

华安张江产业园封闭式基础设施证券投资 基金 2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 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：2026 年 8 月 31 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。本中期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 2026 年 8 月 26 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，并确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

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。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 不动产基金简介	5
2.1 不动产基金产品基本情况	5
2.2 不动产项目基本情况说明	5
2.3 不动产基金扩募情况	6
2.4 基金管理人和运营管理机构	6
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	6
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	7
2.7 信息披露方式	7
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	7
3.1 主要会计数据和财务指标	7
3.2 其他财务指标	8
3.3 不动产基金收益分配情况	8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	10
3.5 报告期内发生的关联交易	11
§ 4 不动产项目基本情况	11
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	11
4.2 不动产项目所属行业情况	14
4.3 不动产项目运营相关财务信息	16
4.4 项目公司经营现金流	18
4.5 不动产项目相关保险的情况	19
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	19
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	19
5.2 投资组合报告附注	20
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	20
§ 6 回收资金使用情况	20
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	20
§ 7 管理人报告	20
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	20
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	22
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	24
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	26
§ 8 运营管理机构报告	26
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	26
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	28

§ 9 其他业务参与人履职报告	28
9.1 托管人报告	28
9.2 资产支持证券管理人报告	29
9.3 原始权益人报告	30
§ 10 中期财务报告（未经审计）	31
10.1 资产负债表	31
10.2 利润表	34
10.3 现金流量表	36
10.4 所有者权益变动表	39
10.5 报表附注	43
§ 11 基金份额持有人信息	69
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	69
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	69
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	70
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	71
§ 12 不动产基金份额变动情况	71
§ 13 重大事件揭示	71
13.1 基金份额持有人大会决议	71
13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	71
13.3 不动产基金投资策略的改变	71
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	71
13.5 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	72
13.6 其他重大事件	72
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息	73
§ 15 备查文件目录	73
15.1 备查文件目录	73
15.2 存放地点	74
15.3 查阅方式	74

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

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	本基金主要投资于不动产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不动产项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目完全所有权。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，努力提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，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不动产项目资产，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，努力提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。
风险收益特征	本基金为不动产基金，存续期内主要投资于不动产资产支持证券，以获取不动产运营收益并承担不动产资产价格波动，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	上海国泰海通证券资产管理有限公司、华安未来资产管理（上海）有限公司
运营管理机构	上海集挚咨询管理有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：张江光大园

项目公司名称	上海中京电子标签集成技术有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	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
不动产项目地理位置	上海市浦东新区盛夏路 500 弄

不动产项目名称：张润大厦

项目公司名称	上海张润置业有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	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
不动产项目地理位置	上海市浦东新区盛夏路 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额	扩募进展情况
第 1 次扩募	2023 年 6 月 2 日	定向扩募	1,552,680,006.20	-

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		华安基金管理有限公司	上海集挚咨询管理有限公司
信息披露事务负责人	姓名	杨牧云	陈晨
	职务	督察长	董事长
	联系方式	021-38969999	021-38959000
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	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		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	上海市浦东新区盛夏路 500 弄 1 号 5 楼
邮政编码		200120	201210
法定代表人		徐勇	陈晨

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	招商银行股份有限公司	上海国泰海通证券资产管理有限公司/华安未来资产管理（上海）有限公司	招商银行股份有限公司上海分行

注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层/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)自由贸易试验区陆家嘴环路 1088 号招商银行上海大厦 1 幢一至四层、B2 层、2 幢十至十三层、十四层一单元 03 号、二十五至二十七层
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	上海市黄浦区中山南路 888 号 2-6 层及 8 层/上海市浦东新区浦东南路 360 号 38 楼	中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路 1088 号招商银行上海大厦 1 幢一至四层、B2 层、2 幢十至十三层、十四层一单元 03 号、二十五至二十七层
邮政编码	518040	200011/200120	200120
法定代表人	缪建民	陶耿/杜焯君	陆明(负责人)

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	无	无
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	无	无

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载不动产基金中期报告正文的管理人互联网网址	www.huaan.com.cn
不动产基金中期报告备置地点	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

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

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	报告期(2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)
本期收入	63,296,175.76
本期净利润	-23,960,306.72
本期经营活动产生的现金流量净额	49,915,650.85
本期现金流分派率(%)	2.39
年化现金流分派率(%)	4.82

期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	2,541,489,454.56
期末不动产基金净资产	2,456,147,227.81
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	103.47

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	2.5576

3.3 不动产基金收益分配情况

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	49,484,408.58	0.0515	-
2025 年	112,685,654.50	0.1173	-
2024 年	120,025,341.27	0.1250	-
2023 年	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

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不动产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	52,683,501.16	0.0549	为 2025 年度第 2 次分红，收益分配基准日为 2025 年 12 月 31 日
2025 年	120,002,285.09	0.1250	包含 2024 年度第 2 次分红，收益分配基准日为 2024 年 12 月 31 日；2025 年度第 1 次分红，收益分配基准日为 2025 年 6 月 30 日

2024 年	135,501,943.91	0.1411	包含 2023 年度第 2 次分红，收益分配基准日为 2023 年 12 月 31 日；2024 年度第 1 次分红，收益分配基准日为 2024 年 6 月 30 日
2023 年	45,000,006.43	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

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	-23,960,306.72	-
本期折旧和摊销	73,386,582.53	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-1,124,295.11	-
本期息税折旧及摊销前利润	48,301,980.70	-
调增项		
1-本期所得税费用调整	1,124,295.11	-
2-应收项目的减少	3,877,125.12	-
3-预留支出	1,608,563.00	-
调减项		
1-应付项目的减少	-5,427,555.35	-
本期可供分配金额	49,484,408.58	-

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不动产项目公司经营情况和持续发展等因素调整可供分配金额的分配比例，并满足将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者的法定要求，实际分配情况届时以管理人公告为准。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本期可供分配金额较上年同期下降超过 10%，主要系基金持有的不动产项目运营表现下降以及本报告期间租赁调整导致按直线法应记的收入较合同法确认的收入调减较多，使得基金收入和 EBITDA 同比下降超过 10%。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

预留支出调增项金额为 1,608,563.00 元，包含调增本期使用前期已预留的与租赁调整和提升相关的预留、管理人报酬等共 4,317,788.14 元；以及调减运营提升相关的未来合理支出预留 2,709,225.14 元。截至本报告期末，上年同期未来合理支出相关预留项的设置金额已使用完毕。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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 $H=H_1+H_2$ ， $H_1=E \times P_1 \times 0.1\% \div \text{当年天数}$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）， P_1 =评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和。 $H_2=E \times P_2 \times 0.12\% \div \text{当年天数}$ ， P_2 为评估机构对扩募项目张润大厦最近一期的评估值/评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和。本报告期内计提的管理费为 1,420,332.70 元，并支付 2025 年度管理费 3,002,417.46 元。

资产支持证券管理人（上海国泰海通证券资产管理有限公司）：每日固定管理费 $H_1=E \times P_1 \times 0.05\% \div \text{当年天数}$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）， P_1 =评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和。本报告期内计提的管理费为 330,857.18 元，并支付 2025 年度管理费 700,850.94 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 $H_2=E \times P_2 \times 0.03\% \div \text{当年天数}$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利

息）之和），P2 为评估机构对扩募项目张润大厦最近一期的评估值/评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和。本报告期内计提的管理费为 189,654.40 元，并支付管理费 496,035.96 元。

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 129,390.52 元，并支付 2025 年度托管费 273,564.80 元。

运营管理机构（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/评估机构对不动产基金项下全部不动产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。本报告期内计提的固定管理费为 2,625,894.83 元，浮动管理费为 2,565,754.79 元；支付前期固定管理费 1,344,374.28 元，浮动管理费 1,310,032.81 元。为提升项目的经营活力和市场竞争能力，根据与运营管理机构签署的运营备忘录，运营管理机构自愿放弃运营管理协议项下 2025 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。本报告期冲回前期已计提的 2025 年第四季度的固定管理费 1,401,568.41 元，浮动管理费 1,307,656.73 元。

3.5 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易主要包括本基金向基金管理人和资产支持证券管理人支付管理费；向基金及资产支持证券托管人支付托管费；收到存放于托管行的银行存款的利息收入；本基金及持有的项目公司聘请运营管理机构提供运营管理及物业管理服务，并按照合同约定支付相应的服务费用；运营管理机构租赁本基金持有的不动产项目的部分面积并支付租金。相关交易均应法规要求或有合理的商业目的，定价符合市场水平，具体请参见“报表附注-本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

