

# 华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金

## 2021 年年度报告

2021 年 12 月 31 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

送出日期：二〇二二年三月三十日

## § 1 重要提示及目录

### 1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2022 年 3 月 29 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、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。

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

本报告期自 2021 年 6 月 7 日起至 12 月 31 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 基金简介.....	5
2.1 基金产品基本情况.....	5
2.2 基础设施项目基本情况说明.....	6
2.3 基金管理人和基金托管人.....	6
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构.....	7
2.5 信息披露方式.....	7
2.6 其他相关资料.....	7
§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况.....	8
3.1 主要会计数据和财务指标.....	8
3.2 其他财务指标.....	8
3.3 基金收益分配情况.....	8
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明.....	10
§ 4 基础设施项目运营情况.....	10
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明.....	10
4.2 基础设施项目所属行业情况.....	11
4.3 基础设施项目运营相关财务信息.....	12
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息.....	13
4.5 基础设施项目公司经营现金流.....	13
4.6 基础设施项目相关保险的情况.....	13
4.7 基础设施项目未来发展展望的说明.....	14
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告.....	15
5.1 报告期末基金资产组合情况.....	15
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合.....	15
5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细.....	15
5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细.....	15
5.5 投资组合报告附注.....	15
5.6 报告期末其他各项资产构成.....	16
5.7 报告期内基金估值程序等事项的说明.....	16
§ 6 管理人报告.....	17
6.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	17
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明.....	19
6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明.....	19
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析.....	20
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明.....	20
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望.....	20
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施.....	21
6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况.....	21
§ 7 托管人报告.....	22
7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明.....	22
7.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、收益分配等情况的说明.....	22

7.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见 .....	23
§ 8 资产支持证券管理人报告 .....	23
8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人合规守信及履职情况的说明 .....	23
§ 9 外部管理机构报告 .....	23
9.1 报告期内本基金外部管理机构合规守信及履职情况的说明 .....	23
§ 10 审计报告 .....	23
10.1 审计意见 .....	23
10.2 形成审计意见的基础 .....	24
10.3 其他信息 .....	24
10.4 管理层和治理层对财务报表的责任 .....	24
10.5 注册会计师对财务报表审计的责任 .....	25
10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明 .....	25
§ 11 年度财务报告 .....	26
11.1 资产负债表 .....	26
11.2 利润表 .....	30
11.3 现金流量表 .....	33
11.4 所有者权益变动表 .....	36
11.5 报表附注 .....	38
§ 12 评估报告 .....	80
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明 .....	80
12.2 评估报告摘要 .....	80
12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明 .....	82
§ 13 基金份额持有人信息 .....	82
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构 .....	82
13.2 基金前十名流通份额持有人 .....	82
13.3 基金前十名非流通份额持有人 .....	83
§ 14 基金份额变动情况 .....	84
§ 15 重大事件揭示 .....	84
15.1 基金份额持有人大会决议 .....	84
15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动 .....	84
15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼 .....	84
15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额 ...	84
15.5 为基金进行审计的会计师事务所情况 .....	84
15.6 为基金出具评估报告的评估机构情况 .....	85
15.7 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况 .....	85
15.8 其他重大事件 .....	85
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息 .....	87
§ 17 备查文件目录 .....	87
17.1 备查文件目录 .....	87
17.2 存放地点 .....	87
17.3 查阅方式 .....	87

## § 2 基金简介

### 2.1 基金产品基本情况

基金名称	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华安张江光大园 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	500,000,000.00 份
基金合同存续期	20 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2021-06-21
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
外部管理机构	上海集挚咨询管理有限公司

## 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”)系持有基础设施项目的项目公司,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。

## 2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		华安基金管理有限公司	招商银行股份有限公司
信息披露负责人	姓名	杨牧云	张燕
	联系电话	021-38969999	0755-83199084
	电子邮箱	service@huaan.com.cn	yan_zhang@cmbchina.com
客户服务电话		4008850099	95555
传真		021-68863414	0755-83195201

注册地址	中国（上海）自由贸易试验区 世纪大道8号国金中心二期31 —32层	深圳市深南大道7088号招商银行 大厦
办公地址	中国（上海）自由贸易试验区 世纪大道8号国金中心二期31 —32层	深圳市深南大道7088号招商银行 大厦
邮政编码	200120	518040
法定代表人	朱学华	缪建民

## 2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构
名称	上海国泰君安证券资产管理有限公司	上海集挚咨询管理有限公司
注册地址	上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室	中国(上海)自由贸易试验区集创路 200 号银东路 491 号 1 幢 119 室
办公地址	上海市新闻路 669 号博华广场 23 楼	上海市浦东新区盛夏路 500 号
邮政编码	200041	201210
法定代表人	谢乐斌	卢纓

## 2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载基金年度报告的管理人互联网网址	www.huaan.com.cn
基金年度报告备置地点	基金管理人及基金托管人住所

## 2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
会计师事务所	德勤华永会计师事务所(特殊普 通合伙)	上海市延安东路 222 号 30 楼
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	仲量联行（北京）土地房地产评估	北京朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 8

	顾问有限公司	层 801 室
--	--------	---------

### § 3 主要财务指标和基金收益分配情况

#### 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	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
本期收入	52,816,332.85
本期净利润	-12,191,838.17
本期经营活动产生的现金流量净额	50,807,789.56
期末数据和指标	2021 年末
期末基金总资产	1,530,862,792.26
期末基金净资产	1,482,808,161.83
期末基金总资产与净资产的比例（%）	103.24%

注：本基金的基金合同于 2021 年 6 月 7 日生效，本报告期间为 2021 年 6 月 7 日至 2021 年 12 月 31 日。

#### 3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	2.9656
期末基金份额公允价值参考净值	3.0425

注：本基金的基金合同于 2021 年 6 月 7 日生效，本报告期间为 2021 年 6 月 7 日至 2021 年 12 月 31 日。

#### 3.3 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	42,262,495.91	0.0845	-

注：本期金额的计算时间段为基金成立日 2021 年 6 月 7 日至 2021 年 12 月 31 日。

### 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	-	-	-

### 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	-12,191,838.17	-
本期折旧和摊销	53,509,653.94	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-2,758,665.29	-
本期税息折旧及摊销前利润	38,559,150.48	-
调增项		
1. 基础设施基金发行份额募集的资金	1,495,000,000.00	-
2. 应收和应付项目的变动	13,139,202.65	-
调减项		
1. 购买基础设施项目的支出	436,743,002.50	-
2. 偿还借款支付的本金	1,031,865,635.38	-
3. 支付的利息及所得税费用	7,140,535.01	-
4. 预留的重大资本化支出	3,500,000.00	见“注 2”
5. 本期期末租赁押金及保证金余额	25,186,684.33	-
本期可供分配金额	42,262,495.91	-

注：1、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。

2、预留的重大资本开支为按照现有工程合同约定价款预留的建筑外立面改造工程支出。

### 3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

本期可供分配金额为 42,262,495.91 元，招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告 2021 年可供分配金额为 69,740,508.90 元。主要差异为计算时间段的差异，本期可供分配金额计算时间为 2021 年 6 月 7 日（基金成立日）至 2021 年 12 月 31 日，招募说明书刊载的可供分配金额测算报告的测算时间为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

### 3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

基金管理人（华安基金管理有限公司）：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末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 0.1%年费率收取基金管理人的管理费。本报告期内计提的管理费为 852,286.37 元，截至报告期末尚未支付。

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末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%年费率收取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 426,139.96 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（产品成立日后至第一次披露年末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 0.01%年费率收取托管费。本报告期内计提的托管费为 85,228.09 元，截至报告期末尚未支付。

外部管理机构（上海集挚咨询管理有限公司）：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末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 0.4%年费率收取管理费。本报告期内计提的固定管理费为 3,392,758.73 元，截至报告期末，本基金已根据相关协议支付外部管理机构管理费，合计 1,884,609.11 元。

## § 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，基础设施项目公司整体运营情况良好，项目截至 2021 年 12 月末的出租率为 100%，平均合同租金为 5.35 元/平/天。租赁业态分布主要为在线新经济 49.52%、金融科技

27.57%、集成电路 13.58%、先进制造业 5.80%、产业服务配套 3.52%，租户基本保持稳定。招募说明书披露的重要现金流提供方本报告期未发生变化，现场经营平稳，租约正常履行。报告期内基础设施项目公司营业收入为 50,478,928.88 元，营业成本（包含折旧与摊销）为 50,638,835.93 元，EBITDA 为 40,782,435.69 元，应收回款率为 100%。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。运营管理机构上海集挚咨询管理有限公司未发生重大变化。

