

博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金

2025 年年度报告

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

送出日期：二〇二六年三月三十一日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

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 3 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告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。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 不动产基金简介	6
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	10
2.3 不动产基金扩募情况	10
2.4 基金管理人和运营管理机构	10
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	11
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	11
2.7 信息披露方式	11
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	11
3.1 主要会计数据和财务指标	11
3.2 其他财务指标	12
3.3 不动产基金收益分配情况	12
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	14
3.5 报告期内资本性支出使用情况	15
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	15
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	15
3.8 报告期内发生的关联交易	15
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	15
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	16
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	16
3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	16
§ 4 不动产项目基本情况	17
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	17
4.2 不动产项目所属行业情况	20
4.3 不动产项目运营相关财务信息	24
4.4 项目公司经营现金流	27
4.5 项目公司对外借入款项情况	29
4.6 不动产项目投资情况	29
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	29
4.8 不动产项目相关保险的情况	30
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	30
4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	32
4.11 其他需要说明的情况	32
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	33
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	33
5.2 投资组合报告附注	33
§ 6 回收资金使用情况	33
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	33
§ 7 管理人报告	34
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	34

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	37
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	39
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	40
§ 8 运营管理机构报告	41
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	41
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	41
§ 9 其他业务参与人履职报告	42
9.1 托管人报告	42
9.2 资产支持证券管理人报告	43
9.3 其他专业机构报告	44
9.4 原始权益人报告	44
§ 10 审计报告	45
10.1 审计意见	45
10.2 形成审计意见的基础	45
10.3 其他信息	46
10.4 管理层和治理层对财务报表的责任	46
10.5 注册会计师对财务报表审计的责任	46
10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	47
§ 11 年度财务报告	48
11.1 资产负债表	48
11.2 利润表	52
11.3 现金流量表	55
11.4 所有者权益变动表	58
11.5 报表附注	62
§ 12 评估报告	107
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	107
12.2 评估报告摘要	107
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	107
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	108
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	108
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	109
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	109
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	109
§ 13 基金份额持有人信息	109
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	109
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	110
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	111
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	112
§ 14 不动产基金份额变动情况	112
§ 15 重大事件揭示	113
15.1 基金份额持有人大会决议	113
15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	113
15.3 不动产基金投资策略的改变	113

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	113
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	113
15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	114
15.7 其他重大事件	114
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	117
§ 17 备查文件目录	117
17.1 备查文件目录	117
17.2 存放地点	117
17.3 查阅方式	117

§ 2 不动产基金简介

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	（一）不动产项目投资策略 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%。 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。 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。 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。 （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		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		518040	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	吴慧峰	王锦虹

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	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

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	证券日报
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	https://www.bosera.com
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人、基金托管人处

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年	2024 年 8 月 28 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
本期收入	127,673,485.81	42,961,942.61
本期净利润	45,551,801.12	14,119,372.94

本期经营活动产生的现金流量净额	68,527,744.02	27,594,276.49
本期现金流分派率(%)	4.71%	1.79%
年化现金流分派率(%)	4.71%	5.21%
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	1,213,230,940.22	1,261,874,340.12
期末不动产基金净资产	1,179,551,174.34	1,213,119,372.82
期末不动产基金总资产与净资产的比例(%)	102.86%	104.02%
内部收益率(%)	—	—

注：1、本基金合同于 2024 年 8 月 28 日生效，2024 年基金合同生效当期不是完整报告期，下同。

2、2025 年项目公司合格投资产生的现金流在合并报表层面列报在“经营活动产生的现金流量”；上年可比期间项目公司合格投资产生的现金流在合并报表层面由“投资活动产生的现金流量”重分类至“经营活动产生的现金流量”，重分类前经营活动产生的现金流量净额为人民币 57,594,276.49 元，重分类后为人民币 27,594,276.49 元。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年 8 月 28 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	2.3591	2.4262
期末不动产基金份额公允价值参考净值	2.3353	2.4837

注：本基金合同于 2024 年 8 月 28 日生效，2024 年基金合同生效当期不是完整报告期。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 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	80,526,102.48	0.1611	-
2024 年 8 月 28 日-2024 年 12 月 31 日	23,539,336.51	0.0471	-

注：本基金合同于 2024 年 8 月 28 日生效，2024 年基金合同生效当期不是完整报告期。

3.3.1.2 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	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

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 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	45,551,801.12	-
本期折旧和摊销	39,773,845.27	-
本期利息支出	2,288,041.27	-
本期所得税费用	391,820.59	-
本期息税折旧及摊销前利润	88,005,508.25	-
调增项		
1. 未来合理的相关支出预留	17,183,151.03	注 1
调减项		
1. 应收和应付项目的变动	-19,660,621.37	-
2. 购买不动产项目的支出	-4,735,268.76	-
3. 其他	-266,666.67	注 2
本期可供分配金额	80,526,102.48	-

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购买不动产项目的股转尾款、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。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

2025 年度，本基金实现可供分配金额 80,526,102.48 元，较上年同期增长了 242.09%，

主要原因系 2025 年度为完整年度收益，上年同期数对应期间为 2024 年 8 月 28 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日，2024 年度为非完整年度收益。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，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购买不动产项目的股转尾款及上述费用。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约 10.2%，主要原因系尚未支付数字产业园消安一体化费用。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，项目竣工验收合格结算后付款。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额（万元）	招募说明书预测数（万元）	完成度（%）	差异原因
可供分配金额	8,052.61	6,489.62	124.08	基金管理人通过积极督促运营管理机构拓展招商渠道，与存量租户提前启动续租谈判，确保重要租户到期前完成续约，避免了原现金流预测中基于谨慎性原则考虑的空置损失，有效保障了本期运营收入，实际运营收入超出招募可供测算预期水平；同时主动降本增效、控制项目成本，实际运营成本较招募可供测算预期水平有所节余；督促运营管理机构提高租金催缴力度、保证原始权益人履行对季末应收账款及年底收缴率不足预期部分进行补足的承诺等措施增加现金流，项目实际收缴率高于本基金发行时可供分配金额测算报告预测水平，有效提升了当期可供分配金额。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、

运营管理机构费用收取情况及依据

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 1,209,675.13 元，资产支持专项计划管理人计提管理费 2,419,353.02 元，基金托管人计提托管费 241,934.83 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）3,528,222.00 元。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

本报告期内，运营管理机构未发生业绩奖励或惩罚的情况。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

不动产项目在报告期内资本性支出合计发生金额占当年收入比例未涉及超过 10% 的情形。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

未涉及。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

根据项目公司股权转让协议之约定和交割具体安排，本基金已于 2025 年 2 月 28 日向原始权益人支付项目公司（智造产业园）剩余股权转让尾款 4,735,268.76 元，至此，本基金向原始权益人受让目标项目公司的股权转让款已全部支付完毕。

3.8 报告期内发生的关联交易

本基金的关联交易坚持公允的市场化原则，定价政策及依据与非关联方一致。对应的关联关系、交易主体、交易对象、交易目的、交易金额详见本报告“11.5.10”及“11.5.11”部分。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

未涉及。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本报告期内，应收账款及其他应收款信用减值损失发生额为 28.96 万元，主要原因系期末应收账款增加，信用减值损失有所增加。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

未涉及。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

3.12.1 原始权益人及运营管理机构作出的承诺

发行前期，为了缓释与不动产项目相关的风险，经原始权益人正式的内部决策流程审议通过，由原始权益人及运营管理机构出具相关承诺函，主要涉及避免同业竞争、吸收合并事项、避免 REITs 现金流预测与未来实际运营出现重大偏差的相关保障措施等。相关承诺函详见 2024 年 8 月 15 日公告的《更新招募说明书》“第三十一部分招募说明书附件”。

经运营管理机构积极沟通、督促，仍余有个别租户未能足额缴纳合同约定的租约保证金。为保障项目持续健康平稳运营，运营管理机构经内部决策流程审议，于 2024 年 12 月 5 日出具相关承诺，对交割基准日未足额缴纳保证金的租户如提前退租或其他违约情形导致的保证金损失提供保障。

3.12.2 原始权益人及运营管理机构相关承诺的履行情况

报告期内，原始权益人严格按照出具承诺函的约定履行相关承诺事项。根据《天津泰达科技工业园有限公司关于以数字产业园等项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函》约定，报告期内，项目公司已将季度末应收账款余额 100 万（含）以上的特定租户的应收账款在次季度内通过债权转让方式转让至原始权益人，原始权益人已向项目公司完成划款。另外，原始权益人已将项目公司 2025 年度租金收缴情况不达标部分，在本报告期结束前进行补足。报告期内，原始权益人已根据承诺函约定履行了每季度和年末应收账款收购的义务。

报告期内，运营管理机构严格按照出具承诺函的约定履行相关承诺事项。根据《天津泰达产业园管理有限公司关于对博时津开科工产业园基础设施证券投资基金的承诺函》约定，报告期内，数字产业园未缴纳保证金的存量租户出现提前退租或其他违约情形，根据租赁合同约定需要扣除保证金作为违约金的，项目公司已在列支后续应付运营管理费时予以扣除。

§ 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 1 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 8 月 28 日（基 金合同生效 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	50.31	50.92	-1.20%
5	累计租金收 缴率	当年累计租金 收缴额/当年累	%	97.52	99.75	-2.24%

		计合同总应收				
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%

注：本基金合同于 2024 年 8 月 28 日生效，2024 年基金合同生效当期不是完整报告期，下同。

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 1 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 8 月 28 日（基金合同生效日） -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	47.31	48.29	-2.03%
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%，主要原因系天河数字产业园 2025 年新签的租约租期较长。

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 1 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 8 月 28 日（基 金合同生 效日） -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%

注：截至本报告出具日，大陆汽车厂房产业园 2025 年的合同租金已 100%收取，实际租金收缴率达 100%。

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	18,890,366.72	21.76
2	租户 2	4,804,860.06	5.53
3	租户 3	4,703,868.69	5.42
4	租户 4	3,813,887.21	4.39
5	租户 5	3,797,229.72	4.37
	合计	36,010,212.40	41.47

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 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

本基金不动产项目资产均属于产业园类资产。产业园区是以创新为核心的高新技术产业集聚型的综合区，是工业地产的高级阶段，以产业升级、产业集群为基础，以创新型和成长型高新技术企业为客群；以战略性新兴产业为主导产业，强调了科技园区的产业定位，保证了科技地产真正成为贯彻国家自主创新战略和推动战略性新兴产业发展的重要平台；以房地产开发为载体，遵循市场经济基本规律为前提，强调了政府、开发商与入驻企业按照契约关系，使园区土地资源、物业资源、企业资源按照市场行为而非行政行为聚拢在一起，充分发挥市场优化资源配置的作用。同时，产业园区也是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着促进经济规模发展、聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列重要使命。

我国产业园数量多、分布广、种类全。随着经济崛起，园区数量迅速增加，现已形成了东部省份较为密集、各大区域广泛分布的布局特点。伴随各产业集聚化发展，产业园种类逐步多元化，集聚的传统行业主要包括信息技术、电子商务、高端制造、文化创意、新能源材料、生物材料、创新服务等，这种相互接驳的企业集群，构成立体的多重交织的产业链环，对提高经济创新能力和经济效益都具有实际意义。

随着国家“科技创新驱动发展”战略的实施，以产业发展为导向的高新技术园区开发取得了重大的经济成绩。近年来，国家经济发展方式的转变和经济结构的调整，对城市产业的升级和城市的开发建设提出了更高的要求。截至 2025 年，根据国家工业和信息化部统计，

全国范围内国家级高新技术开发区从 2008 年的 54 个增长至 178 个，并依托部分高新区建设了 23 家国家自主创新示范区；“世界一流高科技园区”的试点和示范单位也从 2006 年最早的北京中关村、上海张江、深圳、西安、武汉东湖和成都等 6 个国家高新区，经历 2015 年、2018 年 2 次扩容增加至 10 家。

2025 年，我国产业园区步入深度调整和价值重构的关键阶段，在经济市场化和全球化进程的不断加快、科技创新与产业融合加速发展的背景下，产业园区正在经历从“空间提供者”向“产业赋能者”的深刻转型，运营机构通过不断探索场景创新应用、AI 赋能等新路径，从“空间租赁”迈向“价值共生”的新阶段。

2025 年，产业园区的市场竞争态势具有几个明显的特点：

- （1）核心城市回归实体制造，都市工业载体加速升级。
- （2）供需关系失衡加剧竞争，租金梯度分化成新常态。
- （3）租户需求进一步多元化，对精细化运营要求提升。