报告期内，本基金持有张江光大园和张润大厦两个不动产项目。张江光大园项目自 2015 年开始运营，张润大厦项目自 2018 年开始运营。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。具体运营指标参见 4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标 和 4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标。为增强本基金不动产项目的经营表现，本基金运营管理机构、基金管理人保持紧密合作，共同建立联动工作机制，持续加强招商力度，并通过积极维护存量客户，优化招商策略、提供优质园区服务等各项举措吸引潜在租户。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025年1月1 日至2025年6 月30日)/上年 同期末(2025 年6月30日)	同比 (%)
1	期末可供出租 面积	不动产项目期末可租赁 面积之和	平方米	86,337.32	86,337.32	0.00
2	期末实际出租 面积	不动产项目期末实际租 赁面积之和	平方米	76,084.75	80,316.05	-5.27
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末 可供出租面积	%	88.12	93.03	-5.27
4	平均租金单价	按照租约面积加权平均 计算的期末合同租金单 价	元/平/天	5.44	5.48	-0.60
5	期末剩余租期 情况	按照租约面积加权平均 计算的期末合同剩余租 期	天	554.00	684.00	-19.01
6	期末租金收缴 率	期末累计当期实收租金/ 期末累计当期应收租金	%	100.00	98.56	1.47

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称： 张江光大园

序号	指标名称	指标含义说明及计算公 式	指标单位	本期(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025年1月1 日至2025年6 月30日)/上年 同期末(2025 年6月30日)	同比 (%)
1	期末可供出租 面积	不动产项目期末可租赁 面积之和	平方米	43,190.63	43,190.63	0.00
2	期末实际出租 面积	不动产项目期末实际租 赁面积之和	平方米	34,851.69	39,589.13	-11.97

3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	80.69	91.66	-11.97
4	平均租金单价	按照租约面积加权平均计算的期末合同租金单价	元/平/天	5.28	5.45	-3.12
5	期末剩余租期情况	按照租约面积加权平均计算的期末合同剩余租期	天	658.00	647.00	1.85
6	期末租金收缴率	期末累计当期实收租金/期末累计当期应收租金	%	100.00	100.00	0.00

不动产项目名称：张润大厦

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026年1月1日至2026年6月30日)/报告期末(2026年6月30日)	上年同期(2025年1月1日至2025年6月30日)/上年同期末(2025年6月30日)	同比(%)
1	期末可供出租面积	不动产项目期末可租赁面积之和	平方米	43,146.69	43,146.69	0.00
2	期末实际出租面积	不动产项目期末实际租赁面积之和	平方米	41,233.06	40,726.92	1.24
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	95.56	94.39	1.24
4	平均租金单价	按照租约面积加权平均计算的期末合同租金单价	元/平/天	5.58	5.50	1.45
5	期末剩余租期情况	按照租约面积加权平均计算的期末合同剩余租期	天	466.00	719.00	-35.19
6	期末租金收缴率	期末累计当期实收租金/期末累计当期应收租金	%	100.00	97.31	2.77

注：张润大厦项目本期末剩余租期较上年同期末同比下降较多，系 2024 年和 2025 年初张润大厦项目新签署租约较多提升了相关指标，而 2026 年初相关租约尚未到期剩余租期自然减少导致项目剩余租期下降。后续将通过积极开展续租和新租工作，使得该指标维持平稳或有所提升。

4.1.4 其他运营情况说明

截至报告期末，不动产项目租赁业态分布主要为集成电路 38.24%、TMT（含在线新经济）19.61%、金融科技 12.66%、先进制造业 14.04%、产业服务配套 2.86%、医疗及生命科学 0.71%，其余部分为空置待租。不动产项目张江光大园和张润大厦项目租户总数为 57 家，报告期内前五名租户的租金收入分别为 703 万元，616 万元，583 万元，300 万元和 294 万元，占该项目全部租金收入比例分别为 12.32%，10.80%，10.22%，5.26%和 5.15%。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

本基金所持有的两个不动产项目位于上海市浦东新区张江板块，可能面临地方经济和区域市场负面变化的风险。区域市场的负面变化将对地区的租赁需求、租金水平等产生负面影响，继而对项目的运营业绩及未来估值增长产生不利影响，主要包括：（1）对租户及时支付租金及续租能力产生负面影响；（2）对不动产项目吸引新租户和挽留租户以及维持较高出租率水平及租金水平的能力产生负面影响；（3）对不动产项目市场价值产生负面影响。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

不动产项目所属区域属于上海张江科学城。张江科学城位于上海浦东新区中部，规划面积 220 平方公里，集聚国家实验室、高校科研机构、全球顶尖创新企业和人才资源，汇聚 24,000 多家企业，拥有外资研发机构 190 家，跨国公司地区总部 72 家，共计 371 家外资企业，近 20 家高校和科研院所，现有从业人员约 50 万。未来，将建设成为“科学特征明显、科技要素集聚、环境人文生态、充满创新活力”的国际一流科学城。空间布局包括“一心”：即张江城市副中心。强化科技创新特色，布局高等级公共服务设施，打造国际化、高品质、活力开放的科创型城市副中心。“两核”：即张江科学城南北“一主一副”科技创新核。北部科技创新核聚焦国家实验室、未来科学中心等建设，南部科技创新核聚焦国际医学园区发展，共同提升张江科学城创新策源能力。“多圈”：结合地铁站、产业节点等布局产业组团与生活组团，建设一批高端产业基地和产业社区，推动 15 分钟社区生活圈全覆盖，构建集约紧凑、功能混合的多组团式空间。“多廊”：依托川杨河、北横河、咸塘港、浦东运河等城市生态廊道，纳入北蔡楔形绿地、黄楼生态湿地，形成“三横三纵、蓝绿交织”的生态空间格局。（参考资料：张江高科官方网站）

1992 年 7 月，张江高科技园区开园，成为第一批国家级新区，面积 17 平方公里。1999 年，上海启动“聚焦张江”战略，张江高科技园区进入了快速发展阶段。2011 至 2012 年，上海市人民政府先后同意将张江高科技园区、康桥工业区、国际医学园区、周浦繁荣工业区纳入张江核心园区范围，园区面积达 79.7 平方公里，其后经过多轮扩张，2018 年 5 月，上海市委、市政府决定重组上海推进科技创新中心建设办公室，调整张江管理体制，上海市张江高科技园区管理委员会更名为上海市张江科学城建设管理办公室。目前，张江科学城进入了转型升级的发展阶段，从单一产业集聚向创新驱动、多元化发展转型，重点发展人工智能、大数据、云计算等新兴产业，力争打造世界级科创中心。其中，张江集成电路产业是中国最完善、最齐全的产业链布局，共有 307 家相关企业，云集了一批国际知名集成电路企业。全球芯片设计 10 强中有 6 家在张江设立了区域

总部、研发中心；全国芯片设计 10 强中有 3 家总部位于张江。（参考资料：张江科学城官方网站）

产业园区的周期性特点主要体现在，其发展与全球经济和中国经济周期密切相关。经济繁荣期，企业投资增加，园区发展迅速。同时产业园区的发展也受国家及地方政策影响。例如，上海自贸区扩区至张江、科创板设立等政策，为园区发展提供了一定动力。最后产业园区的发展也跟其所在区域的主导产业周期有关。张江片区的主导产业如集成电路、生物医药等具有技术迭代周期，技术突破，行业融资环境的变化，市场需求变化会直接影响园区企业的成长和园区的竞争力。

竞争格局方面，根据戴德梁行研究部相关统计，上海商务园区共发展形成了 10 个核心板块，分别为张江、漕河泾、金桥、杨浦、临港浦江、陆家嘴软件园、临空、市北、御桥与周浦康桥。截至 2026 年上半年末，全市商务园区办公总存量达到 1,636 万平方米，其中张江板块总体存量占比最大，约为 32%，合计约 526 万平方米。未来至 2027 年，预计上海商务园区市场新增供应量将达到 156 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。张江板块目前的主力去化方向主要是通过吸引企业购置办公房产自用，以及依托政策和资本不断加持，突出以集成电路、生物医药、人工智能为主导产业的优势，进一步加深龙头企业及其上下游企业在板块内部的布局。根据戴德梁行的相关统计，2026 年第二季度末，上海商务园区的整体平均租金达到 3.94 元/平方米/天，环比下降 0.4%，其中，张江板块租金水平高于全市平均水平，空置率亦高于全市平均水平。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

