

华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

关于二〇二五年上半年主要运营数据的公告

公告送出日期：2025年7月7日

一、 公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	华夏杭州和达高科产业园 REIT
场内简称	华夏和达高科 REIT
公募 REITs 代码	180103
公募 REITs 合同生效日	2022 年 12 月 16 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	兴业银行股份有限公司
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）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华夏杭州和达高科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、 2025 年上半年主要运营数据

本基金以获取基础设施项目租金等稳定现金流为主要目的，通过积极主动运营管理基础设施项目，力求稳定基础设施项目的运营收益水平，实现基础设施项目现金流长期稳健表现。

2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日期间，两家基础设施项目公司整体运营情况良好，主要运营数据如下：

(一)和达药谷一期项目

1. 和达药谷一期项目研发办公及配套商业部分

数据	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
月末时点出租率 (%)	91.00	91.00	91.00	87.98	90.31	90.03
月末时点租金单价水平 (元/平方米/天)	1.36	1.37	1.37	1.32	1.36	1.36

和达药谷一期项目研发办公及配套商业部分于 2017 年开始运营。某租户(租赁面积为 2,683.35 平方米, 占和达药谷一期项目研发办公及配套商业部分可供出租面积约 3.72%) 存在违约欠款行为。项目公司已根据租赁合同约定解除双方租赁关系, 并要求该租户缴清相关款项、搬离房屋, 但该租户既没有缴纳相关款项也没有搬离房屋, 导致项目公司无法回收房屋对外招商。基于此, 项目公司已委托律师事务所通过法律手段解决该起纠纷。

浙江大学智能创新药物研究院租赁和达药谷一期项目 6 幢整幢, 租赁面积为 12,077.82 平方米, 租赁期限为 2022 年 10 月 1 日起至 2025 年 7 月 23 日。项目公司与该租户就续签事宜正在洽谈中, 进展正常。

2. 和达药谷一期项目配套公寓部分

数据	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
月末时点出租率 (%)	93.67	96.24	95.30	93.48	94.07	94.64
月末时点租金单价水平 (元/平方米/天)	1.40	1.39	1.36	1.35	1.34	1.31

和达药谷一期项目配套公寓部分于 2017 年开始运营。2025 年上半年, 运营良好, 出租率较为稳定。

(二) 孵化器项目

数据	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
月末时点出租率 (%)	67.87	67.86	67.19	63.91	62.30	63.50
月末时点租金单价水平 (元/平方米/天)	1.45	1.44	1.43	1.42	1.41	1.38

孵化器项目一期于 2007 年开始运营, 二期于 2012 年开始运营。从供给侧看, 项目所在大创小镇核心区内, 2025 年投入交付使用及后续在建的企业总部大楼包括十勇士研发中心、中控太阳能项目和世互未来中心项目, 总计地上建筑面积约 12 万平方米。随着各产业园区和企业总部大楼的不断建成及投入使用, 最终大创小镇核心区的产业园区及总部大楼地上建筑面积总量将达到约 153 万平方米。因此 2025 年-2026 年该区域为存量竞争与增量竞争并存的局面, 从 2027 年或将开始转为存量竞争态势。从需求侧看, 孵化器所面对的创新创业、小微企业对研发办公场地需求低迷, 存量租户到期不续、租期内缩减面积情况较为普遍。

2024 年年中以来，基金管理人及运营管理机构已经开展了专项营销计划，根据市场供需状态、周边竞争楼宇商务条件、租户的实际要求，重点聚焦中小型租户（500-1,000 平方米）、重点抓新签增量租户，配合季节性事件促销的方式进行拓客，并计划通过引入专业合作方的方式针对潜在租户的需求提供定制装修以塑造差异化招商优势。孵化器依然处于阶段性筑底态势，出租率仍需要不断巩固。

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。

特别提示：本公告所载 2025 年上半年的运营数据仅为初步核算数据，未经审计，与 2025 年第 2 季度报告及 2025 年中期报告中披露的最终数据可能存在差异，请投资者审慎使用。

三、 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。

四、 其他提示

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

二〇二五年七月七日