2025 年，传统制造领域面临的挑战尤为突出，钢铁、水泥等行业受产能过剩影响持续处于调整通道，与之形成鲜明对比的是科技驱动型产业在市场竞争中展现出强劲的增长韧性，从滚动一年内重点行业产量同比增速来看，工业机器人、集成电路、新能源汽车等新兴赛道表现尤为突出，成为拉动工业经济的重要力量，科技及关联行业已成为园区租赁市场的核心驱动力，且其对不同城市的需求拉动作用呈现出鲜明的产业特色。在“十五五”规划的战略引领下，随着核心技术领域突破的持续推进、地方产业生态的不断完善以及政策环境的日益优化，科技产业有望成为推动经济整体回升、实现发展局势逆转的核心动力，为中国式现代化建设提供强有力的科技支撑。

但需要注意的是，根据目前产业园城市分布较为集中以及产业集中度提升的现状，产业园区仍存在同质化竞争的问题。当众多园区都集中在少数热门产业以及特定城市布局时，容易出现资源的重复投入和过度竞争，不利于整个产业园区行业的健康、可持续发展。各园区需要深入挖掘自身特色，结合当地资源，打造差异化的产业生态，从产业定位、服务配套等多方面形成独特竞争力，以此来规避同质化带来的风险。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

本基金不动产项目资产位于天津市滨海新区经济技术开发区。根据租赁市场公开数据查询、委托第三方市场调研及基金管理人定期走访了解，截至 2025 年底，天津经开区部分竞品产业园租赁情况如下：

- （1）数字产业园竞争性物业对比分析

本项目周边的竞争性物业主要包括天大科技园、天润科技园、泰达科技发展中心、泰达生物医药研发大厦，具体如下：

天大科技园：2000 年入市，建筑面积约 10.76 万平方米，园区产品包括研发办公楼和厂房，其中研发办公楼租金 43-54 元/平方米/月，物业费 6 元/平方米/月，研发办公楼出租率约 60%。

天润科技园：2012 年入市，建筑规模约 2.4 万平方米，园区产品为研发办公楼，租金单价 40-45 元/平方米/月，物业费 4.5 元/平方米/月，出租率约 45%。

泰达科技发展中心：2014 年入市，建筑规模约 6 万平方米，该园区共 4 栋研发办公楼，研发办公租金 45-57 元/平方米/月，物业费 15 元/平方米/月，出租率约 65%。

泰达生物医药研发大厦：建筑规模约 1.7 万平方米，包括研发办公楼和厂房，其中研发办公租金 39-44 元/平方米/月，物业费 6 元/平方米/月，出租率约 89%。

（2）大陆汽车厂房竞争性物业对比分析

本项目周边的竞争性物业主要包括泰达海云街通用厂房、睦宁路定制化厂房、天大科技园、泰达生物医药研发大厦，具体如下：

泰达海云街通用厂房：2011 年入市，建筑规模约 9.7 万平方米，厂房租金单价 24-35 元/平方米/月，其中物业费 2-4 元/平方米/月，出租率 68%。

睦宁路定制化厂房：2024 年入市，建筑规模约 2.1 万平方米，为定制化厂房，厂房租金单价 35-40 元/平方米/月，无物业费，出租率 100%。

天大科技园：2000 年入市，建筑规模约 10.76 万平方米，园区产品包括研发办公楼和厂房，其中厂房租金 33-45 元/平方米/月，物业费 4-6 元/平方米/月，厂房出租率约 65%。

泰达生物医药研发大厦：建筑规模约 1.7 万平方米，包括研发办公楼和厂房，其中厂房租金单价 27-32 元/平方米/月，物业费 6 元/平方米/月，出租率约 89%。

从上述片区及周边同类项目的情况来看，本项目出租率及租金水平整体维持在区域市场合理范围内的较高水平。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

2025 年 4 月，天津市人民政府办公厅发布《关于支持科技型企业高质量发展的若干政策措施》，进一步强化企业科技创新主体地位，推动科技创新和产业创新深度融合，加快培育和发展新质生产力，有力支撑科技强市建设。政策从加强科技型企业梯度培育、鼓励科技型企业承担重大科技任务、优化科技成果转化环境、促进科技型企业协同创新等方面给与支持，加快天津市科技型企业高质量发展。

2025 年 9 月，天津市滨海新区人民政府印发《滨海新区推进“政企同行·有需必应”工作方案（试行）》，文件提出主要任务为构建为企业服务网络、全面了解企业需求、高效解决企业需求。文件的发布旨在围绕打造市场化、法治化、国际化一流营商环境，聚焦企业需求和问题导向，持续优化服务模式、响应渠道和监督机制，搭建经营主体全覆盖服务网络，建立分级分类快速响应机制，打通服务企业“最后一公里”。提高为企业服务人员能力，完善全链条、全周期、全要素的政策服务体系，实现企业诉求“快速响应、高效办结、全程跟踪”，切实提升企业满意度和获得感，为推动滨海新区高质量发展提供有力支撑。

2025 年 10 月，滨海新区科技局、工信局、财政局印发了《滨海新区科技创新券实施办法》，科技创新券是向滨海新区辖区内符合条件的企业无偿发放，用于支持企业向服务机构购买相应科技服务或享受补贴的权益凭证。文中明确了可使用创新券的企业基本条件，以及详细的滨海新区科技创新券支持范围表。文件的发布旨在落实进一步支持滨海新区高质量发展的若干政策措施，强化企业科技创新主体地位，降低企业研发投入成本，激发企业创新活力，引导创新要素向企业集聚，促进科技创新和产业创新融合发展。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

本基金不动产项目均位于天津滨海新区经济技术开发区，均属于产业园类资产。

（1）区域市场行业概况

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，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。

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，相关行业受到了一定冲击，抑制了租赁需求，企业经营普遍持保守预期，办公场地扩租意愿不足，新增租赁需求疲软，整体市场面临较大的承租压力。

（2）区域产业园办公及厂房市场概述

滨海新区产业园办公项目主要分布在四大板块，包括：经开区板块、空港板块、中新生态城板块和滨海高新区板块，其中经开区板块、中新生态城板块商务配套完善，产业园办公市场发展成熟，项目聚集度较高，市场存量占比较大。根据戴德梁行对滨海新区产业园区市

场的调研数据，2025 年第四季度，位于中新生态城板块的天津软件园首期项目-创新中心办公载体入市，为市场带来 1.11 万平方米的新增供应，带动产业园办公项目总存量上升至 128.34 万平方米。截至 2025 年，经开区板块产业园办公项目存量较大，为 45.41 万平方米，占滨海新区产业园办公整体规模的 35.4%。2025 年，在经济下行压力下，企业面临较大的经营压力，多数企业收缩业务版图，节省经营成本，退租缩租现象在各个行业呈扩散态势，2025 年，滨海新区产业园办公市场处于下行周期，出租率和租金水平均呈下降走势，在需求乏力的背景下，业主普遍采取以价换量的租赁策略，但市场去化效果仍较为有限，2025 年市场净吸纳量约为-5.0 万平方米。

滨海新区厂房项目主要分布在五大板块，包括：经开区板块、空港板块、中新生态城板块、滨海高新区板块和临港板块，其中经开区板块及空港板块为最核心的两大板块，中新生态城板块及滨海高新区板块为近几年逐步发展起来的新兴板块。截至 2025 年，滨海新区厂房新增 47.88 万平方米，厂房项目总体量达到 314.13 万平方米，其中经开区板块厂房项目存量较大，为 159.68 万平方米，占滨海新区厂房整体规模的 50.8%。全年滨海新区厂房净吸纳量为 9.07 万平方米。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	918,110,647.50	956,989,525.17	-4.06%
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	125,928,253.97	41,735,553.62	201.73%
2	营业成本/费用	52,189,627.79	19,186,488.19	172.01%
3	EBITDA	93,306,886.60	30,611,640.17	204.81%

注：本基金合同于 2024 年 8 月 28 日生效，2024 年基金合同生效当期不是完整报告期，2024 年数据非完整年数据，下同。

4.3.2 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 2025 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（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 2025 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（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%

4.3.3 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 8 月 28 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		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	59,687,361.40	68.50%	19,990,431.52	68.64%	198.58%
2	物业管理费收入	27,137,316.48	31.14%	9,096,204.40	31.23%	198.34%
3	其他收入	309,543.21	0.36%	36,428.46	0.13%	749.73%
4	营业收入合计	87,134,221.09	100.00%	29,123,064.38	100.00%	199.19%

注：本基金合同于 2024 年 8 月 28 日生效，2024 年基金合同生效当期不是完整报告期，2024 年数据非完整年数据。2024 年其他收入仅包含空调加时费，2025 年其他收入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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 8 月 28 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		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	38,794,032.88	100.00%	12,612,489.24	100.00%	207.58%
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合	38,794,032.88	100.00%	12,612,489.24	100.00%	207.58%

	计					
--	---	--	--	--	--	--

注：本基金合同于 2024 年 8 月 28 日生效，2024 年基金合同生效当期不是完整报告期，2024 年数据非完整年数据。

4.3.4 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 8 月 28 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		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	8,147,251.15	21.64%	2,075,681.91	17.56%	292.51%
2	物业管理成本	9,280,817.30	24.65%	3,040,541.82	25.73%	205.24%
3	运营管理费	2,430,277.68	6.45%	824,237.67	6.97%	194.85%
4	折旧摊销	17,335,073.67	46.04%	5,878,441.89	49.74%	194.89%
5	其他成本/费用	458,569.94	1.22%	—	—	—
6	营业成本/费用合计	37,651,989.74	100.00%	11,818,903.29	100.00%	218.57%

注 1：本基金合同于 2024 年 8 月 28 日生效，2024 年基金合同生效当期不是完整报告期，2024 年数据非完整年数据。租赁成本主要包括维修费、能源费、其他运营费等费用，租赁成本同比变动主要原因系 2025 年维修费较去年同期有所增长，此费用在年度预算范围内按实际情况列支。

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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 8 月 28 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		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	110,301.18	0.76%	156,782.88	2.13%	-29.65%
2	运营管理费	1,097,944.32	7.55%	356,957.24	4.84%	207.58%

3	折旧摊销	13,301,090.66	91.49%	6,853,844.78	93.03%	94.07%
4	其他成本/费用	28,301.89	0.19%	-	-	-
5	营业成本/费用合计	14,537,638.05	100.00%	7,367,584.90	100.00%	97.32%

注：2024 年基金合同生效当期不是完整报告期，2024 年数据非完整年数据。租赁成本包含根据合同约定应由出租方承担的维修费和其他运营费，该成本在预算范围内按实际情况列支。

4.3.5 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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 8 月 28 日（基金合同生效日）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	4,994.08	1,730.42
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	57.31%	59.42%
3	息税折旧摊销前净利率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	70.11%	71.36%

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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 8 月 28 日（基金合同生效日）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	2,428.47	524.49
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	62.60%	41.59%
3	息税折旧摊销前净利率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	83.04%	77.93%

注：本报告期毛利润金额和毛利率同比上升，其主要原因系 2024 年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。

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 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。

本基金项目公司持有的不动产项目均为产业园项目，经营活动的现金流入主要包括租金收入、物业管理费收入、租赁保证金、能源费、所得税退税、往来款等，本报告期内，项目公司经营性现金流入合计 15,357.96 万元。经营活动现金流流出主要包括税费、物业管理费、能源费、维修维护费、运营管理费、往来款等，本报告期内，经营性现金流出合计 8,213.04 万元。

4.4.2 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 15.00%，为重要现金流提供方。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，由我国著名院士领衔，已有科研人员 200 余人。其主要业务为开展院地协同创新、推动前沿技术研发、促进高新成果转化和产业孵化，当前主要聚焦于人工智能和无人系统相关领域的技术研发、系统研制、智能化升级改造及试验验证等。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，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 30.81%，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。

重要现金流提供方租户 A 所属行业为汽车零部件及配件制造行业，为外商独资企业，目前员工 1,800 余人。租户 A 是全球领先的汽车零部件行业开发商和制造商，致力于为可持续出行提供先进的动力总成技术，提供适用于电动、混动及内燃机驱动系统所用的关键部件和智能系统解决方案。租户 A 主要产品包括 48 伏电气化解决方案、混合动力及纯电动汽车的电驱动、功率电子、电子控制、传感器及执行器以及尾气后处理解决方案等。主要客户为大众、通用、东风乘用车、法国 PSA、小鹏等汽车整车制造商。

2024 年 10 月 1 日，舍弗勒集团成功完成对租户 A 母公司德国某上市公司的合并，并于当日进行商业登记，标志着双方合并正式生效，合并完成后，舍弗勒新股于 2024 年 10 月 2