不动产项目所在的张江板块商务园区聚集度较高，可比同类资产有展想中心、展想广场、星创科技广场。根据戴德梁行市场调研情况，这些项目的租金报价水平约为 5-5.5 元/平方米/天，出租率约 80%-90%。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

对所属行业区域有影响的政策主要有：中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《浦东新区综合改革试点实施方案(2023-2027 年)》，上海市人民政府办公厅印发《关于推进张江高新区改革创新建设世界领先科技园区的若干意见》，浦东新区发布的《浦东新区关于支持青年人才创新创业的若干措施》，长三角区域合作办公室发布的《长三角地区一体化发展三年行动计划(2024-2026 年)》，上海市张江科学城建设管理办公室起草的《张江科学城发展“十五五”规划(征求意见稿)》，上海市科学技术委员会发布的《关于促进上海市高新技术产业开发区改革和创新发展的若干措施》等。上述政策为张江科学城产业园区的发展提供了有力的支持，这些政策将进一步推动张江在集成电路、生物医药、人工智能等战略性新兴产业领域的发展，巩固其作为全球科技创新中心的地

位，建设高水平人才高地，为张江科学城内产业园区的可持续发展注入新动能。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

详见 4.2.1 和 4.2.2 的相关情况。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	2,827,496,184.49	2,830,615,748.82	-0.11
2	总负债	2,032,196,437.33	2,116,074,997.31	-3.96
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	63,046,081.64	71,334,157.31	-11.62
2	营业成本/费用	7,973,491.98	7,938,771.07	0.44
3	EBITDA	52,483,834.52	61,210,461.94	-14.26

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：上海中京电子标签集成技术有限公司

序号	构成	报告期末2026年6月30日金额（元）	上年末2025年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,275,000,000.00	1,275,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期应付款	768,256,997.50	768,256,997.50	0.00
2	递延所得税负债	234,706,601.08	234,706,601.08	0.00

注：项目公司采用公允价值模式计量投资性房地产，投资性房地产的评估值每年出具一次，在新的评估值出具前，季度相关数据暂以 2025 年末的金额进行列示。

项目公司名称：上海张润置业有限公司

序号	构成	报告期末2026年6月30日金额（元）	上年末2025年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,238,000,000.00	1,238,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期应付款	731,021,136.26	816,021,136.26	-10.42
2	递延所得税负债	155,256,982.33	155,256,982.33	0.00

注：项目公司采用公允价值模式计量投资性房地产，投资性房地产的评估值每年出具一次，在新的评估值出具前，季度相关数据暂以 2025 年末的金额进行列示。

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：上海中京电子标签集成技术有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月 30日		金额同 比变化 (%)
		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	24,838,876.83	84.32	32,590,865.86	86.04	-23.79
2	物业管理费收入	3,828,354.49	13.00	4,417,876.12	11.66	-13.34
3	停车费收入	502,864.04	1.71	595,780.88	1.57	-15.60
4	其他收入	287,312.81	0.98	276,378.94	0.73	3.96
5	营业收入合计	29,457,408.17	100.00	37,880,901.80	100.00	-22.24

项目公司名称：上海张润置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月 30日		金额同 比变化 (%)
		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	32,217,952.22	95.92	32,379,799.49	96.79	-0.50
2	停车费收入	1,370,721.25	4.08	1,061,611.95	3.17	29.12
3	其他收入	-	-	11,844.07	0.04	-
4	营业收入合计	33,588,673.47	100.00	33,453,255.51	100.00	0.40

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：上海中京电子标签集成技术有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月 30日		金额同 比变化 (%)
		金额	占该项目总 成本比例 (%)	金额	占该项目 总成本比 例 (%)	
1	物业管理支出	1,098,208.03	23.20	1,074,447.06	23.68	2.21
2	外包服务支出	995,884.09	21.04	974,924.98	21.49	2.15
3	工程维保支出	547,322.33	11.56	397,787.03	8.77	37.59
4	营业税金及附加	1,776,773.26	37.54	1,781,529.52	39.26	-0.27
5	其他成本/费用	314,743.07	6.65	308,587.71	6.80	1.99
6	营业成本/费用合计	4,732,930.78	100.00	4,537,276.30	100.00	4.31

注：本期工程维保支出较去年同期变动幅度较大主要系项目工程维修成本有所增加，相关支出根据项目状态和租赁情况按需支出，变动不具有持续性。

项目公司名称：上海张润置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化 (%)
		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	11,683.92	0.36	150,015.93	4.41	-92.21
2	营业税金及附加	3,228,877.28	99.64	3,251,478.84	95.59	-0.70
3	其他成本/费用	-	-	-	-	-
4	营业成本/费用合计	3,240,561.20	100.00	3,401,494.77	100.00	-4.73

注：本期工程维保支出较去年同期变动幅度较大主要系项目工程维修成本有所减少，相关支出根据项目状态按需支出，变动不具有持续性。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：上海中京电子标签集成技术有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	89.96	92.73
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润(EBITDA)/营业收入	%	79.47	84.43

项目公司名称：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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	99.97	99.55
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润(EBITDA)/营业收入	%	86.56	87.36

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

根据不动产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，不动产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。报告期不动产项目收入归集总金额及对外支出总金额分别为 78,404,672.94 元和 21,856,544.40 元。上年同期不动产项目收入归集总金额及对外支出总金额分别为 86,296,706.68 元和 26,456,914.95 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

报告期内，本基金存在两家租户及其关联方的收入占比超过了不动产项目总收入的 10%；此外还有一家租户及其关联方的租金收入占比超过了不动产项目租金收入的 10%。上述三家租户均通过市场化招商引入本基金持有的不动产项目，并进行过续租和扩租，相关交易具备公允性。报告期内，上述租户经营情况稳定。

4.5 不动产项目相关保险的情况

不动产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。于报告期内张江光大园项目因玻璃破碎事项获得理赔金额合计 6,681.58 元，张润大厦项目因玻璃破碎事项获得理赔金额合计 9,293.60 元，上述事项未对不动产项目的正常运营造成影响。

上述两个不动产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。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例 (%)
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	42,663.99	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	42,663.99	100.00

5.2 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。

5.3 报告期内不动产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、固定收益部门负责人、投资研究部负责人、基金组合投资部负责人、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 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

根据原始权益人出具的关于张江 REIT 回收资金使用情况的说明，原始权益人已于本报告期之前，完成了发行前回收资金使用承诺事项。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

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）。2024 年 7 月 11 日起，管理华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金。2024 年 12 月 12 日起，管理华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产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	-	11 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，11 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，2021 年 6 月起担任华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
蒋翼超	本基金的基金经理	2022 年 7 月 25 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，9 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，2022 年 7 月起，担任华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
杜金鉴	本基金的基金经理	2024 年 10 月 31 日	-	7 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的运营管理工作，包括产业园区项目运营管理、物流园区项目运营管理、生命科学主题园区项目运营管理工作等。	硕士研究生，7 年基础设施项目运营管理经验。曾任金地威新产业发展公司资产管理经理，上海易之商企业管理服务有限公司战略合作高级经理。2024 年 9 月加入华安基金，历任不动产投资管理部运营经理。2024 年 10 月起，担任华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

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。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产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。

7.2.2 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，由集中交易部对外进行申报。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比例分配原则进行分配。（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。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。

7.2.3 管理人对报告期内不动产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；基金通过不动产资产支持证券和不动产项目公司等载体取得不动产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不动产项目的运营管理相关制度，并通过向不动产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不动产项目实施管理。管理人委托上海集挚咨询管理有限公司为本基金不动产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、不动产项目基本情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

管理人本报告期内进行了一次基金收益分配，分配金额合计 52,683,501.16 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。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施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不动产投资信托基金（REITs）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。

7.2.6 管理人内部关于本不动产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。

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。坚持全流程合规与风险管控，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。通过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。

公司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有效提升，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，不断提高合规与风险管理水平，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。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

在报告期内，基金管理人依据相关法律法规及基金合同的约定，履行了基金管理职责，主动采取的运营管理措施具体如下：

1、不动产项目的日常运营管理

报告期内，基金管理人通过委托上海集挚咨询管理有限公司（以下简称“运营管理机构”）对张江光大园和张润大厦两个不动产项目进行日常运营管理。运营管理机构负责项目的租赁管理、

