

易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

2024 年年度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：易方达基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

送出日期：二〇二五年三月三十一日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 3 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

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

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

本报告中财务资料已经审计。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了标准无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

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

本报告期自 2024 年 8 月 29 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 基金简介	6
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 资产项目基本情况说明	7
2.3 基金扩募情况	7
2.4 基金管理人和运营管理机构	7
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和原始权益人	8
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所（如有）、财务顾问（如有）等专业机构	8
2.7 信息披露方式	8
§ 3 主要财务指标和基金运作情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	9
3.3 基金收益分配情况	9
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明	10
3.5 报告期内资本性支出使用情况	11
3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况	11
3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况	11
3.8 报告期内发生的关联交易	11
3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况	12
3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况	12
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	12
3.12 报告期内基础设施基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况	12
§ 4 资产项目基本情况	12
4.1 报告期内资产项目的运营情况	12
4.2 资产项目所属行业情况	16
4.3 重要资产项目运营相关财务信息	20
4.4 资产项目公司经营现金流	23
4.5 资产项目公司对外借入款项情况	24
4.6 资产项目投资情况	24
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	24
4.8 资产项目相关保险的情况	24
4.9 资产项目回顾总结和未来展望的说明	25
4.10 重要资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
4.11 其他需要说明的情况	27
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	27
5.1 报告期末基金的资产组合情况	27
5.2 投资组合报告附注	27
5.3 报告期内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

6.2	报告期末净回收资金使用情况	28
6.3	剩余净回收资金后续使用计划	28
6.4	原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况	29
§ 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基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	30
7.3	管理人在报告期内对基础设施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	37
§ 9	其他业务参与人履职报告	37
9.1	原始权益人报告	37
9.2	托管人报告	38
9.3	资产支持证券管理人报告	39
9.4	其他专业机构报告	40
§ 10	审计报告	40
10.1	审计意见	40
10.2	形成审计意见的基础	41
10.3	其他信息	41
10.4	管理层和治理层对财务报表的责任	41
10.5	注册会计师对财务报表审计的责任	42
10.6	对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	43
§ 11	年度财务报告	43
11.1	资产负债表	43
11.2	利润表	46
11.3	现金流量表	48
11.4	所有者权益变动表	50
11.5	报表附注	52
§ 12	评估报告	96
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	96
12.2	评估报告摘要	96
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	97
12.4	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因	98
12.5	报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况	98
12.6	报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施	98
12.7	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	98
§ 13	基金份额持有人信息	98
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	98
13.2	基金前十名流通份额持有人	99
13.3	基金前十名非流通份额持有人	99
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	100
§ 14	基金份额变动情况	100
§ 15	重大事件揭示	100

15.1	基金份额持有人大会决议	100
15.2	基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	100
15.3	基金投资策略的改变	100
15.4	为基金进行审计的会计师事务所情况	100
15.5	为基金出具评估报告的评估机构情况	100
15.6	报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与者涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	101
15.7	其他重大事件	101
§ 16	影响投资者决策的其他重要信息	102
§ 17	备查文件目录	102
17.1	备查文件目录	102
17.2	存放地点	102
17.3	查阅方式	102

§ 2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	易方达广州开发区高新产业园 REIT
场内简称	易方达广开产业园 REIT
基金主代码	180105
交易代码	180105
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 8 月 29 日
基金管理人	易方达基金管理有限公司
基金托管人	中信银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	800,000,000.00 份
基金合同存续期	36 年（可根据《基金合同》约定延长存续期限或提前终止）。
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2024 年 9 月 23 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目完全所有权。本基金通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供相对稳定的收益分配。
投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略、固定收益投资策略与基金的融资策略。其中资产支持证券投资策略包括初始投资策略、基础设施项目运营管理策略、资产收购策略、资产出售及处置策略、资产续期。
业绩比较基准	本基金暂不设业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，在封闭运作期内主要投资于基础设施资产支持证券，获取基础设施项目运营收益并承担基础设施价格波动。由于本基金的投资标的与股票型基金、混合型基金、债券型基金和货币型基金等的投资标的存在明显差异，故本基金与上述类型基金有不同的风险收益特征。
基金收益分配政策	1. 本基金收益分配采取现金分红方式。 2. 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%。若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。 3. 每一基金份额享有同等分配权。 4. 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违反法律法规、《基金合同》的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益

	分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	易方达资产管理有限公司
运营管理机构	广州凯云发展股份有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：创新基地

资产项目公司名称	广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司
资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	园区管理服务
资产项目地理位置	广州市黄埔区

资产项目名称：创新大厦园区

资产项目公司名称	广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司
资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	园区管理服务
资产项目地理位置	广州市黄埔区

资产项目名称：创意大厦园区

资产项目公司名称	广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司
资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	园区管理服务
资产项目地理位置	广州市黄埔区

2.3 基金扩募情况

报告期内本基金未发生扩募。

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		易方达基金管理有限公司	广州凯云发展股份有限公司
信息披露事务负责人	姓名	王玉	崔杰
	职务	督察长、内审稽核部总经理	副总经理、董事会秘书
	联系方式	020-85102688	020-82115089
注册地址		广东省珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层	广州市黄埔区科学大道 60 号 2901-2905 房
办公地址		广州市天河区珠江新城珠江东路 30 号广州银行大厦 40-43 楼；广东省珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层	广州市黄埔区科学大道 60 号 2901-2905 房
邮政编码		510620；519031	510770
法定代表人		刘晓艳	刘建春

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和原始权益人

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	原始权益人
名称	中信银行股份有限公司	易方达资产管理有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	广州开发区控股集团有限公司
注册地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层自编 A01	广州市天河区天河北路 233 号中信广场右侧裙楼首层二层及写字楼 48-50 层	广州经济技术开发区科学大道60号开发区控股中心33、34层
办公地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	广州市天河区珠江新城珠江东路 28 号越秀金融大厦 37 楼；珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层自编 A01	广州市天河区天河北路 233 号中信广场右侧裙楼首层二层及写字楼 48-50 层	广州经济技术开发区科学大道60号开发区控股中心33、34层
邮政编码	100020	510620；519031	510610	510700
法定代表人	方合英	刘炜	金喜年	郭川舟

注：金喜年为资产支持证券托管人中信银行股份有限公司广州分行的负责人。

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所（如有）、财务顾问（如有）等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	广州市天河区天河路 385 号太古汇一座 2704 室

2.7 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载基金年度报告的管理人互联网网址	www.efunds.com.cn
基金年度报告备置地点	基金管理人的办公地址

§ 3 主要财务指标和基金运作情况

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	2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
本期收入	41,875,504.08
本期净利润	1,073,146.96
本期经营活动产生的现金流量净额	-54,342,276.86

本期现金流分派率（%）	1.86
年化现金流分派率（%）	5.44
期末数据和指标	2024 年末
期末基金总资产	2,103,624,558.68
期末基金净资产	2,059,473,146.17
期末基金总资产与净资产的比例（%）	102.14

注：1.本表中的各项数据和指标均指合并财务报表层面的数据。

2.本基金基金合同于 2024 年 8 月 29 日生效，项目公司经营数据期间为 2024 年 9 月 5 日（股权交割日）至 2024 年 12 月 31 日。

3.本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2024 年
期末基金份额净值	2.5743

注：本基金的基金合同于 2024 年 8 月 29 日生效，本报告期间为 2024 年 8 月 29 日至 2024 年 12 月 31 日。

3.3 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	35,167,619.83	0.0440	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

本基金自基金合同生效日（2024 年 8 月 29 日）至本报告期末未发生收益分配。

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	1,073,146.96	-
本期折旧和摊销	24,721,271.31	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	2,042,445.30	-
本期息税折旧及摊销前利润	27,836,863.57	-
调增项		

1. 基础设施基金发行份额募集的资金	2,058,399,999.21	-
2. 期初现金余额	13,200,000.00	-
调减项		
1. 购买基础设施项目的净支出	-1,934,345,128.77	-
2. 支付的所得税费用	-5,522,745.30	-
3. 其他资本性支出	-295,000.00	-
4. 未来合理的相关支出预留	-10,179,248.36	-
5. 应收和应付项目的变动	-113,927,120.52	-
本期可供分配金额	35,167,619.83	-

注：1. 本期“未来合理的相关支出预留”包括预留的未来合理期间内的运营支出等，将根据相应协议约定及实际发生情况支付。

2. 本报告期为本基金运作首年，本期可供分配金额包含基金成立前项目经营产生的部分留存货币资金。

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

无。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

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

本报告期内，本基金实现可供分配金额为 35,167,619.83 元。本基金招募说明书中刊载的发行时预测 2024 年 5-12 月可供分配金额数为 69,317,012.62 元，按基金实际运作天数占预测运作天数分摊后，上述预测对应的 2024 年同期可供分配金额数为 35,365,822.77 元，与本基金本期实现可供分配金额基本一致。

3.4 报告期内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

依据《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》基金费用与税收章节，本报告期内计提的基金固定管理费为 2,789,525.68 元，其中基金管理人固定管理费为 2,109,016.39 元，资产支持证券管理人固定管理费为 680,509.29 元；基金托管人托管费为 70,300.54 元；运营管理机构运营管理费 2,819,154.34 元。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据招募说明书第二十三部分“基金费用与税收”及运营管理协议第八条“管理服务费用”，本报告期内无绩效运营管理费，无运营业绩奖惩激励情况。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

无。

3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

本基金发售并购入基础设施项目事项已由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司广州三创壹号产业园区运营管理有限公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限公司的交割审计，并出具了交割审计报告。根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日（2024 年 9 月 4 日）资产合计 2,142,335,384.75 元，负债合计 134,332,384.62 元，所有者权益合计 2,008,003,000.13 元。报告期内本基金购买资产项目实际支付的对价为 2,054,799,999.21 元，本次交易形成的应付款项已完成支付。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易如下：

关联关系	交易主体	交易对象	交易目的	定价政策及依据	交易金额（元）
本基金基金管理人、基金销售机构	易方达基金管理有限公司	货币基金	提高资金使用效率和基金整体收益	申购赎回价格及各项费用按照拟申购基金的《基金合同》相关条款约定执行	80,000,000.00
基金管理人	易方达基金管理有限公司	基金管理人管理费	支付基金管理人管理费	根据《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定执行	2,109,016.39
资产支持证券管理人	易方达资产管理有限公司	资产支持证券管理人管理费	支付资产支持证券管理人管理费	根据《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定执行	680,509.29
基金托管人	中信银行股份有限公司	基金托管人托管费	支付基金托管人托管费	根据《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》约定执行	70,300.54
基金托管人、资产支持证券托管人	中信银行股份有限公司	利息收入	托管银行、监管银行对项目资金进行保管	根据银行活期利率水平及市场利率水平确定计息利率	508,152.64
持有本基金30%以上基金份额的法人	广州开发区控股集团有限公司	项目公司股权	SPV收购基础设施项目公司	根据项目公司净资产情况确定项目公司股权转让价格，并将其在《项目公司股权转让协议》中约定并执行	2,090,799,866.29
		SPV公司股权	专项计划收购SPV	根据SPV净资产情况确定SPV股权转让价格，并将其在《SPV股权转让协议》中约定并执行	3,019,045.21
运营管理机构	广州凯云发展股份有限公司	签订运营管理协议	为基础设施资产提供运营管理服务	根据运营管理机构历史成本及一定增长率确定运营期每年人工成本和必要管理成本，并将其在《运营管理协议》中约定	-
运营管理机构	广州凯云发展股份有限公司	运营管理费	支付运营管理费	根据运营管理机构历史成本及一定增长率确定运营期每年人工成本和必要管理成本，并将其在《运营管理协议》中约定并执行	2,660,943.49
持有本基金30%以上基金份额的法人间接控制的法人	广州凯云智慧服务有限公司	停车场租赁	提升基础设施资产管理效率并获得收益	根据停车场实际收入及支出情况确定租赁费用标准，并将其在《场地使用合同》中约定并执行	212,788.24
	百万庄园投资集团有限公司	房屋租赁	出租创新基地房源并获得收益	结合合同期创新基地到期续签和新签租约的合同单价区间，以此确定本交易的租金单价，并将其在《房屋租赁合同》中约定并执行	334,295.21
	广州粤龙置业有限公司	房屋租赁			253,579.31
持有本基金30%以上基金份额的法人直接控制的法人	广州凯得投资控股有限公司	房屋租赁			466,926.91
	广州凯得资产运营有限公司	房屋租赁			583,110.38
	广州凯得资产运营有限公司	房屋租赁	打造孵化器，为企业提供多样化的房源选择	详见下文关联交易的定价政策及依据	32,260.04

关联交易的定价政策及依据

广州凯得资产运营有限公司为原始权益人直接控制的法人，其租赁创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区部分房源，租赁面积共 15,790.02 平方米，占基础设施项目总可租赁面积的 5.74%，报告期内租金收入 32,260.04 元。广州凯得资产运营有限公司通过整租上述房源，并投入资金进行装修改造，以打造基础设施项目内部孵化器，提供精装房源以吸引有拎包入驻需求的企业。

根据运营管理机构的市场调研，基础设施项目周边园区已有类似租赁案例，广州凯得资产运营有限公司租赁本项目的价格符合周边市场水平。针对上述租赁模式，运营管理机构面向外部市场孵化器运营商进行了询价，共收到三家孵化器运营商报价，均低于广州凯得资产运营有限公司报价。

3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

本报告期末应收账款坏账准备余额为 295,943.25 元，该应收账款坏账准备为三家租户应收租金预计无法收回计提 100%的坏账准备，在项目交割日前已计提 100%坏账损失，本报告期内无新增计提坏账准备及坏账损失，详见本报告“11.5.7.7 应收账款”。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§ 4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

本基金通过基础设施资产支持证券持有的基础设施资产包括位于广州市黄埔区科学城的创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区。创新基地投入运营时间为 2009 年，已运营 15 年，剩余年限 34 年；创新大厦园区投入运营时间为 2008 年，已运营 16 年，剩余年限 23 年；创意大厦园区投入运营时间为 2008 年，已运营 16 年，剩余年限 23 年。

