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产品资料概要更新

编制日期：2026年11月16日

送出日期：2026年11月18日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。
作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

基金简称	易方达广州开发区高新产业园 REIT	**基金代码**	180105
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
基金合同生效日	2024-08-29	**上市交易所及上市日期**	深圳证券交易所 2024-09-23
基金类型	其他类型	**交易币种**	人民币
运作方式	封闭式	**开放频率**	封闭期为 36 年，不开放申购与赎回
基金经理	李国正	**开始担任本基金基金经理的日期**	2024-08-29
		证券从业日期	2024-05-06
	祖大为	**开始担任本基金基金经理的日期**	2024-08-29
		证券从业日期	2020-12-01
	罗宇健	**开始担任本基金基金经理的日期**	2024-08-29
		证券从业日期	2016-08-29
场内简称	易方达广开产园 REIT		
其他	外部运营管理机构：广州凯云发展股份有限公司 募集份额：8 亿份 发行价格：2.573 元/份 募集期间净认购金额：2,058,399,999.21 元 原始权益人：广州开发区控股集团有限公司 战略配售比例：83% 原始权益人及其同一控制下的关联方配售比例：35%		

注：标的不动产项目情况：
本基金的不动产项目为创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区，不动产项目具体情况详阅招募说明书的不动产项目基本情况章节。

项目（资产）名称	创新基地

所在地（明确到县区级）	广州开发区科学城揽月路 80 号
产权证书号	粤（2022）广州市不动产权第 06066780 号
资产四至范围	项目所在地块东临创新路、西临广州开发区土地开发储备交易中心、南临光谱中路、北临揽月路。
建设内容和规模	土地使用权面积为 40,571 平方米、产证面积为 79,449.45 平方米、对应《不动产权证书》编号为“粤（2022）广州市不动产权第 06066780 号”的创新基地，包括 1 栋综合服务区、2 栋生物医药孵化区北段、3 栋生物医药孵化区中段、4 栋生物医药孵化区南段、5 栋纳米新材料孵化区南段、6 栋光电子孵化区南段、7 栋光电子孵化区中段、8 栋光电子孵化区北段、9 栋综合服务区会议中心。
用地性质	高新科技产业园区（M4）
开竣工时间	2003 年 5 月 2 日开工 2005 年 12 月 5 日竣工
决算总投资（如有）	240,231,496.24 元人民币
运营开始时间	2009 年
土地使用权起止时间及剩余年限	起止时间：2008 年 10 月 17 日-2058 年 10 月 16 日 剩余年限：32 年

项目（资产）名称	创新大厦园区
所在地（明确到县区级）	广州开发区科学大道 182 号
产权证书号	粤（2022）广州市不动产权第 06066795 号、粤（2022）广州市不动产权第 06066790 号
资产四至范围	项目所在地块东临观虹路、西临凝彩路、南临育星路、北临科学大道。
建设内容和规模	土地使用权面积 39,049 平方米、产证面积为 95,101.6478 平方米、对应《不动产权证书》编号为“粤（2022）广州市不动产权第 06066795 号”及“粤(2022)广州市不动产权第 06066790 号”的创新大厦园区。
用地性质	新型产业用地
开竣工时间	C1 科研综合楼：2005 年 10 月 1 日开工；2008 年 8 月 20 日竣工 C2/C3 科研综合楼：2005 年 10 月 8 日开工；2008 年 4 月 16 日竣工
决算总投资（如有）	C1 科研综合楼：198,543,284.59 元； C2 科研综合楼：227,425,464.24 元； C3 科研综合楼：233,327,522.88 元； 合计约 659,296,271.71 元。
运营开始时间	2008 年
土地使用权起止时间及剩余年限	起止时间：2007 年 12 月 15 日-2047 年 12 月 14 日 剩余年限：21 年

