

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

2025 年年度报告

2025 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：二〇二六年三月三十一日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对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不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

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

本报告中财务资料已经审计。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不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 不动产基金简介	6
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	6
2.3 不动产基金扩募情况	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	7
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 主要财务指标和不动产基金运作情况	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 不动产基金收益分配情况	9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内资本性支出使用情况	11
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	11
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	11
3.8 报告期内发生的关联交易	11
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	13
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	13
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	13
3.12 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况	14
§ 4 不动产项目基本情况	14
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	14
4.2 不动产项目所属行业情况	17
4.3 不动产项目运营相关财务信息	22
4.4 项目公司经营现金流	26
4.5 项目公司对外借入款项情况	27
4.6 不动产项目投资情况	28
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	28
4.8 不动产项目相关保险的情况	28
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	28
4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	30
4.11 其他需要说明的情况	30
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	30
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	30
5.2 投资组合报告附注	31
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	31
§ 6 回收资金使用情况	31
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	31

§ 7 管理人报告	32
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	32
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	33
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	36
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	38
§ 8 运营管理机构报告	39
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	39
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	40
§ 9 其他业务参与人履职报告	41
9.1 托管人报告	41
9.2 资产支持证券管理人报告	42
9.3 其他专业机构报告	43
9.4 原始权益人报告	44
§ 10 审计报告	44
10.1 审计意见	44
10.2 形成审计意见的基础	45
10.3 其他信息	45
10.4 管理层和治理层对财务报表的责任	45
10.5 注册会计师对财务报表审计的责任	45
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	46
§ 11 年度财务报告	47
11.1 资产负债表	47
11.2 利润表	50
11.3 现金流量表	52
11.4 所有者权益变动表	55
11.5 报表附注	58
§ 12 评估报告	104
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	104
12.2 评估报告摘要	104
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	105
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	106
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因	106
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	106
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施	107
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	108
§ 13 基金份额持有人信息	108
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	108
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	108
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	109
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	110
§ 14 不动产基金份额变动情况	110
§ 15 重大事件揭示	110
15.1 基金份额持有人大会决议	110
15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	110

15.3	不动产基金投资策略的改变	111
15.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	111
15.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	111
15.6	报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	111
15.7	其他重大事件	111
§ 16	影响投资者决策的其他重要信息	113
§ 17	备查文件目录	113
17.1	备查文件目录	113
17.2	存放地点	113
17.3	查阅方式	114

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	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	本基金主要投资于不动产资产支持证券，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，最终取得相关不动产项目完全所有权。本基金通过主动的投资管理和运营管理，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、不动产项目运营管理策略、资产收购策略、资产出售及处置策略、资产续期。
风险收益特征	本基金在封闭运作期内主要投资于不动产资产支持证券，获取不动产项目运营收益并承担不动产价格波动。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。
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 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：创新基地

项目公司名称	广州三创壹号产业园区运营管理有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	园区管理服务
不动产项目地理位置	广州市黄埔区

不动产项目名称：创新大厦园区

项目公司名称	广州三创贰号产业园区运营管理有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	园区管理服务
不动产项目地理位置	广州市黄埔区

不动产项目名称：创意大厦园区

项目公司名称	广州三创叁号产业园区运营管理有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	园区管理服务
不动产项目地理位置	广州市黄埔区

2.3 不动产基金扩募情况

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、发展研究中心总经理	副总经理、董事会秘书
	联系方式	020-85102688	020-82113296
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		广东省广州市天河区珠江江西路 21 号 52 层；广东省广州市天河区珠江东路 30 号 42 层；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		510627；510623；519031	510770
法定代表人		吴欣荣	徐晓

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	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
注册地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42	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

	层		首层二层及写字楼 48-50 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	广州市天河区珠江东路 30 号广州银行大厦 41 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
邮政编码	100020	510620； 519031	510610
法定代表人	方合英	刘炜	薛锋庆

注：薛锋庆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

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

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年	2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
本期收入	105,609,917.23	41,875,504.08
本期净利润	-83,285,664.15	1,073,146.96
本期经营活动产生的现金流量净额	85,973,682.22	-54,342,276.86
本期现金流分派率（%）	5.27	1.86
年化现金流分派率（%）	5.27	5.44
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	1,934,987,036.17	2,103,624,558.68
期末不动产基金净资产	1,893,867,487.94	2,059,473,146.17
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	102.17	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,项目公司当年经营数据期间为 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。

4.本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

5.年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年
期末不动产基金份额净值	2.3673	2.5743

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

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	79,656,310.18	0.0996	-
2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	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

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	82,319,994.08	0.1029	-

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	-83,285,664.15	-
本期折旧和摊销	73,907,673.53	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	158,978.15	-
本期息税折旧及摊销前利润	-9,219,012.47	-
调增项		

1.应收和应付项目的变动	13,301,410.49	-
2.使用以前期间预留的费用	10,179,248.36	-
3.不动产项目资产减值准备的变动	76,656,299.08	-
调减项		
1.购买不动产项目的净支出	-1,815,874.09	-
2.支付的所得税费用	-464,097.00	-
3.本期资本性支出	-145,000.00	-
4.未来合理支出相关预留	-8,836,664.19	-
本期可供分配金额	79,656,310.18	-

注：1.本期“未来合理支出相关预留”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

本报告期可供分配金额为 79,656,310.18 元，相较于上年同期增加 44,488,690.35 元，同比变化超过 10%，变化主要原因为上年同期为非完整报告期，以及上年同期可供分配金额计算过程调增项包含期初现金 13,200,000.00 元。另外 2025 年第四季度息税折旧及摊销前利润相较于 2024 年第四季度减少，详见本基金 2025 年第 4 季度报告中“3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明”。

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

本基金“未来合理支出相关预留”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。本报告期预留新增的应付管理费、应付托管费，以及待转销项税额。2024 年第四季度末本基金“未来合理支出相关预留”金额为 10,179,248.36 元，已实际使用完毕。

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

项目	本期实现金额(万元)	招募说明书预测数(万元)	完成度(%)	差异原因
可供分配金额	7,965.631018	10,495.797195	75.89	本期可供分配金额低于招募说明书预测数，差异原因主要为本报告期内不动产项目经营整体承压，实际经营情况与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告假设的经营水平存在差异，本期息税折旧及摊销前利润（加回不动产项目减值准备变动）相较于招募说明书预测的息税折旧及摊销前利润减少 29,556,006.81 元。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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 8,237,892.59 元，其中基金管理人固定管理费为 6,178,419.44 元，资产支持证券管理人固定管理费为 2,059,473.15 元；基金托管人托管费为 205,947.32 元；运营管理机构运营管理费为 6,100,000.00 元（含税）。

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”，本报告期内对运营管理机构绩效运营管理费进行了预提，预提金额为-4,233,440.94 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期内未发生合计金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.8 报告期内发生的关联交易

1.投资货币基金。交易主体：易方达基金管理有限公司。关联关系：本基金的基金管理人、基金销售机构。交易对象：投资基金管理人管理的货币基金。交易目的：提高资金使用效率和基金整体收益。定价政策以及依据：申购赎回价格及各项费用按照相关货币基金的《基金合同》相关条款约定执行。交易金额：期间申购合计 0.00 元，赎回合计 80,613,846.10 元。

2.计提基金管理费。交易主体：易方达基金管理有限公司。关联关系：本基金的基金管理人、基金销售机构。交易对象：基金管理人管理费。交易目的：支付基金管理人管理费。定价政策以及依据：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。交易金额：6,178,419.44 元。

3.计提资产支持证券管理费。交易主体：易方达资产管理有限公司。关联关系：资产支持证券管理人。交易对象：资产支持证券管理人管理费。交易目的：支付资产支持证券管理人管理费。定价政策以及依据：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。交易金额：2,059,473.15 元。

4.计提基金托管费。交易主体：中信银行股份有限公司。关联关系：基金托管人。交易对象：

基金托管人托管费。交易目的：支付基金托管人托管费。定价政策以及依据：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。交易金额：205,947.32 元。

5.计提利息收入。交易主体：中信银行股份有限公司。关联关系：基金托管人、资产支持证券托管人。交易对象：利息收入。交易目的：基金托管人及其分支机构对项目资金进行保管。定价政策以及依据：根据银行活期利率水平及市场利率水平确定计息利率。交易金额：253,702.53 元。

6.计提运营管理费。交易主体：广州凯云发展股份有限公司。关联关系：运营管理机构、持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人。交易对象：运营管理费。交易目的：支付运营管理费。定价政策以及依据：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。交易金额：5,754,716.97 元。

7.向关联方提供停车场场地。交易主体：广州凯云智慧服务有限公司。关联关系：持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人。交易对象：停车场场地使用。交易目的：提升基础设施资产管理效率并获得收益。定价政策以及依据：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。交易金额：660,377.28 元。

8.向关联方出租场地。交易主体：百万庄园投资集团有限公司。关联关系：持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租房源并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期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。交易金额：344,758.00 元。

9.向关联方出租场地。交易主体：广州凯得投资控股有限公司。关联关系：持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租房源并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期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。交易金额：1,116,688.02 元。

10.向关联方出租场地。交易主体：广州粤龙置业有限公司。关联关系：持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租房源并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期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。交易金额：786,840.92 元。

11.向关联方出租场地。交易主体：广州力鼎凯得投资管理有限公司。关联关系：持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租房源并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期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。交易金额：16,862.58 元。

12.向关联方出租场地。交易主体：广州力鼎恒益投资有限合伙企业（有限合伙）。关联关系：

持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的组织。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租房源并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期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。交易金额：16,862.58 元。

13.向关联方出租场地。交易主体：广州力鼎凯得基金管理有限公司。关联关系：持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租房源并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期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。交易金额：16,862.68 元。

14.向关联方出租场地。交易主体：广州力鼎凯得股权投资基金合伙企业（有限合伙）。关联关系：持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的组织。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租房源并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期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。交易金额：16,862.58 元。

15.向关联方出租场地。交易主体：广州凯得资产运营有限公司。关联关系：持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租房源并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期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。交易金额：7,394,655.76 元。

16.向关联方出租场地。交易主体：广州凯云发展股份有限公司。关联关系：运营管理机构、持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人。交易对象：场地租赁。交易目的：出租场地并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期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《委托经营协议》中约定并执行。交易金额：10,910.99 元。

注：关联方投资本基金的情况详阅本报告“11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

基金管理人根据《企业会计准则》相关规定，对投资性房地产进行减值测试，根据最新评估值确定投资性房地产于报告期末的可收回金额为 1,833,000,000.00 元，低于其账面价值 1,909,656,299.08 元，就该差额计提投资性房地产减值 76,656,299.08 元。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本报告期末应收账款坏账准备余额为 54,589.15 元，该应收账款坏账准备为两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 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

基金管理人于 2025 年 1 月 11 日发布了《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关于原始权益人增持基金份额计划的公告》，本基金原始权益人承诺：计划自 2025 年 1 月 11 日起至 2025 年 12 月 31 日，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 3,000 万元。本次增持的基金份额在本次增持计划实施期间及增持计划实施期间届满后 6 个月内不会通过大宗交易、协议转让或竞价交易等方式进行减持。

截至本报告期末，上述增持计划实施期限已届满，本基金原始权益人累计增持本基金基金份额 4,988,800.00 份，未进行减持。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过不动产资产支持证券持有的不动产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 16 年，剩余年限 33 年；创新大厦园区投入运营时间为 2008 年，已运营 17 年，剩余年限 22 年；创意大厦园区投入运营时间为 2008 年，已运营 17 年，剩余年限 22 年。

