



## 不动产公募基金 2025 年度评估报告

博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金

(代码 508022) 持有的全部不动产项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2026 年 03 月 26 日

## 不动产项目评估报告

**估价项目名称：**

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

**估价委托人：**

博时基金管理有限公司

**估价机构：**

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

**注册估价师：**

胡京湘（1120130040）      牛会新（1220080020）

**估价报告出具日期：**

二〇二六年三月二十六日

**估价报告编号：**

粤戴德梁行评报字（2026/BJX）第 2019 号

## 致估价委托人函

### 博时基金管理有限公司

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

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

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

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

博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的估价对象一为产业园项目、估价对象二为工业厂房项目，总建筑面积为 220,578.38 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,123,000,000 元（大写人民币壹拾壹亿贰仟叁佰万元整）。

备注：

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

## 评估结果摘要表

博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 博时津开科工产业园 REIT
公募 REITs 代码	: 508022
评估委托人	: 博时基金管理有限公司
评估目的	: 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。
价值时点	: 2025 年 12 月 31 日
评估方法	: 收益法（现金流折现法）
估价对象一	: 项目公司持有的位于中国天津市滨海新区开发区信环西路 19 号「数字产业园」项目，产权证记载建筑面积 157,344.77 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 738,000,000 元，折合单价 4,690 元/平方米
估价对象二	: 项目公司持有的位于中国天津市滨海新区开发区渤海路 2 号「大陆汽车厂房」项目，产权证记载建筑面积 63,233.61 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 385,000,000 元，折合单价 6,089 元/平方米

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司



法定代表人

程家龙

程家龙

二〇二六年三月二十六日

## 目 录

1. 注册估价师声明.....	1
2. 估价的假设和限制条件.....	2
3. 估价结果报告.....	6
3.1 委托人概况.....	6
3.2 产权方概况.....	6
3.3 委托人与产权方之间的关系.....	7
3.4 报告使用人.....	7
3.5 估价机构.....	7
3.6 估价目的.....	7
3.7 估价对象.....	8
3.8 价值时点.....	12
3.9 价值类型.....	13
3.10 估价依据.....	13
3.11 估价原则.....	14
3.12 估价方法.....	15
3.13 估价参数选取.....	15
3.14 估价结果.....	16
3.15 注册估价师.....	17
3.16 实地查勘期.....	17
3.17 估价作业日期.....	17
4. 附件.....	18
4.1 运营净收益.....	18
4.2 不同评估方法验证说明.....	20
4.3 委托评估函.....	27
4.4 委托人营业执照.....	29
4.5 项目公司营业执照.....	30
4.6 物业位置图.....	31
4.7 估价对象内外部状况及周围环境.....	32
4.8 估价对象权属证明.....	36
4.9 估价机构营业执照.....	40
4.10 估价机构相关资质证明.....	41
4.11 估价人员相关专业执业资格.....	42

## 1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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

## 2. 估价的假设和限制条件

### 2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/不动产基金	指	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/委托人	指	博时基金管理有限公司
产权方/项目公司	指	天津泰达数字产业园有限公司；天津泰达智造产业园有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
运营服务机构	指	天津泰达产业园管理有限公司
不动产项目/估价对象/估价对象一	指	中国天津市滨海新区开发区信环西路19号「数字产业园」项目
不动产项目/估价对象/估价对象二	指	中国天津市滨海新区开发区渤海路2号「大陆汽车厂房」项目
本估价报告	指	《博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值2025年度评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

## 2.2 一般假设

### 本次估价的假设前提

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

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

估价对象实地查勘期为2025年12月17-18日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

根据委托人提供的相关资料，估价对象一、二主要通过产业园或厂房租赁以及物业管理服务等获取经营收入，截至价值时点估价对象一已部分出租、估价对象二全部出租，本次评估已考虑租赁合同对价值的影响，在此提请报告使用者注意。

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

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

### 未经调查确认或无法调查确认的资料数据

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

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

我公司估价人员曾于2025年12月17-18日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

### 估价中未考虑的因素

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

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

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

### **2.3 未定事项假设**

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

### **2.4 背离实际情况假设**

本次估价的估价对象不存在背离实际事项，故无背离实际假设。

### **2.5 不相一致假设**

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

### **2.6 依据不足假设**

根据委托人提供的相关资料，估价对象一中有一个主力租户原租约合同约定租赁终止日期至2026年03月09日。根据委托人介绍，至价值时点上述租户已启动续租流程，因未到原租约合同终止日期，续租协议尚未完成签订；但委托人已提供合同样本等资料，对于该租户预计按照拟签署的条件和租金水平进行假设，本次评估我们考虑了上述租户续租对估价结果的影响。

### **2.7 期后事项假设**

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

### **2.8 估价报告使用限制**

(1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于

价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

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

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

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

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

### 3. 估价结果报告

#### 3.1 委托人概况

企业名称：博时基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司

注册地址：深圳市福田区莲花街道福新社区益田路5999号基金大厦21层

法定代表人：张东

成立日期：1998年07月13日

统一社会信用代码：91440300710922202N

#### 3.2 产权方概况

##### 产权方一：

企业名称：天津泰达数字产业园有限公司

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：天津经济技术开发区信环西路19号1号楼6楼B610-3

