

# 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

## 2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：易方达基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年八月三十一日

## § 1 重要提示及目录

### 1.1 重要提示

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

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 8 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

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

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 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                           | 5  |
| 2.1 不动产基金产品基本情况                       | 5  |
| 2.2 不动产项目基本情况说明                       | 5  |
| 2.3 不动产基金扩募情况                         | 6  |
| 2.4 基金管理人和运营管理机构                      | 6  |
| 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         | 6  |
| 2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问（如有）等专业机构 | 7  |
| 2.7 信息披露方式                            | 7  |
| § 3 主要财务指标和不动产基金运作情况                  | 7  |
| 3.1 主要会计数据和财务指标                       | 7  |
| 3.2 其他财务指标                            | 8  |
| 3.3 不动产基金收益分配情况                       | 8  |
| 3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明                | 9  |
| 3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况            | 10 |
| 3.6 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      | 10 |
| 3.7 报告期内发生的关联交易                       | 10 |
| 3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况             | 12 |
| 3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况               | 12 |
| 3.10 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      | 12 |
| § 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                       | 16 |
| 4.3 不动产项目运营相关财务信息                     | 21 |
| 4.4 项目公司经营现金流                         | 25 |
| 4.5 项目公司对外借入款项情况                      | 27 |
| 4.6 不动产项目投资情况                         | 27 |
| 4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况             | 27 |
| 4.8 不动产项目相关保险的情况                      | 27 |
| 4.9 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  | 28 |
| 4.10 其他需要说明的情况                        | 28 |
| § 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告               | 28 |
| 5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况                  | 28 |
| 5.2 投资组合报告附注                          | 28 |
| 5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明               | 28 |
| § 6 回收资金使用情况                          | 29 |
| 6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明                 | 29 |
| § 7 管理人报告                             | 29 |
| 7.1 基金管理人及主要负责人员情况                    | 29 |

|      |                                                                                                                   |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.2  | 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况 .....                                                                                | 31 |
| 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 .....                                                                                  | 33 |
| 7.4  | 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 .....                                                                                         | 35 |
| § 8  | 运营管理机构报告 .....                                                                                                    | 35 |
| 8.1  | 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 .....                                                                                          | 35 |
| 8.2  | 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 .....                                                                                      | 37 |
| § 9  | 其他业务参与人履职报告 .....                                                                                                 | 38 |
| 9.1  | 托管人报告 .....                                                                                                       | 38 |
| 9.2  | 资产支持证券管理人报告 .....                                                                                                 | 39 |
| 9.3  | 原始权益人报告 .....                                                                                                     | 40 |
| § 10 | 中期财务报告（未经审计） .....                                                                                                | 41 |
| 10.1 | 资产负债表 .....                                                                                                       | 41 |
| 10.2 | 利润表 .....                                                                                                         | 44 |
| 10.3 | 现金流量表 .....                                                                                                       | 45 |
| 10.4 | 所有者权益变动表 .....                                                                                                    | 48 |
| 10.5 | 报表附注 .....                                                                                                        | 51 |
| § 11 | 基金份额持有人信息 .....                                                                                                   | 87 |
| 11.1 | 基金份额持有人户数及持有人结构 .....                                                                                             | 87 |
| 11.2 | 不动产基金前十名流通份额持有人 .....                                                                                             | 88 |
| 11.3 | 不动产基金前十名非流通份额持有人 .....                                                                                            | 89 |
| 11.4 | 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 .....                                                                                     | 89 |
| § 12 | 不动产基金份额变动情况 .....                                                                                                 | 89 |
| § 13 | 重大事件揭示 .....                                                                                                      | 89 |
| 13.1 | 基金份额持有人大会决议 .....                                                                                                 | 89 |
| 13.2 | 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 .....                                                                              | 89 |
| 13.3 | 不动产基金投资策略的改变 .....                                                                                                | 90 |
| 13.4 | 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 .....                                                                                         | 90 |
| 13.5 | 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 .....                                                                                         | 90 |
| 13.6 | 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<br>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<br>重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况 ..... | 90 |
| 13.7 | 其他重大事件 .....                                                                                                      | 90 |
| § 14 | 影响投资者决策的其他重要信息 .....                                                                                              | 91 |
| § 15 | 备查文件目录 .....                                                                                                      | 92 |
| 15.1 | 备查文件目录 .....                                                                                                      | 92 |
| 15.2 | 存放地点 .....                                                                                                        | 92 |
| 15.3 | 查阅方式 .....                                                                                                        | 92 |

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

|              |                                                                                                                                                                 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 基金名称         | 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金                                                                                                                                      |
| 基金简称         | 易方达广州开发区高新产业园 REIT                                                                                                                                              |
| 场内简称         | 易方达广开产业园 REIT                                                                                                                                                   |
| 基金代码         | 180105                                                                                                                                                          |
| 交易代码         | 180105                                                                                                                                                          |
| 基金运作方式       | 契约型封闭式                                                                                                                                                          |
| 基金合同生效日      | 2024 年 8 月 29 日                                                                                                                                                 |
| 基金管理人        | 易方达基金管理有限公司                                                                                                                                                     |
| 基金托管人        | 中信银行股份有限公司                                                                                                                                                      |
| 报告期末基金份额总额   | 800,000,000.00 份                                                                                                                                                |
| 基金合同存续期      | 36 年（可根据《基金合同》约定延长存续期限或提前终止）。                                                                                                                                   |
| 基金份额上市的证券交易所 | 深圳证券交易所                                                                                                                                                         |
| 上市日期         | 2024 年 9 月 23 日                                                                                                                                                 |
| 投资目标         | 本基金主要投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目完全所有权。本基金通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供相对稳定的收益分配。                                                  |
| 投资策略         | 本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略、固定收益投资策略与基金的融资策略。其中资产支持证券投资策略包括初始投资策略、不动产项目运营管理策略、资产收购策略、资产出售及处置策略、资产续期。                                                                   |
| 风险收益特征       | 本基金为不动产基金，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。<br>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。<br>3.每一基金份额享有同等分配权。<br>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公司 |
| 不动产项目业态     | 产业园区               |
| 不动产项目主要经营模式 | 园区管理服务             |
| 不动产项目地理位置   | 广州市黄埔区             |

不动产项目名称：创意大厦园区

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

## 2.3 不动产基金扩募情况

报告期内本基金未发生扩募。

## 2.4 基金管理人和运营管理机构

| 项目        |      | 基金管理人                                                                   | 运营管理机构                  |
|-----------|------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 名称        |      | 易方达基金管理有限公司                                                             | 广州凯云发展股份有限公司            |
| 信息披露事务负责人 | 姓名   | 王玉                                                                      | 陈柳君                     |
|           | 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 | 广州市天河区珠江东路 30 号广州银行大厦 41 楼；珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层自编 A01 | 广州市天河区天河北路 233 号中信广场右侧裙楼首层二层及写字楼 48-50 层 |
| 邮政编码  | 100020                              | 510620； 519031                                        | 510610                                   |
| 法定代表人 | 方合英                                 | 刘炜                                                    | 薛锋庆                                      |

注：薛锋庆为资产支持证券托管人中信银行股份有限公司广州分行的负责人。

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

| 项目     | 名称             | 办公地址             |
|--------|----------------|------------------|
| 会计师事务所 | 无              | 无                |
| 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   | 无              | 无                |
| 律师事务所  | 无              | 无                |

注：本中期报告本基金未涉及出具审计报告、评估报告的情况。

## 2.7 信息披露方式

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

## § 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

### 3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

| 期间数据和指标              | 报告期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日） |
|----------------------|--------------------------------------|
| 本期收入                 | 43,996,800.03                        |
| 本期净利润                | -7,964,810.64                        |
| 本期经营活动产生的现金流量净额      | 27,412,115.26                        |
| 本期现金流分派率（%）          | 2.18                                 |
| 年化现金流分派率（%）          | 4.39                                 |
| 期末数据和指标              | 报告期末（2026 年 6 月 30 日）                |
| 期末不动产基金总资产           | 1,899,622,056.98                     |
| 期末不动产基金净资产           | 1,853,502,678.80                     |
| 期末不动产基金总资产与净资产的比例（%） | 102.49                               |

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=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

单位：人民币元

| 数据和指标       | 报告期末（2026 年 6 月 30 日） |
|-------------|-----------------------|
| 期末不动产基金份额净值 | 2.3169                |

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                                         | 23,753,907.15 | 0.0297   | -  |
| 2025 年                                     | 79,656,310.18 | 0.0996   | -  |
| 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日 | 35,167,619.83 | 0.0440   | -  |

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

| 期间                                         | 实际分配金额        | 单位实际分配金额 | 备注 |
|--------------------------------------------|---------------|----------|----|
| 本期                                         | 32,399,998.50 | 0.0405   | -  |
| 2025 年                                     | 82,319,994.08 | 0.1029   | -  |
| 2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）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      | -7,964,810.64 | -  |
| 本期折旧和摊销      | 35,558,362.22 | -  |
| 本期利息支出       | -             | -  |
| 本期所得税费用      | -568,220.21   | -  |
| 本期息税折旧及摊销前利润 | 27,025,331.37 | -  |
| 调增项          |               |    |

|              |               |   |
|--------------|---------------|---|
| 1.应收和应付项目的变动 | 5,699,429.64  | - |
| 调减项          |               |   |
| 1.未来合理支出相关预留 | -5,613,928.90 | - |
| 2.本期资本性支出    | -3,356,924.96 | - |
| 本期可供分配金额     | 23,753,907.15 | - |

注：1.本基金“未来合理支出相关预留”包括：预留的未来合理期间内的运营支出等，将根据相应协议约定及实际发生情况支付。本报告期预留新增的应付管理费、应付托管费、待转销项税额变动额，以及部分租赁单元装修改造支出。

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

本报告期可供分配金额为 23,753,907.15 元，相较上年同期减少 23,461,233.66 元，变化-49.69%，变化主要原因为本报告期息税折旧及摊销前利润相较上年同期减少 10,681,340.36 元，另外上年同期对预留项目款项进行支付，上年同期可供分配金额计算过程调增项含使用以前期间预留的费用 13,391,039.89 元，本期资本性支出调减项相较上年同期增加 3,356,924.96 元，本期未来合理支出相关预留调减项增加预留了部分租赁单元装修改造支出 1,900,000.00 元。

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

本基金“未来合理支出相关预留”包括：预留的未来合理期间内的运营支出等，将根据相应协议约定及实际发生情况支付。本报告期预留新增的应付管理费、应付托管费、待转销项税额变动额，以及部分租赁单元装修改造支出。本基金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%，上年同期本基金未来合理支出相关预留金额为 4,187,219.25 元，包含未来合理期间内需偿付的基金管理人管理费、资产支持证券管理人管理费、基金托管人托管费，上述费用还未到支付时点，该预留款尚未完成结算支付。

## 3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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

依据《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》基金费用与税收章节，本报告期内计提的基金固定管理费为 3,756,602.90 元，其中基金管理人固定管理费为 2,817,452.18 元，资产支持证券管理人固定管理费为 939,150.72 元；基金托管人托管费为 93,915.07 元；运营管理机构运营管理费为 2,787,055.20 元（含税）。

### 3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

### 3.6 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。

### 3.7 报告期内发生的关联交易

1.计提基金管理费。交易主体：易方达基金管理有限公司。关联关系：本基金的基金管理人、基金销售机构。交易对象：基金管理人管理费。交易目的：支付基金管理人管理费。定价政策以及依据：根据《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定执行。交易金额：2,817,452.18 元。

2.计提资产支持证券管理费。交易主体：易方达资产管理有限公司。关联关系：资产支持证券管理人。交易对象：资产支持证券管理人管理费。交易目的：支付资产支持证券管理人管理费。定价政策以及依据：根据《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定执行。交易金额：939,150.72 元。

3.计提基金托管费。交易主体：中信银行股份有限公司。关联关系：基金托管人。交易对象：基金托管人托管费。交易目的：支付基金托管人托管费。定价政策以及依据：根据《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》约定执行。交易金额：93,915.07 元。

4.计提利息收入。交易主体：中信银行股份有限公司。关联关系：基金托管人、资产支持证券托管人。交易对象：利息收入。交易目的：基金托管人及其分支机构对项目资金进行保管。定价政策以及依据：根据银行活期利率水平及市场利率水平确定计息利率。交易金额：33,335.71 元。

5.计提运营管理费。交易主体：广州凯云发展股份有限公司。关联关系：运营管理机构、持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人。交易对象：运营管理费。交易目的：支付运营管理费。定价政策以及依据：根据运营管理机构历史成本及一定增长率确定运营期每年人工成本和必要管理成本，并将其在《运营管理协议》中约定并执行。交易金额：2,629,297.37 元。

6.向关联方出租场地。交易主体：广州凯云发展股份有限公司。关联关系：运营管理机构、持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人。交易对象：场地租赁。交易目的：出租场地并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目通常的场地租赁价格及投入成本，以此确定本交易的场地租赁单价，并将其在《委托经营协议》中约定并执行。交易金额：5,885.62 元。

7.向关联方提供停车场场地。交易主体：广州凯云智慧服务有限公司。关联关系：持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人。交易对象：停车场场地使用。交易目的：提升不动产资产管理效率并获得收益。定价政策以及依据：根据停车场实际收入及支出情况确定租赁费用标准，

并将其在《场地使用合同》中约定并执行。交易金额：235,849.08 元。

8.向关联方出租场地。交易主体：广州凯得投资控股有限公司。关联关系：持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租房源并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期到期续签和新签租约的合同单价区间，以此确定本交易的租金单价，并将其在《房屋租赁合同》中约定并执行。交易金额：352,190.95 元。

9.向关联方出租场地。交易主体：广州粤龙置业有限公司。关联关系：持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租房源并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期到期续签和新签租约的合同单价区间，以此确定本交易的租金单价，并将其在《房屋租赁合同》中约定并执行。交易金额：381,299.39 元。

10.向关联方出租场地。交易主体：广州力鼎凯得投资管理有限公司。关联关系：持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租房源并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期到期续签和新签租约的合同单价区间，以此确定本交易的租金单价，并将其在《房屋租赁合同》中约定并执行。交易金额：10,304.49 元。

11.向关联方出租场地。交易主体：广州力鼎恒益投资有限合伙企业（有限合伙）。关联关系：持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的组织。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租房源并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期到期续签和新签租约的合同单价区间，以此确定本交易的租金单价，并将其在《房屋租赁合同》中约定并执行。交易金额：10,304.49 元。

12.向关联方出租场地。交易主体：广州力鼎凯得基金管理有限公司。关联关系：持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租房源并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期到期续签和新签租约的合同单价区间，以此确定本交易的租金单价，并将其在《房屋租赁合同》中约定并执行。交易金额：10,304.50 元。

13.向关联方出租场地。交易主体：广州力鼎凯得股权投资基金合伙企业（有限合伙）。关联关系：持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的组织。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租房源并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期到期续签和新签租约的合同单价区间，以此确定本交易的租金单价，并将其在《房屋租赁合同》中约定并执行。交易金额：10,304.49 元。

14.向关联方出租场地。交易主体：广州凯得资产运营有限公司。关联关系：持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人。交易对象：房屋租赁。交易目的：出租房源并获得收益。定价政策以及依据：结合不动产项目同期到期续签和新签租约的合同单价区间，以此确定本交易的租金单价，并将其在《房屋租赁合同》中约定并执行。交易金额：3,032,161.40 元。

注：关联方投资本基金的情况详阅本报告“10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况”。

### 3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

### 3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本报告期末应收账款坏账准备余额为 54,589.15 元，该应收账款坏账准备为两家租户应收租金预计无法收回所计提 100% 的坏账准备，在项目交割日前已计提 100% 坏账损失。本报告期内无新增计提坏账准备及坏账损失。详见本报告“10.5.7.7 应收账款”。

### 3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

基金管理人于 2025 年 1 月 11 日发布了《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人增持基金份额计划的公告》，本基金原始权益人承诺：计划自 2025 年 1 月 11 日起至 2025 年 12 月 31 日，以自有资金或自筹资金通过竞价、大宗交易或交易所认可的其他方式增持本基金基金份额，增持金额不超过 3,000 万元。本次增持的基金份额在本次增持计划实施期间及增持计划实施期间届满后 6 个月内不会通过大宗交易、协议转让或竞价交易等方式进行减持。

截至本报告期末，上述增持计划实施期限已届满 6 个月，本基金原始权益人累计增持本基金基金份额 4,988,800.00 份，未进行减持。

## § 4 不动产项目基本情况

### 4.1 报告期内不动产项目的运营情况

#### 4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过不动产资产支持证券持有的不动产资产包括位于广州市黄埔区科学城的创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区。创新基地投入运营时间为 2009 年，已运营 17 年，剩余年限 32 年；创新大厦园区投入运营时间为 2008 年，已运营 18 年，剩余年限 21 年；创意大厦园区投入运营时间为 2008 年，已运营 18 年，剩余年限 21 年。

