

易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：易方达基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年一月二十二日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 1 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，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，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§ 2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	易方达广州开发区高新产业园 REIT
场内简称	易方达广开产业园 REIT
基金代码	180105
交易代码	180105
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 8 月 29 日
基金管理人	易方达基金管理有限公司
基金托管人	中信银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	800,000,000.00 份
基金合同存续期	36 年（可根据《基金合同》约定延长存续期限或提前终止）。
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2024 年 9 月 23 日
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目完全所有权。本基金通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供相对稳定的收益分配。
投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略、固定收益投资策略与基金的融资策略。其中资产支持证券投资策略包括初始投资策略、不动产项目运营管理策略、资产收购策略、资产出售及处置策略、资产续期。
风险收益特征	本基金在封闭运作期内主要投资于不动产资产支持证券，获取不动产项目运营收益并承担不动产价格波动。由于本基金的投资标的与股票型基金、混合型基金、债券型基金和货币型基金等的投资标的存在明显差异，故本基金与上述类型基金有不同的风险收益特征。
基金收益分配政策	1.本基金收益分配采取现金分红方式。 2.在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。 3.每一基金份额享有同等分配权。 4.法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	易方达资产管理有限公司

运营管理机构	广州凯云发展股份有限公司
--------	--------------

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：创新基地

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

不动产项目名称：创新大厦园区

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

不动产项目名称：创意大厦园区

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

2.3 不动产基金扩募情况

报告期内本基金未发生扩募。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		易方达基金管理有限公司	广州凯云发展股份有限公司
信息披露事务负责人	姓名	王玉	崔杰
	职务	督察长、内审稽核部总经理、发展研究中心总经理	副总经理、董事会秘书
	联系方式	020-85102688	020-82113296
注册地址		广东省珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层	广州市黄埔区科学大道60号 2901-2905房
办公地址		广东省广州市天河区珠江西路 21 号 52 层；广东省广州市天河区珠江东路 30 号 42 层；广东省珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层	广州市黄埔区科学大道60号 2901-2905房
邮政编码		510627；510623；519031	510770
法定代表人		吴欣荣	徐晓

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
----	-------	-----------	-----------

名称	中信银行股份有限公司	易方达资产管理有限公司	中信银行股份有限公司广州分行
注册地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层自编 A01	广州市天河区天河北路 233 号中信广场右侧裙楼首层二层及写字楼 48-50 层
办公地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	广州市天河区珠江新城珠江东路 28 号越秀金融大厦 37 楼；珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层自编 A01	广州市天河区天河北路 233 号中信广场右侧裙楼首层二层及写字楼 48-50 层
邮政编码	100020	510620；519031	510610
法定代表人	方合英	刘炜	薛锋庆

注：薛锋庆为资产支持证券托管人中信银行股份有限公司广州分行的负责人。

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

金额单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)
1.本期收入	24,792,751.92
2.本期净利润	-4,600,164.27
3.本期经营活动产生的现金流量净额	14,506,851.76
4.本期现金流分派率（%）	1.02
5.年化现金流分派率（%）	5.27

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

2.本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

3.本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

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

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	15,466,073.33	0.0193	-
本年累计	79,656,310.18	0.0996	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	-	-	-
本年累计	82,319,994.08	0.1029	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	-4,600,164.27	-
本期折旧和摊销	19,300,721.90	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	339,778.00	-
本期息税折旧及摊销前利润	15,040,335.63	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	3,091,872.31	-
调减项		
1.未来合理的相关支出预留	-2,521,134.61	-
2.本期资本性支出	-145,000.00	-
本期可供分配金额	15,466,073.33	-

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

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

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

本报告期可供分配金额为 15,466,073.33 元，相较于上年同期减少 11,055,651.56 元，同比变化超过 10%，主要原因为本报告期息税折旧及摊销前利润相较于上年同期减少 6,015,578.83 元，上年同期可供分配金额计算过程调增项包含期初现金 9,900,000.00 元。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关

