

广发成都高投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：广发基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年三月三十日

§ 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。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 26 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。

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。

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。

本报告中财务资料已经审计。安永华明会计师事务所（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。

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、财务顾问等专业机构	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	10
3.5 报告期内资本性支出使用情况	11
3.6 报告期内进行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	11
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	11
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	11
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	11
§ 4 不动产项目基本情况	12
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	12
4.2 不动产项目所属行业情况	15
4.3 不动产项目运营相关财务信息	18
4.4 项目公司经营现金流	21
4.5 项目公司对外借入款项情况	22
4.6 不动产项目投资情况	22
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	22
4.8 不动产项目相关保险的情况	22
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	23
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	25
4.11 其他需要说明的情况	25
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	25
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	25
5.2 投资组合报告附注	25
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	26
§ 6 回收资金使用情况	26
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	26

§ 7	管理人报告	27
7.1	基金管理人及主要负责人员情况	27
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	28
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	31
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	31
§ 8	运营管理机构报告	32
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	32
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	33
§ 9	其他业务参与人履职报告	34
9.1	托管人报告	34
9.2	资产支持证券管理人报告	34
9.3	其他专业机构报告	35
9.4	原始权益人报告	36
§ 10	审计报告	36
10.1	审计意见	36
10.2	形成审计意见的基础	37
10.3	强调事项	37
10.4	其他事项	37
10.5	其他信息	37
10.6	管理层和治理层对财务报表的责任	37
10.7	注册会计师对财务报表审计的责任	37
10.8	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	38
§ 11	年度财务报告	39
11.1	资产负债表	39
11.2	利润表	42
11.3	现金流量表	44
11.4	所有者权益变动表	47
11.5	报表附注	50
§ 12	评估报告	93
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	93
12.2	评估报告摘要	94
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	95
12.4	采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	95
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	95
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	95
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	95
12.8	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	95
§ 13	基金份额持有人信息	95
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	95
13.2	不动产基金前十名流通份额持有人	96
13.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	96
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	97
§ 14	不动产基金份额变动情况	97
§ 15	重大事件揭示	97

15.1	基金份额持有人大会决议	97
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	97
15.3	不动产基金投资策略的改变	98
15.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	98
15.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	98
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者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	98
15.7	其他重大事件	98
§ 16	影响投资者决策的其他重要信息	99
§ 17	备查文件目录	100
17.1	备查文件目录	100
17.2	存放地点	100
17.3	查阅方式	100

§ 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	广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	广发成都高投产业园 REIT
场内简称	广发成都高投产业园 REIT
基金代码	180106
交易代码	180106
基金运作方式	契约型、封闭式
基金合同生效日	2024 年 12 月 6 日
基金管理人	广发基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	32 年
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 12 月 19 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券的全部份额，以取得基础设施项目完全所有权。本基金通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。
投资策略	具体策略包括：1、基础设施项目投资策略；2、扩募收购策略；3、资产处置策略；4、融资策略；5、基础设施基金运营管理策略；6、固定收益投资策略。
风险收益特征	本基金与主要投资于股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券的全部份额，以获取基础设施项目运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和预期收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。
基金收益分配政策	（一）本基金收益分配采取现金分红方式； （二）在符合分配条件的情况下，本基金的收益分配每年不得少于 1 次，本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配；具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营管理情况另行确定； （三）每一基金份额享有同等分配权。
资产支持证券管理人	广发证券资产管理（广东）有限公司
运营管理机构	成都天府软件园有限公司；成都高投资产经营管理有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：天府软件园一期

项目公司名称	成都高投合顺企业管理有限公司
--------	----------------

不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	依托于成都高新区的产业聚集，向租户提供租赁服务并收取租金，同时提供车位服务并收取车位收入
不动产项目地理位置	四川省成都高新区

不动产项目名称：盈创动力大厦

项目公司名称	成都高投盈创融顺企业管理有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	依托于成都高新区的产业聚集，向租户提供租赁服务并收取租金，同时提供车位服务并收取车位收入
不动产项目地理位置	四川省成都高新区

2.3 不动产基金扩募情况

无。

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	运营管理机构
名称		广发基金管理有限公司	成都天府软件园有限公司	成都高投资产经营管理有限公司
信息披露事务负责人	姓名	项军	赖孝雨	杨霞
	职务	督察长	项目运营总监	项目中心经理
	联系方式	020-83936666	028-68710950	028-85961209
注册地址		广东省珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2608 室	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天华二路219号1栋2层101号房	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区锦城大道 539 号 B 座 15 楼
办公地址		广东省广州市海珠区琶洲大道东 1 号保利国际广场南塔 31—33 楼；广东省珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2603-2622 室	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天华二路219号1栋2层101号房	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区锦城大道 539 号 B 座 15 楼
邮政编码		510308	610095	610095
法定代表人		葛长伟	万翔	郑辉

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	招商银行股份有限公司	广发证券资产管理（广东）有限公司	招商银行股份有限公司成都分行
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	珠海横琴新区荣珠道 191 号写字楼 2005 房	中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区天府四街 488 号 5 栋 1 单元 14-22 层,5 栋 2 单元负 1 层、1 层
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商	广东省广州市天河区马场	中国（四川）自由贸易试

	银行大厦	路 26 号广发证券大厦 32 楼	验区成都市高新区天府四街 488 号 5 栋 1 单元 19 楼
邮政编码	518040	510627	610000
法定代表人	缪建民	孙晓燕	彭少鸿

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室
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	北京国友大正资产评估有限公司	北京市朝阳区针织路 23 号国寿金融中心 8 层

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	中国证券报
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	www.gffunds.com.cn
不动产基金年度报告备置地点	广东省广州市海珠区琶洲大道东 1 号保利国际广场南塔 31-33 楼

§ 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 12 月 6 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
本期收入	90,634,922.50	7,601,017.12
本期净利润	11,037,398.07	684,664.85
本期经营活动产生的现金流量净额	60,520,979.97	9,643,865.28
本期现金流分派率（%）	5.01	2.24
年化现金流分派率（%）	5.01	31.48
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	1,240,955,029.32	1,678,813,077.94
期末不动产基金净资产	1,182,582,068.87	1,250,684,664.69
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	104.94	134.23

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

（3）本期现金流分派率指报告期可供分配金额占报告期末市值的比率。

(4) 年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年 12 月 6 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	2.9565	3.1267

注：2024 年末项目公司资产未更新评估（因本基金合同于 2024 年 12 月 6 日成立，至 2024 年底成立未满 2 个月，不涉及年度评估）。

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	65,470,137.85	0.1637	-
2024 年	31,062,545.73	0.0777	-

注：本基金合同于 2024 年 12 月 6 日生效，合同生效年度可比期间为 2024 年 12 月 6 日至 2024 年 12 月 31 日。

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	79,139,993.89	0.1978	-
2024 年	-	-	-

注：本基金合同于 2024 年 12 月 6 日生效，合同生效年度可比期间为 2024 年 12 月 6 日至 2024 年 12 月 31 日。

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	11,037,398.07	-
本期折旧和摊销	37,809,475.32	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	9,050,850.31	-
本期息税折旧及摊销前利润	57,897,723.70	-
调增项		
1.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处	440,369,793.11	-

置不动产项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等		
2.应收和应付项目的变动	2,623,256.27	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-372,999,997.95	-
2.未来合理的相关支出预留	-62,420,637.28	-
本期可供分配金额	65,470,137.85	-

注：（1）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要支付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、外部管理机构的运营管理费、日常运营费用、租赁保证金、预收租金等。

（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。

3.3.2.2可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

无上年同期可比数据。

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

未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要支付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、外部管理机构的运营管理费、日常运营费用、租赁保证金、预收租金等。

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	6,547.013785	6,896.744845	94.93	报告期内不动产项目经营业绩出现了一定的波动，导致经营收入出现小幅的下滑，影响了可供分配金额。

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

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、委托运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 2,000,000.00 元，资产支持证券管理人管理费 500,000.00 元，基金托管人托管费 125,000.00 元，运营管理机构基础管理费 9,054,321.09 元，运营管

理机构浮动管理费-2,666,294.42 元。具体收费依据详见本报告“11.5.13.4 关联方报酬”。本报告期本期净利润及可供分配金额均已根据测算扣减上述费用。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

报告期内，根据《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目委托运营管理服务协议》第七条“运营收入及费用”相关内容，基金管理人相应扣减了成都天府软件园有限公司（天府软件园一期项目运营管理机构）浮动运营管理费 1,638,346.22 元，扣减了成都高投资产经营管理有限公司（盈创动力大厦项目运营管理机构）浮动运营管理费 1,027,948.20 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期内向原始权益人支付项目公司股权转让价款尾款 372,999,997.95 元，具体情况详见本报告“11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额”。

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

本报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内，具体情况详见本报告“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”和“11.5.14 关联方应收应付款项”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

本基金管理人根据《企业会计准则第 22 号金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为应收账款。报告期内，应收账款的适用会计政策详见“11.5.4.7 金融工具”，计提的坏账准备情况详见“11.5.7.7 应收账款”。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

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

无。

§ 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

本基金的不动产项目资产包括天府软件园一期项目和盈创动力大厦项目，总建筑面积 179,768.03 平方米，建设内容为入池的楼宇建筑及其所占用范围内的国有建设用地使用权，以及在前述国有建设用地使用权下合法投资建设形成的地下车库。

天府软件园一期项目由成都高投合顺企业管理有限公司持有，位于成都高新区天府大道中段 765 号和 801 号，项目于 2006 年开始运营，已运营 20 年，土地剩余使用年限 30 年。

盈创动力大厦项目由成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有，位于成都高新区锦城大道 539 号，项目于 2012 年开始运营，已运营 13 年，土地剩余使用年限 29 年。

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 12 月 6 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	报告期末可供租赁面积	报告期末可供租赁面积	平方米	141,846.98	141,846.98	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	121,535.42	131,875.59	-7.84
3	报告期末出租率	报告期末出租率 =实际出租面积 （平方米）/可供 出租面积（平方 米）×100%	%	85.68	92.97	-7.84
4	报告期末平均租金单价 （含税）	报告期末平均租金单价(含税)为 报告期末按照实际出租面积加权 计算的合同签约 价格	元/平方米/月	66.84	67.77	-1.37
5	报告期末加权平均剩余租期	报告期末加权平均剩余租期为报 告期末按照实际出租面积加权计	年	1.84	1.20	53.33

		算的合同剩余租期				
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率=[报告期末累计实收租金(元)/报告期内应收租金(元)]×100%	%	99.63	88.50	12.57

注：（1）报告期内不动产项目的加权平均剩余租期为 1.84 年，较上年同期末加权平均剩余租期 1.20 年提高了 53.33%，主要原因系不动产项目部分租户新签或续签合同中租赁期限显著高于上年同期末加权平均剩余租期；

（2）此变化不具有持续性，本报告期内不动产项目整体运营情况稳定，上述变化有利于提高经营韧性，对基金份额持有人权益呈有利影响；

（3）基金管理人将继续主动履行不动产项目运营管理职责，积极协同外部管理机构，积极完成空置面积去化和提高存量租户粘性等各项运营管理工作，切实保障基金份额持有人利益；

（4）报告期末租金收缴率与本基金第 4 季度报告的数据有差异，系部分租户已于第 4 季度内完成此前的欠缴租金补缴。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目公司名称：1 天府软件园一期

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 12 月 6 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	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	106,816.72	106,816.72	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	93,778.86	97,251.68	-3.57
3	报告期末出租率	报告期末出租率=实际出租面积(平方米)/可供出租面积(平方米)×100%	%	87.79	91.05	-3.57
4	报告期末平均租金单价（含税）	报告期末平均租金单价(含税)为报告期末按照实际出租面积加权	元/平方米/月	59.15	59.56	-0.69

		计算的合同签约价格				
5	报告期末加权平均剩余租期	报告期末加权平均剩余租期为报告期末按照实际出租面积加权计算的合同剩余租期	年	1.79	1.17	52.99
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率=[报告期末累计实收租金(元)/报告期内应收租金(元)]×100%	%	99.61	82.44	20.83

不动产项目名称：2 盈创动力大厦

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 12 月 6 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	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	35,030.26	35,030.26	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	27,756.56	34,623.91	-19.83
3	报告期末出租率	报告期末出租率=实际出租面积(平方米)/可供出租面积(平方米)×100%	%	79.24	98.84	-19.83
4	报告期末平均租金单价（含税）	报告期末平均租金单价(含税)为报告期末按照实际出租面积加权计算的合同签约价格	元/平方米/月	92.82	92.75	0.08
5	报告期末加权平均剩余租期	报告期末加权平均剩余租期为报告期末按照实际出租面积加权计算的合同剩余租期	年	2.02	1.28	57.81
6	报告期末租金	报告期内租金收	%	99.69	92.31	7.99

