

# 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

## 2025 年第 3 季度报告

2025 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：二〇二五年十月二十八日

## § 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 2025 年 10 月 24 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基金资产，但不保证基金一定盈利。

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基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§ 2 基金产品概况

2.1 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                                                                                                                         |
| 基金主代码        | 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         | 本基金主要投资于基础设施资产支持证券，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，最终取得相关基础设施项目完全所有权。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、基础设施项目运营管理策略、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       | 本基金为基础设施证券投资基金，在封闭运作期内主要投资于基础设施资产支持证券，获取基础设施项目运营收益并承担基础设施价格波动。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。 |

|           |                        |
|-----------|------------------------|
|           | 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 资产项目基本情况说明

资产项目名称：创新基地

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

资产项目名称：创新大厦园区

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

资产项目名称：创意大厦园区

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

2.3 基金扩募情况

报告期内本基金未发生扩募。

2.4 基金管理人和运营管理机构

| 项目        |      | 基金管理人                                             | 运营管理机构                  |
|-----------|------|---------------------------------------------------|-------------------------|
| 名称        |      | 易方达基金管理有限公司                                       | 广州凯云发展股份有限公司            |
| 信息披露事务负责人 | 姓名   | 王玉                                                | 崔杰                      |
|           | 职务   | 督察长、内审稽核部总经理                                      | 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      |      | 广州市天河区珠江新城珠江东路30号广州银行大厦40-43楼；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      |      | 510620；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和原始权益人

| 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                                            | 原始权益人                                                |
|-------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 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                                       | 广州开发区控股集团有限公司                                        |
| 注册地址  | 北京市朝阳区<br>光华路 10 号院<br>1 号楼 6-30 层、<br>32-42 层 | 珠海市横琴新区荣粤<br>道 188 号 6 层自编 A01                                           | 广州市天河区天河北<br>路 233 号中信广场右<br>侧裙楼首层二层及写<br>字楼 48-50 层 | 广州经济<br>技术开发区科学大<br>道 60 号开<br>发区控股<br>中心 33、34<br>层 |
| 办公地址  | 北京市朝阳区<br>光华路 10 号院<br>1 号楼 6-30 层、<br>32-42 层 | 广州市天河区珠江新<br>城珠江东路 28 号越秀<br>金融大厦 37 楼；珠海<br>市横琴新区荣粤道<br>188 号 6 层自编 A01 | 广州市天河区天河北<br>路 233 号中信广场右<br>侧裙楼首层二层及写<br>字楼 48-50 层 | 广州经济<br>技术开发区科学大<br>道 60 号开<br>发区控股<br>中心 33、34<br>层 |
| 邮政编码  | 100020                                         | 510620； 519031                                                           | 510610                                               | 510700                                               |
| 法定代表人 | 方合英                                            | 刘炜                                                                       | 薛锋庆                                                  | 郭川舟                                                  |

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<br>(2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日) |
|-------------------|-----------------------------------------|
| 1.本期收入            | 25,898,686.40                           |
| 2.本期净利润           | -6,346,782.69                           |
| 3.本期经营活动产生的现金流量净额 | 17,290,464.11                           |
| 4.本期现金流分派率（%）     | 0.95                                    |
| 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 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   | 16,975,096.04 | 0.0212   | -  |
| 本年累计 | 64,190,236.85 | 0.0802   | -  |

#### 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   | 47,199,997.41 | 0.0590   | -  |
| 本年累计 | 82,319,994.08 | 0.1029   | -  |

#### 3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

| 项目            | 金额            | 备注 |
|---------------|---------------|----|
| 本期合并净利润       | -6,346,782.69 | -  |
| 本期折旧和摊销       | 19,300,721.92 | -  |
| 本期利息支出        | -             | -  |
| 本期所得税费用       | 1,736,340.02  | -  |
| 本期息税折旧及摊销前利润  | 14,690,279.25 | -  |
| 调增项           |               |    |
| 1.应收和应付项目的变动  | 3,732,617.83  | -  |
| 2.使用以前期间预留的费用 | 680,509.29    | -  |
| 调减项           |               |    |
| 1.未来合理的相关支出预留 | -2,128,310.33 | -  |
| 本期可供分配金额      | 16,975,096.04 | -  |

