
华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

2025 年年度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：兴业银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年三月三十一日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人兴业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告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。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料经审计，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1	重要提示及目录	2
§2	不动产基金简介	6
2.1	不动产基金产品基本情况	6
2.2	不动产项目基本情况说明	7
2.3	不动产基金扩募情况	7
2.4	基金管理人和运营管理机构	7
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	8
2.6	会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	8
2.7	信息披露方式	8
§3	主要财务指标和不动产基金运作情况	8
3.1	主要会计数据和财务指标	8
3.2	其他财务指标	9
3.3	不动产基金收益分配情况	9
3.4	报告期内不动产基金及资产支持证券费用收取情况的说明	11
3.5	报告期内资本性支出使用情况	11
3.6	报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	11
3.7	报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	11
3.8	报告期内发生的关联交易	12
3.9	报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	12
3.10	报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	12
3.11	报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	12
3.12	报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况	12
§4	不动产项目基本情况	12
4.1	报告期内不动产项目的运营情况	12
4.2	不动产项目所属行业情况	17
4.3	不动产项目运营相关财务信息	19
4.4	项目公司经营现金流	22
4.5	项目公司对外借入款项情况	23
4.6	不动产项目投资情况	24
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	24
4.8	不动产项目相关保险的情况	24
4.9	不动产项目回顾总结和未来展望的说明	24
4.10	重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	25
4.11	其他需要说明的情况	25
§5	除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	25
5.1	报告期末不动产基金资产组合情况	25
5.2	投资组合报告附注	26
5.3	报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	26
§6	回收资金使用情况	26
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明	26
§7	管理人报告	26
7.1	基金管理人及主要负责人员情况	26
7.2	管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	28

7.3	管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	31
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	31
§8	运营管理机构报告	32
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	32
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	33
§9	其他业务参与人履职报告	34
9.1	托管人报告	34
9.2	资产支持证券管理人报告	34
9.3	其他专业机构报告	35
9.4	原始权益人报告	36
§10	审计报告	37
10.1	审计意见	37
10.2	形成审计意见的基础	37
10.3	强调事项	38
10.4	其他事项	38
10.5	其他信息	38
10.6	管理层和治理层对财务报表的责任	38
10.7	注册会计师对财务报表审计的责任	38
10.8	对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	39
§11	年度财务报告	40
11.1	资产负债表	40
11.2	利润表	43
11.3	现金流量表	45
11.4	所有者权益变动表	47
11.5	报表附注	51
§12	评估报告	97
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	97
12.2	评估报告摘要	97
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	98
12.4	采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	98
12.5	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	98
12.6	报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	98
12.7	报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	99
12.8	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	99
§13	基金份额持有人信息	99
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	99
13.2	不动产基金前十名流通份额持有人	100
13.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	101
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	101
§14	不动产基金份额变动情况	101
§15	重大事件揭示	101
15.1	基金份额持有人大会决议	101
15.2	基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	101

15.3	不动产基金投资策略的改变	102
15.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	102
15.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	102
15.6	报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	102
15.7	其他重大事件	102
§16	影响投资者决策的其他重要信息	104
§17	备查文件目录	104
17.1	备查文件目录	104
17.2	存放地点	104
17.3	查阅方式	105

§2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏杭州和达高科产业园 REIT
场内简称	华夏和达高科 REIT
基金主代码	180103
交易代码	180103
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 42 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。
基金合同生效日	2022 年 12 月 16 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	兴业银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	42 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 12 月 27 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 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种投资。
风险收益特征	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	杭州和达高科技发展集团有限公司（统筹机构）、杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司（和达药谷一期项目实施机构）、杭州和达新智园区管理有限公司（孵

	化器项目实施机构)
--	-----------

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：和达药谷一期项目

项目公司名称	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	依托于杭州钱塘区内部的产业聚集，以产业招商为内核，以自有物业为载体，向租户提供办公、科研空间并获取租金收益。
不动产项目地理位置	浙江省杭州市钱塘区下沙街道福城路 291 号

不动产项目名称：孵化器项目

项目公司名称	杭州市高科技企业孵化器有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	依托于杭州钱塘区内部的产业聚集，以产业招商为内核，以自有物业为载体，向租户提供办公、科研空间并获取租金收益。
不动产项目地理位置	浙江省杭州市钱塘区白杨街道 6 号大街 452 号

2.3 不动产基金扩募情况

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	运营管理机构	运营管理机构
名称		华夏基金管理有 限公司	杭州和达高科技 发展集团有限公 司	杭州生物医药国 家高技术产业基 地投资管理有限 公司	杭州和达新智园 区管理有限公司
信息披露 事务 负责人	姓名	李彬	蒋桂萍	/	/
	职务	督察长	董事长兼总经理	/	/
	联系方式	联系电话： 400-818-6666； 邮箱： service@ChinaA MC.com	0571-56056895	/	/
注册地址		北京市顺义区安 庆大街甲 3 号院	浙江省杭州市钱 塘新区白杨街道 6 号大街 452 号 2 幢 A2416 号房	浙江省下沙街道 福城路 291 号和 达药谷中心 1-427	浙江省杭州市 8 号大街 1 号 4 幢

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	浙江省杭州市钱塘区幸福南路 41 号金沙中心 A1 栋 20F	浙江省杭州市钱塘区幸福南路 41 号金沙中心 A1 栋 18F	浙江省杭州市钱塘区幸福南路 41 号金沙中心 A1 栋 18F
邮政编码	100101	310018	310018	310018
法定代表人	邹迎光	蒋桂萍	许伶俐	刘志好

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

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
名称	兴业银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	兴业银行股份有限公司
注册地址	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦	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	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦
办公地址	上海市浦东新区银城路 167 号 4 楼	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	上海市浦东新区银城路 167 号 4 楼
邮政编码	200120	100026	200120
法定代表人	吕家进	张佑君	吕家进

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	中联资产评估集团有限公司	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4 层

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人和/或基金托管人的住所/办公地址

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
本期收入	87,886,230.06	104,972,989.65	112,327,279.84

本期净利润	-62,217,988.51	5,733,726.92	13,449,669.66
本期经营活动产生的现金流量净额	51,575,518.10	49,376,957.11	88,229,572.44
本期现金流分派率（%）	5.16	4.77	5.42
年化现金流分派率（%）	5.16	4.77	5.42
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末	2023 年末
期末不动产基金总资产	1,481,632,394.31	1,605,898,935.41	1,691,366,558.27
期末不动产基金净资产	1,214,113,934.81	1,322,735,223.23	1,390,251,221.08
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	122.03	121.41	121.66
内部收益率（%）	-	-	-

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、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

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

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
期末不动产基金份额净值	2.4282	2.6455	2.7805
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-	-	-

注：本期末为 2025 年 12 月 31 日。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

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	53,341,495.96	0.1067	-
2024 年	57,141,498.56	0.1143	-
2023 年	60,328,447.37	0.1207	-
2022 年	2,608,624.56	0.0052	为 2022 年 12 月 16 日（基金合同生效日）到 2022 年 12 月 31 日的可供分配金额。

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

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	54,569,874.25	0.1091	-
2024 年	73,249,724.77	0.1465	-
2023 年	32,649,947.44	0.0653	-
2022 年	-	-	-

注：本基金合同于 2022 年 12 月 16 日生效，合同生效年度期间自 2022 年 12 月 16 日至 2022 年 12 月 31 日。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 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	-62,217,988.51	-
本期折旧和摊销	46,841,542.35	-
本期利息支出	4,607,164.45	-
本期所得税费用	-	-
本期税息折旧及摊销前利润	-10,769,281.71	-
调增项		
1.应收应付项目的变动	2,354,188.42	-
2.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	9,438,152.66	-
3.不动产项目资产减值准备的变动	61,084,488.12	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-315,132.42	-
2.支付的利息及所得税费用	-4,610,919.11	-
3.偿还借款支付的本金	-3,840,000.00	-
本期可供分配金额	53,341,495.96	-

注：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、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、运营管理机构服务报酬、待缴纳的税金等变动的金额。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。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），上年同期未来合理支出相关预留

调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

①为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项，包括基金管理人及专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构服务报酬、日常运营费用、税金、押金、质保金、资本性开支及不可预见费用等必要资金。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本基金上年同期（2024 年）未来合理支出相关预留科目列示为调整项 16,421,545.88 元，此金额为新增预留与实际使用的变动净额，包括：经营相关的应付类科目的变动净额 11,794,524.98 元（调增项）、预留的不可预见费变动净额 4,627,020.90 元（调增项）；上年同期未来合理支出相关预留与实际使用差异超过 10%，尚未使用的金额主要为项目运营所需的经营相关负债，主要包括：应付工程相关尾款及应付租户保证金。此类款项的清偿需要满足合同等相关文件约定的前置条件，截止本报告期末仍尚未满足结算条件，因此暂未支付，预期会在支付条件达成时进行付款。

3.4 报告期内不动产基金及资产支持证券费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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 2,539,651.75 元，资产支持证券管理人管理费 634,913.85 元，基金托管人托管费 132,272.35 元，运营管理机构基础服务报酬 13,248,803.55 元和浮动服务报酬-2,686,784.80 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

报告期内，根据《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》，基金管理人相应计提了运营管理机构浮动服务报酬-2,686,784.80 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期内未发生合计金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内本基金发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，相关交易均应法规要求或有合理的商业目的，定价符合市场水平，具体关联交易详见“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

报告期内，本基金固定资产、投资性房地产等资产减值适用会计政策详见“11.5.4.18 长期资产减值”，固定资产、投资性房地产计提的减值准备情况详见“11.5.7.11 投资性房地产”、“11.5.7.12 固定资产”。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本基金管理人根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为应收账款和其他应收款。报告期内，应收账款和其他应收款的适用会计政策详见“11.5.4.7 金融工具”和“11.5.4.9 应收账款”，计提的坏账准备情况详见“11.5.7.7 应收账款”和“11.5.7.20.3 其他应收款”。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

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；和达药谷一期项目配套公寓部分于 2017 年开始运营；孵化器项目一期于 2007 年开始运营，二期于 2012 年开始运营。报告期内，资产项目整体运营情况良好，无安全生产事故，运营管理机构未发生变动。

4.1.2 报告期以及上年同期不动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 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）/上年末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
----	------	-------------	------	--	---	-------

					月 31 日)	
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	201,311.79	201,311.79	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	153,669.86	154,995.18	-0.86
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%	%	76.33	76.99	-0.86
4	报告期内租金单价水平	报告期内租金单价水平为报告期内各月月末租金单价水平的算术平均值, 其中: 月末租金单价水平 (元/平方米/天) = 月末存量租约应收租金总额 (元) / 月末实际出租面积 (平方米) / 月末按面积加权平均总租期 (天); 月末按面积加权平均总租期 (天) = $\sum_{i=1}^n \{ \text{租约 } i \text{ 的总租期 (天)} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积 (平方米)}] / \text{月末实际出租面积 (平方米)} \}$, n 为月末存量租约	元/平方米/天	1.33	1.44	-7.64
5	报告期末剩余租期情况	报告期末剩余租期 (年) = $\sum_{i=1}^n \{ \text{租约 } i \text{ 的剩余租期 (天)} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积 (平方米)}] / \text{报告期末实际出租面积 (平方米)} \} / 365 \text{ (天)}$, n 为报告期末存量租约	年	1.49	1.30	14.62
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率 (%) = [报告期末当年累计实收租金 (元) / 报告期末当年应收租金 (元)] × 100%	%	90.65	89.80	0.95

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称: 和达药谷一期项目研发办公及配套商业部分

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 1 月 1 日 - 2025 年 12 月 31 日) / 报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 1 月 1 日 - 2024 年 12 月 31 日) / 上年末 (2024 年 12 月 31 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	72,174.48	72,174.48	-

2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	66,541.26	65,610.76	1.42
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%	%	92.19	90.91	1.41
4	报告期内租金单价水平	报告期内租金单价水平为报告期内各月月末租金单价水平的算术平均值, 其中: 月末租金单价水平 (元/平方米/天) = 月末存量租约应收租金总额 (元) / 月末实际出租面积 (平方米) / 月末按面积加权平均总租期 (天); 月末按面积加权平均总租期 (天) = $\sum_{i=1}^n \{ \text{租约 } i \text{ 的总租期 (天)} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积 (平方米)} / \text{月末实际出租面积 (平方米)}] \}$, n 为月末存量租约	元/平方米/天	1.34	1.35	-0.74
5	报告期末剩余租期情况	报告期末剩余租期 (年) = $\sum_{i=1}^n \{ \text{租约 } i \text{ 的剩余租期 (天)} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积 (平方米)} / \text{报告期末实际出租面积 (平方米)}] \} / 365$ (天), n 为报告期末存量租约	年	1.59	1.39	14.39
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率 (%) = [报告期末当年累计实收租金 (元) / 报告期末当年应收租金 (元)] × 100%	%	92.94	86.94	6.90