报告期内，不动产项目及重要不动产项目整体运营情况良好，无安全生产事故，未发生重大租约变化，运营管理机构未发生变动。

报告期内，不动产项目运营仍面临较大压力，具体到本项目的表现为：部分存量租户经营普遍承压，降本增效诉求强烈，存量租户的在园维护压力持续存在；另一方面，周边园区招商竞争趋于白热化，多数同业园区以租金降价争夺客源，叠加当前潜在租户普遍偏好精装修、配套全家具的拎包入住模式，市场整体租金预期持续走低。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.坚守“稳存量”基本运营策略。提前与租户开展续签、重组谈判工作，响应需求，加速确定商务条款，筑牢经营基本盘。2026 上半年不动产项目续签率达到 75.30%。

2.精准招商促增量，优化策略提质量。立足园区产业定位，重点聚焦文化产业、生物医药、低空经济等重点行业，开展精准招商；动态更新房源推介资料，完善户型、配套等信息，提升招商推介效率；常态化走访在园租户，挖掘扩租机会；针对高意向客户实施专项洽谈机制，动态调整策略，加快客户落地速度。上半年累计签约租户 25 家（其中扩租 6 家），签约总面积达 13,351.71 m²。另有效推进高意向租户近 17000 m²。

3.优化园区产品品质，提升品牌吸引力。聚焦园区品质升级与去化提速，筛选首批房源实施墙面、地板翻新，打造精装房样板间，系统性改善硬件条件，满足企业快速入驻需求；完成园区外墙 LOGO 翻新，统一视觉识别元素，提升品牌辨识度。

4.拓宽招商渠道，加大宣传推广。通过春节走访回访、暖企服务及园区活动强化客户黏性，拓展政企招商渠道，加强线上推广并举办线下专项招商发布会落实渠道激励政策；运营 58 同城等线上渠道，通过置顶、推流提升曝光并实现客户签约；针对新增精装房源制作实景素材、投放短视频，提升房源曝光。

本基金管理人、原始权益人、运营管理机构将保持紧密合作，通过优化招商策略、提供优质园区服务等各项举措，促进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<br>计算方式         | 指标单位   | 本期（2026 年<br>1 月 1 日-2026<br>年 6 月 30 日）<br>/报告期末<br>（2026 年 6 月<br>30 日） | 上年同期<br>（2025 年 1<br>月 1 日-2025<br>年 6 月 30 日）<br>/上年同期末<br>（2025 年 6<br>月 30 日） | 同比<br>（%） |
|----|--------|-------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 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     | 185,062.17                                                                | 199,292.81                                                                       | -7.14     |
| 3  | 出租率    | 实际出租面积/<br>可供出租面积       | %      | 67.26                                                                     | 72.44                                                                            | -7.14     |
| 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 | 46.05                                                                     | 52.61                                                                            | -12.47    |
| 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   | 年      | 2.38                                                                      | 2.05                                                                             | 16.10     |

|   |       |                                                     |   |       |       |       |
|---|-------|-----------------------------------------------------|---|-------|-------|-------|
|   |       | 租期                                                  |   |       |       |       |
| 6 | 租金收缴率 | 租金收缴率=1-截至 6 月 30 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 | % | 93.26 | 94.57 | -1.39 |

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日） | 上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日） | 同比（%）  |
|----|--------|-----------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------|
| 1  | 可供出租面积 | 报告期末可供出租面积                                          | m <sup>2</sup>      | 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                                          | m <sup>2</sup>      | 48,446.87                                                | 50,505.11                                                   | -4.08  |
| 3  | 出租率    | 实际出租面积/可供出租面积                                       | %                   | 65.33                                                    | 68.10                                                       | -4.08  |
| 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 <sup>2</sup> /月 | 43.73                                                    | 49.54                                                       | -11.73 |
| 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                   | 2.40                                                     | 2.10                                                        | 14.29  |
| 6  | 租金收缴率  | 租金收缴率=1-截至 6 月 30 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 | %                   | 86.00                                                    | 88.54                                                       | -2.87  |

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日） | 上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日） | 同比（%） |
|----|------|-------------|------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------|
|----|------|-------------|------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------|

|   |        |                                                     |                     |            |            |        |
|---|--------|-----------------------------------------------------|---------------------|------------|------------|--------|
|   |        |                                                     |                     |            | 月 30 日)    |        |
| 1 | 可供出租面积 | 报告期末可供出租面积                                          | m <sup>2</sup>      | 101,225.70 | 101,225.70 | 0.00   |
| 2 | 实际出租面积 | 报告期末实际出租面积                                          | m <sup>2</sup>      | 59,735.80  | 70,903.20  | -15.75 |
| 3 | 出租率    | 实际出租面积/可供出租面积                                       | %                   | 59.01      | 70.04      | -15.75 |
| 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 <sup>2</sup> /月 | 45.75      | 53.75      | -14.88 |
| 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                   | 2.64       | 2.05       | 28.78  |
| 6 | 租金收缴率  | 租金收缴率=1-截至 6 月 30 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 | %                   | 98.20      | 98.29      | -0.09  |

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日） | 上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日） | 同比（%）  |
|----|--------|-------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------|
| 1  | 可供出租面积 | 报告期末可供出租面积              | m <sup>2</sup>      | 99,742.00                                                | 99,742.00                                                   | 0.00   |
| 2  | 实际出租面积 | 报告期末实际出租面积              | m <sup>2</sup>      | 76,879.50                                                | 77,884.50                                                   | -1.29  |
| 3  | 出租率    | 实际出租面积/可供出租面积           | %                   | 77.08                                                    | 78.09                                                       | -1.29  |
| 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 <sup>2</sup> /月 | 47.62                                                    | 53.37                                                       | -10.77 |

|   |        |                                                     |   |       |       |       |
|---|--------|-----------------------------------------------------|---|-------|-------|-------|
| 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 | 2.18  | 2.01  | 8.46  |
| 6 | 租金收缴率  | 租金收缴率=1-截至 6 月 30 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 | % | 93.52 | 94.77 | -1.32 |

4.1.4 其他运营情况说明

不动产项目报告期末租户总数 228 个，以新一代信息技术、生物医药、商务服务、专业技术服务、公共事业单位为主，前述五大行业的租赁面积合计占比 78.72%。

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 1：租金收入 3,032,161.40 元，占比 7.06%；
- 租户 2：租金收入 1,848,533.88 元，占比 4.30%；
- 租户 3：租金收入 1,602,285.35 元，占比 3.73%；
- 租户 4：租金收入 1,050,728.14 元，占比 2.45%；
- 租户 5：租金收入 900,604.79 元，占比 2.10%。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

1. 行业基本情况

产业园区作为区域经济发展的核心载体，以产业集聚、资源整合、技术创新、企业培育为核心功能，是推动我国城市化与工业化深度融合、培育新质生产力、承接产业升级的关键平台。我国产业园区形成多元化类型与“国家级—省级—市级”分级联动格局，主要包括经开区、高新区、自贸试验区、综合保税区及特色产业园区（数字经济园、生物医药园等）。

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

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

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

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

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

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

## 2. 发展阶段分析

我国产业园区历经四十余年发展，从政策驱动向创新驱动转型，清晰分为四个阶段：

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

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

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

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

## 3. 周期性特点

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

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

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

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

#### 4. 竞争格局

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

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

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

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

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

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

##### 4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

根据运营管理机构调研结果，截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目所在区域广州科学城内产业园租金报价范围主要集中在 20-70 元/平方米/月（含增值税，不含管理费，下同），鉴于区位条件、交通便捷度、物业形态、硬件设施、新旧程度、物业管理水平等多种因素的差异，租金水平有所不同，具体如下：

### 1.金地威新创智汇

项目总占地面积 4.88 万平方米，规划总建筑面积约 16.68 万平方米，项目以 5G 产业为核心，深度融合 AI（人工智能）、生物医药等 IAB 重点产业，提供孵化器-加速器-总部基地全产业链服务。项目租金报价约 20-30 元/平方米/月，一期出租率约 65%，二期出租率约 70%。

### 2.益科智能创新园

项目总占地面积约 1.75 万平方米，总建筑面积约 3.3 万平方米，入园企业主要为智能硬件、互联网、物联网、AR/VR 等智能硬件关联产业。项目租金报价约 40-45 元/平方米/月，出租率约 70%-75%。

### 3.云升科学园

项目总占地面积约 5 万平方米，总建筑面积约 29 万平方米，定位为第四代产业综合体，打造科学城科技创新产业发展平台、黄埔区产业转型升级示范基地。项目租金报价约 40-50 元/平方米/月（精装），出租率约 80%-90%。

### 4.华南新材料创新园

项目总占地 160 亩，总建筑面积 22 万平方米，专注于新材料产业企业的孵化育成，是国内最大、最专业的新材料专业孵化园区之一。项目租金报价约 40-50 元/平方米/月，出租率约 90%。

### 5.广州润慧科技园

项目总占地面积约 4 万平方米，总建筑面积约 12 万平方米，定位智慧物联，聚焦“新一代信息技术”“生物医药”两大战略新兴产业。项目租金报价约 60-70 元/平方米/月（精装），出租率约 80%-85%。

### 6.广东软件科学园

项目总占地面积约 100 亩，总建筑面积约 14.8 万平方米，是广东省人民政府为整合软件产业资源、促进软件产业的专业化、规模化发展而投资建设的重大项目。项目租金报价约 35-40 元/平方米/月，出租率约 80%-85%。

### 7.大湾区科创走廊

项目总建筑面积约 51 万平方米，项目载体为办公、创新型公寓、酒店和商业配套综合体。项目已于 2024 年启动招商，办公部分租金定价约 50-55 元/平方米/月（含管理费）。由于项目距离地铁站较远及层高较低，预计以公寓和商业配套作为主要亮点辅助办公招商。

### 8.星贸中心

项目总建筑面积约 7.4 万平方米，其中可售面积 3.7 万平方米，主要载体为办公、公寓、商业综合体。项目拟于 2026 年下半年入市，目前已启动预招商，办公部分租金定价为 80-90 元/平方米/月。预计公寓部分将丰富科学城核心片区商业配套，增加该片区的招商吸引力。

### 9.领峯中心（曾用名：锦绣尚城）

项目总建筑面积 18.3 万平方米，其中独栋办公约 2.1 万平方米，高层办公约 8.8 万平方米，商业配套约 1.5 万平方米。项目拟于 2026 年 12 月正式入市，目前已启动预招商，办公部分租金定价为 50-60 元/平方米/月起。项目商业配套预计可为科学城核心片区招商带来正面带动作用。

注：星贸中心、领峯中心项目暂未入市。

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

2026 年上半年，黄埔区围绕科创产业与专精特新企业培育，构建“市级统筹引领、区级精准落地”的协同政策体系，推动区域产业向高端化、绿色化、数字化转型，持续优化营商环境，提升产业竞争力。

2026 年 2 月修订发布《关于打造“三城一岛”产业增长极加快发展新质生产力若干举措》，政策力度在全市领先。对国家级“小巨人”、制造业单项冠军按补差方式给予最高 200 万元扶持；对研发费用 200 万元以上的科技型企业，给予最高 1500 万元技术攻关支持。在空间保障上，建立“用地直通车”机制，对“小巨人”及独角兽企业不设招商准入门槛、简化用地上会程序；同步构建面向种子期至成熟期企业的多层次工业保障房体系，打造“低成本开发+高质量建设+准成本提供”的产业空间。此外，普惠性贷款贴息最高 50%（每年上限 50 万元），领军人才创业项目最高资助 5000 万元，“圆梦创客会”机制提供最长 3 年租金补贴与科创母基金推荐，形成覆盖企业全生命周期的政策闭环。

#### 4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

2025 年，黄埔区完成地区生产总值 4,336.02 亿元，同比增长 3.8%。财税总收入连续 9 年超千亿元，一般公共预算收入 225.7 亿元，可比下降 3.5%（剔除省以下财政体制调整影响后的可比降幅）。广州开发区 2025 年综合实力位居全国经开区第二。

截至 2025 年末，黄埔区聚集高新技术企业 2,813 家，占全市比重 21%。建成孵化器总量 109 家，其中国家级孵化器总数达 27 家，占全市比重 42.86%。全年全区专利授权量 16,935 件，占全市比重 17.48%，排名第一。

2026 年上半年，黄埔区地区生产总值(GDP)达到 2,133.76 亿元，按不变价格计算同比增长 4.2%。黄埔区经济运行整体呈现“稳底盘、强后劲、新突破”的向好态势，重点行业压舱石作用进一步凸显。全区专精特新企业产值增速高达 13.5%，成为工业增长的核心动力；规上服务业营收稳步增长 8.1%，软件和信息服务业、科研技术服务业分别实现 10.9%、14.6% 的两位数增长，产业结构持续向高端化迈进。

全区产业呈现向好格局，集成电路、新材料、高端装备三大 AI 关联赛道分别实现同比 35.1%、20% 和 12.8% 的高增速，AI 相关产业占全区规上工业产值的比重已达 28%，较去年同期提升 5 个百分点，产业结构优化从过去的点状突破正式迈向链式增强的新阶段。高技术产业生产与投资两端同

步发力，全区高技术制造业产值增长 6.7%，投资额同比大增 28%，升级后劲十足。

综合来看，黄埔区、广州开发区作为全国领先的经开区，区域聚焦科创产业与专精特新企业培育，构建起市、区协同的政策支持体系，推动产业向高端化、绿色化、数字化转型。高新技术企业集聚效应显著，孵化器与专利产出能力位居全市前列，为产业升级提供坚实支撑。进入 2026 年，经济增长势头进一步巩固，重点行业发挥压舱石作用，人工智能相关产业链加速成型，上下游企业联动发展，形成高成长性生态。规上服务业特别是科技服务领域表现活跃，中小企业活力增强，“高技术、高成长、高附加值”特征日益突出，整体展现出强劲的发展韧性与可持续竞争力。

2026 年上半年，在市场供需失衡、企业需求演变等多重压力下，产业园区面临空置率提升和租金下降的双重冲击，产业园区的竞争进一步加剧。

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

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

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

| 序号 | 科目名称    | 报告期末金额（元）        | 上年末金额（元）         | 变动比例（%） |
|----|---------|------------------|------------------|---------|
| 1  | 总资产     | 1,934,113,279.19 | 1,933,940,321.97 | 0.01    |
| 2  | 总负债     | 1,452,694,723.93 | 1,444,216,262.66 | 0.59    |
| 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    | 43,485,386.13    | 53,796,910.85    | -19.17  |
| 2  | 营业成本/费用 | 13,058,554.21    | 13,176,476.74    | -0.89   |
| 3  | EBITDA  | 31,035,769.47    | 42,050,625.41    | -26.19  |

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

| 序号     | 构成     | 报告期末（2026 年 6 月 30 日）金额（元） | 上年末（2025 年 12 月 31 日）金额（元） | 较上年末变动（%） |
|--------|--------|----------------------------|----------------------------|-----------|
| 主要资产科目 |        |                            |                            |           |
| 1      | 投资性房地产 | 544,000,000.00             | 544,000,000.00             | 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（2026 年 6 月 30 日）金额（元） | 上年末（2025 年 12 月 31 日）金额（元） | 较上年末变动（%） |
|----|----|----------------------------|----------------------------|-----------|
|----|----|----------------------------|----------------------------|-----------|

| 主要资产科目 |        |                |                |      |
|--------|--------|----------------|----------------|------|
| 1      | 投资性房地产 | 636,000,000.00 | 636,000,000.00 | 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责任公司

| 序号     | 构成     | 报告期末（2026 年 6 月 30 日）金额（元） | 上年末（2025 年 12 月 31 日）金额（元） | 较上年末变动（%） |
|--------|--------|----------------------------|----------------------------|-----------|
| 主要资产科目 |        |                            |                            |           |
| 1      | 投资性房地产 | 653,000,000.00             | 653,000,000.00             | 0.00      |
| 主要负债科目 |        |                            |                            |           |
| 1      | 长期应付款  | 493,266,849.34             | 493,266,849.34             | 0.00      |

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 构成     | 本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） |              | 上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日） |              | 金额同比变化（%） |
|----|--------|------------------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------|-----------|
|    |        | 金额                                 | 占该项目总收入比例（%） | 金额                                   | 占该项目总收入比例（%） |           |
| 1  | 租金收入   | 10,392,790.09                      | 96.43        | 12,599,238.48                        | 96.16        | -17.51    |
| 2  | 停车位收入  | 235,849.08                         | 2.19         | 330,188.64                           | 2.52         | -28.57    |
| 3  | 其他收入   | 148,643.07                         | 1.38         | 173,129.98                           | 1.32         | -14.14    |
| 4  | 营业收入合计 | 10,777,282.24                      | 100.00       | 13,102,557.10                        | 100.00       | -17.75    |

项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 构成     | 本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） |              | 上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日） |              | 金额同比变化（%） |
|----|--------|------------------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------|-----------|
|    |        | 金额                                 | 占该项目总收入比例（%） | 金额                                   | 占该项目总收入比例（%） |           |
| 1  | 租金收入   | 13,827,230.85                      | 99.67        | 19,301,881.05                        | 98.45        | -28.36    |
| 2  | 其他收入   | 45,957.15                          | 0.33         | 303,419.46                           | 1.55         | -84.85    |
| 3  | 营业收入合计 | 13,873,188.00                      | 100.00       | 19,605,300.51                        | 100.00       | -29.24    |

