

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 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：二〇二五年一月二十二日

§ 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 2025 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。

运营管理机构已对季度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基金资产，但不保证基金一定盈利。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本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 2024 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§ 2 基金产品概况

2.1 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	本基金主要投资于基础设施资产支持证券，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。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施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，并争取提升基础设施项目价值。
投资策略	（一）基础设施项目投资策略 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。 前述基础设施项目的基本情况、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，本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。 2、运营管理策略 本基金将审慎论证宏观经济因素（就业、利率、人口结构等）、基础设施项目行业周期（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基础设施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

金将深入调研基础设施项目的基本面（包括但不限于位置、质量、资产价格、出租率、租金价格、租户、租约、现金流等）和运营基本面（包括但不限于定位、经营策略、租赁能力、运营管理能力、物业管理能力等），综合评估其收益状况、增值潜力和预测现金流收入规模等。

同时，基金管理人将采取积极措施提高基础设施项目的租金收入、出租率和净收益水平，以提升基础设施项目增长前景。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）积极开展基础设施项目租赁管理；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）通过科学和规范的基础设施资产管理与基础设施项目运营，降低基础设施项目运营成本，提升盈利水平。

本基金将探索不同的策略，对基础设施项目实施资产保值增值措施，从而进一步提高基础设施项目的回报率，如升级设施、翻新及重建公共区域等。

3、扩募收购策略等资产收购策略

基金存续期内，本基金将积极寻找其他优质的基础设施项目，以分散基础设施项目的经营风险、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基础设施项目，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基础设施项目。 (2) 地理位置及增长潜力 基金管理人将评估基础设施项目的地理位置、国家政策、产业规划、市场增长潜力及本基金所投基础设施项目的整体地域分布的影响。本基金管理人也将对基础设施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，如基础设施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 基金管理人将对基础设施项目的租金及租户保留率与其各自区域的竞争基础设施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，并于收购该基础设施项目前估计出租率。 (4) 资产增值潜力 基金管理人将基础设施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基础设施项目，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基础设施项目中短期维修、维护及资本开支需求。 本基金可以通过扩募购入基础设施项目，亦可通过出售原有部分或全部基础设施项目的方式购入其他基础设施项目。 4、资产出售及处置策略
--	--

基金存续期内，若出现本基金原有部分或全部基础设施项目持有期收益率下降、基础设施项目运营质量下降、基础设施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基础设施项目。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，择机处置相关基础设施项目。

如本基金存续期内基础设施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基础设施项目处置方案，积极寻求综合实力强、报价合理的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，力争于清算期内完成资产处置。

（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基础设施项目购入”。本基金借款相关限制详见本章“九、借款限制”的相关内容。

（三）固定收益投资策略

存续期内，本基金除投资基础设施资产支持证券外，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。
业绩比较基准	本基金在封闭运作期内主要投资于基础设施资产支持证券，获取基础设施运营收益并承担基础设施价格波动，当前暂无适用的业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在封闭运作期内主要投资于基础设施资产支持证券，获取基础设施运营收益并承担基础设施价格波动。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

注 1：基金管理人及运营管理机构的相关信息如下：

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
信息披露事务负责人	姓名	吴曼	杨帆
	职务	公司督察长	总经理
	联系方式	0755-83169999	022-65375555
注册地址		广东省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 1 号楼 6 层
邮政编码		518017	300457
法定代表人		江向阳	杨帆

注 2：原始权益人、资产支持证券管理人、基金托管人、资产支持证券托管人的相关信息如下：

项目	原始权益人	资产支持证券管理人	基金托管人	资产支持证券托管人
名称	天津泰达科技工业园有限公司	博时资本管理有限公司	渤海银行股份有限公司	渤海银行股份有限公司
注册地址	天津开发区信环西路 19 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 30093010B	天津市河东区海河东路 218 号	天津市河东区海河东路 218 号
办公地址	天津开发区信环西路 19 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	天津市河东区海河东路 218 号
邮政编码	300457	518017	300012	300012
法定代表人	汤洪亮	王德英	王锦虹	王锦虹

