华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 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：二〇二六年八月三十一日

§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。本中期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 8 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。

运营管理机构已对中期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基金资产，但不保证基金一定盈利。

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未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录 2
1.1 重要提示 2
1.2 目录 3
§2 不动产基金简介 5
2.1 不动产基金产品基本情况 5
2.2 不动产项目基本情况说明 6
2.3 不动产基金扩募情况 6
2.4 基金管理人和运营管理机构 6
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 7
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问（如有）等专业机构 7
2.7 信息披露方式 7
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况 7
3.1 主要会计数据和财务指标 7
3.2 其他财务指标 8
3.3 不动产基金收益分配情况 8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明 10
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况 10
3.6 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 10
3.7 报告期内发生的关联交易 10
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况 10
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况 11
3.10 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 11
§4 不动产项目基本情况 11
4.1 报告期内不动产项目的运营情况 11
4.2 不动产项目所属行业情况 15
4.3 不动产项目运营相关财务信息 17
4.4 不动产项目公司经营现金流 21
4.5 项目公司对外借入款项情况 21
4.6 不动产项目投资情况 22
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况 22
4.8 不动产项目相关保险的情况 22
4.9 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 23
4.10 其他需要说明的情况 23
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告 23
5.1 报告期末不动产基金资产组合情况 23
5.2 投资组合报告附注 23
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明 23
§6 回收资金使用情况 24
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 24
§7 管理人报告 24
7.1 基金管理人及主要负责人员情况 24
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 25
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 28

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 29
§ 8 运营管理机构报告 30
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 30
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 30
§ 9 其他业务参与人履职报告 31
9.1 托管人报告 31
9.2 资产支持证券管理人报告 32
9.3 原始权益人报告 33
§ 10 中期财务报告（未经审计） 33
10.1 资产负债表 33
10.2 利润表 37
10.3 现金流量表 40
10.4 所有者权益变动表 43
10.5 报表附注 47
§ 11 基金份额持有人信息 85
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构 85
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人 85
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 86
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 87
§ 12 不动产基金份额变动情况 87
§ 13 重大事件揭示 87
13.1 基金份额持有人大会决议 87
13.2 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 87
13.3 不动产基金投资策略的改变 87
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 87
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 87
13.6 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 88
13.7 其他重大事件 88
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息 88
§ 15 备查文件目录 88
15.1 备查文件目录 89
15.2 存放地点 89
15.3 查阅方式 89

§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@ChinaAMC.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	浙江省杭州市钱塘	浙江省杭州市钱塘	浙江省杭州市钱塘

	西路6号院北辰中心C座5层	区幸福南路41号金沙中心A1栋20F	区幸福南路41号金沙中心A1栋18F	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（如有）等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	-	-
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	-	-

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》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
不动产基金中期报告备置地点	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	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	39,696,290.97
本期净利润	-2,047,242.26
本期经营活动产生的现金流量净额	15,177,033.13

本期现金流分派率（%）	2.70
年化现金流分派率（%）	5.44
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	1,442,919,970.69
期末不动产基金净资产	1,186,986,762.24
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	121.56

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	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	2.3740
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

注：本期末为 2026 年 06 月 30 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	23,683,356.07	0.0474	-
2025 年	53,341,495.96	0.1067	-
2024 年	57,141,498.56	0.1143	-
2023 年	60,328,447.37	0.1207	-

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	25,079,930.31	0.0502	-
2025 年	54,569,874.25	0.1091	-
2024 年	73,249,724.77	0.1465	-
2023 年	32,649,947.44	0.0653	-

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	-2,047,242.26	-
本期折旧和摊销	22,338,781.26	-
本期利息支出	2,238,510.21	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	22,530,049.21	-
调增项		
1.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	12,294,494.80	-
调减项		
1.应收应付项目的变动	-6,968,594.16	-
2.支付的利息及所得税费用	-2,252,593.78	-
3.偿还借款支付的本金	-1,920,000.00	-
本期可供分配金额	23,683,356.07	-

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。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本报告期可供分配金额较上年同期下降 12.04%，主要原因是因为项目全面贯彻以价换量的策略，

租金单价同比下降，项目公司整体收入较上年同期下降 442.37 万元。

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（2025 年 1-6 月）未来合理支出相关预留科目列示为调增项 10,498,830.91 元，此金额为新增预留与实际使用的净额，包括：经营相关应付类科目的变动净额 13,498,830.91 元（调增项）、预留的不可预见费变动净额 3,000,000.00 元（调减项）；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，截至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、运营管理机构的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 1,155,969.17 元，资产支持证券管理人管理费 288,991.84 元，基金托管人托管费 60,206.03 元，运营管理机构基础服务报酬 5,888,390.95 元和浮动服务报酬 -421,324.41 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。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 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。

3.7 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“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 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与最近一期年度会计报表所采用的会计政策一致，计提的坏账准备情况详见“10.5.7.7 应收账款”和“10.5.7.20.3 其他应收款”。

3.10 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

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，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（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	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	152,883.59	150,632.22	1.49
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%	%	75.94	74.83	1.48
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	元/平方米/天	1.20	1.39	-13.67

		加权平均总租期（天）；月末按面积加权平均总租期（天）=$\Sigma_{i=1}^{n}${租约 i 的总租期（天）×[租约 i 的租约面积（平方米）/月末实际出租面积（平方米）]}，n 为月末存量租约				
5	报告期末剩余租期情况	报告期末剩余租期（年）=$\Sigma_{i=1}^{n}${租约 i 的剩余租期（天）×[租约 i 的租约面积（平方米）/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	1.42	1.29	10.08
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%	%	80.94	82.72	-2.15

