

# 博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金

## 2026 年中期报告

### 2026 年 6 月 30 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：二〇二六年八月三十一日

## §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。本中期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 8 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。

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

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

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 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 .....                           | 5  |
| 2.1 不动产基金产品基本情况 .....                      | 5  |
| 2.2 不动产项目基本情况说明 .....                      | 9  |
| 2.3 不动产基金扩募情况 .....                        | 9  |
| 2.4 基金管理人和运营管理机构 .....                     | 9  |
| 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 .....        | 10 |
| 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 .....    | 10 |
| 2.7 信息披露方式 .....                           | 10 |
| §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 .....                           | 11 |
| 3.3 不动产基金收益分配情况 .....                      | 11 |
| 3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明 .....               | 13 |
| 3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况 .....           | 13 |
| 3.6 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 .....     | 13 |
| 3.7 报告期内发生的关联交易 .....                      | 13 |
| 3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况 .....            | 14 |
| 3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况 .....              | 14 |
| 3.10 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 .....     | 14 |
| §4 不动产项目基本情况 .....                         | 14 |
| 4.1 报告期内不动产项目的运营情况 .....                   | 14 |
| 4.2 不动产项目所属行业情况 .....                      | 17 |
| 4.3 不动产项目运营相关财务信息 .....                    | 22 |
| 4.4 项目公司经营现金流 .....                        | 25 |
| 4.5 项目公司对外借入款项情况 .....                     | 26 |
| 4.6 不动产项目投资情况 .....                        | 26 |
| 4.7 抵押、查封、扣押、冻结等项权利限制的情况 .....             | 26 |
| 4.8 不动产项目相关保险的情况 .....                     | 26 |
| 4.9 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 ..... | 26 |
| 4.10 其他需要说明的情况 .....                       | 26 |
| §5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告 .....               | 27 |
| 5.1 报告期末不动产基金资产组合情况 .....                  | 27 |
| 5.2 投资组合报告附注 .....                         | 27 |
| 5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明 .....              | 27 |
| §6 回收资金使用情况 .....                          | 28 |
| 6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 .....                | 28 |
| §7 管理人报告 .....                             | 29 |
| 7.1 基金管理人及主要负责人员情况 .....                   | 29 |
| 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 .....     | 31 |
| 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 .....       | 33 |

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 .....                                                                                  | 34 |
| §8 运营管理机构报告 .....                                                                                              | 35 |
| 8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 .....                                                                                   | 35 |
| 8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 .....                                                                               | 35 |
| §9 其他业务参与人履职报告 .....                                                                                           | 36 |
| 9.1 托管人报告 .....                                                                                                | 36 |
| 9.2 资产支持证券管理人报告 .....                                                                                          | 37 |
| 9.3 原始权益人报告 .....                                                                                              | 37 |
| §10 中期财务报告（未经审计） .....                                                                                         | 38 |
| 10.1 资产负债表 .....                                                                                               | 38 |
| 10.2 利润表 .....                                                                                                 | 43 |
| 10.3 现金流量表 .....                                                                                               | 45 |
| 10.4 所有者权益变动表 .....                                                                                            | 50 |
| 10.5 报表附注 .....                                                                                                | 54 |
| §11 基金份额持有人信息 .....                                                                                            | 89 |
| 11.1 基金份额持有人户数及持有人结构 .....                                                                                     | 89 |
| 11.2 不动产基金前十名流通份额持有人 .....                                                                                     | 90 |
| 11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 .....                                                                                    | 91 |
| 11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 .....                                                                             | 92 |
| §12 不动产基金份额变动情况 .....                                                                                          | 92 |
| §13 重大事件揭示 .....                                                                                               | 92 |
| 13.1 基金份额持有人大会决议 .....                                                                                         | 92 |
| 13.2 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 .....                                                                      | 92 |
| 13.3 不动产基金投资策略的改变 .....                                                                                        | 92 |
| 13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 .....                                                                                 | 92 |
| 13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 .....                                                                                 | 93 |
| 13.6 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 ..... | 93 |
| 13.7 其他重大事件 .....                                                                                              | 93 |
| §14 影响投资者决策的其他重要信息 .....                                                                                       | 94 |
| §15 备查文件目录 .....                                                                                               | 94 |
| 15.1 备查文件目录 .....                                                                                              | 94 |
| 15.2 存放地点 .....                                                                                                | 95 |
| 15.3 查阅方式 .....                                                                                                | 95 |

## §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         | <p>（一）不动产项目投资策略</p> <p>1、资产支持专项计划投资策略基金合同生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金（不含募集期利息）投资于博时津开科工产业园封闭式基础设施 1 期资产支持专项计划的全部资产支持证券。博时津开科工产业园封闭式基础设施 1 期资产支持专项计划持有项目公司 100%的股权和其他附属权益及衍生权益。前述不</p> |

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。

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

|           |                                                      |
|-----------|------------------------------------------------------|
|           | 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 | 无              | 无                |
| 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   | 无              | 无                |

## 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                                                        |
| 登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址 | <a href="https://www.bosera.com">https://www.bosera.com</a> |
| 不动产基金中期报告备置地点        | 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              | 报告期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日） |
|----------------------|--------------------------------------|
| 本期收入                 | 58,674,524.17                        |
| 本期净利润                | 19,189,857.35                        |
| 本期经营活动产生的现金流量净额      | 6,570,453.30                         |
| 本期现金流分派率（%）          | 2.50%                                |
| 年化现金流分派率（%）          | 5.05%                                |
| 期末数据和指标              | 报告期末(2026 年 6 月 30 日)                |
| 期末不动产基金总资产           | 1,208,202,479.46                     |
| 期末不动产基金净资产           | 1,182,241,031.29                     |
| 期末不动产基金总资产与净资产的比例（%） | 102.20%                              |

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

#### 3.2 其他财务指标

单位：人民币元

| 数据和指标       | 2026 年 |
|-------------|--------|
| 期末不动产基金份额净值 | 2.3645 |

#### 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                               | 37,267,673.93 | 0.0745 | - |
| 2025 年                           | 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     | 16,500,000.40 | 0.0330   | 2025 年度第三次分红                  |
| 2025 年 | 79,119,999.60 | 0.1582   | 包含 2024 年度分红、2025 年度第一次及第二次分红 |
| 2024 年 | -             | -        | -                             |

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

### 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       | 19,189,857.35 | -   |
| 本期折旧和摊销       | 19,999,016.33 | -   |
| 本期利息支出        | 1,396,053.77  | -   |
| 本期所得税费用       | -             | -   |
| 本期息税折旧及摊销前利润  | 40,584,927.45 | -   |
| 调增项           |               |     |
| 1.未来合理的相关支出预留 | 6,804,679.74  | 注 1 |
| 调减项           |               |     |
| 1.应收和应付项目的变动  | -6,114,446.60 | -   |
| 2.其他          | -4,007,486.66 | 注 2 |
| 本期可供分配金额      | 37,267,673.93 | -   |

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资本性支出、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。

2、其他包括购建消安一体化工程、大陆汽车厂房维修整改及项目公司为特定租户提供

定制装修等。其中天河数字产业园消安一体化工程及大陆汽车厂房维修整改项目本期使用前期预留支付人民币 3,687,994.52 元，不影响本期可供分配金额。

### 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

未涉及。

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

未来合理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，并扣减本期支付的前期已预留的上述费用。

上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异未超过 10%。

## 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 593,113.09 元，资产支持专项计划管理人计提管理费 1,186,226.15 元，基金托管人计提托管费 118,622.44 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）1,650,941.72 元。

## 3.5 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。

## 3.6 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

本报告期内，未发生购入或出售不动产项目的情况。

## 3.7 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“10.5.10”、“10.5.11”以及“10.5.12”部分。基金管理人制定了关联交易的管理要求与流程；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。

### 3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

未涉及。

### 3.9 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-0.81 万元，主要原因系部分租户上年期末应收账款及其他应收款于本期收回，冲回往期计提的信用减值准备。

### 3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

#### 3.10.1 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。

#### 3.10.2 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，原始权益人及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，原始权益人已根据承诺函约定履行了每季度应收账款收购的义务。

## §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。

截至本报告期末，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 172,776.16 平方米，期末时点出租率为 83.98%。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（2026 年 1 月 1 日 -2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日） | 上年同期（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 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   | 172,776.16                                                | 180,106.59                                                   | -4.07% |
| 3  | 报告期末时点出租率    | 报告期末实际出租面积/报告期末可出租面积       | %     | 83.98                                                     | 87.54                                                        | -4.07% |
| 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 | 48.57                                                     | 50.53                                                        | -3.88% |
| 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        | %     | 92.96                                                     | 93.49                                                        | -0.57% |
| 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     | 1,569.41                                                  | 1,609.13                                                     | -2.47% |

#### 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<br>及计算公式            | 指标单位  | 本期（2026<br>年 1 月 1 日<br>-2026 年 6 月<br>30 日）/报告<br>期末（2026<br>年 6 月 30 日） | 上年同期<br>（2025 年 1<br>月 1 日<br>-2025 年 6<br>月 30 日）/<br>上年同期末<br>（2025 年 6<br>月 30 日） | 同比<br>（%） |
|----|--------------|----------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 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   | 109,542.55                                                                | 116,872.98                                                                           | -6.27%    |
| 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       | %     | 76.87                                                                     | 82.01                                                                                | -6.27%    |
| 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 | 44.40                                                                     | 47.67                                                                                | -6.86%    |
| 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        | %     | 89.42                                                                     | 90.61                                                                                | -1.31%    |
| 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     | 844.22                                                                    | 753.42                                                                               | 12.05%    |

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<br>及计算公式 | 指标单位 | 本期（2026<br>年 1 月 1 日<br>-2026 年 6 月<br>30 日）/报告<br>期末（2026<br>年 6 月 30 日） | 上年同期<br>（2025 年 1<br>月 1 日<br>-2025 年 6<br>月 30 日）/<br>上年同期末<br>（2025 年 6<br>月 30 日） | 同比<br>（%） |
|----|-----------|-----------------|------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 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        | %     | 100.00    | 100.00    | 0.00%   |
| 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     | 2,825.70  | 3,190.70  | -11.44% |

#### 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 104 户，行业以科技、专业技术及现代服务业为主，前述行业租赁面积占比约 83%。

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 | 9,445,183.36  | 24.26               |
| 2  | 租户 2 | 2,402,430.00  | 6.17                |
| 3  | 租户 3 | 2,183,010.90  | 5.61                |
| 4  | 租户 4 | 1,898,614.86  | 4.88                |
| 5  | 租户 5 | 1,582,205.73  | 4.06                |
|    | 合计   | 17,511,444.85 | 44.98               |

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。随着 2026 年 2 月国务院正式批复同意河北雄安新区高新技术产业开发区升级为国家高新技术产业开发区，全国范围内国家级高新技术开发区已从 2008 年的 54 个增长至 179 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。

