

华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

2023 年第 2 季度报告

2023 年 6 月 30 日

基金管理人：华安基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二三年七月二十日

§ 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。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2023 年 7 月 18 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。

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。

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 2023 年 4 月 1 日起至 6 月 30 日止。

§ 2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

基金名称	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华安张江产业园 REIT
场内简称	张江 REIT
基金主代码	508000
交易代码	508000
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金管理人	华安基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	960,326,121.00 份
基金合同存续期	35 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所

上市日期	2021 年 6 月 21 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目完全所有权。本基金在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。
投资策略	本基金主要投资于优质园区类基础设施项目资产，在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。
业绩比较基准	不适用
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，存续期内主要投资于基础设施资产支持证券，以获取基础设施运营收益并承担基础设施资产价格波动，其预期风险与收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金收益分配采取现金分红方式。在符合有关基金分配条件的前提下，每年至少收益分配一次。本基金应当将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。每一基金份额享有同等分配权。
资产支持证券管理人	上海国泰君安证券资产管理有限公司、华安未来资产管理（上海）有限公司
外部管理机构	上海集挚咨询管理有限公司

注：扩募份额上市时间为 2023 年 6 月 16 日。

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：张江光大园

基础设施项目公司名称	上海中京电子标签集成技术有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	园区管理，包括园区房屋租赁，物业管理及停车场（库）经营并获取经营收益
基础设施项目地理位置	上海市浦东新区盛夏路 500 弄

注：上海中京电子标签集成技术有限公司（以下简称“中京电子”）系持有张江光大园项目的项目公司，上海安恬投资有限公司（以下简称“安恬投资”）在本基金成立时持有中京电子 100%股权。基础设施项目公司运营财务数据为上海中京电子标签集成技术有限公司和上海安恬投资有限公司的合并财务数据。

基础设施项目名称：张润大厦

基础设施项目公司名称	上海张润置业有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	园区管理，包括园区房屋租赁和停车场服务并获取经营收益
基础设施项目地理位置	上海市浦东新区盛夏路 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号

注：本基金自 2023 年 6 月 7 日起购入并持有上海张润置业有限公司（以下简称“张润置业”），其运营和财务相关数据自 2023 年 6 月 7 日起并入本基金进行核算。

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2023 年 4 月 1 日-2023 年 6 月 30 日)
1. 本期收入	22,534,279.10
2. 本期净利润	-10,906,142.20
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	6,608,915.30

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 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	17,351,658.84	0.0181	单位可供分配金额按照扩募后份额计算，仅供参考
本年累计	32,085,508.39	0.0334	单位可供分配金额按照扩募后份额计算，仅供参考
2022	62,472,872.06	0.1249	—
2021	42,262,495.91	0.0845	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31

注：上述金额仅供了解本基金期间运作情况，并不代表最终实际分配的收益情况。在符合有关基金分配条件的前提下，基金管理人将综合考虑基础设施项目公司经营情况和持续发展等因素调整可供分配金额的分配比例，并满足将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者的法定要求，实际分配情况届时以管理人公告为准。

3.3.2 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	45,000,000.00	0.0900	其中 30,500,000 元为 2022 年度第 2 次分红（收益分配基准日 2022 年 12 月 31 日）；

			14,500,000 元为 2023 年 度第 1 次分红 (收益分配基 准日 2023 年 3 月 31 日); 上 述两次分红权 益登记日为扩 募份额发售 前, 单位实际 分配金额按照 扩募前份额计 算
本年累计	45,000,000.00	0.0900	—
2022	70,000,000.00	0.1400	其中 40,000,000 元为 2021 年 度第 1 次分红 (收益分配基 准日 2021 年 12 月 31 日); 30,000,000 元为 2022 年 度第 1 次分红 (收益分配基 准日 2022 年 6 月 30 日)

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	-10,906,142.20	—
本期折旧和摊销	26,791,526.30	—
本期利息支出	—	—
本期所得税费用	263,543.65	—
本期税息折旧及摊销前利润	16,148,927.75	—
调增项		
1. 发行份额募集的资金	1,552,680,006.20	—
2. 应收项目的减少	2,356,546.94	—
3. 期初现金	4,456,346.74	—

