

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 年第 4 季度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：易方达基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二五年一月二十一日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 1 月 17 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§ 2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

基金名称	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	易方达广州开发区高新产业园 REIT
场内简称	易方达广开产业园 REIT
基金主代码	180105
交易代码	180105
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 8 月 29 日
基金管理人	易方达基金管理有限公司
基金托管人	中信银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	800,000,000.00 份
基金合同存续期	36 年（可根据《基金合同》约定延长存续期限或提前终止）。
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2024 年 9 月 23 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目完全所有权。本基金通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供相对稳定的收益分配。
投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略、固定收益投资策略与基金的融资策略。其中资产支持证券投资策略包括初始投资策略、基础设施项目运营管理策略、资产收购策略、资产出售及处置策略、资产续期。
业绩比较基准	本基金暂不设业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，在封闭运作期内主要投资于基础设施资产支持证券，获取基础设施项目运营收益并承担基础设施价格波动。由于本基金的投资标的与股票型基金、混合型基金、债券型基金和货币型基金等的投资标的存在明显差异，故本基金与上述类型基金有不同的风险收益特征。
基金收益分配政策	本基金收益分配采取现金分红方式。在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。
资产支持证券管理人	易方达资产管理有限公司
外部管理机构	广州凯云发展股份有限公司

注：

一、基金管理人

公司名称：易方达基金管理有限公司

注册地址：广东省珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层

办公地址：广州市天河区珠江新城珠江东路 30 号广州银行大厦 40-43 楼；
广东省珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层

邮政编码：510620；519031

法定代表人：刘晓艳

信息披露事务负责人：王玉

信息披露事务负责人职务：督察长、内审稽核部总经理

信息披露事务负责人联系方式：020-85102688

二、外部管理机构

公司名称：广州凯云发展股份有限公司

注册地址：广州市黄埔区科学大道 60 号 2901-2905 房

办公地址：广州市黄埔区科学大道 60 号 2901-2905 房

邮政编码：510770

法定代表人：刘建春

信息披露事务负责人：崔杰

信息披露事务负责人职务：副总经理、董事会秘书

信息披露事务负责人联系方式：020-82115089

三、资产支持证券管理人

公司名称：易方达资产管理有限公司

注册地址：珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层自编 A01

办公地址：广州市天河区珠江新城珠江东路 28 号越秀金融大厦 37 楼

邮政编码：519030

法定代表人：刘炜

四、基金托管人

公司名称：中信银行股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

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

邮政编码：100020

法定代表人：方合英

五、资产支持证券托管人

公司名称：中信银行股份有限公司广州分行

注册地址：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

办公地址：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：510610

负责人：金喜年

六、原始权益人

公司名称：广州开发区控股集团有限公司

注册地址：广州经济技术开发区科学大道 60 号开发区控股中心 33、34 层

办公地址：广州经济技术开发区科学大道 60 号开发区控股中心 33、34 层

邮政编码：510700

法定代表人：郭川舟

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：创新基地

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

基础设施项目名称：创新大厦园区

基础设施项目名称	创新大厦园区
基础设施项目公司名称	广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	园区管理服务
基础设施项目地理位置	广州市黄埔区

基础设施项目名称：创意大厦园区

基础设施项目名称	创意大厦园区
基础设施项目公司名称	广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	园区管理服务
基础设施项目地理位置	广州市黄埔区

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日)
1.本期收入	32,612,698.51
2.本期净利润	1,686,004.37
3.本期经营活动产生的现金流量净额	-63,746,698.17

注：1.本表中的“本期收入”“本期净利润”“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并财务报表层面的数据。

2.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、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

3.本期现金流分派率为 1.40%，年化现金流分派率为 5.61%。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 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	26,521,724.89	0.0332	-
本年累计	35,167,619.83	0.0440	-

3.3.2 本报告期及近三年的实际分配金额

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

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	1,686,004.37	-
本期折旧和摊销	19,283,305.90	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	86,604.19	-
本期税息折旧及摊销前利润	21,055,914.46	-
调增项		

1.应收和应付项目的变动	11,474,027.30	-
2.期初现金余额	9,900,000.00	-
调减项		
1.支付的所得税费用	-5,522,745.30	-
2.其他资本性支出	-295,000.00	-
3.未来合理的相关支出预留	-10,090,471.57	-
本期可供分配金额	26,521,724.89	-