我国产业园区已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。

近年来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。

当前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 2026 年上半年，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 万平米，园区产品包括研发办公楼和厂房，其中研发办公楼租金 44-64 元/平方米/月，物业费 6 元/平方米/月，研发办公楼出租率约 41%。

**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 43%。

**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 70%。

**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 69%。

##### （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 53%。

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 72%。

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 100%。

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

在不动产 REITs 领域，2025 年底商业不动产 REITs 试点正式启动，2026 年 6 月首批 4 只商业不动产 REITs 上市交易，我国公募 REITs 市场正式形成“基础设施+商业不动产”双轮驱动格局，市场从“试点摸索”迈向“申报可追溯、储备可量化、扩容常态化”的高质量发展新阶段。政策层面，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》明确“积极推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行”；2026 年 1 月商务部等 9 部门印发绿色消费推进行动通知、3 月国务院办公厅印发《加快培育服务消费新增长点工作方案》，均提出支持符合条件的消费基础设施、绿色项目发行 REITs；证监会 2026 年度立法工作计划将《公开募集不动产投资基金监督管理暂行办法》列为抓紧研究、择机出台项目，REITs 专项立法稳步推进；同时，公募 REITs 被纳入债券基金等中长期资金投资范围，首批跟踪中证 REITs 全收益指数的公募基金产品获批，投资者结构持续优化。

2026 年 7 月，天津市政府办公厅发布《2026 年天津市推进营商环境提质升级行动计划》，主要明确开展 5 项行动、明确 23 项重点任务，明确实施要素供给精准赋能行动，包括提升企业融资便利度、加强人才引育服务、优化土地要素配置、强化科技创新支撑、提升算力与数据资源供给能力等 5 项重点任务，持续打造市场化、法治化、国际化一流营商环境。

2026 年 3 月，天津滨海高新区颁布《促进产业园高质量发展管理服务办法（试行）》，旨在构建“政府引导、市场运作”的园区发展体系。办法设立了专项投资基金用于投资园区企业，并对产业园的准入、运营、配套等进行了规范。其《实施细则（征求意见稿）》已于 2026 年 5 月发布。

2026 年 1 月，天津滨海新区发布《天津滨海新区条例》（修订版），赋予滨海新区各产业园区更大改革创新自主权；支持港产城融合、园区产业链培育、智能科技、生物医药、

海洋经济园区建设；支持园区开展融资租赁、保税研发、保税维修等开放业态；条例将有利于激发企业创新活力，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，截至 2026 年上半年，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%。2026 年以来，市场新增需求仍持续走弱，租赁成交以续租、降本换租为主，同时企业退租缩租现象持续发酵。2026 上半年，滨海新区产业园办公净吸纳量为-4.5 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。2026 上半年，市场无新增供应厂房项目入市。截至 2026 上半年，厂房项目总体量稳定在 314.13 万平方米，其中开发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%。截至 2026 上半年，滨海新区厂房净吸纳量为 6.28 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     | 915,981,257.24 | 918,110,647.50 | -0.23%  |
| 2  | 总负债     | 878,083,638.85 | 859,969,653.03 | 2.11%   |
| 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    | 58,333,273.96  | 63,576,377.13  | -8.25%  |
| 2  | 营业成本/费用 | 24,749,216.35  | 25,449,124.72  | -2.75%  |
| 3  | EBITDA  | 43,204,896.89  | 47,416,152.04  | -8.88%  |

#### 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 2026 年 6 月 30 日<br>金额（元） | 上年末 2025 年 12 月 31 日<br>金额（元） | 较上年末<br>变动（%） |
|--------|--------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|
| 主要资产科目 |        |                               |                               |               |
| 1      | 投资性房地产 | 462,744,934.20                | 469,820,678.19                | -1.51%        |
| 主要负债科目 |        |                               |                               |               |
| 1      | 长期应付款  | 537,981,353.52                | 538,213,908.17                | -0.04%        |

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 2026 年 6 月 30 日<br>金额（元） | 上年末 2025 年 12 月 31 日<br>金额（元） | 较上年末<br>变动（%） |
|--------|--------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|
| 主要资产科目 |        |                               |                               |               |
| 1      | 投资性房地产 | 363,634,922.68                | 370,276,387.48                | -1.79%        |
| 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |              | 上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日 |              | 金额同比<br>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 | 26,487,993.08                      | 68.03%       | 30,244,333.92                        | 68.46%       | -12.42%       |

|   |         |               |         |               |         |         |
|---|---------|---------------|---------|---------------|---------|---------|
| 2 | 物业管理费收入 | 12,447,374.23 | 31.97%  | 13,935,026.77 | 31.54%  | -10.68% |
| 3 | 其他收入    | 890.21        | 0.00%   | -             | -       | -       |
| 4 | 营业收入合计  | 38,936,257.52 | 100.00% | 44,179,360.69 | 100.00% | -11.87% |

注：营业收入下降的主要原因系本报告期出租率和租金单价有所下降。

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |               | 上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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   | 19,397,016.44                      | 100.00%       | 19,397,016.44                        | 100.00%       | 0.00%      |
| 2  | 其他收入   | -                                  | -             | -                                    | -             | -          |
| 3  | 营业收入合计 | 19,397,016.44                      | 100.00%       | 19,397,016.44                        | 100.00%       | 0.00%      |

#### 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |               | 上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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      | 3,341,902.06                       | 19.17%        | 3,543,597.93                         | 19.52%        | -5.69%     |
| 2  | 物业管理成本    | 4,122,079.89                       | 23.65%        | 4,670,543.55                         | 25.73%        | -11.74%    |
| 3  | 运营管理费     | 1,101,969.56                       | 6.32%         | 1,250,359.27                         | 6.89%         | -11.87%    |
| 4  | 折旧摊销      | 8,698,108.60                       | 49.90%        | 8,603,668.34                         | 47.39%        | 1.10%      |
| 5  | 其他成本/费用   | 167,314.96                         | 0.96%         | 85,255.95                            | 0.47%         | 96.25%     |
| 6  | 营业成本/费用合计 | 17,431,375.07                      | 100.00%       | 18,153,425.04                        | 100.00%       | -3.98%     |

注：租赁成本主要包括维修费、能源费等费用，其他成本/费用主要为项目服务费、招商宣传费及法律服务费等，上述费用在年度预算范围内按实际情况列支，单个季度同比变动较大属于正常情况。

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |               | 上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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      | 19,201.94                          | 0.26%         | 105,262.72                           | 1.44%         | -81.76%    |
| 2  | 运营管理费     | 548,972.16                         | 7.50%         | 548,972.16                           | 7.53%         | 0.00%      |
| 3  | 折旧摊销      | 6,749,667.18                       | 92.24%        | 6,641,464.80                         | 91.03%        | 1.63%      |
| 4  | 其他成本/费用   | -                                  | -             | -                                    | -             | -          |
| 5  | 营业成本/费用合计 | 7,317,841.28                       | 100.00%       | 7,295,699.68                         | 100.00%       | 0.30%      |

注：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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 | 上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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   | 2,167.22                           | 2,611.12                             |
| 2  | 毛利率        | 毛利润/营业收入       | %    | 55.66%                             | 59.10%                               |
| 3  | 息税折旧摊销前净利率 | 息税折旧摊销前利润/营业收入 | %    | 69.15%                             | 70.81%                               |

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 | 上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日 |
|----|--------|-------------|------|------------------------------------|--------------------------------------|
|    |        |             |      | 指标数值                               | 指标数值                                 |
| 1  | 毛利润金额  | 营业收入-营业成本   | 万元   | 1,207.92                           | 1,210.13                             |
| 2  | 毛利率    | 毛利润/营业收入    | %    | 62.27%                             | 62.39%                               |
| 3  | 息税折旧摊销 | 息税折旧摊销前利    | %    | 83.94%                             | 83.18%                               |

|  |      |        |  |  |  |
|--|------|--------|--|--|--|
|  | 前净利率 | 润/营业收入 |  |  |  |
|--|------|--------|--|--|--|

#### 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、往来款等，本报告期内项目公司经营性现金流入合计 7,819.39 万元，上年同期项目公司经营性现金流入合计 6,965.83 万元。经营活动现金流出主要包括税费、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 3,854.59 万元，上年同期经营性现金流出合计 4,669.10 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 16.19%，为重要现金流提供方。根据租赁合同，报告期内平均有效含税月租金为 48.97 元/平方米，处于天河数字产业园出租的合理价格区间。租户 1 系中央某委员会直接领导下的科技研究机构，实行现代化企业管理，已获国家高新技术企业、科技型中小企业认定，是科技创新研发平台和成果转化平台。其运营经费主要来源于上级单位的专项拨款，支付能力较强，支付情况稳定。

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 33.25%，为重要现金流提供方。报告期内平均有效含税月租金为 55.73 元/平方米，租金水平偏高于同区域其他产业园，主要由于该厂房为高标准定制化厂房，租金具有合理性。租户 A 及其母公司是全球领先的汽车电子零部件行业研发商和制造商，财务状况稳健，经营发展良好，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 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

不动产项目分别于 2026 年 3 月 26 日、2026 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 2026 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日。

本报告期内，项目公司无保险理赔事项完成结案。

#### 4.9 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。

##### 4.10 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资产组合情况

单位：人民币元

| 序号 | 项目                | 金额(元)     | 占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例 (%) |
|----|-------------------|-----------|--------------------------|
| 1  | 固定收益投资            | -         | -                        |
|    | 其中：债券             | -         | -                        |
|    | 资产支持证券            | -         | -                        |
| 2  | 买入返售金融资产          | -         | -                        |
|    | 其中：买断式回购的买入返售金融资产 | -         | -                        |
| 3  | 货币资金和结算备付金合计      | 12,579.67 | 100.00                   |
| 4  | 其他资产              | -         | -                        |
| 5  | 合计                | 12,579.67 | 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。

### 5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照企业会计准则、资产管理产品相关会计处理规定、中国证监会相关规定、中国证券投资基金业协会相关指引和基金合同关于估值的约定，对基金持有的投资品种进行估值。为确保基金估值工作符合以上规定，确保基金资产估值的公平、合理，有效维护投资人的利益，本基金管理人设立了博时基金管理有限公司估值委员会（以下简称“估值委员会”），制定了估值政策和估值程序。估值委员会成员由主管运营的公司领导、督察长、法律合规部负责人、风险管理部负责人、投资部门负责人、研究部负责人、运作部负责人等成员组成，基金经理原则上不参与估值委员会的工作，其估值建议经估值委员会成员评估后审慎采用。估值委员会成员均具备良好专业胜任能力和相关工作经历。估值委员会负责制订

健全、有效的估值政策和程序；确保对投资品种进行估值时估值政策和程序的一贯性；定期对估值政策和程序进行评价，保证基金估值的公平、合理。

参与估值流程的各方还包括本基金托管人和会计师事务所。本基金托管人根据法律法规要求对基金估值及净值计算履行复核责任，当对估值原则及技术存有异议时，本基金托管人有责任要求本基金管理人作出合理解释，通过积极商讨达成一致意见。会计师事务所对估值委员会采用的相关估值模型、假设及参数的适当性发表审核意见并出具报告。上述参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司、中证指数有限公司签署服务协议，由其按约定提供相关债券品种、流通受限股票的估值数据。

