

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

2025 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：2026 年 3 月 27 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 2026 年 3 月 24 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、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年度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不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

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不动产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不动产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不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 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	6
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	6
2.3 不动产基金扩募情况	7
2.4 基金管理人和运营管理机构	7
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	7
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	8
2.7 信息披露方式	8
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	8
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 不动产基金收益分配情况	9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内资本性支出使用情况	13
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	13
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	13
3.8 报告期内发生的关联交易	13
§ 4 不动产项目基本情况	13
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	13
4.2 不动产项目所属行业情况	16
4.3 不动产项目运营相关财务信息	18
4.4 项目公司经营现金流	20
4.5 不动产项目相关保险的情况	21
4.6 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	21
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	22
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	22
5.2 投资组合报告附注	23
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	23
§ 6 回收资金使用情况	23
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	23
§ 7 管理人报告	24
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	24
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	26
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	28
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	29

§ 8 运营管理机构报告	29
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	29
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	31
§ 9 其他业务参与人履职报告	32
9.1 托管人报告	32
9.2 资产支持证券管理人报告	32
9.3 其他专业机构报告	34
9.4 原始权益人报告	34
§ 10 审计报告	35
10.1 审计报告基本信息	35
10.2 审计报告的基本内容	35
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	37
§ 11 年度财务报告	38
11.1 资产负债表	38
11.2 利润表	41
11.3 现金流量表	43
11.4 所有者权益变动表	45
11.5 报表附注	50
§ 12 评估报告	100
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	100
12.2 评估报告摘要	101
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	101
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	101
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	102
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	102
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	102
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	102
§ 13 基金份额持有人信息	102
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	102
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	103
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	104
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	104
§ 14 不动产基金份额变动情况	105
§ 15 重大事件揭示	105
15.1 基金份额持有人大会决议	105
15.2 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	105
15.3 不动产基金投资策略的改变	105
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	105
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	105

15.6 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者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	106
15.7 其他重大事件	106
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	107
§ 17 备查文件目录	108
17.1 备查文件目录	108
17.2 存放地点	108
17.3 查阅方式	108

§ 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	本基金为不动产投资信托基金，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)

注：上述角色涉及多个主体的，按主体分别列示相关信息，并以“/”分隔对应区分。

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	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 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

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
登载不动产基金年度报告正文的管理人互联网网址	www.huaan.com.cn
不动产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

§ 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	2025 年	2024 年	2023 年
本期收入	142,324,217.65	162,730,347.50	123,638,552.79
本期净利润	-42,787,804.65	-28,754,563.72	-28,538,051.11

本期经营活动产生的现金流量净额	105,192,467.08	103,567,336.23	60,770,767.45
本期现金流分派率（%）	4.65	4.90	3.88
年化现金流分派率（%）	4.65	4.90	3.88
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末	2023 年末
期末不动产基金总资产	2,625,072,556.42	2,791,144,198.21	2,983,625,202.21
期末不动产基金净资产	2,532,791,035.69	2,695,581,125.43	2,859,837,633.06
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	103.64	103.55	104.33
内部收益率（%）	—	—	—

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
期末不动产基金份额净值	2.6374	2.8069	2.9780
期末不动产基金份额公允价值参考净值	2.6607	2.8770	3.0071

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	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
2022 年	62,472,872.06	0.1249	—

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	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
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	-42,787,804.65	-

本期折旧和摊销	148,186,099.97	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-738,321.99	-
本期息税折旧及摊销前利润	104,659,973.33	-
调增项		
1-本期所得税费用调整	738,321.99	-
2-应收项目的减少	4,630,312.33	-
3-预留支出	4,783,527.81	-
调减项		
1-应付项目的减少	-1,095,581.28	-
2-购买不动产项目的支出	-1,030,899.68	-
本期可供分配金额	112,685,654.50	-

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 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 4,783,527.81 元，包含调增本期使用前期已预留的租赁佣金支出、应付管理费和与租赁调整相关的改造开支 11,065,365.56 元，以及调减租赁佣金、工程改造支出、管理人报酬等未来合理支出预留 6,281,837.75 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。

3.3.3 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

项目	本期实现金额(万元)	招募说明书预测数(万元)	完成度(%)	差异原因
可供分配金额	11,268.57	-	-	本期无招募说明书预测数

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 $H=H1+H2$ ， $H1=E \times P1 \times$

$0.1\% \div \text{当年天数}$ ，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。本报告期内计提的管理费为 3,002,417.46 元，并支付 2024 年度管理费 3,164,469.44 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 $H1 = E \times P1 \times 0.05\% \div \text{当年天数}$ ，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）， $P1 = \text{评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值} / \text{评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和}$ 。本报告期内计提的管理费为 700,850.94 元，并支付 2024 年度管理费 721,983.19 元。