基础设施项目公司于第四季度完成了招募说明书披露的两个重要现金流提供方的续租工作。租户之一于第四季度到期租赁面积 4,732.21 平方米，已续租至 2022 年 2 月 28 日，并于 2022 年初持续开展聚焦于集成电路、金融后台、在线经济等产业的招商续租工作，截至报告报送日，上述面积已完成对外租赁，起租日为 2022 年 3 月，租期 24-40 个月不等。租户之二于本报告期内到期的部分已续租至 2024 年 12 月 31 日。

管理人已启动招募说明书披露的反向吸收合并相关工作，目前相关工作仍在进行中。

## 4.2 基础设施项目所属行业情况

### 4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

2021 年度，我国成功应对疫情压力与经济周期结构性调整的挑战，经济动能持续恢复，制造业景气度、外贸进出口等宏观经济指数保持平稳上行。同时，宏观调控层面对房地产等行业的“去杠杆”攻坚战取得成果，根据国家金融与发展实验室相关统计，全社会宏观杠杆率截止 2021 年底下降了 6.3%，其中非金融企业部门杠杆率下降了 7.5%。从而为 2022 年度加大支持企业投资政策力度留有余地，争取率先控制疫情，从率先复工复产到率先扩产增量。

在此形势下，持有型物业园区投资、商务园区投资，进一步趋于活跃。以本项目所在的上海区域为例，根据戴德梁行相关统计，2021 年全年上海大宗交易市场共录得成交额 1,051 亿元人民币，同比上升 46%，交易活跃度大幅提升，充分体现了资本市场对核心市场另类资产前景的看好和重视。根据高力国际研究部相关统计，2021 年上海商务园区各项统计指标稳中向好，市场活跃度提升。净吸纳量创历史新高，达到 139.2 万平米，相比去年同期增长 105.6%；商务园区空置率 17.7%，相比去年同期减少 5.1%；平均租金录得 3.3% 的增长，达到 3.89 元/平方米/天。

### 4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

根据高力国际研究部相关统计，上海商务园区分布在五个主要组团：张江、市北、金桥、临空、漕河泾，商务园区总体存量 1,535 万平方米。其中张江板块总体存量 286 万平方米。

2021 年度，张江板块的总体平均租金达到 4.83 元/平方米/天。

未来五年，预计上海商务园区核心子市场年均新增供应量约 73 万平方米，与过去五年持平。在稳健吸纳量的支撑下，空置率有望保持下降趋势，租金保持匀速增长趋势。

### 4.3 基础设施项目运营相关财务信息

#### 4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

##### 4.3.1.1 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	经营性租赁收入	40,356,001.46	79.95%
2	物业管理费收入	5,324,101.36	10.55%
3	停车费收入	1,081,800.46	2.14%
4	其他收入	3,717,025.60	7.36%
5	合计	50,478,928.88	100.00%

注：其他收入主要为水电能源收入和广告位的收入等。

#### 4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

##### 4.3.2.1 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	投资性房地产折旧及摊销	43,933,887.13	86.76%
2	物业管理支出	1,112,637.18	2.20%
3	外包服务支出	1,176,646.90	2.32%
4	工程维保支出	798,764.29	1.58%
5	其他成本/费用	3,616,900.43	7.14%
6	合计	50,638,835.93	100.00%

注：其他成本主要为水电能源支出。

#### 4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

##### 4.3.3.1 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

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效
----	------	-------------	------	--------------------------

				日)至 2021 年 12 月 31 日
				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	40,782,435.69
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	80.79

#### 4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

基础设施项目可出租面积为 43,267.70 平方米,截至 2021 年 12 月末实际出租面积为 43,267.70 平方米(不包括 127.46 平方米自用面积及场地临租面积),出租率为 100%,平均合同租金为 5.35 元/平/天,应收回款率为 100%。租赁业态分布主要为在线新经济 49.52%、金融科技 27.57%、集成电路 13.58%、先进制造业 5.80%、产业服务配套 3.52%。

#### 4.5 基础设施项目公司经营现金流

##### 4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

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支出总金额分别为 68,400,119.86 元和 18,231,104.08 元。

#### 4.6 基础设施项目相关保险的情况

基础设施项目公司向中国平安财产保险股份有限公司购买了财产一切险,承保范围为:承保一切由于自然灾害或意外事故(包括但不限于罢工、暴动、民众骚乱、地震、海啸)造成的物质损失,但不包括保单所列之除外责任;保险金额为 14.95 亿元。于报告期内基础设施项目因玻璃破碎爆裂事项获得理赔金额合计 44,738.54 元,上述事项未对基础设施项目的正常运营造成影响。

基础设施项目公司向中国平安财产保险股份有限公司购买了公众责任险,承保范围为:在保单限额内赔偿因经营业务发生意外事故,造成第三者的人身伤亡和财产损失,依法应由被保险人承担的经济赔偿责任。于报告期内未发生相关理赔事项。

#### 4.7 基础设施项目未来发展展望的说明

产业动能方面，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，随着科技企业全球产业链的扩张趋势，科技新媒体包括芯片、5G 等相关类型租户将会呈现较强租赁需求。

十年来，张江科技创新工作成绩斐然，集聚了以国家实验室为引领的 330 家国家级研发机构、14 个国家重大科技基础设施和 40 所大学，包括 69 家中央部属研究院所、35 家国家重点实验室、11 家国家工程实验室、9 家国家工程研究中心、21 家国家工程技术研究中心、53 家国家企业技术中心、132 家国家博士后科研工作站。集聚了近 10 万家科技企业，309 家境内外上市企业，9000 余家高新技术企业，全国 1/7 的科创板上市企业。科技从业人员约 238 万人，集聚了全市 80%以上的高端人才，企业留学归国和外籍人才占从业人员 3.2%，国家级海外高层次人才、上海领军人才均超千人。张江科技创新的肥沃土壤，是本项目得到持续发展的良好支撑。展望地区前景，到 2025 年，张江示范区创新策源能力明显增强，高端产业引领持续提升，全球创新要素配置功能更加凸显，创新创业环境更加优化，创新体制改革全面深化，率先成为国家高新区创新驱动发展示范区和高质量发展先行区，基本建成具有全球重要影响力的高科技园区。

本基金成立以来，所对应的基础设施资产经营情况良好。经营相关指标包括资产净运营收益率、项目公司息税折旧摊销前利润和息税折旧摊销前利润率等，维持稳定良好。2021 年末出租率实现 100%满租，客户满意度良好。2021 年底实际平均租金达到 5.35 元/平米/天，相比 2020 年底的租金水平增长 3.08%，项目运营支出保持平稳态势。结合本项目所在城市、版块良好的宏观经济走势，及所观察到的项目周边产业发展动能，以及随着科创资本市场的打开，在线经济、生物医药、集成电路产业对研发办公需求支撑力度加大，项目预计在出租率、租金水平、产业结构等方面将力争表现稳定或进一步提升优化。同时，在未来一年中，基础设施项目运营所面对的主要挑战是到期租户的续租和换租，需要做好风险预判和科学合理的租赁调整。

## § 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

单位：人民币元

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	货币资金和结算备付金合计	674,035.24
4	其他资产	72.05
5	合计	674,107.29

### 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。

### 5.3 报告期末按公允价值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。

## 5.6 报告期末其他各项资产构成

单位：人民币元

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	72.05
4	其他	—
5	合计	72.05

## 5.7 报告期内基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照企业会计准则、中国证监会相关规定和基金合同关于估值的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净值计算的复核责任。

本基金管理人设有估值委员会，负责在证券发行机构发生了严重影响证券价格的重大事件时，评估重大事件对投资品种价值的影响程度、评估对基金估值的影响程度、确定采用的估值方法、确定该证券的公允价值；同时将采用的估值方法以及采用该方法对相关证券的估值与基金的托管银行进行沟通。估值委员会成员由首席投资官、公司分管运营、专户的领导、指数与量化投资部负责人、固定收益部负责人、投资研究部负责人、基金运营部负责人、产品部负责人、风险管理部负责人、全球投资部负责人等人员组成，具有多年的证券、基金从业经验，熟悉相关法律法规，具备行业研究、风险管理、法律合规或基金估值运作等方面的专业胜任能力。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，但不参与估值原则和方法的最终决策和日常估值的执行。

