

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金

2022 年第 4 季度报告

2022 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

报告送出日期：二〇二三年一月二十日

§ 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 1 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 2022 年 10 月 1 日起至 12 月 31 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 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
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。

§ 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 (2022 年 10 月 1 日-2022 年 12 月 31 日)
1. 本期收入	20,312,480.05
2. 本期净利润	-10,353,968.22
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	2,844,134.38

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	12,011,749.92	0.0240	-
本年累计	62,472,770.29	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	-	-	-
本年累计	70,000,000.00	0.1400	-

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	-10,353,968.22	-
本期折旧和摊销	25,693,445.94	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-	-
本期税息折旧及摊销前利润	15,339,477.72	-
调增项		
1. 未来合理相关支出预留	1,001,364.29	-
调减项		
1. 应收项目的增加	-3,179,436.55	-
2. 应付项目的减少	-1,149,655.54	-
本期可供分配金额	12,011,749.92	-

注：1、本期可供分配金额仅供了解本基金本期运作情况，基金成立日至本报告期期末的可供分配金额请见 3.3.1，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调增项为本季度支出的前期已预留的建筑外立面改造工程支出及系统费用，合计 1,001,364.29 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 2022 年 12 月末的出租率为 92.60%，平均合同租金为 5.47 元/平/天。租赁业态分布主要为在线新经济 51.61%、集成电路 20.64%、金融科技 17.08%、先进制造业 0.94%、产业服务配套 2.33%，租户基本保持稳定，现场经营平稳，租约履行基本正常。报告期内基础设施项目公司营业收入为 20,161,778.59 元，营业成本（包含折旧与摊销）为 24,604,149.19 元，EBITDA 为 15,493,688.53 元，应收回款率为 99.61%。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。

报告期内，基础设施项目的重要现金流提供方租户之一（租赁面积合计为 12,302.25 平方米，占项目可租赁面积比例约 28%），其全部租赁合同于本年末到期，到期后该租户不予续租。外部管理机构积极寻找替代方案，并已完成签署 4,039 平方米的租赁合同。由于四季度疫情发散和面临一波感染高峰，短期内对商业活动造成了一定冲击，对潜在租户的实地考察，租赁计划等产生一定影响，并将可能持续对部分租户的履约意愿和履约能力产生不确定性影响。对此，外部管理机构优化了租赁佣金政策，加大了招商条件的弹性和市场推广力度，以应对疫情带来的刚性影响。管理人将敦促和协同外部管理机构，持续开展聚焦于集成电路、金融后台、在线经济、先进制造等产业的招商租赁工作，储备潜在租户，力争维持基础设施项目经营表现的稳定。

3 月以来，疫情蔓延给上海全市生产生活带来严峻挑战。根据最新的疫情防控政策，外部管理机构动态调整并取消了封闭管理方案，恢复常态化开放式管理。后续管理人将协同外部管理机构持续关注疫情的动态变化、园区租户的经营情况和及时把握外部商业机会，对可能的问题和风险进行尽早预判和积极处理。

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

序号	构成	本期 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日		上年同期 2021 年 10 月 1 日 至 2021 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项	金额（元）	占该项目

			目总收入 比例 (%)		总收入比 例 (%)
1	经营性租金收入	17,198,289.10	85.30	17,879,999.22	79.52
2	物业管理费收入	2,183,979.36	10.83	2,368,696.94	10.53
3	停车费收入	425,054.66	2.11	474,340.66	2.11
4	其他收入	354,455.47	1.76	1,762,511.56	7.84
5	合计	20,161,778.59	100.00	22,485,548.38	100.00

注：其他收入主要为广告位的收入和房屋复原收入等。水电费收入、成本自 2022 年半年报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。

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

序号	构成	本期 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日		上年同期 2021 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 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	21,388,781.87	86.93	19,478,078.04	84.91
2	物业管理支出	498,263.90	2.03	535,495.71	2.33
3	外包服务支出	851,914.34	3.46	650,380.17	2.84
4	工程维保支出	811,309.19	3.30	555,663.35	2.42
5	营业税金及附加	949,078.88	3.86	266,829.37	1.16
6	其他成本/费用	104,801.01	0.43	1,453,500.87	6.34
7	合计	24,604,149.19	100.00	22,939,947.51	100.00

