华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

基金产品资料概要更新

编制日期：2025年12月12日

送出日期：2025年12月15日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

（一）产品要素

基金简称	华夏杭州和达高科产园REIT	基金代码	180103
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
基金合同生效日	2022-12-16	上市交易所及上市日期	深圳证券交易所 2022-12-27
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期 42 年
基金经理	惠琦	开始担任本基金基金经理的日期	2022-12-16
		证券从业日期	2015-09-14
基金经理	所付晶	开始担任本基金基金经理的日期	2022-12-16
		证券从业日期	2022-09-21
基金经理	郑磊	开始担任本基金基金经理的日期	2022-12-16
		证券从业日期	2022-08-22
场内简称	华夏和达高科 REIT		
其他	外部运营管理机构：包括运营管理统筹机构和运营管理实施机构。其中，运营管理统筹机构由杭州和达高科技发展集团有限公司（以下简称“和达高科”）担任，负责统筹、协调和安排运营管理工作；运营管理实施机构负责具体提供运营管理服务的机构，就孵化器项目而言，为杭州和达新智园区管理有限公司（以下简称“新智公司”），就和达药谷一期项目而言，为杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司（以下简称“生物医药公司”） 原始权益人：杭州和达高科技发展集团有限公司、杭州万海投资管理有限公司（以下简称“万海投资”） 战略配售比例：63% 原始权益人及其关联方配售比例：51%		

（二）标的基础设施项目情况

本基金初始投资的基础设施项目为孵化器项目与和达药谷一期项目。基础设施项目基本情况如下表所示：

表：项目概况

基础设施项目包括 2 个子项目：孵化器项目与和达药谷一期项目	
子项目 1	
项目名称	杭州市高科技企业孵化器
所在地（明确到县区级）	杭州市钱塘区白杨街道 6 号大街 452 号
资产范围（线性工程填写起止地点；非线性工程填写项目四至）	东至科技园路，西至新加坡科技园，南至 6 号大街，北至新科街
建设内容和规模	位于园区内的办公楼、车库、商铺配套，房屋地上建筑面积为 123,912.74 平方米，对应的土地使用权面积为 35,141 平方米
开竣工时间	孵化器一期：开工时间 2005 年，竣工时间 2006 年； 孵化器二期：开工时间 2009 年，竣工时间 2012 年
运营起始时间	一期 2007 年，二期 2012 年
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	项目权属起止时间：2005/12/16-2054/2/2；剩余年限：28.34 年
子项目 2	
项目名称	杭州和达药谷一期
所在地（明确到县区级）	杭州市钱塘区下沙街道福城路 291 号
资产范围（线性工程填写起止地点；非线性工程填写项目四至）	东至福城路，西至乔新路，南至围垦街，北至呈瑞街
建设内容和规模	位于园区内的办公楼、公寓及商铺配套、厂房，地上建筑面积 111,069.00 平方米、地下建筑面积 23,398.00 平方米，项目用地面积 53,321.00 平方米 本项目产权证可分割，项目的 3 幢、4 幢 1 层及 7 幢未纳入此次资产范围内，入池部分建筑面积合计 84,744.23 平方米，对应土地使用权面积为 44,398.50 平方米
开竣工时间	开工时间 2014 年，竣工时间 2017 年
运营起始时间	2017 年
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	项目权属起止时间：2014/8/27-2064/8/26；剩余年限：38.91 年

孵化器项目于 2007 年开始运营，截至 2025 年 9 月 30 日已运营超过 18 年；和达药谷一期项目于 2017 年开始运营，截至 2025 年 9 月 30 日已运营超过 8 年，两项目均已进入运营稳定期。截至 2025 年 9 月 30 日，和达药谷一期项目研发办公及配套商业部分总可出租面积 72,174.48 平方米，已出租面积 69,159.23 平方米，出租率 95.82%，2025 年第 3 季度租金单

价水平为 1.34 元/平方米/天，当年租金收缴率为 86.19%。

截至 2025 年 9 月 30 日，和达药谷一期项目配套公寓部分总可出租面积 11,725.14 平方米，已出租面积 10,924.69 平方米，出租率 93.17%，2025 年第 3 季度租金单价水平为 1.29 元/平方米/天，当年租金收缴率为 97.93%。