法定代表人：陶志斌

注册资本：贰亿柒仟壹佰万元人民币

成立日期：二〇二二年五月五日

统一社会信用代码：91120116MABMWJXW57

经营范围：一般项目:园区管理服务；创业空间服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务；计算机及通讯设备租赁；物业管理；工业设计服务；计算机及办公设备维修。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

##### 产权方二：

企业名称：天津泰达智造产业园有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：天津经济技术开发区信环西路19号1号楼6楼B610-4

法定代表人：江洲

注册资本：壹亿叁仟万元人民币

成立日期：二〇二二年五月五日

统一社会信用代码：91120116MA7MRLGL8W

经营范围：一般项目：园区管理服务；创业空间服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务；计算机及通讯设备租赁；物业管理；工业设计服务；计算机及办公设备维修。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 3.3 委托人与产权方之间的关系

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

### 3.4 报告使用人

报告使用方为委托人、法律法规规定的不动产基金存续期间的其他使用人。

### 3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

### 3.6 估价目的

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

露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露2025年年度报告使用。

### 3.7 估价对象

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

##### 3.7.1.1 实物及区位状况

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

项目周边金融机构主要有光大银行、农业银行、工商银行、中国银行等，医疗配套主要有天津市泰达医院、天津市第五中心医院、宁泰医院、天津市儿童医院（展望院区）等，商业配套主要有贻成福地商业广场、秀谷商业广场、鸿泰千百汇商业广场等，自然文化设施有滨海文化中心、绿岛公园、泰丰公园等，配套设施条件较好，自然条件良好。

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

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

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

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

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

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象一于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

### 3.7.1.2 权益状况

根据委托人提供之估价对象一之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

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

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

#### 3.7.2.1 实物及区位状况

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

项目周边金融机构主要有农业银行、天津银行、中国邮政储蓄银行等，医疗配套主要有天津市泰达医院、天津市第五中心医院、宁泰医院、天津市儿童医院（展望院区）等，商业配套主要有贻成福地商业广场、秀谷商业广场、鸿泰千百汇商业广场等，自然文化设施有滨海文化中心、绿岛公园、泰丰公园等，配套设施条件较好，自然条件良好。

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

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

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

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

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象二于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

### 3.7.2.2 权益状况

根据委托人提供之估价对象二之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

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

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

### 3.7.3 经营情况

#### 项目公司营业收入

根据《博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金2025年第4季度报告》，2025年10月01日至2025年12月31日，不动产项目公司整体运营情况良好，不动产项目合计可出租面积为205,745.62平方米，不动产项目期末时点合计实际出租面积为176,419.34平方米，期末时点出租率为85.75%。不动产项目租户结构稳定，经营状况良好，租户106家，租户主要行业集中在科技、专业技术、商业服务业以及汽车装备制造等领域。2025年10月01日至2025年12月31日，项目公司营业收入情况如下：

序号	构成	2025年10月01日至2025年12月31日 金额（元）
1	租金收入	23,741,179.04
2	物业管理费收入	6,516,915.35
3	其他收入	309,543.21
—	合计	30,567,637.60

#### 经营情况

根据委托人提供《博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金2025年第4季度报告》，截至2025年12月31日：

估价对象一总可出租面积为142,512.01平方米，已出租面积为113,185.73平方米，报告期末时点出租率为79.42%<sup>1</sup>，报告期内平均含税租金为45.52元/平方米/月<sup>2</sup>。

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

### 3.8 价值时点

2025年12月31日

<sup>1</sup> 报告期末时点出租率的计算公式：报告期末实际出租面积/报告期末可出租面积。

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

### 3.9 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

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

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年12月31日，规划用途为非居住，实际用途为产业园、厂房的建筑物所有权价值，土地用途为工业用地，土地剩余使用年限为28.47-31.49年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

### 3.10 估价依据

- (1) 国家和地方的有关法律、法规：
  - (a) 《中华人民共和国民法典》
  - (b) 《中华人民共和国土地管理法》
  - (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
  - (d) 《中华人民共和国资产评估法》
  - (e) 《不动产登记暂行条例》
  - (f) 《中华人民共和国增值税法》及《中华人民共和国增值税法实施条例》
  - (g) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
  - (h) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
  - (i) 《中华人民共和国印花税法》
  - (j) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
  - (k) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》
  - (l) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》
  - (m) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》

- (n) 其他有关法律法规及规章
- (2) 技术标准：
  - (a) 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015
  - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
- (3) 委托人提供的相关资料：
  - (a) 《委托评估函》原件
  - (b) 《不动产权证书》
  - (c) 《租赁合同》及《租赁明细表》
  - (d) 委托人《营业执照》
  - (e) 产权方《营业执照》
  - (f) 委托人提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

### 3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

#### **合法原则**

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

#### **最高最佳利用原则**

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。房屋规划用途为非居住，实际用途为研发办公、工业厂房及配套，符合最高最佳利用原则。