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

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

全年的可供分配金额。

### 3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

无。

### 3.3.5 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

## 3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

依据《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》基金费用与税收章节，本报告期内计提的基金固定管理费为 2,076,400.32 元，其中基金管理人固定管理费为 1,557,300.24 元，资产支持证券管理人固定管理费为 519,100.08 元；基金托管人托管费为 51,910.01 元；运营管理机构运营管理费为 1,463,341.13 元。

## § 4 资产项目基本情况

### 4.1 报告期内资产项目的运营情况

#### 4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

本基金通过基础设施资产支持证券持有的基础设施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 16 年，剩余年限 33 年；创新大厦园区投入运营时间为 2008 年，已运营 17 年，剩余年限 22 年；创意大厦园区投入运营时间为 2008 年，已运营 17 年，剩余年限 22 年。

报告期内，基础设施项目整体及重要资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。报告期末基础设施项目出租率为 71.38%，环比下降 1.06 个百分点，主要受市场环境及租户决策放缓的季节性特征双重影响。

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

1.继续以稳存量为主要经营方针，持续推动与租户的续签谈判，强化存量租户的稳定性。报告期内，通过提前开展续签谈判并积极稳定存量租户，基础设施项目续签率达到 89.36%，环比提升 13.62 个百分点。

2.进一步深入了解市场，并根据市场情况调整招商策略，采用灵活多元的谈判策略提升园区竞争优势，例如针对大客户及优质客户适时提供定制装修方案、根据租户资质和竞争态势调整商务条件、提供园区服务优惠政策等；借助原始权益人的产业平台，优先向基础设施项目推荐大客户，整合原始权益人的资源跟进客户意向。

3.积极维护及强化多元招商渠道。通过开展渠道答谢会来宣讲招商政策，进行大户型房源和特价房源对盘等，加强与中介渠道的沟通，如 2025 年 7 月，外部管理机构联动黄埔区内外 60 余名专家，开展了“聚力同行·革新未来”招商交流会，进一步加深了与中介渠道的交互；进一步提升渠道佣金，激励中介渠道合作意愿，以提升中介渠道的招商转化；聘请专业代理渠道驻场招商，增强招商力量，以期实现短期快速去化；持续维护政府招商部门、行业协会、商会等渠道。

4.持续加强内部招商团队建设，重点提升自主招商能力。加大招商人才引进力度，内选外引扩充队伍，采取“内部调遣业务骨干+外部招聘市场化人才”的策略，进一步补强招商团队人员；对现有招商人员进行行业划分，使每人专注于特定领域的客户拓展；通过线上自媒体运营，加强对园区的宣传；增强电话开拓和陌拜力度，报告期内累计电话开拓客户超过 3000 家，成功对接潜在意向客户近 70 家，进一步补充了自拓客户池。

5.完善和提升园区品质。通过定制装修、面积分割改造、定期清洁、低成本翻新等方法提升空置房的品质；锁定创新大厦和创新基地食堂供应商以及在创新大厦引入品牌咖啡等以进一步完善和提升园区配套；积极推进光伏项目实施落地以及持续提升照明、空调等用电精细化管理以降低基础设施项目及租户的能源成本；加强对基础设施项目设备设施的维护优化，包括管道、幕墙和卫生间等，多维度提升园区细节品质。

