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 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：兴业银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年十月二十七日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人兴业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 23 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，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，投资者在做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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§ 2 不动产基金产品概况

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	邹迎光	吕家进

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 （2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	19,220,104.03
2.本期净利润	-1,829,667.17
3.本期经营活动产生的现金流量净额	11,702,664.90
4.本期现金流分派率（%）	1.34
5.年化现金流分派率（%）	5.89

注：①本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

②本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

④年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数×本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	10,316,805.61	0.0206	-
本年累计	34,000,161.68	0.0680	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	-	-	-
本年累计	25,079,930.31	0.0502	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	-1,829,667.17	-
本期折旧和摊销	11,138,078.92	-
本期利息支出	1,114,580.62	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	10,422,992.37	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	1,460,497.60	-
调减项		
1.支付的利息及所得税费用	-1,122,972.44	-
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	-443,711.92	-
本期可供分配金额	10,316,805.61	-

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。

3.3.4 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 23.48%，主要原因是因为项目租金单价同比下降，整体收入较上年同期下降 176 万元，叠加部分费用结算周期的影响，EBITDA 同比下降 306 万元。

3.3.5 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 3 季度）未来合理支出相关预留科目列示为调增项 1,798,600.58 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 2,898,600.58 元（调增项）、预留的不可预见费变动净额 1,100,000.00 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

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 587,564.44 元，资产支持证券管理人管理费 146,890.88 元，基金托管人托管费 30,601.96 元，运营管理机构基础服务报酬 2,840,785.81 元和浮动服务报酬 -440,287.21 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。

§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

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。报告期内，未发现直接竞争项目入市，项目通过推行“以价换量”的招商策略，出租率较上年同期实现提升。在不影响出租率水平的前提下，运营管理机构自 2026 年下半年起逐步收窄“以价换量”策略的执行幅度，租金单价同比降幅已开始收窄。未来项目将持续收缩租金单价让渡力度，转而通过灵活定制化装修方案匹配不同租户的差异化需求，推动招商成果提质增效。

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	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	152,012.04	150,975.96	0.69
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%	%	75.51	75.00	0.68
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）=Σ{单个租约总租期（天）×[单个租约面积（平方米）/月末实际出租面	元/平方米/天	1.14	1.31	-12.98

		积（平方米）]}				
5	报告期末剩余租期情况	报告期末剩余租期（年）=Σ{单个租约剩余租期（天）×[单个租约面积（平方米）/报告期末实际出租面积（平方米）]}/365（天）	年	1.54	1.59	-3.14
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%	%	89.40	82.59	8.25

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	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	66,453.08	69,159.23	-3.91
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%	%	92.07	95.82	-3.91
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）=Σ{单个租约总租期（天）×[单个租约面积（平方米）/月末实际出租面积（平方米）]}	元/平方米/天	1.24	1.34	-7.46
5	报告期末剩余租期情况	报告期末剩余租期（年）=Σ{单个租约剩余租期（天）×[单个租约面积（平方米）/报告期末实际出租面积（平方米）]}/365（天）	年	1.76	1.74	1.15
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%	%	97.28	86.19	12.87

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30	同比（%）

				期末（2026 年 9 月 30 日）	日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 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	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	10,678.10	10,924.69	-2.26
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%	%	91.07	93.17	-2.25
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）=Σ{单个租约总租期（天）×[单个租约面积（平方米）/月末实际出租面积（平方米）]}	元/平方米/天	1.17	1.29	-9.30
5	报告期末剩余租期情况	报告期末剩余租期（年）=Σ{单个租约剩余租期（天）×[单个租约面积（平方米）/报告期末实际出租面积（平方米）]}/365（天）	年	0.55	0.52	5.77
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%	%	97.65	97.93	-0.29

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 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	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	74,880.86	70,892.04	5.63
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%	%	63.78	60.38	5.63
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	元/平方米/天	1.03	1.28	-19.53

		积加权平均总租期（天）=Σ{单个租约总租期（天）×[单个租约面积（平方米）/月末实际出租面积（平方米）]}				
5	报告期末剩余租期情况	报告期末剩余租期（年）=Σ{单个租约剩余租期（天）×[单个租约面积（平方米）/报告期末实际出租面积（平方米）]}/365（天）	年	1.49	1.61	-7.45
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%	%	79.66	76.86	3.64

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 45 个；按面积统计，报告期末租户结构为生物医药类占 93.91%、信息科技类占 0.83%、商业配套类占 5.04%、其他占 0.22%。

和达药谷一期项目配套公寓部分报告期末租户总数 102 个；按面积统计，报告期末租户结构为自然人占 41.95%、非自然人占 58.05%。

孵化器项目报告期末租户总数 209 个；按面积统计，报告期末租户结构为生物医药类占 29.16%、信息科技类占 38.00%、在线经济类占 16.74%、商业配套类占 8.25%、其他占 7.85%。

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 1,293,224.08 元，占比 15.76%；租户 B：金额 511,109.40 元，占比 6.23%；租户 C：金额 394,375.48 元，占比 4.81%；租户 D：金额 388,637.32 元，占比 4.74%；租户 E：金额 371,750.63 元，占比 4.53%。

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 431,117.36 元，占比 6.11%；租户 G：金额 373,956.08 元，占比 5.30%；租户 H：金额 307,317.72 元，占比 4.36%；租户 I：金额 213,584.44 元，占比 3.03%；租户 J：金额 180,366.92 元，占比 2.56%。

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 1,293,224.08 元，占比 8.48%；租户 B：金额 511,109.40 元，占比 3.35%；租户 F：金额 431,117.36 元，占比 2.83%；租户 C：金额 394,375.48 元，占比 2.59%；租户 D：金额 388,637.32 元，占比 2.55%。