不动产项目名称: 和达药谷一期项目配套公寓部分

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 1 月 1 日 - 2025 年 12 月 31 日) / 报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 1 月 1 日 - 2024 年 12 月 31 日) / 上年末 (2024 年 12 月 31 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	11,725.14	11,725.14	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	10,685.66	11,104.31	-3.77
3	报告期末出租率	报告期末出租率 (%) = [报	%	91.13	94.71	-3.78

	租率	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）] $\times 100\%$				
4	报告期内租金单价水平	报告期内租金单价水平为报告期内各月月末租金单价水平的算术平均值，其中：月末租金单价水平（元/平方米/天）=月末存量租约应收租金总额（元）/月末实际出租面积（平方米）/月末按面积加权平均总租期（天）；月末按面积加权平均总租期（天）= $\sum_{i=1}^n\{\text{租约 } i \text{ 的总租期（天）} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积（平方米）} / \text{月末实际出租面积（平方米）}]\}$ ， n 为月末存量租约	元/平方米/天	1.33	1.39	-4.32
5	报告期末剩余租期情况	报告期末剩余租期（年）= $\sum_{i=1}^n\{\text{租约 } i \text{ 的剩余租期（天）} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积（平方米）} / \text{报告期末实际出租面积（平方米）}]\} / 365$ （天）， n 为报告期末存量租约	年	0.40	0.44	-9.09
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）= $[\text{报告期末当年累计实收租金（元）} / \text{报告期末当年应收租金（元）}] \times 100\%$	%	99.84	97.50	2.40

不动产项目名称：孵化器项目

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1月1日-2025年12月31日）/报告期末（2025年12月31日）	上年同期（2024年1月1日-2024年12月31日）/上年末（2024年12月31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	117,412.17	117,412.17	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	76,442.94	78,280.11	-2.35
3	报告期末出租率	报告期末出租率（%）= $[\text{报告期末实际出租面积（平方米）} / \text{报告期末可供出租面积（平方米）}] \times 100\%$	%	65.11	66.67	-2.34

4	报告期内租金单价水平	报告期内租金单价水平为报告期内各月月末租金单价水平的算术平均值，其中：月末租金单价水平（元/平方米/天）=月末存量租约应收租金总额（元）/月末实际出租面积（平方米）/月末按面积加权平均总租期（天）；月末按面积加权平均总租期（天）= $\sum_{i=1}^n \{ \text{租约 } i \text{ 的总租期（天）} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积（平方米）} / \text{月末实际出租面积（平方米）}] \}$ ， n 为月末存量租约	元/平方米/天	1.32	1.53	-13.73
5	报告期末剩余租期情况	报告期末剩余租期（年）= $\sum_{i=1}^n \{ \text{租约 } i \text{ 的剩余租期（天）} \times [\text{租约 } i \text{ 的租约面积（平方米）} / \text{报告期末实际出租面积（平方米）}] \} / 365$ （天）， n 为报告期末存量租约	年	1.55	1.36	13.97
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）= $[\text{报告期末当年累计实收租金（元）} / \text{报告期末当年应收租金（元）}] \times 100\%$	%	86.97	90.97	-4.40

4.1.4 其他运营情况说明

和达药谷一期项目研发办公及配套商业部分报告期末租户总数 41 个；按面积统计，报告期末租户结构为生物医药类占 89.98%、信息科技类占 0.95%、商业配套类占 5.03%、其他占 4.04%。和达药谷一期项目配套公寓部分报告期末租户总数 81 个；按面积统计，报告期末租户结构为自然人占 29.03%、非自然人占 70.97%。孵化器项目报告期末租户总数 207 个；按面积统计，报告期末租户结构为生物医药类占 29.48%、信息科技类占 37.80%、在线经济类占 18.23%、商业配套类占 8.03%、其他占 6.46%。

和达药谷一期项目报告期内前五名租户的租金收入和占租金收入的比例为：租户 A：金额 4,932,057.80 元，占比 14.05%；租户 B：金额 2,781,387.60 元，占比 7.92%；租户 C：金额 1,660,383.40 元，占比 4.73%；租户 D：金额 1,596,449.21 元，占比 4.55%；租户 E：金额 1,517,691.55 元，占比 4.32%。

孵化器项目报告期内前五名租户的租金收入和占租金收入的比例为：租户 F：金额 1,878,228.03 元，占比 5.30%；租户 G：金额 1,527,462.13 元，占比 4.31%；租户 H：金额

1,483,630.48 元，占比 4.19%；租户 I：金额 988,793.06 元，占比 2.79%；租户 J：金额 963,609.22 元，占比 2.72%。

2 个项目报告期内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 4,932,057.80 元，占比 6.99%；租户 B：金额 2,781,387.60 元，占比 3.94%；租户 F：金额 1,878,228.03 元，占比 2.66%；租户 C：金额 1,660,383.40 元，占比 2.35%；租户 D：金额 1,596,449.21 元，占比 2.26%。

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
无。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

生物医药产业园区作为推动生物医药产业集聚发展的专业化区域，在我国医药产业发展中扮演着至关重要的角色。它通过提供物理空间与设施设备、技术平台、政策支持等，促进企业、科研机构和服务机构协同创新，覆盖研发、生产、临床应用全链条，核心功能是加速科技成果转化、降低企业运营成本、培育产业链生态。2025 年全年，生物医药产业园区依托“平台+生态”模式持续发力，在 AI 制药、基因治疗等前沿领域的集聚效应进一步凸显，成为推动医药产业高质量发展的核心载体。

从产业链结构来看，生物医药产业园区的产业链涵盖上游原料供应、设备制造，中游生物药、化学药、医疗器械研发生产，以及下游临床研究、市场销售，且强调上下游协同发展。例如长三角地区已形成“研发-中试-产业化”完整链条，环渤海地区聚焦国际供应链枢纽建设，适配 2025 年全球医药供应链调整深化的发展态势。区域分布上，长三角、珠三角、环渤海仍占据主导地位，中西部地区加速崛起，其中长沙生物医药产业集群跻身“湖南省先进制造业集群”行列，武汉、成都等城市依托自身禀赋形成特色产业优势，承接东部产业转移成效显著。

回顾其发展历程，大致可分为四个阶段。起步期（1980-2000 年）伴随国家高新区政策起步，以政府主导为主，初步形成了产业框架。快速扩张期（2001-2015 年），“十一五”期间国家发改委建设 22 个国家生物产业基地，推动产业要素集聚；“十二五”期间地方政策密集出台，园区开始向特色化发展。调整升级期（2016-2020 年），政策导向转向高质量发展，《“十三五”医药工业规划》强调创新驱动，清理低效产能，强化绿色化、智能化转型。创新转型期（2021 年至今），在“十四五”阶段聚焦专业化、国际化，推动基因治疗、AI 制药等前沿领域，园区向“平台+生态”模式升级。

生物医药产业园区具有明显的周期性特点。在行业生命周期特征方面，初创期基建投入高，依赖政策补贴，企业以中小型研发机构为主；成长期龙头企业入驻带动集群效应，产值年均增速超 15%，如长三角的成熟园区；成熟期市场竞争加剧，部分园区面临同质化、土地资源紧张问题，需通过数字化、绿色化等技术升级来延长周期。从经济周期关联性来看，该行业与政府五年规划紧密相关，政策驱动作用显著，如“十四五”期间研发投入年增 10%，推动行业持续扩张；同时，老龄化、慢性病发病率上升支撑着长期需求，但短期会受资本市场融资环境影响。

在竞争格局上，区域竞争呈现出东部领先、中西部崛起的态势。东部的长三角、珠三角以技术密集型和国际化优势主导市场，环渤海聚焦创新药和高端器械；中西部的武汉在生物制药领域、成都在临床研究领域依托成本优势和政策红利承接产业转移。类型竞争中，研发型园区以高校和科研机构为核心；制造型园区聚焦规模化生产，产业链配套完善但附加值较低；综合型园区则是融合研发、制造、医疗服务的产城融合模式。企业竞争方面，政府主导型是市场主力，通过土地优惠、税收减免吸引企业；市场化运营型通过专业化服务提升竞争力；国际竞争者如美国硅谷、新加坡启奥生命科学园则凭借技术壁垒和全球化网络占据高端市场。

总体而言，生物医药产业园区正从规模扩张转向质量提升。未来，其竞争核心在于技术壁垒，即基因编辑、AI 制药等前沿领域的技术突破能力；在于生态构建，实现跨区域协作如长三角一体化，以及产业链-创新链-资金链的“三链融合”；还在于政策响应，适应医保改革、绿色生产标准等监管要求。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

截至 2025 年 12 月 31 日，和达药谷一期项目周边对标竞品项目中，和达药谷二期、三期、四期较为成熟，和达药谷五期还在租赁爬坡。和达药谷二期、三期、四期、五期出租率在 44.32%到 91.24%之间，租金单价范围为 1.30 元/平方米/天到 1.50 元/平方米/天之间。受新增供应和市场环境等因素的影响，周边市场项目均面临不同程度的招商压力。

截至 2025 年 12 月 31 日，孵化器项目所在之大创小镇核心区内楼宇出租率在 61.00%到 91.00%之间，租金单价范围为 1.00 元/平方米/天到 1.70 元/平方米/天之间。从孵化器项目周边存量竞品出租率及租金价格情况看，市场需求下降明显，部分企业因经营困难出现了缩减面积的情况，使得区域内大部分园区经营和出租压力很大。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

无。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

截至 2025 年末，和达药谷一期项目所在的杭州医药港小镇内存量研发、办公、厂房面积共约 94 万平方米。区域内未来规划新增生物医药类研发、办公、厂房可出租面积共约 63 万平方米。新增规划供应中主要的可比竞品是和达药谷 6-10 期，产业定位是基因细胞治疗、持证平台、高端医疗设备与合成生物学。和达药谷 6-10 期的建设将有利于填补现有的产业链缺失环节，完成区域内生物医药产业全生命周期全生态的构建，形成更强的产业集聚效应，各项目差异化发展的同时能够进一步助推中国医药港生物医药经济的全面发展，区域发展将更优更强。

截至 2025 年末，从供给侧看，孵化器项目所在大创小镇核心区内，2025 年投入交付使用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。2025 年大创小镇核心区产业园区及总部大楼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。从而判断 2026 年该区域为存量竞争与增量竞争并存的局面，从 2027 年或将开始转为存量竞争态势。从需求侧看，孵化器所面对的创新创业、小微企业对研发办公场地需求低迷，存量租户到期不续、租期内缩减面积情况较为普遍。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	1,124,797,504.98	1,174,005,259.54	-4.19
2	总负债	1,222,264,778.86	1,239,782,317.37	-1.41
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	82,294,026.31	97,895,089.15	-15.94
2	营业成本/费用	127,591,865.31	140,368,579.13	-9.10
3	EBITDA	55,575,706.23	64,304,460.28	-13.57

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	交易性金融资产	44,026,309.02	35,354,663.20	24.53
2	投资性房地产	309,533,862.22	318,630,392.08	-2.85

主要负债科目				
1	其他应付款	436,504,995.73	435,758,817.37	0.17

注：其他应付款主要包括应付股东借款本金、应付押金及保证金、应付关联方往来款等。

项目公司名称：杭州市高科技企业孵化器有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	716,567,676.77	741,913,762.45	-3.42
主要负债科目				
1	其他应付款	515,163,020.43	520,179,718.46	-0.96
2	长期借款	134,440,000.00	139,240,000.00	-3.45

注：其他应付款主要包括应付股东借款本金、应付押金及保证金、应付关联方往来款等。

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 项目公司名称：和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额 同比变化 （%）
		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	35,112,582.10	88.47	37,321,937.92	89.80	-5.92
2	物业管理费收入	4,577,479.91	11.53	4,239,526.55	10.20	7.97
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	合计	39,690,062.01	100.00	41,561,464.47	100.00	-4.50

4.3.3.2 项目公司名称：杭州市高科技企业孵化器有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额 同比变化 （%）
		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	35,438,194.34	83.18	47,189,315.03	83.77	-24.90
2	物业管理费收入	5,320,335.34	12.49	6,246,095.30	11.09	-14.82
3	停车费收入	1,558,968.66	3.66	1,888,763.15	3.35	-17.46
4	其他收入	286,465.96	0.67	1,009,451.20	1.79	-71.62
5	合计	42,603,964.30	100.00	56,333,624.68	100.00	-24.37