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：天河数字产业园

基础设施项目公司名称	天津泰达数字产业园有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	园区管理服务
基础设施项目地理位置	天津市滨海新区经济技术开发区

基础设施项目名称：大陆汽车厂房产业园

基础设施项目公司名称	天津泰达智造产业园有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	园区管理服务
基础设施项目地理位置	天津市滨海新区经济技术开发区

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日)
1. 本期收入	32,192,629.91
2. 本期净利润	8,401,735.68
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	53,874,393.45

注：基于 2024 年 12 月 31 日市值，本报告期现金流分派率为 1.32%，累计年化现金流分派率为 5.20%。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	17,294,174.98	0.0346	-
本年累计	23,480,790.55	0.0470	-

3.3.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	-	-	-
本年累计	-	-	-

注：本基金合同生效日为 2024 年 8 月 28 日，截至 2024 年 12 月 31 日，基金合同生效不满 6 个月，未实际进行收益分配。

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	8,401,735.68	-
本期折旧和摊销	11,830,637.75	-
本期利息支出	567,388.02	-
本期所得税费用	-	-
本期税息折旧及摊销前利润	20,799,761.45	-
调增项		
1. 应收和应付项目的变动	29,394,319.90	-
2. 其他	24,441,095.64	注 1
调减项		
1. 购买基础设施项目的支出	-24,441,095.64	-
2. 未来合理的相关支出预留	-32,899,906.37	注 2
本期可供分配金额	17,294,174.98	-

注 1：本报告期内支付的购买基础设施项目第二笔股转款，已在前期预留，需在本期加回，不影响本期可供分配金额。

注 2：未来合理的相关支出包括预留的基金管理费、托管费、中介费、消安一体化改造费用、其他资本性支出、其他运营费及税费。

3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

§ 4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本报告期内基础设施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 06 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 06 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，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%。基础设施项目运营情况较为稳定。

本报告期内，项目公司合计实现营业收入 3,206.20 万元。项目成本方面，项目公司合计营业成本 1,509.91 万元。

本报告期基础设施项目整体的运营指标情况如下：

基础设施项目整体的运营指标				
序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	(2024 年 10 月 1 日 -2024 年 12 月 31 日)
				指标数值
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
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	180,946.59
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	%	88
4	报告期内平均含税月租金	报告期内累计租金收入/累计月末实际出租面积	元/平方米	50.90
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	%	100
6	当期租金收缴率	可以确认为当期租金收入的租金收缴额/报告期合同总应收	%	100
7	报告期末加权平均剩余租期	$(\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}) / \text{租约总面积}$	天	1,642.19

注：表中百分数为四舍五入，保留至整数位。

本报告期内重要基础设施项目的主要运营指标情况如下：

基础设施项目公司名称：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	(2024 年 10 月 1 日 -2024 年 12 月 31 日)
				指标数值

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
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	117,712.98
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	%	83
4	报告期内平均含税月租金	报告期内累计租金收入/累计月末实际出租面积	元/平方米	48.26
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	%	99
6	当期租金收缴率	可以确认为当期租金收入的租金收缴额/报告期合同总应收	%	99
7	报告期末加权平均剩余租期	$(\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}) / \text{租约总面积}$	天	600.18

注：表中百分数为四舍五入，保留至整数位。

基础设施项目公司名称：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	(2024 年 10 月 1 日 - 2024 年 12 月 31 日)
				指标数值
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
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
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
4	报告期内平均含税月租金	报告期内累计租金收入/累计月末实际出租面积	元/平方米	55.73
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	%	100
6	当期租金收缴率	可以确认为当期租金收入的租金收缴额/报告期合同	%	100

		总应收		
7	报告期末加权平均 剩余租期	$(\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}) / \text{租约总面积}$	天	3,308.25

