

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 年第 3 季度报告

2026 年 9 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

报告送出日期：二〇二六年十月二十七日

§ 1 重要提示

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

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 23 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§ 2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

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

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

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：创新基地

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

不动产项目名称：创新大厦园区

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

不动产项目名称：创意大厦园区

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

2.3 不动产基金扩募情况

报告期内本基金未发生扩募。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		易方达基金管理有限公司	广州凯云发展股份有限公司
信息披露事务负责人	姓名	王玉	陈柳君
	职务	督察长、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。

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

金额单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日)
1.本期收入	20,060,238.07
2.本期净利润	-8,130,909.62
3.本期经营活动产生的现金流量净额	13,723,337.56
4.本期现金流分派率(%)	0.96
5.年化现金流分派率(%)	4.83

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

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

3.本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

4.年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	8,622,182.86	0.0108	-
本年累计	32,376,090.01	0.0405	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	23,679,997.43	0.0296	-
本年累计	56,079,995.93	0.0701	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	-8,130,909.62	-
本期折旧和摊销	18,202,025.03	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	356,805.71	-
本期息税折旧及摊销前利润	10,427,921.12	-
调增项		
1.使用以前期间预留的费用	8,443,839.91	-
调减项		
1.应收和应付项目的变动	-4,120,364.78	-
2.本期资本性支出	-1,772,087.05	-
3.未来合理支出相关预留	-4,357,126.34	-
本期可供分配金额	8,622,182.86	-

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。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

本报告期可供分配金额为 8,622,182.86 元，相较上年同期减少 8,352,913.18 元，同比变化超过 10%，主要原因为本报告期息税折旧及摊销前利润相较上年同期减少 4,262,358.13 元，本期资本性支出调减项 1,772,087.05 元，上年同期未发

生资本性支出，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 2,480,000.00 元。

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

本基金“未来合理支出相关预留”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金额为 2,128,310.33 元，为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，已实际使用完毕。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》基金费用与税收章节，本报告期内计提的基金固定管理费为 1,909,433.52 元，其中基金管理人固定管理费为 1,432,075.14 元，资产支持证券管理人固定管理费为 477,358.38 元；基金托管人托管费为 47,735.84 元；运营管理机构运营管理费为 1,330,084.17 元。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过不动产资产支持证券持有的不动产项目包括位于广州市黄埔区科学城的创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区。创新基地投入运营时间为 2009 年，已运营 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，不动产项目整体及重要不动产项目运营情况良好，无安全生产事故，运营管理机构未发生变动，周边无新增竞争性项目。报告期末不动产项目出租率为 65.60%，环比略有下降，主要为部分租户调整场地或因经营困难离园所致。

在当前市场环境下，产业园区经营仍面临较大压力。《基金合同》《招募说明书》和《运营管理协议》约定，除法定解聘情形外，如果不动产项目任一季度末的平均出租率低于 70%，基金管理人有权按照法律法规、公募基金法律文件规定召开基金份额持有人大会并提出解聘运营管理机构的相关议案。不动产项目整体出租率已触发上述条款。在上述情形触发后，基金管理人与运营管理机构就提升不动产项目出租率，进一步提升经营业绩的目标做过多次沟通。运营管理机构亦积极调动当地资源，在优化园区产品品质、拓宽招商渠道、引流储备客户、争取重要租户落地、提供物管费及停车费优惠等方面做出了持续努力。在当前产业园区行业经营普遍承压的市场环境下，虽然不动产项目的出租率尚未得到明显改善，但通过基金管理人和运营管理机构的共同努力，不动产项目在稳定存量租户、落地大租户等方面也取得了一定的成效。综合上述情况，经过审慎考虑，为了不动产项目的稳定经营，基金管理人决定暂不行使该权力。运营管理机构表示将持续勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，在强化产业招商、推进园区品质优化、维护存量租户稳定性、加快大租户落地、围绕大租户挖掘新增需求等方面持续发力，努力改善项目整体出租率，维护基金份额持有人的权益。基金管理人亦将持续监督和协调，推动运营管理机构改善不动产项目经营情况。进一步地，为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拟采取的措施具体如下：

一是持续将“稳存量”作为主要运营方针，建立重点租户常态化走访机制，提前开展存量租户续签、租约重组等重点工作，以稳固经营基本盘。2026 年一季度至三季度不动产项目续签率达到 80.29%，其中 2026 年三季度不动产项目续签率达到 85.29%。

