

关于华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金 采取措施缓释区域市场波动的公告

公告送出日期：2026年1月22日

一、公募REITs基本信息

基金名称	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华泰宝湾物流REIT
场内简称	华泰宝湾物流REIT
公募REITs代码	180303
公募REITs合同生效日	2024年9月13日
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司
基金托管人	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）》《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《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

二、2025年区域市场情况

本基金下辖三个不动产项目底层资产天津宝湾物流园、南京宝湾物流园、嘉兴宝湾物流园。重点区域市场情况如下：

天津项目位于天津市滨海高新区塘沽片区，属于滨海新区的核心区域，辖区内的天津港为华北地区最大港口。天津项目现有租户以港口贸易类型为主，租户涉及行业广泛、贸易对手国分散。受到经济不确定性因素及新增供应扰动，年内天津市租金价格略有下降，但依托港口优势，三方物流与高端制造业需求趋于稳定，整体空置率有所下降。2025年下半年，运营管理机构通过优化租金政策提升市场竞争力，成功实现出租率回升并延长核心租户在园区内租约，维持2025年年末时点出租率达到98.51%。

嘉兴项目位于嘉兴市秀洲区，属于嘉兴现代物流园板块，是浙江省重点扶持的交通物流基地，区域内物流产业发展成熟且已形成集聚效应，物流产业链完备。嘉兴项目现有租户以生产制造和第三方物流为主。近一年以来，嘉兴宝湾物流园周边市场新增供应量显著增加。其中，计划于 2026 年 6 月全面竣工的圆通机场项目（总规模 64 万平方米），已于 2025 年先行投入 40 万平方米（含 10 万平方米自用）的市场供应，该新增供应在短期内显著推升了区域空置率，同时其采取以价换量的招商策略，进一步对整体租金水平形成下行压力。为应对市场变化，运营管理机构已积极采取以下措施：一方面，主动与核心租户开展续约协商，提前锁定长期租约，力争保障项目出租率稳定，维持 2025 年年末时点出租率达到 92.67%；另一方面，持续优化租金策略，加强临租客户拓展，通过合理设置租约结构、灵活匹配多元客户需求，全面提升项目市场竞争力。

三、 缓释措施的具体安排

为了维护投资人权益，缓释区域市场波动给基金分派率带来的影响，运营管理机构决定对 2025 年度的部分运营管理费用予以减免，以提升本基金的经营活力和市场竞争力。减收上限为 390.75 万元。

但需要特别说明的是，本次费用减免不属于常态化机制安排，亦不代表对投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。由于受区域市场竞争加剧导致不动产项目租金水平、出租率和租金收缴率产生的合理波动、以及不动产项目现金流因此产生的变化，属于正常市场经营风险，还请广大基金份额持有人予以关注。

四、 后续管理计划

基金管理人将协同运营管理机构，共同加强不动产项目的租赁工作，加大挖掘潜在租户力度，扩大储备租户规模，对到期租户的监控及续约沟通，同时结合区域市场产业腾挪及产业引入挖掘新增客户需求，依托宝湾物流园低容积率单层仓的稀缺产品特点，细化仓储服务提升客户黏性及园区租赁竞争力，制定具有竞争力的租金方案维持项目出租率稳定。持续优化租户结构，以促进经营收益的可持续性。

五、 相关机构联系方式

投资者可访问本基金管理人的网站（<https://www.htscamc.com/htscamc>）或拨打客户服务电话（4008895597/95597）咨询相关情况。

六、 其他提示

以上披露内容已经过本不动产项目的运营管理机构确认。

截至目前，本基金运作正常且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，但不保证本基金一定盈利，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。投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、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，谨慎做出投资决策。

特此公告

华泰证券（上海）资产管理有限公司

2026 年 1 月 22 日