### **替代原则**

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

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

### **价值时点原则**

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

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

### **一致性原则**

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

### **一贯性原则**

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

## **3.12 估价方法**

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

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

## **3.13 估价参数选取**

本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限	市场租金 <sup>3</sup>	报酬率	预测期内市场租金增长率
	(年)	(元/平方米/月)	(%)	(%)
数字产业园	31.49	22.81、41.4、48.7	7.25%	自2028年起每2年增4.0%
大陆汽车厂房	28.47	49.7、51.7、58.1	7.75%	自2028年起每2年增4.0%

### 3.14 估价结果

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

博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的的估价对象一为产业园项目、估价对象二为工业厂房项目，总建筑面积为220,578.38平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2025年12月31日的市场价值为人民币1,123,000,000元（大写人民币壹拾壹亿贰仟叁佰万元整）。明细如下：

编号	项目名称	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	评估总值 (元)	折合单价 (元/平方米)
估价对象一	数字产业园	157,344.77	90,328.90	738,000,000	4,690
估价对象二	大陆汽车厂房	63,233.61	82,298.20	385,000,000	6,089
合计	—	<b>220,578.38</b>	<b>172,627.10</b>	<b>1,123,000,000</b>	—

备注：总估值取整至百万位、单价取整至个位

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

公募REITs代码 508022

价值时点：2025年12月31日

### 3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡京湘	1120130040	胡京湘	2026年03月26日
牛会新	1220080020	牛会新	2026年03月26日

### 3.16 实地查勘期

二〇二五年十二月十七日至十八日

### 3.17 估价作业日期

二〇二五年十二月十七日至二〇二六年三月二十六日

#### 4. 附件

##### 4.1 运营净收益

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

估价对象一：

科目 (单位:万元)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
运营净收益	5,180.47	4,783.36	4,849.19	4,918.18	5,029.42
科目 (单位:万元)	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营净收益	5,074.48	5,243.57	5,315.28	5,472.80	5,616.93
科目 (单位:万元)	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
运营净收益	5,729.27	5,843.86	5,960.73	6,079.95	6,201.55
科目 (单位:万元)	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
运营净收益	6,325.58	6,452.09	6,581.13	6,712.76	6,847.01
科目 (单位:万元)	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
运营净收益	6,983.95	7,123.63	7,266.10	7,411.42	7,559.65
科目 (单位:万元)	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
运营净收益	7,710.85	7,865.06	8,022.36	8,182.81	8,346.47
科目 (单位:万元)	2056年	2057年06月			
运营净收益	8,513.40	4,208.10			

估价对象二：

科目 (单位:万元)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
运营净收益	3,038.50	3,038.31	3,038.31	3,038.11	3,038.11
科目 (单位:万元)	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营净收益	3,037.91	3,037.91	3,168.44	3,168.44	3,168.23
科目 (单位:万元)	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
运营净收益	3,412.62	3,412.41	3,412.41	3,531.04	3,531.04

科目 (单位：万元)	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
运营净收益	3,530.82	3,904.91	3,904.69	3,904.69	4,063.27
科目 (单位：万元)	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
运营净收益	4,144.54	4,227.43	4,311.98	4,398.22	4,486.18
科目 (单位：万元)	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年 06 月	
运营净收益	4,575.91	4,667.42	4,760.77	2,300.03	

**说明：**

- 1、上述运营净收益基于价值时点委托人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等资料数据，结合评估人员对估价对象收入及成本等方面市场水平的分析判断，并未考虑经营特殊变动的的影响。
- 2、上述年度运营净收益并非基金管理人或者服务机构提供的经营预算，也不代表包括基金管理人、运营服务机构、评估机构等任何一方对收益的承诺和保证；
- 3、上述年度运营净收益过程中设定的参数和假设条件容易受到市场变化的影响，运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为预测数据使用，也不能用于可分配收益的计算；
- 4、如需获取未来或者预期经营安排，建议参考管理人披露的年报/季报等披露内容。

## 4.2 不同评估方法验证说明

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第1号一审核关注事项(试行)》中第三章第三节第四十四条中之规定:评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验,并披露评估假设、评估过程和评估价值等。

### ● 估值校验拟采用的方法

估价对象一、二分别为产业园以及工业厂房项目,考虑到类似产业园项目有一定数量的交易案例,本次对于估价对象一估价人员选择和使用比较法对其评估结果予以验证;对于估价对象二估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为,估价对象土地性质为出让且已建成,项目开发过程中所发生的各项费用可作较为精确的测算,土地取得价款可以采用比较法进行计算,因此估价人员认为可以采用成本法对估价对象二的评估结果予以验证。

**比较法的定义:**选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法的估价技术路线:

- 1) 搜集交易实例;
- 2) 选取可比实例;
- 3) 建立比较基础;
- 4) 进行交易情况修正;
- 5) 进行市场状况调整;
- 6) 进行房地产状况调整;
- 7) 计算比较价值。

