

平安广州交投广河高速公路封闭式基础设
施证券投资基金
2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：平安基金管理有限公司

基金托管人：中国工商银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 01 月 22 日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人中国工商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 01 月 21 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性，不存在异议。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 01 日起至 2025 年 12 月 31 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	平安广交投广河高速 REIT
场内简称	平安广州广河 REIT
基金代码	180201
交易代码	180201
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金管理人	平安基金管理有限公司
基金托管人	中国工商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	700,000,000.00 份
基金合同存续期	99 年封闭期，在封闭期内，不接受基金份额申购和赎回。
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2021 年 6 月 21 日
投资目标	本不动产基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以取得不动产项目完全所有权或经营权利。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稳定的收益分配。
投资策略	（一）资产支持证券投资策略 1、本基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，全

	<p>部用于认购平安广州交投广河高速公路不动产资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，以取得不动产项目的完全所有权或经营权利。</p> <p>2、存续期内，本基金将优先收购广州交投或其他机构拥有的优质收费公路不动产项目，并根据实际情况选择通过基金扩募募集资金，投资于新的不动产资产支持专项计划或通过认购已投资资产支持专项计划扩募份额的方式实现资产收购，以扩大本基金持有的不动产项目规模、分散不动产项目的经营风险、提高基金的投资收益。</p> <p>（二）固定收益投资策略</p> <p>本不动产基金除投资不动产资产支持证券外，其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具。</p> <p>本基金采用的投资策略包括：期限结构策略、信用策略、个券挖掘策略等。在谨慎投资的前提下，力争获取稳健的投资收益。在以上战略性资产配置的基础上，本基金通过自上而下和自下而上相结合、定性分析和定量分析相补充的方法，进行前瞻性的决策。</p>
风险收益特征	本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 95%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	平安证券股份有限公司
运营管理机构	广州交通投资集团有限公司, 广州高速运营管理有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：广州至河源高速公路广州段项目

项目公司名称	广州交投广河高速公路有限公司
不动产项目业态	交通设施
不动产项目主要经营模式	广州至河源高速公路广州段项目（以下简称“本项目”）的运营管理，通过为过往车辆提供通行服务并按照政府收费标准收取车辆通行费的方式获取经营收益。
不动产项目地理位置	本项目位于粤港澳大湾区，是连接广州市中心区至中新知识城、增城区的主要通道，也是往河源和梅州汕头等粤东地区和出省至福建、浙江的大通道。起于广州市天河区龙洞春岗立交，对接华南快速干线（三期），与华南快速干线（二期）相交，自西往东穿越广州市天河区、白云区、黄埔区（萝岗）、增城区，终于增城区九龙江，与广河高速公路惠州段相接。

2.3 不动产基金扩募情况

注：未涉及。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构	运营管理机构
名称		平安基金管理有限公司	广州交通投资集团有限公司	广州高速运营管理有限公司
信息披露 事务 负责人	姓名	李海波	刘洋	何军
	职务	督察长	总法律顾问	董事长
	联系方式	0755-88622632	020-84013072	020-84016551
注册地址		深圳市福田区福田街道益田路5033号平安金融中心34层	广州市海珠区新港东路1138号14-17层	广州市海珠区新港东路1138号(1-17层01号房)1221单元(仅限办公)
办公地址		深圳市福田区福田街道益田路5033号平安金融中心34层	广州市海珠区新港东路1138号智通广场A座14-16层	广州市海珠区新港东路1138号智通广场A座6层
邮政编码		518048	510320	510320
法定代表人		罗春风	徐结红	何军

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中国工商银行股份有限公司	平安证券股份有限公司	中国工商银行股份有限公司广州分行
注册地址	北京市西城区复兴门内大街55号	深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层	北京市西城区复兴门内大街55号
办公地址	北京市西城区复兴门内大街55号	深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层	广州市越秀区大沙头路29号工银大厦
邮政编码	100140	518047	510199
法定代表人	廖林	何之江	廖林

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025年10月1日-2025年12月31日）
1. 本期收入	177,068,495.18
2. 本期净利润	41,457,838.73
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	133,249,483.79

4. 本期现金流分派率 (%)	1.78
5. 年化现金流分派率 (%)	9.15

注：1、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

2、年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

本基金本报告期内无其他特殊需要披露的财务指标。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	99,812,867.27	0.1426	
本年累计	513,875,128.57	0.7341	