	金收缴率	缴率=[报告期末 累计实收租金 (元)/报告期内应 收租金 (元)]×100%				
--	------	---	--	--	--	--

(1) 本章节可供租赁面积和实际出租面积均不含车位；

(2) 报告期内不动产项目的加权平均剩余租期较上年期末加权平均剩余租期均提高了 50%以上，主要原因系不动产项目部分租户新签或续签合同中租赁期限显著高于上年期末加权平均剩余租期；

(3) 此变化不具有持续性，本报告期内不动产项目整体运营情况稳定，上述变化有利于提高经营稳定性，对基金份额持有人权益呈有利影响；

(4) 基金管理人将继续主动履行不动产项目运营管理职责，积极协同外部管理机构，积极完成空置面积去化和提高存量租户粘性等各项运营管理工作，切实保障基金份额持有人利益；

(5) 报告期末租金收缴率与本基金第 4 季度报告的数据有差异，系部分租户已于第 4 季度内完成此前的欠缴租金补缴。

4.1.4 其他运营情况说明

截至报告期末，天府软件园一期租户数量为 121 户，盈创动力大厦租户数量为 37 户。按数量统计，报告期末租户结构为信息传输、软件和信息技术服务业占比 75.66%、金融业占比 9.93%、租赁和商业服务业占比 12.26%、政府及事业单位占比 2.15%。

本基金不存在单一客户租金收入占比超过 10%的情况。报告期内本基金的不动产项目前五名租户的租金收入和占全部租金收入的比例为：租户 A：金额 5,397,621.67 元，占比 5.82%；租户 B：金额 4,542,465.60 元，占比 4.90%；租户 C：金额 3,802,989.60 元，占比 4.10%；租户 D：金额 3,774,667.47 元，占比 4.07%；租户 E：金额 2,883,002.53 元，占比 3.11%。

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

本基金的不动产项目所属行业为产业园区。产业园区是各级政府部门或企业进行开发和管理，聚集若干工商业企业，具有明确的管辖边界和管理权限的区域。区域内实行特殊的优惠政策，提供专门的配套和服务来吸引投资，是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，是落实经济发展战略的重要抓手。我国的产业园区按属性可划分为科技园区、一般工业园区和专业园区。本

基金的不动产项目属于科技园区。

1) 科技园区

科技园区主要指聚集高新技术企业的产业园区，是吸引高新技术产业、促进经济发展的重要载体。科技园区的主要功能是：孵化企业、技术创新、人才培养、大学生创业、技术转移等，是高新技术企业的研发地、人才聚集地、创新示范地。

2) 一般工业园区

一般工业园区是一个国家或区域的政府根据自身经济发展的内在要求，通过行政手段划出的专门区域，该类区域聚集各种生产要素，在一定空间范围内进行科学整合、提高工业化的集约程度、突出产业特色、优化功能布局，使之成为适应市场竞争和产业升级的现代化产业分工协作生产区。主要包括国家级经济技术开发区、保税区、出口加工区以及省级各类工业园区等。

3) 专业园区

专业园区主要是由政府集中统一规划指定区域，区域内专门设置某类特定行业或特定形态的企业、公司等，并进行统一管理，目的为集中于某区域内特定产业的、众多具有分工合作关系的不同规模等级企业，及与其发展有关的各种机构、组织等行为主体。主要包括农业园区、物流园区、创意产业园区和总部经济园区等。

(2) 行业发展阶段及周期性特点

我国产业园区有力地推动了开放型经济的发展，促进了工业化、城镇化进程，对区域经济发展起到了重要的支撑作用。自改革开放以来，我国的产业园区经过四十多年的飞速发展，主要经历了探索起步阶段（1979 年-1991 年）、快速发展阶段（1992 年-2002 年）、稳定整顿阶段（2003 年-2009 年）和创新升级阶段（2010 年至今）。2022 年，国务院印发《“十四五”数字经济发展规划》提出：推动产业园区和产业集群数字化转型，引导产业园区加快数字不动产建设，利用数字技术提升园区管理和服务能力，积极探索平台企业与产业园区联合运营模式，丰富技术、数据、平台、供应链等服务供给，提升线上线下相结合的资源共享水平，引导各类要素加快向园区集聚。

产业园区的市场需求受产业升级、转移、自贸区等要素激发，行业发展将出现结构化差异，我国不同地区在不同阶段预计将出现不同的市场需求。我国的东部地区由于具有先发优势，在许多高新技术产业上有较好的产业基础，因此其发展重点主要在于在战略性新兴产业和金融、信息等生产性服务业，如北京、上海、深圳，未来发展将更侧重研发、金融等高端服务性行业，主要市场需求是高科技园区、总部基地等；中西部及大城市周边小城镇承接东部产业转移，长江经济带助推中部和川渝地区产业承接能力，工业仍以传统制造业为主，主要市场需求是工业园区、物流园、高科技园区。

2025 年，成都高新区在全市经济发展中持续扮演“主引擎”“压舱石”角色，持续聚焦数字经济、人工智能、集成电路等新兴产业，全年经济总量稳步攀升，前三季度贡献 GDP 达 2696.2 亿元，同比增长 6.1%，GDP 名义增速 13.1%，双双位居全市前列，占全市 GDP 比重近 15%。高新区产业增长质效双升，规模以上工业增加值同比增长 7.2%，其中支柱产业表现强劲，电子信息产业产值增长达 13.8%，工业投资占全区工业投资比重超 90%，总量与增速稳居全市前列。此外，数字经济产业规模持续扩张，聚集企业 6000 余家，成都“高新造”作品《哪吒之魔童闹海》斩获 2025 年全球票房冠军，多元产业生态进一步增强全市产业竞争力。

（3）竞争格局

宏观层面，成都市全年新增供应优质办公载体约 50.6 万平米，同比增长 18.9%，办公写字楼总存量突破千万平米规模，为近 8 年供应峰值。全市充沛供应导致空置率上升至 30.0%，同比增长 2.7%。伴随着去化压力增大，业主在租金、装修免租期和租约重组协商等方面给予更多优惠，导致市场租金同比下跌 13.1%，平均租金下探至 65.1 元/平方米/月。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

根据仲量联行《2025 年成都办公楼企业流动研究报告》，金融城、大源片区所属的高新南区在成都市办公载体去化量中占据主导地位，吸引市中心、人民南路等传统商业板块客户“南迁”。其中，天府软件园一期项目所在的大源片区为成都市产业最为密集区域之一，截至本报告期末，此区域优质写字楼总存量约 200 万平米，空置率约 20.2%，平均租金约 63.3 元/平方米/月；同时，盈创动力大厦项目所在的金融城片区总存量约 253 万平方米，空置率约 26.8%，平均租金约 74.1 元/平方米/月。因高新南区产业聚集度高，产业链成型，商业配套、公共资源，人才供给充足而呈现出“内循环”特征，即企业流动主要源于租约到期后的搬迁或升级置换，更青睐片区内搬迁，稳定性高，进而保持着产业生态与办公环境互为引领的良性发展格局。

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

无。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

成都高新区现已形成“一区多园”发展格局，竞争焦点从传统园区转向“数字生态型园区”。2025 年，成都已建成天府软件园、中国西部（成都）科学城、成都新经济产业园、白鹭湾科技生态园等重大产业载体，同时也建成了数字经济大厦、IP 金融大厦等细分领域专业楼宇。成都办公楼新增供应在 2025 年达到峰值后，预计将于“十五五”期间逐步退坡，2026 年-2030 年，成都优质写字楼新增供应预计回落至低水平。高新区作为新增供应的主要承接区域，随着金融城三期项目集中入市，区域供应节奏将趋于平稳理性，有助于缓解当前供需紧张状况。在当前激烈的市场竞争下，写字楼运

营在租金调整、精装交付及优惠期等诸多方面给予更加灵活的租赁政策。企业在选址环节除考虑租赁成本以外，首要考虑因素为区位交通和配套，且更倾向于具有更好昭示性的办公载体，位于金融城板块的盈创动力大厦项目具有较大优势。盈创动力大厦项目位于金融城片区，受金融城三期新增供应影响，金融城片区空置率攀升至 26.8%，但 2025 年第四季度，写字楼市场主要租赁交易集中在高新区金融城片区，片区平均租金水平（74 元/平方米/月）仍显著高于传统 CBD，彰显了区域商务价值和区域较强的抗风险能力。

天府软件园一期项目和盈创动力大厦项目的空置率显著低于成都全市平均水平及传统 CBD 板块。天府软件园通过构建“孵化-研发-应用”全链条服务体系，吸引并培育了育碧、极米等知名企业。园区内聚集企业近 800 家，包括世界五百强及上市企业（含母公司上市）超 90 家。天府软件园是国家软件产业基地，国家创新人才培养示范基地，首批“国家数字服务出口基地”，国家级科技企业孵化器，在孵项目、团队 96 家，从业人员超 6 万人，本科及以上学历占比 85%以上。区域内产业氛围浓厚，交通及城市配套设施齐全，具有良好的区位优势。天府软件园是成都市重点发展数字经济与信息技术产业的产业名片，也是成都市经济发展的重要增长极，园区内产业集聚优势显著，产业需求度高。预计在当前以及未来较长时期内，本项目将持续为成都高新区、成都市乃至西南市场输送充足的产业发展动力。盈创动力大厦项目位于高新区金融城板块核心区域，区域内金融科技、政务服务氛围浓厚，交通及城市配套设施齐全，具有良好的区位优势。随着市场供需逐步平衡，高新区租金跌幅有望收窄，空置率或从高位回落，区域市场韧性将持续显现。盈创动力大厦项目在本报告期内租赁单价表现稳定，出租率亦呈现回升态势。

本不动产项目在本报告期出租率、租赁单价均表现稳定，在复杂的经济环境下表现出良好的韧性，预计中长期市场持续稳定向好。

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	1,288,389,366.26	1,333,543,624.00	-3.39
2	总负债	902,980,218.64	54,208,358.51	1,565.76
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	89,838,484.24	6,932,845.55	1,195.84
2	营业成本/费用	115,476,044.48	1,710,657.55	6,650.39
3	EBITDA	63,763,270.64	5,211,930.92	1,123.41

注：（1）负债总额比上年末增长1565.76%，主要为本年度反向吸收合并SPV公司后承继了股东

借款及利息。

(2) 上年同期资产项目运营财务数据期间实际为2024年12月6日(基金合同生效日)至2024年12月31日，期间天数存在差异。下同。

(3) 营业成本/费用总额主要为计提的股东借款利息以及租赁成本、税金及附加等。

(4) 为更真实合理反映盈利能力，EBITDA指标剔除了项目公司投资性房地产公允价值变动影响。

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 成都高投合顺企业管理有限公司

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	781,400,000.00	778,000,000.00	0.44
主要负债科目				
1	长期应付款	552,106,409.80	-	-

注：（1）本基金项目公司层面投资性房地产采用公允价值计量。

（2）长期应付款主要为股东借款及计提利息。

项目公司名称：2 成都高投盈创融顺企业管理有限公司

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	393,000,000.00	413,000,000.00	-4.84
主要负债科目				
1	长期应付款	295,455,218.06	-	-

注：（1）本基金项目公司层面投资性房地产采用公允价值计量。

（2）长期应付款主要为股东借款及计提利息。

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 成都高投合顺企业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 12 月 6 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	房租租赁收入	56,649,203.24	96.85	4,466,487.19	93.91	1,168.32
2	停车场收入	1,840,874.82	3.15	289,643.66	6.09	535.57
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	58,490,078.06	100.00	4,756,130.85	100.00	1,129.78

项目公司名称：2 成都高投盈创融顺企业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 12 月 6 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化 (%)
		金额 (元)	占该项目总收入比例 (%)	金额 (元)	占该项目总收入比例 (%)	
1	房屋租赁收入	30,351,286.31	96.82	2,169,421.12	99.66	1,299.05
2	停车场收入	997,119.87	3.18	7,293.58	0.34	13,571.20
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	31,348,406.18	100.00	2,176,714.70	100.00	1,340.17

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 成都高投合顺企业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 12 月 6 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总成本比例 (%)	金额	占该项目总成本比例 (%)	
1	维修维护费	2,681,373.16	3.56	276,470.08	21.27	869.86
2	物业管理费	772,285.56	1.03	30,603.35	2.35	2,423.53
3	运营管理费	4,406,259.21	5.86	459,014.15	35.31	859.94
4	税金及附加	8,850,047.83	11.76	665,545.88	51.20	1,229.74
5	其他成本/费用	58,541,316.72	77.79	-131,638.40	-10.13	-
6	营业成本/费用合计	75,251,282.48	100.00	1,299,995.06	100.00	5,688.58

注：其他成本费用主要为承继的股东借款利息等。

项目公司名称：2 成都高投盈创融顺企业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 12 月 6 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总成本比例 (%)	金额	占该项目总成本比例 (%)	
1	维修维护费	205,937.47	0.51	-	-	-
2	物业管理费	1,218,846.45	3.03	25,781.93	6.28	4,627.52
3	运营管理费	1,981,767.46	4.93	437,678.86	106.58	352.79
4	税金及附加	5,509,292.43	13.70	13,013.11	3.17	42,236.48
5	其他成本/费用	31,308,918.19	77.83	-65,811.41	-16.03	-
6	营业成本/费用合计	40,224,762.00	100.00	410,662.49	100.00	9,695.09

