

华安张江产业园封闭式基础设施证券投资  
基金  
2023 年年度报告

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

送出日期：2024 年 3 月 30 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 2024 年 3 月 22 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 2023 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 1.2 目录

<b>§ 1 重要提示及目录</b>	<b>2</b>
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
<b>§ 2 基金简介</b>	<b>6</b>
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 基础设施项目基本情况说明	7
2.3 基金管理人和基金托管人	7
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	8
2.5 信息披露方式	8
2.6 其他相关资料	8
<b>§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况</b>	<b>8</b>
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	9
3.3 基金收益分配情况	9
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	12
<b>§ 4 基础设施项目运营情况</b>	<b>13</b>
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	13
4.2 基础设施项目所属行业情况	14
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	15
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	17
4.5 基础设施项目公司经营现金流	17
4.6 基础设施项目投资情况	18
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	19
4.8 基础设施项目相关保险的情况	19
4.9 基础设施项目未来发展展望的说明	20
4.10 其他需要说明的情况	21
<b>§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告</b>	<b>21</b>
5.1 报告期末基金的资产组合情况	21
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	21
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	21
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	22
5.5 投资组合报告附注	22
5.6 报告期末其他各项资产构成	22
5.7 报告期内基金估值程序等事项的说明	22
<b>§ 6 管理人报告</b>	<b>22</b>
6.1 基金管理人及主要负责人员情况	22
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	24
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	24
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析	25

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明 .....	26
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望 .....	26
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施 .....	26
6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况 .....	26
<b>§ 7 托管人报告.....</b>	<b>27</b>
7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明 .....	27
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 .....	27
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 .....	27
<b>§ 8 资产支持证券管理人报告.....</b>	<b>27</b>
8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人遵规守信及履职情况的说明 .....	27
<b>§ 9 外部管理机构报告.....</b>	<b>28</b>
9.1 报告期内本基金外部管理机构遵规守信及履职情况的说明 .....	28
9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明 .....	28
<b>§ 10 审计报告.....</b>	<b>28</b>
10.1 审计报告基本信息 .....	28
10.2 审计报告的基本内容 .....	28
10.3 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 .....	30
<b>§ 11 年度财务报告.....</b>	<b>31</b>
11.1 资产负债表 .....	31
11.2 利润表 .....	34
11.3 现金流量表 .....	36
11.4 所有者权益变动表 .....	39
11.5 报表附注 .....	43
<b>§ 12 评估报告.....</b>	<b>91</b>
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明 .....	91
12.2 评估报告摘要 .....	91
12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明 .....	92
<b>§ 13 基金份额持有人信息.....</b>	<b>92</b>
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构 .....	92
13.2 基金前十名流通份额持有人 .....	93
13.3 基金前十名非流通份额持有人 .....	94
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况 .....	95
<b>§ 14 基金份额变动情况.....</b>	<b>95</b>
<b>§ 15 重大事件揭示.....</b>	<b>95</b>
15.1 基金份额持有人大会决议 .....	95
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 .....	95
15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼 .....	95
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 .....	96

15.5 基金投资策略的改变 .....	96
15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况 .....	96
15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况 .....	96
15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况 .....	96
15.9 其他重大事件 .....	96
<b>§ 16 影响投资者决策的其他重要信息 .....</b>	<b>101</b>
<b>§ 17 备查文件目录.....</b>	<b>101</b>
17.1 备查文件目录 .....	101
17.2 存放地点 .....	102
17.3 查阅方式 .....	102

## § 2 基金简介

### 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	在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；本基金收益分配方式为现金分红；每一基金份额享有同等分配权；法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。
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。

基础设施项目名称：张润大厦

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

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

## 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	张姗
	联系电话	021-38969999	400-61-95555
	电子邮箱	service@huaan.com.cn	zhangshan_1027@cmbchina.com
客户服务电话		4008850099	400-61-95555
传真		021-68863414	0755-83195201
注册地址		中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 B 楼 2118 室	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	基础设施资产支持证券管理人 2	外部管理机构
名称	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	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）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 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	上海市浦东新区浦东南路 360 号 38 楼	上海市浦东新区盛夏路 500 号
邮政编码	200041	200120	201210
法定代表人	陶耿	杜焯君	陈晨

## 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
登载基金年度报告正文的管理人互联网网址	www.huaan.com.cn
基金年度报告备置地点	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

## 2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
会计师事务所	毕马威华振会计事务所（特殊普通合伙）	北京市东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层
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	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A

注：本基金自 2024 年 1 月 9 日起改聘深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为本基金提供资产评估服务。

## § 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	2023 年	2022 年	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）-2021 年 12 月 31 日
本期收入	123,638,552.79	84,569,772.13	52,816,332.85
本期净利润	-28,538,051.11	-32,112,477.53	-12,191,838.17



本期经营活动产生的现金流量净额	60,770,767.45	62,204,670.24	50,807,789.56
期末数据和指标	2023 年末	2022 年末	2021 年末
期末基金总资产	2,983,625,202.21	1,428,134,209.26	1,530,862,792.26
期末基金净资产	2,859,837,633.06	1,380,695,684.30	1,482,808,161.83
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	104.33%	103.44%	103.24%

注：本基金的基金合同于 2021 年 6 月 7 日生效。

### 3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2023 年	2022 年	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）-2021 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	2.9780	2.7614	2.9656
期末基金份额公允价值参考净值	3.0071	3.0090	3.0425

注：本基金的基金合同于 2021 年 6 月 7 日生效。

### 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	97,096,416.32	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。

### 3.3.1.2 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	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）

### 3.3.2 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	-28,538,051.11	-
本期折旧和摊销	124,011,521.73	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	861,797.44	-
本期息税折旧及摊销前利润	96,335,268.06	-
调增项		
1-发行份额募集的资金	1,552,680,006.20	-
2-期初现金	10,654,716.50	-
调减项		

1-购买基础设施项目等资本性支出	-993,425,001.87	-
2-偿还借款本金及利息	-516,488,128.68	-
3-所得税调整	-861,797.44	-
4-应收项目的增加	-5,278,173.35	-
5-应付项目的减少	-53,475.16	-
6-预留支出	-46,466,997.94	-
本期可供分配金额	97,096,416.32	-

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、未来合理相关支出预留调整包含预计收购张润置业的股权交割尾款，与租赁调整相关的预留和前期已预留的于本期支出的建筑外立面改造工程、其他工程支出费用及预计不再使用的相关预留费用等。

3、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 10,654,716.50 元。

4、根据上述可供分配金额计算的本报告期基金现金分派率为 3.46%（现金分派率的计算公式为 2023 年的可供分配金额/2023 年末本基金持有的基础设施项目的评估值总和）。本基金自 2023 年 6 月 7 日起购入并持有上海张润置业有限公司，其运营成果和可供分配现金自 2023 年 6 月 7 日起并入本基金进行核算，受扩募及其时点的影响，本基金该指标与其他同类 REITs 的该指标不具有直接可比性。

### 3.3.2.2 本期调整项与往期不一致的情况说明

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

### 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 97,096,416.32 元，招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告 2023 年可供分配金额为 124,831,826.60 元。主要差异原因系招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告假设本基金于 2023 年 1 月 1 日已完成扩募及对新购入基础设施项目的收购，而实际扩募新购入基础设施项目的时间为 2023 年 6 月 7 日。将招募说明书中刊载的 2023 年可供分配金额预测数按扩募资产及首发资产 2023 年全年实际运行天数进行转化，2023 年基金实际可供分配金额达成上述转化后招募说明书刊载的可供分配金额预测数。就本期新购入的基础设施项目而言，将招

募说明书中刊载的本期新购入基础设施项目的可供分配金额预测数按新购入基础设施项目 2023 年全年实际运行天数进行转化，2023 年新购入基础设施项目实际可供分配金额达成上述转化后招募说明书刊载的可供分配金额预测数。

### 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）：每日固定管理费计算方式为  $H=H1+H2$ ， $H1=E \times P1 \times 0.1\% \div$  当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）， $P1=$ 评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。 $H2=E \times P2 \times 0.12\% \div$  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 2,482,905.76 元，并支付 2022 年度管理费 1,485,892.37 元。

资产支持证券管理人（上海国泰君安证券资产管理有限公司）：每日固定管理费  $H1=E \times P1 \times 0.05\% \div$  当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）， $P1=$ 评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。本报告期内计提的管理费为 726,934.82 元，并支付 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  $H2=E \times P2 \times 0.03\% \div$  当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）， $P2$  为评估机构对扩募项目张润大厦最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。本报告期内计提的管理费为 251,220.32 元，截至报告期末尚未支付。

托管人（招商银行股份有限公司）：按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日至扩募后第一次披露年未经审计的基金净资产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 231,138.86 元，并支付 2022 年度托管费 148,589.25 元。

外部管理机构（上海集挚咨询管理有限公司）：收取固定管理费和浮动管理费。每日应计提的固定管理费计算方式为  $E \times P1 \times 0.4\% \div \text{当年天数}$ ，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=评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。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。本报告期内计提固定管理费 4,169,933.22 元，浮动管理费 1,546,449.93 元，支付 2022 年四季度固定管理费、2022 年度浮动管理费和 2023 年一至三季度固定管理费合计 7,867,208.58 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，截至 2023 年末租金收缴率为 99.67%。报告期内未发生安全生产事故和关于物业资产及租金收入的重大诉讼。各基础设施项目详细运营指标参见“4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息”。

张江光大园项目于 2023 年因空置或租约到期/终止等产生待租面积合计为 21,444.99 平方米，其中完成续租/新租的面积为 13,102.50 平方米，剩余待出租面积为 8,342.49 平方米。张润大厦项目自 2023 年 6 月 7 日至年末因空置或租约到期/终止等原因产生待租面积合计为 27,120.20 平方米，其中完成续租/新租的面积为 20,587.74 平方米，剩余待出租面积为 6,532.46 平方米。为尽快去化报告期内大租户提前退租产生的较大空置面积，同时为进一步提升本基金基础设施项目的出租率，本基金外部管理机构、基金管理人保持紧密合作，共同建立联

