

华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

2025 年第 3 季度报告

2025 年 9 月 30 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中国工商银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二五年十月二十八日

§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。

基金托管人中国工商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 10 月 24 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的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 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

基金名称	华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏合肥高新 REIT
场内简称	华夏合肥高新 REIT
基金主代码	180102
交易代码	180102
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 38 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。本基金封闭运作期间，不开放申购与赎回，可申请在深圳证券交易所上市交易。
基金合同生效日	2022 年 9 月 20 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中国工商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	700,000,000.00 份
基金合同存续期	38 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 10 月 10 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	本基金的投资策略包括基础设施项目投资策略、基础设施基金运营管理策略、扩募及收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、固定收益品种投资策略等。
业绩比较基准	本基金不设置业绩比较基准。
风险收益特征	本基金以获取基础设施项目租金、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%。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	合肥高新投资促进集团股份有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：合肥创新产业园一期项目

资产项目公司名称	合肥高新睿成科技服务有限公司、合肥高新君道科技服务有限公司
资产项目类型	产业园区

资产项目主要经营模式	依托于合肥高新技术产业开发区的产业聚集，向租户提供研发办公空间及必要配套，并获取相关租金收益。
资产项目地理位置	坐落于安徽省合肥高新区望江西路 800 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
名称		华夏基金管理有限公司	合肥高新投资促进集团股份有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	田宝亮
	职务	督察长	副总经理
	联系方式	联系电话：400-818-6666； 邮箱：service@ChinaAMC.com	0551-65685641
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	合肥市高新区合肥留学生园1号楼312室
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	合肥市高新区创新产业园一期D9栋
邮政编码		100101	230088
法定代表人		邹迎光	张玮玮

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
名称	中国工商银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	中国工商银行股份有限公司安徽省分行	合肥高新城市发展集团有限公司
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	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	安徽省合肥市包河区芜湖路 189 号	安徽省合肥市高新区长宁社区服务中心长江西路2221号外包软件楼
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	安徽省合肥市包河区芜湖路 189 号	合肥市高新区创新大道2800号创新产业园二期H2楼
邮政编码	100140	100026	230001	230088
法定代表人	廖林	张佑君	梅霜	姚小平

§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 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日)
1.本期收入	19,880,830.55
2.本期净利润	5,021,874.25
3.本期经营活动产生的现金流量净额	5,813,119.43
4.本期现金流分派率（%）	1.24
5.年化现金流分派率（%）	5.27

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/年初至报告期末实际天数×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	15,598,385.92	0.0223	-
本年累计	49,810,929.03	0.0712	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	17,121,924.73	0.0245	-
本年累计	53,150,778.28	0.0759	-

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	5,021,874.25	-
本期折旧和摊销	8,832,221.32	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-663,660.31	-
本期息税折旧及摊销前利润	13,190,435.26	-
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	8,484,305.40	-
2.其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,337,211.06	-

调减项		
1.应收和应付项目的变动	-7,413,565.80	-
本期可供分配金额	15,598,385.92	-

注：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、运营管理机构的管理费、待缴纳的税金、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。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。

②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

本期可供分配金额较上年同期下降 17.07%，主要原因是项目出租率下滑，项目公司租金收入较上年同期下降 312 万元。

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 672,039.76 元，资产支持证券管理人管理费 168,010.40 元，基金托管人托管费 73,048.00 元，运营管理机构基础管理费 1,070,639.85。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

本基金的基础设施项目为坐落于安徽省合肥高新区望江西路 800 号的“合肥创新产业园一期项目”。项目土地使用权面积 146,759.30 平方米，总建筑面积 356,837.41 平方米，建设内容为研发办公楼、配套用房和车库，项目于 2011 年建成投入运营，截至报告期末已运营约 14 年。基础设施项目共 22 栋房屋和 3 个地下车库，分别由合肥高新睿成科技服务有限公司（以下简称：“高新睿成”）和合肥高新君道科技服务有限公司（以下简称：“高新君道”）（以下统称：“项目公司”）持有。其中：高新睿成持有 A1-A4、B4-B5、D2-D9 及 D2-D9 地下车库资产，高新君道持有 B1-B3、C1-C4、D1 资产。