本报告期内各基础设施项目的租户结构如下：

截至本报告期末，天河数字产业园租户数 115 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 78%。

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）	占该项目总收入比例（%）
1	租户 1	4,775,927.68	21.36
2	租户 2	1,248,753.28	5.58
3	租户 3	1,201,215.06	5.37
4	租户 4	1,122,837.96	5.02
5	租户 5	949,307.43	4.24
合计		9,298,041.41	41.58

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。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

4.2.1.1 基础设施项目公司名称：天津泰达数字产业园有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（年 月 日- 年 月 日）	
		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	15,364,822.46	68.70	—	—
2	物业管理费收入	6,998,679.19	31.30	—	—

3	其他收入	—	—	—	—
4	合计	22,363,501.65	100.00	—	—

注：本基金成立时间不满一年，无上年同期数据，以下同理。

4.2.1.2 基础设施项目公司名称：天津泰达智造产业园有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（年 月 日- 年 月 日）	
		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	9,698,508.24	100.00	—	—
2	其他收入	—	—	—	—
3	合计	9,698,508.24	100.00	—	—

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

4.2.2.1 基础设施项目公司名称：天津泰达数字产业园有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（年 月 日-年 月 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁成本	2,077,939.09	21.81	—	—
2	物业管理成本	2,341,849.66	24.58	—	—
3	运营管理费	632,929.29	6.64	—	—
4	折旧摊销	4,475,371.29	46.97	—	—
5	合计	9,528,089.33	100.00	—	—

注：租赁成本主要包含维修维护费和能源费。

4.2.2.2 基础设施项目公司名称：天津泰达智造产业园有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（年 月 日-年 月 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁成本	228,057.34	4.09	—	—
2	运营管理费	274,486.08	4.93	—	—
3	折旧摊销	5,068,442.28	90.98	—	—
4	合计	5,570,985.70	100.00	—	—

注：租赁成本未包含根据合同约定由承租方承担的维修及能源费用。

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.2.3.1 基础设施项目公司名称：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（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）	上年同期（年 月 日-年 月 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	1,283.54	—
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	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	%	69.10	—
4	主要资产科目-投资性房地产	—	万元	48,274.54	—
5	主要负债科目-长期借款	—	万元	53,700.00	—

4.2.3.2 基础设施项目公司名称：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（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）	上年同期（年 月 日-年 月 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	412.75	—
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	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	%	76.20	—
4	主要资产科目-投资性房地产	—	万元	38,355.93	—
5	主要负债科目-其他应付款	—	万元	2,915.12	—
6	主要负债科目-长期借款	—	万元	26,100.00	—

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

基础设施项目的租金收入、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现金流流入 10,380.85 万元，主要包括租金收入、物业管理费收入、租赁保证金、能源费等；现金流流出 4,717.61 万元，主要是支付税费、物业管理费、能源费、维修维护费、运营管理等费用。

本报告期内，天津泰达智造产业园有限公司现金流流入 6,254.02 万元，主要包括租金收入、租赁保证金等；现金流流出 2,847.07 万元，主要是支付税费、运营管理等费用。

本报告期内，基础设施项目公司经营性现金流入合计 16,634.86 万元，经营性现金流出合计 7,564.69 万元。

本报告期内，租户 1 整栋租赁天河数字产业园 7 号楼，该租户租赁面积占基础设施项目合计可出租面积的比例为 11.31%，该租户提供的收入占基础设施项目合计收入的比例为 14.90%，为重要现金流提供方。报告期内平均有效含税月租金为 49.37 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 的实际控制人为中央某科研单位，企业经营具有较强的可持续性。

本报告期内，租户 A 整租大陆汽车厂房项目，该租户租赁面积占基础设施项目合计可出租面积的比例为 30.73%，该租户提供的收入占基础设施项目合计收入的比例为 30.25%，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，租金水平偏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，历史租金支付及时，资

