

博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金

2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：博时基金管理有限公司

基金托管人：渤海银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年一月二十二日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人渤海银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 1 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对本报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§ 2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	博时津开科工产业园 REIT
场内简称	津开产业园
基金主代码	508022
交易代码	508022
基金运作方式	封闭式
基金合同生效日	2024 年 8 月 28 日
基金管理人	博时基金管理有限公司
基金托管人	渤海银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份

基金合同存续期	35 年（根据基金合同约定延长/缩短存续期限或提前终止的除外）
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2024-09-19
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额；本基金通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目完全所有权。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。
投资策略	<p>（一）不动产项目投资策略</p> <p>1、资产支持专项计划投资策略基金合同生效后，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）投资于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的全部资产支持证券。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项目公司 100%的股权和其他附属权益及衍生权益。前述不动产项目的基本情况、财务状况及经营业绩分析、现金流测算分析及未来运营展望、运营管理安排等信息详见本招募说明书。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%。</p> <p>2、运营管理策略本基金将审慎论证宏观经济因素（就业、利率、人口结构等）、不动产项目行业周期（供需结构、运营收入和资产价格波动等）、其他可比资产项目的风险和预期收益率来判断不动产项目当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，本基金将深入调研不动产项目的基本面（包括但不限于位置、质量、资产价格、出租率、租金价格、租户、租约、现金流等）和运营基本</p>

	<p>面（包括但不限于定位、经营策略、租赁能力、运营管理能力、物业管理能力等），综合评估其收益状况、增值潜力和预测现金流收入规模等。同时，基金管理人将采取积极措施提高不动产项目的租金收入、出租率和净收益水平，以提升不动产项目增长前景。本基金将主要采取以下措施及策略维持最优出租率，实现租金收入的可持续增长：（1）积极开展不动产项目租赁管理；通过提供增值服务与现有租户维持良好关系，提高租户满意度，针对租赁期限即将届满的租赁协议，提前开展续租工作，将租赁协议届满所带来的影响减至最低；（2）积极营销推广，优化租赁方案以维持较高的出租率及租金水平；（3）优化租户结构，丰富租户多元性，通过高质量运营提升资产价值和回报水平；（4）与外部管理机构合作，提供高标准的专业服务，以持续满足租户的需求并提高其忠诚度；（5）通过科学和规范的不动产管理与不动产项目运营，降低不动产项目运营成本，提升盈利水平。本基金将探索不同的策略，对不动产项目实施资产保值增值措施，从而进一步提高不动产项目的回报率，如升级设施、翻新及重建公共区域等。</p> <p>3、扩募收购策略等资产收购策略基金存续期内，本基金将积极寻找其他优质的不动产项目，以分散不动产项目的经营风险、提高基金资产的投资和运营收益。在评估潜在收购机会时，本基金管理人将专注于考核如下内容：（1）收益率要求基金管理人将在考虑监管、商业、政治及其他相关因素后，物色具备增值潜力的不动产项目，收购预期收益高于资本成本且预期能维持或增加基金份额持有人回报，同时能平衡与该等投资相关的多种风险的不动产项目。（2）地理位置及增长潜力基金管理人将评估不动产项目的地理位置、国家政策、产业规</p>
--	---

	<p>划、市场增长潜力及本基金所投不动产项目的整体地域分布的影响。本基金管理人也将对不动产项目周边设施及规划进行评估，如交通便利性、产业结构等。同时，亦将考虑其他因素，如不动产项目所在地区发展前景、周边市场的成熟度、产业及项目集中程度与竞争情况等。（3）租户及租户特征基金管理人将对不动产项目的租金及租户保留率与其各自区域的竞争不动产项目的租金及租户保留率的比较作出评估。此外，本基金管理人将评估租户素质，并于收购该不动产项目前估计出租率。（4）资产增值潜力基金管理人将不动产项目价格的上涨潜力视为资产管理、市场定位及其他资产增值措施的一部分。（5）建筑物及设施规格对于本基金拟收购的不动产项目，基金管理人将遵守相关法律及分区规划条例以及质量规格，考虑建筑物的大小及使用年限。独立评估机构将评估不动产项目中短期维修、维护及资本开支需求。本基金可以通过扩募购入不动产项目，亦可通过出售原有部分或全部不动产项目的方式购入其他不动产项目。</p> <p>4、资产出售及处置策略基金存续期内，若出现本基金原有部分或全部不动产项目持有期收益率下降、不动产项目运营质量下降、不动产项目的市场价值持续走高溢价明显或有更好的收购标的等情况时，基金管理人将寻求机会处置不动产项目。基金管理人将积极寻求综合实力强、报价合理的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，择机处置相关不动产项目。如本基金存续期内不动产项目的产权证到期且续期困难或续期价值不明显，或本基金存续期届满后不再续期，基金管理人将提前安排不动产项目处置方案，积极寻求综合实力强、报价合理的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多</p>
--	--