报告期内，本基础设施项目整体运营情况良好，无安全生产事故。

报告期内，中安创谷科技园三期于 2025 年 9 月中旬正式交付投用，该项目位于望江西路与火龙地路交口西南角，距离本基础设施项目直线距离约为 4 公里，规划建筑面积约为 58 万平方米。其定位为新一代信息技术、人工智能等战略性新兴产业的核心载体。由于该项目运营方式为租售结合，运营时间较短，周边配套不成熟，且租赁定价高于本基础设施项目，短期内对本基础设施项目影响较为有限。

报告期内，本基础设施项目直接竞品合肥创新产业园二期对其租赁价格进行调整，为应对日益激烈的市场变化，本基础设施项目自 2025 年四季度开始执行新的经营策略，以提升项目竞争力，力争出租率企稳、回升。

报告期内，本基础设施项目各项运营指标完成情况，详见本报告“4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标”。

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 7 月 1 日 -2025 年 9 月 30 日）/ 报告期末（2025 年 9 月 30 日）	上年同期（2024 年 7 月 1 日 -2024 年 9 月 30 日）/ 上年同期末（2024 年 9 月 30 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	297,452.37	297,452.37	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	213,069.35	254,377.36	-16.24
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%	%	71.63	85.52	-16.24
4	报告期内租金单价水平（含税）	报告内存量租约平均租金单价（元/平方米/月）= {报告期内含税租金收入 / [∑ _{i=1} ^j （报告期内新签或到期租约 i 的租赁面积（平方米）×报告期内新签或到期租约 i 的实际租赁天数 / 90）+报告期内除新签或到期租约外的所有租约的租赁面积（平方米）]} / 3（月），j 为报告期内新签或到期的租约	元/平方米/月	33.49	32.57	2.82
5	报告期末剩	报告期末加权平均剩余租	年	1.16	0.93	24.73

	余租期情况	期(年) $=\sum_{i=1}^n \frac{1}{r}(\text{租约 } i \text{ 的剩余租期(年)} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积(平方米)}) / \text{报告期末实际出租面积(平方米)}$, n 为存量租约				
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率(%) $=[\text{报告期末累计实收报告期内租金(元)} / \text{报告期内应收租金(元)}] \times 100\%$	%	65.47	69.61	-5.95

注：报告期末本基础设施项目加权平均剩余租期为 1.16 年，上年同期末加权平均剩余租期为 0.93 年，同比上升 24.73%。报告期末剩余租期情况变动较大的原因是本基础设施项目上年同期短租约占比较高，随着短租约客户到期使得报告期末加权平均剩余租期同比上升，以及通过优惠促销措施吸引客户签署中长期租约使得报告期末加权平均剩余租期同比上升。本基础设施项目自 2025 年四季度开始执行优惠措施，但由于存量客户换签租约数量较大，换签工作持续进行中，待换签工作结束后，本基础设施项目报告期末剩余租期情况有望达到市场水平。

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：合肥高新睿成项目

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 7 月 1 日 -2025 年 9 月 30 日）/ 报告期末（2025 年 9 月 30 日）	上年同期（2024 年 7 月 1 日 -2024 年 9 月 30 日）/ 上年同期末（2024 年 9 月 30 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	140,910.50	140,910.50	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	95,169.85	118,751.14	-19.86
3	报告期末出租率	报告期末出租率(%) $=\text{报告期末实际出租面积(平方米)} / \text{报告期末可供出租面积(平方米)} \times 100\%$	%	67.54	84.27	-19.86
4	报告期内租金单价水平（含税）	报告内存量租约平均租金单价（元/平方米/月） $=\{\text{报告期内含税租金收入} / [\sum_{i=1}^j (\text{报告期内新签或到期租约 } i \text{ 的租赁面积(平方米)}) \times \text{报告期内新签或}$	元/平方米/月	31.97	32.45	-1.48