预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过10%的原因及合理性

本基金“未来合理的相关支出预留”包括预留的未来合理期间内的运营支出等,将根据相应协议约定及实际发生情况支付。本报告期预留新增的应付管理费、应付托管费,以及待转销项税额。2024 年第四季度末本基金“未来合理的相关支出预留”金额为 10,179,248.36 元,已实际使用完毕。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》基金费用与税收章节,本报告期内计提的基金固定管理费为 2,076,400.32 元,其中基金管理人固定管理费为 1,557,300.24 元,资产支持证券管理人固定管理费为 519,100.08 元;基金托管人托管费为 51,910.01 元;运营管理机构运营管理费为 1,303,478.68 元。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过不动产资产支持证券持有的不动产项目包括位于广州市黄埔区科学城的创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区。创新基地投入运营时间为 2009 年,已运营 16 年,剩余年限 33 年;创新大厦园区投入运营时间为 2008 年,已运营 17 年,剩余年限 22 年;创意大厦园区投入运营时间为 2008 年,已运营 17 年,剩余年限 22 年。

报告期内,不动产项目整体及重要不动产项目运营情况良好,无安全生产事故,运营管理机构未发生变动,周边无新增竞争性项目。报告期末不动产项目出租率为 72.23%,环比提升 0.85 个百分点。

在当前市场环境下,产业园区经营仍面临较大压力。为进一步稳定并改善不动产项目的经营状态,基金管理人与运营管理机构将持续在以下方面发力:

1.继续将稳存量作为园区核心经营策略之一,持续深化与存量租户的续签沟通,主动前置对接,精准摸排租户续约诉求并高效响应,以期全力稳固园区租赁基本面。

2.加强资源整合,持续发力,以促进潜在租户落地,提升园区增量:一方面,

积极维护和开拓招商渠道，如每日向中介机构推送优质房源情况，召开推介会以集中宣传房源及招商政策，举办渠道答谢会以强化与中介机构的合作沟通，并顺利完成创新大厦渠道驻场招标工作以增强招商力量；另一方面，积极关注市场变化，根据市场情况适时调整招商策略，提升园区对潜在租户的吸引力。报告期内，成功签约租户 27 家，成功签约面积为 14,555.66 m²。

3.进一步完善园区配套和园区服务，提升客户体验与满意度，打造更有竞争力的园区产品及环境，如增加园区商业配套，改善园区微观环境，持续完善全流程一站式服务链条等。

本基金管理人、原始权益人、运营管理机构将保持紧密合作，对外积极关注外部市场环境动向，对内主动改善园区品质和提升园区竞争优势，通过多元化措施维护不动产项目稳定发展。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 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 10 月 1 日 -2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	m²	275,130.01	275,130.01	0.00
2	实际出租面积	报告期末实际出租面积	m²	198,722.66	215,085.64	-7.61
3	出租率	实际出租面积/可供出租面积	%	72.23	78.18	-7.61
4	平均合同单价	报告期末按照实际出租面积加权计算的合同签约价格	元/m²/月	48.97	53.12	-7.81
5	租约剩余期限	报告期末按照实际出租面积加权计算的合同剩余租期	年	2.28	1.94	17.53
6	租金收缴率	租金收缴率=1-截至 12 月 31 日报告期内尚未回收的租金收入/报告	%	93.50	96.86	-3.47

		期内租赁合同 中约定的应收 租金收入				
--	--	--------------------------	--	--	--	--

注：报告期内，不动产项目的租金收缴率同比有所下降，主要因为部分租户的租金支付有所延期，目前在催收中。截至2025年12月31日，不动产项目2025年全年租金收缴率为97.97%。

为应对激烈的市场竞争，不动产项目采用了相对灵活的招商策略以吸引潜在租户并积极争取意向租户落地，平均合同单价同比及环比均有所下降，出租率环比有所增加。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：1 创新基地

序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 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 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比(%)
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	m²	74,162.31	74,162.31	0.00
2	实际出租面积	报告期末实际出租面积	m²	49,635.59	56,499.28	-12.15
3	出租率	实际出租面积/可供出租面积	%	66.93	76.18	-12.15
4	平均合同单价	报告期末按照实际出租面积加权计算的合同签约价格	元/m²/月	44.76	49.74	-10.01
5	租约剩余期限	报告期末按照实际出租面积加权计算的合同剩余租期	年	2.56	1.75	46.29
6	租金收缴率	租金收缴率=1-截至 12 月 31 日报告期内尚未回收的租金收入/报告期内租赁合同中约定的应收	%	98.22	96.19	2.11