报告期内，不动产项目整体及重要不动产项目运营情况良好，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，保障不动产项目持续、稳定、健康发展。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及 计算方式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日） /报告期末 （2025 年 12 月 31 日）	上年同期 （2024 年 8 月 29 日（基 金合同生效 日）-2024 年 12 月 31 日） /上年同期末 （2024 年 12 月 31 日）	同比 （%）
1	可供出租面 积	报告期末可供出 租面积	m ²	275,130.01	275,130.01	0.00
2	实际出租面 积	报告期末实际出 租面积	m ²	198,722.66	215,085.64	-7.61
3	出租率	实际出租面积/ 可供出租面积	%	72.23	78.18	-7.61

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	48.97	53.12	-7.81
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	2.28	1.94	17.53
6	租金收缴率	租金收缴率=1-截至次年 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	%	99.01	99.28	-0.27

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：1 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（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）/上年期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	m²	74,162.31	74,162.31	0.00
2	实际出租面积	报告期末实际出租面积	m²	49,635.59	56,499.28	-12.15
3	出租率	实际出租面积/可供出租面积	%	66.93	76.18	-12.15
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	44.76	49.74	-10.01
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	2.56	1.75	46.29
6	租金收缴率	租金收缴率=1-截至次年 2 月 28 日报告期内尚未回收的租金收入/报告期内租赁	%	99.60	97.17	2.50

		合同中约定的应 收租金收入				
--	--	------------------	--	--	--	--

不动产项目名称：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（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日） /报告期末 （2025 年 12 月 31 日）	上年同期 （2024 年 8 月 29 日（基 金合同生效 日）-2024 年 12 月 31 日） /上年期末 （2024 年 12 月 31 日）	同比 （%）
1	可供出租面 积	报告期末可供出 租面积	m ²	101,225.70	101,225.70	0.00
2	实际出租面 积	报告期末实际出 租面积	m ²	73,482.57	74,734.36	-1.67
3	出租率	实际出租面积/ 可供出租面积	%	72.59	73.83	-1.67
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	49.39	54.09	-8.69
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	2.27	2.20	3.18
6	租金收缴率	租金收缴率=1- 截至次年 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	100.00	0.00

不动产项目名称：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（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日） /报告期末 （2025 年 12 月 31 日）	上年同期 （2024 年 8 月 29 日（基 金合同生效 日）-2024 年 12 月 31 日） /上年期末 （2024 年 12 月 31 日）	同比 （%）
1	可供出租面 积	报告期末可供出 租面积	m ²	99,742.00	99,742.00	0.00
2	实际出租面 积	报告期末实际出 租面积	m ²	75,604.50	83,852.00	-9.84

3	出租率	实际出租面积/ 可供出租面积	%	75.80	84.07	-9.84
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	51.14	54.28	-5.78
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	2.11	1.84	14.67
6	租金收缴率	租金收缴率=1-截至次年 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	%	97.83	99.84	-2.01

注：创新基地本报告期末租约剩余期限较去年同期末显著提升，同比变动幅度超过 30%，该指标变化不涉及具体金额，是运营管理机构为进一步维持租约的稳定性，将续签和新签租约期限拉长的结果，该变化目前不具备可持续性。后续运营管理机构将持续把锁定长租约作为商务谈判的目标之一，以进一步提升租约剩余期限。

4.1.4 其他运营情况说明

不动产项目报告期末租户总数 231 个，以新一代信息技术、生物医药、商务服务、专业技术服务、科研机构为主，前述五大行业的租赁面积合计占比 77.77%。

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：

租户一：租金收入 7,394,655.76 元，占比 7.27%；

租户二：租金收入 3,727,706.96 元，占比 3.66%；

租户三：租金收入 3,231,128.68 元，占比 3.18%；

租户四：租金收入 2,569,546.45 元，占比 2.53%；

租户五：租金收入 2,339,855.27 元，占比 2.30%。

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 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

1.行业基本情况

产业园区作为区域经济发展的核心载体，以产业集聚、资源整合、技术创新、企业培育为核心

功能，是推动我国城市化与工业化深度融合、培育新质生产力、承接产业升级的关键平台。我国产业园区形成多元化类型与“国家级—省级—市级”分级联动格局，主要包括经开区、高新区、自贸试验区、综合保税区及特色产业园区（数字经济园、生物医药园等）。

近年来，受政策导向与市场需求驱动，产业园区行业转型趋势凸显，核心发展特点如下：

（1）规模扩张与结构分化并存：产业园区仍是区域经济增长的核心阵地，在区域经济发展中发挥关键支撑作用；但行业内部呈现明显分化态势，专业化园区发展态势良好，而传统制造园区则面临发展压力，整体呈现不均衡发展特征。

（2）产业升级加速，赛道聚焦：行业摆脱传统制造业主导格局，向新能源、人工智能、生物医药等战略性新兴产业及科技服务、中试孵化等现代服务业延伸，形成“制造+服务”双轮驱动模式。

（3）数智化与绿色化深度融合：智慧园区成为标配，物联网、5G、数字孪生等技术广泛应用；“双碳”目标下，绿色建筑、循环经济成为园区核心配置，2025 年工信部、发改委联合发布《工业园区高质量发展指引》，进一步推动园区低碳转型。

（4）产城融合深化，服务升级：园区向“生产+生活+生态”综合社区转型，完善商业、医疗、人才公寓等配套；运营服务从基础物业向政策对接、研发配套、融资支持等全方位延伸。

（5）新型园区模式兴起：数字经济催生“虚拟园区”“飞地经济”等新模式，打破地理边界，实现区域资源互补。

2. 发展阶段分析

我国产业园区历经四十余年发展，从政策驱动向创新驱动转型，清晰分为四个阶段：

（1）起步阶段（20 世纪 80 年代—90 年代）：以 1984 年首批 14 个国家级经开区设立为标志，依托税收、土地优惠吸引外资及劳动密集型产业，形成“低成本驱动”的粗放式发展，核心是完成资本与产业初步集聚。

（2）快速发展阶段（2000 年—2010 年）：加入 WTO 后承接全球产业转移，电子信息、汽车制造等产业集群崛起，基础设施逐步完善；但同时出现同质化竞争、土地粗放利用、“重招商轻服务”等痛点。

（3）转型升级阶段（2010 年—2020 年）：政策导向从“量”转“质”，推动“腾笼换鸟”淘汰落后产能，特色化、专业化园区涌现；ESG 理念普及，推动园区向集约化、绿色化转型。

（4）创新驱动阶段（2020 年至今）：数字经济催生虚拟园区、飞地经济等新型形态；头部园区向“投资+孵化+生态”平台化运营转型；政策持续赋能，引导行业向特色化、数智化、绿色化发展，进入“创新生态型”新阶段。

3. 周期性特点

产业园区属于中长周期行业，周期性与宏观经济、产业发展、土地政策深度绑定，核心特点如下：

（1）同步宏观经济周期：经济上行期企业投资扩张，园区招商、租金向好；下行期则面临招商难、空置率上升等压力；同时受政策影响显著，如《公平竞争审查条例》推动招商模式从“拼补贴”向“拼服务”转型。

（2）紧扣产业周期：传统制造园区受产业衰退影响；而生物医药、新型储能等新兴产业园区需求旺盛，成为增长亮点。

（3）自身周期兼具稳定性：园区从开发到成熟需 5—10 年，成熟阶段现金流稳定、抗风险强；培育期、开发期受宏观经济、政策影响大，不确定性高。

4. 竞争格局

当前我国产业园区行业竞争呈现“分层竞争、梯度分化、赛道聚焦”的格局，竞争核心已从传统的土地、政策优惠，转向产业生态、运营服务、创新能力的综合比拼，具体表现为：

（1）分层竞争清晰，国家级园区主导头部竞争：国家级经开区、高新技术产业园区凭借政策优势、完善的产业链配套、优质的创新资源，占据行业头部地位，聚焦高端产业与龙头企业，竞争核心是创新生态与全球资源整合能力；省级、市级园区作为补充，聚焦区域特色产业与中小企业，竞争核心是本地化服务与成本优势，部分市级园区面临同质化竞争与招商压力，陷入“挤压式竞争”态势。

（2）区域竞争不均衡，东部地区领跑：竞争格局呈现明显的区域分化，东部地区园区凭借区位优势、产业基础、人才储备，占据行业主导地位，百强园区中东部地区占比超过六成，江苏、浙江、广东三省分别占据 19 席、13 席和 9 席；西部地区和东北地区园区则面临“量小势弱”的挑战，百强园区中分别仅占 12 家和 7 家，主要竞争焦点是特色产业培育与政策落地效能，如成都通过“飞地经济”模式推动区域园区协同发展，提升竞争力。

（3）赛道竞争加剧，专业化园区优势凸显：随着行业分化加剧，同质化竞争逐步向差异化、专业化竞争转型，聚焦生物医药、人工智能、新型储能等细分赛道的专业化园区，凭借精准的产业定位、完善的细分产业链配套，形成独特竞争优势，租金与出租率表现显著优于综合型园区；而综合型园区面临转型压力，逐步向“主业突出、配套完善”的方向调整，避免陷入恶性竞争。

（4）运营主体多元化，市场化竞争日趋激烈：行业运营主体从早期的政府主导，逐步向“政府引导+市场化运营”转型，市场化运营商凭借灵活的运营模式、专业的服务能力，逐步占据更多市场份额；同时，头部园区加速布局“投资+孵化+服务”全链条，通过产业基金、企业孵化等方式，绑定优质企业、提升客户粘性，竞争核心从“空间租赁”转向“价值共创”，推动行业整体运营水平提升，

而运营能力薄弱的尾部园区，面临被淘汰或整合的风险。

综上，当前产业园区行业正处于结构优化、质量提升的关键转型期，从“政策依赖型”向“创新生态型”跃迁，周期性波动与结构性机遇并存，竞争格局呈现分层、分区、分赛道的特点，专业化、生态化、市场化成为行业发展的核心方向，也是园区提升核心竞争力的关键抓手。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

根据戴德梁行及运营管理机构调研结果，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目所在区域广州科学城内产业园租金承压，企业对价格敏感度上升，同时，区域内同质化产品较多，产业园在招商过程中对租金报价及租赁条款均有一定让步，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 25-35 元/平方米/月，一期出租率约 50-55%，二期出租率约 60-65%。

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 40-45 元/平方米/月，出租率约 70%-75%。

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 55-65 元/平方米/月（精装），出租率约 75%-80%。

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 40-50 元/平方米/月，出租率约 80%-85%。

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 65-75 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 70%-75%。

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 年启动招商，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。办公部分租金定价约 55 元/平方米/月，出租率约 15%。

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。项目推迟入市时间，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 2026 年下半年入市，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：星贸中心、领峯中心项目暂未入市。

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

2025 年度，广州市及黄埔区围绕科创产业与专精特新企业培育，构建“市级统筹引领、区级精准落地”的协同政策体系，推动区域产业向高端化、绿色化、数字化转型，持续优化营商环境，提升产业竞争力。

市级层面：以《广州市促进专精特新中小企业发展壮大若干措施》为核心，未来三年统筹惠企资金超 10 亿元，健全“小微企业—创新型中小企业—专精特新中小企业—专精特新‘小巨人’企业”四级梯度培育体系，对新认定的专精特新“小巨人”企业、国家级制造业单项冠军企业分别给予最高 100 万元、150 万元奖励，对符合条件的技术改造、数字化转型等项目给予最高 500 万元奖补。

