价对象范围明细：

编号	项目名称	位置	建筑面积
			(平方米)
1	「数字产业园」项目	中国天津市滨海新区开发区信环西路19号	157,344.77
2	「大陆汽车厂房」项目	中国天津市滨海新区开发区渤海路2号	63,233.61
合计	—	—	220,578.38

4. 产权方：天津泰达数字产业园有限公司、天津泰达智造产业园有限公司
5. 委托人与产权方之间的关系：委托人为博时基金管理有限公司，物业产权方分别为天津泰达数字

产业园有限公司及天津泰达智造产业园有限公司。根据博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，本基金通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目公司即产权方的全部股权。

6. 委托人承诺：

委托人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7. 委托人提供的主要文件或者资料

- (1) 《企业法人营业执照》
- (2) 《不动产权证书》
- (3) 《租赁合同》及《租赁明细表》
- (4) 其他资料

委托人：博时基金管理有限公司



年 月 日

4.3 项目公司营业执照

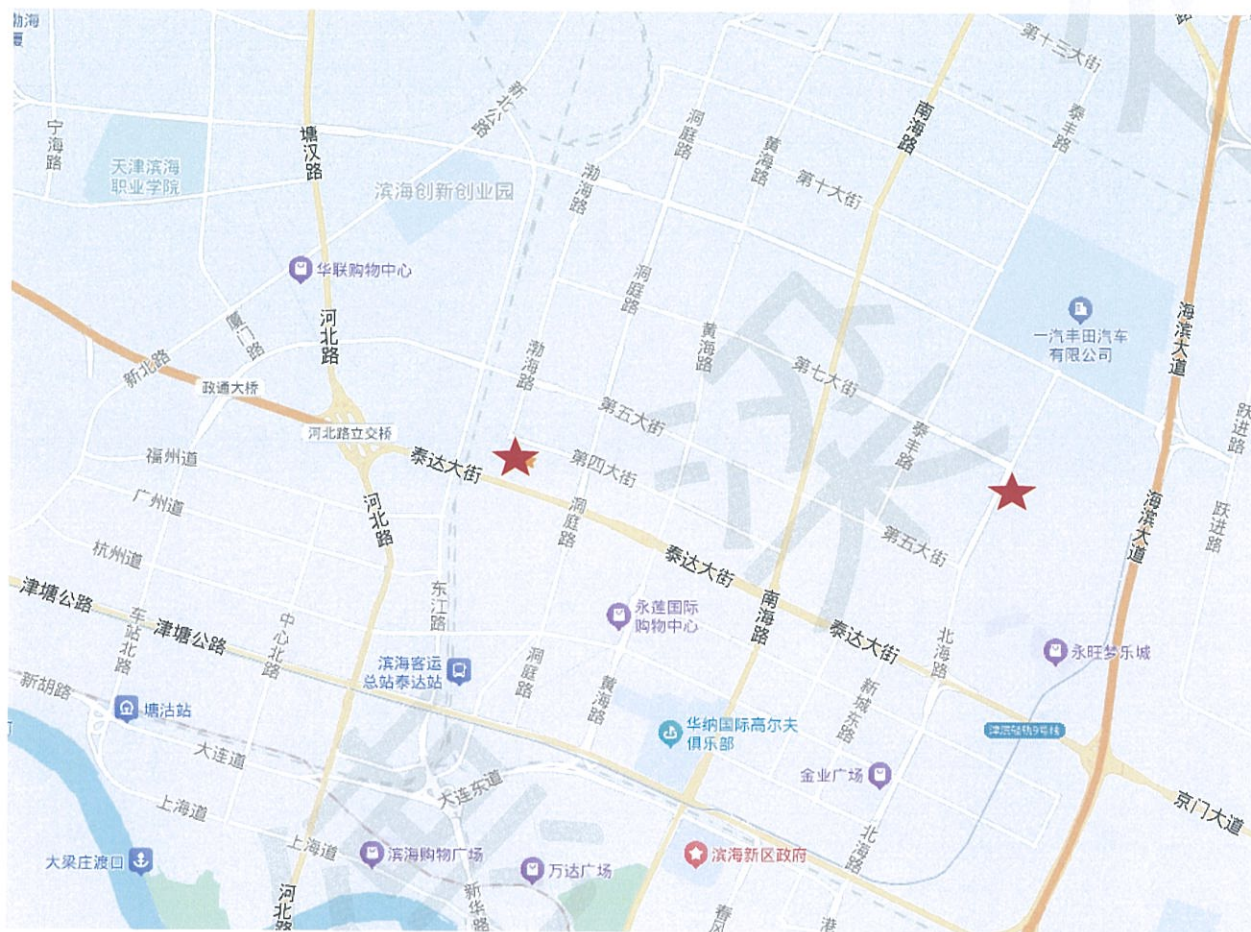
估价对象一：



估价对象二：



4.4 物业位置图



4.5 估价对象内外部状况及周围环境

估价对象一：



建筑物



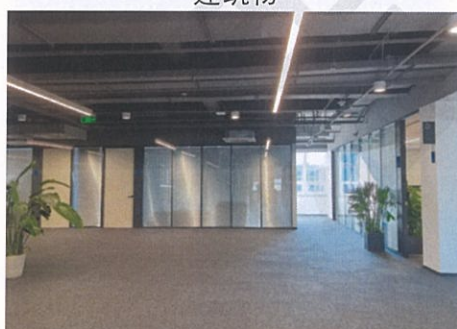
建筑物



建筑物



建筑物



建筑物内部



建筑物内部



东至



南至

公募REITs代码 508022

价值时点：2024年12月31日



西至



北至

估价对象二：



园区大门



建筑物



建筑物外观



建筑物外观



建筑物内部



建筑物内部

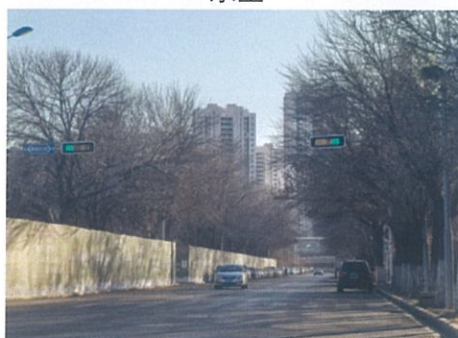
备注：由于承租方生产厂房内部管理机制要求，一、二、三期生产厂房内部未允许拍照，故无一、二、三期生产厂房生产区域照片，且本次评估时点未允许园区内拍照，故园区照片选用20240331时点的照片。