日在法兰克福证券交易所上市交易。按照新组织架构，舍弗勒集团设立四大事业群，分别为电驱动事业群、动力系统与底盘事业群、车辆全周期服务事业群及工业事业群。2026 年 3 月 3 日，舍弗勒集团公布了 2025 年财报，2025 年实现销售额 234.92 亿欧元，自由现金流达 2.66 亿欧元，超预期。电驱动事业群受益于新能源车产能提升，实现增长；动力系统与底盘事业群因欧洲传统车企需求疲软而下滑；车辆全周期服务及工业事业群表现良好，后者受益于风电和航空航天轴承业务。此外，舍弗勒正整合人形机器人等新兴业务，目标到 2035 年相关收入占比达 10%。展望 2026 年，集团预计销售额介于 225 亿至 245 亿欧元，息税前利润率 3.5%至 5.5%，自由现金流 1 亿至 3 亿欧元。

截至 2025 年 12 月 31 日，租户 A 财务状况稳健，经营发展良好，资信状况良好，客户经营稳定。

4.4.3 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。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目于 2025 年 3 月 27 日向中国人民财产保险股份有限公司天津市分公司购买财产一切险、公众责任保险，保险期限为 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日。

截至本报告出具日，天河数字产业园财产一切险结案 1 单，结案金额 43,389.89 元；公众责任保险结案 1 单，结案金额 1,600.00 元。

本报告期内，大陆汽车厂房产业园未发生财产一切险及公众责任保险出险事项。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

本基金 2025 年可供分配金额较《更新招募说明书》同口径预期可供分配金额的完成度为 124.08%，连续两年超预期完成。

本报告期内，不动产项目合计实现营业收入 12,592.83 万元（包含直线法收入调增 126.44 万元），完成招募预测的 104%，主要原因系数字产业园重要租户顺利续约；实际营业成本 5,170.28 万元，为招募预测的 98%，项目成本控制良好。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

2025 年度经营计划和财务预算参照 2024 年度发行时《更新招募说明书》制定。预算执行情况与招募预测完成情况基本一致，详细数据请参见“4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明”。

基金管理人将继续协同运营管理机构，持续加强不动产项目的租赁工作，尽最大努力提升不动产项目的运营水平，加大招租力度，进一步通过运营增值服务、合理安排免租期等措施提升经营效益，保障项目资产现金流的稳定性。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

本基金所持有的不动产项目天河数字产业园项目和大陆汽车厂房项目均位于天津市滨海新区经济技术开发区东区，为国家综合配套改革试验区的一部分，是中国首批国家级经济技术开发区之一。天津经济技术开发区近年来经济保持稳定增长态势。2025 年，天津经济技术开发区地区生产总值同比增长 5.1%，在高基数上实现高增长，占比全市 14%；全年内资到位额 783.5 亿元，占比全市 22%，实际利用外资 9.86 亿美元，增长 15.4%，占比全市 24%；落地重点项目 321 个，投资总额 1,118 亿元，高质量项目和标志性项目数量均列全市榜首，在坚实的产业基底上实现高质量跃升。

1、城市经济发展概况

2025 年天津市地区生产总值为 18,539.82 亿元，按不变价格计算，比上年增长 4.8%。分产业看，第一产业增加值 293.55 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 6,154.46 亿元，增长 3.5%；第三产业增加值 12,091.81 亿元，增长 5.4%。

2025 年，规模以上工业增加值比上年增长 4.2%。分三大门类看，采矿业增加值增长 3.6%，制造业增长 4.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.2%。分经济类型看，国有企业增加值增长 5.3%，民营企业增长 5.1%，外商及港澳台商企业增长 3.2%。高技术制造业增加值增长 5.3%，快于规模以上工业 1.1 个百分点。分产品看，医疗仪器设备及器械产量增长 1.3 倍，电子计算机整机产量增长 27.4%，电子元件产量增长 15.0%，工业机器人和服务机器人产量分别增长 17.9% 和 6.4%。服务业增加值比上年增长 5.4%，快于全市地区生产总值增速 0.6 个百分点。其中，金融业增加值增长 5.5%，交通运输、仓储和邮政业增加值增长 3.2%，批发和零售业增加值增长 0.5%，住宿和餐饮业增加值增长 2.1%，信息传输软件和信息技术服务业、租赁和商务服务业等现代服务业增加值分别增长 18.6% 和 13.4%。

总体上，2025 年天津市经济平稳运行，但也要看到，外部环境变化影响加深，有效需求依然不足，经济运行面临不少挑战。2026 年上合组织天津峰会的综合效应预计将持续释放，有利于天津市高质量发展“十项行动”的实施落地，深入推进科技创新、产业焕新、城市更新，深化盘活存量、做优增量、提升质量，因地制宜发展新质生产力，充分激发有效需求，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

2、区域经济发展概况

滨海新区是全国综合配套改革试验区、国家自主创新示范区和北方首个自由贸易试验区，作为天津市的经济、工业和科技创新中心，在天津市的发展中扮演着至关重要的角色。2025 年，滨海新区地区生产总值比上年增长 5.0%，经济总量占京津冀的比重为 6.6%、占天津市比重为 42.6%。产业结构持续优化，三次产业比例为 0.4：44.1：55.5，第三产业比重较“十三五”末提高 1.1 个百分点，对经济增长贡献率达 68.6%。高技术产业（制造业）增加值占全市规模以上工业增加值比重为 10.7%，高技术产业投资占全区固定资产投资比重为 10.6%，较“十三五”末分别提高 0.1 个和 2.0 个百分点，为京津冀区域高质量发展提供坚实支撑。

2025 年，滨海新区依托雄厚的产业基础和丰富的应用场景，因地制宜培育新质生产力，以科技创新引领产业焕新，以产业焕新带动科技创新。“两创”体系效能不断增强，新增 3 家全国重点实验室和 3 家国家企业技术中心，“滨科荟”启动成果转化垂直行业大模型开发，中科曙光、天河新一代超算等创新成果勇夺世界桂冠；北化院天津试验基地等 3 个中试平台

入选首批工信部重点培育名单；国家高新技术企业超 5,000 家、科技型中小企业超 6,000 家，创新主体梯队日益壮大。

产业焕新活力不断迸发，以重大项目为支撑推动产业转型升级，青松医药、法尔玛核酸药物等 598 个项目加快建设，电科蓝天航天产业园、新和成新材料等 142 个项目开工，硅基光电子芯片产业园、曼德电子新工厂等一批优质项目落地。同时，国家工业技改试点、中小企业数字化转型试点城市建设深入推进，培育国家卓越级智能工厂 12 家、国家级 5G 工厂 13 家，数字化、智能化成为产业升级的鲜明底色，为培育新质生产力厚植沃土。

3、不动产项目经营风险和挑战

当前，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，相关行业受到了一定冲击，抑制了租赁需求，企业经营普遍持保守预期，办公场地扩租意愿不足，新增租赁需求疲软，整体市场面临较大的承租压力。

本报告期末，天河数字产业园项目的出租率为 79.42%，大陆汽车厂房项目的出租率保持 100%。未来，如何在提升天河数字产业园出租率和维持大陆汽车厂房出租率的同时实现租金的稳步增长，将是资产运营方面主要面临的挑战，同时天河数字产业园周边竞品项目为维持出租率和吸引市场租户而降低租金水平，也给数字产业园项目租户的稳定性和租金价格造成较大压力。

4、项目未来经营计划

天河数字产业园项目和大陆汽车厂房项目的未来经营计划和经营策略预计不会发生重大调整，未来在对底层资产的运营管理过程中，为提升不动产项目的经营表现，基金管理人将协同运营管理机构，通过全方位拓展招商渠道、优化招商策略、不断挖掘潜在的客户群体、提供优质园区服务、挖潜项目存量客户扩租等多项举措进一步提升出租率和客户黏性；力争回款率达成目标，保障项目公司经营的稳定增长，推动不动产项目与园区租户共同的可持续发展。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

未涉及。

4.11 其他需要说明的情况

未涉及。

§ 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的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	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 投资组合报告附注

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 875.98 万元，剩余未使用金额 38,524.02 万元，使用进度为 2.22%，剩余未使用资金将按照相关制度的要求进行使用。

6.1.2 原始权益人净回收资金用途变更情况

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效果，更好促进存量

资产盘活，同时结合投资计划调整等情况，原始权益人将回收资金投向进行了变更，已就本次回收资金投向变更事宜履行了总经理办公会、支委会、上级股东专题会和党委会等内部程序，并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。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。

变更后本基金的回收资金将主要用于新的不动产项目建设和收购盘活存量项目。将净回收资金中的 18,000 万元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，6,400 万元用于新建泰达海洋装备产业园项目，3,900 万元用于汤浅厂房升级改造项目，5,190 万元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，上述项目合计使用资金占净回收资金的 85%，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。

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。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

本报告期内，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、基础设施投资决策委员会，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《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不动产基金。基金经理不动产项目投资运营管理经验详见 7.1.2。

7.1.2 基金经理(或基金经理小组)简介

姓名	职务	任职期限	不动产	不动产项目运营或	说明
----	----	------	-----	----------	----

		任职日期	离任日期	项目运营或投资管理年限	投资管理经验	
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年以上不动产投资/运营管理经验要	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。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础设施证券投资基金(2025年10月17日一至今)的基金经理。

					求。	
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，工作范围涉及不动产投资项目的尽职调查、投资方案设计、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）。	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 日一至今) 的基金经理。
李瑞伟	基金经	2025-10-17	-	11.7	李瑞伟先生自	李瑞伟先生，硕

	理				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。	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。上述任职日期、离任日期根据本基金管理人对外披露的任免日期填写。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

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。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

报告期内，根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》的相关要求，公司进

一步完善了公平交易管理机制，通过系统及人工相结合的方式，分别对一级市场及二级市场的权益类及固定收益类投资的公平交易原则、流程，按照境内及境外业务进行了详细规范，同时也通过强化事后分析评估监督机制来确保公司公平对待管理的不同投资组合。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本报告期内，综合考虑本基金合规投资的相关要求，由天津泰达数字产业园有限公司和天津泰达智造产业园有限公司累计新增了 58,000,000.00 元的合格投资。同时，为满足本基金分红及支付专项计划税费需要，累计赎回 59,800,000.00 元。

报告期内，基金投资的不动产项目运营情况详见报告“4. 不动产项目基本情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

本基金已于 2025 年 4 月进行了 2024 年度现金分红，收益分配基准日 2024 年 12 月 31 日，每份基金份额发放红利 0.0461 元人民币，分红金额为 23,049,999.59 元。

本基金于 2025 年 9 月进行了 2025 年度第一次现金分红，收益分配基准日为 2025 年 6 月 30 日，每份基金份额发放红利 0.0700 元人民币，分红金额为 35,000,000.00 元。

本基金于 2025 年 12 月进行了 2025 年度第二次现金分红，收益分配基准日为 2025 年 9 月 30 日，每份基金份额发放红利 0.0421 元人民币，分红金额为 21,070,000.01 元。

基金管理人在计算年度可供分配金额过程中，将合并净利润调整为息税折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上进行了以下项目的调整：本基金发行份额募集的资金、购买不动产项目的支出、应收和应付项目的变动、未来合理的相关支出预留等。

经上述项目调整后，本基金 2024 年 8 月 28 日至收益分配基准日 2024 年 12 月 31 日期间的累计可供分配金额为人民币 23,539,336.51 元，实际分红金额为 23,049,999.59 元，实际分红比例为 97.92%。

本基金 2025 年 1 月 1 日至收益分配基准日 2025 年 9 月 30 日期间的本年累计可供分配金额为人民币 58,400,736.28 元，分别于 2025 年 9 月及 2025 年 12 月分配，实际已分配金额合计为 56,070,000.01 元，实际分红比例为 96.01%。其中：第一次实际分红金额为 35,000,000.00 元（实际分红时间为 2025 年 9 月）、第二次实际分红金额为 21,070,000.01 元（实际分红时间为 2025 年 12 月）。

本报告期内分红符合“应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者”、“在符合有关基金分红的条件下，每年至少进行收益分配 1 次”的监管要求及合同约定，履行了公司相应的内部审批程序，并按监管要求进行了公告。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

公司制定了《博时基金管理有限公司关联交易管理制度》，明确了公司及所管理组合的关联交易管理要求与流程；建立了利益冲突识别及处理、利益输送防范相关制度及机制，并在报告期内有效执行。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

报告期内，本基金管理人的经营运作严格遵守国家有关法律法规和行业监管规则，持续健全内控体系，完善内控制度、机制和流程，夯实内控管理基础；强化对基金投资运作和公司经营管理的合规性监察，通过实时监控、预警提示、定期检查、专项审计等方式，及时发现问题，提出改进建议并跟踪改进落实情况。公司风险管理部牵头开展内控管理工作，推动内控机制完善与执行；公司法律合规部对公司遵守各项法规和管理制度及旗下各基金履行合同义务的情况进行核查，发现违规隐患及时提示有关业务人员并向管理层报告；公司审计部针对基金投研交、市场销售、后台运营、信息技术等开展内部审计项目，作出独立客观的监督、评价和建议。