注：其他收入为孵化器项目的众创空间收入及零星的代理费收入。本报告期内，其他收入变动主要是由于广告位、摊位、篮球场等收入并非持续可预见的收入，该类收入一般于实际发生时入账，本报告期发生较少，减少约 72.30 万元，且其他收入本身基数较小，因此引起较大的比率变动。

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 项目公司名称：和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化 (%)
		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	折旧摊销成本	9,502,563.37	19.57	10,102,962.84	19.35	-5.94
2	物业运营成本	6,351,182.26	13.08	6,578,297.14	12.60	-3.45
3	租赁成本	2,097,855.45	4.32	2,686,264.01	5.14	-21.90
4	财务费用	25,367,738.15	52.23	27,116,878.74	51.94	-6.45
5	管理费用	213,345.13	0.44	404,038.62	0.77	-47.20
6	税金及附加	5,033,216.40	10.36	5,325,435.94	10.20	-5.49
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	合计	48,565,900.76	100.00	52,213,877.29	100.00	-6.99

注：①本报告期内，物业运营成本为运营管理机构服务报酬。

②本报告期内，租赁成本包括公共能耗费、修理维护费、保险费等。

③本报告期内，管理费用的变动主要是审计费、评估费等中介机构服务费合计下降约 19.60 万元，且本项基数较小，引起了较大的比率变动。审计费、评估费等费用金额为每年根据市场情况询价得到，其变动不具有可持续性。

4.3.4.2 项目公司名称：杭州市高科技企业孵化器有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化 (%)
		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	折旧摊销成本	27,777,287.06	35.15	28,024,054.55	31.79	-0.88
2	物业运营成本	4,210,836.49	5.33	8,377,534.41	9.50	-49.74
3	租赁成本	5,084,882.80	6.43	5,389,177.43	6.11	-5.65
4	财务费用	35,032,248.65	44.33	37,309,052.12	42.32	-6.10
5	管理费用	132,582.68	0.17	401,401.00	0.46	-66.97
6	税金及附加	6,788,126.87	8.59	8,653,482.33	9.82	-21.56
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	合计	79,025,964.55	100.00	88,154,701.84	100.00	-10.36

注：①本报告期内，物业运营成本为运营管理机构服务报酬。由于孵化器项目受到供需两端的共同影响，本报告期内的营业收入出现明显下降，对应基础服务报酬计提金额减少约 225.64 万元，多计提负向浮动服务报酬约 191.03 万元。运营管理机构服务报酬根据运营管理协议的约定进行计提，其变动趋势与项目的出租情况趋近一致，具有可持续性。孵化器项

目通过全面贯彻以价换量策略，报告期末其出租率已实现阶段性筑底。孵化器项目具体运营情况参见“4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明”。

②本报告期内，租赁成本包括公共能耗费、修理维护费、保险费、应付运营管理机构 50%或有收益服务费等。

③本报告期内，管理费用的变动主要是审计费、评估费等中介机构服务费合计下降约 20.70 万元，且本项基数较小，引起了较大的比率变动。审计费、评估费等费用金额为每年根据市场情况询价得到，其变动不具有可持续性。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.5.1 项目公司名称：和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司

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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	54.77	53.40
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%	%	67.77	64.89

4.3.5.2 项目公司名称：杭州市高科技企业孵化器有限公司

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 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	12.98	25.82
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%	%	67.31	66.28

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

1.收入归集和支出管理：

本基金持有 2 个产业园区项目，分别为和达药谷一期项目及孵化器项目。其中和达药谷一期项目由和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司持有，孵化器项目由杭州市高科技企业孵化器有限公司持有。项目公司开立了基本户，该账户受到托管人兴业银行股份有限公司的监管。项目公司基本户用于接收资产项目公司所有的现金流入，并根据《基本户资金监管协议》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 19,642,722.67 元。本报告期内，累计资金流入 160,825,668.28 元，其中租赁和物业管理费等收入及其他经营活动相关收入 111,825,668.28 元，赎回货币基金 49,000,000.00 元；累计资金流出 158,486,007.77 元，其中支付股东借款利息 58,120,987.03 元，偿还银行借款本金 3,840,000.00 元，偿还银行借款利息 4,610,919.11 元，支付税金 14,390,461.71 元，支付零星改造费用 166,919.65 元，支付运营管理费、公共能耗费及其他与经营活动有关的现金 40,356,720.27 元，购买货币基金 37,000,000.00 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额 21,982,383.18 元；货币基金账户余额为 57,785,134.95 元，本报告期投资收益 1,093,876.73 元。

上年同期项目公司累计资金流入 114,616,613.48 元，累计资金流出 201,393,579.03 元。

4.4.2 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

无。

4.4.3 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。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内，项目公司无新增外部借款。

截至本报告期末，孵化器项目存续的外部借款为兴业银行股份有限公司杭州分行的借款（“报告期存续借款”），报告期存续借款系本基金发行前取得并已经在本基金招募说明书中披露。报告期存续借款为信用类借款，无外部增信措施，用以置换产品发行前孵化器项目在中国工商银行股份有限公司的借款，并解除不动产抵押登记。借款总额 150,000,000.00 元，借款期限为 2022 年 8 月 12 日至 2037 年 8 月 11 日，借款利率为固定年化利率 3.20%。报告期初外部借款余额 143,080,000.00 元，报告期内偿还本金 3,840,000.00 元，报告期末外部借款余额 139,240,000.00 元。

上述借款每年 6 月 21 日及 12 月 21 日需偿还贷款本金，最后一笔本金在贷款到期时清偿。后续还款计划为：2026 年 6 月 21 日 192 万元，2026 年 12 月 21 日 288 万元，2027 年 6 月 21 日 288 万元，2027 年 12 月 21 日 307 万元，2028 年 6 月 21 日 307 万元，2028 年 12 月 21 日 326 万元，2029 年 6 月 21 日 326 万元，2029 年 12 月 21 日 345 万元，2030 年 6 月 21 日 345 万元，2030 年 12 月 21 日 537 万元，2031 年 6 月 21 日 537 万元，2031 年 12 月 21 日 709 万元，2032 年 6 月 21 日 709 万元，2032 年 12 月 21 日 804 万元，2033 年 6 月 21

日 804 万元，2033 年 12 月 21 日 842 万元，2034 年 6 月 21 日 842 万元，2034 年 12 月 21 日 881 万元，2035 年 6 月 21 日 881 万元，2035 年 12 月 21 日 919 万元，2036 年 6 月 21 日 919 万元，2036 年 12 月 21 日 919 万元，2037 年 8 月 11 日 897 万元。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本报告期期初项目公司外部借款余额 143,080,000.00 元，本报告期内归还外部借款本金 3,840,000.00 元，本报告期末外部借款余额为 139,240,000.00 元。

上年同期期初项目公司外部借款余额 146,920,000.00 元，上年同期归还外部借款本金 3,840,000.00 元，上年同期期末外部借款余额为 143,080,000.00 元。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目投保了财产一切险、公众责任险。报告期内，不动产项目未发生大额或重要出险理赔事项。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

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。报告期内，未发现直接竞争项目入市，项目运营稳定。

和达药谷一期项目配套公寓部分于 2017 年开始运营。报告期内，未发现直接竞争项目入市，项目运营稳定。

孵化器项目一期于 2007 年开始运营，二期于 2012 年开始运营。2025 年投入交付使用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。报告期内，基金管理人及运营管理机构通过全面贯彻以价换量策略，孵化器项目出租率已实现阶段性筑底、回升。随着出租率的回升，基金管理人及运营管理机构

构将择时调整招商策略。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

两家项目公司均未能完成年度经营计划和财务预算，孵化器项目公司差距较大，和达药谷一期项目公司差异较小。

基金管理人与运营管理机构已经根据市场竞争态势及不动产项目经营情况制定了 2026 年年度经营计划和财务预算。未来将继续坚持以生物医药产业为主的特色，稳定和达药谷一期项目出租率，做好存量租户的续租工作，同时进一步提升孵化器项目出租率，做好存量租户的续租工作与增量租户的新招商工作。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

和达药谷一期项目运营成熟，租户行业黏性高，预计未来依然以稳为主，但需要密切观察存量租户的续租情况，避免出现出租率的异常波动。

根据供求情况推测，孵化器项目所在的大创小镇核心区在 2026 年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。因此 2026 年或将成为孵化器项目经营指标全面筑底的一年。在筑底期间将对孵化器项目部分楼层进行提升改造，以提升其市场竞争能力。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占不动产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	6,086,755.65	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	6,086,755.65	100.00

5.2 投资组合报告附注

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。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人根据中国证监会相关规定和基金合同的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人审阅本基金管理人采用的估值原则及技术，并复核、审查基金资产净值。会计师事务所所在估值调整导致基金资产净值的变化在 0.25% 以上时对所采用的相关估值技术、假设及输入值的适当性发表专业意见。本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司及中证指数有限公司签署服务协议，定价服务机构按照商业合同约定提供定价服务。

本基金管理人建立了估值委员会，组成人员具有风控、证券研究、合规、会计方面的专业经验。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，其估值建议经估值委员会评估后审慎采用。本报告期内，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§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。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 管理人及其管理不动产基金的经验

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不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，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 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
惠琦	本基金的基金经理	2022-12-16	-	10 年	自 2015 年开始从事不动产投资管理工作，曾在平安信托有限责任公司从事高速公路、新能源等不动产项目的投资工作。	硕士，具有 5 年以上不动产投资管理经验。曾就职于普华永道咨询（深圳）有限公司、平安信托有限责任公司。2022 年 9 月加入华夏基金管理有限公司。
所付晶	本基金的基金经理	2022-12-16	-	8 年	自 2017 年开始从事产业园区不动产相关的运营管理工作，曾负责华安张江光大园的运营管理工作	学士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于光控安石物业管理（上海）有限公司浦东第一分公司，上海集挚咨询管理有限公司。2022 年 9 月加入华夏基金管理有限公司。
郑磊	本基金的基金经理	2022-12-16	-	9 年	自 2016 年开始从事产业园区不动产相关的运营及财务管理工作，曾负责深圳启迪协信科技园的运营及财务管理工作。	学士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于深业鹏基（集团）有限公司，深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司。2022 年 8 月加入

						华夏基金管理有 限公司。
--	--	--	--	--	--	-----------------

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不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

7.1.3 基金经理薪酬机制

本基金管理人旗下基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的，基金经理个人薪酬激励与其管理的私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现不直接挂钩，公司对其进行年度综合考核，考核结果作为确定其薪酬激励的重要参考因素之一。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产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。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

1、公平交易制度和控制方法

本基金管理人根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》等法规制定了《华夏基金管理有限公司公平交易制度》。公司通过科学、制衡的投资决策体系，加强交易分配环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过监察稽核、事后分析和信息披露来保证公平交易过程和结果的监督。

2、公平交易制度的执行情况

本基金管理人一贯公平对待旗下管理的所有基金和组合，制定并严格遵守相应的制度和流程，通过系统和人工等方式在各环节严格控制交易公平执行。报告期内，本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和《华夏基金管理有限公司公平交易制度》的规定。

3、异常交易行为的专项说明

报告期内未发现本基金存在异常交易行为。

报告期内，本基金管理人旗下所有投资组合参与的交易所公开竞价交易中，同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5%的交易共有 137 次，均为指数量化投

投资组合因投资策略需要发生的反向交易。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后,在本报告期内未新增不动产项目相关投资。报告期内,项目公司开展了协定存款和合格投资业务。

截至本报告期末,本基金通过持有“中信证券-杭州和达高科产业园1号资产支持专项计划”穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。

本基金投资的不动产项目本期财务情况详见本报告“4.3 不动产项目运营相关财务信息”;本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“3.3 不动产基金收益分配情况”。

2、管理人对报告期内基金运营分析

(1) 基金运营情况

本报告期内,本基金运营正常,管理人秉承投资者利益优先的原则审慎开展业务管理,未发生有损投资人利益的风险事件。

(2) 项目公司运营情况

报告期内,在基金管理人及运营管理机构协作下,项目公司各项工作按照年度经营计划开展。项目经营基本稳定。运营管理机构对欠缴、迟缴租户做好各项协调工作,在保证业务发展的同时积极提高回款水平、提供流动性支持。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》及本基金基金合同的规定,本基金应当将90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本报告期内本基金已实施利润分配3次,基金管理人将根据基金合同规定对报告期内剩余可供分配金额进行分配并提前发布收益分配公告。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

针对本基金与基金管理人管理的其他基金,本基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度(试行)》等并根据实际情况更新修订,从而建立了本基金管理人管理的产品的投资、管理以及风险管控等方面

的规则，从投资决策的内部控制、管控利益输送、防范利益冲突和其他内部控制角度，有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对不动产基金的关联交易事项，基金管理人建立了关联交易审批和检查机制，并严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，充分防范利益冲突。