截至 2025 年 9 月 30 日，孵化器项目总可出租面积 117,412.17 平方米，已出租面积 70,892.04 平方米，出租率 60.38%，2025 年第 3 季度租金单价水平为 1.28 元/平方米/天，当年租金收缴率为 76.86%。

数据来源：本基金 2025 年 3 季报

基础设施项目财务情况如下：

表：基础设施项目重要财务指标

单位：元

财务指标	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度（2022年12月16日至2022年12月31日）
营业收入	42,459,630.40	97,895,089.15	106,450,142.29	3,853,991.74
营业成本	27,268,959.66	61,158,290.38	58,861,710.24	2,029,114.97
毛利率	35.78%	37.53%	44.70%	47.35%

数据来源：本基金 2023 年年报、2024 年年报及 2025 年中期报告。

基础设施基金现金测算情况如下：

表： 可供分配金额及分派率测算

单位：元

项目	2025年1-6月实际数	2024年度实际数
可供分配金额	26,926,605.46	57,141,498.56
年化现金流分派率	4.54%	4.77%

注：年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数×本年总天数。

数据来源：本基金 2024 年年报及 2025 年中期报告。

二、基金投资与净值表现

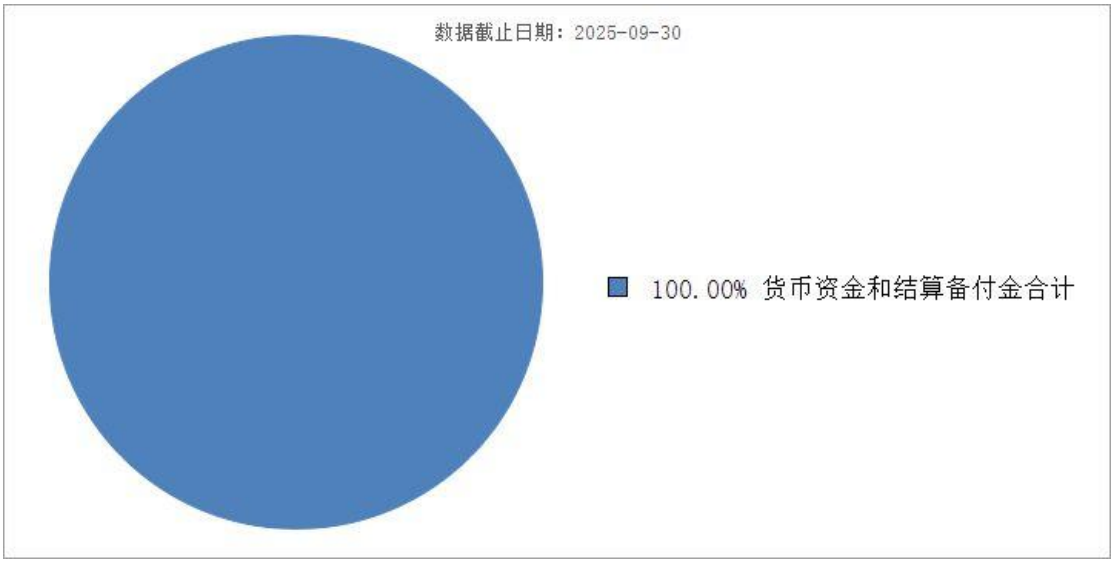
（一） 投资目标与投资策略

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。
投资范围	本基金存续期内按照《基金合同》的约定以80%以上基金资产投资于产业园类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以和达高科或其关联方拥有或推荐的产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。 本基金不投资于股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。 如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。
主要投资策略	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。

注：投资者请认真阅读《招募说明书》“基金的投资”章节了解详细情况。

（二） 投资组合资产配置图表/区域配置图表

投资组合资产配置图表



注：①图示比例为定期报告期末除基础设施资产支持证券之外的基金投资组合资产配置情况。②本基金通过基础设施资产支持证券取得的基础设施项目公司的运营财务数据详见定期报告。

（三） 自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

暂无。

三、投资本基金涉及的费用

（一） 基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费用以证券公司实际收取为准。

（二） 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率	收费方
管理费	本基金管理费分为“固定管理费”和“浮动管理费”两部分。 固定管理费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的 0.24%的年费率按日计提；包括基金管理人管理费和计划管理人管理费两部分，年费率分别为 0.192%和 0.048%。 浮动管理费包含基础服务报酬和浮动服务报酬两个部分：基础服务报酬根据项目公司运营收入的情况按季度计提，其中，孵化器项目为季度运营收入的 16%；和达药谷一期项目	基金管理人、计划管理人和运营管理机构

