
华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

2025 年第 1 季度报告

2025 年 3 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：二〇二五年四月二十二日

§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 4 月 18 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 2025 年 1 月 1 日起至 3 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
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）、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（孵化器项目实施机构）
--	--

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：和达药谷一期项目

资产项目公司名称	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司
资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	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。
资产项目地理位置	浙江省杭州市钱塘区下沙街道福城路 291 号

资产项目名称：孵化器项目

资产项目公司名称	杭州市高科技企业孵化器有限公司
资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	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。
资产项目地理位置	浙江省杭州市钱塘区白杨街道 6 号大街 452 号

2.3 基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构	运营管理机构	运营管理机构
名称		华夏基金管理有限公司	杭州和达高科发展集团有限公司	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
信息披露事务负责人	姓名	李彬	蒋桂萍	/	/
	职务	督察长	董事长兼总经理	/	/
	联系方式	联系电话： 400-818-6666；邮箱： service@ChinaAMC.com	0571-56056895	/	/
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	浙江省杭州市钱塘新区白杨街道 6 号大街 452 号 2 楼 A2416 号房	浙江省下沙街道福城路 291 号和达药谷中心 1-427	浙江省杭州市 8 号大街 1 号 4 幢
办公地址		北京市朝阳区北辰西路 6 号院北辰中心 C 座 5 层	浙江省杭州市钱塘新区白杨街道 6 号大街 452 号 2 楼 A2416 号房	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	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		100101	310018	310018	310018
法定代表人		张佑君	蒋桂萍	许伶俐	刘志好

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人	原始权益人	原始权益人
名称	兴业银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	兴业银行股份有限公司	杭州和达高科发展集团有限公司	杭州万海投资管理有限公司
注册地址	福建省福州市台	广东省深圳市福	福建省福州市台	浙江省杭州市钱	浙江省杭州经济

	江区江滨中大道 398 号兴业银行 大厦	田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座	江区江滨中大道 398 号兴业银行 大厦	塘新区白杨街道 6号大街452号2 幢A2416号房	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	上海市浦东新区 银城路 167 号 4 楼	北京市朝阳区亮 马桥路 48 号中 信证券大厦	上海市浦东新区 银城路 167 号 4 楼	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	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	200120	100026	200120	310018	310018
法定代表人	吕家进	张佑君	吕家进	蒋桂萍	徐雷

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期
	(2025 年 1 月 1 日-2025 年 3 月 31 日)
1.本期收入	23,007,519.89
2.本期净利润	1,266,992.77
3.本期经营活动产生的现金流量净额	2,788,433.38
4.本期现金流分派率	1.08%
5.年化现金流分派率	4.36%

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本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

④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/年初至今实际天数*本年总天数。

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	13,446,933.33	0.0269	-
本年累计	13,446,933.33	0.0269	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

本报告期及本年累计无实际分配金额。

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	1,266,992.77	-
本期折旧和摊销	11,709,713.09	-
本期利息支出	1,157,358.23	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	14,134,064.09	-
调增项		
1.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	11,499,230.56	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-29,320.25	-
2.支付的利息及所得税费用	-1,144,640.00	-
3.应收和应付项目的变动	-11,012,401.07	-
本期可供分配金额	13,446,933.33	-

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、资产支持证券管理人的管理费、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。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

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 可供分配金额较上年同期变化超过 10% 的情况说明

无。

3.3.5 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 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、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 626,215.50 元，资产支持证券管理人管理费 156,554.10 元，基金托管人托管费 32,615.10 元，运营管理机构基础服务报酬 3,486,476.74 元和浮动服务报酬 -32,178.70 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

§4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

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。报告期内，两家资产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，运营管理机构未发生变动。

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，运营良好，出租率较为稳定。某生物医药租户（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%）因经营困难存在违约欠款行为，运营管理机构及资产项目公司与该租户正在进行磋商寻求解决方案。

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，运营良好，出租率较为稳定。

孵化器项目一期于 2007 年开始运营，二期于 2012 年开始运营。报告期内未发现直接竞争园区入市，市场处于存量竞争状态，竞争态势依旧激烈，报告期内出租率较为稳定。

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025年1月1日-2025年3月31日)/报告期末(2025年3月31日)	上年同期(2024年1月1日-2024年3月31日)/上年末(2024年12月31日)	同比(%)
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	201,311.79	201,311.79	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	155,740.76	154,995.18	0.48
3	报告期末出租率	报告期末出租率(%)=[报告期末实际出租面积(平方米)/报告期末可供出租面积(平方米)]×100%	%	77.36	76.99	0.48
4	报告期内租金单价水平	报告期内租金单价水平为报告期内各月月末租金单价水平的算数平均值，其中：月末租金单价水平(元/平方米/天)=月末存量租约应收租金总额(元)	元/平方米/天	1.40	1.44	-2.78