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	154,000,000.00	0.2200	2025 年度第二次分红金额：154,000,000.00 元。
本年累计	508,059,900.19	0.7258	2024 年度第三次分红金额：109,059,900.19 元； 2025 年度第一次分红金额：245,000,000.00 元； 2025 年度第二次分红金额：154,000,000.00 元。

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	41,457,838.73	
本期折旧和摊销	89,041,382.06	
本期利息支出	5,122,418.35	
本期所得税费用	-	
本期息税折旧及摊销前利润	135,621,639.14	

调增项		
1-应付项目的变动	112,893.92	
调减项		
1-支付的利息及所得税费用	-5,109,419.31	
2-应收项目的变动	-1,599,946.48	
3-偿还借款支付的本金	-29,212,300.00	
本期可供分配金额	99,812,867.27	

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

费用收取情况：

本报告期内计提基金管理人管理费 1,667,558.99 元，资产支持证券管理人管理费 463,210.83 元，运营管理机构运营服务费用 2,409,288.58 元，基金托管人托管费 185,284.33 元，资产支持证券托管人托管费 370,568.66 元。本报告期内支付基金管理人管理费 1,667,558.99 元，支付资产支持证券管理人管理费 463,210.83 元，运营管理机构运营服务费用 3,331,380.71 元，基金托管人托管费 185,284.33 元，资产支持证券托管人托管费 370,568.66 元。

费用收取依据：

基金管理人固定管理费以前一个估值日本基金资产净值为基数按 0.09% 的年费率计提；

基金托管人固定托管费以前一个估值日本基金资产净值为基数按 0.01% 的年费率计提；

资产支持证券管理人固定管理费以前一个估值日本基金资产净值为基数按 0.025% 的年费率计提；

资产支持证券托管人固定托管费以前一个估值日本基金资产净值为基数按 0.02% 的年费率计提；

运营管理机构固定费用以项目公司已实现营业收入为基础按 1.37% 的年费率计提。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

基金管理人委托运营管理机构负责不动产项目的日常运营工作，按照《平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》（以下简称“运营管理服务协议”）对运营管理机构进行监督和考核。

报告期内，不动产项目整体运营平稳，基金管理人、项目公司与运营管理机构紧密合作，积

极开展引流宣传，做好收费管理、道路养护、重大活动和节假日保安畅保畅通工作，保障项目运营平稳有序。

一是做好安全保畅，围绕十五运会、黄埔马拉松及节假日等重要节点，加强研判车流趋势，强化路网协同调度，优化应急响应机制，保障公众安全顺畅出行；扎实推进设施提升工程，完成关键路段新增路灯、隧道紧急电话及广播改造、收费站 ETC 设备升级及新增摄像枪等项目，切实提升道路运行保障能力。

二是深化引流增收，把握十五运会契机，依托新媒体平台发布主题宣传视频，在沿线情报板播放宣传标语、更新收费站宣传物料，积极营造赛事出行氛围；聚焦“环两山”建设，联动沿线文旅部门深入周边社区，持续开展“沿着广河去旅行”等主题营销，并在沿线新增 12 块旅游标牌，全力引车上路；拓宽增收渠道，与广州南粤航空航天科技创新研究院签订桥下场地租赁合同，探索利用路域资源增收新路径。

三是提升路域环境，聚焦十五运会保障需求，加强全线路面保洁及绿化修剪，针对春岗立交桥下黄土裸露区域采取铺设草皮、种植灌木等措施，确保赛事保障通道环境整洁美观；助力“环两山”引领区建设，推进正果站出入口绿化景观提升，打造连贯、鲜艳的景观带，提升道路生态品质与视觉体验。

四是完成服务区改造，运营管理机构推进中新服务区提质升级，通过新增彩色停车位、翻新厕所、加装安全扶手、引进优质商业品牌、建设充电桩等系列微改造措施，显著提升了服务区的环境品质与绿色出行保障能力，为司乘人员提供更加优质的服务和出行体验。

不动产项目为广河高速（广州段），于 2011 年 12 月 30 日开通运营，特许经营权期限自 2011 年 12 月 17 日至 2036 年 12 月 16 日共 25 年，截至本报告期末，特许经营权剩余年限约为 10.97 年。报告期内，本项目周边未发现新增竞争性项目。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025年10月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年10月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31日)	同比(%)
1	通行费收入	含增值税	万元	18,090.49	18,498.20	-2.20
2	客车通行费收入	含增值税	万元	12,127.86	12,169.97	-0.35
3	货车通行费收入	含增值税	万元	5,962.63	6,328.23	-5.78

