

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2025年二季度投资者关系活动情况的公告

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、投资者关系活动情况

应本基金部分投资者的要求，华夏基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）于 2025 年 8 月 6 日在杭州举办了投资者关系活动。具体信息如下：

- （一）活动时间：2025年8月6日（星期三）14:00-16:00
- （二）活动地点：孵化器项目现场
- （三）活动形式：项目现场交流和调研
- （四）活动接待人员：华夏基金管理有限公司、杭州和达高科技发展集团有限公司、杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司、杭州和达新智园区管理有限公司相关业务负责人
- （五）活动内容：本次活动对本基金2025年第2季度报告披露的经营成果、财务表现及底层资产运作情况进行了介绍，并在信息披露允许的范围内就参与活动的投资者关心的问题进行了现场交流和调研
- （六）投资者问题与回复情况

问题1：两个项目租金收缴率情况如何？

答：2025年2季度期间，运营管理机构高度重视回款工作，截至2025年6月30日，基础设施项目租金收缴率较2025年3月31日已有大幅提高。截至2025年6月30日，和达药谷一期项目研发办公及配套商业部分当年租金收缴率为87.16%，和达

药谷一期项目配套公寓部分当年租金收缴率为98.11%，孵化器项目当年租金收缴率为76.69%。

问题2：孵化器周边市场情况如何？

答：从供给侧看，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。2025年大创小镇核心区产业园区及总部大楼土地已基本开发完成，竞品供给量触及顶峰，随着新增竞品供应量的去化，市场压力有望逐步缓解。从而判断2025年至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，当前创新创业市场整体表现疲软，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。

问题3：孵化器项目未来如何发展破局？

答：针对孵化器项目，运营管理机构母公司（杭州钱塘新区产业发展集团有限公司）已经设立了由董事长挂帅，集团主要负责同志参与的协调机制，高位调度、聚合杭州钱塘新区产业发展集团有限公司招商资源，同时在管理机制上对孵化器项目及和达药谷一期项目进行单列，提高决策效率。

孵化器项目将继续实施各种专项营销计划，根据市场供需状态、周边竞品商务条件、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。

问题4：和达药谷一期项目周边市场情况如何？

答：和达药谷一期项目所在的中国医药港内存量研发、办公、厂房面积共计约94万平方米。区域内未来规划新增生物医药类研发、办公、厂房可出租面积共计约63万平方米。新增规划供应中主要的可比竞品是和达药谷6-10期，产业定位是基因细胞治疗、持证平台、高端医疗设备与合成生物学。和达药谷6-10期的建设将有利于填补现有的产业链缺失环节，完成区域内生物医药产业全生命周期全

生态的构建，形成更强的产业集聚效应，各项目差异化发展的同时能够进一步助推中国医药港生物医药经济的全面发展，区域发展将更优更强。

问题5：和达药谷一期项目租赁纠纷情况如何？

答：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。

三、其他说明事项

本次活动中，基金管理人、运营管理机构与相关投资者进行了充分交流与沟通，严格遵守法律法规规定，在信息披露允许的范围内就投资者普遍关注的问题进行了回答。以上披露涉及项目运营的内容已经本基础设施项目运营管理机构确认。

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、风险提示

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。本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。本基金风险揭示详见本基金招募说明书及其更新。

特此公告

华夏基金管理有限公司

二〇二五年八月八日