报告期内，内控制度方面，公司根据法律、法规的规定及公司内部管理需求，进一步健全内控管理机制，新建或修订了《博时基金风险管理与内部控制管理制度》《博时基金合规管理制度》《博时基金问责管理制度》《博时基金关联交易管理制度》《博时基金洗钱风险管理制度》《博时基金销售管理制度》《博时基金私募资产管理业务基本制度》《博时基金信息技术管理制度》《博时基金管理有限公司交易管理制度》等制度文件。系统建设方面，持续对“新一代决策支持系统”、“指标中心”、“博时产品管理系统”、“统一风险管理平台”等管理平台系统功能进行迭代更新，探索完善“合规管理平台”中应用模块的数智化功能，进一步提升公司市场体系、投研体系、后台运作、风险合规管理的系统支持能力。基金销售方面，在新基金发行和老基金持续营销的过程中，严格规范基金销售业务，按照《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《证券期货经营机构私募资产管理业务管理办法》及内部制度的规定，审查宣传推介材料，选择有代销资格的代销机构销售基金，并积极做好投资者教育工作。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

在本报告期内，本基金管理人严格遵循《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不动产 REITs 的相关法律法规的规定，秉持诚实信用、勤勉

尽责的原则运营和管理基金资产，制定了完善的权责体系，从招商、运营、回款、预算、财务管理等方面深入管理，全力保障基金持有人利益。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

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不动产 REITs 的相关法律法规、基金管理人及项目公司相关制度法规的规定对重大事项进行决策。本报告期内，决策的重大事项主要包括基金分红决策、年度预算及运营方案。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

本基金聘请的运营管理机构为天津泰达产业园管理有限公司（以下简称“运营管理机构”）。本报告期内，运营管理机构严格遵守公募 REITs 上市各项监管规定，落实基金管理方要求，积极履行委托运营管理协议要求。本报告期内，本基金管理人对运营管理机构的运营情况进行不定期抽查，并对运营管理机构进行了年度考核，关键考核指标达标。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

本报告期内，基金管理人执行月度例会机制，并通过收集、审核项目运营月度报告的方式，定期沟通不动产项目的安全管理、现金流情况及其他重大事项，并根据本基金制定的相关权责进行资料复核及审批、不定期沟通其他重大事项。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，信息披露事务负责人严格遵循《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》等监管要求，高效统筹信息披露事务。通过完善制度流程、细化操作指引，确保定期报告及临时公告内容真实、准确、完整、及时。牵头建立跨部门协作机制，实现数据交叉核验与风险动态监测。

投资者沟通方面，搭建多元化信息传递渠道，通过官网公告、线上说明会及投教专栏等，主动解读市场关切与基金运作动态，同步强化舆情监测与风险预警。

全年履职过程严守合规底线，有效保障投资者知情权与市场公平性，为基金稳健运作提供坚实支撑。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人严格遵循《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及公司内部信息披露管理制度的规定，建立信息披露文件制作、复核、审核、发布及归档等机制，加强技术赋能与全流程管控，并通过全流程系统化管理的方式全面提升信息披露质效。内幕信息管理方面，公司通过建立敏感信息知情人登记等制度约束，权限分级、操作留痕等技术手段规范敏感信息流转。暂缓与豁免信息披露方面，公司仅在符合监管规定的情形下审慎适用豁免条款，并需经信息披露事务负责人审批。信息披露相关档案管理方面，信息披露文件按类型分类存档，纸质文件由管理人留存备查，电子文件通过专用系统存储备份。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

本报告期内，本基金聘请的运营管理机构为天津泰达产业园管理有限公司，主要履职内容包括：制定及落实不动产项目运营策略、招商及经营管理、安全管理、客户服务及物业公司管理、配合基金管理人履行信息披露义务、履行运营管理协议约定的其他职责等，不存在违反运营管理协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

本报告期内，运营管理机构严格遵守有关法律法规、监管制度、本基金合同、运营管理协议的要求，诚实信用、勤勉尽责。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，运营管理机构主要采取以下措施保障项目资产运营：全方位拓展招商渠道，及时响应市场租赁需求的变化，不断挖掘潜在的客户群体，丰富项目客户结构；加强入驻客户前期调研，通过精细化标准化服务流程提高管理效率和服务体验，提高客户黏性及满意度；提前启动续租谈判，根据市场行情据实调整招商策略；强化租金催缴常态化机制，对租户的租金缴纳及时追踪。通过采取上述措施，有效减小了项目资产受市场下行压力的影响。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

运营管理机构已指定信息披露负责人，本报告期内积极组织 and 协调信息披露事务，能够及时与基金管理人主动沟通相关信息，积极参与投资人现场调研、业绩发布会及其他投资人沟通联络事项。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内，未发生信息披露负责人变更的情况。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构已制定《天津泰达产业园管理有限公司信息披露事务管理制度》，明确约定了信息披露事务的主管部门及职责，信息披露事务负责人的选任及具体职责，信息披露审核及发布规范，内幕信息管理规范等。本报告期内，运营管理机构严格遵守上述《天津泰达产业园管理有限公司信息披露事务管理制度》，配合基金管理人完成不动产基金的信息披露，遵守保密义务，确保内部信息管理到位。

8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构积极配合本基金信息披露事务，按要求参与监管机构及基金管理人组织的信息披露制度相关的培训。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内，渤海银行股份有限公司（以下称“本基金托管人”）在对博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下称“本基金”）的托管过程中，严格遵守《证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的有关规定，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责地履行了基金托管人应尽的义务。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对不动产基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为不动产项目购买足额保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

本报告期内，不动产资产支持专项计划作为项目公司单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及公司章程的相关规定，依法享有并行使相应的股东权利，未发现项目公司发生侵害股东利益的相关情形。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

本报告期内，不动产资产支持专项计划作为项目公司债权人，依法享有并行使了债权人的各项权利。项目公司严格按照《股东借款协议》等合同的规定足额按时还本付息。资产支持证券管理人通过监督项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护专项计划及投资人的合法权益。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，不动产资产支持专项计划严格按照相关法律法规、计划说明书等相关规定，严格履行信息披露义务，证券持有人能够充分了解专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，资产支持证券管理人在资产管理过程中严格按照法律、法规规定和计划说明书的相关规定，勤勉尽责积极履行专项计划资产管理职责，积极督促运营管理方、物业管

理方、托管人等资产证券化业务参与机构按照规定履行各自义务，未发现损害资产支持证券投资者利益的行为。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

本基金聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务，已出具年度审计报告。

本基金聘请的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，已对不动产的市场价值出具年度跟踪评估报告，详细情况请参见本报告“12. 评估报告”。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）已按业务约定书条款履行职责。注册会计师在执行审计工作中按照中国注册会计师职业道德守则，独立于本基金，并履行了职业道德方面的其他责任。

报告期内，评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司已按照合同条款履行相关职责。评估机构在执行评估业务中，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；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与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，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论独立、客观、公正。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

本基金报告期内，无原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得份额的情况。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

本基金报告期内，基金发售份额数量为 50,000.00 万份，其中原始权益人或其同一控制下的关联方认购数量 17,000.00 万份，占发售份额总数的比例为 34.00%。

序号	原始权益人或者其同一控制下关联方名称	占基金发售总量比例（%）	限售期安排
----	--------------------	--------------	-------

1	天津泰达科技工业园有限公司	20	60 个月
2	天津泰达科技工业园有限公司	14	36 个月

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

本基金报告期内，原始权益人及其一致行动人暂无增持计划的相关安排。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内原始权益人天津泰达科技工业园有限公司严格遵守不动产投资信托基金信息披露业务的相关指引，严格执行内幕信息知情人登记制度，严格规范内部信息管理。原始权益人设立专项信息披露工作组，由公司董事会办公室和相关部门联合组成，明确职责分工及流程规范，在报告期内严格履行信息披露配合义务。同时，天津泰达科技工业园有限公司的子公司，本基金的运营管理机构天津泰达产业园管理有限公司制定了《天津泰达产业园管理有限公司信息披露事务管理制度》，配合基金管理人完成不动产投资信托基金的信息披露，遵守保密义务。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他重大变化情况

无。

§ 10 审计报告

安永华明（2026）审字第 80013724_A01 号

博时津开科工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：

10.1 审计意见

我们审计了博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、现金流量表、所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。

10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师

独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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。

10.3 其他信息

博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

10.4 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，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，管理层负责评估博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金的财务报告过程。

10.5 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序

以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对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，就可能对博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金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津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金不能持续经营。

(5) 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。

(6) 就博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金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。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

楼坚 王海彦

北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室

2026 年 3 月 27 日

10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金合并财务报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供不动产项目的市场价值信息，博时基金管理有限公司聘任深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对项目公司持有的天河数字产业园项目及大陆汽车厂房产业园项目的市场价值进行了评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，该等不动产项目的市场价值为人民币 1,123,000,000.00 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、报酬率、出租率、收缴率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例，管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 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：博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	30,569,792.37	46,164,136.61
结算备付金		—	—
存出保证金		—	—
衍生金融资产		—	—
交易性金融资产	11.5.7.2	28,881,781.44	30,000,000.00
买入返售金融资产		—	—
债权投资		—	—
其他债权投资		—	—
其他权益工具投资		—	—
应收票据		—	—
应收账款	11.5.7.3	5,512,770.99	190,929.31
应收清算款		—	—
应收利息		—	—
应收股利		—	—
应收申购款		—	—

存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.4	1,134,914,120.32	1,170,259,488.37
固定资产	11.5.7.5	2,422,162.92	474,181.20
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	11.5.7.6	9,934,715.26	11,098,931.84
递延所得税资产	11.5.7.7	-	-
其他资产	11.5.7.8	995,596.92	3,686,672.79
资产总计		1,213,230,940.22	1,261,874,340.12
负债和所有者权益		本期末	上年度末
		2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	11.5.7.9	8,911,463.99	3,883,031.15
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,629,028.15	1,205,552.07
应付托管费		241,934.83	82,553.94

应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.10	967,725.75	1,300,090.28
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.11	909,627.22	786,331.61
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他负债	11.5.7.12	19,019,985.94	41,497,408.25
负债合计		33,679,765.88	48,754,967.30
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.13	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.14	698,999,999.88	698,999,999.88
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	11.5.7.15	-19,448,825.54	14,119,372.94
所有者权益合计		1,179,551,174.34	1,213,119,372.82
负债和所有者权益总计		1,213,230,940.22	1,261,874,340.12

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.3591 元，期末基金份额公允价值参考净值 2.3353 元，基金份额总额 500,000,000 份。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产:			
货币资金	11.5.16.1	129,460.80	906,899.19
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11.5.16.2	1,199,000,000.00	1,199,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,199,129,460.80	1,199,906,899.19
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,209,675.13	412,770.96

应付托管费		241,934.83	82,553.94
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		770,000.00	650,000.00
负债合计		2,221,609.96	1,145,324.90
所有者权益：			
实收基金		500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积		698,999,999.88	698,999,999.88
其他综合收益		-	-
未分配利润		-2,092,149.04	-238,425.59
所有者权益合计		1,196,907,850.84	1,198,761,574.29
负债和所有者权益总计		1,199,129,460.80	1,199,906,899.19

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 28 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		126,796,681.19	42,958,105.09
1. 营业收入	11.5.7.16	125,928,253.97	41,735,553.62
2. 利息收入		186,645.78	1,222,551.47
3. 投资收益（损失以“-”号填列）		681,781.44	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-

5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
7. 其他收益		-	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		81,729,864.10	30,218,484.73
1. 营业成本	11.5.7.16	60,840,436.90	22,154,718.09
2. 利息支出	11.5.7.17	2,288,041.27	740,071.20
3. 税金及附加	11.5.7.18	13,159,964.49	5,105,564.44
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	11.5.7.19	486,871.83	175,311.89
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用		-	18.00
8. 管理人报酬		3,629,028.15	1,205,552.07
9. 托管费		241,934.83	82,553.94
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	11.5.7.20	289,612.67	9,355.10
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	11.5.7.21	793,973.96	745,340.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		45,066,817.09	12,739,620.36
加：营业外收入	11.5.7.22	876,804.62	3,837.52
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		45,943,621.71	12,743,457.88
减：所得税费用	11.5.7.23	391,820.59	-1,375,915.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		45,551,801.12	14,119,372.94
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		45,551,801.12	14,119,372.94
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		45,551,801.12	14,119,372.94
----------	--	---------------	---------------

