易方达深高速高速公路封闭式基础设施证券投资基金

基金产品资料概要更新

编制日期：2026年11月17日

送出日期：2026年11月18日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。
作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

基金简称	易方达深高速 REIT	**基金代码**	508033
基金管理人	易方达基金管理有限公司	**基金托管人**	中国工商银行股份有限公司
基金合同生效日	2024-03-12	**上市交易所及上市日期**	上海证券交易所 2024-03-29
基金类型	其他类型	**交易币种**	人民币
运作方式	封闭式	**开放频率**	封闭期为 11 年，不开放申购与赎回
基金经理	韩蕴哲	**开始担任本基金基金经理的日期**	2024-03-12
		证券从业日期	2015-05-08
	李俊毅	**开始担任本基金基金经理的日期**	2024-03-12
		证券从业日期	2023-07-17
	祖大为	**开始担任本基金基金经理的日期**	2026-04-25
		证券从业日期	2020-12-01
场内简称	深高 REIT		
扩位证券简称	易方达深高速 REIT		
其他	外部运营管理机构：湖南益常高速公路运营管理有限公司 募集份额：3 亿份 发行价格：6.825 元/份 募集期间净认购金额：2,047,500,013.52 元 原始权益人：深圳高速公路集团股份有限公司 战略配售比例：80% 原始权益人及其同一控制下的关联方配售比例：40%		

注：标的不动产项目情况：
本基金拟初始投资的不动产项目为益常高速的收费公路权益。不动产项目基本情况如下表所示：

项目概况	
项目（资产）名称	益常高速公路项目
所在地	起点位于湖南省益阳市资阳区的资江二桥（K76+000），终点位于湖南省常德市武陵区德山镇檀树坪村（K149+083），途经益阳市、汉寿县和常德市
所处行业	高速公路行业
建设内容和规模	建设内容：路基土石方 13,015,086.00 立方米，排水工程 100,906.18 立方米，路基防护 184,458.32 立方米，路面面层 1,817.28 千平方米；桥梁总长 1,288.74 米/23 座，分离式立交 1,889.89 米/50 座，互通交叉 5 处；目前全线共设有 6 个收费站（幸福渠、迎风桥、军山铺、太子庙、谢家铺、德山） 建设规模：益常高速公路项目主线全长 73.083 公里，双向四车道，另按一级公路技术标准修建檀树坪至常德市元水二桥南接线 5.197 公里
资产范围	益常高速公路车辆征收通行费的收费权，以及路基工程、路面工程、交通设施、排水设施、防护工程、站房设施等不动产及附着在不动产上的收费系统、机电通讯设备的使用权（不含产权）及其他动产产权，但不含广告及通信管线经营权、土地使用权以及已对外转让的太子庙服务区及附属停车场经营权
用地性质	划拨用地
开竣工时间	益常高速公路项目于 1997 年 7 月 1 日开工，于 1999 年 12 月 11 日竣工
决算总投资（万元）	142,454.51
产品或服务内容	提供车辆通行等服务
收入来源	益常高速项目的收入来源为通过享有《湖南省益阳至常德高速公路经营权有偿转让合同》（以下简称“《经营权转让合同》”）约定的权利，收取车辆通行费收入
运营起始时间	1999 年 12 月 10 日
特许经营（或 PPP）年限及剩余年限（如有）	益常高速公路项目于 1999 年 12 月 10 日通车运营，收费期限为 2004 年 1 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日。根据湖南省政府办公厅下发的《湖南省人民政府办公厅关于给予全省高速公路延长收费期补偿有关事项的复函》（湘政办函〔2021〕61 号），益常高速公路项目的收费期在上述批准的收费期限基础上顺延 79 天至 2034 年 3 月 20 日。截至 2026 年 9 月 30 日，益常高速公路项目已运营超过 26 年，剩余运营年限约为 7.47 年。

益常高速三年及一期收入构成（单位：元）

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	334,212,486.17	384,975,257.57	464,553,914.46	310,020,687.25
营业成本	119,560,808.25	133,732,615.05	151,184,824.91	135,133,911.95