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

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

| 序号 | 指标名称 | 指标含义说明及计算方式 | 指标单位 | 本期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/报告期末 | 上年同期（2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）-2024 年 9 月 30 | 同比（%） |
|----|------|-------------|------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-------|
|----|------|-------------|------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-------|

|   |        |                                                     |        | (2025 年 9 月 30 日) | 日)/上年同期末 (2024 年 9 月 30 日) |        |
|---|--------|-----------------------------------------------------|--------|-------------------|----------------------------|--------|
| 1 | 可供出租面积 | 基础设施可供出租面积                                          | 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     | 196,393.54        | 219,779.99                 | -10.64 |
| 3 | 出租率    | 实际出租面积/可供出租面积                                       | %      | 71.38             | 79.88                      | -10.64 |
| 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 | 50.77             | 54.25                      | -6.41  |
| 5 | 租约剩余期限 | 报告期末按照实际出租面积加权计算的合同剩余租期                             | 年      | 2.28              | 1.69                       | 34.91  |
| 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 | %      | 85.78             | 86.08                      | -0.35  |

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

报告期内，基础设施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。三季度占欠费金额93.77%的租户本年度上半年的租金均已缴纳。截至2025年9月30日，基础设施项目2025年1-9月租金收缴率为95.02%。

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：1 创新基地

| 序号 | 指标名称 | 指标含义说明及计算公式 | 指标单位 | 本期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日） | 上年同期（2024 年 8 月 29 日（基金合 | 同比(%) |
|----|------|-------------|------|------------------------------------|--------------------------|-------|
|----|------|-------------|------|------------------------------------|--------------------------|-------|

|   |            |                                                                                |        | /报告期末<br>(2025 年 9 月<br>30 日) | 同生效日)<br>-2024 年 9 月<br>30 日)/上年同<br>期末 (2024 年<br>9 月 30 日) |        |
|---|------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------|
| 1 | 可供出租<br>面积 | 基础设施可供<br>出租面积                                                                 | m²     | 74,162.31                     | 74,162.31                                                    | 0.00   |
| 2 | 实际出租<br>面积 | 报告期末实际<br>出租面积                                                                 | m²     | 48,198.35                     | 57,646.68                                                    | -16.39 |
| 3 | 出租率        | 实际出租面积<br>/可供出租面<br>积                                                          | %      | 64.99                         | 77.73                                                        | -16.39 |
| 4 | 平均合同<br>单价 | 报告期末按照<br>实际出租面积<br>加权计算的合<br>同签约价格                                            | 元/m²/月 | 45.22                         | 49.96                                                        | -9.49  |
| 5 | 租约剩余<br>期限 | 报告期末按照<br>实际出租面积<br>加权计算的合<br>同剩余租期                                            | 年      | 2.78                          | 1.66                                                         | 67.47  |
| 6 | 租金收缴<br>率  | 租金收缴率<br>=1-截至 9 月<br>30 日报告期内<br>尚未回收的租<br>金收入/报告<br>期内租赁合同<br>中约定的应收<br>租金收入 | %      | 90.16                         | 94.83                                                        | -4.92  |

资产项目名称：2 创新大厦园区

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明<br>及计算公式       | 指标单位 | 本期 (2025 年<br>7 月 1 日-2025<br>年 9 月 30 日)<br>/报告期末<br>(2025 年 9 月<br>30 日) | 上年同期<br>(2024 年 8 月<br>29 日 (基金合<br>同生效日)<br>-2024 年 9 月<br>30 日)/上年同<br>期末 (2024 年<br>9 月 30 日) | 同比(%)  |
|----|------------|-----------------------|------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1  | 可供出租<br>面积 | 基础设施可供<br>出租面积        | m²   | 101,225.70                                                                 | 101,225.70                                                                                       | 0.00   |
| 2  | 实际出租<br>面积 | 报告期末实际<br>出租面积        | m²   | 70,159.69                                                                  | 78,697.14                                                                                        | -10.85 |
| 3  | 出租率        | 实际出租面积<br>/可供出租面<br>积 | %    | 69.31                                                                      | 77.74                                                                                            | -10.85 |

|   |        |                                                     |        |       |       |       |
|---|--------|-----------------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|
| 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 | 52.21 | 55.86 | -6.53 |
| 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      | 2.13  | 1.75  | 21.71 |
| 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 | %      | 89.62 | 87.19 | 2.79  |