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，具体参见“4.9 基础设施项目未来发展展望的说明”。针对本基金基础设施项目待去化的空置面积，外部管理机构正持续积极开展招商工作，在商务洽谈中的储备租户属于软件开发、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外部管理机构协调内外部资源，促使相关租赁成交尽快落地。

## 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

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。

#### 4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

根据戴德梁行研究部相关统计，上海商务园区分布在以下几个主要组团：张江、漕河泾、金桥、临港浦江、杨浦、临空，市北等，商务园区总体存量 1,263 万平方米，其中张江板块总体存量占比最大，为 26%，合计 334 万平方米。

未来 2024 年至 2026 年，预计上海商务园区市场新增供应量将达到 324 万平方米，较高的新增供应水平从一定程度上将打开各板块间的竞争格局。各产业园区板块主要依托于深厚的产业基础和全面的产业服务，为租金打造坚实护城河，在政府纾困政策和市场生命力带动下，各板块运营表现略有差异。张江板块目前主要通过吸引企业购置办公房产自用，推动板块活跃度并进一步加深龙头企业在板块内部的布局。根据戴德梁行研究部相关统计，2023 年度，张江板块的总体平均租金达到 5.14 元/平方米/天，较 2022 年同期微降，但高于 4.51 元/平方米/天的全市平均水平；整体空置率为 15.5%，较 2022 年同期有所上升，但仍低于全市平均空置率水平，张江板块内园区整体运营表现体现了其较强的竞争力。

#### 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、上海张润置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日		上年同期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	
		金额	占该项目总收入比例 (%)	金额	占该项目总收入比例 (%)
1	经营性租金收入	91,315,615.73	89.57	71,077,087.86	85.73
2	停车费收入	1,712,188.21	1.68	1,729,574.74	2.09
3	物业管理费收入	6,983,649.20	6.85	9,329,883.60	11.25
4	其他收入	1,941,312.36	1.90	770,972.94	0.93
5	合计	101,952,765.50	100.00	82,907,519.14	100.00

注：1、其他收入主要为装修管理费、广告位收入和房屋复原收入等。2、本基金自 2023 年 6 月 7 日起购入并持有上海张润置业有限公司，其运营和财务相关数据自 2023 年 6 月 7 日起并入本基金

金进行核算。

#### 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、上海张润置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2023年1月1日至2023年 12月31日		上年同期 2022年1月1日至2022年12 月31日	
		金额	占该项目总 成本比例(%)	金额	占该项目 总成本比 例(%)
1	工程维保支出	1,544,243.20	11.15	1,412,537.74	1.58
2	投资性房地产折旧及摊销	-	-	79,905,529.54	89.23
3	外包服务支出	2,476,625.86	17.88	2,282,391.83	2.55
4	物业管理支出	2,042,807.62	14.75	2,032,267.65	2.27
5	营业税金及附加	7,280,770.33	52.55	3,681,328.59	4.11
6	其他成本/费用	508,740.57	3.67	233,358.11	0.26
7	合计	13,853,187.58	100.00	89,547,413.46	100.00

注：1、其他成本主要为水电费，运营耗材和办公成本等。2、本基金自2023年6月7日起购入并持有上海张润置业有限公司，其运营和财务相关数据自2023年6月7日起并入本基金进行核算。

##### 4.3.2.2 管理人对基础设施项目公司营业成本及主要费用重大变化情况的分析

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。

#### 4.3.3 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、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1月1 日至2023年 12月31日	上年同期 2022年1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	82,126,241.30	67,677,861.23
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	80.55	81.63
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	93.55	N/A



注：上年同期折旧摊销金额较大导致营业成本较大，毛利率为负，与本期指标不可比，故以 N/A 列示。

#### 4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

基础设施项目张江光大园报告期末及平均月末可出租面积为 43,190.63 平方米，截至 2023 年 12 月末签署租赁合同面积和实际出租面积为 34,848.14 平方米（不包括 204.53 平方米自用面积及场地临租面积），签约率和出租率为 80.68%，平均月末出租面积为 31,779.67 平方米，平均月末出租率为 73.58%（2023 年 1-12 月每月末的出租率算术平均）。截至 2023 年 12 月末已起租面积对应的租金收缴率为 100%，平均月末收缴率为 99.96%；截至 2023 年 12 月末含税有效租金单价（按面积加权）为 5.31 元/平/天，平均月末含税有效租金单价为 5.40 元/平/天；截至 2023 年 12 月末加权平均剩余租期（按面积加权）为 672 天，平均月末加权平均剩余租期为 757 天。

基础设施项目张润大厦项目报告期末及平均月末可出租面积为 43,156.15 平方米，截至 2023 年 12 月末签署租赁合同面积（含未起租）为 36,623.69 平方米，实际出租面积为 27,324.02 平方米，签约率为 84.86%，出租率为 63.31%，平均月末出租面积为 29,597.10 平方米，平均月末出租率为 68.58%（2023 年 6-12 月每月末的出租率算术平均）。截至 2023 年 12 月末已起租面积对应的租金收缴率为 99.12%，平均月末收缴率为 98.29%；截至 2023 年 12 月末含税有效租金单价（按面积加权）为 5.53 元/平/天，平均月末含税有效租金单价为 5.63 元/平/天；截至 2023 年 12 月末加权平均剩余租期（按面积加权）为 649 天，平均月末加权平均剩余租期为 587 天。

#### 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 117,694,527.57 元和 53,432,360.67 元。基础设施项目公司上海张润置业有限公司收到华安资产张润大厦资产支持专项计划向其发放的股东借款 516,488,128.68 元，并全额用于偿还项目公司的存量负债本息。上年同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 101,755,590.78 元和 36,577,691.11 元。

#### 4.5.2 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。

为继续提升本基金基础设施项目的出租率和经营表现，本基金外部管理机构、基金管理人保持紧密合作，共同建立联动工作机制，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。具体而言，外部管理机构将从以下几方面提升运营能力和基础设施项目的运营表现，包括但不限于 1) 积极维护存量租户，细致了解租户运营情况，沟通存量租户的扩租需求以及其圈内租户的潜在需求；2) 与原始权益人及其关联方联动，合理分配保障市场租户不流失；3) 提升运营服务，加强项目日常服务管理，提升租户反馈速度和满意度；4) 提高可供出租产品的多样性，跟随目前市场租户的需求定制交付标准等。针对本基金基础设施项目待去化的空置面积，外部管理机构正持续积极开展招商工作，在商务洽谈中的储备租户属于软件开发、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外部管理机构协调内外部资源，促使相关租赁成交尽快落地。

同时，为应对未来可能发生的经营风险如租户退租等情况，外部管理机构将持续 1) 定期拜访各渠道，并通过组织踩盘，多形式推广等举措提升项目曝光率；2) 通过控制租户的面积占比、丰富租户面积结构和产业结构、调整租户面积到期时间等合理租控措施，以避免较短时间内集中产生到期面积和退租面积的情况发生；3) 与张江高科和张江集团形成联动，提升区域内租户把控力；4) 紧密跟踪市场，提高储备租户数量和质量。

#### 4.6 基础设施项目投资情况

##### 4.6.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

金额单位：人民币元

序号	项目名称	交易成交	交易对手	交易价格（元）	项目账面价值（元）	项目评估价格（元）	评估方法	备注

		方向						
1	张润大厦	购入	上海张江（集团）有限公司、上海张江集成电路产业区开发有限公司	1,552,680,000.00	627,026,113.22	1,476,900,000.00	收益法	交易价格包含预留交易费用

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

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

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

#### 4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

无。

#### 4.8 基础设施项目相关保险的情况

基础设施项目张江光大园和张润大厦向中国人寿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；保险金额分别为 14.95 亿元和 15.5268 亿元。于报告期内基础设施项目张江光大园因玻璃破碎爆裂事项获得理赔金额合计 14,146.78 元，上述事项未对基础设施项目的正常运营造成影响。

基础设施项目向中国人寿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。

#### 4.9 基础设施项目未来发展展望的说明

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。

本基金持有的基础设施项目面临的主要经营和行业风险主要来自于未来区域新增的供应量和竞争的升级。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。具体而言，周边主要新增供应量集中于本基金的原始权益人及其关联方张江高科和张江集团，在未来运营中外部管理机构与原始权益人关系协调能力将成为应对周边新增供应挑战的核心要素。外部管理机构将与原始权益人形成租赁联动，优先保障本基金持有的基础设施项目的运营表现稳定。

为继续提升本基金基础设施项目的出租率和经营表现，本基金外部管理机构、基金管理人保持紧密合作，共同建立联动工作机制，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。具体而言，外部管理机构将从以下几方面提升运营能力和基础设施项目的运营表现，包括但不限于 1) 积极维护存量租户，细致了解租户运营情况，沟通存量租户的扩租需求以及其圈内租户的潜在需求；2) 与原始权益人及其关联方联动，合理分配保障市场租户不流失；3) 提升运营服务，加强项目日常服务管理，提升租户反馈速度和满意度；4) 提高可供出租产品的多样性，跟随目前市场租户的需求定制交付标准等。针对本基金基础设施项目待去化的空置面积，外部管理机构正持续积极开展招商工作，在商务洽谈中的储备租户属于软件开发、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外部管理机构协调内外部资源，促使相关租赁成交尽快落地。

同时，为应对未来可能发生的特别经营风险如租户退租等情况，外部管理机构将持续 1) 定期拜访各渠道，并通过组织踩盘，多形式推广等举措提升项目曝光率；2) 通过控制租户的面积占比、丰富租户面积结构和产业结构、调整租户面积到期时间等合理租控措施，以避免较短时间