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 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 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	1,095,560,530.82	1,124,797,504.98	-2.60
2	总负债	1,223,904,355.64	1,222,264,778.86	0.13

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	18,239,303.07	19,999,776.39	-8.80
2	营业成本/费用	30,159,442.35	31,114,902.14	-3.07
3	EBITDA	11,638,590.87	14,698,603.62	-20.82

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

4.2.2.1 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	54,502,984.89	44,026,309.02	23.80
2	投资性房地产	302,677,766.80	309,533,862.22	-2.21
主要负债科目				
1	其他应付款	433,827,319.84	436,504,995.73	-0.61

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。

4.2.2.2 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	697,505,588.66	716,567,676.77	-2.66
主要负债科目				
1	其他应付款	514,295,766.94	515,163,020.43	-0.17
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。

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.2.3.1 项目公司名称：和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 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	8,203,168.17	88.07	8,996,274.74	88.50	-8.82
2	物业管理费收入	1,111,094.94	11.93	1,168,944.49	11.50	-4.95

3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	9,314,263.11	100.00	10,165,219.23	100.00	-8.37

4.2.3.2 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	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 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	7,050,536.22	79.00	8,144,599.87	82.81	-13.43
2	物业管理费收入	1,359,369.07	15.23	1,247,561.54	12.69	8.96
3	停车费收入	400,714.56	4.49	357,518.22	3.64	12.08
4	其他收入	114,420.11	1.28	84,877.53	0.86	34.81
5	营业收入合计	8,925,039.96	100.00	9,834,557.16	100.00	-9.25

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 2.95 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。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.2.4.1 项目公司名称：和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	2,357,991.45	20.19	2,377,101.21	19.52	-0.80
2	物业运营成本	1,384,137.13	11.85	1,755,999.97	14.42	-21.18
3	租赁成本	350,755.17	3.00	368,945.61	3.03	-4.93
4	财务费用	6,395,619.26	54.74	6,393,773.70	52.52	0.03
5	管理费用	47,583.61	0.41	27,064.61	0.22	75.81
6	税金及附加	1,145,411.03	9.81	1,253,213.76	10.29	-8.60
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-

8	营业成本/费用合计	11,681,497.65	100.00	12,176,098.86	100.00	-4.06

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，管理费用增加 2.05 万元，主要是对于审计费、评估费等中介机构费用的计提金额调整引起，且费用本身基数较小，因此引起较大比率的变动。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。

4.2.4.2 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	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	6,905,357.94	37.37	6,942,096.62	36.66	-0.53
2	物业运营成本	1,016,361.47	5.50	918,305.29	4.85	10.68
3	租赁成本	1,215,133.10	6.58	231,350.68	1.22	425.23
4	财务费用	7,502,255.24	40.60	8,823,139.87	46.58	-14.97
5	管理费用	44,486.22	0.24	26,740.67	0.14	66.36
6	税金及附加	1,794,350.73	9.71	1,997,170.15	10.55	-10.16
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	18,477,944.70	100.00	18,938,803.28	100.00	-2.43

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是：(1)本期计提的应付运营管理机构的 50%或有收益款项增加 61.32 万元。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。该项成本的发生主要与项目公司取得政府补贴、奖励或者退税款等相关，因此变动不具有可持续性。(2)本期发生的维修维护费用增加 33.52 万元。该费用主要受到验收结算时间的影响，本期验收确认的金额较大，变动不具有可持续性。

③本报告期内，管理费用增加 1.77 万元，主要是对于审计费、评估费等中介机构费用的计提金额调整引起，且费用本身基数较小，因此引起较大比率的变动。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。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.2.5.1 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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	56.06	55.71
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%	%	70.53	69.17

4.2.5.2 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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	-2.37	17.72
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%	%	56.80	77.96

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1.收入归集和支出管理：

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 13,384,252.24 元。本报告期内，累计资金流入 19,470,101.66 元，其中租赁和物业管理费等收入及其他经营活动相关的收入 19,470,101.66 元；累计资金流出 21,895,226.37 元，其中偿还银行借款利息 1,122,972.44 元，支付税金 2,060,848.44 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 5,711,405.49 元，申购货币基金 13,000,000.00 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 10,959,127.53 元；货币基金账户余额为 67,167,432.67 元，本报告期投资收益 180,825.07 元。

上年同期项目公司累计资金流入 26,708,973.14 元，累计资金流出 29,291,899.64 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

§5 除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

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	5,515,861.29	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	5,515,861.29	100.00

5.2 其他投资情况说明

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人回收资金已使用完毕。

§7 不动产基金主要负责人员情况

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	-	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。
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	2026-08-18	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。
陆莉娜	本基金的基金经理	2026-08-18	-	12 年	自 2014 年起从事不动产项目的运营管理工作，曾负责普洛斯投资（上海）有限公司的仓储物流项目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。曾任职于普洛斯投资（上海）有限公司等。2022 年 12 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。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

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

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2026 年 7 月 11 日发布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二〇二六年上半年主要运营数据的公告。

2026 年 7 月 18 日发布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 2 季度经营情况的临时公告。

2026 年 8 月 20 日发布华夏基金管理有限公司关于调整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经理的公告。

2026 年 9 月 4 日发布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 2026 年中期业绩说明会的公告。

2、其他相关信息

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人、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。

3、管理人对报告期内本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。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

1、中国证监会准予基金注册的文件；

2、基金合同；

3、托管协议；

4、法律意见书；

5、基金管理人业务资格批件、营业执照；

6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

11.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

11.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可

在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二六年十月二十七日