调减项		
1. 购买基础设施项目等资本性支出	-865,846,757.02	-
2. 偿还借款本金及利息	-516,488,128.68	-
3. 应付项目的减少	-5,197,329.18	-
4. 本期所得税费用	-263,543.65	-
5. 预留支出	-170,494,410.26	-
本期可供分配金额	17,351,658.84	-

注：1、本期可供分配金额仅供了解本基金本期运作情况，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的收益情况。

2、未来合理相关支出预留包含预计收购张润置业的股权交割尾款及前期已预留的于本期支出的建筑外立面改造工程及其他工程支出费用。期初现金为留存于本基金账面的可供分配的部分现金，合计 4,456,346.74 元。

3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

本期因扩募并购入新的基础设施项目公司而新增了调整项发行份额募集的资金，购买基础设施项目等资本性支出和偿还借款本金及利息。

§ 4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

报告期内，本基金持有张江光大园和张润大厦两个基础设施项目。截至 2023 年 6 月末的整体出租率为 82.31%（张润大厦项目重要现金流提供方“哲库科技”在退租谈判中，于 2023 年 6 月末租约有效，计入已出租面积）。租赁业态分布主要为先进制造业 31.34%、集成电路 21.11%、TMT（含在线新经济）18.39%、金融科技 9.45%、产业服务配套 1.93%、医疗及生命科学 0.09%，其余部分为空置待租，应收回款率为 98.67%。报告期内未发生安全生产事故和关于物业资产及租金收入的重大诉讼。其中，张江光大园项目 6 月末的签约率为 79.01%（7 月 1 日新签约面积已全部交付起租），出租率为 70.57%，平均合同租金为 5.61 元/平/天。张润大厦项目 6 月末的出租率为 94.05%（重要现金流提供方“哲库科技”在退租谈判中，于 2023 年 6 月末租约有效，计入已出租面积），平均合同租金为 5.89 元/平/天。

报告期内，商业活动仍处于恢复阶段，租赁进程相比一季度有所加快，租赁工作成果相比前一季度也有一定提升，外部管理机构将持续加大招商条件的弹性

和市场推广力度，积极推动租赁工作开展，提升签约率和出租率水平。关于 2023 年 5 月 17 日公告的张润大厦哲库科技退租相关事宜，目前相关退租工作仍在商务条件谈判阶段，预计退租时间为 2023 年 7 月 31 日。针对目前张润大厦空置及即将空置的面积，外部管理机构积极开展招商工作，目前在商务洽谈中的储备客户 7 家，涉及租赁面积合计 15,600 平方米，涉及软件开发、集成电路、金融科技及其他行业，相关工作在积极推进中。意向及储备租赁需求转化为实际租户需要一定时间，管理人将持续敦促和协同外部管理机构协调内外部资源，促使相关租赁成交尽快落地。

根据外部管理机构上海集挚咨询管理有限公司（以下简称“集挚咨询”）2023 年第二次股东会及第一届第十一次的董事会决议，集挚咨询法定代表人/董事长由卢缨女士变更为陈晨女士，陈晨女士自 2016 年加入上海张江高科技园区开发股份有限公司，拥有 13 年产业园区规划和投资管理经验，曾任集挚咨询总经理助理。于 2023 年 6 月 8 日集挚咨询总经理曾景女士任期到期，在集挚咨询董事会未聘请公司新任总经理期间，董事会授权集挚咨询法定代表人陈晨女士代行总经理职责。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目公司名称:上海中京电子标签集成技术有限公司、上海张润置业有限公司

序号	构成	本期 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日		上年同期 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	
		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	经营性租金收入	19,498,510.26	88.02	18,526,573.72	84.65
2	物业管理费收入	1,667,683.80	7.53	2,453,502.57	11.21
3	停车费收入	394,520.16	1.78	388,060.23	1.78
4	其他收入	591,556.04	2.67	517,586.03	2.36

5	合计	22,152,270.26	100.00	21,885,722.55	100.00
---	----	---------------	--------	---------------	--------