项目（资产）名称	创意大厦园区
所在地（明确到县区级）	广州开发区科学大道 162 号
产权证书号	粤（2022）广州市不动产权第 06066578 号等
资产四至范围	项目所在地块东临开泰大道、西临掬泉路、南临聆雨路、北临科学大道。
建设内容和规模	土地使用权面积为 41,382 平方米、产证面积为 95,125.5501 平方米、对应《不动产权证书》编号为“粤（2022）广州市不动产权第 06066578 号”等（以下合称为“《创意大厦不动产权证书》”）的创意大厦园区。
用地性质	新型产业用地
开竣工时间	B1 科研综合楼：2005 年 9 月 26 日开工，2007 年 12 月 27 日竣工； B2/B3 科研综合楼：2005 年 9 月 9 日开工，2007 年 12 月 28 日竣工。
决算总投资（如有）	B1 科研综合楼：206,004,137.79 元； B2 科研综合楼：232,788,700.02 元；B3 科研综合楼：226,045,360.23 元； 合计约 664,838,198.04 元。
运营开始时间	2008 年
土地使用权起止时间及剩余年限	起止时间：2007 年 12 月 15 日-2047 年 12 月 14 日 剩余年限：21 年

不动产项目主要经营数据				
项目	**2024 年 4 月末**	**2023 年末**	**2022 年末**	**2021 年末**
平均出租率	84.11%	82.77%	82.86%	92.52%
项目	**2024 年 1 季度**	**2023 年度**	**2022 年度**	**2021 年度**
平均收缴率	99.07%[1]	99.70%[2]	99.21%[3]	99.53%[4]
不动产项目重要财务指标（单位：万元）				
项目	**2024 年 1-3 月**	**2023 年度**	**2022 年度**	**2021 年度**
营业收入	2,861.68	11,501.28	6,616.51	10,262.09
营业成本	83.49	908.27	637.80	828.43
净利润	1,701.05	20,228.09	3,789.72	9,106.61

现金流测算概况（单位：元）[5]		
项目	**2024 年 5-12 月预测数**	**2025 年度预测数**
营业收入	90,425,031.36	142,059,568.07
可供分配金额	69,317,012.62	104,957,971.95
预测净现金流分派率[6]	5.05%（年化）	5.10%

注：1.剔除了广东省知识产权保护中心 2024 年 1 季度未收回租金 108.42 万元的影响。

2.广东省知识产权保护中心合同期限自 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日,租赁面积为 7,659 平方米。合同约定其租金按年缴纳。截至 2023 年 12 月 31 日，该租户未按时缴纳 2023 年租金，对创新大厦园区收缴率的影响为 9.07%。外部管理机构已经对该租户提起诉讼，并已立案。此处收缴率数据剔除了广东省知识产权保护中心 2023 年未收回租金的影响。

3.广东昱嘉华讯科技发展有限公司（以下简称为“昱嘉华讯”）于 2019 年末进入司法清退

程序，但因公共卫生事件原因清退被暂缓执行。直至 2022 年 9 月由执法人员到现场执行盘点清场工作，昱嘉华讯清场工作才最终完成。昱嘉华讯对创新大厦园区 2021 年至 2022 年的租金收缴率影响分别为 2.32%和 0.40%。此处收缴率数据剔除了昱嘉华讯 2022 年未收回租金的影响。

4.此处收缴率数据剔除了昱嘉华讯 2021 年未收回租金的影响。

5.现金流预测与可供分配金额测算相关内容是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性和不完整性，因此本基金的现金流及可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际情况的保证。投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

6.预测净现金流分派率=当期的预测可供分配金额/基金实际募集规模×100%。其中，基金实际募集规模为 20.584 亿元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）。