注：其他成本费用主要为承继的股东借款利息等。

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 成都高投合顺企业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 12 月 6 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%	%	85.80	83.89
2	息税折旧摊销前净利率	(利润总额+利息费用+折旧摊销-公允价值变动损益)/营业收入×100%	%	71.07	71.78

注：为更真实合理反映盈利能力，息税折旧前净利率指标剔除投资性房地产公允价值变动影响。

项目公司名称：2 成都高投盈创融顺企业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 12 月 6 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%	%	88.68	78.63
2	息税折旧摊销前净利率	(利润总额+利息费用+折旧摊销-公允价值变动损益)/营业收入×100%	%	70.79	82.59

注：为更真实合理反映盈利能力，息税折旧前净利率指标剔除投资性房地产公允价值变动影响。

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、使用及变化情况

(1) 收入归集和支出管理情况

不动产项目公司开立了监督账户及支出监督账户，账户均受到托管人招商银行股份有限公司的监管。项目公司监督账户用于收取项目公司运营收入、向支出监督账户拨付运营资金等。支出监督账户用于接收项目公司监督账户划付的资金、支付项目公司运营资金等。日常经营支出的划付流程为：运营机构提起付款申请，基金管理人复核数据及预算情况后通过付款申请并提交相关资料至托管行，托管行复核无误后进行划付。

（2）现金归集和使用情况

本报告期内，成都高投合顺企业管理有限公司经营活动现金流入 7,578.50 万元，主要是租金和停车场收入及预收款项等，经营活动现金流出 2,631.08 万元，主要是支付的房产税及土地使用税、维修费、物业费、租赁保证金返还等。

本报告期内，成都高投盈创融顺企业管理有限公司经营活动现金流入 3,132.68 万元，主要是租金和停车场收入及预收款项等，经营活动现金流出 1,547.02 万元，主要是支付的房产税及土地使用税、物业费、租赁保证金返还等。

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

本报告期内，不存在来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况。

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，不存在影响未来项目正常现金流的重大情况。

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

本报告期内，无对外借入款项。

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

本报告期及上年同期，无对外借入款项。

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

本报告期内，不动产项目无不符合借款要求的对外借入款项。

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

无。

4.6.2购入或出售不动产项目情况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、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

（1）天府软件园一期

根据中国人民财产保险股份有限公司出具的《财产一切险（2009 版）投保单》及附加险条款投保清单，项目公司高投合顺已为天府软件园一期购买了保险金额 91,276 万元的财产一切险，主要约定如下：投保人成都高投合顺企业管理有限公司；被保险人成都高投合顺企业管理有限公司；投保

标的天府软件园一期；免赔条件地震：每次事故绝对免赔额人民币 40 万元或损失金额的 5%，二者以高者为准，其他事故每次事故绝对免赔额人民币 500 元或损失金额的 5%，两者以高者为准；保险期间 12 个月，自 2024 年 9 月 25 日零时起至 2025 年 9 月 24 日 24 时止。

根据中国人寿财产保险股份有限公司出具的《公众责任保险电子保险单》及《机动车辆停车场责任保险》，天府软件园一期 A 区的物业服务单位成都高投世纪物业服务有限公司投保了公众责任险及机动车辆停车场责任险，保险期间自 2025 年 01 月 01 日 00 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止，投保区域为中国四川省成都市市辖区天府软件园北区研发中心。

根据华泰财产保险有限公司出具的《公众责任险》《财产综合险》及《机动车停车场管理责任保险》，天府软件园一期 B 区的物业服务单位成都银都物业服务有限公司投保了公众责任险、机器设备险及机动车停车场管理责任险，保险期间自 2025 年 01 月 24 日 00 时起至 2026 年 01 月 24 日 24 时止，投保区域为四川省成都市高新区天华一路 99 号天府软件园 B 区。

成都高投合顺企业管理有限公司购买了物业管理责任保险，保险责任期间为 2025 年 5 月 15 日至 2027 年 5 月 14 日，主险保险责任包括在物业管理过程中，因过失导致意外事故，造成第三者人身伤亡或财产损失的经济赔偿责任。附加险包括电梯、升降机责任险、火灾和爆炸责任险、广告及装修装置责任险和自然灾害责任险等，主险及附加险累计责任限额为 1000 万元/年。

（2）盈创动力大厦

根据中国人民财产保险股份有限公司出具的《财产一切险（2009 版）投保单》及附加险条款投保清单，项目公司盈创融顺已为盈创动力大厦购买了保险金额 45,900 万元的财产一切险，主要约定如下：投保人成都高投盈创融顺企业管理有限公司；被保险人成都高投盈创融顺企业管理有限公司；投保标的盈创动力大厦；免赔条件为地震：每次事故绝对免赔额人民币 40 万元或损失金额的 5%，二者以高者为准；其他事故每次事故绝对免赔额人民币 500 元或损失金额的 5%，两者以高者为准；保险期间 12 个月，自 2024 年 9 月 25 日零时起至 2025 年 9 月 24 日 24 时止。

根据中国平安财产保险股份有限公司四川分公司出具的《平安公众责任险》，由物业服务单位成都高投世纪物业服务有限公司投保了公众责任险，保险期间自 2025 年 01 月 01 日 00 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止，投保区域为中国四川省成都市市辖区盈创动力大厦（含地下停车位）。

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

本报告期内，不动产项目整体运营情况稳定，不动产项目整体运营情况详见本报告“报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”。重要不动产项目天府软件园一期项目出租率和租金水平保持稳定；重要不动产项目盈创动力大厦项目出租率有所下降，租金水平保持稳定。重要不动产项目运营

情况详见本报告“报告期及上年同期重要不动产项目运营指标”。

本报告期内，重要不动产项目天府软件园一期项目的部分外资企业租户退租，导致出租率下滑，但同时部分外资企业租户扩租和新签，基金管理人和外部运营管理机构积极努力实现空置面积去化，截至本报告期末，天府软件园一期项目出租率回到 87.79%。重要不动产项目盈创动力大厦项目受到部分租户搬回总部大厦或自建楼宇的影响，出租率下滑明显。基金管理人和外部运营管理机构积极应对，通过拓宽招商渠道、打造出租“样板间”等多种措施逐步提升出租率水平。

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

1、经营计划和财务预算的执行情况

本报告期内，基金管理人和外部运营管理机构严格执行经营计划和财务预算，新签或续签的合同价格和优惠方案均符合经营计划要求。本报告期内未发生预算外支出，外部运营管理机构因预算收入未达成而导致运营管理机构浮动管理费扣减，详见本报告“管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况”。

2、未来的主要经营方针

针对本基金的不动产项目出租率同比出现一定下滑的情况，基金管理人与外部运营管理机构在平衡短期出租率和长期项目收益的基础上，制定以下未来的主要经营方针。

（1）尽快完成空置面积去化

基金管理人和外部运营管理机构通过拓宽招商渠道、深挖存量租户的扩租需求、提供小幅续租优惠条件等措施，尽快提高不动产项目的出租率。

（2）保持租金单价基本稳定

本基金的不动产项目出租率下降主要系外资企业搬入中外合作园区、搬回总部大厦或自建楼宇等非市场化原因，重要不动产项目的租金单价较周边竞品仍具有一定优势，详见本报告“不动产项目所属行业情况”。基金管理人和外部运营管理机构在经营过程中，对续签或长租客户给予一定优惠条件，但为保障基金份额持有人利益，未来租金单价将保持基本稳定，根据后续租赁市场变化再进一步调整。

（3）加强原始权益人体系内协同

成都高新投资集团有限公司（以下简称“高投集团”）作为本基金的原始权益人，在本基金发行上市后继续保持对不动产项目运营管理的大力支持，高投集团子公司参与了天府软件园一期项目的屋顶光伏铺设，新签或扩租了盈创动力大厦项目的空置房源。

（4）提供多元服务，增强客户粘性

基金管理人充分发挥资产管理和资本运作的优势，协助有融资需求的欠租租户对接产业资本和

股权基金，完成租金补缴。外部运营管理机构组织举办多场招聘活动、金融机构对接活动、成都高新区政策宣讲活动等，为租户企业经营活动提供了便利。外部运营管理机构深入了解新签租户的装修需求和存量租户的改造需求，提供标准化和定制化装修改造服务，满足客户多样化的租赁需求。通过基金管理人和外部运营管理机构提供多元服务，不动产项目的租金单价保持基本稳定，客户粘性也得到了增强。

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

随着金融城片区部分写字楼入市，大源片区部分写字楼“以价换量”，本基金的不动产项目尽管在区域内仍有一定的区位优势 and 交通优势等竞争优势，但租金价格优势逐渐减弱。未来基金管理人和外部运营管理机构将采取灵活的招商策略，持续加强运营管理能力，根据租赁市场整体变化调整定价策略和免租策略，力争出租率尽快提升，租赁价格保持稳定，切实保障基金份额持有人利益。

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	3,741,975.84	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,741,975.84	100.00

5.2 投资组合报告附注

本报告期内，本基金投资的前十名证券的发行主体未被监管部门立案调查，报告编制日前一年内未受到公开谴责、处罚。

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、资产管理产品相关会计处理规定、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。

本基金管理人设有估值委员会，负责制订健全、有效的估值政策和程序，定期对估值政策和程序的执行情况进行评价，确保基金估值的公平、合理。估值委员会配备投资、研究、会计和风控等岗位资深人员。为保证基金估值的客观独立，基金经理可参与估值原则和方法的讨论，但不参与估值价格的最终决策。

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。本报告期内，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司、中证指数有限公司签署服务协议，由其按合同约定提供相关投资品种的估值数据。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

本基金原始权益人成都高投置业有限公司（以下简称“高投置业”）、成都高新投资集团有限公司（以下简称“高投集团”，二者合称“原始权益人”）通过本次基础设施证券投资基金发行获得的净回收资金（指扣除用于缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）共计人民币 545,000,000.00 元。根据高投置业与高投集团出具的承诺函，其承诺拟将获得的 90%（含）以上的净回收资金再次投入到在建项目、前期工作成熟的新项目（含新建项目、改扩建项目），包括但不限于新川 IV46IV47 号地块医学中心项目、新川 V5V9V23V24 号地块软件园项目、新川建木荟建筑产业园项目和新川网易成都研究院项目。

因新川建木荟建筑产业园项目目前涉及规划调整，建设进度预计将大幅滞后。为加快募集资金的使用，提高募集资金使用效率，成都高投集团在履行了内部的有关审批流程后，于 2025 年 7 月 21 日向国家发展改革委等监管部门就回收资金使用比例调整履行了报备程序并说明了拟变更回收资金使用比例的情况，即拟将新川建木荟建筑产业园项目剔除，并将其回收资金用途分配至新川 IV46IV47 号地块医学中心、新川 V5V9V23V24 号地块软件园两个项目。

本基金于 2025 年 7 月 23 日发布了《广发成都高投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使用比例的公告》对相关变更情况进行了公告说明。

截至本报告期末，原始权益人净回收资金余额 24,500,000.00 元，用于新川 IV46IV47 号地块医学中心项目 258,000,000.00 元，用于新川 V5V9V23V24 号地块软件园项目 247,500,000.00 元，用于

新川网易成都研究院项目 15,000,000.00 元，累计使用净回收资金 520,500,000.00 元，占净回收资金总额的 95.50%，剩余未使用净回收资金将根据项目进度投入使用。

§ 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[2003]91 号文批准，本基金管理人于 2003 年 8 月 5 日成立。本基金管理人拥有公募基金管理、特定客户资产管理、基金投资顾问、社保基金境内投资管理人、基本养老保险基金证券投资管理机构、保险资金投资管理人、保险保障基金委托资产管理投资管理人、QDII、QDLP 等业务资格，旗下产品覆盖主动权益、固定收益、海外投资、被动投资、量化投资、FOF 投资、另类投资等类别，为境内外客户提供标准化和定制化的资产管理服务。

公司拥有多年丰富的不动产领域投资研究和投后管理经验,并已设置独立的不动产基金业务部。截至本报告发布日，不动产基金业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产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。

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			
李文博	本基金的基金经理	2024-12-06	-	10 年	自 2016 年开始从事不动产项目投资管理工作，曾参与重庆市物流项目、云南能投新能源发电项目、山东高速项目、河北产业园项目等，涵盖仓储物流、新能源、高速公路、产业园等不动产类型。	学士，具有 5 年以上不动产投资管理经验。曾就职于恒大人寿保险有限公司另类投资部。2021 年 11 月加入广发基金管理有限公司。
彭翔艺	本基金的基金经理	2024-12-06	-	11.5 年	自 2014 年开始从事不动产项目运营和投资管理工作，曾参与天津地铁 TOT 项目等，涵盖轨道交通、铁路等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于中车建设工程有限公司、神州高铁技术股份有限公司，参与并负责多个轨道交通不动产项目投资、建设和运营管理工作。2021 年 6 月加入广发基金管理有限公司。