市级税收政策：落实高新技术企业 15%企业所得税优惠、研发费用加计扣除等政策，对科创企业实行名单制管理，通过线上服务渠道推动政策红利直达快享；延伸南沙税收政策效应至全市科创集聚区，扩大政策覆盖范围。

黄埔区级层面：依托“中小企业能办大事”创新示范区，对国家级专精特新“小巨人”企业、单项冠军企业、瞪羚及独角兽企业给予最高 200 万元补差扶持，对研发费用 200 万元及以上的科技型企业给予最高 1500 万元技术攻关支持。

区级税收政策：叠加市级政策，提供“一对一”涉税服务，推行地方发展贡献财政返还，构建“税收+金融”协同赋能体系，引导金融资源向专精特新企业集聚，缓解企业资金压力。

综上，市、区两级政策协同覆盖企业培育、创新研发、要素保障及税收减负等关键环节，有效

降低企业运营与研发成本，激发创新活力，推动科创企业集聚与产业结构优化，为区域科创产业高质量发展提供支撑。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

2025 年，在市场供需失衡、企业需求演变等多重压力下，产业园区面临空置率提升和租金下降的双重冲击，产业园区的竞争进一步加剧。

在当前形势下，产业园区行业的核心逻辑正经历从增量开发到存量焕新、从同质竞争到服务溢价、从粗放扩张转向精耕细作、从单一租金到生态盈利的深刻变革。

为了更好地应对市场环境，在市场竞争中赢得一席之地，各地产业园区积极调整策略，从以价格换数量，到“只收梦想，不收租金”，再到场景赋能、园区陪跑、价值共生，不断在产品、服务、资源、能力各方面推陈出新。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,933,940,321.97	2,114,592,376.36	-8.54
2	总负债	1,444,216,262.66	1,466,436,341.82	-1.52
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	103,483,584.40	-	-
2	营业成本/费用	27,126,933.77	-	-
3	EBITDA	78,859,621.23	-	-

注：本基金基金合同生效日为2024年8月29日，项目公司股权交割日为2024年9月5日，上年同期可纳入本基金合并范围的项目公司财务数据期间为2024年9月5日至2024年12月31日，所属期间较短，相关数据可比性不足，故不列示上年同期数值及同比数据，下同。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

序号	构成	报告期末（2025 年 12 月 31 日）金额（元）	上年末（2024 年 12 月 31 日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	544,000,000.00	580,000,000.00	-6.21
主要负债科目				
1	长期应付款	360,994,155.31	360,994,155.31	0.00

项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限公司

序号	构成	报告期末（2025 年 12 月 31 日）金额（元）	上年末（2024 年 12 月 31 日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				

1	投资性房地产	636,000,000.00	699,000,000.00	-9.01
主要负债科目				
1	长期应付款	484,316,327.68	484,316,327.68	0.00

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	构成	报告期末（2025 年 12 月 31 日）金额（元）	上年末（2024 年 12 月 31 日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	653,000,000.00	713,000,000.00	-8.42
主要负债科目				
1	长期应付款	493,266,849.34	493,266,849.34	0.00

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	23,463,754.07	96.10	-	-	-
2	停车位收入	660,377.28	2.70	-	-	-
3	其他收入	291,054.47	1.19	-	-	-
4	营业收入合计	24,415,185.82	100.00	-	-	-

项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	37,371,501.96	98.43	-	-	-
2	其他收入	594,505.93	1.57	-	-	-
3	营业收入合计	37,966,007.89	100.00	-	-	-

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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入	金额	占该项目总收入	

			入比例（%）		入比例（%）	
1	租金收入	40,875,894.99	99.45	-	-	-
2	其他收入	226,495.70	0.55	-	-	-
3	营业收入合计	41,102,390.69	100.00	-	-	-

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	租赁成本	1,652,435.22	25.49	-	-	-
2	税金及附加	4,648,260.03	71.71	-	-	-
3	其他成本/费用	180,977.88	2.79	-	-	-
4	营业成本/费用合计	6,481,673.13	100.00	-	-	-

项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	租赁成本	2,693,683.67	27.15	-	-	-
2	税金及附加	7,070,257.80	71.25	-	-	-
3	其他成本/费用	158,631.86	1.60	-	-	-
4	营业成本/费用合计	9,922,573.33	100.00	-	-	-

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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）-2024 年	金额同比变化（%）
----	----	-------------------------------------	--------------------------------------	-----------

				12 月 31 日)		
		金额	占该项目总成本比例 (%)	金额	占该项目总成本比例 (%)	
1	租赁成本	2,974,700.68	27.74	-	-	-
2	税金及附加	7,571,793.55	70.61	-	-	-
3	其他成本/费用	176,193.08	1.64	-	-	-
4	营业成本/费用合计	10,722,687.31	100.00	-	-	-

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：1 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（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利润率	毛利润额/营业收入×100%	%	93.23	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%	%	75.50	81.57

注：1.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。

2.上表中列示的上年同期项目公司财务业绩指标数据期间为 2024 年 9 月 5 日（股权交割日）至 2024 年 12 月 31 日，下同。

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（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利润率	毛利润额/营业收入×100%	%	92.91	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%	%	76.08	77.94

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	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利润率	毛利润额/营业收入×100%	%	92.76	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%	%	76.74	81.56

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1.收入归集和支出管理

不动产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

广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司本报告期期初货币资金余额为 9,214,374.73 元。报告期内，累计资金流入 51,697,176.27 元，其中租金收入 24,977,412.63 元，赎回货币基金流入 23,608,209.37 元，其他与经营相关的资金流入 3,111,554.27 元；累计资金流出 51,933,807.18 元，其中支付税金 6,866,249.81 元，支付股东借款利息 23,258,234.39 元，购买货币基金 17,000,000.00 元，其他与经营相关的支出 4,809,322.98 元。截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 8,977,743.82 元；货币基金账户余额为 8,567,776.56 元，本报告期收益 175,985.93 元。

广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司本报告期期初货币资金余额为 12,385,202.26 元。报告期内，累计资金流入 85,033,184.98 元，其中租金收入 39,664,882.30 元，赎回货币基金流入 42,233,370.80 元，其他与经营相关的资金流入 3,134,931.88 元；累计资金流出 85,210,901.86 元，其中支付税金 10,516,522.20 元，支付股东借款利息 31,635,574.49 元，购买货币基金 35,000,000.00 元，

其他与经营相关的支出 8,058,805.17 元。截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 12,207,485.38 元；货币基金账户余额为 23,166,681.73 元，本报告期收益 400,052.53 元。

广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司本报告期期初货币资金余额为 9,334,060.22 元。报告期内，累计资金流入 96,789,858.58 元，其中租金收入 45,005,303.65 元，赎回货币基金流入 47,272,265.93 元，其他与经营相关的资金流入 4,512,289.00 元；累计资金流出 93,245,114.35 元，其中支付税金 12,132,455.08 元，支付股东借款利息 32,163,463.68 元，购买货币基金 39,500,000.00 元，其他与经营相关的支出 9,449,195.59 元。截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 12,878,804.45 元；货币基金账户余额为 27,700,702.30 元，本报告期收益 472,968.23 元。

广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司上年同期（2024 年 9 月 5 日（项目公司股权交割日）至 2024 年 12 月 31 日）累计资金流入 10,983,122.92 元，其中租金收入 9,525,601.99 元，其他与经营相关的资金流入 1,457,520.93 元；累计资金流出 30,792,188.26 元，其中支付税金 4,125,604.19 元，购买货币基金流出 15,000,000.00 元，其他与经营相关的支出 11,666,584.07 元。

广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司上年同期（2024 年 9 月 5 日（项目公司股权交割日）至 2024 年 12 月 31 日）累计资金流入 22,464,438.12 元，其中租金收入 20,101,450.61 元，其他与经营相关的资金流入 2,362,987.51 元；累计资金流出 52,446,859.28 元，其中支付税金 6,678,679.91 元，购买货币基金流出 30,000,000.00 元，其他与经营相关的支出 15,768,179.37 元。

广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司上年同期（2024 年 9 月 5 日（项目公司股权交割日）至 2024 年 12 月 31 日）累计资金流入 18,391,319.04 元，其中租金收入 16,702,908.06 元，其他与经营相关的资金流入 1,688,410.98 元；累计资金流出 58,121,065.77 元，其中支付税金 6,810,430.96 元，购买货币基金流出 35,000,000.00 元，其他与经营相关的支出 16,310,634.81 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

无。

4.4.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

本报告期内未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。受市场环境影响，不动产项目 2025 年全年实际产生的现金流较最近一次现金流预测下降 20.91%，详情请参考基金管理人于 2026 年 1 月 22 日发布的《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不动产项目经营情况的临时公告》。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

报告期内未发生购入或出售不动产项目的情况。

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

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目于 2025 年 6 月 8 日向中国人民财产保险股份有限公司广州市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），投保期限为 1 年。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。上述保额已足额覆盖不动产项目 2024 年底的最新资产估值。本报告期内不动产外墙玻璃自爆理赔有 8 起，共计理赔 15,551.00 元。

不动产项目于 2025 年 5 月 22 日向中国人民财产保险股份有限公司广州市分公司投保公众责任险，投保期限为 1 年，累计赔偿限额为人民币 5000 万元。本报告期内未发生公众责任险理赔案件。

项目公司于 2025 年 6 月 1 日向中国平安财产保险股份有限公司投保非上市公司董监事、高级管理人员责任保险，投保期限为 1 年，累计赔偿限额为人民币 300 万元。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内，受宏观经济环境、区域产业园区市场竞争及租户经营状况等多重因素影响，不动产项目承压运行，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、经营困难以及正常流动。

在目前市场环境下，在园租户降本增效诉求迫切，普遍通过缩减办公面积、置换低成本场地、协商租金下调等方式压缩运营成本，同时潜在租户与在园续租谈判压力同步上升。针对在园租户及潜在租户存在的各种问题，基金管理人和运营管理机构、原始权益人均高度重视。结合市场环境、租户需求及竞争态势，运营管理机构积极采取一系列应对措施，着力稳定经营基本面，通过强化招

商力量、拓宽招商渠道、细化招商方向、调整招商策略、完善园区服务及配套等手段，在本报告期内成功签约租户 56 家，成功签约面积为 24,147.88 m²，不动产项目报告期末整体出租率为 72.23%，较第三季度末增加 0.85 个百分点。同时，针对提前离园的租户，运营管理机构依据《房屋租赁合同》相关约定，收回罚没押金共计 80 万元。

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，不动产项目营业收入预算金额为 134,954,561.00 元，实际营业收入 103,483,584.4 元，为预算值的 76.68%。营业成本及费用预算金额为 30,681,490.32 元，实际营业成本及费用 27,126,933.77 元，为预算值的 88.41%。

在当前宏观经济形势下，产业园区市场运营存在一定压力。不动产项目持续以稳健经营为未来主要工作方向。基金管理人持续加强与原始权益人、运营管理机构协作，全力稳住园区存量租户，主动拓展各类招商渠道，挖掘广州开发区及广州其他区域的潜在意向客户。此外，借助原始权益人及政府资源，基金管理人和运营管理机构多途径引入意向客户，同时着力顺市改造园区空置房源，提升空间适配性，增强不动产项目市场竞争力。

2026 年，基金管理人将与运营管理机构持续保持密切配合，加强对不动产项目的运营管理，以稳住园区存量重点租户，扎实做好招商落地工作，全力推进意向客户签约，从严抓好租金催收清缴，确保不动产项目能够持续、稳定、健康运行。基金管理人与运营管理机构拟采取的工作措施包括但不限于：