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

2.上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

§ 4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

1.基础设施项目运营年限

创新基地投入运营时间为 2009 年，已运营 15 年，剩余年限 34 年。

创新大厦园区投入运营时间为 2008 年，已运营 16 年，剩余年限 23 年。

创意大厦园区投入运营时间为 2008 年，已运营 16 年，剩余年限 23 年。

2.报告期内周边新增竞争性项目的基本情况以及对基金份额持有人权益的影响

报告期内，周边新增竞争性项目包括大湾区科创走廊新光谱项目以及星贸中心、岭胜广场项目，其中大湾区科创走廊新光谱项目已入市，星贸中心、岭胜广场项目启动预招商。

大湾区科创走廊项目位于光谱中路，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 年入市，办公部分租金定价为 60 元/平方米/月左右（含管理费）。由于项目距离地铁站较远及层高较低，预计以公寓和商业配套作为主要亮点辅助办公招商。

星贸中心项目位于映日路，项目建筑面积约 7.4 万平方米，其中可售面积 3.7

万平方米，主要载体为办公、公寓、商业综合体。项目拟于 2025 年入市，目前已启动预招商，办公部分租金定价为 80-100 元/平方米/月（不含管理费）。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。

岭胜广场项目位于揽月路西 1 号、科学城地铁站上盖，项目建筑面积 18.3 万平方米，其中独栋办公约 2.1 万平方米，高层办公约 8.8 万平方米，商业配套约 1.5 万平方米。项目拟于 2025 年入市，目前已启动预招商，办公部分租金定价为 60 元/平方米/月起（不含管理费）。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。

新增竞争性项目具有更现代化的设施、更优质的服务或者更具吸引力的价格策略，给本基础设施项目带来了一定的竞争压力。

3.基础设施项目运营指标

截至本报告期末，基础设施项目可供出租面积为 275,130.01 平方米，实际出租面积为 215,085.64 平方米，出租率为 78.18%，平均合同单价为 53.12 元/平方米/月，租约剩余期限为 1.94 年，租金收缴率为 96.86%。

各基础设施项目截至本报告期末具体表现如下：

创新基地可供出租面积为 74,162.31 平方米，实际出租面积为 56,499.28 平方米，出租率为 76.18%，平均合同单价为 49.74 元/平方米/月，租约剩余期限为 1.75 年，租金收缴率为 96.19%。

创新大厦园区可供出租面积为 101,225.70 平方米，实际出租面积为 74,734.36 平方米，出租率为 73.83%，平均合同单价为 54.09 元/平方米/月，租约剩余期限为 2.20 年，租金收缴率为 98.27%。

创意大厦园区可供出租面积为 99,742.00 平方米，实际出租面积为 83,852.00 平方米，出租率为 84.07%，平均合同单价为 54.28 元/平方米/月，租约剩余期限为 1.84 年，租金收缴率为 96.07%。

注：

- (1) 报告期末出租率为报告期末实际出租面积除以报告期末可供出租面积。
- (2) 报告期末平均合同单价为报告期末按照实际出租面积加权计算的合同签约价格。
- (3) 报告期末租约剩余期限为报告期末按照实际出租面积加权计算的合同剩

余租期。

(4) 报告期末租金收缴率为截至 2024 年 12 月 31 日基础设施项目实际收回的 2024 年四季度租金占应收回的租金比例。

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

在当前经济环境下，产业园区市场经营面临一定的压力。针对基础设施项目出租率下滑的问题，基金管理人和外部管理机构、原始权益人均高度重视。根据当前的经济环境、市场情况、周边园区竞争态势、租户的实际诉求，外部管理机构加强维护现有租户的稳定性。一方面，外部管理机构对提出离园申请的租户进行了上门拜访，深入了解租户离园原因，并且通过针对性的商务策略，合理安排租赁期限及提供物业费或者停车优惠等挽留租户，成功留园 4,489.00 平方米；另一方面，针对提前离园的租户，外部管理机构通过收取违约金，减少了约 39 万元的损失。此外，外部管理机构进一步拓展了招商渠道，丰富了线上线下的招商方式，同时重点聚焦于意向大租户，为 2025 年新增需求做好储备。与此同时，原始权益人积极整合内部资源，助力基础设施项目运营稳定性。2024 年 12 月末，基础设施项目出租率为 78.18%，较 2024 年 11 月有所回升。