资产支持证券管理人（华安未来资产管理（上海）有限公司）：每日固定管理费 $H2 = E \times P2 \times 0.03\% \div \text{当年天数}$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年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。本报告期内计提的管理费为 400,177.96 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 273,564.80 元，并支付 2024 年度托管费 287,773.09 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 5,643,190.58 元，浮动管理费 4,838,750.38 元，支付固定管理费 4,241,622.18 元，浮动管理费 5,560,198.25 元。为提升项目的经营活力和市场竞争力，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 2024 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 2024 年第四季度的固定管理费 1,445,415.51 元，浮动管理费 1,230,799.41 元。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据不动产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运营管理费用金额的 10%，对张江光大园项目未计提浮动管理费。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期无金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.8 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(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)/报告期末(2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024年1月1 日至2024年12月31日)/上年同期末(2024 年12月31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	75,442.10	79,347.73	-4.92
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	87.38	91.90	-4.92
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	5.45	5.53	-1.43
5	期末剩余租期情况	按照租约面积加权计算的期末合同剩余租期	天	645.00	784.00	-17.73
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	%	99.26	99.42	-0.16

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(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)/报告期末(2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024年1月1 日至2024年12月31日)/上年同期末(2024 年12月31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	34,767.04	39,461.67	-11.90
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	80.50	91.37	-11.90

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	5.36	5.48	-2.19
5	期末剩余租期情况	按照租约面积加权计算的期末合同剩余租期	天	710.00	704.00	0.85
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(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31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	40,675.06	39,886.06	1.98
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	94.27	92.44	1.98
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	5.52	5.57	-0.90
5	期末剩余租期情况	按照租约面积加权计算的期末合同剩余租期	天	590.00	864.00	-31.71
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	%	98.60	98.73	-0.13

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 年张润大厦项目新签署租约较多提升了相关指标，而 2025 年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。

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 36.42%、TMT（含在线新经济）21.27%、金融科技 12.66%、先进制造业 13.46%、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 55 家，报告期内前五名租户的租金收入分别为 1,298 万元，1,263 万元，971 万元，785 万元和 605 万元，占项目全部租金收入比例分别为 10.11%，9.84%，7.57%，6.12%和 4.71%。

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，目前汇聚 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 所高校和科研院所，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。（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 个优质板块，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 2025 年第四季度，全市商务园区总存量达到 1,533.54 万平方米，其中张江板块总体存量占比最大，约为 32%，合计 491.92 万平方米。2026 年至 2027 年，预计上海商务园区市场新增供应量将达到 104 万平方米，年新增供应量较前两年有所放缓。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，打造坚实护城河。张江板块 2025 年供应量较大，依托政策和资本加持，突出以集成电路、生物医药、人工智能为主导产业的优势，在 2025 年成为全市净吸纳量最高的板块。根据戴德梁行的相关统计，2025 年第四季度，张江板块商务园区的整体平均租金达到 4.38 元/平方米/天，较 2024 年同期下降，但高于 3.97 元/平方米/天的全市平均水平；整体空置率为 33.6%，较 2024 年同期有所上升，略高于全市平均空置率水平。

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。根据戴德梁行的市场调研情况，这些项目的租金报价水平约为 4.5-6 元/平方米/天，出租率约 80%-95%。

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》，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)》等。根据已发布的《浦东新区推进张江科学城创新发展实施意见》，《上海张江国家自主创新示范区专项发展资金使用和管理办法》和《上海市张江科学城专项发展资金管理办法》，位于张江科学城内符合条件的企业可申请张江科学城专项发展资金和上海张江国家自主创新示范区专项发展资金支持企业发展。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，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	2,830,615,748.82	3,037,005,154.48	-6.80
2	总负债	2,116,074,997.31	2,172,970,152.24	-2.62
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	140,687,370.24	134,154,131.98	4.87
2	营业成本/费用	19,630,006.69	23,689,498.01	-17.14
3	EBITDA	113,694,516.41	101,138,957.70	12.41

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2025年12月31日金额（元）	上年末2024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	1,395,000,000.00	-8.60
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	264,964,326.00	-11.42

项目公司名称：上海张润置业有限公司

序号	构成	报告期末2025年12月31日金额（元）	上年末2024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	1,310,000,000.00	-5.50
主要负债科目				
1	长期应付款	816,021,136.26	816,021,136.26	0.00
2	递延所得税负债	155,256,982.33	173,256,982.33	-10.39

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 2025年1月1日至2025年12月31日		上年同期 2024年1月1日至2024年12月31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	62,415,683.83	86.19	62,537,957.55	86.70	-0.20

2	停车费收入	1,180,151.68	1.63	1,154,287.74	1.60	2.24
3	物业管理费收入	8,476,408.04	11.71	7,907,644.27	10.96	7.19
4	其他收入	343,516.38	0.47	533,148.71	0.74	-35.57
5	营业收入合计	72,415,759.93	100.00	72,133,038.27	100.00	0.39

注：本期其他收入较去年同期变动幅度较大主要系本期其他收入中的广告费收入和有偿服务收入有所减少，相关变动不具有持续性。

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	65,945,415.10	96.59	59,313,804.05	95.63	11.18
2	停车费收入	2,309,634.14	3.38	2,053,920.25	3.31	12.45
3	其他收入	16,561.07	0.02	653,369.41	1.05	-97.47
4	营业收入合计	68,271,610.31	100.00	62,021,093.71	100.00	10.08

