

# 华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于2025年第4季度经营情况的临时公告

## 一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	华夏深国际 REIT
场内简称	华夏深国际 REIT
公募 REITs 代码	180302
公募 REITs 合同生效日	2024 年 6 月 25 日
基金管理人名称	华夏基金管理有限公司
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》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《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《华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华夏深国际仓储物流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

本基金持有 2 个仓储物流园，分别为杭州一期项目和贵州项目，建筑面积合计 354,968.47 平方米，可租赁面积 354,313.77 平方米。2025 年 4 季度，不动产项目公司整体运营情况良好，未发生安全生产事故，不存在重大诉讼或纠纷，运营管理机构未发生变动。

## 三、不动产项目 2025 年第 4 季度经营情况的说明

2025 年第 4 季度，杭州一期项目报告期内租金单价水平为 30.84 元/平方米/月，贵州项目报告期内租金单价水平为 22.83 元/平方米/月。

2025 年第 4 季度贵州项目平均月末每平米租金同比变动超过 20%，现根据《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）》的规定公告说明如下：

### 1、平均月末每平米租金的同比变动情况

季度指标	2025 年第 4 季度	2024 年第 4 季度	同比变动率
报告期内租金单价水平（元/平方米/月）	22.83	30.65	-25.51%

## 2、平均月末每平米租金同比变化较大的原因分析

贵州项目位于贵阳市东南部及黔南州龙里县交界处的“龙里-空港”子市场，2024年-2025年初，子市场新增菜鸟、丰树两个项目，与贵州项目的直线距离分别为11公里和12公里，项目体量共计约20.4万平方米，子市场供给大幅增加。受短期集中供应压力的影响，新入市项目采取了较为激进的“以价换量”策略，部分新签约价格下探到15-20元/月/平方米，致使市场租金降幅明显。

贵州项目于2019年整体投入运营，相较周边竞品项目入市时间较早，存量租约价格较高。因2024年4季度仍有部分存量租约未到期，租金单价水平基数偏高。2025年，贵州项目共有约13.6万平方米到期新签面积，占总可供出租面积的92.30%，为确保到期面积能得到平稳及时承接，基金管理人与运营管理机构结合外部竞争环境制定了符合市场的租赁定价策略。随着本年度租约陆续更替，本项目平均租金水平已逐步回调至市场水平。

## 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

2025年第4季度不动产项目的上述经营情况变动会带来贵州项目运营收入、经营性现金流减少等影响，或影响投资者当期收益，但基金收益还受其他因素影响，实际收益情况将在本基金2025年第4季度报告中披露。

## 五、已采取和拟采取的应对措施

基金管理人及运营管理机构持续关注本基金不动产项目各项经营指标，通过高效完成到期面积的无缝去化降低租金水平下降带来的影响。截至2025年4季度末，贵州项目月末出租率已达到93.35%，为基金成立以来贵州项目最高水平，其中仓库面积已全部去化，弥补了因租金价格下降带来的部分收入缺口。目前“空港-龙里”子市场平均出租率已达到92%以上，2024年以来新入市面积已基本得到去化，供应压力已得到缓解，市场租金呈现稳定水平。

针对明年即将到期面积，基金管理人与运营管理机构将前置启动与租户的续约洽谈，优化招商策略并借助园区智慧物联等系统工具，提升园区服务，强化客户粘性，同时积极储备优质客户。日常运营管理方面，基金管理人将加强预算管控以平滑收入下降对净现金流的影响，同时积极拓展新能源充电桩、屋顶光伏等多元化经营收入，进一步夯实项目现金流稳定性。

## 六、相关机构联系方式

投资者可登录基金管理人网站（[www.ChinaAMC.com](http://www.ChinaAMC.com)）或拨打基金管理人客户服务电话（400-818-6666）进行相关咨询。

## 七、 其他提示

以上披露内容已经过本基金不动产项目的运营管理机构确认。

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，由投资者自行负担。销售机构根据法规要求对投资者类别、风险承受能力和基金的风险等级进行划分，并提出适当性匹配意见。投资者在投资本基金前应认真阅读本基金基金合同、招募说明书及其更新、基金产品资料概要等法律文件，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，根据自身的投资目标、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，自主判断基金投资价值，自主、谨慎做出投资决策，并自行承担投资风险。

特此公告

华夏基金管理有限公司

二〇二六年一月十日