毛利润	214,651,677.92	251,242,642.52	313,369,089.55	174,886,775.30
毛利率	64.23%	65.26%	67.46%	56.41%

现金流测算概况（单位：元）		
项目	2023 年 10 月 1 日（假设基金成立日）至 2023 年 12 月 31 日止期间预测数	2024 年度预测数
营业收入	95,956,504.85	448,760,936.42
可供分配金额	60,760,843.10	276,369,559.66
投资人净现金流分派率	11.87%（年化）	13.50%

注：现金流预测与可供分配金额测算相关内容是基金管理人在相关假设基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性和不完整性，投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

投资人净现金流分派率=预计可分配现金流/基金募集规模。

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

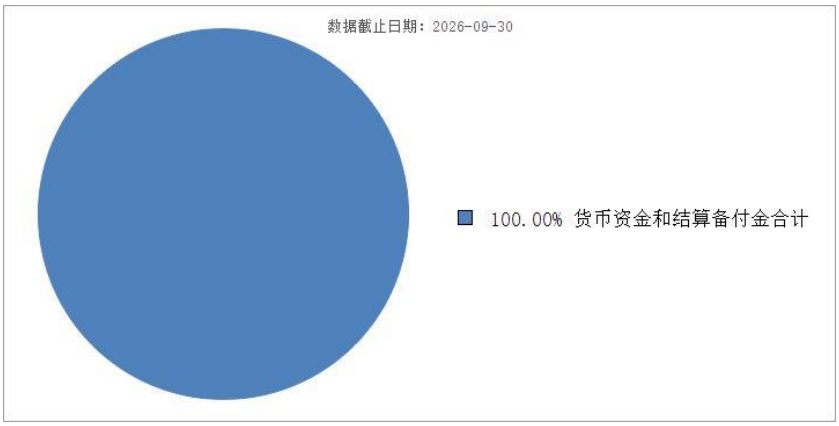
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供相对稳定的收益分配。
投资范围	本基金存续期内主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券，并持有其全部份额。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA 级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分等）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具。 本基金可根据法律法规的规定参与融资。 本基金不投资于股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。 如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。 基金合同生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金用于购买不动产资产支持证券份额；除基金合同另有约定外，存续期内，本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。
主要投资策略	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、不动产项目运营管理策略、资产收购策略、资产出售及处置策略。
业绩比较基准	本基金暂不设业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为不动产基金，在封闭运作期内主要投资于不动产资产支持证券，获取不动产项目运营收益并承担不动产价格波动。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。

注：投资者可阅读招募说明书中“基金的投资”章节了解详细情况。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表

投资组合资产配置图表



注：1.上述投资组合资产配置图表为除不动产资产支持证券之外的情况。

2.本基金通过不动产资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

（三）自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

无

三、投资本基金涉及的费用

（一） 基金销售相关费用

1.本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购、赎回费用。2. 场内交易费用以证券公司实际收取为准。

（二） 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	本基金的管理费用包括基金固定管理费和运营管理费。 1、基金固定管理费 固定管理费按基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产为基数，依据对应的年费率按季度计提，即基金固定管理费计算方法如下： H = E×对应费率÷当年天数×基金在当前季度的存续天数 H 为每季度应计提的基金固定管理费 E 为本基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整） 基金固定管理费的年费率为：0.28%，其中 0.25%由基金管理人收取，0.03%由计划管理人收取。 2、运营管理费 （1）日常养护管理成本	基金管理人、销售机构、计划管理人、外部管理机构