	<p>个因素后，力争于清算期内完成资产处置。</p> <p>（二）基金的融资策略基金存续期内，在控制风险及遵循基金份额持有人利益优先原则的前提下，本基金将综合使用各种融资方式，提高基金份额持有人的投资收益，包括但不限于基金扩募、回购、直接或间接对外借入款项和法律法规允许的其他方式等。本基金扩募的相关安排详见“第二十部分. 基础设施基金扩募与不动产项目购入”。本基金借款相关限制详见本章“九、借款限制”的相关内容。</p> <p>（三）固定收益投资策略存续期内，本基金除投资不动产资产支持证券外，其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具。这部分基金资产的投资策略如下：本基金通过自上而下和自下而上相结合、定性分析和定量分析相补充的方法，确定资产在固定收益类证券之间的配置比例。充分发挥基金管理人长期积累的信用研究成果，利用自主开发的信用分析系统，深入挖掘价值被低估的标的券种，以获取最大化的信用溢价。在谨慎投资的前提下，力争获取稳健的投资收益。在以上战略性资产配置的基础上，本基金采用定性分析和定量分析相补充的方法，进行前瞻性的决策。一方面，本基金将分析众多的宏观经济变量（包括 GDP 增长率、CPI 走势、M2 的绝对水平和增长率、利率水平与走势等），并关注国家财政、税收、货币、汇率政策和其它证券市场政策等。另一方面，本基金将对债券市场整体收益率曲线变化进行深入细致分析，从而对市场走势和波动特征进行判断。在此基础上，确定资产在固定收益类证券之间的配置比例。本基金灵活应用各种期限结构策略、信用策略、互换策略、息差策略等。本基金在控制利率风险、在合理管理并控制组合风险的前提</p>
--	--

	下，最大化组合收益。今后，随着证券市场的发展、金融工具的丰富和交易方式的创新等，基金还将积极寻求其他投资机会，如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，本基金将在履行适当程序后，将其纳入投资范围以丰富组合投资策略。
风险收益特征	本基金在封闭运作期内主要投资于不动产资产支持证券，获取不动产运营收益并承担不动产价格波动。本基金的预期收益及预期风险水平高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金收益分配采取现金分红方式。在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。
资产支持证券管理人	博时资本管理有限公司
运营管理机构	天津泰达产业园管理有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：天河数字产业园

项目公司名称	天津泰达数字产业园有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	园区管理服务
不动产项目地理位置	天津市滨海新区经济技术开发区

不动产项目名称：大陆汽车厂房产业园

项目公司名称	天津泰达智造产业园有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	园区管理服务
不动产项目地理位置	天津市滨海新区经济技术开发区

2.3 不动产基金扩募情况

本报告期内，本基金无扩募情况。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理机构
名称	博时基金管理有限公司	天津泰达产业园管理有限公司
信息披露事 姓名	吴曼	杨帆

务负责人	职务	公司督察长	总经理
	联系方式	0755-83169999	022-65375555
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	天津经济技术开发区信环西路19号8号楼2楼8201-25
办公地址		广东省深圳市福田区益田路 5999 号基金大厦 21 层	天津经济技术开发区信环西路19号1号楼6层
邮政编码		518000	300457
法定代表人		张东	杨帆

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	渤海银行股份有限公司	博时资本管理有限公司	渤海银行股份有限公司
注册地址	天津市河东区海河东路 218 号	深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 号前海华润金融中心 T5 写字楼 3009、3010B	天津市河东区海河东路 218 号
办公地址	天津市河东区海河东路 218 号	广东省深圳市福田区益田路 5999 号基金大厦 18 层	天津市河东区海河东路 218 号
邮政编码	300012	518000	300012
法定代表人	王锦虹	王德英	王锦虹

