

广发成都高投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	广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	广发成都高投产业园 REIT
场内简称	广发成都高投产业园 REIT
基金主代码	180106
基金运作方式	契约型、封闭式
基金合同生效日	2024 年 12 月 6 日
基金管理人名称	广发基金管理有限公司
基金托管人名称	招商银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套法规、《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《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

二、不动产项目基本情况

项目名称	天府软件园一期项目	盈创动力大厦项目
项目公司	成都高投合顺企业管理有限公司	成都高投盈创融顺企业管理有限公司
项目地理位置	四川省成都高新区	四川省成都高新区
项目类型	产业园区	产业园区
主要经营模式	依托于成都高新区的产业聚集, 向租户提供租赁服务并收取租金, 同时提供车位服务并收取车位收入。	依托于成都高新区的产业聚集, 向租户提供租赁服务并收取租金, 同时提供车位服务并收取车位收入。
运营管理机构	成都天府软件园有限公司	成都高投资产经营管理有限公司

三、不动产项目生产经营情况

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)》之规定, 本基金项下盈创动力大厦项目 2026 年第一季度出租率(未经审计)同比变动超过 20%, 特此公告说明如下:

1. 不动产项目一季度主要经营数据变动情况

2026 年第一季度盈创动力大厦项目总体运行稳定，期末实际出租面积 25,878.43 平方米，期末出租率为 73.87%，同比下降 20.40%，较 2025 年第四季度末环比下降 6.78%；实现租金收入 7,084,027.69 元，同比下降 9.95%，较 2025 年第四季度末环比下降 11.10%。

具体情况如下：

指标	2026 第一季度	2025 年第一季度	同比变化
期末出租率	73.87%	92.81%	-20.40%
期末平均租金单价(元/平方米/月，含税)	94.04	93.89	0.16%
租金收入(元，不含税)	7,084,027.69	7,867,032.82	-9.95%

2. 不动产项目一季度经营情况变化的原因分析

盈创动力大厦项目出租率下降幅度超过 20%，出租率出现一定波动，主要原因为盈创动力大厦部分租户搬回自建物业或与其控股公司合署办公，部分政府及事业单位租户机构注销或搬回其主管部门所在物业。从宏观层面来说，成都市 2025 年全年新增供应优质办公载体约 50.6 万平米，同比增长 18.9%，办公写字楼总存量突破千万平米规模，为近 8 年供应峰值。全市充沛供应推动空置率上升至 30.0%，同比增长 2.7%。伴随着去化压力增大，业主在租金、装修免租期和租约重组协商等方面给予更多优惠。

四、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分析

1. 不动产项目上述经营情况的变动，将对成都高投盈创融顺企业管理有限公司第一季度收入、利润率和现金流造成一定影响，可能影响基金份额持有人的当期基金收益分配。

2. 不动产项目上述经营情况的变动，可能对盈创动力大厦项目全年经营业绩形成一定程度的影响，本基金底层资产包括天府软件园一期项目和盈创动力大厦项目，且天府软件园一期项目可供出租面积为 106,816.72 m²，盈创动力大厦项目可供出租面积为 35,030.26 m²，2026 年第一季度末不动产资产整体出租率为 84.41%，同比下降 5.94%，但仍保持较高水平，整体运营情况稳定，盈创动力大

厦项目经营业绩波动对不动产项目整体经营业绩影响有限。对基金份额持有人收益的影响需结合全年不动产项目整体实际经营情况综合判断，以后续披露的经审计的财务数据和定期报告为准。

五、已采取和拟采取的应对措施

针对上述情况，基金管理人和运营管理机构已采取和拟采取的应对措施如下：

1. 盈创动力大厦项目打造了出租“样板间”，以满足客户拎包入住需求，提升客户满意度。“样板间”于2025年8月30日装修完毕，2025年12月15日已完成出租并起租。

2. 与多家知名中介机构建立长期稳定的合作关系，定期组织中介机构进行沟通交流，使其深入了解盈创动力大厦项目的各项优势、租赁政策以及目标客户群体特征，2025年全年通过中介机构成功实现2家公司签约落地，签约面积1,045.41 m²。

3. 与2025年租金收入贡献最大的租户续租10年，提升了盈创动力大厦项目的加权平均剩余租期和经营稳定性。

4. 凭借存量客户的高粘性和积极推介，成功签约1家新租户，实现客户裂变增长，提高出租率与资源利用效率，降低拓展成本。

六、其他说明事项

本公告内容已经本基金运营管理机构确认。本公告所载的运营数据仅为初步核算数据，未经审计。

投资者可拨打基金管理人客户服务电话（95105828）或通过基金管理人官网（www.gffunds.com.cn）咨询有关详情。

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，但不保证本基金一定盈利，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。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金的基金合同、最

新的招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

特此公告。

广发基金管理有限公司

2026年4月13日