

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

2023年二季度投资者开放日活动情况的公告

公告送出日期：2023年7月22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 合同生效日期	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)》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号—存续期业务办理》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》

二、 活动情况

华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金于2023年7月21日举办了投资者开放日活动，具体信息如下：

(一) 时间：2023年7月21日（星期五）13:00-17:30；

(二) 地点：浙江省杭州市钱塘区科技园路65号和达高科创新服务中心一楼报告厅、孵化器项目现场、和达药谷一期项目现场；

(三) 参与方式：现场会议、项目现场调研；

(四) 接待人员：本基金基金经理所付晶、惠琦、郑磊，杭州和达高科技发展集团有限公司总经理赵穗，杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司执行董事兼总经理汪晖，杭州和达科技服务有限公司执行董事兼总经理刘志好。

现场会议就《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金2023年第2季度报告》

进行了说明，就基础设施项目2023年第2季度经营情况进行了介绍，就投资者关心的问题进行了交流，部分投资者对基础设施项目进行了现场调研。具体情况如下：

1、本基金2023年第2季度主要经营情况

具体请见《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金2023年第2季度报告》。投资者可登录基金管理人网站（www.ChinaAMC.com）和中国证监会基金电子披露网站（<http://eid.csrc.gov.cn/fund>）查阅，也可登录深圳证券交易所网站查阅（网址：<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?efe7d74e-6988-4452-8c4a-e126433a4c17>）。

2、主要问题与回复情况

问题1：孵化器项目未来是否有大修改及大额资本性支出的计划，如何与新楼竞争？

答：孵化器项目外观优质，是区域内的地标建筑之一，曾获得过“中国建设工程鲁班奖”。2022年已对该园区的大厅、电梯厅和众创空间等部位进行了提升改造，后续计划对楼内卫生间进行逐次分批改造，目前没有进一步大修改和大额资本性支出的计划。同时，杭州和达科技服务有限公司也会进一步打造优质的孵化环境，在做好物业服务基础上，为园区企业提供赋能服务，如政策申报服务、投融资服务和知识产权服务等，助力企业加速孵化，快速发展。

问题2：孵化器项目租户规模较小、数量多、行业分散，如何保证经营的稳定性？

答：孵化器项目具有一定的产业集聚性，主要招引的企业行业分布为生物医药、智能制造、软件和信息技术服务类等，从企业的规模来说，大中小租户都有，以中小微企业为主。也正是因其租户规模较小，行业分散，其系统性风险也小。从历史经营情况来看，出租率出现波动是正常情况，但没有出现过大幅下滑的情况，总体来说出租率比较稳定。项目所在地杭州市钱塘区有14所大学，20多万大学生，创业氛围浓厚，外部管理机构会密切与高校对接，争取更多的大学生来园创业。在企业招引方面外部管理机构也会优先将孵化性企业引入园区，发挥其在区域内以及和达高科产业链体系的孵化功能，孵化出更多的优质企业，并最大限度地将其留在园区。

问题3：和达药谷一期项目接近满租，出租率上涨空间不大，是否意味着现金流缺乏增长空间？

答：从和达药谷一到五期项目的历史经营情况看，各个项目招商期租赁爬坡快、进入成熟期后出租率高、租金稳定。生物医药产业园的核心竞争力是产业集群，杭州市医药基础学

科扎实、上中下游产业链条齐备、临床资源丰富，此外浙江省、杭州市以及钱塘区为生物医药行业提供了持续的多层次的政策支持，为和达药谷一期项目的出租率与租金提供了支撑基础。

问题4：浙大智能创新药研究院作为和达药谷一期项目的重要现金流提供方，希望了解目前回款情况以及后续续租的安排。

答：杭州市钱塘区与浙江大学在生物医药领域属于紧密合作关系，医学基础研究只是双方前期合作的其中一个部分。未来双方将在合成生物学、核酸药物等前沿领域开展更为深入的合作，目前正在申报“合成生物学国家工程中心”。此外，双方在人才输送，课题共建，产业培育等方面也将持续合作。浙江大学智能创新药物研究院位于和达药谷一期项目6号楼整栋，租赁面积12,007.82平方米，租约于2025年7月23日到期，目前无欠款情况，履约正常。一般外部管理机构就续租事项通常提前3至6个月与租户进行洽谈，对于重要现金流提供方，将会提前至少12个月进行协商洽谈。

问题5：基础设施项目底层租户集中在一个行业是否风险过大？

答：和达药谷一期项目自2017年开园后，出租率一直处于稳中有升的状态。一个园区集聚一个行业是产业园区发展良好的重要表现之一，产业的发展呈现集群、相互合作、上下链条式的状态，说明该区域的产业集聚已经达到某种高度。从杭州市钱塘区历年生物医药产业的发展数据看，钱塘的生物医药产业依旧向上发展，今年上半年杭州独角兽与准独角兽企业榜单发布，钱塘区共有40家企业上榜，其中生物医药类入选30家，数量占比75%，集中于一个有前景的行业更有利于资产的良性发展。此外从建筑的参数上看，能够适应生物医药产业的产业园可以适合几乎所有研发类型用房，包括半导体、新材料、芯片设计类企业等，适用范围广阔并不局限。

问题6：运营管理方面，基金管理人及外部管理机构如何分工？

答：华夏和达高科REIT的三位基金经理同时也是基金管理人委派到项目公司的高管，全面负责项目公司的经营管理。杭州和达高科技发展集团有限公司为运营管理统筹机构、杭州和达科技发展有限公司和杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司分别为孵化器项目和和达药谷一期项目运营管理实施机构（统称为“外部管理机构”），外部管理机构根据与基金管理人、专项计划管理人及项目公司签署的《运管服务协议》为基础设施项目提供日常运营管理服务。基金管理人与外部管理机构已经就存续期运营管理及投资者沟通开展紧密配合工作，形成有效协同，努力保障基础设施项目的平稳运作。

问题7：本基金关于经营业绩信息披露的安排。

答：基金管理人将结合投资者需求，在符合适用法律法规及监管要求的前提下，向投资者增加披露经营业绩信息，形式包括但不限于运营数据披露、业绩说明会、投资者开放日等。

三、 其他说明事项

本次投资者开放日活动中，基金管理人、原始权益人、外部管理机构与相关投资者进行了充分交流与沟通，在信息披露允许的范围内就投资者普遍关注的问题进行了回答。

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、 风险提示

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，应当认真阅读本基金基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，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
二〇二三年七月二十二日