杜金鑫	本基金的基金经理	2024-12-06	-	10.5 年	自 2015 年开始从事不动产项目运营和投资管理工作，曾参与湛江市公租房、驻马店农产品交易中心、成都锦城绿道、青岛即墨立体停车库、柳州图书馆项目等，涵盖租赁住房、市政、交通等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于中建科工集团有限公司、上海宏信建设投资有限公司。2021 年 6 月加入广发基金管理有限公司。
-----	----------	------------	---	--------	---	--

注：1.对基金的首任基金经理，“任职日期”为基金合同生效日/转型生效日，“离任日期”为公司公告解聘日期。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”分别指公司公告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《中华人民共和国证券投资基金法》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，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在严格控制风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益。本报告期内基金运作合法合规，无损害基金持有人利益的行为，基金的投资管理符合有关法规及基金合同的规定。

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）公平交易制度的执行情况

公司建立科学、制衡的投资决策体系，加强交易分配环节的内部控制，通过持续完善工作制度、流程和提高技术手段保证公平交易原则的实现。同时，公司还通过事后分析、监察稽核和信息披露等手段加强对公平交易过程和结果的监督。在投资决策的内部控制方面，公司建立了严格的投资备选库制度及投资授权制度，投资组合的投资标的必须来源于公司备选库，投资组合经理在授权范围内可以自主决策，超过投资权限的操作需要经过严格的审批程序。在交易过程中，按照“时间优先、价格优先、比例分配、平等对待”的原则，公平分配投资指令。公司对投资交易实施全程动态监控，通过投资交易系统对投资交易过程进行实时监控及预警，实现投资风险的事中风险控制；通过对投资、研究及交易等全流程的独立监察稽核，实现投资风险的事后控制。

本报告期内，上述公平交易制度总体执行情况良好，不同的投资组合受到了公平对待，未发生任何不公平的交易事项。

（2）异常交易的专项说明

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 97 次，其中 84 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，其余 13 次为不同投资经理管理的组合间因投资策略不同而发生的反向交易，有关投资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。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增不动产资产相关投资。

截至本报告期末，本基金通过持有“广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划”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。

本基金投资的不动产项目本期财务情况详见本报告“资产项目运营相关财务信息”；本基金本期实现可供分配金额详见本报告“基金收益分配情况”。

2、管理人对报告期内基金运营分析

（1）基金运营情况

本报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者优先的原则审慎开展业务管理工作，未发生有损投资人利益的风险事件。

（2）不动产项目的运营情况

本报告期内，不动产项目整体运营情况稳定，基金管理人将继续积极履行不动产项目运营管理职责，包括协同外部管理机构、完成空置面积去化、提高存量租户粘性、拓展经营收入来源等各项运营管理工作，切实保障基金份额持有人利益。报告期内基金投资的不动产项目整体运营情况详见本报告“报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”。

本报告期内，重要不动产项目天府软件园一期项目出租率和租金水平保持稳定；重要不动产项目盈创动力大厦项目出租率有所下降，租金水平保持稳定。外部管理机构积极拓展招租渠道，以提高出租率水平。天府软件园一期项目已完成屋顶光伏铺设，降低租户的用电成本，提高了租户的租赁粘性。盈创动力大厦项目打造了出租“样板间”，以满足客户拎包入住需求，提升客户满意度。报告期内基金投资的不动产重要资产项目运营情况详见本报告“报告期及上年同期重要不动产项目运营指标”。

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，本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。

报告期内，本基金已实施利润分配 3 次，实际分配金额合计为 79,139,993.89 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，本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者”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

本基金管理人制定了《广发基金管理有限公司关联交易管理制度》《广发基金管理有限公司异常交易监控与报告制度》《广发基金管理有限公司公平交易制度》和《广发基金管理有限公司旗下产品关联交易管理办法》等，有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对公募 REITs 业务，本基金管理人还制定了《广发基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金关联交易管理办法》《广发基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理制度》《广发基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金运营管理制度》和《广发基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金内部控制与风险管理制度》等，建立了不动产投资基金的内部运营管理规则和风险管控机制，防范不同不动产基金之间的利益冲突。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

报告期内，公司严格遵循法律法规、监管规则和自律规范要求，持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作，保障公司各项业务合法、合规、稳健运行。主要工作情况如下：

一是持续推进合规文化建设。积极营造良好的合规经营氛围，通过组织专题培训、合规考试，发布合规资讯与风险提示等多种形式，持续宣导合规要求，强化员工职业操守和道德规范教育，提升全员合规意识，引导员工依法合规履职、勤勉尽责担当。

二是不断强化投资合规与风险管控。持续完善对投资研究、投资决策和交易执行全过程的合规管理和风险管控，加强对公平交易、关联交易、异常交易及内幕交易等监测管控，并通过制度规范、流程优化和系统建设持续提升控制效能，切实维护基金份额持有人利益。

三是持续健全合规管理体系。坚持制度先行、执行为本，结合法律法规、监管政策变化和业务发展需要，持续推进制度的修订与完善，认真履行合规审核和合规咨询职能，扎实做好日常合规管理、培训、考核等工作，全面提升合规管理的质效。

四是有序开展监察稽核工作。以风险为导向，对投资运作、基金销售、运营管理、信息技术、反洗钱等重点领域开展定期和专项检查，督促问题整改，持续提升内部控制和合规管理水平。

五是规范基金销售和投资者适当性管理。持续做好基金宣传推介材料的审核，坚持贯彻基金销售相关法规和监管要求，加强对自媒体账号、对外言论发布、网络直播等领域的合规管理，加大投资者教育和保护力度。

六是持续强化洗钱风险管控能力。严格贯彻落实国家反洗钱法律法规及相关监管要求，扎实开展客户尽职调查、客户资料保存、可疑交易监测与报告等各项工作，积极开展反洗钱宣传教育。持续加强洗钱风险识别、评估与应对机制建设，稳步推进反洗钱信息系统建设与数据治理，不断提升反洗钱工作的系统化、专业化水平，切实防范洗钱风险。

七是严格履行信息披露义务。持续完善信息披露工作流程和工作规范，加强信息披露文件审核，不断提升自动化、智能化系统建设水平，确保信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

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，基金管理人按照相关法律法规、政策指引的要求，对不动产项目和项目公司进行了两次检查，检查内容包括安全、消防、财务、档案、应急预案和合同执行情况等。基金管理人按照成都市打造“零碳园区”的要求，与外部运营管理机构共同完成了天府软件园一期项目的屋顶光伏铺设，截至本报告期末已完成竣工验收，2026 年一季度可正式运营。基金管理人深度参与了样板间装修方案制定、租户企业与金融机构对接活动、重要租户不定期回访等运营管理工作，充分履行主动管理职责，全力保障基金份额持有人利益。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人审议并通过了关联交易、基金分红方案、年度经营计划和年度财务预算等。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

基金管理人每半年对运营管理机构进行一次巡检，巡检中未见重大异常情况。

报告期内，根据《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目委托运营管理服务协议》第七条“运营收入及费用”相关内容，基金管理人相应扣减了运营管理机构的浮动运营管理费 2,666,294.42 元。

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，基金管理人对外部运营管理机构提供运营管理服务开展了多次监督检查工作，外部运营管理机构积极且及时地提供了符合要求的材料，回复相关问题，配合信息披露工作。在基金管理人的监督下，外部运营管理机构尽职履责，在合同管理等工作中进行了整改和提升。

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

本报告期内，本基金的信息披露事务负责人严格遵照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等相关法律法规、交易所业务规则及公司内部制度等的要求，持续建立健全基础设施证券投资基金相关信息披露制度、内控体系和流程规范，高效履行信息披露职责，保障了信息披露工作的真实性、准确性、完整性、及时性。信息披露事务负责人同时积极开展投资者关系管理工作，通过定期开展投资者交流活动等方式，增进投资者对基础设施基金及相关项目的了解。本基金管理人及本基金信息披露事务负责人将继续勤勉尽责履行信息披露义务，积极维护基金份额持有人的利益。

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，本基金管理人 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

本基金管理人根据法律法规和监管规定制定了《广发基金管理有限公司信息披露制度》《公开募集不动产投资信托基金信息披露制度》等信息披露管理制度，明确规定了信息披露事项范围、信息披露各环节业务审批流程及职责分工等，并严格控制内幕信息的知情人员范围。报告期内，基金管理人在信息披露文件的监测触发、制作、审核、发布及信息披露相关档案管理等环节均有效落实了公司信息披露管理制度的各项规定，并积极与运营管理机构、原始权益人等建立信息传递与沟通机制，共同保障信息披露工作质量

§ 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

报告期内，《委托运营管理服务协议》签订各方均依法履行各自的不动产项目运营管理职责，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，运营管理机构合规守信，严格遵守监管制度、本基金合同、运营管理服务协议的要求，诚实信用、勤勉尽责，未出现影响基金份额持有人权益的重大违法违规情形，未有违反行业法律法规或基金相关协议情形出现。

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，运营管理机构聚焦“扩增量、稳存量”工作主线，系统推进招商运营、服务提升与保障落地等各项工作，确保不动产项目健康稳定、高质量运行。

成都天府软件园有限公司在“扩增量”方面，深化企业走访服务，实现园内企业全覆盖对接，精

准摸排并满足企业发展需求，挖掘在园企业扩租面积约 5,600 平方米；灵活扩宽“以商招商”及代理渠道，依托企业人脉及市场资源，新签约面积约 9,300 平方米；自主招商积极发力，协同政府资源，奔赴沿海产业发达城市开展精准招商，引入优质科创企业资源。在“稳存量”方面，强化合同履约与回款管理，紧抓租金及相关费用收缴工作，年度租金收缴率达 99.61%；持续提升园区硬件保障水平，高效推进设施设备运维，重点完成 A 区总坪停车场改造、B 区 2/3/4 栋大厅遮阳帘更换、B 区 7 栋 2-3F 中央空调系统更换等工程，有效改善园区环境及使用体验，获得租户认可；积极推进绿色低碳与智慧化建设，有序实施屋顶光伏、储能等节能项目，着力打造智慧绿色示范园区。

成都高投资产经营管理有限公司在“扩增量”方面，为满足不同客户对办公空间的多样化需求，精心打造并首次推出装修样板间。某客户在踏勘样板间后，认为该样板间完全符合其业务发展对办公空间的需求，随即启动签约流程；与多家知名中介机构建立长期稳定的合作关系，定期组织中介机构进行沟通交流，使其深入了解不动产项目的各项优势、租赁政策以及目标客户群体特征，本报告期内，通过中介机构成功实现 2 家公司签约落地，签约面积 1,045.41 m²。在“稳存量”方面，与报告期内租金收入贡献最大的租户 A 续租 10 年，提升了不动产项目的平均剩余租期和经营稳定性；凭借存量客户的高粘性和积极推介，成功签约 1 家新租户，实现客户裂变增长，提高出租率与资源利用效率，降低拓展成本；租金收缴环节，运营管理机构严格履行催缴义务，明确目标与责任人，对逾期客户耐心沟通，协助解决困难、制定还款计划。对个别资金周转困难的租户，为其提供季付改月付服务，助其渡过难关，保证租金准时足额收缴，本报告期内租金收缴率达到 99.69%。

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软件园公司项目运营总监赖孝雨和高投资管公司项目中心经理杨霞，负责组织和协调信息披露事务。在报告期内，运营管理机构的信息披露事务负责人认真履行职责，积极配合基金管理人、基金托管人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时向信息披露义务人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，包括配合信息披露义务人开展定期报告和临时报告的编制和审核工作，确保配合信息披露内容符合法律法规、中国证券监督管理委员会以及证券交易所等有关要求。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

报告期内，运营管理机构及其信息披露事务负责人严格执行《成都高新投资集团有限公司-广发

成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金配合信息披露制度》相关规定，落实未公开信息管理要求，并及时向基金管理人提供有关信息，确保提供的信息真实、准确、完整。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

报告期内，运营管理机构严格遵守基础设施基金信息披露相关法律法规、规范性文件、业务规则及内部制度，已积极配合基金管理人履行了信息披露义务。

§ 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

招商银行具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，我行在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规、托管协议的规定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

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

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对本基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对不动产基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为不动产项目购买足额保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在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

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

报告期内，在 SPV 公司与项目公司反向吸收合并完成前，基础设施资产支持专项计划通过持有 SPV 公司 100%股权间接持有项目公司 100%股权；SPV 公司与项目公司完成反向吸收合并后，基础

设施资产支持专项计划直接持有项目公司 100%股权。

根据基础设施资产支持专项计划交易结构安排，报告期内，资产支持证券管理人已代表基础设施资产支持专项计划根据标准条款、计划说明书等交易文件安排、项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利，如作出股东决策、决定或者履行相关流程等。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据基础设施资产支持专项计划交易结构安排，基础设施资产支持专项计划设立后向 SPV 公司发放了股东借款。报告期内，在 SPV 公司与项目公司反向吸收合并完成前，基础设施资产支持专项计划基于《借款合同》对 SPV 公司享有债权；完成吸收合并后，SPV 公司的债权债务由项目公司承继，基础设施资产支持专项计划基于《借款合同》及《吸收合并协议》等相关交易文件对项目公司享有债权。报告期内，基础设施资产支持专项计划依法享有并正常行使债权人的各项权利。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，基础设施资产支持专项计划严格按照《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第 1 号——定期报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》等相关法律法规规定以及交易文件约定，履行信息披露义务。资产支持证券持有人能够充分了解基础设施资产支持专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