周期内集中产生到期面积和退租面积的情况发生；3）与张江高科和张江集团形成联动，提升区域内租户把控力；4）紧密跟踪市场，提高储备租户数量和质量。

#### 4.10 其他需要说明的情况

基础设施项目公司上海中京电子标签集成技术有限公司截至 2023 年 12 月末资产总额为 1,674,674,376.11 元，其中：货币资金 68,506,573.31 元，经营和往来产生的应收、预付款项、其他资产（主要为待抵扣进项税）为 195,105,609.09 元，投资性房地产 1,411,000,000.00 元（公允价值模式计量），固定资产 62,193.71 元；截至 2023 年 12 月末负债总额为：1,111,847,806.95 元。截至 2022 年 12 月末资产总额为 2,480,938,849.84 元，其中：货币资金 76,141,851.04 元，经营和往来产生的应收、预付款项、其他资产（主要为待抵扣进项税）933,438,585.75 元，投资性房地产 1,471,300,000.00 元，固定资产 58,413.05 元；截至 2022 年 12 月末负债总额为：1,127,278,735.93 元。

本基金自 2023 年 6 月 7 日起购入并持有上海张润置业有限公司。基础设施项目公司上海张润置业有限公司截至 2023 年 12 月末资产总额为 1,475,051,569.78 元，其中：货币资金 75,076,973.19 元，经营和往来产生的应收、预付款项、其他资产（主要为待抵扣进项税和房屋维修基金）3,839,525.10 元，投资性房地产 1,396,000,000.00 元（公允价值模式计量），固定资产和无形资产 135,071.49 元；截至 2023 年 12 月末负债总额为：1,080,772,562.38 元。

## § 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

### 5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额
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	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

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

无。

#### 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、绝对收益投资部负责人、组合投资部负责人、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 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

基金管理人自 2021 年 6 月 7 日起，管理华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金。

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

### 6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
叶璟	本基金的基金经理	2021 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，包括仓储物流 CMBS 项目，产业园区基金项目，工业物流基金项目，天然气港口码头投资项目，新能源电站投资项目等。	毕业于上海外国语大学，CPA，CFA，9 年基础设施项目投资管理从业经验及 3 年公募基金财务及内控审计从业经验。曾任普华永道基金审计和内控规划高级审计员；平安信托基础产业投资部投资经理；普洛斯资本高级经理。2020 年 9 月加入华安基金管理有限公司，现任不动产投资管理部基金经理。
朱蓓	本基金的基金经理	2021 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 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和华安资产张润大厦资产支持专项计划，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券和基础设施项目公司等载体取得基础设施项目张江光大园和张润大厦完全所有权。管理人建立和完善了基础设施项目的运营管理相关制度，并通过向基础设施项目公司委派法定代表人、执行董事、监事和财务负责人依法依规对基础设施项目实施管理。管理人委托上海集挚咨询管理有限公司为本基金基础设施项目及资产提供具体运营服务。资产的具体运营情况请参见“4、基础设施项目运营

情况”。

报告期内，本基金通过扩募方式获得资金，自 2023 年 6 月 7 日起购入并持有了上海张润置业有限公司。

## 6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

管理人本报告期内进行了两次基金收益分配，分配金额合计 45,000,006.33 元，具体参见 3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额，符合相关法规要求及本基金约定的基金收益分配政策。

## 6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

2023 年上海全市工业生产回暖，投资延续较快增速，呈现复苏态势。1-12 月份，上海规模以上工业总产值 39,399.57 亿元，比去年同期下降 0.2%，上海全社会固定资产投资 1-12 月份总额比去年同期增长 13.8%，除电力建设、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，预计科技新媒体包括 5G、软件服务，集成电路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。

## 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，本基金管理人从维护基金份额持有人利益、保障基金合法合规运作出发，持续加强合规风控与内审稽核工作：

在合规风控方面，公司秉承数字化管理理念，持续完善内部风险管理系统建设，稳步夯实投资风险管理基础。坚持全流程风险管控，借助系统平台贯彻落实法律法规、基金合同和内控制度的各项要求，实现事前、事中、事后全方位监控、提示及跟踪，并进一步加强对公平交易、异常交易、关联交易和利益冲突等的监控。持续完善风险管理制度建设，提升对流动性风险、市场风险、合规风险、操作风险等关键风险的管控水平，努力保障各项风险管理措施落实到位。

在内审稽核方面，定期组织开展内部审计、专项稽核、合规有效性评估、内部控制评价，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，以风险控制为核心，不断提高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遵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和华安未来资产管理（上海）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，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》和《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金关于张润大厦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。根据基础设施项目外部管理机构的考核安排，本报告期内按约定扣减了外部管理机构当期以张润大厦项目运营收入总额为基数计算的费用金额的10%，对张江光大园项目不计提浮动管理费。具体费用收取情况参见“3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明”。

### 9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明

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

## § 10 审计报告

### 10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	毕马威华振审字第 2401805 号

### 10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	我们审计了后附的华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华安张江 REIT”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2023 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者

	<p>权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。</p> <p>我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则”）、《资产管理产品相关会计处理规定》及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制，公允反映了华安张江 REIT 2023 年 12 月 31 日的合并和个别财务状况、2023 年度的合并和个别经营成果、合并和个别现金流量及合并和个别基金净值变动情况。</p>
<p>形成审计意见的基础</p>	<p>我们按照中国注册会计师审计准则（以下简称“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，我们独立于华安张江 REIT，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。</p>
<p>强调事项</p>	<p>-</p>
<p>其他事项</p>	<p>-</p>
<p>其他信息</p>	<p>华安张江 REIT 管理人华安基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括华安张江 REIT 2023 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>管理层和治理层对财务报表的责任</p>	<p>基金管理人管理层负责按照企业会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制财务报表,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。</p> <p>在编制财务报表时,基金管理人管理层负责评估华安张江 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,除非华安张江 REIT 预计在清算时资产无法按照公允价值处置。</p> <p>基金管理人治理层负责监督华安张江 REIT 的财务报告过程。</p>

<p>注册会计师对财务报表审计的责任</p>	<p>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。</p> <p>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:</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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,就可能对导致对华安张江 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华安张江 REIT 不能持续经营。</p> <p>(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。</p> <p>(6) 就华安张江 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。</p>
<p>会计师事务所的名称</p>	<p>毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)</p>
<p>注册会计师的姓名</p>	<p>王国蓓 汪霞</p>
<p>会计师事务所的地址</p>	<p>北京市东长安街1号东方广场毕马威大楼8层</p>
<p>审计报告日期</p>	<p>2024年03月22日</p>

### 10.3 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

在审计过程中,毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“毕马威”)按照中国注册会计师审计准则及《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的规定,执行了以下相关

审计程序,以评价基金管理人和深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“评估机构”)对华安张江 REIT 持有的投资性房地产的计量所采用的评估方法和参数的合理性:

1. 获得并查看评估机构编制的评估报告;
2. 评价评估机构的资质和专业经验;
3. 基于对华安张江 REIT 所处行业的了解、经验和知识,参考经批准的经营计划,质疑折现的现金流量预测中的关键参数,包括收入增长率、净收益率等;
4. 利用毕马威估值专家的工作,通过查询市场研报、同业比较、市场调研等形式,对评估机构所采用的折现率的合理性进行验证;
5. 对评估时采用的其他关键假设(比如市场租金水平)进行平行分析,评价对关键假设的选择是否存在管理层偏向的迹象;
6. 以抽样方式将租赁信息(包括承诺的租金和出租率)与华安基金提供给评估机构的基础合同和相关文件进行对比。

## § 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:华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日:2023 年 12 月 31 日

单位:人民币元

资产	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
<b>资产:</b>			
货币资金	11.5.7.1	187,357,998.95	78,204,290.00
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		6,149,750.18	-
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	6,596,164.94	2,315,175.24
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
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	2,779,005,390.62	1,347,507,807.67
固定资产	11.5.7.4	96,187.90	58,413.05
在建工程	11.5.7.5	-	-
使用权资产		-	-
无形资产	11.5.7.6	101,077.30	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	11.5.7.7	-	-
其他资产	11.5.7.8	4,318,632.32	48,523.30
<b>资产总计</b>		<b>2,983,625,202.21</b>	<b>1,428,134,209.26</b>
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2023年12月31日</b>	<b>上年度末 2022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	11.5.7.9	6,865,791.82	2,570,696.32
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,461,060.90	2,228,837.61
应付托管费		231,138.86	148,589.25
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.10	10,453,161.12	2,190,961.48
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.11	1,799,083.76	1,250,816.14
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	11.5.7.7	860,414.19	-
其他负债	11.5.7.12	100,116,918.50	39,048,624.16
<b>负债合计</b>		<b>123,787,569.15</b>	<b>47,438,524.96</b>
<b>所有者权益:</b>			



实收基金	11.5.7.13	960,326,121.00	500,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.14	2,087,353,885.20	995,000,000.00
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	11.5.7.15	-187,842,373.14	-114,304,315.70
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,859,837,633.06</b>	<b>1,380,695,684.30</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>2,983,625,202.21</b>	<b>1,428,134,209.26</b>

注：报告截止日 2023 年 12 月 31 日，基金份额净值人民币 2.9780 元，基金份额公允价值参考净值人民币 3.0071 元，基金份额总额 960,326,121.00 份。

### 11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.18.1	977,484.54	894,668.08
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		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11.5.18.2	3,047,680,000.00	1,495,000,000.00
其他资产		-	-
<b>资产总计</b>		<b>3,048,657,484.54</b>	<b>1,495,894,668.08</b>
<b>负债和所有者权益</b>	附注号	<b>本期末 2023 年 12 月 31 日</b>	<b>上年度末 2022 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		2,482,905.76	1,485,892.37
应付托管费		231,138.86	148,589.25
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		220,000.00	180,000.00
<b>负债合计</b>		<b>2,934,044.62</b>	<b>1,814,481.62</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收基金		960,326,121.00	500,000,000.00
资本公积		2,087,353,885.20	995,000,000.00
其他综合收益		-	-
未分配利润		-1,956,566.28	-919,813.54
<b>所有者权益合计</b>		<b>3,045,723,439.92</b>	<b>1,494,080,186.46</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>3,048,657,484.54</b>	<b>1,495,894,668.08</b>