11.2.2 个别利润表

会计主体：博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 28 日(基金 合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		79,487,886.11	907,299.31
1. 利息收入		8,574.11	907,299.31
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		79,479,312.00	-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止 确认产生的收益		-	-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号 填列）		-	-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 其他业务收入		-	-
二、费用		2,221,609.96	1,145,724.90
1. 管理人报酬		1,209,675.13	412,770.96
2. 托管费		241,934.83	82,553.94
3. 投资顾问费		-	-
4. 利息支出		-	-
5. 信用减值损失		-	-
6. 资产减值损失		-	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		770,000.00	650,400.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填 列）		77,266,276.15	-238,425.59
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		77,266,276.15	-238,425.59

五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		77,266,276.15	-238,425.59

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 28 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		130,912,988.92	74,200,259.06
2. 处置证券投资收到的现金净额		59,800,000.00	-
3. 买入返售金融资产净减少额		-	-
4. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5. 取得利息收入收到的现金		186,799.01	1,222,323.99
6. 收到的税费返还		2,360,126.55	422,231.25
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.24.1	18,146,827.82	59,867,581.92
经营活动现金流入小计		211,406,742.30	135,712,396.22
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		21,545,544.83	23,997,491.68
9. 取得证券投资支付的现金净额		58,000,000.00	30,000,000.00
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13. 支付的各项税费		24,579,626.77	23,175,021.39

14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.24.2	38,753,826.68	30,945,606.66
经营活动现金流出小计		142,878,998.28	108,118,119.73
经营活动产生的现金流量净额	11.5.7.25.1	68,527,744.02	27,594,276.49
二、投资活动产生的现金流量：			
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17. 收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		229,675.30	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,735,268.76	1,151,557,935.91
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		4,964,944.06	1,151,557,935.91
投资活动产生的现金流量净额		-4,964,944.06	-1,151,557,935.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	1,198,999,999.88
22. 取得借款收到的现金		-	-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	1,198,999,999.88
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	-
26. 偿付利息支付的现金		36,991.37	-
27. 分配支付的现金		79,119,999.60	28,872,431.33
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		79,156,990.97	28,872,431.33
筹资活动产生的现金流量净额		-79,156,990.97	1,170,127,568.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-15,594,191.01	46,163,909.13
加：期初现金及现金等价物余额		46,163,909.13	-

六、期末现金及现金等价物余额		30,569,718.12	46,163,909.13
----------------	--	---------------	---------------

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 28 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回不动产投资收到的现金		-	-
2. 取得不动产投资收益收到的现金		79,479,312.00	-
3. 处置证券投资收到的现金净额		-	-
4. 买入返售金融资产净减少额		-	-
5. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6. 取得利息收入收到的现金		8,764.08	907,077.66
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		79,488,076.08	907,077.66
8. 取得不动产投资支付的现金		-	1,199,000,000.00
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付的各项税费		-	-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		1,145,324.90	400.00

经营活动现金流 出小计		1,145,324.90	1,199,000,400.00
经营活动产生的 现金流量净额		78,342,751.18	-1,198,093,322.34
二、筹资活动产生的现 金流量：			
14. 认购/申购收到的 现金		-	1,198,999,999.88
15. 收到其他与筹资活 动有关的现金		-	-
筹资活动现金流 入小计		-	1,198,999,999.88
16. 赎回支付的现金		-	-
17. 偿付利息支付的现 金		-	-
18. 分配支付的现金		79,119,999.60	-
19. 支付其他与筹资活 动有关的现金		-	-
筹资活动现金流 出小计		79,119,999.60	-
筹资活动产生的 现金流量净额		-79,119,999.60	1,198,999,999.88
三、汇率变动对现金及 现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物 净增加额		-777,248.42	906,677.54
加：期初现金及现金等 价物余额		906,677.54	-
五、期末现金及现金等 价物余额		129,429.12	906,677.54

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：博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
	实收	其	资本	其	专	盈	未分配	所有者权益

	基金	他 权 益 工 具	公 积	他 综 合 收 益	项 储 备	余 公 积	利 润	合 计
一、上期期末 余额	500,000,000.00	-	698,999,999.88	-	-	-	14,119,372.94	1,213,119,372.82
加：会计政策 变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差 错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控 制下企业合 并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初 余额	500,000,000.00	-	698,999,999.88	-	-	-	14,119,372.94	1,213,119,372.82
三、本期增减 变动额（减少 以“-”号填 列）	-	-	-	-	-	-	-33,568,198.48	-33,568,198.48
（一）综合收 益总额	-	-	-	-	-	-	45,551,801.12	45,551,801.12
（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	-	-	-	-	-	-	-79,119,999.60	-79,119,999.60
（四）其他综 合收益结转 留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储 备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提 取	-	-	-	-	-	-	-	-
本 期 使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-

四、本期期末余额	500,000,000.00	-	698,999,999.88	-	-	-	-19,448,825.54	1,179,551,174.34
项目	上年度可比期间							
	2024 年 8 月 28 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	500,000,000.00	-	698,999,999.88	-	-	-	-	1,198,999,999.88
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	14,119,372.94	14,119,372.94
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	14,119,372.94	14,119,372.94
（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	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-

其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本 期 使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	500,000,000.00	-	698,999,999.88	-	-	-	14,119,372.94	1,213,119,372.82

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期				
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	500,000,000.00	698,999,999.88	-	-238,425.59	1,198,761,574.29
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	500,000,000.00	698,999,999.88	-	-238,425.59	1,198,761,574.29
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-1,853,723.45	-1,853,723.45
（一）综合收益总额	-	-	-	77,266,276.15	77,266,276.15
（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	-	-	-	-79,119,999.60	-79,119,999.60
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	500,000,000.00	698,999,999.88	-	-2,092,149.04	1,196,907,850.84
项目	上年度可比期间				
	2024 年 8 月 28 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日				

	实收 基金	资本 公积	其他 综合 收益	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	500,000,000.00	698,999,999.88	-	-	1,198,999,999.88
三、本期增减变动额（减少 以“-”号填列）	-	-	-	-238,425.59	-238,425.59
（一）综合收益总额	-	-	-	-238,425.59	-238,425.59
（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	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	500,000,000.00	698,999,999.88	-	-238,425.59	1,198,761,574.29

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：张东

主管会计工作负责人：吴慧峰

会计机构负责人：陈子成

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)已获中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2024]554 号文《关于准予博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由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》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《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》（以下简称“基金合同”）及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式，封闭期为自首次募集生效日起 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）。本基金自 2024 年 8 月 21 日至 2024 年 8 月 23 日共募集 1,198,999,999.88 元（不含认购资金利息），业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2024）验字第 70019484_A23 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，基金合同于 2024 年 8 月 28 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额。2024 年 9 月 19 日，本基金在上海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，基金托管人为渤海银行股份有限公司。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和基金合同的有关规定，本基金的投资范围为不动产资产支持证券、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）、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）以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。本基金不投资股票，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。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。本基金 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权。

本基金、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（以下简称“专项计划”）、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（统称“项目公司”）合称“本集团”。

本财务报表由本基金的基金管理人博时基金管理有限公司于 2026 年 3 月 27 日批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

本财务报表系按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及《资产管理产品相关会计处理规定》和其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制，同时，在信息披露和估值方面，也参考了中国证监会颁布的《中国证券监督管理委员会关于证券投资基金估值业务的指导意见》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《证券投资基金信息披露内容与格式准则》第 2 号《年度报告的内容与格式》、

《证券投资基金信息披露编报规则》第 3 号《会计报表附注的编制及披露》、《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>》以及中国证监会和中国证券投资基金业协会颁布的其他相关规定。

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

本财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求，真实、完整地反映了本集团 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间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年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金及其子公司的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大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，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。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，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本基金及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本基金所控制

的结构化主体等)。当且仅当投资方具备下列三要素时,投资方能够控制被投资方:投资方拥有对被投资方的权力;因参与被投资方的相关活动而享有可变回报;有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的,在编制合并财务报表时,按照本基金的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的,其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司,被购买方的经营成果和现金流量自本基金取得控制权之日起纳入合并财务报表,直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司,被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对前期财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的,本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下,少数股东权益发生变化作为权益性交易。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金,是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款;现金等价物,是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 金融工具

金融工具,是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

一、金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的,终止确认金融资产(或金融资产的一部分,或一组类似金融资产的一部分),即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出:

- (1)收取金融资产现金流量的权利届满;
- (2)转移了收取金融资产现金流量的权利,或在“过手协议”下承担了及时将收取的现

金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

二、金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团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分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团于报告期内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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：

1. 管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
2. 该金融资产的合同条款规定，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。

此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产之外的金融资产，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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

三、金融负债分类和计量

本集团的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以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。本集团于报告期内未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(1) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

四、金融工具减值

预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只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未显著增加。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合为基础评

估金融工具的预期信用损失。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

本集团根据开票日期确定账龄。

按照单项计提坏账减值准备的单项计提判断标准

若某一对手方信用风险特征与组合中其他对手方显著不同，对应收该对手方款项按照单项计提损失准备。

减值准备的核销

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

五、金融资产转移

本集团已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）。通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本）。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始

投资成本。

本基金能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产是指本集团为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的使用寿命按不动产权剩余使用年限、预计净残值率 0.00%-5.00%、年折旧率 2.89%-4.21%。

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差额计入当期损益。

11.5.4.9 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：运输工具预计使用寿命 4 年，预计净残值率 5.00%，年折旧率 23.75%；电子设备预计使用寿命 5-12 年，预计净残值率 5.00%，年折旧率 7.92%-19.00%；家具预计使用寿命 5 年，预计净残值率 0.00%-5.00%，年折旧率 19.00%-20.00%。

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

11.5.4.10 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。

11.5.4.11 长期资产减值

对除金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.12 递延所得税资产与递延所得税负债

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、交易发

生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

11.5.4.13 公允价值计量

本集团每个资产负债表日以公允价值计量相关资产或负债。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，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；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

11.5.4.14 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额，每份基金初始份额面值为人民币 1.00 元。

11.5.4.15 收入

本集团的收入主要来源于经营租赁服务的收入和物业管理服务的收入。

本集团履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。控制权的转移综合考虑下列因素：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

本集团将因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额作为交易价格，并根据合同条款，结合以往的商业惯例予以确定。

提供服务合同

对于本集团与客户之间签订的提供服务合同，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

主要责任人/代理人

对于本集团能够主导第三方代表本集团向客户提供的服务，本集团有权自主决定所交易服务的价格，即本集团在向客户转让服务前能够控制服务，本集团是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

利息收入

利息收入以时间比例为基础，采用实际利率计算确定。

11.5.4.16 费用

本集团的管理人报酬(包括固定管理费和浮动管理费)和托管费等费用按照权责发生制原则，在本集团接受相关服务的期间计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.17 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在合同

开始日，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

1 本集团作为出租人

1.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

1.2 租赁的分类

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

1.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

1.3 租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

11.5.4.18 基金的收益分配政策

本基金收益分配采取现金分红方式。在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每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%。

11.5.4.19 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。

11.5.4.20 其他重要的会计政策和会计估计

编制财务报表要求管理层做出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

（1）判断

业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

（2）估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即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中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

合同负债

在向客户转让商品或服务之前，已收客户对价或取得无条件收取对价权利而应向客户转让商品或服务的义务，确认为合同负债。

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

本集团本报告期无会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团本报告期无会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本集团本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

11.5.6 税项

1. 本基金及纳入合并范围的专项计划适用的主要税种及税率

(1) 增值税

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》的规定，对证券投资基金(封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金)管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税；国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税；

根据财政部、国家税务总局财税[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》的规定，金融机构开展的质押式买入返售金融商品业务及持有政策性金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入；

根据财政部、国家税务总局财税[2016]70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》的规定，金融机构开展的买断式买入返售金融商品业务、同业存款、同业存单以及持有金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入；

根据财政部、国家税务总局财税[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》的规定，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；

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定，自2018年1月1日起，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(以下简称“资管产品运营业务”)，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税，资管产品管理人未分别核算资管产品运营业务和其他业务的销售额和增值税应纳税额的除外。资管产品管理人可选择分别或汇总核算资管产品运营业务销售额和增值税应纳税额。对资管产品在2018年1月1日前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从资管产品管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减；

根据财政部、国家税务总局财税[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》的规定，自2018年1月1日起，资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务、发生的部分金融商品转让业务，按照以下规定确定销售额：提供贷款服务，以2018年1月1日起产生的利息及利息性质的收入为销售额；转让2017年12月31日前取得的股票（不包括限售股）、债券、基金、非货物期货，可以选择按照实际买入价计算销售额，或者以2017年最后一个交易日的股票收盘价（2017年最后一个交易日处于停牌期间的股票，为停牌前最后一个交易日收盘价）、债券估值（中债金融估值中心有限公司或中证指数有限公司提供的债券估值）、基金份额净值、非货物期货结算价格作为买入价计算销售额；

根据财政部、国家税务总局公告2025年第4号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》，自2025年8月8日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在2025年8月8日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，分别按规定的比例缴纳。