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（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	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	66,307.08	64,977.40	2.05
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%	%	91.87	90.03	2.04
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）=$\Sigma_{i=1}^{n}${租约 i 的总租期（天）×[租约 i 的租约面积（平方米）/月末实际出租面积（平方米）]}，n 为月末存量租约	元/平方米/天	1.29	1.36	-5.15
5	报告期末剩余租期情况	报告期末剩余租期（年）=$\Sigma_{i=1}^{n}${租约 i 的剩余租期（天）×[租约 i 的租约面积（平方米）/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	1.49	1.18	26.27
6	报告期末租	报告期末租金收缴率（%）=[报告	%	87.72	87.16	0.64

	金收缴率	期末当年累计实收租金（元）/报告期末当年应收租金(元)]×100%				

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(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	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	11,159.91	11,096.44	0.57
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%	%	95.18	94.64	0.57
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)=$\Sigma_{i=1}^{n}${租约 i 的总租期（天）×[租约 i 的租约面积（平方米）/月末实际出租面积（平方米）]}，n 为月末存量租约	元/平方米/天	1.29	1.36	-5.15
5	报告期末剩余租期情况	报告期末剩余租期(年)=$\Sigma_{i=1}^{n}${租约 i 的剩余租期（天）×[租约 i 的租约面积（平方米）/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	0.39	0.44	-11.36
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%	%	99.12	98.11	1.03

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(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	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	75,416.60	74,558.38	1.15
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%	%	64.23	63.50	1.15

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）=$\Sigma_{i=1}^{n}${租约 i 的总租期（天）×[租约 i 的租约面积（平方米）/月末实际出租面积（平方米）]}，n 为月末存量租约	元/平方米/天	1.10	1.42	-22.54
5	报告期末剩余租期情况	报告期末剩余租期（年）=$\Sigma_{i=1}^{n}${租约 i 的剩余租期（天）×[租约 i 的租约面积（平方米）/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	1.52	1.52	-
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%	%	71.09	76.69	-7.30

注：本报告期内租金单价水平为 1.10 元/平方米/天，同比下降 22.54%。该变动主要原因为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经实现阶段性筑底、反弹，但也导致 2026 年上半年平均租金单价同比出现较大降幅。2026 年下半年，孵化器项目将延续既有策略，本年第 3、第 4 季度或仍将出现季度内平均租金单价同比变动超过 20%的情形。2026 年开始孵化器项目所在的大创小镇核心区不再有新增竞品入市，市场压力逐步缓解。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。2026 年第 2 季度孵化器项目出租率较为稳定，运营管理机构在 2026 年第 1 季度末完成的新装修整层面积已经实现了快速去化，效果符合预期，因此 2026 年第 2 季度已经开始对新的整层面积进行装修以维持租赁去化速度，2026 年下半年将通过持续装修改造提升房屋品质来吸引租户，提升出租率，从而寻求量价新的平衡点。

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 40 个；按面积统计，报告期末租户结构为生物医药类占 93.89%、信息科技类占 0.95%、商业配套类占 5.05%、其他占 0.11%。

和达药谷一期项目配套公寓部分报告期末租户总数 84 个；按面积统计，报告期末租户结构为自然人占 29.40%、非自然人占 70.60%。

孵化器项目报告期末租户总数 211 个；按面积统计，报告期末租户结构为生物医药类占 30.11%、信息科技类占 37.64%、在线经济类占 16.49%、商业配套类占 8.14%、其他占 7.62%。

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2,449,719.16元，占比14.23%；租户B：金额1,492,109.70元，占比8.67%；租户C：金额824,119.14元，占比4.79%；租户D：金额787,423.81元，占比4.57%；租户E：金额768,466.60元，占比4.46%。

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856,206.94元，占比5.79%；租户G：金额735,717.94元，占比4.97%；租户H：金额604,614.21元，占比4.09%；租户I：金额384,215.55元，占比2.60%；租户J：金额360,702.23元，占比2.44%。

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2,449,719.16元，占比7.65%；租户B：金额1,492,109.70元，占比4.66%；租户F：金额856,206.94元，占比2.68%；租户C：金额824,119.14元，占比2.57%；租户D：金额787,423.81元，占比2.46%。

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。进入2026年“十五五”开局阶段，产业园区以培育新质生产力为核心导向，聚焦前沿技术突破、产业生态深化与绿色智能转型，持续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。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，重庆、长沙、武汉、成都、西安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”期间研发投入年均增长 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 2026 年 6 月 30 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，和达药谷五期租赁进展缓慢。和达药谷二期、三期、四期、五期出租率在 57.60%到 93.89%之间，租金单价（合同面价）范围为 1.25 元/平方米/天到 1.40 元/平方米/天之间。主要受企业需求量不足等因素的影响，周边市场项目均面临不同程度的经营压力。

截至 2026 年 6 月 30 日，孵化器项目所在之大创小镇核心区内楼宇出租率在 61.35%到 90.00%之间，租金单价（合同面价）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，市场需求依然明显不足，企业因经营困难导致的缩减面积情况已属常态，区域内大部分园区经营压力明显。

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 2026 年 6 月 30 日，和达药谷一期项目所在的中国医药港内存量研发、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、合成生物学及机器人。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2026年6月30日，从供给侧看，孵化器项目所在大创小镇核心区产业园区及总部大楼土地已开发完成，竞品供给量触及顶峰，市场处于存量竞争与增量竞争并存的局面，随着今年新入市楼宇的缓慢去化，从2027年末整体市场或将开始转为存量竞争态势。从需求侧看，孵化器类物业所面对的创新创业、小微企业对研发办公场地需求依旧低迷，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 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,092,285,223.60	1,124,797,504.98	-2.89
2	总负债	1,209,667,877.83	1,222,264,778.86	-1.03
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	38,035,942.63	42,459,630.40	-10.42
2	营业成本/费用	59,482,451.49	62,538,005.65	-4.89
3	EBITDA	24,938,726.58	29,529,724.91	-15.55