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，资产支持证券管理人严格遵循了《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》等相关法律法规以及标准条款、计划说明书的规定，勤勉尽责地履行资产支持证券管理人的义务，不存在损害资产支持证券持有人利益的行为。

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、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）于 2026 年 3 月 27 日出具广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年审计报告。

北京国友大正资产评估有限公司于 2026 年 3 月 17 日出具广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度资产评估报告。

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

本报告期内，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）在履职期间遵循基金审计业务约定书，

未出现违约情况。

本报告期内，北京国友大正资产评估有限公司按照《资产评估委托合同》约定履行相关义务，未出现违约情况。

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或者其同一控制下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

截至报告期末，原始权益人一成都高投置业有限公司持有不动产基金份额为 88,600,000.00 份，原始权益人二成都高新投资集团有限公司持有不动产基金份额为 47,400,000.00 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无增持计划。

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不动产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。

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

报告期内未发生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。

§ 10 审计报告

安永华明(2026)审字第 80029117_G01 号

广发成都高投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

我们审计了广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度和 2024 年 12 月 6 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、净资产变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度和 2024 年 12 月 6 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。

10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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 强调事项

无。

10.4 其他事项

无。

10.5 其他信息

广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金管理层对其他信息负责。其他信息包括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。

10.6 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，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，管理层负责评估广发成都高投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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金的财务报告过程。

10.7 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，就可能导致对广发成都高投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广发成都高投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（包括披露）、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）就广发成都高投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。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

温博远 欧阳琼

北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室

2026 年 3 月 27 日

10.8 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北京国友大正资产评估有限公司(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，天府软件园一期项目和盈创动力大厦项目的市场价值分别为人民币 78,140 万元和人民币 39,300 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：广发成都高投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	48,751,888.28	440,369,793.11
结算备付金	-	-	-
存出保证金	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
交易性金融资产	11.5.7.2	-	-
买入返售金融资产	11.5.7.3	-	-
债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	11.5.7.7	2,460,731.14	5,853,280.70
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	1,123,096,902.59	1,160,906,377.91
固定资产	11.5.7.12	-	-

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	-	-
开发支出	11.5.7.16	-	-
商誉	11.5.7.17	-	-
长期待摊费用	11.5.7.18	2,164,680.65	-
递延所得税资产	11.5.7.19	4,083,175.54	4,162,694.54
其他资产	11.5.7.20	60,397,651.12	67,520,931.68
资产总计	-	1,240,955,029.32	1,678,813,077.94
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	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	3,752,964.00	2,100,581.66
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	-	9,721,802.87	2,920,166.63
应付托管费	-	125,000.00	8,879.78
应付投资顾问费	-	-	-
应交税费	11.5.7.24	5,384,431.69	9,234,094.06
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	-	-
其他负债	11.5.7.30	39,388,761.89	413,864,691.12
负债合计	-	58,372,960.45	428,128,413.25
所有者权益：	-		
实收基金	11.5.7.31	1,249,999,999.84	1,249,999,999.84
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	-67,417,930.97	684,664.85
所有者权益合计	-	1,182,582,068.87	1,250,684,664.69
负债和所有者权益总计	-	1,240,955,029.32	1,678,813,077.94

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值人民币 2.9565 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：广发成都高投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	3,741,975.84	896,471.67
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	1,230,433,509.80	1,249,500,000.00
其他资产	-	-	-
资产总计	-	1,234,175,485.64	1,250,396,471.67
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	-	2,000,000.00	142,076.50
应付托管费	-	125,000.00	8,879.78
应付投资顾问费	-	-	-
应交税费	-	-	-
应付利息	-	-	-
应付利润	-	-	-
其他负债	-	330,000.00	10,000.00
负债合计	-	2,455,000.00	160,956.28
所有者权益：	-		
实收基金	-	1,249,999,999.84	1,249,999,999.84
资本公积	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
未分配利润	-	-18,279,514.20	235,515.55
所有者权益合计	-	1,231,720,485.64	1,250,235,515.39
负债和所有者权益总计	-	1,234,175,485.64	1,250,396,471.67

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：广发成都高投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 12 月 6 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入	-	90,438,655.88	7,574,851.64
1.营业收入	11.5.7.36	89,838,484.24	6,932,845.55
2.利息收入	-	600,171.64	642,006.09
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	-	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-	-
7.其他收益	11.5.7.40	-	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-	-
二、营业总成本	-	70,536,480.61	5,277,651.23
1.营业成本	11.5.7.36	43,277,505.81	2,666,063.52
2.利息支出	11.5.7.42	-	-
3.税金及附加	11.5.7.43	14,670,856.12	1,081,133.91
4.销售费用	11.5.7.44	-	-
5.管理费用	11.5.7.45	2,595,965.34	321,008.80
6.研发费用	-	-	-

7.财务费用	11.5.7.46	-171.01	334.89
8.管理人报酬	-	8,888,026.67	1,074,288.64
9.托管费	-	125,000.00	8,879.78
10.投资顾问费	-	-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-86,615.46	36,422.56
12.资产减值损失	11.5.7.48	-	-
13.其他费用	11.5.7.49	1,065,913.14	89,519.13
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）	-	19,902,175.27	2,297,200.41
加：营业外收入	11.5.7.50	196,266.62	26,165.48
减：营业外支出	11.5.7.51	10,193.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-	20,088,248.38	2,323,365.89
减：所得税费用	11.5.7.52	9,050,850.31	1,638,701.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-	11,037,398.07	684,664.85
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	11,037,398.07	684,664.85
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	-	11,037,398.07	684,664.85

注：本基金合同于 2024 年 12 月 6 日生效，上年度可比期间自 2024 年 12 月 6 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.2.2 个别利润表

会计主体：广发成都高投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 12 月 6 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、收入	-	82,146,854.34	396,471.83
1.利息收入	-	11,473.34	396,471.83
2.投资收益（损失以“-”号填列）	-	82,135,381.00	-
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	-	21,521,890.20	160,956.28
1.管理人报酬	-	2,000,000.00	142,076.50

2.托管费	-	125,000.00	8,879.78
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	-	19,066,490.20	-
7.税金及附加	-	-	-
8.其他费用	-	330,400.00	10,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-	60,624,964.14	235,515.55
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-	60,624,964.14	235,515.55
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	-	60,624,964.14	235,515.55

注：本基金合同于 2024 年 12 月 6 日生效，上年度可比期间自 2024 年 12 月 6 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：广发成都高投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 12 月 6 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	-	97,870,688.31	10,038,351.68
2.处置证券投资收到的现金净额	-	-	-
3.买入返售金融资产净减少额	-	-	-
4.卖出回购金融资产款净增加额	-	-	-
5.取得利息收入收到的现金	-	599,064.60	626,051.95
6.收到的税费返还	-	17,070.22	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.5 3.1	7,683,986.84	748,193.81
经营活动现金流入小计	-	106,170,809.97	11,412,597.44
8.购买商品、接受劳务支付的现金	-	7,929,570.20	1,451,525.68
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.支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-
13.支付的各项税费	-	30,247,161.09	-

14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.5 3.2	7,473,098.71	317,206.48
经营活动现金流出小计	-	45,649,830.00	1,768,732.16
经营活动产生的现金流量净额	-	60,520,979.97	9,643,865.28
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	-	-	-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	372,999,997.95	819,274,072.01
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	-	372,999,997.95	819,274,072.01
投资活动产生的现金流量净额	-	-372,999,997.95	-819,274,072.01
三、筹资活动产生的现金流量：	-		
21.认购/申购收到的现金	-	-	-
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	-	-	-
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	-	79,139,993.89	-
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	-	79,139,993.89	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-79,139,993.89	-
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	-	-391,619,011.87	-809,630,206.73
加：期初现金及现金等价物余额	-	440,369,793.11	1,249,999,999.84
六、期末现金及现金等价物余额	-	48,750,781.24	440,369,793.11

注：本基金合同于 2024 年 12 月 6 日生效，上年度可比期间自 2024 年 12 月 6 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：广发成都高投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 12 月 6 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	-	82,135,381.00	-
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	-	10,421.51	380,517.67
7.收到其他与经营活动有关的现金	-	-	15,954.16
经营活动现金流入小计	-	82,145,802.51	396,471.83
8.取得不动产投资支付的现金	-	-	1,249,500,000.00
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	-	161,356.28	-
经营活动现金流出小计	-	161,356.28	1,249,500,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-	81,984,446.23	-1,249,103,528.17
二、筹资活动产生的现金流量：	-		
14.认购/申购收到的现金	-	-	-
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	-	-	-
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	-	79,139,993.89	-
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	-	79,139,993.89	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-79,139,993.89	-
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	-	2,844,452.34	-1,249,103,528.17
加：期初现金及现金等价物余额	-	896,471.67	1,249,999,999.84
五、期末现金及现金等价物余额	-	3,740,924.01	896,471.67

注：本基金合同于 2024 年 12 月 6 日生效，上年度可比期间自 2024 年 12 月 6 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：广发成都高投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	1,249,999,999.84	-	-	-	-	-	684,664.85	1,250,684,664.69
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	1,249,999,999.84	-	-	-	-	-	684,664.85	1,250,684,664.69
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-68,102,595.82	-68,102,595.82
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	11,037,398.07	11,037,398.07
（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	-	-	-	-	-	-	-79,139,993.89	-79,139,993.89
（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	1,249,999,999.84	-	-	-	-	-	-67,417,930.97	1,182,582,068.87
项目	上年度可比期间 2024 年 12 月 6 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	1,249,999,999.84	-	-	-	-	-	-	1,249,999,999.84
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	684,664.85	684,664.85
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	684,664.85	684,664.85
（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	1,249,999,999.84	-	-	-	-	-	684,664.85	1,250,684,664.69

注：本基金合同于 2024 年 12 月 6 日生效，上年度可比期间自 2024 年 12 月 6 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：广发成都高投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	1,249,999,999.84	-	-	235,515.55	1,250,235,515.39
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,249,999,999.84	-	-	235,515.55	1,250,235,515.39
三、本期增减变动 额（减少以“-”号 填列）	-	-	-	-18,515,029.75	-18,515,029.75
（一）综合收益总 额	-	-	-	60,624,964.14	60,624,964.14
（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	-	-	-	-79,139,993.89	-79,139,993.89
（四）其他综合收 益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,249,999,999.84	-	-	-18,279,514.20	1,231,720,485.64
项目	上年度可比期间 2024 年 12 月 6 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	1,249,999,999.84	-	-	-	1,249,999,999.84
三、本期增减变动 额（减少以“-”号 填列）	-	-	-	235,515.55	235,515.55
（一）综合收益总 额	-	-	-	235,515.55	235,515.55
（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	1,249,999,999.84	-	-	235,515.55	1,250,235,515.39

注：本基金合同于 2024 年 12 月 6 日生效，上年度可比期间自 2024 年 12 月 6 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：葛长伟 主管会计工作负责人：李文博 会计机构负责人：彭翔艺

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

广发成都高投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]1559 号文《关于准予广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由广发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《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期限为 32 年。经向中国证监会备案，《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 12 月 6 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 400,000,000.00 份，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为广发基金管理有限公司，基金托管人为招商银行股份有限公司。

本基金募集期间为 2024 年 12 月 2 日-2024 年 12 月 4 日，共募集 1,249,999,999.84 元（有效认购款项在募集期间形成的利息为人民币 395,398.60 元，根据本基金基金合同约定计入基金财产，不折算为基金份额），经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2024）验字第 70009676_G31 号验资报告予以验证。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，本基金存续期内主要投资于最终投资标的为基础设施项目的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA 级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分等）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具。本基金可根据法律法规的规定参与融资。本基金不投资于股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

11.5.2 会计报表的编制基础

本财务报表系按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及《资产管理产品相关会计处理规定》和其他相关规定（统称“企业会计准则”）编

制，同时，在信息披露和估值方面，也参考了中国证监会颁布的《中国证券监督管理委员会关于证券投资基金估值业务的指导意见》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《证券投资基金信息披露内容与格式准则》、《证券投资基金信息披露编报规则》第 3 号《会计报表附注的编制及披露》、《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>》以及中国证监会和中国证券投资基金业协会颁布的其他相关规定。

本财务报表以本基金持续经营为基础列报。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金及其子公司 2025 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度和 2024 年 12 月 6 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金及其子公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金及其子公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

11.5.4.3 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1. 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值

份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本基金及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本基金所控制的结构化主体等）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本基金的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。本基金内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本基金取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本基金对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本基金重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金，是指本基金及其子公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本基金及其子公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、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，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