		到期租约 i 的实际租赁天数 / 90)+报告期内除新签或到期租约外的所有租约的租赁面积 (平方米) } / 3 (月), j 为报告期内新签或到期的租约				
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租期 (年) = $\sum_{i=1}^n \text{租约 i 的剩余租期 (年)} \times \text{租约 i 的租约面积 (平方米)} / \text{报告期末实际出租面积 (平方米)}$, n 为存量租约	年	1.32	0.93	41.94
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率 (%) = $[\text{报告期末累计实收报告期内租金 (元)} / \text{报告期内应收租金 (元)}] \times 100\%$	%	70.76	75.48	-6.25

资产项目名称：合肥高新君道项目

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 7 月 1 日 -2025 年 9 月 30 日) / 报告期末 (2025 年 9 月 30 日)	上年同期 (2024 年 7 月 1 日 -2024 年 9 月 30 日) / 上年期末 (2024 年 9 月 30 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	156,541.87	156,541.87	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	117,899.50	135,626.22	-13.07
3	报告期末出租率	报告期末出租率 (%) = $\text{报告期末实际出租面积 (平方米)} / \text{报告期末可供出租面积 (平方米)} \times 100\%$	%	75.31	86.64	-13.07
4	报告期内租金单价水平 (含税)	报告期末租金单价 (元/平方米/月) = $\{\text{报告期内含税租金收入} / [\sum_{i=1}^j \text{报告期内新签或到期租约 i 的租赁面积 (平方米)} \times \text{报告期内新签或到期租约 i 的实际租赁天数} / 90) + \text{报告期内除新签或到期租约外的所有租约的租赁面积 (平方米)}] \} / 3 \text{ (月)}, j \text{ 为报告期内新}$	元/平方米/月	34.69	32.67	6.18

		签或到期的租约				
5	报告期末剩余租期情况	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（年）×租约 i 的租约面积（平方米））/ 报告期末实际出租面积（平方米），n 为存量租约	年	1.02	0.93	9.68
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末累计实收报告期内租金（元）/报告期内应收租金（元）]×100%	%	61.57	64.68	-4.81

注：报告期末高新睿成项目加权平均剩余租期为 1.32 年，上年同期末高新睿成项目加权平均剩余租期为 0.93 年，同比上升 41.94%。报告期末剩余租期情况变动较大的原因是本基础设施项目上年同期短租约占比较高，随着短租约客户到期使得报告期末加权平均剩余租期同比上升，以及通过优惠促销措施吸引客户签署中长期租约使得报告期末加权平均剩余租期同比上升。本基础设施项目自 2025 年四季度开始执行优惠措施，但由于存量客户换签租约数量较大，换签工作持续进行中，待换签工作结束后，本基础设施项目报告期末剩余租期情况有望达到市场水平。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期内，本基金的基础设施项目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 2,687,976.81 元，占比 13.61%；租户 B：金额 1,378,311.24 元，占比 6.98%；租户 C：金额 908,468.81 元，占比 4.60%；租户 D：金额 478,132.38 元，占比 2.42%；租户 E：金额 461,189.72 元，占比 2.34%。

报告期末，高新睿成项目租户总数 184 个；按面积统计，报告期末租户结构为科学研究和技术服务业占 35.91%、信息传输、软件和信息技术服务业占 20.03%、其他占 44.06%。高新君道租项目户总数 104 个；按面积统计，报告期末租户结构为科学研究和技术服务业占 47.68%、信息传输、软件和信息技术服务业占 25.67%、其他占 26.65%。本基础设施项目租户总数 288 个；按面积统计，报告期末租户结构为科学研究和技术服务业占 42.53%、信息传输、软件和信息技术服务业占 23.20%、其他占 34.27%。

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

合肥市产业园市场普遍承压，民营产业园呈现租金价格下滑、去化降低现象，市场竞争加剧；国有产业园名义租金价格较为稳定，但去化信心不足，部分国有产业园正在探索通过延长免租期、基准租金调整等优惠措施进行让利，实际有效租金价格逐步走低。

报告期内，本基础设施项目出租率阶段性调整态势未能被有效扭转，主要系依托既有招商渠道吸引到的有效需求不足，叠加部分存量租户因资金链紧张、盈利能力下滑缩减租赁面积，带动出租率下行。