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期
	2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日
1. 本期收入	31,082,572.03
2. 本期净利润	9,869,554.22
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	19,755,073.90
4. 本期现金流分派率 (%)	1.29%
5. 年化现金流分派率 (%)	4.71%

注：年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	22,125,366.20	0.0443	—
本年累计	80,526,102.48	0.1611	—

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	21,070,000.01	0.0421	2025 年度第二次分红
本年累计	79,119,999.60	0.1582	包含 2024 年度分红、2025 年度第一次分红及 2025 年度第二次分红

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	9,869,554.22	—
本期折旧和摊销	9,981,475.50	—
本期利息支出	604,379.29	—
本期所得税费用	—	—
本期息税折旧及摊销前利润	20,455,409.01	—
调增项		
1. 未来合理的相关支出预留	2,257,186.67	注 1
调减项		
1. 应收和应付项目的变动	-320,562.81	—
2. 其他	-266,666.67	注 2
本期可供分配金额	22,125,366.20	—

注 1: 未来合理的相关支出预留包括本报告期预留的基金管理费、托管费、中介费、资本性支出、其他运营费及税费等; 以及本报告期内支付的前期预留的其他运营费及税费等, 需在本期加回, 不影响本期可供分配金额。

注 2: 项目公司为特定租户提供定制装修, 按相关合同约定进行分期支付, 各期装修费用的支付与租金溢价的收取期间一致, 本期支付金额为 266,666.67 元。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本报告期可供分配金额为 22,125,366.20 元，较 2024 年四季度可供分配金额 17,294,174.98 元提高了 27.94%。主要原因是 2024 年四季度可供分配金额测算中预留了消安一体化建设的费用。若剔除相关影响，可供分配金额同比变化未超过 10%。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

未来合理支出相关预留为本报告期预留的基金管理费、托管费、中介费、资本性支出、其他运营费及税费等，并扣减本期支付的前期已预留的上述费用。上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过约 11%，主要原因系尚未支付消安一体化费用。消安一体化建设已基本完工，截至报告期末处于项目调试验收阶段，根据相关合同约定，项目竣工验收合格后付款。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

根据《博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书》、《博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和《关于博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金之运营管理协议》的约定，本报告期内，基金管理人计提管理费 305,772.12 元，资产支持专项计划管理人计提管理费 611,545.16 元，基金托管人计提托管费 61,154.24 元，资产支持专项计划计提托管费 0.00 元，运营管理机构计提运营管理费（不含税）865,121.82 元。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本报告期内不动产项目包括天河数字产业园和大陆汽车厂房产业园。天河数字产业园自 2009 年起陆续投入运营，项目不动产权证到期日为 2057 年 6 月 26 日。大陆汽车厂房产业园自 2005 年起陆续投入运营，项目不动产权证到期日为 2054 年 6 月 22 日。报告期内周边无新增竞争性项目入市，报告期内未发生重大变化和经营策略调整。

本报告期末，不动产项目合计可出租面积为 205,745.62 平方米，不动产项目期末时点

合计实际出租面积为 176,419.34 平方米，期末时点出租率为 85.75%。不动产项目运营情况较为稳定。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明 及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日）/ 报告期末 （2025 年 12 月 31 日）	上年同期 （2024 年 10 月 1 日 -2024 年 12 月 31 日）/ 上年同期末 （2024 年 12 月 31 日）	同比 （%）
1	报告期末可出租面积	报告期末可出租面积	平方米	205,745.62	205,745.62	0.00%
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	176,419.34	180,946.59	-2.50%
3	报告期末时点出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可出租面积	%	85.75	87.95	-2.50%
4	报告期内平均含税月租金	报告期内累计含税租金收入/累计月末实际出租面积	元/平方米	49.20	50.90	-3.34%
5	累计租金收缴率	当年累计租金收缴额/当年累计合同总应收	%	97.52	99.75	-2.24%
6	报告期末加权平均剩余租期	（各租约剩余租期*租约建筑面积之和）/总租约建筑面积	天	1,591.21	1,642.19	-3.10%

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：1 天河数字产业园

序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日）/ 报告期末 （2025 年 12 月 31 日）	上年同期 （2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）/ 上年同期末 （2024 年 12 月 31 日）	同比 （%）