注：本期其他收入同比上年同期减少 257,462.31 元，同比变动幅度超 30%，变动原因主要为非可出租面积范围内的场地租户退租，导致场地租赁收入同比减少 179,313.36 元；此外，场地复原费收入也同比减少 86,580.00 元。上述变动原因中，场地租赁收入减少具有一定的持续性；场地复原费为向场地退租租户收取的场地复原相关成本，具有偶发特点，场地复原费收入减少不具有持续性。

后续基金管理人及运营管理机构将持续跟踪项目其他收入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

金额单位：人民币元

| 序号 | 构成     | 本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） |              | 上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日） |              | 金额同比变化（%） |
|----|--------|------------------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------|-----------|
|    |        | 金额                                 | 占该项目总收入比例（%） | 金额                                   | 占该项目总收入比例（%） |           |
| 1  | 租金收入   | 18,723,124.46                      | 99.41        | 20,972,733.45                        | 99.45        | -10.73    |
| 2  | 其他收入   | 111,791.43                         | 0.59         | 116,319.79                           | 0.55         | -3.89     |
| 3  | 营业收入合计 | 18,834,915.89                      | 100.00       | 21,089,053.24                        | 100.00       | -10.69    |

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 构成        | 本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） |              | 上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日） |              | 金额同比变化（%） |
|----|-----------|------------------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------|-----------|
|    |           | 金额                                 | 占该项目总成本比例（%） | 金额                                   | 占该项目总成本比例（%） |           |
| 1  | 租赁成本      | 1,045,163.34                       | 31.94        | 721,481.36                           | 23.05        | 44.86     |
| 2  | 税金及附加     | 2,199,269.37                       | 67.22        | 2,393,484.00                         | 76.47        | -8.11     |
| 3  | 其他成本/费用   | 27,516.30                          | 0.84         | 14,796.81                            | 0.47         | 85.96     |
| 4  | 营业成本/费用合计 | 3,271,949.01                       | 100.00       | 3,129,762.17                         | 100.00       | 4.54      |

注：1.本期租赁成本同比上年同期增加 323,681.98 元，同比变动幅度超 30%，变动原因主要为本期发生工程维修费 442,687.20 元，而上年同期未发生该项支出，工程维修费为根据实际维修需求发生，具有偶发特点，该变动原因不具有持续性。后续基金管理人及运营管理机构将持续跟踪项目租赁成本同比变化及变动原因。

2.本期其他成本/费用同比上年同期增加 12,719.49 元，同比变动幅度超 30%，变动原因主要为上年同期回冲交割前追缴个别租户租金已计提的律师费、诉讼受理费、保全费及担保费，冲减金额 18,783.59 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：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 构成 | 本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） | 上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日） | 金额同比变化（%） |
|----|----|------------------------------------|--------------------------------------|-----------|
|----|----|------------------------------------|--------------------------------------|-----------|

|   |           | 金额           | 占该项目总成本比例 (%) | 金额           | 占该项目总成本比例 (%) |          |
|---|-----------|--------------|---------------|--------------|---------------|----------|
| 1 | 租赁成本      | 1,137,602.01 | 25.96         | 1,129,091.62 | 23.97         | 0.75     |
| 2 | 税金及附加     | 3,217,023.12 | 73.41         | 3,579,791.17 | 75.99         | -10.13   |
| 3 | 其他成本/费用   | 27,516.30    | 0.63          | 1,809.49     | 0.04          | 1,420.67 |
| 4 | 营业成本/费用合计 | 4,382,141.43 | 100.00        | 4,710,692.28 | 100.00        | -6.97    |

注：本期其他成本/费用同比上年同期增加 25,706.81 元，同比变动幅度超 30%，变动原因主要为上年同期回冲交割前追缴个别租户租金已计提的交割前诉讼受理费，冲减金额 25,706.50 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

金额单位：人民币元

| 序号 | 构成        | 本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） |               | 上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日） |               | 金额同比变化 (%) |
|----|-----------|------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---------------|------------|
|    |           | 金额                                 | 占该项目总成本比例 (%) | 金额                                   | 占该项目总成本比例 (%) |            |
| 1  | 租赁成本      | 1,845,040.79                       | 34.14         | 1,476,834.69                         | 27.68         | 24.93      |
| 2  | 税金及附加     | 3,528,614.64                       | 65.29         | 3,847,103.76                         | 72.10         | -8.28      |
| 3  | 其他成本/费用   | 30,808.34                          | 0.57          | 12,083.84                            | 0.23          | 154.95     |
| 4  | 营业成本/费用合计 | 5,404,463.77                       | 100.00        | 5,336,022.29                         | 100.00        | 1.28       |

注：本期其他成本/费用同比上年同期增加 18,724.50 元，同比变动幅度超 30%，变动原因主要为上年同期回冲交割前追缴个别租户租金已计提的交割前律师费、诉讼受理费、保全费及担保费，冲减金额 23,543.00 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。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式         | 指标单位 | 本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） | 上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日） |
|----|------------|---------------------|------|------------------------------------|--------------------------------------|
|    |            |                     |      | 指标数值                               | 指标数值                                 |
| 1  | 毛利润率       | 毛利润额/营业收入×100%      | %    | 90.30                              | 94.49                                |
| 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 | %    | 70.74                              | 78.83                                |

|                               |            | 收入×100%                    |      |                                    |                                      |
|-------------------------------|------------|----------------------------|------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 |            |                            |      |                                    |                                      |
| 序号                            | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式                | 指标单位 | 本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） | 上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日） |
|                               |            |                            |      | 指标数值                               | 指标数值                                 |
| 1                             | 毛利润率       | 毛利润额/营业收入×100%             | %    | 91.80                              | 94.24                                |
| 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% | %    | 69.94                              | 77.64                                |

| 项目公司名称：3 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 |            |                            |      |                                    |                                      |
|-------------------------------|------------|----------------------------|------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 序号                            | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式                | 指标单位 | 本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） | 上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日） |
|                               |            |                            |      | 指标数值                               | 指标数值                                 |
| 1                             | 毛利润率       | 毛利润额/营业收入×100%             | %    | 90.20                              | 93.00                                |
| 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% | %    | 72.78                              | 78.24                                |

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1.收入归集和支出管理

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

2.现金归集和使用情况

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 8,977,743.82 元。报告期内，累计资金流入 13,438,388.11 元，其中租金收入 10,133,261.90 元，赎回货币基金流入 2,800,000.00 元，其他与经营相关的资金流入 505,126.21 元；累计资金流出 16,496,789.90 元，其中

支付税金 2,312,077.18 元，支付股东借款利息 6,066,610.53 元，购买货币基金 6,390,000.00 元，其他与经营相关的支出 1,728,102.19 元。截至 2026 年 6 月 30 日，项目公司货币资金余额为 5,919,342.03 元；货币基金账户余额为 12,244,385.09 元，本报告期收益 86,608.53 元。

广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司本报告期期初货币资金余额为 12,207,485.38 元。报告期内，累计资金流入 23,900,608.06 元，其中租金收入 15,322,093.77 元，赎回货币基金流入 7,800,000.00 元，其他与经营相关的资金流入 778,514.29 元；累计资金流出 28,105,322.43 元，其中支付税金 3,543,810.81 元，支付股东借款利息 12,163,929.67 元，购买货币基金 7,720,000.00 元，其他与经营相关的支出 4,677,581.95 元。截至 2026 年 6 月 30 日，项目公司货币资金余额为 8,002,771.01 元；货币基金账户余额为 23,264,586.93 元，本报告期收益 177,905.20 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 12,878,804.45 元。报告期内，累计资金流入 31,762,034.62 元，其中租金收入 22,022,351.15 元，赎回货币基金流入 8,500,000.00 元，其他与经营相关的资金流入 1,239,683.47 元；累计资金流出 32,755,024.68 元，其中支付税金 4,338,627.55 元，支付股东借款利息 15,388,728.03 元，购买货币基金 9,350,000.00 元，其他与经营相关的支出 3,677,669.10 元。截至 2026 年 6 月 30 日，项目公司货币资金余额为 11,885,814.39 元；货币基金账户余额为 28,764,266.76 元，本报告期收益 213,564.46 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 19,063,634.12 元，其中租金收入 12,253,419.87 元，赎回货币基金流入 4,900,000.00 元，其他与经营相关的资金流入 1,910,214.25 元；累计资金流出 16,191,438.96 元，其中支付税金 2,775,828.29 元，支付股东借款利息 10,338,782.97 元，其他与经营相关的支出 3,076,827.70 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 27,438,326.76 元，其中租金收入 19,799,186.85 元，赎回货币基金流入 6,000,000.00 元，其他与经营相关的资金流入 1,639,139.91 元；累计资金流出 22,471,440.41 元，其中支付税金 4,221,358.39 元，支付股东借款利息 14,302,603.38 元，其他与经营相关的支出 3,947,478.64 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 34,081,681.19 元，其中租金收入 24,449,969.53 元，赎回货币基金流入 7,000,000.00 元，其他与经营相关的资金流入 2,631,711.66 元；累计资金流出 24,890,696.59 元，其中支付税金 5,504,335.50 元，支付股东借款利息 14,510,166.52 元，其他与经营相关的支出 4,876,194.57 元。

#### 4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过10%的情况说明

报告期内，不动产项目公司存在 1 家租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收入 4,879,409.08 元，占不动产项目公司现

金流入的 10.15%。若剔除该租户及其关联方在本报告期内所缴纳的往期租金和预收租金，则该租户及其关联方的收入占不动产项目公司报告期内现金流入的比例为 9.83%。

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

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

本报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

#### 4.5 项目公司对外借入款项情况

##### 4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

##### 4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

##### 4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

#### 4.6 不动产项目投资情况

##### 4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

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

由中国人民财产保险股份有限公司广州市分公司承保的不动产项目财产一切险已于 2026 年 6 月 7 日到期，相关续保工作已经完成。续期的不动产项目财产一切险由中国人民财产保险股份有限公司广州市分公司继续承保（含建筑物结构、机械设备及地震扩展条款的附加险），保险期自 2026 年 6 月 8 日至 2027 年 6 月 7 日，其中创新基地保额为 583,000,000.00 元，创新大厦园区保额为 716,000,000.00 元，创意大厦园区保额为 718,000,000.00 元，已足额覆盖不动产项目的最新资产评估值。报告期内未发生财产一切险理赔事项。

由中国人民财产保险股份有限公司广州市分公司承保的不动产项目公众责任险已于 2026 年 5 月 21 日 24 时到期，相关续保工作已经完成。新一期的不动产项目公众责任险由中国人民财产保险股

份有限公司承保，投保期限为 1 年，自 2026 年 5 月 22 日至 2027 年 5 月 21 日，累计赔偿限额为人民币 5000 万元。报告期内未发生公众责任险理赔事项。

由中国平安财产保险股份有限公司承保的项目公司非上市公司董监事、高级管理人员责任保险已于 2026 年 5 月 31 日 24 时到期，相关续保工作已完成。续保的非上市公司董监事、高级管理人员责任保险由中国平安财产保险股份有限公司广东分公司承保，保险期自 2026 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日，累计赔偿限额为每家项目公司人民币 300 万元。报告期未发生非上市公司董监事、高级管理人员责任保险理赔事项。

4.9 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。

4.10 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      | 831,666.63 | 100.00                  |
| 4  | 其他资产              | -          | -                       |
| 5  | 合计                | 831,666.63 | 100.00                  |

5.2 投资组合报告附注

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照企业会计准则、中国证监会相关规定、中国证券投资基金业协会相关指引和基金合同关于估值的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净值计算的复核责任。

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

本报告期内，参与估值流程各方之间不存在直接的重大利益冲突。

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

## § 6 回收资金使用情况

### 6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

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

2026 年 2 月，考虑到原募投项目由于投资节奏调整，短期内资金需求计划有变，因此原始权益人在履行规定的程序后调整了净回收资金使用计划，以提高回收资金使用效率。原始权益人已向国家发展和改革委员会等监督管理机构就回收资金使用比例调整履行了报备程序，说明了拟变更回收资金使用比例的情况。变更后的使用计划为：39,520 万元用于广开云领科技城项目、9,000 万元用于广州创新型研究型国际医院暨医疗产业转化平台项目、44,893.1203 万元用于中新知识城国际创新驱动中心、3,800 万元用于粤港澳大湾区生物安全创新港项目、17,000 万元用于补充流动资金。

关于上述回收资金使用比例变更事项，详见基金管理人于 2026 年 2 月 4 日披露的《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例的公告》。

## § 7 管理人报告

### 7.1 基金管理人及主要负责人员情况

#### 7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

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

公司内部设立独立的 REITs 投资部负责不动产基金的研究、投资及运营管理等，部门内配备了

不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验。

截至报告期末，本基金管理人共管理 4 只不动产基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

| 姓名  | 职务                          | 任职期限       |      | 不动产项目运营或投资管理年限 | 不动产项目运营或投资管理经验                                                                                                                        | 说明                                                                                           |
|-----|-----------------------------|------------|------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                             | 任职日期       | 离任日期 |                |                                                                                                                                       |                                                                                              |
| 李国正 | 本基金的基金经理，易方达华威农贸 REIT 的基金经理 | 2024-08-29 | -    | 9 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 | -    | 10 年           | 自 2016 年起开始从事不动产项目投资及运营管理工作，曾负责投资可行性分析研究、尽职调查、市场调研，提供运营建议，全流程参与多个不动产项目的投融资管退，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。 | 硕士研究生，具有基金从业资格。曾任广州越秀资产管理有限公司资本运作岗，易方达资产管理有限公司基础设施投资部研究员、REITs 工作组负责人。                       |
| 祖大为 | 本基金的基金经理，易方达深高速 REIT 的基金经理  | 2024-08-29 | -    | 12 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/基金经理助理，“任职日期”和“离任日期”分别指根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。

2.不动产项目运营或投资管理年限为基金经理参与不动产项目运营或投资年限加总。

## 7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

### 7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

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

### 7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

#### 1.公平交易制度的执行情况

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

#### 2.异常交易行为的专项说明

本报告期内，公司旗下所有投资组合参与的交易所公开竞价交易中，同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5%的交易共 64 次，均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。

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

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

报告期内基金投资的不动产项目运营情况详见报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

### 7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据相关法律法规及本基金基金合同的约定，在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。

报告期内，本基金共进行 1 次收益分配，于 2026 年 4 月 8 日（场外）、2026 年 4 月 9 日（场内）进行了首次现金分红，权益登记日为 2026 年 4 月 8 日，收益分配基准日为 2025 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额派发红利 0.405 元，共计派发红利 32,399,998.50 元。

本报告期内分红符合“在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%”的合同约定，且不违反法律法规和监管要求，履行了公司相应的内部审批程序，并按监管要求进行了公告。

#### 7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

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

基金管理人还就公募 REITs 业务开展的全流程，包括项目拓展及立项、基金注册发行、运营管理、信息披露、内部控制与风险管理等事项，制订专项制度和流程，规范基金的运作管理，更有针对性地防范公募 REITs 业务潜在的利益冲突和关联交易风险。

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

#### 7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

本报告期，基金管理人紧扣公募基金行业高质量发展主线，根据法律法规、最新监管要求和业务发展需要，围绕严守合规底线、履行合规义务、防控重大风险等完善公司内控，持续审视健全制度流程，强化对法规和制度执行情况的监督检查，保障旗下基金及公司各项业务合法合规、稳健有序运作开展。

本报告期，基金管理人主要监察稽核工作情况如下：

（1）坚持投资者利益至上，大力培育良好的合规文化，严格落实从业人员廉洁从业、职业操守和道德规范相关要求，积极探索合规文化宣贯新形式，组织面向全体员工及不同部门的合规专项培训、考试及承诺函签署等工作，引导员工将合规意识内化于心、外化于行，自觉践行“五要五不”的中国特色金融文化。

（2）持续优化基金的投资合规日常监控工作，通过人工智能技术自动归集处理信息以及辅助校验实现任务闭环管理，提高日常合规监控工作效能。持续完善公平交易、异常交易和关联交易的管控手段，加强事前系统控制和事后检查分析，防范不公平交易、利益输送和操纵市场，保护投资者利益。

（3）持续优化不动产基金法律文件审核流程，强化全流程合规管控。坚持以投资者为本，审慎评估各项新业务开发方案，保障公司各项业务稳妥有序开展，切实保护投资者利益。

（4）严格遵守法律法规及监管规定，不断规范各类基金销售和宣传推介行为，切实加强投资者适当性管理，强化对基金产品网络营销等重点领域的合规管控。持续完善新型基金营销模式管控机

制，审慎推动创新业务与服务规范有序落地。深化数智化技术在合规审核领域的应用，不断优化升级宣传推介材料智能审核系统，有效提升合规审核工作效能。持续优化投资者服务体系，健全投资者诉求响应与纠纷化解机制，切实维护投资者合法权益。

