

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2024年第4季度经营情况的临时公告

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、 基础设施项目基本情况

本基金持有的基础设施项目包含 2 个产业园区，分别为和达药谷一期项目及孵化器项目，截至 2024 年 12 月 31 日，2 个产业园区可供出租面积合计为 201,311.79 平方米。2024 年第 4 季度两家基础设施项目公司整体运营情况良好，无安全生产事故，未发生重大租约变化，外部管理机构未发生变动。

三、 基础设施项目 2024 年第 4 季度经营情况的说明

本基金 2024 年第 4 季度基础设施项目毛利率（未经审计）同比变动超过 20%，现根据《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）》的规定公告说明如下：

（一）基础设施项目 2024 年第 4 季度毛利率数据情况

本基金持有的基础设施项目 2024 年第 4 季度毛利率为 22.45%，相较于 2023 年第 4 季度毛利率 43.57% 同比下降 21.12%。

（二）基础设施项目 2024 年第 4 季度毛利率同比变化较大的原因分析

1、应付运营管理机构 50%或有收益款项

根据《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金之孵化器项目运营管理服务协议》的约定，自 2024 年 1 月 1 日起，项目公司获取的或有收益中 50%应支付给运营管理实施机构。2024 年第 4 季度运营管理机构通过努力为孵化器项目获取了 325.44 万元的政府补贴、减免税等或有收益，孵化器项目对应确认了“其他收益”和冲减了“税金及附加”。基于前述或有收益的确认，孵化器项目计提了对应的应付运营管理机构 50%或有收益款项，因此相关成本同比增加 153.51 万元。该项成本的发生主要与孵化器项目取得政府补贴、减免税等或有收益相关，不具有可持续性。

2、基础设施项目维修维护费用增加及验收时间集中的影响

出于对整体质量的维护及加强招商能力的考虑，两家项目公司根据 2024 年的预算安排，增加了相关的维修维护支出，同时受到维修维护项目验收时间集中的影响，2024 年第 4 季度维修维护支出同比增加 129.59 万元。后续两家项目公司将根据项目运营的实际情况安排维修维护支出。

3、运营管理机构浮动服务报酬结算金额调整

根据《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金之和达药谷一期项目运营管理服务协议》和《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金之孵化器项目运营管理服务协议》的约定，运营管理机构浮动服务报酬按年计算并支付。因此每年第 4 季度会依照全年的实际经营情况对前三季度已计提的浮动服务报酬做相应调整。两家项目公司于 2024 年第 4 季度计提运营管理机构浮动服务报酬-69.19 万元，2024 年全年共计提浮动服务报酬-80.66 万元。2023 年第 4 季度两家项目公司计提运营管理机构浮动服务报酬-137.47 万元，2023 年全年共计提浮动服务报酬-92.87 万元。因此 2024 年第 4 季度计提浮动服务报酬的金额较上年同期增加 68.28 万元。该项成本会按照季度项目公司实际经营情况进行计提，年度汇总进行结算，同时还受到各类其他成本费用的结算周期影响，各季度之间的波动较大，变动情况不具有可持续性。

4、基础设施项目营业收入下降

受租赁纠纷以及部分办公类租户退租影响，和达药谷一期项目出租率较 2023 年同期略有下降，但总体仍处于较高水平，2024 年第 4 季度营业收入同比

下降 59.50 万元，整体较为稳定。

受小微企业需求不振及区域新增供给叠加影响，孵化器项目经营承压较大，2024 年第 4 季度营业收入同比下降 235.42 万元。后续收入变化情况有待进一步观察。

四、对基础设施项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析

2024 年第 4 季度基础设施项目的上述经营情况变动，影响当期成本及收入金额，从而导致当期毛利率同比下降较大，但部分影响因素受结算时间及相关政策的影响，不具有持续性。从 2024 年全年来看，基础设施项目的毛利率、息税折旧摊销前利润率和基金可供分配情况整体相对平稳。

上述经营情况变动可能影响投资者当期收益，但基金收益还受其他因素影响，基金实际收益情况以定期报告披露为准。

五、已采取和拟采取的应对措施

和达药谷一期项目研发办公及配套商业部分某租户（租赁面积为 1,675.81 平方米，占总可出租面积约 2.32%）存在违约欠款行为且租约在 2024 年 4 月 14 日到期后未办理退房手续，导致项目公司无法回收房屋对外招商，鉴于双方多次磋商未果，项目公司已委托律师事务所通过法律手段解决该起纠纷。杭州市钱塘区人民法院于 2024 年 11 月 8 日出具民事裁定书，经调解，双方已达成调解协议，本纠纷处理终结。项目公司随后收回房屋正常招商。和达药谷一期项目配套公寓部分运营相对平稳。

孵化器项目所在大创小镇区域内，2024 年陆续投入交付使用的产业园区和企业总部地上建筑面积约 24 万平方米，其中产业园区包括和达创新服务中心二期；企业总部大楼包括微点总部大楼、福莱蒾特总部大楼、浩红总部大楼、欣琛科技总部大楼、鸿汇大健康总部大楼。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 2024-2026 年该区域为存量竞争与增量竞争并存的局面，从 2027 年开始或将转为存量竞争态势。针对孵化器项目出租率下滑问题，基金管理人、

运营管理机构、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）高度重视，已经进行了多次专项会议，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。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、聚合钱塘产发招商资源，同时和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。2024 年第 4 季度，孵化器项目出租率已经出现阶段性筑底状态，但后续走向还需进一步夯实与观察。未来考虑对孵化器项目进行提升改造，并针对潜在租户的需求提供定制装修。

六、 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热线（400-818-6666）进行相关咨询。

七、 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。

特别提示：本公告所载 2024 年和 2024 年第 4 季度经营情况数据仅为初步

核算数据，未经审计，与 2024 年第 4 季度报告及 2024 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

华夏基金管理有限公司
二〇二五年一月二十二日