物业管理、设施维护、安全管理等工作，确保项目的正常运营和租户满意度。

2、出租率维持、租户结构优化和项目收支管理

报告期内，基金管理人与运营管理机构密切合作，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，维持项目出租率，同时积极优化租户结构，保持租户行业分布的多样性。基金管理人协同运营管理机构，定期核查租户的租金支付情况，及时跟进逾期租户，维护租金收缴的及时性。基金管理人通过向不动产项目公司委派财务负责人对不动产项目实施财务管理，控制预算和审核项目支出。

3、风险管理

基金管理人建立了风险管理机制，并制定了应急管理处理预案以应对突发风险事件对本基金的不利影响。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，管理人重大决策事项包括审核不动产项目公司的预算和经营计划以及制定基金收益分配方案，并在报告期内向基金份额持有人进行收益分配。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

基金管理人运营对运营管理机构的履职情况进行了定期检查和考核，监督运营管理机构有效履行其职责。具体检查和考核情况如下：

1、定期检查

基金管理人每半年对运营管理机构实施运营管理保存的记录、合同等文件进行检查，检查内容主要包括租赁档案，运营管理相关合同，资产日常维护、维修、改造记录和安全保障巡检等记录，对于检查过程中发现存在待改进的问题及时向运营管理机构提出了改进要求，并跟踪改进落实情况。

2、履职评估和考核

基金管理人每年至少对运营管理机构的履职情况进行一次评估，评估内容包括合规性、运营管理协议约定的履行情况，管理业绩和信息披露工作的开展等。报告期内未触发法定更换或需要更换运营管理机构的情形。

根据不动产项目运营管理机构考核安排，本报告期内按约定扣减了运营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 3%。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

不适用。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

本报告期，信息披露负责人根据法律法规及相关制度的规定认真有效履行信息披露事务管理职责，对公司公开募集不动产投资信托基金的信息披露事务进行组织、协调，督促公司及原始权益人、运营管理机构等信息披露义务人之间加强沟通协调，互相配合，及时履行信息披露义务，确保基金信息披露的及时、准确和完整。本报告期内，本基金管理人按照法律法规的要求，通过基金定期报告、临时公告等各种形式多渠道向投资者传递信息，与投资者保持沟通。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内，基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

本基金管理人已按照法律法规相关要求，根据实际业务情况制定《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务信息披露制度》等相关制度。本报告期内，基金管理人按照信息披露制度执行披露信息的传递、申请、审核、披露等流程，并对相关公告进行归档；关于内幕信息管理方面，公司已制定《华安基金管理有限公司基金敏感信息知情人登记管理制度》，加强内幕信息规范管理，对不同类别的基金敏感信息知情人进行登记，并严禁基金敏感信息知情人在信息公开前利用该信息从事或明示、暗示他人从事相关交易活动。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，上海集挚咨询管理有限公司作为本基金的运营管理机构（以下简称“运营管理机构”），严格遵循《运营管理协议》，高效履行其管理职责。具体情况包括但不限于：

1、战略与经营计划：按《运营管理协议》约定，定期向项目公司提交年度预算及经营计划，确保内外部沟通顺畅，保障物业资产运营战略的有效实施。

2、物业资产推广：持续物业资产的市场推广，通过拓展系列活动的区域覆盖与参与群体，提升项目及产品在目标客群中的知名度与竞争力。

3、招商租赁管理：

（1）业态管理：紧密协同原始权益人与区域产业政策，统筹园区业态规划，重点聚焦集成电路、在线经济、金融科技、先进制造业等核心领域，持续强化产业聚集效应。

(2) 租赁管理：严格执行经批准的年度预算及经营计划，有序推进租赁招商；通过动态优化租赁策略，积极拓展租赁业务，着力提升项目出租率及租金收益；及时更新并维护租赁合同台账，确保信息完整可追溯；定期向基金管理人汇报租赁管理情况，全过程保障招商租赁工作的规范、透明与高效。

4、日常运营管理：提供招商租赁、客户维护、资产维护、设备管理、秩序维护、绿化、保洁等全方位运营管理服务。

5、资产维护：维护物业资产，确保物业资产处于良好运营状态，协助项目公司办理商业保险及理赔事宜。

6、财务及预算管理：

(1) 财务管理：管理项目公司相关账户，协助收取运营收入，监督租金及其他费用的收缴工作。

(2) 预算管理：制定并执行经基金管理人批准的年度预算和运营计划，协助申请预算外运营费用支付，确保预算执行有效。

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

报告期内，运营管理机构遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等有关法律法规的要求及招募说明书、运营管理协议等约定，秉持诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运营不动产项目，控制风险，不存在违法违规或任何损害基金持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

2026 上半年，面对市场环境变化与租赁情况变化，集挚咨询继续采取“稳租户、促去化、强服务”的运营策略。在一季度稳盘的基础上，二季度进一步提质增效，在巩固续租成果的同时强化增量去化与精细化管控，主要措施及效果如下：

1、租赁去化与续租攻坚：积极联动原始权益人，灵活调整租赁策略，提供多样性面积选择、以及定制标准交付等营销策略，抢抓上半年租赁黄金窗口期，加大区域重点产业上下游核心产业客户（在线经济、金融科技、集成电路、先进制造业）招商力度，持续巩固园区产业集聚优势。同时，前瞻性地开展续租沟通，有效对冲退租影响，二季度整体出租率实现逆势小幅攀升。

2、客户黏性与品牌建设：通过定期拜访、定向客户活动、定制化客户服务等举措，提升全方位软性服务，扩大品牌影响力，增强租户粘性，上半年累计获赠多面锦旗，租户满意度持续保持高位。

3、协同运营效能提升：深化运营与物业管理一体化协同机制，围绕设备运维、环境整治、安

全应急等关键环节提升响应时效，二季度客户报修处理及时率及满意度均保持良好水平。

4、预算管控与经营效益：报告期内两个不动产项目整体预算执行情况良好，全年预算达成率良好，实际经营效益优于预期。

5、成本控制：通过精细化管理和资源整合，有效控制运营成本。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，信息披露事务负责人无变更，履职情况良好。该负责人积极组织 and 协调信息披露事务，按时完成各项信息报送；同时，通过定期报告、投资者开放日等形式增进市场对底层资产的了解，确保信息披露渠道畅通、内容合规。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人无变更，履职正常，沟通顺畅。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格执行信息披露配合制度，内幕信息管理规范有序。具体包括：

- 1、建立信息披露内部审批制度及流程并严格执行，确保对外信息真实、准确、完整；
- 2、内幕信息知情人登记完整，无泄露内幕信息的情形；
- 3、配合基金管理人完成定期报告、临时公告等相关信息的采集与复核，确保符合相关法律法规的要求。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构积极配合基金管理人完成以下信息披露工作：

- 1、定期报告：协助提供基金季度报告、中期报告及年度报告所需的运营相关的信息，并确保相关信息的真实、准确、完整。
- 2、临时公告：及时报告重大事项，配合基金管理人发布临时公告，并确保信息披露的真实、准确、完整。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

托管人声明：

招商银行（以下简称“本基金托管人”）具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风

风险控制制度，在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规规定、基金合同和托管协议约定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对本基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对不动产基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为不动产项目购买足额保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

本报告期内，国君资管张江光大园资产支持专项计划的资产支持证券管理人上海国泰海通证券资产管理有限公司作为资产项目公司股东的股东权利未发生变化。根据《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》、《国君资管张江光大园资产支持专项计划说明书》等文件，资产支持证券管理人有权代表资产支持证券持有人行使上海安恬投资有限公司章程规定的股东权利。

本报告期内，华安资产张润大厦资产支持专项计划的资产支持证券管理人华安未来资产管理（上海）有限公司作为资产项目公司股东的股东权利未发生变化。根据《华安张江光大园基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》、《华安资产张润大厦资产支持专项计划说明书》等文件，资产支持证券管理人有权代表资产支持证券持有人行使上海张润置业有限公司章程规定的股东权利。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

本报告期内，国君资管张江光大园资产支持专项计划的资产支持证券管理人作为资产项目公司中京电子债权人的权利情况未发生变化。根据上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国君资管张江光大园资产支持专项计划”）与中京电子签署的《借款合同》等相关协议和中京电子财务报表，截至报告期末，资产支持证券对项目公司中京电子的债权金额为 768,256,997.50 元，本报告期内债权金额未发生变化。

本报告期内，华安资产张润大厦资产支持专项计划的资产支持证券管理人作为资产项目公司张润置业债权人的权利情况未发生变化。根据华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“华安资产张润大厦资产支持专项计划”）与张润置业签署的《借款合同》等相关协议和张润置业财务报表，截至报告期末，资产支持证券对项目公司张润置业的债权金额为 731,021,136.26 元，本报告期内债权金额发生变化。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