（1）持续深化与存量租户的常态化续签沟通，主动前置对接、精准摸排租户续约诉求并高效响应，争取提前锁定续签租约。

（2）继续深度挖掘在园企业的扩租、增租潜在需求，主动了解企业发展规划与扩租场地诉求，量身定制适配场地方案，助力企业扩张发展。

（3）结合房源面积、位置、现状及企业资质等条件，持续实行“一企一策”，精准吸引不同需求的潜在租户。

（4）依托原始权益人，整合政企优质资源，优先引荐原始权益人集团内部已投项目、控股企业及在谈投融资项目到不动产项目，成立专班联动区政府，跟踪重点客户的商务谈判情况，积极促成潜在租户落地。同时，整合原始权益人集团内酒店、公寓、宿舍等产品，适当为入驻不动产项目的租户提供优惠。

（5）多维度提升品牌形象，全方位增强招商实效。加强推进品牌体系建设，完善 VI 视觉导视、招商手册、公众号运营及宣传物料等标准化应用；全面优化招商展示场景，更新大堂及公共区域招商信息展示载体；阶段性实施公共区域与室内产品改造，盘活闲置空间，切实提升产品竞争力；常

态化开展节庆、招商推介、品牌宣传及增值服务活动，持续增强项目品牌影响力与市场竞争力。

（6）进一步明晰园区产业定位，围绕政策申报、资质认定、政企对接等核心需求，持续完善一站式综合服务体系，助力企业快速入驻，增强园区产业集聚效应与核心竞争力。

（7）进一步丰富园区商业配套和提升产品适配性来加强不动产项目的市场竞争力。通过丰富园区商业配套可完善消费场景布局，有效聚拢人气商气，持续激发园区商业活力与消费潜能，营造浓厚多元的园区商业氛围；通过提升产品适配性以吸引潜在租户入驻。

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

本不动产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。其所在的黄埔区联和街道，在 2025 年活力街道全国 500 强评选中高居第六位，位列广州榜首，在经济活跃度、创新驱动动力、消费繁荣度等维度均稳居全市第一。本不动产项目也是广州开发区最早的园区，位于规划的核心位置。

随着宏观经济复苏、区域产业集聚效应释放及政策红利集中释放，不动产项目将逐步进入稳健发展阶段，形成“产业集聚、配套完善、服务优质”的运营格局，品牌影响力逐步提升，有望实现从“单一项目运营”向“多元资产协同”的转型。

未来三年，不动产项目所面临的可能的经营风险因素主要来源于以下两个方面：一是若未来宏观经济复苏不及预期，企业经营压力持续加大，租赁需求将进一步疲软，新增意向客户数量恐不足，可能导致项目出租率回升缓慢，供需失衡问题短期内难以解决，叠加商业办公楼与产业园区同质化竞争加剧，进一步挤压产业园区的租赁需求空间；二是未来三年仍将有新增产业园区入市，市场供给将进一步增加，竞争格局愈发激烈，周边园区可能持续采取“以价换量”“租金优惠”等竞争策略，导致项目面临租金提升乏力、存量租户流失的压力。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之
----	----	----	-------------

			外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	900,302.80	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	900,302.80	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 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照企业会计准则、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程序和技术，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

原始权益人严格按照基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定使用回收资金。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

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 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 投资部负责不动产基金的研究、投资及运营管理等，部门内配备了不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验。

截至报告期末，本基金管理人共管理 3 只不动产基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
李国正	本基金的基金经理，易方达华威农贸市场 REIT 的基金经理	2024-08-29	-	8 年	自 2015 年起开始从事不动产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、租赁住房、商业零售等不动产类型。	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	-	9 年	自 2016 年起开始从事不动产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，全流程参与多个不动产项目的投融资退，标的资产涵盖商业综合体、商业零售、商业办公楼、酒店、租赁住房、产业园区、停车场、仓储物流、新型设施等不动产类型。	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	-	11 年	自 2014 年起开始从事不动产项目运营和投资管理工作，曾	硕士研究生，具有基金从业资格。曾任中国外

	经理				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、产业园区等不动产类型。	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.不动产项目运营或投资管理年限为基金经理参与不动产项目运营或投资年限加总。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作遵规守信情况的说明

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

和分配机制，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 94 次，其中 80 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，14 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 管理人对报告期内不动产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不动产资产的完全所有权。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不动产项目运营情况详见报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据相关法律法规及本基金基金合同的约定，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%。

报告期内，本基金共进行 2 次收益分配，于 2025 年 4 月 14 日（场外）、2025 年 4 月 15 日（场内）进行了首次现金分红，权益登记日为 2025 年 4 月 14 日，收益分配基准日为 2024 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额派发红利 0.439 元，共计派发红利 35,119,996.67 元；于 2025 年 9 月 2 日（场外）、2025 年 9 月 3 日（场内）进行了第 2 次现金分红，权益登记日为 2025 年 9 月 2 日，收益分配基准

日为 2025 年 6 月 30 日，每 10 份基金份额派发红利 0.590 元，共计派发红利 47,199,997.41 元。

本报告期内分红符合“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%”的合同约定，且不违反法律法规和监管要求，履行了公司相应的内部审批程序，并按监管要求进行了公告。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

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评评估机制，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。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

本报告期，基金管理人紧扣公募基金行业高质量发展主线，根据法律法规、最新监管要求和业务发展需要，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，保障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）坚持投资者利益至上，大力培育良好的合规文化，严格落实从业人员廉洁从业、职业操守和道德规范相关要求，积极探索合规文化宣贯新形式，组织面向全体员工及不同部门的合规专项培训、考试及承诺函签署等工作，引导员工将合规意识内化于心、外化于行，自觉践行“五要五不”的中国特色金融文化。

（2）通过系统化手段，特别是运用人工智能等新技术，优化风控工作闭环管理，提升投资合规的整体控制效能。合规及不动产基金相关业务部门持续加强关联交易等监测管控机制，回顾完善相关内控措施，巩固控制基础，保护投资者利益。

（3）持续优化 REITs 法律文件审核流程，强化全流程合规管控。坚持以投资者为本，积极拓展底层资产类型、推进创新产品开发论证，审慎评估各项新业务方案，保障公司各项业务稳妥有序开展，更好服务广大投资者财富管理需求。

（4）严格遵守法律法规及监管规定，持续规范基金销售行为，强化对自媒体账号、社群运营等

重点领域的合规管控。不断完善新型基金营销模式管控机制，支持创新业务与服务规范有序落地。积极探索运用数智化技术，开发宣传推介材料智能审核系统，提升合规审核效率。始终坚持以投资者利益为核心，健全投资者适当性管理长效机制，优化公募基金产品风险评价方法，提升产品评级的科学性与合理性。认真贯彻落实监管部门关于中小投资者保护工作要求，深入推进投诉溯源治理，妥善化解业务纠纷，切实维护投资者合法权益。

（5）持续督促各部门落实法律法规、自律规则、基金法律文件中各项信息披露规定，推动优化完善 REITs 信息披露工作流程和方法；推进公司级信息披露平台和智能审核系统建设，深度探索人工智能技术在信息披露工作中的应用，以科技赋能有效应对持续增长的信息披露工作，防范信息披露合规风险和操作风险，确保基金信息披露真实、准确、完整、及时、简明和易得。

（6）深入贯彻落实新《反洗钱法》及配套法规制度要求，全面完善“基于风险”的洗钱风险管理体系，建立健全客户尽职调查和受益所有人识别机制，加强洗钱风险识别管控，推动科技赋能与数据治理，持续提升反洗钱工作有效性水平。

（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年度内控评价、ISAE3402 内控鉴证、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不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

本报告期内，本基金运营正常，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）》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，切实履行对不动产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：

- 1.参与不动产项目运营策略的制定和推进落实，跟进不动产项目日常运营管理有关工作的开展；
- 2.参与以项目公司为主体的各类事项的管理和审批；
- 3.委派财务人员负责不动产项目公司财务管理工作，按照已建立的账户和现金流管理机制严格管控不动产项目账户及资金；
- 4.全面管理项目公司的证照印章使用情况，上线印章管理系统对项目公司的印章实施更为严密

的管理，并实现项目公司流程审批与印章管理系统的对接，做到用印可系统记录留痕；

5.按时整理归集与项目公司及不动产项目有关的档案资料；

6.按照指引要求聘请存续期评估机构、审计机构开展不动产项目的评估和审计工作；

7.依法及时对不动产项目的运营情况进行披露，确保所披露信息真实、准确、完整；

8.严格防范运营管理机构履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；报告期内，未发生上述风险事件；

9.通过灵活便利、及时高效的沟通机制，与运营管理机构保持紧密联系，及时知晓不动产项目运营工作情况；在产业园区经营环境普遍承压的情况下，通过与原始权益人和运营管理机构的及时沟通协商和积极采取措施，在一定程度上促进了不动产项目的经营稳定性和持续性；

10.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；

11.按照法规及运营管理协议的要求，持续加强对运营管理机构履职情况的监督，完成对运营管理机构在报告期内的园区服务考核、半年度运营管理检查、年度履职情况评估以及绩效运营管理费考核事项。

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 2025 年四个季度的园区服务水平考核。经现场走访检查及资料核查，运营管理机构 2025 年四个季度三个园区园区服务水平得分均超过 90 分。

本报告期内，不动产项目的经营业绩未达成预测目标值。按照《运营管理协议》的相关约定，运营管理机构全年应收取的运营管理费为 575.47 万元（不含税），较应收取的基础运营管理费减少 38.38 万元（不含税），运营管理费有一定程度的负向扣减。

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的运营管理职责监督情况如下：

1.监督运营管理机构推进和落实不动产项目 2025 年的年度商业计划和年度运营预算，监督运营管理机构制定不动产项目 2026 年的年度商业计划和年度运营预算，并完成复核及审批；

2.监督运营管理机构及时为不动产项目及项目公司续保财产一切险、公众责任险等保险，各项保险均在有效期内，且财产一切险的投保金额可足额覆盖不动产项目最新一期的评估值；

3.审批与项目公司有关的各项协议，并监督运营管理机构对各项协议的执行落实情况；

4.重点关注不动产项目租赁、运营等所产生收益的收缴情况，敦促运营管理机构积极主动与租

户沟通，适时采取措施以实现收益的及时收回；报告期内，不动产项目的收缴率达 99.01%，收缴效果显著；

5.日常监督运营管理机构的不动产项目运营服务，包括但不限于维修改造、安保、消防、通讯及紧急事故管理等工作，并参与不动产项目安全检查；

6.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，未发生影响不动产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

报告期内，公司 REITs 信息披露事务负责人严格依据法律法规、自律规则、基金法律文件和公司内部制度规定履行不动产基金信息披露相关职责，负责组织和协调不动产基金的信息披露事务，督促和指导监察合规管理部门、各业务部门持续落实不动产基金信息披露事项，持续审视完善不动产基金信息披露内控体系，优化不动产基金信息披露工作流程和方法。信息披露事务负责人还积极支持业务部门开展投资者开放日、业绩说明会等投资者关系管理活动，通过定期报告、临时信息披露以及投资者关系团队保持与投资者的沟通联络。

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、监管规定和自律规则制定了《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，基金管理人严格落实不动产基金信息披露管理制度的各项规定，能够确保不动产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.按照协议要求落实执行审批后的 2025 年度商业计划及运营预算，根据市场情况及时调整相关策略，制订了 2026 年度商业计划及运营预算并已通过基金管理人审批；

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

3.为不动产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；

4.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，协助进行日常运营资金划转等；

5.协助基金管理人建立、保存、管理相关档案与资料等；

6.配合基金管理人对不动产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，为不动产项目公司及不动产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不动产项目平稳有序运营，具体措施及实施效果如下：