本报告期内，参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

本基金管理人已与中央国债登记结算有限责任公司及中证指数有限公司签署服务协议，由其按约定分别提供银行间同业市场及交易所交易的债券品种的估值数据。



## § 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。

#### 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	-	7	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,10 年工作经验,包括 7 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。
郑韬	本基金的基金经理	2021-06-07	-	7	除管理本基金外,曾参与如	硕士研究生,9 年工作经验,其中 7 年产业园投资及园区运营从

					下项目的投资管理工 作，包括国际产业 园区项目、智能 制造产业园项目、 自主创新示范区 项目等。	业管理经验。曾 任天津生态城产 业园运营管理有 限公司产业运营 部产业经理；天 津空港经济区科 技发展有限公司 招商部部长；普 洛斯投资（上海） 有限公司（资产 运营管理平台， 环普产业园区 GLP I-Park 版 块）投资及运营 副总监。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	-	7	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	硕 士 研 究 生， ACCA，20 年工 作经验，其中 7 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。

					财务相关工作等。	
--	--	--	--	--	----------	--

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《证券业从业人员资格管理办法》的相关规定。

## 6.2 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。

## 6.3 管理人对报告期内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中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。

#### 6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

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，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。

#### 6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

管理人本报告期内未进行基金收益分配。截至报告期末本基金成立未满一年，不存在违反基金收益分配合规要求的情况。

#### 6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

2021 年度，我国经济面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。在坚持党的领导下，推行经济改革进入深水区，沉着应对诸多挑战，在国际竞争中屹立潮头。我国率先实现疫情的全面防控，率先实现经济动能恢复，构建新型发展格局，调整经济结构，产业链韧性不断提升。最终取得良好的经济发展成绩。2021 年 12 月 10 日闭幕的中央经济工作会议指出，明年经济工作要稳字当头、稳中求进，各地区各部门要担负起稳定宏观经济责任，各方面要积极推出有利于经济稳定的政策，政策发力适当靠前。重视宏观政策的稳健有效、微

观政策要持续激发市场主体活力、结构政策要着力畅通国民经济循环。这一定调为 2022 年的宏观经济发展给出了坚定稳健的铺垫和支撑。

根据上海市统计局的相关统计数据，2021 年，上海市 GDP 达到 4.3 万亿元，总量排名全国城市首位。GDP 年均增速 8.1%，地区经济形势持续向好，体现在社会消费品零售总额相比去年同期增长 13.5%，外商投资实到总额相比去年同期增长 11.5%，固定资产投资总额相比去年同期增长 8.1%。在上海市吸纳外商与内资投资不断增长的趋势下，市场主体将进一步增加，企业投资将继续保持活跃态势，推动商务园区各项经营指标进一步提升。在上海自主创新态势进一步深化、新产业体系构建不断完善的进程中，上海商务园区也将吸引更多高质量发展的产业集群落户。其中生物医药、集成电路等为特色的行业，伴随十四五规划细则出台、上海开发区布局精细化等趋势，将在张江板块实现进一步集聚，全面建成产业高地。

投资市场和大宗成交方面，根据戴德梁行相关统计，2021 年全年上海大宗交易市场共录得成交额 1,051 亿元人民币，同比上升 46%，交易活跃度大幅提升。2021 年上海各类型物业资本化率与上半年相比有略微提升，园区研发办公为 4.9%的水平。在新经济和消费升级的推动下，预计产业园区、物流仓储与长租公寓等将进一步成为投资者加快投资组合多样化的关注点。

## 6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

在本基金的运作中，基金管理人建立了内部审批机制和评估机制，具体机制包括：制定了《华安基金管理有限公司关联交易管理办法》《华安基金管理有限公司关于公开募集基础设施证券投资基金业务投资管理业务规程》等制度，并在相关制度及本基金基金合同中对关联方、关联关系及关联交易进行了界定，明确规范了关联交易的审议程序。对于确有必要开展的、存在潜在利益冲突的关联交易，基金管理人将遵循投资者利益优先原则，以公允的价格和方式开展，并根据法律法规以定期报告或临时报告的方式予以披露。

## 6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

本报告期内，公司合规监察稽核部从维护基金份额持有人利益、保障基金的合规运作出发，重点在法律事务、合规管理、内部稽核、信息披露、反洗钱、员工行为规范等方面开展工作，深化员工的合规意识，推动公司的合规文化和内部风险控制机制的完善与优化。

合规和稽核工作重点集中于以下几个方面：

(1) 继续深化“主动合规”理念，积极开展形式多样的合规教育培训，强化全体员工的合规意识和风险控制意识，推动公司建立良好的内控环境和合规文化。

(2) 积极落实各项法律法规和监管要求，督促公司各项业务平稳、有序开展。

(3) 强化内控建设，推动落实公司各项业务操作流程标准化，进一步细化各业务环节的操作流程及工作职责，降低操作风险。

(4) 构建贯穿公司各业务和产品条线的合规咨询服务体系，积极参与新产品、新业务评估工作，提供合规意见和建议，保障新产品、新业务合规开展。

(5) 对公司内部重要规章制度、重大决策、产品和业务方案、重要法律文本、对外披露材料、宣传推介材料等进行合规性审查，严把合规质量关。

(6) 定期组织开展内部审计、专项稽核、合规有效性评估，对公司前中后各业务环节开展自查自纠，及时排除风险隐患和漏洞，促进合规和内控管理水平的提升，保障公司稳健经营。

本基金管理人承诺将一如既往地本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，不断提高合规监察稽核工作的科学性和有效性，努力防范和控制各种风险，保障基金份额持有人的合法权益。

## § 7 托管人报告

### 7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

招商银行具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，我行在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规、托管协议的规定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

### 7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明

招商银行根据法律法规、托管协议约定的投资监督条款，对托管产品的投资行为进行监督，并根据监管要求履行报告义务。

招商银行按照托管协议约定的统一记账方法和会计处理原则，独立地设置、登录和保管本产品的全套账册，进行会计核算和资产估值并与管理人建立对账机制。

本年度报告中利润分配情况真实、准确。

### 7.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

本年度报告中财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告内容真实、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

## § 8 资产支持证券管理人报告

### 8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人合规守信及履职情况的说明

本报告期内，本基金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在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》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，不存在任何损害基金持有人利益的行为。

## § 9 外部管理机构报告

### 9.1 报告期内本基金外部管理机构合规守信及履职情况的说明

本报告期内，本基金聘任上海集挚咨询管理有限公司作为运营管理机构（即外部管理机构），为基础设施项目公司及基础设施项目提供相关运营管理服务。外部管理机构在履职期间，严格遵守了《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的要求和《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金关于张江光大园项目之运营管理协议》的约定，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害基金持有人利益的行为。

## § 10 审计报告

德师报(审)字(22)第 P01324 号

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金全体持有人：

### 10.1 审计意见

我们审计了华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“张江 REIT”)的财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表、2021 年 6 月 7 日(基金成立

日)至 2021 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别基金净资产变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和中国证券监督管理委员会发布的关于公开募集基础设施证券投资基金实务操作的有关规定编制,公允反映了张江 REIT 2021 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2021 年 6 月 7 日(基金成立日)至 2021 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果、现金流量及基金净资产变动情况。

## 10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于张江 REIT 和华安基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”),并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

## 10.3 其他信息

基金管理人管理层对其他信息负责。其他信息包括张江 REIT 2021 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 10.4 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证券监督管理委员会发布的关于公开募集基础设施证券投资基金实务操作的有关规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

基金管理人治理层负责监督张江 REIT 的财务报告过程。



## 10.5 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

为向投资者提供有用的信息，基金管理人聘任仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有

限公司评估了基础资产的市场价值。根据评估报告，该基础资产的市场价值约为人民币 1,480,000,000.00 元。基金管理人治理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。本基金合并报表层面对基础资产采用成本法计量。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师

倪敏 李蝶菲

上海市延安东路 222 号 30 楼

2022 年 3 月 28 日

## § 11 年度财务报告

### 11.1 资产负债表

#### 11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2021 年 12 月 31 日
<b>资 产：</b>		
货币资金	11.5.7.1	87,069,977.30
结算备付金		—
存出保证金		—
衍生金融资产		—
交易性金融资产		—
买入返售金融资产		—
债权投资		—
其他债权投资		—
其他权益工具投资		—
应收票据		—