## §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 9,215.37 万元，剩余未使用金额 30,184.63 万元，使用进度为 23.39%，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

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

变更后，将净回收资金的 85% 用于收购富维海拉天津生产（一期）基地项目及格拉默内饰天津生产基地项目、新建泰达海洋装备产业园项目、汤浅厂房升级改造项目及通过全资子公司天津经开能源技术有限公司投资能源基础设施项目，剩余 15% 的部分用于补充发起人（原始权益人）流动资金等用途。相关情况已向国家发展和改革委员会等监管部门完成了报

备，说明了具体情况。根据 2025 年 12 月 19 日原始权益人向本基金管理人出具的回收资金投向变更说明材料，净回收资金使用方案调整如下：

| 项目名称                          | 前次报备金额<br>(万元) | 变更后金额<br>(万元) |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| 生物医药创新园二期                     | 21,000         | 0             |
| 融达科技园新建厂房                     | 2,400          | 0             |
| 天大科技园收购及提升改造项目                | 4,000          | 0             |
| 泰达高科技园一二期升级改造项目               | 12,000         | 0             |
| 新建泰达海洋装备产业园项目                 | 0              | 6,400         |
| 汤浅厂房升级改造项目                    | 0              | 3,900         |
| 富维海拉天津生产（一期）基地项目              | 0              | 9,000         |
| 格拉默内饰天津生产基地项目                 | 0              | 9,000         |
| 通过全资子公司天津经开能源技术有限公司投资能源基础设施项目 | 0              | 5,190         |
| 补充发起人（原始权益人）流动资金              | 0              | 5,910         |
| 合计                            | 39,400         | 39,400        |

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

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

## §7 管理人报告

### 7.1 基金管理人及主要负责人员情况

#### 7.1.1 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       |      | 不动产项目运营或投资管理年限 | 不动产项目运营或投资管理经验                                                                                                                                                                         | 说明                                                                                                                               |
|-----|------|------------|------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |      | 任职日期       | 离任日期 |                |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                  |
| 江洲  | 基金经理 | 2024-08-28 | -    | 9.2            | 江洲先生自 2017 年 4 月至 2021 年 12 月在华融融德资产管理有限公司从事资产投资、资产管理、资产处置等相关工作，工作范围涉及投资项目（包括但不限于不动产）的尽职调查、投资方案设计、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—至今)的基金经理。                   |
| 王敏燕 | 基金经理 | 2024-08-28 | -    | 17.7           | 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                                               | 王敏燕女士，硕士。2006 年起先后在深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司工作，于 2023 年加入博时基金管理有限公司。现任博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金(2024 年 8 月 28 日—至今)的基金经理。 |

|     |      |            |   |      |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|------|------------|---|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |      |            |   |      | 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）。                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                      |
| 李瑞伟 | 基金经理 | 2025-10-17 | - | 12.2 | 李瑞伟先生自 2006 年起先后在上海涅柔斯投资管理有限公司、启迪控股股份有限公司及其下属企业郑州启迪科技园发展有限公司、昆明云大启迪科技园发展有限公司、腾冲启迪永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。 | 李瑞伟先生，硕士。2006 年起先后在上海涅柔斯投资管理有限公司、启迪控股园区及其所属郑州启迪科技园发展有限公司、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—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分别开展合格投资业务。截至 2026 年 6 月 30 日，天津泰达数字产业园有限公司认购的理财产品的参考市值为 3,388.15 万元，天津泰达智造产业园有限公司认购的理财产品的参考市值为 2,294.92 万元。

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 2026 年 4 月进行了 2025 年度第三次现金分红，收益分配基准日 2025 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 0.3300 元人民币，分红金额为 16,500,000.40 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 2025 年 1 月 1 日至收益分配基准日 2025 年 12 月 31 日期间的本年累计可供分配金额为人民币 80,526,102.48 元，实际分红金额为 72,570,000.41 元，实际分红比例为 90.12%，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），第三次实际分红金额为 16,500,000.40 元（实际分红时间为 2026 年 4 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《博时基金离任审计暂行管理制度》《博时基金业绩比较基准管理制度》《博时基金个人信息安全管理制度》《博时基金公募基金分红管理规定》《博时基金投资者教育工作管理规定》《博时基金信息技术应急管理的规定》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

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、年度预算及综合能源管理方案。

### 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。

### 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》等法规要求，高效统筹信息披露事务。通过完善制度流程、细化操作指引，确保信息披露内容真实、准确、完整，并及时披露。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

本报告期内，本基金管理人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和协调信息披露事务,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基金管理人完成不动产基金的信息披露。

## §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，对基础设施基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为基础设施项目购买足额保险、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 原始权益人报告**

#### **9.3.1 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。

### 9.3.2 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 |

### 9.3.3 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。

### 9.3.4 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。

### 9.3.5 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变化情况

无。

## §10 中期财务报告（未经审计）

### 10.1 资产负债表

#### 10.1.1 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 资 产  | 附注号 | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|------|-----|------------------------|--------------------------|
| 资 产： |     |                        |                          |

|          |          |                  |                  |
|----------|----------|------------------|------------------|
| 货币资金     | 10.5.7.1 | 16,633,334.69    | 30,569,792.37    |
| 结算备付金    |          | -                | -                |
| 存出保证金    |          | -                | -                |
| 衍生金融资产   |          | -                | -                |
| 交易性金融资产  | 10.5.7.2 | 56,830,655.82    | 28,881,781.44    |
| 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     | 10.5.7.3 | 5,608,822.82     | 5,512,770.99     |
| 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   | 10.5.7.4 | 1,116,645,670.98 | 1,134,914,120.32 |
| 固定资产     | 10.5.7.5 | 2,250,625.53     | 2,422,162.92     |
| 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   | 10.5.7.6 | 8,282,298.86     | 9,934,715.26     |
| 递延所得税资产  | 10.5.7.7 | -                | -                |
| 其他资产     | 10.5.7.8 | 1,951,070.76     | 995,596.92       |

|           |           |                        |                          |
|-----------|-----------|------------------------|--------------------------|
| 资产总计      |           | 1,208,202,479.46       | 1,213,230,940.22         |
| 负债和所有者权益  |           | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 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      | 10.5.7.9  | 3,567,031.07           | 8,911,463.99             |
| 应付职工薪酬    |           | -                      | -                        |
| 应付清算款     |           | -                      | -                        |
| 应付赎回款     |           | -                      | -                        |
| 应付管理人报酬   |           | 1,779,339.24           | 3,629,028.15             |
| 应付托管费     |           | 118,622.44             | 241,934.83               |
| 应付投资顾问费   |           | -                      | -                        |
| 应交税费      | 10.5.7.10 | 1,735,096.17           | 967,725.75               |
| 应付利息      |           | -                      | -                        |
| 应付利润      |           | -                      | -                        |
| 合同负债      | 10.5.7.11 | 787,356.65             | 909,627.22               |
| 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   | 10.5.7.7  | -                      | -                        |
| 其他负债      | 10.5.7.12 | 17,974,002.60          | 19,019,985.94            |
| 负债合计      |           | 25,961,448.17          | 33,679,765.88            |

|                   |           |                         |                         |
|-------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| <b>所有者权益：</b>     |           |                         |                         |
| 实收基金              | 10.5.7.13 | 500,000,000.00          | 500,000,000.00          |
| 其他权益工具            |           | -                       | -                       |
| 资本公积              | 10.5.7.14 | 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             | 10.5.7.15 | -16,758,968.59          | -19,448,825.54          |
| <b>所有者权益合计</b>    |           | <b>1,182,241,031.29</b> | <b>1,179,551,174.34</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b> |           | <b>1,208,202,479.46</b> | <b>1,213,230,940.22</b> |

注：1.报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.3645 元，基金份额总额 500,000,000 份。

2.本财务报表的实际编制期间为自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间。

#### 10.1.2 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 资 产         | 附注号       | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|-------------|-----------|------------------------|--------------------------|
| <b>资 产：</b> |           |                        |                          |
| 货币资金        | 10.5.17.1 | 12,579.67              | 129,460.80               |
| 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          | 10.5.17.2 | 1,199,000,000.00        | 1,199,000,000.00        |
| 其他资产            |           | -                       | -                       |
| <b>资产总计</b>     |           | <b>1,199,012,579.67</b> | <b>1,199,129,460.80</b> |
| <b>负债和所有者权益</b> |           | <b>本期末</b>              | <b>上年度末</b>             |
|                 |           | <b>2026 年 6 月 30 日</b>  | <b>2025 年 12 月 31 日</b> |
| <b>负 债：</b>     |           |                         |                         |
| 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         |           | 593,113.09              | 1,209,675.13            |
| 应付托管费           |           | 118,622.44              | 241,934.83              |
| 应付投资顾问费         |           | -                       | -                       |
| 应交税费            |           | -                       | -                       |
| 应付利息            |           | -                       | -                       |
| 应付利润            |           | -                       | -                       |
| 其他负债            |           | 381,837.60              | 770,000.00              |
| <b>负债合计</b>     |           | <b>1,093,573.13</b>     | <b>2,221,609.96</b>     |
| <b>所有者权益：</b>   |           |                         |                         |
| 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           |           | -1,080,993.34           | -2,092,149.04           |

|            |  |                  |                  |
|------------|--|------------------|------------------|
| 所有者权益合计    |  | 1,197,919,006.54 | 1,196,907,850.84 |
| 负债和所有者权益总计 |  | 1,199,012,579.67 | 1,199,129,460.80 |