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

4.3.2.1 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	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	交易性金融资产	48,342,500.13	44,026,309.02	9.80
2	投资性房地产	304,963,131.94	309,533,862.22	-1.48
主要负债科目				
1	其他应付款	431,219,173.42	436,504,995.73	-1.21

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。

4.3.2.2 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	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	703,859,618.03	716,567,676.77	-1.77
主要负债科目				
1	其他应付款	515,017,946.79	515,163,020.43	-0.03
2	长期借款	131,560,000.00	134,440,000.00	-2.14

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 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	17,219,230.65	88.71	17,416,757.11	88.43	-1.13
2	物业管理费收入	2,191,745.71	11.29	2,278,818.58	11.57	-3.82
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	19,410,976.36	100.00	19,695,575.69	100.00	-1.44

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 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	14,788,484.32	79.40	19,110,724.89	83.95	-22.62
2	物业管理费收入	2,804,696.39	15.06	2,760,895.10	12.13	1.59
3	停车费收入	797,490.32	4.28	778,643.10	3.42	2.42
4	其他收入	234,295.24	1.26	113,791.62	0.50	105.90
5	营业收入合计	18,624,966.27	100.00	22,764,054.71	100.00	-18.18

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，本报告期发生金额增加约12.05万元，且其他收入本身基数较小，因此引起较大的比率变动。该变动不具有可持续性。

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（2026年1月1日-2026年6月30日）		上年同期（2025年1月1日-2025年6月30日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	4,715,982.90	20.22	4,748,361.17	19.97	-0.68
2	物业运营成本	2,886,861.33	12.38	3,116,185.66	13.10	-7.36
3	租赁成本	689,906.29	2.96	732,784.60	3.08	-5.85
4	财务费用	12,577,213.29	53.92	12,577,616.41	52.89	0.00
5	管理费用	69,254.95	0.30	14,011.41	0.06	394.28
6	税金及附加	2,383,021.61	10.22	2,592,044.93	10.90	-8.06
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	23,322,240.37	100.00	23,781,004.18	100.00	-1.93

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去年同期冲销了多计提的审计费、评估费等中介机构费用约13万元，以及去年同期确认了诉讼律师费7.36万元，其他变动主要是由于可抵扣进项税的确认引起。由于中介机构服务费的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（2026年1月1日-2026年6月30日）		上年同期（2025年1月1日-2025年6月30日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	

1	折旧摊销成本	13,873,339.28	38.37	13,896,060.30	35.85	-0.16
2	物业运营成本	2,580,205.21	7.14	3,074,978.51	7.93	-16.09
3	租赁成本	807,880.95	2.23	1,700,589.42	4.39	-52.49
4	财务费用	14,808,079.78	40.94	17,388,017.02	44.87	-14.84
5	管理费用	88,872.54	0.25	-46,380.00	-0.12	-
6	税金及附加	4,001,833.36	11.07	2,743,736.22	7.08	45.85
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	36,160,211.12	100.00	38,757,001.47	100.00	-6.70

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、应付运营管理机构的 50%或有收益服务费等。该成本本期变动的原因，主要包括：1.计提的应付运营管理机构的 50%或有收益款项，相比上年同期减少约 83.19 万元。该项成本的发生主要与项目公司取得政府补贴或者减免税款等相关，因此不具有可持续性。2.修理维护费相比上年同期减少约 9.72 万元，由于该类费用主要是根据物业运营的实际需求发生，且受到实际结算的影响，该变动不具有可持续性。

③本报告期内，管理费用的变动主要是去年同期冲销了多计提的审计费、评估费等中介机构费用约 13 万元，其他变动主要是由于可抵扣进项税的确认引起。由于中介机构服务费的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本报告期内，税金及附加同比增加 125.81 万元，主要是由于孵化器项目上年同期取得从价房产税和土地使用税的减免，金额约为 140.71 万元，但本报告期没有此项减免。由于税金减免每年适用的政策可能发生变动，因此不具有可持续性。

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	57.28	56.35
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%	%	70.51	69.41

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	7.32	17.98
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%	%	60.42	69.67

4.4 不动产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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 21,982,383.18 元。本报告期内，累计资金流入 51,356,765.18 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 43,173,815.91 元，赎回货币基金 8,182,949.27 元；累计资金流出 59,954,896.12 元，其中支付股东借款利息 28,158,450.80 元，偿还银行借款本金 1,920,000.00 元，偿还银行借款利息 2,252,593.78 元，支付税金 9,055,987.31 元，支付运营管理费、公共能耗费及其他与经营活动相关的现金 14,567,864.23 元，申购货币基金 4,000,000.00 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额 13,384,252.24 元；货币基金账户余额为 53,986,607.60 元，本报告期投资收益 384,421.92 元。

上年同期项目公司累计资金流入 82,846,220.80 元，累计资金流出 89,668,131.58 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

本报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

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139,240,000.00元，报告期内偿还本金1,920,000.00元，报告期末外部借款余额137,320,000.00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139,240,000.00元，本报告期内归还外部借款本金1,920,000.00元，本报告期期末外部借款余额为137,320,000.00元。

上年同期期初项目公司外部借款余额143,080,000.00元，上年同期归还外部借款本金1,920,000.00元，上年同期期末外部借款余额为141,160,000.00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 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。