如原始权益人/运营管理机构为其他同类型不动产项目提供运营管理服务或持有同类型不动产项目，运营管理机构在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。针对上述潜在的利益冲突，本基金采取了以下防范措施：（1）基金管理人与运营管理机构签署了《运营管理服务协议》，协议中包含了关于防范利益冲突的相关条款；（2）原始权益人/运营管理机构已出具了避免同业竞争或利益冲突的承诺函，以保障本基金的利益。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

在合规管理方面，公司通过合规审核、合规检查、合规咨询、合规宣传与合规培训等对合规风险进行管理，确保公司合规体系高效运行，合规风险有效控制。报告期内，公司持续推进制度体系建设，结合法律法规和业务实际，在保密管理、专兼合规人员管理、投资管理人员职业道德与行为规范、洗钱风险管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平显著提高。持续开展合规培训，在全员覆盖的基础上，着重加强投资研究和关键涉密岗位等重点人员的合规督导培训，强化员工主动合规意识和红线意识。持续优化合规管理的机制化和系统化，完善合规管理综合服务平台，提高合规管理效能。持续做好信息披露业务，通过流程优化、系统优化及强化培训持续保障信息披露的完整性、准确性、及时性。持续做好《推动公募基金高质量发展行动方案》及相关法规配套落实工作。公司高度重视洗钱风险管理，深入贯彻基于风险的原则，依法采取预防、管控措施，建立健全反洗钱内部控制制度，切实履行客户尽职调查、客户身份资料和交易记录保存、可疑交易报告、反洗钱特别预防措施等反洗钱义务，持续提升洗钱风险管理的有效性。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续升级优化内部风险管理系统、积极探索智能化业务应用，稳步夯实投资风险管理基础。紧密跟踪各项法律法规要求、加强风险研究，在严格管控基金日常投资运作风险的同时，持续完善风险管理制度建设，提升基金流动性风险、市场风险、合规风险、操作风险等关键风险的管控水平，努力保障各项风险管理措施落实到位。

在监察稽核方面，公司按照法规要求，做好日常合规监控，开展内部检查，排查业务风险隐患，促进公司整体业务合规运作、稳健经营。

报告期内，本基金管理人所管理的基金整体运作合法合规。本基金管理人将继续以风险控制为核心，坚持基金份额持有人利益优先的原则，提高监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金合规稳健运作。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人连同运营管理机构举办了 2024 年年度及 2025 年 1 季度业绩说明会及投资者开放日活动，2025 年 2 季度投资者关系活动，2025 年 3 季度业绩说明会，在业绩说明会及投资者开放日活动中向投资者讲解了项目业绩及运营管理情况，并对投资者的问题进行回答。为了运营管理机构人员熟悉 REITs 业务，2025 年年初基金管理人对其进行了业务及合规培训。

报告期内，基金管理人及运营管理机构通过全面贯彻以价换量策略，孵化器项目出租率已实现阶段性筑底、回升。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。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人审议并通过了关联交易、基金分红方案、年度经营计划和财务预算。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

基金管理人每半年对运营管理机构进行一次巡检，巡检中未见重大异常情况。根据《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》，基金管理人运营管理机构进行了相关业绩考核，并根据考核情况相应计提了运营管理机构浮动服务报酬 -2,686,784.80 元。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

基金管理人通过日常业务流程审批及月度经营会议，就项目经营情况与运营管理机构保持沟通，监督运营管理机构经营举措落实情况。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，基金管理人的信息披露事务负责人严格遵照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《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》、交易所业务规则及公司内部制度等履行信息披露职责。信息披露事务负责人高度重视信息披露工作，在组织和协调信息披露事务、投资者沟通联络等工作方面，要求公司有关部门严格按照法规规定以及公司信息披露制度与流程履职；通过积极履行证券及基金行业协会委员职责及深度行业交流，提高自身履职能力，并持续完善公司信息披露事务管理；重视并督促有关信息披露制度修订、开展有关信息披露培训、建立与各业务参与人信息传递与沟通机制，以及时传达法规及监管要求，发现并防控信息披露风险；持续关注媒体报道，在投资者交流活动、投资者教育活动、产品宣传、信息披露等方面认真履职。基金管理人及基金管理人信息披露事务负责人将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期，本基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人已制定《华夏基金管理有限公司信息披露管理办法》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》等信息披露制度与流程并根据实际情况更新修订，明确规定了信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档的职责分工、处理程序等。报告期内，基金管理人依据上述制度审核、发布信息披露文件，保存信息披露相关文档，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，共同保障信息披露工作的质量。

基金管理人根据上述信息披露制度及有关公募 REITs 内幕信息管理制度控制基金管理人内幕信息知情人范围、进行内幕信息知情人登记、执行内幕交易防控措施等，并通过签署保密协议、发函等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其内幕信息管理。

报告期内未发生暂缓或豁免信息披露的情形。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，运营管理机构已正常履行《运营管理服务协议》，落实其权利及义务。

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

报告期内，运营管理机构遵规守信，未出现影响基金份额持有人权益的重大违法违规情形。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，基金管理人及运营管理机构通过全面贯彻以价换量策略，孵化器项目出租率已实现阶段性筑底、回升。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。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人组织和协调了相关业绩说明会及投资者活动，对信息披露相关事务恪尽职守、履职到位。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

本报告期，运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构已制定《杭州和达高科技发展集团有限公司基础设施证券投资基金信息披露事务管理办法》，报告期内，该管理办法已获得落实。

根据《杭州和达高科技发展集团有限公司基础设施证券投资基金信息披露事务管理办法》规定，在内幕信息披露前，任何知情人和非法获取内幕信息的人不得公开或者泄露该信息，不得利用信息进行内幕交易，不得利用内幕信息买卖公司的 REITs，或者建议他人买卖公司 REITs，公司内幕信息知情人按《内幕信息知情人登记表》登记，对违反相关制度或者对违规披露行为负有责任的部门和人员，公司将视情节轻重对相关责任人进行处罚，必要时追究法律责任。

报告期内，运营管理机构积极配合基金管理人进行投资者关系活动，举办了 2024 年年度及 2025 年 1 季度业绩说明会及投资者开放日活动，2025 年 2 季度投资者关系活动，2025 年 3 季度业绩说明会，在业绩说明会及投资者开放日活动中向投资者讲解项目业绩及运营管理情况，并对投资者的问题进行回答。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构积极配合基金管理人进行信息披露，落实相关法律法规指引要求。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明

报告期内，本托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，诚信、尽责地履行了基金托管人义务，不存在损害本基金份额持有人利益的行为。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

报告期内，本托管人根据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本基金的资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户与资金流向进行了必要的监督与监管，基金资产在监督账户内封闭运行，未发现有违反法律法规规定和基金合同约定的情形。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

报告期内，本托管人根据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对基金管理人在本基金的投资运作、收益分配、为基础设施项目购买保险、借入款项安排等事项进行了必要的监督、复核和审查，未发现其存在任何损害本基金份额持有人利益的行为；基金管理人在报告期内，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等有关法律法规，在各重要方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

报告期内，本托管人按照相关法律法规和基金合同、托管协议约定履行信息披露义务，对托管人应当复核的公开披露基础设施基金信息进行了复核、审查和确认，认真复核了本年度/中期报告中资产确认计量过程、财务指标、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容，认为其真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，本托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，诚信、尽责地履行了基金托管人义务。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

中信证券股份有限公司代表“中信证券-杭州和达高科产业园 1 号资产支持专项计划”（以下简称“不动产资产专项计划”）为不动产项目公司股东，报告期内根据相关约定，中信证券股份有限公司履行了股东义务并行使了股东权利。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

报告期内，不动产资产支持专项计划作为不动产项目公司债权人的权利情况如下：

不动产资产支持专项计划持有杭州市高科技企业孵化器有限公司股东借款本金金额人民币 507,554,428.78 元。

不动产资产支持专项计划持有和达药谷一期（杭州）运营管理有限公司股东借款本金金额人民币 146,705,696.29 元，持有和达药谷一期（杭州）运营管理有限公司反向吸收合并杭州和生园区运营管理有限公司后，继承的股东借款本金金额人民币 276,703,148.40 元，2023 年 10 月 12 日和达药谷一期（杭州）运营管理有限公司完成对杭州和生园区运营管理有限公司的反向吸收合并后承担被吸收方的全部股东借款本金。

报告期内，不动产项目公司仅付息不偿还本金，因此不动产项目公司股东借款本金未发生变化。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司严格遵守《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 1 号——定期报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务，包括不动产资产支持专项计划相关《收益分配报告》《资产管理报告》《托管报告》等信息披露文件。资产支持证券持有人能够充分了解专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，本基金资产支持证券管理人中信证券股份有限公司在履职期间，严格遵守了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》及其他相关法律法规的要求，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

本基金聘请容诚会计师事务所（特殊普通合伙）提供审计服务，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作，并出具了标准无保留意见的审计报告。

本基金聘请中联资产评估集团有限公司提供评估服务，中联资产评估集团有限公司按照中国资产评估准则的规定执行了评估工作，并出具了资产评估报告。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）在履职期间遵循基金审计业务约定书，未出现违约情况。

中联资产评估集团有限公司在履职期间遵循评估合同，未出现违约情况。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

报告期内，原始权益人未卖出战略配售取得的不动产基金份额。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人持有本基金 255,900,004 份，占基金总份额的 51.18%。其中杭州和达高科技发展集团有限公司持有 155,900,004 份，占基金总份额的 31.18%。杭州万海投资管理有限公司持有 100,000,000 份，占基金总份额的 20.00%。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

根据 2025 年 7 月 10 日发布的《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基金原始权益人增持期间届满暨增持计划实施情况的公告》，本基金原始权益人之一杭州和达高科技发展集团有限公司自 2024 年 7 月 8 日起 12 个月内（含法律、法规及深圳证券交易所业务规则等有关规定不准增持的期间），以自有资金或自筹资金通过竞价、大宗交易或交易所认可的其他方式增持本基金基金份额不超过 1,000 万份，即不超过本基金已发行基金总份额的 2%。截至 2025 年 7 月 7 日，上述增持计划实施期限已届满，根据本基金管理人于 2025 年 7 月 8 日收到的杭州和达高科技发展集团有限公司的通知，其累计增持本基金基金份额 900,004 份，占本基金已发行基金总份额的 0.18%。本基金原始权益人持有份额情况本次增持计划实施后，本基金原始权益人合计持有基金份额比例从 51.00%增加至 51.18%。即原始权益人杭州和达高科技发展集团有限公司持有本基金基金份额 155,900,004 份，持有

份额比例为 31.18%；原始权益人杭州万海投资管理有限公司持有本基金基金份额 100,000,000 份，持有份额比例为 20.00%。

本基金原始权益人杭州和达高科技发展集团有限公司将严格遵守承诺，本次增持基金份额在本次增持计划实施期间届满后 6 个月内不会通过大宗交易、协议转让或竞价交易等方式进行减持，减持行为将严格遵循相关法律法规要求。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人积极配合基金管理人进行信息披露，落实相关法律法规指引要求。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的变化情况

无。

§10 审计报告

容诚审字[2026]200Z1830 号

华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

10.1 审计意见

我们审计了华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华夏和达高科 REIT”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制，公允反映了华夏和达高科 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度合并及个别经营成果和现金流量。

10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于华夏和达高科 REIT，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华夏和达高科 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。

10.3 强调事项

无。

10.4 其他事项

无。

10.5 其他信息

华夏和达高科 REIT 的基金管理人华夏基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括华夏和达高科 REIT 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

10.6 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估华夏和达高科 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算华夏和达高科 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督华夏和达高科 REIT 的财务报告过程。

10.7 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华夏和达高科 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华夏和达高科 REIT 不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就华夏和达高科 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

曹阳 陶文欣

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

2026 年 3 月 26 日

10.8 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。本基金的基金管理人聘请中联资产评估集团有限公司（“中联资产评估”）对孵化器项目及和达药谷一期项目的市场

价值进行评估。遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产投资信托基金运营操作指引（试行）》的规定，中联资产评估采用的评估方法为收益法，关键参数包括：土地剩余年限、折现率和运营期内市场租金增长率等。本基金的基金管理人管理层已对中联资产评估采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为中联资产评估采用的评估方法和参数具有合理性。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，孵化器项目及和达药谷一期项目在上述评估方法下的市场价值分别为人民币 70,100 万元和人民币 54,790 万元。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	28,892,478.45	28,653,109.76
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	11.5.7.2	57,785,134.95	68,691,258.22
买入返售金融资产	11.5.7.3	-	-
债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	7,378,059.53	8,990,354.88
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	11.5.7.8	-	-
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产	11.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	1,376,026,333.05	1,483,427,443.31
固定资产	11.5.7.12	3,105.75	4,136.43
在建工程	11.5.7.13	-	-