（5）持续督促各部门落实法律法规、自律规则和基金法律文件中各项信息披露规定，推动业务部门修订不动产基金信息披露制度、完善不动产基金信息披露工作机制；持续推进公司级信息披露平台和智能审核系统优化升级，深度探索新兴人工智能技术在信息披露工作各环节的应用，以科技赋能有效应对持续增长的信息披露工作，防范信息披露合规风险和操作风险，确保基金信息披露真实、准确、完整、及时、简明和易得。

（6）有序落实新《反洗钱》相关配套法规要求，建立健全客户尽职调查、受益所有人识别、反洗钱特别预防措施等工作机制，持续升级完善反洗钱系统功能，进一步提升反洗钱核心义务履职能力与洗钱风险管理的有效性。

（7）以法律法规、基金合同及公司规章制度为依据，有计划、有重点地对投研交易、基金销售、运营、人员规范、反洗钱、境内外子公司等工作领域开展内审检查，并针对不动产基金业务开展专项自查，全方位审视公司内控机制和执行情况，督促改进内外部检查发现问题，进一步提升公司合规管理及内控水平。

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

### 7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

#### 7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

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

（1）参与不动产项目运营策略的制定和推进落实，跟进不动产项目日常运营管理有关工作的开展；

（2）参与以项目公司为主体的各类事项的管理和审批，持续全面管理项目公司的证照和印章使用；

（3）委派财务人员负责不动产项目公司财务管理工作，按照已建立的账户和现金流管理机制严格管控不动产项目账户及资金；

- (4) 按时整理归集与项目公司及不动产项目有关的档案资料；
- (5) 依法及时对不动产项目的运营情况进行披露，确保所披露信息真实、准确、完整；
- (6) 组织现场及线上的投资人交流活动；
- (7) 持续保持灵活、及时、高效的沟通机制，与运营管理机构紧密联系，以及时知晓不动产项目的运营工作情况；
- (8) 严格防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；报告期内，未发生上述风险事件；
- (9) 依照法规、公司制度和业务指引开展关联交易审查，报告期内未发生重大关联交易事项；
- (10) 按照法规要求，于报告期内组织开展了针对运营管理工作的自查，检查了运营管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，未发现异常情况；
- (11) 按照法规及《运营管理协议》的要求，完成对运营管理机构在报告期内的园区服务考核。

### 7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

无。

### 7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

报告期内，基金管理人根据《运营管理协议》的约定，完成了对运营管理机构 2026 年一季度和 2026 年二季度园区服务水平的考核。经现场走访检查及资料核查，运营管理机构 2026 年一季度和 2026 年二季度三个园区的园区服务水平得分均超过 90 分。

### 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，基金管理人需承担的运营管理职责监督情况如下：

- (1) 依据已审批的年度商业计划和年度运营预算，监督运营管理机构的推进和落实情况；
- (2) 监督运营管理机构及时为不动产项目投保财产一切险、公众责任险等保险，报告期内，各项保险均已在到期前完成投保，且财产一切险的投保金额可足额覆盖不动产项目最新一期的评估值；
- (3) 审批与项目公司有关的各项协议，并监督运营管理机构对各项协议的执行落实情况；
- (4) 依据年度运营预算的标准，审核和批准运营管理机构制定的不动产项目资本性支出计划，并监督资本性支出相关事项的执行情况；
- (5) 监督运营管理机构对不动产项目的日常运营服务，包括但不限于日常维护维修、安保、保洁、消防、通讯及紧急事故管理等工作；
- (6) 重点关注不动产项目租赁、运营等所产生收益的收缴情况，敦促运营管理机构积极主动与租户沟通，适时采取措施以实现收益的及时收回；
- (7) 与运营管理机构召开例行会议，了解现场招商、工程、园区服务等工作情况及进展。

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

#### 7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

##### 7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

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

##### 7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内公司 REITs 信息披露事务负责人未发生变更。

##### 7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

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

### § 8 运营管理机构报告

#### 8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

##### 8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

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

1.落实执行经基金管理人审批的 2026 年度商业计划及运营预算，定期向基金管理人汇报年度商业计划执行情况；

2.负责不动产项目招商管理工作，定期开展周边园区市场调研工作，拟定不动产项目的经营价格方案，统筹管理不动产项目的营销宣传、招商引流及拓客推广工作，拓宽招商渠道；

3.负责不动产项目运营管理工作，对接客户入园服务、日常在园服务、退园手续办理等全周期客户维护；不定期优化合同条款，对接存量租户合同续签及合同重组等工作，常态化开展租户租金、押金催收清缴工作；负责资本性支出项目的招标、评标、施工过程监督及进度管控、验收工作；

4.负责不动产项目园区管理服务工作，涵盖园区安全管理、绿化保洁、消防安保、资产维修维护保养、装修管理等；

5.代表项目公司办理租户的租赁备案登记，为不动产项目投保财产一切险和项目公司的非上市公司董监事、高级管理人员责任保险等；

6.在基金管理人及项目公司授权范围内，开展日常财务核算、税务申报、财税档案整理归档等工作，协助进行日常运营资金划转，对接外部审计、年度汇算清缴、年度资产评估等专项工作；

7.配合基金管理人完成信息披露相关工作及投资人交流活动；

8.协助基金管理人建立、保存、管理相关档案与资料等；

9.配合基金管理人不动产项目和管理工作的检查。

#### 8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

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

#### 8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

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

在招商管理方面，运营管理机构坚持稳存量、拓增量、优供给、强服务协同推进。以稳固存量租户作为基础工作，提前启动租约续签洽谈，多措并举减少租户流失；以精准招商推动房源加速去化，面向意向企业量身定制落地方案，走访园区现有企业挖掘扩租需求与转介绍线索，通过老旧房源升级、精装房源推广提升产品适配度，联动政企平台、中介机构、线上渠道并举办线下推介会持续拓宽客源；持续深耕产业链招商，定向引进上下游企业完善产业生态，分批改造空置房源，提升资产使用效益；不断健全招商与企业服务长效机制，统筹整合内外部资源。

在安全管理方面，运营管理机构进一步压实安全生产责任，完善“预防—处置—提升”全链条闭环管控机制。坚持日常巡查与专项排查相结合，报告期内累计开展不动产项目安全检查数十次，实现隐患整改闭环百余项；持续运行城市消防远程监控系统，对消防监控室实施全天候动态监测；常态化组织各项安全教育培训，并针对园区实际风险场景，组织开展了包含电梯困人救援、防汛抢险、应急疏散等项目在内的综合演练共计约 12 次，并同步组织三个园区企业共同参与仿真消防演习 3 次，全面强化一线人员风险辨识与初期应急处置能力。报告期内，不动产项目未发生运营安全事故，安全管控目标圆满完成。

在园区服务方面，运营管理机构持续推动不动产项目提质增效，围绕设施保障、需求响应、绿色降碳、环境体验及租户联动等方面系统优化服务体系。主要措施包括：加强对电梯、空调、供配电等核心设备设施的预防性巡检与维护优化，保障硬件运行稳定；及时响应租户装修及日常维修需求，实行报修快速受理、限时办结与回访闭环管理，提升服务效率；完成不动产项目增设天面光伏发电设施工程，有效降低公共区域用电成本，为租户减少公摊支出费用；加大保洁力度，重点强化大堂、电梯轿厢、卫生间等高流量区域及卫生死角的清洁频次与质量监督，从细节处改善清洁观感；主动搭建租户间供需对接，促进园区生态共建，提升用户满意度与园区综合竞争力。

综上所述，报告期内，运营管理机构通过深化精准化招商管理、强化系统化安全管理、优化园区服务质量，有效保障了园区运营的安全性、合规性及稳定性。

## 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变更为凯云发展副总经理、董事会秘书陈柳君，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等信息披露义务人履行信息披露义务，及时向信息披露义务人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，包括配合信息披露义务人开展定期报告和临时报告的编制和审核工作，确保配合信息披露内容符合法律法规、中国证券监督管理委员会以及证券交易所等有关要求，信息披露事务负责人积极参加信息披露相关培训，提升信息披露的质量和效率。报告期内，未发生信息披露配合违规情况，有效履行了信息披露事务负责人的职责。

### 8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，因工作调整，经运营管理机构董事会审议并通过，免去崔杰先生的副总经理、董事会秘书职务，聘任公司副总经理陈柳君女士兼任董事会秘书。

根据《广州凯云发展股份有限公司关于易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金信息披露配合制度》，公司董事会秘书为不动产基金信息披露事务负责人，据此，由陈柳君女士

接替崔杰先生担任本项目运营管理机构信息披露事务负责人。

基金管理人已于 2026 年 6 月 13 日发布《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员、信息披露事务负责人变更情况的公告》就运营管理机构信息披露事务负责人的变更情况予以及时披露。

### 8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构高度重视信息披露配合工作，报告期内，严格遵守《广州凯云发展股份有限公司关于易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金信息披露配合制度》，积极配合基金管理人完成各项信息披露工作，遵守保密义务，确保内部信息管理到位。

在配合基金管理人信息披露执行方面，运营管理机构配合基金管理人完成了 2025 年年度报告、2026 年第 1、2 季度报告、2026 年上半年主要运营数据的公告和相关临时公告的编制与披露工作，提供了必要的资料和数据支持，确保了信息披露内容的准确性和完整性。

在内幕信息管理方面，运营管理机构建立敏感信息知情人员登记表，提高其合规意识和保密意识，报告期内未发生内幕信息泄露事件。

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

### 8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构已配合基金管理人完成了相关信息披露工作。

## § 9 其他业务参与人履职报告

### 9.1 托管人报告

#### 9.1.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明

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

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

本托管人认为，本不动产基金报告期内资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的运作，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，在各方面的运作严格按照

基金合同的规定进行。

### 9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

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

### 9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

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

### 9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

## 9.2 资产支持证券管理人报告

### 9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

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

### 9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据不动产资产支持专项计划交易结构安排，专项计划设立后分别向三家 SPV 公司发放股东借款，三家项目公司反向吸收合并对应三家 SPV 公司后承继 SPV 公司的全部负债，专项计划作为各项目公司债权人，持有对各项目公司的股东借款本金合计 1,338,577,332.33 元，依法享有并行使债权人的各项权利。报告期内，各项目公司均严格按照《借款合同》约定偿付利息 1 次，不涉及本金偿还。截至本报告期末，各项目公司股东借款本金均未发生变化。资产支持证券管理人通过监督各项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划的债权人权利，维护资产支持证券持有人的合法权益。

### 9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，资产支持证券管理人易方达资产管理有限公司严格遵守《证券公司及基金管理公

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

报告期内，专项计划共完成三次信息披露：

1.2026 年 1 月 23 日，披露关于不动产项目经营情况的临时公告，因本专项计划持有的底层不动产项目于 2025 年全年实际产生的现金流较最近一次相应期间现金流预测结果下降 20.91%，触发披露基础资产现金流变动公告的临时报告事项。

2.2026 年 3 月 25 日，披露 2026 年第 1 期（总第 3 期）收益分配的公告。

3.2026 年 4 月 30 日，披露 2025 年度资产管理报告和 2025 年度托管报告。

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

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

### 9.3 原始权益人报告

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

报告期内原始权益人及其同一控制下的关联方未卖出战略配售取得的不动产基金份额。

#### 9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

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

#### 9.3.3 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。

#### 9.3.4 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。

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

#### 9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

## § 10 中期财务报告（未经审计）

## 10.1 资产负债表

## 10.1.1 合并资产负债表

会计主体：易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 资 产         | 附注号       | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日  | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|-------------|-----------|-------------------------|--------------------------|
| <b>资 产：</b> |           |                         |                          |
| 货币资金        | 10.5.7.1  | 26,765,888.32           | 35,110,747.85            |
| 结算备付金       |           | -                       | -                        |
| 存出保证金       |           | -                       | -                        |
| 衍生金融资产      |           | -                       | -                        |
| 交易性金融资产     | 10.5.7.2  | 64,273,238.78           | 59,435,160.59            |
| 买入返售金融资产    | 10.5.7.3  | -                       | -                        |
| 债权投资        | 10.5.7.4  | -                       | -                        |
| 其他债权投资      | 10.5.7.5  | -                       | -                        |
| 其他权益工具投资    | 10.5.7.6  | -                       | -                        |
| 应收票据        |           | -                       | -                        |
| 应收账款        | 10.5.7.7  | 7,196,229.40            | 6,693,345.51             |
| 应收清算款       |           | -                       | -                        |
| 应收利息        |           | -                       | -                        |
| 应收股利        |           | -                       | -                        |
| 应收申购款       |           | -                       | -                        |
| 存货          | 10.5.7.8  | -                       | -                        |
| 合同资产        | 10.5.7.9  | -                       | -                        |
| 持有待售资产      | 10.5.7.10 | -                       | -                        |
| 长期股权投资      |           | -                       | -                        |
| 投资性房地产      | 10.5.7.11 | 1,797,550,816.90        | 1,833,000,000.00         |
| 固定资产        | 10.5.7.12 | 30,173.00               | 30,173.00                |
| 在建工程        | 10.5.7.13 | 2,304,808.48            | -                        |
| 使用权资产       | 10.5.7.14 | -                       | -                        |
| 无形资产        | 10.5.7.15 | 536,550.53              | 619,099.43               |
| 开发支出        | 10.5.7.16 | -                       | -                        |
| 商誉          | 10.5.7.17 | -                       | -                        |
| 长期待摊费用      | 10.5.7.18 | 772,276.16              | -                        |
| 递延所得税资产     | 10.5.7.19 | -                       | -                        |
| 其他资产        | 10.5.7.20 | 192,075.41              | 98,509.79                |
| <b>资产总计</b> |           | <b>1,899,622,056.98</b> | <b>1,934,987,036.17</b>  |

| 负债和所有者权益          | 附注号       | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日  | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|-------------------|-----------|-------------------------|--------------------------|
| <b>负 债：</b>       |           |                         |                          |
| 短期借款              | 10.5.7.21 | -                       | -                        |
| 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              | 10.5.7.22 | 2,235,927.02            | 1,987,318.54             |
| 应付职工薪酬            | 10.5.7.23 | -                       | -                        |
| 应付清算款             |           | -                       | -                        |
| 应付赎回款             |           | -                       | -                        |
| 应付管理人报酬           |           | 11,994,495.49           | 8,237,892.59             |
| 应付托管费             |           | 299,862.39              | 205,947.32               |
| 应付投资顾问费           |           | -                       | -                        |
| 应交税费              | 10.5.7.24 | 6,471,399.73            | 5,152,867.98             |
| 应付利息              | 10.5.7.25 | -                       | -                        |
| 应付利润              |           | -                       | -                        |
| 合同负债              | 10.5.7.26 | -                       | -                        |
| 持有待售负债            |           | -                       | -                        |
| 长期借款              | 10.5.7.27 | -                       | -                        |
| 预计负债              | 10.5.7.28 | -                       | -                        |
| 租赁负债              | 10.5.7.29 | -                       | -                        |
| 递延收益              |           | -                       | -                        |
| 递延所得税负债           | 10.5.7.19 | 175,126.46              | 760,533.41               |
| 其他负债              | 10.5.7.30 | 24,942,567.09           | 24,774,988.39            |
| <b>负债合计</b>       |           | <b>46,119,378.18</b>    | <b>41,119,548.23</b>     |
| <b>所有者权益：</b>     |           |                         |                          |
| 实收基金              | 10.5.7.31 | 2,058,399,999.21        | 2,058,399,999.21         |
| 其他权益工具            |           | -                       | -                        |
| 资本公积              | 10.5.7.32 | -                       | -                        |
| 其他综合收益            | 10.5.7.33 | -                       | -                        |
| 专项储备              |           | -                       | -                        |
| 盈余公积              | 10.5.7.34 | -                       | -                        |
| 未分配利润             | 10.5.7.35 | -204,897,320.41         | -164,532,511.27          |
| <b>所有者权益合计</b>    |           | <b>1,853,502,678.80</b> | <b>1,893,867,487.94</b>  |
| <b>负债和所有者权益总计</b> |           | <b>1,899,622,056.98</b> | <b>1,934,987,036.17</b>  |

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.3169 元，基金份额总额 800,000,000.00 份。

### 10.1.2 个别资产负债表

会计主体：易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 资 产             | 附注号        | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日         | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日         |
|-----------------|------------|--------------------------------|----------------------------------|
| <b>资 产：</b>     |            |                                |                                  |
| 货币资金            | 10.5.19.1  | 831,666.63                     | 900,302.80                       |
| 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          | 10.5.19.2  | 1,899,551,551.90               | 1,899,551,551.90                 |
| 其他资产            |            | -                              | -                                |
| <b>资产总计</b>     |            | <b>1,900,383,218.53</b>        | <b>1,900,451,854.70</b>          |
| <b>负债和所有者权益</b> | <b>附注号</b> | <b>本期末<br/>2026 年 6 月 30 日</b> | <b>上年度末<br/>2025 年 12 月 31 日</b> |
| <b>负 债：</b>     |            |                                |                                  |
| 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         |            | 8,995,871.62                   | 6,178,419.44                     |
| 应付托管费           |            | 299,862.39                     | 205,947.32                       |
| 应付投资顾问费         |            | -                              | -                                |
| 应交税费            |            | -                              | -                                |
| 应付利息            |            | -                              | -                                |
| 应付利润            |            | -                              | -                                |
| 其他负债            |            | 158,686.32                     | 200,000.00                       |
| <b>负债合计</b>     |            | <b>9,454,420.33</b>            | <b>6,584,366.76</b>              |
| <b>所有者权益：</b>   |            |                                |                                  |
| 实收基金            |            | 2,058,399,999.21               | 2,058,399,999.21                 |
| 资本公积            |            | -                              | -                                |
| 其他综合收益          |            | -                              | -                                |
| 未分配利润           |            | -167,471,201.01                | -164,532,511.27                  |
| <b>所有者权益合计</b>  |            | <b>1,890,928,798.20</b>        | <b>1,893,867,487.94</b>          |

|            |  |                  |                  |
|------------|--|------------------|------------------|
| 负债和所有者权益总计 |  | 1,900,383,218.53 | 1,900,451,854.70 |
|------------|--|------------------|------------------|