信状况良好，客户经营稳定。

4.3.2 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

本报告期内，天河数字产业园、大陆汽车厂房产业园项目整体运营情况基本稳定，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额(元)
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	银行存款和结算备付金合计	906,899.19
4	其他资产	-
5	合计	906,899.19

注：本报告期除投资基础设施资产支持证券之外的资产为银行存款及利息合计 906,899.19 元，占比 100%。

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有资产支持证券。

5.5 投资组合报告附注

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

5.5.2 其他资产构成

本基金本报告期末未持有其他资产。

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

博时基金作为本基金的管理人，已建立公募 REITs 产品治理结构、公募 REITs 产品核心团队、公募 REITs 投资决策委员会，制定了产品决策流程及机制，发布了《博时基金基础设施证券投资基金投资管理制度》、《博时基金基础设施证券投资基金业务尽职调查制度》、《博时基金基础设施证券投资基金业务风险管理及内部控制手册》、《博时基金基础设施证券投资基金运营管理制度》。管理人与运营管理方已建立运营工作机制，共同制定了《运营管理手册》，《项目公司业务管理权责表》。

截至报告期末，博时基金共管理两只基础设施证券投资基金。基金经理基础设施投资管理经验详见 6.1.2。

6.1.2 基金经理(或基金经理小组)简介

姓名	职务	任职期限	基础设	基础设施项目运营或投	说明
----	----	------	-----	------------	----

		任职 日期	离任 日期	施项目 运营或 投资管 理年限	资管理经验	
李慧娟	基金 经理	2024- 08-28	-	8.2	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、光明科技园等多个基础设施项目的预算管理提升方案制定、日常财务工作、重大财务事项及预算审核、业务管理架构梳理、内控制度建设及内控风险措施改进等方面的运营管理工作。2021 年 12 月至今加入博时基金后，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、基础设施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基础设施 Reits 项目运营及财务尽调、估值逻辑评估、落实存续期管理方案等方面的工作。满足 5 年以上基础设施投资/运营管理经验要求。	李慧娟女士，硕士。2007 年起先后在安永华明会计师事务所、中国信息技术有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司工作。2021 年加入博时基金管理有限公司。曾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) 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 (2024 年 8 月 28 日一至今) 的基金经理。
江洲	基金 经理	2024- 08-28	-	7.7	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（包括但不限于基	江洲先生，本科。2012 年起先后在德勤公司、穆迪公司、华融融德资产管理有限公司工作。2022 年加入博时基金管理有限公司。现任博

					基础设施不动产) 的尽职调查、投资方案设计 & 报批、投后管理及处置等相关工作, 具备多年基础设施领域投资管理经验。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。	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—至今) 的基金经理。
王敏燕	基金经理	2024-08-28	-	16.2	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、漳州开发区等多个基础设施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)。	王敏燕女士, 硕士。2006 年起先后在深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司工作, 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—至今) 的基金经理。

注: 基础设施项目运营或投资管理年限从基金经理首次参与基础设施项目运营或者投资项目计算。

6.2 报告期内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》和《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》约定, 本报告期内, 基金管理人计提管理费 301,388.32 元, 资产支持专项计划管理人计提管理费 602,775.72 元, 基金托管人计提托管费 60,277.48 元, 资产支持专项计划计提托管费 0.00 元, 运营管理机构计提含税运营管理费 961,860.29 元。

6.3 管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明

在本报告期内, 本基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》及其各项实施细则、本基金基金合同和其他相关法律法规的规定, 并本着诚实信

用、勤勉尽责、取信于市场、取信于社会的原则管理和运用基金资产，为基金持有人谋求最大利益。本报告期内，基金投资管理符合有关法规和基金合同的规定，没有损害基金持有人利益的行为。

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

报告期内，本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司制定的公平交易相关制度。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