4.10 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	5,511,137.13	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	5,511,137.13	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、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、首批公募 REITs 指数基金管理人，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 REITs 业务部。截至本报告发布日，REITs 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	不动产项目运营	说明

		任职日期	离任日期	目运营或投资管理年限	或投资管理经验	
所付晶	本基金的基金经理	2022-12-16	-	9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	-	10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。
惠琦	本基金的基金经理	2022-12-16	-	11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。

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。

③根据本基金管理人发布的调整基金经理公告，自2026年8月18日起，陆莉娜女士担任本基金的基金经理，郑磊先生不再担任本基金基金经理。

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遵规守信情况的说明

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

7.2.2.1 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。

7.2.2.2 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。

7.2.2.3 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 45 次，均为指数量化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资产相关投资。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)不动产项目公司运营情况

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。报告期内，2 个项目运营情况良好，无安全生产事故，运营管理机构未发生变动。和达药谷一期项目运营稳定。孵化器项目出租率较为稳定，2026 年上半年完成的新装修整层面积已经实现了快速去化，效果符合预期，2026 年下半年将通过持续装修改造提升房屋品质来吸引租户，提升出租率，从而寻求量价新的平衡点。

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《公开募集证券投资基金运作管理办法》及本基金的基金合同等规定，本基金本报告期实施利润分配 2 次，符合相关法规及基金合同的规定。

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不动产投资信托基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金公平交易制度（试行）》等，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

报告期内，本基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

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，公司不断加强合规制度建设，结合法律法规和业务实际，在投资管理人员职业道德与行为守则、信息披露、保密管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平不断提高。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公募基金信息披露责任意识。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。持续规范基金销售业务，通过严格审查宣传推介材料，认真开展投资者适当性管理工作等，确保基金销售业务依法合规。公司高度重视洗钱风险管理，切实落实“基于风险”的管理理念，认真贯彻落实《中华人民共和国反洗钱法》，建立健全反洗钱内部控制制度，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，深入推进洗钱风险管理数智化转型，积极推动反洗钱工作高质量发展。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续完善内部风险管理系统建设，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，定期及不定期开展内部检查，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 2025 年 4 季度业绩说明会，2025 年年度及 2026 年 1 季度业绩说明会，在业绩说明会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。

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。2026 年下半年将通过持续装修改造提升房屋品质来吸引租户，寻求量价新的平衡点。

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基金分红方案。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

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》，基金管理人对运营管理机构进行了相关业绩考核，计提了浮动服务报酬-421,324.41 元，并将按年度考核结果向运营管理机构结算浮动服务报酬。

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不动产投资信托基金信息披露业务管理规定》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。2026 年下半年将通过持续装修改造提升房屋品质来吸引租户，寻求量价新的平衡点。

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，同时合法合规参与定期报告与临时报告工作，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 2025 年 4 季度业绩

说明会，2025 年年度及 2026 年 1 季度业绩说明会，在业绩说明会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遵规守信情况声明

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》、《商业银行托管业务监督管理办法（试行）》、《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，本托管人根据自身能够获取的数据和信息，依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、不动产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，本托管人根据自身能够获取的数据和信息，依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、为不动产项目购买保险、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；报告期内，基金遵守《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）》等有关法律法规，本托管人未发现管理人存在违反法律或基金合同的行为。

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不动产基金信息进行了复核、审查和确认，认真复核了本年度/中期报告中的资产确认计量过程、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》、《商业银行托管业务监督管理办法（试行）》、《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）园区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）园区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）园区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 原始权益人报告

9.3.1 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。

9.3.2 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%。

9.3.3 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

无。

9.3.4 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。

9.3.5 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重大变化情况

无。

§10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	18,999,821.69	28,892,478.45
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	53,986,607.60	57,785,134.95

买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	7,176,869.63	7,378,059.53
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	1,353,841,927.61	1,376,026,333.05
固定资产	10.5.7.12	2,590.41	3,105.75
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	2,926,171.30	4,236,704.46
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	5,985,982.45	7,310,578.12
资产总计		1,442,919,970.69	1,481,632,394.31
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2026 年 6 月 30 日**	**上年度末 2025 年 12 月 31 日**
负 债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
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	10.5.7.22	20,134,214.95	21,866,604.08
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,911,656.77	3,155,934.79
应付托管费		60,206.03	132,272.35
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	3,519,693.93	5,320,405.00
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	137,442,062.21	139,376,145.78
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		64,563,964.83	65,720,637.51
递延所得税负债	10.5.7.19	-	-
其他负债	10.5.7.30	26,301,409.73	31,946,459.99
负债合计		255,933,208.45	267,518,459.50
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	1,403,999,998.95	1,403,999,998.95
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	8,166,574.34	8,166,574.34
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-225,179,811.05	-198,052,638.48

所有者权益合计		1,186,986,762.24	1,214,113,934.81
负债和所有者权益总计		1,442,919,970.69	1,481,632,394.31

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.3740 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

10.1.2 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.19.1	5,511,137.13	6,086,755.65
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	10.5.19.2	1,211,484,017.11	1,211,484,017.11
其他资产		-	-
资产总计		1,216,995,154.24	1,217,570,772.76
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2026 年 6 月 30 日**	**上年度末 2025 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		1,444,961.01	3,174,565.60
应付托管费		60,206.03	132,272.35
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		74,383.76	150,000.00
负债合计		1,579,550.80	3,456,837.95
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		-188,584,395.51	-189,886,064.14
所有者权益合计		1,215,415,603.44	1,214,113,934.81
负债和所有者权益总计		1,216,995,154.24	1,217,570,772.76

