

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2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 2 季度经营情况的说明

2026 年第 2 季度，不动产项目整体、高新睿成项目、高新君道项目季度内平均租金单价（含税）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）季度内平均租金单价同比变动情况

项目名称	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	2026 年第 2 季度（2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）	2025 年第 2 季度（2025 年 4 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
不动产项目整体	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	元/平方米/月	24.15	34.34	-29.67
高新睿成项目	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 的租赁面积（平方米）× 季度内新签或	元/平方米/月	24.15	32.82	-26.42

		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				
高新君道项目	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	元/平方米/月	24.16	35.63	-32.19

(二) 季度内平均租金单价同比变动较大的原因分析

为应对日益激烈的市场竞争，本不动产项目自 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。2026 年第 2 季度内，部分客户按照合同享有 1 个月免租优惠。在上述“以价换量”的策略影响下，本不动产项目存量租约平均租金单价同比波动较大的情况预计将贯穿 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 2 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 2 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，以及地方知名的办公用房中介服务机构禾处置业、嘉谷科技等建立深度合作，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。优化定制化装修服务，增加空调等配套设施设备，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）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。投资有风险，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、基金产品资料概要及其更新等法律文件，熟悉不动产基金相关规则，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，在了解产品情况、听取销售机构适当性匹配意见的基础上，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。基金具体风险评级结果以销售机构提供的评级结果为准。

特此公告

华夏基金管理有限公司

二〇二六年七月十八日