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

(1) 提前与租户进行续签谈判，加速确认商务条款，争取提前锁定续签租约。截至 2025 年 1 月 7 日，已有 16 家租户共计 10,605.96 平方米完成续签谈判。

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

(3) 与原始权益人积极联动，综合各方资源，重点聚焦意向大租户的谈判和转化，加快园区空置面积去化。截至 2024 年底，基础设施项目共有意向客户约 30 家，共计意向租赁面积约 25,800 平方米。其中，已签约待生效合同面积为 1,602.00 平方米，可提升基础设施项目出租率 0.58%；高意向客户共计 2 家，意

向租赁面积约 6,500 平方米。

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

基础设施项目报告期末租户总数 243 个，行业分布如下：

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

报告期内前五名租户的租金收入及占全部租金收入的比例：

序号	租户名称	季度租金收入（元）	占比
1	GCGKSY	1,217,422.57	3.87%
2	GKCTJXG	935,330.37	2.98%
3	GHJSG	816,387.72	2.60%
4	GZCBZ	733,129.19	2.33%
5	GLSKY	614,726.28	1.96%

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目名称：广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	7,110,700.39	96.56
2	停车位收入	165,094.32	2.24
3	其他收入	88,573.87	1.20
4	合计	7,364,368.58	100.00

基础设施项目名称：广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司

序号	构成	本期2024年10月1日至2024年12月31日	
		金额(元)	占该项目总收入比例(%)
1	租金收入	10,578,279.57	98.67
2	其他收入	142,541.28	1.33
3	合计	10,720,820.85	100.00

基础设施项目公司名称：广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司

序号	构成	本期2024年10月1日至2024年12月31日	
		金额(元)	占该项目总收入比例(%)
1	租金收入	13,747,413.35	99.50
2	其他收入	68,527.81	0.50
3	合计	13,815,941.16	100.00

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
		金额(元)	占该项目总成本比例(%)
1	租赁成本	450,085.49	23.72
2	税金及附加	1,285,865.97	67.76
3	其他成本/费用	161,639.73	8.52
4	合计	1,897,591.19	100.00

基础设施项目公司名称：广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司

序号	构成	本期2024年10月1日至2024年12月31日	
		金额(元)	占该项目总成本比例(%)
1	租赁成本	1,134,939.76	35.17
2	税金及附加	1,982,452.87	61.44
3	其他成本/费用	109,433.25	3.39
4	合计	3,226,825.88	100.00

基础设施项目公司名称：广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司

序号	构成	本期2024年10月1日至2024年12月31日	
		金额(元)	占该项目总成本比例(%)
1	租赁成本	875,426.09	27.04
2	税金及附加	2,208,485.20	68.21
3	其他成本/费用	153,955.77	4.75
4	合计	3,237,867.06	100.00

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利润率	毛利润额/营业收入×100%	%	96.60
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%	%	80.18

注：主要资产科目包括投资性房地产科目，报告期末金额 581,000,000.00 元；主要负债科目包括长期应付款科目，报告期末金额 360,994,155.31 元。

基础设施项目公司名称：广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期2024年10月1日至2024年12月31日
				指标数值
1	毛利润率	毛利润额/营业收入×100%	%	89.42
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%	%	74.56

注：主要资产科目包括投资性房地产科目，报告期末金额 711,000,000.00 元；主要负债科目包括长期应付款科目，报告期末金额 484,316,327.68 元。

基础设施项目公司名称：广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期2024年10月1日至2024年12月31日
				指标数值
1	毛利润率	毛利润额/营业收入×100%	%	93.67
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%	%	78.49

注：主要资产科目包括投资性房地产科目，报告期末金额 718,000,000.00 元；主要负债科目包括长期应付款科目，报告期末金额 493,266,849.34 元。

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

1.收入归集和支出管理

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、支付给外部管理机构的运营管理费及基金管理人认为有必要支付的其他款项）。监管账户主要用于接收项目公司所有收入和现金流入（包括但不限于运营收入、股东增资及借款、贷款、合格投资收益），并且向计划管理人（代表专项计划）偿还标的债权本息、向股东分配股息、红利（如有）等股权投资收益、进行合格投资、向外部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