当下企业租赁需求萎缩、资金链紧张，生存压力显著增大。随着租赁需求的减弱，产业园区的出租率、租赁价格承压较大。

在此背景下，基金管理人及运营管理机构已经制定并实施专项提升方案，一方面开拓市场化中介拓客渠道、针对长期稳定的意向客户提供定制化装修等多项积极举措；另一方面为应对直接竞品的竞争压力，本基础设施项目及时调整经营策略，全面推行优惠促销、特价房源促销、维持相对竞争优势，全力推动出租率企稳、回升。

4.2 资产项目公司运营财务数据

4.2.1 资产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	942,433,873.48	961,657,258.56	-2.00
2	总负债	871,694,244.36	863,365,055.26	0.96
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	19,749,045.22	22,865,683.35	-13.63
2	营业成本/费用	29,552,256.11	34,122,626.17	-13.39
3	EBITDA	14,739,755.01	16,316,173.35	-9.66

4.2.2 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：合肥高新君道科技服务有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	308,364,472.11	316,017,969.87	-2.42
主要负债科目				
1	长期应付款	448,550,015.84	438,924,933.20	2.19

资产项目公司名称：合肥高新睿成科技服务有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	550,753,663.24	561,593,773.36	-1.93
主要负债科目				
1	长期应付款	405,047,101.18	396,355,513.43	2.19

4.2.3 重要资产项目公司的营业收入分析

资产项目公司名称：合肥高新君道科技服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2024 年 7 月 1 日 至 2024 年 9 月 30 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	11,366,151.16	100.00	12,420,891.90	100.00	-8.49
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	11,366,151.16	100.00	12,420,891.90	100.00	-8.49

资产项目公司名称：合肥高新睿成科技服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2024 年 7 月 1 日 至 2024 年 9 月 30 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	8,382,894.06	100.00	10,444,791.45	100.00	-19.74
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	8,382,894.06	100.00	10,444,791.45	100.00	-19.74

4.2.4 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：合肥高新君道科技服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2024 年 7 月 1 日 至 2024 年 9 月 30 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	2,551,165.92	17.01	2,551,165.92	14.68	-
2	物业运营成本	617,054.67	4.11	1,348,901.27	7.77	-54.26
3	租赁成本	327,201.84	2.18	344,036.70	1.98	-4.89
4	财务费用	9,614,803.76	64.09	11,016,253.06	63.41	-12.72
5	管理费用	154,460.46	1.03	165,891.80	0.95	-6.89
6	税金及附加	1,737,054.38	11.58	1,947,040.60	11.21	-10.78
7	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用 合计	15,001,741.03	100.00	17,373,289.35	100.00	-13.65

注：①本报告期项目公司财务费用主要为股东借款利息费用。

②物业运营成本包括运管费、空置物业费；租赁成本包括维修保养费、工程监理费。

③本报告期物业运营成本同比变动较大，主要原因是租金收入下降以及根据运管协议需要扣减部分运管费用，受两项因素影响，2025 年 3 季度较上年同期少计提运管费 61.71 万元，其变动不具有可持续性，受收入预算完成情况影响。

资产项目公司名称：合肥高新睿成科技服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2024 年 7 月 1 日 至 2024 年 9 月 30 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	3,613,370.04	24.83	3,613,370.04	21.57	-

2	物业运营成本	453,585.18	3.12	1,149,799.64	6.88	-60.55
3	租赁成本	327,201.84	2.25	344,036.70	2.05	-4.89
4	财务费用	8,681,883.36	59.67	9,945,844.86	59.38	-12.71
5	管理费用	29,798.96	0.20	34,248.60	0.20	-12.99
6	税金及附加	1,444,675.70	9.93	1,662,036.98	9.92	-13.08
7	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	14,550,515.08	100.00	16,749,336.82	100.00	-13.13

注：①本报告期项目公司财务费用主要为股东借款利息费用。

②物业运营成本包括运管费、空置物业费；租赁成本包括维修保养费、工程监理费。

③本报告期物业运营成本同比变动较大，主要原因是租金收入下降以及根据运管协议需要扣减部分运管费用，受两项因素影响，2025 年 3 季度较上年同期少计提运管费 45.36 万元，其变动不具有可持续性，受收入预算完成情况影响。

4.2.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：合肥高新君道科技服务有限公司

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 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日	上年同期 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	69.25	65.83
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%	%	75.60	70.59