在安全管理方面，运营管理机构切实履行产业园区安全运营管理职责，坚持“预防为主、防治结合”的原则，通过专业化检测、系统性改造、前瞻性防范等手段，有效保障了不动产项目设施设备的安全运行和生产环境的合法合规。运营管理机构通过专业机构对园区建筑消防设施和防雷设施实施年度检测，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；针对创新大厦园区和创意大厦园区更换排污暗埋管道，消除管网安全隐患；开展园区玻璃幕墙专项检查，完成渗水点专项补漏维修，杜绝渗漏隐患；

针对台风季提前完成园区乔木修剪加固，降低风灾风险，有效防范了自然灾害；针对登革热与基孔肯雅热防控，实行园区每日全覆盖消杀，主动上门助力企业倾倒积水、清除蚊虫孳生地，通过“物业主动防控+企业协同配合”机制有效保障园区人员健康安全。

在招商管理方面，运营管理机构坚持以“稳存量、促增量、提质量”为核心经营策略，持续强化与存量租户的常态化沟通及精准对接，提前介入续约事宜，同时积极挖掘存量企业扩租增租潜力，主动对接定制化方案并加快推进落地。本报告期内实现在园租户扩租 4,798.61m²。运营管理机构坚持线上线下协同发力开展招商推广活动，线上依托各渠道社群发布优质房源信息，积极引导渠道转发推广；线下联合各渠道开展项目专题推介活动，集中推介园区房源与招商政策，同步强化 58 同城等专业平台运营及新媒体矩阵宣传，有效提升园区市场曝光度、品牌影响力及渠道带看积极性。此外，运营管理机构持续完善商业服务体系，相继引入品牌咖啡、烟酒行、大众餐饮、茶室等多元商业配套，并借助周边商业业态提升园区营商环境。

在园区服务方面，运营管理机构围绕“助力企业发展、优化园区环境、完善配套设施”三大主线，系统推进各项工作，持续提升园区运营质量与服务水平。一是开展多元化“进企走访、知企需求、促企交流”系列活动，为新入驻企业送花篮、上门祝贺以传递服务温度，同时建立每月走访机制，主动对接企业需求，实现从被动响应到主动服务的转变；二是着力提升通行体验与整体观感，在拐弯及视觉盲区增设石球、减速带以优化人车动线，拆除地下通道废旧岗亭、扩宽车库通道、扩增路面车位并重新画线以规范停车秩序，完成园区桥廊及栈道翻新、低区墙面刷白及扩宽门楣改造以改善园区整体风貌；三是聚焦加强园区舒适度体验，如为创意大厦园区大堂加装风幕机、为创新大厦园区电梯增设风扇以优化温控，增设部分健身器材并巧用空间设置共享健身房以满足在园企业休闲活动需求。

此外，为进一步提升园区服务品质，满足入驻企业员工的多元化需求，运营管理机构积极推进配套服务设施建设，如在创意大厦园区引进汽车洗车服务，并协调街道城管部门在创意大厦园区及创新基地红线外配套建设电动车充电桩，切实为在园企业员工提供便利。

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进一步改善了不动产项目的环境品质，提升了不动产项目的运营效率，吸引了潜在租户落地园区，确保了不动产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 and 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。同时，运营管理机构的披露事务负责人还积极参加并协助基金管理人通过投资者开放日等多种形式与投资者进行沟通交流。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，按照《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》要求，贯彻落实信息披露配合制度，积极配合各项信息披露工作。

在配合基金管理人信息披露执行方面，运营管理机构配合基金管理人完成了季度报告、半年度报告、年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 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明

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，对本不动产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。

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

本托管人认为，本不动产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。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本托管人认为，本基金报告期内不动产基金投资运作、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。

9.1.4 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，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。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

根据不动产资产支持专项计划产品结构及三家资产项目公司与对应三家 SPV 公司的吸收合并安排，易方达资产管理有限公司作为资产支持证券管理人，代表“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/专项计划”）成为三家资产项目公司的单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及资产项目公司章程，依法享有并行使相应的股东权利。报告期内，易方达资产管理有限公司代表广开 ABS 正常履职，根据标准条款、计划说明书等交易文件安排、各资产项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利。报告期内，各资产项目公司均稳健运营，未发现资产项目公司侵害股东利益的相关情形。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据不动产资产支持专项计划交易结构安排，专项计划设立后分别向三家 SPV 公司发放股东借款，三家资产项目公司反向吸收合并对应三家 SPV 公司后承继 SPV 公司的全部负债，专项计划作为各资产项目公司债权人，持有对各资产项目公司的股东借款本金合计 1,338,577,332.33 元，依法享有并行使债权人的各项权利。报告期内，各资产项目公司均严格按照《借款合同》约定偿付利息 2 次，

不涉及本金偿还。截至本报告期末，各资产项目公司股东借款本金均未发生变化。资产支持证券管理人通过监督各资产项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划作为债权人的权利，维护资产支持证券持有人的合法权益。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，资产支持证券管理人易方达资产管理有限公司严格遵守《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务。资产支持证券持有人能够充分了解专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

报告期内，专项计划共完成三次信息披露：

1. 2025 年 4 月 3 日，披露 2025 年第 1 期（总第 1 期）收益分配的公告；
2. 2025 年 4 月 30 日，披露 2024 年度资产管理报告和 2024 年度托管报告。
3. 2025 年 8 月 22 日，披露 2025 年第 2 期（总第 2 期）收益分配的公告。

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

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、深圳证券交易所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。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所（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 2026 年 3 月 26 日出具审计报告（容诚审字[2026]200Z1316 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 2026 年 3 月 25 日出具评估报告（报告编号：2603/GZ0167-11）。

9.3.2 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。

9.4 原始权益人报告

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

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不动产基金份额。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末原始权益人及其同一控制下的关联方持有不动产基金份额分别为 244,988,800.00 份及 40,000,000.00 份。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

报告期内，原始权益人及其一致行动人累计增持本基金基金份额 4,988,800.00 份，占本基金已发行基金总份额的 0.62%，详见基金管理人于 2026 年 1 月 6 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期间届满暨增持计划实施情况的公告》。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人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增持基金份额计划的公告》。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§ 10 审计报告

容诚审字[2026]200Z1316 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 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度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

封闭式基础设施证券投资基金 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度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和中国注册会计师独立性准则，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，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时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 2025 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

2026 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 2025 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 63,600.00 万元、人民币 65,300.00 万元和人民币 54,400.00 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	35,110,747.85	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	59,435,160.59	-
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	6,693,345.51	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	1,833,000,000.00	1,981,583,000.72

固定资产	11.5.7.12	30,173.00	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	619,099.43	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	98,509.79	81,064,303.98
资产总计		1,934,987,036.17	2,103,624,558.68
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款	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	1,987,318.54	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		8,237,892.59	2,789,525.68
应付托管费		205,947.32	70,300.54
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	5,152,867.98	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	760,533.41	1,081,848.09
其他负债	11.5.7.30	24,774,988.39	30,148,620.33
负债合计		41,119,548.23	44,151,412.51
所有者权益:			
实收基金	11.5.7.31	2,058,399,999.21	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	-164,532,511.27	1,073,146.96
所有者权益合计		1,893,867,487.94	2,059,473,146.17
负债和所有者权益总计		1,934,987,036.17	2,103,624,558.68

注：1.报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.3673 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。

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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.19.1	900,302.80	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	1,899,551,551.90	2,058,390,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,900,451,854.70	2,058,873,672.94
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-

应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		6,178,419.44	2,109,016.39
应付托管费		205,947.32	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	200,000.00
负债合计		6,584,366.76	2,379,316.93
所有者权益：			
实收基金		2,058,399,999.21	2,058,399,999.21
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-164,532,511.27	-1,905,643.20
所有者权益合计		1,893,867,487.94	2,056,494,356.01
负债和所有者权益总计		1,900,451,854.70	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。

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 29 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		104,786,293.62	41,485,117.88
1.营业收入	11.5.7.36	103,483,584.40	40,549,335.54
2.利息收入		253,702.53	935,782.34
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	1,049,006.69	-
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		188,736,603.23	38,759,911.82
1.营业成本	11.5.7.36	81,063,395.30	26,911,738.44
2.利息支出	11.5.7.42	-	-

3.税金及附加	11.5.7.43	21,949,767.29	8,309,012.41
4.销售费用	11.5.7.44	-	-
5.管理费用	11.5.7.45	121,557.34	41,857.33
6.研发费用		-	-
7.财务费用	11.5.7.46	3,591.57	2,248.43
8.管理人报酬		8,237,892.59	2,789,525.68
9.托管费		205,947.32	70,300.54
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-241,354.10	-252,063.27
12.资产减值损失	11.5.7.48	76,656,299.08	-
13.其他费用	11.5.7.49	739,506.84	887,292.26
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-83,950,309.61	2,725,206.06
加：营业外收入	11.5.7.50	823,623.61	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）		-83,126,686.00	3,115,592.26
减：所得税费用	11.5.7.52	158,978.15	2,042,445.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-83,285,664.15	1,073,146.96
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-83,285,664.15	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		-83,285,664.15	1,073,146.96

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。

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 29 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		85,236,427.07	474,278.23
1.利息收入		19,081.07	474,278.23
2.投资收益（损失以“-”号填列）		85,217,346.00	-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号		-	-

填列)			
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		165,543,301.06	2,379,921.43
1.管理人报酬		6,178,419.44	2,109,016.39
2.托管费		205,947.32	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		158,838,448.10	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		320,486.20	200,604.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-80,306,873.99	-1,905,643.20
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-80,306,873.99	-1,905,643.20
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		-80,306,873.99	-1,905,643.20

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。

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 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		112,186,184.79	48,631,036.25
2.处置证券投资收到的现金净额		113,113,846.10	-
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		253,633.23	893,378.97
6.收到的税费返还		1,450,129.97	597.58
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.5 3.1	6,542,579.00	1,927,231.42
经营活动现金流入小计		233,546,373.09	51,452,244.22
8.购买商品、接受劳务支付的现金		10,528,072.44	3,363,831.74
9.取得证券投资支付的现金净额		91,500,000.00	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		32,355,153.64	18,219,262.51
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.5 3.2	13,189,464.79	4,211,426.83
经营活动现金流出小计		147,572,690.87	105,794,521.08
经营活动产生的现金流量净额		85,973,682.22	-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	11.5.7.5 3.3	-	-
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		145,000.00	295,000.00
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,815,874.09	1,934,345,128.77
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.5 3.4	-	-
投资活动现金流出小计		1,960,874.09	1,934,640,128.77
投资活动产生的现金流量净额		-1,960,874.09	-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	11.5.7.5 3.5	-	-
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		82,319,994.08	35,999,867.08
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.5 3.6	-	-
筹资活动现金流出小计		82,319,994.08	35,999,867.08
筹资活动产生的现金流量净额		-82,319,994.08	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		1,692,814.05	33,417,726.50
加：期初现金及现金等价物余额		33,417,726.50	-
六、期末现金及现金等价物余额		35,110,540.55	33,417,726.50

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。

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 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.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		85,217,346.00	-
3.处置证券投资收到的现金净额		-	-
4.买入返售金融资产净减少额		-	-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6.取得利息收入收到的现金		18,908.77	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		85,236,254.77	474,251.33
8.取得不动产投资支付的现金		-	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		2,499,803.13	604.50
经营活动现金流出小计		2,499,803.13	2,058,390,604.50
经营活动产生的现金流量净额		82,736,451.64	-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		82,319,994.08	-
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		82,319,994.08	-
筹资活动产生的现金流量净额		-82,319,994.08	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		416,457.56	483,646.04
加：期初现金及现金等价物余额		483,646.04	-
五、期末现金及现金等价物余额		900,103.60	483,646.04