	日常养护管理成本包括日常工程养护成本及日常机电养护成本。日常养护管理成本应在年度运营预算中列明，项目公司以最终第三方服务机构或供应商中标价格为限据实支付外部管理机构。 （2）养护工程管理成本 养护工程管理成本包括专项工程养护成本及专项机电养护成本。养护工程管理成本应在年度运营预算中列明，项目公司在预算范围内，以最终第三方服务机构或供应商中标价格为限按实际发生情况据实支付外部管理机构，最终支付费用原则上不超过年度预算中相应费用。 （3）运营管理成本 2023 年全年的人员成本和必要管理成本为 3720.75 万元，其中人员成本 2979.28 万元，必要管理成本 741.47 万元。2024 年全年的人员成本和必要管理成本为 3965.31 万元，其中人员成本 3201.60 万元，必要管理成本 763.71 万元。 自 2025 年起，人员成本和必要管理成本按照每年 3%的比例较上一年度进行调增。 （4）浮动运营管理费 运营管理协议生效后至 2024 年 12 月 31 日（含）期间的浮动运营管理费计算方法如下： 浮动运营管理费=I×0% 自 2025 年 1 月 1 日（含）起的浮动运营管理费计算方法如下： 浮动运营管理费=I×r I=项目公司当年净现金流量=项目公司 EBITDA-资本性支出； 项目公司 EBITDA=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用+营业外收入-营业外支出+利息支出+折旧及摊销； R=根据初始经营权评估报告计算的预计项目公司当年税前现金流（FCFFBT）； r 表示本基金浮动运营管理费计提费率。 当期 I 的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准，r 的具体取值标准如下： I＜R，r=-1%；I=R，r=0%；I＞R，r=1%。 为免疑义，项目公司净现金流量的计算不考虑当期计提的浮动运营管理费。 运营管理费的具体计算及支付安排，按照招募说明书、运营管理协议的详细约定执行。	
托管费	年费率 0.01%	基金托管人
审计费用	年费用金额 250,000.00 元	会计师事务所
信息披露费	年费用金额 120,000.00 元	规定披露报刊
其他费用	详见招募说明书的基金费用与税收章节。	

注：1.上表中年费用金额为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年费用金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

2.本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

投资本基金可能遇到的风险包括但不限于：

1.不动产基金相关风险：集中投资风险、基金价格波动风险、流动性风险、发售失败风险、中止发售风险、停牌或终止上市风险、基金合同提前终止的风险、基金份额交易价格折溢价风险、本基金整体架构所涉及的风险、潜在利益冲突风险、原始权益人或其同一控制下的关联方持有份额比例较高可能导致的风险、对外借款的风险、基金净值无法反映不动产项目的公允价值的风险、新种类基金收益不达预期风险等。

2.不动产项目相关风险：宏观经济环境变化可能导致的行业风险、不动产项目所在区域发展不及预期的风险、车流量分流风险、不动产项目政策调整风险、资产收购及处置需经过主管部门同意的风险、不动产项目收购与出售的相关风险、用地和固定资产投资手续方面风险、不动产项目运营风险、不动产项目收费政策风险、估值与现金流预测的风险、不动产资产投保额无法覆盖评估价值的风险、违反《湖南省益阳至常德高速公路经营权有偿转让合同》及其补充协议的风险、不动产项目经营权提前终止风险、不动产资产到期移交风险、股东借款带来的现金流波动风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险、资产转让无法完成的风险等。

3.与专项计划管理相关的风险：流动性风险、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险、专项计划运作风险和账户管理风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、计划管理人、托管银行等机构尽职履约风险等。

4.其他风险：市场风险、管理风险、外部管理机构尽责履约风险、项目公司人员尽责履约风险、政策与法律风险、税收风险、技术风险、操作风险、本基金法律文件中涉及基金风险特征的表述与销售机构对基金的风险评级可能不一致的风险、其他风险等。

本基金的具体运作特点详见基金合同和招募说明书的约定。投资本基金可能面临的风险详见招募说明书的“风险揭示”部分。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。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，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。**各方当事人因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议应尽量通过协商、调解途径解决，如经友好协商未能解决的最终将通过仲裁方式处理，详见《基金合同》。**

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[www.efunds.com.cn][客服电话:4008818088]

1、基金合同、托管协议、招募说明书

2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告

3、基金份额净值

4、基金销售机构及联系方式

5、其他重要资料