## 10.2 利润表

### 10.2.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项 目                   | 附注号       | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025<br>年 6 月 30 日 |
|-----------------------|-----------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>一、营业总收入</b>        |           | <b>58,629,496.05</b>                     | <b>64,046,480.05</b>                          |
| 1.营业收入                | 10.5.7.16 | 58,333,273.96                            | 63,576,377.13                                 |
| 2.利息收入                |           | 47,347.71                                | 96,461.68                                     |
| 3.投资收益（损失以“-”号填列）     | 10.5.7.17 | 248,874.38                               | 373,641.24                                    |
| 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              |           | -                                        | -                                             |
| <b>二、营业总成本</b>        |           | <b>39,484,666.82</b>                     | <b>40,326,632.57</b>                          |
| 1.营业成本                | 10.5.7.16 | 29,133,141.94                            | 29,932,709.24                                 |
| 2.利息支出                | 10.5.7.18 | 1,396,053.77                             | 1,116,274.06                                  |
| 3.税金及附加               | 10.5.7.19 | 6,515,552.80                             | 6,607,317.57                                  |
| 4.销售费用                |           | -                                        | -                                             |
| 5.管理费用                | 10.5.7.20 | 167,314.96                               | 160,251.72                                    |
| 6.研发费用                |           | -                                        | -                                             |
| 7.财务费用                |           | -                                        | -                                             |

|                            |           |                      |                      |
|----------------------------|-----------|----------------------|----------------------|
| 8.管理人报酬                    |           | 1,779,339.24         | 1,794,393.59         |
| 9.托管费                      |           | 118,622.44           | 119,626.35           |
| 10.投资顾问费                   |           | -                    | -                    |
| 11.信用减值损失                  | 10.5.7.21 | -8,126.05            | 213,051.74           |
| 12.资产减值损失                  |           | -                    | -                    |
| 13.其他费用                    | 10.5.7.22 | 382,767.72           | 383,008.30           |
| <b>三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）</b> |           | <b>19,144,829.23</b> | <b>23,719,847.48</b> |
| 加：营业外收入                    | 10.5.7.23 | 45,028.12            | 139,192.95           |
| 减：营业外支出                    |           | -                    | -                    |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> |           | <b>19,189,857.35</b> | <b>23,859,040.43</b> |
| 减：所得税费用                    | 10.5.7.24 | -                    | 123,669.59           |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   |           | <b>19,189,857.35</b> | <b>23,735,370.84</b> |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |           | 19,189,857.35        | 23,735,370.84        |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |           | -                    | -                    |
| <b>六、其他综合收益的税后净额</b>       |           | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>七、综合收益总额</b>            |           | <b>19,189,857.35</b> | <b>23,735,370.84</b> |

#### 10.2.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项 目         | 附注号 | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025<br>年 6 月 30 日 |
|-------------|-----|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>一、收入</b> |     | <b>18,604,729.23</b>                     | <b>23,418,385.97</b>                          |
| 1.利息收入      |     | 2,244.23                                 | 4,313.97                                      |

|                            |  |                      |                      |
|----------------------------|--|----------------------|----------------------|
| 2.投资收益（损失以“-”号填列）          |  | 18,602,485.00        | 23,414,072.00        |
| 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）          |  | -                    | -                    |
| 8.其他业务收入                   |  | -                    | -                    |
| <b>二、费用</b>                |  | <b>1,093,573.13</b>  | <b>1,099,594.84</b>  |
| 1.管理人报酬                    |  | 593,113.09           | 598,130.89           |
| 2.托管费                      |  | 118,622.44           | 119,626.35           |
| 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                    |  | -                    | -                    |
| 13.其他费用                    |  | 381,837.60           | 381,837.60           |
| <b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> |  | <b>17,511,156.10</b> | <b>22,318,791.13</b> |
| 减：所得税费用                    |  | -                    | -                    |
| <b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   |  | <b>17,511,156.10</b> | <b>22,318,791.13</b> |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b>       |  | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>六、综合收益总额</b>            |  | <b>17,511,156.10</b> | <b>22,318,791.13</b> |

### 10.3 现金流量表

#### 10.3.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项 目 | 附注号 | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 |
|-----|-----|-----------------------|---------------------------------|
|-----|-----|-----------------------|---------------------------------|

|                              |                 | 2026 年 6 月 30 日      | 年 6 月 30 日           |
|------------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>        |                 |                      |                      |
| 1.销售商品、提供劳务收到的现金             |                 | 62,514,974.25        | 64,472,415.94        |
| 2.处置证券投资收到的现金净额              |                 | -                    | 5,000,000.00         |
| 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                |                 | 46,771.63            | 96,637.36            |
| 6.收到的税费返还                    |                 | -                    | 1,091,860.38         |
| 7.收到其他与经营活动有关的现金             | 10.5.7.25.<br>1 | 15,644,730.58        | 2,006,084.46         |
| <b>经营活动现金流入小计</b>            |                 | <b>78,206,476.46</b> | <b>72,666,998.14</b> |
| 8.购买商品、接受劳务支付的现金             |                 | 12,144,129.41        | 12,924,179.21        |
| 9.取得证券投资支付的现金净额              |                 | 27,700,000.00        | 20,000,000.00        |
| 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                   |                 | 10,844,841.11        | 11,729,081.66        |
| 14.支付其他与经营活动有关的现金            | 10.5.7.25.<br>2 | 20,947,052.64        | 22,890,951.74        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>            |                 | <b>71,636,023.16</b> | <b>67,544,212.61</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>         | 10.5.7.26.<br>1 | <b>6,570,453.30</b>  | <b>5,122,785.53</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>        |                 |                      |                      |
| 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          |                 | -              | -              |
| <b>投资活动现金流入小计</b>          |                 | -              | -              |
| 18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 |                 | 3,973,374.64   | -              |
| 19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额     |                 | -              | 4,735,268.76   |
| 20.支付其他与投资活动有关的现金          |                 | -              | -              |
| <b>投资活动现金流出小计</b>          |                 | 3,973,374.64   | 4,735,268.76   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       |                 | -3,973,374.64  | -4,735,268.76  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>      |                 |                |                |
| 21.认购/申购收到的现金              |                 | -              | -              |
| 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          |                 | -              | -              |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>          |                 | -              | -              |
| 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               |                 | 34,112.02      | -              |
| 27.分配支付的现金                 | 10.5.14.1       | 16,500,000.40  | 23,049,999.59  |
| 28.支付其他与筹资活动有关的现金          |                 | -              | -              |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>          |                 | 16,534,112.42  | 23,049,999.59  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>       |                 | -16,534,112.42 | -23,049,999.59 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>  |                 | -              | -              |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>      | 10.5.7.26.<br>1 | -13,937,033.76 | -22,662,482.82 |
| 加：期初现金及现金等价物余额             |                 | 30,569,718.12  | 46,163,909.13  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>      | 10.5.7.26.<br>2 | 16,632,684.36  | 23,501,426.31  |

### 10.3.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目               | 附注号 | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026<br>年 6 月 30 日 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025<br>年 6 月 30 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 |     | 18,602,485.00                            | 23,414,072.00                                 |
| 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    |     | 2,273.11                                 | 4,506.72                                      |
| 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       |     | 18,604,758.11                            | 23,418,578.72                                 |
| 8.取得不动产投资支付的现金   |     | -                                        | -                                             |
| 9.取得证券投资支付的现金净额  |     | -                                        | -                                             |

|                       |           |                |                |
|-----------------------|-----------|----------------|----------------|
| 10.买入返售金融资产<br>净增加额   |           | -              | -              |
| 11.卖出回购金融资产<br>款净减少额  |           | -              | -              |
| 12.支付的各项税费            |           | -              | -              |
| 13.支付其他与经营活<br>动有关的现金 |           | 2,221,609.96   | 1,145,324.90   |
| 经营活动现金流出小<br>计        |           | 2,221,609.96   | 1,145,324.90   |
| 经营活动产生的现金<br>流量净额     |           | 16,383,148.15  | 22,273,253.82  |
| 二、筹资活动产生的现<br>金流量：    |           |                |                |
| 14.认购/申购收到的现<br>金     |           | -              | -              |
| 15.收到其他与筹资活<br>动有关的现金 |           | -              | -              |
| 筹资活动现金流入小<br>计        |           | -              | -              |
| 16.赎回支付的现金            |           | -              | -              |
| 17.偿付利息支付的现<br>金      |           | -              | -              |
| 18.分配支付的现金            | 10.5.14.1 | 16,500,000.40  | 23,049,999.59  |
| 19.支付其他与筹资活<br>动有关的现金 |           | -              | -              |
| 筹资活动现金流出小<br>计        |           | 16,500,000.40  | 23,049,999.59  |
| 筹资活动产生的现金             |           | -16,500,000.40 | -23,049,999.59 |

|                    |  |             |             |
|--------------------|--|-------------|-------------|
| 流量净额               |  |             |             |
| 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     |  | -116,852.25 | -776,745.77 |
| 加：期初现金及现金等价物余额     |  | 129,429.12  | 906,677.54  |
| 五、期末现金及现金等价物余额     |  | 12,576.87   | 129,931.77  |

#### 10.4 所有者权益变动表

##### 10.4.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目        | 本期                              |        |                |        |      |      |                |                  |
|-----------|---------------------------------|--------|----------------|--------|------|------|----------------|------------------|
|           | 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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  | 500,000,000.00                  | -      | 698,999,999.88 | -      | -    | -    | -19,448,825.54 | 1,179,551,174.34 |
| 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<br>余额                 | 500,000,000.00 | - | 698,999,999.88 | - | - | - | -19,448,825.54 | 1,179,551,174.34 |
| 三、本期增减<br>变动额（减少<br>以“-”号填列） | -              | - | -              | - | - | - | 2,689,856.95   | 2,689,856.95     |
| （一）综合收<br>益总额                | -              | - | -              | - | - | - | 19,189,857.35  | 19,189,857.35    |
| （二）产品持<br>有人申购和赎<br>回        | -              | - | -              | - | - | - | -              | -                |
| 其中：产品申<br>购                  | -              | - | -              | - | - | - | -              | -                |
| 产品赎<br>回                     | -              | - | -              | - | - | - | -              | -                |
| （三）利润分<br>配                  | -              | - | -              | - | - | - | -16,500,000.40 | -16,500,000.40   |
| （四）其他综<br>合收益结转留<br>存收益      | -              | - | -              | - | - | - | -              | -                |
| （五）专项储<br>备                  | -              | - | -              | - | - | - | -              | -                |
| 其中：本期提<br>取                  | -              | - | -              | - | - | - | -              | -                |
| 本期使<br>用                     | -              | - | -              | - | - | - | -              | -                |
| （六）其他                        | -              | - | -              | - | - | - | -              | -                |
| 四、本期期末<br>余额                 | 500,000,000.00 | - | 698,999,999.88 | - | - | - | -16,758,968.59 | 1,182,241,031.29 |
| 项目                           | 上年度可比期间        |   |                |   |   |   |                |                  |

|                              | 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日 |                |                |                |          |          |                |                  |
|------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------|----------|----------------|------------------|
|                              | 实收<br>基金                        | 其他<br>权益<br>工具 | 资本<br>公积       | 其他<br>综合<br>收益 | 专项<br>储备 | 盈余<br>公积 | 未分配<br>利润      | 所有者权益<br>合计      |
| 一、上期期末<br>余额                 | 500,000,000.00                  | -              | 698,999,999.88 | -              | -        | -        | 14,119,372.94  | 1,213,119,372.82 |
| 加：会计政策<br>变更                 | -                               | -              | -              | -              | -        | -        | -              | -                |
| 前期差<br>错更正                   | -                               | -              | -              | -              | -        | -        | -              | -                |
| 同一控制<br>下企业合并                | -                               | -              | -              | -              | -        | -        | -              | -                |
| 其他                           | -                               | -              | -              | -              | -        | -        | -              | -                |
| 二、本期期初<br>余额                 | 500,000,000.00                  | -              | 698,999,999.88 | -              | -        | -        | 14,119,372.94  | 1,213,119,372.82 |
| 三、本期增减<br>变动额（减少<br>以“-”号填列） | -                               | -              | -              | -              | -        | -        | 685,371.25     | 685,371.25       |
| （一）综合收<br>益总额                | -                               | -              | -              | -              | -        | -        | 23,735,370.84  | 23,735,370.84    |
| （二）产品持<br>有人申购和赎<br>回        | -                               | -              | -              | -              | -        | -        | -              | -                |
| 其中：产品申<br>购                  | -                               | -              | -              | -              | -        | -        | -              | -                |
| 产品赎<br>回                     | -                               | -              | -              | -              | -        | -        | -              | -                |
| （三）利润分<br>配                  | -                               | -              | -              | -              | -        | -        | -23,049,999.59 | -23,049,999.59   |

|                  |                       |          |                       |          |          |          |                      |                         |
|------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|----------|----------|----------------------|-------------------------|
| (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           | -                     | -        | -                     | -        | -        | -        | -                    | -                       |
| <b>四、本期期末余额</b>  | <b>500,000,000.00</b> | <b>-</b> | <b>698,999,999.88</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>14,804,744.19</b> | <b>1,213,804,744.07</b> |