## 11.2 利润表

### 11.2.1 合并利润表

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
<b>一、营业总收入</b>		110,317,717.47	84,015,105.59
1. 营业收入	11.5.7.16	101,952,765.50	82,907,519.14
2. 利息收入		2,215,201.79	1,107,586.45
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）		6,149,750.18	-
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>		151,314,806.46	117,975,113.21
1. 营业成本	11.5.7.16	130,512,831.06	102,599,915.88
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	11.5.7.17	10,206,262.59	5,815,974.86
4. 销售费用	11.5.7.18	49,712.25	-
5. 管理费用	11.5.7.19	6,475,355.13	6,958,749.60
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用		3,833.30	3,220.34
8. 管理人报酬		3,461,060.90	2,228,837.61
9. 托管费	11.5.12.1 2	231,138.86	148,589.25
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		374,612.37	219,825.67
<b>三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)</b>		-40,997,088.99	-33,960,007.62
加：营业外收入	11.5.7.20	13,320,835.32	554,666.54
减：营业外支出		-	-
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		-27,676,253.67	-33,405,341.08
减：所得税费用	11.5.7.21	861,797.44	-1,292,863.55
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		-28,538,051.11	-32,112,477.53
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-28,538,051.11	-32,112,477.53
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>七、综合收益总额</b>		-28,538,051.11	-32,112,477.53

### 11.2.2 个别利润表

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日 至 2022 年 12 月 31 日
<b>一、收入</b>		46,897,887.70	71,294,820.27
1. 利息收入		83,406.08	12,305.81
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		46,814,481.62	71,282,514.46
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		-	-
<b>二、费用</b>		2,934,634.11	1,821,226.64
1. 管理人报酬		2,482,905.76	1,485,892.37
2. 托管费		231,138.86	148,589.25
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		220,589.49	186,745.02
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		43,963,253.59	69,473,593.63
减：所得税费用		-	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		43,963,253.59	69,473,593.63
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		43,963,253.59	69,473,593.63

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
----	-----	----	---------

		2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日 至 2022 年 12 月 31 日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		96,513,085.64	85,946,051.03
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		2,210,741.62	1,107,562.58
6. 收到的税费返还		-	890,563.57
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.22.1	19,766,054.63	13,828,873.36
<b>经营活动现金流入小计</b>		118,489,881.89	101,773,050.54
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		12,161,632.04	6,200,126.23
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		13,503,200.89	9,606,621.55
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.22.2	32,054,281.51	23,761,632.52
<b>经营活动现金流出小计</b>		57,719,114.44	39,568,380.30
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	11.5.7.23.1	60,770,767.45	62,204,670.24
<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>		-	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,646,993.69	980,459.29
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.23.2	931,166,396.17	-
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>		942,813,389.86	980,459.29
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-942,813,389.86	-980,459.29
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
21. 认购/申购收到的现金		1,552,680,006.20	-
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		-	-

<b>筹资活动现金流入小计</b>		1, 552, 680, 006. 20	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		512, 645, 000. 00	-
26. 偿付利息支付的现金		3, 843, 128. 68	-
27. 分配支付的现金		45, 000, 006. 33	70, 000, 000. 00
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	90, 000. 00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		561, 488, 135. 01	70, 090, 000. 00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		991, 191, 871. 19	-70, 090, 000. 00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		109, 149, 248. 78	-8, 865, 789. 05
加：期初现金及现金等价物余额	11. 5. 7. 23. 1	78, 204, 188. 25	87, 069, 977. 30
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	11. 5. 7. 23. 3	187, 353, 437. 03	78, 204, 188. 25

### 11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日 至 2022 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		46, 814, 481. 62	71, 282, 514. 46
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		83, 397. 28	12, 282. 16
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>		46, 897, 878. 90	71, 294, 796. 62
8. 取得基础设施投资支付的现金		1, 552, 680, 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		1, 815, 071. 11	1, 074, 259. 48
<b>经营活动现金流出小计</b>		1, 554, 495, 071. 11	1, 074, 259. 48
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-1, 507, 597, 192. 21	70, 220, 537. 14
<b>二、筹资活动产生的现金流量：</b>			

14. 认购/申购收到的现金		1, 552, 680, 006. 20	-
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		1, 552, 680, 006. 20	-
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		45, 000, 006. 33	70, 000, 000. 00
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		45, 000, 006. 33	70, 000, 000. 00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		1, 507, 679, 999. 87	-70, 000, 000. 00
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>		82, 807. 66	220, 537. 14
加：期初现金及现金等价物余额		894, 572. 38	674, 035. 24
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>		977, 380. 04	894, 572. 38

#### 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：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日							所有者权益合计
	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	
一、上期期末余额	500, 000, 000. 00	-	995, 000, 000. 00	-	-	-	-114, 304, 315. 70	1, 380, 695, 684. 30
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	-	-	-	-114, 304, 315. 70	1, 380, 695, 684. 30
三、本期增	460, 326, 121. 00	-	1, 092, 353, 885. 20	-	-	-	-73, 538, 057. 44	1, 479, 141, 948. 76

减变动额 (减少以 “-”号填 列)								
(一) 综合 收益总额	-	-	-	-	-	-	-28,538,051.11	-28,538,051.11
(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	-	-	-	-	-	-	-45,000,006.33	-45,000,006.33
(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	460,326,121.00	-	1,092,353,885.20	-	-	-	-	1,552,680,006.20
<b>四、本期期 末余额</b>	<b>960,326,121.00</b>	<b>-</b>	<b>2,087,353,885.20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-187,842,373.14</b>	<b>2,859,837,633.06</b>
	<b>上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日</b>							
<b>项目</b>	<b>实收基金</b>	<b>其他 权益 工具</b>	<b>资本公积</b>	<b>其他 综合 收益</b>	<b>专项 储备</b>	<b>盈 余 公 积</b>	<b>未分配利润</b>	<b>所有者权益合计</b>
<b>一、上期期 末余额</b>	500,000,000.00	-	995,000,000.00	-	-	-	-12,191,838.17	1,482,808,161.83
加: 会计政 策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更 正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下 企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、 本期期初</b>	<b>500,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>995,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-12,191,838.17</b>	<b>1,482,808,161.83</b>



余额								
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-102,112,477.53	-102,112,477.53
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-32,112,477.53	-32,112,477.53
(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	-	-	-	-	-	-	-70,000,000.00	-70,000,000.00
(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	-	-	-	-114,304,315.70	1,380,695,684.30

#### 11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体: 华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期: 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	500,000,000.00	995,000,000.00	-	-919,813.54	1,494,080,186.46
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	500,000,000.00	995,000,000.00	-	-919,813.54	1,494,080,186.46
三、本期增减变动额	460,326,121.00	1,092,353,885.20	-	-1,036,752.74	1,551,643,253.46

(减少以“-”号填列)					
(一) 综合收益总额	-	-	-	43,963,253.59	43,963,253.59
(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	-	-	-	-45,000,006.33	-45,000,006.33
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	460,326,121.00	1,092,353,885.20	-	-	1,552,680,006.20
<b>四、本期期末余额</b>	<b>960,326,121.00</b>	<b>2,087,353,885.20</b>	<b>-</b>	<b>-1,956,566.28</b>	<b>3,045,723,439.92</b>
项目	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 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	500,000,000.00	995,000,000.00	-	-393,407.17	1,494,606,592.83
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	500,000,000.00	995,000,000.00	-	-393,407.17	1,494,606,592.83
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-526,406.37	-526,406.37
(一) 综合收益总额	-	-	-	69,473,593.63	69,473,593.63
(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	-	-	-	-70,000,000.00	-70,000,000.00
(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>-919,813.54</b>	<b>1,494,080,186.46</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:

朱学华

朱学华

陈松一

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

## 11.5 报表附注

### 11.5.1 基金基本情况

华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金（原名“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”）依据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 日证监许可[2021]1670 号文注册，由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《中华人民共和国证券投资基金法》及配套规则、《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》和《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》公开募集。本基金通过华安基金直销柜台、国泰君安证券股份有限公司、招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）等共同销售，募集期为 2021 年 5 月 31 日起至 2021 年 6 月 1 日。经向中国证监会备案，本基金的《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”）于 2021 年 6 月 7 日正式生效，基金合同生效日基金实收份额 500,000,000.00 份，发行价格为人民币 2.99 元/份。该资金已由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具验资报告。

就本基金 2022 年度第一次扩募并购入基础设施项目事项，本基金于 2023 年 3 月 31 日收到中国证监会准予变更注册的批复（证监许可[2023]732 号）核准扩募。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》、2023 年 5 月公告的《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和《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》等文件的规定，本基金本次扩募自 2023 年 5 月 25 日至 2023 年 6 月 1 日止期间向特定对象进行发售。本基金本次扩募有效认购资金人民币 1,552,680,006.20 元，扩募认购基金份额为 460,326,121.00 份，扩募价格为人民币 3.373 元/份。上述认购资金经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具验资报告。

自 2023 年 6 月 2 日起，修订后的《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，原基金合同自同日起失效。本基金管理人经履行适当程序后，自 2023 年 6 月 28 日起，本基金由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。本基金为契约型封闭式基金，存续期限为 35 年。本基金的管理人为华安基金，托管人为招商银行。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则、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》的有关规定，本基金主要投资于目标基础设施资产支持证

券全部份额，本基金的其他基金资产可以投资于利率债、信用等级在 AAA（含）以上的债券及货币市场工具。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；由于除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。如果法律法规对该比例要求有变更的，基金管理人在履行适当程序后，可对本基金的投资比例进行相应调整。