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。

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
	实收 基金	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	2,058,399,999.21	-	-	-	-	-	1,073,146.96	2,059,473,146.17
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	-	-	-	-	-	1,073,146.96	2,059,473,146.17
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-165,605,658.23	-165,605,658.23
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-83,285,664.15	-83,285,664.15
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-82,319,994.08	-82,319,994.08
（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	2,058,399,999.21	-	-	-	-	-	-164,532,511.27	1,893,867,487.94

额								
项目	上年度可比期间 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

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。

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日				
	实收 基金	资本 公积	其他 综合收益	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	2,058,399,999.21	-	-	-1,905,643.20	2,056,494,356.01
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	-	-	-1,905,643.20	2,056,494,356.01
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-162,626,868.07	-162,626,868.07
（一）综合收益总额	-	-	-	-80,306,873.99	-80,306,873.99
（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	-	-	-	-82,319,994.08	-82,319,994.08
（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	-	-	-164,532,511.27	1,893,867,487.94
项目	上年度可比期间 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

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。

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：吴欣荣 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。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。

本基金所投资不动产项目的基本信息如下：

本基金初始投资的不动产项目为：(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

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。

本不动产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 2025 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 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度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。

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进行合并。

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

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

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。

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未发生重大变化。

(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》、财政部、国家税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》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。

对除持有金融债券外的金融同业往来利息收入免征增值税，自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	35,110,747.85	33,417,864.50
其他货币资金	-	-
小计	35,110,747.85	33,417,864.50
减：减值准备	-	-
合计	35,110,747.85	33,417,864.50

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	35,110,540.55	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	207.30	138.00
小计	35,110,747.85	33,417,864.50
减：减值准备	-	-
合计	35,110,747.85	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

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值 变动	成本	公允价值	公允价值变 动
债券	-	-	-	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
货币市场基金	59,435,160. 59	59,435,160. 59	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	59,435,160. 59	59,435,160. 59	-	-	-	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值 变动	成本	公允价值	公允价值变 动
债券	-	-	-	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-

合计	59,435,160. 59	59,435,160. 59	-	-	-	-
----	-------------------	-------------------	---	---	---	---

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	6,693,345.51	6,765,098.41
1—2 年	20,079.16	275,864.09
2—3 年	34,509.99	-
小计	6,747,934.66	7,040,962.50
减：坏账准备	54,589.15	295,943.25
合计	6,693,345.51	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 2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	54,589.15	0.81	54,589.15	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	6,693,345.51	99.19	-	-	6,693,345.51
其中：应收关联方款项	2,087,862.80	30.94	-	-	2,087,862.80
应收第三方款项	4,605,482.71	68.25	-	-	4,605,482.71
合计	6,747,934.66	100.00	54,589.15	0.81	6,693,345.51
类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	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 2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
租户 6	20,079.16	20,079.16	100.00	预计无法收回
租户 7	34,509.99	34,509.99	100.00	预计无法收回
合计	54,589.15	54,589.15	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 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收关联方款项	2,087,862.80	-	-

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收第三方款项	4,605,482.71	-	-
合计	6,693,345.51	-	-

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	295,943.25	-	241,354.10	-	-	54,589.15
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	295,943.25	-	241,354.10	-	-	54,589.15

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 8	241,354.10	结案回收	-
合计	241,354.10	-	-

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

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	2,013,984.19	29.85	-	2,013,984.19
租户 9	623,641.25	9.24	-	623,641.25
租户 10	324,739.42	4.81	-	324,739.42
租户 11	319,053.16	4.73	-	319,053.16
租户 12	237,772.52	3.52	-	237,772.52
合计	3,519,190.54	52.15	-	3,519,190.54

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	2,006,262,997.58	-	-	2,006,262,997.58
2.本期增加金额	1,815,874.09	-	-	1,815,874.09
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	1,815,874.09	-	-	1,815,874.09
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	2,008,078,871.67	-	-	2,008,078,871.67
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	24,679,996.86	-	-	24,679,996.86

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
2.本期增加金额	73,742,575.73	-	-	73,742,575.73
本期计提	73,742,575.73	-	-	73,742,575.73
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	98,422,572.59	-	-	98,422,572.59
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	76,656,299.08	-	-	76,656,299.08
本期计提	76,656,299.08	-	-	76,656,299.08
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	76,656,299.08	-	-	76,656,299.08
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,833,000,000.00	-	-	1,833,000,000.00
2.期初账面价值	1,981,583,000.72	-	-	1,981,583,000.72

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	23,463,754.07	-	-	-	-
创新大厦园区	广州市黄埔区科学大道182	95,101.65	37,371,501.96	-	-	-	-

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
	号创新大厦						
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	40,875,894.99	-	-	-	-
合计	—	269,676.65	101,711,151.02	-	-	-	—

注：建筑面积单位为平方米。

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	30,173.00	30,173.00
固定资产清理	-	-
合计	30,173.00	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	-	-	-	-	125,659.56	125,659.56
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	125,659.56	125,659.56
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	-	-	-	95,486.56	95,486.56
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	-	-	-	-	95,486.56	95,486.56
三、减值准备						

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
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	-	-	-	-	30,173.00	30,173.00

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	-	-	-	-	825,471.68	825,471.68

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						
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	41,274.45	41,274.45
2. 本期增加金额	-	-	-	-	165,097.80	165,097.80
本期计提	-	-	-	-	165,097.80	165,097.80
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	-	-	-	-	206,372.25	206,372.25
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	-	-	-	-	-	-

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件	合计
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	-	-	-	619,099.43	619,099.43
2. 期初账面价值	-	-	-	-	784,197.23	784,197.23

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 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	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	54,589.15	13,647.29	295,943.25	73,985.81
可抵扣亏损	724,635.34	181,158.83	-	-
合计	779,224.49	194,806.12	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
----	-------------------------	--------------------------

	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	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	3,821,358.10	955,339.53	4,623,335.59	1,155,833.90
合计	3,821,358.10	955,339.53	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	194,806.12	-	73,985.81	-
递延所得税负债	194,806.12	760,533.41	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 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	98,509.79	71,356.10
合计	98,509.79	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	98,509.79	71,356.10
1—2 年	-	-
合计	98,509.79	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	78,594.62	79.78	2025-06-10	预付财产一切险、公众责任险费用
供应商 2	19,915.17	20.22	2025-05-27	预付董监高责任险费用
合计	98,509.79	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付运营管理费	1,303,478.68	2,819,154.34
应付长期资产款项	410,377.35	547,169.80
应付工程款	273,462.51	1,445,607.02

合计	1,987,318.54	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	1,617,666.28	1,743,723.60
消费税	-	-
企业所得税	473,377.92	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	113,236.64	122,060.65
教育费附加	48,529.99	52,311.70
房产税	2,834,410.78	3,230,273.58
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
地方教育附加	32,353.33	34,874.47
印花税	33,293.04	65,942.71
其他	-	-
合计	5,152,867.98	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	965,518.63	2,635,942.75
其他应付款	23,465,547.54	27,096,577.37
收入直线法调整造成待转销项税	343,922.22	416,100.21
合计	24,774,988.39	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	965,518.63	2,635,942.75
合计	965,518.63	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	22,843,718.77	26,324,350.96
中介机构费	616,226.41	772,226.41
其他	5,602.36	-
合计	23,465,547.54	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	584,280.00	租赁押金、保证金
租户 11	512,778.42	租赁押金、保证金
租户 13	464,322.00	租赁押金、保证金
租户 14	459,107.58	租赁押金、保证金
租户 15	450,794.40	租赁押金、保证金
合计	2,471,282.40	—

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
上年度末	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

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
上年度末	1,073,146.96	-	1,073,146.96
本期利润	-83,285,664.15	-	-83,285,664.15
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	-82,319,994.08	-	-82,319,994.08
本期末	-164,532,511.27	-	-164,532,511.27

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日				上年度可比期间 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日			
	广州三创 壹号产业	广州三创 贰号产业	广州三创 叁号产业	合计	广州三创 壹号产业	广州三创 贰号产业	广州三创 叁号产业	合计

	园区运营 管理有限 责任公司	园区运营 管理有限 责任公司	园区运营 管理有限 责任公司		园区运营 管理有限 责任公司	园区运营 管理有限 责任公司	园区运营 管理有限 责任公司	
营业收入	-	-	-	-	-	-	-	-
租金收入	23,463,75 4.07	37,371,50 1.96	40,875,89 4.99	101,711, 151.02	9,017,010. 56	13,842,50 3.92	17,297,11 9.51	40,156,63 3.99
停车位收入	660,377.2 8	-	-	660,377. 28	212,788.2 4	-	-	212,788.2 4
其他收入	291,054.4 7	594,505.9 3	226,495.7 0	1,112,05 6.10	-100,744. 83	195,004.2 8	85,653.86	179,913.3 1
合计	24,415,18 5.82	37,966,00 7.89	41,102,39 0.69	103,483, 584.40	9,129,053. 97	14,037,50 8.20	17,382,77 3.37	40,549,33 5.54
营业成本	-	-	-	-	-	-	-	-
租赁成本	1,652,435 .22	2,693,683 .67	2,974,700 .68	7,320,81 9.57	231,392.6 3	1,139,011 .13	861,337.8 2	2,231,741 .58
投资性房地 产折旧	17,566,43 8.33	28,107,95 3.67	28,068,18 3.73	73,742,5 75.73	3,807,211. 09	10,227,79 4.68	10,644,99 1.09	24,679,99 6.86
合计	19,218,87 3.55	30,801,63 7.34	31,042,88 4.41	81,063,3 95.30	4,038,603. 72	11,366,80 5.81	11,506,32 8.91	26,911,73 8.44

11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
基金投资收益	1,049,006.69	-
合计	1,049,006.69	-

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
增值税	2,120,101.96	1,140,336.49
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	930,942.13	281,112.28
教育费附加	398,975.23	120,476.68
房产税	17,463,344.54	5,814,886.85
土地使用税	604,299.00	194,718.56
土地增值税	-	-
印花税	166,121.00	677,163.77
地方教育附加	265,983.43	80,317.78
其他	-	-
合计	21,949,767.29	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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
诉讼费	-43,540.46	582.88
折旧与摊销	165,097.80	41,274.45
合计	121,557.34	41,857.33

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	3,591.57	2,248.43
其他	-	-
合计	3,591.57	2,248.43

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 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	-241,354.10	-252,063.27
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	-241,354.10	-252,063.27

11.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	76,656,299.08	-
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	-	-
持有待售资产减值损失	-	-
其他	-	-
合计	76,656,299.08	-

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年8月29日（基金合同生效日） 至2024年12月31日
审计费	474,716.98	624,716.98
评估费	132,075.47	132,075.47
登记费	4,260.87	123,503.40
信息披露费	120,000.00	-
其他	8,453.52	6,996.41
合计	739,506.84	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	上年度可比期间
----	----	---------

	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	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	821,901.36	390,386.20
其他	1,722.25	-
合计	823,623.61	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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 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	480,292.83	823,595.58
递延所得税费用	-321,314.68	1,218,849.72
合计	158,978.15	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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	-83,126,686.00
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	-707,616.12
调整以前期间所得税的影响	6,914.91
非应税收入的影响	-262,251.67
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,121,931.03
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	158,978.15

