

广发成都高投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

编制日期：2024年12月16日

送出日期：2024年12月19日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。
作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

基金简称	广发成都高投产业园 REIT	基金代码	180106
基金管理人	广发基金管理有限公司	基金托管人	招商银行股份有限公司
基金合同生效日	2024-12-06	上市交易所及上市日期	深圳证券交易所 2024-12-19
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期为 32 年
基金经理	李文博	开始担任本基金基金经理的日期	2024-12-06
		证券从业日期	2021-11-18
	杜金鑫	开始担任本基金基金经理的日期	2024-12-06
		证券从业日期	2021-06-24
	彭翔艺	开始担任本基金基金经理的日期	2024-12-06
		证券从业日期	2021-06-15
其他	运营管理机构：成都天府软件园有限公司、成都高投资产经营管理有限公司 募集份额：4 亿份 发行价格：3.125 元/份 募集期间净认购金额：1,249,999,999.84 元 原始权益人：成都高新投资集团有限公司、成都高投置业有限公司 战略配售比例：71.6% 原始权益人及其关联方配售比例：34%		
场内简称	广发成都高投产业园 REIT		

注：标的基础设施项目（资产）情况：本基金的基础设施项目（资产）为天府软件园一期和盈创动力大厦。

基础设施资产一	
基础设施资产名称	天府软件园一期

资产地址	成都高新区世纪城路 1129 号和天华一路 99 号
资产四至范围	东至天华路，南至天华二路，西至天府大道中段，北至世纪城路。
建设规模	天府软件园一期分为 A 区及 B 区，其中 A 区入池范围包括 4 栋建筑，B 区入池范围包括 6 栋建筑。 根据最新不动产权登记政策，天府软件园一期过户至项目公司高投合顺名下进行不动产变更登记时，新办理的不动产权证书中不再登记房屋配套设施、设备用房面积，前述房屋配套设施、设备用房按照最新的不动产登记政策属于全体业主共有，不属于入池范围。在扣除前述属于全体业主共有的产权面积后，最终基础设施资产实际入池部分建筑面积为 129,999.83 平方米。具体资产范围详见招募说明书。
用地性质	工业用地
开竣工时间	2003-2006 年
当期目标不动产评估值	81,100.00 万元
当期目标不动产评估净值 (注)	81,100.00 万元
运营起始时间	2006 年
项目权属起止时间	从 2005 年 12 月 20 日起至 2055 年 12 月 20 日止。
基础设施资产二	
基础设施资产名称	盈创动力大厦
资产地址	成都高新区锦城大道 539 号
资产四至范围	东至天府大道北段，南至锦悦西路，西至益州大道北段，北至锦城大道
建设规模	项目建设用地面积为 35,633.80 平方米，建筑面积为 54,680.57 平方米。由于部分楼层未入池，且由于不动产权登记政策调整导致部分配套设施属于全体业主共有，最终基础设施资产实际入池部分的建筑面积为 49,768.20 平方米。具体资产范围详见招募说明书。

用地性质	工业用地
开竣工时间	2011-2012 年
当期目标不动产评估值	43,400.00 万元
当期目标不动产评估净值 (注)	43,400.00 万元
运营起始时间	2012 年
项目权属起止时间	从 2005 年 2 月 28 日起至 2055 年 2 月 28 日止。

基础设施资产主要经营数据				
	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
天府软件园一期出租率	90.76% (注 1)	95.49%	94.12%	95.36%
天府软件园一期租金收缴率	98.81%	99.98%	100.00%	99.99%
盈创动力大厦出租率	98.31%	98.19%	98.88%	91.31%
盈创动力大厦租金收缴率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
基础设施项目重要财务指标 (单位: 万元)				
	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	5,045.50	9,813.79	7,373.38	8,783.72
营业成本	608.37	1,251.16	1,371.45	1,533.74
净利润	-11,311.56	2,909.32	8,336.47	12,776.30
现金流测算概况				
	2024 年 10-12 月预测数		2025 年度预测数	
营业收入 (单位: 万元)	2,645.23		10,431.98	
可供分配金额 (单位: 万元)	1,801.84		6896.74	
预测净现金流分派率 (注 2)	5.77% (注 3)		5.52%	
注 1: 2024 年 9 月 30 日出租率已回升至 91.38%。				
注 2: 现金分派率为各期间预测分配金额占本基金募集规模的比例。				
注 3: 2024 年预测年化现金分派率已作年化处理。				