本基金初始投资的基础设施项目为：上海中京电子标签集成技术有限公司（以下简称“项目公司”或“中京电子”）持有的位于“上海市浦东新区盛夏路 500 弄”的张江光大园。本基金扩募投资的基础设施项目为：上海张润置业有限公司（以下简称“项目公司”或“张润置业”）持有的位于“上海市浦东新区盛夏路 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号”的张润大厦。

本基金及子公司（以下合称“本集团”，参见附注 11.5.9）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。

### 11.5.2 会计报表的编制基础

本基金以持续经营为基础编制财务报表。本财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则的要求，同时亦按照中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号〈年度和中期报告〉》以及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》，并参照《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

### 11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则及附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定要求，真实、完整地反映了本基金 2023 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2023 年度的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量及合并基金净值变动情况和基金净值变动情况。

### 11.5.4 重要会计政策和会计估计

#### 11.5.4.1 会计年度

本集团的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本集团选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

#### 11.5.4.3 企业合并

本集团取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

##### （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。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

##### （2）非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益，付出资产的公允

价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或其他综合收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的权益法核算下的以后可重分类进损益的其他综合收益及其他所有者权益变动于购买日转入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的，购买日之前确认的其他综合收益于购买日转入留存收益。

#### 11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

##### (1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金及本基金控制的子公司（包括结构化主体，下同）。控制，是指本集团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。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

## (2) 合并取得子公司

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本基金最终控制方对其开始实施控制时纳入本基金合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本基金合并范围。

### 11.5.4.5 现金及现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、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 外币业务

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注 11.5.4.11）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

### 11.5.4.7 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项及实收基金等。

#### (1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于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，本集团按照根据附注 11.5.4.17 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

## (2) 金融资产的分类和后续计量

### (a) 本集团金融资产的分类

本集团通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团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；
- 该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。

本集团将同时符合下列条件且未被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，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：

- 本集团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；
- 该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。



对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和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，本集团将其余所有的金融资产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，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的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。

管理金融资产的商业模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。商业模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的商业模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

### (3) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团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；
- 该金融资产已转移，虽然本集团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，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接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（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金

融负债)。

#### (6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

#### 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和合同资产外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

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，并且即便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流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本集团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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

#### 已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期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：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约等；
- 本集团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；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

#### 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

#### 核销

如果本集团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，则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。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本集团催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### 11.5.4.8 长期股权投资

#### (1) 长期股权投资投资成本确定

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本基金按照合并日取得的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对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本基金按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。

#### (2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

在本基金个别财务报表中，本基金采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本基金享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 11.5.4.13。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注 11.5.4.4 进行处理。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制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（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

重大影响指本集团对被投资单位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。

### 11.5.4.9 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 11.5.4.13。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 年 - 36 年	5.00% - 10.00%	2.64% - 4.50%



投资性房地产改良支出	5 年	0.00%	20.00%
租赁佣金	在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销		

#### 11.5.4.10 固定资产

固定资产指本集团为生产商品、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。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注 11.5.4.13）后在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

类别	使用寿命	残值率	年折旧率
电子设备	5 年	0.00%	20.00%
自有物业改良支出	5 年	0.00%	20.00%
其他设备	5 年	0.00%	20.00%

本集团至少在每年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。

#### 11.5.4.11 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢

价的摊销)：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将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确定专门借款应予资本化的利息金额。

- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

#### 11.5.4.12 长期待摊费用

本集团将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备（参见附注 11.5.4.13）在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。

#### 11.5.4.13 长期资产减值

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 长期股权投资
- 长期待摊费用等

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值（参见附注 11.5.4.15）减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处臵费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

#### 11.5.4.14 递延所得税资产与递延所得税负债

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应纳税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认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。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获

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。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 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。

#### 11.5.4.15 公允价值计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

公允价值是指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。

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

#### 11.5.4.16 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额在扣除损益平准金分摊部分后的余额。由于基金份额折算引起的实收基金份额变动于基金份额折算日根据折算前的基金份额数及确定的折算比例计算认列。由于申购和赎回引起的实收基金份额变动分别于基金申购确认日及基金赎回确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

#### 11.5.4.17 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团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的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价

无法直接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注 11.5.4.7(6)）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。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作为合同负债列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 租金收入

租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。

(2) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

#### 11.5.4.18 费用

##### 管理人报酬和托管费

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

#### 11.5.4.19 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，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。但是，对本集团作为承租人的土地和建筑物租赁，本集团选择不分拆合同包含的租赁和非租赁部分，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人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。出租人按附注 11.5.4.17 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

#### (1) 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，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。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 11.5.4.20 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损

失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

#### 11.5.4.21 基金的收益分配政策

在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；本基金收益分配方式为现金分红；每一基金份额享有同等分配权；法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

#### 11.5.4.22 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

#### 11.5.4.23 其他重要的会计政策和会计估计

##### 1 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；



- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）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。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本集团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；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

## 2 可供分配金额

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- 折旧和摊销；
- 利息支出；
- 所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

- 当期购买基础设施项目等资本性支出；
- 基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- 基础设施项目资产减值准备的变动；
- 基础设施项目资产的处置利得或损失；
- 支付的利息及所得税费用；
- 应收和应付项目的变动；
- 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；
- 其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

## 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

本基金于 2023 年度执行了财政部近年颁布的以下企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

(a) 《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（“解释第 16 号”）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”的规定

根据该规定，本基金对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。

本基金没有这类单项交易，因此该规定对本基金没有影响。

### 11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期末发生重大会计估计变更。

### 11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期末发生重大会计差错更正。

## 11.5.6 税项

### (1) 本基金适用税项

根据财税字 [1998] 55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税 [2008] 1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税 [2016] 36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（以下简称“财税 [2016] 36 号”）、财税 [2016] 46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税 [2016] 70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税 [2016] 140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（以下简称“财税 [2016] 140 号”）、财税 [2017] 2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》（以下简称“财税 [2017] 2 号”）、财税 [2017] 56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》（以下简称“财税 [2017] 56 号”）、财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点税收政策的公告》（“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”）及其他相关税务法规和实务操作，本基金适用的主要税项列示如下：

(a) 资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，以管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券取得的金融商品转让收入免征增值税；对国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来取得的利息收入免征增值税；同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

(b) 对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

(c) 对基金取得的企业债券利息收入，应由发行债券的企业在向基金支付利息时代扣代缴 20% 的个人所得税。

(d) 对基金运营过程中缴纳的增值税，分别按照证券投资基金管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。

### (2) 专项计划适用税项

(a) 根据财政部和国家税务总局发布的财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号第三条，对公开募集基础设施证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

(b) 截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题

的具体规定。因此，截至 2023 年 12 月 31 日，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。

(c) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，分别按照资管产品管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。

(d) 专项计划转让项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

(3) 各项目公司主要税种及税率

税种	计税依据
增值税	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%
企业所得税	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、张润置业的企业所得税税率为 25%。
城市维护建设税	实际缴纳的增值税的 7%或 5%。
教育费附加	实际缴纳的增值税的 3%。
地方教育费附加	实际缴纳的增值税的 2%。
城镇土地使用税	每年每平方米 1-6 元。
房产税	房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2% 。

## 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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	187,357,998.95	78,204,290.00
其他货币资金	-	-
小计	187,357,998.95	78,204,290.00
减：减值准备	-	-
合计	187,357,998.95	78,204,290.00

#### 11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
活期存款	187,353,437.03	78,204,188.25
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个	-	-

月		
其他存款	-	-
应计利息	4,561.92	101.75
小计	187,357,998.95	78,204,290.00
减：减值准备	-	-
合计	187,357,998.95	78,204,290.00

### 11.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

本集团于本报告期末未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

### 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 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
1年以内	6,596,164.94	2,315,175.24
1-2年	-	-
小计	6,596,164.94	2,315,175.24
减：坏账准备	-	-
合计	6,596,164.94	2,315,175.24

#### 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	1,516,800.02	22.99	-	1,516,800.02
租户 2	1,087,754.30	16.49	-	1,087,754.30
租户 3	599,772.37	9.09	-	599,772.37
租户 4	461,506.32	7.00	-	461,506.32
租户 5	404,786.45	6.14	-	404,786.45
合计	4,070,619.46	61.71	-	4,070,619.46

### 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	1,495,883,529.38	-	-	1,495,883,529.38
2. 本期增加金额	1,555,437,996.75	-	-	1,555,437,996.75
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	1,551,850,000.00	-	-	1,551,850,000.00

其他原因增加	3,587,996.75	-	-	3,587,996.75
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	3,051,321,526.13	-	-	3,051,321,526.13
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	148,375,721.71	-	-	148,375,721.71
2. 本期增加金额	123,940,413.80	-	-	123,940,413.80
本期计提	122,980,875.09	-	-	122,980,875.09
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	959,538.71	-	-	959,538.71
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	272,316,135.51	-	-	272,316,135.51
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
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	2,779,005,390.62	-	-	2,779,005,390.62
2. 期初账面价值	1,347,507,807.67	-	-	1,347,507,807.67

注：截至 2023 年 12 月 31 日，张江光大园剩余折旧及摊销年限：12.83 年；张润大厦剩余折旧及摊销年限：30.65 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	50,947.31 平方米	57,882,381.97
张润大厦	上海市浦东新区盛夏 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号	60,534.05 平方米	33,433,233.76

注：本集团持有的投资性房地产均采用成本计量模式。本基金自 2023 年 6 月 7 日起购入并持有上海张润置业有限公司，其运营和财务相关数据自 2023 年 6 月 7 日起并入本基金进行核算。

### 11.5.7.4 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
固定资产	96,187.90	58,413.05
固定资产清理	-	-
合计	96,187.90	58,413.05