1.金融工具的确认和终止确认

本基金及其子公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或者，虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本基金及其子公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

2. 金融资产分类和计量

本基金及其子公司的金融资产于初始确认时根据本基金及其子公司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分类为：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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：

本基金及其子公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

3.金融负债分类和计量

本基金及其子公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本基金自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本基金自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本基金将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

2) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4.金融工具减值

本基金及其子公司以预期信用损失为基础，对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债务工具投资进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本基金及其子公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本基金及其子公司在每个资产负债表日评估其信用

风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本基金及其子公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金及其子公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本基金及其子公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本基金及其子公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本基金及其子公司在每个资产负债表评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本基金及其子公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

本基金及其子公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

本基金及其子公司考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合为基础评估应收款的预期信用损失。本基金及其子公司根据开票日期确定账龄。

减值准备的核销

当本基金及其子公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本基金及其子公司直接减记该金融资产的账面余额；

5.金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

6.金融资产转移

本基金及其子公司已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本基金及其子公司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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃

对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

应收账款相关会计政策披露于“11.5.4.7 金融工具”。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

长期股权投资主要包括对子公司的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本）。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本基金能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

11.5.4.12 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本基金及其子公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，投资性房地产预计使用寿命为

30-31 年，净残值率为 0%，年折旧率为 3.22%-3.31%。

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差额计入当期损益。

11.5.4.13 固定资产

无。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

无。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

长期待摊费用是本基金及其子公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用，主要为装修改造费。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。长期待摊费用按照直线法平均摊销，摊销年限为 5 年。

11.5.4.18 长期资产减值

对除递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本基金及其子公司将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本基金及其子公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本基金及其子公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产

组或者资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本基金及其子公司确定的经营分部。

比较包含商誉的资产组或者资产组组合的账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

本基金及其子公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

（1）应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

（2）对于与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本基金及其子公司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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

（1）可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税

暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

本基金及其子公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本基金及其子公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本基金及其子公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

无。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行的基金份额总额所对应的金额。每份基金份额初始面值为 3.125 元。

11.5.4.27 收入

本基金及其子公司的收入主要来源于经营租赁服务收入和利息收入。

经营租赁服务收入的相关会计政策披露于“11.5.4.29 租赁”。

利息收入是用实际利率乘以金融资产账面余额计算得出，除已发生信用减值的金融资产其利息收入用实际率乘以摊余成本（即扣除预期信用减值准备后的净额）计算得出。

11.5.4.28 费用

本基金及其子公司的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费等费用按照权责发生制原则，在本基金及其子公司接受相关服务的期间计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算。

11.5.4.29 租赁

在合同开始日，本基金及其子公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为出租人：

租赁开始日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，除此之外的均为经营租赁。

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本基金及其子公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

11.5.4.30 政府补助

无。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

（一）本基金收益分配采取现金分红方式；

（二）在符合分配条件的情况下，本基金的收益分配每年不得少于 1 次，本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配；具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营管理情况另行确定；

（三）每一基金份额享有同等分配权。

11.5.4.32 分部报告

本基金及其子公司以内部组织结构、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。经营分部是指本基金及其子公司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）本基金及其子公司管理层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）本基金及其子公司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，则可合并为一个经营分部。

本基金及其子公司目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性

所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

在应用本基金及其子公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

1 判断

1) 经营租赁——作为出租人

本基金及其子公司就投资性房地产签订了租赁合同。本基金及其子公司认为，根据租赁合同的条款，本基金及其子公司保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

2) 业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本基金及其子公司管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本基金及其子公司考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本基金及其子公司需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

3) 合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异等。

2 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

1) 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本基金及其子公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

2) 金融工具减值

本基金及其子公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本基金及其子公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

3) 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

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

本基金及其子公司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

本基金及其子公司本报告期未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金及其子公司本报告期无会计差错更正。

11.5.6 税项

1. 本基金及纳入合并范围的资产支持专项计划适用的主要税种及税率

1) 增值税

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》的规定，对证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税；国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税；存款利息收入不征收增值税。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]46 号文《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》的规定，金融机构开展的质押式买入返售金融商品业务及持有政策性金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]70 号文《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》的规定，金融机构开展的买断式买入返售金融商品业务、同业存款、同业存单以及持有金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]140 号文《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》的规定，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。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56 号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，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（以下简称“资管产品运营业务”），暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税，资管产品管理人未分别核算资管产品运营业务和其他业务的销售额和增值税应纳税额的除外。资管产品管理人可选择分别或汇总核算资管产品运营业务销售额和增值税应纳税额。对资管产品在 2018 年 1 月 1 日前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从资管产品管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]90 号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务、发生的部分金融商品转让业务，按照以下规定确定销售额：提供贷款服务，以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额；转让 2017 年 12 月 31 日前取得的股票（不包括限售股）、债券、基金、非货物期货，可以选择按照实际买入价计算销售额，或者以 2017 年最后一个交易日的股票收盘价（2017 年最后一个交易日处于停牌期间的股票，为停牌前最后一个交易日收盘价）、债券估值（中债金融估值中心有限公司或中证指数有限公司提供的债券估值）、基金份额净值、非货物期货结算价格作为买入价计算销售额。

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，分别按规定的比例缴纳。

2) 企业所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2004]78 号文《关于证券投资基金税收政策的通知》的规定，自 2004 年 1 月 1 日起，对证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，继续免征企业所得税。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1 号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，对证券投资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，股权的股息、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。

2.其他子公司适用的主要税种及税率

基础设施项目公司本年度主要税种及其税率列示如下：

增值税—应税收入按 9% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

城市维护建设税—按实际缴纳的流转税的 7%计缴。

教育费附加—按实际缴纳的流转税的 3%计缴。

地方教育附加—按实际缴纳的流转税的 2%计缴。

企业所得税—按应纳税所得额的 25%计缴。

房产税—从价（房产原值的 70%）计征部分税率 1.2%，从租（租金收入）计征部分税率 12%，其中个人租金收入计征部分税率 4%。

土地使用税—按纳税人实际占用土地面积征收，征收标准为 6/12 元/平方米。

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	48,751,888.28	440,369,793.11
其他货币资金	-	-
小计	48,751,888.28	440,369,793.11
减：减值准备	-	-
合计	48,751,888.28	440,369,793.11

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	48,750,781.24	440,369,793.11
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	1,107.04	-
小计	48,751,888.28	440,369,793.11
减：减值准备	-	-
合计	48,751,888.28	440,369,793.11

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

无。

11.5.7.2 交易性金融资产

无。

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	2,030,932.89	6,002,606.85
1—2 年	492,508.94	-
小计	2,523,441.83	6,002,606.85
减：坏账准备	62,710.69	149,326.15
合计	2,460,731.14	5,853,280.70

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	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,523,441.83	100.00	62,710.69	2.49	2,460,731.14
其中：按照账龄	2,523,441.83	100.00	62,710.69	2.49	2,460,731.14
合计	2,523,441.83	100.00	62,710.69	2.49	2,460,731.14
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	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	6,002,606.85	100.00	149,326.15	2.49	5,853,280.70
其中：按照账龄	6,002,606.85	100.00	149,326.15	2.49	5,853,280.70
合计	6,002,606.85	100.00	149,326.15	2.49	5,853,280.70

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

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（%）
租户	2,523,441.83	62,710.69	2.49
合计	2,523,441.83	62,710.69	2.49

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	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	149,326.15	37,362.10	123,977.56	-	-	62,710.69

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	
其中：按照账龄	149,326.15	37,362.10	123,977.56	-	-	62,710.69
合计	149,326.15	37,362.10	123,977.56	-	-	62,710.69

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	123,977.56	租金回款	-
合计	123,977.56	-	-

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
成都高投置业有限公司	1,522,467.29	60.33	-	1,522,467.29
租户 1	349,597.91	13.85	34,959.79	314,638.12
租户 2	186,104.01	7.38	5,583.12	180,520.89
租户 3	142,911.03	5.66	14,291.10	128,619.93
租户 4	52,008.00	2.06	-	52,008.00
合计	2,253,088.24	89.29	54,834.01	2,198,254.23

注：应收成都高投置业有限公司账款为统一代收待结算的停车费。

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。

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	1,163,237,962.22	-	-	1,163,237,962.22
2.本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
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	1,163,237,962.22	-	-	1,163,237,962.22
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	2,331,584.31	-	-	2,331,584.31
2.本期增加金额	37,809,475.32	-	-	37,809,475.32
本期计提	37,809,475.32	-	-	37,809,475.32
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	40,141,059.63	-	-	40,141,059.63
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\ 在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-

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
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,123,096,902.59	-	-	1,123,096,902.59
2.期初账面价值	1,160,906,377.91	-	-	1,160,906,377.91

注：于本报告期末，本基金及其子公司对投资性房地产进行了减值测试，认为无需计提减值准备。

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
天府软件园AB区	成都高新区天府大道中段 765 号和 801 号	129,999.83 平方米	58,490,078.06	-	-	-	-
盈创动力大厦	成都高新区锦城大道 539 号	49,768.20 平方米	31,348,406.18	-	-	-	-
合计	-	179,768.03 平方米	89,838,484.24	-	-	-	-

11.5.7.12 固定资产

无。

11.5.7.13 在建工程

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

无。

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

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金 额	本期摊销金 额	本期其他减 少金额	期末余额
装修改造费	-	2,210,113.17	45,432.52	-	2,164,680.65
合计	-	2,210,113.17	45,432.52	-	2,164,680.65

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	62,710.69	15,677.67	149,326.15	37,331.54
内部交易未实现利润	-	-	-	-
预收租金及其他	16,269,991.49	4,067,497.87	16,501,452.00	4,125,363.00
合计	16,332,702.18	4,083,175.54	16,650,778.15	4,162,694.54

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

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

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
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	-	11,343,732.72

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
合计	-	11,343,732.72

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

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2029 年	-	11,343,732.72	-
合计	-	11,343,732.72	-

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
其他流动资产	60,397,651.12	67,520,931.68
合计	60,397,651.12	67,520,931.68

注：其他流动资产主要为待抵扣进项税。

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

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

无。

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。

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
物业管理及工程款等	3,752,964.00	2,100,581.66
合计	3,752,964.00	2,100,581.66

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	428,008.63	321,006.46
消费税	-	-
企业所得税	4,680,533.13	8,305,461.73
个人所得税	-	-
城市维护建设税	29,960.60	22,470.45
教育费附加	12,840.26	9,630.19
房产税	128,324.41	170,987.43
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
地方教育附加	8,560.18	6,420.13
其他	96,204.48	398,117.67
合计	5,384,431.69	9,234,094.06

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
预收账款	16,269,991.49	16,501,452.00
其他应付款	22,998,770.40	397,353,239.12
其他流动负债	120,000.00	10,000.00
合计	39,388,761.89	413,864,691.12

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	16,269,991.49	16,501,452.00
合计	16,269,991.49	16,501,452.00

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	154,415.53	43,013.85

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
押金及保证金	22,251,867.49	23,933,086.96
股权转让款	-	372,999,997.95
其他	592,487.38	377,140.36
合计	22,998,770.40	397,353,239.12

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	10,891,519.70	保证金，客户仍在租赁期
供应商	43,013.85	质保金，仍在质保期
合计	10,934,533.55	-

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	400,000,000.00	1,249,999,999.84
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	400,000,000.00	1,249,999,999.84

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	684,664.85	-	684,664.85
本期利润	11,037,398.07	-	11,037,398.07
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	-79,139,993.89	-	-79,139,993.89
本期末	-67,417,930.97	-	-67,417,930.97

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 12 月 6 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		
	成都高投合顺 企业管理有限 公司	成都高投盈创 融顺企业管 理有限公司	合计	成都高投合顺 企业管理有限 公司	成都高投盈创融 顺企业管 理有限公司	合计
营业收入	-	-	-	-	-	-
房屋租赁收入	56,649,203.24	30,351,286.31	87,000,489.55	4,466,487.19	2,169,421.12	6,635,908.31
停车场收入	1,840,874.82	997,119.87	2,837,994.69	289,643.66	7,293.58	296,937.24
合计	58,490,078.06	31,348,406.18	89,838,484.24	4,756,130.85	2,176,714.70	6,932,845.55
营业成本	-	-	-	-	-	-
折旧摊销支出	24,384,645.72	13,470,262.12	37,854,907.84	1,503,719.82	827,864.49	2,331,584.31
其他运营成本	3,901,303.92	1,521,294.05	5,422,597.97	307,073.43	27,405.78	334,479.21
合计	28,285,949.64	14,991,556.17	43,277,505.81	1,810,793.25	855,270.27	2,666,063.52

11.5.7.37 投资收益

无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

无。

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

无。

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 6 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
增值税	-	-
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	181,717.56	22,470.45
教育费附加	77,878.97	9,630.19
房产税	13,322,648.42	626,214.25
土地使用税	832,076.52	35,199.52
土地增值税	-	-
地方教育附加	51,919.33	6,420.13
印花税	204,615.32	381,199.37
其他	-	-
合计	14,670,856.12	1,081,133.91