		租金收入				
不动产项目名称：2 创新大厦园区						
序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 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 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日） /上年期末 （2024 年 12 月 31 日）	同比(%)
1	可供出租 面积	报告期末可供 出租面积	m²	101,225.70	101,225.70	0.00
2	实际出租 面积	报告期末实际 出租面积	m²	73,482.57	74,734.36	-1.67
3	出租率	实际出租面积 /可供出租面 积	%	72.59	73.83	-1.67
4	平均合同 单价	报告期末按照 实际出租面积 加权计算的合 同签约价格	元/m²/月	49.39	54.09	-8.69
5	租约剩余 期限	报告期末按照 实际出租面积 加权计算的合 同剩余租期	年	2.27	2.20	3.18
6	租金收缴 率	租金收缴率 =1-截至 12 月 31 日报告期内 尚未回收的租 金收入/报告 期内租赁合同 中约定的应收 租金收入	%	99.98	98.27	1.74

不动产项目名称：3 创意大厦园区						
序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 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 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日） /上年期末 （2024 年 12 月 31 日）	同比(%)
1	可供出租 面积	报告期末可供 出租面积	m²	99,742.00	99,742.00	0.00
2	实际出租 面积	报告期末实际 出租面积	m²	75,604.50	83,852.00	-9.84

3	出租率	实际出租面积 /可供出租面 积	%	75.80	84.07	-9.84
4	平均合同 单价	报告期末按照 实际出租面积 加权计算的合 同签约价格	元/m ² /月	51.14	54.28	-5.78
5	租约剩余 期限	报告期末按照 实际出租面积 加权计算的合 同剩余租期	年	2.11	1.84	14.67
6	租金收缴 率	租金收缴率 =1-截至 12 月 31 日报告期内 尚未回收的租 金收入/报告 期内租赁合同 中约定的应收 租金收入	%	85.21	96.07	-11.30

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

4.1.4 其他运营情况说明

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

报告期内前五名租户的租金收入及占全部租金收入的比例：

租户一：租金收入 1,803,734.02 元，占比 7.58%；

租户二：租金收入 939,586.28 元，占比 3.95%；

租户三：租金收入 814,421.28 元，占比 3.42%；

租户四：租金收入 658,967.54 元，占比 2.77%；

租户五：租金收入 534,071.77 元，占比 2.25%。

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 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产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	2,092,940,321.97	2,114,592,376.36	-1.02
2	总负债	1,452,357,305.55	1,466,436,341.82	-0.96
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	24,205,729.31	31,901,130.59	-24.12
2	营业成本/费用	6,481,689.38	7,807,483.86	-16.98
3	EBITDA	18,349,346.28	25,295,987.27	-27.46

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	580,000,000.00	580,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期应付款	360,994,155.31	360,994,155.31	0.00

项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	699,000,000.00	699,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期应付款	484,316,327.68	484,316,327.68	0.00

项目公司名称：3 广州三创叁号产业园区运营管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	713,000,000.00	713,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期应付款	493,266,849.34	493,266,849.34	0.00

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		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	租金收入	5,517,491.01	95.90	7,110,700.39	96.56	-22.41
2	停车位收入	165,094.32	2.87	165,094.32	2.24	0.00
3	其他收入	70,754.72	1.23	88,573.87	1.20	-20.12
4	营业收入合计	5,753,340.05	100.00	7,364,368.58	100.00	-21.88

项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		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	租金收入	8,873,698.66	98.58	10,578,279.57	98.67	-16.11
2	其他收入	128,273.69	1.42	142,541.28	1.33	-10.01
3	营业收入合计	9,001,972.35	100.00	10,720,820.85	100.00	-16.03

项目公司名称：3 广州三创叁号产业园区运营管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		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	租金收入	9,392,011.05	99.38	13,747,413.35	99.50	-31.68
2	其他收入	58,405.86	0.62	68,527.81	0.50	-14.77
3	营业收入合计	9,450,416.91	100.00	13,815,941.16	100.00	-31.60

注：本期租金收入同比上年同期减少4,355,402.30元，同比变动幅度超30%，变动原因主要为确认租金收入时会计核算方法影响，2024年度为基金成立后的首个自然年度，上年同期确认租金收入时集中确认了租赁合同起租时至2024年第4季度末的直线法与实际租金进度法调整差额，导致上年同期租金收入数值较大；而本年度内的直线法与实际租金进度法调整差额分摊在每个季度中，导致本期营业收入同比变动较大。该变动原因仅在本季度同比分析时存在，不具有持续性，后续基金管理人将持续跟踪项目租金收入同比变化及变动原因。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	租赁成本	339,897.17	21.27	450,085.49	24.98	-24.48
2	税金及附加	1,105,480.05	69.19	1,189,908.73	66.05	-7.10
3	其他成本/费用	152,437.39	9.54	161,639.73	8.97	-5.69
4	营业成本/费用合计	1,597,814.61	100.00	1,801,633.95	100.00	-11.31

