

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2025年第4季度  
经营情况的临时公告

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）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 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、 不动产项目基本情况

本基金持有的不动产项目包含 2 个产业园区，分别为和达药谷一期项目及孵化器项目。2025 年第 4 季度两家项目公司整体运营情况良好，无安全生产事故，运营管理机构未发生变动。

三、 不动产项目 2025 年第 4 季度经营情况的说明

截至 2025 年第 4 季度末，和达药谷一期项目研发办公及配套商业部分出租率为 92.19%，和达药谷一期项目配套公寓部分出租率为 91.13%，孵化器项目出租率为 65.11%。

孵化器项目 2025 年第 4 季度内平均租金单价同比变动超过 20%，现根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》的规定公告说明如下：

（一）平均租金单价同比变动情况

指标 \ 季度	2025 年第 4 季度	2024 年第 4 季度	同比变动率
季度内平均租金单价	1.18 元/平方米/天	1.50 元/平方米/天	-21.33%

## （二）平均租金单价同比变动较大的原因分析

因基金管理人及运营管理机构全面贯彻以价换量策略，孵化器项目出租率实现了阶段性筑底、反弹，但同时也导致其季度内平均租金单价同比出现较大变化。随着出租率的回升，基金管理人及运营管理机构将择时调整招商策略，以实现出租率、租金等经营指标的再平衡。季度内平均租金单价的同比变动情况不具有可持续性。

## 四、 对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析

2025 年第 4 季度不动产项目的上述经营情况变动会影响当期现金流，或影响投资者当期收益，但基金收益还受其他因素影响，实际收益情况可查阅本基金 2025 年第 4 季度报告。

## 五、 已采取和拟采取的应对措施

基金管理人及运营管理机构已持续关注不动产项目各项经营指标，努力提升经营水平。和达药谷一期项目经营较为稳定，对于孵化器项目而言，2025 年其所在的大创小镇核心区土地已基本开发完成，竞品供给量触及顶峰，随着新增竞品供应量的去化，市场压力有望逐步缓解。孵化器项目原先非常零散的小空置面积正在逐步归整为整层空置面积，从而使得待租赁房屋房型更好，得房率更高，更有利于针对 500-1,000 平方米租户的招商。同时运营管理机构已经通过引入专业合作方的方式针对潜在租户的需求提供定制装修以塑造差异化招商优势。基金管理人及运营管理机构通过全面贯彻以价换量策略，已使得孵化器项目出租率实现了阶段性筑底、反弹。随着出租率的回升，基金管理人及运营管理机构将择时调整招商策略，以实现出租率、租金等经营指标的再平衡。

## 六、 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。

## 七、 其他提示

以上披露内容已经过本基金不动产项目运营管理机构确认。

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

二〇二六年一月二十二日