（2）企业所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2004]78号《关于证券投资基金税收政策的通知》的规定自2004年1月1日起，对证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，继续免征企业所得税；根据财政部、国家税务总局财税[2008]1号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，对证券投资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，股权的股息、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。

2. 本基金合并范围内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

增值税 - 物业管理服务收入按6%，不动产租赁服务收入按9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

城市维护建设税 - 按应纳的增值税税额的7%计缴。

教育费附加 - 按应纳的增值税税额的3%计缴。

地方教育费附加 - 按应纳的增值税税额的2%计缴。

企业所得税 - 按应纳税所得额的25%计缴。

房产税 - 从价（房产原值的70%）计征部分税率1.2%，从租（租金收入）计征部分税

率 12%。

土地使用税-按纳税人实际占用土地面积征收，5 元/平方米。

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	30,569,792.37	46,164,136.61
其他货币资金	-	-
小计	30,569,792.37	46,164,136.61
减：减值准备	-	-
合计	30,569,792.37	46,164,136.61

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	30,569,718.12	46,163,909.13
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	74.25	227.48
小计	30,569,792.37	46,164,136.61
减：减值准备	-	-
合计	30,569,792.37	46,164,136.61

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			上年度末		
	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
其他	28,881,781.44	28,881,781.44	-	30,000,000.00	30,000,000.00	-
小计	28,881,781.44	28,881,781.44	-	30,000,000.00	30,000,000.00	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项目	本期末			上年度末		
	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值	成本	公允价值	公允价值变动

			变 动			
债券	-	-	-	-	-	-
其中： 交易 所市 场	-	-	-	-	-	-
银行 间市 场	-	-	-	-	-	-
资 产 支 持 证券	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-
合计	28,881,781.44	28,881,781.44	-	30,000,000.00	30,000,000.00	-

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	5,747,581.69	200,284.41
1—2 年	52,597.63	-
小计	5,800,179.32	200,284.41
减：坏账准备	287,408.33	9,355.10
合计	5,512,770.99	190,929.31

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 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	5,800,179.32	100.00%	287,408.33	4.96%	5,512,770.99
合计	5,800,179.32	100.00%	287,408.33	4.96%	5,512,770.99
类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	200,284.41	100.00%	9,355.10	4.67%	190,929.31
合计	200,284.41	100.00%	9,355.10	4.67%	190,929.31

11.5.7.3.3 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
本集团各承租人	5,800,179.32	287,408.33	4.96%
合计	5,800,179.32	287,408.33	4.96%

11.5.7.3.4 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 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	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	9,355.10	284,778.45	6,725.22	-	-	287,408.33
合计	9,355.10	284,778.45	6,725.22	-	-	287,408.33

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
本集团承租人	6,725.22	到期收回	-

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
合计	6,725.22	—	—

11.5.7.3.5 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
承租人 1	2,114,274.79	36.45%	105,713.74	2,008,561.05
承租人 2	1,400,000.00	24.14%	70,000.00	1,330,000.00
承租人 3	950,486.56	16.39%	47,524.33	902,962.23
天津泰达产业园管理有限公司	225,875.80	3.89%	—	225,875.80
承租人 4	203,788.55	3.51%	10,189.43	193,599.12
合计	4,894,425.70	84.38%	233,427.50	4,660,998.20

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	土地使用	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,182,127,796.31	—	—	1,182,127,796.31
2. 本期增加金额	1,172,502.53	—	—	1,172,502.53
外购	—	—	—	—
存货\固定资产\在建工程转入	1,172,502.53	—	—	1,172,502.53
其他原因增加	—	—	—	—
3. 本期减少金额	—	—	—	—
处置	—	—	—	—
其他原因减少	—	—	—	—
4. 期末余额	1,183,300,298.84	—	—	1,183,300,298.84
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	11,868,307.94	—	—	11,868,307.94
2. 本期增加金额	36,517,870.58	—	—	36,517,870.58
本期计提	36,517,870.58	—	—	36,517,870.58
存货\固定资产\在建工程转入	—	—	—	—
其他原因增加	—	—	—	—
3. 本期减少金额	—	—	—	—
处置	—	—	—	—
其他原因减少	—	—	—	—
4. 期末余额	48,386,178.52	—	—	48,386,178.52
三、减值准备				
1. 期初余额	—	—	—	—
2. 本期增加金额	—	—	—	—

项目	房屋建筑物及相关土地 使用权	土地使 用权	在建投资 性房地产	合计
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\ 在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,134,914,120.32	-	-	1,134,914,120.32
2. 期初账面价值	1,170,259,488.37	-	-	1,170,259,488.37

11.5.7.5 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	2,422,162.92	474,181.20
固定资产清理	-	-
合计	2,422,162.92	474,181.20

11.5.7.5.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建 筑物	机器 设备	运输工具	电子设备	家具与装 置	合计
一、账面原 值						
1. 期初余额	-	-	-	-	756,290.36	756,290.36
2. 本期增加 金额	-	-	51,942.45	2,077,398.31	-	2,129,340.76
购置	-	-	51,942.45	2,077,398.31	-	2,129,340.76
在建工程转 入	-	-	-	-	-	-
其他原因增 加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少 金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减 少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	51,942.45	2,077,398.31	756,290.36	2,885,631.12
二、累计折 旧						
1. 期初余额	-	-	-	-	282,109.16	282,109.16
2. 本期增加 金额	-	-	-	1,524.24	179,834.80	181,359.04
本期计提	-	-	-	1,524.24	179,834.80	181,359.04

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	家具与装置	合计
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	1,524.24	461,943.96	463,468.20
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	-	51,942.45	2,075,874.07	294,346.40	2,422,162.92
2. 期初账面价值	-	-	-	-	474,181.20	474,181.20

11.5.7.6 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
装修改造费用	11,098,931.84	1,910,399.07	3,074,615.65	-	9,934,715.26
合计	11,098,931.84	1,910,399.07	3,074,615.65	-	9,934,715.26

11.5.7.7 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.7.1 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产减值准备	289,612.67	9,355.10
预计负债	-	-

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	4,501,939.03	-
合计	4,791,551.70	9,355.10

11.5.7.7.2 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2030 年	4,501,939.03	-	-
合计	4,501,939.03	-	-

11.5.7.8 其他资产

11.5.7.8.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
待抵扣进项税	115,581.46	185,614.56
预缴所得税费用	-	2,751,947.14
预付账款	60,552.65	-
其他应收款	819,462.81	749,111.09
合计	995,596.92	3,686,672.79

11.5.7.8.2 预付账款

11.5.7.8.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	60,552.65	-
1—2 年	-	-
合计	60,552.65	-

11.5.7.8.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
预付对象 1	36,367.94	60.06%	2025-11-11	预付车辆停放服务费
预付对象 2	24,184.71	39.94%	2025-04-28	预付保险费
合计	60,552.65	100.00%		

11.5.7.8.3 其他应收款

11.5.7.8.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	801,223.49	749,111.09
1—2 年	29,798.76	—
小计	831,022.25	749,111.09
减：坏账准备	11,559.44	—
合计	819,462.81	749,111.09

11.5.7.8.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
代收代付能源费	831,022.25	749,111.09
小计	831,022.25	749,111.09
减：坏账准备	11,559.44	—
合计	819,462.81	749,111.09

11.5.7.8.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	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	—	—	—	—
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	—	11,559.44	—	11,559.44
本期转回	—	—	—	—
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—
期末余额	—	11,559.44	—	11,559.44

11.5.7.8.3.4 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：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
承租人 2	234,270.88	28.19%	—	234,270.88
承租人 5	103,300.37	12.43%	—	103,300.37
承租人 6	42,883.15	5.16%	—	42,883.15

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
承租人 7	40,602.68	4.89%	-	40,602.68
承租人 8	38,693.36	4.66%	-	38,693.36
合计	459,750.44	55.32%	-	459,750.44

11.5.7.9 应付账款

11.5.7.9.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付能源费	781,791.59	1,099,263.17
应付运管费	1,699,674.46	1,252,066.61
应付物业费	817,524.38	822,904.10
应付维修维护费	2,262,500.68	534,627.36
应付工程款	3,157,249.95	-
其他	192,722.93	174,169.91
合计	8,911,463.99	3,883,031.15

11.5.7.10 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	851,824.18	740,071.20
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	59,326.61	51,804.98
教育费附加	42,376.15	37,003.56
房产税	-	-
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
印花税	14,198.81	471,210.54
其他	-	-
合计	967,725.75	1,300,090.28

11.5.7.11 合同负债

11.5.7.11.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
----	-------------------------	--------------------------

预收物业费	909,627.22	786,331.61
合计	909,627.22	786,331.61

11.5.7.12 其他负债

11.5.7.12.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收账款	2,268,345.32	1,652,989.41
其他应付款	15,537,732.45	39,844,418.84
长期应付款	1,213,908.17	—
合计	19,019,985.94	41,497,408.25

11.5.7.12.2 预收款项

11.5.7.12.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	2,268,345.32	1,652,989.41
合计	2,268,345.32	1,652,989.41

11.5.7.12.3 其他应付款

11.5.7.12.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质保金	—	—
押金及保证金	13,657,267.93	14,592,629.35
关联方往来款	483,525.55	24,147,083.85
代收代付能源费	361,278.39	361,689.56
其他	1,035,660.58	743,016.08
合计	15,537,732.45	39,844,418.84

11.5.7.12.3.2 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
数字产业园各承租人	7,272,339.35	租赁合同未到期
承租人 1	4,148,213.27	租赁合同未到期
合计	11,420,552.62	—

11.5.7.13 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	500,000,000.00	500,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	500,000,000.00	500,000,000.00

11.5.7.14 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	698,999,999.88	-	-	698,999,999.88
其他资本公积	-	-	-	-
合计	698,999,999.88	-	-	698,999,999.88

11.5.7.15 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	14,119,372.94	-	14,119,372.94
本期利润	45,551,801.12	-	45,551,801.12
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	-79,119,999.60	-	-79,119,999.60
本期末	-19,448,825.54	-	-19,448,825.54

11.5.7.16 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期			上年度可比期间		
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日			2024 年 8 月 28 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		
	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	合计	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	合计

营业收入	-	-	-	-	-	-
租赁及其他业务收入	87,134,221.09	38,794,032.88	125,928,253.97	29,123,064.38	12,612,489.24	41,735,553.62
合计	87,134,221.09	38,794,032.88	125,928,253.97	29,123,064.38	12,612,489.24	41,735,553.62
营业成本	-	-	-	-	-	-
租赁业务成本	46,074,485.06	14,765,951.84	60,840,436.90	14,705,249.41	7,449,468.68	22,154,718.09
合计	46,074,485.06	14,765,951.84	60,840,436.90	14,705,249.41	7,449,468.68	22,154,718.09

11.5.7.17 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 28 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-	-
长期借款利息支出	-	-
卖出回购金融资产利息支出	-	-
其他	2,288,041.27	740,071.20
合计	2,288,041.27	740,071.20

11.5.7.18 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 28 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
增值税	-	-
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	775,809.77	277,353.71
教育费附加	554,149.83	198,109.82
房产税	10,865,956.50	3,531,967.28

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 28 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
土地使用税	863,135.50	279,814.44
土地增值税	-	-
印花税	100,912.89	818,319.19
其他	-	-
合计	13,159,964.49	5,105,564.44

11.5.7.19 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 28 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
项目服务费	389,040.43	87,367.81
办公费	10,580.96	87,944.08
其他	87,250.44	-
合计	486,871.83	175,311.89

11.5.7.20 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 28 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	278,053.23	9,355.10
其他应收款坏账损失	11,559.44	-
其他	-	-
合计	289,612.67	9,355.10

11.5.7.21 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月	上年度可比期间 2024年8月28日（基金合同生效
----	--------------------------	------------------------------

	31日	日)至2024年12月31日
审计费	470,000.00	470,000.00
评估费	200,000.00	200,000.00
信息披露费	120,000.00	-
其他	3,973.96	75,340.00
合计	793,973.96	745,340.00

11.5.7.22 营业外收入

11.5.7.22.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年8月28日（基金合同生效日）至 2024年12月31日
非流动资产报废利得合计	-	-
其中：固定资产报废利得	-	-
无形资产报废利得	-	-
政府补助	-	-
其他	876,804.62	3,837.52
合计	876,804.62	3,837.52

11.5.7.23 所得税费用

11.5.7.23.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年8月28日（基金合同生效日）至 2024年12月31日
当期所得税费用	391,820.59	-1,375,915.06
递延所得税费用	-	-
合计	391,820.59	-1,375,915.06

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 2025年1月1日至2025年12月31 日
----	---------------------------------

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	45,943,621.71
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-3,761,388.32
调整以前期间所得税的影响	391,820.59
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,563,500.40
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,197,887.92
合计	391,820.59