比较法的计算公式:比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

**成本法的定义:**求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象市场价值的方法。

成本法的思路:搜集有关成本、税费、开发利润等资料→估算重置成本或重建成本→估算折旧→求出成本价值。

成本法公式:房地产价值 = 土地价值 + 建筑物价值,其中,  
土地价值 = 土地取得成本 + 管理费 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费 + 销售及代理费用  
建筑物价值 = 建设成本 + 管理费 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费 + 销售及代理费用 - 折旧

● 校验过程

估价对象一：（选择和使用比较法对其评估结果予以验证）

- 1、根据估价对象的状况选取与估价对象类似房地产的交易实例；
- 2、分析收集到的交易实例，选取与估价对象房地产相似程度高(包括楼层、建筑面积、朝向等)，成交日期相近的三个交易实例作为可比实例；
- 3、建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位；
- 4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，计算估价对象的建筑面积单价。

具体估价过程如下：

A. 选取可比实例

本次筛选出三个案例作为可比实例，先对各可比实例做建筑形式的调整后再进行比较，各可比实例情况如下：

可比实例选取表

因素	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	某新康道产业园	某动漫中路产业园	某中天大道产业园
位置	新康道以北，安兴路以西	动漫中路 126 号	中天大道南侧
建筑面积 (平方米)	1,734.00	911.00	506.00
建成年份	2025	2011	2026
案例来源	成交案例	成交案例	成交案例
交易时间	2025 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2025 年 05 月 31 日
交易价格 (元/平方米)	5,050	5,779	5,900

可比实例位置图



## B. 可比因素指标说明

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

### 交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间天津市滨海新区产业园物业交易水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

### 交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

### 房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网路成熟度、基础设施完善度等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑面积、外观、楼龄及保养、空间布局、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件情况等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

**比较因素修正系数表**

因素	估价对象一	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易价格 (元/平方米)	-	5,050	5,779	5,900
市场状况	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	1.182	1.182	1.182
实体状况	1.00	0.902	0.920	0.883
权益状况	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计	-	1.07	1.09	1.04
修正价格(元/平方米)	-	5,404	6,299	6,136
评估单价(元/平方米) 取算数平均数	5,946			

由于可比实例1、可比实例2、可比实例3与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取1/3，则估价对象一产业园的比准单价为：

$$5,404 \times 1/3 + 6,299 \times 1/3 + 6,136 \times 1/3 = 5,946 \text{元/平方米}$$

考虑到估价对象一（1-8号楼）整体建筑面积为157,344.77平方米，则对于估价对象一的估值给予85%的折扣，即估价对象一比较法的平均单价为 $5,946 \times 85\% = 5,054 \text{元/平方米}$ （取整）。

### C.结论：

估价对象一比较价值=比较单价×建筑面积

$$= 5,054 \times 157,344.77 = 795,000,000 \text{（元）（取整至百万位）}$$

即估价对象一比较法估值总价为人民币795,000,000元。

### 估价对象二：（采用成本法对其评估结果予以验证）

#### 土地取得成本的确定

#### 土地取得价款的确定-采用比较法测算

根据该宗地的实际情况及我们所收集的资料，考虑到天津市目前已公开出让的经营性国有土地使用权有一定成交量，我们采用比较法求取土地的取得价款。

#### A.选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似项目作为估价对象二工业用地条件下的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素	可比实例 4	可比实例 5	可比实例 6
宗地位置	天津开发区(津滨开(挂)G2025-24号)	天津开发区(津滨开(挂)G2025-17号)	天津开发区(津滨开(挂)G2025-22号)
建设用地面积(平方米)	6,470.86	41,621.10	16,995.90
容积率	2.5	1.6	1.5
土地年限(年)	50	40	50
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交日期	2025/12/31	2025/9/30	2025/12/10
成交地面单价(元/平方米)	1,020	1,127	877

可比实例位置图



## B. 可比因素指标说明

对上述可比实例，我们从土地用途、交易时间、交易情况、土地使用年期（年）、区域因素[包括交通条件（临路状况、距区域中心距离、交通便捷度）、环境优劣度、基础设施、生活配套设施、产业聚集度]、个别因素（包括土地面积、容积率、宗地形状、土地开发程度、地质条件、其他因素）六大方面进行了相应的调整。

**比较因素修正系数表**

因素	估价对象二	可比实例 4	可比实例 5	可比实例 6
交易价格 (元/平方米)	-	1,020	1,127	877
土地用途	1.00	1.00	1.00	1.00
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
土地使用年期	1.00	0.86	0.90	0.86
区域因素	1.00	1.108	1.108	1.2311
个别因素	1.00	1.0121	0.9804	1.032
修正因素合计	-	0.96	0.97	1.09
修正价格(元/平方米)	-	979	1,093	956
地面单价(元/平方米)取算数平均数	1,009			

由于可比实例 4、可比实例 5、可比实例 6 与估价对象二土地用途基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取 1/3，则估价对象二工业用地的地面单价为：

$$979 \times 1/3 + 1,093 \times 1/3 + 956 \times 1/3 = 1,009 \text{ 元/平方米 (取整) 。}$$