应收账款	11.5.7.2	344,678.25
应收清算款		-
应收利息		77.88
应收股利		-
应收申购款		-
存货		-
合同资产		-
持有待售资产		-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.3	1,441,575,967.61
固定资产	11.5.7.4	126,170.90
在建工程		-
使用权资产		-
无形资产		-
开发支出		-
商誉		-
长期待摊费用	11.5.7.5	1,687,671.23
递延所得税资产	11.5.7.6	-
其他资产	11.5.7.7	58,249.09
<b>资产总计</b>		<b>1,530,862,792.26</b>
<b>负债和所有者权益</b>		<b>本期末 2021 年 12 月 31 日</b>
<b>负 债:</b>		
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		-
应付票据		-
应付账款	11.5.7.8	3,536,462.26

应付职工薪酬		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		1,278,426.33
应付托管费		85,228.09
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.9	1,928,342.75
应付利息		-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.10	1,470,037.91
持有待售负债		-
长期借款		-
预计负债		-
租赁负债		-
递延收益		-
递延所得税负债	11.5.7.6	-
其他负债	11.5.7.11	39,756,133.09
<b>负债合计</b>		<b>48,054,630.43</b>
<b>所有者权益：</b>		
实收基金	11.5.7.12	500,000,000.00
其他权益工具		-
资本公积	11.5.7.13	995,000,000.00
其他综合收益		-
专项储备		-
盈余公积		-
未分配利润	11.5.7.14	-12,191,838.17
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,482,808,161.83</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,530,862,792.26</b>

注：1、报告截止日 2021 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.9656 元，基金份额总额

500,000,000.00 份。

2、本财务报表的实际编制期间为 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止期间。

### 11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2021 年 12 月 31 日
<b>资 产：</b>		
货币资金	11.5.15.1	674,035.24
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		72.05
应收股利		-
应收申购款		-
长期股权投资	11.5.15.2	1,495,000,000.00
其他资产		-
<b>资产总计</b>		<b>1,495,674,107.29</b>
<b>负债和所有者权益</b>		<b>本期末 2021 年 12 月 31 日</b>
<b>负 债：</b>		

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		852,286.37
应付托管费		85,228.09
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		130,000.00
<b>负债合计</b>		<b>1,067,514.46</b>
<b>所有者权益：</b>		
实收基金		500,000,000.00
资本公积		995,000,000.00
其他综合收益		-
未分配利润		-393,407.17
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,494,606,592.83</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,495,674,107.29</b>

## 11.2 利润表

### 11.2.1 合并利润表

会计主体：华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期
-----	-----	----

		2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
<b>一、营业总收入</b>		<b>51,558,939.51</b>
1. 营业收入	11.5.7.15	50,478,928.88
2. 利息收入		1,080,010.63
3. 投资收益（损失以“-”号填列）		-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-
7. 其他收益		-
8. 其他业务收入		-
<b>二、营业总成本</b>		<b>67,766,836.31</b>
1. 营业成本	11.5.7.15	60,128,981.19
2. 利息支出		-
3. 税金及附加	11.5.7.16	1,790,500.93
4. 销售费用	11.5.7.17	332,202.91
5. 管理费用	11.5.7.18	3,880,869.24
6. 研发费用		-
7. 财务费用		5,327.62
8. 管理人报酬		1,278,426.33
9. 托管费		85,228.09
10. 投资顾问费		-
11. 信用减值损失		-
12. 资产减值损失		-
13. 其他费用		265,300.00
<b>三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）</b>		<b>-16,207,896.80</b>
加：营业外收入	11.5.7.19	1,257,393.34
减：营业外支出		-

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-14,950,503.46
减：所得税费用	11.5.7.20	-2,758,665.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-12,191,838.17
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-12,191,838.17
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		-12,191,838.17

### 11.2.2 个别利润表

会计主体：华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日（基金 合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
一、收入		674,107.29
1.利息收入		674,107.29
2.投资收益（损失以“-”号填列）		-
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		1,067,514.46
1.管理人报酬		852,286.37
2.托管费		85,228.09
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		130,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-393,407.17
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-393,407.17
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		-393,407.17

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日（基金 合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		60,946,956.12
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		1,079,932.75
6. 收到的税费返还		-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.21.1	7,102,304.77
经营活动现金流入小计		69,129,193.64
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		4,914,348.05
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		3,196,472.02
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.21.2	10,210,584.01
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>18,321,404.08</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>11.5.7.22.1</b>	<b>50,807,789.56</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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		-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		40,027.90
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.22.2	420,672,177.54
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>420,712,205.44</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-420,712,205.44</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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		90,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>90,000.00</b>
24. 赎回支付的现金		-
25. 偿还借款支付的现金		1,031,865,635.38
26. 偿付利息支付的现金		6,249,971.44
27. 分配支付的现金		-
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-

筹资活动现金流出小计		1,038,115,606.82
筹资活动产生的现金流量净额		-1,038,025,606.82
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		-1,407,930,022.70
加：期初现金及现金等价物余额	11.5.7.22.1	1,495,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.22.3	87,069,977.30

### 11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
1. 收回基础设施投资收到的现金		-
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		-
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		674,035.24
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>674,035.24</b>
8. 取得基础设施投资支付的现金		1,495,000,000.00
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		-
经营活动现金流出小计		1,495,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,494,325,964.76
二、筹资活动产生的现金流量:		
14. 认购/申购收到的现金		-
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
16. 赎回支付的现金		-
17. 偿付利息支付的现金		-
18. 分配支付的现金		-
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		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
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		-1,494,325,964.76
加: 期初现金及现金等价物余额	11.5.7.22.1	1,495,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		674,035.24

#### 11.4 所有者权益变动表

##### 11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计

				益				
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
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	500,000,000.00	-	995,000,000.00	-	-	-	-	1,495,000,000.00
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-12,191,838.17	-12,191,838.17
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-12,191,838.17	-12,191,838.17
(二) 产品持有人申购 和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
(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	500,000,000.00	-	995,000,000.00	-	-	-	-12,191,838.17	1,482,808,161.83

#### 11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日				
	实收 基金	资本 公积	其他 综合收益	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-

前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
<b>二、本期期初余额</b>	<b>500,000,000.00</b>	<b>995,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,495,000,000.00</b>
<b>三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-393,407.17</b>	<b>-393,407.17</b>
(一) 综合收益总额	-	-	-	-393,407.17	-393,407.17
(二) 产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>500,000,000.00</b>	<b>995,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-393,407.17</b>	<b>1,494,606,592.83</b>

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：朱学华 主管会计工作负责人：朱学华 会计机构负责人：陈林

## 11.5 报表附注

### 11.5.1 基金基本情况

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)系由基金管理人华安基金管理有限公司(以下简称“华安基金”或“基金管理人”)依照《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《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)》和其他相关法律法规的规定以及《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》(以下简称“基金合同”),并经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)于 2021 年 5 月 17 日以证监许可[2021]1670 号文批准注册募集。本基金为契约型封闭式基金,存续期限为 20 年。本基金首次设立募集基金份额为 500,000,000.00 份,募集资金人民币 1,495,000,000.00 元。基金合同于 2021 年 6 月 7 日生效。本基金的基金管理人为华安基金,基金托管人为招商银行

股份有限公司(以下简称“招商银行”或“基金托管人”)。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》、截至报告期末最新公告的基金合同及《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》的有关规定,本基金认购由上海国泰君安证券资产管理有限公司(以下简称“国君资管”或“专项计划管理人”)作为专项计划管理人的国君资管张江光大园资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)的全部份额,并由专项计划收购原始权益人上海光全投资中心(有限合伙)及光控安石(北京)投资管理有限公司持有的上海安恬投资有限公司(以下简称“安恬投资”)的股权,获得安恬投资之全资子公司上海中京电子标签集成技术有限公司(以下简称“中京电子”)位于上海市盛夏路 500 弄 1-7 号的张江光大园的所有权,以作为基础设施项目。基础设施项目主要经营产业园区管理,包括产业园区房屋租赁,物业管理及停车场(库)经营并获取经营收益。

### 11.5.2 会计报表的编制基础

#### 编制基础

本基金执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定(以下简称“企业会计准则”)以及中国证监会发布的关于公开募集基础设施证券投资基金实务操作的有关规定编制。

#### 持续经营

本基金对自 2021 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

#### 记账基础和计价原则

本基金会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的,在本财务报表中计量或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时,考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力,或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值,且在公允价值后续计量中使用了涉及不可