本报告期初项目公司货币资金余额为 129,470,070.12 元。报告期内，累计资金流入 38,573,524.02 元，其中租金收入 34,496,766.27 元，其他与经营相关的资金流入 4,076,757.75 元；累计资金流出 137,109,956.93 元，其中支付税金 16,773,648.91 元，购买货币基金流出 80,000,000.00 元，其他与经营相关的支出 40,336,308.02 元。截至 2024 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 30,933,637.21 元。

4.3.2 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。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.4.2 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 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分

析

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）
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	银行存款和结算备付金合计	483,672.94
4	其他资产	-
5	合计	483,672.94

注：银行存款和结算备付金合计占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例为 100%。

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券之外的资产支持证券。

5.5 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。

5.6 其他资产构成

本基金本报告期末未持有其他资产。

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

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

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

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
李国正	本基金的基金经理	2024-08-29	-	7 年	自 2015 年起开始从事基础设施项目运营和投资管理工作，曾参与深圳中集低轨卫星物联网产业园项目、东莞中集智谷产业园项目、上海中集中央公园项目、扬州中集文昌商业中心项目等，涵盖产业园区、保障性租赁住房、消费基础设施等基础设施类型。	硕士研究生，具有基金从业资格。曾任广州越秀商业地产经营管理有限公司运营管理岗，广州仲量联行物业服务有限责任公司资本市场部副经理，深圳市中集产城发展集团有限公司资产管理高级经理。
罗宇健	本基金的基金经理	2024-08-29	-	8 年	自 2016 年起开始从事基础设施项目投资及运营管理工作，曾负责投资可行性	硕士研究生，具有基金从业资格。曾任广州越秀资产管

					分析研究、尽职调查、市场调研,提供运营建议,全流程参与多个基础设施项目的投融资管退,标的资产涵盖保障性租赁住房、产业园区、停车场、仓储物流、消费基础设施等基础设施类型。	理有限公司资本运作岗,易方达资产管理有限公司基础设施投资部研究员、REITs 工作组负责人。
祖大为	本基金的基金经理	2024-08-29	-	10 年	自 2014 年起开始从事基础设施项目运营和投资管理工作,曾参与广州永和经济开发区物流园区项目、广州黄埔区物流园区项目、佛山/长沙等地自营型物流园区和服务型物流园区项目等,涵盖仓储物流、产业园区等基础设施类型。	硕士研究生,具有基金从业资格。曾任中国外运物流发展有限公司广州分公司总经理助理,广州宝湾物流有限公司商务投资总监,易方达资产管理有限公司基础设施投资部运营经理、REITs 运营负责人。

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

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

6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

依据《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》基金费用与税收章节,本报告期内计提的基金固定管理费为 2,069,648.08 元,其中基金管理人固定管理费为 1,552,236.06 元,资产支持证券管理人固定管理费为 517,412.02 元;基金托管人托管费为 51,741.20 元;外部管理机构运营管理费 2,819,154.34 元。

6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

本报告期内,本基金管理人严格遵守《证券投资基金法》等有关法律法规及

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

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

1. 公平交易制度的执行情况

本基金管理人主要通过建立有纪律、规范化的投资研究、决策流程和交易流程，以及强化事后监控分析来确保公平对待不同投资组合，切实防范利益输送。本基金管理人制定了严格的投资权限管理制度、投资备选库管理制度和集中交易制度等，并重视交易执行环节的公平交易措施，通过投资交易系统内的公平交易模块，以尽可能确保公平对待各投资组合。本报告期内，公平交易制度总体执行情况良好。

2. 异常交易行为的专项说明

本报告期内，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 23 次，其中 21 次为指数量化投资组合因投资策略需要和其他组合发生的反向交易，2 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。

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。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

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

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

1. 宏观经济概况

2024 年前三季度我国国内生产总值 949,746 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.8%，经济运行总体平稳。其中，第一产业增加值 57,733 亿元，同比增长 3.4%；第二产业增加值 361,362 亿元，同比增长 5.4%；第三产业增加值 530,651 亿元，

同比增长 4.7%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度同比增长 4.7%，三季度同比增长 4.6%。从环比看，三季度国内生产总值环比增长 0.9%。