1	报告期末可出租面积	报告期末可出租面积	平方米	142,512.01	142,512.01	0.00%
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	113,185.73	117,712.98	-3.85%
3	报告期末时点出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可出租面积	%	79.42	82.60	-3.85%
4	报告期内平均含税月租金	报告期内累计含税租金收入/累计月末实际出租面积	元/平方米	45.52	48.26	-5.68%
5	累计租金收缴率	当年累计租金收缴额/当年累计合同总应收	%	98.68	99.37	-0.69%
6	报告期末加权平均剩余租期	(各租约剩余租期*租约建筑面积之和)/总租约建筑面积	天	800.41	600.18	33.36%

注：本报告期末加权平均剩余租期较上年同期末提升了 33.36%，主要因为天河数字产业园 2025 年新签的租户租约租期较长。

不动产项目名称：2 大陆汽车厂房产业园

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日）/ 报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日 -2024 年 12 月 31 日）/ 上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可出租面积	报告期末可出租面积	平方米	63,233.61	63,233.61	0.00%
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	63,233.61	63,233.61	0.00%
3	报告期末时点出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可出租面积	%	100.00	100.00	0.00%
4	报告期内平均含税月租金	报告期内累计含税租金收入/累计月末实际出租面积	元/平方米	55.73	55.73	0.00%

5	累计租金收缴率	当年累计租金收缴额/当年累计合同总应收	%	95.00	100.00	-5.00%
6	报告期末加权平均剩余租期	(各租约剩余租期*租约建筑面积之和)/总租约建筑面积	天	3,006.70	3,308.25	-9.12%

4.1.4 其他运营情况说明

截至本报告期末，天河数字产业园租户数 105 户，行业以科技、专业技术及商业服务业为主，前述 3 大行业租赁面积占比约 72%。

报告期内天河数字产业园前五大租户租金及物业管理费收入情况和占全部租金及物业管理费收入比例情况如下：

序号	客户名称	金额（元）	占该项目租金及物业管理费收入比例（%）
1	租户 1	4,722,591.68	22.97
2	租户 2	1,201,215.00	5.84
3	租户 3	957,608.86	4.66
4	租户 4	949,307.43	4.62
5	租户 5	812,036.70	3.95
合计		8,642,759.67	42.04

截至报告期末，大陆汽车厂房产业园由单一租户 A 承租，其租金收入占大陆汽车厂房产业园全部租金收入的比例为 100%，其行业归属为制造业。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

未涉及。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	916,904,227.77	956,989,525.17	-4.19%
2	总负债	859,969,653.03	883,804,439.46	-2.70%
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	30,567,637.60	32,062,009.89	-4.66%
2	营业成本/费用	13,855,950.53	15,099,075.03	-8.23%

3	EBITDA	21,804,744.98	22,843,016.42	-4.55%
---	--------	---------------	---------------	--------

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：1 天津泰达数字产业园有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	469,820,678.19	482,745,435.70	-2.68%
主要负债科目				
1	长期应付款	538,213,908.17	537,000,000.00	0.23%

项目公司名称：2 天津泰达智造产业园有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	370,276,387.48	383,559,317.08	-3.46%
主要负债科目				
1	长期应付款	261,000,000.00	261,000,000.00	0.00%

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：1 天津泰达数字产业园有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	14,042,670.82	67.29%	15,364,822.46	68.70%	-8.61%
2	物业管理费收入	6,516,915.35	31.23%	6,998,679.19	31.30%	-6.88%
3	其他收入	309,543.21	1.48%	-	-	-
4	营业收入合计	20,869,129.38	100.00%	22,363,501.65	100.00%	-6.68%

注：其他收入主要是 2025 年新增了多元化业务收入。

项目公司名称：2 天津泰达智造产业园有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	9,698,508.22	100.00%	9,698,508.24	100.00%	0.00%
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合	9,698,508.22	100.00%	9,698,508.24	100.00%	0.00%

	计					
--	---	--	--	--	--	--

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：1 天津泰达数字产业园有限公司

序号	构成	本期2025年10月1日至2025年12月31日		上年同期2024年10月1日至2024年12月31日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	租赁成本	2,811,242.05	27.47%	2,077,939.09	21.81%	35.29%
2	物业管理成本	2,306,984.66	22.54%	2,341,849.66	24.58%	-1.49%
3	运营管理费	590,635.74	5.77%	632,929.29	6.64%	-6.68%
4	折旧摊销	4,358,161.81	42.59%	4,475,371.29	46.97%	-2.62%
5	其他成本/费用	166,324.75	1.63%	-	-	-
6	营业成本/费用合计	10,233,349.01	100.00%	9,528,089.33	100.00%	7.40%