#### 10.4.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目                          | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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                 |
| <b>一、上期期末余额</b>             | <b>500,000,000.00</b>                 | <b>698,999,999.88</b> | <b>-</b> | <b>-2,092,149.04</b> | <b>1,196,907,850.84</b> |
| 加：会计政策变更                    | -                                     | -                     | -        | -                    | -                       |
| 前期差错更正                      | -                                     | -                     | -        | -                    | -                       |
| 其他                          | -                                     | -                     | -        | -                    | -                       |
| <b>二、本期期初余额</b>             | <b>500,000,000.00</b>                 | <b>698,999,999.88</b> | <b>-</b> | <b>-2,092,149.04</b> | <b>1,196,907,850.84</b> |
| <b>三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）</b> | <b>-</b>                              | <b>-</b>              | <b>-</b> | <b>1,011,155.70</b>  | <b>1,011,155.70</b>     |
| （一）综合收益总额                   | -                                     | -                     | -        | 17,511,156.10        | 17,511,156.10           |
| （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                     | -                                     | -                     | -        | -16,500,000.40       | -16,500,000.40          |
| （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 | -          | -1,080,993.34  | 1,197,919,006.54 |
| 项目                   | 上年度可比期间                         |                |            |                |                  |
|                      | 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日 |                |            |                |                  |
|                      | 实收<br>基金                        | 资本<br>公积       | 其他<br>综合收益 | 未分配<br>利润      | 所有者权益<br>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） | -                               | -              | -          | -731,208.46    | -731,208.46      |
| （一）综合收益总额            | -                               | -              | -          | 22,318,791.13  | 22,318,791.13    |
| （二）产品持有人申购和赎回        | -                               | -              | -          | -              | -                |
| 其中：产品申购              | -                               | -              | -          | -              | -                |
| 产品赎回                 | -                               | -              | -          | -              | -                |
| （三）利润分配              | -                               | -              | -          | -23,049,999.59 | -23,049,999.59   |
| （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 | -          | -969,634.05    | 1,198,030,365.83 |

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5，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

## 10.5 报表附注

### 10.5.1 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 8 月 27 日批准报出。

#### 10.5.2 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》、《公开募集证券投资基金信息披露内容与格式准则第 2 号——定期报告的内容与格式》、《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>》，以及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集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》和中国证监会、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。

### 10.5.3 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 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

### 10.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致的说明

本集团本报告期会计报表所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度会计报表所采用的会计政策、会计估计一致。

#### 10.5.4.1 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%。

### 10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

#### 10.5.5.1 会计政策变更的说明

本集团本报告期无会计政策变更。

#### 10.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团本报告期无会计估计变更。

#### 10.5.5.3 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。

### 10.5.6 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

根据中华人民共和国主席令第四十一号《中华人民共和国增值税法》、中华人民共和国国务院令 826 号文《中华人民共和国增值税法实施条例》及财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号文《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》的规定，资管产品运营过程中发生的应税交易，资管产品管理人为纳税人；自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对公募证券投资基金（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、债券取得的收入免征增值税；自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，金融同业往来利息收入免征增值税，金融同业往来利息收入包括金融机构与人民银行所发生的资金往来业务、银行联行往来业务、金融机构间的资金往来业务，以及金融机构开展同业存款、同业借款、同业代付、买断式买入返售金融商品、质押式买入返售金融商品、同业存单，取得的利息收入；取得存款利息收入不属于应税交易，不征收增值税；

根据财政部、国家税务总局公告 2025 年第 4 号文《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》的规定，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；

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56 号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》及财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号文《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》的规定，自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3% 的规定征收率计算缴纳增值税，资管产品管理人未分别核算运营资管产品过程中发生的增值税应税行为（以下称资管产品运营业务）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；

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。

#### 10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

##### 10.5.7.1 货币资金

###### 10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 库存现金   | -                      |
| 银行存款   | 16,633,334.69          |
| 其他货币资金 | -                      |
| 小计     | 16,633,334.69          |
| 减：减值准备 | -                      |
| 合计     | 16,633,334.69          |

###### 10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

| 项目             | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|----------------|------------------------|
| 活期存款           | 16,632,684.36          |
| 定期存款           | -                      |
| 其中：存款期限 1—3 个月 | -                      |
| 其他存款           | -                      |
| 应计利息           | 650.33                 |
| 小计             | 16,633,334.69          |
| 减：减值准备         | -                      |
| 合计             | 16,633,334.69          |

###### 10.5.7.2 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<br>2026 年 6 月 30 日 |               |        |
|-----------------------------|------------------------|---------------|--------|
|                             | 成本                     | 公允价值          | 公允价值变动 |
| 债券                          | -                      | -             | -      |
| 交易所市场                       | -                      | -             | -      |
| 银行间市场                       | -                      | -             | -      |
| 资产支持证券                      | -                      | -             | -      |
| 其他                          | 56,830,655.82          | 56,830,655.82 | -      |
| 小计                          | 56,830,655.82          | 56,830,655.82 | -      |
| 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<br>2026 年 6 月 30 日 |               |        |
|                             | 成本                     | 公允价值          | 公允价值变动 |
| 债券                          | -                      | -             | -      |
| 交易所市场                       | -                      | -             | -      |
| 银行间市场                       | -                      | -             | -      |
| 资产支持证券                      | -                      | -             | -      |
| 其他                          | -                      | -             | -      |
| 小计                          | -                      | -             | -      |
| 合计                          | 56,830,655.82          | 56,830,655.82 | -      |

### 10.5.7.3 应收账款

#### 10.5.7.3.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

| 账龄     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |              |
|--------|------------------------|--------------|
|        |                        |              |
| 1 年以内  |                        | 5,877,884.11 |
| 1—2 年  |                        | 21,780.43    |
| 小计     |                        | 5,899,664.54 |
| 减：坏账准备 |                        | 290,841.72   |

|    |              |
|----|--------------|
| 合计 | 5,608,822.82 |
|----|--------------|

### 10.5.7.3.2 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<br>2026 年 6 月 30 日 |           |            |             |              |
|------------------|------------------------|-----------|------------|-------------|--------------|
|                  | 账面余额                   |           | 坏账准备       |             | 账面价值         |
|                  | 金额                     | 比例<br>(%) | 金额         | 计提比例<br>(%) |              |
| 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 | 5,899,664.54           | 100.00    | 290,841.72 | 4.93        | 5,608,822.82 |
| 合计               | 5,899,664.54           | 100.00    | 290,841.72 | 4.93        | 5,608,822.82 |

### 10.5.7.3.3 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<br>2026 年 6 月 30 日 |            |          |
|---------|------------------------|------------|----------|
|         | 账面余额                   | 坏账准备       | 计提比例 (%) |
| 本集团各承租人 | 5,899,664.54           | 290,841.72 | 4.93%    |
| 合计      | 5,899,664.54           | 290,841.72 | 4.93%    |

### 10.5.7.3.4 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

| 类别              | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 | 本期变动金额 |       |    |      | 本期末<br>2026 年 6 月 30 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 | -                        | -      | -     | -  | -    | -                      |

| 类别                           | 上年度末<br>2025 年 12<br>月 31 日 | 本期变动金额     |            |    |      | 本期末<br>2026 年 6 月 30<br>日 |
|------------------------------|-----------------------------|------------|------------|----|------|---------------------------|
|                              |                             | 计提         | 转回或收<br>回  | 核销 | 其他变动 |                           |
| 按组合计<br>提预期信<br>用损失的<br>应收账款 | 287,408.33                  | 284,845.96 | 281,412.57 | -  | -    | 290,841.72                |
| 合计                           | 287,408.33                  | 284,845.96 | 281,412.57 | -  | -    | 290,841.72                |

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 |
|-----------|------------|----------|----|
| 数字产业园各承租人 | 175,698.83 | 合同信用期内收回 | -  |
| 承租人 10    | 105,713.74 | 合同信用期内收回 | -  |
| 合计        | 281,412.57 | —        | -  |

#### 10.5.7.3.5 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<br>比例（%） | 已计提坏账准备    | 账面价值         |
|-------|--------------|---------------------|------------|--------------|
| 承租人 1 | 1,163,310.60 | 19.72%              | 58,165.53  | 1,105,145.07 |
| 承租人 2 | 975,741.79   | 16.54%              | 48,787.09  | 926,954.70   |
| 承租人 3 | 760,959.78   | 12.90%              | 38,047.99  | 722,911.79   |
| 承租人 4 | 711,997.70   | 12.07%              | 35,599.88  | 676,397.82   |
| 承租人 5 | 439,031.39   | 7.44%               | 21,951.57  | 417,079.82   |
| 合计    | 4,051,041.26 | 68.67%              | 202,552.06 | 3,848,489.20 |

#### 10.5.7.4 投资性房地产

##### 10.5.7.4.1 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<br>关土地使用权 | 土地使用权 | 在建投资性房地<br>产 | 合计               |
|----------|-------------------|-------|--------------|------------------|
| 一、账面原值   |                   |       |              |                  |
| 1.期初余额   | 1,183,300,298.84  | -     | -            | 1,183,300,298.84 |
| 2.本期增加金额 | -                 | -     | -            | -                |
| 外购       | -                 | -     | -            | -                |

| 项目                 | 房屋建筑物及相<br>关土地使用权 | 土地使用权 | 在建投资性房地<br>产 | 合计               |
|--------------------|-------------------|-------|--------------|------------------|
| 存货\固定资产\<br>在建工程转入 | -                 | -     | -            | -                |
| 其他原因增加             | -                 | -     | -            | -                |
| 3.本期减少金额           | 9,514.05          | -     | -            | 9,514.05         |
| 处置                 | -                 | -     | -            | -                |
| 其他原因减少             | 9,514.05          | -     | -            | 9,514.05         |
| 4.期末余额             | 1,183,290,784.79  | -     | -            | 1,183,290,784.79 |
| 二、累计折旧（摊销）         |                   |       |              |                  |
| 1.期初余额             | 48,386,178.52     | -     | -            | 48,386,178.52    |
| 2.本期增加金额           | 18,258,935.29     | -     | -            | 18,258,935.29    |
| 本期计提               | 18,258,935.29     | -     | -            | 18,258,935.29    |
| 存货\固定资产\<br>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             | 66,645,113.81     | -     | -            | 66,645,113.81    |
| 三、减值准备             |                   |       |              |                  |
| 1.期初余额             | -                 | -     | -            | -                |
| 2.本期增加金额           | -                 | -     | -            | -                |
| 本期计提               | -                 | -     | -            | -                |
| 存货\固定资产\<br>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           | 1,116,645,670.98  | -     | -            | 1,116,645,670.98 |

| 项目       | 房屋建筑物及相<br>关土地使用权 | 土地使用权 | 在建投资性房地<br>产 | 合计               |
|----------|-------------------|-------|--------------|------------------|
| 2.期初账面价值 | 1,134,914,120.32  | -     | -            | 1,134,914,120.32 |