报告期内，基础设施项目整体及重要资产项目整体运营情况良好，无安全生产事故，未发生重大租约变化，运营管理机构未发生变动。本基金运营管理机构、基金管理人、原始权益人保持紧密合作，通过优化招商策略、提供优质园区服务等各项举措，保障基础设施项目持续、稳定、健康发展。

4.1.2 报告期以及上年同期资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（2024 年 8 月 29 日 （基金合同生效日） -2024 年 12 月 31 日）/ 报告期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	可供出租面积	基础设施可供出租面积	m ²	275,130.01	-
2	实际出租面积	报告期末实际出租面积	m ²	215,085.64	-
3	出租率	实际出租面积/ 可供出租面积	%	78.18	-
4	平均合同单价	报告期末按照实际出租面积加权计算的合同签约价格	元/m ² /月	53.12	-
5	租约剩余期限	报告期末按照实际出租面积加权计算的合同剩余租期	年	1.94	-
6	租金收缴率	租金收缴率=1-截至 2 月 28 日报告期内尚未回收的租金收入/报告期内租赁合同中约定的应收租金收入	%	99.28	-

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：1 创新基地

序号	指标名称	指标含义说明及 计算公式	指标单位	本期（2024 年 8 月 29 日 （基金合同生效日） -2024 年 12 月 31 日）/ 报告期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	可供出租面积	基础设施可供出租面积	m ²	74,162.31	-
2	实际出租面积	报告期末实际出租面积	m ²	56,499.28	-
3	出租率	实际出租面积/ 可供出租面积	%	76.18	-
4	平均合同单价	报告期末按照实际出租面积加权计算的合同签约价格	元/m ² /月	49.74	-
5	租约剩余期	报告期末按照实	年	1.75	-

	限	际出租面积加权计算的合同剩余租期			
6	租金收缴率	租金收缴率=1-截至 2025 年 2 月 28 日报告期内尚未回收的租金收入/报告期内租赁合同中约定的应收租金收入	%	97.17	-

资产项目名称：2 创新大厦园区

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	可供出租面积	基础设施可供出租面积	m ²	101,225.70	-
2	实际出租面积	报告期末实际出租面积	m ²	74,734.36	-
3	出租率	实际出租面积/可供出租面积	%	73.83	-
4	平均合同单价	报告期末按照实际出租面积加权计算的合同签约价格	元/m ² /月	54.09	-
5	租约剩余期限	报告期末按照实际出租面积加权计算的合同剩余租期	年	2.20	-
6	租金收缴率	租金收缴率=1-截至 2025 年 2 月 28 日报告期内尚未回收的租金收入/报告期内租赁合同中约定的应收租金收入	%	100.00	-

资产项目名称：3 创意大厦园区

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	可供出租面积	基础设施可供出租面积	m ²	99,742.00	-
2	实际出租面	报告期末实际出	m ²	83,852.00	-

	积	租面积			
3	出租率	实际出租面积/ 可供出租面积	%	84.07	-
4	平均合同单价	报告期末按照实际出租面积加权计算的合同签约价格	元/m²/月	54.28	-
5	租约剩余期限	报告期末按照实际出租面积加权计算的合同剩余租期	年	1.84	-
6	租金收缴率	租金收缴率=1-截至 2025 年 2 月 28 日报告期内尚未回收的租金收入/报告期内租赁合同中约定的应收租金收入	%	99.84	-

4.1.4 其他运营情况说明

基础设施项目报告期末租户总数 243 个，行业分布如下：

行业	租赁面积（平方米）	占比
新一代信息技术	58,295.32	27.10%
生物医药	41,608.32	19.35%
专业技术服务	24,231.76	11.27%
科研机构	9,976.00	4.64%
高端装备制造	8,894.26	4.14%
公共事业单位	14,854.78	6.91%
公共行政服务	9,595.15	4.46%
园区配套	3,276.79	1.52%
新能源新材料	5,744.38	2.67%
其他	8,999.85	4.18%
商务服务	29,609.03	13.77%
合计	215,085.64	100.00%

报告期内前五名租户的租金收入及占全部租金收入的比例：

序号	租户名称	报告期内租金收入（元）	占比
1	租户1	1,335,757.55	3.33%
2	租户2	1,245,972.57	3.10%
3	租户3	1,049,960.06	2.61%
4	租户4	915,832.06	2.28%
5	租户5	789,538.72	1.97%

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

无。

4.2 资产项目所属行业情况

4.2.1 资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

1. 行业发展基本情况

产业园区作为区域经济发展的重要载体，以产业集聚、资源整合、技术创新为核心功能，已成为推动城市化、工业化与现代化的重要引擎。我国产业园区主要包括经济技术开发区、高新技术产业园区、自贸试验区、特色产业园区（如数字经济园、生物医药园）等类型，形成了“国家级-省级-市级”多层次体系。

近年来，产业园区发展呈现以下特点：

- （1）规模持续扩张：成为区域经济增长的主阵地。
- （2）产业升级加速：从传统制造业向战略性新兴产业（如新能源、人工智能、生物医药）和现代服务业（如金融、物流）延伸，形成“制造+服务”双轮驱动模式。
- （3）数字化与绿色化转型：智慧园区建设普及率持续提升，物联网、5G、大数据技术广泛应用；“双碳”目标下，越来越多的园区引入绿色建筑、循环经济模式。
- （4）产城融合深化：由单一生产功能向“生产+生活+生态”综合型社区转变，配套商业、教育、医疗设施，提升人才吸引力。

2. 发展阶段分析

（1）起步阶段（1980s-1990s）

以 1984 年首批 14 个国家级经开区设立为标志，依托政策优惠（如税收减免、土地低价）吸引外资和劳动密集型产业，形成“低成本驱动”模式。

（2）快速发展阶段（2000s-2010s）

加入 WTO 后，园区承接国际产业转移，电子信息、汽车制造等产业集群崛起，基础设施和产业链配套逐步完善。

问题显现：同质化竞争加剧、土地资源粗放利用，部分园区陷入“重招商轻服务”困境。

（3）转型升级阶段（2010s-2020s）

政策导向从“量”转向“质”，国家推动“腾笼换鸟”，淘汰落后产能，鼓励研发投入。

特色化、专业化园区涌现。

ESG 理念兴起，2021 年《绿色产业园区评价标准》发布，推动低碳化改造。

（4）创新驱动阶段（2020s 至今）

新经济赋能：数字经济、元宇宙、AI 等新业态催生“虚拟园区”“飞地经济”，打破地理边界。

平台化运营：头部园区构建“投资+孵化+生态”模式，链接全球创新资源。

政策红利释放：设立 21 个自贸试验区及海南自贸港，深化更大范围、更宽领域、更深层次对外开放，以开放促改革、促发展。

3. 未来趋势与挑战

机遇：新基建、专精特新企业培育、城市群协同带来新增长点。

挑战：土地集约化要求提升、产业招商竞争白热化、园区运营从“房东”向“股东”转型压力。

当前，产业园区正从“政策依赖型”向“创新生态型”跃迁，成为经济高质量发展的核心战场。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

根据戴德梁行调研结果，截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目所在区域广州科学城内产业园租金报价范围集中在 40-82 元/平方米/月（含增值税，不含管理费，下同），鉴于区位条件、交通便捷度、物业形态、硬件设施、新旧程度、物业管理水平等多种因素的差异，租金水平有所不同，具体如下：

1. 金地威新创智汇

项目总占地面积 4.88 万平方米，规划总建筑面积约 16.68 万平方米，项目以 5G 产业为核心，深度融合 AI（人工智能）、生物医药等 IAB 重点产业，提供孵化器-加速器-总部基地全产业链服务。项目租金报价约 40-50 元/平方米/月，一期出租率约 60%，二期出租率约 30%。

2. 益科智能创新园

项目总占地面积约 1.75 万平方米，总建筑面积约 3.3 万平方米，入园企业主要为智能硬件、互联网、物联网、AR/VR 等智能硬件关联产业。项目租金报价约 50-60 元/平方米/月，出租率约 80%-90%。

3. 云升科学园

项目总占地面积约 5 万平方米，总建筑面积约 29 万平方米，定位为第四代产业综合体，打造科学城科技创新产业发展平台、黄埔区产业转型升级示范基地。项目租金报价约 65-75 元/平方米/月（精装），出租率约 90%-95%。

4. 华南新材料创新园

项目总占地 160 亩，总建筑面积 22 万平方米，专注于新材料产业企业的孵化育成，是国内最大、最专业的新材料专业孵化园区之一。项目租金报价约 55-65 元/平方米/月，出租率约 90%-95%。

5. 广州润慧科技园

项目总占地面积约 4 万平方米，总建筑面积约 12 万平方米，定位智慧物联，聚焦“新一代信息技术”、“生物医药”两大战略新兴产业。项目租金报价约 75-78 元/平方米/月（精装），出租率约 85%-90%。

6. 广东软件科学园

项目总占地面积约 100 亩，总建筑面积约 14.8 万平方米，是广东省人民政府为整合软件产业资源、促进软件产业的专业化、规模化发展而投资建设的重大项目。项目租金报价约 40-50 元/平方米/月，出租率约 80%-85%。

7.大湾区科创走廊

项目总建筑面积约 51 万平方米，项目载体为办公、创新型公寓、酒店和商业配套综合体。项目已于 2024 年启动预招商，办公部分租金定价约 60 元/平方米/月（含管理费）。由于项目距离地铁站较远及层高较低，预计以公寓和商业配套作为主要亮点辅助办公招商。

8.星贸中心

项目总建筑面积约 7.4 万平方米，其中可售面积 3.7 万平方米，主要载体为办公、公寓、商业综合体。项目拟于 2025 年入市，目前已启动预招商，办公部分租金定价为 80-100 元/平方米/月。预计公寓部分将丰富科学城核心片区商业配套，增加该片区的招商吸引力。

9.领峯中心（曾用名：锦绣尚城）

项目总建筑面积 18.3 万平方米，其中独栋办公约 2.1 万平方米，高层办公约 8.8 万平方米，商业配套约 1.5 万平方米。项目拟于 2025 年入市，目前已启动预招商，办公部分租金定价为 60 元/平方米/月起。项目商业配套预计可为科学城核心片区招商带来正面带动作用。

注：数据来源：戴德梁行调研

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

2024 年 4 月 20 日，广州开发区管理委员会、广州市黄埔区人民政府发布《关于修订<广州开发区（黄埔区）促进经济高质量发展政策措施>的通知》，政策措施强调创新驱动发展，坚持制造业立区，做优存量与扩大增量并举，以实现产业基础高级化、产业链现代化水平的全面提升。

政策措施明确了总体要求，包括强化战略引领、聚力重点领域和明确政策导向。政策措施聚焦“三城一岛”战略要求，即广州知识城、广州科学城、广州海丝城和广州国际生物岛，旨在推动先进制造业和现代服务业的深度融合，打造具有竞争力和影响力的现代产业集群。

核心政策措施部分涵盖了六大行动，包括招强引优、制造业能级提升、科技创新赋能、总部经济提速、现代服务业集聚和营商环境迭代。这些行动涉及项目落户奖、重大项目引荐奖、产业链招商奖、引进外资奖等多个方面，旨在通过财政扶持、税收优惠、人才激励等措施，吸引和鼓励企业在黄埔区投资兴业。

在招强引优行动中，政策措施对新引进的优质项目提供最高 1000 万元的落户奖，对产业带动性强、行业影响力高的重点项目采取“一企一策”“一事一议”方式给予支持。同时，对新引进的外资企业，按照其新增实际利用外资金额不超过 1.5%的比例予以扶持，单个企业最高扶持 1 亿元。

制造业能级提升行动中，鼓励企业“拿地即动工”和“竣工即投产”，对符合条件的企业给予一次性扶持。此外，对当年产值增长的工业企业，根据增长幅度给予不同比例的扶持，单个企业每年最高扶持可达 5,000 万元。

科技创新赋能行动中，政策措施对新落户的高新技术企业给予一次性扶持，对研发费用增长的企业按比例给予研发资助，对获得国家和省、市科技项目的企业给予资金配套。

总部经济提速行动对符合条件的总部企业给予发展壮大奖、企业人才奖和发展能级奖，同时提供办公用房补贴。

现代服务业集聚行动对符合条件的服务业企业给予发展壮大奖和企业人才奖，同时对品牌建设、供应链产业园运营和优质项目入驻提供补贴。

营商环境迭代行动旨在优化营商环境，迭代升级改革，建设政企沟通服务中心，推动并联审批、信任审批、信任筹建，鼓励企业扎根开发区。

此政策措施体现了广州市黄埔区在推动经济高质量发展方面的坚定决心和明确方向。通过一系列具体而有力的政策，黄埔区将进一步激发市场活力，促进产业升级，吸引更多优质企业和人才，为区域经济的持续健康发展注入新的动力。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

1. 经济发展与产业布局

广州开发区地处珠江三角洲核心区域，是我国改革开放的重要窗口和前沿阵地。目前，区内已形成了五大千亿级产业集群（汽车制造、新型显示、绿色能源、新材料、美妆大健康）和三大百亿级产业集群（生物技术、高端装备、集成电路）。其中，生物医药产业构建了“研发在生物岛、中试在科学城、制造在知识城”的全产业链生态布局，吸引了百济神州、恒瑞等领军企业。此外，广州开发区还积极培育人工智能、新型储能、航空航天等新兴产业，构建了以实体经济为主支撑的现代化产业体系。

2. 科技创新与平台建设

广州开发区始终坚持创新驱动发展战略，打造了“2+3+N”战略科技创新平台集群，集聚各类科研机构超 1,000 家，拥有全省三分之二的省高水平创新研究院和全市一半的省级新型研发机构。区内已集聚科技企业 4 万多家，国家高新技术企业超 2,800 家，国家级专精特新“小巨人”企业 118 家，全区研发投入强度达 6.65%，科技创新能力稳居全国开发区第一。