		/月末实际出租面积(平方米)/月末按面积加权平均总租期(天); 月末按面积加权平均总租期(天) $=\sum_{i=1}^n \{ \text{租约 } i \text{ 的总租期(天)} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积(平方米)}/\text{月末实际出租面积(平方米)}] \}, n \text{ 为月末存量租约}$				
5	报告期末剩余租期情况	报告期末剩余租期(年) $=\sum_{i=1}^n \{ \text{租约 } i \text{ 的剩余租期(天)} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积(平方米)}/\text{报告期末实际出租面积(平方米)}] \}/365$ (天), n 为报告期末存量租约	年	1.25	1.30	-3.85
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率(%) $=[\text{报告期末当年累计实收租金(元)}/\text{报告期末当年应收租金(元)}] \times 100\%$	%	51.31	69.48	-26.15

注：①报告期末可供出租面积、报告期末实际出租面积、报告期末出租率、报告期末剩余租期情况为期末时点指标，同比对比上年末时点值；报告期内租金单价水平、报告期内租金收缴率为期间指标，同比对比上年同期值。

②本报告期末租金收缴率同比下降 26.15%，涉及当年应收未收金额为 899.50 万元，主要原因为报告期末部分租户未按账单及时缴纳相关款项。针对欠款，运营管理机构已经展开追缴工作，其中涉及大学平台租户的欠款运营管理机构将根据杭州和达高科发展集团有限公司与杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司于 2022 年 11 月 18 日出具的《关于为和达药谷一期项目提供流动性支持金的承诺函》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之和达药谷一期项目运营管理服务协议》进行流动性支持。对于违约欠款租户，运营管理机构及资产项目公司与该租户正在进行磋商寻求解决方案。本次租金收缴率波动较大为偶发事件，不具备可持续性。运营管理机构通过持续追缴及流动性支持，租金收缴率有望上升。

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：和达药谷一期项目研发办公及配套商业部分

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025年1月1日-2025年3月31日）/报告期末（2025年3月31日）	上年同期（2024年1月1日-2024年3月31日）/上年末（2024年12月31日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	72,174.48	72,174.48	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	65,680.76	65,610.76	0.11
3	报告期末出租率	报告期末出租率（%）=[报告期末实际出租面积（平方米）/报告期末可供出租面积（平方米）]×100%	%	91.00	90.91	0.10
4	报告期内租金单价水平	报告期内租金单价水平为报告期内各月月末租金单价水平的算数平均值，其中：月末租金单价水平（元/平方米/天）=月末存量租约应收租金总额（元）/月末实际出租面积（平方米）/月末按面积加权平均总租期（天）；月末按面积加权平均总租期（天）= $\sum_{i=1}^n$ {租约 i 的总租期（天）×租约 i 的租约面积（平方米）/月末实际出租面积（平方米）}}，n 为月末存量租约	元/平方米/天	1.37	1.33	3.01
5	报告期末剩余租期情况	报告期末剩余租期（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）/报告期末实际出租面积（平方米）}}/365（天），n 为报告期末存量租约	年	1.15	1.39	-17.27
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末当年累计实收租金（元）/	%	49.08	88.25	-44.39

		报告期末当年应收租 金（元）]×100%				
--	--	-------------------------	--	--	--	--

注：①报告期末可供出租面积、报告期末实际出租面积、报告期末出租率、报告期末剩余租期情况为期末时点指标，同比对比上年末时点值；报告期内租金单价水平、报告期末租金收缴率为期间指标，同比对比上年同期值。

②本报告期末租金收缴率同比下降 44.39%，涉及当年应收未收金额为 335.07 万元，主要原因因为某大学平台租户未按账单及时缴纳相关款项，某生物医药租户存在违约欠款行为。针对欠款，运营管理机构已经展开追缴工作，其中涉及大学平台租户的欠款运营管理机构将根据杭州和达高科技发展集团有限公司与杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司于 2022 年 11 月 18 日出具的《关于为和达药谷一期项目提供流动性支持金的承诺函》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之和达药谷一期项目运营管理服务协议》进行流动性支持。对于违约欠款租户，运营管理机构及资产项目公司与该租户正在进行磋商寻求解决方案。本次租金收缴率波动较大为偶发事件，不具备可持续性。运营管理机构通过持续追缴及流动性支持，租金收缴率有望上升。