注：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 年半年报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。

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

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	上年同期 2021 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 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	15,493,688.53	17,118,447.10
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	76.85	76.13

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支出总金额分别为 18,522,491.55 元和 14,662,475.00 元。

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

报告期内,基础设施项目的重要现金流提供方租户之一(租赁面积合计为 12,302.25 平方米,占项目可租赁面积比例约 28%),其全部租赁合同于本年末到期,到期后该租户不予续租。外部管理机构积极寻找替代方案,并已完成签署 4,039 平方米的租赁合同。由于四季度疫情散发和面临一波感染高峰,短期内对商业活动造成了一定冲击,对潜在租户的实地考察,租赁计划等产生一定影响,并将可能持续对部分租户的履约意愿和履约能力产生不确定性影响。对此,外部管理机构优化了租赁佣金政策,加大了招商条件的弹性和市场推广力度,以应对

疫情带来的刚性影响。管理人将敦促和协同外部管理机构，持续开展聚焦于集成电路、金融后台、在线经济、先进制造等产业的招商租赁工作，储备潜在租户，力争维持基础设施项目经营表现的稳定。

§ 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	894,668.08
4	其他资产	—
5	合计	894,668.08

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。

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	—	8	—	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。
朱蓓	本基金的基金经理	2021-06-07	-	8	-	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。
蒋翼超	本基金的基金经理	2022-07-25	-	6	-	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）：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 0.1%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 373,749.08 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 186,874.08 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 0.01%年费率收取托管费。本报告期内计提的托管费为 37,375.00 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 0.4%年费率收取固定管理费。本报告期内计提的固定管理费为 1,494,995.63 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。

6.5 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，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”。

本基金已就扩募并购入基础设施项目事项向中国证监会及上海证券交易所提交了相关申请文件并于 12 月 7 日收到上海证券交易所的反馈意见。上述事项尚需通过国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核，并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施，公司将持续积极推进相关工作。

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

2022 年，宏观经济面临复杂多变的国际环境和疫情散发等多重考验。1-11 月份，上海全市工业总产值为 38,541.44 亿元，比去年同期下降 1.3%，规模以上工业总产值 36,624.44 亿元，比去年同期下降 0.4%，整体情况较前三季度有所好转。上海全社会固定资产投资总额比去年下降 2.6%，而其中，建筑业、信息传输、软件和信息技术服务行业，邮电通信实现了正增长，分别比去年增长 59.5%，39.2% 和 7.3%。

随着疫情防控措施的动态调整，全国各地都在度过疫情冲击的峰值，短期内对经济和商业活动造成一定影响，而部分受冲击较早的城市，经济活动已开始出现修复迹象。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，经济和商业活动的复苏进度将主要取决于宏观政策的调整和支持力度以及疫情的控制和变化情况。

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，预计科技新媒体包括 5G、软件服务以及医疗健康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，上海产业园区市场受疫情的后续影响以及供需两端受限，2022 年预估全年净吸纳量 28.1 万平方米，同比下降 74%，为 2010 年来新低，整体空置率累计上行至 15.8%。张江区域内，本项目周边的部分存量产业园区自今年二季度以来由于市场环境，租约到期等因素出租率出现不同程度下降，并产生了一定的空置面积。同时，根据五大行相关统计，预计未来两年张江区域拟入市办公研发类项目将超过 50 万方，市场存量的增加一定程度上将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，2022 年上海物业大宗交易市场交易金额共计人民币 879.5 亿元，同比下降 8.3%，交易总额仍高于 2020 年水平。投资市场缓慢重启，投资型交易笔数占比较去年进一步提高，达到了 53%，以生命科学为主题的园区物业成交较活跃，张江、临空等核心商业园区子版块均在年内录得增值型交易，上海大宗交易市场资产流动性表现和成交金额依然领先全国。后续随着行业需求推动和产业集群的渐成规模，作为产业载体的园区项目、数据中心、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	—
报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

§ 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	—
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	1,133,418.00
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例（%）	0.23

8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

无。

§ 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》

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

二〇二三年一月二十日