

华安张江产业园封闭式基础设施证券投资
基金
2023 年第 4 季度报告

2023 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：2024 年 1 月 19 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 2024 年 1 月 17 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 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(扩位简称:华安张江产业园 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

	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

§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 10 月 1 日-2023 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	35,851,801.25
2. 本期净利润	-5,515,806.22
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	5,718,496.82

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	33,458,040.14	0.0348	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	97,091,854.41	0.1011	单位可供分配金额按照扩募后份额计算，仅供参考
2022 年	62,472,872.06	0.1249	-
2021 年	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 日

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	45,000,006.33	0.0900	包含 2022 年度第 2 次分红，收益分配基准日为 2022 年 12 月 31 日；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
2022 年	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	-5,515,806.22	-
本期折旧和摊销	36,618,961.65	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-2,933,167.40	-
本期税息折旧及摊销前利润	28,169,988.03	-
调增项		
1-预留支出	132,558,077.22	-
2-本期所得税费用	2,933,167.40	-
3-期初现金	2,598,306.99	-
调减项		
1-购买基础设施项目的支出	-127,578,244.85	-
2-应收项目的增加	-1,017,925.73	-
3-应付项目的减少	-4,205,328.92	-
本期可供分配金额	33,458,040.14	-

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、预留支出调整项包含调增本期支出或使用前期已预留的股权对价款、与租赁调整相关的预留和租赁佣金，工程开支等费用；以及调减运营提升相关工作的未来合理支出预留。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 2,598,306.99 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，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 12 月末的整体签约率为 82.77%，出租率为 72.00%（签约率在出租率的基础上考虑了已签署租约但尚未起租的面积）。租赁业态分布主要为集成电路 34.79%、TMT（含在线新经济）25.10%、金融科技 11.49%、先进制造业 9.19%、产业服务配套 2.13%、医疗及生命科学 0.08%，其余部分为空置待租，租金收缴率为 98.96%。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 12 月末的签约率和出租率为 80.68%，平均签约合同租金为 5.59 元/平/天。张润大厦项目 12 月末的签约率为 84.86%，出租率为 63.31%，平均签约合同租金为 5.73 元/平/天。2023 年末至 2024 年 1 月 12 日，张江光大园项目新签署带履约保证金的租赁意向书面积合计 1,021 平方米；张润大厦项目新签署租赁合同合计 2,400 平方米。

为继续提升本基金基础设施项目的出租率，本基金原始权益人同运营管理机构、基金管理人保持紧密合作，共同建立三方联动工作机制，通过优化招商策略、提供优质园区服务等各项举措吸引更多潜在租户，保障本基金持续、稳定、健康发展。针对本基金基础设施项目待去化的空置面积，运营管理机构正持续积极开展招商工作，在商务洽谈中的储备客户属于软件开发、集成电路、科技金融及其他行业。储备租赁需求转化为签约租户需要一定时间，也存在一定不确定性，基金管理人将持续敦促和协同运营管理机构协调内外部资源，促使相关租赁成交尽快落地。

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 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日		上年同期 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 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	26,373,251.57	91.10	17,198,289.10	85.30
2	物业管理费收入	1,911,628.17	6.60	2,183,979.36	10.83
3	停车费收入	554,539.38	1.92	425,054.66	2.11
4	其他收入	111,671.14	0.38	354,455.47	1.76

5	合计	28,951,090.26	100.00	20,161,778.59	100.00
---	----	---------------	--------	---------------	--------

注：1、其他收入主要为装修管理费、广告位收入等。

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10月1日至2023 年12月31日		上年同期 2022年10月1日至2022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
2	物业管理支出	491,999.72	10.71	498,263.90	2.03
3	外包服务支出	576,108.77	12.54	851,914.34	3.46
4	工程维保支出	1,094,788.86	23.83	811,309.19	3.30
5	营业税金及附加	2,587,340.00	56.30	949,078.88	3.86
6	其他成本费用	-155,336.95	-3.38	104,801.01	0.43
7	合计	4,594,900.40	100.00	24,604,149.19	100.00

注：1、其他成本主要为水电费，运营耗材和办公成本等，其他成本为负主要系冲回前期预提但实际未支出的水电费。2、根据招募说明书披露的交易安排，基础设施项目公司投资性房地产计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，变更后基础设施项目公司无投资性房地产折旧与摊销。

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10月1 日至2023年 12月31日	上年同期 2022年10月1日 至2022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	23,990,128.49	15,493,688.53
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	82.86	76.85

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 31,536,437.67 元和 25,336,723.14 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