注：1、其他收入主要为装修管理费、广告位收入和房屋复原收入等。水电费收入、成本自 2022 年中期报告开始当期收支互相抵消以净额列报，此前水电费收入、成本在其他收入、其他成本项下分别全额列报。2、本基金自 2023 年 6 月 7 日起购入并持有上海张润置业有限公司，其运营和财务相关数据自 2023 年 6 月 7 日起并入本基金进行核算。

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称:上海中京电子标签集成技术有限公司、上海张润置业有限公司

序号	构成	本期 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日		上年同期 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	
		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	投资性房地产折旧及摊销	21,071,456.55	88.44	19,478,078.04	89.41
2	物业管理支出	491,909.61	2.06	492,342.88	2.26
3	外包服务支出	737,873.16	3.10	425,810.71	1.95
4	工程维保支出	114,391.20	0.48	221,452.11	1.02
5	税金及附加	1,308,903.87	5.49	947,059.67	4.35
6	其他成本/费用	102,339.26	0.43	219,900.61	1.01
7	合计	23,826,873.65	100.00	21,784,644.02	100.00

注：1、其他成本主要为水电费，运营耗材和办公成本等。水电费收入、成本自 2022 年中期报告开始当期收支互相抵消以净额列报，此前水电费收入、成本在其他收入、其他成本项下分别全额列报。2、本基金自 2023 年 6 月 7 日起购入并持有上海张润置业有限公司，其运营和财务相关数据自 2023 年 6 月 7 日起并入本基金进行核算。

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称:上海中京电子标签集成技术有限公司、上海张润置

业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年同期 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润 EBITDA	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	17,851,384.81	17,994,866.32
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	80.58%	82.22%

注：1、本基金自 2023 年 6 月 7 日起购入并持有上海张润置业有限公司，其运营和财务相关数据自 2023 年 6 月 7 日起并入本基金进行核算。

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

根据基础设施项目公司与基金管理人、监管银行签署的《资金监管协议》的约定，基础设施项目公司应将项目运营过程中收取的运营收入归集至监管账户；监管账户中资金对外支出需经基金管理人复核及监管银行的审查，监管银行监督并记录监管账户的资金划拨。报告期基础设施项目收入归集总金额及对外经营相关支出总金额分别为 27,482,879.36 元和 17,454,585.64 元。报告期内，基础设施项目公司上海张润置业有限公司收到华安资产张润大厦资产支持专项计划向其发放的股东借款 516,488,128.68 元，并全额用于偿还项目公司的存量负债本息。

4.3.2 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

关于 2023 年 5 月 17 日公告的张润大厦哲库科技退租相关事宜，目前相关退租工作仍在商务条件谈判阶段，预计退租时间为 2023 年 7 月 31 日。针对目前张润大厦空置及即将空置的面积，外部管理机构积极开展招商工作，目前在商务洽谈中的储备客户 7 家，涉及租赁面积合计 15,600 平方米，涉及软件开发、集成电路、金融科技及其他行业，相关工作在积极推进中。意向及储备租赁需求转化

为实际租户需要一定时间，管理人将持续敦促和协同外部管理机构协调内外部资源，促使相关租赁成交尽快落地。同时根据相关公告，张润大厦项目的原始权益人与基金管理人就哲库科技突发退租事件签署补充协议约定缓释措施，因哲库科技提前退租导致的原租赁合同的租金损失差额（如有）由原始权益人承担。

4.4 基础设施项目投资情况

4.4.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

序号	项目名称	交易成交方向	交易对手	交易价格（元）	项目账面价值（元）	项目评估价格（元）	评估方法	备注
1	张润大厦	购入	上海张江（集团）有限公司、上海张江集成电路产业区开发有限公司	1,552,680,000.00	627,026,113.22	1,476,900,000.00	收益法	-

注：项目账面价值取值时间和项目评估价格的估价时点为 2022 年 12 月 31 日，项目购入时间为 2023 年 6 月 7 日

4.4.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本基金自 2023 年 6 月 7 日起购入并持有上海张润置业有限公司，其运营和财务相关数据自 2023 年 6 月 7 日起并入本基金进行核算。购入的基础设施项目符合本基金的投资目标，本基金的投资运作未发生重大变化。本基金的总资产和净资产规模因购入新基础设施项目而同时增加，购入的基础设施项目为本基金提供了不同来源的现金收益，一定程度上降低了投资集中度，分散了投资风险。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额(元)
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	银行存款和结算备付金合计	975,810.18
4	其他资产	—
5	合计	975,810.18

