

---

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 4 季度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：兴业银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二五年一月二十二日

## §1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人兴业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 1 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中相关披露事项进行确认，不存在异议。

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。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## §2 基金产品概况

### 2.1 基金产品基本情况

基金名称	华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏杭州和达高科产业园 REIT
场内简称	华夏和达高科 REIT
基金主代码	180103
交易代码	180103
基金运作方式	契约型封闭式。本基金存续期限为自基金合同生效之日起 42 年。本基金存续期限届满后，可由基金份额持有人大会决议通过延期方案，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2022 年 12 月 16 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	兴业银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	42 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2022 年 12 月 27 日
投资目标	在严格控制风险的前提下，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。
投资策略	本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种投资。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。 如果相关法律法规发生变化，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致报中国证监会备案后及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。
风险收益特征	本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分

	配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
外部管理机构	杭州和达高科技发展集团有限公司（统筹机构）、杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司（和达药谷一期项目实施机构）、杭州和达新智园区管理有限公司（曾用名：杭州和达科技服务有限公司）（孵化器项目实施机构）

注：①基金管理人信息披露负责人

姓名：李彬；职务：督察长；联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com

②运营管理机构信息披露事务负责人

姓名：蒋桂萍；职务：杭州和达高科技发展集团有限公司董事长兼总经理；联系电话：0571-56056895；邮箱：jiangguiping@hedagroup.com.cn

③基金管理人：华夏基金管理有限公司

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

办公地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 8 层

邮政编码：100033

法定代表人：张佑君

④资产支持证券管理人：中信证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

邮政编码：518000

法定代表人：张佑君

⑤基金托管人：兴业银行股份有限公司

注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

办公地址：上海市银城路 167 号

邮政编码：200120

法定代表人：吕家进

⑥资产支持证券托管人：兴业银行股份有限公司

注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

办公地址：上海市银城路 167 号

邮政编码：200120

法定代表人：吕家进

⑦原始权益人：杭州和达高科技发展集团有限公司

注册地址：浙江省杭州市钱塘新区白杨街道 6 号大街 452 号 2 幢 A2416 号房

办公地址：浙江省杭州市钱塘新区白杨街道 6 号大街 452 号 2 幢 A2416 号房

邮政编码：310018

法定代表人：蒋桂萍

⑧原始权益人：杭州万海投资管理有限公司

注册地址：浙江省杭州经济技术开发区下沙街道幸福南路 1116 号和茂大厦 11 层 1101 室

办公地址：浙江省杭州经济技术开发区下沙街道幸福南路 1116 号和茂大厦 11 层 1101 室

邮政编码：310018

法定代表人：徐雷

⑨运营管理机构：杭州和达高科技发展集团有限公司（统筹机构）

注册地址：浙江省杭州市钱塘新区白杨街道 6 号大街 452 号 2 幢 A2416 号房

办公地址：浙江省杭州市钱塘新区白杨街道 6 号大街 452 号 2 幢 A2416 号房

邮政编码：310018

法定代表人：蒋桂萍

⑩运营管理机构：杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司（和达药谷一期项目实施机构）

注册地址：浙江省下沙街道福城路 291 号和达药谷中心 1-427

办公地址：浙江省杭州市钱塘区杭州医药港小镇加速器三期 9 号楼 1 楼

邮政编码：310018

法定代表人：许伶俐

⑪运营管理机构：杭州和达新智园区管理有限公司（曾用名：杭州和达科技服务有限公司）（孵化器项目实施机构）

注册地址：浙江省杭州市 8 号大街 1 号 4 幢

办公地址：浙江省杭州市钱塘区白杨街道 2 号大街 501 号海聚中心 1 号楼 26 楼

邮政编码：310018

法定代表人：刘志好

## 2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：和达药谷一期项目

基础设施项目公司名称	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	依托于杭州钱塘区内部的产业聚集，以产业招商为内核，以自有物业为载体，向租户提供办公、科研空间并获取租金收益。
基础设施项目地理位置	浙江省杭州市钱塘区下沙街道福城路 291 号