2024 年 1—11 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 5.8%。社会消费品零售总额 442,723 亿元，同比增长 3.5%。全国固定资产投资（不含农户）465,839 亿元，同比增长 3.3%。货物进出口总额 397,861 亿元，同比增长 4.9%。全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比上年同期下降 0.1 个百分点。全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.3%。总的来看，宏观政策组合效应继续显现，工业服务业较快增长，就业物价总体稳定，社会预期有效提振，新质生产力稳步发展，国民经济延续 9 月份以来回升态势。

2. 广州市产业发展概况

2024 年以来，广州市扎实推进经济新旧动能接续转换，产业转型有序推进，经济运行总体延续平稳态势。1-11 月，广州市规模以上工业总产值为 20,543.54 亿元，同比下降 2.8%，工业增加值为 4,346.07 亿元，同比下降 3.1%。其中，支柱行业的汽车制造业正处于深度调整期，汽车制造业增加值同比下降 19%。新兴动能加快培育发展，高端电子信息制造业、新材料制造业等均实现正向增长，全市规模以上高技术制造业增加值达到 870.89 亿元，同比上升 3.0%。全市完成固定资产投资同比增长 0.6%，其中，工业投资、基础设施投资同比分别增长 15.2%、10.1%，高技术制造业投资同比增长 17.6%，占制造业投资的比重同比提升 3.1 个百分点。

产业布局方面，广州市已明确构建“3+5+X”战略性新兴产业体系，稳步发展新一代信息技术、智能与新能源汽车、生物医药与健康产业三大新兴支柱产业、加快发展智能装备与机器人、轨道交通、新能源与节能环保、新材料与精细化工、数字创意五大新兴优势产业，培育发展多个未来产业，打造成为全球重要的未来产业策源地。广州科学城作为广州市战略性新兴产业发展的重要载体及聚集区域，已形成新一代信息技术、智能装备、平板显示、新材料、生物医药等一系列创新产业集群。

3. 产业园行业概况及展望

产业园市场经营表现方面，根据戴德梁行调研，今年以来租户在选址方面保持谨慎态度，整合现有经营场所、缩减租赁面积或搬迁至租金更低的物业成为常

见策略。面对需求下降和价格敏感度上升的情况，原本定价位于区间上部的项目纷纷主动实行租金调降、增加免租期等一系列租赁优惠政策，争取更多的租赁去化面积以降低空置成本，从而进一步压缩中低区间项目的议价空间，以价换量成为产业园市场的主要招商策略。与去年同期相比，广州科学城核心区域内的产业园项目本年度的租金和出租率均呈现下降的态势。

§ 7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	800,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	800,000,000.00

§ 8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

本报告期内基金管理人未持有本基金份额。

8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期内基金管理人未运用固有资金申购、赎回、买卖本基金份额。

§ 9 影响投资者决策的其他重要信息

1. 原始权益人回收资金使用情况

本基金募集资金总额为 205,840.00 万元，原始权益人净回收资金金额为 114,213.1203 万元，净回收资金拟用于项目出资及补充原始权益人流动资金。

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

项目名称	调整前金额（万元）	调整后金额（万元）
广开云领科技城项目	0	42,500
广州创新型研究型国际医院暨医疗产业转化平台项目	0	11,500
中新知识城国际创新驱动中心	80,000	39,413.1203
粤港澳大湾区生物安全创新港项目	30,000	3,800
补充流动资金	4,213.1203	17,000
合计	114,213.1203	114,213.1203

上述事项已按照《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014号)规定的回收资金使用直报制度,通过基础设施 REITs 回收资金使用填报系统报送至国家发展和改革委员会等监督管理机构。

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

本报告期内,原始权益人使用净回收资金约 23,673.59439 万元,其中:约 8,307.59439 万元用于中新知识城国际创新驱动中心项目、约 15,366 万元用于补充流动资金,分别占报告期内使用净回收资金的 35.1%和 64.9%。

截至本报告期末,原始权益人已使用净回收资金约 23,805.05 万元,使用率约为 20.84%,其中:约 8,439.05 万元用于中新知识城国际创新驱动中心项目、约 15,366 万元用于补充流动资金,剩余净回收资金约 90,408.07 万元将按照上表中调整后的金额及项目使用。

原始权益人已对上述回收资金使用情况相关内容进行确认。

§ 10 备查文件目录

10.1 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。

10.2 存放地点

广州市天河区珠江新城珠江东路 30 号广州银行大厦 40-43 楼。

10.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件。

易方达基金管理有限公司

二〇二五年一月二十一日