10.2 利润表

10.2.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		**39,637,441.23**	**44,642,772.04**
1.营业收入	10.5.7.36	38,035,942.63	42,459,630.40
2.利息收入		60,404.00	57,241.62

3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	384,421.92	594,227.33
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-	-
7.其他收益	10.5.7.40	1,156,672.68	1,531,672.69
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		**41,743,533.23**	**43,511,938.25**
1.营业成本	10.5.7.36	24,992,725.84	27,014,798.79
2.利息支出	10.5.7.42	2,238,510.21	2,300,291.56
3.税金及附加	10.5.7.43	7,206,340.11	6,239,371.43
4.销售费用	10.5.7.44	-	-
5.管理费用	10.5.7.45	40,246.60	26,706.81
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	2,396.41	3,439.03
8.管理人报酬		6,912,027.55	7,765,400.81
9.托管费		60,206.03	65,592.59
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	68,815.83	61,028.87
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	222,264.65	35,308.36
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-2,106,092.00	1,130,833.79
加：营业外收入	10.5.7.50	58,849.74	55,327.70
减：营业外支出	10.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**-2,047,242.26**	**1,186,161.49**
减：所得税费用	10.5.7.52	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		**-2,047,242.26**	**1,186,161.49**
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,047,242.26	1,186,161.49
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		-2,047,242.26	1,186,161.49

10.2.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		**27,961,764.74**	**29,458,057.95**
1.利息收入		19,218.40	15,722.57
2.投资收益（损失以“-”号填列）		27,942,546.34	29,442,335.38
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		**1,580,165.80**	**1,714,526.34**
1.管理人报酬		1,444,961.01	1,574,236.64
2.托管费		60,206.03	65,592.59
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		-	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		74,998.76	74,697.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**26,381,598.94**	**27,743,531.61**
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		**26,381,598.94**	**27,743,531.61**
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		26,381,598.94	27,743,531.61

10.3 现金流量表

10.3.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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		37,227,292.96	38,103,525.12
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		60,519.07	57,494.92
6.收到的税费返还		-	1,986,458.57
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	5,910,489.65	16,720,579.80
经营活动现金流入小计		43,198,301.68	56,868,058.41
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		9,974,554.24	9,537,674.73
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	18,046,714.31	27,068,572.60
经营活动现金流出小计		28,021,268.55	36,606,247.33
经营活动产生的现金流量净额		15,177,033.13	20,261,811.08
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	10.5.7.53.3	8,182,949.27	26,000,000.00
投资活动现金流入小计		8,182,949.27	26,000,000.00
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	45,334.65
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	10.5.7.53.4	4,000,000.00	23,000,000.00
投资活动现金流出小计		4,000,000.00	23,193,547.42
投资活动产生的现金流量净额		4,182,949.27	2,806,452.58
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	10.5.7.53.5	-	-
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		1,920,000.00	1,920,000.00
26.偿付利息支付的现金		2,252,593.78	2,314,716.44
27.分配支付的现金		25,079,930.31	27,619,912.62
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		29,252,524.09	31,854,629.06
筹资活动产生的现金流量净额		-29,252,524.09	-31,854,629.06
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		-9,892,541.69	-8,786,365.40
加：期初现金及现金等价物余额		28,891,827.58	28,652,235.26
六、期末现金及现金等价物余额		18,999,285.89	19,865,869.86

10.3.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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		27,942,546.34	29,442,335.38
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		19,333.47	15,975.87
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		27,961,879.81	29,458,311.25
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		3,457,452.95	3,625,940.85
经营活动现金流出小计		3,457,452.95	3,625,940.85
经营活动产生的现金流量净额		24,504,426.86	25,832,370.40
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		25,079,930.31	27,619,912.62
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		25,079,930.31	27,619,912.62
筹资活动产生的现金流量净额		-25,079,930.31	-27,619,912.62
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		-575,503.45	-1,787,542.22
加：期初现金及现金等价物余额		6,086,104.78	8,177,458.23
五、期末现金及现金等价物余额		5,510,601.33	6,389,916.01

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	-	8,166,574.34	-	-	-	-198,052,638.48	1,214,113,934.81
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	-	8,166,574.34	-	-	-	-198,052,638.48	1,214,113,934.81
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-27,127,172.57	-27,127,172.57
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-2,047,242.26	-2,047,242.26
（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	-	-	-	-	-	-	-25,079,930.31	-25,079,930.31
（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	-	8,166,574.34	-	-	-	-225,179,811.05	1,186,986,762.24

项目	**上年度可比期间** **2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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）	-	-	-	-	-	-	-26,433,751.13	-26,433,751.13

（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,186,161.49	1,186,161.49
（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	-	-	-	-	-	-	-27,619,912.62	-27,619,912.62
（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	-	-	-	-	-	-107,698,526.85	1,296,301,472.10

10.4.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	-	-	-189,886,064.14	1,214,113,934.81
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	-	-	-189,886,064.14	1,214,113,934.81
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	1,301,668.63	1,301,668.63
（一）综合收益总额	-	-	-	26,381,598.94	26,381,598.94
（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	-	-	-	-25,079,930.31	-25,079,930.31
（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	-	-	-188,584,395.51	1,215,415,603.44
项目	**上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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）	-	-	-	123,618.99	123,618.99
（一）综合收益总额	-	-	-	27,743,531.61	27,743,531.61
（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	-	-	-	-27,619,912.62	-27,619,912.62
（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	-	-	4,476,325.27	1,408,476,324.22

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5，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