基础设施项目名称：孵化器项目

基础设施项目公司名称	杭州市高科技企业孵化器有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	依托于杭州钱塘区内部的产业聚集，以产业招商为内核，以自有物业为载体，向租户提供办公、科研空间并获取租金收益。
基础设施项目地理位置	浙江省杭州市钱塘区白杨街道 6 号大街 452 号

## §3 主要财务指标和基金收益分配情况

### 3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期
	(2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日)
1.本期收入	27,332,016.26
2.本期净利润	-688,865.45
3.本期经营活动产生的现金流量净额	20,346,568.16

注：①本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

②本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

③本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值，本期现金流分派率为 1.18%，按实际天数年化后的本期现金流分派率为 4.71%。

④年化现金流分派率是截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率，本报告期年化现金流分派率为 4.77%。

### 3.2 其他财务指标

无。

### 3.3 基金收益分配情况

#### 3.3.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	14,175,142.56	0.0284	-
本年累计	57,141,498.56	0.1143	-
2023 年	60,328,447.37	0.1207	-
2022 年	2,608,624.56	0.0052	为 2022 年 12 月 16 日（基金合同生效日）到 2022 年 12 月 31 日的可供分配金额

3.3.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	14,234,957.53	0.0285	-
本年累计	73,249,724.77	0.1465	-
2023 年	32,649,947.44	0.0653	-
2022 年	-	-	-

注：本基金合同于 2022 年 12 月 16 日生效，合同生效年度期间自 2022 年 12 月 16 日至 2022 年 12 月 31 日。

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	-688,865.45	-
本期折旧和摊销	12,234,276.77	-
本期利息支出	1,183,900.44	-
本期所得税费用	-3,146.95	-
本期税息折旧及摊销前利润	12,726,164.81	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	8,079,296.96	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-325,440.06	-
2.支付的利息及所得税费用	-1,172,888.89	-
3.偿还借款支付的本金	-1,920,000.00	-
4.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-3,211,990.26	-
本期可供分配金额	14,175,142.56	-

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造

等)、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用、本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构服务报酬、待缴纳的税金等变动的金额。

此外,上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生,所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

### 3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

## §4 基础设施项目运营情况

### 4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本基金持有 2 个产业园区,分别为和达药谷一期项目及孵化器项目,报告期末可供出租面积合计 201,311.79 平方米。报告期内,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。

截至 2024 年 12 月 31 日,和达药谷一期项目研发办公及配套商业部分报告期末可供出租面积 72,174.48 平方米(上年同期为 72,174.48 平方米);报告期末实际出租面积 65,610.76 平方米(上年同期为 71,719.48 平方米);报告期末出租率 90.91%(上年同期为 99.37%);报告期末存量租约平均租金单价 1.44 元/平方米/天(上年同期为 1.39 元/平方米/天),报告期内新签租约平均租金单价 1.37 元/平方米/天(上年同期为 1.52 元/平方米/天);报告期末加权平均剩余租期 1.39 年(上年同期为 1.59 年);报告期末当年租金收缴率为 86.94%(上年同期为 89.18%);报告期末租户总数 40 个;按面积统计,报告期末租户结构为生物医药类占 87.78%、信息科技类占 0.15%、在线经济类占 0.30%、商业配套类占 5.10%、其他占 6.67%。

截至 2024 年 12 月 31 日,和达药谷一期项目配套公寓部分报告期末可供出租面积 11,725.14 平方米(上年同期为 11,725.14 平方米);报告期末实际出租面积 11,104.31 平方米(上年同期为 11,580.47 平方米);报告期末出租率 94.71%(上年同期为 98.77%);报告期末存量租约平均租金单价 1.44 元/平方米/天(上年同期为 1.43 元/平方米/天),报告期内新签租约平均租金单价 1.46 元/平方米/天(上年同期为 1.46 元/平方米/天);报告期末加权平均剩余租期 0.44 年(上年同期为 0.42 年);报告期末当年租金收缴率为 97.50%(上年同期为 96.44%);报告期末租户总数 75 个;按面积统计,报告期末租户结构为自然人占 23.99%、非自然人占 76.01%。