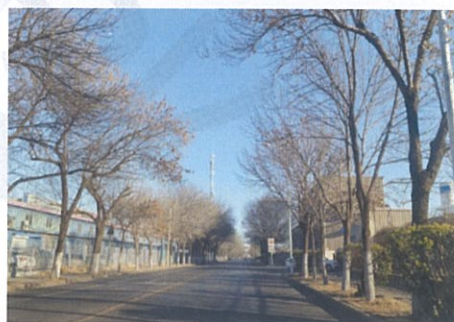
东至



南至



西至

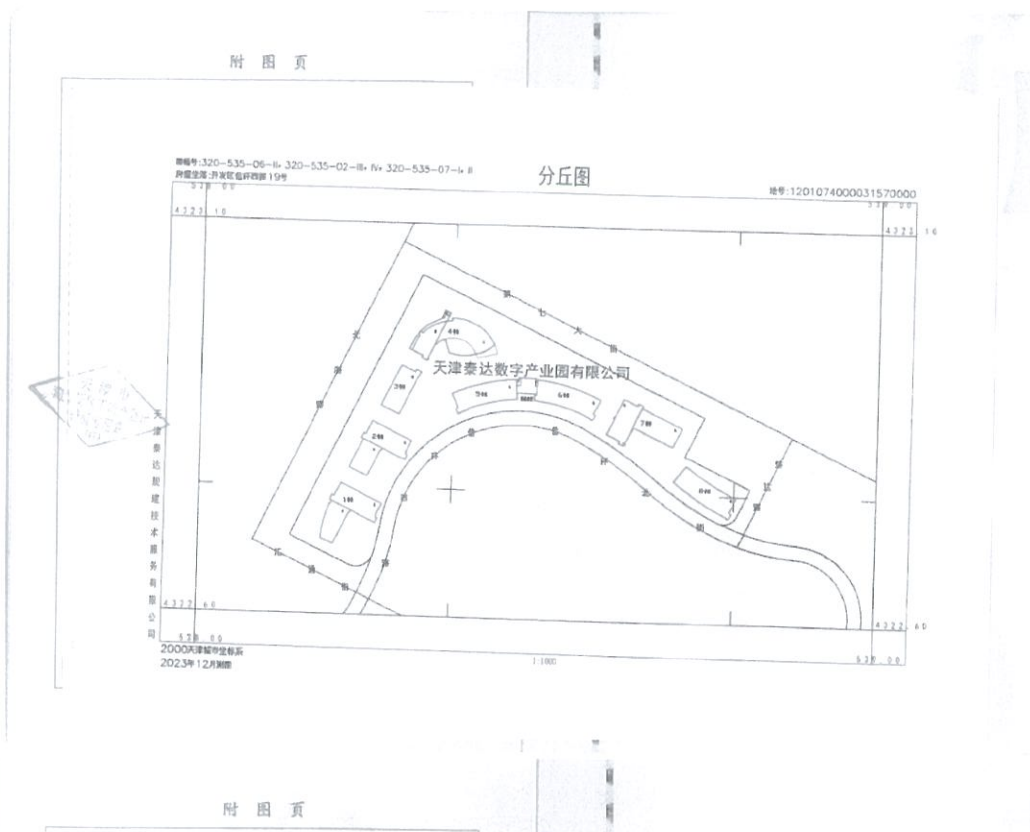


北至

4.6 估价对象权属证明

估价对象一：

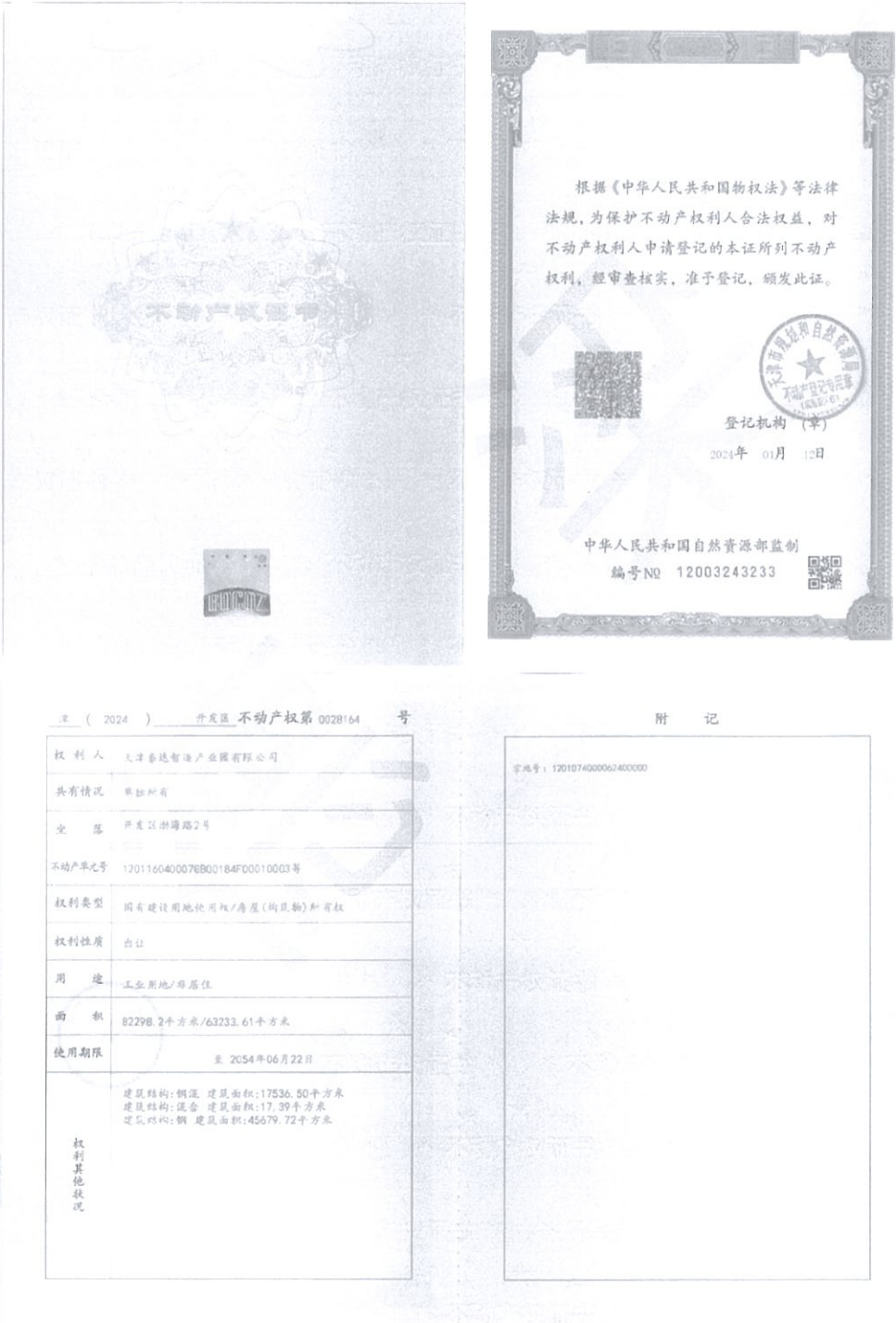
	根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。 登记机关（章） 2023年 10月 27日 中华人民共和国自然资源部监制 编号NO 12003243074																				
津（2023）开字第 不动产权第1040778 号 <table><tr><td>权利人</td><td>天津泰达微电子产业园有限公司</td></tr><tr><td>共有情况</td><td>单独所有</td></tr><tr><td>坐落</td><td>开发区纬三路19号</td></tr><tr><td>不动产单元号</td><td>120116040009GB00001F00010001等</td></tr><tr><td>权利类型</td><td>国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权</td></tr><tr><td>权利性质</td><td>出让</td></tr><tr><td>用途</td><td>工业用地/非居住</td></tr><tr><td>面积</td><td>90328.9平方米/157344.77平方米</td></tr><tr><td>使用期限</td><td>至 2057年06月26日</td></tr><tr><td>权利其他状况</td><td>建筑结构：钢混 建筑面积：156616.27平方米 建筑结构：钢 建筑面积：728.50平方米</td></tr></table>	权利人	天津泰达微电子产业园有限公司	共有情况	单独所有	坐落	开发区纬三路19号	不动产单元号	120116040009GB00001F00010001等	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	权利性质	出让	用途	工业用地/非居住	面积	90328.9平方米/157344.77平方米	使用期限	至 2057年06月26日	权利其他状况	建筑结构：钢混 建筑面积：156616.27平方米 建筑结构：钢 建筑面积：728.50平方米	附记 宗地号：120107400003157000 权利人：权利人：权利人 权利人：权利人 权利人：权利人 权利人：权利人 中国银行股份有限公司 157344.77平方米/最高年限 2020年11月20日 天津滨海新区 7年分次 人民币 2020年11月20日 300000000.00元 2020年11月20日
权利人	天津泰达微电子产业园有限公司																				
共有情况	单独所有																				
坐落	开发区纬三路19号																				
不动产单元号	120116040009GB00001F00010001等																				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权																				
权利性质	出让																				
用途	工业用地/非居住																				
面积	90328.9平方米/157344.77平方米																				
使用期限	至 2057年06月26日																				
权利其他状况	建筑结构：钢混 建筑面积：156616.27平方米 建筑结构：钢 建筑面积：728.50平方米																				