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 12 月 6 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
其他	2,595,965.34	321,008.80
合计	2,595,965.34	321,008.80

注：管理费用主要为编制合并报表时专项计划与 SPV 公司/项目公司之间借款利息无法抵销的税额。

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 12 月 6 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	-	237.24
其他	-171.01	97.65
合计	-171.01	334.89

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 12 月 6 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	-86,615.46	36,422.56
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	-86,615.46	36,422.56

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月6日（基金合同生效日） 至2024年12月31日
审计费用	813,018.87	-
咨询服务费	122,084.07	-
信息披露费	120,000.00	10,000.00
技术服务费	8,301.88	4,549.13
其他	2,508.32	74,970.00
合计	1,065,913.14	89,519.13

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 6 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	-	-
其他	196,266.62	26,165.48
合计	196,266.62	26,165.48

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

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 12 月 6 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
非流动资产报废损失合计	-	-
其中：固定资产报废损失	-	-
无形资产报废损失	-	-
对外捐赠	-	-
其他	10,193.51	-
合计	10,193.51	-

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 12 月 6 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	8,971,331.31	2,295,973.15
递延所得税费用	79,519.00	-657,272.11
合计	9,050,850.31	1,638,701.04

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	20,088,248.38
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	-6,341,217.92
调整以前期间所得税的影响	450,871.24
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	14,941,196.99
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	9,050,850.31

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12月6日（基金合同生效日）至 2024年12月31日
收到租赁保证金及暂收款	7,683,986.84	748,193.81
合计	7,683,986.84	748,193.81

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12月6日（基金合同生效日）至 2024年12月31日
退还租赁保证金	5,976,714.78	242,136.48
支付基金托管费	8,879.78	-
支付管理人报酬	677,595.63	-
支付信息披露费	10,000.00	-
支付咨询费、系统使用费等相 关费用	799,908.52	75,070.00
合计	7,473,098.71	317,206.48

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12月6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	11,037,398.07	684,664.85
加：信用减值损失	-86,615.46	36,422.56
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	-	-
投资性房地产折旧	37,809,475.32	2,331,584.31
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	45,432.52	-
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“-”	-	-

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12月6日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
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)	79,519.00	-657,272.11
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列)	-	-
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)	10,601,338.54	2,378,711.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列)	3,244,545.15	4,869,754.34
长期待摊费用的增加（增加以“-”号填列)	-2,210,113.17	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	60,520,979.97	9,643,865.28
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	48,750,781.24	440,369,793.11
减：现金的期初余额	440,369,793.11	1,249,999,999.84
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	-391,619,011.87	-809,630,206.73

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	372,999,997.95
其中：成都高投合顺企业管理有限公司	242,974,296.15
成都高投盈创融顺企业管理有限公司	130,025,701.80
取得子公司支付的现金净额	372,999,997.95

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12月6日（基金合同生效日）至2024年12月31日
一、现金	48,750,781.24	440,369,793.11
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	48,750,781.24	440,369,793.11
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	48,750,781.24	440,369,793.11
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

2024 年 12 月，本基金的子公司购买成都高投合顺企业管理有限公司和成都高投盈创融顺企业管理有限公司股权，上述交易不构成企业合并，作为资产购买交易进行确认和计量。上述交易的购买成本合计人民币 1,247,999,997.84 元，全部以现金形式支付；股权取得比例为 100%，股权取得方式为收购；资产购买日为 2024 年 12 月 9 日，确定依据为控制权转移。被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况如下表所示（单位：人民币元）：

项目	成都高投合顺企业管理有限公司		成都高投盈创融顺企业管理有限公司	
	按相对公允价值分配的成本	账面价值	按相对公允价值分配的成本	账面价值
货币资金	31,587,734.93	31,587,734.93	24,138,192.95	24,138,192.95
应收账款	4,447,384.10	4,447,384.10	1,218,168.59	1,218,168.59
其他应收款	231,062.18	231,062.18	237.24	237.24
其他流动资产	46,001,811.32	46,001,811.32	23,503,994.09	23,503,994.09
投资性房地产	757,427,738.25	778,000,000.00	405,810,223.97	413,000,000.00
递延所得税资产	1,231,314.82	1,231,314.82	2,274,107.61	2,274,107.61
应付账款	2,653,566.72	2,653,566.72	2,257,417.74	2,257,417.74
预收款项	4,833,401.46	4,833,401.46	9,075,384.64	9,075,384.64
应交税费	3,728,323.13	3,728,323.13	3,242,530.62	3,242,530.62
其他应付款	16,757,538.53	16,757,538.53	7,323,809.37	7,323,809.37
净资产	812,954,215.76	833,526,477.51	435,045,782.08	442,235,558.11
取得的净资产	812,954,215.76	833,526,477.51	435,045,782.08	442,235,558.11

注：本基金在本报告期内未发生资产购买。本部分披露本基金 2024 年度发生的资产购买，有助于报表使用者阅读和理解本基金财务信息。

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	
广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划	广州	珠海	资产支持专项计划	100.00	-	设立
成都高投合顺企业管理有限公司	成都	成都	物业出租	-	100.00	收购
成都高投盈创融顺企业管理有限公司	成都	成都	物业出租	-	100.00	收购

11.5.10 分部报告

根据本基金的内部组织机构、管理要求及内部报告制度，本基金整体为一个报告分部，且向管理层报告时采用的会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础一致。

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

无。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无需要披露的或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本基金无需要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

本基金本报告期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
广发基金管理有限公司	基金管理人
广发证券资产管理（广东）有限公司	专项计划管理人
招商银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
成都高新投资集团有限公司	原始权益人、直接及间接持有本基金 30%以上基金份额的法人
成都高投置业有限公司	原始权益人、持有本基金 10%以上基金份额的法人、持有本基金 30%以上基金份额的法人控制的法人
成都天府软件园有限公司	运营管理机构、持有本基金 30%以上基金份额的法人控制的法人
成都高投资产经营管理有限公司	运营管理机构、持有本基金 30%以上基金份额的法人控制的法人
成都高投世纪物业服务有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人控制的法人

倍智智能数据运营有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人控制的法人
四川倍智数能信息工程有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人控制的法人
倍特期货有限公司（成都交子期货有限公司）	持有本基金 30%以上基金份额的法人控制的法人
成都高投创业投资有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人控制的法人
成都高投融资担保有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人控制的法人
成都高投盈创动力投资发展有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人控制的法人
成都高新区高投科技小额贷款有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人控制的法人
成都先进资本管理有限公司	持有本基金 30%以上基金份额的法人控制的法人
广发证券股份有限公司	基金管理人控股股东

注：以下关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年12月6日（基金合 同生效日）至2024年12 月31日
成都高投世纪物业服务 有限公司	物业管理费	1,316,895.33	35,034.79
合计	-	1,316,895.33	35,034.79

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

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
成都高新投资集团有限公司	房屋出租	25,633.49	0.00
四川倍智数能信息工程有限 公司	房屋出租	476,256.84	30,010.70
成都高投置业有限公司	停车场出租	1,106,193.10	78,582.21

成都高投资产经营管理有限公司	房屋出租	1,456,614.04	85,514.88
成都高投世纪物业服务服务有限公司	房屋出租	596,008.00	36,504.41
倍特期货有限公司（成都交子期货有限公司）	房屋出租	1,285,076.16	78,923.63
成都高投创业投资有限公司	房屋出租	686,686.24	63,259.79
成都高投融资担保有限公司	房屋出租	625,892.64	39,633.97
成都高投盈创动力投资发展有限公司	房屋出租	611,587.14	75,121.89
成都高新区高投科技小额贷款有限公司	房屋出租	606,919.08	37,274.25
成都先进资本管理有限公司	房屋出租	74,747.48	55,087.87
合计	-	7,551,614.21	579,913.60

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

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

本基金本报告期内及上年度可比期间内无应支付关联方的佣金，本报告期末及上年度可比期间末无应付关联方佣金余额。

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12月6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	8,888,026.67	1,074,288.64
其中：固定管理费	2,500,000.00	177,595.63
浮动管理费	6,388,026.67	896,693.01
支付销售机构的客户维护费	232,380.38	13,968.76

注：本基金的固定管理费主要为基金管理人和计划管理人收取的基金固定管理费，浮动管理费主要为运营管理机构收取的运营管理服务费。客户维护费从基金管理人收取的基金管理费中列支，不属于从基金资产中列支的费用项目。

1.基金固定管理费

本基金的固定管理费按基金最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产为基数，依据对应的基金固定管理费年费率按季度计提，即基金固定管理费计算方法如下：

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

H 为每季度应计提的基金固定管理费

E 为本基金最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）

基金固定管理费的年费率为：0.20%，其中 0.16%由基金管理人收取，0.04%由计划管理人收取。

本基金的固定管理费每季计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式按照《基金合同》、专项计划文件等相关协议的约定和安排进行支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

2.运营管理服务费

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

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

1) 基础运营管理服务费

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

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

2) 浮动运营管理服务费

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

浮动运营管理服务费的奖励或扣减金额不超过当期基础运营管理服务费金额的 80%，浮动运营管理服务费根据年度考核结果按年计提，经基金托管人与基金管理人核对一致后按年支付。

R 为计算浮动运营管理服务费的费率，不同考核结果对应的费率标准见基金合同。

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12月6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	125,000.00	8,879.78

注：本基金的托管费按最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产的 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 为本基金最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）

基金托管费每季计提，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

本基金本报告期内及上年度可比期间内无与关联方进行银行间同业市场的债券（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

本报告期内及上年度可比期间内基金管理人未运用固有资金投资本基金。

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 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 份有限公司	16,188,156.00	4.05%	1,446,531.00	-	1,160,676.00	16,474,011.00	4.12%
成都高新投 资集团有限 公司	47,400,000.00	11.85%	-	-	-	47,400,000.00	11.85%
成都高投置 业有限公司	88,600,000.00	22.15%	-	-	-	88,600,000.00	22.15%
合计	152,188,156.00	38.05%	1,446,531.00	-	1,160,676.00	152,474,011.00	38.12%
上年度可比期间 2024 年 12 月 6 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	16,000,000.00	4.00%	7,138,179.00	-	6,950,023.00	16,188,156.00	4.05%
成都高新投资集团有限公司	47,400,000.00	11.85%	-	-	-	47,400,000.00	11.85%
成都高投置业有限公司	88,600,000.00	22.15%	-	-	-	88,600,000.00	22.15%
合计	152,000,000.00	38.00%	7,138,179.00	-	6,950,023.00	152,188,156.00	38.05%

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及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12月6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
招商银行股份有限公司	48,751,888.28	600,171.64	440,369,793.11	642,006.09
合计	48,751,888.28	600,171.64	440,369,793.11	642,006.09

注：本基金的银行存款由基金托管人招商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

本基金本报告期内及上年度可比期间内无在承销期内参与关联方承销的证券。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 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
应收停车场租金	成都高投置业有限公司	1,522,467.29	-	316,716.78	-
应收账款	倍特期货有限公司（成都交子期货有限公司）	7,797.42	-	-	-

合计	-	1,530,264.71	-	316,716.78	-
----	---	--------------	---	------------	---

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
应付物业管理费	成都高投世纪物业服务有 限公司	494,445.39	126,196.30
应付账款	四川倍智数能信息工程有 限公司	-	386,790.00
预收账款	成都高新投资集团有限公 司	307,345.50	-
预收账款	四川倍智数能信息工程有 限公司	43,260.00	43,260.00
预收账款	成都高投资产经营管理有 限公司	756,242.17	126,476.18
预收账款	成都高投世纪物业服务有 限公司	268,179.24	269,949.40
预收账款	成都高投融资担保有限公 司	314,291.52	293,092.50
预收账款	成都高新区高投科技小额 贷款有限公司	110,256.96	110,256.96
预收账款	倍特期货有限公司（成都交 子期货有限公司）	-	233,455.50
预收账款	成都先进资本管理有限公 司	-	81,474.75
其他应付款	成都高新投资集团有限公 司	8,727.38	12,068.51
其他应付款	倍特期货有限公司（成都交 子期货有限公司）	7,797.42	-
工程质保金	四川倍智数能信息工程有 限公司	13,787.70	-
租赁保证金	成都高新投资集团有限公 司	83,821.50	-
租赁保证金	倍智智能数据运营有限公 司	-	150,094.50
租赁保证金	四川倍智数能信息工程有 限公司	108,150.00	108,150.00
租赁保证金	成都高投资产经营管理有 限公司	340,070.31	340,070.31
租赁保证金	成都高投世纪物业服务有 限公司	161,969.64	161,969.64
租赁保证金	成都高投融资担保有限公 司	252,281.04	252,281.04