截至 2024 年 12 月 31 日，孵化器项目报告期末可供出租面积 117,412.17 平方米（上年同期为 117,412.17 平方米）；报告期末实际出租面积 78,280.11 平方米（上年同期为 95,759.93 平方米）；报告期末出租率 66.67%（上年同期为 81.56%）；报告期末存量租约平均租金单价 1.61 元/平方米/天（上年同期为 1.64 元/平方米/天），报告期内新签租约平均租金单价 1.47 元/平方米/天（上年同期为 1.65 元/平方米/天）；报告期末加权平均剩余租期 1.36 年（上年同期为 1.23 年）；报告期末当年租金收缴率为 90.97%（上年同期为 92.87%）；报告期末租户总数 210 个；按面积统计，报告期末租户结构为生物医药类占 30.16%、信息科技类占 39.74%、在线经济类占 18.53%、商业配套类占 7.84%、其他占 3.72%。

截至 2024 年 12 月 31 日，2 个项目报告期末可供出租面积合计 201,311.79 平方米（上年同期为 201,311.79 平方米）；报告期末实际出租面积合计 154,995.18 平方米（上年同期为 179,059.88 平方米）；报告期末出租率 76.99%（上年同期为 88.95%）。

和达药谷一期项目报告期内前五名租户的租金收入和占租金收入的比例为：租户 A：金额 1,350,460.64 元，占比 14.78%；租户 B：金额 768,158.60 元，占比 8.41%；租户 C：金额 487,762.84 元，占比 5.34%；租户 D：金额 419,804.88 元，占比 4.59%；租户 E：金额 404,502.98 元，占比 4.43%。

孵化器项目报告期内前五名租户的租金收入和占租金收入的比例为：租户 F：金额 917,383.84 元，占比 8.35%；租户 G：金额 608,065.80 元，占比 5.53%；租户 H：金额 502,400.12 元，占比 4.57%；租户 I：金额 406,360.44 元，占比 3.70%；租户 J：金额 272,000.08 元，占比 2.47%。

2 个项目报告期内前五名租户的租金收入和占全部租金收入的比例为：租户 A：金额 1,350,460.64 元，占比 6.71%；租户 F：金额 917,383.84 元，占比 4.56%；租户 B：金额 768,158.60 元，占比 3.82%；租户 G：金额 608,065.80 元，占比 3.02%；租户 H：金额 502,400.12 元，占比 2.50%。

数据计算口径如下：

①报告期末出租率（%）=实际出租面积（平方米）/可供出租面积（平方米）×100%

②报告期末存量租约平均租金单价（元/平方米/天）=[ $\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的日租金（元/天）]/实际出租面积（平方米），n 为存量租约

③报告期内新签租约平均租金单价（元/平方米/天）= $\sum_{i=1}^k$ 报告期内新签租约 i 的日租金（元/天）/ $\sum_{i=1}^k$ 报告期内新签租约 i 的租约面积（平方米），k 为新签租约

④报告期末加权平均剩余租期（年）= $\sum_{i=1}^n$ {租约 i 的剩余租期（天）×[租约 i 的租约面

积（平方米）/实际出租面积(平方米)]}/365（天），n 为存量租约

⑤报告期末当年租金收缴率（%）=[当年累计实收租金（元）/当年应收租金（元）]×100%

#### 4.2 基础设施项目公司运营财务数据

##### 4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目公司名称：和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	9,138,851.21	89.82	10,223,562.85	94.93
2	物业管理费收入	1,035,577.64	10.18	545,908.11	5.07
3	停车费收入	-	-	-	-
4	其他收入	-	-	-	-
5	合计	10,174,428.85	100.00	10,769,470.96	100.00

注：本报告期租金收入同比变动-10.61%，物业管理费收入同比变动 89.70%，物业管理费收入变动主要是由于上年同期对于某租户的物业费账面确认金额做了更正调整金额 84.46 万元。