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券投资。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券之外的资产支持证券。

5.5 投资组合报告附注

5.5.1 本报告期内，本基金投资的前十名证券的发行主体没有被监管部门立案调查的，也没有在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情况。

5.5.2 其他资产构成

序号	名称	金额(元)
1	存出保证金	—
2	应收证券清算款	—
3	应收利息	—

4	其他	—
5	合计	—

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

基金管理人自 2021 年 6 月 7 日起，管理华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金。（自 2023 年 6 月 28 日起，华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金正式更名为华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金）。

6.1.2 基金经理(或基金经理小组)简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
叶璟	本基金的基金经理	2021-06-07	—	9 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的投资管理工作，包括仓储物流 CMBS 项目，产业园区基金项目，工业物流基金项目，天然气港口码头投资项目，新能源电站投资项目等。	毕业于上海外国语大学，CPA，CFA，9 年基础设施项目投资管理从业经验及 3 年公募基金财务及内控审计从业经验。曾任普华永道基金审计和内控规划高级审计员；平安信托基础产业投资部投资经理；普洛斯资本高级经理。2020 年 9 月加入华安基金管理有限公司，现任不动产投资管理部

						基金经理。
朱蓓	本基金的基金经理	2021-06-07	-	9 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的投资管理工作，包括电力企业股权收购项目中财务管理工作、电力企业新设项目中财务运营管理工作、科技创新园项目遴选中财务相关工作等。	硕士研究生，ACCA，9 年基础设施项目运营及投资管理经验。曾任华润电力（江苏）投资有限公司财务部负责人；华润电力（江苏）有限公司财务部高级财务经理；上海川陀投资管理有限公司项目投资运营负责人。2020 年 10 月加入华安基金管理有限公司，现任不动产投资管理部基金经理。
蒋翼超	本基金的基金经理	2022-07-25	-	6 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的投资管理工作，包括张江集团人才公寓一期、三期银团项目、张江集团人工智能岛商业物业抵押贷款资产支持专项计划等项目。	硕士研究生，6 年基础设施项目运营及投资管理经验。曾任上海张江（集团）有限公司计划财务部融资专员，并被委派至浦东新区国资委财务评价处挂职。2021 年 12 月加入华安基金管理有限公司，现任不动产投资管理部基金经理。

注：此处的任职日期和离任日期均指公司作出决定之日，即以公告日为准。证券从业的含义遵从行业协会《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

基金管理人(华安基金管理有限公司):每日固定管理费计算方式为 $H=H1+H2$, $H1=E \times P1 \times 0.1\% \div \text{当年天数}$, E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产(本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前,为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额(含募集期利息)之和), $P1=$ 评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。 $H2=E \times P2 \times 0.12\% \div \text{当年天数}$, $P2$ 为评估机构对扩募项目张润大厦最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。本报告期内计提的管理费为 490,942.62 元,报告期内支付 2022 年度管理费 1,485,892.37 元。

资产支持证券管理人(上海国泰君安证券资产管理有限公司):按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产(产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额(含募集期利息))的 0.05%年费率计提资产支持证券管理人的管理费。本报告期内计提的管理费为 172,113.76 元,截至报告期末尚未支付。

资产支持证券管理人(华安未来资产管理(上海)有限公司):每日固定管理费 $H2=E \times P2 \times 0.03\% \div \text{当年天数}$, E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产(本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前,为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额(含募集期利息)之和), $P2$ 为评估机构对扩募项目张润大厦最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。本报告期内计提的管理费为 28,986.96 元,截至报告期末尚未支付。

托管人(招商银行股份有限公司):按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产(本次扩募验资报告出具日至扩募后第一次披露年未经审计的基金净资产

产前为本基金于本次扩募前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）的 0.01% 年费率收取托管费。本报告期内计提的托管费为 46,758.88 元，报告期内支付 2022 年度托管费 148,589.25 元。