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 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 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	5,594,305.52	1,577,889.20
其他	948,273.48	349,342.22
合计	6,542,579.00	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 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 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	7,858,720.62	3,988,387.32
支付中介机构费用	824,374.79	212,524.29
支付管理人报酬	2,789,525.68	-
支付托管费	70,300.54	-
支付经营性往来款	1,516,894.71	-
其他	129,648.45	10,515.22
合计	13,189,464.79	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 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 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	-83,285,664.15	1,073,146.96
加：信用减值损失	-241,354.10	-252,063.27
资产减值损失	76,656,299.08	-

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年8月29日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
固定资产折旧	-	-
投资性房地产折旧	73,742,575.73	24,679,996.86
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	165,097.80	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）	-321,314.68	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）	21,823,592.14	-78,130,328.42
经营性应付项目的增加（减少以 “-”号填列）	-2,565,549.60	-2,973,153.16
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	85,973,682.22	-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	35,110,540.55	33,417,726.50
减：现金的期初余额	33,417,726.50	-
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	1,692,814.05	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 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-
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	1,815,874.09

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
其中：广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司	611,853.12
广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司	600,401.36
广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司	603,619.61
取得子公司支付的现金净额	1,815,874.09

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 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年8月29日（基金合同生效日）至2024年12月31日
一、现金	35,110,540.55	33,417,726.50
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	35,110,540.55	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	35,110,540.55	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

无。

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

无。

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责任公司	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责任公司	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	广州市	广州市	园区管理服务	-	100.00	收购

有限责任公司						
--------	--	--	--	--	--	--

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、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
广州力鼎凯得投资管理有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人
广州力鼎恒益投资有限合伙企业（有限合伙）	持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人
广州力鼎凯得基金管理有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人
广州力鼎凯得股权投资基金合伙企业（有限合伙）	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
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
关联自然人 1	项目公司（创新大厦园区）监事；项目公司（创新基地）经理、董事
关联自然人 2	项目公司（创新基地）监事；项目公司（创意大厦园区）经理、董事

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

本基金本报告期末向关联方采购商品，亦未接受关联方提供劳务。

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 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 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	提供停车场场地	660,377.28	212,788.24
合计	—	660,377.28	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
广州凯云发展股份有限公司	场地租赁	10,910.99	-
百万庄园投资集团有限公司	场地租赁	344,758.00	334,295.21
广州凯得投资控股有限公司	场地租赁	1,116,688.02	466,926.91
广州凯得资产运营有限公司	场地租赁	7,394,655.76	615,370.42
广州粤龙置业有限公司	场地租赁	786,840.92	253,579.31
广州力鼎凯得投资管理 有限公司	场地租赁	16,862.58	-

广州力鼎恒益投资有限合伙企业（有限合伙）	场地租赁	16,862.58	-
广州力鼎凯得基金管理有限公司	场地租赁	16,862.68	-
广州力鼎凯得股权投资基金合伙企业（有限合伙）	场地租赁	16,862.58	-
合计	—	9,721,304.11	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

本基金本报告期及上年度可比期间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

本基金本报告期及上年度可比期间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

本基金本报告期及上年度可比期间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 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 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	13,992,609.56	5,450,469.17
其中：固定管理费	14,376,381.92	5,450,469.17
浮动管理费	-383,772.36	-
支付销售机构的客户维护费	447,830.86	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：

$$H=E \times 0.40\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度的存续天数}$$

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

$$\text{基础运营管理费} = RE \times 5.8\%$$

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

浮动管理费包含运营管理机构收取的绩效运营管理费及根据本基金《运营管理协议》第八条第2款约定的运营管理机构收取的运营管理费不低于固有开支而需支付的固有开支差额。

（1）绩效运营管理费

自 2025 年 1 月 1 日（含）起的绩效运营管理费计算方法如下：

$$M=RE \times R$$

其中，M=外部管理机构在当年应提取的绩效运营管理费；

R=绩效运营管理费费率，R 的取值根据 X 的计算结果确认；

X=运营收入净额实际值/运营收入净额目标值；

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）。

绩效运营管理费费率取值安排：X>120%，R=4%；110%<X≤120%，R=2%；90%≤X≤110%，R=0%；80%≤X<90%，R=-2%；X<80%，R=-4%。

（2）固有开支差额

根据本基金《运营管理协议》第八条第 2 款的约定，外部管理机构提取的运营管理费需用于支付部分基础设施项目的固有开支。如基础运营管理费与绩效运营管理费之和低于固有开支，则运营管理费按固有开支计算。

报告期内，基础设施项目固有开支为 5,754,716.97 元。基础运营管理费为 6,138,489.33 元，绩效运营管理费为-4,233,440.94 元，二者之和为 1,905,048.39 元，低于固有开支，运营管理费按固有开支计算，故需支付固有开支差额 3,849,668.58 元。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年8月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	205,947.32	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

本基金本报告期及上年度可比期间未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

本报告期内和上年度可比期间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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入份额	期间因拆 分变动份 额	减：期间赎 回/卖出份 额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
广发证券股	331,471.0	0.0414%	7,467,656.	-	7,594,023.0	205,104.0	0.0256%

份有限公司	0		00		0	0	
粤开证券股 份有限公司	8,760,515. 00	1.0951%	425,067.0 0	-	8,900,205.0 0	285,377.0 0	0.0357%
广州国聚创 业投资有限 公司	114,111,0 00.00	14.2639 %	-	-	-	114,111,0 00.00	14.2639%
广州凯得投 资控股有限 公司	40,000,00 0.00	5.0000%	-	-	-	40,000,00 0.00	5.0000%
汇森（广州） 股权投资基 金管理有限 公司	171,856,0 00.00	21.4820 %	-	-	-	171,856,0 00.00	21.4820%
广州开发区 控股集团有 限公司	240,000,0 00.00	30.0000 %	4,988,800. 00	-	-	244,988,8 00.00	30.6236%
关联自然人 1	468.00	0.0001%	-	-	-	468.00	0.0001%
关联自然人 2	3,622.00	0.0005%	5,900.00	-	-	9,522.00	0.0012%
合计	575,063,0 76.00	71.8829 %	12,887,42 3.00	-	16,494,228. 00	571,456,2 71.00	71.4320%
上年度可比期间 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
广发证券股 份有限公司	0.00	0.0000%	580,088.0 0	-	248,617.00	331,471.0 0	0.0414%
粤开证券股 份有限公司	0.00	0.0000%	14,226,03 6.00	-	5,465,521.0 0	8,760,515. 00	1.0951%
广州国聚创 业投资有限 公司	114,111,0 00.00	14.2639 %	-	-	-	114,111,0 00.00	14.2639%
广州凯得投 资控股有限 公司	40,000,00 0.00	5.0000%	-	-	-	40,000,00 0.00	5.0000%
汇森（广州） 股权投资基 金管理有限 公司	171,856,0 00.00	21.4820 %	-	-	-	171,856,0 00.00	21.4820%
广州开发区 控股集团有 限公司	240,000,0 00.00	30.0000 %	-	-	-	240,000,0 00.00	30.0000%

关联自然人 1	468.00	0.0001%	-	-	-	468.00	0.0001%
关联自然人 2	3,622.00	0.0005%	-	-	-	3,622.00	0.0005%
合计	565,971,0 90.00	70.7464 %	14,806,12 4.00	-	5,714,138.0 0	575,063,0 76.00	71.8829%

注：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 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 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	期末余额	当期利息收入
中信银行-活期存款	35,110,747.85	253,702.53	33,417,864.50	508,152.64
合计	35,110,747.85	253,702.53	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

本基金本报告期及上年度可比期间未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

报告期内，项目公司未新增投资本基金管理人管理的货币基金，赎回本基金管理人管理的货币基金 80,613,846.10 元。截至报告期末持有本基金管理人管理的货币基金共计 0.00 元。

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 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
租金	百万庄园投资集团有限公司	0.00	-	292,746.88	-
租金	广州凯得资产运营有限公司	2,013,984.19	-	302,224.46	-
租金	广州凯得投资控股有限公司	38,129.48	-	62,545.98	-
租金	广州粤龙置业有限公司	23,856.16	-	-	-

租金	广州凯云发展股份有限公司	11,892.97	-	-	-
合计	—	2,087,862.80	-	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
管理人报酬	易方达基金管理有限公司	6,178,419.44	2,109,016.39
管理人报酬	易方达资产管理 有限公司	2,059,473.15	680,509.29
托管费	中信银行股份有 限公司	205,947.32	70,300.54
运营管理费	广州凯云发展股 份有限公司	1,303,478.68	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	200,000.00
押金	广州粤龙置业有 限公司	219,187.80	219,187.80
押金	广州凯得投资控 股有限公司	346,348.20	346,348.20
押金	广州凯得资产运 营有限公司	276,258.84	276,258.84
押金	广州凯云智慧服 务有限公司	58,333.33	58,333.33
押金	百万庄园投资集 团有限公司	-	247,966.95
押金	广州力鼎凯得基 金管理有限公司	3,895.94	-
押金	广州力鼎凯得投 资管理有限公司	3,895.92	-
押金	广州力鼎凯得股 权投资基金合伙 企业（有限合伙）	3,895.92	-
押金	广州力鼎恒益投 资有限合伙企业 （有限合伙）	3,895.92	-
预收租金	广州力鼎凯得投 资管理有限公司	4,995.32	-
预收租金	广州力鼎恒益投 资有限合伙企业 （有限合伙）	4,995.32	-
预收租金	广州力鼎凯得基	4,995.34	-

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
	金管理有限公司		
预收租金	广州力鼎凯得股权投资基金合伙企业（有限合伙）	4,995.32	-
合计	—	10,883,011.76	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 2025 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 2025 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

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份 额分红数	本期收益分配 合计	本期收益分配 占可供分配金 额比例（%）	备注
1	2025-04-14	2025-04-14	0.439	35,119,996.67	99.86	场外除息日： 2025-04-14 场内除息日： 2025-04-15
2	2025-09-02	2025-09-02	0.590	47,199,997.41	99.97	场外除息日： 2025-09-02 场内除息日： 2025-09-03
合计				82,319,994.08	-	

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未来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和货币市场基金，银行存款的利息收入及货币市场基金的投资收益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 2025 年 12 月 31 日，本集团持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为第一层次。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

本基金本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

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 2025 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 2025 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 63,600.00 万元、人民币 65,300.00 万元和人民币 54,400.00 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	900,302.80	483,672.94
其他货币资金	-	-
小计	900,302.80	483,672.94
减：减值准备	-	-
合计	900,302.80	483,672.94

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	900,103.60	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	199.20	26.90
小计	900,302.80	483,672.94
减：减值准备	-	-
合计	900,302.80	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

项目名称	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,058,390,000.00	158,838,448.10	1,899,551,551.90	2,058,390,000.00	-	2,058,390,000.00
合计	2,058,390,000.00	158,838,448.10	1,899,551,551.90	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	2,058,390,000.00	-	-	2,058,390,000.00	158,838,448.10	158,838,448.10

项计划						
合计	2,058,390,000.00	-	-	2,058,390,000.00	158,838,448.10	158,838,448.10

§ 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，为本基金不动产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，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不动产公募 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 2025 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（现金流量折现法）评估估价对象的市场价值。

不动产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，不动产资产的评估值并不代表不动产资产的实际可交易价格，且不代表不动产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）评估全部不动产项目的市场价值。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不动产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 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,833,000,000 元（大写人民币壹拾捌亿叁仟叁佰万元整）。

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不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 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不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流量折现法）