## 10.2 利润表

### 10.2.1 合并利润表

会计主体：易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项 目                        | 附注号       | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026<br>年 6 月 30 日 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025<br>年 6 月 30 日 |
|----------------------------|-----------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>一、营业总收入</b>             |           | <b>43,996,800.03</b>                     | <b>54,592,251.28</b>                          |
| 1.营业收入                     | 10.5.7.36 | 43,485,386.13                            | 53,796,910.85                                 |
| 2.利息收入                     |           | 33,335.71                                | 185,282.28                                    |
| 3.投资收益（损失以“-”号填列）          | 10.5.7.37 | 478,078.19                               | 610,058.15                                    |
| 4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）      | 10.5.7.38 | -                                        | -                                             |
| 5.汇兑收益（损失以“-”号填列）          |           | -                                        | -                                             |
| 6.资产处置收益（损失以“-”号填列）        | 10.5.7.39 | -                                        | -                                             |
| 7.其他收益                     | 10.5.7.40 | -                                        | -                                             |
| 8.其他业务收入                   | 10.5.7.41 | -                                        | -                                             |
| <b>二、营业总成本</b>             |           | <b>52,529,830.88</b>                     | <b>55,207,563.49</b>                          |
| 1.营业成本                     | 10.5.7.36 | 39,476,989.24                            | 41,240,615.08                                 |
| 2.利息支出                     | 10.5.7.42 | -                                        | -                                             |
| 3.税金及附加                    | 10.5.7.43 | 8,944,907.13                             | 9,820,378.93                                  |
| 4.销售费用                     | 10.5.7.44 | -                                        | -                                             |
| 5.管理费用                     | 10.5.7.45 | 85,840.94                                | 43,878.61                                     |
| 6.研发费用                     |           | -                                        | -                                             |
| 7.财务费用                     | 10.5.7.46 | 876.23                                   | 1,039.12                                      |
| 8.管理人报酬                    |           | 3,756,602.90                             | 4,085,091.95                                  |
| 9.托管费                      |           | 93,915.07                                | 102,127.30                                    |
| 10.投资顾问费                   |           | -                                        | -                                             |
| 11.信用减值损失                  | 10.5.7.47 | -                                        | -241,354.10                                   |
| 12.资产减值损失                  | 10.5.7.48 | -                                        | -                                             |
| 13.其他费用                    | 10.5.7.49 | 170,699.37                               | 155,786.60                                    |
| <b>三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）</b> |           | <b>-8,533,030.85</b>                     | <b>-615,312.21</b>                            |
| 加：营业外收入                    | 10.5.7.50 | -                                        | 326,227.63                                    |
| 减：营业外支出                    | 10.5.7.51 | -                                        | -                                             |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> |           | <b>-8,533,030.85</b>                     | <b>-289,084.58</b>                            |
| 减：所得税费用                    | 10.5.7.52 | -568,220.21                              | -2,776,819.23                                 |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   |           | <b>-7,964,810.64</b>                     | <b>2,487,734.65</b>                           |

|                       |  |               |              |
|-----------------------|--|---------------|--------------|
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） |  | -7,964,810.64 | 2,487,734.65 |
| 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              |  | -7,964,810.64 | 2,487,734.65 |

### 10.2.2 个别利润表

会计主体：易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项 目                        | 附注号 | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026<br>年 6 月 30 日 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025<br>年 6 月 30 日 |
|----------------------------|-----|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>一、收入</b>                |     | <b>32,531,601.33</b>                     | <b>37,884,234.32</b>                          |
| 1.利息收入                     |     | 9,039.33                                 | 9,858.32                                      |
| 2.投资收益（损失以“-”号填列）          |     | 32,522,562.00                            | 37,874,376.00                                 |
| 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                   |     | -                                        | -                                             |
| <b>二、费用</b>                |     | <b>3,070,292.57</b>                      | <b>3,324,856.58</b>                           |
| 1.管理人报酬                    |     | 2,817,452.18                             | 3,063,818.96                                  |
| 2.托管费                      |     | 93,915.07                                | 102,127.30                                    |
| 3.投资顾问费                    |     | -                                        | -                                             |
| 4.利息支出                     |     | -                                        | -                                             |
| 5.信用减值损失                   |     | -                                        | -                                             |
| 6.资产减值损失                   |     | -                                        | -                                             |
| 7.税金及附加                    |     | -                                        | -                                             |
| 8.其他费用                     |     | 158,925.32                               | 158,910.32                                    |
| <b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> |     | <b>29,461,308.76</b>                     | <b>34,559,377.74</b>                          |
| 减：所得税费用                    |     | -                                        | -                                             |
| <b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   |     | <b>29,461,308.76</b>                     | <b>34,559,377.74</b>                          |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b>       |     | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                      |
| <b>六、综合收益总额</b>            |     | <b>29,461,308.76</b>                     | <b>34,559,377.74</b>                          |

### 10.3 现金流量表

#### 10.3.1 合并现金流量表

会计主体：易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项 目                          | 附注号             | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026<br>年 6 月 30 日 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025<br>年 6 月 30 日 |
|------------------------------|-----------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>        |                 |                                          |                                               |
| 1.销售商品、提供劳务收到的现金             |                 | 48,052,675.89                            | 57,575,515.59                                 |
| 2.处置证券投资收到的现金净额              |                 | 19,100,000.00                            | 17,900,000.00                                 |
| 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                |                 | 33,387.04                                | 13,738.83                                     |
| 6.收到的税费返还                    |                 | 64,199.10                                | 1,450,129.97                                  |
| 7.收到其他与经营活动有关的现金             | 10.5.7.53.<br>1 | 1,861,599.33                             | 3,657,996.51                                  |
| <b>经营活动现金流入小计</b>            |                 | <b>69,111,861.36</b>                     | <b>80,597,380.90</b>                          |
| 8.购买商品、接受劳务支付的现金             |                 | 4,117,237.89                             | 5,864,352.25                                  |
| 9.取得证券投资支付的现金净额              |                 | 23,460,000.00                            | -                                             |
| 10.买入返售金融资产净增加额              |                 | -                                        | -                                             |
| 11.卖出回购金融资产款净减少额             |                 | -                                        | -                                             |
| 12.支付给职工以及为职工支付的现金           |                 | -                                        | -                                             |
| 13.支付的各项税费                   |                 | 11,291,221.76                            | 13,778,699.04                                 |
| 14.支付其他与经营活动有关的现金            | 10.5.7.53.<br>2 | 2,831,286.45                             | 6,777,963.26                                  |
| <b>经营活动现金流出小计</b>            |                 | <b>41,699,746.10</b>                     | <b>26,421,014.55</b>                          |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>         |                 | <b>27,412,115.26</b>                     | <b>54,176,366.35</b>                          |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>        |                 |                                          |                                               |
| 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            | 10.5.7.53.<br>3 | -                                        | -                                             |
| <b>投资活动现金流入小计</b>            |                 | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                      |
| 18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |                 | 3,356,924.96                             | -                                             |
| 19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                 | -                                        | 1,815,874.09                                  |
| 20.支付其他与投资活动有关的现金            | 10.5.7.53.<br>4 | -                                        | -                                             |
| <b>投资活动现金流出小计</b>            |                 | <b>3,356,924.96</b>                      | <b>1,815,874.09</b>                           |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>         |                 | <b>-3,356,924.96</b>                     | <b>-1,815,874.09</b>                          |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>        |                 |                                          |                                               |

|                       |                 |                       |                       |
|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 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     | 10.5.7.53.<br>5 | -                     | -                     |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>     |                 | -                     | -                     |
| 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            |                 | 32,399,998.50         | 35,119,996.67         |
| 28.支付其他与筹资活动有关的现金     | 10.5.7.53.<br>6 | -                     | -                     |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>     |                 | <b>32,399,998.50</b>  | <b>35,119,996.67</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  |                 | <b>-32,399,998.50</b> | <b>-35,119,996.67</b> |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响    |                 | -                     | -                     |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> |                 | <b>-8,344,808.20</b>  | <b>17,240,495.59</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额        |                 | 35,110,540.55         | 33,417,726.50         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b> |                 | <b>26,765,732.35</b>  | <b>50,658,222.09</b>  |

### 10.3.2 个别现金流量表

会计主体：易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目                    | 附注号 | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026<br>年 6 月 30 日 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025<br>年 6 月 30 日 |
|-----------------------|-----|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |     |                                          |                                               |
| 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      |     | 32,522,562.00                            | 37,874,376.00                                 |
| 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         |     | 9,088.86                                 | 9,336.76                                      |
| 7.收到其他与经营活动有关的现金      |     | -                                        | -                                             |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     |     | <b>32,531,650.86</b>                     | <b>37,883,712.76</b>                          |
| 8.取得不动产投资支付的现金        |     | -                                        | -                                             |
| 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     |     | 200,239.00                               | 2,379,540.93                                  |
| <b>经营活动现金流出小计</b>     |     | <b>200,239.00</b>                        | <b>2,379,540.93</b>                           |

|                    |  |                |                |
|--------------------|--|----------------|----------------|
| 经营活动产生的现金流量净额      |  | 32,331,411.86  | 35,504,171.83  |
| 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         |  | 32,399,998.50  | 35,119,996.67  |
| 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         |  | 32,399,998.50  | 35,119,996.67  |
| 筹资活动产生的现金流量净额      |  | -32,399,998.50 | -35,119,996.67 |
| 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     |  | -68,586.64     | 384,175.16     |
| 加：期初现金及现金等价物余额     |  | 900,103.60     | 483,646.04     |
| 五、期末现金及现金等价物余额     |  | 831,516.96     | 867,821.20     |

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目                   | 本期                              |        |      |        |      |      |                 |                  |
|----------------------|---------------------------------|--------|------|--------|------|------|-----------------|------------------|
|                      | 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |        |      |        |      |      |                 |                  |
|                      | 实收基金                            | 其他权益工具 | 资本公积 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润           | 所有者权益合计          |
| 一、上期期末余额             | 2,058,399,999.21                | -      | -    | -      | -    | -    | -164,532,511.27 | 1,893,867,487.94 |
| 加：会计政策变更             | -                               | -      | -    | -      | -    | -    | -               | -                |
| 前期差错更正               | -                               | -      | -    | -      | -    | -    | -               | -                |
| 同一控制下企业合并            | -                               | -      | -    | -      | -    | -    | -               | -                |
| 其他                   | -                               | -      | -    | -      | -    | -    | -               | -                |
| 二、本期期初余额             | 2,058,399,999.21                | -      | -    | -      | -    | -    | -164,532,511.27 | 1,893,867,487.94 |
| 三、本期增减变动额（减少以“-”号填列） | -                               | -      | -    | -      | -    | -    | -40,364,809.14  | -40,364,809.14   |
| （一）综合收益              | -                               | -      | -    | -      | -    | -    | -7,964,810.64   | -7,964,810.64    |

|                      |                                            |        |      |        |      |      |                 |                  |
|----------------------|--------------------------------------------|--------|------|--------|------|------|-----------------|------------------|
| 总额                   |                                            |        |      |        |      |      |                 |                  |
| （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              | -                                          | -      | -    | -      | -    | -    | -32,399,998.50  | -32,399,998.50   |
| （四）其他综合收益结转留存收益      | -                                          | -      | -    | -      | -    | -    | -               | -                |
| （五）专项储备              | -                                          | -      | -    | -      | -    | -    | -               | -                |
| 其中：本期提取              | -                                          | -      | -    | -      | -    | -    | -               | -                |
| 本期使用                 | -                                          | -      | -    | -      | -    | -    | -               | -                |
| （六）其他                | -                                          | -      | -    | -      | -    | -    | -               | -                |
| 四、本期期末余额             | 2,058,399,999.21                           | -      | -    | -      | -    | -    | -204,897,320.41 | 1,853,502,678.80 |
| 项目                   | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日 |        |      |        |      |      |                 |                  |
|                      | 实收基金                                       | 其他权益工具 | 资本公积 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润           | 所有者权益合计          |
| 一、上期期末余额             | 2,058,399,999.21                           | -      | -    | -      | -    | -    | 1,073,146.96    | 2,059,473,146.17 |
| 加：会计政策变更             | -                                          | -      | -    | -      | -    | -    | -               | -                |
| 前期差错更正               | -                                          | -      | -    | -      | -    | -    | -               | -                |
| 同一控制下企业合并            | -                                          | -      | -    | -      | -    | -    | -               | -                |
| 其他                   | -                                          | -      | -    | -      | -    | -    | -               | -                |
| 二、本期期初余额             | 2,058,399,999.21                           | -      | -    | -      | -    | -    | 1,073,146.96    | 2,059,473,146.17 |
| 三、本期增减变动额(减少以“-”号填列) | -                                          | -      | -    | -      | -    | -    | -32,632,262.02  | -32,632,262.02   |
| （一）综合收益总额            | -                                          | -      | -    | -      | -    | -    | 2,487,734.65    | 2,487,734.65     |
| （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              | -                                          | -      | -    | -      | -    | -    | -35,119,996.67  | -35,119,996.67   |
| （四）其他综合收益结转留存收益      | -                                          | -      | -    | -      | -    | -    | -               | -                |

|          |                  |   |   |   |   |   |                |                  |
|----------|------------------|---|---|---|---|---|----------------|------------------|
| （五）专项储备  | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| 其中：本期提取  | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| 本期使用     | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| （六）其他    | -                | - | - | - | - | - | -              | -                |
| 四、本期期末余额 | 2,058,399,999.21 | - | - | - | - | - | -31,559,115.06 | 2,026,840,884.15 |

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目                           | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日      |          |            |                 |                  |
|------------------------------|--------------------------------------------|----------|------------|-----------------|------------------|
|                              | 实收<br>基金                                   | 资本<br>公积 | 其他<br>综合收益 | 未分配<br>利润       | 所有者权益<br>合计      |
| 一、上期期末余额                     | 2,058,399,999.21                           | -        | -          | -164,532,511.27 | 1,893,867,487.94 |
| 加：会计政策变更                     | -                                          | -        | -          | -               | -                |
| 前期差错更正                       | -                                          | -        | -          | -               | -                |
| 其他                           | -                                          | -        | -          | -               | -                |
| 二、本期期初余额                     | 2,058,399,999.21                           | -        | -          | -164,532,511.27 | 1,893,867,487.94 |
| 三、本期增减变动<br>额（减少以“-”号<br>填列） | -                                          | -        | -          | -2,938,689.74   | -2,938,689.74    |
| （一）综合收益总<br>额                | -                                          | -        | -          | 29,461,308.76   | 29,461,308.76    |
| （二）产品持有人<br>申购和赎回            | -                                          | -        | -          | -               | -                |
| 其中：产品申购                      | -                                          | -        | -          | -               | -                |
| 产品赎回                         | -                                          | -        | -          | -               | -                |
| （三）利润分配                      | -                                          | -        | -          | -32,399,998.50  | -32,399,998.50   |
| （四）其他综合收<br>益结转留存收益          | -                                          | -        | -          | -               | -                |
| （五）其他                        | -                                          | -        | -          | -               | -                |
| 四、本期期末余额                     | 2,058,399,999.21                           | -        | -          | -167,471,201.01 | 1,890,928,798.20 |
| 项目                           | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日 |          |            |                 |                  |
|                              | 实收<br>基金                                   | 资本<br>公积 | 其他<br>综合收益 | 未分配<br>利润       | 所有者权益<br>合计      |
| 一、上期期末余额                     | 2,058,399,999.21                           | -        | -          | -1,905,643.20   | 2,056,494,356.01 |
| 加：会计政策变更                     | -                                          | -        | -          | -               | -                |
| 前期差错更正                       | -                                          | -        | -          | -               | -                |
| 其他                           | -                                          | -        | -          | -               | -                |

|                      |                  |   |   |                |                  |
|----------------------|------------------|---|---|----------------|------------------|
| 二、本期期初余额             | 2,058,399,999.21 | - | - | -1,905,643.20  | 2,056,494,356.01 |
| 三、本期增减变动额（减少以“-”号填列） | -                | - | - | -560,618.93    | -560,618.93      |
| （一）综合收益总额            | -                | - | - | 34,559,377.74  | 34,559,377.74    |
| （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              | -                | - | - | -35,119,996.67 | -35,119,996.67   |
| （四）其他综合收益结转留存收益      | -                | - | - | -              | -                |
| （五）其他                | -                | - | - | -              | -                |
| 四、本期期末余额             | 2,058,399,999.21 | - | - | -2,466,262.13  | 2,055,933,737.08 |

