

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

关于二〇二四年八月至二〇二四年十二月主要运营数据的公告

一、公募REITs基本信息

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
基金主代码	180105
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
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第5号——临时报告（试行）》等有关规定以及《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》《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更新的招募说明书》

二、基础设施项目基本情况

基础设施项目名称	创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区
基础设施项目公司名称	广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、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
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目地理位置	项目位于广州科学城核心成熟区，位于广州第三中轴“科技创新轴”上，毗邻天河区，是广州市东部发展战略的中心区域
基础设施项目运营管理机构	广州凯云发展股份有限公司

三、2024年8月至2024年12月主要运营数据

自基金合同生效以来，本基金三个基础设施项目整体运营情况正常，未发生安全生产事故，无重要现金流提供方，运营管理机构均为广州凯云发展股份有限公司。自2024年8月29日（基金合同生效日）至2024年12月31日期间，主要运营数据如下：

1. 创新基地

数据	8月	9月	10月	11月	12月
----	----	----	-----	-----	-----

月末时点出租率 (%)	79.54	77.73	75.53	75.01	76.18
平均合同单价 (元/平方米/月)	50.33	49.96	50.06	50.08	49.74

注：平均合同单价为按照租赁面积加权计算的合同签约价格，月末时点出租率为月末时点实际出租面积除以可供出租面积，下同。

2. 创新大厦园区

数据	8月	9月	10月	11月	12月
月末时点出租率 (%)	78.49	77.74	67.56	66.10	73.83
平均合同单价 (元/平方米/月)	55.84	55.86	55.96	56.12	54.09

3. 创意大厦园区

数据	8月	9月	10月	11月	12月
月末时点出租率 (%)	83.01	83.65	79.98	78.30	84.07
平均合同单价 (元/平方米/月)	55.79	55.41	55.55	55.82	54.28

4. 项目整体运营数据

数据	8月	9月	10月	11月	12月
月末时点出租率 (%)	80.41	79.88	74.21	72.93	78.18
平均合同单价 (元/平方米/月)	54.46	54.25	54.30	54.45	53.12

注：本公告所载运营数据仅为初步数据，未经审计，与相关定期报告披露的最终数据可能存在差异，敬请投资者关注。

四、基础设施项目出租率下滑原因及对基金份额持有人的影响分析

在当前经济环境下，产业园区市场经营面临一定的压力。2024年8月至12月，基础设施项目新签约租赁面积未能抵消退租面积，从而导致出租率阶段性下滑。租户退园的原因主要为自建或者自购办公场地而搬离、经营出现困难以及正常流动。

基础设施项目出租率的下滑，预计将对本基金未来现金流和可供分配金额产生一定影响，实际数据以定期报告披露为准。

五、应对措施

基金管理人、运营管理机构 and 原始权益人高度重视基础设施项目出租率下滑的问题。运营管理机构结合当前的经济环境、市场情况、周边园区竞争态势、租户的实际诉求，加强维护现有租户的稳定性，进一步拓展招商渠道，重点聚焦于意向大租户，并且丰富了线上线下的招商方式。同时，原始权益人积极整合内部资源，助力基础设施项目运营的稳定性。2024年12月末，基础设施项目整体出租率为78.18%，较2024年11月有所回升。

2025年，基金管理人与运营管理机构将保持紧密合作，优化联动工作机制，持续维护存量租户的稳定性，积极开展招商工作，全力推动意向客户转签约，继续紧抓租金收缴，以保障本基金持续、稳定及健康发展。基金管理人与运营管理机构拟采取的措施包括但不限于：

1. 提前与租户进行续签谈判，加速确认商务条款，争取提前锁定续签租约；
2. 基于面积、位置、现状等条件，对不同的租赁单元采取差异化定价，吸引不同需求的潜在租户；
3. 与原始权益人积极联动，综合各方资源，重点聚焦意向大租户的谈判和转化，加快园区空置面积去化；
4. 继续拓展招商渠道和方式，加强园区配套服务及优化园区运营服务，以增强园区吸引力。

六、其他说明事项

本公告内容已经运营管理机构确认。

截至目前，本基金投资运作正常，无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

基金份额持有人及希望了解基金有关信息的其他投资者，可以登录基金管理人网站（www.efunds.com.cn）或拨打服务热线（400-881-8088）咨询相关事宜。

风险提示：基金管理人承诺以诚实信用，勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现，基金管理人管理的其他基金业绩也不构成基金业绩表现的保证。投资者在投资基金前应认真阅读基金合同、招募说明书（更新）和基金产品资料概要（更新）等基金法律文件，全面认识基金产品的风险收益特征，在了解产品情况及销售机构适当性意见的基础上，根据自身的风险承受能力、投资期限和投资目标，对基金投资作出独立决策，选择合适的基金产品。投资者在作出基金投资决策时应认同“买者自负”原则，在作出基金投资决策后，基金运营状况与基金净值变化导致的投资风险及亏损，由投资者自行承担。

特此公告。

易方达基金管理有限公司

2025年1月11日