基础设施项目公司名称：杭州市高科技企业孵化器有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	10,993,171.29	82.44	13,275,011.63	84.62
2	物业管理费收入	1,422,272.38	10.67	1,680,176.74	10.71
3	停车费收入	547,150.09	4.10	577,855.23	3.68
4	其他收入	371,650.07	2.79	155,441.83	0.99
5	合计	13,334,243.83	100.00	15,688,485.43	100.00

注：①本报告期租金收入同比变动-17.19%，物业管理费收入同比变动-15.35%，停车费收入同比变动-5.31%，其他收入同比变动 139.09%；②其他收入主要为孵化器项目的众创空间收入及零星的代理费收入。本报告期其他收入变动，主要是由于众创空间的工位出租收入上升约 14.2 万元，且其他收入本身基数较小引起变动比率较大。

##### 4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销成本	2,646,876.08	18.70	2,415,700.55	16.97
2	物业运营成本	1,277,212.11	9.03	805,720.39	5.66

3	租赁成本	1,664,261.95	11.76	683,505.91	4.80
4	财务费用	6,908,472.79	48.81	8,589,557.56	60.33
5	管理费用	297,052.01	2.10	319,927.49	2.25
6	税金及附加	1,358,045.19	9.60	1,421,646.59	9.99
7	其他成本/费用	-	-	-	-
8	合计	14,151,920.13	100.00	14,236,058.49	100.00

注：①本报告期折旧摊销成本同比变动 9.57%，物业运营成本同比变动 58.52%，租赁成本同比变动 143.49%，财务费用同比变动-19.57%，管理费用同比变动-7.15%，税金及附加同比变动-4.47%；②物业运营成本为运营管理机构服务报酬，同期变动较大是由于 2023 年第 4 季度汇总全年数据结算时冲销了前三季度计提的浮动服务报酬 93.96 万，2024 年第 4 季度冲销前三季度计提的浮动服务报酬 34.23 万元，该变动不具有持续性；③租赁成本包括公共能耗费、修理维护费、保险费等，该成本较去年同期增长，主要是为了项目整体质量的维护及招商需求，项目增加了维修维护费用 88.13 万元，后续将根据项目运营的实际情况安排维修维护支出。

基础设施项目公司名称：杭州市高科技企业孵化器有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销成本	7,048,764.94	29.07	6,956,136.16	26.65
2	物业运营成本	1,819,365.33	7.50	2,136,527.91	8.19
3	租赁成本	3,775,284.90	15.57	1,933,944.35	7.41
4	财务费用	9,467,384.90	39.04	12,466,729.22	47.76
5	管理费用	276,248.56	1.14	332,129.88	1.27
6	税金及附加	1,862,528.50	7.68	2,275,056.37	8.72
7	其他成本/费用	-	-	-	-
8	合计	24,249,577.13	100.00	26,100,523.89	100.00

注：①本报告期折旧摊销成本同比变动 1.33%，物业运营成本同比变动-14.84%，租赁成本同比变动 95.21%，财务费用同比变动-24.06%，管理费用同比变动-16.83%，税金及附加同比变动-18.13%；②物业运营成本为运营管理机构服务报酬；③租赁成本包括公共能耗费、修理维护费、保险费、应付运管机构的 50%或有收益等，该成本本期变动的的原因，主要是本年计提的应付运营管理机构 50%或有收益款项增加 153.51 万元。该项成本的发生主要与项目公司取得政府补贴或者退税款等相关，因此不具有可持续性。

#### 4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算	指标	本期 2024 年 10 月	上年同期 2023
----	------	-----------	----	----------------	-----------

		公式	单位	1 日至 2024 年 12 月 31 日	年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	45.07	63.74
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	53.71	73.91
3	投资性房地产	占期末总资产 10%以上的资产科目余额	人民币元	318,630,392.08	328,365,266.32
4	其他应付款	占期末总负债 10%以上的负债科目余额	人民币元	434,921,504.37	436,319,371.64

注：本报告期末投资性房地产同比变动-2.96%，其他应付款同比变动-0.32%。

基础设施项目公司名称：杭州市高科技企业孵化器有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年同期 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	5.18	29.72
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	64.93	65.60
3	投资性房地产	占期末总资产 10%以上的资产科目余额	人民币元	741,913,762.45	767,527,518.83
4	其他应付款	占期末总负债 10%以上的负债科目余额	人民币元	520,179,718.46	520,396,443.08
5	长期借款	占期末总负债 10%以上的负债科目余额	人民币元	139,240,000.00	144,420,000.00