3. 高水平对外开放

广州开发区作为高水平对外开放的排头兵，2023 年实现进出口总额 10.2 万亿元，占全国进出口总额的 25%，实际使用外资金额达 392 亿美元。区内经贸联系遍布 100 多个国家和地区，成为跨国

公司在中国投资最密集的区域之一。近年来，广州开发区通过搭建中欧合作平台、推进中沙吉赞产业集聚区建设等方式，不断拓展国际合作空间。2024 年，广州开发区新设外资企业 240 家，实际利用外资 16.57 亿美元，合同利用外资同比增长 80.68%。

4.绿色可持续发展

广州开发区积极践行绿色发展理念，2023 年再次荣获“绿色低碳示范园区”称号。区内通过构建绿色产业生态、优化能源供应体系等措施，推动绿色低碳发展。例如，区内已聚集新型储能产业链上下游企业 52 家，形成了较完备的氢能全产业链。此外，广州开发区还出台了“低碳 16 条”“新型储能 10 条”等产业政策，全方位支持绿色低碳产业发展。

5.基础设施建设与产城融合

广州开发区在基础设施建设方面也取得了显著进展。永九快速路、宁埔大道等交通“大动脉”正式贯通，进一步织密了区域交通网络。同时，区内还积极推动社会民生项目建设，如三甲综合医院落成，为居民提供了更好的生活服务。

4.3 重要资产项目运营相关财务信息

4.3.1 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

序号	构成	报告期末 2024 年 12 月 31 日金额(元)	同比 (%)
主要资产科目			
1	投资性房地产	580,000,000.00	-
主要负债科目			
1	长期应付款	360,994,155.31	-

资产项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司

序号	构成	报告期末 2024 年 12 月 31 日金额(元)	同比 (%)
主要资产科目			
1	投资性房地产	699,000,000.00	-
主要负债科目			
1	长期应付款	484,316,327.68	-

资产项目公司名称：3 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司

序号	构成	报告期末 2024 年 12 月 31 日金额(元)	同比 (%)
主要资产科目			
1	投资性房地产	713,000,000.00	-
主要负债科目			
1	长期应付款	493,266,849.34	-

4.3.2 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.2.1资产项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 8 月 29 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总收入比例 (%)	
1	租金收入	9,017,010.56	98.77	-
2	停车位收入	212,788.24	2.33	-
3	其他收入	-100,744.83	-1.10	-
4	合计	9,129,053.97	100.00	-

注：1.上表中列示的本报告期项目公司运营财务数据期间为 2024 年 9 月 5 日（股权交割日）至 2024 年 12 月 31 日，下同。

2.其他收入为负数，主要原因系增值服务合同变动回冲前期已确认收入。

4.3.2.2 资产项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 8 月 29 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总收入比例 (%)	
1	租金收入	13,842,503.92	98.61	-
2	其他收入	195,004.28	1.39	-
3	合计	14,037,508.20	100.00	-

4.3.2.3 资产项目公司名称：3 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 8 月 29 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总收入比例 (%)	
1	租金收入	17,297,119.51	99.51	-
2	其他收入	85,653.86	0.49	-
3	合计	17,382,773.37	100.00	-

4.3.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.3.1 资产项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 8 月 29 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总成本比例 (%)	
1	租赁成本	431,230.46	20.11	-
2	税金及附加	1,551,677.62	72.35	-

3	其他成本/费用	161,639.73	7.54	-
4	合计	2,144,547.81	100.00	-

4.3.3.2资产项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 8 月 29 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总成本比例 (%)	
1	租赁成本	1,139,330.33	31.38	-
2	税金及附加	2,379,304.01	65.54	-
3	其他成本/费用	111,917.17	3.08	-
4	合计	3,630,551.51	100.00	-

4.3.3.3资产项目公司名称：3 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 8 月 29 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总成本比例 (%)	
1	租赁成本	861,600.43	24.52	-
2	税金及附加	2,497,815.99	71.09	-
3	其他成本/费用	153,955.77	4.38	-
4	合计	3,513,372.19	100.00	-

4.3.4 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.4.1资产项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利润率	毛利润额/营业收入 ×100%	%	97.47
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息支出+折旧摊销)/营业收入 ×100%	%	81.57

注：息税折旧摊销前利润率计算过程已剔除项目公司投资性房地产按公允价值法计量导致的公允价值变动损益，下同。

4.3.4.2资产项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
----	------	-------------	------	---

				指标数值
1	毛利润率	毛利润额/营业收入 ×100%	%	91.89
2	息税折旧摊销 前利润率	(利润总额+利息支 出+折旧摊销)/营业 收入×100%	%	77.94

4.3.4.3资产项目公司名称：3 广州三创叁号产业园区运营管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计 算公式	指标单位	本期 2024 年 8 月 29 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利润率	毛利润额/营业收入 ×100%	%	95.04
2	息税折旧摊销 前利润率	(利润总额+利息支 出+折旧摊销)/营业 收入×100%	%	81.56

4.4 资产项目公司经营现金流

4.4.1经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1.收入归集和支出管理

基础设施项目公司资产类型为产业园区，项目公司设置的账户包括基本户、监管账户。基本户主要用于接收监管账户划付的项目公司预算内及预算外支出（包括运营支出、资本性支出、保证金或押金、代收代付款及其他全部对外支出款项，但不包括项目公司对外支付的股东借款本金及利息、股东分红、合格投资、支付给运营管理机构的运营管理费及基金管理人认为有必要支付的其他款项）。监管账户主要用于接收项目公司所有收入和现金流入（包括但不限于运营收入、股东增资及借款、贷款、合格投资收益），并且向计划管理人（代表专项计划）偿还标的债权本息、向股东分配股息、红利（如有）等股权投资收益、进行合格投资、向运营管理机构支付运营管理费、根据监管协议约定的划款指令向基本户划付资金，以及支付基金管理人认为必要的其他款项。

2.现金归集和使用情况

股权交割日（2024 年 9 月 5 日）项目公司货币资金余额为 120,454,870.44 元。报告期内，累计资金流入 51,838,880.08 元，其中租金收入 46,337,960.66 元，其他与经营相关的资金流入 5,500,919.42 元；累计资金流出 141,360,113.31 元，其中支付税金 17,614,715.06 元，购买货币基金流出 80,000,000.00 元，其他与经营相关的支出 43,745,398.25 元。截至 2024 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 30,933,637.21 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

报告期内，基础设施项目公司存在 1 家现金流占比超过 10%的租户：广东省知识产权保护中心。报告期内，基础设施项目公司收到该租户租金 8,089,009.20 元，占基础设施项目公司现金流入的

16.63%。该租户现金流占比超过 10%，主要是因为基础设施项目公司在报告期内收回了其 2023 年、2024 年的租金收入，并预收了 2025 年上半年租金，其中归属于 2023 年的租金收入为 3,203,568.00 元、归属于 2024 年的租金收入为 3,203,568.00 元、预收 2025 年的租金为 1,681,873.20 元。剔除 2023 年租金收入和 2025 年上半年预收租金的影响，该租户在报告期内的现金流占比为 7.32%。

该租户的合同单价在创新大厦园区新签和续签合同单价区间内，定价公允。另外，该租户主要承担专利预审、维权援助、信息提供等知识产权保护和服务职能，具有较强的持续经营能力，经营状况稳定。

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

无。

4.5 资产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 对资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 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

本报告期内，除基金成立时初次购入的创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区外，无购入或出售其他基础设施项目的情况。

4.6.2 购入或出售资产项目情况及对基金运作、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 资产项目相关保险的情况

基础设施项目于 2024 年 6 月 8 日向中国平安财产保险股份有限公司东莞分公司投保财产一切险（含建筑物结构、机械设备及地震扩展条款的附加险），其中创新基地保额为 583,000,000.00 元，创新大厦园区保额为 716,000,000.00 元，创意大厦园区保额为 718,000,000.00 元。本报告期内基础设施外墙玻璃自爆理赔有 8 起，共计理赔 29,805.60 元。基础设施项目向中国人民财产保险股份有限公司广州市分公司购买公众责任险，保险期限为 2024 年 5 月 22 日 00 时至 2025 年 5 月 21 日 24 时，累

计赔偿限额为 60,000,000.00 元。报告期内发生公众责任险理赔案件 2 起，其中 1 起已完成理赔 11,896.44 元，另 1 起定损中。

4.9 资产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内资产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内，基础设施项目新签约租赁面积未能抵消退租面积，从而导致出租率阶段性下滑。租户退园的原因主要为自建或者自购办公场地而搬离、经营出现困难以及正常流动。

在当前经济环境下，产业园区市场经营面临一定的压力。针对基础设施项目出租率下滑的问题，基金管理人和运营管理机构、原始权益人均高度重视。根据当前的经济环境、市场情况、周边园区竞争态势、租户的实际诉求，运营管理机构着重加强维护了现有租户的稳定性。一方面，运营管理机构对提出离园申请的租户进行了上门拜访，深入了解租户离园原因，并且通过针对性的商务策略，合理安排租赁期限及提供物业费或者停车优惠等挽留租户，成功留园 4,489.00 平方米；另一方面，针对提前离园的租户，运营管理机构通过收取违约金，减少了约 43 万元的损失。此外，运营管理机构进一步拓展了招商渠道，丰富了线上线下的招商方式，同时重点聚焦于意向大租户，为 2025 年新增需求做好储备。与此同时，原始权益人积极整合内部资源，助力提升基础设施项目运营稳定性。截至报告期末，基础设施项目出租率为 78.18%，较 2024 年 11 月有所回升。

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

本报告期内，基础设施项目营业收入预算金额为 42,417,622.07 元，实际营业收入 40,549,335.54 元，为预算值的 95.60%。营业成本及费用预算金额为 3,033,125.15 元，实际营业成本及费用 2,629,254.25 元，为预算值的 87.67%。

在当前经济环境下，产业园区市场经营面临一定的压力。基础设施项目未来的主要经营方针以维持稳健经营为主。基金管理人拟通过持续加强与原始权益人和外部运营管理机构的合作，一起夯实园区存量租户的稳定性，积极开拓新的招商渠道，进一步挖掘广州开发区及广州其他区域的潜在意向客户，改善园区办公环境和配套措施，提升园区吸引力及人气，进一步提升基础设施项目的经营表现。

2025 年，基金管理人与运营管理机构将保持紧密合作，优化联动工作机制，持续维护存量大租户的稳定性，积极开展招商工作，全力推动意向客户转签约，继续紧抓租金收缴，以保障本基金持续、稳定及健康发展。基金管理人与运营管理机构拟采取的措施包括但不限于：

（1）提前与租户进行续签谈判，加速确认商务条款，争取提前锁定续签租约。

（2）基于面积、位置、现状等条件，对不同的租赁单元采取差异化定价，吸引不同需求的潜在租户。

(3) 与原始权益人积极联动，综合各方资源，重点聚焦意向大租户的谈判和转化，加快园区空置面积去化。

(4) 进一步拓展招商渠道和方式，除行业协会、市场中介、政府招商平台、产业平台等合作渠道外，持续推进线上投放引流及线下地推拓客方式。其中，线上通过定点抖音平台、公众号、小程序投放及电话开发挖掘客户需求，线下按地域、行业、渠道等分配地推拓客任务，以进一步打开潜在客户接触面。

(5) 明确园区定位，吸引目标企业。例如以“文化+科技”为核心，吸引相关领域的企业入驻。同时进一步细分市场，根据园区的地理位置、资源优势和政策支持，选择适合的产业方向，如科技服务、文化创意、现代服务业等。

(6) 建立生态圈，促进企业合作。通过引入上下游企业、金融机构、科研机构等，形成产业生态圈，促进企业间的合作与资源共享。另外，设立创业基金或与金融机构合作，可为资金短缺的企业提供融资支持。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

本基础设施项目位于广州经济技术开发区（以下简称“广州开发区”），广州开发区作为我国首批国家级经济技术开发区之一，近年来在经济发展、科技创新、对外开放、绿色可持续发展等方面取得了显著成就。在 2024 年商务部公布的国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价中，广州开发区综合排名位列全国第二，并已连续 8 年稳居此位。这一成就不仅彰显了广州开发区在推动高质量发展中的引领作用，也体现了其在高水平对外开放和创新驱动发展中的卓越表现。

基础设施项目本身具有良好的存量租户基数，且存量租户相对分散。同时，与周边竞品相比，基础设施项目仍具有一定的性价比。上述条件为基础设施项目未来的稳定运营奠定了良好的基础。此外，随着宏观经济恢复预期的逐步增强，产业园区的租赁需求将得到进一步提升，从而加强基础设施项目所在区域产业园区租赁面积去化，基础设施项目将迎来更好的成长空间。

未来三年，基础设施项目所面临的可能的经营风险因素主要来源于市场环境变化所带来的风险。我国产业园发展现正处于前期刺激政策消化期，在市场产业园存量资源较大的形势下，市场整体趋于调整阶段。各地各园区招商竞争愈演愈烈，低效传统的招商模式已无法满足竞争需求；依靠成本领先战略的空间逐步缩小，仅依靠价格能够吸引的优质企业正逐步减少。在众多的产业园中，政策、服务、产业配套合适度将是未来招商竞争的发力点，基础设施项目存在与周边同类型产业园的行业竞争风险。

4.10 重要资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

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占基础设施资产支持证券 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	483,672.94	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	483,672.94	100.00

5.2 投资组合报告附注

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现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、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，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净值计算的复核责任。

本基金管理人设有估值委员会，估值委员会负责组织制定和适时修订基金估值政策和程序，指导和监督整个估值流程。估值委员会成员具有多年的证券、基金从业经验，熟悉相关法律法规，具备投资、研究、风险管理、法律合规或基金估值运作等方面的专业胜任能力。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，但不参与估值原则和方法的最终决策和日常估值的执行。

本报告期内，参与估值流程各方之间不存在直接的重大利益冲突。

本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司及中证指数有限公司签署服务协议，由中债金融估值中心有限公司按约定提供银行间同业市场的估值数据，由中证指数有限公司按约定提供交易所交易的债券品种的估值数据和流通受限股票的折扣率数据。