根据相关法律法规和专项计划文件的约定，国君资管张江光大园资产支持专项计划的资产支持证券管理人于 2026 年 4 月披露国君资管张江光大园资产支持专项计划 2025 年度资产管理报告、托管报告及审计报告，于 2026 年 4 月披露收益分配公告。华安资产张润大厦资产支持专项计划的资产支持证券管理人于 2026 年 4 月披露华安资产张润大厦资产支持专项计划 2025 年度资产管理报告、托管报告及审计报告，于 2026 年 4 月披露收益分配公告。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，本基金资产支持证券管理人上海国泰海通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。

9.3 原始权益人报告

9.3.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

无。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额合计 261,114,140 份，份

额占基金总份额比例约为 27.19%。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

基金管理人于 2025 年 7 月 16 日收到本基金扩募购入资产的原始权益人及其控股关联方（以下简称“原始权益人”）后续增持计划，在遵守中国证监会和上海证券交易所的相关规定前提下，原始权益人拟通过二级市场买入或交易所认可的其他方式进一步增持本基金份额。增持方案如下：

（一）增持主体：由上海张江高科技园区开发股份有限公司及上海张江（集团）有限公司分别委托成立的资产管理计划（二）增持方案的内容：1、增持基金份额的目的：基于对本基金及项目未来发展前景的信心和长期投资价值的认可，支持本基金持续、稳定、健康发展。2、增持基金份额的方式：原始权益人通过资产管理计划在上海证券交易所交易系统以二级市场买入或交易所认可的其他方式进行增持。3、增持基金份额的安排：根据基金交易价格波动情况及二级市场整体趋势，实施增持计划。当二级市场价格不高于华安张江产业园 REIT 扩募发行价格时，择机进行增持。4、累计增持金额：累计增持金额合计不超过 20,000 万元（含此前已增持金额）。5、增持基金份额计划的有效期限：自 2025 年 7 月 17 日起，不超过 12 个自然月（含法律、法规及上海证券交易所业务规则等有关规定不准增持的期间）。6、增持基金份额计划的持有期限：增持主体承诺，本次增持的基金份额在本次增持计划实施期间及增持计划实施期间届满后 6 个月内不会通过大宗、协议转让或竞价交易等方式进行减持。截至 2026 年 7 月 16 日，上述增持计划已届满。根据基金管理人于 2026 年 7 月 17 日收到的原始权益人的通知，2025 年 7 月 17 日至 2026 年 7 月 16 日期间，原始权益人通过资产管理计划累计增持基金份额 17,021,400 份，占本基金已发行基金总份额的 1.77%。截至 2026 年 7 月 16 日，本基金扩募购入资产的原始权益人及其控股关联方通过多个资产管理计划合计增持基金份额 57,075,136.00 份，占本基金已发行份额总数的 5.94%。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人积极配合基金管理人完成相关信息披露工作，并确保信息披露的真实、准确、完整。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产:			
货币资金	10.5.7.1	118,551,859.87	121,319,794.32
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.2	3,007,962.62	10,271,179.99
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	10.5.7.3	2,417,246,574.74	2,490,615,116.13
固定资产	10.5.7.4	66,438.38	77,801.70
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产	10.5.7.5	-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	10.5.7.6	-	-
其他资产	10.5.7.7	2,616,618.95	2,788,664.28
资产总计		2,541,489,454.56	2,625,072,556.42
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负 债:			
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	10.5.7.8	1,665,847.55	2,303,026.21
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-

应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,940,844.28	4,199,304.36
应付托管费		129,390.52	273,564.80
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.9	5,594,500.73	5,642,283.20
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.10	1,549,494.94	1,604,972.07
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	10.5.7.6	562,932.53	1,687,227.65
其他负债	10.5.7.11	73,899,216.20	76,571,142.44
负债合计		85,342,226.75	92,281,520.73
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.12	960,326,121.00	960,326,121.00
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.13	2,087,353,885.20	2,087,353,885.20
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	10.5.7.14	-591,532,778.39	-514,888,970.51
所有者权益合计		2,456,147,227.81	2,532,791,035.69
负债和所有者权益总计		2,541,489,454.56	2,625,072,556.42

注：报告截止日 2026 年 06 月 30 日，基金份额净值 2.5576 元，基金份额总额 960,326,121.00 份。

10.1.2 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.17.1	42,663.99	470,247.72
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	10.5.17.2	2,830,752,687.94	2,830,752,687.94
其他资产		-	-
资产总计		2,830,795,351.93	2,831,222,935.66
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负 债:			
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		1,420,332.70	3,002,417.46
应付托管费		129,390.52	273,564.80
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		109,095.94	220,000.00
负债合计		1,658,819.16	3,495,982.26
所有者权益:			
实收基金		960,326,121.00	960,326,121.00
资本公积		2,087,353,885.20	2,087,353,885.20
其他综合收益		-	-
未分配利润		-218,543,473.43	-219,953,052.80
所有者权益合计		2,829,136,532.77	2,827,726,953.40
负债和所有者权益总计		2,830,795,351.93	2,831,222,935.66

10.2 利润表

10.2.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
-----	-----	--	---

一、营业总收入		63,296,175.76	71,985,303.19
1. 营业收入	10.5.7.15	63,046,081.64	71,334,157.31
2. 利息收入		250,094.12	651,145.88
3. 投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
7. 其他收益		-	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		88,380,777.59	89,218,494.73
1. 营业成本	10.5.7.15	76,330,773.48	76,705,873.33
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	10.5.7.16	7,036,112.62	7,127,915.29
4. 销售费用	10.5.7.17	47,867.73	-
5. 管理费用	10.5.7.18	2,784,987.08	3,070,420.03
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用		1,439.89	1,629.57
8. 管理人报酬		1,940,844.28	2,065,145.88
9. 托管费	10.5.11.4.2	129,390.52	137,677.12
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		109,361.99	109,833.51
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-25,084,601.83	-17,233,191.54
加：营业外收入		-	231,536.00
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-25,084,601.83	-17,001,655.54
减：所得税费用	10.5.7.19	-1,124,295.11	-730,424.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-23,960,306.72	-16,271,230.83
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-23,960,306.72	-16,271,230.83
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		-23,960,306.72	-16,271,230.83

10.2.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		55,752,070.31	63,559,336.62
1. 利息收入		6,088.05	7,094.09
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		55,745,982.26	63,552,242.53
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 其他业务收入		-	-
二、费用		1,658,989.78	1,758,960.57
1. 管理人报酬		1,420,332.70	1,511,932.82
2. 托管费		129,390.52	137,677.12
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		109,266.56	109,350.63
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		54,093,080.53	61,800,376.05
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		54,093,080.53	61,800,376.05
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		54,093,080.53	61,800,376.05

10.3 现金流量表

10.3.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		70,219,880.32	76,166,146.09
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		250,178.26	653,752.88
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.20.1	7,945,428.41	9,502,405.18
经营活动现金流入小计		78,415,486.99	86,322,304.15
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		4,313,951.97	3,977,537.60
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		-	10,214.00
13. 支付的各项税费		10,136,705.67	10,788,829.97
14. 支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.20.2	14,049,178.50	18,106,477.01
经营活动现金流出小计		28,499,836.14	32,883,058.58
经营活动产生的现金流量净额	10.5.7.21.1	49,915,650.85	53,439,245.57
二、投资活动产生的现金流量：			
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		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	133,406.89
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	133,406.89
投资活动产生的现金流量净额		-	-133,406.89
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	-
22. 取得借款收到的现金		-	-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	-

26. 偿付利息支付的现金		-	-
27. 分配支付的现金		52,683,501.16	60,001,141.19
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		52,683,501.16	60,001,141.19
筹资活动产生的现金流量净额		-52,683,501.16	-60,001,141.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-2,767,850.31	-6,695,302.51
加：期初现金及现金等价物余额	10.5.7.21.1	121,319,672.88	136,262,897.78
六、期末现金及现金等价物余额	10.5.7.21.2	118,551,822.57	129,567,595.27