本报告期内，综合考虑本基金合规投资的相关要求，由天河数字产业园的项目公司即天津泰达数字产业园有限公司进行了 30,000,000.00 元的合格投资。

截至 2024 年 12 月 31 日，基金托管户余额 906,677.54 元。报告期内，基金投资的基础设施项目运营情况详见报告“4. 基础设施项目运营情况”。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

1. 宏观经济概况

2024 年 1-11 月，从国家统计局公布的多项数据来看，国内经济宏观政策组合效应继续显现，工业服务业较快增长，就业物价总体稳定，社会预期有效提振，新质生产力稳步发展，国民经济延续 9 月份以来回升态势。

工业增长加快：1-11 月，全国规模以上工业增加值同比增长 5.1%。11 月，制造业 PMI 为 50.3%，企业生产经营活动预期指数为 54.7%。

服务业增长较快：1-11 月，全国服务业生产指数同比增长 4.9%。11 月，服务业商务活动指数为 50.1%，服务业业务活动预期指数为 57.3%。

市场销售继续增长：1-11 月，社会消费品零售总额 442,723 亿元，同比增长 3.5%。

固定投资平稳增长：1-11 月，全国固定资产投资（不含农户）465,839 亿元，同比增长 3.3%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资同比增长 7.4%。

货物进出口保持增长：1-11 月，货物进出口总额 397,861 亿元，同比增长 4.9%。进出口相抵，贸易顺差 62,906 亿元。

就业形势总体稳定：1-11 月，城镇调查失业率平均值为 5.1%，比上年同期下降 0.1 个百分点。

居民消费价格小幅上涨：11 月，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.2%，

环比下降 0.6%。

总体来看，2024 年四季度，存量政策和增量政策组合效应继续释放，国民经济运行总体平稳、稳中有进，积极变化进一步增多。但也要看到，外部环境更加错综复杂，国内需求不足，部分企业生产经营困难，经济持续回升向好基础仍待巩固。

2. 产业园行业概况及展望

项目公司持有并运营基础设施资产，根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），其所属的行业分类为“L72 商务服务业”之“L7221 园区管理服务”。产业园区区别于普通住宅房地产，一般采用对工业用地的开发和工业房产项目的投资建设，建设完成后主要以出租、项目经营、提供产业服务等方式力争获得长期稳定回报的经营模式。

（1）全国产业园行业发展情况及市场概况

（i）政策主导性强

产业园区所在地的产业政策会极大影响产业园区的主导产业。在向高精尖、高技术产业转型的进程中，各级政府通过在产业政策、土地管理、信贷、财政税收等方面的调控对产业园区的发展进行引导与支持，确定产业园区的发展方向。产业园区对主导产业的规划定位，必须符合国家及地方政府的产业政策，从而增强吸引优秀企业落户的竞争力。

（ii）资金回笼周期较长

产业园区的发展需要经历漫长的时间才能见到效果，所以投资产业园区对于开发商和政府的资金压力较大。此外，由于开发区面积较大，土地储备、物业开发涉及的资金投入规模较大，并且在招商引资和运营管理等方面的投资成本也较高。而资金回收主要依靠于租金等收入，资金占用周期长，投资回收期限长。

（iii）产城融合

当前在我国的第四代产业园区中，购物中心、学校、医院等与居民日常生活相配套的设施也与厂房、办公楼、商务酒店等产业及商务需求的建筑共生出现，使产业园区与城市融合发展，产业园区与城市间不再泾渭分明，大大促进了经济高质量发展，对于企业发展和人才吸引有极大帮助。

（iv）由注重招商引资向助力企业成长转变

助力有潜力的高精尖领域的中小企业成长成为了现在产业园区发展的一大趋势。产业园区的综合服务能力是园区发展的关键，在大部分园区仍然处在注重招商引资的初始阶段时，已有部分园区向助力园区入驻企业成长方面转型。