观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是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。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

### 11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金编制的财务报表符合企业会计准则和中国证监会发布的关于公开募集基础设施证券投资基金实务操作有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金于 2021 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2021 年 6 月 7 日(基金成立日)至 2021 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果、合并及个别基金净资产变动情况和合并及个别现金流量。

### 11.5.4 重要会计政策和会计估计

#### 11.5.4.1 会计年度

本基金的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本报告期间为 2021 年 6 月 7 日（基金成立日）至 2021 年 12 月 31 日。

#### 11.5.4.2 记账本位币

人民币为本基金经营所处的主要经济环境中的货币，本基金以人民币为记账本位币。本基金编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 11.5.4.3 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### 1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### 2 非同一控制下的企业合并



参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

### 3 业务合并

业务是指企业内部某些生产经营活动或资产的组合，该组合一般具有投入、加工处理过程和产出能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入。涉及业务的合并比照企业合并处理。

合并方在合并中取得的组合应当至少同时具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，该组合才构成业务。

该组合在合并日无产出的，同时满足下列条件的加工处理过程应判断为是实质性的：

- 该加工处理过程对投入转化为产出至关重要；
- 具备执行该过程所需技能、知识或经验的有组织的员工，且具备必要的材料、权利、其他经济资源等投入。

该组合在合并日有产出的，满足下列条件之一的加工处理过程应判断为是实质性的：

- 该加工处理过程对持续产出至关重要，且具备执行该过程所需技能、知识或经验的有组织的员工；
- 该加工处理过程对产出能力有显著贡献，且该过程是独有、稀缺或难以取代的。

本基金在判断非同一控制下企业合并中取得的组合是否构成业务时，选择采用集中度测试。如果本基金取得的被购买方的总资产的公允价值几乎相当于其中某一单独可辨认资产或一组类似可辨认资产的公允价值的，则该组合通过集中度测试，判断为不构成业务，且本基金无须按照上述构成业务的规定进行判断；如果该组合未通过集中度测试，本基金仍按照上

述构成业务的规定进行判断。

#### 11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本基金将进行重新评估。

子公司的合并起始于本基金获得对该子公司的控制权时，终止于本基金丧失对该子公司的控制权时。

对于本基金处置的子公司，处置日（丧失控制权的日期）前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日（取得控制权的日期）起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本基金的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本基金统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本基金与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

#### 11.5.4.5 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本基金持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 11.5.4.6 金融工具

在本基金成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本基金按照《企业会计准则第 14 号

——收入》(“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时,按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率,是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量,折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时,在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量,但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金,加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额,再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

## 1 金融资产的分类与计量

初始确认后,本基金对不同类别的金融资产,分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付,且本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标,则本基金将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和应收利息等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付,且本基金管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的,则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产自取得起期限在一年以上的,列示为其他债权投资,自资产负债表日起一年内(含一年)到期的,列示于一年内到期的非流动资产,取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据,列示于应收款项融资,其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产。

初始确认时,本基金可以单项金融资产为基础,不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的,表明本基金持有该金融资产的目的是交易性的:

- 取得相关金融资产的目的,主要是为了近期出售。

- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。

- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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：

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均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。

- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本基金可以将金融资产不可撤销地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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

本基金暂无以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

### 1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本基金对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本基金根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本基金自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本基金在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本基金转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

## 2 金融工具减值

本基金对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本基金对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产和应收票据及应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本基金在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本基金按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本基金在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本基金在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本基金在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

## 2.1 信用风险显著增加

本基金利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本基金在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (3) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (4) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (6) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (7) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30

日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本基金判断金融工具只具有较低的信用风险，则本基金假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

## 2.2 已发生信用减值的金融资产

当本基金预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。

基于本基金内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本基金在内的债权人(不考虑本基金取得的任何担保)，则本基金认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90 日，则本基金推定该金融工具已发生违约。

## 2.3 预期信用损失的确定

本基金对应收账款和应收利息等在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本基金以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本基金采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、债务人所处行业等。

本基金按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本基金应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款，信用损失为本基金应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本基金计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

#### 2.4 减记金融资产

当本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

#### 3 金融资产的转移

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

若本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本基金按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本基金保留的权利(如果本基金因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本基金承担的义务(如果本基金因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本基金保留的权利(如果本基金因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本基金承担的义务(如果本基金因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本基金转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终

止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本基金转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本基金继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

#### 4 金融负债和权益工具的分类

本基金根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

符合下列条件之一的金融工具，其整体或组成部分应分类为负债：

(1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；

(2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

(4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

##### 4.1 金融负债的分类及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

本基金暂无划分为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

##### 4.1.1 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本基金与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本基金重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本基金根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本基金调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债



的剩余期限内进行摊销。

#### 4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本基金终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本基金在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本基金发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本基金不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

#### 5 金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本基金计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

### 11.5.4.7 长期股权投资

#### 1 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

#### 2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，

在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。

### 3 后续计量及损益确认方法

#### 3.1 按成本法核算的长期股权投资

个别财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本基金能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

#### 4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

### 11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的房屋及建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋建筑物及土地使用权	20 年	10%	4.5%

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额

计入当期损益。

#### 11.5.4.9 固定资产

##### 1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

##### 2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
电子设备	5 年	0%	20%
自有物业改良支出	5 年	0%	20%
其他设备	5 年	0%	20%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本基金目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

##### 3 其他说明

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

本基金至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

#### 11.5.4.10 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

#### 11.5.4.11 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括修理支出。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

#### 11.5.4.12 长期资产减值

本基金在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产及长期待摊费用是否存在可能发生减值的迹象。如果这些资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1) 本基金因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### 11.5.4.13 递延所得税资产与递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

##### 1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

##### 2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本基金确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本基金能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本基金才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或基金净资产的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或基金净资产，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### 3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本基金当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本基金递延

所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

#### 11.5.4.14 公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是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。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

#### 11.5.4.15 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所对应的金额。申购、赎回、转换及分红再投资等引起的实收基金的变动分别于上述各交易确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转入、转出、类别调整等引起的基金份额之间的转换所产生的实收基金变动。

#### 11.5.4.16 收入

本基金的收入主要来源于物业管理服务收入及其他相关收入。

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本基金向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本基金因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本基金预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本基金按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1) 客户在本基金履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2) 客户能够控制本基金履约过程中在建的商品；(3) 本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本

基金在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本基金向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本基金预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本基金预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本基金只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

#### 11.5.4.17 费用

本基金的基金管理人报酬、基金托管费按基金合同及相关公告约定的费率和计算方法逐日计提。

#### 11.5.4.18 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本基金评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本基金不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

##### 1 本基金作为承租人

##### 1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本基金将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

##### 1.2 使用权资产

除低价值资产租赁外，本基金在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本基金使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本基金发生的初始直接费用；
- 本基金为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本基金参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本基金能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与

租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本基金按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

### 1.3 租赁负债

除低价值资产租赁外，本基金在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本基金采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本基金向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本基金合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本基金将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本基金提供的担保余值预计应支付的款项。

租赁期开始日后，本基金按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本基金重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本基金将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本基金按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本基金按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。

### 1.4 短期租赁和低价值资产租赁

本基金对办公设备等的短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本基金将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入当期损益或相关资产成本。



## 2 本基金作为出租人

### 2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本基金根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

### 2.2 租赁的分类

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

#### 2.2.1 本基金作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本基金采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本基金发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本基金取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

### 2.3 租赁变更

经营租赁发生变更的，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

#### 11.5.4.19 基金的收益分配政策

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。

#### 11.5.4.20 其他重要的会计政策和会计估计

##### 1 合同负债

合同负债是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

##### 2 合同取得成本

###### 2.1 取得合同的成本

本基金为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当

期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本基金为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

## 2.2 履行合同的成本

本基金为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；(2) 该成本增加了本基金未来用于履行履约义务的资源；(3) 该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

## 3 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

本基金在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本基金管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本基金的估计存在差异。

本基金对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

### — 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

#### 投资性房地产的使用寿命和预计残值

本基金管理层负责评估确认投资性房地产的预计使用寿命与预计净残值。这项估计是将性质和功能类似的投资性房地产过往的实际使用寿命与实际净残值作为基础。在投资性房地产使用过程中，其所处的经济环境，技术环境以及其他环境有可能对投资性房地产使用寿命与预计净残值产生较大影响。如果投资性房地产使用寿命与净残值的预计数与原先估计数有差异，本基金管理层将对其进行调整。

