

**华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金**  
**关于2026年第1季度经营情况的临时公告**

**一、 公募 REITs 基本信息**

公募 REITs 名称	华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	华夏合肥高新产业园 REIT（场内简称：华夏合肥高新 REIT）
公募 REITs 代码	180102
公募 REITs 合同生效日期	2022 年 9 月 20 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	中国工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)》《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《华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华夏合肥高新创新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**

本基金不动产项目为坐落于安徽省合肥市高新区望江西路 800 号的“合肥创新产业园一期项目”所有权及对应范围内的国有建设用地使用权，项目类型属于产业园区。土地使用权面积为 146,759.30 平方米，总建筑面积为 356,837.41 平方米，建设内容为研发办公楼、配套用房和车库，项目于 2011 年建成并投入运营。不动产项目共 22 栋房屋和 3 个地下车库，分别由合肥高新睿成科技服务有限公司（以下简称“高新睿成”）和合肥高新君道科技服务有限公司（以下简称“高新君道”）持有。其中：高新睿成持有合肥创新产业园一期 A1-A4、B4-B5、D2-D9 及 D2-D9 地下车库资产（高新睿成项目），高新君道持有合肥创新产业园一期 B1-B3、C1-C4、D1 资产（高新君道项目）。

截至本公告发布日，基金投资运作正常，项目公司整体运营情况正常，运营管理机构未发生变更且运营管理能力稳定、履职正常。

**三、 不动产项目 2026 年第 1 季度经营情况的说明**

不动产项目 2026 年第 1 季度末租金收缴率同比变动超过 20%，其中高新睿成项目 2026 年第 1 季度末出租率、第 1 季度内平均租金单价（含税）同比变动超过 20%，高新君道项目 2026 年第 1 季度末租金收缴率同比变动超过 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：

（一）季末项目租金收缴率、出租率及季度内平均租金单价同比变动情况

1、不动产项目季末租金收缴率同比变动情况

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	2026 年第 1 季度末(2026 年 3 月 31 日)	2025 年第 1 季度末(2025 年 3 月 31 日)	同比变动率 (%)
1	季末租金收缴率	季末租金收缴率 (%) = [季末累计实收季度内租金 (元) / 季度内应收租金 (元)] × 100%	%	59.91	79.81	-24.93

2、高新睿成项目季末出租率及季度内平均租金单价同比变动情况

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	2026 年第 1 季度 (2026 年 1 月 1 日 - 2026 年 3 月 31 日) / 季末 (2026 年 3 月 31 日)	2025 年第 1 季度 (2025 年 1 月 1 日 - 2025 年 3 月 31 日) / 季末 (2025 年 3 月 31 日)	同比变动率 (%)
1	季末出租率	季末出租率 (%) = 季末实际出租面积 (平方米) / 季末可供出租面积 (平方米) × 100%	%	59.40	75.83	-21.67
2	季度内平均租金单价 (含税)	季度内存量租约平均租金单价 (元/平方米/月) = {季度内含税租金收入 / $\sum_{(i=1)}^j$ (季度内新签或到期租约 i 的租	元/平方米/月	25.63	33.48	-23.45

		赁面积(平方米) ×季度内新签或到期租约 i 的实际租赁天数 / 90) + 季度内除新签或到期租约外的所有租约的租赁面积(平方米)] / 3(月), j 为季度内新签或到期的租约				
--	--	--	--	--	--	--

### 3、高新君道项目季末租金收缴率同比变动情况

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	2026 年第 1 季度末(2026 年 3 月 31 日)	2025 年第 1 季度末(2025 年 3 月 31 日)	同比变动率(%)
1	季末租金收缴率	季末租金收缴率(%)=[季末累计实收季度内租金(元)/季度内应收租金(元)]×100%	%	53.42	83.73	-36.20

(二) 季末项目租金收缴率、出租率及季度内平均租金单价同比变动较大的原因分析

1、不动产项目整体及高新君道项目 2026 年第 1 季度末租金收缴率同比变动超过 20%: 不动产项目少数大租户租赁合同约定为先租用后付费, 收费频率为每半年缴费一次, 导致第 1、3 季度租金收缴率较低, 叠加部分租户经营压力较大, 缴费出现延迟, 2026 年第 1 季度末租金收缴率同比出现下滑。基金管理人及运营管理机构将进一步提升企业服务水平, 加大催收力度, 实现收缴率的提升。2026 年第 1 季度末租金收缴率同比变动情况不具有可持续性, 预计 2026 年第 2 季度末租金收缴率将有所回升。

2、高新睿成项目 2026 年第 1 季度末出租率及季度内平均租金单价同比变动超过 20%:

(1) 季末出租率同比变动超过 20%: 截至 2025 年底, 合肥高新区产业园存量超过 500 万平方米, 预计未来两年将新增供应约 100 万平方米以上。由于新产

业发展动能的培育尚需时日，而产业园新增供应将持续入市，多因素叠加之下，不动产项目 2026 年第 1 季度末出租率同比出现下滑。截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目整体出租率为 64.28%。

随着“以价换量”策略的落实以及其他招商策略的逐步推进，高新睿成项目出租率有望逐步回升。2026 年第 1 季度末出租率同比变动情况不具有可持续性。

(2) 季度内平均租金单价同比变动超过 20%：为应对日益激烈的市场竞争，不动产项目自 2025 年第 4 季度起执行为期三年的优惠促销策略，针对签订长租约的客户给予每年 3-4 个月的免租期。在上述“以价换量”的策略影响下，不动产项目 2026 年第 1 季度内平均租金单价同比出现下滑。预计平均租金单价同比波动较大的情况将贯穿 2026 年全年。

#### **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**

2026 年第 1 季度不动产项目的上述经营情况变动会影响当期现金流，或影响投资者当期收益，但基金收益还受其他因素影响，实际收益情况可查阅本基金 2026 年第 1 季度报告。

#### **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积极制定并实施专项提升方案，具体如下：

(一) 积极开拓市场化中介拓客渠道。主动打破传统拓客边界，与点点租、戴德梁行、贝壳等租赁平台建立深度合作，同时积极拓展行业协会、投融资平台等渠道，构建“线上+线下”立体拓客网络。

(二) 提供更具吸引力的定制化装修服务。推出定制化装修服务，打造“轻资产入驻”核心竞争力。针对不同租期需求的客户分层施策：对短期租赁客户提供标准化精装拎包入住方案，快速满足入驻需求；对有长期稳定租赁意向的客户，提供“前期装修投入支持+个性化空间定制”服务，帮助客户降低初期资金压力，并通过深度绑定的空间改造强化其对不动产项目的归属感与认同感，有效提升租约稳定性与客户粘性。

(三) 制定更加灵活的经营策略。全面推行优惠促销、特价房源促销等差异化措施，针对符合条件的客户给予一定优惠，针对部分公摊面积较大、采光不佳的差异化房源进行特价促销。

同时，基金管理人及运营管理机构正在研究通过更新、改造、增加配套设施设备等方式，提高产品的整体竞争力，以增强不动产项目持续创造现金流的能力。

## 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，由投资者自行承担。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  
二〇二六年四月二十二日