二是强化产业招商，拓宽获客渠道，加快租赁意向落地转化。锚定黄埔区重点发展的先进制造、生物医药、数字经济等主导产业，联动当地资源、招商平台、产业协会开展定向招商，盘活中介渠道、优化推介激励，扩大客户触达面；常态化走访园区存量企业，挖掘扩租需求与产业链配套招商机会。报告期内，项目公司累计签约且生效租户 23 家（含扩租 11 家），面积为 10,813.21 m²；累计已签约尚未起租的租户 8 家，面积为 17,125.19 m²。

三是优化空间布局，重点推进潜在大租户的商务谈判。运营管理机构上半年

有效推进高意向租户近 17,000 m²，其中某租户在报告期内已与不动产项目公司签订租赁合同，拟租赁面积约 15,000 m²，尚未起租。为成功引入上述租户以提升不动产项目经营的稳定性，运营管理机构针对该租户拟租赁区域顺利完成了存量租户的腾挪调整。后续，运营管理机构将持续跟进该租户的定制化装修及入驻事宜。此外，运营管理机构亦重点攻坚头部企业、专精特新企业等优质大租户，且有计划地对园区内零散分布的空置房源实施规整，整合形成连片空间，为其他潜在大租户入驻创造条件。

四是持续推广“大改小”精装房源，推进园区资产品质优化，满足企业快速入驻需求。“大改小”精装房源试点于今年 7 月推行。截至报告期末，“大改小”精装房源去化达 60%；持续开展园区硬件设施升级、公共空间改造，按意向客户需求灵活提供定制化装修方案；针对空置房源加快前置性改造，缩短房源招商周期及新企业入驻筹备周期；完善办公配套与后勤服务，提升园区吸引力与竞争力。

五是夯实园区运营基础，增强房源承接能力。一方面，梳理空置房源，完善租控台账；另一方面，做实租户全周期服务，跟进租金收缴、续租对接，及时响应租户诉求，常态化开展消防、物业安全巡检，消除运营隐患。

六是畅通园企联动渠道，深化产业生态对接。报告期内，运营管理机构联合原始权益人下属子公司开展秋日徒步活动，并定向邀请园区企业负责人参与，挖掘潜在合作机会。后续运营管理机构也将进一步搭建园企、企企交流平台。

本基金管理人、原始权益人、运营管理机构将一如既往密切协作，对外关注市场动向，对内持续提升园区运营品质与竞争优势，多措并举维护不动产项目稳定运营。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	m²	275,130.01	275,130.01	0.00
2	实际出租面积	报告期末实际出租面积	m²	180,474.03	196,393.54	-8.11
3	出租率	实际出租面积	%	65.60	71.38	-8.11

		/可供出租面积				
4	平均合同单价	报告期末按照实际出租面积加权计算的合同签约价格	元/m²/月	44.60	50.77	-12.15
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	2.39	2.28	4.82
6	租金收缴率	租金收缴率=1-截至 9 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	%	87.12	85.78	1.56

注：报告期内，不动产项目的租金收缴率环比有所下降，主要因为部分租户的租金支付有所延期，目前在催收中。截至2026年9月30日，不动产项目2026年1-9月租金收缴率为94.62%。

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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比(%)
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	m²	74,162.31	74,162.31	0.00
2	实际出租面积	报告期末实际出租面积	m²	48,834.87	48,198.35	1.32
3	出租率	实际出租面积/可供出租面积	%	65.85	64.99	1.32
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	41.41	45.22	-8.43
5	租约剩余	报告期末按照	年	2.49	2.78	-10.43

	期限	实际出租面积 加权计算的合 同剩余租期				
6	租金收缴率	租金收缴率 =1-截至 9 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	%	78.66	90.16	-12.76

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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日） /报告期末 （2026 年 9 月 30 日）	上年同期 （2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上 年同期末 （2025 年 9 月 30 日）	同比(%)
1	可供出租面积	报告期末可供 出租面积	m²	101,225.70	101,225.70	0.00
2	实际出租面积	报告期末实际 出租面积	m²	57,228.66	70,159.69	-18.43
3	出租率	实际出租面积 /可供出租面 积	%	56.54	69.31	-18.43
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	43.86	52.21	-15.99
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	2.71	2.13	27.23
6	租金收缴率	租金收缴率 =1-截至 9 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	%	89.65	89.62	0.03

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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比(%)
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	m ²	99,742.00	99,742.00	0.00
2	实际出租面积	报告期末实际出租面积	m ²	74,410.50	78,035.50	-4.65
3	出租率	实际出租面积/可供出租面积	%	74.60	78.24	-4.65
4	平均合同单价	报告期末按照实际出租面积加权计算的合同签约价格	元/m ² /月	47.10	52.69	-10.61
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	2.07	2.12	-2.36
6	租金收缴率	租金收缴率=1-截至 9 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	%	90.41	80.19	12.74