4	日均自然车流量	当期总收费车流量/当期自然天数	万车次	13.06	13.37	-2.33
5	客车车日均自然车流量	当期客车收费车流量/当期自然天数	万车次	10.12	10.40	-2.70
6	货车日均自然车流量	当期货车收费车流量/当期自然天数	万车次	2.94	2.97	-1.04

注：1. 车流量口径说明：均为自然车流（veh）口径；

2. 以上为广东省联网收费清分结算机构提供的当期清分数据，未经审计。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

注：报告期内，本基金基础资产不动产项目仅包含广州至河源高速公路广州段，相关运营指标参见本报告 4.1.2 部分。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期内，本项目收费标准、通行费减免政策无变化。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	7,822,465,599.23	8,271,625,770.47	-5.43
2	总负债	5,907,910,763.59	6,179,568,818.50	-4.40
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	175,860,479.60	180,044,057.67	-2.32
2	营业成本/费用	232,624,294.91	247,172,703.00	-5.89
3	EBITDA	141,344,816.58	150,280,870.12	-5.95

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：广州交投广河高速公路有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	固定资产	44,841,796.04	52,032,389.00	-13.82
2	无形资产	7,746,400,609.15	8,094,990,404.55	-4.31
主要负债科目				
3	长期借款	5,873,938,600.00	6,135,863,200.00	-4.27

注：截止报告期末，对外借入款项余额 5,873,938,600.00 元（其中一年内到期的流动负债 58,424,600.00 元），其中工商银行借款 849,938,600.00 元，借款年利率 2.2%；股东借款 5,024,000,000.00 元，借款年利率 8%。

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：广州交投广河高速公路有限公司

序号	构成	本期 2025年10月1日-2025年 12月31日		上年同期 2024年10月1日至2024年12月 31日		金额同比 (%)
		金额(元)	占该项目 总收入比 例(%)	金额(元)	占该项目总 收入比例 (%)	
1	路费收入	175,635,778.04	99.87	179,594,215.85	99.75	-2.20
2	其他收入	224,701.56	0.13	449,841.82	0.25	-50.05
-	营业收入合计	175,860,479.60	100.00	180,044,057.67	100.00	-2.32

注：报告期内，其他业务收入同比下降 50.05%，主要原因是上年同期确认供电设施维护收入 449,259.34 元，报告期内确认供电设施维护收入 103,964.29 元，为正常波动。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：广州交投广河高速公路有限公司

序号	构成	本期 2025年10月1日-2025年12 月31日		上年同期 2024年10月1日至2024年12 月31日		金额同 比(%)
		金额(元)	占该项目总 成本比 例(%)	金额(元)	占该项目 总成本比 例(%)	
1	折旧摊销成本	89,008,294.70	38.26	101,839,397.49	41.20	-12.60
2	养护成本	16,335,270.04	7.02	17,299,877.46	7.00	-5.58
3	运营管理成本	11,490,500.00	4.94	8,766,500.00	3.55	31.07
4	管理人报酬	2,409,288.58	1.04	2,466,603.59	1.00	-2.32
5	其他运营成本	3,004,333.01	1.29	2,587,956.47	1.05	16.09
6	财务费用	108,903,642.99	46.82	112,663,195.89	45.58	-3.34
7	管理费用	670,810.36	0.29	728,317.81	0.29	-7.90
8	税金及附加	802,155.23	0.34	820,854.29	0.33	-2.28
9	其他成本/费用	-	-	-	-	-
-	营业成本/费用合计	232,624,294.91	100.00	247,172,703.00	100.00	-5.89

注：1. 报告期内，项目公司财务费用主要包含外部银行借款利息 5,062,919.21 元及资产支持专项

计划借款利息 103,884,222.22 元。

2. 报告期内，项目公司运营管理成本同比增长 31.07%，主要原因是结算进度差异，全年运营管理成本同比增长 30.16 万元，增幅 0.63%。

3. 以上数据未经审计，最终以审计报告数据为准。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：广州交投广河高速公路有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期	上年同期
				2025年10月1日至2025年12月31日	2024年10月1日至2024年12月31日
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润率	$(\text{利润总额} + \text{利息支出} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	80.37	83.47
2	毛利润率	$\text{毛利润额} / \text{营业收入} \times 100\%$	%	30.49	26.15