注：本报告期末投资性房地产同比变动-3.34%，其他应付款同比变动-0.04%，长期借款同比变动-3.59%。

#### 4.3 基础设施项目公司经营现金流

##### 4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

本报告期初项目公司货币资金余额 17,280,148.91 元。报告期内，累计资金流入为 32,760,276.78 元，其中租赁、物业费等收入及其他经营活动相关收入 32,760,276.78 元。累计资金流出为 30,397,703.02 元，其中偿还专项计划借款利息 15,045,485.70 元，偿还外部银行借款本金及利息 3,092,888.89 元，支付税金 4,331,841.82 元，支付零星改造费用 325,440.06 元，支付运营管理费、公共能耗费及其他与经营活动相关的现金 7,602,046.55 元。截至本报

报告期末项目公司货币资金余额 19,642,722.67 元；货币基金账户余额为 68,691,258.22 元，本报告期内投资收益为 310,680.84 元。

上年同期项目公司累计资金流入为 42,898,133.59 元，累计资金流出为 38,727,299.95 元。

#### 4.3.2 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

#### 4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

##### 4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内，项目公司无新增外部借款。

截止本报告期末，孵化器项目存续的外部借款为兴业银行股份有限公司杭州分行的借款（“报告期存续借款”），报告期存续借款系本基金发行前取得并已经在本基金招募说明书中披露。报告期存续借款为信用类借款，无外部增信措施，用以置换产品发行前孵化器项目在中国工商银行股份有限公司的借款，并解除不动产抵押登记。借款总额 150,000,000.00 元，借款期限为 2022 年 8 月 12 日至 2037 年 8 月 11 日，借款利率为固定年化利率 3.20%。报告期初外部借款余额 145,000,000.00 元，报告期内偿还本金 1,920,000.00 元，报告期末外部借款余额 143,080,000.00 元。

##### 4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本期期初项目公司外部借款余额 145,000,000.00 元，本期期末外部借款余额 143,080,000.00 元。

上年同期期初项目公司外部借款余额 148,840,000.00 元，上年同期期末外部借款余额 146,920,000.00 元。

#### 4.5 基础设施项目投资情况

##### 4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

##### 4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

## §5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

### 5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）
1	固定收益投资	-
	其中：债券	-
	资产支持证券	-

2	买入返售金融资产	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-
3	银行存款和结算备付金合计	8,178,332.73
4	其他资产	-
5	合计	8,178,332.73

注：银行存款和结算备付金合计占比为 100%。

## 5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

## 5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

## 5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末除基础设施资产支持证券之外未持有资产支持证券。

## 5.5 投资组合报告附注

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

## 5.6 其他资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

# §6 管理人报告

## 6.1 基金管理人及主要负责人员情况

### 6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批公募 MOM 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管

理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人，国内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的基础设施与不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施与不动产业务部。截至本报告发布日，基础设施与不动产业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施投资管理经历的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验，覆盖交通基础设施、园区基础设施、保障性租赁住房、消费基础设施、仓储物流基础设施、能源及市政基础设施等领域。

### 6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经历	说明
		任职日期	离任日期			
惠琦	本基金的基金经理	2022-12-16	-	9 年	自 2015 年开始从事基础设施投资管理工作，曾在平安信托有限责任公司从事高速公路、新能源等基础设施项目的投资工作	硕士，具有 5 年以上基础设施投资管理经历。曾就职于普华永道咨询（深圳）有限公司、平安信托有限责任公司。2022 年 9 月加入华夏基金管理有限公司。
郑磊	本基金的基金经理	2022-12-16	-	8 年	自 2016 年开始从事产业园区基础设施相关的运营及财务管理工作，曾负责深圳启迪协信科技园的运营及财务管理工作	学士，具有 5 年以上基础设施运营管理经历。曾就职于深业鹏基（集团）有限公司，深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司。2022 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。
所付晶	本基金的基金经理	2022-12-16	-	7 年	自 2017 年开始从事产业园区基础设施相关的运营管理工作，曾负责华安张江光大园的运营管理工作	学士，具有 5 年以上基础设施运营管理经历。曾就职于光控安石物业管理（上海）有限公司浦东第一分公司，上海集挚咨询管理有限公司。2022 年 9 月加入华夏基金管理有限公司。

