

# 华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

## 基础设施项目经营情况的公告

### 一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	华安张江产业园 REIT
公募 REITs 代码	508000
公募 REITs 合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金合同更新生效日	2023 年 6 月 2 日
基金管理人名称	华安基金管理有限公司
基金托管人名称	招商银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》以及《华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和《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》等法律文件。

注：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更名为华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金。

### 二、基础设施项目及租户退租情况

本基金持有张江光大园和张润大厦两个基础设施项目，以获取基础设施项目租金等稳定现金流为主要目的。本次退租租户 A，承租了张润大厦 7841.16 平方米，租赁时期为 2019 年 12 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

2024 年 1 月 29 日，租户 A 向项目公司张润置业发出《通知函》，计划于 2024 年 1 月 31 日提前退租部分面积，退租面积为 3904.58 平方米。本基金于 2023 年 6 月购入张润大厦，自 2023 年 7 月 1 日至 12 月 31 日，租户 A 的租金占本基金同一时期租金收入的 12.01%，退租面积涉及的租金占本基金同一时期租金收入的比例为 5.98%，本次退租涉及的租金或者面积占其退租前的 49.80%。另外，租户 A 在《通知函》中表示对于其剩余租赁面积，后续将换签为租户 A 母公司旗下的其他企业承租。

### 三、对基础设施项目运营情况的影响分析

鉴于 2024 年以来新增租赁合同、及已签署的租赁合同于近期陆续起租，在租户 A 退租后，预计至 2024 年 2 月 1 日，基金整体出租率为 71.88%，签约率为 82.22%，较 2023 年四季度末基本持平，经营情况稳定。具体数据如下：

	2023 年 12 月 31 日出 租率 (A) %	2024 年 2 月 1 日出 租率 (B) %	出租率变化 (B-A) %
张润大厦	63.31	63.07	-0.24
张江光大园	80.68	80.68	-
<b>基金</b>	<b>72.00</b>	<b>71.88</b>	<b>-0.12</b>
	2023 年 12 月 31 日签 约率 (C) %	2024 年 2 月 1 日签 约率 (D) %	签约率变化 (D-C) %
张润大厦	84.86	81.39	-3.27
张江光大园	80.68	83.05	2.37
<b>基金</b>	<b>82.77</b>	<b>82.22</b>	<b>-0.55</b>

#### 四、针对租户退租的应对措施

为保护投资者利益，本基金管理人、运营管理机构将维护项目公司的合同权益，执行合同保障条款，并继续对有租赁意向的客户加强推介，做好客户的开发工作，采取各种必要举措以缩短项目空置期，具体措施如下：

1、做好租户 A 部分退租的权益保障与应对工作，预计将针对退租面积收取租户 A 约 3 个月的租金作为违约金，以缓释租户 A 提前部分退租对基金的影响。

2、为继续提升本基金基础设施项目的出租率，运营管理机构和基金管理人紧密合作，共同建立双方联动工作机制，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、健康运营。

3、截至本公告发布之日，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。目前在商务洽谈中的储备客户分属于软件开发、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，促使相关租赁尽快成交。

#### 五、相关机构联系方式

投资人可以通过本基金管理人网站（[www.huaan.com.cn](http://www.huaan.com.cn)）或客户服务电话 40088-50099 咨询有关详情。

#### 六、风险提示

截止目前，本基金运作正常，无其他应披露而未披露的重大信息。《租赁面积调整补充协议》和合同主体变更三方协议还需经过合同条款谈判和内部决策程序，有关违约金等具体条款内容尚未确定。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，也不保证最低收益。投资者投资于本基金时应认真阅读本基金的基金合同和最新的招募说明书。敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

华安基金管理有限公司  
上海集挚咨询管理有限公司  
2024年1月31日