资产项目名称：3 创意大厦园区

| 序号 | 指标名称   | 指标含义说明及计算公式                   | 指标单位   | 本期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日） | 上年同期（2024 年 8 月 29 日（基金合同生效日）-2024 年 9 月 30 日）/上年同期末（2024 年 9 月 30 日） | 同比(%) |
|----|--------|-------------------------------|--------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------|
| 1  | 可供出租面积 | 基础设施可供出租面积                    | m²     | 99,742.00                                                | 99,742.00                                                             | 0.00  |
| 2  | 实际出租面积 | 报告期末实际出租面积                    | m²     | 78,035.50                                                | 83,436.17                                                             | -6.47 |
| 3  | 出租率    | 实际出租面积/可供出租面积                 | %      | 78.24                                                    | 83.65                                                                 | -6.47 |
| 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 | 52.69                                                    | 55.41                                                                 | -4.91 |
| 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      | 2.12                                                     | 1.66                                                                  | 27.71 |
| 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 | %      | 80.19                                                    | 80.69                                                                 | -0.62 |

|  |  |                                    |  |  |  |  |
|--|--|------------------------------------|--|--|--|--|
|  |  | 金收入/报告<br>期内租赁合同<br>中约定的应收<br>租金收入 |  |  |  |  |
|--|--|------------------------------------|--|--|--|--|

4.1.4 其他运营情况说明

基础设施项目报告期末租户总数 220 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 78.19%。

报告期内前五名租户的租金收入及占全部租金收入的比例：

租户一：租金收入 1,803,734.03 元，占比 7.20%；

租户二：租金收入 939,586.28 元，占比 3.75%；

租户三：租金收入 814,421.29 元，占比 3.25%；

租户四：租金收入 623,151.91 元，占比 2.49%；

租户五：租金收入 560,684.82 元，占比 2.24%。

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 资产项目运营相关财务信息

4.2.1 资产项目公司整体财务情况

| 序号 | 科目名称    | 报告期末金额（元）        | 上年末金额（元）         | 变动比例（%） |
|----|---------|------------------|------------------|---------|
| 1  | 总资产     | 2,081,733,848.38 | 2,114,592,376.36 | -1.55   |
| 2  | 总负债     | 1,449,849,726.12 | 1,466,436,341.82 | -1.13   |
| 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    | 25,480,944.24    | -                | -       |
| 2  | 营业成本/费用 | 7,468,767.65     | -                | -       |
| 3  | EBITDA  | 18,459,649.54    | -                | -       |

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 8 月 29 日，项目公司股权交割日为 2024 年 9 月 5 日，上年同期可纳入本基金合并范围的项目公司财务数据期间为 2024 年 9 月 5 日至 2024 年 9 月 30 日，所属期间较短，相关数据可比性不足，故不列示上年同期数值及相关指标的同比数据，下同。

4.2.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

| 序号 | 构成 | 报告期末金额（元） | 上年末金额（元） | 较上年末 |
|----|----|-----------|----------|------|
|----|----|-----------|----------|------|

|        |        |                |                |       |
|--------|--------|----------------|----------------|-------|
|        |        |                |                | 变动（%） |
| 主要资产科目 |        |                |                |       |
| 1      | 投资性房地产 | 580,000,000.00 | 580,000,000.00 | 0.00  |
| 主要负债科目 |        |                |                |       |
| 1      | 长期应付款  | 360,994,155.31 | 360,994,155.31 | 0.00  |