§ 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

本基金募集资金总额为 205,840.00 万元，原始权益人净回收资金金额为 114,213.12 万元，净回收资金拟用于项目出资及补充原始权益人流动资金。

考虑到原募投项目由于投资节奏调整，短期内资金整体使用需求有限，原始权益人在履行规定的程序后调整了净回收资金使用计划，以提高回收资金使用效率。原始权益人已向国家发展和改革委员会等监督管理机构就回收资金用途调整履行了报备程序，说明了拟变更回收资金使用的情况。具体回收资金使用方案调整如下：

项目名称	调整前金额（万元）	调整后金额（万元）
广开云领科技城项目	0	42,500
广州创新型研究型国际医院暨医疗产业转化平台项目	0	11,500
中新知识城国际创新驱动中心	80,000	39,413.12
粤港澳大湾区生物安全创新港项目	30,000	3,800
补充流动资金	4,213.12	17,000
合计	114,213.12	114,213.12

上述事项已按照《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）规定的回收资金使用直报制度，通过基础设施 REITs 回收资金使用填报系统报送至国家发展和改革委员会等监督管理机构。

关于上述回收资金用途变更事项，详见基金管理人于 2024 年 12 月 13 日披露的《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金投向的公告》。

报告期内原始权益人已使用净回收资金约 23,805.05 万元，使用率约为 20.84%，其中：约 8,439.05 万元用于中新知识城国际创新驱动中心项目、约 15,366.00 万元用于补充流动资金，剩余净回收资金约 90,408.07 万元将按照上表中调整后的金额及项目使用。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	904,080,700.00
报告期末净回收资金使用率	20.84%

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

详见本报告 6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明中的回收资金使用方案的调整情况。

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

无。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

经中国证监会证监基金字[2001]4 号文批准，本基金管理人成立于 2001 年 4 月 17 日，注册资本 13,244.2 万元人民币。本基金管理人拥有包括公募、社保、基本养老保险、年金、特定客户资产管理、QDII、投资顾问等在内的多类业务资格，在主动权益、指数投资、债券、多资产、另类资产等投资领域全面布局，为境内外客户提供资产管理解决方案。

公司内部设立独立的 REITs 投资部负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等，部门内配备了不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验。

截至报告期末，本基金管理人共管理 2 只基础设施基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
李国正	本基金的基金经理	2024-08-29	-	7 年	自 2015 年起开始从事基础设施项目运营和投资管理工作，曾参与深圳中集低轨卫星物联网产业园项目、东莞中集智谷产业园项目、上海中集中央公园项目、扬州中集文昌商业中心项目等，涵盖产业园区、保障性租赁住房、消费基础设施等基础设施类型。	硕士研究生，具有基金从业资格。曾任广州越秀商业地产经营管理有限公司运营管理岗，广州仲量联行物业服务有限公司资本市场部副经理，深圳市中集产城发展集团有限公司资产管理高级经理。
罗宇健	本基金的基金经理	2024-08-29	-	8 年	自 2016 年起开始从事基础设施项目投资及运营管理工作，曾负责投资可行性分析研究、尽职调查、市场调研，提供运营建议，全流程参与多个基础设施项目的投融管退，标的资产涵盖保障性租赁住房、产业园区、停车场、仓储物流、消费基础设施等基础设施类型。	硕士研究生，具有基金从业资格。曾任广州越秀资产管理有限公司资本运作岗，易方达资产管理有限公司基础设施投资部研究员、REITs 工作组负责人。

祖大为	本基金的基金经理	2024-08-29	-	10 年	自 2014 年起开始从事基础设施项目运营和投资管理工作，曾参与广州永和经济开发区物流园区项目、广州黄埔区物流园区项目、佛山/长沙等地自营型物流园区和服务型物流园区项目等，涵盖仓储物流、产业园区等基础设施类型。	硕士研究生，具有基金从业资格。曾任中国外运物流发展有限公司广州分公司总经理助理，广州宝湾物流有限公司商务投资总监，易方达资产管理有限公司基础设施投资部运营经理、REITs 运营负责人。
-----	----------	------------	---	------	---	--

注：1.对基金的首任基金经理，其“任职日期”为基金合同生效日，“离任日期”为根据公司决定确定的解聘日期；对此后的非首任基金经理/基金经理助理，“任职日期”和“离任日期”分别指根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。

2.基础设施项目运营或投资管理年限为基金经理参与基础设施项目运营或投资年限加总。

7.2 管理人在报告期内对基础设施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基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《证券投资基金法》等有关法律法规及基金合同、基金招募说明书等有关基金法律文件的规定，以取信于市场、取信于社会投资公众为宗旨，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在控制风险的前提下，为基金份额持有人谋求最大利益。在本报告期内，基金运作合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

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

1.公平交易制度和控制方法

公司根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》《基金经理兼任私募资产管理计划投资经理工作指引(试行)》等法规和自律规则制定了《公平交易管理办法》等制度，明确公平交易的适用范围、原则和内容、管控措施、公平交易执行程序 and 分配原则、反向交易控制、公平交易效果评估及报告等。

公平交易制度所规范的范围涵盖旗下各类资产组合，围绕境内上市股票、债券的一级市场申购、二级市场交易（含银行间市场）、境外投资、衍生品等投资管理活动，贯穿投资授权、研究分析、投资决策、交易执行、业绩评估等各个环节。

公平交易的管控措施和执行程序主要包括：通过建立规范的投资决策机制、共享研究资源和投资品种备选库为投资人员提供公平的投资机会；投资人员应公平对待其管理的不同投资组合，原则上应当做到“同时同价”，合理控制其所管理不同组合对同一证券的同向交易价差；建立并实行集中交易制度，交易系统具备公平交易功能，对于满足公平交易执行条件的同向指令，系统将自动启用公平交易功能，按照交易公平的原则合理分配各投资指令的执行；严格控制不同投资组合之间的同

日反向交易；根据交易所场内竞价交易和非公开竞价交易的不同特点分别设定合理的交易执行程序 and 分配机制，通过系统与人工控制相结合的方式，力求确保所有投资组合在交易机会上得到公平、合理对待；建立事中和事后的同向交易、反向交易、异常交易监控分析机制，对发现的异常问题进行提示，并要求投资组合经理解释说明。

公司严格按照法律法规的要求禁止旗下管理的不同投资组合之间各种可能导致不公平交易和利益输送的反向交易行为。对于旗下投资组合之间（纯被动指数组合和量化投资组合除外）确因投资策略或流动性管理等需要而进行的反向交易，投资人员须提供充分的投资决策依据，并经审核确认方可执行。

公司通过定期或不定期的公平交易效果评估报告机制，使投资和交易人员能及时了解各组合的公平交易执行状况，持续督促公平交易制度的落实执行，并不断在实践中检验和完善公平交易制度。

2. 公平交易制度的执行情况

本报告期内，上述公平交易制度和控制方法总体执行情况良好，未发现旗下投资组合之间存在不公平交易现象。

3. 异常交易行为的专项说明

本报告期内，未发现本基金有可能导致不公平交易和利益输送的异常交易。

本报告期内，本公司旗下所有投资组合参与的交易所公开竞价交易中，同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5% 的交易共有 82 次，其中 73 次为旗下指数及量化组合因投资策略需要和其他组合发生反向交易，9 次为不同基金经理管理的基金因投资策略不同而发生的反向交易，有关基金经理按规定履行了审批程序。

7.2.3 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

截至本报告期末，本基金通过持有资产支持专项计划全部份额，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权。报告期内，本基金运营正常，基金管理人秉承投资者优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。

报告期内基金投资的基础设施项目运营情况详见报告“4.1 报告期内资产项目的运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

截至报告期末本基金成立未满 6 个月，本报告期末进行收益分配。

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

本基金管理人针对关联交易、公平交易、投资异常交易等事项制定内部管控制度，有效防范利益冲突和关联交易风险，保障基金份额持有人的利益以及公平对待不同基金。

基金管理人还就公募 REITs 业务开展的全流程，包括项目拓展及立项、基金注册发行、运营管

理、信息披露、内部控制与风险管理等事项，制订专项制度和流程，规范基金的运作管理，更有针对性地防范公募 REITs 业务潜在的利益冲突和关联交易风险。

基金管理人内部建立了关联交易的日常检查和审批评估机制，对于确有必要开展的关联交易，遵循基金份额持有人利益优先原则，符合基金的投资目标和投资策略，按照公允合理价格执行，严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序，履行相应的信息披露义务。基金管理人董事会每半年对关联交易事项进行审查。

7.2.6 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

本报告期，基金管理人根据法律法规、监管要求的变化和业务发展的需要，继续围绕严守合规底线、履行合规义务、防控重大风险等完善公司内控，持续审视健全制度流程，强化对法规和制度执行情况的监督检查，有效保障了旗下基金及公司各项业务合法合规、稳健有序运作开展。

本报告期，基金管理人主要监察稽核工作情况如下：

（1）持续践行“合规、诚信、专业、稳健”的行业文化理念，坚持投资者利益至上，持续贯彻落实廉洁从业、执业操守和道德规范等规定。通过开展员工职业道德教育、合规谈话、合规培训和考试等多种形式引导员工珍惜职业声誉、依法履职、恪守职业道德，努力营造风清气正的公司及行业生态。

（2）通过实现风控系统全面升级，进一步提升投资合规的控制效能。合规及投研交等业务部门协同完善内部制度和流程，贯彻理性投资、价值投资、长期投资的理念，提升公司投资、研究、交易制度建设和内部管理规范。持续加强关联交易、公平交易、异常交易和内幕交易等监测管控机制，巩固控制基础，保护投资者利益。

（3）持续督促优化各类法律文件审核流程，提升基金产品材料质效；坚持以实质风险可测可控、投资者有效保护为前提，审慎评估论证各类新产品与新业务方案，保障公司各项业务稳妥有序开展，切实保护投资者合法权益。

（4）贯彻落实基金销售相关法规政策要求，提升对基金宣传推介材料的合规审核质效，强化对社交平台、自媒体账号、社群运营、公开言论等重点领域的管理，避免误导。坚持以投资者利益为核心，持续强化投资者适当性管理，优化公募基金产品风险评价方法，提升产品评级的合理性和科学性。持续结合业务实践，完善客户投诉处理制度及多元纠纷化解机制，妥善处理客户投诉纠纷，切实加大投资者教育和保护力度。

（5）持续落实法律法规、自律规则、基金合同中信息披露相关规定，优化完善相关制度流程，明晰各部门和信披岗位的职责分工，强化培训与交流；加强公司级信息披露平台建设，积极探索智能审核系统，不断提高信息披露监测触发、制作、审核、报送的自动化、智能化水平和合规风险控

制能力，防范信息披露合规风险和操作风险，做好公司及旗下各基金信息披露工作，确保信息披露真实、准确、完整、及时、简明和易得。

（6）全面贯彻落实反洗钱“风险为本”的工作方法，持续修订完善反洗钱内控制度，建立健全客户尽职调查工作机制，加强洗钱风险识别管控，深入开展系统建设与数据治理，稳步提升反洗钱履职能力和工作水平。

（7）以法律法规、基金合同及公司规章制度为依据，有计划、有重点地对投研交易、基金销售、运营、人员规范、反洗钱、境内外子公司等工作领域开展内审检查，同时聘请并配合外部审计机构开展 ISAE3402 内控鉴证、信息技术管理审计、GIPS（全球投资业绩标准）鉴证项目，全方位审视公司内控机制和执行情况，督促改进内外部检查发现问题，进一步提升公司合规管理及内控水平。

本基金管理人将一如既往地本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，努力防范和控制重大风险，充分保障基金份额持有人的合法权益。

7.3 管理人在报告期内对基础设施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，本基金运营正常，基金管理人秉承投资者利益优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。基金管理人依据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》等法规要求，基金管理人与运营管理机构签署的《运营管理协议》约定，以及基金管理人内部制度要求，勤勉尽责，切实履行对基础设施基金的运营管理职责。基金管理人在本报告期内主动采取的运营管理措施如下：

（1）于 2024 年 9 月 5 日完成项目公司股权交割，间接通过资产支持证券获得项目公司 100% 股权，在此之前完成了项目公司印章证照、银行账户管理权限、账册合同等资料的交割；

（2）委派财务人员负责基础设施项目公司财务管理工作，建立了账户和现金流管理机制，严格管控基础设施项目账户及资金；

（3）全面管理 SPV 和项目公司的证照印章使用情况，并参与以 SPV 和项目公司为主体的各类事项管理和审批；

（4）在项目现场设置档案室，定期整理归集基础设施项目档案资料；

（5）按照指引要求聘请存续期评估机构、审计机构开展基础设施项目的评估和审计工作；

（6）依法及时对基础设施项目的运营情况进行披露，确保所披露信息真实、准确、完整；

（7）建立《内部控制与风险管理规定》，严格防范运营管理机构履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；报告期内，未发生上述风险事件；

（8）建立灵活便利、及时高效的沟通机制，与运营管理机构保持紧密的联系，以及及时知晓基础设施项目运营工作情况；

（9）依照法规、公司制度和业务指引开展关联交易审查，报告期内未发生重大关联交易事项；

（10）按照法规及运营管理协议的要求，完成对运营管理机构在报告期内的园区服务考核。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

无。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

报告期内，基金管理人根据《运营管理协议》要求，完成了对运营管理机构 2024 年四季度园区服务水平的考核。经现场走访检查及资料核查，运营管理机构 2024 年四季度三个园区园区服务水平得分均超过 90 分。

根据招募说明书第二十三部分“基金费用与税收”及运营管理协议第八条“管理服务费用”，本报告期内无绩效运营管理费，无绩效运营管理费考核。

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，基金管理人对运营管理机构需承担的运营管理职责监督情况如下：