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 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年8月28日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
代收、暂收款	5,115,658.95	1,993,387.30
收到的保证金	2,255,876.13	9,281,430.70
收到经营性往来款	10,200,000.00	48,592,763.92
其他	575,292.74	-
合计	18,146,827.82	59,867,581.92

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 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年8月28日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
支付经营性往来款	29,611,815.09	29,752,425.04
支付代收代付款	4,617,176.50	-
退还租赁保证金	2,050,041.10	210,639.89
支付管理费及托管费	1,288,106.01	-
支付专业服务费	1,091,590.00	-

支付登记注册费	71,940.00	-
退还租户款项	-	982,141.73
支付财务费用	-	400.00
其他	23,157.98	-
合计	38,753,826.68	30,945,606.66

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 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年8月28日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	45,551,801.12	14,119,372.94
加：信用减值损失	289,612.67	9,355.10
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	181,359.04	282,109.16
投资性房地产折旧	36,517,870.58	11,868,307.94
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	3,074,615.65	3,550,099.47
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-” 号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-” 号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	2,288,041.27	740,071.20
投资损失（收益以“-”号填列）	-681,781.44	-
递延所得税资产减少（增加以“-” 号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-” 号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以 “-”号填列）	-1,010,133.51	25,724,927.49
经营性应付项目的增加（减少以 “-”号填列）	-17,683,641.36	-28,699,966.81
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	68,527,744.02	27,594,276.49
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资 活动		
债务转为资本	-	-

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年8月28日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	30,569,718.12	46,163,909.13
减：现金的期初余额	46,163,909.13	-
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-15,594,191.01	46,163,909.13

11.5.7.25.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年8月28日（基金合 同生效日）至2024年12 月31日
一、现金	30,569,718.12	46,163,909.13
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	30,569,718.12	46,163,909.13
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	30,569,718.12	46,163,909.13
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 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	
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	天津	天津	资产支持 计划	100.00	-	认购
天津泰达智造产 业园有限公司	天津	天津	物业出租	-	100.00	收购
天津泰达数字产 业园有限公司	天津	天津	物业出租	-	100.00	收购

11.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.9.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团无承诺事项。

11.5.9.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团无或有事项。

11.5.9.3 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。

11.5.10 关联方关系

11.5.10.1 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

本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

11.5.10.2 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	基金管理人
博时资本管理有限公司	资产支持证券管理人、基金份额持有人
渤海银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
招商证券股份有限公司	基金管理人的股东、基金份额持有人
天津泰达产业园管理有限公司	基金运营管理公司、原始权益人的子公司
天津泰达科技工业园有限公司	原始权益人、基金份额持有人
天津逸仙科学工业园国际有限公司	原始权益人控股股东的集团内子公司
天津经济技术开发区现代产业区开发建设有限公司	原始权益人控股股东的集团内子公司
天津经济技术开发区融信产业园管理有限公司	原始权益人控股股东的集团内子公司
北塘湾（天津）科技发展有限公司	原始权益人控股股东的集团内子公司
天津经济技术开发区微电子工业区总公司	原始权益人控股股东的集团内子公司
天津经济技术开发区慧谷智慧停车有限公司	原始权益人控股股东的集团内子公司
天津泰达人才发展有限公司	原始权益人控股股东的集团内子公司
天津泰达弘泰资产管理运营有限公司（曾用名：天津泰达弘泰物业服务有限公司）	原始权益人控股股东的集团内子公司
天津经开能源技术有限公司（曾用名：天津泰达科工园能源管理有限公司）	原始权益人的子公司

11.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.11.1 关联采购与销售情况

11.5.11.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期	上年度可比期间
		2025年1月1日至2025年12月31日	2024年8月28日（基金合同生效日）至2024年12月31日

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年8月28日（基金合同生效日）至 2024年12月31日
天津泰达产业园管理有限公司	运营管理费	3,528,222.00	1,181,194.91
天津泰达产业园管理有限公司	佣金	46,635.74	—
天津泰达产业园管理有限公司	消防演练费	—	9,164.72
天津泰达人才发展有限公司	项目服务费	389,040.43	87,367.81
合计	—	3,963,898.17	1,277,727.44

11.5.11.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年8月28日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
天津泰达产业园管理有限公司	授权经营	213,090.38	—
合计	—	213,090.38	—

11.5.11.2 关联租赁情况

11.5.11.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间 确认的租赁收入
天津泰达科技工业园有限公司	办公楼租赁	3,248,146.80	1,055,647.71
北塘湾（天津）科技发展有限公司	办公楼租赁	1,345,012.23	412,050.06

天津泰达弘泰资产管理运营有限公司 (曾用名: 天津泰达弘泰物业服务有限 公司)	办公楼租赁	754,788.17	1,615.55
天津经济技术开发区现代产业区开发建设有限公司	办公楼租赁	646,675.32	210,169.48
天津经济技术开发区融信产业园管理有限公司	办公楼租赁	627,070.96	204,054.05
天津经开能源技术有限公司 (曾用名: 天津泰达科工园能源管理有 限公司)	办公楼租赁	580,726.52	245,833.54
天津经济技术开发区微电子工业区总公司	办公楼租赁	576,610.56	187,398.43
天津逸仙科学工业园国际有限公司	办公楼租赁	556,672.03	182,045.45
天津经济技术开发区慧谷智慧停车有限公司(曾用 名: 天津开发区慧	办公楼租赁	489,893.76	159,215.47

谷投资发 展有限公 司)			
天津泰达 产业园管 理有限公 司	办公楼租赁	268,235.24	97,043.74
合计	—	9,093,831.59	2,755,073.48

11.5.11.3 关联方报酬

11.5.11.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年8月28日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	3,629,028.15	1,205,552.07
其中：固定管理费	3,629,028.15	1,205,552.07
浮动管理费	—	—
支付销售机构的客户维护费	71.44	599.08

注：本基金基金管理费由两部分组成：

（1）基金管理人管理费自基金合同生效之日（含）起按本基金最近一期年度报告披露的基金净资产（首次年度报告披露之前为募集规模） $\times 0.10\%$ 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：日基金管理人管理费=最近一期年度报告披露的基金净资产（首次年度报告披露之前为募集规模） $\times 0.10\% \div$ 当年天数。

（2）计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起按本基金最近一期年度报告披露的基金净资产（首次年度报告披露之前为募集规模） $\times 0.20\%$ 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：日计划管理人管理费=最近一期年度报告披露的基金净资产（首次年度报告披露之前为募集规模） $\times 0.20\% \div$ 当年天数。

11.5.11.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年8月28日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
----	---------------------------------	--

当期发生的基金应支付的托管费	241,934.83	82,553.94
----------------	------------	-----------

注：本基金的托管费按最近一期年度报告披露的基金净资产（首次年度报告披露之前为募集规模） $\times 0.02\%$ 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：日基金托管费=最近一期年度报告披露的基金净资产（首次年度报告披露之前为募集规模） $\times 0.02\% \div$ 当年天数。

11.5.11.4 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.11.5 各关联方投资本基金的情况

11.5.11.5.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

11.5.11.5.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期							
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
招商证券股份有限公司	6,620,703.00	1.32%	15,880,565.00	-	5,700.00	22,495,568.00	4.50%
博时资本管理有限公司	3,030,000.00	0.61%	-	-	-	3,030,000.00	0.61%
天津泰达科技工业园有限公司	170,000,000.00	34.00%	-	-	-	170,000,000.00	34.00%
合计	179,650,703.00	35.93%	15,880,565.00	-	5,700.00	195,525,568.00	39.11%
上年度可比期间							
2024 年 8 月 28 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
招商证券股份有限公司	4,915,703.00	0.98%	6,615,000.00	-	4,910,000.00	6,620,703.00	1.32%
博时资本	3,030,000.00	0.61%	-	-	-	3,030,000.00	0.61%

管理有限 公司							
天津泰达 科技工业 园有限公 司	170,000,000.00	34.00%	-	-	-	170,000,000.00	34.00%
合计	177,945,703.00	35.59%	6,615,000.00	-	4,910,000.00	179,650,703.00	35.93%

注：1. 除基金管理人之外的其他关联方投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

2. 持有的基金份额占基金总份额的比例为四舍五入后的结果。

11.5.11.6 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年8月28日（基金合同生效日） 至2024年12月31日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
渤海银行股份有限公司	30,569,718.12	186,645.78	46,163,909.13	1,222,551.47
合计	30,569,718.12	186,645.78	46,163,909.13	1,222,551.47

注：本基金的银行存款由基金托管人保管，按银行活期利率/银行同业利率/约定利率计息。

11.5.11.7 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.11.8 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.12 关联方应收应付款项

11.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北塘湾（天津）科技发展有限公司	-	-	11,566.85	-

应收账款	天津泰达产业园管理有限公司	225,875.80	—	—	—
应收账款	天津泰达弘泰资产管理运营有限公司（曾用名：天津泰达弘泰物业服务有限公司）	—	—	1,615.55	—
其他应收款	天津泰达科技工业园有限公司	—	—	93,920.22	—
其他应收款	天津经开能源技术有限公司（曾用名：天津泰达科工产业园能源管理有限公司）	—	—	25.36	—
合计	—	225,875.80	—	107,127.98	—

11.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	博时基金管理有限公司	1,209,675.13	412,770.96
应付管理人报酬	博时资本管理有限公司	2,419,353.02	792,781.11
应付托管费	渤海银行股份有限公司	241,934.83	82,553.94
应付账款	天津泰达产业园管理有限公司	1,699,674.46	1,261,231.33
应付账款	天津泰达人才发展有限公司	164,995.77	89,449.22
应付账款	天津泰达科技工业园有限公司	—	47,957.03
其他应付款	天津泰达科技工业园有限公司	483,525.55	24,147,083.85
其他应付款	天津经济技术开发区微电子工业区总公司	155,968.53	155,968.53
其他应付款	天津泰达弘泰资产管理运营有限	71,620.91	—

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
	公司（曾用名：天津泰达弘泰物业服务服务有限公司）		
其他应付款	天津经开能源技术有限公司（曾用名：天津泰达科工园能源管理有限公司）	50,000.00	-
合计	—	6,496,748.20	26,989,795.97

11.5.13 期末基金持有的流通受限证券

11.5.13.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.13.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.13.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.13.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.14 收益分配情况

11.5.14.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份 额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配 占可供分配金 额比例（%）	备注
1	2025-04-24	2025-04-24	0.4610	23,049,999.59	97.92%	注 1
2	2025-09-23	2025-09-23	0.7000	35,000,000.00	90.01%	注 2
3	2025-12-16	2025-12-16	0.4214	21,070,000.01	90.04%	注 3
合计				79,119,999.60	-	-

注 1：场外除息日为 2025 年 4 月 24 日，场内除息日为 2025 年 4 月 25 日。本基金自 2024 年 8 月 28 日至收益分配基准日 2024 年 12 月 31 日期间的可供分配金额为人民币 23,539,336.51 元，此次分红为 2024 年度第一次分红，本次分红比例为 97.92%。

2：场外除息日为 2025 年 9 月 23 日，场内除息日为 2025 年 9 月 24 日。本基金自 2025 年 1 月 1 日至收益分配基准日 2025 年 6 月 30 日期间的可供分配金额为人民币 38,882,658.56 元，此次分红为 2025 年度第一次分红，本次分红比例为 90.01%。

3: 场外除息日为 2025 年 12 月 16 日, 场内除息日为 2025 年 12 月 17 日。本基金自 2025 年 1 月 1 日至收益分配基准日 2025 年 9 月 30 日期间的可供分配金额为人民币 58,400,736.28 元, 扣减本基金 2025 年第一次实际分红金额 35,000,000.00 元, 截至基准日 2025 年度剩余的可供分配金额为 23,400,736.28 元, 此次分红为 2025 年度第二次分红, 本次分红比例为 90.04%。

11.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.15 金融工具风险及管理

11.5.15.1 信用风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等, 各项金融工具的详细情况说明见“合并财务报表重要项目的说明”。与这些金融工具有关的风险, 以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡, 将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平, 使本基金持有人的利益最大化。基于该风险管理目标, 本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险, 建立适当的风险承受底线和进行风险管理, 并及时可靠地对各种风险进行监督, 将风险控制在限定的范围之内。

2025 年 12 月 31 日, 可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级), 具体包括: 货币资金、应收账款、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(2024 年 12 月 31 日: 同)。

为降低信用风险, 本集团成立专门部门负责确定信用额度、进行信用审批, 并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外, 本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况, 以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此, 本集团认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的货币资金存放在信用评级较高的金融机构, 故货币资金具有较低的信用风险。