#### 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产的确定，以很可能取得用来抵扣税务亏损及暂时性差异的应纳税所得额为限。如果预计未来期间无法取得足够的应纳税所得额用以利用可抵扣税务亏损及可抵扣暂时性差异带来的经济利益，本基金管理层将减记递延所得税资产的账面价值。

由于无法确定相关可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异是否很可能转回，故本基金对于

部分可抵扣税务亏损及可抵扣暂时性差异未确认为递延所得税资产。如未来实际产生的盈利多于预期，将视情况调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的利润表中。

#### 11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

##### 11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计政策变更。

##### 11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

##### 11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

#### 11.5.6 税项

税种	计税依据	税率
增值税	注 1	注 1
企业所得税	注 2	注 2
城市维护建设税	流转税额	7%或 1%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%

注 1：应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据税法规定计算的销售额和以下增值税适用税率计算：

- 不动产经营租赁服务，按照 5%的征收率简易征收；
- 提供物业管理服务，税率为 6%；
- 提供停车场经营管理服务，税率为 9%；
- 提供贷款服务取得的利息收入，按照 3%的征收率简易征收。

注 2：本基金及专项计划暂不征收企业所得税。安恬投资及中京电子的企业所得税税率为 25%。

#### 11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

##### 11.5.7.1 货币资金

##### 11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
库存现金	—
银行存款	87,069,977.30
其他货币资金	—
小计	87,069,977.30
减：减值准备	—
合计	87,069,977.30

#### 11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
活期存款	87,069,977.30
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
其他存款	—
应计利息	—
小计	87,069,977.30
减：减值准备	—
合计	87,069,977.30

#### 11.5.7.2 应收账款

##### 11.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2021 年 12 月 31 日
1 年以内	34,818.39
1—2 年	309,859.86
小计	344,678.25
减：坏账准备	—
合计	344,678.25

注：系采用直线法确认的租赁应收款，均处于相关租赁合同约定的信用期内。

### 11.5.7.2.2 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 1	179,334.73	52.03%	-	179,334.73
租户 2	63,351.26	18.38%	-	63,351.26
租户 3	50,256.75	14.58%	-	50,256.75
租户 4	25,910.69	7.52%	-	25,910.69
租户 5	9,138.12	2.65%	-	9,138.12
合计	327,991.55	95.16%	-	327,991.55

### 11.5.7.3 投资性房地产

#### 11.5.7.3.1 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	-	-	-	-
2. 本期增加金额	1,495,000,000.00	-	-	1,495,000,000.00
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
因收购基础设施项目而增加	1,495,000,000.00	-	-	1,495,000,000.00
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	1,495,000,000.00	-	-	1,495,000,000.00
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	53,424,032.39	-	-	53,424,032.39
本期计提	53,424,032.39	-	-	53,424,032.39
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	53,424,032.39	-	-	53,424,032.39
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-

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
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	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,441,575,967.61	-	-	1,441,575,967.61
2. 期初账面价值	-	-	-	-

注：截至 2021 年 12 月 31 日，上述投资性房地产剩余折旧及摊销年限：14.83 年。

#### 11.5.7.3.2 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
张江光大园	上海市浦东新区盛夏路 500 弄 1-7 号	50,947.31 平方米	40,356,001.46

#### 11.5.7.4 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
固定资产	126,170.90
固定资产清理	-
合计	126,170.90

#### 11.5.7.4.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	自有物业改良支出	其他设备	电子设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	141,774.74	24,894.75	45,122.96	211,792.45
购置	-	-	36,389.00	36,389.00
在建工程转入	-	-	-	-
因收购基础设施项目而增加	141,774.74	24,894.75	8,733.96	175,403.45
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-

项目	自有物业改良支出	其他设备	电子设备	合计
处置或报废	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	141,774.74	24,894.75	45,122.96	211,792.45
二、累计折旧				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	60,850.94	21,266.90	3,503.71	85,621.55
本期计提	60,850.94	21,266.90	3,503.71	85,621.55
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	60,850.94	21,266.90	3,503.71	85,621.55
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	80,923.80	3,627.85	41,619.25	126,170.90
2. 期初账面价值	-	-	-	-

#### 11.5.7.5 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
外立面幕墙装修工程	-	1,687,671.23	-	-	1,687,671.23
合计	-	1,687,671.23	-	-	1,687,671.23

#### 11.5.7.6 递延所得税资产和递延所得税负债

##### 11.5.7.6.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利润	-	-

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
可抵扣亏损	2,675,911.42	668,977.86
合计	2,675,911.42	668,977.86

#### 11.5.7.6.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产评估增值	-	-
公允价值变动	-	-
租赁产生的税会差异	2,675,911.42	668,977.86
合计	2,675,911.42	668,977.86

#### 11.5.7.6.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债期末余 额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债期初余 额
递延所得税资产	668,977.86	-	-	-
递延所得税负债	668,977.86	-	-	-

#### 11.5.7.6.4 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 2021 年 12 月 31 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	89,377,681.63
合计	89,377,681.63

#### 11.5.7.6.5 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 2021 年 12 月 31 日	备注
2022 年	23,309,770.33	-
2023 年	21,724,775.89	-
2024 年	15,502,699.27	-
2025 年	17,538,204.93	-



年份	本期末 2021 年 12 月 31 日	备注
2026 年	11,302,231.21	-
合计	89,377,681.63	-

#### 11.5.7.7 其他资产

##### 11.5.7.7.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
预付款项	3,967.92
其他流动资产	54,281.17
合计	58,249.09

##### 11.5.7.7.2 预付账款

##### 11.5.7.7.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2021 年 12 月 31 日
1 年以内	3,967.92
1-2 年	-
合计	3,967.92

#### 11.5.7.8 应付账款

##### 11.5.7.8.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
应付工程款	3,536,462.26
合计	3,536,462.26

#### 11.5.7.9 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
增值税	1,253,371.77
消费税	-
企业所得税	402,299.98
个人所得税	-
城市维护建设税	112,735.14
教育费附加	54,594.70

房产税	-
土地使用税	15,685.90
土地增值税	-
地方教育费附加	29,097.51
印花税	60,557.75
其他	-
合计	1,928,342.75

#### 11.5.7.10 合同负债

##### 11.5.7.10.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
预收物业管理费	1,470,037.91
合计	1,470,037.91

#### 11.5.7.11 其他负债

##### 11.5.7.11.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
预收款项	9,848,369.92
其他应付款	29,321,729.25
其他流动负债	586,033.92
合计	39,756,133.09

#### 11.5.7.11.2 预收款项

##### 11.5.7.11.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
预收经营性物业出租款	9,713,040.88
预收车位出租款	135,329.04
合计	9,848,369.92

#### 11.5.7.11.3 其他应付款

##### 11.5.7.11.3.1 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 2021 年 12 月 31 日
质保金	-

款项性质	本期末 2021 年 12 月 31 日
押金及保证金	25,186,684.33
应付运营管理费	1,508,149.62
其他	2,626,895.30
合计	29,321,729.25

#### 11.5.7.11.3.2 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 6	6,462,890.94	押金、保证金
租户 7	2,711,436.27	押金、保证金
租户 8	2,622,800.01	押金、保证金
租户 9	1,166,880.69	押金、保证金
租户 10	972,283.08	押金、保证金
合计	13,936,290.99	

#### 11.5.7.12 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	500,000,000.00	500,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	500,000,000.00	500,000,000.00

注：上述实收基金经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)验证，并出具了编号为德师报(验)字(21)第 00258 号的验资报告。

#### 11.5.7.13 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	995,000,000.00	-	-	995,000,000.00
其他资本公积	-	-	-	-
合计	995,000,000.00	-	-	995,000,000.00

#### 11.5.7.14 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
基金合同生效日	-	-	-

本期利润	-12,191,838.17	-	-12,191,838.17
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	-	-	-
本期末	-12,191,838.17	-	-12,191,838.17

#### 11.5.7.15 营业收入和营业成本

项目	本期
	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
营业收入	
经营性租赁收入	40,356,001.46
物业管理费收入	5,324,101.36
水电能源费收入	3,084,212.74
车位收入	1,081,800.46
其他收入	632,812.86
合计	50,478,928.88
营业成本	
投资性房地产折旧及摊销	53,424,032.39
水电能源支出	3,188,429.70
外包服务支出	1,176,646.90
物业管理支出	1,112,637.18
工程维保支出	798,764.29
其他支出	428,470.73
合计	60,128,981.19