（1）监督运营管理机构制定基础设施项目的首年年度商业计划和年度运营预算，并完成复核及审批；

（2）审批运营管理机构所制定的续签、新签商务策略和定价水平；

（3）日常监督运营管理机构的基础设施项目运营服务，包括但不限于保险、协议签署、维修改造、安保、消防、通讯及紧急事故管理等工作，并参与基础设施项目安全检查；

（4）与运营管理机构召开例行会议，了解现场招商、工程、园区服务等工作情况及进展。

经监督，运营管理机构以上各项工作均平稳有序开展，运营安全稳健，未发生影响基础设施基金持有人利益的重大事件。

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

2024 年，基金管理人开始管理基础设施基金，公司 REITs 信息披露事务负责人负责组织和协调基础设施基金的信息披露事务，督促和指导监察合规管理部门、各业务部门深入落实法律法规、沪深交易所自律规则、基金法律文件中信息披露相关规定，持续建立健全 REITs 相关信息披露业务制度和流程指引，组织相关部门开展 REITs 信息披露专项交流会，从总体上建立了较为完备的基础设施基金信息披露内控体系。信息披露事务负责人还积极支持开展投资者关系管理活动，增进投资者对基础设施基金及项目的了解。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内公司 REITs 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

基金管理人根据法律法规和监管规定制定了《公开募集证券投资基金信息披露管理制度》《基础设施证券投资基金信息披露管理规定》等信息披露管理制度，覆盖信息披露事项的监测触发、文件制作、审批、对外披露等环节。通常情况下信息披露事项由各部门按照内部分工负责监测触发、制作文件并发起审批流程，经过基金经理、事项涉及的其他相关部门会签，监察合规管理部门合规性审核并经相关分管领导审批。信息披露文件审批流程完成后，牵头制作部门应负责及时跟进信息披露文件在各规定媒介的推送和披露工作。基金管理人严格控制内幕信息的传播及知情人员的范围，并指定专人负责内幕信息知情人登记工作。针对信息披露文件及制作信息披露文件过程中使用的数据与信息底稿等信息披露档案由各部门按照信息披露职责分工负责归集、整理。报告期内，基金管理人有效落实了基础设施基金信息披露管理制度的各项规定，能够确保基础设施基金相关信息披露的及时性和公平性，以及信息披露内容的真实、准确、完整，保护了投资者的合法权益。

§ 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

根据《运营管理协议》的约定，报告期内，运营管理机构对《运营管理协议》的落实情况如下：

1.制订了 2024 年度商业计划及运营预算，并在经基金管理人审批后落实执行；制订了 2025 年度商业计划及运营预算；

2.对基础设施项目进行招商管理，包括进行市场调研、拟定基础设施项目的经营价格方案、负责基础设施项目的营销推广、与存量租户及潜在租户进行商务谈判、协助基础设施项目公司签订租赁合同、处理租金收缴工作等；

3.代表项目公司在股权交割时办理工商变更登记及获取新的营业执照，办理租户的租赁备案登记，投保基础设施项目的财产一切险和公众责任险等；

4.为基础设施项目提供园区管理服务，包括安全管理、园区运营管理服务、绿化保洁、消防安保、资产盘点及维修维护保养、客户入园服务、客户在园服务、客户退园手续、装修管理等。

5.派驻了专业的财税服务团队，在基金管理人及项目公司授权范围内协助处理财务税务工作及财务税务档案，协助进行日常运营资金划转等；

6.协助基金管理人完成基础设施项目印章证照、账户管理权限等资料的交割；协助基金管理人

建立、保存、管理相关档案与资料等；

7.配合基金管理人基础设施项目和管理工作的检查。

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，本基金聘任广州凯云发展股份有限公司作为运营管理机构，为基础设施项目公司及基础设施项目提供相关运营管理服务。运营管理机构在履职期间，遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规的要求和《运营管理协议》的约定，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在损害基金持有人利益的行为。

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

报告期内，根据运营管理的相关职责要求，运营管理机构采取了一系列运营管理措施以保障项目公司合法稳健经营及促进基础设施项目平稳有序运营，具体措施及实施效果如下：

在安全管理方面，运营管理机构建立了三级安全巡查机制并进一步强化安全管理体系；持续开展园区安全风险全面评估，做到心中有数，管控有方；定期开展安全隐患排查，建立“一园一档”，实施动态安全管理；通过专业机构对园区建筑消防设施实施年度检测，定时检查消防系统、替换更新灭火器等；定期排查在园租户内部消防安全隐患，有效保障建筑消防设施的正常运行，保障建筑消防安全；新增接入城市消防远程监控系统，通过物联网技术实现对消防监控室的远程监控，提升了园区的火灾防控能力。

在招商管理方面，运营管理机构不断完善及优化招商团队的人员构成，并且通过组织内外部培训以提升团队成员的专业技能和业务知识；鼓励团队成员参加行业交流和项目调研学习，拓展视野和知识面；充分调动自身资源，积极拓展行业协会、市场中介、政府招商平台、产业平台、线上平台等招商渠道，采用线上和线下结合推进的形式，持续储备潜在意向租户；提前与存量租户开展续签谈判，加速确认商务条款及锁定续签租约；结合园区餐厅、报告厅、停车位及物业服务等配套资源，形成招商组合拳，提升园区吸引力；通过公众号宣传园区特色等。

在园区服务方面，运营管理机构采取了节能减排措施以实现园区管理的降本增效，包括将园区老旧水电表更换为智能水电表，实现水电数据的实时采集和分析以精准掌握用电情况，优化用电结构；对园区内的照明、空调、电梯等设备进行精细化控制，根据实际需求调整设备运行时间，减少能源浪费；对公共区域照明灯具实施节能改造，减少照明能耗等。运营管理机构亦对园区内的部分设备设施开展了翻新、更换、加固等工作，包括加固建筑结构防水性能、更换防火门等。此外，运营管理机构通过清洗建筑物外立面、优化绿化环境等措施逐步提升园区环境品质。

综上所述，报告期内，运营管理机构通过上述运营管理措施在一定程度上改善了基础设施项目的环境品质，提升了基础设施项目的运营效率，节省了基础设施项目的能源消耗，拓展了基础设施

项目的招商渠道和潜在意向租户，确保了基础设施项目的安全稳定运营。

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

报告期内运营管理机构信息披露事务负责人为凯云发展副总经理、董事会秘书崔杰，负责组织和协调信息披露事务。在报告期内，运营管理机构的信息披露事务负责人认真履行职责，积极配合基金管理人、基金托管人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时向信息披露义务人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，包括配合信息披露义务人开展定期报告和临时报告的编制和审核工作，确保配合信息披露内容符合法律法规、中国证券监督管理委员会以及证券交易所等有关要求，信息披露事务负责人积极参加信息披露相关培训，提升信息披露的质量和效率。报告期内，未发生信息披露配合违规情况，有效履行了信息披露事务负责人的职责。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内，信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构高度重视信息披露配合工作，严格按照法律法规和监管规定，制定了《广州凯云发展股份有限公司关于易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金信息披露配合制度》，报告期内，运营管理机构切实贯彻信息披露配合制度的要求。

在配合基金管理人信息披露执行方面，配合基金管理人完成了季度报告和相关临时公告的编制与披露工作，提供了必要的资料和数据支持，确保了信息披露内容的准确性和完整性。

在内幕信息管理方面，运营管理机构在信息披露配合制度中确定了内幕信息管理规范，明确了内幕信息知情人范围、保密责任、内幕信息登记以及保密措施等，定期对内幕信息知情人进行培训，提高其合规意识和保密意识，报告期内未发生内幕信息泄露事件。

综上，报告期内运营管理机构严格执行信息披露配合制度，确保了信息披露的及时、准确和完整，同时在内幕信息管理方面采取了有效措施，未发生违规事件。未来，运营管理机构将继续完善信息披露和内幕信息管理制度，进一步提升信息披露配合工作的质量、效率。

8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构已配合基金管理人完成了相关信息披露工作。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 原始权益人报告

9.1.1 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基础设施基金份额情况

报告期内原始权益人及其同一控制下的关联方未卖出战略配售取得的基础设施基金份额。

9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

报告期末原始权益人及其同一控制下的关联方持有基础设施基金份额分别为 240,000,000.00 份及 40,000,000.00 份。

9.1.3 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

报告期内，原始权益人及其一致行动人未有增持计划。

2025 年 1 月，基于对本基金及基础设施项目未来发展前景的信心和长期投资价值的认可，为增强投资者信心，支持本基金持续、稳定、健康发展，在遵守中国证监会和深圳证券交易所相关规定的前提下，原始权益人计划以自有资金或自筹资金通过竞价、大宗交易或交易所认可的其他方式增持本基金基金份额，增持金额不超过 3000 万元，增持计划的有效期限自 2025 年 1 月 11 日起至 2025 年 12 月 31 日止。关于上述增持计划事项，详见基金管理人于 2025 年 1 月 11 日披露的《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人增持基金份额计划的公告》。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人积极配合信息披露义务人履行信息披露义务，及时向信息披露义务人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。原始权益人密切关注基础设施基金由于所属行业或者原始权益人相关情况发生重大变化等可能对基金份额持有人权益产生重大影响的事项。

报告期内，原始权益人通知信息披露义务人并由信息披露义务人发布《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金投向的公告》。

9.1.5 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重大变化情况

无。

9.2 托管人报告

9.2.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

作为本基金的托管人，中信银行严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本基础设施基金报告期内的投资运作，进行了认真、独立的会计核算和必要的投资监督，履行了托管人的义务，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本托管人认为，本基础设施基金报告期内资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的运作，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，在各方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

本托管人认为，本基金报告期内基础设施基金投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、借入款项安排等事项严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本托管人认为，本基金报告期内信息披露事务符合《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及其他相关法律法规的规定，对披露信息进行了复核、审查和确认，基金管理人所编制和披露的报告期内的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等信息真实、准确、完整，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.3 资产支持证券管理人报告

9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东的股东权利情况

易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划（以下简称“广开 ABS”）于 2024 年 9 月 2 日设立并完成备案，2024 年 9 月 4 日向广州开发区控股集团有限公司支付股转价款，取得广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司（以下合称“三家 SPV 公司”）全部股权。2024 年 9 月 5 日，广开 ABS 对三家 SPV 公司增资并发放股东借款，广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司分别向广州开发区控股集团有限公司支付股转价款，对应收购广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司（以下合称“三家项目公司”）全部股权。2024 年 12 月 3 日，三家项目公司与三家 SPV 公司的吸收合并相关事项完成，三家项目公司继续存续并承继三家 SPV 公司的全部资产、负债等，三家项目公司股东变更为易方达资产管理有限公司（代表“广开 ABS”）。

截至报告期末，易方达资产管理有限公司（代表“广开 ABS”）持有三家项目公司全部股权。

9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

易方达资产管理有限公司（代表“广开 ABS”）于 2024 年 9 月 5 日向三家 SPV 公司发放股东借款，相应持有对三家 SPV 的股东借款债权。2024 年 12 月 3 日，三家项目公司与三家 SPV 公司的吸收合并相关事项完成，三家项目公司继续存续并承继三家 SPV 公司的全部资产、负债等，易方达资产管理有限公司（代表“广开 ABS”）持有的对三家 SPV 公司债权的债务主体变更为三家项目公司。

9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划共完成三次信息披露：

1.2024 年 9 月 2 日，披露易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划成立公告。

2.2024 年 9 月 20 日，披露易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划挂牌转让公告，说明专项计划挂牌和停牌事项。

3.2024 年 10 月 31 日，披露易方达资产管理有限公司关于注册资本变更的公告。

9.3.4 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

报告期内，本基金资产支持证券管理人严格遵守《中华人民共和国证券法》等有关法律法规、中国证监会和资产支持证券标准条款等交易文件的规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用资产支持证券资产。报告期内，资产支持证券运作整体合法合规，没有损害资产支持证券份额持有人利益。

9.4 其他专业机构报告

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

一、会计师事务所

本基金的审计机构为容诚会计师事务所（特殊普通合伙），报告期内向本基金提供审计服务，并于 2025 年 3 月 26 日出具审计报告（容诚审字[2025]200Z0564 号）。

二、资产评估机构

本基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，报告期内为本基金提供评估咨询服务，并于 2025 年 3 月 21 日出具评估报告（报告编号：2503/GZ0230-02）。

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

无。

§ 10 审计报告

容诚审字[2025]200Z0564 号

易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

10.1 审计意见

我们审计了易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2024 年 8 月 29 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期

间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制，公允反映了易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 年 8 月 29 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。

10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

10.3 其他信息

易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人易方达基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”) 管理层对其他信息负责。其他信息包括易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

10.4 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的财务报告过程。

10.5 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

（3）评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

薛竞 周祎

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

2025 年 3 月 26 日

10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“评估机构”)对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2024 年 12 月 31 日，创新大厦园区、创意大厦园区和创新基地的市场价值分别为人民币 69,900.00 万元、人民币 71,300.00 万元和人民币 58,000.00 万元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性专项支出比例。本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.7.1	33,417,864.50
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产	11.5.7.2	-
买入返售金融资产	11.5.7.3	-
债权投资	11.5.7.4	-
其他债权投资	11.5.7.5	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-
应收票据		-
应收账款	11.5.7.7	6,745,019.25
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-

存货	11.5.7.8	-
合同资产	11.5.7.9	-
持有待售资产	11.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.11	1,981,583,000.72
固定资产	11.5.7.12	30,173.00
在建工程	11.5.7.13	-
使用权资产	11.5.7.14	-
无形资产	11.5.7.15	784,197.23
开发支出	11.5.7.16	-
商誉	11.5.7.17	-
长期待摊费用	11.5.7.18	-
递延所得税资产	11.5.7.19	-
其他资产	11.5.7.20	81,064,303.98
资产总计		2,103,624,558.68
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
负 债:		
短期借款	11.5.7.21	-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付票据		-
应付账款	11.5.7.22	4,811,931.16
应付职工薪酬	11.5.7.23	-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		2,789,525.68
应付托管费		70,300.54
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	5,249,186.71
应付利息	11.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.26	-
持有待售负债		-
长期借款	11.5.7.27	-
预计负债	11.5.7.28	-
租赁负债	11.5.7.29	-
递延收益		-
递延所得税负债	11.5.7.19	1,081,848.09
其他负债	11.5.7.30	30,148,620.33
负债合计		44,151,412.51