使用权资产	11.5.7.14	-	-
无形资产	11.5.7.15	-	-
开发支出	11.5.7.16	-	-
商誉	11.5.7.17	-	-
长期待摊费用	11.5.7.18	4,236,704.46	6,968,364.22
递延所得税资产	11.5.7.19	-	-
其他资产	11.5.7.20	7,310,578.12	9,164,268.59
资产总计		1,481,632,394.31	1,605,898,935.41
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款	11.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	11.5.7.22	21,866,604.08	22,174,005.79
应付职工薪酬	11.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,155,934.79	5,752,337.99
应付托管费		132,272.35	139,025.10
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	5,320,405.00	4,389,442.14
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	11.5.7.27	139,376,145.78	143,219,900.44
预计负债	11.5.7.28	-	-
租赁负债	11.5.7.29	-	-
递延收益		65,720,637.51	68,033,982.87
递延所得税负债	11.5.7.19	-	-
其他负债	11.5.7.30	31,946,459.99	39,455,017.85
负债合计		267,518,459.50	283,163,712.18
所有者权益:			
实收基金	11.5.7.31	1,403,999,998.95	1,403,999,998.95
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.32	8,166,574.34	-
其他综合收益	11.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	11.5.7.34	-	-
未分配利润	11.5.7.35	-198,052,638.48	-81,264,775.72

所有者权益合计		1,214,113,934.81	1,322,735,223.23
负债和所有者权益总计		1,481,632,394.31	1,605,898,935.41

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日,基金份额净值 2.4282 元,基金份额总额 500,000,000.00

份。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.19.1	6,086,755.65	8,178,332.73
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11.5.19.2	1,211,484,017.11	1,403,800,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,217,570,772.76	1,411,978,332.73
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,174,565.60	3,336,602.40
应付托管费		132,272.35	139,025.10
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-

应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		150,000.00	150,000.00
负债合计		3,456,837.95	3,625,627.50
所有者权益：			
实收基金		1,403,999,998.95	1,403,999,998.95
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-189,886,064.14	4,352,706.28
所有者权益合计		1,214,113,934.81	1,408,352,705.23
负债和所有者权益总计		1,217,570,772.76	1,411,978,332.73

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		87,611,295.29	104,877,447.98
1.营业收入	11.5.7.36	82,294,026.31	97,895,089.15
2.利息收入		107,855.79	885,605.31
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	1,093,876.73	691,258.22
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-	-
7.其他收益	11.5.7.40	4,115,536.46	5,405,495.30
8.其他业务收入	11.5.7.41	-	-
二、营业总成本		150,104,218.57	98,828,351.68
1.营业成本	11.5.7.36	56,336,595.28	58,224,678.20
2.利息支出	11.5.7.42	4,607,164.45	4,744,810.67
3.税金及附加	11.5.7.43	13,643,500.49	15,952,996.07
4.销售费用	11.5.7.44	-	-
5.管理费用	11.5.7.45	141,003.21	219,320.18
6.研发费用		-	-
7.财务费用	11.5.7.46	4,386.37	7,496.96
8.管理人报酬		13,736,584.35	18,292,433.95
9.托管费		132,272.35	139,025.10
10.投资顾问费		-	-

11.信用减值损失	11.5.7.47	43,299.35	486,471.11
12.资产减值损失	11.5.7.48	61,084,488.12	-
13.其他费用	11.5.7.49	374,924.60	761,119.44
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-62,492,923.28	6,049,096.30
加：营业外收入	11.5.7.50	274,934.77	95,541.67
减：营业外支出	11.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-62,217,988.51	6,144,637.97
减：所得税费用	11.5.7.52	-	410,911.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-62,217,988.51	5,733,726.92
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-62,217,988.51	5,733,726.92
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		-62,217,988.51	5,733,726.92

11.2.2 个别利润表

会计主体：华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
一、收入		56,104,443.02	81,857,382.95
1.利息收入		30,697.86	35,559.35
2.投资收益（损失以“-”号填列）		56,073,745.16	81,821,823.60
其中：以摊余成本计量的金融资产 终止确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-” 号填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		195,773,339.19	3,626,763.56
1.管理人报酬		3,174,565.60	3,336,602.40
2.托管费		132,272.35	139,025.10
3.投资顾问费		-	-
4.利息支出		-	-
5.信用减值损失		-	-
6.资产减值损失		192,315,982.89	-
7.税金及附加		-	-

8.其他费用		150,518.35	151,136.06
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-139,668,896.17	78,230,619.39
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-139,668,896.17	78,230,619.39
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		-139,668,896.17	78,230,619.39

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		83,368,670.31	94,523,145.74
2.处置证券投资收到的现金净额		-	-
3.买入返售金融资产净减少额		-	-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5.取得利息收入收到的现金		108,079.42	885,092.82
6.收到的税费返还		2,288,649.66	723,244.48
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	26,102,309.91	8,536,460.84
经营活动现金流入小计		111,867,709.30	104,667,943.88
8.购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		16,286,521.39	22,037,986.12
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	44,005,669.81	33,253,000.65
经营活动现金流出小计		60,292,191.20	55,290,986.77
经营活动产生的现金流量净额		51,575,518.10	49,376,957.11
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.3	49,000,000.00	10,000,000.00
投资活动现金流入小计		49,000,000.00	10,000,000.00
18.购建固定资产、无形资产和其他长		166,919.65	907,910.08

期资产支付的现金			
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		148,212.77	-
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	37,000,000.00	78,000,000.00
投资活动现金流出小计		37,315,132.42	78,907,910.08
投资活动产生的现金流量净额		11,684,867.58	-68,907,910.08
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		3,840,000.00	3,840,000.00
26.偿付利息支付的现金		4,610,919.11	4,748,565.34
27.分配支付的现金		54,569,874.25	73,249,724.77
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		63,020,793.36	81,838,290.11
筹资活动产生的现金流量净额		-63,020,793.36	-81,838,290.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		239,592.32	-101,369,243.08
加：期初现金及现金等价物余额		28,652,235.26	130,021,478.34
六、期末现金及现金等价物余额		28,891,827.58	28,652,235.26

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		56,073,745.16	81,821,823.60
3.处置证券投资收到的现金净额		-	-
4.买入返售金融资产净减少额		-	-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6.取得利息收入收到的现金		30,921.49	35,046.86
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		56,104,666.65	81,856,870.46
8.取得不动产投资支付的现金		-	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-

10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现金		3,626,145.85	3,814,999.70
经营活动现金流出小计		3,626,145.85	3,814,999.70
经营活动产生的现金流量净额		52,478,520.80	78,041,870.76
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16.赎回支付的现金		-	-
17.偿付利息支付的现金		-	-
18.分配支付的现金		54,569,874.25	73,249,724.77
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		54,569,874.25	73,249,724.77
筹资活动产生的现金流量净额		-54,569,874.25	-73,249,724.77
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		-2,091,353.45	4,792,145.99
加：期初现金及现金等价物余额		8,177,458.23	3,385,312.24
五、期末现金及现金等价物余额		6,086,104.78	8,177,458.23

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,403,999,998.95	-	-	-	-	-	-81,264,775.72	1,322,735,223.23
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一	-	-	-	-	-	-	-	-

控制下企业合并								
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,403,999,998.95	-	-	-	-	-	-81,264,775.72	1,322,735,223.23
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	8,166,574.34	-	-	-	-116,787,862.76	-108,621,288.42
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-62,217,988.51	-62,217,988.51
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-54,569,874.25	-54,569,874.25
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	8,166,574.34	-	-	-	-	8,166,574.34
四、本期期末余额	1,403,999,998.95	-	8,166,574.34	-	-	-	-198,052,638.48	1,214,113,934.81
项目	上年度可比期间							
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,403,999,998.95	-	-	-	-	-	-13,748,777.87	1,390,251,221.08

加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,403,999,998.95	-	-	-	-	-	-13,748,777.87	1,390,251,221.08
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-67,515,997.85	-67,515,997.85
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	5,733,726.92	5,733,726.92
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-73,249,724.77	-73,249,724.77
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,403,999,998.95	-	-	-	-	-	-81,264,775.72	1,322,735,223.23

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日				
	实收 基金	资本 公积	其他 综合收益	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	1,403,999,998.95	-	-	4,352,706.28	1,408,352,705.23
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,403,999,998.95	-	-	4,352,706.28	1,408,352,705.23
三、本期增减变动 额（减少以“-”号 填列）	-	-	-	-194,238,770.42	-194,238,770.42
（一）综合收益总 额	-	-	-	-139,668,896.17	-139,668,896.17
（二）产品持有人 申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-54,569,874.25	-54,569,874.25
（四）其他综合收 益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,403,999,998.95	-	-	-189,886,064.14	1,214,113,934.81
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日				
	实收 基金	资本 公积	其他 综合收益	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	1,403,999,998.95	-	-	-628,188.34	1,403,371,810.61
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,403,999,998.95	-	-	-628,188.34	1,403,371,810.61
三、本期增减变动 额（减少以“-”号 填列）	-	-	-	4,980,894.62	4,980,894.62
（一）综合收益总 额	-	-	-	78,230,619.39	78,230,619.39
（二）产品持有人 申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-73,249,724.77	-73,249,724.77

（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,403,999,998.95	-	-	4,352,706.28	1,408,352,705.23

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：邹迎光 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2022]3006 号文《关于准予华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由华夏基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《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》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式，封闭期 42 年。本基金自 2022 年 12 月 12 日至 2022 年 12 月 13 日共募集 1,403,999,998.95 元（不含认购资金利息），业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2022）验字第 60739337_A76 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《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》于 2022 年 12 月 16 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华夏基金管理有限公司，基金托管人为兴业银行股份有限公司。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于产业园类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以和达高科或其关联方拥有或推荐的产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

本基金不投资于股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、

可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则（以下合称“企业会计准则”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、中国证监会发布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》和中国证监会、中国基金业协会允许的如财务报表附注 11.5.4 所列示的基金行业实务操作的有关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金本报告期末的合并及个别财务状况以及本报告期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

同一控制下的企业合并

本基金支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。本基金取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

对于同一控制下企业合并，本基金基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本基金开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权

之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

本基金内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本基金为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本基金的角度对该交易予以调整。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本基金成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

1. 金融资产

(1) 分类和计量

本基金根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本基金现无金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本基金按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本基金持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

以摊余成本计量：

本基金管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以

未偿付本金金额为基础的利息的支付。本基金对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本基金将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。

（2）减值

本基金对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本基金考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本 and 努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本基金均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本基金亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本基金对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本基金按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本基金对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本基金依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合一 应收关联方款项

应收账款组合二 应收第三方款项

其他应收款组合一 应收关联方款项

其他应收款组合二 应收第三方款项

对于划分为组合的应收账款和应收租赁款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本基金将计提或转回的损失准备计入当期损益。

（3）终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本基金将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

2. 金融负债

本基金将不能无条件地避免向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务，确认为金融负债，于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3. 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

应收账款相关会计政策参见 11.5.4.7 金融工具。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

11.5.4.12 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权以及以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：土地使用权预计使用寿命 35.83-47.17 年，预计净残值为 0，年折旧率为 2.12-2.79%；房屋及建筑物预计使用寿命 40 年，预计净残值率 5%，年折旧率为 2.38%。对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11.5.4.13 固定资产

固定资产包括购买的办公设备等。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本基金、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：电子设备预计使用寿命 5 年，预计净残值率 5%，年折旧率为 19.00%。

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

本基金发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

11.5.4.18 长期资产减值

投资性房地产、固定资产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

①递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本基金内同一纳税主体征收的所得税相关；

②本基金内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本基金采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。每份基金份额初始面值为 2.808 元。

11.5.4.27 收入

本基金在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

本基金对外提供经营租赁服务和物业管理服务，经营租赁服务的收入确认参见附注

11.5.4.29 租赁，物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入。

本基金按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本基金已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本基金已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本基金对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

11.5.4.28 费用

本基金的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.29 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本基金作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁

本基金经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本基金将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本基金选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述符合条件的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

11.5.4.30 政府补助

政府补助为本基金从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政

补贴等。

政府补助在本基金能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本基金取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本基金将与资产相关的政府补助确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。

对于与收益相关的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；若用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本基金对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

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。

11.5.4.32 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本基金管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

本基金根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

1. 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本基金将提高折旧率、淘汰闲置或退出使用的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本基金将按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本基金对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本基金将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

2. 预期信用损失的计量

本基金通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本基金使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本基金使用的指标包括经济下滑的风险、国内生产总值、生产价格指数和客户情况的变化等。本基金定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设在本报告期未发生重大变化。