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 544,000,000 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 636,000,000 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 653,000,000 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 6.00%。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 1.86%进行确定。风险报酬率是根据不动产项目所在区域市场、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无风险报酬率的变动趋势（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 2025 年 12 月 31 日的折现率进行合理调整。

长期增长率：评估机构综合考虑广州市及广州科学城区域产业发展情况及未来发展趋势、宏观

经济增速及 CPI 变动情况，以及产业园区资产生命周期特征，匹配区域产业聚集、人口导入与土地开发情况；基于审慎考虑，于更新基准日 2025 年 12 月 31 日，评估机构对创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区的长期增长率的设定进行了下调，由 2.75% 下调至 2.00%。

出租率：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 2025 年全年平均出租率分别为 69.27%、69.81%、77.84%，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，结合未来 3 年的到期租约分析，基于审慎考虑，于更新基准日 2025 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 4 年出租率的设定进行了下调，具体如下：

创新基地：第 1 年 65%，第 2 年 72%，第 3 年 80%，第 4 年 85%。

创新大厦园区：第 1 年 70%，第 2 年 75%，第 3 年 80%，第 4 年 85%。

创意大厦园区：第 1 年 74%，第 2 年 80%，第 3 年 85%，第 4 年 90%。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区是广州科学城核心区域集科技研发、产业孵化于一体的大型现代化科创产业载体，在区位优势、物业规模、产业定位、运营服务及硬件配置等方面具备显著独特性与稀缺性。价值时点近期，区域内同类型、同规模、同运营模式的大宗产业园交易案例稀缺，难以满足市场比较法正式应用条件，故本次评估以收益法作为主要估价方法。

估价对象未来收益可合理预测，现金流稳定且可量化，具备收益法适用条件。为校验估值合理性，评估机构结合估价对象建设规模、建筑结构、装修标准及配套设施等情况，测算重新建造与估价对象相同或相似物业所需的各项成本费用、资金成本及相关税费，采用重置成本法测算得出校验值为 18.38 亿元，与收益法测算结果相互印证，确保评估结果客观公允、审慎可靠。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因

本次评估结果较最近一次评估差异未超过 10%。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)	实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)
1	创新基地	2,441.52	3,097.39	78.83	1,828.73	2,436.01	75.07
2	创新大厦园区	3,796.60	4,567.67	83.12	2,882.96	3,544.46	81.34
3	创意大厦园区	4,110.24	5,009.11	82.06	3,133.63	3,938.83	79.56
合计		10,348.36	12,674.18	81.65	7,845.32	9,919.30	79.09

注：营业收入及运营净收益预测数为 2024 年年度评估报告中的预测数，营业收入及运营净收益实际值为项目公司营业收入及产生现金流的实际值。

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

2025 年全年，本基金持有的不动产项目整体实际产生的现金流为 78,453,169.33 元，最近一次 2025 年现金流预测结果为 99,192,957.33 元，实际较预测下降 20.91%。

2025 年，不动产项目经营持续承压。一方面，不动产项目所在区域的产业园租赁需求较历史水平相对疲软，新增意向相对减少。为了更好地维系经营状况，租户的租赁决策表现得更为谨慎，决策周期较过往更长，且更倾向于通过减少租金投入来达到降本增效的目的。不动产项目存量租户以中小企业为主，部分租户存在因经营困难或降低成本而缩减面积或者搬离园区的情况，导致不动产项目出租率出现下滑。同时，不动产项目 2025 年内存在租户因自建园区而搬离的情况，在当前的市场环境下，填补大租户退租面积所需要的周期更长，这亦是不动产项目出租率下滑的主要原因之一。另一方面，基于潜在需求的减少和租户对成本管控的需要，不动产项目所在区域的竞争演变得更为激烈。在可比区域内，周边园区的出租率和租金水平在 2025 年出现了不同程度的下降。为吸引和留住租户，周边园区普遍采用了“以价换量”的策略。为了应对市场压力，不动产项目也采取了较为灵活的商务策略以稳定存量租户和吸引增量租户，导致租金水平有所下降。

受上述因素影响，本基金持有的不动产项目 2025 年全年月度平均出租率为 72.59%，全年月度平均合同单价为 51.62 元/㎡/月。最近一次现金流预测全年平均出租率为 81.62%，平均合同单价为 55 元/㎡/月。实际平均出租率较预测下降 11.06%，实际平均合同单价较预测下降 6.15%。

不动产项目现金流主要来源于租金收入，平均合同单价及出租率的下降导致实际产生的租金收入下降，进而影响现金流。

基金管理人、运营管理机构 and 原始权益人高度重视不动产项目现金流下降的问题。结合当前的经济环境、市场情况、周边园区竞争态势、租户的实际诉求等，运营管理机构积极采取应对措施，继续强化招商力量、细化招商方向、灵活调整招商策略及提升客户服务等，以期保障不动产项目稳定发展。基金管理人与运营管理机构已采取并将持续跟进的措施包括但不限于：

1.持续强化招商力量。一是通过“走出去”学习对标园区在招商策略、租户服务等方面的成熟经验和实践方案，以持续提升自有招商团队专业能力；二是进一步致力于构建开放协同的招商网络，与区域内超过 50 家中介机构建立深度合作，并且通过引入驻场招商与专业代理等补充力量；三是增加佣金预算，上调佣金系数标准，提升招商团队及合作渠道的拓客效率。

2.深入细化招商方向。通过分析不动产项目周边市场环境的变化和行业情况，结合不动产项目现有特点，进一步明确不动产项目定位和目标行业；基于在园企业的产业图谱，系统梳理在园企业上下游关系，明确目标客户清单，开展定向电话开拓与上门拜访，并通过一定的激励措施来鼓励现

有租户推荐产业链上下游企业入驻。

3.灵活调整招商策略。结合市场情况和存量租户及意向租户的诉求，针对性地调整招商策略，对符合条件的客户给予一定优惠。通过精准定位并跟进 2025 年年底前需落地的租赁需求，不动产项目在新增租户引入方面取得积极进展。截至 2025 年第 4 季度末，不动产项目整体出租率为 72.23%，较第 3 季度末提升 0.85 个百分点，较 11 月末提升 3.75 个百分点。

4.提升和完善客户服务。2025 年下半年，园区内新增创新基地餐饮、创新大厦园区餐饮及咖啡品牌，商业配套及餐饮品质得到进一步提升；联动迪卡侬、云汇天地等开展园区活动，提升不动产项目氛围；持续推动光伏项目实施进展，强化降本增效工作。各方将进一步以客户为核心，不断完善不动产项目配套，提升不动产项目品质，通过软硬件环境和服务提升，优化客户体验，以增强客户黏性。

12.8 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 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1,608	497,512.44	777,930,422.00	97.24	22,069,578.00	2.76
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1,359	588,668.14	779,722,455.00	97.47	20,277,545.00	2.53

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	汇森 (广州) 股权投资基金管理有限公司	171,856,000.00	21.48
2	广州国聚创业投资有限公司	114,111,000.00	14.26
3	中国人寿资管—民生银行—国寿资产—鼎瑞	34,765,500.00	4.35

	2308 资产管理产品		
4	东方证券股份有限公司	27,923,757.00	3.49
5	财达证券股份有限公司	18,777,033.00	2.35
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	国泰海通证券股份有限公司	14,202,962.00	1.78
9	中泰证券股份有限公司	8,288,742.00	1.04
10	宏源汇智投资有限公司	7,756,696.00	0.97
合计		428,895,690.00	53.61
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	广州开发区控股集团有限公司	240,000,000.00	30.00
2	广州凯得投资控股有限公司	40,000,000.00	5.00
合计		280,000,000.00	35.00
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	17,495.00	0.0022%

§ 14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2024年8月29日）基金份额总额	800,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	800,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期期末不动产基金份额总额	800,000,000.00

§ 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、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本基金管理人于 2025 年 3 月 22 日发布公告，自 2025 年 3 月 20 日起，刘晓艳女士担任公司董事长，其原任公司董事长（联席）职务自行免去，詹余引先生不再担任公司董事长；吴欣荣先生担任公司总经理，其原任公司执行总经理（总经理级）职务自行免去，刘晓艳女士不再担任公司总经理；陈皓先生、萧楠先生不再担任公司副总经理级高级管理人员；刘硕凌先生担任公司首席信息官，管勇先生不再担任公司首席信息官。本基金管理人于 2025 年 5 月 17 日发布公告，自 2025 年 5 月

15 日起张坤先生不再担任公司副总经理级高级管理人员。本基金管理人于 2025 年 9 月 30 日发布公告，自 2025 年 9 月 29 日起张清华先生不再担任公司副总经理级高级管理人员。

本报告期内，基金托管人中信银行股份有限公司发生以下重大人事变更：

2025 年 4 月，经国家金融监督管理总局核准，芦苇先生正式就任中信银行行长。

2025 年 12 月，芦苇先生因工作调整，辞去本行执行董事、行长、董事会风险管理委员会主席及委员、董事会战略与可持续发展委员会委员职务。同日，本行董事会审议通过由方合英先生代为履行行长职责。上述事项对中信银行公募基金业务无影响。

15.3 不动产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 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金已连续 2 年聘请容诚会计师事务所（特殊普通合伙）提供审计服务，本报告年度的审计费用为 490,000.00 元。

15.5 为不动产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。评估机构已连续 3 年提供评估服务。

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

本报告期，上述主体无涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	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二〇二四年八月至二〇二四年十二月主要运营数据的公告	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	2025-01-11
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关于原始权益人增持基金份额计划的公告	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	2025-01-11
3	易方达基金管理有限公司旗下基金 2024 年第 4 季度报告提示性公告	上海证券报	2025-01-21
4	易方达基金管理有限公司董事长变更公告	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	2025-03-22
5	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	2025-03-22

6	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	2025-03-22
7	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	2025-03-22
8	易方达基金管理有限公司关于提醒投资者及时提供或更新身份信息资料的公告	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	2025-03-25
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 2024 年年度评估报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-03-31
10	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 年年度审计报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-03-31
11	易方达基金管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况（2024 年度）	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-03-31
12	易方达基金管理有限公司旗下基金 2024 年年度报告提示性公告	上海证券报	2025-03-31
13	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收益分配的公告	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	2025-04-10
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 2025 年第 1 次投资者开放日活动的公告	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	2025-04-16
15	易方达基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 1 季度报告提示性公告	上海证券报	2025-04-22
16	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	2025-05-17
17	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运营管理机构董事长离任情况的公告	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	2025-06-25
18	易方达基金管理有限公司关于设立易方达财富管理基金销售（广州）有限公司的公告	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	2025-07-03
19	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二〇二五年上半年主要运营数据的公告	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	2025-07-07
20	易方达基金管理有限公司关于董事变更情况的公告	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	2025-07-10
21	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设	上海证券报、基金管理	2025-07-12

	施证券投资基金关于运营管理机构董事长任免情况的公告	人网站及中国证监会基金电子披露网站	
22	易方达基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 2 季度报告提示性公告	上海证券报	2025-07-21
23	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收益分配的公告	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	2025-08-29
24	易方达基金管理有限公司旗下基金 2025 年中期报告提示性公告	上海证券报	2025-08-30
25	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解除限售的公告	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	2025-09-09
26	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解除限售的第一次提示性公告	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	2025-09-16
27	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解除限售的第二次提示性公告	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	2025-09-22
28	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	2025-09-30
29	易方达基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 3 季度报告提示性公告	上海证券报	2025-10-28

§ 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

广东省广州市天河区珠江东路 30 号 42 层。

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

二〇二六年三月三十一日