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：吴欣荣 主管会计工作负责人：陈荣 会计机构负责人：王永铿

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2024]555 号《关于准予易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由易方达基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期为 36 年。经向中国证监会备案，《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 8 月 29 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 800,000,000.00 份基金份额，有效认购款项在募集期间形成的利息 427,562.53 元归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为易方达基金管理有限公司，基金托管人为中信银行股份有限公司。

本基金所投资不动产项目的基本信息如下：

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

新大厦园区)合称“项目公司”)持有的创意大厦园区项目。

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

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

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

本不动产基金的原始权益人为广州开发区控股集团有限公司。

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

本基金通过易方达广开 ABS 间接持有项目公司 100%股权。

本基金及其子公司合称“本集团”。

#### 10.5.2 会计报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

#### 10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本集团 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

#### 10.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致的说明

本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致。

#### 10.5.4.1 基金的收益分配政策

- 1.本基金收益分配采取现金分红方式。
- 2.在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。
- 3.每一基金份额享有同等分配权。
- 4.法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

#### 10.5.5 差错更正的说明

本基金本报告期无会计差错更正。

#### 10.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、财政部、国家税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》、国务院令 第 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》、财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及专项计划的主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

2027 年 12 月 31 日前，对除持有金融债券外的金融同业往来利息收入免征增值税，自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(2) 对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股票的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

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

比例计算缴纳。

本集团内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

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

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 库存现金   | -                      |
| 银行存款   | 26,765,888.32          |
| 其他货币资金 | -                      |
| 小计     | 26,765,888.32          |
| 减：减值准备 | -                      |
| 合计     | 26,765,888.32          |

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

| 项目             | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|----------------|------------------------|
| 活期存款           | 26,765,732.35          |
| 定期存款           | -                      |
| 其中：存款期限 1—3 个月 | -                      |
| 其他存款           | -                      |
| 应计利息           | 155.97                 |
| 小计             | 26,765,888.32          |
| 减：减值准备         | -                      |
| 合计             | 26,765,888.32          |

10.5.7.1.3 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。

10.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

| 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计 |                        |               |        |
|-----------------------------|------------------------|---------------|--------|
| 项目                          | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |               |        |
|                             | 成本                     | 公允价值          | 公允价值变动 |
| 债券                          | -                      | -             | -      |
| 其中：交易所市场                    | -                      | -             | -      |
| 银行间市场                       | -                      | -             | -      |
| 资产支持证券                      | -                      | -             | -      |
| 货币市场基金                      | 64,273,238.78          | 64,273,238.78 | -      |
| 其他                          | -                      | -             | -      |
| 小计                          | 64,273,238.78          | 64,273,238.78 | -      |
| 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计 |                        |               |        |
| 项目                          | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |               |        |
|                             | 成本                     | 公允价值          | 公允价值变动 |
| 债券                          | -                      | -             | -      |
| 其中：交易所市场                    | -                      | -             | -      |
| 银行间市场                       | -                      | -             | -      |
| 资产支持证券                      | -                      | -             | -      |
| 其他                          | -                      | -             | -      |
| 小计                          | -                      | -             | -      |
| 合计                          | 64,273,238.78          | 64,273,238.78 | -      |

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

| 账龄     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 1 年以内  | 7,196,229.40           |
| 1—2 年  | -                      |
| 2—3 年  | 33,883.16              |
| 3 年以上  | 20,705.99              |
| 小计     | 7,250,818.55           |
| 减：坏账准备 | 54,589.15              |
| 合计     | 7,196,229.40           |

10.5.7.7.2 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<br>2026 年 6 月 30 日 |        |           |         |              |
|------------------|------------------------|--------|-----------|---------|--------------|
|                  | 账面余额                   |        | 坏账准备      |         | 账面价值         |
|                  | 金额                     | 比例（%）  | 金额        | 计提比例（%） |              |
| 单项计提预期信用损失的应收账款  | 54,589.15              | 0.75   | 54,589.15 | 100.00  | -            |
| 按组合计提预期信用损失的应收账款 | 7,196,229.40           | 99.25  | -         | -       | 7,196,229.40 |
| 其中：应收关联方款项       | 1,687,896.09           | 23.28  | -         | -       | 1,687,896.09 |
| 应收第三方款项          | 5,508,333.31           | 75.97  | -         | -       | 5,508,333.31 |
| 合计               | 7,250,818.55           | 100.00 | 54,589.15 | 0.75    | 7,196,229.40 |

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

| 债务人名称 | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |           |         |        |
|-------|------------------------|-----------|---------|--------|
|       | 账面余额                   | 坏账准备      | 计提比例（%） | 计提理由   |
| 租户 6  | 20,079.16              | 20,079.16 | 100.00  | 预计无法收回 |
| 租户 7  | 34,509.99              | 34,509.99 | 100.00  | 预计无法收回 |
| 合计    | 54,589.15              | 54,589.15 | 100.00  | —      |

10.5.7.7.4 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<br>2026 年 6 月 30 日 |      |         |
|---------|------------------------|------|---------|
|         | 账面余额                   | 坏账准备 | 计提比例（%） |
| 应收关联方款项 | 1,687,896.09           | -    | -       |
| 应收第三方款项 | 5,508,333.31           | -    | -       |
| 合计      | 7,196,229.40           | -    | -       |

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

| 类别               | 上年度末<br>2025 年 12 月<br>31 日 | 本期变动金额 |       |    |      | 本期末<br>2026 年 6 月 30<br>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  | 54,589.15                   | -      | -     | -  | -    | 54,589.15                 |
| 按组合计提预期信用损失的应收账款 | -                           | -      | -     | -  | -    | -                         |
| 合计               | 54,589.15                   | -      | -     | -  | -    | 54,589.15                 |

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

| 债务人名称 | 转回或收回金额 | 转回或收回方式 | 备注 |
|-------|---------|---------|----|
| 合计    | -       | -       | 无。 |

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

| 债务人名称 | 账面余额         | 占应收账款期末余额的比例（%） | 已计提坏账准备 | 账面价值         |
|-------|--------------|-----------------|---------|--------------|
| 租户 1  | 1,639,814.10 | 22.62           | -       | 1,639,814.10 |
| 租户 5  | 958,860.12   | 13.22           | -       | 958,860.12   |
| 租户 8  | 875,480.62   | 12.07           | -       | 875,480.62   |
| 租户 9  | 499,471.00   | 6.89            | -       | 499,471.00   |
| 租户 10 | 156,036.48   | 2.15            | -       | 156,036.48   |
| 合计    | 4,129,662.32 | 56.95           | -       | 4,129,662.32 |

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 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。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明：

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 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 |
|----|---------------|-------|----------|----|
|----|---------------|-------|----------|----|

| 项目             | 房屋建筑物及相关土地使用权    | 土地使用权 | 在建投资性房地产 | 合计               |
|----------------|------------------|-------|----------|------------------|
| 一、账面原值         |                  |       |          |                  |
| 1.期初余额         | 2,008,078,871.67 | -     | -        | 2,008,078,871.67 |
| 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         | 2,008,078,871.67 | -     | -        | 2,008,078,871.67 |
| 二、累计折旧（摊销）     |                  |       |          |                  |
| 1.期初余额         | 98,422,572.59    | -     | -        | 98,422,572.59    |
| 2.本期增加金额       | 35,449,183.10    | -     | -        | 35,449,183.10    |
| 本期计提           | 35,449,183.10    | -     | -        | 35,449,183.10    |
| 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         | 133,871,755.69   | -     | -        | 133,871,755.69   |
| 三、减值准备         |                  |       |          |                  |
| 1.期初余额         | 76,656,299.08    | -     | -        | 76,656,299.08    |
| 2.本期增加金额       | -                | -     | -        | -                |
| 本期计提           | -                | -     | -        | -                |
| 存货\固定资产\在建工程转入 | -                | -     | -        | -                |
| 其他原因增加         | -                | -     | -        | -                |
| 3.本期减少金额       | -                | -     | -        | -                |
| 处置             | -                | -     | -        | -                |
| 其他原因减少         | -                | -     | -        | -                |
| 4.期末余额         | 76,656,299.08    | -     | -        | 76,656,299.08    |
| 四、账面价值         |                  |       |          |                  |
| 1.期末账面价值       | 1,797,550,816.90 | -     | -        | 1,797,550,816.90 |
| 2.期初账面价值       | 1,833,000,000.00 | -     | -        | 1,833,000,000.00 |

## 10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 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<br>面积       | 报告期<br>租金收入       | 期末公允价<br>值 | 期初公允价<br>值 | 公允价值<br>变动幅度 | 公允价值变<br>动原因 |
|--------|----------------------------------------|----------------|-------------------|------------|------------|--------------|--------------|
| 创新基地   | 广州市黄<br>埔区科学<br>城揽月路<br>80 号科技<br>创新基地 | 79,449.45      | 10,392,790.<br>09 | -          | -          | -            | -            |
| 创新大厦园区 | 广州市黄<br>埔区科学<br>大道 182 号<br>创新大厦       | 95,101.65      | 13,827,230.<br>85 | -          | -          | -            | -            |
| 创意大厦园区 | 广州市黄<br>埔区科学<br>大道 162 号<br>创意大厦       | 95,125.55      | 18,723,124.<br>46 | -          | -          | -            | -            |
| 合计     | —                                      | 269,676.6<br>5 | 42,943,145.<br>40 | -          | -          | -            | —            |

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 固定资产   | 30,173.00              |
| 固定资产清理 | -                      |
| 合计     | 30,173.00              |

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

| 项目        | 房屋及建筑物 | 机器<br>设备 | 运输工具 | 电子<br>设备 | 办公及其他设备    | 合计         |
|-----------|--------|----------|------|----------|------------|------------|
| 一、账面原值    |        |          |      |          |            |            |
| 1. 期初余额   | -      | -        | -    | -        | 125,659.56 | 125,659.56 |
| 2. 本期增加金额 | -      | -        | -    | -        | -          | -          |
| 购置        | -      | -        | -    | -        | -          | -          |
| 在建工程转入    | -      | -        | -    | -        | -          | -          |
| 其他原因增加    | -      | -        | -    | -        | -          | -          |
| 3. 本期减少金额 | -      | -        | -    | -        | -          | -          |
| 处置或报废     | -      | -        | -    | -        | -          | -          |
| 其他原因减少    | -      | -        | -    | -        | -          | -          |
| 4. 期末余额   | -      | -        | -    | -        | 125,659.56 | 125,659.56 |
| 二、累计折旧    |        |          |      |          |            |            |

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

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 在建工程   | 2,304,808.48           |
| 工程物资   | -                      |
| 小计     | 2,304,808.48           |
| 减：减值准备 | -                      |
| 合计     | 2,304,808.48           |

10.5.7.13.1 在建工程情况

单位：人民币元

| 项目      | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |      |              |
|---------|------------------------|------|--------------|
|         | 账面余额                   | 减值准备 | 账面价值         |
| 创新大厦 C3 | 2,304,808.48           | -    | 2,304,808.48 |

| 项目      | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |      |              |
|---------|------------------------|------|--------------|
|         | 账面余额                   | 减值准备 | 账面价值         |
| 栋 6 楼改造 |                        |      |              |
| 合计      | 2,304,808.48           | -    | 2,304,808.48 |

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

单位：人民币元

| 项目                 | 期初余额 | 本期增加金<br>额   | 本期转入<br>固定资产金额 | 本期其他减<br>少金额 | 期末余额         |
|--------------------|------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| 创意大厦 B2<br>栋 6 楼改造 | -    | 798,906.38   | -              | 798,906.38   | -            |
| 创新大厦 C3<br>栋 6 楼改造 | -    | 2,304,808.48 | -              | -            | 2,304,808.48 |
| 合计                 | -    | 3,103,714.86 | -              | 798,906.38   | 2,304,808.48 |

注：创意大厦 B2 栋 6 楼改造项目在建工程转入长期待摊费用。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

单位：人民币元

| 项目        | 特许经<br>营权 | 土地使<br>用权 | 专利权 | 非专有<br>技术 | 软件         | 合计         |
|-----------|-----------|-----------|-----|-----------|------------|------------|
| 一、账面原值    |           |           |     |           |            |            |
| 1. 期初余额   | -         | -         | -   | -         | 825,471.68 | 825,471.68 |
| 2. 本期增加金额 | -         | -         | -   | -         | -          | -          |
| 购置        | -         | -         | -   | -         | -          | -          |
| 内部研发      | -         | -         | -   | -         | -          | -          |
| 其他原因增加    | -         | -         | -   | -         | -          | -          |
| 3. 本期减少金额 | -         | -         | -   | -         | -          | -          |
| 处置        | -         | -         | -   | -         | -          | -          |
| 其他原因减少    | -         | -         | -   | -         | -          | -          |
| 4. 期末余额   | -         | -         | -   | -         | 825,471.68 | 825,471.68 |
| 二、累计摊销    |           |           |     |           |            |            |
| 1. 期初余额   | -         | -         | -   | -         | 206,372.25 | 206,372.25 |
| 2. 本期增加金额 | -         | -         | -   | -         | 82,548.90  | 82,548.90  |

| 项目        | 特许经营<br>权 | 土地使<br>用权 | 专利权 | 非专有<br>技术 | 软件         | 合计         |
|-----------|-----------|-----------|-----|-----------|------------|------------|
| 本期计提      | -         | -         | -   | -         | 82,548.90  | 82,548.90  |
| 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   | -         | -         | -   | -         | 288,921.15 | 288,921.15 |
| 三、减值准备    |           |           |     |           |            |            |
| 1. 期初余额   | -         | -         | -   | -         | -          | -          |
| 2. 本期增加金额 | -         | -         | -   | -         | -          | -          |
| 本期计提      | -         | -         | -   | -         | -          | -          |
| 其他原因增加    | -         | -         | -   | -         | -          | -          |
| 3. 本期减少金额 | -         | -         | -   | -         | -          | -          |
| 处置        | -         | -         | -   | -         | -          | -          |
| 其他原因减少    | -         | -         | -   | -         | -          | -          |
| 4. 期末余额   | -         | -         | -   | -         | -          | -          |
| 四、账面价值    |           |           |     |           |            |            |
| 1. 期末账面价值 | -         | -         | -   | -         | 536,550.53 | 536,550.53 |
| 2. 期初账面价值 | -         | -         | -   | -         | 619,099.43 | 619,099.43 |

#### 10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

#### 10.5.7.16 开发支出

无。

#### 10.5.7.17 商誉

##### 10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

##### 10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

##### 10.5.7.17.3 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。

#### 10.5.7.18 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<br>金额 | 期末余额       |
|--------------------|------|------------|-----------|--------------|------------|
| 创意大厦 B2<br>栋 6 楼改造 | -    | 798,906.38 | 26,630.22 | -            | 772,276.16 |
| 合计                 | -    | 798,906.38 | 26,630.22 | -            | 772,276.16 |

## 10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

## 10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

| 项目            | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |             |
|---------------|------------------------|-------------|
|               | 可抵扣暂时性<br>差异           | 递延所得税<br>资产 |
| 资产减值准备        | -                      | -           |
| 内部交易未实现利<br>润 | -                      | -           |
| 信用减值损失        | 54,589.15              | 13,647.29   |
| 可抵扣亏损         | 1,548,606.66           | 387,151.65  |
| 合计            | 1,603,195.81           | 400,798.94  |

## 10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

| 项目                  | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |             |
|---------------------|------------------------|-------------|
|                     | 应纳税暂时性<br>差异           | 递延所得税<br>负债 |
| 非同一控制企业合<br>并资产评估增值 | -                      | -           |
| 公允价值变动              | -                      | -           |
| 收入按照直线法核<br>算       | 2,303,701.61           | 575,925.40  |
| 合计                  | 2,303,701.61           | 575,925.40  |

## 10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

| 项目      | 递延所得税资产和<br>负债期末互抵金额 | 抵销后递延所得税<br>资产或负债期末余<br>额 | 递延所得税资产和<br>负债期初互抵金额 | 抵销后递延所得税<br>资产或负债期初余<br>额 |
|---------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| 递延所得税资产 | 400,798.94           | -                         | 194,806.12           | -                         |
| 递延所得税负债 | 400,798.94           | 175,126.46                | 194,806.12           | 760,533.41                |

## 10.5.7.19.4 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<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 资产减值准备 | -                      |
| 预计负债   | -                      |
| 可抵扣亏损  | 1,415,163.64           |
| 合计     | 1,415,163.64           |

## 10.5.7.19.5 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<br>2026 年 6 月 30 日 | 备注 |
|--------|------------------------|----|
| 2031 年 | 1,415,163.64           | -  |
| 合计     | 1,415,163.64           | —  |

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

| 项目   | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|------|------------------------|
| 预付账款 | 192,075.41             |
| 合计   | 192,075.41             |

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

| 账龄    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|-------|------------------------|
| 1 年以内 | 192,075.41             |
| 1—2 年 | -                      |
| 合计    | 192,075.41             |