#### 土地取得成本的确定

根据天津市税费标准，取得土地时需要缴纳的税费主要有契税、购置印花税，项目契税为 3%，印花税为 0.05%，则土地取得税费率为 3.05%。

即：土地取得成本单价=土地取得价款+土地取得税费。

$$= 1,009 \times (1 + 3.05\%) = 1,040 \text{ 元/平方米}$$

则土地价值 = 土地取得成本 + 管理费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费 + 销售及代理费用。

$$= 118,280,000 \text{ 元 (取整至万位)}$$

#### 建筑物价值

建筑物重置成本或重建成本为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润，必要支出及应得利润包括建设成本、管理费用、投资利息、销售税费、销售及代理费用和开发利润。其中，项目建设成本包括建安工程费、基础设施配套费和公共配套设施建设费。本次评估结合估价对象自身条件、市场类似物业实际情况以及估价人员的一般经验，综合确定估价对象二中 1-4 期建筑物的建设成本为 2,800-6,300 元/平方米。结合直线折旧法和观察成新综合判断估价对象的成新率，最终求取建筑物现状价值=建设成本 + 管理费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费 + 销售及代理费 - 建筑物折旧 = 268,200,000 元。

### C.结论：

综上得出估价对象二成本法测算结果=土地价值+建筑物现状价值  

$$= 118,280,000+268,200,000$$

$$= 386,000,000\text{元（取整至百万位）}$$

### ● 校验结果

本次分别选用了比较法和成本法的测算结果作为校验参考如下：

项目名称	土地使用权面积（平方米）	建筑面积（平方米）	单位	估价方法	
				收益法	比较法/成本法
估价对象一	90,328.90	157,344.77	总价（元）	738,000,000	795,000,000
			单价（元/平方米）	4,690	5,053
估价对象二	82,298.20	63,233.61	总价（元）	385,000,000	386,000,000
			单价（元/平方米）	6,089	6,104
合计	<b>172,627.1</b>	<b>220,578.38</b>	—	<b>1,123,000,000</b>	<b>1,181,000,000</b>

注：估价结果取整至百万位，币种：人民币。

综上所述，估价对象收益法总价为 11.23 亿，采用比较法/成本法测算得出的总价为 11.81 亿，价格差异在 20% 之内，采用收益法得出的估价结果具有谨慎合理性。

### 4.3 委托评估函

#### 委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

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

1. **价值时点：**2025年12月31日。
2. **经济行为：**委托人作为博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》的要求，在编制并披露不动产基金定期报告前委托贵公司对不动产项目的市场价值进行评估，为项目年度定期报告提供参考依据。
3. **估价对象范围明细：**

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

4. **产权方：**天津泰达数字产业园有限公司、天津泰达智造产业园有限公司
5. **委托人与产权方之间的关系：**委托人为博时基金管理有限公司，物业产权方分别为天津泰达数字产业园有限公司及天津泰达智造产业园有限公司。根据《博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》记载，本基金通过不动产资产支持证券等特殊目的载体持有不动产项目公司即产权方的全部股权。
6. **委托人承诺：**  
委托人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公

正地执业。

7. 委托人提供的主要文件或者资料

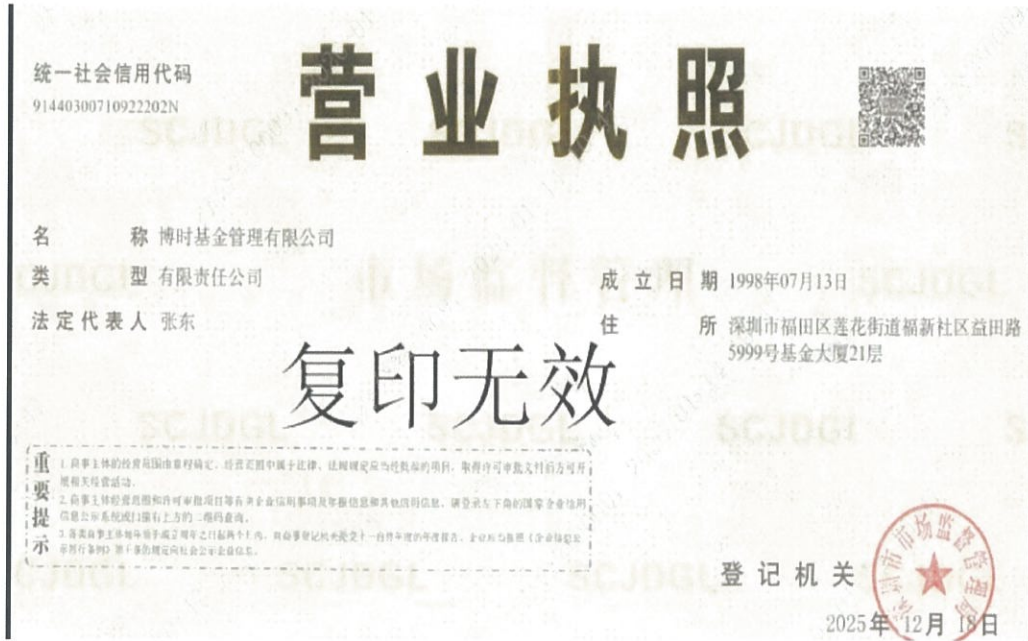
- (1) 《企业法人营业执照》
- (2) 《不动产权证书》
- (3) 《租赁合同》及《租赁明细表》
- (4) 其他资料