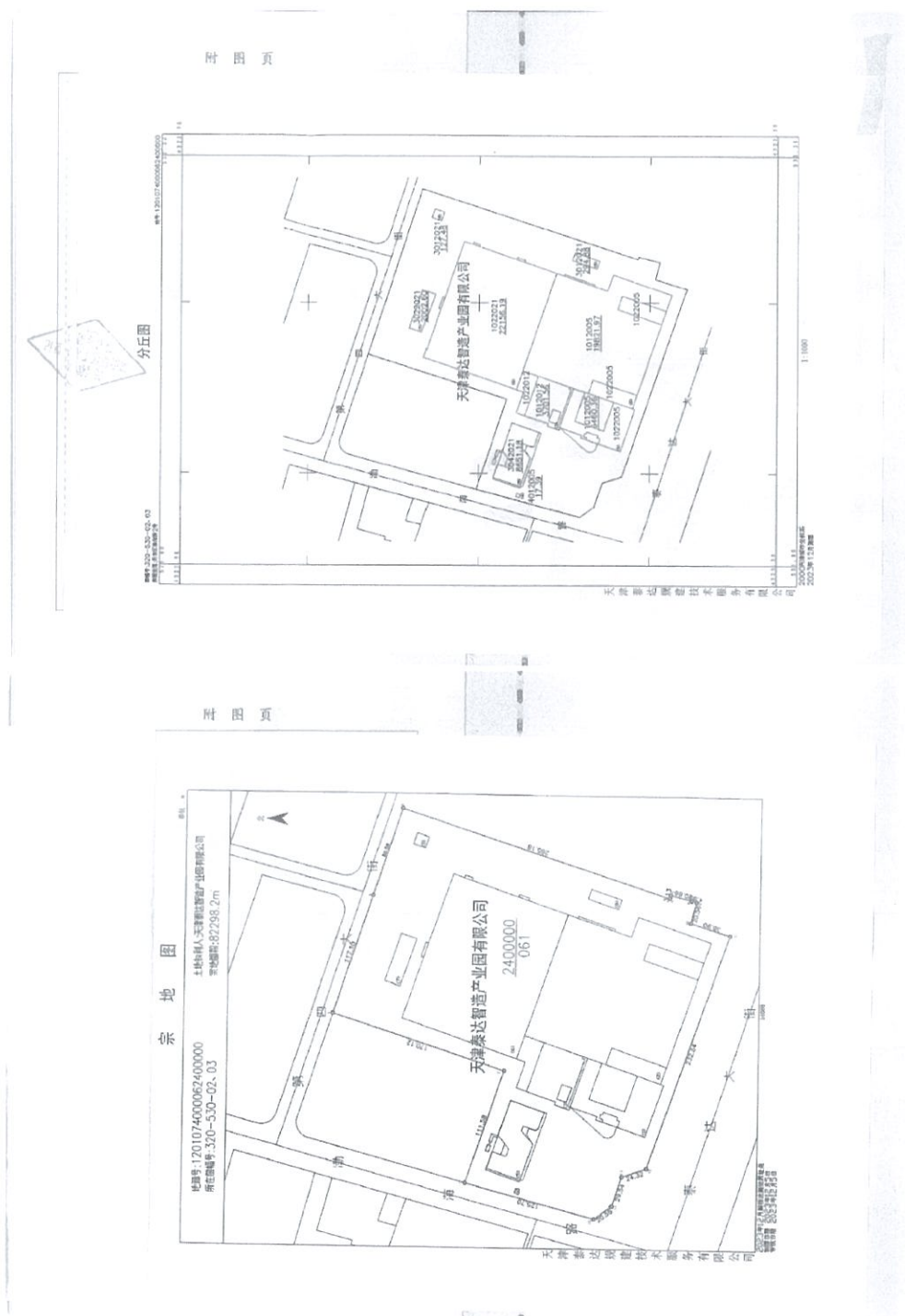


公募REITs代码 508022

价值时点：2024年12月31日

估价对象二：





4.7 估价机构营业执照



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

4.8 估价机构相关资质证明


房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级



发证机关：广东省住房和城乡建设厅

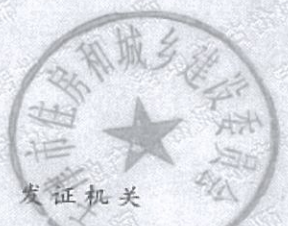
发证日期：2023年10月11日



广东省建设行业数据开放平台查询网址：<http://data.gdic.net/dop>

4.9 估价人员相关专业执业资格

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.  发证机关 No. 00222670	姓名 / Full name 胡京湘 性别 / Sex 女 身份证件号码 / ID No. 11010119820508402X 注册号 / Registration No. 1120130040 执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司 有效期至 / Date of expiry 2025-08-28 持证人签名 / Bearer's signature 胡京湘 
--	--

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.  发证机关 No. 00267859	姓名 / Full name 牛会新 性别 / Sex 女 身份证件号码 / ID No. 120224197906304627 注册号 / Registration No. 1220080020 执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司天津分公司 有效期至 / Date of expiry 2026-06-01 持证人签名 / Bearer's signature 牛会新 
---	--