外部管理机构（上海集挚咨询管理有限公司）：收取固定管理费和浮动管理费。固定管理费计算方式为 $E \times P1 \times 0.4\%$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）， $P1 = \text{评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值} / \text{评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和}$ 。浮动管理费的计算公式参见招募说明书。本报告期内计提的固定管理费为 1,403,356.58 元，浮动管理费为 384,958.46 元（浮动管理费将于年度审计报告出具后据实调整支付金额），支付 2022 年度浮动管理费和 2023 年一季度固定管理费合计 2,116,087.44 元。

6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《证券投资基金法》等有关法律法规及基金合同、招募说明书等有关基金法律文件的规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在控制风险的前提下，为基金份额持有人谋求最大利益，不存在违法违规或未履行基金合同承诺的情形。

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

根据中国证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》，公司制定了《华安基金管理有限公司公平交易管理制度》，将各投资组合在研究分析、投资决策、交易执行等方面全部纳入公平交易管理中。控制措施包括：在研究环节，研究员在为公司管理的各类投资组合提供研究信息、投资建议过程中，使用晨会发言、邮件发送、登录在研究报告管理系统等方式来确保各类投资组合经理可以公平享有信息获取机会。在投资环节，公司各投资组合经理根据投资组合的风格和投资策略，制定并严格执行交易决策规则，以保证各投资组合交易决策的客观性和独立性。同时严格执行投资决策委员会、投资总监、投资组合经理等各投资决策主体授权机制，投资组合经理在授权范围内自主决策，超过投资权限

的操作需要经过严格的审批程序。在交易环节，公司实行强制公平交易机制，确保各投资组合享有公平的交易执行机会。（1）交易所二级市场业务，遵循价格优先、时间优先、比例分配、综合平衡的控制原则，实现同一时间下达指令的投资组合在交易时机上的公平性。（2）交易所一级市场业务，投资组合经理按意愿独立进行业务申报，集中交易部以投资组合名义对外进行申报。若该业务以公司名义进行申报与中签，则按实际中签情况以价格优先、比例分配原则进行分配。若中签量过小无法合理进行比例分配，且以公司名义获得，则投资部门在合规监察员监督参与下，进行公平协商分配。（3）银行间市场业务遵循指令时间优先原则，先到先询价的控制原则。通过内部共同的 iwind 群，发布询价需求和结果，做到信息公开。若是多个投资组合进行一级市场投标，则各投资组合经理须以各投资组合名义向集中交易部下达投资意向，交易员以此进行投标，以确保中签结果与投资组合投标意向一一对应。若中签量过小无法合理进行比例分配，且以公司名义获得，则投资部门在风险管理部投资监督参与下，进行公平协商分配。交易监控、分析与评估环节，公司风险管理部对公司旗下的各投资组合投资境内证券市场上市交易的投资品种、进行场外的非公开发行股票申购、以公司名义进行的债券一级市场申购、不同投资组合同日和临近交易日的反向交易以及可能导致不公平交易和利益输送的异常交易行为进行监控，根据市场公认的第三方信息（如：中债登的债券估值），定期对各投资组合与交易对手之间议价交易的交易价格公允性进行审查，对不同投资组合临近交易日的同向交易的交易时机和交易价差进行分析。本报告期内，公司公平交易制度总体执行情况良好。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

报告期内，本基金将 100% 的基金资产投资于国君资管张江光大园资产支持专项计划和华安资产张润大厦资产支持专项计划，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券和基础设施项目公司等载体取得基础设施项目张江光大园和张润大厦完全所有权。管理人建立和完善了基础设施项目的运营管理相关制度，并通过向基础设施项目公司委派法定代表人、执行董事、监事和财务负责人依法依规对基础设施项目实施管理。管理人委托上海集挚咨询管理有限公司为本基金基础设施项目及资产提供具体运营服务。资产的具体运营情况请参见“4、基础设施项目运营情况”。

报告期内，本基金通过扩募方式获得资金，自 2023 年 6 月 7 日起购入并持

有了上海张润置业有限公司。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

2023 年二季度，在信贷支持和经济自身修复的背景下，企业复工复产进程加速，工业生产持续回暖，投资延续较快增速，呈现复苏态势。1-5 月份，上海规模以上工业总产值 15,542.01 亿元，比去年同期增长 18.9%。上海全社会固定资产投资总额比去年同期上升 40.5%，除建筑业外的其他行业均实现了较明显的正增长。产业园区整体运营表现与经济和商业的活力紧密相关，在未来一段时间内，主要关注未来经济复苏动能释放传导到相关产业复苏的效果及宏观政策的调整和支持力度。