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

| 预付对象  | 期末余额       | 占预付账款总额的比例（%） | 预付款时间      | 未结算原因      |
|-------|------------|---------------|------------|------------|
| 供应商 1 | 43,813.23  | 22.81         | 2026-05-27 | 预付董监高责任险费用 |
| 供应商 2 | 148,262.18 | 77.19         | 2026-05-27 | 预付财产一切险费用  |
| 合计    | 192,075.41 | 100.00        |            |            |

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

| 项目       | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|----------|------------------------|
| 应付运营管理费  | 1,495,348.63           |
| 应付长期资产款项 | 410,377.35             |
| 应付工程款    | 330,201.04             |
| 合计       | 2,235,927.02           |

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

| 税费项目    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|---------|------------------------|
| 增值税     | 590,960.03             |
| 消费税     | -                      |
| 企业所得税   | -                      |
| 个人所得税   | -                      |
| 城市维护建设税 | 41,367.20              |
| 教育费附加   | 17,728.80              |
| 房产税     | 5,475,329.28           |
| 土地使用税   | 302,149.50             |
| 土地增值税   | -                      |
| 地方教育附加  | 11,819.20              |
| 印花税     | 32,045.72              |
| 其他      | -                      |
| 合计      | 6,471,399.73           |

#### 10.5.7.25 应付利息

无。

#### 10.5.7.26 合同负债

##### 10.5.7.26.1 合同负债情况

无。

##### 10.5.7.26.2 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。

#### 10.5.7.27 长期借款

无。

#### 10.5.7.28 预计负债

无。

#### 10.5.7.29 租赁负债

无。

#### 10.5.7.30 其他负债

##### 10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

| 项目             | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|----------------|------------------------|
| 预收款项           | 2,069,100.03           |
| 其他应付款          | 22,666,133.91          |
| 收入直线法调整造成待转销项税 | 207,333.15             |
| 合计             | 24,942,567.09          |

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

| 项目   | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|------|------------------------|
| 预收租金 | 2,069,100.03           |
| 合计   | 2,069,100.03           |

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 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<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 质保金    | -                      |
| 押金及保证金 | 22,369,151.21          |
| 中介机构费  | 168,603.31             |
| 其他     | 128,379.39             |
| 合计     | 22,666,133.91          |

10.5.7.30.3.2 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 4  | 584,280.00   | 租赁押金、保证金  |
| 租户 5  | 512,778.42   | 租赁押金、保证金  |
| 租户 11 | 464,322.00   | 租赁押金、保证金  |
| 租户 12 | 459,107.58   | 租赁押金、保证金  |
| 租户 13 | 450,794.40   | 租赁押金、保证金  |
| 合计    | 2,471,282.40 | —         |

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

| 项目            | 基金份额（份）        | 账面金额             |
|---------------|----------------|------------------|
| 上年度末          | 800,000,000.00 | 2,058,399,999.21 |
| 本期认购          | -              | -                |
| 本期赎回（以“-”号填列） | -              | -                |
| 本期末           | 800,000,000.00 | 2,058,399,999.21 |

#### 10.5.7.32 资本公积

无。

#### 10.5.7.33 其他综合收益

无。

#### 10.5.7.34 盈余公积

无。

#### 10.5.7.35 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           | -164,532,511.27 | -     | -164,532,511.27 |
| 本期利润           | -7,964,810.64   | -     | -7,964,810.64   |
| 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        | -32,399,998.50  | -     | -32,399,998.50  |
| 本期末            | -204,897,320.41 | -     | -204,897,320.41 |

#### 10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

| 项目       | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |                      |                      |               |
|----------|---------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
|          | 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司                  | 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 | 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 | 合计            |
| 营业收入     | -                                     | -                    | -                    | -             |
| 租金收入     | 10,392,790.09                         | 13,827,230.85        | 18,723,124.46        | 42,943,145.40 |
| 停车位收入    | 235,849.08                            | -                    | -                    | 235,849.08    |
| 其他收入     | 148,643.07                            | 45,957.15            | 111,791.43           | 306,391.65    |
| 合计       | 10,777,282.24                         | 13,873,188.00        | 18,834,915.89        | 43,485,386.13 |
| 营业成本     | -                                     | -                    | -                    | -             |
| 租赁成本     | 1,045,163.34                          | 1,137,602.01         | 1,845,040.79         | 4,027,806.14  |
| 投资性房地产折旧 | 7,809,383.87                          | 13,637,635.62        | 14,002,163.61        | 35,449,183.10 |
| 合计       | 8,854,547.21                          | 14,775,237.63        | 15,847,204.40        | 39,476,989.24 |

10.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

| 项目     | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|--------|---------------------------------------|
| 基金投资收益 | 478,078.19                            |
| 合计     | 478,078.19                            |

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

无。

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

| 项目      | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|---------|---------------------------------------|
| 增值税     | -                                     |
| 消费税     | -                                     |
| 企业所得税   | -                                     |
| 个人所得税   | -                                     |
| 城市维护建设税 | 248,822.87                            |
| 教育费附加   | 106,638.36                            |
| 房产税     | 8,148,411.53                          |
| 土地使用税   | 302,149.50                            |
| 土地增值税   | -                                     |
| 印花税     | 67,792.62                             |
| 地方教育附加  | 71,092.25                             |
| 其他      | -                                     |
| 合计      | 8,944,907.13                          |

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

| 项目    | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|-------|---------------------------------------|
| 折旧与摊销 | 82,548.90                             |
| 办公费   | 3,292.04                              |
| 合计    | 85,840.94                             |

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

| 项目    | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|-------|---------------------------------------|
| 银行手续费 | 876.23                                |
| 其他    | -                                     |
| 合计    | 876.23                                |

10.5.7.47 信用减值损失

无。

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

| 项目    | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|-------|---------------------------------------|
| 审计费   | 109,095.94                            |
| 登记费   | 1,626.13                              |
| 信息披露费 | 59,507.37                             |
| 其他    | 469.93                                |
| 合计    | 170,699.37                            |

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

无。

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

无。

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

| 项目      | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|---------|---------------------------------------|
| 当期所得税费用 | 17,186.74                             |
| 递延所得税费用 | -585,406.95                           |
| 合计      | -568,220.21                           |

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

| 项目                             | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 利润总额                           | -8,533,030.85                         |
| 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                   | -2,218,431.06                         |
| 调整以前期间所得税的影响                   | -119,519.55                           |
| 非应税收入的影响                       | 17,186.74                             |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 1,398,752.75                          |
| 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 | 353,790.91                            |
| 合计                             | -568,220.21                           |

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

| 项目           | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|--------------|----------------------------|
| 收到保证金、押金及意向金 | 1,703,186.66               |
| 其他           | 158,412.67                 |
| 合计           | 1,861,599.33               |

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

| 项目       | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|----------|----------------------------|
| 退还押金、保证金 | 2,177,754.22               |
| 支付中介机构费用 | 640,000.00                 |
| 支付经营性往来款 | 11,436.17                  |
| 其他       | 2,096.06                   |
| 合计       | 2,831,286.45               |

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

## 10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

## 10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

## 10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

## 10.5.7.54 现金流量表补充资料

## 10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

| 项目                               | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|----------------------------------|----------------------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量               |                            |
| 净利润                              | -7,964,810.64              |
| 加：信用减值损失                         | -                          |
| 资产减值损失                           | -                          |
| 固定资产折旧                           | -                          |
| 投资性房地产折旧                         | 35,449,183.10              |
| 使用权资产折旧                          | -                          |
| 无形资产摊销                           | 82,548.90                  |
| 长期待摊费用摊销                         | 26,630.22                  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） | -                          |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列）              | -                          |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列）              | -                          |
| 财务费用（收益以“-”号填列）                  | -                          |
| 投资损失（收益以“-”号填列）                  | -                          |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）             | -                          |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）             | -585,406.95                |
| 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）            | -5,434,476.37              |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）            | 5,838,447.00               |
| 其他                               | -                          |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | 27,412,115.26              |
| 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                         | -                          |

| 项目               | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|------------------|----------------------------|
| 3. 现金及现金等价物净变动情况 |                            |
| 现金的期末余额          | 26,765,732.35              |
| 减：现金的期初余额        | 35,110,540.55              |
| 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     | -8,344,808.20              |

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

| 项目                         | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |
|----------------------------|----------------------------|
| 一、现金                       | 26,765,732.35              |
| 其中：库存现金                    | -                          |
| 可随时用于支付的银行存款               | 26,765,732.35              |
| 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             | 26,765,732.35              |
| 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 | -                          |

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 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。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

| 子公司名称                 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质     | 持股比例（%） |        | 取得方式 |
|-----------------------|-------|-----|----------|---------|--------|------|
|                       |       |     |          | 直接      | 间接     |      |
| 易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划 | 广州市   | 珠海市 | 资产支持专项计划 | 100.00  | -      | 认购   |
| 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司  | 广州市   | 广州市 | 园区管理服务   | -       | 100.00 | 收购   |

|                      |     |     |        |   |        |    |
|----------------------|-----|-----|--------|---|--------|----|
| 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 | 广州市 | 广州市 | 园区管理服务 | - | 100.00 | 收购 |
| 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 | 广州市 | 广州市 | 园区管理服务 | - | 100.00 | 收购 |

#### 10.5.10 分部报告

无。

#### 10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

##### 10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团无须作披露的承诺事项。

##### 10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团无须作披露的或有事项。

##### 10.5.11.3 资产负债表日后事项

截至本会计报表批准报出日，本集团无须作披露的资产负债表日后事项。

#### 10.5.12 关联方关系

##### 10.5.12.1 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

汇森（广州）股权投资基金管理有限公司为持有本基金 10%以上基金份额的法人，因其企业名称变更，本报告期内其持有本基金份额的账户名称变更为广州黄埔新绎投资有限公司，关联关系不变。

##### 10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

| 关联方名称          | 与本基金的关系                          |
|----------------|----------------------------------|
| 易方达基金管理有限公司    | 基金管理人、基金销售机构                     |
| 易方达资产管理有限公司    | 资产支持证券管理人                        |
| 中信银行股份有限公司     | 基金托管人                            |
| 广州开发区控股集团有限公司  | 持有本基金 30%以上基金份额的法人               |
| 广州凯云发展股份有限公司   | 运营管理机构、持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人 |
| 广州凯云智慧服务有限公司   | 持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人        |
| 广州凯得投资控股有限公司   | 持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人        |
| 广州粤龙置业有限公司     | 持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人        |
| 广州力鼎凯得投资管理有限公司 | 持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人        |

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| 广州力鼎恒益投资有限合伙企业（有限合伙）   | 持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的组织      |
| 广州力鼎凯得基金管理有限公司         | 持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的法人      |
| 广州力鼎凯得股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 持有本基金 30%以上基金份额的法人间接控制的组织      |
| 广州凯得资产运营有限公司           | 持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人      |
| 粤开证券股份有限公司             | 持有本基金 30%以上基金份额的法人直接控制的法人      |
| 广发证券股份有限公司             | 基金管理人股东                        |
| 广州黄埔新绎投资有限公司           | 持有本基金 10%以上基金份额的法人             |
| 广州国聚创业投资有限公司           | 持有本基金 10%以上基金份额的法人             |
| 关联自然人 1                | 项目公司（创新大厦园区）监事；项目公司（创新基地）经理、董事 |
| 关联自然人 2                | 项目公司（创新基地）监事；项目公司（创意大厦园区）经理、董事 |

注：以下关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

本基金本报告期及上年度可比期间未向关联方采购商品，亦未接受关联方提供劳务。

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

| 关联方名称        | 关联交易内容  | 本期<br>2026年1月1日至2026<br>年6月30日 | 上年度可比期间<br>2025年1月1日至2025<br>年6月30日 |
|--------------|---------|--------------------------------|-------------------------------------|
| 广州凯云智慧服务有限公司 | 提供停车场场地 | 235,849.08                     | 330,188.64                          |
| 合计           | —       | 235,849.08                     | 330,188.64                          |

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 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<br>确认的租赁收入 |
|--------------|--------|------------|--------------------|
| 百万庄园投资集团有限公司 | 场地租赁   | -          | 344,758.00         |
| 广州凯得投资控股有限公司 | 场地租赁   | 352,190.95 | 538,088.65         |

|                        |      |              |              |
|------------------------|------|--------------|--------------|
| 广州粤龙置业有限公司             | 场地租赁 | 381,299.39   | 390,186.55   |
| 广州力鼎凯得投资管理有限公司         | 场地租赁 | 10,304.49    | 6,051.73     |
| 广州力鼎恒益投资有限合伙企业（有限合伙）   | 场地租赁 | 10,304.49    | 6,051.73     |
| 广州力鼎凯得基金管理有限公司         | 场地租赁 | 10,304.50    | 6,051.76     |
| 广州力鼎凯得股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 场地租赁 | 10,304.49    | 6,051.73     |
| 广州凯得资产运营有限公司           | 场地租赁 | 3,032,161.40 | 3,787,187.71 |
| 广州凯云发展股份有限公司           | 场地租赁 | 5,885.62     | -            |
| 合计                     | —    | 3,812,755.33 | 5,084,427.86 |

10.5.13.2.2 作为承租方

本基金本报告期及上年度可比期间未承租关联方资产。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

本基金本报告期及上年度可比期间未发生通过关联方交易单元进行的债券交易。

10.5.13.3.2 债券回购交易

本基金本报告期及上年度可比期间未发生通过关联方交易单元进行的债券回购交易。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

本基金本报告期及上年度可比期间无应支付关联方的佣金。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

| 项目             | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月<br>30日 | 上年度可比期间<br>2025年1月1日至2025年6月<br>30日 |
|----------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| 当期发生的基金应支付的管理费 | 6,385,900.27                   | 7,235,450.34                        |
| 其中：固定管理费       | 6,385,900.27                   | 7,235,450.34                        |
| 浮动管理费          | -                              | -                                   |
| 支付销售机构的客户维护费   | 225,992.15                     | 211,307.62                          |

注：1.固定管理费

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

#### （1）基金固定管理费

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

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

基金固定管理费计算方法如下：

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

H 为每季度应计提的基金固定管理费

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

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

#### （2）基础运营管理费

$$\text{基础运营管理费} = RE \times 5.8\%$$

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

基础运营管理费按季支付（不足一个季度时按照实际服务天数折算）。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，按照《运营管理协议》等相关协议的约定和安排进行计算和支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

### 2.浮动管理费

浮动管理费为运营管理机构收取的绩效运营管理费。

自 2025 年 1 月 1 日（含）起的绩效运营管理费计算方法如下：

$$M = RE \times R$$

其中，M=外部管理机构在当年应提取的绩效运营管理费；

R=绩效运营管理费率，R 的取值根据 X 的计算结果确认；

X=运营收入净额实际值/运营收入净额目标值；

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

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

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

| 项目             | 本期<br>2026年1月1日至2026年6月<br>30日 | 上年度可比期间<br>2025年1月1日至2025年6月<br>30日 |
|----------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| 当期发生的基金应支付的托管费 | 93,915.07                      | 102,127.30                          |

注：本基金的托管费按最近一期年度报告披露的基金净资产的 0.01%的年费率按季度计提。托管费的计算方法如下：

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

H 为每季度应计提的基金托管费

E 为最近一期年度报告披露的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）

基金托管费每季计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

本基金本报告期及上年度可比期间未与关联方进行银行间同业市场债券（含回购）交易。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本报告期内和上年度可比期间基金管理人未运用固有资金投资本基金。