委托人：博时基金管理有限公司



2025 年 12 月 31 日

#### 4.4 委托人营业执照





#### 4.6 物业位置图



#### 4.7 估价对象内外部状况及周围环境

估价对象一：



建筑物



建筑物



建筑物



建筑物



建筑物内部



建筑物内部



东至络达路



南至信环西路（信环北街）



西至北海路



北至第七大街

估价对象二：



园区大门



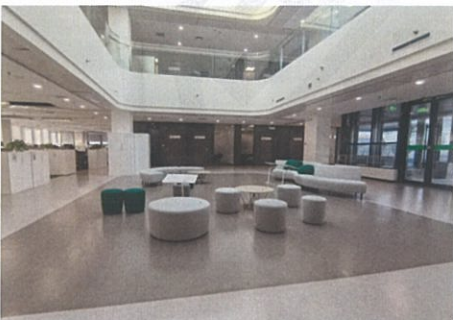
建筑物



建筑物外观



建筑物外观



建筑物内部



建筑物内部

备注：由于承租方生产厂房内部管理机制要求，一、二、三期生产厂房内部未允许拍照，仅有入口处的照片。



东邻天津京东深拓机器人科技有限公司



南至泰达大街



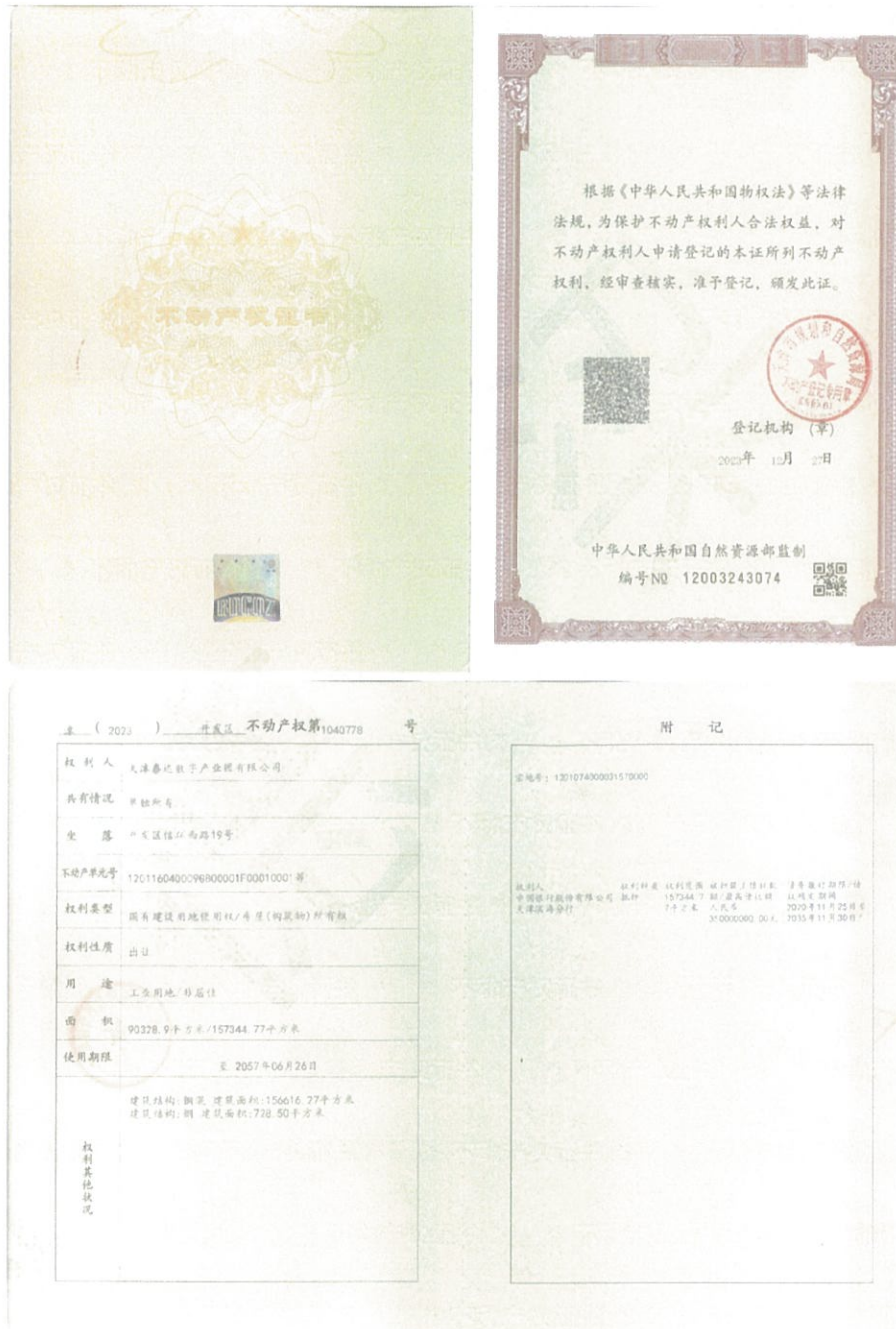
西至渤海路

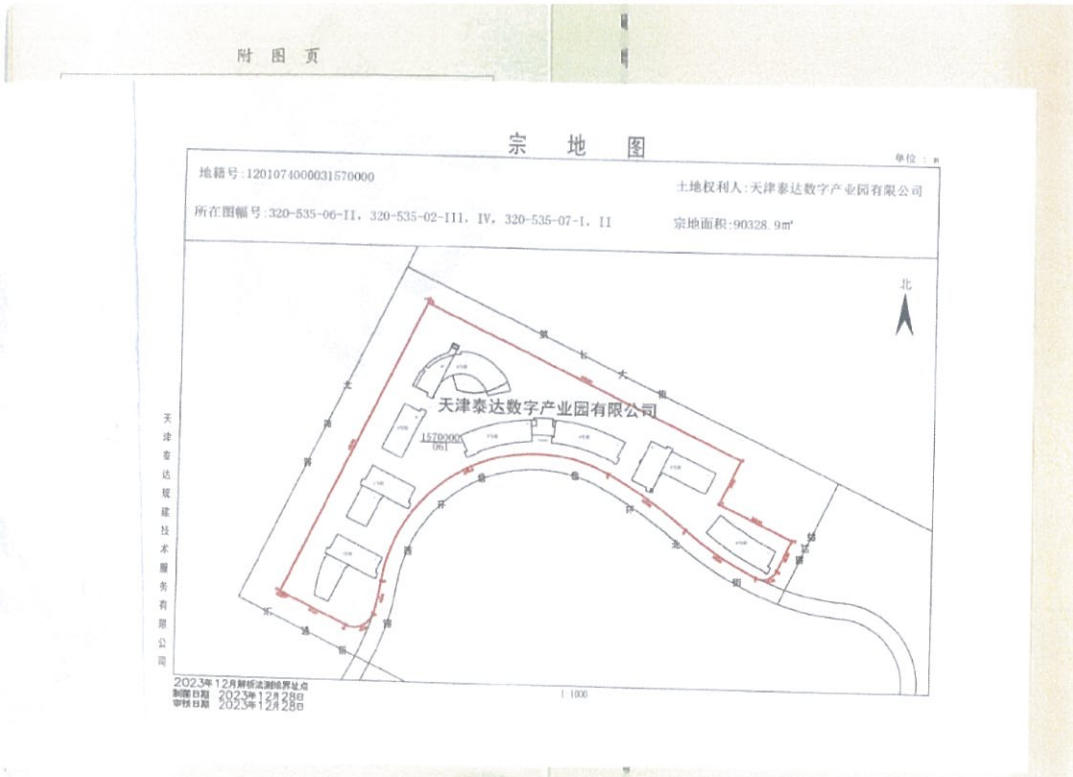
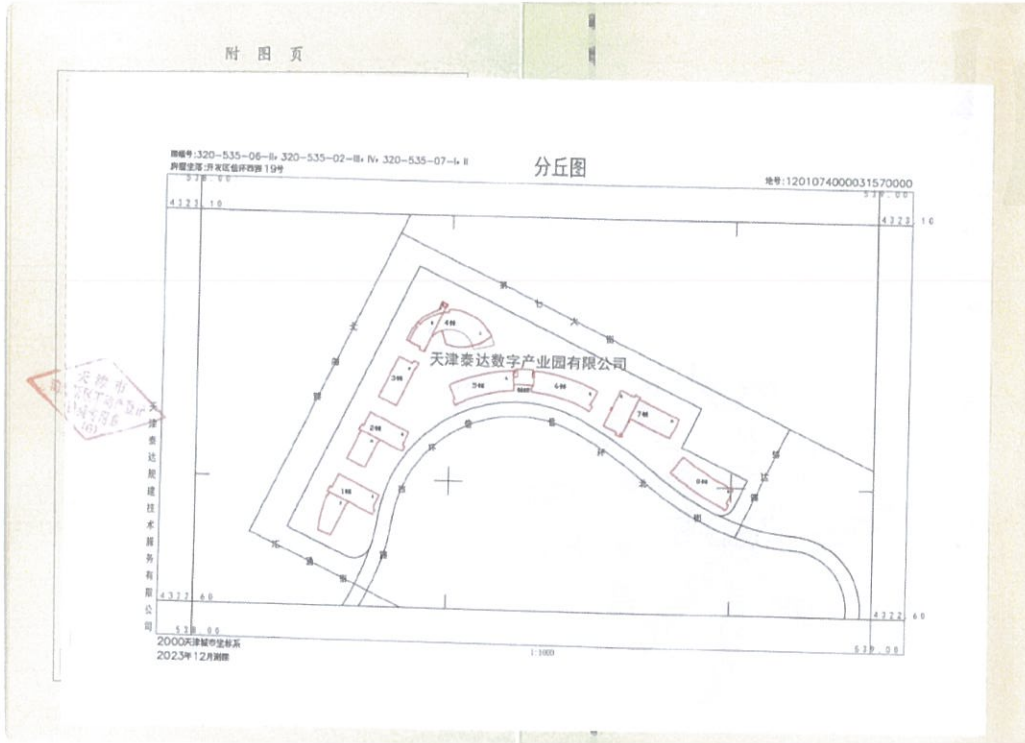