注 1：租赁成本主要包括维修费、能源费等费用，此费用在年度预算范围内按实际情况列支，单个季度同比变动较大属于正常情况。

注 2：本报告期其他成本/费用主要是项目服务费及法律服务费等管理费用。

项目公司名称：2 天津泰达智造产业园有限公司

序号	构成	本期2025年10月1日至2025年12月31日		上年同期2024年10月1日至2024年12月31日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	租赁成本	9,221.98	0.25%	228,057.34	4.09%	-95.96%
2	运营管理费	274,486.08	7.58%	274,486.08	4.93%	0.00%
3	折旧摊销	3,338,893.46	92.17%	5,068,442.28	90.98%	-34.12%
4	其他成本/费用	-	-	-	-	-
5	营业成本/费用合计	3,622,601.52	100.00%	5,570,985.70	100.00%	-34.97%

注 1：租赁成本在年度预算范围内按实际情况列支，单个季度同比变动较大属于正常情况。

注 2：折旧摊销同比变动主要原因是折旧摊销中有长期待摊费用于 2024 年 11 月摊销完毕。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：1 天津泰达数字产业园有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利润金额	营业收入-营业成本	万元	1,080.21	1,283.54
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	51.76	57.39
3	息税折旧摊销前净利率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	66.26	69.10

项目公司名称：2 天津泰达智造产业园有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利润金额	营业收入-营业成本	万元	607.59	412.75
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	62.65	42.56
3	息税折旧摊销前净利率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	82.26	76.20

注：本报告期毛利润金额和毛利率同比上升幅度均超过 30%，其主要原因系 2024 年 4 季度营业成本折旧摊销中有长期待摊费用于 2024 年 11 月摊销完毕。

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

不动产项目的租金收入、物业管理费收入统一由租户支付至项目公司。日常经营支出的划付流程为：运营机构提起付款申请，基金管理人复核数据及预算情况后通过付款申请并提交相关资料至托管行，托管行复核无误后进行划付。

本报告期内，天津泰达数字产业园有限公司经营性现金流流入 3,312.74 万元，主要包括租金收入、物业管理费收入、租赁保证金、能源费、往来款等；经营性现金流流出 1,744.61 万元，主要是支付税费、物业管理费、能源费、维修维护费、运管费、往来款等费用。

本报告期内，天津泰达智造产业园有限公司经营性现金流流入 846.81 万元，主要包括租金、银行利息收入等；经营性现金流流出 369.09 万元，主要是支付税费、运管费等费用。

本报告期内，不动产项目公司经营性现金流入合计 4,159.55 万元，经营性现金流出合计 2,113.70 万元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期内，租户 1 整栋租赁天河数字产业园 7 号楼，该租户租赁面积占全部不动产项目合计可出租面积的比例为 11.31%，该租户提供的收入占全部不动产项目合计收入的比例为 15.45%，为重要现金流提供方。根据租赁合同，报告期内平均有效含税月租金为 48.97 元/平方米，处于天河数字产业园出租的合理价格区间。租户 1 系中央某委员会直接领导下的科技研究机构，实行现代化企业管理，已获国家高新技术企业、科技型中小企业认定，是科技创新研发平台和成果转化平台。其运营经费主要来源于上级单位的专项拨款，截至本报告出具之日，租户 1 历史支付信用良好，无故意欠缴情形，支付能力较强。

本报告期内，租户 A 整租大陆汽车厂房项目，该租户租赁面积占全部不动产项目合计可出租面积的比例为 30.73%，该租户提供的收入占全部不动产项目合计收入的比例为 31.73%，为重要现金流提供方。报告期内平均有效含税月租金为 55.73 元/平方米，租金水平高于同区域其他产业园，主要由于该厂房为高标准定制化厂房，租金具有合理性。租户 A 及其母公司是全球领先的汽车电子零部件行业研发商和制造商，财务状况稳健，经营发展良好，客户经营稳定。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