产业分布方面，上海成熟核心型产业园区历经多年发展，产业集群已经形成，现有的将近 40 个特色产业园区主要聚焦七大领域，包括集成电路、生物医药、人工智能、航空航天、新材料、智能制造和在线新经济。核心产业园区是上海建设全球科创中心的主要承载区域，其中张江板块主要承载包括 5G 和集成电路、在线新经济、生物医药、航空航天和金融（后端办公室）等行业的租户。在未来，预计医疗及生命科学和集成电路等领域相关类型租户将会呈现较强租赁需求。

区域市场供需及运营表现方面，根据 CBRE 的相关统计，上海产业园区市场新增供应回暖，需求波动复苏，上半年累计净吸纳量 7.9 万，其中二季度净吸纳量 2.7 万平方米，上半年市场空置率累计上行 2.1 个百分点至 17.9%。张江区域内部分存量产业园区自去年以来由于市场环境等因素出现了一定程度退租及缩租现象，二季度末空置率累计上行 1.5 个百分点。今年前两季度，周边园区的整体租赁成交情况依旧不活跃，市场呈现租方市场表征。同时，根据五大行相关统计，保守预计未来两年张江区域拟入市办公研发类项目将超过 80 万方，市场存量的增加将一定程度上带动区域产业园竞争升级，入驻企业选择空间更大，部分企业开始寻求降低租赁成本的机会，项目未来运营将面临一定挑战。

投资市场和大宗成交方面，根据 CBRE 的相关统计，2023 年上半年，上海物业投资市场录得 47 笔大宗交易，交易总额达 327.2 亿元，较去年同期水平下降 23.5%，其中二季度交易金额为 140.3 亿元，环比下降 24.9%。上半年，投资型交易依旧占据主导地位，且季内交易金额及笔数占比均较上季度呈上升趋势。以商务园区及长租公寓为代表的新经济地产投资吸引力不断提升，相关交易贡献上半年总交易金额过半，内外资保险机构积极收购商务园区核心资产，推升上半年

商务园区交易金额超上年全年相关物业交易总额。随着政策面的发力带动“新经济”领域的持续发展，行业需求推动和产业 clusters 的渐成规模，作为产业载体的园区项目、租赁公寓等物业类型的投资吸引力将保持较高水平。

§ 7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	—
报告期期间其他份额变动情况	460,326,121.00
报告期期末基金份额总额	960,326,121.00

注：其他份额即本基金扩募份额。

§ 8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本基金份额	1,133,418.00
报告期期间买入/申购总份额	3,057,713.00
报告期期间卖出总份额	—
报告期期末管理人持有的本基金份额	4,191,131.00
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例（%）	0.44

8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

序号	交易方式	交易日期	交易份额（份）	交易金额（元）	适用费率
1	买入	2023-06-06	1,606,767.00	5,432,366.58	0.00%
2	买入	2023-06-07	828,156.00	2,774,900.35	0.00%
3	买入	2023-06-08	338,228.00	1,174,984.18	0.00%
4	买入	2023-06-09	51,000.00	180,285.00	0.00%
5	买入	2023-06-13	10,700.00	37,321.60	0.00%

6	买入	2023-06-1 2	30,000.00	104,700.00	0.00%
7	买入	2023-06-1 6	192,862.00	680,131.00	0.00%
合计			3,057,713.00	10,384,688.71	

注：本报告期内，基金管理人通过上海证券交易所交易系统以二级市场买入，无申赎费用。

§9 备查文件目录

9.1 备查文件目录

- 1、《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- 2、《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》
- 3、《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- 4、《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》
- 5、《华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- 6、《华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- 7、《华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

9.2 存放地点

基金管理人和基金托管人的办公场所，并登载于基金管理人互联网站 <http://www.huaan.com.cn>。

9.3 查阅方式

投资者可登录基金管理人互联网站查阅，或在营业时间内至基金管理人或基金托管人的办公场所免费查阅。

华安基金管理有限公司
二〇二三年七月二十日