#### 11.5.7.16 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
增值税	1,252,345.63

项目	本期
	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
消费税	—
企业所得税	—
个人所得税	—
城市维护建设税	178,922.92
教育费附加	190,794.22
房产税	—
土地使用税	35,380.39
土地增值税	—
印花税	133,057.77
其他	—
合计	1,790,500.93

#### 11.5.7.17 销售费用

单位：人民币元

项目	本期
	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
中介佣金	332,202.91
合计	332,202.91

#### 11.5.7.18 管理费用

单位：人民币元

项目	本期
	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
运营管理费	3,392,758.73
固定资产折旧	85,621.55
其他	402,488.96
合计	3,880,869.24

注：本期内，本基金的运营管理费为运营管理机构固定管理费人民币 3,392,758.73 元，而未产生浮动管理费。运营管理费的具体计算方法如下：

每日应计提的固定管理费 = 最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产 × 0.4% ÷ 当

年天数

每年应计提的浮动管理费=(上一自然年度物业资产运营净收入-物业资产运营净收入目标)×10%+上一自然年度物业资产运营收入总额×4%-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末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))×0.2%

#### 11.5.7.19 营业外收入

##### 11.5.7.19.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
违约赔偿收入	1,257,393.32
其他	0.02
合计	1,257,393.34

#### 11.5.7.20 所得税费用

##### 11.5.7.20.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-2,002,551.74
递延所得税费用	-756,113.55
合计	-2,758,665.29

##### 11.5.7.20.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
利润总额	-14,950,503.46
按法定/适用税率计算的所得税费用	-3,737,625.87
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	55,405.99
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	923,554.59
合计	-2,758,665.29

#### 11.5.7.21 现金流量表附注

##### 11.5.7.21.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
收到租赁保证金	5,734,845.46
收到违约赔偿金	1,320,262.99
其他	47,196.32
合计	7,102,304.77

##### 11.5.7.21.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
返还租赁保证金	4,659,333.94
支付运营管理费用	1,884,609.11
其他	3,666,640.96
合计	10,210,584.01

#### 11.5.7.22 现金流量表补充资料

##### 11.5.7.22.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至 2021年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-12,191,838.17
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	85,621.55
投资性房地产折旧	53,424,032.39
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
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）	-
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）	-756,113.55
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）	7,517,008.94
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填 列）	2,729,078.40
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	50,807,789.56
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
以债务构建的长期资产	3,500,000.00
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	87,069,977.30



项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至 2021年12月31日
减：现金的期初余额	1,495,000,000.00
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	-1,407,930,022.70

注：现金的期初余额系基础设施基金发行份额募集的资金。

#### 11.5.7.22.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	436,743,002.50
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	16,070,824.96
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	420,672,177.54

#### 11.5.7.22.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
一、现金	87,069,977.30
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	87,069,977.30
可随时用于支付的其他货币资金	-
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	87,069,977.30
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金	-

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
及现金等价物	

### 11.5.8 合并范围的变更

#### 11.5.8.1 非同一控制下企业合并

##### 11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

被购买方	收购时点	收购成本	股权比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润(净亏损以“-”号填列)
安恬投资及中京电子	2021 年 6 月 8 日	436,743,002.50	100.00	收购	2021 年 6 月 8 日	控制权发生变更	50,478,928.88	-35,565,461.97

##### 11.5.8.1.2 被购买方于购买日资产、负债的情况

项目	购买日 公允价值
资产：	
货币资金	16,070,824.96
应收账款	959,825.73
投资性房地产	1,495,000,000.00
其他资产	2,802,602.47
资产合计	1,514,833,253.16
负债：	
应付账款	3,543,662.25
预收款项	4,229,159.01
合同负债	773,328.91
应交税费	3,759,489.04
其他应付款	367,876,062.52
一年内到期的非流动负债	697,152,435.38
递延所得税负债	756,113.55
负债合计	1,078,090,250.66
净资产	436,743,002.50

### 11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	

专项计划	上海	上海	投资载体	100.00	-	通过设立取得
安恬投资	上海	上海	投资管理	-	100.00	通过收购取得
中京电子	上海	上海	园区租赁、物业管理	-	100.00	通过收购取得

#### 11.5.10 关联方关系

##### 11.5.10.1 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
华安基金管理有限公司（“华安基金”）	基金管理人、基金销售机构
招商银行股份有限公司（“招商银行”）	基金托管人、基金销售机构
上海国泰君安证券资产管理有限公司（“国君资管”）	资产支持证券管理人
上海集挚咨询管理有限公司	运营管理机构

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

#### 11.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

##### 11.5.11.1 关联方报酬

##### 11.5.11.1.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	4,671,185.06
其中：固定管理费	4,671,185.06
浮动管理费	-
支付销售机构的客户维护费	554.81

注：基金管理人（华安基金管理有限公司）：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末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 0.1%年费率收取基金管理人的管理费。

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末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%年费率收取资产支持证券管理人的管理费。

外部管理机构（上海集挚咨询管理有限公司）：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末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 0.4%年费率收取管理费。

#### 11.5.11.1.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	85,228.09

注：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末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 0.01%年费率收取托管费。

#### 11.5.11.2 各关联方投资本基金的情况

##### 11.5.11.2.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期
	2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日
基金合同生效日（2021 年 6 月 7 日）持有的基金份额	1,133,418.00
期初持有的基金份额	—
期间申购/买入总份额	—
期间因拆分变动份额	—
减：期间赎回/卖出总份额	—
期末持有的基金份额	1,133,418.00
期末持有的基金份额占基金总份额比例（%）	0.23%

##### 11.5.11.2.2 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
----

2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	50,000,000.00	10.00%	-	-	-	50,000,000.00	10.00%
上海张江集成电路产业区开发有限公司	50,000,000.00	10.00%	-	-	-	50,000,000.00	10.00%
国泰君安证券股份有限公司	2,833,545.00	0.57%	79,796,406.00	-	71,760,962.00	10,868,989.00	2.17%
上海证券有限责任公司	1,694,177.00	0.34%	-	-	-	1,694,177.00	0.34%
陈浩杰	14.00	0.00%	-	-	-	14.00	0.00%
合计	104,527,736.00	20.91%	79,796,406.00	-	71,760,962.00	112,563,180.00	22.51%

#### 11.5.11.3 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

关联方名称	本期	
	2021年6月7日（基金合同生效日）至2021年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
招商银行股份有限公司	85,962,153.09	1,055,912.03
合计	85,962,153.09	1,055,912.03

#### 11.5.11.4 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

#### 11.5.12 关联方应收应付款项

### 11.5.12.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2021 年 12 月 31 日
其他负债	上海集挚咨询管理有限公司	1,508,149.62
应付管理人报酬	华安基金	852,286.37
应付管理人报酬	国君资管	426,139.96
应付托管费	招商银行	85,228.09
其他负债	国君资管	90,000.00
合计		2,961,804.04

### 11.5.13 收益分配情况

#### 11.5.13.1 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

### 11.5.14 金融工具风险及管理

#### 11.5.14.1 信用风险

于 2021 年 12 月 31 日，可能引起本基金财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本基金金融资产产生的损失以及本基金承担的财务担保，具体包括资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本基金控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。因此，本基金的基金管理人认为本基金所承担的信用风险已经大为降低。

本基金的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金的信用风险较低。

#### 11.5.14.2 流动性风险

流动性风险是指基金管理人未能以合理价格及时变现基金资产以支付投资者赎回款项的风险。本基金的流动性风险一方面来自于基金份额持有人可于约定开放日要求赎回其持有的基金份额，另一方面来自于投资品种所处的交易市场不活跃而带来的变现困难或因投资集中而无法在市场出现剧烈波动的情况下以合理的价格变现。

管理流动性风险时，本基金的基金管理人保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本基金经营需要，并降低现金流量波动的影响。

于 2021 年 12 月 31 日，本基金持有的金融负债均为一年以内到期的金融负债。

#### 11.5.14.3 市场风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本基金的基金管理人认为目前的利率风险对于本基金的经营影响不重大。

#### 11.5.15 个别财务报表重要项目的说明

##### 11.5.15.1 货币资金

##### 11.5.15.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
库存现金	—
银行存款	674,035.24
其他货币资金	—
小计	674,035.24
减：减值准备	—
合计	674,035.24