本报告期内，不存在影响未来项目正常现金流的重大情况。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	129,460.80	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	129,460.80	100.00

5.2 其他投资情况说明

基金管理人未发现本基金投资的前十名证券的发行主体出现本期被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

6.1.1 原始权益人净回收资金使用符合基金合同、公开承诺及相关法律法规的情况

基金发行份额募集资金规模为 119,900.00 万元，剔除偿还外部债务、拟缴纳税费、原始权益人及相关方认购基金份额等因素后，原始权益人净回收资金金额为 39,400 万元。截至本报告出具之日，净回收资金已使用 513.98 万元，剩余未使用金额 38,886.02 万元，使用进度为 1.30%，剩余未使用资金将按照 1014 号文的要求进度进行使用。

6.1.2 原始权益人净回收资金用途变更情况

本项目回收资金原计划用于融达科技园新建厂房、生物医药创新园二期建设、GMP 完善和市药检院滨海实验室一期项目、泰达高科技园一二期升级改造项目 and 天大科技园收购及提升。在本基金完成发行及上市时，原始权益人拟使用净回收资金投资的上述项目已使用专项债等方式满足资金需求。为进一步落实《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）的要求，提升净回收资金使用进度及效果，更好促进存量资产盘活，同时结合原始权益人投资计划调整等情况，将回收资金投向进行变更。

变更后，将净回收资金的 85%用于收购富维海拉天津生产（一期）基地项目及格拉默内饰天津生产基地项目、新建泰达海洋装备产业园项目、汤浅厂房升级改造项目及通过全资子公司天津经开能源技术有限公司投资能源基础设施项目，剩余 15%的部分用于补充发起人（原始权益人）流动资金等用途。相关情况已向国家发展和改革委员会等监管部门完成了报备，说明了具体情况。根据 2025 年 12 月 19 日原始权益人向本基金管理人出具的回收资金投向变更说明材料，净回收资金使用方案调整如下：

项目名称	前次报备金额 (万元)	本次变更后金额 (万元)
生物医药创新园二期	21,000	0

融达科技园新建厂房	2,400	0
天大科技园收购及提升改造项目	4,000	0
泰达高科技园一二期升级改造项目	12,000	0
新建泰达海洋装备产业园项目	0	6,400
汤浅厂房升级改造项目	0	3,900
富维海拉天津生产（一期）基地项目	0	9,000
格拉默内饰天津生产基地项目	0	9,000
通过全资子公司天津经开能源技术有限公司投资能源基础设施项目	0	5,190
补充发起人（原始权益人）流动资金	0	5,910
合计	39,400	39,400

原始权益人已就本次回收资金投向变更事宜履行了原始权益人总经理办公会、支委会、产发集团专题会和党委会等内部程序。

基金管理人已于 2025 年 12 月 20 日将原始权益人申请变更回收资金投向的具体情况及时进行了信息披露。

§ 7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
李慧娟	基金经理	2024-08-28	2025-10-17	9.2	李慧娟女士于 2016 年 10 月至 2021 年 11 月先后参与了蛇口网谷园区、南海意库、光明科技园等多个不动产项目的预算管理	李慧娟女士，硕士。2007 年起先后在安永华明会计师事务所、中国信息技术

					<p>提升方案制定、日常财务工作、重大财务事项及预算审核、业务管理架构梳理、内控制度建设及内控风险措施改进等方面的运营管理工作。2021 年 12 月加入博时基金，现主要从事 2021 年国内首批发行的 9 支公募 REITs 项目之一的“博时蛇口产业园 REIT”项目存续期的运营管理工作，主要负责公募基金、不动产资产运营的潜在风险进行分析、预判，并制定处置预案；定期报告/临时公告的披露；预算审核及预算管控。同时参与了博时基金其他已中标不动产 Reits 项目运营及财务尽调、估值逻辑评估、落实存续期管理方案等方面的工作。满足 5</p>	<p>有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司工作。2021 年加入博时基金管理有限公司。历任博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 (2022 年 8 月 3 日-2024 年 5 月 31 日)、博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金 (2024 年 8 月 28 日-2025 年 10 月 17 日) 的基金经理。现任博时招商蛇口产业园封闭式基</p>
--	--	--	--	--	---	---