资产项目名称：和达药谷一期项目配套公寓部分

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025年1月1日-2025年3月31日）/报告期末（2025年3月31日）	上年同期（2024年1月1日-2024年3月31日）/上年末（2024年12月31日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	11,725.14	11,725.14	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	11,174.54	11,104.31	0.63
3	报告期末出租率	报告期末出租率（%）=[报告期末实际出租面积（平方米）/报告期末可供出租面积（平方米）]×100%	%	95.30	94.71	0.62
4	报告期内租金单价水平	报告期内租金单价水平为报告期内各月月末租金单价水平的算数平均值，其中：月末租金单价水平（元/平方米/天）=月末存量租约应收租金总额（元）/月末实际出租面积	元/平方米/天	1.38	1.38	-

		(平方米) /月末按面 积加权平均总租期 (天)；月末按面积加 权平均总租期(天) $=\sum_{i=1}^n \{ \text{租约 } i \text{ 的总租期}$ (天) $\times [\text{租约 } i \text{ 的租约}$ 面积(平方米) /月末 实际出租面积(平方 米)]}, n 为月末存量 租约				
5	报告期末剩 余租期情况	报告期末剩余租期 (年) $=\sum_{i=1}^n \{ \text{租约 } i \text{ 的}$ 剩余租期(天) $\times [\text{租约}$ i 的租约面积(平方米) /报告期末实际出租面 积(平方米)] \} / 365 (天), n 为报告期末 存量租约	年	0.55	0.44	25.00
6	报告期末租 金收缴率	报告期末租金收缴率 (%) $=[\text{报告期末当年}$ 累计实收租金(元) / 报告期末当年应收租 金(元)] \times 100\%	%	44.44	60.66	-26.74

注：①报告期末可供出租面积、报告期末实际出租面积、报告期末出租率、报告期末剩余租期情况为期末时点指标，同比对比上年末时点值；报告期内租金单价水平、报告期内租金收缴率为期间指标，同比对比上年同期值。

②本报告期末租金收缴率同比下降 26.74%，涉及当年应收未收金额为 112.87 万元，主要原因为某大学平台租户及某生物医药租户未按账单及时缴纳相关款项。针对欠款，运营管理机构已经展开追缴工作，其中涉及大学平台租户的欠款运营管理机构将根据杭州和达高科科技发展集团有限公司与杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司于 2022 年 11 月 18 日出具的《关于为和达药谷一期项目提供流动性支持金的承诺函》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之和达药谷一期项目运营管理服务协议》进行流动性支持。本次租金收缴率波动较大为偶发事件，不具备可持续性。运营管理机构通过持续追缴及流动性支持，租金收缴率有望上升。

资产项目名称：孵化器项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025年1月1日-2025年3月31日）/报告期末（2025年3月31日）	上年同期（2024年1月1日-2024年3月31日）/上年末（2024年12月31日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	117,412.17	117,412.17	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	78,885.46	78,280.11	0.77
3	报告期末出租率	报告期末出租率（%）=[报告期末实际出租面积（平方米）/报告期末可供出租面积（平方米）]×100%	%	67.19	66.67	0.78
4	报告期内租金单价水平	报告期内租金单价水平为报告期内各月月末租金单价水平的算数平均值，其中：月末租金单价水平（元/平方米/天）=月末存量租约应收租金总额（元）/月末实际出租面积（平方米）/月末按面积加权平均总租期（天）；月末按面积加权平均总租期（天）= $\sum_{i=1}^n$ {租约 i 的总租期（天）×租约 i 的租约面积（平方米）/月末实际出租面积（平方米）}}，n 为月末存量租约	元/平方米/天	1.44	1.56	-7.69
5	报告期末剩余租期情况	报告期末剩余租期（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）/报告期末实际出租面积（平方米）}}/365（天），n 为报告期末存量租约	年	1.44	1.36	5.88
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末当年累计实收租金（元）/	%	54.22	61.00	-11.11

		报告期末当年应收租 金（元）]×100%				
--	--	-------------------------	--	--	--	--

注：①报告期末可供出租面积、报告期末实际出租面积、报告期末出租率、报告期末剩余租期情况为期末时点指标，同比对比上年末时点值；报告期内租金单价水平、报告期末租金收缴率为期间指标，同比对比上年同期值。

②本报告期末租金收缴率同比下降 11.11%，涉及当年应收未收金额为 451.56 万元，主要原因因为报告期末部分租户未按账单及时缴纳相关款项。针对以上欠款，运营管理机构已经展开追缴工作。运营管理机构通过持续追缴，租金收缴率有望上升。