所有者权益：		
实收基金	11.5.7.31	2,058,399,999.21
其他权益工具		-
资本公积	11.5.7.32	-
其他综合收益	11.5.7.33	-
专项储备		-
盈余公积	11.5.7.34	-
未分配利润	11.5.7.35	1,073,146.96
所有者权益合计		2,059,473,146.17
负债和所有者权益总计		2,103,624,558.68

注：1.报告截止日 2024 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.5743 元，基金份额总额 800,000,000.00 份。

2.本基金合同生效日为 2024 年 8 月 29 日，2024 年度实际报告期间为 2024 年 8 月 29 日至 2024 年 12 月 31 日。截至报告期末本基金合同生效未满一年，本报告期的财务报表及报表附注均无同期对比数据。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.19.1	483,672.94
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
买入返售金融资产		-
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
长期股权投资	11.5.19.2	2,058,390,000.00
其他资产		-
资产总计		2,058,873,672.94
负债和所有者权益	附注号	本期末

		2024 年 12 月 31 日
负 债:		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		2,109,016.39
应付托管费		70,300.54
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		200,000.00
负债合计		2,379,316.93
所有者权益:		
实收基金		2,058,399,999.21
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		-1,905,643.20
所有者权益合计		2,056,494,356.01
负债和所有者权益总计		2,058,873,672.94

注:本基金合同生效日为 2024 年 8 月 29 日,2024 年度实际报告期间为 2024 年 8 月 29 日至 2024 年 12 月 31 日。截至报告期末本基金合同生效未满一年,本报告期的财务报表及报表附注均无同期对比数据。

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体: 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期: 2024 年 8 月 29 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 8 月 29 日(基金合同生效 日)至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		41,485,117.88
1.营业收入	11.5.7.36	40,549,335.54
2.利息收入		935,782.34
3.投资收益(损失以“-”号填列)	11.5.7.37	-
4.公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	11.5.7.38	-
5.汇兑收益(损失以“-”号填列)		-
6.资产处置收益(损失以“-”号填列)	11.5.7.39	-

7.其他收益	11.5.7.40	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-
二、营业总成本		38,759,911.82
1.营业成本	11.5.7.36	26,911,738.44
2.利息支出	11.5.7.42	-
3.税金及附加	11.5.7.43	8,309,012.41
4.销售费用	11.5.7.44	-
5.管理费用	11.5.7.45	41,857.33
6.研发费用		-
7.财务费用	11.5.7.46	2,248.43
8.管理人报酬		2,789,525.68
9.托管费		70,300.54
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-252,063.27
12.资产减值损失	11.5.7.48	-
13.其他费用	11.5.7.49	887,292.26
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		2,725,206.06
加：营业外收入	11.5.7.50	390,386.20
减：营业外支出	11.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,115,592.26
减：所得税费用	11.5.7.52	2,042,445.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,073,146.96
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,073,146.96
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-
六、其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额		1,073,146.96

11.2.2 个别利润表

会计主体：易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效 日）至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		474,278.23
1.利息收入		474,278.23
2.投资收益（损失以“-”号填列）		-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的 收益		-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5.其他业务收入		-
二、费用		2,379,921.43

1.管理人报酬		2,109,016.39
2.托管费		70,300.54
3.投资顾问费		-
4.利息支出		-
5.信用减值损失		-
6.资产减值损失		-
7.税金及附加		-
8.其他费用		200,604.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,905,643.20
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,905,643.20
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		-1,905,643.20

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效 日）至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.销售商品、提供劳务收到的现金		48,631,036.25
2.处置证券投资收到的现金净额		-
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		893,378.97
6.收到的税费返还		597.58
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	1,927,231.42
经营活动现金流入小计		51,452,244.22
8.购买商品、接受劳务支付的现金		3,363,831.74
9.取得证券投资支付的现金净额		80,000,000.00
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		18,219,262.51
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	4,211,426.83
经营活动现金流出小计		105,794,521.08
经营活动产生的现金流量净额		-54,342,276.86
二、投资活动产生的现金流量：		
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现		-

金净额		
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17.收到其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.3	-
投资活动现金流入小计		-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		295,000.00
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,934,345,128.77
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		1,934,640,128.77
投资活动产生的现金流量净额		-1,934,640,128.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
21.认购/申购收到的现金		2,058,399,999.21
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	11.5.7.53.5	-
筹资活动现金流入小计		2,058,399,999.21
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		-
27.分配支付的现金		35,999,867.08
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		35,999,867.08
筹资活动产生的现金流量净额		2,022,400,132.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		33,417,726.50
加：期初现金及现金等价物余额		-
六、期末现金及现金等价物余额		33,417,726.50

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.收回基础设施投资收到的现金		-
2.取得基础设施投资收益收到的现金		-
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		474,251.33
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		474,251.33

8.取得基础设施投资支付的现金		2,058,390,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付的各项税费		-
13.支付其他与经营活动有关的现金		604.50
经营活动现金流出小计		2,058,390,604.50
经营活动产生的现金流量净额		-2,057,916,353.17
二、筹资活动产生的现金流量：		
14.认购/申购收到的现金		2,058,399,999.21
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		2,058,399,999.21
16.赎回支付的现金		-
17.偿付利息支付的现金		-
18.分配支付的现金		-
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		2,058,399,999.21
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		483,646.04
加：期初现金及现金等价物余额		-
五、期末现金及现金等价物余额		483,646.04

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日							
	实收 基金	其他 权益 工具	资本 公积	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-

二、本期期初余额	2,058,399,999.21	-	-	-	-	-	-	2,058,399,999.21
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	1,073,146.96	1,073,146.96
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,073,146.96	1,073,146.96
(二) 产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,058,399,999.21	-	-	-	-	-	1,073,146.96	2,059,473,146.17

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,058,399,999.21	-	-	-	2,058,399,999.21
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-1,905,643.20	-1,905,643.20
(一) 综合收益总额	-	-	-	-1,905,643.20	-1,905,643.20
(二) 产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-

产品赎回	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,058,399,999.21	-	-	-1,905,643.20	2,056,494,356.01

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：刘晓艳 主管会计工作负责人：陈荣 会计机构负责人：王永铿

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)经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]555 号《关于准予易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由易方达基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期为 36 年。根据《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》，本基金的份额发售价格为 2.573 元/份，自 2024 年 8 月 23 日起至 2024 年 8 月 27 日止期间通过向战略投资者定向配售、网下发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售，首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 2,058,399,999.21 元，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 70013033_G42 号予以验证。经向中国证监会备案，《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 8 月 29 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 800,000,000.00 份基金份额，有效认购款项在募集期间形成的利息 427,562.53 元归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为易方达基金管理有限公司，基金托管人为中信银行股份有限公司，资产评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，运营管理机构为广州凯云发展股份有限公司。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金存续期内主要投资于以基础设施项目为最终投资标的的资产支持证券，并持有其全部份额。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA 级信用债（包括企业债、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、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分等）、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）及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具。本基金不投资于股票，

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。

本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金用于购买基础设施资产支持证券份额；于存续期间，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%。但因基础设施项目出售及处置、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违反投资比例限制；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。本基金投资的信用债如因信用等级下调导致不符合本基金投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。本基金暂不设立业绩比较基准。

本基金所投资基础设施项目的基本信息如下：

本基金初始投资的基础设施项目为：(1) 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司(以下简称“项目公司（创新基地）”)持有的创新基地项目；(2) 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司(以下简称“项目公司（创新大厦园区）”)持有的创新大厦园区项目；(3) 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司(以下简称“项目公司（创意大厦园区）”，与项目公司（创新基地）及项目公司（创新大厦园区）合称“项目公司”)持有的创意大厦园区项目。

项目公司（创新基地）是由广州开发区控股集团有限公司于 2022 年 9 月 19 日在中华人民共和国广州市发起设立的有限责任公司。项目公司（创新基地）经批准的经营范围为：园区管理服务；非居住房地产租赁；停车场服务；办公设备租赁服务。

项目公司（创新大厦园区）是由广州开发区控股集团有限公司于 2022 年 5 月 6 日在中华人民共和国广州市发起设立的有限责任公司。项目公司（创新大厦园区）经批准的经营范围为：园区管理服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务。

项目公司（创意大厦园区）是由广州开发区控股集团有限公司于 2022 年 9 月 19 日在中华人民共和国广州市发起设立的有限责任公司。项目公司（创意大厦园区）经批准的经营范围为：园区管理服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务。

本基础设施基金的原始权益人为广州开发区控股集团有限公司。

本基金于 2024 年 9 月 2 日出资人民币 2,058,390,000.00 元认购易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划(以下简称“易方达广开 ABS”)全部份额。易方达广开 ABS 的计划管理人为易方达资产管理有限公司。

本基金通过易方达广开 ABS 间接持有项目公司 100%股权。

本基金及其子公司合称“本集团”。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证监会颁布的《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>》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、本基金合同和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团 2024 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下企业合并，本集团选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本集团比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本集团基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本集团为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

（1）金融资产

① 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团现无金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。

② 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本集团对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款和应收租赁款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

③ 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该

金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额计入当期损益。

（2）金融负债

本集团将不能无条件地避免向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务，确认为金融负债，于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（3）权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 存货

无。

11.5.4.10 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

11.5.4.11 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权以及以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

房屋、建筑物及相关土地使用权的折旧年限 23.29-34.14 年，残值率 5%，年折旧率 2.78%-4.08%。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11.5.4.12 固定资产

固定资产包括办公设备及其他设备等。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

办公设备及其他设备的折旧年限 5 年，残值率 5%，年折旧率 19%。

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11.5.4.13 在建工程

无。

11.5.4.14 借款费用

无。

11.5.4.15 无形资产

无形资产指购买的应用软件，以实际成本进行初始计量，按合约有效期间或估计可使用年限平均摊销。本集团对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

11.5.4.16 长期待摊费用

无。

11.5.4.17 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.18 职工薪酬

无。

11.5.4.19 应付债券

无。

11.5.4.20 预计负债

无。

11.5.4.21 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.22 递延所得税资产与递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

(2) 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

11.5.4.23 持有待售

无。

11.5.4.24 公允价值计量

无。

11.5.4.25 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.26 收入

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认。

本集团对外提供经营租赁服务，经营租赁服务的收入确认参见附注租赁。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

11.5.4.27 费用

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

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

11.5.4.28 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为出租人，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

11.5.4.29 政府补助

无。

11.5.4.30 基金的收益分配政策

1. 本基金收益分配采取现金分红方式。
2. 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%。若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。
3. 每一基金份额享有同等分配权。
4. 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、《基金合同》的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前在规定媒介公告。

11.5.4.31 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团的基金管理人能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.32 其他重要的会计政策和会计估计

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(1) 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或退出使用的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

(2) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、国内生产总值、生产价格指数和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设在本报告期末发生重大变化。

(3) 所得税和递延所得税

本集团持有的项目公司在广东省广州市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无会计差错更正。

11.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融 房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及专项计划的主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(2) 对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，股票的股息、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。

(3) 本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

本集团内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

- ① 企业所得税：计税依据为应纳税所得额，税率为 25%；
- ② 增值税：计税依据为应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)，税率为 9%/6%；
- ③ 房产税：计税依据为房屋原值的 70%或出租收入，税率为 1.2%及 12%；
- ④ 土地使用税：计税依据为实际占用的土地面积，税率为 6 元或 3 元/平方米/年；
- ⑤ 城市维护建设税：计税依据为缴纳的增值税税额，税率为 7%；
- ⑥ 教育费附加：计税依据为缴纳的增值税税额，税率为 3%；
- ⑦ 地方教育附加：计税依据为缴纳的增值税税额，税率为 2%。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	33,417,864.50
其他货币资金	-
小计	33,417,864.50
减：减值准备	-
合计	33,417,864.50

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	33,417,726.50
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	138.00
小计	33,417,864.50
减：减值准备	-
合计	33,417,864.50

11.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.7.2 交易性金融资产

无。

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	6,765,098.41
1—2 年	275,864.09
小计	7,040,962.50
减：坏账准备	295,943.25
合计	6,745,019.25

11.5.7.7.2 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 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	295,943.25	4.20	295,943.25	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	6,745,019.25	95.80	-	-	6,745,019.25
其中：应收关联方款项	657,517.32	9.34	-	-	657,517.32
应收第三方款项	6,087,501.93	86.46	-	-	6,087,501.93
合计	7,040,962.50	100.00	295,943.25	4.20	6,745,019.25

11.5.7.7.3 单项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 2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
租户 6	241,354.10	241,354.10	100.00	预计无法收回
租户 7	20,079.16	20,079.16	100.00	预计无法收回
租户 8	34,509.99	34,509.99	100.00	预计无法收回
合计	295,943.25	295,943.25	100.00	—

11.5.7.7.4 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 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收关联方款项	657,517.32	-	-
应收第三方款项	6,087,501.93	-	-
合计	6,745,019.25	-	-

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	期初	本期变动金额				本期末 2024 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	98,750.09	84,523.98	479,217.32	295,943.25
按组合计提预期信用损	-	-	68,789.20	-	68,789.20	-

类别	期初	本期变动金额				本期末 2024 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
失的应收账款						
其中：应收 第三方款项	-	-	68,789.20	-	68,789.20	-
合计	-	-	167,539.29	84,523.98	548,006.52	295,943.25

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
租户 9	23,254.79	结案回收	-
租户 10	21,525.30	结案回收	-
租户 7	53,970.00	结案回收	-
租户 4	68,789.20	结案回收	-
合计	167,539.29	—	-

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

单位：人民币元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	84,523.98

其中，重要的应收账款核销情况：

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销 程序	是否由关联交易产生
租户 9	应收租金	47,947.89	房屋租赁 合同纠纷	根据法院判 决书核销	否
租户 10	应收租金	21,189.25	房屋租赁 合同纠纷	根据法院判 决书核销	否
租户 7	应收租金	15,386.84	房屋租赁 合同纠纷	根据法院判 决书核销	否
合计	—	84,523.98	—	—	—