#### 11.5.7.4.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	电子设备	自有物业改良支出	其他设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	76,217.96	141,774.74	24,894.75	242,887.45
2. 本期增加金额	54,234.59	-	8,397.72	62,632.31
购置	10,598.00	-	8,397.72	18,995.72
在建工程转入	-	-	-	-
因收购基础设施项目而增加	43,636.59	-	-	43,636.59
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	130,452.55	141,774.74	33,292.47	305,519.76
二、累计折旧				
1. 期初余额	18,373.71	141,774.74	24,325.95	184,474.40
2. 本期增加金额	23,722.79	-	1,134.67	24,857.46
本期计提	23,722.79	-	1,134.67	24,857.46
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	42,096.50	141,774.74	25,460.62	209,331.86
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	88,356.05	-	7,831.85	96,187.90
2. 期初账面价值	57,844.25	-	568.80	58,413.05

### 11.5.7.5 在建工程

无。

### 11.5.7.6 无形资产

#### 11.5.7.6.1 无形资产情况

单位：人民币元

项目	软件系统	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	147,327.77	147,327.77
购置	-	-
内部研发	-	-
因收购基础设施项目而增加	147,327.77	147,327.77
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	147,327.77	147,327.77
二、累计摊销		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	46,250.47	46,250.47
本期计提	46,250.47	46,250.47
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	46,250.47	46,250.47
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	-	-
其他原因减少	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	101,077.30	101,077.30
2. 期初账面价值	-	-

### 11.5.7.7 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 11.5.7.7.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元



项目	本期末 2023 年 12 月 31 日		上年度末 2022 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	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	-	-	-	-
可抵扣亏损	2,102,376.36	525,594.09	1,266,999.79	316,749.95
合计	2,102,376.36	525,594.09	1,266,999.79	316,749.95

#### 11.5.7.7.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日		上年度末 2022 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	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	5,544,033.12	1,386,008.28	1,266,999.79	316,749.95
合计	5,544,033.12	1,386,008.28	1,266,999.79	316,749.95

#### 11.5.7.7.3 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	525,594.09	-	316,749.95	-
递延所得税负债	525,594.09	860,414.19	316,749.95	-

#### 11.5.7.7.4 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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	90,364,003.23	87,823,465.53
合计	90,364,003.23	87,823,465.53

#### 11.5.7.7.5 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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日	备注
2023 年	-	21,724,775.89	-
2024 年	15,502,699.27	15,502,699.27	-

2025 年	17,538,204.93	17,538,204.93	-
2026 年	12,711,142.85	12,711,142.85	-
2027 年	20,346,642.59	20,346,642.59	-
2028 年	24,265,313.59	-	-
合计	90,364,003.23	87,823,465.53	-

### 11.5.7.8 其他资产

#### 11.5.7.8.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
预付款项	351,195.32	4,221.27
其他流动资产	573,198.84	44,302.03
其他应收款	1,699,579.40	-
其他非流动资产	1,694,658.76	-
合计	4,318,632.32	48,523.30

#### 11.5.7.8.2 预付账款

##### 11.5.7.8.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	351,195.32	4,221.27
1-2 年	-	-
合计	351,195.32	4,221.27

#### 11.5.7.8.3 其他应收款

##### 11.5.7.8.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	1,699,579.40	-
1-2 年	-	-
小计	1,699,579.40	-
减：坏账准备	-	-
合计	1,699,579.40	-

### 11.5.7.9 应付账款

#### 11.5.7.9.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
应付工程款	6,625,791.82	2,570,696.32
应付代理费	240,000.00	-

合计	6,865,791.82	2,570,696.32
----	--------------	--------------

### 11.5.7.10 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
增值税	2,748,200.58	1,239,513.85
消费税	-	-
企业所得税	4,950,110.76	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	158,683.31	80,968.39
教育费附加	81,355.79	26,664.44
房产税	2,286,420.45	790,989.45
土地使用税	32,032.88	15,685.88
土地增值税	-	-
地方教育附加	54,237.19	34,379.77
印花税	142,120.16	2,759.70
其他	-	-
合计	10,453,161.12	2,190,961.48

### 11.5.7.11 合同负债

#### 11.5.7.11.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
预收物业管理费	1,458,331.49	1,250,816.14
预收电力增容款	340,752.27	-
合计	1,799,083.76	1,250,816.14

### 11.5.7.12 其他负债

#### 11.5.7.12.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
预收款项	14,340,438.55	10,080,061.74
其他应付款	40,764,879.95	28,758,562.42
其他流动负债	280,000.00	210,000.00
应付股权转让款	44,731,600.00	-
合计	100,116,918.50	39,048,624.16

#### 11.5.7.12.2 预收款项

##### 11.5.7.12.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末	上年度末
----	-----	------

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收经营性物业出租款	14,126,842.42	10,004,964.95
预收车位出租款	93,596.13	75,096.79
预收广告费出租款	120,000.00	-
合计	14,340,438.55	10,080,061.74

### 11.5.7.12.3 其他应付款

#### 11.5.7.12.3.1 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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
押金及保证金	37,754,221.25	24,893,879.96
应付运营管理费	-	2,150,825.43
其他	3,010,658.70	1,713,857.03
合计	40,764,879.95	28,758,562.42

#### 11.5.7.12.3.2 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	4,328,810.41	押金保证金
租户 7	3,112,967.64	押金保证金
租户 8	2,394,704.94	押金保证金
租户 9	2,346,530.82	押金保证金
租户 10	1,313,534.15	押金保证金
合计	13,496,547.96	

### 11.5.7.13 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	500,000,000.00	500,000,000.00
本期认购	460,326,121.00	460,326,121.00
本期末	960,326,121.00	960,326,121.00

### 11.5.7.14 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	1,092,353,885.20	-	2,087,353,885.20
其他资本公积	-	-	-	-
合计	995,000,000.00	1,092,353,885.20	-	2,087,353,885.20

### 11.5.7.15 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
上年度末	-114,304,315.70	-	-114,304,315.70
本期利润	-34,687,801.29	6,149,750.18	-28,538,051.11

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	-45,000,006.33	-	-45,000,006.33
本期末	-193,992,123.32	6,149,750.18	-187,842,373.14

### 11.5.7.16 营业收入和营业成本

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日			上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31日	
	中京电子	张润置业	合计	中京电子	合计
营业收入	-	-	-	-	-
经营性租赁收入	57,882,381.97	33,433,233.76	91,315,615.73	71,077,087.86	71,077,087.86
物业管理费收入	6,983,649.20	-	6,983,649.20	9,329,883.60	9,329,883.60
车位收入	1,176,336.60	535,851.61	1,712,188.21	1,729,574.74	1,729,574.74
其他收入	1,164,688.95	776,623.41	1,941,312.36	770,972.94	770,972.94
合计	67,207,056.72	34,745,708.78	101,952,765.50	82,907,519.14	82,907,519.14
营业成本	-	-	-	-	-
投资性房地产折旧及摊销	95,605,681.88	28,334,731.92	123,940,413.80	94,951,689.32	94,951,689.32
外立面装修摊销	-	-	-	1,687,671.23	1,687,671.23
水电能源支出	113,142.96	-	113,142.96	121,881.01	121,881.01
外包服务支出	2,452,625.86	24,000.00	2,476,625.86	2,282,391.83	2,282,391.83
物业管理支出	2,042,807.62	-	2,042,807.62	2,032,267.65	2,032,267.65
工程维修支出	1,465,146.94	79,096.26	1,544,243.20	1,412,537.74	1,412,537.74
其他支出	395,597.62	-	395,597.62	111,477.10	111,477.10
合计	102,075,002.88	28,437,828.18	130,512,831.06	102,599,915.88	102,599,915.88

注：1、其他收入主要为装修管理费收入和电力增容收入。2、其他成本主要为运营耗材和办公成本等。3、本基金自 2023 年 6 月 7 日起购入并持有上海张润置业有限公司，其运营和财务相关数据自 2023 年 6 月 7 日起并入本基金进行核算。上述表格列示的主要财务信息是集团内部交易抵

销前的金额，但是经过了合并日公允价值以及统一会计政策的调整。

#### 11.5.7.17 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023 年12月31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022 年12月31日
增值税	2,630,609.52	1,905,934.17
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	395,119.60	323,809.58
教育费附加	363,297.81	285,690.92
房产税	6,553,601.40	3,163,957.80
土地使用税	99,796.72	62,743.50
土地增值税	-	-
印花税	163,837.54	73,838.89
其他	-	-
合计	10,206,262.59	5,815,974.86

#### 11.5.7.18 销售费用

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12 月31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31 日
营销活动费	49,712.25	-
合计	49,712.25	-

#### 11.5.7.19 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12 月31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31 日
固定资产折旧和无形资产摊销	71,107.93	98,852.85
运营管理费	5,716,383.15	6,599,398.85
其他	687,864.05	260,497.90
合计	6,475,355.13	6,958,749.60

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 4,169,933.22 元，浮动管理费人民币 1,546,449.93 元。运营管理费的具体计算方法如下：

运营管理费的具体计算方法如下：

(1) 固定管理费：每日应计提的固定管理费，计算公式为  $H1=E \times P1 \times 0.4\% \div \text{当年天数}$

①E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验

资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；

②P1=评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。P1 值的最终取值以相关协议约定为准。

本报告期内根据与外部运营管理机构签署的运营备忘录，外部运营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。

(2) 浮动管理费：

浮动管理费（F）的计算方法如下： $F = F1 + F2$

其中：

1) F 为本基金每年应计提的浮动管理费

2) F1 为运营管理物业资产张江光大园每年应支付的浮动管理费，最低为 0，不得为负，其计算公式如下：

$F1 = \text{Max}【(\text{首发项目张江光大园之物业资产运营收入回收期内实际收到的物业资产运营净收入} - \text{该物业资产运营收入回收期对应目标金额}), 0】 \times 10\% + \text{上一自然年度首发项目张江光大园的物业资产运营收入总额} \times 4\% - E \times P1 \times 0.2\% \times \text{该物业资产运营收入回收期实际天数} / \text{当年总天数}。$