10.3.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回不动产投资收到的现金		-	-
2. 取得不动产投资收益收到的现金		55,745,982.26	63,552,242.53
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		6,134.22	8,276.22
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		55,752,116.48	63,560,518.75
8. 取得不动产投资支付的现金		-	-
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		3,496,152.88	3,552,497.22
经营活动现金流出小计		3,496,152.88	3,552,497.22
经营活动产生的现金流量净额		52,255,963.60	60,008,021.53
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	-
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16. 赎回支付的现金		-	-
17. 偿付利息支付的现金		-	-
18. 分配支付的现金		52,683,501.16	60,001,141.19
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-

筹资活动现金流出小计		52,683,501.16	60,001,141.19
筹资活动产生的现金流量净额		-52,683,501.16	-60,001,141.19
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		-427,537.56	6,880.34
加：期初现金及现金等价物余额		470,197.45	457,866.61
五、期末现金及现金等价物余额		42,659.89	464,746.95

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	960,326,121.00	-	2,087,353,885.20	-	-	-	-514,888,970.51	2,532,791,035.69
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	960,326,121.00	-	2,087,353,885.20	-	-	-	-514,888,970.51	2,532,791,035.69
三、本期增减变动额(减)	-	-	-	-	-	-	-76,643,807.88	-76,643,807.88

少 以 “-”号 填列)								
(一)综 合 收 益 总 额	-	-	-	-	-	-	-23,960,306.7 2	-23,960,306.72
(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	-	-	-	-	-	-	-52,683,501.1 6	-52,683,501.16
(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	960,326,121. 00	-	2,087,353,885. 20	-	-	-	-591,532,778. 39	2,456,147,227. 81
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他 权益 工具	资本公积	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期 期 末 余 额	960,326,121. 00	-	2,087,353,885. 20	-	-	-	-352,098,880. 77	2,695,581,125. 43

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、本期末余额	960,326,121.00	-	2,087,353,885.20	-	-	-	-352,098,880.77	2,695,581,125.43
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-76,272,372.02	-76,272,372.02
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-16,271,230.83	-16,271,230.83
(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	-	-	-	-	-	-	-60,001,141.19	-60,001,141.19
(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	960,326,121.00	-	2,087,353,885.20	-	-	-	-428,371,252.79	2,619,308,753.41

10.4.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	960,326,121.00	2,087,353,885.20	-	-219,953,052.80	2,827,726,953.40
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	960,326,121.00	2,087,353,885.20	-	-219,953,052.80	2,827,726,953.40
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	1,409,579.37	1,409,579.37
(一)综合收益总额	-	-	-	54,093,080.53	54,093,080.53
(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	-	-	-	-52,683,501.16	-52,683,501.16
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	960,326,121.00	2,087,353,885.20	-	-218,543,473.43	2,829,136,532.77
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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	960,326,121.00	2,087,353,885.20	-	-3,093,154.79	3,044,586,851.41

加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	960,326,121.00	2,087,353,885.20	-	-3,093,154.79	3,044,586,851.41
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	1,799,234.86	1,799,234.86
（一）综合收益总额	-	-	-	61,800,376.05	61,800,376.05
（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	-	-	-	-60,001,141.19	-60,001,141.19
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	960,326,121.00	2,087,353,885.20	-	-1,293,919.93	3,046,386,086.27

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

徐勇

任志浩

童欣

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 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、国泰海通证券股份有限公司、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 10.5.8）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。

10.5.2 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。

10.5.3 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 10.5.2 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的要求，真实、完整地反映了本基金 2026 年 6 月 30 日的合并财务状况和财务状况、2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间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。

10.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致的说明

本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期末发生重大会计政策变更。

10.5.5.2 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。

10.5.5.3 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。

10.5.6 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]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”）、财税[2025]4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》、财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《财政部、税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（“财政部、税务总局公告 2026 年第 10 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）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）对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（c）资管产品管理人（以下称管理人）运营契约制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。

（d）公募证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的收入免征增值税；自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税，对该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期；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。

（e）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。

（f）个人投资者从基金分配中获得的企业债券的利息收入，由发行债券的企业代扣代缴 20% 的个人所得税，基金向个人投资者分配利息时，不再代扣代缴个人所得税。对投资者从基金分配中获得的国债利息、储蓄存款利息以及买卖股票价差收入，暂不征收所得税。个人投资者来源于公开募集基础设施证券投资基金的收益分配是否适用该政策有待明确。

（g）对企业投资者买卖基金单位获得的差价收入，应并入企业的应纳税所得额，征收企业所得税。

（h）对个人投资者买卖基金单位获得的差价收入，在对个人买卖股票的差价收入未恢复征收个人所得税以前，暂不征收个人所得税。

（i）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) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品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。

(c) 金融商品持有期间（含到期）利息（保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等）收入，需缴纳增值税。“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”，是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间（含到期）取得的非保本的上述收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。

(d) 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 2026 年 6 月 30 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。

(e) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，按照资管产品管理人所在地适用的城市维护建设税税率，计算缴纳城市维护建设税。

(f) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，按照资管产品管理人所在地适用的费率，计算缴纳教育费附加和地方教育费附加。

(g) 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，销项税额按根据税法规定计算的销售额和以下增值税适用税率计算： • 不动产经营租赁服务，按照 5% 的征收率简易征收 • 提供物业管理服务，税率为 6% • 提供停车场经营管理服务，税率为 9%
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% 。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	118,551,859.87
其他货币资金	—
小计	118,551,859.87
减：减值准备	—
合计	118,551,859.87

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	118,551,822.57
定期存款	—
其中：存款期限 1-3 个月	—
其他存款	—
应计利息	37.30
小计	118,551,859.87
减：减值准备	—
合计	118,551,859.87

10.5.7.2 应收账款

10.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	3,007,962.62
1—2 年	—
小计	3,007,962.62
减：坏账准备	—
合计	3,007,962.62

10.5.7.2.2 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	1,633,477.91	54.31	—	1,633,477.91
租户 2	393,107.84	13.07	—	393,107.84
租户 3	325,545.25	10.82	—	325,545.25

租户 4	274,532.53	9.13	-	274,532.53
租户 5	272,955.21	9.07	-	272,955.21
合计	2,899,618.74	96.40	-	2,899,618.74

10.5.7.3 投资性房地产

10.5.7.3.1 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	3,058,211,819.90	-	-	3,058,211,819.90
2. 本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
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	5,609.35	-	-	5,609.35
处置	-	-	-	-
其他原因减少	5,609.35	-	-	5,609.35
4. 期末余额	3,058,206,210.55	-	-	3,058,206,210.55
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	567,596,703.77	-	-	567,596,703.77
2. 本期增加金额	73,362,932.04	-	-	73,362,932.04
本期计提	73,362,932.04	-	-	73,362,932.04
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	640,959,635.81	-	-	640,959,635.81
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	2,417,246,574.74	-	-	2,417,246,574.74
2. 期初账面价值	2,490,615,116.13	-	-	2,490,615,116.13

10.5.7.3.2 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	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因
张江光大园	上海市浦东新区盛夏路500弄1-7号	50,947.31平方米	24,838,876.83	-	-	-	-
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	32,217,952.22	-	-	-	-
合计	-	-	57,056,829.05	-	-	-	-

10.5.7.4 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026年6月30日
固定资产	66,438.38
固定资产清理	-
合计	66,438.38

10.5.7.4.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	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	-	-	-	173,886.09	141,774.74	39,557.96	355,218.79
2. 本期增加金额	-	-	-	6,677.84	-	-	6,677.84
购置	-	-	-	6,677.84	-	-	6,677.84
在建工程转入	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	180,563.93	141,774.74	39,557.96	361,896.63
二、累计折旧							
1. 期初余额	-	-	-	104,807.83	141,774.74	30,834.52	277,417.09
2. 本期增加金额	-	-	-	16,648.08	-	1,393.08	18,041.16
本期计提	-	-	-	16,648.08	-	1,393.08	18,041.16
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	-	-	-	121,455.91	141,774.74	32,227.60	295,458.25
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	-	-	-	59,108.0 2	-	7,330.36	66,438.3 8
2. 期 初 账面价值	-	-	-	69,078.2 6	-	8,723.44	77,801.7 0

10.5.7.5 无形资产

10.5.7.5.1 无形资产情况

单位：人民币元

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件系统	合计
一、账面原 值						
1. 期 初 余 额	-	-	-	-	147,327.77	147,327.77
2. 本 期 增 加金额	-	-	-	-	-	-
购 置	-	-	-	-	-	-
内 部 研 发	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	147,327.77	147,327.77
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	-	-	-	-	147,327.77	147,327.77
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	-	-	-	-	-	-
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-