北至第四大街

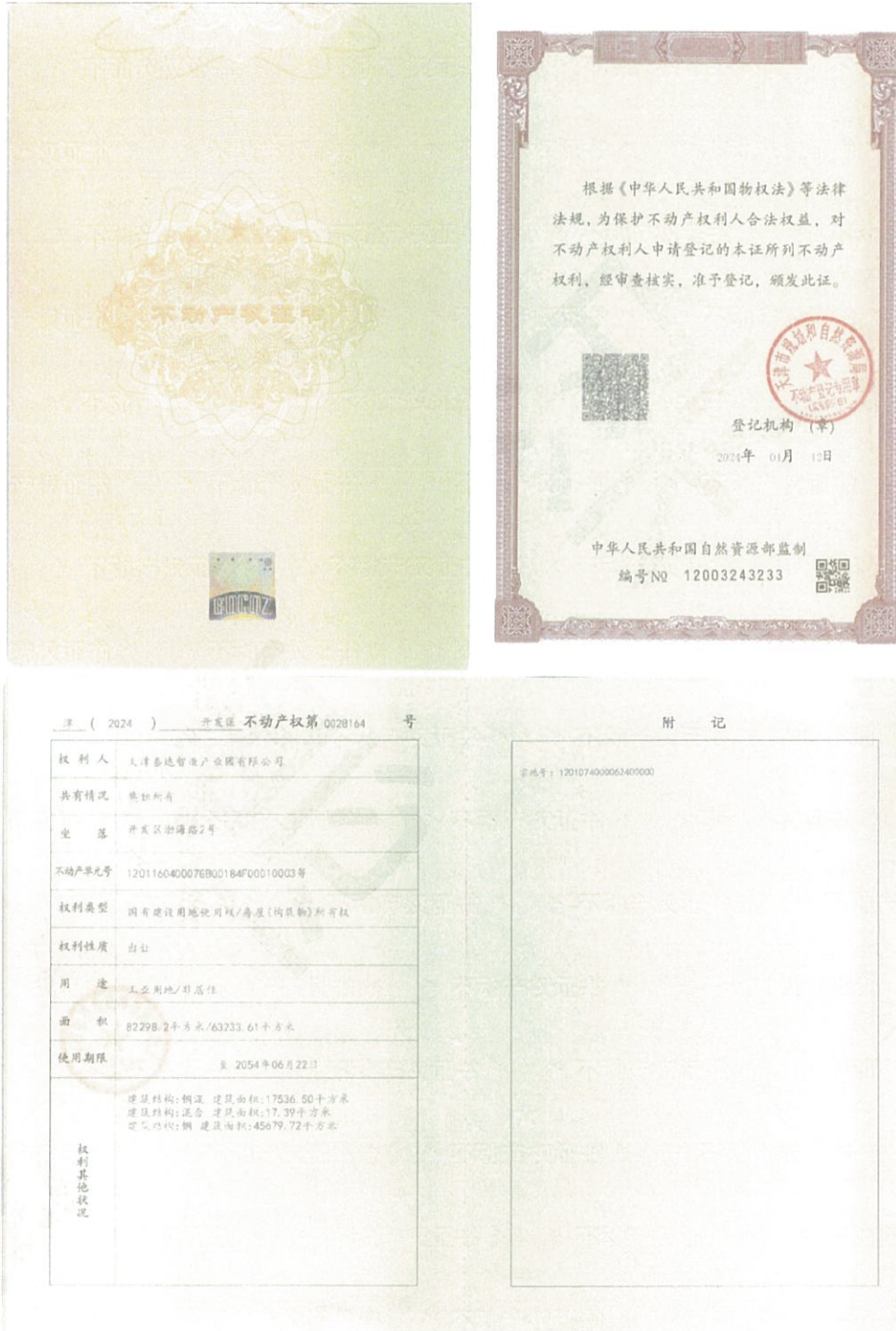
#### 4.8 估价对象权属证明

估价对象一：





估价对象二：





#### 4.9 估价机构营业执照



国家企业信用信息公示系统网址: [www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)

国家市场监督管理总局监制

#### 4.10 估价机构相关资质证明



#### 4.11 估价人员相关专业执业资格

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00300920</p>	 <p>姓名 / Full name 胡京湘</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 11010119820508402X</p> <p>注册号 / Registration No. 1120130040</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2028-08-06</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 胡京湘</p>
---	---

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