11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的 比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	880,503.60	12.51	-	880,503.60
租户 11	292,746.88	4.16	-	292,746.88
租户 12	269,976.88	3.83	-	269,976.88
租户 13	246,290.89	3.50	-	246,290.89
租户 14	170,573.37	2.42	-	170,573.37
合计	1,860,091.62	26.42	-	1,860,091.62

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明：

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地 使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	2,006,262,997.58	-	-	2,006,262,997.58
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
企业合并增加	2,006,262,997.58	-	-	2,006,262,997.58
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-

项目	房屋建筑物及相关土地 使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	2,006,262,997.58	-	-	2,006,262,997.58
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	24,679,996.86	-	-	24,679,996.86
本期计提	24,679,996.86	-	-	24,679,996.86
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	24,679,996.86	-	-	24,679,996.86
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\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	1,981,583,000.72	-	-	1,981,583,000.72
2.期初账面价值	-	-	-	-

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑 面积	报告期 租金收入	期末公允价 值	期初公允价 值	公允价值变 动幅度	公允价值变动原因
创新基地	广州市黄埔区科学城揽月路80号科技创新基地	79,449.45	9,017,010.56	-	-	-	-

项目	地理位置	建筑 面积	报告期 租金收入	期末公允价 值	期初公允价 值	公允价值变 动幅度	公允价值变动原因
创新大厦园 区	广州市黄 埔区科学 大道 182 号创新大 厦	95,101.65	13,842,50 3.92	-	-	-	-
创意大厦园 区	广州市黄 埔区科学 大道 162 号创意大 厦	95,125.55	17,297,11 9.51	-	-	-	-
合计	—	269,676.65	40,156,63 3.99	-	-	-	—

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	30,173.00
固定资产清理	-
合计	30,173.00

11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑 物	机器 设备	运输工具	电子 设备	办公及其他设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加 金额	-	-	-	-	125,659.56	125,659.56
购置	-	-	-	-	-	-
在建工程转 入	-	-	-	-	-	-
企业合并增 加	-	-	-	-	125,659.56	125,659.56
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	-	-	-	-	125,659.56	125,659.56
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加	-	-	-	-	95,486.56	95,486.56

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公及其他设备	合计
金额						
本期计提	-	-	-	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	-	95,486.56	95,486.56
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	-	-	-	-	95,486.56	95,486.56
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	-	-	-	30,173.00	30,173.00
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

单位：人民币元

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	825,471.68	825,471.68
购置	-	-	-	-	825,471.68	825,471.68
内部研发	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	825,471.68	825,471.68
二、累计摊销						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	41,274.45	41,274.45
本期计提	-	-	-	-	41,274.45	41,274.45
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	-	-	-	-	41,274.45	41,274.45

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件	合计
额						
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	-	-	-	784,197.23	784,197.23
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

11.5.7.18 长期待摊费用

无。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利润	-	-
信用减值损失	295,943.25	73,985.81
合计	295,943.25	73,985.81

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产 评估增值	-	-
公允价值变动	-	-
收入按照直线法核算	4,623,335.59	1,155,833.90
合计	4,623,335.59	1,155,833.90

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负 债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额	递延所得税资产和负 债期初互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债期初余 额
递延所得税资产	73,985.81	-	-	-
递延所得税负债	73,985.81	1,081,848.09	-	-

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
待确认投资款	80,000,000.00
预缴所得税	992,947.88
预付账款	71,356.10
合计	81,064,303.98

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	71,356.10
1—2 年	-
合计	71,356.10

11.5.7.20.2.2 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
供应商 1	71,356.10	100.00	2024-06-05	预付财产一切险费用
合计	71,356.10	100.00		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
应付运营管理费	2,819,154.34
应付工程款	1,445,607.02
应付长期资产款项	547,169.80
合计	4,811,931.16

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
增值税	1,743,723.60
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	122,060.65
教育费附加	52,311.70
房产税	3,230,273.58
土地使用税	-
土地增值税	-
地方教育附加	34,874.47
印花税	65,942.71
其他	-
合计	5,249,186.71

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

无。

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	2,635,942.75
其他应付款	27,096,577.37
收入直线法调整造成待转销项税	416,100.21
合计	30,148,620.33

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	2,635,942.75
合计	2,635,942.75

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 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 2024 年 12 月 31 日
质保金	-
押金及保证金	26,324,350.96
中介机构费	772,226.41
其他	-
合计	27,096,577.37

11.5.7.30.3.2 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
租户 5	659,580.84	租赁押金、保证金
合计	659,580.84	—

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	800,000,000.00	2,058,399,999.21
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	800,000,000.00	2,058,399,999.21

注：1.本基金的基金合同于 2024 年 8 月 29 日生效，本报告期间为 2024 年 8 月 29 日至 2024 年 12 月 31 日。

2.基金合同生效日的基金份额为 800,000,000.00 份，本基金在募集期间共募集有效认购资金 2,058,399,999.21 元，认购资金在募集期间产生的利息在本基金合同生效后全部计入基金资产，不折算为基金份额。

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 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
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	1,073,146.96	-	1,073,146.96
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	-	-	-
本期末	1,073,146.96	-	1,073,146.96

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日			
	广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司	广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司	广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司	合计
营业收入	-	-	-	-
租金收入	9,017,010.56	13,842,503.92	17,297,119.51	40,156,633.99
停车位收入	212,788.24	-	-	212,788.24
其他收入	-100,744.83	195,004.28	85,653.86	179,913.31
合计	9,129,053.97	14,037,508.20	17,382,773.37	40,549,335.54
营业成本	-	-	-	-
租赁成本	231,392.63	1,139,011.13	861,337.82	2,231,741.58
投资性房地产折旧	3,807,211.09	10,227,794.68	10,644,991.09	24,679,996.86
合计	4,038,603.72	11,366,805.81	11,506,328.91	26,911,738.44

11.5.7.37 投资收益

无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

无。

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

无。

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
增值税	1,140,336.49
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	281,112.28
教育费附加	120,476.68
房产税	5,814,886.85
土地使用税	194,718.56
土地增值税	-
印花税	677,163.77
地方教育附加	80,317.78
其他	-
合计	8,309,012.41

注：增值税为专项计划向项目公司提供借款的利息在集团层面未完全抵消的增值税。

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
诉讼费	582.88
折旧与摊销	41,274.45
合计	41,857.33

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	2,248.43
其他	-
合计	2,248.43

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	-252,063.27
其他应收款坏账损失	-
其他	-

项目	本期 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
合计	-252,063.27

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024年8月29日（基金合同生效日）至2024年12月31日
审计费	624,716.98
评估费	132,075.47
登记费	123,503.40
其他	6,996.41
合计	887,292.26

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
罚没及违约金收入	390,386.20
其他	-
合计	390,386.20

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

无。

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	823,595.58

项目	本期 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
递延所得税费用	1,218,849.72
合计	2,042,445.30

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
利润总额	3,115,592.26
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	-1,806,797.00
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	3,849,242.30
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	-
合计	2,042,445.30

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年8月29日（基金合同生效日）至2024年12月31日
收到保证金、押金及意向金	1,577,889.20
其他	349,342.22
合计	1,927,231.42

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年8月29日（基金合同生效日）至2024年12月31日
退还押金、保证金	3,988,387.32
支付中介机构费用	212,524.29
其他	10,515.22
合计	4,211,426.83

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2024年8月29日（基金合同生效日）至2024年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	1,073,146.96
加：信用减值损失	-252,063.27
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	24,679,996.86
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	41,274.45
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,218,849.72
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）	-78,130,328.42
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,973,153.16
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	-54,342,276.86
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	33,417,726.50
减：现金的期初余额	-
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-

项目	本期 2024年8月29日（基金合同生效日）至2024年12月31日
现金及现金等价物净增加额	33,417,726.50

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 8 月 29 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,057,819,044.42
其中：广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司	557,379,221.50
广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司	751,508,936.27
广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司	745,911,841.44
广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司	1,006,391.52
广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司	1,006,326.86
广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司	1,006,326.83
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	123,473,915.65
其中：广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司	29,023,440.07
广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司	42,367,623.42
广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司	49,063,806.95
广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司	1,006,391.52
广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司	1,006,326.86
广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司	1,006,326.83
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	1,934,345,128.77

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2024年8月29日（基金合同生效日）至2024年12月31日
一、现金	33,417,726.50
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	33,417,726.50
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	33,417,726.50
其中：基金或集团内子公司使用受限制的 现金及现金等价物	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
广州三创壹号产业园区运营管理有限公司	2024年9月5日	557,379,221.50	100.00	受让股份取得	2024-09-05	股权转让协议	9,129,053.97	-1,262,481.89
广州三创贰号产业园区运营管理有限公司	2024年9月5日	751,508,936.27	100.00	受让股份取得	2024-09-05	股权转让协议	14,037,508.20	-8,970,684.10
广州三创叁号产业园区运营管理有限公司	2024年9月5日	745,911,841.44	100.00	受让股份取得	2024-09-05	股权转让协议	17,382,773.37	-1,445,024.86
合计	—	2,054,799,999.21	-	—	—	—	40,549,335.54	—

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	广州三创壹号产业园区运营管理有限公司		广州三创贰号产业园区运营管理有限公司		广州三创叁号产业园区运营管理有限公司	
	购买日公	购买日账	购买日公	购买日账	购买日公	购买日账

	允价值	面价值	允价值	面价值	允价值	面价值
资产：	611,705,36 0.96	611,705,36 0.96	759,661,03 0.60	759,661,03 0.60	770,968,99 3.19	770,968,99 3.19
货币资金	29,023,440. 07	29,023,440. 07	42,367,623. 42	42,367,623. 42	49,063,806. 95	49,063,806. 95
应收账款	1,615,172.8 9	1,615,172.8 9	6,248,488.3 2	6,248,488.3 2	1,436,870.1 4	1,436,870.1 4
投资性房地 产	581,000,00 0.00	581,000,00 0.00	711,000,00 0.00	711,000,00 0.00	718,000,00 0.00	718,000,00 0.00
固定资产	30,173.00	30,173.00	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-	-	-
其他资产	36,575.00	36,575.00	-	-	45,044.33	45,044.33
预付款项	-	-	44,918.86	44,918.86	-	-
递延所得 税资产	-	-	-	-	2,423,271.7 7	2,423,271.7 7
负债：	70,162,566. 65	70,162,566. 65	33,146,996. 55	33,146,996. 55	31,022,821. 42	31,022,821. 42
应付账款	1,808,410.6 8	1,808,410.6 8	1,177,833.1 4	1,177,833.1 4	2,014,717.4 8	2,014,717.4 8
长期借款	-	-	-	-	-	-
递延所得 税负债	49,859,105. 69	49,859,105. 69	2,961,165.9 5	2,961,165.9 5	-	-
预收账款	346,553.50	346,553.50	532,934.31	532,934.31	403,072.86	403,072.86
应交税费	2,491,832.4 9	2,491,832.4 9	3,977,739.0 2	3,977,739.0 2	3,995,651.5 8	3,995,651.5 8
其他应付 款	15,656,664. 29	15,656,664. 29	24,497,324. 13	24,497,324. 13	24,609,379. 50	24,609,379. 50
净资产	541,542,79 4.31	541,542,79 4.31	726,514,03 4.05	726,514,03 4.05	739,946,17 1.77	739,946,17 1.77
取得的净 资产	541,542,79 4.31	541,542,79 4.31	726,514,03 4.05	726,514,03 4.05	739,946,17 1.77	739,946,17 1.77

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 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	
易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划	广州市	珠海市	资产支持专项计划	100.00	-	认购
广州三创壹号产业园区运营管理有限公司	广州市	广州市	园区管理服务	-	100.00	收购
广州三创贰号产业园区运营管理有限公司	广州市	广州市	园区管理服务	-	100.00	收购
广州三创叁号产业园区运营管理有限公司	广州市	广州市	园区管理服务	-	100.00	收购

11.5.10 分部报告

无。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团无须作披露的承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团无须作披露的或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

截至本会计报表批准报出日，本集团无须作披露的资产负债表日后事项。

11.5.12 关联方关系**11.5.12.1 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**

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

11.5.12.2 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
易方达基金管理有限公司	基金管理人、基金销售机构
易方达资产管理有限公司	资产支持证券管理人
中信银行股份有限公司	基金托管人
广州开发区控股集团有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人
广州凯云发展股份有限公司	运营管理机构
广州凯云智慧服务有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人
百万庄园投资集团有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人
广州粤龙置业有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人
广州凯得投资控股有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人
广州凯得资产运营有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人
万联证券股份有限公司	基金管理人股东实际控制人控股的法人
粤开证券股份有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人
广发证券股份有限公司	基金管理人的股东
汇森（广州）股权投资基金管理有限公司	持有本基金 10%以上基金份额的法人
广州国聚创业投资有限公司	持有本基金 10%以上基金份额的法人

注：以下关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易**11.5.13.1 关联采购与销售情况****11.5.13.1.1 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 2024年8月29日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
易方达基金管理有限公司	购买基金管理人发行的公募基金	80,000,000.00
合计	—	80,000,000.00

11.5.13.1.2 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 2024年8月29日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
广州凯云智慧服务有限公司	向关联方收取停车场管理费	212,788.24
合计	—	212,788.24

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 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
百万庄园投资集团有限公司	场地租赁	334,295.21	-
广州凯得投资控股有限公司	场地租赁	466,926.91	-
广州凯得资产运营有限公司	场地租赁	615,370.42	-
广州粤龙置业有限公司	场地租赁	253,579.31	-
合计	—	1,670,171.85	-

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

本基金本报告期未发生通过关联方交易单元进行的债券交易。

11.5.13.3.2 债券回购交易

本基金本报告期未发生通过关联方交易单元进行的债券回购交易。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

本基金本报告期无应支付关联方的佣金。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期
	2024年8月29日（基金合同生效日）至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	5,450,469.17
其中：固定管理费	5,450,469.17
浮动管理费	-
支付销售机构的客户维护费	154,298.35