#### 10.5.7.5 固定资产

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 固定资产   | 2,250,625.53           |
| 固定资产清理 | -                      |
| 合计     | 2,250,625.53           |

#### 10.5.7.5.1 固定资产情况

单位：人民币元

| 项目           | 房屋及<br>建筑物 | 机<br>器<br>设<br>备 | 运输工具      | 电子设备         | 家具与装置      | 合计           |
|--------------|------------|------------------|-----------|--------------|------------|--------------|
| 一、账面原<br>值   |            |                  |           |              |            |              |
| 1.期初余<br>额   | -          | -                | 51,942.45 | 2,077,398.31 | 756,290.36 | 2,885,631.12 |
| 2.本期增<br>加金额 | -          | -                | -         | -            | -          | -            |
| 购置           | -          | -                | -         | -            | -          | -            |
| 在建工<br>程转入   | -          | -                | -         | -            | -          | -            |
| 其他原<br>因增加   | -          | -                | -         | -            | -          | -            |
| 3.本期减<br>少金额 | -          | -                | -         | 79,943.39    | -          | 79,943.39    |
| 处置或<br>报废    | -          | -                | -         | -            | -          | -            |
| 其他原          | -          | -                | -         | 79,943.39    | -          | 79,943.39    |

| 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           |
|----------|--------|------|-----------|--------------|------------|--------------|
| 因减少      |        |      |           |              |            |              |
| 4.期末余额   | -      | -    | 51,942.45 | 1,997,454.92 | 756,290.36 | 2,805,687.73 |
| 二、累计折旧   |        |      |           |              |            |              |
| 1.期初余额   | -      | -    | -         | 1,524.24     | 461,943.96 | 463,468.20   |
| 2.本期增加金额 | -      | -    | 6,168.18  | 85,425.82    | -          | 91,594.00    |
| 本期计提     | -      | -    | 6,168.18  | 85,425.82    | -          | 91,594.00    |
| 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   | -      | -    | 6,168.18  | 86,950.06    | 461,943.96 | 555,062.20   |
| 三、减值准备   |        |      |           |              |            |              |
| 1.期初余额   | -      | -    | -         | -            | -          | -            |
| 2.本期增加金额 | -      | -    | -         | -            | -          | -            |
| 本期计提     | -      | -    | -         | -            | -          | -            |

| 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   | -      | -    | -         | -            | -          | -            |
| 四、账面价值   |        |      |           |              |            |              |
| 1.期末账面价值 | -      | -    | 45,774.27 | 1,910,504.86 | 294,346.40 | 2,250,625.53 |
| 2.期初账面价值 | -      | -    | 51,942.45 | 2,075,874.07 | 294,346.40 | 2,422,162.92 |

#### 10.5.7.6 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 | 9,934,715.26 | -      | 1,648,487.04 | 3,929.36 | 8,282,298.86 |
| 合计     | 9,934,715.26 | -      | 1,648,487.04 | 3,929.36 | 8,282,298.86 |

#### 10.5.7.7 递延所得税资产和递延所得税负债

##### 10.5.7.7.1 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<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 资产减值准备 | 290,841.72             |

| 项目    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|-------|------------------------|
| 预计负债  | -                      |
| 可抵扣亏损 | 11,511,385.97          |
| 合计    | 11,802,227.69          |

#### 10.5.7.7.2 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<br>2026 年 6 月 30 日 | 备注 |
|--------|------------------------|----|
| 2030 年 | 5,796,823.08           | -  |
| 2031 年 | 5,714,562.89           | -  |
| 合计     | 11,511,385.97          | —  |

#### 10.5.7.8 其他资产

##### 10.5.7.8.1 其他资产情况

单位：人民币元

| 项目      | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|---------|------------------------|
| 待抵扣进项税  | 99,052.83              |
| 预缴所得税费用 | -                      |
| 其他应收款   | 1,562,067.16           |
| 预付账款    | 289,950.77             |
| 合计      | 1,951,070.76           |

##### 10.5.7.8.2 预付账款

##### 10.5.7.8.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

| 账龄    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|-------|------------------------|
| 1 年以内 | 289,950.77             |
| 1—2 年 | -                      |
| 合计    | 289,950.77             |

##### 10.5.7.8.2.2 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 | 207,130.27 | 71.44%         | 2026-06-11 | 预付车辆停放服务费 |
| 预付对象 2 | 82,820.50  | 28.56%         | 2026-03-24 | 预付保险费     |
| 合计     | 289,950.77 | 100.00%        |            |           |

### 10.5.7.8.3 其他应收款

#### 10.5.7.8.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

| 账龄     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 1 年以内  | 1,520,082.52           |
| 1—2 年  | 41,984.64              |
| 小计     | 1,562,067.16           |
| 减：坏账准备 | -                      |
| 合计     | 1,562,067.16           |

#### 10.5.7.8.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

| 款项性质    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|---------|------------------------|
| 代收代付能源费 | 1,562,067.16           |
| 小计      | 1,562,067.16           |
| 减：坏账准备  | -                      |
| 合计      | 1,562,067.16           |

#### 10.5.7.8.3.3 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) |    |
|      |                |                      |                      |    |

| 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    | -              | 11,559.44            | -                    | 11,559.44 |
| 期初余额在本期 | -              | -                    | -                    | -         |
| —转入第二阶段 | -              | -                    | -                    | -         |
| —转入第三阶段 | -              | -                    | -                    | -         |
| —转回第二阶段 | -              | -                    | -                    | -         |
| —转回第一阶段 | -              | -                    | -                    | -         |
| 本期计提    | -              | -                    | -                    | -         |
| 本期转回    | -              | 11,559.44            | -                    | 11,559.44 |
| 本期转销    | -              | -                    | -                    | -         |
| 本期核销    | -              | -                    | -                    | -         |
| 其他变动    | -              | -                    | -                    | -         |
| 期末余额    | -              | -                    | -                    | -         |

#### 10.5.7.8.3.4 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 6 | 670,141.32   | 42.90%           | -       | 670,141.32   |
| 承租人 1 | 116,462.04   | 7.46%            | -       | 116,462.04   |
| 承租人 7 | 111,127.68   | 7.11%            | -       | 111,127.68   |
| 承租人 8 | 60,152.97    | 3.85%            | -       | 60,152.97    |
| 承租人 9 | 57,797.12    | 3.70%            | -       | 57,797.12    |
| 合计    | 1,015,681.13 | 65.02%           | -       | 1,015,681.13 |

#### 10.5.7.9 应付账款

##### 10.5.7.9.1 应付账款情况

单位：人民币元

| 项目      | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|---------|------------------------|
| 应付能源费   | 295,722.65             |
| 应付运管费   | 1,106,128.68           |
| 应付物业费   | 744,433.10             |
| 应付维修维护费 | 698,699.17             |
| 应付工程款   | 402,560.40             |
| 其他      | 319,487.07             |
| 合计      | 3,567,031.07           |

#### 10.5.7.9.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

| 单位名称             | 期末余额      | 未偿还或结转原因 |
|------------------|-----------|----------|
| 招商南光电梯科技（深圳）有限公司 | 18,048.60 | 未到付款期    |
| 天津市建城建设工程有限公司    | 12,033.93 | 未到付款期    |
| 天津市海迪冷暖设备工程有限公司  | 4,407.00  | 未到付款期    |
| 合计               | 34,489.53 | —        |

#### 10.5.7.10 应交税费

单位：人民币元

| 税费项目    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|---------|------------------------|
| 增值税     | 1,539,527.59           |
| 消费税     | -                      |
| 企业所得税   | -                      |
| 个人所得税   | -                      |
| 城市维护建设税 | 107,766.89             |
| 教育费附加   | 76,976.36              |
| 房产税     | -                      |
| 土地使用税   | -                      |
| 土地增值税   | -                      |
| 印花税     | 10,825.33              |
| 其他      | -                      |
| 合计      | 1,735,096.17           |

#### 10.5.7.11 合同负债

#### 10.5.7.11.1 合同负债情况

单位：人民币元

| 项目    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|-------|------------------------|
| 预收物业费 | 787,356.65             |
| 合计    | 787,356.65             |

#### 10.5.7.12 其他负债

##### 10.5.7.12.1 其他负债情况

单位：人民币元

| 项目    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|-------|------------------------|
| 预收账款  | 2,018,476.99           |
| 其他应付款 | 14,974,172.09          |
| 长期应付款 | 981,353.52             |
| 合计    | 17,974,002.60          |

##### 10.5.7.12.2 预收款项

###### 10.5.7.12.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

| 项目   | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|------|------------------------|
| 预收租金 | 2,018,476.99           |
| 合计   | 2,018,476.99           |

##### 10.5.7.12.3 其他应付款

###### 10.5.7.12.3.1 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<br>2026 年 6 月 30 日 |
|---------|------------------------|
| 质保金     | -                      |
| 押金及保证金  | 13,706,438.66          |
| 关联方往来款  | 508,642.70             |
| 代收代付能源费 | 365,890.17             |
| 其他      | 393,200.56             |

| 款项性质 | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|------|------------------------|
| 合计   | 14,974,172.09          |

#### 10.5.7.12.3.2 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     | 7,170,507.16  | 租赁合同未到期   |
| 承租人 10        | 4,148,213.27  | 租赁合同未到期   |
| 天津泰达科技工业园有限公司 | 242,085.25    | 尚未完成结算    |
| 合计            | 11,560,805.68 | —         |

#### 10.5.7.13 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 |

#### 10.5.7.14 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 |

#### 10.5.7.15 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         | -19,448,825.54 | -     | -19,448,825.54 |
| 本期利润         | 19,189,857.35  | -     | 19,189,857.35  |
| 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  | -16,500,000.40 | - | -16,500,000.40 |
| 本期末      | -16,758,968.59 | - | -16,758,968.59 |