10.5 报表附注

10.5.1 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。

10.5.2 会计报表的编制基础

本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”)、中国证监会颁布的《公开募集证券投资基金信息披露内容与格式准则第 2 号——定期报告的内容与格式》、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《公开募集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(REITs 部分)》编制，同时也参考了中国证监会、中国基金业协会发布的基金行业实务操作的其他有关规定。

本财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 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。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

本基金本报告期会计报表所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度会计报表所采用的会计政策、会计估计一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

10.5.5.3 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。

10.5.6 税项

1、本基金存续期间主要税项列示如下：

根据财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、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》、中华人民共和国主席令第四十一号《中华人民共和国增值税法》、中华人民共和国国务院令第 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》及财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》及其他相关财税法规和实务操作，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交易，资管产品管理人为纳税人。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税

方法，按照 3%的规定征收率计算缴纳增值税。

（2）自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对公募证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的收入免征增值税；对证券投资基金从证券市场中取得的买卖债券的差价收入，暂不征收企业所得税。

（3）存款利息收入不征收增值税。

（4）自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，金融同业往来利息收入免征增值税。

（5）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）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。

2、本基金的专项计划存续期间主要税项列示如下：

（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。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

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。

3、本基金的项目公司存续期间主要税项列示如下：

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。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	18,999,503.66
其他货币资金	318.03
小计	18,999,821.69
减：减值准备	-
合计	18,999,821.69

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	18,998,967.86
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	535.80

小计	18,999,503.66
减：减值准备	-
合计	18,999,503.66

10.5.7.1.3 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。

10.5.7.2 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 2026 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
货币市场基金	53,986,607.60	53,986,607.60	-
其他	-	-	-
小计	53,986,607.60	53,986,607.60	-
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 2026 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	-	-	-
合计	53,986,607.60	53,986,607.60	-

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	6,935,445.75
1－2 年	483,007.94
2—3 年	-
3 年以上	36,886.34
小计	7,455,340.03
减：坏账准备	278,470.40
合计	7,176,869.63

10.5.7.7.2 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 2026 年 6 月 30 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	0.47	35,073.34	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	7,420,266.69	99.53	243,397.06	3.28	7,176,869.63
合计	7,455,340.03	100.00	278,470.40	3.74	7,176,869.63

10.5.7.7.3 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 2026 年 6 月 30 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	—

10.5.7.7.4 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 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
第三方组合	7,420,266.69	243,397.06	3.28
合计	7,420,266.69	243,397.06	3.28

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 6 月 30 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损	35,073.34	-	-	-	-	35,073.34

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 6 月 30 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	174,581.23	243,397.06	174,581.23	-	-	243,397.06
合计	209,654.57	243,397.06	174,581.23	-	-	278,470.40

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

无。

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 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 H	1,198,133.29	16.07	29,256.88	1,168,876.41
租户 G	1,032,259.32	13.85	20,242.04	1,012,017.28
租户 F	679,164.16	9.11	12,955.73	666,208.43
租户 K	449,023.68	6.02	8,249.35	440,774.33
租户 L	419,249.00	5.62	77,822.83	341,426.17
合计	3,777,829.45	50.67	148,526.83	3,629,302.62

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 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。

10.5.7.9.3 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。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 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	1,835,270,437.82	-	-	1,835,270,437.82
2.本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
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	1,835,270,437.82	-	-	1,835,270,437.82
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	398,159,616.65	-	-	398,159,616.65
2.本期增加金额	22,184,405.44	-	-	22,184,405.44
本期计提	22,184,405.44	-	-	22,184,405.44
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-

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
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	420,344,022.09	-	-	420,344,022.09
三、减值准备				
1.期初余额	61,084,488.12	-	-	61,084,488.12
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
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	1,353,841,927.61	-	-	1,353,841,927.61
2.期初账面价值	1,376,026,333.05	-	-	1,376,026,333.05

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 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	17,219,230.65
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	14,788,484.32
合计	—	208,656.97 平方米	32,007,714.97

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
固定资产	2,590.41
固定资产清理	-
合计	2,590.41

10.5.7.12.1 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	-	-	-	2,319.03	2,319.03
2.本期增加金额	-	-	-	515.34	515.34
本期计提	-	-	-	515.34	515.34
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	-	-	-	2,834.37	2,834.37
三、减值准备					
1.期初余额	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
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	-	-	-	2,590.41	2,590.41
2.期初账面价值	-	-	-	3,105.75	3,105.75

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 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。

10.5.7.18 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	4,236,704.46	-	1,310,533.16	-	2,926,171.30
合计	4,236,704.46	-	1,310,533.16	-	2,926,171.30

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 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 2026 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	141,290,856.98

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
坏账准备	278,470.40
合计	141,569,327.38

10.5.7.19.5 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 2026 年 6 月 30 日	备注
2027 年	19,694,220.06	-
2028 年	29,876,422.49	-
2029 年	33,493,451.21	-
2030 年	37,995,776.78	-
2031 年	20,230,986.44	-
合计	141,290,856.98	—

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。

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预付账款	45,774.54
其他应收款	111,000.00
待抵扣进项税	5,829,207.91
合计	5,985,982.45

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	45,774.54
1—2 年	-

合计	45,774.54

10.5.7.20.2.2 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	21,341.81	46.62	2025-08-21	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	14,832.70	32.40	2026-05-31	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	9,600.00	20.97	2025-11-25	根据服务进度结算
浙江天册律师事务所	0.03	0.00	2025-12-24	根据服务进度结算
合计	45,774.54	100.00		

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	-
1－2 年	-
2—3 年	-
3 年以上	111,000.00
小计	111,000.00
减：坏账准备	-
合计	111,000.00

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
押金及保证金	111,000.00
小计	111,000.00
减：坏账准备	-
合计	111,000.00