项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	租赁成本	483,151.48	20.59	1,134,939.76	36.92	-57.43
2	税金及附加	1,720,326.30	73.31	1,829,958.36	59.52	-5.99
3	其他成本/费用	143,064.22	6.10	109,433.25	3.56	30.73
4	营业成本/费用合计	2,346,542.00	100.00	3,074,331.37	100.00	-23.67

注：1.本期租赁成本同比上年同期减少 651,788.28 元，同比变动幅度超 30%，变动原因主要为租赁成本中的运营管理费同比减少 716,905.89 元，因本项目运营管理费以现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”项目金额作为计算基数，运营管理费计算结果会因季度收取现金情况而波动，本期计算基数相较上年同期减少，且绩效运营管理费按年度考核，绩效运营管理费预提在年度末，上述变动原因具有一定的持续性，后续基金管理人将持续跟踪项目租赁成本同比变化及变动原因。

2.其他成本/费用同比上年同期增加 33,630.97 元，同比变动幅度超 30%，变动原因主要为上年同期收回交割前律师费，冲减金额 36,400.37 元，而本期收回交割前诉讼受理费及保全费，冲减金额 2,769.40 元。该变动原因不具有持续性，

后续基金管理人将持续跟踪项目其他成本/费用同比变化及变动原因。

项目公司名称：3 广州三创叁号产业园区运营管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	租赁成本	549,062.47	21.64	875,426.09	29.86	-37.28
2	税金及附加	1,837,919.21	72.44	1,902,136.68	64.89	-3.38
3	其他成本/费用	150,351.09	5.93	153,955.77	5.25	-2.34
4	营业成本/费用合计	2,537,332.77	100.00	2,931,518.54	100.00	-13.45

注：本期租赁成本同比上年同期减少 326,363.62 元，同比变动幅度超 30%，变动原因主要为租赁成本中的运营管理费同比减少 471,586.35 元，因本项目运营管理费以现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”项目金额作为计算基数，运营管理费计算结果会因季度收取现金情况而波动，本期计算基数相较上年同期减少，且绩效运营管理费按年度考核，绩效运营管理费预提在年度末，上述变动原因具有一定的持续性，后续基金管理人将持续跟踪项目租赁成本同比变化及变动原因。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

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 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利润率	毛利润额/营业收入×100%	%	94.09	96.60
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息支出+折旧摊销)/营业收入×100%	%	73.09	81.48

项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及	指标单位	本期（2025	上年同期
----	------	---------	------	---------	------

		计算公式		年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)	(2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利润率	毛利润额/营业收入×100%	%	94.63	89.42
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息支出+折旧摊销)/营业收入×100%	%	78.20	75.98

项目公司名称：3 广州三创叁号产业园区运营管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利润率	毛利润额/营业收入×100%	%	94.19	93.67
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息支出+折旧摊销)/营业收入×100%	%	75.18	80.70

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1.收入归集和支出管理

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

2. 现金归集和使用情况

广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司本报告期期初货币资金余额为 5,083,371.32 元。报告期内，累计资金流入 7,332,770.25 元，其中租金收入 6,973,090.09 元，其他与经营相关的资金流入 359,680.16 元；累计资金流出 3,438,397.75 元，其中支付税金 2,840,737.75 元，其他与经营相关的支出 597,660.00 元。截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 8,977,743.82 元；货币基金账户余额为 8,567,776.56 元，本报告期收益 31,125.04 元。

广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司本报告期期初货币资金余额为 7,021,468.63 元。报告期内，累计资金流入 11,206,888.59 元，其中租金收入 10,526,465.58 元，其他与经营相关的资金流入 680,423.01 元；累计资金流出 6,020,871.84 元，其中支付税金 4,251,348.82 元，其他与经营相关的支出 1,769,523.02 元。截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 12,207,485.38 元；货币基金账户余额为 23,166,681.73 元，本报告期收益 84,159.98 元。

广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司本报告期期初货币资金余额为 7,479,028.93 元。报告期内，累计资金流入 11,811,768.13 元，其中租金收入 11,051,475.98 元，其他与经营相关的资金流入 760,292.15 元；累计资金流出 6,411,992.61 元，其中支付税金 4,299,088.22 元，其他与经营相关的支出 2,112,904.39 元。截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 12,878,804.45 元；货币基金账户余额为 27,700,702.30 元，本报告期收益 100,620.24 元。

