

# 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

公告送出日期：2025年1月11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 年下半年主要运营数据

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 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期间，两家基础设施项目公司整体运营情况良好，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	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
月末时点出租率 (%)	93.45	91.90	91.67	91.67	91.67	90.91
月末时点存量租约平均租金 (元/平方米/天)	1.43	1.43	1.44	1.45	1.45	1.44

当月新签租约平均租金 (元/平方米/天)	1.51	1.51	1.52	1.46	1.34	1.30
-------------------------	------	------	------	------	------	------

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。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。

## 2. 和达药谷一期项目配套公寓部分

数据	7月	8月	9月	10月	11月	12月
月末时点出租率 (%)	98.80	97.67	91.11	90.68	92.33	94.71
月末时点存量租约平均租金 (元/平方米/天)	1.44	1.43	1.44	1.43	1.43	1.44
当月新签租约平均租金 (元/平方米/天)	1.44	1.45	1.47	1.41	1.50	1.48

和达药谷一期项目配套公寓部分于 2017 年开始运营。2024 年下半年, 运营良好, 出租率较为稳定。

## (二) 孵化器项目

数据	7月	8月	9月	10月	11月	12月
月末时点出租率 (%)	69.56	68.73	68.03	67.22	66.69	66.67
月末时点存量租约平均租金 (元/平方米/天)	1.65	1.64	1.64	1.63	1.62	1.61
当月新签租约平均租金 (元/平方米/天)	1.57	1.44	1.42	1.45	1.46	1.51

孵化器项目一期于 2007 年开始运营, 二期于 2012 年开始运营。项目所在大创小镇核心区内, 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。2024 年下半年，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。

**特别提示：本公告所载 2024 年下半年的运营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。**

### 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](http://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。

---

特此公告

华夏基金管理有限公司

二〇二五年一月十一日