

华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

关于二〇二四年上半年主要运营数据的公告

公告送出日期：2024年7月6日

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、 2024 年上半年主要运营数据

本基金以获取基础设施项目租金等稳定现金流为主要目的，通过积极主动运营管理基础设施项目，力求提升基础设施项目的运营收益水平，实现基础设施项目现金流长期稳健增长。

2024 年以来，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，重要现金流提供方未发生变动，外部管理机构未发生变动。2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日期间，主要运营数据如下：

(一)和达药谷一期项目

1. 和达药谷一期项目研发办公及配套商业部分

数据	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
月末时点出租率 (%)	98.17	96.87	96.87	93.72	93.87	94.14
当月存量租约平均租金 (元/平方米/天)	1.39	1.39	1.39	1.39	1.40	1.42
当月新签租约平均租金 (元/平方米/天)		1.62	1.62		1.51	1.50

和达药谷一期项目研发办公及配套商业部分 2024 年 1 月及 2024 年 4 月无新签租约，故当月无新签租约平均租金数值。

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。

2. 和达药谷一期项目配套公寓部分

数据	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
月末时点出租率 (%)	97.74	96.76	98.32	96.70	98.30	98.28
当月存量租约平均租金 (元/平方米/天)	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43
当月新签租约平均租金 (元/平方米/天)	1.35	1.45	1.44	1.45	1.49	1.55

和达药谷一期项目配套公寓部分的经营表现较为稳健。

(二) 孵化器项目

数据	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
月末时点出租率 (%)	77.98	76.65	80.14	74.73	72.56	73.76
当月存量租约平均租金 (元/平方米/天)	1.65	1.65	1.64	1.66	1.66	1.66
当月新签租约平均租金 (元/平方米/天)	1.73	1.71	1.47	1.68	1.72	1.58

2024 年 1-6 月新签情况

类型	总计新签	新签增量租户	存量租户调整
涉及企业数量 (个)	61	12	49
涉及面积 (平方米)	18,776.09	4,778.92	13,997.17

2024 年 1-6 月续租情况

类型	到期	续租	不续租
到期数量 (个)	84	51	33
到期面积 (平方米)	28,416.17	16,850.17	11,566.00

2024 年 1-6 月退场情况

类型	总计	租约到期不续	违约退租	存量租户调整
----	----	--------	------	--------

涉及企业数（个）	102	33	18	51
涉及面积（平方米）	27,930.59	11,566.00	1,975.00	14,389.59

2024 年上半年，孵化器项目新签面积未能抵消退场面积，从而产生缺口导致出租率阶段性下滑。对于下半年到期租户，外部管理机构进行了摸排，截至 2024 年 6 月 30 日摸排统计情况如下：

2024 年 7-12 月到期租户排摸情况			
总到期面积 （平方米）	明确续租意向面积 （平方米）	意向暂不明确面积 （平方米）	明确不续租面积 （平方米）
20,921.51	15,556.86	3,087.39	2,277.26

针对孵化器项目阶段性出租率下滑问题，基金管理人与外部管理机构及其母公司（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，结合市场供需状态、周边竞争楼宇商务条件、租户的实际要求，下半年外部管理机构将重点聚焦于中型租户（1,000-1,500 平方米）、重点抓新签增量租户，同时配合季节性事件（暑期、国庆、双 11/双 12）促销的方式进行留客、拓客。

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专项协调机制，高位调度、聚合钱塘产发招商资源，同时在管理机制上对孵化器项目及和达药谷一期项目进行单列，加强市场敏感度与决策效率。

三、 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电话（400-818-6666）进行相关咨询。

四、 其他提示

以上披露内容已经过本基础设施项目的外部管理机构确认。

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 年上半年的运营数据仅为初步核算数据，未经审计，与 2024 年第 2 季度报告及 2024 年中期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

二〇二四年七月六日