资产项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限公司

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

资产项目公司名称：3 广州三创叁号产业园区运营管理有限公司

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

4.2.3 重要资产项目公司的营业收入分析

资产项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

| 序号 | 构成     | 本期（2025 年 7 月 1 日<br>-2025 年 9 月 30 日） |                      | 上年同期（2024 年 8 月<br>29 日（基金合同生效日）<br>-2024 年 9 月 30 日） |                      | 金额同<br>比（%） |
|----|--------|----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
|    |        | 金额（元）                                  | 占该项目总<br>收入比例<br>（%） | 金额（元）                                                 | 占该项目总<br>收入比例<br>（%） |             |
| 1  | 租金收入   | 5,347,024.58                           | 96.18                | -                                                     | -                    | -           |
| 2  | 停车位收入  | 165,094.32                             | 2.97                 | -                                                     | -                    | -           |
| 3  | 其他收入   | 47,169.77                              | 0.85                 | -                                                     | -                    | -           |
| 4  | 营业收入合计 | 5,559,288.67                           | 100.00               | -                                                     | -                    | -           |

资产项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限公司

| 序号 | 构成 | 本期（2025 年 7 月 1 日<br>-2025 年 9 月 30 日） |       | 上年同期（2024 年 8 月<br>29 日（基金合同生效日）<br>-2024 年 9 月 30 日） |       | 金额同<br>比（%） |
|----|----|----------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------|-------|-------------|
|    |    | 金额（元）                                  | 占该项目总 | 金额（元）                                                 | 占该项目总 |             |

|   |        |              | 收入比例<br>(%) |   | 收入比例<br>(%) |   |
|---|--------|--------------|-------------|---|-------------|---|
| 1 | 租金收入   | 9,195,922.25 | 98.26       | - | -           | - |
| 2 | 其他收入   | 162,812.78   | 1.74        | - | -           | - |
| 3 | 营业收入合计 | 9,358,735.03 | 100.00      | - | -           | - |

资产项目公司名称：3 广州三创叁号产业园区运营管理有限公司

| 序号 | 构成     | 本期（2025 年 7 月 1 日<br>-2025 年 9 月 30 日） |                      | 上年同期（2024 年 8 月<br>29 日（基金合同生效日）<br>-2024 年 9 月 30 日） |                      | 金额同<br>比（%） |
|----|--------|----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
|    |        | 金额（元）                                  | 占该项目总<br>收入比例<br>(%) | 金额（元）                                                 | 占该项目总<br>收入比例<br>(%) |             |
| 1  | 租金收入   | 10,511,150.49                          | 99.51                | -                                                     | -                    | -           |
| 2  | 其他收入   | 51,770.05                              | 0.49                 | -                                                     | -                    | -           |
| 3  | 营业收入合计 | 10,562,920.54                          | 100.00               | -                                                     | -                    | -           |

4.2.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

资产项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

| 序号 | 构成            | 本期（2025 年 7 月 1 日-2025<br>年 9 月 30 日） |                      | 上年同期(2024 年 8 月 29 日(基<br>金合同生效日)-2024 年 9 月<br>30 日) |                      | 金额同比<br>(%) |
|----|---------------|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
|    |               | 金额（元）                                 | 占该项目总<br>成本比例<br>(%) | 金额（元）                                                 | 占该项目总<br>成本比例<br>(%) |             |
| 1  | 租赁成本          | 591,056.69                            | 33.70                | -                                                     | -                    | -           |
| 2  | 税金及附加         | 1,149,295.98                          | 65.52                | -                                                     | -                    | -           |
| 3  | 其他成本<br>/费用   | 13,743.68                             | 0.78                 | -                                                     | -                    | -           |
| 4  | 营业成本/<br>费用合计 | 1,754,096.35                          | 100.00               | -                                                     | -                    | -           |

资产项目公司名称：2 广州三创贰号产业园区运营管理有限公司

| 序号 | 构成 | 本期（2025 年 7 月 1 日-2025<br>年 9 月 30 日） |       | 上年同期(2024 年 8 月 29 日(基<br>金合同生效日)-2024 年 9 月<br>30 日) |       | 金额同比<br>(%) |
|----|----|---------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------|-------|-------------|
|    |    | 金额（元）                                 | 占该项目总 | 金额（元）                                                 | 占该项目总 |             |

|   |           |              | 成本比例<br>(%) |   | 成本比例<br>(%) |   |
|---|-----------|--------------|-------------|---|-------------|---|
| 1 | 租赁成本      | 1,081,440.57 | 37.74       | - | -           | - |
| 2 | 税金及附加     | 1,770,140.33 | 61.78       | - | -           | - |
| 3 | 其他成本/费用   | 13,758.15    | 0.48        | - | -           | - |
| 4 | 营业成本/费用合计 | 2,865,339.05 | 100.00      | - | -           | - |

