

**关于华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金
业绩说明会及投资者开放日活动情况的公告**

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、 活动情况

本基金管理人于2024年4月26日举办了本基金业绩说明会及投资者开放日活动，具体信息如下：

（一）活动时间：2024年4月26日13:00-18:00

（二）现场地点：浙江省杭州市钱塘区科技园路65号和达高科创新服务中心一楼报告厅、孵化器项目现场、和达药谷一期项目现场

（三）参与方式：现场会议、项目现场调研

（四）参加人员：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及杭州和达科技服务有限公司相关业务负责人、本基金投资者等

本次活动就《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金2023年年度报告》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2024年第1季度报告》进行了说明，就基础设施项目2023年年度及2024年第1季度经营情况进行了介绍，就投资者关心的问题进行了交流，部分投资者对基础设施项目进行了现场调研。具体情况如下：

1. 本基金2023年年度及2024年第1季度经营情况

具体请见《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金2023年年度报告》、《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金2024年第1季度报告》。投资者可登录基金管理人网站（www.ChinaAMC.com）和中国证监会基金电子披露网站（<http://eid.csrc.gov.cn/fund>）查阅，也可登录深圳证券交易所网站查阅（网址：<https://www.szse.cn/disclosure/fund/notice/index.html>）。

2. 主要问题与回复情况

问题1：2023年年度报告中运营数据的统计口径是什么？

答：

- 1) 报告期末值是指2023年12月31日的时点值，反映了该时点的情况；
- 2) 平均月末值是指2023年各月月末时点值的算术平均值，基本可以反映年度平均的情况；
- 3) 出租率是指实际出租面积除以可供出租面积，反映了租赁情况；
- 4) 有效租金单价是指各月月末时点，有效租约应收租金总额除以实际出租面积再除以加权平均总租期，反映了剔除免租期影响后的租金单价情况；
- 5) 租金收缴率是指按照账单，截至各月月末时点，当年累计实收租金除以当年应收租金，反映了项目租金回款的情况；
- 6) 加权平均剩余租期是指按租约面积加权计算的各月月末时点的剩余租期，反映了租约期限及到期的情况。

问题2：2023年年度报告中平均月末当年租金收缴率为何较低？

答：主要是2023年上半年各月月末的当年租金收缴率偏低，影响了2023年全年的平均月末值。2023年下半年开始，外部管理机构高度重视回款工作并加大了回款力度，对欠缴、迟缴的租户做好各项协调工作，在保证业务发展的同时积极提高回款水平。同时对大学平台的欠款、迟缴款项提供流动性支持。截至2023年12月31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89.18%，和达药谷一期项目配套公寓部分当年租金收缴率为96.44%，孵化器项目当年租金收缴率为92.87%。

问题3：希望了解和达药谷一期项目重要现金流提供方—浙江大学智能创新药物研究院的租赁情况以及后续续租的安排。

答：2023年全年，该租户租金收入合计5,363,330.95元，占和达药谷一期项目2023年租金

收入总额的13.90%。本基金2023年年报中已经披露了该租户截至2023年12月31日时点的有效租约信息。该租户位于和达药谷一期项目6号楼整栋的租约将于2025年7月23日到期，外部管理机构就续租事项通常会提前3-6个月与租户进行洽谈，对于重要现金流提供方，将会提前至少12个月进行摸排及协商洽谈。杭州市钱塘区与浙江大学在生物医药领域属于紧密合作关系，医学基础研究是双方前期合作的一部分，未来双方将在合成生物学、核酸药物等前沿领域开展更为深入的合作。此外，双方在人才输送、课题共建、产业培育等方面也将持续合作。

问题4：想了解一下和达药谷一期项目配套公寓的客群及经营模式。

答：和达药谷一期项目配套公寓共176套，总可供出租面积为11,725.14平方米，每套面积分布在46-114平方米之间，主力房型为一室，房间内以精装修标准交付，基础家具家电配置齐全。租赁期限以1年为主，截至2023年12月31日，加权平均剩余租期为153.04天，有效租金单价为1.38元/平方米/天。该公寓由杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司通过市场化途径进行招商经营，为在杭州医药港区域内工作的人群提供温馨的安居服务。

问题5：想了解孵化器所属区域大创小镇新增供应量情况及孵化器应对市场竞争的方案？

答：截至2023年12月31日，大创小镇区域已建成投用的产业园区项目及企业总部大楼项目地上总建筑面积约117万平方米。产业园区项目为纯租赁项目，企业总部大楼项目主要满足企业自用需求，超需部分会对外出租。预计2024年新增供应量地上总建筑面积约24万平方米，其中产业园区项目1个，其他为企业总部大楼项目。2025年新增供应量地上总建筑面积约12万平方米，均为企业总部大楼项目。以上项目建设完毕后，大创小镇核心区域内用于建设产业园区和企业总部大楼的规划用地将全部被开发利用完成。

从孵化器项目周边存量竞品出租率及租金价格情况看，受经济大环境的影响，市场需求有所下降，部分企业因经营困难出现了缩减面积的情况，使得区域内大部分园区出现出租率下降的现象，短期内经营和出租压力相对增大。在这种市场情况下，产业园区生态体系越完善，产业链条越完整，则租户黏性更强。孵化器项目会发挥和达高科在区域内生物医药全产业链及企业孵化、加速、生产全生命周期完整服务体系支持的优势进行招商，稳定出租率，并在出租率稳定的前提下调整租户结构，实现项目的长期稳健运营。

问题6：2023年年报中第4.3.2.2注释③中提及“项目公司税金及附加较上年增加主要是小

微园房产税减免政策在2023年不再适用”，该税收优惠政策在之后的年度是否也不再适用了？

答：和达药谷一期项目拥有“浙江省小微企业园”资质，孵化器项目拥有“国家级孵化器”资质，依托该等资质可以取得一定政府补贴及税收减免。由于相关补贴及税收减免政策均为阶段性政策，政策可能存在变动，每年的补贴及税收减免的金额存在不确定性。

由于《杭州市人民政府关于促进服务业领域困难行业恢复发展的政策意见》未在2023年延续，因此两家项目公司未取得此项政策下的减免税优惠，仅孵化器项目依据《关于科技企业孵化器、大学科技园和众创空间税收政策的通知》，在2023年取得了房产税退税。

目前比较确定延续的税收优惠政策是2023年8月28日由财政部、税务总局、科技部、教育部联合发布的《关于继续实施科技企业孵化器、大学科技园和众创空间有关税收政策的公告》，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税；对其向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税。该政策执行期限为2024年1月1日至2027年12月31日。实际减免金额以当地税务机关认定的满足上述公告要求的在孵对象和收入金额为准。

问题7：想了解一下分红频率的安排。

答：本基金自基金合同生效日（2022年12月16日）以来已经累计分红3次，分别于2023年8月、2024年1月和2024年4月完成。持续稳定的分红有助于增强投资者回报，促进市场平稳健康发展，同时也有助于减少冗余资金、提高资产使用效率。基金管理人后续会考虑广大投资者的诉求，并根据法规要求和基金的实际情况安排分红频率。

三、 其他说明事项

本次活动中，基金管理人、原始权益人、外部管理机构与相关投资者进行了充分交流与沟通，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法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，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
二〇二四年四月二十七日