二、基金投资与净值表现

(一) 投资目标与投资策略

投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券的全部份额，以取得基础设施项目完全所有权。本基金通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。
投资范围	本基金投资范围包括基础设施资产支持证券、AAA级信用债（包括符合要求的企 业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、非政策性金融债、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分等）、利率债、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基础设施基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。 本基金不投资于股票等权益类资产（含存托凭证），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的其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。
 除基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的80%，但因基础设施项目的出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，不属于对上述投资比例限制的违反；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整，因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在3个月之内调整。
 如法律法规或中国证监会变更上述投资品种的比例限制，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开基金份额持有人大会。

主要投资策略

具体包括：1、基础设施项目投资策略；2、扩募收购策略；3、资产处置策略；4、融资策略；5、基础设施基金运营管理策略；6、固定收益投资策略。

业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准

风险收益特征

本基金与主要投资于股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券的全部份额，以获取基础设施项目运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和预期收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

注：详见《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新文件中“基金的投资”。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

投资组合资产配置图表

无

(三) 自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

无

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购、赎回费用。

(二) 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收费方
管理费	本基金的管理费包括基金固定管理费和运营管理服务费，其中运营管理服务费又包括基础运营管理服务费及浮动运营管理服务费。 1、基金固定管理费 本基金的固定管理费按基金最近一期经审计的年	基金管理人、计划管理人、运营管理机构

度报告披露的基金合并报表的基金净资产为基数，依据对应的基金固定管理费年费率按季度计提，即基金固定管理费计算方法如下：

$$H = E \times \text{基金固定管理费年费率} \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度的存续天数}$$

H 为每季度应计提的基金固定管理费

E 为本基金最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）基金固定管理费的年费率为：0.20%，其中 0.16% 由基金管理人收取，0.04% 由计划管理人收取。本基金的固定管理费每季计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式按照《基金合同》、专项计划文件等相关协议的约定和安排进行支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

2、运营管理服务费

运营管理服务费包括基础运营管理服务费和浮动运营管理服务费。基金管理人于每个考核年度结束后的一个季度内对运营管理机构的工作进行考核并与运营管理机构确认考核结果。项目公司基于考核结果（财务数据以项目公司年度审计报告为准）计算年度运营管理服务费，并在考核结果确认后的 10 个工作日内将基础运营管理服务费和浮动运营管理服务费合并计算后支付给运营管理机构。考核基准日为每自然年度的 12 月 31 日，如按运营管理服务协议确定的移交日与其所在自然年度的 12 月 31 日相距不超过两个月，则移交日所在年度的运营管理服务期限纳入下一年度一并考核。

由于基础设施项目购入或出售等因素引起项目公司营业收入变化的，基金管理人有权在履行适当程序后调整基础运营管理服务费和浮动运营管理服务费的计算标准，相关调整情况及调整当年的费用计算方式，以基金管理人届时公告为准。

（1）基础运营管理服务费

$$\text{基础运营管理服务费} = \text{当期项目公司实际运营收入} \times 10\%$$

基础运营管理服务费按季计提（以项目公司季度运营收入为基准计提，年度最终金额以考核后的计算结果为准），经基金托管人与基金管理人核对一致后按年支付。

（2）浮动运营管理服务费

$$\text{浮动运营管理服务费} = (\text{当期项目公司实际净运营收入} - \text{当期项目公司目标净运营收入}) \times R$$

浮动运营管理服务费的奖励或扣减金额不超过当期基础运营管理服务费金额的 80%，浮动运营管理

服务费根据年度考核结果按年计提，经基金托管人与基金管理人核对一致后按年支付。

R 为计算浮动运营管理服务费的费率，不同考核结果对应的浮动运营管理服务费的费率安排：

净运营收入完成率 $\geq 115\%$ ，40%； $115\% >$ 净运营收入完成率 $\geq 105\%$ ，20%； $105\% >$ 净运营收入完成率 $\geq 95\%$ ，0； $95\% >$ 净运营收入完成率 $\geq 85\%$ ，20%； $85\% >$ 净运营收入完成率，40%。