受张润大厦大租户哲库科技于 2023 年 7 月 31 日提前退租的影响，张润大厦项目的出租率有所下降，其空置面积已通过招商租赁得以部分去化。根据相关公告，针对哲库科技退租影响的缓释措施包括，项目公司张润置业没收哲库科技续签协议项下租赁保证金约 1,039.8 万元作为违约金，归本基金财产所有；扩募的原始权益人就哲库科技退租事件造成的损失承担特殊赔偿责任，即哲库科技在《哲库科技租约》项下已向项目公司支付的租赁保证金等款项不足以弥补其提前退租对项目公司造成的损失，则原始权益人就项目公司的损失进行赔偿。

§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	977,484.54
4	其他资产	
5	合计	977,484.54

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名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

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 其他资产构成

无。

§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	任本基金的基金经理期限		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 年 6 月 7 日	-	10 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，10 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 年 6 月 7 日	-	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	2023 年 6 月 28 日	-	7 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， 7 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）， $P1=\text{评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值} / \text{评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和}$ 。 $H2=E \times P2 \times 0.12\% \div \text{当年天数}$ ，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 813,449.28 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）：每日固定管理费 $H1=E \times P1 \times 0.05\% \div \text{当年天数}$ ，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）， $P1=\text{评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值} / \text{评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和}$ 。本报告期内计提的管理费为 198,284.10 元，本报告期内支付 2022 年度管理费 742,945.24 元。

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），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 111,116.68 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末经审计的基金净资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 73,936.72 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）：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。为提升项目的经营活力和市场竞争能力，根据与外部管理机构签署的运营备忘录，外部管理机构自愿放弃运营管理协议项下 2023 年第四季度的固定管理费和浮动管理费，所放弃的管理费将优先用于支持项目的招商租赁、物业资产推广和复原改造等运营提升相关工作的合理支出。本报告期内支付 2023 年三季度固定管理费和浮动管理费合计 2,852,768.93 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”。

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 年四季度的工业生产回暖速度放缓，投资延续较快增速，呈现复苏态势。1-11 月份，上海规模以上工业总产值 35,619.79 亿元，比去年同期下降 0.3%，上海全社会固定资产投资 1-11 月份总额比去年同期增长 17.0%，除建筑业、电力建设、邮电通讯、公用事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，上海产业园区市场全年净吸纳量 28.3 万平方米，空置率同比上升 2.6 个百分点至 18.3%。行业需求方面，TMT 行业以 35% 占比保持租赁需求首位，主要得益于集成电路产业的旺盛需求，工业品制造业以 24% 的占比位列第二。各环节国产芯片企业积极落址浦东，涵盖从半导体设备、EAD 工具，到多类型芯片设计，封装测试等企业，形成以全产业链为导向的国产化成长和集群效应。张江区域在经历了上半年的退租震荡后，下半年迎来显著回暖，实现净吸纳量的转正，空置率在上海几个主要区域市场中持续保持较低水平。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 100 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，上海物业投资市场录得 105 笔大宗交易，交易总额达 789.8 亿元，全年市场表现呈先抑后扬态势，投资型交易占比达到 2020 年以来峰值水平，其中内资企业买家投资金额年内逐季走高，除自用买家外，以投资为目的的交易也较以往更加活跃。标的物业类型方面，以商务园区、厂房及长租公寓为代表的新经济资产自年初以来投资热度颇高，交易金额占全年投资总额 34.8%，商务园区依旧为新经济资产中交易最为频繁的物业类型，位于张江、金桥、周康等板块的优质物业持续受到机构投资者的关注，而专注于集成电路、生物医药及新能源等重点发展产业的自用买家亦在各主要园区板块有所布局。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集群的渐成规模，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	960,326,121.00
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	960,326,121.00

§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	4,630,379.00
------------------	--------------

报告期期间买入/申购总份额	3,181,434.00
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	7,811,813.00
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例 (%)	0.81

8.2 报告期内基金管理人运用自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	场内买入	2023-10-23	6,126.00	20,181.19	-
2	场内买入	2023-10-24	525,538.00	1,729,321.67	-
3	场内买入	2023-10-25	150,000.00	496,371.90	-
4	场内买入	2023-12-05	1,055,600.00	3,191,976.04	-
5	场内买入	2023-12-11	469,700.00	1,370,031.37	-
6	场内买入	2023-12-13	415,170.00	1,178,179.74	-
7	场内买入	2023-12-18	509,000.00	1,320,552.10	-
8	场内买入	2023-12-19	50,300.00	124,241.00	-
合计			3,181,434.00	9,430,855.01	-

§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住所，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住所免费查阅。

华安基金管理有限公司

2024 年 1 月 19 日