#### 10.5.7.16 营业收入和营业成本

单位：人民币元

| 项目        | 本期                              |                   |               |
|-----------|---------------------------------|-------------------|---------------|
|           | 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |                   |               |
|           | 天津泰达数字产业园有<br>限公司               | 天津泰达智造产业园有限<br>公司 | 合计            |
| 营业收入      |                                 |                   |               |
| 租赁及其他业务收入 | 38,936,257.52                   | 19,397,016.44     | 58,333,273.96 |
| 合计        | 38,936,257.52                   | 19,397,016.44     | 58,333,273.96 |
| 营业成本      |                                 |                   |               |
| 租赁及其他业务成本 | 21,686,992.82                   | 7,446,149.12      | 29,133,141.94 |
| 合计        | 21,686,992.82                   | 7,446,149.12      | 29,133,141.94 |

#### 10.5.7.17 投资收益

单位：人民币元

| 项目       | 本期                              |
|----------|---------------------------------|
|          | 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
| 银行理财分红收益 | 248,874.38                      |
| 合计       | 248,874.38                      |

#### 10.5.7.18 利息支出

单位：人民币元

| 项目          | 本期                              |
|-------------|---------------------------------|
|             | 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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 | -                               |

| 项目 | 本期                              |
|----|---------------------------------|
|    | 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
| 出  |                                 |
| 其他 | 1,396,053.77                    |
| 合计 | 1,396,053.77                    |

#### 10.5.7.19 税金及附加

单位：人民币元

| 项目      | 本期                              |
|---------|---------------------------------|
|         | 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
| 增值税     | -                               |
| 消费税     | -                               |
| 企业所得税   | -                               |
| 个人所得税   | -                               |
| 城市维护建设税 | 357,067.15                      |
| 教育费附加   | 255,047.98                      |
| 房产税     | 5,437,862.80                    |
| 土地使用税   | 431,567.75                      |
| 土地增值税   | -                               |
| 印花税     | 34,007.12                       |
| 其他      | -                               |
| 合计      | 6,515,552.80                    |

#### 10.5.7.20 管理费用

单位：人民币元

| 项目    | 本期                              |
|-------|---------------------------------|
|       | 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
| 项目服务费 | 149,991.54                      |
| 办公费   | -                               |
| 其他    | 17,323.42                       |
| 合计    | 167,314.96                      |

#### 10.5.7.21 信用减值损失

单位：人民币元

| 项目        | 本期                              |
|-----------|---------------------------------|
|           | 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
| 债权投资减值损失  | -                               |
| 应收账款坏账损失  | 3,433.39                        |
| 其他应收款坏账损失 | -11,559.44                      |
| 其他        | -                               |
| 合计        | -8,126.05                       |

#### 10.5.7.22 其他费用

单位：人民币元

| 项目    | 本期                              |
|-------|---------------------------------|
|       | 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
| 审计费   | 223,151.28                      |
| 评估费   | 99,178.95                       |
| 信息披露费 | 59,507.37                       |
| 其他    | 930.12                          |
| 合计    | 382,767.72                      |

#### 10.5.7.23 营业外收入

##### 10.5.7.23.1 营业外收入情况

单位：人民币元

| 项目          | 本期                              |
|-------------|---------------------------------|
|             | 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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          | 45,028.12                       |
| 合计          | 45,028.12                       |

#### 10.5.7.24 所得税费用

##### 10.5.7.24.1 所得税费用情况

无。

#### 10.5.7.24.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

| 项目                             | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 利润总额                           | 19,189,857.35                         |
| 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                   | -4,095,863.58                         |
| 调整以前期间所得税的影响                   | -                                     |
| 非应税收入的影响                       | -                                     |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 2,669,254.37                          |
| 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 | 1,426,609.21                          |
| 合计                             | -                                     |

#### 10.5.7.25 现金流量表附注

##### 10.5.7.25.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

| 项目       | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|----------|----------------------------|
| 代收、暂收款   | 1,352,950.46               |
| 收到的保证金   | 532,705.40                 |
| 收到经营性往来款 | 13,748,159.66              |
| 其他       | 10,915.06                  |
| 合计       | 15,644,730.58              |

##### 10.5.7.25.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

| 项目       | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|----------|----------------------------|
| 支付经营性往来款 | 13,748,159.66              |

|           |               |
|-----------|---------------|
| 支付代收代付款   | 2,293,618.56  |
| 退还租赁保证金   | 213,332.45    |
| 支付管理费及托管费 | 3,870,962.98  |
| 支付专业服务费   | 670,000.00    |
| 支付登记注册费   | -             |
| 退还租户款项    | -             |
| 支付财务费用    | -             |
| 其他        | 150,978.99    |
| 合计        | 20,947,052.64 |

#### 10.5.7.26 现金流量表补充资料

##### 10.5.7.26.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

| 项目                                   | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|--------------------------------------|----------------------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量                   |                            |
| 净利润                                  | 19,189,857.35              |
| 加：信用减值损失                             | -8,126.05                  |
| 资产减值损失                               | -                          |
| 固定资产折旧                               | 91,594.00                  |
| 投资性房地产折旧                             | 18,258,935.29              |
| 使用权资产折旧                              | -                          |
| 无形资产摊销                               | -                          |
| 长期待摊费用摊销                             | 1,648,487.04               |
| 处置固定资产、无形资产和其他<br>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<br>填列）              | -                          |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号<br>填列）              | -                          |
| 财务费用（收益以“-”号填列）                      | 1,396,053.77               |
| 投资损失（收益以“-”号填列）                      | -248,874.38                |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”<br>号填列）             | -                          |

| 项目                    | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|-----------------------|----------------------------|
| 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） | -28,743,975.70             |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | -5,013,498.02              |
| 其他                    | -                          |
| 经营活动产生的现金流量净额         | 6,570,453.30               |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动  |                            |
| 债务转为资本                | -                          |
| 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               | 16,632,684.36              |
| 减：现金的期初余额             | 30,569,718.12              |
| 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          | -13,937,033.76             |

#### 10.5.7.26.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

| 项目             | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|----------------|----------------------------|
| 一、现金           | 16,632,684.36              |
| 其中：库存现金        | -                          |
| 可随时用于支付的银行存款   | 16,632,684.36              |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | -                          |
| 二、现金等价物        | -                          |

| 项目                         | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|----------------------------|----------------------------|
| 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             | 16,632,684.36              |
| 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 | -                          |

#### 10.5.8 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   |
| 天津泰达数字产业园有限公司                | 天津    | 天津  | 物业出租   | -       | 100.00 | 收购   |
| 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   |

#### 10.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

##### 10.5.9.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团无承诺事项。

##### 10.5.9.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无须披露的或有事项。

##### 10.5.9.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本基金无须披露的资产负债表日后事项。

#### 10.5.10 关联方关系

##### 10.5.10.1 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。

##### 10.5.10.2 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       | 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           | 原始权益人的子公司          |

### 10.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

#### 10.5.11.1 关联采购与销售情况

##### 10.5.11.1.1 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<br>2026年1月1日至2026年6<br>月30日 | 上年度可比期间<br>2025年1月1日至2025年6月30日 |
|---------------|--------|--------------------------------|---------------------------------|
| 天津泰达产业园管理有限公司 | 运营管理费  | 1,650,941.72                   | 1,799,331.43                    |
| 天津泰达产业园管理有限公司 | 佣金中介费  | -                              | -                               |
| 天津泰达人才发展有限公司  | 项目服务费  | 149,991.54                     | 149,048.89                      |
| 合计            | —      | 1,800,933.26                   | 1,948,380.32                    |

##### 10.5.11.1.2 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<br>2026年1月1日至2026年6<br>月30日 | 上年度可比期间<br>2025年1月1日至2025年6月30日 |
|---------------|--------|--------------------------------|---------------------------------|
| 天津泰达产业园管理有限公司 | 授权经营   | 890.21                         | -                               |
| 合计            | —      | 890.21                         | -                               |

### 10.5.11.2 关联租赁情况

#### 10.5.11.2.1 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  | 1,063,577.58 | 1,624,073.40   |
| 北塘湾（天津）科技发展有限公司        | 办公楼租赁  | 597,891.31   | 676,992.03     |
| 天津泰达弘泰资产管理运营有限公司       | 办公楼租赁  | 398,300.94   | 356,487.23     |
| 天津泰达产业园管理有限公司          | 办公楼租赁  | 325,229.52   | 141,707.84     |
| 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  | 323,337.66   | 323,337.66     |
| 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  | 313,929.30   | 313,141.66     |
| 天津经济技术开发区微电子工业区总公司     | 办公楼租赁  | 288,305.28   | 288,305.28     |
| 天津经济技术开发区慧谷智慧停车有限公司    | 办公楼租赁  | 244,946.88   | 244,946.88     |

|                 |       |              |              |
|-----------------|-------|--------------|--------------|
| 天津逸仙科学工业园国际有限公司 | 办公楼租赁 | 230,453.57   | 280,069.92   |
| 天津经开能源技术有限公司    | 办公楼租赁 | 152,494.92   | 378,205.44   |
| 合计              | —     | 3,938,466.96 | 4,627,267.34 |

### 10.5.11.3 关联方报酬

#### 10.5.11.3.1 基金管理费

单位：人民币元

| 项目             | 本期<br>2026年1月1日至2026年<br>6月30日 | 上年度可比期间<br>2025年1月1日至2025年6月30日 |
|----------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 当期发生的基金应支付的管理费 | 1,779,339.24                   | 1,794,393.59                    |
| 其中：固定管理费       | 1,779,339.24                   | 1,794,393.59                    |
| 浮动管理费          | -                              | -                               |
| 支付销售机构的客户维护费   | -                              | -                               |

注：（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。

#### 10.5.11.3.2 基金托管费

单位：人民币元

| 项目 | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月<br>30日 | 上年度可比期间<br>2025年1月1日至2025年6月30日 |
|----|--------------------------------|---------------------------------|
|----|--------------------------------|---------------------------------|

|                |            |            |
|----------------|------------|------------|
| 当期发生的基金应支付的托管费 | 118,622.44 | 119,626.35 |
|----------------|------------|------------|

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）×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）×0.02%÷当年天数。