3. 所得税和递延所得税

本基金持有的项目公司在浙江省杭州市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本基金需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本基金以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本基金通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本基金在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

11.5.6 税项

根据财税[2004]78 号《关于证券投资基金税收政策的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《财政部、国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《财政部、国家税务总局关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、财政部税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关财税法规和实务操作，本基金的主要税项列示如下：

（1）以发行基金方式募集资金不属于增值税征收范围，不征收增值税。

（2）资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

（3）基金买卖债券的差价收入免征增值税，暂不征收企业所得税。

（4）存款利息收入不征收增值税。

（5）国债、地方政府债利息收入，金融同业往来利息收入免征增值税。2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。

（6）对基金取得的债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（7）本基金分别按实际缴纳的增值税额的 7%、3%、2% 缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

资产支持专项计划的主要税项列示如下：

（1）资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号),金融商品持有期间利息收入按照贷款服务缴纳增值税。专项计划管理人运营资管产品提供的贷款服务,以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

本专项计划收到的银行存款利息收入,不征收增值税。

自 2025 年 8 月 8 日起,对在该日期之后(含当日)新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入,恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券(包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分)的利息收入,免征增值税直至债券到期。

(2) 对专项计划从证券市场中取得的收入,包括买卖债券的差价收入,债券的利息收入及其他收入,暂不征收企业所得税。

(3) 专项计划的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

(4) 专项计划收购或转让非上市项目公司股权,需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

本基金内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下:

企业所得税税率为 25%,计税依据为应纳税所得额。

增值税税率为 9%、6%,计税依据为应纳税销售额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)。对于按照简易征收办法计算的不动产经营租赁服务收入,按税法规定的 5%征收率计算应纳税额,计税依据为应纳税销售额(应纳税额按应纳税销售额乘以征收率计算)。

城市维护建设税税率为 7%,计税依据为缴纳的增值税税额。

教育费附加税率为 3%,计税依据为缴纳的增值税税额。

地方教育附加税率为 2%,计税依据为缴纳的增值税税额。

房产税税率为 1.2%及 12%,计税依据为房屋原值的 70%或租金收入。

土地使用税税率为 5 元/平方米,计税依据为土地面积。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位:人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
----	-------------------------	--------------------------

库存现金	-	-
银行存款	28,892,200.18	28,652,597.93
其他货币资金	278.27	511.83
小计	28,892,478.45	28,653,109.76
减：减值准备	-	-
合计	28,892,478.45	28,653,109.76

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	28,891,549.31	28,651,723.43
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	650.87	874.50
小计	28,892,200.18	28,652,597.93
减：减值准备	-	-
合计	28,892,200.18	28,652,597.93

11.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值 变动	成本	公允价值	公允价值 变动
债券	-	-	-	-	-	-
交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
货币市场基金	57,785,134.95	57,785,134.95	-	68,691,258.22	68,691,258.22	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	57,785,134.95	57,785,134.95	-	68,691,258.22	68,691,258.22	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值 变动	成本	公允价值	公允价值 变动
债券	-	-	-	-	-	-
交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-
合计	57,785,134.95	57,785,134.95	-	68,691,258.22	68,691,258.22	-

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	7,419,583.73	8,684,929.31
1—2 年	128,502.03	471,780.79
2—3 年	39,628.34	-
小计	7,587,714.10	9,156,710.10
减：坏账准备	209,654.57	166,355.22
合计	7,378,059.53	8,990,354.88

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	35,073.34	0.46	35,073.34	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	7,552,640.76	99.54	174,581.23	2.31	7,378,059.53
合计	7,587,714.10	100.00	209,654.57	2.76	7,378,059.53
类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	9,156,710.10	100.00	166,355.22	1.82	8,990,354.88
合计	9,156,710.10	100.00	166,355.22	1.82	8,990,354.88

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
租户 1	14,478.10	14,478.10	100.00	预计无法收回款项
租户 2	14,197.14	14,197.14	100.00	预计无法收回款项
租户 3	6,398.10	6,398.10	100.00	预计无法收回款项
合计	35,073.34	35,073.34	100.00	—

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	430,755.04	-	-
第三方组合	7,121,885.72	174,581.23	2.45
合计	7,552,640.76	174,581.23	2.31

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	35,073.34	-	-	-	35,073.34
按组合计提预期信用损失的应收账款	166,355.22	174,581.23	166,355.22	-	-	174,581.23
合计	166,355.22	209,654.57	166,355.22	-	-	209,654.57

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末 余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 B	1,780,030.29	23.46	-	1,780,030.29
租户 H	1,203,195.24	15.86	34,161.36	1,169,033.88
租户 I	812,650.94	10.71	18,869.59	793,781.35
租户 E	430,755.04	5.68	-	430,755.04
租户 K	419,249.00	5.53	35,789.51	383,459.49

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
合计	4,645,880.51	61.24	88,820.46	4,557,060.05

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,835,164,862.69	-	-	1,835,164,862.69
2.本期增加金额	105,575.13	-	-	105,575.13
外购	105,575.13	-	-	105,575.13
存货\固定资产\在建工程转	-	-	-	-

项目	房屋建筑物及相关 土地使用权	土地使 用权	在建投资 性房地产	合计
入				
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	1,835,270,437.82	-	-	1,835,270,437.82
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	351,737,419.38	-	-	351,737,419.38
2.本期增加金额	46,422,197.27	-	-	46,422,197.27
本期计提	46,422,197.27	-	-	46,422,197.27
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	398,159,616.65	-	-	398,159,616.65
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	61,084,488.12	-	-	61,084,488.12
本期计提	61,084,488.12	-	-	61,084,488.12
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	61,084,488.12	-	-	61,084,488.12
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,376,026,333.05	-	-	1,376,026,333.05
2.期初账面价值	1,483,427,443.31	-	-	1,483,427,443.31

注：本基金基金管理人于资产负债表日对投资性房地产执行减值测试，根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定其可收回金额。于 2025 年 12 月 31 日，投资性房地产的可收回金额采用资产的公允价值减去处置费用后的净额确定。本基金对投资性房地产期末可收回金额低于其账面价值部分计提资产减值损失 61,084,488.12 元。

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑 面积	报告期 租金收入
和达药谷一期项目	浙江省杭州市钱塘区下沙街道福城路 291 号	84,744.23 平方米	35,112,582.10
孵化器项目	浙江省杭州市钱塘区白杨街道 6 号大街 452 号	123,912.74 平方米	35,438,194.34
合计	-	208,656.97 平方米	70,550,776.44

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	3,105.75	4,136.43
固定资产清理	-	-
合计	3,105.75	4,136.43

11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	-	-	-	5,424.78	5,424.78
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	5,424.78	5,424.78
二、累计折旧					
1. 期初余额	-	-	-	1,288.35	1,288.35
2. 本期增加金额	-	-	-	1,030.68	1,030.68
本期计提	-	-	-	1,030.68	1,030.68
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	2,319.03	2,319.03
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-

3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 期末账面价值	-	-	-	3,105.75	3,105.75
2. 期初账面价值	-	-	-	4,136.43	4,136.43

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

11.5.7.18 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少 金额	期末余额
装修改造工程	6,968,364.22	-	2,731,659.76	-	4,236,704.46
合计	6,968,364.22	-	2,731,659.76	-	4,236,704.46

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	123,971,461.53	135,378,271.06
坏账准备	209,654.57	166,355.22
合计	124,181,116.10	135,544,626.28

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2025 年	-	52,314,177.30	-
2026 年	-	-	-
2027 年	19,694,220.06	19,694,220.06	-

年份	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2028 年	29,876,422.49	29,876,422.49	-
2029 年	33,493,451.21	33,493,451.21	-
2030 年	40,907,367.77	-	-
合计	123,971,461.53	135,378,271.06	-

注：由于和达药谷一期项目和孵化器项目未来能否获得足够的应纳税所得额来抵减可抵扣暂时性差异具有不确定性，因此未确认相应的递延所得税资产。

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预付账款	145,876.70	-
其他应收款	134,121.89	9,164,268.59
待抵扣进项税	7,030,579.53	-
合计	7,310,578.12	9,164,268.59

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	145,876.70	-
1—2 年	-	-
合计	145,876.70	-

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
中国平安财产保险股份有限公司杭州中心支公司	85,367.27	58.52	2025-08-21	根据服务进度结算
浙江天册律师事务所	36,509.43	25.03	2025-12-24	根据服务进度结算
中国移动通信集团浙江有限公司杭州分公司	24,000.00	16.45	2025-11-25	根据服务进度结算
合计	145,876.70	100.00		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	-	9,051,268.59
1—2 年	23,121.89	2,000.00
2 - 3 年	-	111,000.00
3 年以上	111,000.00	-
小计	134,121.89	9,164,268.59
减：坏账准备	-	-
合计	134,121.89	9,164,268.59

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
关联方款项	-	7,064,810.03
押金及保证金	134,121.89	113,000.00
应收退税款	-	1,986,458.56
小计	134,121.89	9,164,268.59
减：坏账准备	-	-
合计	134,121.89	9,164,268.59

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

其中，重要的其他应收款核销情况：

无。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款 期末余额的比 例（%）	已计提坏账准 备	账面价值
-------	------	--------------------------	-------------	------

债务人名称	账面余额	占其他应收款 期末余额的比 例（%）	已计提坏账准 备	账面价值
杭州钱江燃气有限公司	104,500.00	77.91	-	104,500.00
其他客商	23,121.89	17.24	-	23,121.89
浙江净丰新材料有限公司	6,500.00	4.85	-	6,500.00
合计	134,121.89	100.00	-	134,121.89

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
工程款及质保金	17,327,815.45	16,758,753.22
其他劳务费用	2,442,267.87	2,048,582.94
中介机构费用	419,000.00	745,000.00
关联方款项	1,677,520.76	2,621,669.63
合计	21,866,604.08	22,174,005.79

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
杭州经济技术开发区物业维修资金管理中心	13,721,555.68	未到结算期
合计	13,721,555.68	-

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	983,303.67	1,207,465.63

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	69,673.63	95,360.54
教育费附加	29,860.12	40,868.80
房产税	3,806,442.79	2,602,341.89
土地使用税	401,020.40	401,020.42
土地增值税	-	-
地方教育附加	19,906.75	27,245.87
印花税	10,197.64	15,138.99
其他	-	-
合计	5,320,405.00	4,389,442.14

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

无。

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.27 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	-	-
信用借款	139,240,000.00	143,080,000.00
未到期应付利息	136,145.78	139,900.44
合计	139,376,145.78	143,219,900.44

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	11,091,717.30	14,181,542.72
其他应付款	20,854,742.69	25,273,475.13
合计	31,946,459.99	39,455,017.85

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	11,091,717.30	14,181,542.72
合计	11,091,717.30	14,181,542.72

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	14,124,400.34	16,298,240.23
关联方款项	6,568,843.70	8,813,736.25
信息披露费	120,000.00	120,000.00
其他	41,498.65	41,498.65
合计	20,854,742.69	25,273,475.13

注：报告期末关联方款项主要为药谷一期运营管理机构提供的流动性支持资金（上年度末：关联方款项主要为药谷一期运营管理机构提供的流动性支持资金）。

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 A	985,803.00	租赁保证金
租户 L	484,568.00	租赁保证金
租户 F	464,000.00	租赁保证金
租户 M	391,238.14	租赁保证金
租户 N	364,667.27	租赁保证金
合计	2,690,276.41	-

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	500,000,000.00	1,403,999,998.95
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	500,000,000.00	1,403,999,998.95

11.5.7.32 资本公积

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
资本溢价	-	-	-	-
其他资本公积	-	8,166,574.34	-	8,166,574.34
合计	-	8,166,574.34	-	8,166,574.34

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-81,264,775.72	-	-81,264,775.72
本期利润	-62,217,988.51	-	-62,217,988.51
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-54,569,874.25	-	-54,569,874.25
本期末	-198,052,638.48	-	-198,052,638.48

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日			上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		
	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司	杭州市高科技企业孵化器有限公司	合计	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司	杭州市高科技企业孵化器有限公司	合计
营业收入	-	-	-	-	-	-
租赁收入	35,112,582.10	35,438,194.34	70,550,776.44	37,321,937.92	47,189,315.03	84,511,252.95
物业管理费	4,577,479.91	5,320,335.34	9,897,815.25	4,239,526.55	6,246,095.30	10,485,621.85

