

# 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

## 关于不动产项目经营情况的临时公告

### 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
基金场内简称	易方达广开产园REIT
基金代码	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
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不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第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、不动产项目基本情况

不动产项目名称	创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区
不动产项目公司名称	广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、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
不动产项目类型	产业园区
不动产项目地理位置	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
不动产项目运营管理机构	广州凯云发展股份有限公司

### 三、不动产项目现金流变化情况

根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第5号——临时报告（试行）》的规定，不动产项目合计实际产生的现金流较最近一次相应期间现金流预测结果变动20%以上，基金管理人应当发布临时公告。特此公告说明如下：

2025年全年，本基金持有的不动产项目整体实际产生的现金流为78,453,169.33元，最近一次2025年现金流预测结果为99,192,957.33元，实际较预测下降20.91%。

#### 四、不动产项目现金流变化的原因分析

2025年，不动产项目经营持续承压。一方面，不动产项目所在区域的产业园租赁需求较历史水平相对疲软，新增意向相对减少。为了更好地维系经营状况，租户的租赁决策表现得更为谨慎，决策周期较过往更长，且更倾向于通过减少租金投入来达到降本增效的目的。不动产项目存量租户以中小企业为主，部分租户存在因经营困难或降低成本而缩减面积或者搬离园区的情况，导致不动产项目出租率出现下滑。同时，不动产项目2025年内存在租户因自建园区而搬离的情况，在当前的市场环境下，填补大租户退租面积所需要的周期更长，这亦是不动产项目出租率下滑的主要原因之一。另一方面，基于潜在需求的减少和租户对成本管控的需要，不动产项目所在区域的竞争演变得更为激烈。在可比区域内，周边园区的出租率和租金水平在2025年出现了不同程度的下降。为吸引和留住租户，周边园区普遍采用了“以价换量”的策略。为了应对市场压力，不动产项目也采取了较为灵活的商务策略以稳定存量租户和吸引增量租户，导致租金水平有所下降。

受上述因素影响，本基金持有的不动产项目2025年全年月度平均出租率为72.59%，全年月度平均合同单价为51.62元/ $m^2$ /月。最近一次现金流预测全年平均出租率为81.62%，平均合同单价为55元/ $m^2$ /月。实际平均出租率较预测下降11.06%，实际平均合同单价较预测下降6.15%。

不动产项目现金流主要来源于租金收入，平均合同单价及出租率的下降导致实际产生的租金收入下降，进而影响现金流。

注：不动产项目全年月度平均出租率为月末时点出租率的算术平均，全年月度平均合同单价为各月度平均合同单价的算术平均。

现金流预测全年平均出租率为评估机构预测的全年平均出租率，平均合同单价为评估机构预测的各不动产项目平均市场租金。

#### 五、对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响

不动产项目上述经营情况的变动，影响了当期的经营现金流，进而影响本基金当期可供分配金额，但基金份额持有人的收益受多方面因素影响，基金可供分配金额等情况可查阅本基金定期报告。

## 六、已采取和拟采取的应对措施

基金管理人、运营管理机构和原始权益人高度重视不动产项目现金流下降的问题。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，运营管理机构积极采取应对措施，继续强化招商力量、细化招商方向、灵活调整招商策略及提升客户服务等，以期保障不动产项目稳定发展。基金管理人与运营管理机构已采取并将持续跟进的措施包括但不限于：

1. 持续强化招商力量。一是通过“走出去”学习对标园区在招商策略、租户服务等方面的成熟经验和实践方案，以持续提升自有招商团队专业能力；二是进一步致力于构建开放协同的招商网络，与区域内超过50家中介机构建立深度合作，并且通过引入驻场招商与专业代理等补充力量；三是增加佣金预算，上调佣金系数标准，提升招商团队及合作渠道的拓客效率。
2. 深入细化招商方向。通过分析不动产项目周边市场环境的变化和行业情况，结合不动产项目现有特点，进一步明确不动产项目定位和目标行业；基于在园企业的产业图谱，系统梳理在园企业上下游关系，明确目标客户清单，开展定向电话开拓与上门拜访，并通过一定的激励措施来鼓励现有租户推荐产业链上下游企业入驻。
3. 灵活调整招商策略。结合市场情况和存量租户及意向租户的诉求，针对性地调整招商策略，对符合条件的客户给予一定优惠。通过精准定位并跟进2025年年底前需落地的租赁需求，不动产项目在新增租户引入方面取得积极进展。截至2025年第4季度末，不动产项目整体出租率为72.23%，较第3季度末提升0.85个百分点，较11月末提升3.75个百分点。
4. 提升和完善客户服务。2025年下半年，园区内新增创新基地餐饮、创新大厦园区餐饮及咖啡品牌，商业配套及餐饮品质得到进一步提升；联动迪卡侬、云汇天地等开展园区活动，提升不动产项目氛围；持续推动光伏项目实施进展，强化降本增效工作。各方将进一步以客户为核心，不断完善不动产项目配套，提

升不动产项目品质，通过软硬件环境和服务提升，优化客户体验，以增强客户黏性。

## 七、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](http://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，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不动产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；本基金不动产资产评估报告的相关评估结果不代表不动产资产的实际可交易价格，不代表不动产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，熟悉不动产基金相关规则，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，由投资人自行负担。

特此公告。

易方达基金管理有限公司

2026年1月22日