其中，E、P1 定义同上。

3) F2 为运营管理扩募项目张润大厦每年应支付的浮动管理费，最低为 0，不得为负，其计算公式如下：

$F2 = \text{Max}【(\text{扩募项目张润大厦之物业资产运营收入回收期内实际收到的物业资产运营净收入} - \text{该物业资产运营收入回收期对应目标金额}), 0】 \times 10\% + \text{对应期间扩募项目张润大厦的物业资产运营收入总额} \times 7.5\%。$ 本报告期内按约定扣减了外部管理机构当期以张润大厦项目运营收入总额为基数计算的费用金额的 10%。

### 11.5.7.20 营业外收入

#### 11.5.7.20.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 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	13,320,835.32	554,666.54

其他	-	-
合计	13,320,835.32	554,666.54

### 11.5.7.21 所得税费用

#### 11.5.7.21.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31日
当期所得税费用	703,018.94	-1,292,863.55
递延所得税费用	158,778.50	-
合计	861,797.44	-1,292,863.55

#### 11.5.7.21.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日
利润总额	-27,676,253.67
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-21,064,387.08
调整以前期间所得税的影响	238,266.68
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	17,585,327.13
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	4,102,590.71
合计	861,797.44

### 11.5.7.22 现金流量表附注

#### 11.5.7.22.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31日
收到租赁保证金	6,289,387.82	8,833,270.36
收到违约赔偿金	35,937.94	554,666.54
其他	13,440,728.87	4,440,936.46
合计	19,766,054.63	13,828,873.36

#### 11.5.7.22.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年12月31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31日
----	-----------------------------	----------------------------------



支付运营和管理费用	10,096,046.19	7,235,149.37
返还租赁保证金	8,415,959.66	9,138,454.78
其他	13,542,275.66	7,388,028.37
合计	32,054,281.51	23,761,632.52

### 11.5.7.23 现金流量表补充资料

#### 11.5.7.23.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023 年12月31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022 年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-28,538,051.11	-32,112,477.53
加：信用减值损失	-	-
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	24,857.46	98,852.85
投资性房地产折旧	123,940,413.80	94,951,689.32
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	46,250.47	-
长期待摊费用摊销	-	1,687,671.23
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）	-6,149,750.18	-
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）	158,778.50	-
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）	962,608.71	-1,960,795.07
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-29,674,340.20	-460,270.56
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	60,770,767.45	62,204,670.24
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
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	187,353,437.03	78,204,188.25
减：现金的期初余额	78,204,188.25	87,069,977.30
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	109,149,248.78	-8,865,789.05

### 11.5.7.23.2 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 2023年1月1日至2023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	995,187,467.38
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	64,021,071.21
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	931,166,396.17

### 11.5.7.23.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022 年12月31日
一、现金	187,353,437.03	78,204,188.25
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	187,353,437.03	78,204,188.25
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	187,353,437.03	78,204,188.25
其中：基金或集团内子公司使用受限制的 现金及现金等价物	-	-

## 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

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例 (%)	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
张润置业	2023年6月7日	1,039,919,067.39	100.00	收购	2023年06月07日	控制权发生变更	34,745,708.78	-4,410,487.71

### 11.5.8.1.2 被购买方于购买日可辨认资产、负债

#### 11.5.8.1.2.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	张润置业
	购买日公允价值
资产：	1,625,580,203.17
货币资金	64,021,071.21
应收账款	5,550,145.11
投资性房地产	1,551,850,000.00
固定资产	43,636.59
无形资产	147,327.77
其他资产	3,968,022.49
负债：	585,661,135.78
应付账款	16,740,167.10
长期借款	496,790,000.00
递延所得税负债	701,635.69
合同负债	880,547.11
应交税费	6,218,625.91
其他负债	44,632,031.29
一年内到期的非流动负债	19,698,128.68
净资产	1,039,919,067.39
取得的净资产	1,039,919,067.39

### 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	
国君资管张江光大园资产支持专项计划	上海	上海	投资载体	100.00	-	通过设立取得
华安资产张润大厦资产支持专项计划	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
张润置业	上海	上海	园区租赁、物业管理	-	100.00	通过收购取得

### 11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

#### 11.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的承诺事项。

#### 11.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

#### 11.5.10.3 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的资产负债表日后事项。

### 11.5.11 关联方关系

#### 11.5.11.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

无

#### 11.5.11.2 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
国泰君安证券股份有限公司（“国泰君安”）	基金管理人的股东
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
华安未来资产管理（上海）有限公司（“华安资产”）	资产支持证券管理人、基金管理人的全资子公司
上海集挚咨询管理有限公司	运营管理机构
上海证券有限责任公司（“上海证券”）	基金份额持有人
上海张江集成电路产业区开发有限公司（“张江集电”）	基金份额持有人、原始权益人

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。

### 11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

#### 11.5.12.1 关联方报酬

##### 11.5.12.1.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	9,177,444.05	8,828,236.46
其中：固定管理费	7,630,994.12	8,172,406.66
浮动管理费	1,546,449.93	655,829.80
支付销售机构的客户维护 费	1,044.11	883.49

注：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  $H=H1+H2$ ， $H1=E \times P1 \times 0.1\% \div$  当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）， $P1=$ 评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。 $H2=E \times P2 \times 0.12\% \div$  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。

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  $H1=E \times P1 \times 0.05\% \div$  当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）， $P1=$ 评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。

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  $H2=E \times P2 \times 0.03\% \div$  当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和），P2 为评估机构对扩募项目张润大厦最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。

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。每日应计提的固定管理费计算方式为  $E \times P1 \times 0.4\% \div$  当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）， $P1=$ 评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。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。

### 11.5.12.1.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	231,138.86	148,589.25

注：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。

### 11.5.12.2 各关联方投资本基金的情况

#### 11.5.12.2.1 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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 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	-	-
期初持有的基金份额	1,133,418.00	1,133,418.00
期间申购/买入总份额	6,678,395.00	-
期间因拆分变动份额	-	-
减：报告期间赎回/卖出总份额	-	-
期末持有的基金份额	7,811,813.00	1,133,418.00
期末持有的基金份额 占基金总份额比例（%）	0.81	0.23

#### 11.5.12.2.2 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 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	50,000,0 00.00	10.00	-	-	-	50,000 ,000.0 0	5.21

合伙)							
上海张江集成电路产业园区开发有限公司	50,000,000.00	10.00	69,048,917.00	-	-	119,048,917.00	12.40
国泰君安证券股份有限公司	11,540,205.00	2.31	198,307,878.00	-	152,829,916.00	57,018,167.00	5.93
上海证券有限责任公司	1,694,177.00	0.34	11,858,879.00	-	-	13,553,056.00	1.41
陈浩杰	14.00	0.00	-	-	-	14.00	0.00
赵婧	14.00	0.00	-	-	-	14.00	0.00
王吉学	0.00	0.00	70,000.00	-	-	70,000.00	0.01
合计	113,234,410.00	22.65	279,285,674.00	-	152,829,916.00	239,690,168.00	24.96
上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 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园区开发有限公司	50,000,000.00	10.00	-	-	-	50,000,000.00	10.00
国泰君安证券股份有限公司	10,868,989.00	2.17	125,867,770.00	-	125,196,554.00	11,540,205.00	2.31
上海证	1,694,177.00	0.34	-	-	-	1,694,177.00	0.34

券有 限 责 任 公 司	7.00					177.00	
陈浩杰	14.00	0.00	-	-	-	14.00	0.00
合计	112,563, 180.00	22.51	125,867,77 0.00	-	125,196,55 4.00	113,23 4,396. 00	22.65

### 11.5.12.3 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2023年1月1日至2023年12月 31日		上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行股份有限公司	181,763,217.73	2,176,941.98	77,093,360.66	1,104,361.32
合计	181,763,217.73	2,176,941.98	77,093,360.66	1,104,361.32

### 11.5.12.4 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

### 11.5.12.5 其他关联交易事项的说明

本报告期内扩募购入基础设施项目原始权益人张江集电、外部管理机构集挚咨询、资产支持证券管理人华安资产为本基金的关联方，相关交易构成关联交易，具体交易情况参见 4.6.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况。

### 11.5.13 关联方应收应付款项

#### 11.5.13.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023年12月31日	上年度末 2022年12月31日
应付管理人报酬	华安基金	2,482,905.76	1,485,892.37
应付管理人报酬	国君资管	726,934.82	742,945.24
应付管理人报酬	华安资产	251,220.32	-
应付托管费	招商银行	231,138.86	148,589.25
其他负债	上海集挚咨询管理有限 公司	-	2,150,825.43
合计	-	3,692,199.76	4,528,252.29

### 11.5.14 期末（2023 年 12 月 31 日）基金持有的流通受限证券

#### 11.5.14.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

本集团于本报告期末未持有流通受限证券。



### 11.5.15 收益分配情况

#### 11.5.15.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例 (%)	备注
1	2023 年 4 月 12 日	2023 年 4 月 12 日	0.6100	30,499,960.36	96.84	除息日：场外：2023 年 4 月 12 日；场内：2023 年 4 月 13 日
2	2023 年 5 月 10 日	2023 年 5 月 10 日	0.2900	14,500,045.97	98.41	除息日：场外：2023 年 5 月 10 日；场内：2023 年 5 月 11 日
合计				45,000,006.33	-	-

#### 11.5.15.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

### 11.5.16 金融工具风险及管理

#### 11.5.16.1 信用风险

于 2023 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。

### 11.5.16.2 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 2023 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。

### 11.5.16.3 市场风险

市场风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

### 11.5.17 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

于 2023 年 12 月 31 日，本基金无有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项。

### 11.5.18 个别财务报表重要项目的说明

#### 11.5.18.1 货币资金

##### 11.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	977,484.54	894,668.08
其他货币资金	-	-
小计	977,484.54	894,668.08
减：减值准备	-	-
合计	977,484.54	894,668.08

##### 11.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
活期存款	977,380.04	894,572.38
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	104.50	95.70
小计	977,484.54	894,668.08