注：①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②证券从业的含义遵从行业协会《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

③基础设施项目运营或投资管理年限自基金经理基础设施项目运营或投资起始日期起计算。

## 6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、委托经营管理合同等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 670,967.04 元，资产支持证券管理人管理费 167,741.76 元，基金托管人托管费 34,946.20 元，运营管理机构基础服务报酬 3,788,495.04 元和浮动服务报酬-691,917.60 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已根据测算扣减上述基础服务报酬和浮动服务报酬。

## 6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》、《基金管理公司开展投资、研究活动防控内幕交易指导意见》等法律法规和基金合同，本着诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在严格控制投资风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益，没有损害基金份额持有人利益的行为。

## 6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人一贯公平对待旗下管理的所有基金和组合，制定并严格遵守相应的制度和流程，通过系统和人工等方式在各环节严格控制交易公平执行。报告期内，本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和《华夏基金管理有限公司公平交易制度》的规定。

## 6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

### 1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增基础设施资产相关投资。

截至本报告期末，本基金通过持有“中信证券-杭州和达高科产业园 1 号资产支持专项计划”穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。

本基金投资的基础设施项目本期财务情况详见本报告“4.2 基础设施项目公司运营财务

数据”；本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“3.3 基金收益分配情况”。

## 2、管理人对报告期内基金运营分析

### (1) 基金运营情况

本报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者利益优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。

### (2) 项目公司运营情况

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。报告期内未发现直接竞争园区入市。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于 2017 年开始运营。报告期内未发现直接竞争园区入市。报告期内运营良好，出租率稳中有升。

孵化器项目一期于 2007 年开始运营，二期于 2012 年开始运营。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。报告期内，基金管理人及外部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（国庆、双 11、双 12）促销的方式进行拓客。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。

## 6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

### 1、宏观经济概况

2024 年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，在以习近平同志为核心

的党中央坚强领导下，各地区各部门深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，国民经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展取得新进展，特别是及时部署出台一揽子增量政策，推动社会信心有效提振、经济明显回升，经济社会发展主要目标任务顺利完成。

初步核算，全年国内生产总值 1,349,084 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 91,414 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 492,087 亿元，增长 5.3%；第三产业增加值 765,583 亿元，增长 5.0%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%，四季度增长 5.4%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.6%。

全年全国粮食总产量 70,650 万吨，比上年增加 1,109 万吨，增长 1.6%。全年全国规模以上工业增加值比上年增长 5.8%。全年服务业增加值比上年增长 5.0%。全年社会消费品零售总额 487,895 亿元，比上年增长 3.5%。全年全国固定资产投资（不含农户）514,374 亿元，比上年增长 3.2%。全年货物进出口总额 438,468 亿元，比上年增长 5.0%。全年居民消费价格（CPI）比上年上涨 0.2%。全年全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比上年下降 0.1 个百分点。全年全国居民人均可支配收入 41,314 元，比上年名义增长 5.3%，扣除价格因素实际增长 5.1%。

总的来看，2024 年国民经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展扎实推进，中国式现代化迈出新的坚实步伐。但也要看到，当前外部环境变化带来不利影响加深，国内需求不足，部分企业生产经营困难，经济运行仍面临不少困难和挑战。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，按照中央经济工作会议部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，进一步深化改革开放，实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好。