一方面根据企业成长需要，有些园区根据企业所处的不同发展阶段，为其提供不同的关键服务，解决企业发展所需要的融资、管理等问题。另一方面，产业园区还可以通过精准的产业定位、完善的配套设施以及投融资服务等增值服务增加对入驻企业的吸引力，而且也能为开发运营商带来更大的盈利空间，实现园区价值的最大化。因此，由注重招商引资向助力园区企业成长转变，提供增值和创新服务将为产业园区增强核心竞争力。

(v) 力争稳定回报

随着园区开发中的优惠政策对投资者的吸引力有所下降，园区的配套环境、配套服务、配套产业等因素更受到投资者的关注，这些增值服务在推动园区发展的同时，也为经营者带来了更大的盈利空间。在宏观政策层面，国家一直推动重点产业园区建设，长期需求呈上升趋势，因此也有望提供稳定增长的回报。

(vi) 收入来源多样化

随着产业园区的不断发展，园区收入结构也逐步趋于多样化。目前，产业园区物业租售、园区服务、创投业务并举的发展势头已逐渐形成。

(vii) 产业集聚效应

产业园区的主导产业形成一定规模后，就会形成产业集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业区。产业集聚效应的形成，可以有效扩大市场规模，促进企业间的交流与合作，推动基础设施和公用事业的建设与充分利用。在产业集聚形成规模经济的同时，产业园区还会向周边区域辐射，通过辐射效应带动周边生产、生活配套产业的发展，对于周边的第二、三产业产生巨大的带动作用。

(2) 天津产业园行业发展现状

天津的产业园区在近年来取得了显著的发展成就，发展现状呈现出多元化、特色化和高质量发展的特点，特别是在产业集聚和创新能力提升方面表现突出。天津经济技术开发区作为天津的标志性产业园区，其财政收入和税收占比均表现出色，体现了经济活动的活跃性和地区发展的可持续性。

天津的产业园区在推动制造业高质量发展方面也做出了重要贡献。通过因地制宜发展新质生产力，天津加快建设以实体经济为支撑的现代化产业体系。新认定的产业主题园区涉及高端装备、人工智能等重点产业链，提升了产业链和供应链的韧性和安全水平。

此外，天津的产业园区还在绿色发展和创新方面取得了显著成果。滨海新区深入实施产业园区体制改革，构建“主导产业+主题园区”特色发展模式，明确了“4-2-1”产业空间布局，打造了 41 个有灵魂有特色的主题园区。这些园区在绿色建筑设计、节能降耗和循环利用等方面进行了大量探索，提升了企业的运营效率和竞争力。

滨海新区产业园办公市场发展较早，产业发展至今有二十余年，2000 年，开发区板块内天大科技园项目投放市场，随后区域内产业园办公项目陆续竣工入市，供应主要集中在 2010 年-2014 年之间，2015 年起，重点项目以企业自建用房为主，自持产业园办公新增供应项目减少，市场以去化存量项目为主。

滨海新区自持厂房市场发展历程较长，整体发展比较成熟。早期主要是以政府平台公司建设的项目为主，主要集中在开发区板块，市场逐渐成熟后，外资、民营资本逐渐开始布局。供应主要集中在 2013 年-2015 年之间，2016 年起，自持厂房市场以去化存量项目为主。

目前，受宏观环境复杂多变、经济增长动能不足、工业生产不够活跃等多重因素影响，部分已租企业撤租退场，同时，新增租赁需求疲软，租户有一定的议价空间，整体市场面临较大的承租压力。但未来随着宏观经济企稳回升，新动能持续发展壮大，工业生产稳步增长，工业地产发展具有稳健的基础和动力，未来随着高质量发展扎实推进，工业地产将迈向智慧化、交互化、协同化、绿色化、融合化、精细化的发展之路。

（3）产业园区行业未来发展趋势

中国产业园区行业坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，将进一步加快园区转型升级，促进园区体制机制创新，完善园区管理制度和政策体系，进一步增强园区功能优势。坚持改革创新，强化精简高效的管理特色；坚持规划引领，完善空间布局 and 数量规模；坚持集聚集约，发挥规模经济效应；坚持发展导向，构建长效机制，开创中国产业园区行业持续健康发展的新局面。未来