##### 11.5.15.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
活期存款	674,035.24
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
其他存款	—
应计利息	—
小计	674,035.24
减：减值准备	—
合计	674,035.24

##### 11.5.15.2 长期股权投资

##### 11.5.15.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	-	-	-
专项计划	1,495,000,000.00	-	1,495,000,000.00
合计	1,495,000,000.00	-	1,495,000,000.00

#### 11.5.15.2.2 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
专项计划	-	1,495,000,000.00	-	1,495,000,000.00	-	-
合计	-	1,495,000,000.00	-	1,495,000,000.00	-	-

## § 12 评估报告

### 12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

管理人聘请仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司（以下简称“仲量联行”）为本基金提供资产评估服务。仲量联行此前已在本基金的发行注册阶段为本基金提供了相关评估服务，且为本基金连续服务年限未超过 3 年。评估报告包括下列内容：（一）评估基础及所用假设的全部重要信息；（二）所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；（三）基础设施项目详细信息；（四）基础设施项目的市场情况；（五）影响评估结果的重要参数；（六）评估机构独立性、评估报告公允性的相关说明。仲量联行遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象张江光大园于价值时点 2021 年 12 月 31 日。

### 12.2 评估报告摘要

#### 一、估价目的

对估价对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务（“公募 REITs”）提供价值参考。

#### 二、估价对象

上海市浦东新区盛夏路 500 弄【张江光大园】房地产。估价对象建筑面积为 50,947.31 平方米，房屋现状用途为产业发展服务园区楼宇土地使用权面积为 20,914.5 平方米，土地



用途为工业。权利人上海中京电子标签集成技术有限公司，单独所有。

### 三、价值时点

本次估价的价值时点为 2021 年 12 月 31 日。

### 四、价值类型

本次估价结果为市场价值，采用市场价值标准。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 五、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及临近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用收益法进行评估。

### 六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2021 年 12 月 31 日的房地产市场价值，估价结果如下：

房地产总价：RMB 148,000 万元

大写金额：人民币壹拾肆亿捌仟万元整

房地产单价：29,050 元/平方米（货币种类：人民币）

### 七、特别提示

提请报告使用者关注本报告估价限制条件第（十二）条重大不确定条款及新冠肺炎对评估的影响评述。

估价限制条件（十二）重大不确定条款及新冠肺炎对评估的影响评述：

我们遵照委托提供估价对象于价值时点的估值意见。我们的估值意见是基于价值时点的经济、市场和其他条件以及我们所获得的信息，且基于假设我们没有责任在价值时点之后更新或修订这些新发生的事件。特别值得注意的是，世界卫生组织于 2020 年 3 月 11 日将新冠肺炎定义为“全球流行病毒”，其爆发给全球经济活动造成了重大干扰。这种干扰增加了租金收入预测假设无法实现的风险。疫情也可能对投资情绪，进而对任何形式要求的投资回报率以及资产的流动性产生负面影响。截至价值时点，中国经济出现复苏迹象，预计疫情对经济活动产生的干扰将逐渐消失。然而，出于疫情爆发后全球经济复苏的不确定性以及其未来对房地产市场影响的不确定性，我们在此次估值保持谨慎态度。因此，我们建议估价

委托人经常审查估价对象的估值。

特别声明相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

### 12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

不适用

## § 13 基金份额持有人信息

### 13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2021 年 12 月 31 日					
持有人 户 数 (户)	户 均 持 有 的 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 (%)
66,250	7,547.17	443,176,171.00	88.64	56,823,829.00	11.36

### 13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2021 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	华金证券—横琴人 寿保险有限公司— 华金证券横琴人寿 基础设施策略 2 号 FOF 单一资产	25,175,970.00	5.04%
2	东兴证券股份有限 公司	20,497,863.00	4.10%
3	广发证券股份有限 公司	14,919,442.00	2.98%
4	中国国际金融股份 有限公司	13,537,036.00	2.71%
5	中国人民人寿保险 股份有限公司—传 统—普通保险产品	11,991,800.00	2.40%
6	光大证券资管—光	11,273,798.00	2.25%

	大银行—光证资管 诚享 6 号集合资产 管理计划		
7	国泰君安证券股份 有限公司	10,868,989.00	2.17%
8	招商财富资管—建 设银行—招商财富 —鑫善 1 号集合资 产管理计划	10,582,962.00	2.12%
9	中信证券股份有限 公司	9,239,645.00	1.85%
10	申万宏源证券有限 公司	8,018,840.00	1.60%
合计		136,106,345.00	27.22%

### 13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2021 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海张江集成电路产 业区开发有限公司	50,000,000.00	10.00%
2	珠海安石宜达企业管 理中心（有限合伙）	50,000,000.00	10.00%
3	上海国际集团资产管 理有限公司	31,250,000.00	6.25%
4	上海浦东投资控股 （集团）有限公司	31,250,000.00	6.25%
5	北京首源投资有限公 司	17,500,000.00	3.50%
6	浙商证券股份有限公 司	17,150,000.00	3.43%
7	华金证券股份有限公 司	16,650,000.00	3.33%
8	上海金桥出口加工区 开发股份有限公司	15,600,000.00	3.12%
9	招商财富资管—招商 银行—招商财富—招 银基础设施 1 号集合 资产管理计划	15,600,000.00	3.12%
10	工银瑞信投资—工商 银行—工银瑞投—工 银理财四海甄选集合	15,000,000.00	3.00%

	资产管理计划		
合计		260,000,000.00	52.00%

#### § 14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日(2021年6月7日)基金份额总额	500,000,000.00
基金合同生效日起至报告期期末基金总申购份额	—
基金合同生效日起至报告期期末其他份额变动情况	—
报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

#### § 15 重大事件揭示

##### 15.1 基金份额持有人大会决议

报告期内无基金份额持有人大会决议。

##### 15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

1、本报告期内本基金管理人重大人事变动如下：

2021 年 2 月 6 日，基金管理人发布了《华安基金管理有限公司关于督察长变更的公告》，杨牧云先生新任本基金管理人的督察长。

2、本报告期内本基金托管人的专门基金托管部门重大人事变动如下：

自 2021 年 10 月 27 日起，刘波先生不再担任招商银行股份有限公司资产托管部总经理职务。

##### 15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

报告期内无涉及本基金财产、基金托管业务的诉讼。报告期内基金管理人无涉及本基金财产的诉讼。

##### 15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额

无

##### 15.5 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金自基金合同生效日起聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供

审计服务。报告期内本基金审计费为 350,000 元。报告期内，本基金未改聘会计师事务所。

#### 15.6 为基金出具评估报告的评估机构情况

本基金聘请仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司（以下简称“仲量联行”）为本基金提供资产评估服务。仲量联行此前已在本基金的发行注册阶段为本基金提供了相关评估服务，为本基金连续服务年限未超过 3 年。报告期内本基金评估费为 85,000 元。报告期内，本基金未改聘评估机构。

#### 15.7 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内无管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况。

#### 15.8 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	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-05-19
2	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-05-19
3	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同及招募说明书提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-05-19
4	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金托管协议	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-05-19
5	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	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-05-19
6	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金询价公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-05-19
7	北京市汉坤律师事务所华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金战略投资者专项核查法律意见书	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-05-26
8	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金发售公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-05-26
9	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-05-26
10	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金	中国证监会基金电子披	2021-05-26

	基金战略投资者专项核查报告	露网站和公司网站等指定媒介	
11	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金更新的招募说明书（2021 年第 1 号）	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-05-26
12	关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金公众基金份额提前结束募集的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-06-01
13	关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-06-03
14	关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金战略投资者基金份额限售和锁定的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-06-08
15	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-06-08
16	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-06-16
17	华安基金管理有限公司关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-06-17
18	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-06-21
19	华安基金管理有限公司关于新增基金直销申购资金专户的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-09-11
20	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金 2021 年第 3 季度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-10-27
21	华安基金管理有限公司关于调整投资者开户证件类型的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-11-20
22	关于基金电子交易平台延长工行直联结算方式费率优惠活动的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-12-27
23	关于基金电子直销平台延长“微钱宝”账户交易费率优惠活动的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等指定媒介	2021-12-27

注：前款所涉重大事件已作为临时报告在指定媒介上披露。

## § 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

## § 17 备查文件目录

### 17.1 备查文件目录

- 1、《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、中国证监会批准华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金设立的文件；
- 5、本报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的各项公告原件；
- 6、基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程。

### 17.2 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>。

### 17.3 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

二〇二二年三月三十日