收入						
停车费收入	-	1,558,968.66	1,558,968.66	-	1,888,763.15	1,888,763.15
其他收入	-	286,465.96	286,465.96	-	1,009,451.20	1,009,451.20
合计	39,690,062.01	42,603,964.30	82,294,026.31	41,561,464.47	56,333,624.68	97,895,089.15
营业成本	-	-	-	-	-	-
投资性房地产折旧费用	16,425,722.26	29,996,475.01	46,422,197.27	17,026,121.51	30,344,728.48	47,370,849.99
公共能耗费	1,373,243.97	1,330,083.84	2,703,327.81	1,271,857.97	1,561,523.83	2,833,381.80
维修及改造摊销	1,051,466.86	5,078,045.38	6,129,512.24	1,738,060.68	4,642,525.97	6,380,586.65
保险费	12,176.40	16,976.00	29,152.40	44,433.96	60,340.00	104,773.96
或有收益取得服务费	-	1,018,548.96	1,018,548.96	-	1,535,085.80	1,535,085.80
其他	29,056.60	4,800.00	33,856.60	-	-	-
合计	18,891,666.09	37,444,929.19	56,336,595.28	20,080,474.12	38,144,204.08	58,224,678.20

11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
货币市场基金分红收入	1,093,876.73	691,258.22
合计	1,093,876.73	691,258.22

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
投资性房地产投资补助	2,313,345.36	2,313,345.36
税款减免或返还	302,191.10	2,841,491.38
增值税加计抵减	-	658.56
其他政府补助	1,500,000.00	250,000.00
其他	-	-
合计	4,115,536.46	5,405,495.30

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-	-
长期借款利息支出	4,607,164.45	4,744,810.67
卖出回购金融资产利息支出	-	-
其他	-	-
合计	4,607,164.45	4,744,810.67

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
增值税	1,626,926.10	1,762,503.29
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	352,344.04	541,880.02
教育费附加	151,004.58	232,234.27
房产税	11,023,810.12	12,843,258.29
土地使用税	305,097.00	328,985.51
土地增值税	-	-
地方教育附加	100,669.74	154,822.84
印花税	83,648.91	89,311.85
其他	-	-
合计	13,643,500.49	15,952,996.07

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
办公费用	126,841.29	169,928.69
折旧摊销费用	1,030.68	1,030.68
保险费	13,131.24	48,360.81
合计	141,003.21	219,320.18

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	4,386.37	7,496.96
其他	-	-
合计	4,386.37	7,496.96

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	43,299.35	486,471.11
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	43,299.35	486,471.11

11.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	61,084,488.12	-
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	-	-
持有待售资产减值损失	-	-
其他	-	-
合计	61,084,488.12	-

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
审计及评估费用	254,924.60	636,119.44

信息披露费	120,000.00	120,000.00
其他	-	5,000.00
合计	374,924.60	761,119.44

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
非流动资产报废利得合计	-	-
其中：固定资产报废利得	-	-
无形资产报废利得	-	-
政府补助	-	-
违约金收入	157,547.09	95,541.67
保险赔款	117,387.68	-
其他	-	-
合计	274,934.77	95,541.67

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

无。

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-	410,911.05
递延所得税费用	-	-
合计	-	410,911.05

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	-62,217,988.51
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-9,964,197.60

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-273,469.19
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	10,237,666.79
合计	-

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
收到关联方往来款项	20,752,182.98	4,515,189.00
收到押金、保证金	3,535,730.72	2,557,096.00
收到政府补助	1,500,000.00	1,240,000.00
其他	314,396.21	224,175.84
合计	26,102,309.91	8,536,460.84

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
支付运营管理费用、管理费用及其他费用	25,165,394.62	25,605,793.39
支付关联方往来款项	15,550,795.62	2,409,820.87
退还押金、保证金	3,289,479.57	5,237,386.39
合计	44,005,669.81	33,253,000.65

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
赎回货币市场基金收到的现金	49,000,000.00	10,000,000.00
合计	49,000,000.00	10,000,000.00

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31 日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31 日
购买货币市场基金支付的现金	37,000,000.00	78,000,000.00
合计	37,000,000.00	78,000,000.00

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年 12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-62,217,988.51	5,733,726.92
加：信用减值损失	43,299.35	486,471.11
资产减值损失	61,084,488.12	-
固定资产折旧	1,030.68	1,030.68
投资性房地产折旧	46,422,197.27	47,370,849.99
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	2,731,659.76	2,778,386.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,093,876.73	-691,258.22
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,422,910.10	2,861,602.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,112,021.03	-11,595,317.93
递延收益摊销	-2,313,345.36	-2,313,345.36

项目	本期 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年 12月31日
利息支出	4,607,164.45	4,744,810.67
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	51,575,518.10	49,376,957.11
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	28,891,827.58	28,652,235.26
减：现金的期初余额	28,652,235.26	130,021,478.34
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	239,592.32	-101,369,243.08

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	148,212.77
其中：和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司	-
杭州市高科技企业孵化器有限公司	148,212.77
取得子公司支付的现金净额	148,212.77

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024 年12月31日
一、现金	28,891,827.58	28,652,235.26
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	28,891,549.31	28,651,723.43
可随时用于支付的其他货币资金	278.27	511.83
二、现金等价物	-	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	28,891,827.58	28,652,235.26
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中信证券-杭州和达高科产业园 1 号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持计划	100.00	-	认购
和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司	杭州	杭州	非居住房地产租赁、物业管理	-	100.00	收购
杭州市高科技企业孵化器有限公司	杭州	杭州	非居住房地产租赁、物业管理	-	100.00	收购

11.5.10 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本基金管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准日，本基金无资产负债表日后事项。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

根据华夏基金管理有限公司于 2025 年 7 月 11 日发布的公告，华夏基金管理有限公司股权结构变更为中信证券（出资比例 62.2%）、MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION（出资比例 27.8%）、Qatar Holding LLC（出资比例 10%）。

11.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华夏基金管理有限公司	基金管理人
中信证券股份有限公司（“中信证券”）	基金管理人的股东、资产支持证券专项计划管理人
兴业银行股份有限公司（“兴业银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司	运营管理机构（和达药谷一期项目实施机构）
杭州和达新智园区管理有限公司（曾用名：杭州和达科技服务有限公司）	运营管理机构（孵化器项目实施机构）
杭州万海投资管理有限公司	原始权益人
杭州和达高科技发展集团有限公司	原始权益人，运营管理机构（统筹机构）
杭州大江东能源有限公司	原始权益人控股股东的合营公司

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
杭州和达新智园区管理有限公司	公共能耗费	1,330,083.84	1,561,523.83
杭州和达新智园区管理有限公司	或有收益取得服务费	1,018,548.96	1,535,085.80
杭州和达新智园区管理有限公司	代收代付结算服务费	-	4,128.42
杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司	公共能耗费	1,373,243.97	1,271,857.97
合计	-	3,721,876.77	4,372,596.02

注：本报告期内孵化器公司取得政府补贴、免税、退税等或有收益 2,159,323.81 元，根据《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金之孵化器项目运营管理服务协议》的约定，自 2024 年 1 月 1 日起，项目公司获取的或有收益中 50%应支付给运营管理实施机

构。因此本报告期内计提或有收益取得服务费 1,018,548.96 元。

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间 确认的租赁收入
杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司	房屋租赁	1,517,691.55	1,801,210.54
杭州和达高科技发展集团有限公司	房屋租赁	-	312,807.63
合计	-	1,517,691.55	2,114,018.17

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月 31日
当期发生的基金应支付的管理费	13,736,584.35	18,292,433.95
其中：固定管理费	3,174,565.60	3,336,602.40
浮动管理费	10,562,018.75	14,955,831.55
支付销售机构的客户维护费	135.69	153.47

注：①固定管理费

本基金的固定管理费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模）的 0.24% 年费率计提，每日计提，按年支付。其计算方法如下：

日固定管理费 = 上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模） $\times 0.24\% \div$ 当年天数。

② 浮动管理费

本基金的浮动管理费包含基础服务报酬和浮动服务报酬两个部分。

（1）基础服务报酬按季度收取，计算方法如下：

季度基础服务报酬 = 根据上一年度审计报告计算所得的年度运营收入 $\div$ 当年度天数 $\times$ 该季度实际天数（如计算报酬期间不满一季度的则为该期间实际天数） $\times$ 基础服务报酬费率

2025 年 12 月 31 日之前，和达药谷一期项目基础服务报酬费率为每年 16%，2025 年 12 月 31 日之后，和达药谷一期项目基础服务报酬费率为每年 15%；孵化器项目基础服务报酬费率为每年 16%。

（2）浮动服务报酬

浮动服务报酬 = （运营收入净额实际值 - 运营收入净额目标值） $\times 15\% \times$ 考核系数

其中：

运营收入净额实际值 = 运营收入 - 运营成本及税费

运营收入净额目标值的确定方式为：公募基金上市起的第一及第二年度目标值以公募基金上市时披露的可供分配金额报告中披露的数值为准，自第三年度起以独立第三方评估机构出具的评估报告载明的运营收入为准。

根据基金合同约定的运营收入净额实际值与目标值的比例所对应的不同情形，设置相应的考核系数，考核系数范围为 1-2。

浮动管理费为上述基础服务报酬和浮动服务报酬两部分费用的总和，基础服务报酬按季支付，浮动服务报酬按年支付。

③ 客户维护费是指基金管理人与基金销售机构约定的用以向基金销售机构支付客户服务及销售活动中产生的相关费用，该费用按照代销机构所代销基金的份额保有量作为基数进行计算，从基金管理人收取的基金管理费中列支，不属于从基金资产中列支的费用项目。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
----	----	---------

	2025年1月1日至2025年12月 31日	2024年1月1日至2024年12月 31日
当期发生的基金应支付的托管费	132,272.35	139,025.10

注：本基金的托管费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模）的 0.01% 的年费率计提，每日计提，按年支付。其计算方法如下：日托管费=上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模） $\times 0.01\% \div$ 当年天数。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

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。

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因 拆分变 动份额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
和达高科	155,000,000.00	31.00%	900,004.00	-	-	155,900,004.00	31.18%
杭州万海投资管理 有限公司	100,000,000.00	20.00%	-	-	-	100,000,000.00	20.00%
中信证券	10,691,869.00	2.14%	12,415,021.00	-	13,800,240.00	9,306,650.00	1.86%
关联自然人 1	26.00	0.00%	-	-	-	26.00	0.00%
关联自然人 2	-	-	-	-	-	-	-
关联自然人 3	-	-	-	-	-	-	-
合计	265,691,895.00	53.14%	13,315,025.00	-	13,800,240.00	265,206,680.00	53.04%
上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因 拆分变 动份额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
和达高科	155,000,000.00	31.00%	-	-	-	155,000,000.00	31.00%
杭州万海投资管理 有限公司	100,000,000.00	20.00%	-	-	-	100,000,000.00	20.00%
中信证券	19,172,660.00	3.83%	27,237,024.00	-	35,717,815.00	10,691,869.00	2.14%
关联自然人 1	26.00	0.00%	-	-	-	26.00	0.00%

关联自然人 2	11,400.00	0.00%	-	-	11,400.00	-	-
关联自然人 3	-	-	25,600.00	-	25,600.00	-	-
合计	274,184,086.00	54.84%	27,262,624.00	-	35,754,815.00	265,691,895.00	53.14%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的相关费用符合基金招募说明书、交易所、登记结算机构的有关规定。

11.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
兴业银行活期存款	28,892,200.18	107,855.79	28,652,597.93	885,605.31
合计	28,892,200.18	107,855.79	28,652,597.93	885,605.31

注：本基金的活期银行存款由基金托管人兴业银行保管，按银行同业利率或约定利率计息。

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

本报告期内，杭州大江东能源有限公司向杭州市高科技企业孵化器有限公司租赁固定车位，用于充电桩的安装及后续服务。年租赁费用为 96,000.00 元（含税），每 3 年上浮 5%，合同期限 8 年。本报告期内确认收入 94,520.40 元（2024 年确认收入 95,260.78 元）。本交易参照可比独立第三方的市场价格或收费标准，在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司	430,755.04	-	982,117.63	-
其他应收款	杭州万海投资管理有限公司	-	-	7,064,810.03	-
合计	-	430,755.04	-	8,046,927.66	-

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
------	-------	-------------------------	--------------------------

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付账款	杭州和达新智园区管理有限公司	1,298,595.64	2,201,338.80
应付账款	杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司	378,925.12	420,330.83
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	2,539,651.75	2,669,281.92
应付管理人报酬	中信证券	634,913.85	667,320.48
应付管理人报酬	杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司	1,610,820.69	1,479,196.35
应付管理人报酬	杭州和达新智园区管理有限公司	-1,629,451.50	936,539.24
应付托管费	兴业银行	132,272.35	139,025.10
其他应付款	杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司	6,568,843.70	5,569,044.55
其他应付款	杭州和达高科技发展集团有限公司	-	3,244,691.70
长期借款	兴业银行	139,376,145.78	143,219,900.44
合计	-	150,910,717.38	160,546,669.41