10.5.13.6.2 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<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |                |         |               |                   |                     |                |         |
|---------------------------------------|----------------|---------|---------------|-------------------|---------------------|----------------|---------|
| 关联方名称                                 | 期初持有           |         | 期间申购/<br>买入份额 | 期间因拆<br>分变动份<br>额 | 减：期间赎<br>回/卖出份<br>额 | 期末持有           |         |
|                                       | 份额             | 比例      |               |                   |                     | 份额             | 比例      |
| 广发证券股<br>份有限公司                        | 205,104.0<br>0 | 0.0256% | 61,604.00     | -                 | 91,800.00           | 174,908.0<br>0 | 0.0219% |
| 粤开证券股<br>份有限公司                        | 285,377.0<br>0 | 0.0357% | 343,520.00    | -                 | 251,095.00          | 377,802.0<br>0 | 0.0472% |

| 广州国聚创业投资有限公司                               | 114,111,000.00 | 14.2639% | -             | -                 | -                   | 114,111,000.00 | 14.2639% |
|--------------------------------------------|----------------|----------|---------------|-------------------|---------------------|----------------|----------|
| 广州凯得投资控股有限公司                               | 40,000,000.00  | 5.0000%  | -             | -                 | -                   | 40,000,000.00  | 5.0000%  |
| 关联自然人 1                                    | 468.00         | 0.0001%  | -             | -                 | -                   | 468.00         | 0.0001%  |
| 关联自然人 2                                    | 9,522.00       | 0.0012%  | 1,800.00      | -                 | -                   | 11,322.00      | 0.0014%  |
| 广州黄埔新绎投资有限公司                               | 171,856,000.00 | 21.4820% | -             | -                 | -                   | 171,856,000.00 | 21.4820% |
| 广州开发区控股集团有限公司                              | 244,988,800.00 | 30.6236% | -             | -                 | -                   | 244,988,800.00 | 30.6236% |
| 合计                                         | 571,456,271.00 | 71.4320% | 406,924.00    | -                 | 342,895.00          | 571,520,300.00 | 71.4400% |
| 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日 |                |          |               |                   |                     |                |          |
| 关联方名称                                      | 期初持有           |          | 期间申购/<br>买入份额 | 期间因拆<br>分变动份<br>额 | 减：期间赎<br>回/卖出份<br>额 | 期末持有           |          |
|                                            | 份额             | 比例       |               |                   |                     | 份额             | 比例       |
| 广发证券股份<br>有限公司                             | 331,471.00     | 0.0414%  | 7,439,356.00  | -                 | 7,537,123.00        | 233,704.00     | 0.0292%  |
| 粤开证券股份<br>有限公司                             | 8,760,515.00   | 1.0951%  | 530.00        | -                 | 8,340,749.00        | 420,296.00     | 0.0525%  |
| 广州国聚创业<br>投资有限公司                           | 114,111,000.00 | 14.2639% | -             | -                 | -                   | 114,111,000.00 | 14.2639% |
| 广州凯得投资<br>控股有限公司                           | 40,000,000.00  | 5.0000%  | -             | -                 | -                   | 40,000,000.00  | 5.0000%  |
| 汇森（广州）<br>股权投资基金<br>管理有限公司                 | 171,856,000.00 | 21.4820% | -             | -                 | -                   | 171,856,000.00 | 21.4820% |
| 广州开发区控<br>股集团有限公<br>司                      | 240,000,000.00 | 30.0000% | -             | -                 | -                   | 240,000,000.00 | 30.0000% |
| 关联自然人 1                                    | 3,622.00       | 0.0005%  | -             | -                 | -                   | 3,622.00       | 0.0005%  |
| 关联自然人 2                                    | 468.00         | 0.0001%  | -             | -                 | -                   | 468.00         | 0.0001%  |
| 合计                                         | 575,063,076.00 | 71.8830% | 7,439,886.00  | -                 | 15,877,872.00       | 566,625,090.00 | 70.8282% |

注：1.除基金管理人之外的其他关联方投资本基金相关的费用按基金合同等相关法律文件有关规定支付。

2.关联方汇森（广州）股权投资基金管理有限公司持有本基金份额的账户名称于报告期内变更为广州黄埔新绎投资有限公司。

10.5.13.7 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<br>2026年1月1日至2026年6月30日 |           | 上年度可比期间<br>2025年1月1日至2025年6月30日 |            |
|-----------|----------------------------|-----------|---------------------------------|------------|
|           | 期末余额                       | 当期利息收入    | 期末余额                            | 当期利息收入     |
| 中信银行-活期存款 | 26,765,888.32              | 33,335.71 | 50,658,861.90                   | 185,282.28 |
| 合计        | 26,765,888.32              | 33,335.71 | 50,658,861.90                   | 185,282.28 |

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

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本基金本报告期及上年度可比期间未在承销期内参与关联方承销证券。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

| 项目名称 | 关联方名称        | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |      | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |      |
|------|--------------|------------------------|------|--------------------------|------|
|      |              | 账面余额                   | 坏账准备 | 账面余额                     | 坏账准备 |
| 租金   | 广州凯得资产运营有限公司 | 1,639,814.10           | -    | 2,013,984.19             | -    |
| 租金   | 广州凯得投资控股有限公司 | -                      | -    | 38,129.48                | -    |
| 租金   | 广州粤龙置业有限公司   | -                      | -    | 23,856.16                | -    |
| 租金   | 广州凯云发展股份有限公司 | 6,415.32               | -    | 11,892.97                | -    |
| 停车场  | 广州凯云智慧服务有限公司 | 41,666.67              | -    | -                        | -    |
| 合计   | —            | 1,687,896.09           | -    | 2,087,862.80             | -    |

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

| 项目名称 | 关联方名称 | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|------|-------|------------------------|--------------------------|
|------|-------|------------------------|--------------------------|

| 项目名称     | 关联方名称                  | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|----------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| 管理人报酬    | 易方达基金管理有限公司            | 8,995,871.62           | 6,178,419.44             |
| 管理人报酬    | 易方达资产管理有限公司            | 2,998,623.87           | 2,059,473.15             |
| 托管费      | 中信银行股份有限公司             | 299,862.39             | 205,947.32               |
| 运营管理费    | 广州凯云发展股份有限公司           | 1,495,348.63           | 1,303,478.68             |
| 运营管理协议押金 | 广州凯云发展股份有限公司           | 200,000.00             | 200,000.00               |
| 押金       | 广州粤龙置业有限公司             | 219,187.80             | 219,187.80               |
| 押金       | 广州凯得投资控股有限公司           | 346,348.20             | 346,348.20               |
| 押金       | 广州凯得资产运营有限公司           | 276,258.84             | 276,258.84               |
| 押金       | 广州凯云智慧服务有限公司           | 58,333.33              | 58,333.33                |
| 押金       | 广州力鼎凯得基金管理有限公司         | 3,895.94               | 3,895.94                 |
| 押金       | 广州力鼎凯得投资管理有限公司         | 3,895.92               | 3,895.92                 |
| 押金       | 广州力鼎凯得股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 3,895.92               | 3,895.92                 |
| 押金       | 广州力鼎恒益投资有限合伙企业（有限合伙）   | 3,895.92               | 3,895.92                 |
| 预收租金     | 广州力鼎凯得投资管理有限公司         | 15,863.93              | 4,995.32                 |
| 预收租金     | 广州力鼎恒益投资有限合伙企业（有限合伙）   | 15,863.93              | 4,995.32                 |
| 预收租金     | 广州力鼎凯得基金管理有限公司         | 15,863.93              | 4,995.34                 |
| 预收租金     | 广州力鼎凯得股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 15,863.93              | 4,995.32                 |
| 预收租金     | 广州粤龙置业有限公司             | 12,906.76              | -                        |
| 预收租金     | 广州凯得资产运营有限公司           | 17,158.25              | -                        |

| 项目名称 | 关联方名称 | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|------|-------|------------------------|--------------------------|
| 合计   | —     | 14,998,939.11          | 10,883,011.76            |

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

本基金无因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

截至本报告期末 2026 年 6 月 30 日止，本基金从事银行间市场债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额为 0，无抵押债券。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

截至本报告期末 2026 年 6 月 30 日止，本基金从事证券交易所债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额为 0，无抵押债券。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

| 序号 | 权益<br>登记日  | 除息日        | 每 10 份基金份<br>额分红数 | 本期收益分配<br>合计  | 本期收益分配<br>占可供分配金<br>额比例（%） | 备注                                           |
|----|------------|------------|-------------------|---------------|----------------------------|----------------------------------------------|
| 1  | 2026-04-08 | 2026-04-08 | 0.405             | 32,399,998.50 | 99.83                      | 场外除息日：<br>2026-04-08<br>场内除息日：<br>2026-04-09 |
| 合计 |            |            |                   | 32,399,998.50 | -                          | -                                            |

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

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

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

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

### 10.5.17.2 流动性风险

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

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

### 10.5.17.3 市场风险

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

#### (1) 利率风险

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

#### (2) 外汇风险

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

#### (3) 其他价格风险

其他价格风险是指本集团所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇汇率以外的市场价格因素变动而发生波动的风险。本集团于本资产负债表日未持有以公允价值计量的权益工具投资，因此无重大的其他价格风险。

### 10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

#### (1) 公允价值

##### ① 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

② 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2026 年 6 月 30 日，本集团持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为第一层次。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

本基金本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

③ 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款和其他负债等。于 2026 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

#### 10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

##### 10.5.19.1 货币资金

###### 10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 库存现金   | -                      |
| 银行存款   | 831,666.63             |
| 其他货币资金 | -                      |
| 小计     | 831,666.63             |
| 减：减值准备 | -                      |
| 合计     | 831,666.63             |

###### 10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

| 项目             | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|----------------|------------------------|
| 活期存款           | 831,516.96             |
| 定期存款           | -                      |
| 其中：存款期限 1—3 个月 | -                      |
| 其他存款           | -                      |
| 应计利息           | 149.67                 |
| 小计             | 831,666.63             |

|        |            |
|--------|------------|
| 减：减值准备 | -          |
| 合计     | 831,666.63 |

10.5.19.1.3 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。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

|        | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |                |                  |
|--------|------------------------|----------------|------------------|
|        | 账面余额                   | 减值准备           | 账面价值             |
| 对子公司投资 | 2,058,390,000.00       | 158,838,448.10 | 1,899,551,551.90 |
| 合计     | 2,058,390,000.00       | 158,838,448.10 | 1,899,551,551.90 |

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

| 被投资单位                 | 期初余额             | 本期增加 | 本期减少              | 期末余额 | 本期计提减值准备 | 减值准备余额          |
|-----------------------|------------------|------|-------------------|------|----------|-----------------|
| 易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划 | 2,058,390,000.00 | -    | -2,058,390,000.00 | -    | -        | -158,838,448.10 |
| 合计                    | 2,058,390,000.00 | -    | -2,058,390,000.00 | -    | -        | -158,838,448.10 |

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

| 本期末<br>2026 年 6 月 30 日   |                         |                |            |               |            |
|--------------------------|-------------------------|----------------|------------|---------------|------------|
| 持有人户数<br>(户)             | 户均持有的<br>不动产基金份额<br>(份) | 持有人结构          |            |               |            |
|                          |                         | 机构投资者          |            | 个人投资者         |            |
|                          |                         | 持有份额 (份)       | 占总份额比例 (%) | 持有份额 (份)      | 占总份额比例 (%) |
| 1,699                    | 470,865.21              | 775,504,501.00 | 96.94      | 24,495,499.00 | 3.06       |
| 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |                         |                |            |               |            |
| 持有人户数<br>(户)             | 户均持有的不<br>动产基金份额        | 持有人结构          |            |               |            |
|                          |                         | 机构投资者          |            | 个人投资者         |            |

|       | (份)        | 持有份额 (份)       | 占总份额比例 (%) | 持有份额 (份)      | 占总份额比例 (%) |
|-------|------------|----------------|------------|---------------|------------|
| 1,608 | 497,512.44 | 777,930,422.00 | 97.24      | 22,069,578.00 | 2.76       |

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

| 本期末<br>2026 年 6 月 30 日   |                                                |                |            |
|--------------------------|------------------------------------------------|----------------|------------|
| 序号                       | 持有人名称                                          | 持有份额 (份)       | 占总份额比例 (%) |
| 1                        | 广州黄埔新绎投资有限公司                                   | 171,856,000.00 | 21.48      |
| 2                        | 广州国聚创业投资有限公司                                   | 114,111,000.00 | 14.26      |
| 3                        | 中国人寿资管—民生银行—国寿资产—鼎瑞 2308 资产管理产品                | 23,628,400.00  | 2.95       |
| 4                        | 平安证券股份有限公司                                     | 20,340,818.00  | 2.54       |
| 5                        | 东方证券股份有限公司                                     | 20,237,242.00  | 2.53       |
| 6                        | 财达证券股份有限公司                                     | 18,777,033.00  | 2.35       |
| 7                        | 中泰证券股份有限公司                                     | 16,921,766.00  | 2.12       |
| 8                        | 广州绿色基础设施产业投资基金管理有限公司—广州绿色基础设施产业投资基金合伙企业 (有限合伙) | 16,000,000.00  | 2.00       |
| 9                        | 粤开证券—中国船东互保协会—粤开证券卓粤臻享 2 号 FOF 单一资产管理计划        | 15,214,000.00  | 1.90       |
| 10                       | 国泰海通证券股份有限公司                                   | 14,202,962.00  | 1.78       |
| 合计                       |                                                | 431,289,221.00 | 53.91      |
| 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |                                                |                |            |
| 序号                       | 持有人名称                                          | 持有份额 (份)       | 占总份额比例 (%) |
| 1                        | 汇森 (广州) 股权投资基金管理有限公司                           | 171,856,000.00 | 21.48      |
| 2                        | 广州国聚创业投资有限公司                                   | 114,111,000.00 | 14.26      |
| 3                        | 中国人寿资管—民生银行—国寿资产—鼎瑞 2308 资产管理产品                | 34,765,500.00  | 4.35       |
| 4                        | 东方证券股份有限公司                                     | 27,923,757.00  | 3.49       |
| 5                        | 财达证券股份有限公司                                     | 18,777,033.00  | 2.35       |
| 6                        | 广州绿色基础设施产业投资基金管理有限公司—广州绿色基础设施产业投资基金合伙企业 (有限合伙) | 16,000,000.00  | 2.00       |
| 7                        | 粤开证券—中国船东互保协会—粤开证券卓粤臻享 2 号 FOF 单一资产管理计划        | 15,214,000.00  | 1.90       |
| 8                        | 国泰海通证券股份有限公司                                   | 14,202,962.00  | 1.78       |
| 9                        | 中泰证券股份有限公司                                     | 8,288,742.00   | 1.04       |
| 10                       | 宏源汇智投资有限公司                                     | 7,756,696.00   | 0.97       |
| 合计                       |                                                | 428,895,690.00 | 53.61      |

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

| 本期末<br>2026 年 6 月 30 日   |               |                |           |
|--------------------------|---------------|----------------|-----------|
| 序号                       | 持有人名称         | 持有份额（份）        | 占总份额比例（%） |
| 1                        | 广州开发区控股集团有限公司 | 240,000,000.00 | 30.00     |
| 2                        | 广州凯得投资控股有限公司  | 40,000,000.00  | 5.00      |
| 合计                       |               | 280,000,000.00 | 35.00     |
| 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |               |                |           |
| 序号                       | 持有人名称         | 持有份额（份）        | 占总份额比例（%） |
| 1                        | 广州开发区控股集团有限公司 | 240,000,000.00 | 30.00     |
| 2                        | 广州凯得投资控股有限公司  | 40,000,000.00  | 5.00      |
| 合计                       |               | 280,000,000.00 | 35.00     |

11.4 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 | 19,061.00 | 0.0024%     |

§ 12 不动产基金份额变动情况

单位：份

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

§ 13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内未召开基金份额持有人大会。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本基金管理人于 2026 年 1 月 5 日发布公告，自 2026 年 1 月 3 日起高松凡先生不再担任公司副总经理级高级管理人员。

2026 年 6 月，经中信银行研究决定，杨璋琪任中信银行运营管理部总经理，不再任中信银行资产托管部总经理职务。

2026 年 6 月，王坚任中信银行资产托管部总经理，待获得基金从业资格并履行备案程序后正式

履职。上述事项对中信银行基金业务无影响。

### 13.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内本基金的投资策略未有重大变化。

### 13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内本基金未改聘会计师事务所。

### 13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内本基金未涉及出具评估报告的情况。

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

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

### 13.7 其他重大事件

| 序号 | 公告事项                                                | 法定披露方式                      | 法定披露日期     |
|----|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 1  | 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基金管理人高级管理人员变更情况的公告      | 上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站 | 2026-01-05 |
| 2  | 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人增持期间届满暨增持计划实施情况的公告 | 上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站 | 2026-01-06 |
| 3  | 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二五年下半年主要运营数据的公告       | 上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站 | 2026-01-10 |
| 4  | 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于 2026 年第 1 次投资者开放日活动的公告 | 上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站 | 2026-01-22 |
| 5  | 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目经营情况的临时公告          | 上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站 | 2026-01-22 |
| 6  | 易方达基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 4 季度报告提示性公告                 | 上海证券报                       | 2026-01-22 |
| 7  | 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例的公       | 上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露   | 2026-02-04 |

|    | 告                                                            | 网站                          |            |
|----|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 8  | 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度评估报告                      | 基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站       | 2026-03-31 |
| 9  | 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度审计报告                      | 基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站       | 2026-03-31 |
| 10 | 易方达基金管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况（2025 年度）                  | 基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站       | 2026-03-31 |
| 11 | 易方达基金管理有限公司旗下基金 2025 年年度报告提示性公告                              | 上海证券报                       | 2026-03-31 |
| 12 | 易方达基金管理有限公司关于易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告               | 上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站 | 2026-04-03 |
| 13 | 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召开 2025 年度及 2026 年第 1 季度业绩说明会的公告 | 上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站 | 2026-04-22 |
| 14 | 易方达基金管理有限公司旗下基金 2026 年第 1 季度报告提示性公告                          | 上海证券报                       | 2026-04-22 |
| 15 | 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构总经理离任情况的公告                 | 上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站 | 2026-05-13 |
| 16 | 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员、信息披露事务负责人变更情况的公告    | 上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站 | 2026-06-13 |
| 17 | 易方达基金管理有限公司关于旗下部分基金新增流动性服务商的公告                               | 上海证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站 | 2026-06-18 |

#### § 14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

## § 15 备查文件目录

### 15.1 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。

### 15.2 存放地点

广东省广州市天河区珠江东路 30 号 42 层。

### 15.3 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

二〇二六年八月三十一日