

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

关于二〇二六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
基金场内简称	易方达广开产业园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、2026年上半年主要运营数据

2026年上半年，本基金三个不动产项目整体运营情况正常，未发生安全生产事故，运营管理机构均为广州凯云发展股份有限公司。

上述期间内，本基金不动产项目存在1家租户及其关联方合计提供的现金流超过不动产项目同一时期现金流总额的10%，为该期间内不动产项目的重要现金流提供方。上述租户及其关联方为持有本基金30%以上基金份额的法人直接或间接控制的法人和其他组织、本基金运营管理机构。该租户及其关联方的合同单价

在不动产项目存量合同单价区间内，定价公允。该租户及其关联方主要从事园区运营、酒店管理、投资咨询、科技产业投资等业务，受宏观环境影响，经营状况存在一定的周期性调整。

上述期间内，不动产项目公司收到该租户及其关联方收入4,879,409.08元，占不动产项目公司现金流入的10.15%。若剔除该租户及其关联方在上述期间内所缴纳的往期租金和预收租金，则该租户及其关联方的收入占不动产项目公司该期间内现金流入的比例为9.83%。

2026年1月1日至2026年6月30日期间，不动产项目主要运营数据如下：

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（%）	66.93	66.93	67.31	64.30	64.21	65.33
平均合同单价 （元/平方米/月）	44.75	44.44	44.55	43.72	43.72	43.73

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（%）	60.31	60.04	60.21	58.68	58.80	59.01
平均合同单价 （元/平方米/月）	47.94	47.61	47.45	46.21	45.68	45.75

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（%）	75.07	75.36	76.44	77.57	77.62	77.08
平均合同单价 （元/平方米/月）	50.34	50.01	49.85	48.98	48.61	47.62

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（%）	67.44	67.45	68.01	67.04	67.08	67.26

平均合同单价 (元/平方米/月)	48.12	47.80	47.72	46.79	46.46	46.05
---------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

特别提示：本公告所载2026年上半年的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、不动产项目出租率及平均合同单价波动原因及对基金份额持有人的影响分析

2026年1月1日至2026年6月30日期间，受整体市场环境的影响，不动产项目出租率出现一定波动。主要原因包括：个别租户因自身发展需求自建或购置物业并搬离园区；另有部分租户受经营压力影响，为控制运营成本选择缩减租赁面积或办理退租。对此，运营管理机构持续执行“稳存量、促增量”的运营策略，结合当前市场实际情况适度调整租金水平，多措并举推动出租率稳步修复。

不动产项目出租率及平均合同单价的波动，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、运营管理机构与原始权益人高度重视不动产项目出租率波动的问题。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，运营管理机构将继续强化招商力量、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. 抓实存量维稳，稳固经营基本盘。上半年始终以“稳存量”作为园区经营核心主线，提前推进租户续签对接及租约优化重组，有效稳住园区经营盘面，2026年上半年园区整体续签率达75.30%。
2. 精准招商促增量，优化策略提质量。立足园区产业定位，重点聚焦文化产业、生物医药、低空经济等重点行业，开展精准招商；常态化走访在园租户，挖掘扩租机会；针对高意向客户实施专项洽谈机制，动态调整策略，加快客户落地速度。上半年累计签约租户25家，签约总面积达13,351.71m²。
3. 优化园区产品品质，提升品牌吸引力。聚焦园区品质升级与去化提速，打造精装房样板间，系统性改善硬件条件，满足企业快速入驻需求；完成园区外

墙LOGO翻新，统一视觉识别元素，提升品牌辨识度；通过春节走访回访、暖企服务及园区活动强化客户黏性，拓展政企招商渠道，加强线上推广并举办线下专项招商发布会落实渠道激励政策。

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

2026年7月11日