发展趋势主要展现出以下几点特征：

（i）以高质量发展为目标：产业园区是推动产业集聚、优化经济布局的重要载体，是经济发展的重要引擎。

（ii）招商引资竞争加大：随着后疫情时代的经济恢复进程加速，各地政府“一把手”拼经济成为经济发展的主旋律，招商引资成为各地拼经济的重要手段。

（iii）工业上楼逐渐推广：“工业上楼”指的是工业企业“研发、设计、生产”均在楼宇中进行。不同于传统单层厂房，该模式将扁平式厂房汇聚到高楼层垂直空间，既能解决单独建厂成本高、配套难以周全的问题，也对产业链、供应链协同大有裨益，有利于中小型创新企业的生存与发展。

（iv）产业聚集度进一步提升：先进制造业是新型工业化的主牵引，是构建现代化产业体系的核心支撑；集群化发展是制造业成长的有效空间组织模式，具有显著的链式集聚效应、知识溢出与协同创新效应。

（v）主体化特色发展：主题园区的显著特点是利用特定产业资源的高密集度，有上下游的交易便利、有集成的供应链需求、有流动的人才资源、有接力的技术研发等等，形成了企业经营和产业经营的规模效应。

（vi）园区数字化智慧化：数字化园区是数字化时代产业发展的新起点，一方面能够为企业提供更加便捷、高效、智能化的生产和管理环境，另一方面也将推动产业升级和转型。随着国家“数字中国”、“中国智造”、“新基建”等战略的部署，数字园区也迎来了新的发展机遇，加快产业园区数字化转型升级，有序推进基础设施共建、产业数据共享、治理服务协同，引导园区从管理向服务角色转变，构建虚实融合的产业集群数字化生态。

（vii）绿色低碳渐成标配：工业园区作为产业集聚发展的重要场域，在实现“双碳”目标中承担着关键角色，也在推动高质量发展中发挥着重要作用。在碳中和转型重塑全球工业格局和贸易格局的背景下，零碳产业园将成为绿色新工业的引擎，为全球工业零碳转型提供中国方案。

§ 7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
-------------	----------------

报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

§ 8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

基金管理人未持有本基金。

8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

报告期内基金管理人未发生运用固有资金申购、赎回或者买卖本基金的情况。

§ 9 影响投资者决策的其他重要信息

9.1 基金管理人基本情况

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”是博时的使命。博时的投资理念是“做投资价值的发现者”。截至 2024 年 12 月 31 日，博时基金公司共管理 386 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 16,089 亿元人民币，剔除货币基金后，博时基金公募资产管理总规模逾 6,647 亿元人民币，累计分红逾 2,085 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。

9.2 原始权益人回收资金使用情况

9.2.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

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，截至报告期末尚未使用，预计将从 2025 年起按计划投入使用。

9.2.2 净回收资金后续使用计划

本基金的回收资金将主要用于新的基础设施项目建设和收购盘活存量项目。拟新投资的基础设施项目包括融达科技园新建厂房项目拟使用募集资金规模 2,400 万元，生物医药创新园二期建设拟使用募集资金规模 21,000 万元；拟盘

活存量项目包括泰达高科技园一二期升级改造项目拟使用募集资金规模 12,000 万元，天大科技园收购及提升改造项目拟使用募集资金规模 4,000 万元。

9.2.3 原始权益人控股股东或者其关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

原始权益人控股股东或者其关联方严格遵守回收资金管理制度，回收资金存入专门账户管理，按季度在基础设施 REITs 回收资金使用填报系统登记回收资金使用情况。如净回收资金用途后续发生变更的，原始权益人将及时说明变更原因、履行的决策审批程序和信息披露义务。

§ 10 备查文件目录

10.1 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、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

10.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

10.3 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

二〇二五年一月二十二日