注 1: 净运营收入= 运营收入(不含税)-运营成本-信用减值损失。

注 2: 运营成本不包括基础设施项目公司的折旧摊销与运营管理服务费，包括但不限于项目资产范围内的维护费、物业服务费（指空置房物业费）、保险费、宣传推广费、人工费、财务费用、管理费用及与资产运营相关的其他费用。

注 3: 净运营收入完成率=项目公司实际净运营收入 \div 项目公司目标净运营收入。基金运作首年及次年项目公司目标净运营收入金额由基金管理人和运营管理机构参考由会计师事务所确认并由基金管理人发布的基础设施基金可供分配金额测算报告最终确定。后续每年的净运营收入目标金额由经基金管理人批准的年度预算计划确认。

注 4: 在计算年度浮动运营管理服务费时，项目年度运营收入为含税收入口径。本基金涉及多个基础设施项目公司，每个项目公司的浮动运营管理服务费单独计算。

注 5: 当浮动运营管理服务费为正数时，运营管理机构承诺将浮动运营管理服务费部分的不低于 20% 作为运营团队业绩激励。

托管费	0.01%	基金托管人
审计费用	0.00	会计师事务所
信息披露费	10,000.00	规定披露报刊
其他费用	《基金合同》生效后与基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用、基金的证券交易费用、基金的银行汇划费用、基金相关账户的开户及维护费用等费用，以及按照国家有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用。费用类别详见本基金《基金合同》及《招募说明书》或其更新。	相关服务机构

注： 1、本基金交易证券等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。
2、审计费用、信息披露费为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准(金额单位为人民币元)。

四、风险揭示与重要提示

(一) 风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

公开募集基础设施证券投资基金（以下简称基础设施基金）采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是基础设施基金与主要投资于股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，穿透取得基础设施项目完全所有权；二是基础设施基金以获取基础设施项目租金收入、车位收入等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%；三是基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。

1、本基金特有风险

(1) 基金投资运作相关风险：包括集中投资风险、基金价格波动风险、发售失败风险、中止发售风险、流动性风险、停牌或终止上市风险、税收等政策调整风险、对外借款的风险、潜在利益冲突及利益输送风险

(2) 基础设施项目相关的风险：包括基础设施项目租赁活动风险、基础设施项目部分物业资产土地实际用途与其规划用途、证载用途不一致的风险、基础设施项目运营管理机构管理的风险、基础设施项目维修及改造支出的风险、基础设施项目土地使用权续期风险、基础设施项目处置价格及处置时间不确定性风险、基础设施资产限制转让风险、现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险、基础设施项目评估相关风险、基金份额净值无法反映基础设施项目的真实价值的风险、基础设施项目面临的竞争风险、基础设施项目的政策调整风险、意外事件及不可抗力造成的基础设施资产灭失等风险、盈创动力大厦单栋楼部分资产入池的风险、原始权益人经营风险

(3) 交易安排相关风险：包括专项计划未能成功设立及备案的风险、SPV 公司或项目公司股权未能按计划取得的风险、反向吸收合并及 SPV 公司注销未能按计划完成的风险、基金整体架构设计及条款设置的风险

(4) 与专项计划相关的风险：包括流动性风险、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险、专项计划运作风险和账户管理风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、计划管理人、托管银行等机构尽职履约风险

2、本基金的一般风险

(1) 市场风险；(2) 管理风险；(3) 职业道德风险。

3、其他风险

(二) 重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告及定期报告等。

如投资者对基金合同有争议的，争议解决处理方式详见基金合同“争议的处理和适用的法律”部分或相关章节。

五、其他资料查询方式

以下资料详见广发基金官方网站 [www.gffunds.com.cn] [客服电话：95105828 或 020-83936999]

- (1) 《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- (2) 《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- (3) 《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》
- (4) 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告

- (5) 基金份额净值
- (6) 基金销售机构及联系方式
- (7) 其他重要资料