10.5.7.20.3.3 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。

10.5.7.20.3.4 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。

10.5.7.20.3.5 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
杭州钱江燃气有限公司	104,500.00	94.14	-	104,500.00
浙江净丰新材料有限公司	6,500.00	5.86	-	6,500.00
合计	111,000.00	100.00	-	111,000.00

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
工程款及质保金	16,702,721.55
其他劳务费用	1,582,158.95
中介机构费用	134,500.00
关联方款项	1,714,834.45
合计	20,134,214.95

10.5.7.22.2 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	—

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	931,277.39
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	65,031.91
教育费附加	27,870.82
房产税	2,263,817.13
土地使用税	200,510.12
土地增值税	-
印花税	12,606.01
地方教育附加	18,580.55
其他	-
合计	3,519,693.93

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

无。

10.5.7.26.2 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。

10.5.7.27 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2026 年 6 月 30 日
质押借款	-
抵押借款	-
保证借款	-
信用借款	137,320,000.00
未到期应付利息	122,062.21
合计	137,442,062.21

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	10,943,179.23
其他应付款	15,358,230.50
合计	26,301,409.73

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租金	10,943,179.23
合计	10,943,179.23

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 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 2026 年 6 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	14,047,276.09
关联方款项	1,215,072.00
信息披露费	59,507.37
其他	36,375.04
合计	15,358,230.50

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。

10.5.7.30.3.2 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 M	484,568.00	租赁保证金
租户 N	391,238.14	租赁保证金
租户 O	364,667.27	租赁保证金
租户 P	355,970.00	租赁保证金
合计	2,582,246.41	—

10.5.7.31 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

10.5.7.32 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

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 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	-198,052,638.48	-	-198,052,638.48
本期利润	-2,047,242.26	-	-2,047,242.26
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	-25,079,930.31	-	-25,079,930.31
本期末	-225,179,811.05	-	-225,179,811.05

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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
营业收入	-	-	-
租金收入	17,219,230.65	14,788,484.32	32,007,714.97

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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
物业管理费收入	2,191,745.71	2,804,696.39	4,996,442.10
停车费收入	-	797,490.32	797,490.32
其他收入	-	234,295.24	234,295.24
合计	19,410,976.36	18,624,966.27	38,035,942.63
营业成本	-	-	-
投资性房地产折旧费用	8,074,305.01	14,110,100.43	22,184,405.44
公共能耗费	657,523.71	701,174.10	1,358,697.81
维修及改造摊销	156,603.30	1,223,405.69	1,380,008.99
保险费	18,264.60	25,464.00	43,728.60
或有收益取得服务费	-	8,717.70	8,717.70
其他	2,767.30	14,400.00	17,167.30
合计	8,909,463.92	16,083,261.92	24,992,725.84

10.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
货币市场基金分红收入	384,421.92
合计	384,421.92

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
投资性房地产投资补助	1,156,672.68
合计	1,156,672.68

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	2,238,510.21
卖出回购金融资产利息支出	-
其他	-
合计	2,238,510.21

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	733,468.88
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	117,158.15
教育费附加	50,210.63
房产税	6,053,763.80
土地使用税	192,073.62
土地增值税	-
地方教育附加	33,473.76
印花税	26,191.27
其他	-
合计	7,206,340.11

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
办公费用	29,878.42
折旧费和摊销费用	515.34
保险费	9,852.84
合计	40,246.60

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	2,396.41
其他	-
合计	2,396.41

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	68,815.83
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	68,815.83

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
审计及评估费用	162,757.28
信息披露费	59,507.37
合计	222,264.65

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	58,596.74
其他	253.00
合计	58,849.74

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

无。

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

无。

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	-2,047,242.26
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	-4,978,845.09
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-96,105.48
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	-

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
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	5,074,950.57
合计	-

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
收到关联方往来款项	4,693,833.91
收到押金、保证金	1,216,655.74
合计	5,910,489.65

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
支付运营管理费用、管理费用及其他费用	9,992,075.63
支付关联方往来款项	7,259,269.70
退还押金、保证金	795,368.98
合计	18,046,714.31

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
赎回货币市场基金收到的现金	8,182,949.27
合计	8,182,949.27

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
购买货币市场基金支付的现金	4,000,000.00
合计	4,000,000.00

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
1．将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-2,047,242.26
加：信用减值损失	68,815.83
资产减值损失	-
固定资产折旧	515.34
投资性房地产折旧	22,184,405.44
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	1,310,533.16
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）	-384,421.92
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）	1,525,900.64
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-8,563,310.63
递延收益摊销	-1,156,672.68
利息支出	2,238,510.21

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	15,177,033.13
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	18,999,285.89
减：现金的期初余额	28,891,827.58
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	-9,892,541.69

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
一、现金	18,999,285.89
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	18,998,967.86
可随时用于支付的其他货币资金	318.03
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	18,999,285.89
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	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 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。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 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

10.5.10 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。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

10.5.11.3 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。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 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

本基金本报告期不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。

10.5.12.2 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

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
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
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	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、持有本基金10%以上基金份额的法人
杭州和达高科技发展集团有限公司	原始权益人、持有本基金30%以上基金份额的法人、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。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 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 2026年1月1日至 2026年6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至 2025年6月30日
杭州和达新智园区管理有限公司	公共能耗费	701,174.10	690,223.78
杭州和达新智园区管理有限公司	或有收益取得服务费	8,717.70	840,628.66
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	657,523.71	683,645.57
合计	—	1,367,415.51	2,214,498.01

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 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	278,318.53	832,021.07
合计	—	278,318.53	832,021.07