资产项目公司名称：3 广州三创叁号产业园区运营管理有限公司

| 序号 | 构成        | 本期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日） |               | 上年同期(2024 年 8 月 29 日(基金合同生效日)-2024 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      | 948,803.52                         | 33.30         | -                                              | -             | -        |
| 2  | 税金及附加     | 1,886,770.58                       | 66.22         | -                                              | -             | -        |
| 3  | 其他成本/费用   | 13,758.15                          | 0.48          | -                                              | -             | -        |
| 4  | 营业成本/费用合计 | 2,849,332.25                       | 100.00        | -                                              | -             | -        |

4.2.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：1 广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式                | 指标单位 | 本期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日） |
|----|------------|----------------------------|------|------------------------------------|
|    |            |                            |      | 指标数值                               |
| 1  | 毛利润率       | 毛利润额/营业收入×100%             | %    | 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% | %    | 70.16                              |

资产项目公司名称：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（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日） |
|----|--------|----------------|------|------------------------------------|
|    |        |                |      | 指标数值                               |
| 1  | 毛利润率   | 毛利润额/营业收入×100% | %    | 88.44                              |
| 2  | 息税折旧摊销 | (利润总额+利息       | %    | 70.77                              |

|  |      |                        |  |  |
|--|------|------------------------|--|--|
|  | 前利润率 | 支出+折旧摊销)/<br>营业收入×100% |  |  |
|--|------|------------------------|--|--|

资产项目公司名称：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<br>计算公式                    | 指标单位 | 本期（2025 年 7 月 1 日<br>-2025 年 9 月 30 日） |
|----|----------------|------------------------------------|------|----------------------------------------|
|    |                |                                    |      | 指标数值                                   |
| 1  | 毛利润率           | 毛利润额/营业收入×100%                     | %    | 91.02                                  |
| 2  | 息税折旧摊销<br>前利润率 | (利润总额+利息<br>支出+折旧摊销)/<br>营业收入×100% | %    | 75.13                                  |

4.3 资产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1.收入归集和支出管理

项目公司设置的账户包括基本户、监管账户。基本户主要用于接收监管账户划付的项目公司预算内及预算外支出（包括运营支出、资本性支出、保证金或押金、代收代付款及其他全部对外支出款项，但不包括项目公司对外支付的股东借款本金及利息、股东分红、合格投资、支付给运营管理机构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公司本报告期期初货币资金余额为 12,086,569.89 元。报告期内，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。截至 2025 年 9 月 30 日，项目公司货币资金余额为 5,083,371.32 元；货币基金账户余额为 8,536,651.52 元，本报告期收益 37,268.10 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 17,352,088.61 元。报告期内，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。截至 2025 年 9 月 30 日，项目公司货币资金余额为 7,021,468.63 元；货币基金账户余额为 23,082,521.75 元，本报告期收益 83,985.46 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 18,525,044.82 元。报告期内，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。截至 2025 年 9 月 30 日，项目公司货币资金余额为 7,479,028.93 元；货币基金账户余额为 27,600,082.06 元，本报告期收益 101,789.72 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（2024 年 9 月 5 日（项目公司股权交割日）至 2024 年 9 月 30 日）累计资金流入 3,876,559.58 元，其中租金收入 3,569,006.61 元，其他与经营相关的资金流入 307,552.97 元；累计资金流出 2,001,590.89 元，其中支付税金 155,997.12 元，其他与经营相关的支出 1,845,593.77 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（2024 年 9 月 5 日（项目公司股权交割日）至 2024 年 9 月 30 日）累计资金流入 3,651,772.34 元，其中租金收入 3,429,962.58 元，其他与经营相关的资金流入 221,809.76 元；累计资金流出 592,952.09 元，其中支付税金 366,935.82 元，其他与经营相关的支出 226,016.27 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（2024 年 9 月 5 日（项目公司股权交割日）至 2024 年 9 月 30 日）累计资金流入 5,737,024.14 元，其中租金收入 4,842,225.20 元，其他与经营相关的资金流入 894,798.94 元；累计