4.1.4 其他运营情况说明

不动产项目报告期末租户总数 212 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 77.97%。

报告期内前五名租户的租金收入及占全部租金收入的比例：

租户一：租金收入 939,586.27 元，占比 4.80%；

租户二：租金收入 895,425.88 元，占比 4.57%；

租户三：租金收入 857,514.58 元，占比 4.38%；

租户四：租金收入 534,071.77 元，占比 2.73%；

租户五：租金收入 457,765.97 元，占比 2.34%。

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

无。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,914,683,405.57	1,933,940,321.97	-1.00
2	总负债	1,434,408,746.15	1,444,216,262.66	-0.68
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	19,853,608.70	25,480,944.24	-22.08
2	营业成本/费用	6,681,020.62	7,468,767.65	-10.55
3	EBITDA	13,554,350.29	18,459,649.54	-26.57

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	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责任公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	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	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	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

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日 -2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同 比（%）
		金额（元）	占该项目总 收入比例 （%）	金额（元）	占该项目总 收入比例 （%）	
1	租金收入	4,323,381.98	95.72	5,347,024.58	96.18	-19.14
2	停车位收入	117,924.54	2.61	165,094.32	2.97	-28.57
3	其他收入	75,376.51	1.67	47,169.77	0.85	59.80
4	营业收入合计	4,516,683.03	100.00	5,559,288.67	100.00	-18.75

注：本期其他收入同比上年同期增加 28,206.74 元，同比变动幅度超 30%，变动原因主要为增值服务收入同比增加 23,584.96 元，且本期新增屋顶光伏场地租赁收入 4,621.78 元。其中增值服务收入按本年度累计口径与上年同期基本持平，增值服务收入存在季度间波动，光伏场地租赁收入系新增的收入来源，两项变动原因具有一定的持续性。后续基金管理人将持续跟踪项目其他收入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责任公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日 -2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同 比（%）
		金额（元）	占该项目总 收入比例 （%）	金额（元）	占该项目总 收入比例 （%）	
1	租金收入	6,181,841.28	99.53	9,195,922.25	98.26	-32.78
2	其他收入	29,091.62	0.47	162,812.78	1.74	-82.13
3	营业收入合计	6,210,932.90	100.00	9,358,735.03	100.00	-33.63

注：1.本期租金收入同比上年同期减少 3,014,080.97 元，同比变动幅度超 30%，变动原因一是部分租户规模扩大而自建物业；二是部分租户经营困难退租或合同重组，确认租金收入减少。另外因项目对场地进行主动调改，对部分提前解约租户赔偿违约金，冲减租金收入 280,000.00 元。2.本期其他收入同比上年同期减少 133,721.16 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，导致场地使用费收入同比减少 137,673.30 元。上述两项指标的变动

原因均具有一定的持续性，后续基金管理人将持续跟踪项目租金收入和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责任公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	9,074,515.29	99.44	10,511,150.49	99.51	-13.67
2	其他收入	51,477.48	0.56	51,770.05	0.49	-0.57
3	营业收入合计	9,125,992.77	100.00	10,562,920.54	100.00	-13.60

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	租赁成本	596,233.50	35.18	591,056.69	33.70	0.88
2	税金及附加	1,084,699.02	64.01	1,149,295.98	65.52	-5.62
3	其他成本/费用	13,758.15	0.81	13,743.68	0.78	0.11
4	营业成本/费用合计	1,694,690.67	100.00	1,754,096.35	100.00	-3.39

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	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	租赁成本	717,799.77	30.13	1,081,440.57	37.74	-33.63
2	税金及附加	1,650,400.95	69.29	1,770,140.33	61.78	-6.76
3	其他成本/费用	13,758.15	0.58	13,758.15	0.48	0.00

4	营业成本/费用合计	2,381,958.87	100.00	2,865,339.05	100.00	-16.87
---	-----------	--------------	--------	--------------	--------	--------

注：本期租赁成本同比上年同期减少 363,640.80 元，同比变动幅度超 30%，变动原因主要为租赁成本中工程维修费同比减少 511,792.16 元，因上年同期发生大额工程维修支出而本期按实际需求发生金额较小，工程维修费具有偶发特点，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。

项目公司名称：3 广州三创叁号产业园区运营管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	租赁成本	876,804.52	33.67	948,803.52	33.30	-7.59
2	税金及附加	1,713,808.41	65.81	1,886,770.58	66.22	-9.17
3	其他成本/费用	13,758.15	0.53	13,758.15	0.48	0.00
4	营业成本/费用合计	2,604,371.08	100.00	2,849,332.25	100.00	-8.60