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	6,912,027.55	7,765,400.81
其中：固定管理费	1,444,961.01	1,574,236.64
浮动管理费	5,467,066.54	6,191,164.17
支付销售机构的客户维护费	61.07	67.61

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）×0.24%÷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÷当年度天数×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）×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）×15%×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。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	60,206.03	65,592.59

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）×0.01%÷当年天数。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

10.5.13.6.2 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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
杭州和达高科技发展集团有限公司	155,900,004.00	31.18%	-	-	-	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	9,306,650.00	1.86%	4,322,456.00	-	3,391,375.00	10,237,731.00	2.05%
自然人 1	26.00	0.00%	-	-	-	26.00	0.00%
合计	265,206,680.00	53.04%	4,322,456.00	-	3,391,375.00	266,137,761.00	53.23%
上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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
杭州和达高科技发展集团有限公司	155,000,000.00	31.00%	500,000.00	-	-	155,500,000.00	31.10%
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%	9,393,026.00	-	9,965,561.00	10,119,334.00	2.02%
自然人 1	26.00	0.00%	-	-	-	26.00	0.00%
合计	265,691,895.00	53.14%	9,893,026.00	-	9,965,561.00	265,619,360.00	53.12%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金相关的费用按基金合同及相关法律文件有关规定支付。

10.5.13.7 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 2026年1月1日至2026年6月30日		上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30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	18,999,503.66	60,404.00	19,866,028.86	57,241.62
合计	18,999,503.66	60,404.00	19,866,028.86	57,241.62

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。

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 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孵化器项目公司租赁固定车位，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 47,886.72 元（上年度可比期间确认收入 46,871.76 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。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 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	-
合计	—	-	-	430,755.04	-

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付账款	杭州和达新智园区管理有限公司	1,396,225.79	1,298,595.64
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	318,608.66	378,925.12
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	1,155,969.17	2,539,651.75
应付管理人报酬	中信证券股份有限公司	288,991.84	634,913.85
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	1,426,376.47	1,610,820.69
应付管理人报酬	杭州和达新智园区管理有限公司	1,040,319.29	-1,629,451.50
应付托管费	兴业银行股份有限公司	60,206.03	132,272.35

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
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	1,215,072.00	6,568,843.70
长期借款	兴业银行股份有限公司	137,442,062.21	139,376,145.78
合计	—	144,343,831.46	150,910,717.38

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 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	2026-05-12	2026-05-12	0.2590	12,949,973.30	100.00	本次分红的场内除息日为 2026 年 5 月 13 日，场外除息日为 2026 年 5 月 12 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 12,950,519.99 元，包含前期未分配的可供分配金额 18,940.68 元，以及 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额 12,931,579.31 元。
2	2026-06-12	2026-06-12	0.2426	12,129,957.01	99.98	本次分红的场内除息日为 2026 年 6 月 15 日，场外除息日为 2026 年 6 月 12 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额

						12,132,295.69 元，包含前期未分配的可供分配金额 546.69 元，以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日的可供分配金额 12,131,749.00 元。
合计				25,079,930.31	--	--

注：收益分配占可供分配金额比例 100.00%是四舍五入计算结果，与实际比例有尾差。

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 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约责任，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。

10.5.17.2 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。

10.5.17.3 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。

10.5.18 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 2026 年 6 月 30 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 2026 年 6 月 30 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 2026 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	5,511,137.13
其他货币资金	-
小计	5,511,137.13

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
减：减值准备	-
合计	5,511,137.13

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	5,510,601.33
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	535.80
小计	5,511,137.13
减：减值准备	-
合计	5,511,137.13

10.5.19.1.3 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。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	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
合计	1,403,800,000.00	192,315,982.89	1,211,484,017.11

10.5.19.2.2 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

合计	1,403,800,000.00	-	-	1,403,800,000.00	-	192,315,982.89

§11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 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（%）
9,470	52,798.31	486,494,523.00	97.30	13,505,477.00	2.70
上年度末 2025 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（%）
10,200	49,019.61	487,972,020.00	97.59	12,027,980.00	2.41

注：本章节持有人户数合计按份额级别汇总，未予以合并剔重。

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 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	30,755,976.00	6.15
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）	23,892,177.00	4.78
6	中信证券资管－同方全球人寿保险有限公司－中信证券资管同全睿驰稳健单一资产管理计划	18,586,000.00	3.72

7	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）	11,807,352.00	2.36
8	中泰证券股份有限公司	11,114,823.00	2.22
9	中信证券股份有限公司	10,237,731.00	2.05
10	兴瀚资管－兴业银行－兴瀚资管－兴元 18 号集合资产管理计划	8,018,224.00	1.60
合计		316,268,089.00	63.25
上年度末 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

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 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 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

11.4 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）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	65.00	0.00

§12 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
报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	500,000,000.00

§13 重大事件揭示

13.1 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。

13.2 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，本基金管理人未发生重大人事变动。

报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

13.3 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。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内本基金所聘用的会计师事务所未发生改变。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内本基金所聘用的评估机构未发生改变。

13.6 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、项目公司和专业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。

13.7 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二〇二五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	2026-01-10
2	华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金关于 2025 年第 4 季度经营情况的临时公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-01-22
3	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 年四季度业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-01-28
4	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 年年度评估报告	中国证监会规定报刊及网站	2026-03-31
5	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 年年度审计报告	中国证监会规定报刊及网站	2026-03-31
6	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业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-17
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关于 2026 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	2026-04-22
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	2026-05-08
9	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	2026-06-10

§14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§15 备查文件目录

15.1 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。

15.2 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。

15.3 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

二〇二六年八月三十一日