	2025 年及之前为季度运营收入的 16%，2026 年及之后为季度运营收入的 15%；浮动服务报酬按年计提，浮动服务报酬=（运营收入净额实际值-运营收入净额目标值）*15%*考核系数。浮动管理费由运营管理机构收取。	
托管费	本基金的托管费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的*0.01%*的年费率计提（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）；在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前，按照基金募集规模的0.01%的年费率计提。	基金托管人
审计费用	年费用金额（元）30,000.00	会计师事务所
信息披露费	年费用金额（元）120,000.00	规定披露报刊
其他费用	基金合同生效后与本基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用等可以在基金财产中列支的其他费用按照国家有关规定和《基金合同》约定在基金财产中列支。费用类别详见本基金基金合同及招募说明书或其更新。	相关服务机构

注：①本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。基金管理人、计划管理人和运营管理机构在本基金存续期间所产生的管理费用由基金管理人通过基金管理费统一从本基金财产中列支，相关主体费用的具体收支情况详见定期报告。
②管理费、托管费为最新合同费率。
③审计费用、信息披露费用为由基金整体承担的年费用金额，非单个份额类别费用。上表年费用金额为产品资料概要更新编制日所在年度的当年度初始预估年费用金额，非实际产生费用金额，实际由基金资产承担的审计费和信息披露费可能与预估值存在差异，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书（更新）》等销售文件。

公开募集基础设施证券投资基金（以下简称基础设施基金）采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基础设施基金 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，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；二是基础设

施基金以获取基础设施项目收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%；三是基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。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。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

1、与公募基金相关的风险

本基金为公开募集基础设施证券投资基金，可能面临的与公募基金相关的风险包括：基金价格波动风险、流动性风险、交易失败的风险、暂停上市或终止上市的风险、本基金整体架构所涉及相关交易风险、管理风险、关联交易及利益冲突风险、集中投资风险、新种类基金收益不达预期风险、基金净值波动的风险、基金提前终止的风险、计划管理人及托管人尽职履约风险、相关参与机构的操作及技术风险、市场风险（包括信用风险、利率风险、收益率曲线风险、利差风险、市场供需风险、购买力风险）、基金份额交易价格折溢价风险。

2、与基础设施项目相关的风险

本基金可能面临的与基础设施项目相关的风险包括：投资于产业园的一般性运营风险，本基础设施项目经营风险（产业园出租相关风险、运营管理机构的管理风险、借款及现金周转相关风险、投资目标不达预期的风险），基础设施项目改造、资本性支出及维修费用超预期风险，租赁合同未备案的风险，土地使用权期限风险，关联交易风险，市场风险（政策风险、经济周期风险、利率风险），估值与现金流预测风险，同业竞争和利益冲突风险，同区域其他竞争项目风险，基础设施项目出售限制的相关风险，基础设施项目地下空间未办理产证的相关风险，孵化器项目的孵化器资质认定风险，运营支出及相关税费增长的风险，股东借款风险，财务风险，意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险。

3、与交易安排相关的各项风险

本基金可能面临的与交易安排相关的各项风险包括：相关交易未能完成的风险、因交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵而使得本基金的成立和存续面临法律和税务风险。

4、与专项计划管理相关的风险

本基金可能面临的与专项计划管理相关的风险包括：流动性风险，专项计划等特殊目的载体提前终止的风险，专项计划运作风险和账户管理风险，资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险，计划管理人、托管银行等机构尽职履约风险。

5、其他风险

本基金可能面临的其他风险包括：运营管理机构尽责履约风险、项目公司人员尽责履约风险、政策与法律风险、税务风险、技术风险、操作风险、不可抗力风险。

具体风险揭示详见本基金招募说明书。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册或核准，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金的过往业绩不代表未来表现。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

基金投资人请认真阅读基金合同的争议处理相关章节，充分了解本基金争议处理的相关事项。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[www.ChinaAMC.com][400-818-6666]：

1、基金合同、托管协议、招募说明书

2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告

3、基金份额净值

4、基金销售机构及联系方式

5、其他重要资料