注：1.固定管理费

固定管理费包含管理人收取的基金固定管理费及运营管理机构收取的基础运营管理费，具体计算方式如下：

（1）基金固定管理费

按基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产为基数，依据对应的年费率按季度计提。

自《基金合同》生效日起，基金固定管理费率为 0.40%/年，其中 0.30%由基金管理人收取，0.1%由计划管理人收取。

基金固定管理费计算方法如下：

$$H=E\times0.40\%\div\text{当年天数}\times\text{基金在当前季度的存续天数}$$

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）

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计算和支付，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）基础运营管理费

$$\text{基础运营管理费}=\text{RE}\times5.8\%$$

其中，RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）

基础运营管理费按季支付（不足一个季度时按照实际服务天数折算）。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，按照《运营管理协议》等相关协议的约定和安排进行计算和支付，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.浮动管理费

浮动管理费为运营管理机构收取的绩效运营管理费，本报告期无绩效运营管理费。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2024年8月29日（基金合同生效日）至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	70,300.54

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的 0.01%的年费率按季度计提。托管费的计算方法如下：

$$H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度的存续天数}$$

H 为每季度应计提的基金托管费

E 为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（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）

基金托管费每季计提，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从基金财产中支付。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

本基金本报告期末与关联方进行银行间同业市场债券（含回购）交易。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本报告期内基金管理人未运用固有资金投资本基金。

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入份额	期间因拆 分变动份 额	减：期间赎 回/卖出份 额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
广州开发区 控股集团有 限公司	240,000,000.00	30.0000%	-	-	-	240,000,000.00	30.0000%
汇森（广州） 股权投资基 金管理有限 公司	171,856,000.00	21.4820%	-	-	-	171,856,000.00	21.4820%
广州国聚创 业投资有限 公司	114,111,000.00	14.2639%	-	-	-	114,111,000.00	14.2639%
广州凯得投 资控股有限 公司	40,000,000.00	5.0000%	-	-	-	40,000,000.00	5.0000%

万联证券股份有限公司	7,760,000.00	0.9700%	-	-	-	7,760,000.00	0.9700%
粤开证券股份有限公司	0.00	0.0000%	14,226,036.00	-	5,465,521.00	8,760,515.00	1.0951%
广发证券股份有限公司	0.00	0.0000%	580,088.00	-	248,617.00	331,471.00	0.0414%
合计	573,727,000.00	71.7159%	14,806,124.00	-	5,714,138.00	582,818,986.00	72.8524%

注：本基金合同生效日为 2024 年 08 月 29 日。除基金管理人之外的其他关联方投资本基金相关的费用按基金合同等相关法律文件有关规定支付。

11.5.13.7 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 2024年8月29日（基金合同生效日）至2024年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
中信银行-活期存款	33,417,864.50	508,152.64
合计	33,417,864.50	508,152.64

注：本基金的上述银行存款由基金托管人中信银行股份有限公司保管，按银行同业利率或约定利率计息。

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本基金本报告期末在承销期内参与关联方承销证券。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
租金	百万庄园投资集团有限公司	292,746.88	-
租金	广州凯得资产运营有限公司	302,224.46	-
租金	广州凯得投资控股有限公司	62,545.98	-
合计	—	657,517.32	-

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日
管理人报酬	易方达基金管理 有限公司	2,109,016.39
管理人报酬	易方达资产管理 有限公司	680,509.29
托管费	中信银行股份有 限公司	70,300.54
运营管理费	广州凯云发展股 份有限公司	2,819,154.34
运营管理协议 押金	广州凯云发展股 份有限公司	200,000.00
押金	广州粤龙置业有 限公司	219,187.80
押金	广州凯得投资控 股有限公司	346,348.20
押金	广州凯得资产运 营有限公司	276,258.84
押金	广州凯云智慧服 务有限公司	58,333.33
押金	百万庄园投资集 团有限公司	247,966.95
合计	—	7,027,075.68

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

本基金无因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

截至本报告期末 2024 年 12 月 31 日止，本基金从事银行间市场债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额为 0，无抵押债券。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

截至本报告期末 2024 年 12 月 31 日止，本基金从事证券交易所债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额为 0，无抵押债券。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

本基金本报告期内未发生利润分配。

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

信用风险是指在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致资产损失和收益变化的风险。本集团对信用风险按组合分类进行管理。

本集团信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。本集团的银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的银行，与该机构存款相关的信用风险不重大。本集团设定相关政策以控制信用风险敞口，会对客户信用记录进行监控，以确保整体信用风险在可控范围内。

于资产负债表日，本集团各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面价值。本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

11.5.17.2 流动性风险

本基金管理人负责基于项目公司运营的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。本集团持有充足的使用未受限的货币资金，以满足日常营运以及偿付有关到期债务的资金需求。

于资产负债表日本集团财务报表中列示的现金反映了本集团所持有的流动性储备。本集团各项金融负债的到期日均在一年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

11.5.17.3 市场风险

市场风险是指由于市场变化或波动所引起的资产损失的可能性，主要包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或现金流量受市场利率变动而发生波动的风险。本集团持有的利率敏感性资产主要为银行存款，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动，持有的金融负债均不计息。

(2) 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团于中国内地进行经营，主要业务均以人民币结算，因此无重大的外汇风险。

(3) 其他价格风险

其他价格风险是指本集团所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇汇率以

外的市场价格因素变动而发生波动的风险。本集团于本资产负债表日未持有以公允价值计量的权益工具投资，因此无重大的其他价格风险。

11.5.18 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

① 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。

② 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 2024 年 12 月 31 日，本集团未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

③ 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、其他应收款和其他负债等。于 2024 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

(2) 对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“评估机构”)对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2024 年 12 月 31 日，创新大厦园区、创意大厦园区和创新基地的市场价值分别为人民币 69,900.00 万元、人民币 71,300.00 万元和人民币 58,000.00 万元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性专项支出比例。本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
银行存款	483,672.94
其他货币资金	-
小计	483,672.94
减：减值准备	-
合计	483,672.94

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	483,646.04
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	26.90
小计	483,672.94
减：减值准备	-
合计	483,672.94

11.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,058,390,000.00	-	2,058,390,000.00
合计	2,058,390,000.00	-	2,058,390,000.00

11.5.19.2.2 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
易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划	-	2,058,390,000.00	-	2,058,390,000.00	-	-
合计	-	2,058,390,000.00	-	2,058,390,000.00	-	-

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，并已依法获得从事证券、期货相关评估业务的资质，已根据中国证监会公布的《从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息》完成从事证券服务业务资产评估机构备案，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

戴德梁行已参与多单国内基础设施公募 REITs 试点工作，积累了丰富的公募 REITs 估值经验。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。

本次评估报告价值时点为 2024 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。

基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产的实际可交易价格，且不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

评估机构按照法律、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（现金流折现法）评估全部基础设施项目的市场价值。估价结果如下：

易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目均为研发用房及配套项目，总建筑面积为 269,676.6479 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 2024 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,992,000,000 元（大写人民币壹拾玖亿玖仟贰佰万元整）。

评估委托人：易方达基金管理有限公司、广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基

基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》的要求，基金管理人应按照前述相关规定编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。

价值时点：2024 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：项目公司持有的位于中国广东省广州市广州开发区科学城揽月路 80 号「创新基地」产业园项目，证载建筑面积 79,449.45 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 580,000,000 元。

项目二：项目公司持有的位于中国广东省广州市广州开发区科学大道 182 号「创新大厦园区」产业园项目，证载建筑面积 95,101.6478 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 699,000,000 元。

项目三：项目公司持有的位于中国广东省广州市广州开发区科学大道 162 号「创意大厦园区」产业园项目，证载建筑面积 95,125.5501 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 713,000,000 元。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

折现率：本次评估采用的报酬率即折现率为 6.25%。报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：报酬率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率。

无风险报酬率参照价值时点中国十年期国债收益率为 1.68% 进行确定。风险报酬率是根据基础设施项目所在区域市场、行业性质以及同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定。根据评估机构判断，该地区类似业务的风险报酬率在 3%-5% 之间。在分析风险报酬率时，评估机构通常通过分析 1) 投资风险补偿，2) 管理负担补偿，3) 缺乏流动性补偿，及 4) 投资带来的优惠等因素对风险报酬率进行判断。

评估机构综合考虑了过去 8 个月的无风险报酬率的变动（中国十年期国债收益率）、大宗交易活跃度对缺乏流动性风险补偿的变动、增长风险补偿的变动以及行业经营风险补偿的变动，对更新基准日 2024 年 12 月 31 日的折现率进行合理调整。

前 3 年出租率：2024 年 8-12 月，基础设施项目新签约租赁面积未能抵消退租面积，从而导致出租率阶段性下滑。租户退园的原因主要为自建或者自购办公场地而搬离、经营出现困难以及正常流

动。2024 年 12 月末，基础设施项目整体出租率已回升至 78.18%，其中，创新基地、创新大厦园区及创意大厦园区的出租率分别为 76.18%、73.83%、84.07%。

根据更新基准日租赁情况统计，创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区 2024 年全年平均出租率分别为 81.95%、77.34%、81.05%，较上一评估基准日的出租率有所下降，亦未能达到上一时点设定的预期出租率，因此基于审慎考虑，于更新基准日 2024 年 12 月 31 日，评估机构对创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区的预测期前 3 年出租率的设定进行了下调，具体如下：

项目	第1年	第2年	第3年
创新基地	82%	84%	86%
创新大厦园区	78%	82%	86%
创意大厦园区	85%	87%	89%

12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况

报告期内资产项目整体产生的现金流为 31,461,283.67 元，其中创新基地产生的现金流为 7,184,343.99 元，创新大厦园区产生的现金流为 10,407,275.89 元，创意大厦园区产生的现金流为 13,869,663.79 元。

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

无。

12.7 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 基 金 份 额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额(份)	占总份额比例 (%)	持有份额(份)	占总份额比例(%)
1,359	588,668.14	779,722,455.00	97.47	20,277,545.00	2.53

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	财达证券股份有限公司	18,777,033.00	2.35
2	招商证券股份有限公司	15,507,871.00	1.94
3	上海合晟资产管理股份有限公司—合晟同晖 7 号私募证券投资基金	9,748,384.00	1.22
4	粤开证券股份有限公司	8,760,515.00	1.10
5	平安证券股份有限公司	7,845,637.00	0.98
6	中信证券股份有限公司	7,608,349.00	0.95
7	中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—信悦 2 号固定收益证券投资集合资金信托计划	5,543,143.00	0.69
8	利安人寿保险股份有限公司—利安利尊稳赢两全保险	4,538,881.00	0.57
9	工银瑞信投资—工商银行—工银瑞投—工银理财四海甄选集合资产管理计划	4,223,870.00	0.53
10	易方达资产—北京大学教育基金会—易方达资产京华睿选 1 号 FOF 单一资产管理计划	2,845,387.00	0.36
合计		85,399,070.00	10.67

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	广州开发区控股集团有限公司	240,000,000.00	30.00
2	汇森（广州）股权投资基金管理有限公司	171,856,000.00	21.48
3	广州国聚创业投资有限公司	114,111,000.00	14.26
4	广州凯得投资控股有限公司	40,000,000.00	5.00
5	中国人寿资管—民生银行—国寿资产—鼎瑞 2308 资产管理产品	36,954,000.00	4.62
6	广州绿色基础设施产业投资基金管理有限公司—广州绿色基础设施产业投资基金合伙企业（有限合伙）	16,000,000.00	2.00
7	粤开证券—中国船东互保协会—粤开证券卓粤臻享 2 号 FOF 单一资产管理计划	15,214,000.00	1.90
8	万联证券股份有限公司	7,760,000.00	0.97
9	宏源汇智投资有限公司	7,607,000.00	0.95
10	广州交投私募基金管理有限公司—广州市基础设施产业发展基金合伙企业（有限合伙）	7,000,000.00	0.88

合计		656,502,000.00	82.06
----	--	----------------	-------

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本基金	12,065.00	0.0015%

§ 14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2024年8月29日）基金份额总额	800,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	800,000,000.00

注：本基金合同生效日为 2024 年 8 月 29 日。

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内未召开基金份额持有人大会。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

本基金管理人于 2024 年 8 月 28 日发布公告，自 2024 年 8 月 26 日起陈丽园女士担任公司副总经理级高级管理人员；本基金管理人于 2024 年 10 月 21 日发布公告，自 2024 年 10 月 20 日起关秀霞女士不再担任公司副总经理级高级管理人员。

本报告期内本基金托管人的专门基金托管部门未发生重大人事变动。

15.3 基金投资策略的改变

本报告期内本基金的投资策略未有重大变化。

15.4 为基金进行审计的会计师事务所情况

为本基金进行审计的会计师事务所为容诚会计师事务所（特殊普通合伙），本报告期应支付会计师事务所的报酬为 490,000.00 元人民币。该会计师事务所系首年为本基金提供审计服务。

15.5 为基金出具评估报告的评估机构情况

本基金聘请戴德梁行土地房地产评估有限公司提供存续期评估服务，本报告年度的评估费用为 140,000.00 元。

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

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额限售公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-08-30
2	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金合同生效公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-08-30
3	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-07
4	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-10
5	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-18
6	易方达基金管理有限公司关于易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告	上海证券报	2024-09-18
7	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金开通深圳证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-20
8	关于易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金深圳证券交易所基金通平台做市商的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-23
9	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-23
10	易方达基金管理有限公司关于易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-09-23
11	易方达基金管理有限公司高级管理人员变更公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-10-21
12	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-10-30

13	易方达基金管理有限公司关于易方达私募基金管理有限公司股东变更的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-11-02
14	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-12-05
15	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金投向的公告	上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2024-12-13

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

- 1.中国证监会准予本基金募集注册的文件；
- 2.《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3.《易方达广州开发区高新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；
- 5.中国证监会要求的其他文件。

17.2 存放地点

广州市天河区珠江新城珠江东路 30 号广州银行大厦 40-43 楼。

17.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件。

易方达基金管理有限公司
二〇二五年三月三十一日