4.1.4 其他运营情况说明

和达药谷一期项目研发办公及配套商业部分报告期末租户总数 41 个；按面积统计，报告期末租户结构为生物医药类占 87.79%、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 6.66%。

和达药谷一期项目配套公寓部分报告期末租户总数 82 个；按面积统计，报告期末租户结构为自然人占 30.69%、非自然人占 69.31%。

孵化器项目报告期末租户总数 205 个；按面积统计，报告期末租户结构为生物医药类占 28.67%、信息科技类占 38.52%、在线经济类占 21.25%、商业配套类占 7.78%、其他占 3.77%。

和达药谷一期项目报告期内前五名租户的租金收入 3,290,678.40 元，占本项目租金收入的比例为 37.52%，具体明细为：租户 A：金额 1,321,102.80 元，占比 15.06%；租户 B：金额 685,821.60 元，占比 7.82%；租户 C：金额 477,159.30 元，占比 5.44%；租户 D：金额 410,691.60 元，占比 4.68%；租户 E：金额 395,903.10 元，占比 4.51%。

孵化器项目报告期内前五名租户的租金收入 2,304,722.20 元，占本项目租金收入的比例为 23.00%，具体明细为：租户 F：金额 591,557.24 元，占比 5.90%；租户 G：金额 590,315.40 元，占比 5.89%；租户 H：金额 518,925.26 元，占比 5.18%；租户 I：金额 365,826.60 元，占比 3.65%；租户 J：金额 238,097.70 元，占比 2.38%。

2 个项目报告期内前五名租户的租金收入 3,707,722.30 元，占全部项目租金收入的比例为 19.73%，具体明细为：租户 A：金额 1,321,102.80 元，占比 7.03%；租户 B：金额 685,821.60 元，占比 3.65%；租户 F：金额 591,557.24 元，占比 3.15%；租户 G：金额 590,315.40 元，占比 3.14%；租户 H：金额 518,925.26 元，占比 2.76%。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险无。

4.2 重要资产项目公司运营财务数据

4.2.1 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	316,351,154.27	318,630,392.08	-0.72
主要负债科目				
1	其他应付款	435,805,001.92	435,758,817.37	0.01

资产项目公司名称：杭州市高科技企业孵化器有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	735,560,333.53	741,913,762.45	-0.86
主要负债科目				
1	其他应付款	520,009,493.46	520,179,718.46	-0.03
2	长期借款	139,240,000.00	139,240,000.00	-

4.2.2 重要资产项目公司的营业收入分析

资产项目公司名称：和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日		金额同 比（%）
		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	8,770,617.75	88.89	9,671,044.27	89.57	-9.31
2	物业管理费收入	1,095,651.41	11.11	1,125,570.59	10.43	-2.66
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	9,866,269.16	100.00	10,796,614.86	100.00	-8.62

资产项目公司名称：杭州市高科技企业孵化器有限公司

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日		金额同 比（%）
		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	10,019,066.34	84.77	12,566,876.48	84.40	-20.27
2	物业管理费收入	1,344,142.99	11.37	1,595,479.14	10.71	-15.75
3	停车费收入	397,252.72	3.36	468,068.79	3.14	-15.13
4	其他收入	59,438.48	0.50	261,017.11	1.75	-77.23
5	合计	11,819,900.53	100.00	14,891,441.52	100.00	-20.63

注：其他收入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广告位、摊位、篮球场等收入并非持续可预见的收入，于实际时间发生时入账，且其他收入本身基数较小，因此引起较大的比率变动。

4.2.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

资产项目公司名称：和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日		金额同 比 (%)
		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	2,371,259.96	19.21	2,397,093.14	17.30	-1.08
2	物业运营成本	1,579,029.64	12.79	1,871,719.97	13.50	-15.64
3	租赁成本	290,205.47	2.35	340,991.06	2.46	-14.89
4	财务费用	6,775,613.61	54.88	7,895,585.58	56.95	-14.18
5	管理费用	42,757.67	0.35	50,257.67	0.36	-14.92
6	税金及附加	1,286,832.82	10.42	1,307,561.21	9.43	-1.59
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	合计	12,345,699.17	100.00	13,863,208.63	100.00	-10.95