					年以上不动产投资/运营管理经验要求。	基础设施证券投资基金 (2025 年 10 月 17 日一至今) 的基金经理。
江洲	基金经理	2024-08-28	-	8.7	江洲先生自 2017 年 4 月至 2021 年 12 月 在华融融德资产管理有 限公司从事 资产投资、资 产管理、资产 处置等相关 工作，工作范 围涉及投资 项目（包括但 不限于不动 产）的尽职调 查、投资方案 设计及报批、 投后管理及 处置等相关 工作，具备多 年不动产领 域投资管理 经验。2022 年 1 月 10 日起在 博时基金管 理有限公司 从事投资研 究工作，已具 备 5 年以上投 资管理经验。	江洲先 生，学 士。2012 年起先 后在德 勤公司、 穆迪公 司、华融 融德资 产管理 公司工 作。2022 年加入 博时基 金管理 有限公 司。现任 博时津 开科工 产业园 封闭式 基础设 施证券 投资基 金 (2024 年 8 月 28 日一 至今) 的 基金经 理。
王敏燕	基金经理	2024-08-28	-	17.2	王敏燕女士 于 2008 年 10 月至 2023 年 6 月 供职于招 商局蛇口工 业区控股股	王敏燕 女士，硕 士。2006 年起先 后在深 圳市戴

					份有限公司，先后参与了光明科技园、番禺科技园、漳州开发区等多个不动产项目的开发运营管理工作，包括但不限于园区运营体系建设、参与产业园区“一园一策”运营提升工作、撰写招商蛇口存量产业园区复盘报告、为番禺科技园的开发运营提供专业支持、负责产业园区轻资产项目拓展（产业园运营管理输出）。	德梁行土地房地产评估有限公司、招商局蛇口工业区控股有限公司工作，于 2023 年加入博时基金管理有限公司。现任博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金（2024 年 8 月 28 日一至今）的基金经理。
李瑞伟	基金经理	2025-10-17	-	11.7	李瑞伟先生自 2006 年起先后在上海涅柔斯投资管理有限公司、启迪控股股份有限公司及其下属企业郑州启迪科技园发展有限公司、昆明云大启迪科技园发展有限公司、腾冲启迪永	李瑞伟先生，硕士。2006 年起先后在上海涅柔斯投资管理有限公司、启迪控股园区及其所属郑州启迪科技园发

					<p>安科技城开发有限公司工作，先后参与了郑州启迪科技园、昆明云大启迪科技园、腾冲启迪科学家小镇等项目的项目策划、规划设计、投资管理、开发建设、招商、园区运营管理工作，具有丰富的产业园区运营管理工作经验。已具备 5 年以上不动产投资/运营管理经验。</p>	<p>展有限公司、昆明云大启迪科技园发展有限公司、腾冲启迪永安科技城开发有限公司工作。2024 年 4 月加入博时基金管理有限公司。曾任博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(2024 年 5 月 31 日-2025 年 10 月 17 日)基金经理。现任博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金(2025 年 10 月 17 日一至今)的基</p>
--	--	--	--	--	--	--

						金经理。
--	--	--	--	--	--	------

注：不动产项目运营或投资管理年限从基金经理首次参与不动产项目运营或者投资项目计算。

§ 8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	500,000,000.00

§ 9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

基金管理人未持有本基金。

§ 10 影响投资者决策的其他重要信息

博时基金管理有限公司是中国内地首批成立的五家基金管理公司之一。“为国民创造财富”是公司的使命。公司的投资理念是“做投资价值的发现者”。截至 2025 年 12 月 31 日，博时基金管理有限公司共管理 403 只公募基金，并受全国社会保障基金理事会委托管理部分社保基金，以及多个企业年金、职业年金及特定专户，管理资产总规模逾 16,746 亿元人民币，剔除货币基金后，博时基金管理有限公司公募资产管理总规模逾 6,938 亿元人民币，累计分红逾 2,258 亿元人民币，是目前我国资产管理规模领先的基金公司之一。

§ 11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

- 1、中国证券监督管理委员会批准博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金设立的文件
- 2、《博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- 3、《博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- 4、基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程

5、博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金各年度审计报告正本

6、报告期内博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金在指定报刊上各项公告的原稿

11.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

11.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查询，也可按工本费购买复印件

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人博时基金管理有限公司

博时一线通：95105568（免长途话费）

博时基金管理有限公司

二〇二六年一月二十二日