本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户, 因此本集团没有重大的信用集中风险。

本集团采用了必要的政策确保所有租户均具有良好的信用记录。

11.5.15.2 流动性风险

本集团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。本集团除部分其他应付款(未折现押金及保证金金额人民币 13,657,267.93 元)外，其他各项金融负债的到期日均在一年以内（2024 年 12 月 31 日：未折现押金及保证金金额人民币 14,592,629.35 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。

11.5.15.3 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于银行存款及交易性金融资产等。银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。承担利率风险的交易性金融资产面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险。

本集团财务部门持续监控公司的利率风险，依据最新的市场状况通过调整现行持仓等方式作出决策。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团以公允价值计量的资产占本集团净资产的比例为 2.45%（2024 年 12 月 31 日：2.47%）。如果其他因素保持不变，市场利率的变化对本集团无重大影响。

(c) 其他价格风险

其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。于 2025 年 12 月 31 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险（2024 年 12 月 31 日：同）。

11.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 公允价值

(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 2025 年 12 月 31 日，本集团持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第二层次（2024 年 12 月 31 日：同）。

(c)非持续的以公允价值计量的金融工具

于 2025 年 12 月 31 日，本集团未持有非持续的以公允价值计量的金融资产（2024 年 12 月 31 日：同）。

(2)不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款和其他应收款、应付账款、其他应付款等。于 2025 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异（2024 年 12 月 31 日：同）。

11.5.17 个别财务报表重要项目的说明

11.5.17.1 货币资金

11.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	129,460.80	906,899.19
其他货币资金	-	-
小计	129,460.80	906,899.19
减：减值准备	-	-
合计	129,460.80	906,899.19

11.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
----	-------------------------	--------------------------

活期存款	129,429.12	906,677.54
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	31.68	221.65
小计	129,460.80	906,899.19
减：减值准备	-	-
合计	129,460.80	906,899.19

11.5.17.2 长期股权投资

11.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,199,000,000.00	-	1,199,000,000.00	1,199,000,000.00	-	1,199,000,000.00
合计	1,199,000,000.00	-	1,199,000,000.00	1,199,000,000.00	-	1,199,000,000.00

11.5.17.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
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	1,199,000,000.00	-	-	1,199,000,000.00	-	-
合计	1,199,000,000.00	-	-	1,199,000,000.00	-	-

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司是本报告期内为本基金不动产提供估值服务的评估机构，戴德梁行也是本基金成立、发行阶段委托的评估机构。戴德梁行持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

评估机构在执行评估业务中，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；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与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，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论独立、客观、公正。

12.2 评估报告摘要

戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的资讯等相关资料，依据我国相关法律法规，遵循必要的估价程序与原则，选取收益法（现金流折现法）对估价对象进行了评定估算。评估报告结果摘要如下：

本次估价对象为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房地产，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房地产，两项资产建筑面积合计 220,578.38 平方米，土地面积合计 172,627.10 平方米。证载用途为“工业用地/非居住”。估价对象于价值时点 2025 年 12 月 31 日，在满足本估价报告假设与限制条件下，采用收益法（现金流折现法）评估测算后得到的市场价值为人民币 1,123,000,000 元（大写人民币壹拾壹亿贰仟叁佰万元整）。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

基于不动产项目中数字产业园 2025 年底租金水平承压，且考虑到 2026 年到期租户较多，出租率承压但收缴率完成水平较高的经营情况，同时结合区域市场同类物业的竞争态势预测，评估机构对数字产业园的出租率、租金水平以及租金收缴率进行了相应调整；大陆汽车厂房 2025 年经营表现与未来经营预期基本相符且相对稳定，结合区域新增项目入市的影响对大

陆汽车厂房租约期外的租金水平进行了相应调整，但未对出租率、租金收缴率等重要参数进行调整。

预测结合无风险报酬率（十年到期国家债券的收益率）的变化，数字产业园的重要评估参数调整如下：

项目参数对比	出租率	报酬率	租金收缴率
20241231 时点取值	2025 年 82%，2026 年 84%，之后均为 85%	7.50%	2025-2026 年 95%，2027 年及之后均为 97%
20251231 时点取值	2026 年 80%，2027 年 81%，2028 年 83%，之后均为 85%	7.25%	均为 98%

备注：

- 1、出租率调整主要基于目前市场行情以及估价对象自身经营状况；
- 2、租金收缴率调整主要参考基金管理人和运营管理机构签订的《运营管理协议》并结合估价对象 2025 年实际收缴率情况；
- 3、报酬率是资本成本的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：报酬率=无风险报酬率+风险报酬率。评估机构经对无风险报酬率和风险报酬率的综合考量，将数字产业园 2025 年 12 月 31 日时点的报酬率调整为 7.25%。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

数字产业园及大陆汽车厂房分别为研发办公产业园和工业厂房项目，考虑到类似产业园项目有一定数量的交易案例，本次评估机构采用比较法对数字产业园的评估结果予以校验；由于缺少定制厂房的交易案例，评估机构采用成本法对大陆汽车厂房的评估结果予以校验。数字产业园及大陆汽车厂房采用收益法的总估值为 11.23 亿元，数字产业园采用比较法以及大陆汽车厂房采用成本法校验得出的总估值为 11.81 亿元，价格差异在 10%之内，采用收益法得出的估价结果具有谨慎合理性。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

本次评估结果较最近一次评估结果差异未超过 10%。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	天河数字产业园	8,713.42	9,016.72	96.64%	5,706.06	5,525.04	103.28%
2	大陆汽车厂房产业园	3,879.40	3,879.40	100.00%	2,881.16	3,042.16	94.71%
合计		12,592.83	12,896.12	97.65%	8,587.22	8,567.19	100.23%

注1：本期运营净收益计算口径为“营业收入在考虑收缴率的基础上，扣减运营成本费用（不含折旧及摊销）、税金及附加、资本性支出”。

2：上表中的营业收入考虑了直线法调整的影响；如果不考虑直线法调整的影响，本期营业收入实际值为12,466.38万元，完成度为96.67%，本期运营净收益实际值为8,463.87万元，完成度为98.79%。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

未涉及。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

未涉及。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人 户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份 额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
480	1,041,666.67	498,692,405.00	99.74	1,307,595.00	0.26
上年度末					

2024 年 12 月 31 日					
持有人 户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份 额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
502	996,015.94	497,542,617.00	99.51	2,457,383.00	0.49

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	中信证券股份有限公司	42,254,322.00	8.45%
2	陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·金玉 202 号证券投资集合资金信托计划	37,141,215.00	7.43%
3	东方证券股份有限公司	30,251,930.00	6.05%
4	英大证券有限责任公司	25,020,000.00	5.00%
5	招商证券股份有限公司	22,495,568.00	4.50%
6	北方国际信托股份有限公司—众享一号债券投资集合资金信托计划	20,850,000.00	4.17%
7	华润深国投信托有限公司—华润信托·睿盈 18 号集合资金信托计划	20,850,000.00	4.17%
8	国投证券股份有限公司	12,733,100.00	2.55%
9	长城证券股份有限公司	11,720,385.00	2.34%
10	上海金锝私募基金管理有限公司—金锝诚意精心 2 号证券投资私募基金	7,174,200.00	1.43%
合计		230,490,720.00	46.09%

上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	东方证券股份有限公司	19,118,029.00	3.82%
2	上海合晟资产管理股份有限公司—合晟同晖 7 号私募证券投资基金	19,023,373.00	3.80%
3	国信证券股份有限公司	12,013,394.00	2.40%
4	长城证券股份有限公司	11,720,385.00	2.34%
5	中国人寿资管—广发银行—国寿资产—鼎坤优势甄选 2469 资产管理产品	6,900,673.00	1.38%
6	招商证券股份有限公司	6,620,703.00	1.32%
7	中信证券资管—邮储银行—中信证券资管稳利睿盛 1 号集合资产管理计划	6,570,289.00	1.31%
8	中国银河证券股份有限公司	5,673,345.00	1.13%
9	中国国际金融股份有限公司	5,441,124.00	1.09%
10	上海金锳私募基金管理有限公司—金锳尧典 28 号私募证券投资基金	3,290,601.00	0.66%
合计		96,371,916.00	19.25%

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	天津泰达科技工业园有限公司	170,000,000.00	34.00%
合计		170,000,000.00	34.00%
上年度末			

2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	天津泰达科技工业园有限公司	170,000,000.00	34.00%
2	陕西省国际信托股份有限公司－陕国投·金玉 202 号证券投资集合资金信托计划	41,700,000.00	8.34%
3	中信证券股份有限公司	41,700,000.00	8.34%
4	英大证券有限责任公司	25,020,000.00	5.00%
5	北方国际信托股份有限公司－众享一号债券投资集合资金信托计划	20,850,000.00	4.17%
6	华润深国投信托有限公司－华润信托·睿盈 18 号集合资金信托计划	20,850,000.00	4.17%
7	中国中金财富证券有限公司	20,850,000.00	4.17%
8	国投证券股份有限公司	6,000,000.00	1.20%
9	博时资本管理有限公司	3,030,000.00	0.61%
合计		350,000,000.00	70.00%

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	590.00	0.00%

§ 14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日 (2024年8月28日) 基金	500,000,000.00
----------------------------	----------------

份额总额	
报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
本报告期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

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本基金报告期内未召开持有人大会。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

基金管理人于 2025 年 10 月 16 日发布了《博时基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告》，张东先生任公司董事长（法定代表人）、代任公司总经理，离任公司总经理。江向阳先生离任公司董事长。

基金管理人于 2025 年 11 月 12 日发布了《博时基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告》，陈宇先生任公司总经理。

自 2025 年 9 月 26 日起，郭德维先生不再担任渤海银行股份有限公司托管业务部总经理。

自 2025 年 11 月 20 日起，周浩宇先生任渤海银行股份有限公司托管业务部总经理。

15.3 不动产基金投资策略的改变

报告期内本基金投资策略未改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金自基金合同生效日起，聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务。报告期内本基金应付审计费为 450,000 元。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内为本基金出具评估报告的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，戴德梁行也是本基金成立、发行阶段委托的评估机构。戴德梁行为本基金发行时提供评估报告的估价时点为 2024 年 3 月 31 日，连续服务年限未超过 3 年。评估机构相关业务评估资质详见本报告“12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明”。

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

本报告期内，信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人不存在涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	博时基金管理有限公司关于暂停使用富友支付提供的快捷支付通道办理直销网上交易部分业务的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-12-31
2	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金交易情况的提示公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-12-25
3	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更净回收资金用途的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-12-20
4	博时基金管理有限公司关于博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-12-12
5	博时基金管理有限公司关于终止北京微动利基金销售有限公司办理旗下基金相关销售业务的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-12-06
6	博时基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-11-12
7	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 3 季度报告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-10-28
8	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-10-20
9	博时基金管理有限公司关于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经理变更的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-10-17
10	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	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-10-17
11	博时基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子	2025-10-16

		披露网站	
12	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	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-09-30
13	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基金份额解除限售的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-09-19
14	博时基金管理有限公司关于博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-09-19
15	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基金份额解除限售的提示性公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-09-12
16	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基金份额解除限售的提示性公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-09-05
17	博时基金管理有限公司关于旗下基金持有的长期停牌股票调整估值方法的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-09-04
18	关于召开博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期业绩说明会的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-09-01
19	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金关于举办 2025 年第二次投资者开放日活动的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-08-29
20	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-08-29
21	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 2 季度报告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-07-21
22	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-06-26
23	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金停复牌和交易情况提示公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-06-17
24	博时基金管理有限公司关于旗下基金持有的长期停牌股票调整估值方法的公告-20250606	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-06-06
25	博时基金管理有限公司关于旗下基金持有的长期停牌股票调整估值方法的公告-20250603	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-06-03
26	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券	证券日报、基金管理人	2025-05-30

	投资基金更新招募说明书	网站、证监会基金电子披露网站	
27	关于博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理机构高级管理人员变更的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-04-29
28	博时基金管理有限公司关于博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-04-22
29	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 1 季度报告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-04-22
30	关于召开博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度业绩说明会的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-04-12
31	博时基金管理有限公司关于运用公司固有资金投资旗下公募基金的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-04-08
32	博时基金管理有限公司关于旗下基金持有的长期停牌股票调整估值方法的公告-20250408	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-04-08
33	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度审计报告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-03-31
34	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度评估报告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-03-31
35	博时基金管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况（2024 年度）	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-03-31
36	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度报告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-03-31
37	博时基金管理有限公司关于旗下基金持有的长期停牌股票调整估值方法的公告-20250325	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-03-25
38	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金关于举办 2025 年第一次投资者开放日活动的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-03-21
39	关于博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理机构董事变更的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-03-15
40	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司交易安排的公告	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-02-22

41	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	证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站	2025-01-22
----	---------------------------------------	--------------------------	------------

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 17 备查文件目录

17.1 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

17.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

17.3 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

二〇二六年三月三十一日