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1. 收入归集和支出管理：项目公司在中国工商银行股份有限公司广州东山口支行（以下简称“监管银行”）开立了监管账户和基本账户，账户均接受监管银行的监管。监管账户是唯一收取不动产项目运营收入的银行账户。项目公司向监管银行发出划款指令，经过监管银行的审核后，才能对外支付。监管账户内资金的使用限于偿还项目公司债务、分配利润、运营支出及合格投资等。偿还公司债务、分配利润及合格投资等直接通过监管账户对外支出，运营支出先由监管账户转入不动产项目公司基本户，监管银行按照《基本户资金监管协议》约定对运营支出审核后，由基本户对外支付。

2. 现金归集和使用情况：本报告期初项目公司货币资金余额 173,281,777.17 元，报告期内，项目公司收入归集总金额为 181,647,925.31 元，其中取得路费收入 179,775,441.75 元。支出总金额为 336,837,764.17 元，其中：支付专项计划借款本金 133,500,000.00 元，支付专项计划借款利息 127,460,555.55 元，支付工商银行借款本金 29,212,300.00 元，支付工商银行借款利息 5,109,419.31 元，支付运营支出 35,664,875.98 元，支付的各项税费 5,890,613.33 元。截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额 18,091,938.31 元。

上年同期项目公司期初货币资金余额为 285,238,136.21 元，收入归集总金为 186,180,194.72

元，支出总金额为 358,922,810.47 元，期末货币资金余额为 112,495,520.46 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施 的说明

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	100,658,701.22	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	100,658,701.22	100.00

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

本报告期期初原始权益人回收资金已使用完毕。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
孙磊	平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金经理	2021年6月7日	-	10年	在上海城建养护管理有限公司从事高速公路运营养护工作，主要项目有沪渝高速上海段；在中交第三航务工程局有限公司从事不动产投资管理工作经验，主要	孙磊先生，管理学硕士，法律职业资格。2015年7月入职上海城建养护管理有限公司（上海隧道工程股份有限

					项目有盐城快速路网三期 PPP 项目、株洲清水塘产业新城 PPP 项目、徐圩新区达标尾水排海 PPP 项目。	公司全资子公司),任助理工程师。2018 年 8 月入职中交第三航务工程局有限公司,任投资事业部投资经理。2020 年 11 月入职平安基金管理有限公司,现任平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金经理。
马赛	平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	11 年	先后在茂湛高速、开阳高速担任计划财务部经理,负责高速公路项目运营计划和财务管理工作。	马赛先生,管理学学士,会计师。2014 年 4 月入职新粤(广州)投资有限公司(广东省交通集团有限公司二级子公司),先后担任广东茂湛高速公路有限公司计划财务部经理、广东开阳高速公路有限公司计划财务部经理。2021 年 4 月入职平安基金管理有限公司,现任平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金经理,同时兼任项目公司财务总监。
沈荣	平安广州	2024 年 9	-	9 年	先后负责长租公寓	沈荣女士,管

	交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金经理	月 2 日			类 REITs、商业写字楼 CMBS 等多种类型资产证券化产品的方案设计及产品存续期管理,以及广河高速等 REITs 项目的投资管理。 理学学士, 曾先后担任利丰采购管理(深圳)有限公司会计、西门子(深圳)磁共振有限公司财务管理。2016年3月加入深圳平安汇通投资管理有限公司(平安基金全资子公司), 历任资产证券化业务经理、投后管理经理等, 2022年6月从深圳平安汇通投资管理有限公司调入平安基金管理有限公司, 担任项目经理, 现担任平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金经理。
--	---------------------------	-------	--	--	--

注：1、对基金的首任基金经理，其“任职日期”为基金合同生效日，“离任日期”为根据公司决定确认的解聘日期；对此后的非首任基金经理，“任职日期”和“离任日期”分别指根据公司决定确认的聘任日期和解聘日期。

2、不动产项目运营或投资管理年限自基金经理实际从事不动产项目运营或管理工作之日起统计。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	700,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	700,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资不动产基金情况

注：无。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

- (1) 中国证监会准予平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金募集注册的文件
- (2) 平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金合同
- (3) 平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金托管协议
- (4) 法律意见书
- (5) 基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程

11.2 存放地点

深圳市福田区福田街道益田路 5033 号平安金融中心 34 层

11.3 查阅方式

- (1) 投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件
- (2) 投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人平安基金管理有限公司，客户服务电话：400-800-4800（免长途话费）

平安基金管理有限公司

2026 年 01 月 22 日