二、基金投资与净值表现

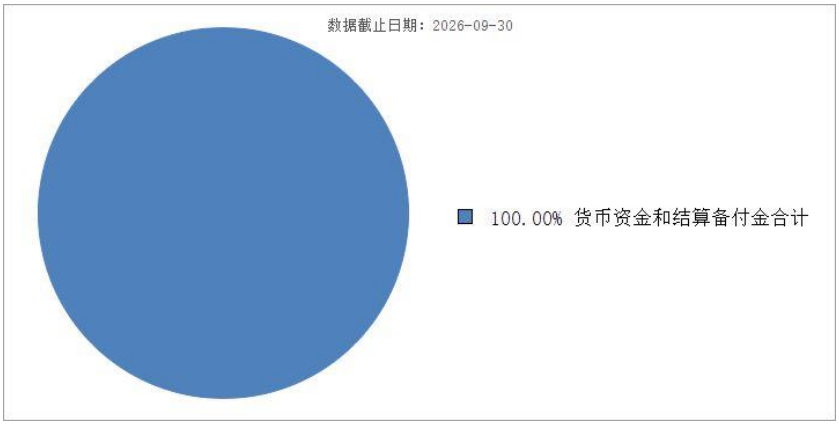
（一）投资目标与投资策略

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。
投资范围	本基金存续期内主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券，并持有其全部份额。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA 级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分等）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具。 本基金可根据法律法规的规定参与融资。 本基金不投资于股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。 如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。 基金合同生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金用于购买不动产资产支持证券份额；除基金合同另有约定外，存续期内，本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。
主要投资策略	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。
业绩比较基准	本基金暂不设业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为不动产基金，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。

注：投资者可阅读《招募说明书》基金的投资章节了解详细情况。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表

投资组合资产配置图表



注：1.上述投资组合资产配置图表为除不动产资产支持证券之外的情况。

2.本基金通过不动产资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

（三）自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

无

三、投资本基金涉及的费用

（一） 基金销售相关费用

1.本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购、赎回费用。2.场内交易费用以证券公司实际收取为准。

（二） 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	本基金的管理费用包括基金固定管理费和运营管理费。 1、基金固定管理费 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。 2、运营管理费 外部管理机构就提供不动产项目运营管理等服务收取基础运营管理费和绩效运营管理费。 （1）基础运营管理费 基础运营管理费=RE×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） （2）绩效运营管理费 1）运营管理协议生效后至 2024 年 12 月 31 日期间无绩效运营管理费。 2）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×R 其中，M=外部管理机构在当年应提取的绩效运营管	基金管理人、销售机构、计划管理人、外部管理机构

	理费； R=绩效运营管理费费率，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%，4%；110%＜X≤120%，2%；90%≤X≤110%，0%；80%≤X＜90%，-2%；X<80%，-4%。 运营管理费的具体计算及支付安排，按照招募说明书、运营管理协议的详细约定执行。	
托管费	年费率 0.01%	基金托管人
审计费用	年费用金额 200,000.00 元	会计师事务所
信息披露费	年费用金额 120,000.00 元	规定披露报刊
其他费用	详见招募说明书的基金费用与税收章节。	

注：1.上表中年费用金额为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年费用金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。
2.本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

投资本基金可能遇到的风险包括但不限于：

1.不动产基金相关风险：集中投资风险、基金价格波动风险、流动性风险、发售失败风险、中止发售风险、停牌或终止上市风险、基金合同提前终止的风险、基金份额交易价格折溢价风险、本基金整体架构所涉及的风险、潜在利益冲突风险、原始权益人或其同一控制下的关联方持有份额比例较高可能导致的风险、对外借款的风险、基金净值无法反映不动产项目的公允价值的风险、新种类基金收益不达预期风险等。

2.不动产项目相关风险：不动产项目所在区域的市场风险、不动产项目运营风险、不动产项目改造、资本性支出及维修费用超预期风险、不动产项目土地使用权续期风险、不动产项目的政策调整风险、不动产项目的租赁合同尚未完全备案的风险、不动产项目转让限制的风险、不动产项目处置价格及处置时间不确定性风险、现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险、不动产项目评估值风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险等。

3.与专项计划管理相关的风险：流动性风险、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险、专项计划运作风险和账户管理风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、计划管理人、托管银行等机构尽职履约风险等。

4.其他风险：市场风险、管理风险、外部管理机构尽责履约风险、项目公司人员尽责履约风险、政策与法律风险、税收风险、技术风险、操作风险、本基金法律文件中涉及基金风险特征的表述与销售机构对基金的风险评级可能不一致的风险、其他风险等。

本基金的具体运作特点详见基金合同和招募说明书的约定。投资本基金可能面临的风险详见招募说明书的“风险揭示”部分。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。**各方当事人因《基金合**

同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议应尽量通过协商、调解途径解决，如经友好协商未能解决的最终将通过仲裁方式处理，详见《基金合同》。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[www.efunds.com.cn][客服电话:4008818088]

1、基金合同、托管协议、招募说明书

2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告

3、基金份额净值

4、基金销售机构及联系方式

5、其他重要资料