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基 金份额分 红数	本期收益分配 合计	本期收益分 配占可供分 配金额比例 (%)	备注
1	2025-04-18	2025-04-18	0.2836	14,179,961.52	100.01	本次分红的场内除息日为 2025 年 4 月 21 日，场外除息日为 2025 年 4 月 18 日。本基金截止本次收益分配基准日

						的可供分配金额 14,178,898.28 元, 包含前期未分配的可供分配金额 3,755.72 元, 以及 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额 14,175,142.56 元。
2	2025-06-13	2025-06-13	0.2688	13,439,951.10	99.96	本次分红的场内除息日为 2025 年 6 月 16 日, 场外除息日为 2025 年 6 月 13 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 13,445,870.09 元, 包含 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日的可供分配金额以及前期实际分配的尾差金额。
3	2025-12-02	2025-12-02	0.5390	26,949,961.63	99.93	本次分红的场内除息日为 2025 年 12 月 3 日, 场外除息日为 2025 年 12 月 2 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 26,968,902.31 元, 包含前期未分配的可供分配金额 5,918.99 元, 以及 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日的可供分配金额 26,962,983.32 元。
合计				54,569,874.25	--	

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合同责任, 或者基金所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息, 导致基金资产损失和收益变化的风险。本基金管理人对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日, 本基金金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金的投资范围及投资比例符合相关法律法规的要求、相关监管机构的相关规定及本基金的合同要求。本基金的活期银行存款存放在具有托管资格的银行; 本基金存放定期存款前, 均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险, 因而与银行存款相关的信用风险不重大。

11.5.17.2 流动性风险

本基金管理人负责基于项目公司运营的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。本基金持有充足的使用未受限的货币资金，以满足日常营运以及偿付有关到期债务的资金需求。

11.5.17.3 市场风险

市场风险是指由于市场变化或波动所引起的资产损失的可能性，主要包括利率风险，外汇风险和其他价格风险。

本基金所投资的不动产项目现金流受到经济环境，运营管理等因素影响，具有一定波动性。同时，本基金在二级市场交易的过程中，交易价格受到不动产项目经营情况、所在行业情况、市场情绪、供求关系等多因素作用，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的现象，因此具有市场风险。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

公允价值

(1)金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(2)持续的以公允价值计量的金融工具

(i)各层次金融工具公允价值

于 2025 年 12 月 31 日，本基金持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次。（2024 年 12 月 31 日：本基金持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次）。

(ii)公允价值所属层次间的重大变动

本基金本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

(iii)第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(3)非持续的以公允价值计量的金融工具

截至 2025 年 12 月 31 日止，本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4)不以公允价值计量的金融工具

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。

于 2025 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	6,086,755.65	8,178,332.73
其他货币资金	-	-
小计	6,086,755.65	8,178,332.73
减：减值准备	-	-
合计	6,086,755.65	8,178,332.73

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	6,086,104.78	8,177,458.23
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	650.87	874.50
小计	6,086,755.65	8,178,332.73
减：减值准备	-	-
合计	6,086,755.65	8,178,332.73

11.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目名 称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
----------	-------------------------	--------------------------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,403,800,000.00	192,315,982.89	1,211,484,017.11	1,403,800,000.00	-	1,403,800,000.00
合计	1,403,800,000.00	192,315,982.89	1,211,484,017.11	1,403,800,000.00	-	1,403,800,000.00

11.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
中信证券-杭州和达高科产业园 1 号资产支持专项计划	1,403,800,000.00	-	-	1,403,800,000.00	192,315,982.89	192,315,982.89
合计	1,403,800,000.00	-	-	1,403,800,000.00	192,315,982.89	192,315,982.89

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

基金管理人、项目公司及中联资产评估集团有限公司（以下简称“中联评估”或“评估机构”）于 2025 年 11 月 17 日签署了《资产评估委托合同》，中联评估自同日起被聘请为本基金存续期评估机构，对本基金持有的不动产项目进行评估，并出具评估报告。根据《资产评估委托合同》，华夏基金管理有限公司对本基金所涉及的孵化器项目及和达药谷一期项目于 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。评估机构按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正原则，按照必要的评估程序，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估不动产项目的市场价值。

12.2 评估报告摘要

评估委托方：华夏基金管理有限公司

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法

房地产总建筑面积：208,656.97 平方米

房地产评估总价：1,248,900,000.00 元

房地产评估单价：5,985.42 元/平方米

项目一：和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司持有的位于中国杭州市钱塘区下沙街道福城路 291 号和达药谷中心 1-2 幢、4 幢 2-5 层及 5-6 幢“和达药谷一期”产业园项

目，产证证载建筑面积 84,744.23 平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 547,900,000.00 元，折算单价 6,465.34 元/平方米。

项目二：杭州市高科技企业孵化器有限公司持有的位于中国杭州经济技术开发区白杨街道 6 号大街 452 号 1 幢等 6 套“杭州高科技企业孵化园区”产业园项目，产证证载建筑面积 123,912.74 平方米的房屋所有权及其占用的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 701,000,000.00 元，折算单价 5,657.21 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

鉴于无风险利率的下降，折现率由 2024 年的 6.50%调整为 6.25%，该参数的调整将正向提升评估价值，但评估价值的变化还受到其他参数的综合影响。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

估价对象估值总价为 12.489 亿元，采用市场比较法校验测算总价为 13.152 亿元，结果差异在 20%之内，综上本次估价结果具备合理性。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	和达药谷一期项目	3,969.01	4,244.48	93.51	2,631.80	2,651.80	99.25
2	孵化器项目	4,260.40	5,604.10	76.02	2,398.40	3,347.22	71.65
合计		8,229.40	9,848.58	83.56	5,030.20	5,999.02	83.85

注：①预测数采用2025年3月31日披露的编号为粤戴德梁行评报字（2025/BJ/R1）第006号《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值2024年度评估报告》的预测值。

②营业收入的实际值和预测数均为不含税金额。

③运营净收益=运营收入-成本费用、税金及附加、资本性支出，并依照《华夏和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金之和达药谷一期项目运营管理服务协议》和《华夏和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金之孵化器项目运营管理服务协议》的约定，调整了其他收益、管理费用、营业外收支等影响。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

本报告期内，孵化器项目营业收入及运营净收益较最近一次评估报告预测值差异超过 20%，差异金额分别为 1,343.71 万元和 948.82 万元。

从供给侧看，孵化器项目所在大创小镇核心区内，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 2025 年-2026 年该区域为存量竞争与增量竞争并存的局面，从 2027 年或将开始转为存量竞争态势。从需求侧看，孵化器项目所面对的创新创业、小微企业对研发办公场地需求低迷，存量租户到期不续、租期内缩减面积情况较为普遍。

受到供需两端的影响，孵化器项目出现了出租率及租金双降的态势，因此基金管理人及运营管理机构通过全面贯彻以价换量策略，截至本报告期末，孵化器项目出租率实现了阶段性筑底、反弹，但同时也导致其平均租金单价同比出现较大变化，导致全年运营收入及运营净收益均出现较为明显的下降。但随着出租率的回升，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。

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。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日		
持有人户数	户均持有的	持有人结构

(户)	不动产基金 份额(份)	机构投资者		个人投资者	
		持有份额(份)	占总份额比例 (%)	持有份额(份)	占总份额比例 (%)
10,200	49,019.61	487,972,020.00	97.59	12,027,980.00	2.41
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额(份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额(份)	占总份额比例 (%)	持有份额(份)	占总份额比例 (%)
11,529	43,368.90	489,581,391.00	97.92	10,418,609.00	2.08

注：本章节持有人户数合计按份额级别汇总，未予以合并别重。

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额(份)	占总份额比 例(%)
1	杭州万海投资管理有限公司	100,000,000.00	20.00
2	杭州和达高科技发展集团有限公司	55,900,004.00	11.18
3	国泰海通证券股份有限公司	45,955,802.00	9.19
4	东方证券股份有限公司	31,168,228.00	6.23
5	上海国际信托有限公司－上海信托“红宝石”安心稳健系列投资资金信托基金(上信－H－8001)	20,479,759.00	4.10
6	同方全球人寿保险有限公司	18,586,383.00	3.72
7	中泰证券股份有限公司	11,497,408.00	2.30
8	兴瀚资管－兴业银行－兴瀚资管－兴元 18 号集合资产管理计划	9,460,224.00	1.89
9	中信证券股份有限公司	9,306,650.00	1.86
10	上海国际信托有限公司－上海信托“红宝石”安心稳健系列信睿尊享投资资金信托计划(上信－H－8002)	8,120,500.00	1.62
合计		310,474,958.00	62.09
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额(份)	占总份额比 例(%)
1	同方全球人寿保险有限公司	26,583,813.00	5.32
2	东方证券股份有限公司	21,901,911.00	4.38
3	国泰君安证券股份有限公司	14,680,000.00	2.94
4	中信证券股份有限公司	10,691,869.00	2.14
5	兴瀚资管－兴业银行－兴瀚资管－兴元 18 号	9,460,224.00	1.89

	集合资产管理计划		
6	上海金锳私募基金管理有限公司—金锳诚意精心 9 号证券投资私募基金	8,850,010.00	1.77
7	国信证券股份有限公司	8,733,324.00	1.75
8	同方全球人寿保险有限公司—分红 2 号	8,518,166.00	1.70
9	中再资管—招商银行—中再资产—基建强国 REITs 主题资产管理产品	7,801,217.00	1.56
10	上海金锳私募基金管理有限公司—金锳尧典 28 号私募证券投资基金	7,714,727.00	1.54
合计		124,935,261.00	24.99

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	杭州和达高科技发展集团有限公司	100,000,000.00	20.00
合计		100,000,000.00	20.00
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	杭州和达高科技发展集团有限公司	155,000,000.00	31.00
2	杭州万海投资管理有限公司	100,000,000.00	20.00
合计		255,000,000.00	51.00

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	91.00	0.00%

§14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2022年12月16日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期期末不动产基金份额总额	500,000,000.00

§15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金无基金份额持有人大会决议。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，邹迎光先生担任本基金管理人董事长，李一梅女士担任本基金管理人副董

事长，张佑君先生离任本基金管理人董事长。

报告期内托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本基金本报告期投资策略未发生改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金本报告期应支付给容诚会计师事务所（特殊普通合伙）的报酬为 319,000.00 元人民币。截至本报告期末，该事务所已向本基金提供 2 年的审计服务。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

综合考虑本基金业务发展和未来评估需要，依据评估机构的专业资质、收费标准、历史同类项目经验等要素，本基金管理人及项目公司对 2025 年评估机构进行了严格选聘，在履行了适当的内部程序后，决定将本基金评估机构由深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司更换为中联资产评估集团有限公司。本基金本报告期应支付给中联资产评估集团有限公司的评估费用为人民币 100,000.00 元。本基金本报告期内选聘中联资产评估集团有限公司提供首年评估服务。

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

本报告期内，信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、为基金进行审计的会计师事务所和为基金出具评估报告的评估机构不存在涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-01-11
2	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运营管理机构公司名称变更及经营范围更新的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-01-16
3	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 2024 年第 4 季度经营情况的临时公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-01-22
4	华夏基金管理有限公司关于办公地址变更的	中国证监会规定报刊	2025-03-07

	公告	及网站	
5	华夏基金管理有限公司关于广州分公司营业场所变更的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-12
6	华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度评估报告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
7	华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度审计报告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
8	华夏基金管理有限公司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收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-16
9	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举办业绩说明会及投资者开放日活动的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-18
10	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 1 季度经营情况的临时公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-22
11	华夏基金管理有限公司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收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-11
12	华夏基金管理有限公司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流动性服务商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-13
13	华夏基金管理有限公司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流动性服务商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-23
14	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二〇二五年上半年主要运营数据的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-07
15	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基金原始权益人增持期间届满暨增持计划实施情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-10
16	浙江天册律师事务所关于杭州和达高科技发展集团有限公司增持核查的法律意见书	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-10
17	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-11
18	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 2 季度经营情况的临时公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-21
19	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	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-06
20	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 年二季度投资者关系活动情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-08
21	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会规定报刊	2025-10-01

		及网站	
22	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 3 季度经营情况的临时公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-25
23	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运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-29
24	关于召开华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年三季度业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-04
25	华夏基金管理有限公司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更换评估机构公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-19
26	华夏基金管理有限公司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收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-28
27	华夏基金管理有限公司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基金份额解除限售的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-19
28	华夏基金管理有限公司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基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-24
29	华夏基金管理有限公司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基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-26

§16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§17 备查文件目录

17.1 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。

17.2 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。

17.3 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

二〇二六年三月三十一日