#### 10.5.11.4 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

#### 10.5.11.5 各关联方投资本基金的情况

##### 10.5.11.5.1 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<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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     |
| 博时资本管理有限公司                            | 3,030,000.00   | 0.61%  | -         | -         | -           | 3,030,000.00   | 0.61%  |
| 招商证券股份有限公司                            | 22,495,568.00  | 4.50%  | -         | -         | 374,600.00  | 22,120,968.00  | 4.42%  |
| 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                                    | 195,525,568.00 | 39.11% | -         | -         | 374,600.00  | 195,150,968.00 | 39.03% |

|                                       |                |        |                   |                           | 0                   | 0                  |        |
|---------------------------------------|----------------|--------|-------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|--------|
| 上年度可比期间                               |                |        |                   |                           |                     |                    |        |
| 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日       |                |        |                   |                           |                     |                    |        |
| 关联<br>方名<br>称                         | 期初持有           |        | 期间申购<br>/买入份<br>额 | 期间<br>因拆<br>分变<br>动份<br>额 | 减：期间<br>赎回/卖出<br>份额 | 期末持有               |        |
|                                       | 份额             | 比例     |                   |                           |                     | 份额                 | 比例     |
| 博时<br>资本<br>管理<br>有限<br>公司            | 3,030,000.00   | 0.61%  | -                 | -                         | -                   | 3,030,000.00       | 0.61%  |
| 招商<br>证券<br>股份<br>有限<br>公司            | 6,620,703.00   | 1.32%  | 15,880,56<br>5.00 | -                         | -                   | 22,501,268.00      | 4.50%  |
| 天津<br>泰达<br>科技<br>工业<br>园有<br>限公<br>司 | 170,000,000.00 | 34.00% | -                 | -                         | -                   | 170,000,000.0<br>0 | 34.00% |
| 合计                                    | 179,650,703.00 | 35.93% | 15,880,56<br>5.00 | -                         | -                   | 195,531,268.0<br>0 | 39.11% |

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。

#### 10.5.11.6 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                   |        | 上年度可比期间              |        |
|-------|----------------------|--------|----------------------|--------|
|       | 2026年1月1日至2026年6月30日 |        | 2025年1月1日至2025年6月30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 | 16,632,684.36 | 47,347.71 | 23,501,426.31 | 96,461.68 |
| 合计         | 16,632,684.36 | 47,347.71 | 23,501,426.31 | 96,461.68 |

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。

#### 10.5.11.7 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

#### 10.5.11.8 其他关联交易事项的说明

无。

#### 10.5.12 关联方应收应付款项

##### 10.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

| 项目名称  | 关联方名称         | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |      | 上年度末<br>2025 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  | 天津泰达产业园管理有限公司 | -                      | -    | 225,875.80               | -    |
| 其他应收款 | 天津泰达科技工业园有限公司 | 47,952.60              | -    | -                        | -    |
| 合计    | —             | 47,952.60              | -    | 225,875.80               | -    |

##### 10.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

| 项目名称    | 关联方名称         | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|---------|---------------|------------------------|--------------------------|
| 应付管理人报酬 | 博时基金管理有限公司    | 593,113.09             | 1,209,675.13             |
| 应付管理人报酬 | 博时资本管理有限公司    | 1,186,226.15           | 2,419,353.02             |
| 应付托管费   | 渤海银行股份有限公司    | 118,622.44             | 241,934.83               |
| 应付账款    | 天津泰达产业园管理有限公司 | 1,106,128.68           | 1,699,674.46             |
| 应付账款    | 天津泰达人才发展有限公司  | 319,487.07             | 164,995.77               |

| 项目名称  | 关联方名称              | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|-------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| 合同负债  | 北塘湾（天津）科技发展有限公司    | 41,207.81              | -                        |
| 预收账款  | 北塘湾（天津）科技发展有限公司    | 70,128.89              | -                        |
| 预收账款  | 天津经开能源技术有限公司       | 15,290.52              | 107,033.62               |
| 长期应付款 | 天津泰达产业园管理有限公司      | 981,353.52             | 1,213,908.17             |
| 其他应付款 | 天津泰达科技工业园有限公司      | 508,642.70             | 483,525.55               |
| 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公司   | 71,620.91              | 71,620.91                |
| 其他应付款 | 天津经开能源技术有限公司       | 50,000.00              | 50,000.00                |
| 合计    | —                  | 5,217,790.31           | 7,817,689.99             |

### 10.5.13 期末基金持有的流通受限证券

#### 10.5.13.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

#### 10.5.13.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

##### 10.5.13.2.1 银行间市场债券正回购

无。

##### 10.5.13.2.2 交易所市场债券正回购

无。

### 10.5.14 收益分配情况

#### 10.5.14.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

| 序号 | 权益<br>登记日 | 除息日 | 每 10 份基金份<br>额分红数 | 本期收益分<br>配合计 | 本期收益分配<br>占可供分配金<br>额比例（%） | 备注 |
|----|-----------|-----|-------------------|--------------|----------------------------|----|
|----|-----------|-----|-------------------|--------------|----------------------------|----|

|    |            |            |        |               |         |   |
|----|------------|------------|--------|---------------|---------|---|
| 1  | 2026-04-24 | 2026-04-27 | 0.3300 | 16,500,000.40 | 20.49%- |   |
| 合计 |            |            |        | 16,500,000.40 | -       | - |

注：场外除息日为 2026 年 4 月 24 日，场内除息日为 2026 年 4 月 27 日。本基金 2025 年度的累计可供分配金额为人民币 80,526,102.48 元，此次分红为归属于 2025 年度第三次分红，本次分红占 2025 年度的累计可供分配金额的比例为 20.49%。

#### 10.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

### 10.5.15 金融工具风险及管理

#### 10.5.15.1 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。

2026 年 6 月 30 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（2025 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。

#### 10.5.15.2 流动性风险

流动性风险是指基金在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本基金的现

金流来自于其所持有的资产支持证券，最终来源于不动产项目。

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，本基金基金份额只能在二级市场交易，不存在因无法应付投资者赎回要求引起的流动性风险。本基金的基金管理人和资产支持证券管理人通过持续监控不动产项目运营和现金流情况、对比实际现金流与现金流预测变化情况，并评估短期和长期资金需求，来确保不动产项目和基金现金储备充裕。

### 10.5.15.3 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 2026 年 6 月 30 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 4.81%（2025 年 12 月 31 日：2.45%）。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 2026 年 6 月 30 日，本集团未持权益工具投资，因此无重大其他价格风险（2025 年 12 月 31 日：同）。

### 10.5.16 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 2026 年 6 月 30 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（2025 年 12 月 31 日：同）。

(c)非持续的以公允价值计量的金融工具

于 2026 年 6 月 30 日，本集团未持有非持续的以公允价值计量的金融资产（2025 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 2026 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异（2025 年 12 月 31 日：同）。

**10.5.17 个别财务报表重要项目的说明**

**10.5.17.1 货币资金**

**10.5.17.1.1 货币资金情况**

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 库存现金   | -                      |
| 银行存款   | 12,579.67              |
| 其他货币资金 | -                      |
| 小计     | 12,579.67              |
| 减：减值准备 | -                      |
| 合计     | 12,579.67              |

**10.5.17.1.2 银行存款**

单位：人民币元

| 项目             | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|----------------|------------------------|
| 活期存款           | 12,576.87              |
| 定期存款           | -                      |
| 其中：存款期限 1—3 个月 | -                      |

|        |           |
|--------|-----------|
| 其他存款   | -         |
| 应计利息   | 2.80      |
| 小计     | 12,579.67 |
| 减：减值准备 | -         |
| 合计     | 12,579.67 |

### 10.5.17.2 长期股权投资

#### 10.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

|        | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |      |                  |
|--------|------------------------|------|------------------|
|        | 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 |
| 合计     | 1,199,000,000.00       | -    | 1,199,000,000.00 |

#### 10.5.17.2.2 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 | -        | -      |

## §11 基金份额持有人信息

### 11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

|                        |
|------------------------|
| 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|------------------------|

| 持有人户数<br>(户)             | 户均持有的<br>不动产基金<br>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<br>例 (%) | 持有份额<br>(份)  | 占总份额比例<br>(%) |
| 457                      | 1,094,091.90             | 498,439,919.00 | 99.69          | 1,560,081.00 | 0.31          |
| 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |                          |                |                |              |               |
| 持有人户数<br>(户)             | 户均持有的<br>不动产基金<br>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<br>例 (%) | 持有份额<br>(份)  | 占总份额比例<br>(%) |
| 480                      | 1,041,666.67             | 498,692,405.00 | 99.74          | 1,307,595.00 | 0.26          |

## 11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

| 本期末<br>2026 年 6 月 30 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                             | 42,468,577.00 | 8.49       |
| 2                      | 东方证券股份有限公司                             | 35,096,605.00 | 7.02       |
| 3                      | 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 | 26,854,199.00 | 5.37       |
| 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                             | 22,120,968.00 | 4.42       |
| 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       |
| 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                      | 国投证券股份有限公司                             | 12,733,100.00 | 2.55       |
| 8                      | 长城证券股份有限公司                             | 11,720,385.00 | 2.34       |
| 9                      | 上海金锲私募基金管理有限公司—金锲诚意精心 2 号证券投资私募基金      | 8,469,700.00  | 1.69       |

| 10               | 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     | 6,954,842.00   | 1.39      |
|------------------|----------------------------------------|----------------|-----------|
| 合计               |                                        | 233,138,376.00 | 46.61     |
| 上年度末             |                                        |                |           |
| 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     |

### 11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

| 本期末              |               |                |           |
|------------------|---------------|----------------|-----------|
| 2026 年 6 月 30 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             |               |                |           |
| 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 |
|----|--|----------------|-------|

#### 11.4 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 | 50,455.00 | 0.01%       |

### §12 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)基金份额总额 | 500,000,000.00 |
| 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 |

### §13 重大事件揭示

#### 13.1 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。

#### 13.2 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 2026 年 02 月 14 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》，张东先生代任公司首席信息官，王德英先生离任公司副总经理、公司首席信息官。

自 2026 年 4 月 21 日起，景辉先生不再担任渤海银行股份有限公司托管业务部副总经理。

#### 13.3 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。

#### 13.4 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。

### 13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，本基金未涉及改聘评估机构的情况，仍为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（下称“戴德梁行”）。本报告期内，未委托戴德梁行出具半年度评估报告。

### 13.6 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。

### 13.7 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 | 2026-06-26 |
| 2  | 博时基金管理有限公司关于终止中证金牛（北京）基金销售有限公司办理旗下基金销售业务的公告 | 证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2026-05-29 |
| 3  | 2025 年度博时基金以股东身份（通过公募基金持股）参与股东大会投票信息披露      | 证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2026-04-30 |
| 4  | 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 | 2026-04-23 |
| 5  | 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 | 2026-04-22 |
| 6  | 博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金 2026 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 | 2026-04-22 |
| 7  | 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 | 2026-04-13 |
| 8  | 博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 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 | 2026-03-31 |
| 9  | 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               | 2026-03-31 |

|    |                                                 |                          |            |
|----|-------------------------------------------------|--------------------------|------------|
|    | 投资基金 2025 年度评估报告                                | 网站、证监会基金电子披露网站           |            |
| 10 | 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（2025 年度）      | 证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2026-03-31 |
| 11 | 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 2026 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 | 2026-03-31 |
| 12 | 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               | 证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2026-03-31 |
| 13 | 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 | 2026-02-26 |
| 14 | 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 | 2026-02-14 |
| 15 | 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-20260124     | 证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2026-01-24 |
| 16 | 博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告           | 证券日报、基金管理人网站、证监会基金电子披露网站 | 2026-01-22 |

#### §14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

#### §15 备查文件目录

##### 15.1 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

### 15.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处

### 15.3 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

二〇二六年八月三十一日