注：①本报告期内，物业运营成本为运营管理机构服务报酬。②本报告期内，租赁成本包括公共能耗费、修理维护费、保险费等。

资产项目公司名称：杭州市高科技企业孵化器有限公司

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日		金额同 比 (%)
		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	6,948,030.15	34.77	7,012,497.70	30.81	-0.92
2	物业运营成本	1,855,717.78	9.29	2,413,187.68	10.60	-23.10
3	租赁成本	1,176,664.41	5.89	393,756.59	1.73	198.83
4	财务费用	9,281,485.17	46.43	10,653,249.58	46.80	-12.88
5	管理费用	47,501.00	0.24	57,500.00	0.25	-17.39
6	税金及附加	675,844.55	3.38	2,232,059.07	9.81	-69.72
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	合计	19,985,243.06	100.00	22,762,250.62	100.00	-12.20

注：①本报告期内，物业运营成本为运营管理机构服务报酬。②本报告期内，租赁成本包括公共能耗费、修理维护费、保险费、应付运营管理机构的 50%或有收益服务费等。该成本本期变动的原因，主要是本期计提了应付运营管理机构的 50%或有收益款项 84.06 万元。该项成本的发生主要与项目公司取得政府补贴或者减免税款等相关，因此不具有可持续性。③本报告期内，税金及附加变动较大的原因，主要是由于孵化器项目取得 2024 年从价房产税和土地使用税的减免，金额约为 140.71 万元，由于税款减免每年适用的政策可能发生变化，因此不具有可持续性。

4.2.4 重要资产项目的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：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公式	指标 单位	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025	上年同期 2024 年 1 月 1 日至
----	------	-------------	----------	----------------------------	-------------------------

				年 3 月 31 日	2024 年 3 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	57.02	57.30
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%	%	69.56	69.45

资产项目公司名称：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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日	上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	15.56	34.06
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%	%	72.79	68.78

4.3 资产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流入集、管理、使用以及变化情况

1. 收入归集和支出管理：

本基金持有 2 个产业园区资产项目，分别为和达药谷一期项目及孵化器项目。其中和达药谷一期项目由和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司持有，孵化器项目由杭州市高科技企业孵化器有限公司持有。资产项目公司开立了基本户，该账户受到托管人兴业银行股份有限公司的监管。资产项目公司基本户用于接收资产项目公司所有的现金流入，并根据《基本户资金监管协议》的约定对外支付人民币资金。

2. 现金归集和使用情况：

本报告期初资产项目公司货币资金余额 19,642,722.67 元。报告期内，累计资金流入为 38,966,362.76 元，其中租赁和物业管理费等收入及其他经营活动相关收入 22,966,362.76 元，赎回货币基金 16,000,000.00 元；累计资金流出为 47,477,991.11 元，其中偿还专项计划借款利息 15,210,820.70 元，偿还外部银行借款利息 1,144,640.00 元，支付税金 4,299,557.64 元，支付零星改造费用 29,320.25 元，支付运营管理费、公共能耗费及其他与经营活动有关的现金 11,793,652.52 元，购买货币基金 15,000,000.00 元。截至本报告期末，资产项目公司货币资金余额 11,131,094.32 元；货币基金账户余额为 68,024,487.86 元，本报告期投资收益 333,229.64 元。

上年同期资产项目公司累计资金流入 24,909,234.44 元，累计资金流出 24,532,627.29 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10% 的情况说明

无。

4.3.3 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。

§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）	占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
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	货币资金和结算备付金合计	4,588,392.94	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	4,588,392.94	100.00

5.2 其他投资情况说明

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。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人回收资金已使用完毕。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

原始权益人回收资金已使用完毕。

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

不适用。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

不适用。

§7 基础设施基金主要负责人员情况

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验	说明
		任职日期	离任日期			
惠琦	本基金	2022-	-	10 年	自 2015 年开始从	硕士，具有 5 年以

	的基金经理	12-16			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	上基础设施投资管理经验。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	-	9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验。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	-	8年	自 2017 年开始从事产业园区基础设施相关的运营管理，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验。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。

§8 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
报告期内基金份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

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。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2025 年 1 月 11 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关于二〇二四年下半年主要运营数据的公告。

2025 年 1 月 16 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公司名称变更及经营范围更新的公告。

2025 年 1 月 22 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关于 2024 年第 4 季度经营情况的临时公告。

2025 年 3 月 7 日发布华夏基金管理有限公司关于办公地址变更的公告。

2025 年 3 月 12 日发布华夏基金管理有限公司关于广州分公司营业场所变更的公告。

2025 年 3 月 31 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 2024 年年度评估报告。

2025 年 3 月 31 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 2024 年年度审计报告。

2、其他相关信息

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，境内首家承诺“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验的主要负责人员，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。

3. 管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明

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管理运作管理办法》、《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。

§11 备查文件目录

11.1 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。

11.2 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。

11.3 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印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二五年四月二十二日