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
租赁保证金	成都高投创业投资有限公司	-	283,015.80
租赁保证金	成都高投盈创动力投资发展有限公司	-	333,315.00
租赁保证金	成都高新区高投科技小额贷款有限公司	165,385.44	165,385.44
租赁保证金	倍特期货有限公司（成都交子期货有限公司）	342,385.83	342,385.83
租赁保证金	成都先进资本管理有限公司	-	244,424.25
应付股权转让款	成都高投置业有限公司	-	242,974,296.15
应付股权转让款	成都高新投资集团有限公司	-	130,025,701.80
应付管理人报酬	成都天府软件园有限公司	5,157,189.78	1,143,129.21
应付管理人报酬	成都高投资产经营管理有限公司	2,564,613.09	1,599,441.79
应付管理人报酬	广发基金管理有限公司	2,000,000.00	142,076.50
应付管理人报酬	广发证券资产管理（广东）有限公司	-	35,519.13
应付托管费	招商银行股份有限公司	125,000.00	8,879.78
合计	-	13,625,199.91	379,993,156.27

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

截至本报告期末 2025 年 12 月 31 日止，本基金无因认购新发/增发证券而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，本基金无从事银行间市场债券正回购交易形成的卖出回购证券款，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，本基金无从事证券交易所债券正回购交易形成的卖出回购证券款，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	2025-07-11	2025-07-11	1.1875	47,500,000.00	99.95	本次分红的场内除 息日为 2025 年 7 月 14 日，场外除息日 为 2025 年 7 月 11 日
2	2025-09-23	2025-09-23	0.3720	14,880,000.00	99.92	本次分红的场内除 息日为 2025 年 9 月 24 日，场外除息日 为 2025 年 9 月 23 日
3	2025-12-23	2025-12-23	0.4190	16,759,993.89	99.76	本次分红的场内除 息日为 2025 年 12 月 24 日，场外除息 日为 2025 年 12 月 23 日
合计				79,139,993.89	-	-

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，拒绝支付到期本息，导致资产损失和收益变化的风险。本基金管理人对信用风险按组合分类进行管理。

本基金及其子公司信用风险主要产生于银行存款和应收账款。本基金及其子公司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。本基金及其子公司设定相关政策以控制信用风险敞口，本基金及其子公司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，本基金及其子公司各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面价值。

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。本基金及其子公司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。

本基金及其子公司的金融负债到期期限均为 1 年以内。

11.5.17.3 市场风险

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

(1) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或现金流量受市场利率变动而发生波动的风险。本基金及其子公司面临的利率风险主要与银行存款有关，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动，相关的利率风险较低。

(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。本基金及其子公司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。本基金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

本基金本报告期内及上年度可比期间内无有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项。

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	3,741,975.84	896,471.67
其他货币资金	-	-
小计	3,741,975.84	896,471.67
减：减值准备	-	-
合计	3,741,975.84	896,471.67

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	3,740,924.01	896,471.67

定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	1,051.83	-
小计	3,741,975.84	896,471.67
减：减值准备	-	-
合计	3,741,975.84	896,471.67

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	1,249,500,000.00	19,066,490.20	1,230,433,509.80	1,249,500,000.00	-	1,249,500,000.00
合计	1,249,500,000.00	19,066,490.20	1,230,433,509.80	1,249,500,000.00	-	1,249,500,000.00

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
广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划	1,249,500,000.00	-	-	1,249,500,000.00	19,066,490.20	19,066,490.20
合计	1,249,500,000.00	-	-	1,249,500,000.00	19,066,490.20	19,066,490.20

§ 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

就本基金初始募集资金投资的不动产项目而言，评估机构为仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司。鉴于本基金初始募集时签署的《广发基金管理有限公司和仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司之资产评估委托合同》及其补充协议未包含存续期评估工作，为维护基金份额持有人利益，保障基金平稳运作，本基金管理人及不动产项目公司对存续期评估机构进行了严格选聘，依据评估机构的专业资质、独立性、历史同类项目经验等要素，在履行了适当的内部程序后，决定将本基金评估机构更换为北京国友大正资产评估有限公司（以下简称“国友大正”或“评估机构”）。

不动产项目公司及国友大正已于 2026 年 3 月 10 日签署了《成都高投合顺企业管理有限公司资产评估委托合同》和《成都高投盈创融顺企业管理有限公司资产评估委托合同》，国友大正自同日起被聘请为本不动产项目存续期评估机构，对本基金持有的不动产项目进行评估，并出具评估报告。本基金管理人已于 2026 年 3 月 11 日发布了《广发基金管理有限公司关于广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金更换评估机构的公告》。

本次评估报告价值时点为 2025 年 12 月 31 日，国友大正遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，选用收益法（现金流折现法）评估不动产项目的市场价值，已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

12.2 评估报告摘要

评估机构按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对不动产项目公司持有的投资性房地产进行了评估，本次评估采用收益法进行评定估算。评估报告摘要如下：

评估目的：对不动产项目公司持有的投资性房地产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为基金管理人编制并披露基金定期报告提供价值参考。

评估范围：1、天府软件园一期：成都高投合顺企业管理有限公司持有的位于成都市高新区世纪城路 1129 号【天府软件园 A 区】的 5 栋、6 栋、7 栋和 8 栋的部分办公、库房、地下车库物业；成都市高新区天华一路 99 号【天府软件园 B 区】的 2 栋、3 栋、4 栋、6 栋、7 栋和 8 栋的部分办公、地下车库物业。2、盈创动力大厦：成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的位于成都市高新区锦城大道 539 号【盈创动力大厦】的部分办公及车位物业。

评估结论：评估专业人员履行了必要的评估程序，以持续经营和公开市场等为前提，采用收益法进行了评定估算，将收益法的评估结果作为本资产评估报告的最终结论。具体评估结论如下：

1、成都高投合顺企业管理有限公司持有的投资性房地产账面值 77,800.00 万元，评估值 82,000.00 万元。扣除评估对象增值税待抵扣进项税后的评估值 78,140.00 万元，评估增值 340.00 万元，增值率 0.44%。

2、成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的投资性房地产账面值 41,300.00 万元，评估值 41,300.00 万元。扣除评估对象增值税待抵扣进项税后的评估值 39,300.00 万元，评估减值 2,000.00 万元，减值率 4.84%。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

无。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

无。

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

无。

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	不动产项目公司名称	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	天府软件园一期	5,849.007806	6,733.681915	86.86	4,574.915469	5,291.546808	86.46
2	盈创动力大厦	3,134.840618	3,698.302773	84.76	2,427.238718	2,938.652342	82.60
合计		8,983.848424	10,431.984688	86.12	7,002.154187	8,230.19915	85.08

注：运营净收益=运营总收入-运营成本-维修费-保险费-运营税费。

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

无。

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(%)
939	425,985.09	396,276,136.00	99.07	3,723,864.00	0.93
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	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	

	份额（份）	持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
938	426,439.23	398,223,373.00	99.56	1,776,627.00	0.44

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	中国国新资产管理有限公司	25,600,000.00	6.40
2	中信证券股份有限公司	16,803,134.00	4.20
3	广发证券股份有限公司	16,474,011.00	4.12
4	华金证券-东吴人寿保险股份有限公司-华金证券东吴人寿 15 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	16,218,200.00	4.05
5	国信证券股份有限公司	15,561,069.00	3.89
6	中国国际金融股份有限公司	13,595,436.00	3.40
7	鼎和财产保险股份有限公司-自有资金	11,195,400.00	2.80
8	国投证券股份有限公司	10,875,981.00	2.72
9	华夏基金-国民养老保险股份有限公司-传统险-华夏基金国民养老 3 号单一资产管理计划	9,600,000.00	2.40
10	陆家嘴国际信托有限公司	9,600,000.00	2.40
合计		145,523,231.00	36.38
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	国信证券股份有限公司	12,935,987.00	3.23
2	招商证券股份有限公司	12,616,000.00	3.15
3	同方全球人寿保险有限公司	7,744,780.00	1.94
4	新华人寿保险股份有限公司-新分红产品	7,412,893.00	1.85
5	中信建投证券股份有限公司	6,002,445.00	1.50
6	中国银河证券股份有限公司	3,740,438.00	0.94
7	中信证券资管-国富人寿保险股份有限公司-传统险-中信证券资管富睿 1 号单一资产管理计划	3,665,922.00	0.92
8	国投证券股份有限公司	3,657,681.00	0.91
9	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	3,538,784.00	0.88
10	中国太平洋财产保险-传统-普通保险产品-013C-CT001 深	3,480,912.00	0.87
合计		64,795,842.00	16.19

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	成都高投置业有限公司	88,600,000.00	22.15
2	成都高新投资集团有限公司	47,400,000.00	11.85
合计		136,000,000.00	34.00
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	成都高投置业有限公司	88,600,000.00	22.15
2	成都高新投资集团有限公司	47,400,000.00	11.85
3	中国国新资产管理有限公司	25,600,000.00	6.40
4	广发证券股份有限公司	16,000,000.00	4.00
5	华金证券-东吴人寿保险股份有限公司-华金证券东吴人寿 15 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	16,000,000.00	4.00
6	中国中金财富证券有限公司	16,000,000.00	4.00
7	中信证券股份有限公司	16,000,000.00	4.00
8	中国国际金融股份有限公司	12,800,000.00	3.20
9	鼎和财产保险股份有限公司-自有资金	10,000,000.00	2.50
10	华夏基金-国民养老保险股份有限公司-传统险-华夏基金国民养老 3 号单一资产管理计划	9,600,000.00	2.40
11	陆家嘴国际信托有限公司	9,600,000.00	2.40
合计		267,600,000.00	66.90

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	391,579.00	0.0979%

§ 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12月6日）基金份额总额	400,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
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	400,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内本基金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

本报告期内，本基金管理人、本基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内本基金投资策略未发生改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内本基金聘请的会计师事务所未发生变更。截至本报告期末，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）已连续 1 年为本基金提供审计服务，本报告年度的审计费用为 530,000 元。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内本基金聘请北京国友大正资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 150,000 元。

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、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

报告期内，本基金的信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人未发生对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-01-24
2	广发基金管理有限公司关于旗下基金 2025 年第 1 季度报告提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-21
3	关于广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金举办 2025 年第一次投资者开放日活动的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-22
4	广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构总经理变更情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-13
5	广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-19
6	广发成都高投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	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-07
7	关于广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-09
8	广发基金管理有限公司关于旗下基金 2025 年第 2 季度报告提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-18

9	广发成都高投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使用比例的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-23
10	广发基金管理有限公司关于旗下基金 2025 年中期报告提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-30
11	关于广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-19
12	广发成都高投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变更情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-15
13	广发基金管理有限公司关于旗下基金 2025 年第 3 季度报告提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-28
14	关于广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金举办 2025 年第二次投资者开放日活动的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-06
15	广发成都高投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	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-05
16	广发成都高投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	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-12
17	广发成都高投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	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-18
18	关于广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-19

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

1、本基金发售并购入基础设施项目事项，已由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司成都高投合顺企业管理有限公司、成都高投盈创融顺企业管理有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告。详情可见本基金管理人网站（www.gffunds.com.cn）刊登的《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告》。

2、根据本基金招募说明书披露的吸收合并安排，截至 2025 年 6 月 18 日，成都高投合顺企业管理有限公司、成都高投盈创融顺企业管理有限公司（以下合称“项目公司”）已取得成都高新区市场监督管理局出具的证明文件，成都高投合兴企业管理有限公司、成都高投盈创融兴企业管理有限公司（以下合称“SPV 公司”）均已取得合并注销证明，项目公司与 SPV 公司的吸收合并已完成。本次吸收合并完成后，项目公司存续并承继 SPV 的全部资产、负债等，项目公司名称、住所、经营范围、注册资本不变，股东均变更为广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划”）。详情可见本基金管理人网站（www.gffunds.com.cn）刊登的《广发成都

高投产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告》。

3、为加快募集资金的使用，提高募集资金使用效率，成都高投集团在履行了内部的有关审批流程后，于 2025 年 7 月 21 日向国家发展改革委等监管部门就回收资金使用比例调整履行了报备程序并说明了拟变更回收资金使用比例的情况。本次原始权益人仅变更回收资金的使用比例，并已履行规定的程序，变更后的回收资金使用比例符合回收资金的使用要求。该事项仅涉及原始权益人，与本基金及其他基金份额持有人无直接关系，因此对本基金的收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益无实质性影响。详情可见本基金管理人网站（www.gffunds.com.cn）刊登的《广发成都高投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使用比例的公告》。

4、根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等有关法律法规，本基金招募说明书及其更新、签署的战略配售协议及《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额限售公告》的规定，本基金部分战略配售份额自本基金上市之日（2024 年 12 月 19 日）起锁定 12 个月，于 2025 年 12 月 19 日解除限售。详情可见本基金管理人网站（www.gffunds.com.cn）刊登的《广发成都高投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》及提示性公告。

§ 17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

- （一）中国证监会准予广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金注册募集的文件
- （二）《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- （三）《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- （四）《北京市金杜律师事务所关于申请募集广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
- （五）中国证监会要求的其他文件

17.2 存放地点

广东省广州市海珠区琶洲大道东 1 号保利国际广场南塔 31-33 楼

17.3 查阅方式

- 1.书面查阅：投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件；
- 2.网站查阅：基金管理人网址 www.gffunds.com.cn。

广发基金管理有限公司

二〇二六年三月三十日