2024 年 1-11 月，杭州市经济延续平稳运行，新质生产力稳步发展。规模以上工业增加值 3,985 亿元，同比增长 3.7%，比 1-10 月回升 0.1 个百分点。分行业看，计算机通信和其他电子设备制造业、电气机械和器材制造业、汽车制造业增加值分别增长 7.1%、5.8% 和 17.7%。新动能持续壮大，规模以上高新技术产业、战略性新兴产业、装备制造业增加值分别增长 4.2%、5.0% 和 5.2%，高于规模以上工业增加值增速 0.5、1.3 和 1.5 个百分点。分产品看，工业控制计算机及系统、集成电路产品、太阳能电池产量分别增长 41.0%、50.5% 和 14.4%。

固定资产投资同比下降 3.1%，其中，项目投资下降 3.3%。工业投资小幅回升，工业投资增长 1.1%，比 1-10 月回升 0.6 个百分点，占固定资产投资的比重为 14.2%，比上年同期提升 0.5 个百分点。主要工业行业中，汽车制造业、专用设备制造业投资增长较快，增幅分别达 26.3% 和 17.3%。

## 2、生物医药产业园行业概况及展望

从生物医药行业政策情况来看，2024 年国家医保药品目录调整工作已经完成，共新增 91 种药品，涉及肿瘤用药、慢性病用药、罕见病用药等。调整后，国家医保药品总数量达到 3,159 种，其中西药 1,765 种、中成药 1,394 种；另有中药饮片 892 种。新版医保药品目录于 2025 年 1 月 1 日正式施行，对肿瘤、慢性病、罕见病、儿童用药等领域的保障水平得到明显提升。

从生物医药行业投资市场情况来看，2024 年 4 季度医药行业景气度呈温和复苏趋势，在医疗设备招标恢复、创新药商业化品种增多、诊疗需求持续增加等因素的驱动下，行业恢复的持续性增强。

从生物医药产业园区市场情况来看，在 2024 中国生物技术创新大会上，中国生物技术的发展中心发布了《2024 中国生物医药产业园区竞争力评价及分析报告》。生物医药产业园区的集聚效应显著，主要集中在长三角、珠三角、环渤海等经济发达、科技实力雄厚、人才聚集度高的地区。随着生物技术的不断进步，生物医药产业园将更加注重创新研发，加强技术转化与商业化能力。特别是基因技术、细胞治疗等前沿领域将成为研发热点，推动生物医药产业的持续发展。

在政策支持、技术创新、资本市场活跃、国际合作加强、人才聚集和市场需求增长的多重驱动下，2025 年生物医药产业园或将迎来新的发展机遇，较 2024 年稳中有进。

## §7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

## §8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

### 8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

## 8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

## §9 影响投资者决策的其他重要信息

### 1、回收资金的使用情况

原始权益人净回收资金为 21,888 万元，拟用于新项目投资金额 21,888 万元，初始投向项目为和达药谷五期项目及芯谷项目，为加快回收资金使用，并根据实际需要，原始权益人在履行了规定程序后对回收资金投向进行了变更，变更后的募投项目为和达芯谷二期项目、和达临碳科技城项目及和达药谷七期项目。

根据和达高科 2024 年 7 月 5 日向国家发改委投资司递交的《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回收资金使用情况的报告（首次发新项目）》，募投项目对原始权益人净回收资金的使用已完成 100%，其中和达芯谷二期项目使用 3,055 万元、和达临碳科技城项目使用 16,664 万元及和达药谷七期项目使用 2,169 万元。

就回收资金的使用情况基金管理人已于 2024 年 12 月 11 日发布的《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（更新）》中说明。

原始权益人就回收资金使用已遵守相关法律法规要求。

### 2、报告期内披露的主要事项

2024 年 10 月 25 日发布关于召开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 3 季度业绩说明会的公告。

2024 年 11 月 8 日发布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运营管理机构高级管理人员变更情况的公告。

2024 年 11 月 25 日发布华夏基金管理有限公司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收益分配的公告。

2024 年 12 月 3 日发布华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金改聘会计师事务所公告。

2024 年 12 月 20 日发布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运营管理机构执行董事变更情况的公告。

2024 年 12 月 28 日发布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运营管理机构高级管理人员变更情况的公告。

## §10 备查文件目录

### 10.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；
- 2、基金合同；
- 3、托管协议；
- 4、法律意见书；
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

### 10.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

### 10.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二五年一月二十二日