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 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%	%	86.80	89.37
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%	%	63.56	70.16

项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）
----	------	-------------	------	------------------------------------	--------------------------------------

					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%	%	88.44	88.44
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%	%	64.64	70.77

项目公司名称：3 广州三创叁号产业园区运营管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日 -2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日 -2025 年 9 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%	%	90.39	91.02
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息支出+折旧摊销)/营业收入×100%	%	73.07	75.13

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1.收入归集和支出管理

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

2.现金归集和使用情况

广州三创壹号产业园区运营管理有限公司本报告期期初货币资金余额为 5,919,342.03 元。报告期内，累计资金流入 10,238,581.20 元，其中租金收入

6,318,072.14 元，赎回货币基金流入 3,400,000.00 元，其他与经营相关的资金流入 520,509.06 元；累计资金流出 11,150,318.10 元，其中支付税金 1,089,683.46 元，支付股东借款利息 9,009,528.88 元，其他与经营相关的支出 1,051,105.76 元。截至 2026 年 9 月 30 日，项目公司货币资金余额为 5,007,605.13 元；货币基金账户余额为 8,879,178.52 元，本报告期收益 34,793.43 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 8,002,771.01 元。报告期内，累计资金流入 11,244,056.71 元，其中租金收入 6,614,028.53 元，赎回货币基金流入 4,500,000.00 元，其他与经营相关的资金流入 130,028.18 元；累计资金流出 16,861,063.24 元，其中支付税金 1,442,964.28 元，支付股东借款利息 12,087,347.89 元，其他与经营相关的支出 3,330,751.07 元。截至 2026 年 9 月 30 日，项目公司货币资金余额为 2,385,764.48 元；货币基金账户余额为 18,833,924.81 元，本报告期收益 69,337.88 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 11,885,814.39 元。报告期内，累计资金流入 11,024,840.38 元，其中租金收入 9,353,641.15 元，赎回货币基金流入 1,150,000.00 元，其他与经营相关的资金流入 521,199.23 元；累计资金流出 16,425,017.27 元，其中支付税金 2,058,593.47 元，支付股东借款利息 12,310,730.95 元，其他与经营相关的支出 2,055,692.85 元。截至 2026 年 9 月 30 日，项目公司货币资金余额为 6,485,637.50 元；货币基金账户余额为 27,706,345.58 元，本报告期收益 92,078.82 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 25,300,771.90 元，其中租金收入 5,750,902.67 元，赎回货币基金流入 18,708,209.37 元，其他与经营相关的资金流入 841,659.86 元；累计资金流出 32,303,970.47 元，其中支付税金 1,249,683.77 元，支付股东借款利息 12,919,451.42 元，购买货币基金 17,000,000.00 元，其他与经营相关的支出 1,134,835.28 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 46,387,969.63 元，其中租金收入 9,339,229.87 元，赎回货币基金流入 36,233,370.80 元，其他与经营相关的资金流入 815,368.96 元；累计资金流出 56,718,589.61 元，其中支付税金 2,043,814.99 元，支付股东借款利息 17,332,971.11 元，购买货币基金 35,000,000.00 元，其他与经营相关的支出 2,341,803.51 元。

广州三创叁号产业园区运营管理有限公司上年同期累计资金流入 50,896,409.26 元,其中租金收入 9,503,858.14 元,赎回货币基金流入 40,272,265.93 元,其他与经营相关的资金流入 1,120,285.19 元;累计资金流出 61,942,425.15 元,其中支付税金 2,329,031.36 元,支付股东借款利息 17,653,297.16 元,购买货币基金 39,500,000.00 元,其他与经营相关的支出 2,460,096.63 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过10%的情况说明

无。

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

本报告期内未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	1,031,961.72	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,031,961.72	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

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

截至本报告期末，原始权益人净回收资金已全部使用完毕，其中：3,800.00 万元用于粤港澳大湾区生物安全创新港项目、44,893.1203 万元用于中新知识城国际创新驱动中心项目、39,520.00 万元用于广开云领科技城项目、9,000.00 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、17,000.00 万元用于补充流动资金，累计使用净回收资金 114,213.12030 万元，占净回收资金总额的 100%。

§ 7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
李国正	本基金的基金经理，易方达华威农贸市场 REIT 的基金经理	2024-08-29	-	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	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

					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。	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，“任职日期”和“离任日期”分别指根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。

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

§ 8 不动产基金份额变动情况

单位：份

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

§ 9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

本报告期内基金管理人未持有本基金份额。

§ 10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

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

11.2 存放地点

广东省广州市天河区珠江东路 30 号 42 层。

11.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件。

易方达基金管理有限公司

二〇二六年十月二十七日