广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司上年同期累计资金流入 7,106,563.34 元，其中租金收入 5,956,595.38 元，其他与经营相关的资金流入 1,149,967.96 元；累计资金流出 28,790,597.37 元，其中支付税金 3,969,607.07 元，购买货币基金流出 15,000,000.00 元，其他与经营相关的支出 9,820,990.30 元。

广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司上年同期累计资金流入 18,812,665.78 元，其中租金收入 16,671,488.03 元，其他与经营相关的资金流入 2,141,177.75 元；累计资金流出 51,853,907.19 元，其中支付税金 6,311,744.09 元，购买货币基金流出 30,000,000.00 元，其他与经营相关的支出 15,542,163.10 元。

广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司上年同期累计资金流入 12,654,294.90 元，其中租金收入 11,860,682.86 元，其他与经营相关的资金流入

793,612.04 元；累计资金流出 56,465,452.37 元，其中支付税金 6,492,297.75 元，购买货币基金流出 35,000,000.00 元，其他与经营相关的支出 14,973,154.62 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过10%的情况说明

报告期内，不动产项目公司存在 1 家客户及其关联方的现金流占比超过 10%。

报告期内，不动产项目公司收到该租户及其关联方相关费用 4,547,017.92 元，占不动产项目公司现金流入的 15.52%。上述收回的费用包含了该租户 2025 年第三季度的租金 1,851,813.89 元，若剔除该租户 2025 年第三季度租金对不动产项目公司现金流的影响，报告期内该租户及其关联方的现金流占比为 9.82%，低于 10%。

该租户及其关联方的合同单价在不动产项目存量租约的合同单价区间内，定价公允。该租户主要从事园区运营、酒店管理、投资咨询等业务，受宏观环境影响，经营状况存在一定的周期性调整。

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

本报告期内未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。受市场环境影响，不动产项目 2025 年全年实际产生的现金流较最近一次现金流预测下降 20.91%，详情请参考基金管理人于 2026 年 1 月 22 日发布的《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目经营情况的临时公告》。

§ 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资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-

3	货币资金和结算备付金合计	900,302.80	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	900,302.80	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

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

§ 7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
李国正	本基金的基金经理，易方达华威农贸市场 REIT 的基金经理	2024-08-29	-	8 年	自 2015 年起开始从事不动产项目运营和投资管理工作，曾参与深圳中集低轨卫星物联网产业园项目、东莞中集智谷产业园项目、上海中集中央公园项目、扬州中集文昌商业中心项目等，涵盖产业园区、租赁住房、商业零售等不动产类型。	硕士研究生，具有基金从业资格。曾任广州越秀商业地产经营管理有限公司运营管理岗，广州仲量联行物业服务有限公司资本市场部副经理，深圳市中集产城发展集团有限公司资产管理高级经理。
罗宇健	本基金的基金经理	2024-08-29	-	9 年	自 2016 年起开始从事不动产项目投资及运营管理工作，曾负责投资可行性分析研究、尽职调查、	硕士研究生，具有基金从业资格。曾任广州越秀资产管理有限公司资

					市场调研,提供运营建议,全流程参与多个不动产项目的投融资管退,标的资产涵盖商业综合体、商业零售、商业办公楼、酒店、租赁住房、产业园区、停车场、仓储物流、新型设施等不动产类型。	本运作岗,易方达资产管理有限公司基础设施投资部研究员、REITs 工作组负责人。
祖大为	本基金的基金经理	2024-08-29	-	11 年	自 2014 年起开始从事不动产项目运营和投资管理工作,曾参与广州永和经济开发区物流园区项目、广州黄埔区物流园区项目、佛山/长沙等地自营型物流园区和服务型物流园区项目等,涵盖仓储物流、产业园区等不动产类型。	硕士研究生,具有基金从业资格。曾任中国外运物流发展有限公司广州分公司总经理助理,广州宝湾物流有限公司商务投资总监,易方达资产管理有限公司基础设施投资部运营经理、REITs 运营负责人。

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

2.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。

§ 8 不动产基金份额变动情况

单位: 份

报告期期初不动产基金份额总额	800,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	800,000,000.00

§ 9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

本报告期内基金管理人未持有本基金份额。

§ 10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

- 1.中国证监会准予本基金募集注册的文件；
- 2.《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3.《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 4.基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 5.中国证监会要求的其他文件。

11.2 存放地点

广东省广州市天河区珠江东路 30 号 42 层。

11.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件。

易方达基金管理有限公司

二〇二六年一月二十二日