减：减值准备	-	-
合计	977,484.54	894,668.08

### 11.5.18.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

本基金于本报告期末未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

### 11.5.18.2 长期股权投资

#### 11.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2023年12月31日			上年度末 2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,047,680,000.00	-	3,047,680,000.00	1,495,000,000.00	-	1,495,000,000.00
合计	3,047,680,000.00		3,047,680,000.00	1,495,000,000.00	-	1,495,000,000.00

#### 11.5.18.2.2 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	1,552,680,000.00	-	3,047,680,000.00	-	-
合计	1,495,000,000.00	1,552,680,000.00	-	3,047,680,000.00	-	-

## § 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

管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”）为本基金提供资产评估服务。戴德梁行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）评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明。戴德梁行遵循独立、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和张润大厦于价值时点2023年12月31日的估值。

### 12.2 评估报告摘要

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

评估委托人：华安基金管理有限公司，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

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）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（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》、《上海证券交易所关于做好公开募集基础设施证券投资基金（REITs）2023 年年度报告披露工作有关事项的通知》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2023 年年度报告使用。

价值时点：2023 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：

项目公司一持有的位于中国上海市浦东新区盛夏路 500 弄 1-7 号张江光大园项目，证载建筑面积 50,947.31 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,411,000,000 元，折合单价 27,700 元/平方米。

项目二：

项目公司二持有的位于中国上海市浦东新区盛夏路 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号张润大厦项目，证载建筑面积 60,534.05 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,396,000,000 元，折合单价 23,100 元/平方米。

### 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 2023 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（%）
35,701	26,899.14	916,674,169.00	95.45	43,651,952.00	4.55

上年度末 2022 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 (%)
45,133	11,078.37	464,628,108.00	92.93	35,371,892.00	7.07

### 13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2023 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	上海国际集团资产管理有限公司	90,544,396.00	9.43
2	国泰君安证券股份有限公司	57,018,167.00	5.93
3	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	34,582,127.00	3.60
4	上海浦东创新投资发展 (集团) 有限公司	31,250,000.00	3.25
5	东兴证券股份有限公司	30,652,327.00	3.19
6	上海浦东国有资产投资管理有限公司	29,647,198.00	3.09
7	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 单一资产管理计划	23,492,612.00	2.45
8	华金证券—上海张江高科技园区开发股份有限公司—华金证券鑫享 26 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	20,032,754.00	2.09
9	华金证券—上海张江 (集团) 有限公司—华金证券鑫盈 27 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	20,020,982.00	2.08
10	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	18,593,942.00	1.94
合计		355,834,505.00	37.05
上年度末 2022 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 单一资产管理计划	46,560,042.00	9.31
2	东兴证券股份有限公司	32,213,901.00	6.44
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	浙商证券股份有限公司	20,117,894.00	4.02
6	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	19,168,417.00	3.83
7	中国国际金融股份有限公司	18,174,037.00	3.63
8	北京首源投资有限公司	17,500,000.00	3.50
9	华金证券股份有限公司	16,650,000.00	3.33
10	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	15,322,246.00	3.06
合计		248,206,537.00	49.64

### 13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2023 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	119,048,917.00	12.40
2	上海张江（集团）有限公司	92,065,223.00	9.59
3	珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	50,000,000.00	5.21
合计		261,114,140.00	27.20
上年度末 2022 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
合计		100,000,000.00	20.00

**13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况**

项目	持有份额总数 (份)	占基金总份额比例 (%)
基金管理人所有从业人员持有本基金	19,045.00	0.00

**§ 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
本报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
本报告期基金总申购份额	-
本报告期其他份额变动情况	460,326,121.00
本报告期期末基金份额总额	960,326,121.00

注：其他份额即本基金扩募份额。

**§ 15 重大事件揭示****15.1 基金份额持有人大会决议**

本基金于 2023 年 4 月 25 日至 2023 年 5 月 17 日期间以通讯方式召开了基金份额持有人大会，会议期间审议并通过《关于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的议案》《关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金延长基金合同期限的议案》，决议自 2023 年 5 月 18 日起生效，并已按规定向中国证券监督管理委员会备案。本基金修改后的《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》自 2023 年 6 月 2 日生效。本次持有人大会详情请见本基金管理人于 2023 年 5 月 19 日发布的《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基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告》。

**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：

无。

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：

本报告期内，基金托管人无重大人事变动。

**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、基金托管业务的重大诉讼。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 基金投资策略的改变

无。

#### 15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金自 2022 年 8 月 1 日起聘请毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务。报告期内，本基金未改聘会计师事务所。本报告期内本基金审计费为 480,000 元。

#### 15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十一条“评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年”。基金管理人 对评估机构进行了严格选聘，依据评估机构的专业资质、服务方案、历史同类项目经验、报价等要素，在履行了适当的内部程序后，决定将本基金评估机构更换为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司。本基金评估费为 160,000 元。

#### 15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

##### 15.8.1 管理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及其高级管理人员受稽查或处罚等情况。

##### 15.8.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内无托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

#### 15.9 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 2022 年第 4 季度报告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 1 月 20 日
2	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提交上海证券交易所反馈意见答复的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 3 月 10 日
3	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年年度报告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 3 月 30 日
4	华安基金管理有限公司关于华安张江光大园 REIT 收到中国证监会关于	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网	2023 年 4 月 1 日



	基金变更注册批复以及上海证券交易所关于变更申请无异议	站	
5	关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 4 月 10 日
6	关于以通讯方式召开华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 4 月 18 日
7	北京市汉坤律师事务所关于申请变更注册华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 4 月 18 日
8	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(草案)	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 4 月 18 日
9	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金托管协议(草案)	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 4 月 18 日
10	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同(草案)	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 4 月 18 日
11	华安基金管理有限公司关于以通讯方式召开华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的第一次提示性公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 4 月 19 日
12	华安基金管理有限公司关于以通讯方式召开华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的第二次提示性公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 4 月 20 日
13	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年第 1 季度报告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 4 月 21 日
14	关于召开华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年一季度业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 4 月 25 日
15	关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 5 月 8 日
16	关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金扩募拟新购入资产张润大厦重要承租方哲库科技市场关停传闻说明的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 5 月 13 日
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	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网	2023 年 5 月 16 日

	基金有关事项的补充说明公告	站	
18	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有关事项进展公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 5 月 17 日
19	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份额持有人大会的停牌提示性公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 5 月 18 日
20	关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 5 月 19 日
21	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	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 5 月 19 日
22	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及基金管理人网站	2023 年 5 月 19 日
23	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及基金管理人网站	2023 年 5 月 19 日
24	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及基金管理人网站	2023 年 5 月 19 日
25	北京市汉坤律师事务所关于华安基金管理有限公司召开华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的法律意见书	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 5 月 19 日
26	关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金扩募并拟新购入资产的原始权益人及其控股关联方增持基金份额计划的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 5 月 25 日
27	华安基金管理有限公司关于计划使用自有资金投资华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 5 月 25 日
28	关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金扩募拟新购入资产最新招租进展公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 5 月 26 日
29	关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金哲库科技退租事项缓释措施的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 5 月 26 日
30	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同更新公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 6 月 3 日
31	华安张江光大园封闭式基础设施证	中国证监会基金电子披	2023 年 6 月 3 日

	券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目发行情况报告书	露网站及基金管理人网站	
32	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暂停（恢复）转托管业务的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 6 月 7 日
33	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暂停（恢复）基金通平台转让业务及风险提示的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 6 月 8 日
34	关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金定向扩募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及基金管理人网站	2023 年 6 月 12 日
35	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金扩募份额上市交易公告书	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 6 月 13 日
36	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交易实施情况报告书	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 6 月 14 日
37	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金扩募份额上市提示性公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 6 月 16 日
38	关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金变更基金名称、基金场外简称及场内扩位简称的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 6 月 28 日
39	华安张江产业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及基金管理人网站	2023 年 6 月 28 日
40	华安张江产业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及基金管理人网站	2023 年 6 月 28 日
41	华安张江产业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及基金管理人网站	2023 年 6 月 29 日
42	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	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 6 月 29 日
43	关于华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人及其控股关联方增持基金份额计划进展公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 7 月 6 日
44	关于召开华安张江产业园封闭式基	中国证监会基金电子披	2023 年 7 月 20 日

	基础设施证券投资基金 2023 年 2 季度业绩说明会的公告	露网站及基金管理人网站	
45	华安张江产业园 REIT2023 年第 2 季度报告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 7 月 20 日
46	关于华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金哲库科技提前退租事项的进展公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 7 月 24 日
47	华安基金管理有限公司关于公司固有资金投资旗下公募基金相关事宜的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 8 月 22 日
48	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年中期报告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 8 月 30 日
49	关于华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人及其控股关联方增持基金份额计划进展的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 9 月 27 日
50	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金二零二三年第三季度基础设施项目重大变化情况的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 10 月 10 日
51	关于华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 10 月 11 日
52	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 10 月 13 日
53	华安张江产业园 REIT2023 年第 3 季度报告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 10 月 24 日
54	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金简式权益变动报告书	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 10 月 24 日
55	关于召开华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年第 3 季度业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 10 月 31 日
56	华安基金管理有限公司关于公司固有资金投资公募基金相关事宜的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 11 月 10 日
57	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于份额解除限售的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 12 月 4 日
58	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于份额解除限售的提	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网	2023 年 12 月 7 日

	示性公告	站	
59	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于份额解除限售的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 12 月 18 日
60	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于交易情况提示公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 12 月 19 日
61	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 12 月 20 日
62	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于投资者权益变动的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 12 月 21 日
63	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及基金管理人网站	2023 年 12 月 26 日
64	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及基金管理人网站	2023 年 12 月 26 日
65	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于二零二三年第四季度基础设施项目经营情况进展的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 12 月 27 日
66	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于举办投资者开放日活动的公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 12 月 27 日
67	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于投资者权益变动的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站及基金管理人网站	2023 年 12 月 30 日

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、《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》

8、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；

9、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；

10、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住所，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住所免费查阅。

华安基金管理有限公司

2024 年 3 月 30 日