10.5.7.6 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.6.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利润	-	-
可抵扣亏损	244,097.92	61,024.48
合计	244,097.92	61,024.48

10.5.7.6.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
----	------------------------

	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	-	-
公允价值变动	-	-
租赁产生的税会差异	2,495,828.04	623,957.01
合计	2,495,828.04	623,957.01

10.5.7.6.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	61,024.48	-	351,820.80	-
递延所得税负债	61,024.48	562,932.53	351,820.80	1,687,227.65

10.5.7.6.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	61,504,679.37
合计	61,504,679.37

10.5.7.6.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2026 年 6 月 30 日	备注
2026 年	6,285,402.93	-
2027 年	20,346,642.59	-
2028 年	17,248,147.01	-
2029 年	8,662,406.52	-
2030 年	4,721,075.95	-
2031 年	4,241,004.37	-
合计	61,504,679.37	-

10.5.7.7 其他资产

10.5.7.7.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预付款项	533,400.00
其他流动资产	388,560.19
其他非流动资产	1,694,658.76
合计	2,616,618.95

10.5.7.7.2 预付账款

10.5.7.7.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	533,400.00
1-2 年	—
合计	533,400.00

10.5.7.8 应付账款

10.5.7.8.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
应付工程款	1,665,847.55
合计	1,665,847.55

10.5.7.9 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	2,906,133.56
消费税	—
企业所得税	—
个人所得税	—
城市维护建设税	163,933.30
教育费附加	88,708.09
房产税	2,286,420.45
土地使用税	32,032.88
土地增值税	—
地方教育附加	59,138.72
印花税	58,133.73
其他	—
合计	5,594,500.73

10.5.7.10 合同负债

10.5.7.10.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收物业管理费	1,549,494.94
预收电力增容款	—
合计	1,549,494.94

10.5.7.11 其他负债

10.5.7.11.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	24,113,732.39
其他应付款	49,676,387.87
其他流动负债	109,095.94
应付股权转让款	-
合计	73,899,216.20

10.5.7.11.2 预收款项

10.5.7.11.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收经营性物业出租款	23,881,783.70
预收车位出租款	231,948.69
合计	24,113,732.39

10.5.7.11.3 其他应付款

10.5.7.11.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
押金及保证金	44,343,876.56
应付运营管理费	2,537,242.53
其他	2,795,268.78
合计	49,676,387.87

10.5.7.11.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 6	5,866,657.68	押金保证金
租户 7	4,336,338.06	押金保证金
租户 8	4,318,758.27	押金保证金
租户 9	2,398,192.94	押金保证金
租户 10	2,297,693.25	押金保证金
合计	19,217,640.20	

10.5.7.12 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	960,326,121.00	960,326,121.00

本期末	960,326,121.00	960,326,121.00
-----	----------------	----------------

10.5.7.13 资本公积

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
资本溢价	2,087,353,885.20	-	-	2,087,353,885.20
其他资本公积	-	-	-	-
合计	2,087,353,885.20	-	-	2,087,353,885.20

10.5.7.14 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-514,888,970.51	-	-514,888,970.51
本期利润	-23,960,306.72	-	-23,960,306.72
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	-52,683,501.16	-	-52,683,501.16
本期末	-591,532,778.39	-	-591,532,778.39

10.5.7.15 营业收入和营业成本

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		
	中京电子	张润置业	合计
营业收入	-	-	-
经营性租赁收入	24,838,876.83	32,217,952.22	57,056,829.05
物业管理费收入	3,828,354.49	-	3,828,354.49
车位收入	502,864.04	1,370,721.25	1,873,585.29
其他(有偿服务费收入、其他)	287,312.81	-	287,312.81
合计	29,457,408.17	33,588,673.47	63,046,081.64
营业成本	-	-	-
投资性房地产折旧及摊销	48,197,936.51	25,164,995.53	73,362,932.04
物业管理支出	1,098,208.03	-	1,098,208.03
外包服务支出	995,884.09	-	995,884.09
工程维保支出	547,322.33	11,683.92	559,006.25
其他成本	314,743.07	-	314,743.07
合计	51,154,094.03	25,176,679.45	76,330,773.48

10.5.7.16 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,831,250.53

消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	260,289.49
教育费附加	244,203.01
房产税	4,572,840.90
土地使用税	64,065.76
土地增值税	-
印花税	63,462.93
其他	-
合计	7,036,112.62

10.5.7.17 销售费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
营销活动费	47,867.73
合计	47,867.73

10.5.7.18 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
运营管理费	2,482,424.48
固定资产折旧和无形资产摊销	18,041.16
其他(专业咨询费、保险费等)	284,521.44
合计	2,784,987.08

注：本报告期内，本基金的运营管理费为运营管理机构固定管理费人民币 2,625,894.83 元，浮动管理费人民币 2,565,754.79 元。根据与运营管理机构签署的运营备忘录，运营管理机构自愿放弃运营管理协议项下 2025 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。本报告期冲回前期已计提的 2025 年第四季度的固定管理费 1,401,568.41 元，浮动管理费 1,307,656.73 元。

10.5.7.19 所得税费用

10.5.7.19.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	-1,124,295.11
合计	-1,124,295.11

10.5.7.19.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	-25,084,601.83
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	-15,157,635.20
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,583,868.73
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	11,449,471.36
合计	-1,124,295.11

10.5.7.20 现金流量表附注

10.5.7.20.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
收到租赁保证金	2,079,342.95
其他	5,866,085.46
合计	7,945,428.41

10.5.7.20.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
返还租赁保证金	32,944.00
支付运营和管理费用	6,853,711.45
其他	7,162,523.05
合计	14,049,178.50

10.5.7.21 现金流量表补充资料

10.5.7.21.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-23,960,306.72
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	18,041.16

投资性房地产折旧	73,362,932.04
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-
财务费用(收益以“-”号填列)	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1,124,295.12
存货的减少(增加以“-”号填列)	-
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	7,435,346.85
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-5,816,067.36
-	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	49,915,650.85
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	118,551,822.57
减: 现金的期初余额	121,319,672.88
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	-2,767,850.31

10.5.7.21.2 现金和现金等价物的构成

单位: 人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、现金	118,551,822.57
其中: 库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	118,551,822.57
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	118,551,822.57
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	-

10.5.8 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

10.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.9.1 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。

10.5.9.2 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。

10.5.9.3 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。

10.5.10 关联方关系

10.5.10.1 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

10.5.10.2 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
上海国泰海通证券资产管理有限公司（“国泰海通资管”）	资产支持证券管理人
上海集挚咨询管理有限公司（“集挚咨询”）	运营管理机构
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
国泰海通证券股份有限公司（“国泰海通证券”）	基金管理人的股东、基金销售机构

注：（1）关联方国泰海通证券股份有限公司是由原国泰君安证券股份有限公司与原海通证券股份

有限公司于 2025 年 3 月 14 日合并组建而成。

(2) 资产支持证券管理人国泰海通资管、上海海通证券资产管理有限公司（以下简称“海通资管”）的全资股东国泰海通证券股份有限公司于 2025 年 8 月 15 日作出股东决定，同意由国泰海通资管吸收合并海通资管，合并后存续公司为国泰海通资管。自吸收合并交割日（即 2026 年 4 月 30 日）起，海通资管的全部资产、负债、业务、人员、合同、资质、账户及其他一切权利与义务由国泰海通资管依法承继。

(3) 下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

10.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.11.1 关联采购与销售情况

10.5.11.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
上海集挚咨询管理有限公司	物业管理服务	1,152,404.12	1,139,148.74
合计	-	1,152,404.12	1,139,148.74

10.5.11.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
上海集挚咨询管理有限公司	物业管理服务	63,840.00	-
合计	-	63,840.00	-

10.5.11.2 关联租赁情况

10.5.11.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
上海集挚咨询管理有限公司	产业园-张江光大园/张润大厦	442,124.51	236,093.40
合计	-	442,124.51	236,093.40

10.5.11.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.11.3.1 债券交易

无。

10.5.11.3.2 债券回购交易

无。

10.5.11.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.11.4 关联方报酬

10.5.11.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	4,423,268.76	4,599,984.23
其中：固定管理费	3,165,170.70	3,459,784.16
浮动管理费	1,258,098.06	1,140,200.07
支付销售机构的客户维护费	443.35	510.62