资产项目公司名称：合肥高新睿成科技服务有限公司

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 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日	上年同期 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	47.58	51.10
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%	%	73.33	72.26

4.3 资产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1、收入归集和支出管理：

项目公司开立了收入监管账户和基本户，账户均受到中国工商银行股份有限公司合肥科技支行的监管。项目公司收入监管账户用于接收项目公司所有的现金流入，项目公司基本户

用于接收项目公司收入监管账户划付的项目公司的资金，并根据《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：

本报告期初项目公司货币资金余额为 35,385,919.79 元。本报告期内，累计资金流入 17,342,427.09 元，其中收到租赁收入 13,807,511.46 元，其他与经营活动相关的收入 3,534,915.63 元；累计资金流出 28,254,187.10 元，其中支付税金 4,362,232.25 元，支付股东借款利息 17,284,584.14 元，其他与经营活动相关的支出 6,607,370.71 元。截至 2025 年 9 月 30 日，项目公司货币资金余额为 24,474,159.78 元；另货币基金账户余额为 5,437,471.51 元，本报告期投资收益 20,274.20 元。

上年同期项目公司累计资金流入为 23,254,364.15 元，累计资金流出为 30,984,052.61 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

本报告期内租金收入占比超过 10%的租户为合肥国家大学科技园发展有限责任公司，合肥国家大学科技园发展有限责任公司租金收入 2,687,976.81 元（不含税），占报告期租金收入总额的 13.61%，该租户租约在本基金发行前已经签署并按照披露要求于募集期相关材料中披露。该租户是合肥国家大学科技园的运营管理机构，是全国 15 家国家大学科技园试点单位和首批 22 家国家大学科技园之一。从重要租户租约的公允性和稳定性角度考虑，租户质量较好，租赁面积较大，综合以上因素在租金单价上给予了一定优惠。

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	870,919.67	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	870,919.67	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			
燕莉	本基金的基金经理	2022-09-20	-	9 年	自 2016 年开始从事基础设施与不动产相关的运营及投资管理工作，曾参与郑州华润燃气、龙湖地产集团下属子公司年度审计工作，以及上海产业园区、境内仓储物流资产包、商业综合体、写字楼、长租公寓等项目投前财务尽职调查、存续期项目财务管理、银行融资等工作，涵盖产业园区、仓储物流、长租公寓等基础设施类型。	学士，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。曾就职于德勤华永会计师事务所、光控安石（北京）投资管理有限公司。2022 年 7 月加入华夏基金管理有限公司。

刘京虎	本基金的基金经理	2022-09-20	-	10 年	自 2015 年开始从事基础设施与不动产相关的运营管理工作，曾参与多个基础设施项目运营管理，涵盖产业园、消费基础设施等资产类型。	硕士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于深圳市招商创业有限公司（招商蛇口产业园区事业部）、平安不动产有限公司、平安基金管理有限公司。2022 年 1 月加入华夏基金管理有限公司。
朱圆芬	本基金的基金经理	2025-03-27	-	7 年	自 2018 年开始从事基础设施相关的投资及运营管理工作，涵盖物流、产业园、数据中心等基础设施类型。	硕士，具有 5 年以上基础设施投资和运营管理经验。曾任普洛斯投资（上海）有限公司管理培训生，普洛斯普瑞数据科技（上海）有限公司投资经理等。2023 年 9 月加入华夏基金管理有限公司。历任基础设施与不动产业务部研究员。

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	700,000,000.00
报告期期间基金份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	700,000,000.00

§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 7 月 7 日发布华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二五年上半年主要运营数据的公告。

2025 年 7 月 8 日发布华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构董事长变更的公告。

2025 年 7 月 11 日发布华夏基金管理有限公司公告。

2025 年 7 月 16 日发布关于华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金投资者开放日活动的公告。

2025 年 8 月 6 日发布华夏基金管理有限公司关于设立北京华夏金科信息服务有限公司的公告。

2025 年 8 月 8 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告。

2025 年 9 月 15 日发布华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告。

2025 年 9 月 26 日发布华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告。

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、首批浮动管理费基金管理人，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。

§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制件或复印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二五年十月二十八日