资金流出 1,655,613.40 元，其中支付税金 318,133.21 元，其他与经营相关的支出 1,337,480.19 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 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

#### 5.1 报告期末基金资产组合情况

| 序号 | 项目                | 金额（元）        | 占基础设施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      | 1,018,642.67 | 100.00                   |
| 4  | 其他资产              | -            | -                        |
| 5  | 合计                | 1,018,642.67 | 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

本基金募集资金总额为 205,840.00 万元，原始权益人净回收资金金额为 114,213.12 万元，净回收资金拟用于项目出资及补充原始权益人流动资金。

报告期内，原始权益人使用净回收资金约 27,981.27 万元，其中：约 6,327.65

万元用于中新知识城国际创新驱动中心项目、约 13,717.57 万元用于广开云领科技城项目、约 1,700.00 万元用于粤港澳大湾区生物安全创新港项目、约 6,236.05 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，分别占报告期内使用净回收资金的 22.61%、49.02%、6.08%、22.29%。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

金额单位：人民币元

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| 报告期末净回收资金余额     | 209,893,189.02 |
| 报告期末净回收资金使用率（%） | 81.62          |

注：报告期末净回收资金使用率=报告期末原始权益人已使用净回收资金/原始权益人获得净回收资金。

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

剩余净回收资金后续将按计划继续用于广开云领科技城项目、广州创新型研究型国际医院暨医疗产业转化平台项目、中新知识城国际创新驱动中心项目、粤港澳大湾区生物安全创新港项目。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

原始权益人严格按照法律法规的规定使用回收资金，相关事项不涉及原始权益人控股股东或者关联方。

§ 7 基础设施基金主要负责人员情况

| 姓名  | 职务       | 任职期限       |      | 资产项目运营或投资管理年限 | 资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 | 2024-08-29 | -    | 8 年           | 自 2015 年起开始从事基础设施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 | 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 |

|     |          |            |   |      |                                                                                                                              |                                                                                                 |
|-----|----------|------------|---|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |          |            |   |      | 中心项目等,涵盖产业园区、保障性租赁住房、消费基础设施等基础设施类型。                                                                                          | 本市场部副经理, 深圳市中集产城发展集团有限公司资产管理高级经理。                                                               |
| 罗宇健 | 本基金的基金经理 | 2024-08-29 | - | 9 年  | 自 2016 年起开始从事基础设施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, 全流程参与多个基础设施项目的投融管退, 标的资产涵盖保障性租赁住房、产业园区、停车场、仓储物流、消费基础设施等基础设施类型。 | 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 | 2024-08-29 | - | 11 年 | 自 2014 年起开始从事基础设施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、产业园区等基础设施类型。                  | 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.基础设施项目运营或投资管理年限为基金经理参与基础设施项目运营或投资年限加总。

## § 8 基金份额变动情况

单位：份

|               |                |
|---------------|----------------|
| 报告期期初基金份额总额   | 800,000,000.00 |
| 报告期期间基金份额变动情况 | -              |
| 报告期期末基金份额总额   | 800,000,000.00 |

## § 9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

本报告期内基金管理人未持有本基金份额。

## § 10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

## § 11 备查文件目录

### 11.1 备查文件目录

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

### 11.2 存放地点

广州市天河区珠江新城珠江东路 30 号广州银行大厦 40-43 楼。

### 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

二〇二五年十月二十八日