

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

关于二〇二五年上半年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、2025年上半年主要运营数据

2025年上半年，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2025年1月1日至2025年6月30日期间，主要运营数据如下：

1. 创新基地

数据	1月	2月	3月	4月	5月	6月
月末时点出租率（%）	74.80	74.30	74.09	73.64	72.59	68.10

平均合同单价 (元/平方米/月)	49.74	49.83	48.71	48.91	48.92	49.54
---------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

注：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，平均合同单价为按照租赁面积加权计算的合同签约价格，下同。

2. 创新大厦园区

数据	1月	2月	3月	4月	5月	6月
月末时点出租率（%）	71.35	71.78	69.37	69.37	69.37	70.04
平均合同单价 (元/平方米/月)	54.22	54.34	53.77	53.54	53.71	53.75

3. 创意大厦园区

数据	1月	2月	3月	4月	5月	6月
月末时点出租率（%）	80.40	82.10	81.20	80.18	79.06	78.09
平均合同单价 (元/平方米/月)	54.13	53.73	53.71	53.78	53.36	53.37

4. 项目整体运营数据

数据	1月	2月	3月	4月	5月	6月
月末时点出租率（%）	75.56	76.20	74.93	74.44	73.75	72.44
平均合同单价 (元/平方米/月)	53.09	53.00	52.50	52.50	52.39	52.61

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

自2025年1月1日至2025年6月30日期间，基础设施项目新签约租赁面积未能抵消退租面积，出租率呈现阶段性调整。租户缩减租赁面积或退园的原因主要为搬至自建或者自购办公场地、经营出现困难而缩减场地或退园，以及正常流动退园。2025年上半年，产业园区运营普遍仍面临较大压力，本项目具体表现为：一方面，本项目所在区域的租赁需求相对减少，租户到访量未出现明显回升；另一方面，部分园区为吸引租户继续采用“以价换量”的策略，引发周边区域竞争加剧。

基础设施项目出租率的波动，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、租户的实际诉求等，以稳住存量租户为基础，进一步拓展招商渠道，探索深化企业服务，积极整合内部资源，以助力基础设施项目运营的稳定性。

2025年下半年，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，持续维护存量大租户的稳定性，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，以保障本基金稳定发展。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. 持续推动与租户的续签谈判，加速确认商务条款，争取提前锁定续签租约，强化存量租户的稳定性；2025年上半年，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75.92%。

2. 基于当前市场环境，采取相对灵活的商务洽谈方案，如针对大客户，运营管理机构成立重点跟进小组，联动相关资源，开展专项对接及跟进，尽最大力度锁客成交。

3. 针对部分市场租户因降低成本而需要从中心城区逐渐向周边成本相对较低的区域迁移的情况，运营管理机构已对接部分天河区及黄埔其他片区的潜在租户，后续将进一步拓宽客源区域，增加潜在客户量。

4. 进一步推进基础设施项目提质增效工作，包括加强对基础设施项目设备设施的维护优化，以及增设光伏发电设施以降低基础设施项目及租户的能源成本，增强基础设施项目整体竞争力。

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、履行基础设施项目运营管理职责，但不保证投资于本基金一定盈利，也不保证最低收益。本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的业绩也不构成对本基金业绩表现的保证。本基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间基础设施项目真实的现金流分配情况，也不代表本基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金基础设施资产评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。投资有风险，投资人在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的基金合同、招募说明书（更新）及基金产品资料概要（更新）等信息披露文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金的投资价值，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，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。基金管理人提醒投资人基金投资的“买者自负”原则，在投资人作出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资人自行承担。

特此公告。

易方达基金管理有限公司

2025年7月7日