

华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

关于 2025 年下半年主要运营数据的公告

公告送出日期：2026年1月10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 年下半年主要运营数据

自 2025 年下半年，本基金下辖三个基础设施项目底层资产天津宝湾物流园、南京宝湾物流园、嘉兴宝湾物流园运营情况良好，无安全生产事故，未发生重大投诉，运营管理机构未发生变动。2025 年 7 月至 2025 年 12 月期间，主要运营数据如下：

（一）天津宝湾物流园

数据	7月	8月	9月	10月	11月	12月
月末时点出租率（%）	93.39	91.79	98.38	89.96	99.05	98.51
当月到期租赁面积 （平方米）	14,772.00	23,370.00	26,786.00	20,615.57	5,918.00	3,255.57

当月签约租赁面积 (平方米)	17,080.19	20,936.00	36,825.82	7,798.95	19,745.78	2,441.48
-------------------	-----------	-----------	-----------	----------	-----------	----------

(二) 南京宝湾物流园

数据	7月	8月	9月	10月	11月	12月
月末时点出租率(%)	94.82	94.82	94.37	95.02	90.98	99.05
当月到期租赁面积 (平方米)	9,085.85	0	1,852.00	0	5,949.52	18,845.00
当月签约租赁面积 (平方米)	3,922.00	0	1,371.40	703.00	1,596.00	27,532.50

(三) 嘉兴宝湾物流园

数据	7月	8月	9月	10月	11月	12月
月末时点出租率(%)	95.41	99.70	96.00	96.88	93.37	92.67
当月到期租赁面积 (平方米)	17,741.00	15,029.42	18,186.80	16,476.33	17,376.33	3,384.50
当月签约租赁面积 (平方米)	15,029.42	17,476.33	16,076.33	16,976.33	15,376.33	2,984.50

三、 出租率和单价情况

2025 年 7 月至 2025 年 12 月期间，三个基础设施项目底层资产合计到期租约面积 218,643.89 平方米，其中天津宝湾物流园 94,717.14 平方米，南京宝湾物流园 35,732.37 平方米,嘉兴宝湾物流园 88,194.38 平方米。经基金管理人与运营管理机构通过挖掘园内客户需求以及积极引进储备新客户等措施，实现新签约面积合计 223,872.36 平方米，其中天津宝湾物流园 104,828.22 平方米，南京宝湾物流园 35,124.90 平方米，嘉兴宝湾物流园 83,919.24 平方米。

截至 2025 年 12 月 31 日，天津宝湾物流园出租率为 98.51%，有效租金单价（含税）为 21.56 元/平方米/月；南京宝湾物流园出租率为 99.05%，有效

租金单价（含税）为 31.26 元/平方米/月；嘉兴宝湾物流园出租率为 92.67%，有效租金单价（含税）为 30.17 元/平方米/月。

嘉兴宝湾物流园周边市场新增供应量显著增加。其中，圆通机场项目 2025 年已新增供应 40 万平方米（含 10 万平方米自用），整体 64 万平方米计划于 2026 年 6 月全面竣工并投入运营，对区域市场租金水平形成明显冲击。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；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。

四、 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。

五、 其他提示

以上披露内容已经过本基础设施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，熟悉基础设施基金相关规则，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。

特别提示：本公告所载2025年下半年的运营数据仅为初步核算数据，未经审计，与2025年年度报告中披露的最终数据可能存在差异，请投资者审慎使用

。

特此公告

华泰证券（上海）资产管理有限公司

2026年1月10日