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 $H=H1+H2$ ， $H1=E \times P1 \times 0.1\% \div \text{当年天数}$ ，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）， $P1=\text{评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值} / \text{评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和}$ 。 $H2=E \times P2 \times 0.12\% \div \text{当年天数}$ ， $P2$ 为评估机构对扩募项目张润大厦最近一期的评估值/评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和。

资产支持证券管理人（上海国泰海通证券资产管理有限公司）：每日固定管理费 $H1=E \times P1 \times 0.05\% \div \text{当年天数}$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年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）， $P1=\text{评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值} / \text{评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和}$ 。

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 $H2=E \times P2 \times 0.03\% \div \text{当年天数}$ ，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/评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和。

运营管理机构（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/评估机构对不动产基金项下全部不动产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。

10.5.11.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	129,390.52	137,677.12

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。

10.5.11.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.11.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.11.6.1 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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	8,768,690.00	9,507,734.00
期间申购/买入总份额	—	—
期间因拆分变动份额	—	—
减：报告期间赎回/卖出总份额	—	739,044.00
期末持有的基金份额	8,768,690.00	8,768,690.00
期末持有的基金份额 占基金总份额比例（%）	0.91	0.91

10.5.11.6.2 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入	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			份额	比例 (%)
上海张江集成电路产业区开发有限公司	119,048,917.00	12.40	-	-	-	119,048,917.00	12.40
国泰海通证券股份有限公司	24,490,015.00	2.55	15,203,852.00	-	4,008,177.00	35,685,690.00	3.72
陈浩杰	14.00	-	-	-	-	14.00	-
赵婧	14.00	-	-	-	-	14.00	-
陈颖	100.00	-	-	-	-	100.00	-
合计	143,539,060.00	14.95	15,203,852.00	-	4,008,177.00	154,734,735.00	16.12
上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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 (%)
上海张江集成电路产业区开发有限公司	119,048,917.00	12.40	-	-	-	119,048,917.00	12.40
国泰海通证券股份有限公司	51,508,611.00	5.37	4,551,749.00	-	31,868,655.00	24,191,705.00	2.52
上海证券有限责任公司	11,858,879.00	1.23	-	-	9,448,808.00	2,410,071.00	0.25
陈浩杰	14.00	-	-	-	-	14.00	-
赵婧	14.00	-	-	-	-	14.00	-
合计	182,416,435.00	19.00	4,551,749.00	-	41,317,463.00	145,650,721.00	15.17

						00	
--	--	--	--	--	--	----	--

10.5.11.7 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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	118,537,676.65	250,090.52	129,553,402.68	651,139.30
合计	118,537,676.65	250,090.52	129,553,402.68	651,139.30

10.5.11.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.12 关联方应收应付款项

10.5.12.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	国泰海通资管	330,857.18	700,850.94
应付管理人报酬	华安基金	1,420,332.70	3,002,417.46
应付管理人报酬	华安资产	189,654.40	496,035.96
应付托管费	招商银行	129,390.52	273,564.80
其他负债	上海集挚咨询管理有限公司	3,294,798.42	2,893,012.90
合同负债	上海集挚咨询管理有限公司	33,835.20	-
合计	-	5,398,868.42	7,365,882.06

10.5.13 期末基金持有的流通受限证券

10.5.13.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.13.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.13.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.13.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.14 收益分配情况

10.5.14.1 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	2026 年 4 月 16 日	2026 年 4 月 16 日	0.5486	52,683,501.16	100.00	除息日： 场外： 2026 年 4 月 16 日； 场内： 2026 年 4 月 17 日 为 2025 年度第 2 次分红， 收益分配 基准日为 2025 年 12 月 31 日
合计				52,683,501.16	100.00	-

10.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.15 金融工具风险及管理

10.5.15.1 信用风险

于 2026 年 06 月 30 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。

10.5.15.2 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 2026 年 06 月 30 日，本基金持有的金融负债均为一年以内到期的金融负债。

10.5.15.3 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。

10.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

于 2026 年 6 月 30 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。

10.5.17 个别财务报表重要项目的说明

10.5.17.1 货币资金

10.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	42,663.99
其他货币资金	-
小计	42,663.99
减：减值准备	-
合计	42,663.99

10.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	42,659.89
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	4.10
小计	42,663.99
减：减值准备	-
合计	42,663.99

10.5.17.2 长期股权投资

10.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,047,680,000.00	216,927,312.06	2,830,752,687.94

合计	3,047,680,000.00	216,927,312.06	2,830,752,687.94
----	------------------	----------------	------------------

10.5.17.2.2 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	3,047,680,000.00	-	-	3,047,680,000.00	-	216,927,312.06
合计	3,047,680,000.00	-	-	3,047,680,000.00	-	216,927,312.06

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的 不动产基金 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（%）
21,210	45,277.04	930,657,343.00	96.91	29,668,778.00	3.09
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的 不动产基金 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（%）
23,159	41,466.65	930,202,231.00	96.86	30,123,890.00	3.14

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 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	上海张江集成电路产业区开发有限公司	73,016,304.00	7.60
3	浙商证券股份有限公司	53,256,070.00	5.55
4	珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	50,000,000.00	5.21
5	上海张江（集团）有限公司	46,032,610.00	4.79
6	国泰海通证券股份有限公司	35,685,690.00	3.72
7	上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	31,250,000.00	3.25

8	东方证券股份有限公司	30,649,779.00	3.19
9	上海浦东国有资产投资管理有限公司	29,647,198.00	3.09
10	申万宏源证券有限公司	25,846,980.00	2.69
合计		465,929,027.00	48.52
上上年度末 2025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	浙商证券股份有限公司	52,153,718.00	5.43
3	上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	31,250,000.00	3.25
4	东方证券股份有限公司	30,649,779.00	3.19
5	上海浦东国有资产投资管理有限公司	29,647,198.00	3.09
6	申万宏源证券有限公司	26,264,095.00	2.73
7	国泰海通证券股份有限公司	24,490,015.00	2.55
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	宏源汇智投资有限公司	17,438,142.00	1.82
合计		342,491,079.00	35.66

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 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	46,032,613.00	4.79
2	上海张江（集团）有限公司	46,032,613.00	4.79
合计		92,065,226.00	9.58
上上年度末 2025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

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	7,792.00	0.00

§ 12 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2021 年 6 月 7 日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	960,326,121.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期期末不动产基金份额总额	960,326,121.00

§ 13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

报告期内无基金份额持有人大会决议。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产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：

2026 年 4 月 30 日，基金管理人发布了《华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基金管理人总经理变更情况的公告》，张霄岭先生离任本基金管理人的总经理，方一天先生新任本基金管理人的总经理。

2026 年 4 月 30 日，基金管理人发布了《华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基金管理人高级管理人员变更情况的公告》，严涛先生新任本基金管理人的首席市场官。

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，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

13.3 不动产基金投资策略的改变

无。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金自 2026 年 4 月 7 日起改聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计

服务，相关变更事项已经基金管理人内部决议程序审议通过，并已按照规定及基金合同约定通知基金托管人。

13.5 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

报告期内，信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，业务参与人无涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁的情况。

13.6 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	华安基金管理有限公司旗下部分基金 2025 年第 4 季度报告的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 1 月 22 日
2	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 1 月 22 日
3	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 3 月 27 日
4	关于华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金改聘会计师事务所的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 9 日
5	华安基金管理有限公司关于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和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 10 日
6	关于华安张江产业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和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 14 日
7	关于华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年度业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 17 日
8	华安基金管理有限公司旗下部分基金 2026 年第 1 季度报告的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 22 日
9	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 22 日
10	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基金管理人高级管理人员变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 30 日
11	华安张江产业园封闭式基础设施证券	中国证监会基金电子披	2026 年 4 月 30 日

	投资基金关于基金管理人总经理变更情况的公告	露网站和公司网站等规定媒介	
12	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于扩募基金份额解除限售的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 6 月 8 日
13	关于华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 6 月 11 日
14	关于华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募基金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和公司网站等规定媒介	2026 年 6 月 11 日
15	关于华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募基金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和公司网站等规定媒介	2026 年 6 月 16 日
16	关于华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金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和公司网站等规定媒介	2026 年 6 月 16 日
17	关于华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金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和公司网站等规定媒介	2026 年 6 月 22 日
18	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金更新的招募说明书（2026 年第 1 号）	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 6 月 26 日
19	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和公司网站等规定媒介	2026 年 6 月 26 日

注：前款所涉重大事件已作为临时报告在规定媒介上披露。

§ 14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 15 备查文件目录

15.1 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。

15.2 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>。

15.3 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

2026 年 8 月 31 日