注：本期其他收入较去年同期变动幅度较大主要系本期无电力增容收入，相关变动不具有持续性。

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	2,165,997.61	17.73	2,089,558.80	16.24	3.66
2	外包服务支出	2,288,865.00	18.74	2,437,950.49	18.95	-6.12
3	工程维保支出	3,406,144.12	27.89	3,444,855.24	26.77	-1.12
4	营业税金及附加	3,557,466.28	29.13	3,632,433.25	28.23	-2.06
5	其他成本/费用	795,863.47	6.52	1,261,242.57	9.80	-36.90
6	营业成本/费用合计	12,214,336.48	100.00	12,866,040.35	100.00	-5.07

注：本期其他成本较去年同期变动幅度较大主要系水电费和办公费实际使用情况和有所变化，相关变化不具有持续性。

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024年1月1日至2024年12 月31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	878,205.32	11.84	4,383,458.87	40.50	-79.97
2	营业税金及附加	6,537,464.89	88.16	6,419,998.81	59.32	1.83
3	其他成本/费用	-	-	20,000.00	0.18	-
4	营业成本/费用合计	7,415,670.21	100.00	10,823,457.68	100.00	-31.49

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租赁调整带来的工程装修成本有所减少，相关支出根据租赁调整情况和项目状态按需支出，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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024年1月1日至 2024年12月31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	%	88.05	87.20
2	息税折旧摊销 前利润率	息税折旧摊销前利润/总 收入	%	77.33	75.31

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024年1月1日至 2024年12月31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	%	98.71	92.90
2	息税折旧摊销 前利润率	息税折旧摊销前利润/总 收入	%	84.51	75.49

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 175,675,572.26 元和 61,551,274.65 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 173,533,623.93 元和 62,222,885.38 元。

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爆裂事项获得理赔金额合计 31,507.66 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。于报告期内张江光大园项目因他人笔记本电脑遭损坏事项获得理赔金额合计 3,500 元，上述事项未对不动产项目的正常运营造成影响。

4.6 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.6.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

本基金持有的两个不动产项目 2023 年-2025 年的年末整体出租率为 72%，91.9%和 87.38%，在经历了大租户的换租和调租后，不动产项目的整体出租率回归至较高水平，2025 年前三季度不动产项目整体出租率维持在 90%以上，2025 年第四季度张江光大园项目有部分租户租约到期未续租导致出租率有所下降，对此运营管理机构正持续积极开展招商工作。租金水平方面，张江光大园项目 2023 年-2025 年的租金单价水平分别为 5.59 元/平/天、5.48 元/平/天和 5.36 元/平/天，2025 年因较大的市场竞争压力，租金单价水平同比下降 2.19%；张润大厦项目 2023-2025 年的租金单价水平分别为 5.73 元/平/天、5.57 元/平/天和 5.52 元/平/天，2025 年末同比微降 0.9%。

4.6.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

不动产项目公司结合市场情况、项目招商换租计划和改造提升计划，制定了 2025 年经营计划和财务预算。报告期内经营计划得到了较好的实施，未发生重大变化；财务预算得到了较好的执行，因项目租赁情况好于预期和经营成本得以有效控制两方面因素，两个不动产项目均完成了制定的财务预算。

为继续提升本基金不动产项目的出租率和经营表现，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，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，运营管理机构将从以下几方面提升运营能力和不动产项目的运营表现，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。针对本基金不动产项目待去化的空置面积，运营管理机构正持续积极开展招商工作，基金管理人将持续敦促和协同运营管理机构协调内外部资源，促使相关租赁成交尽快落地。

4.6.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

根据五大行相关统计，保守预计未来两年张江区域入市办公研发类项目将超过 50 万方，虽然新增供应增速较前期有所放缓，但市场存量的增加一定程度上仍将持续带动区域产业园的竞争，入驻企业选择空间更大，项目未来运营将面临一定挑战。截至 2025 年 12 月 31 日，本基金持有的不动产项目整体的加权平均剩余租期（按面积加权）为 645 天（折算约 1.77 年），项目平均租约到期时间与市场新增产业园供应的时间段有一定重合，招商运营将在一段时间内存在一定压力。长期来看，随着核心产业的培育转化为有效租赁需求以及区域集中供应释放后供需逐步恢复平衡，不动产项目仍有一定的发展空间。

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。以及，两个不动产项目前五名租户于报告期内租金收入占项目全部租金收入比例为 38.35%，存在一定的集中度，租户的租赁变化可能会带来经营的波动。应对未来可能发生的经营风险，运营管理机构将持续 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）密切关注主要租户的经营和需求变化，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。

§ 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	470,247.72	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	470,247.72	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。

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两次基金收益分配，分配金额合计 120,002,285.09 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，维护租金收入的及时性。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批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进行检查和考核情况

基金管理人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的考核安排，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 10%，对张江光大园项目未计提浮动管理费。

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”）

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，提高项目及产品知名度及竞争力。

3、招商租赁管理：

（1）业态管理：积极联动原始权益人及区域政策，统筹规划园区业态布局，园区业态目前主要聚焦集成电路、在线经济、金融科技、先进制造业等领域。

（2）租赁管理：严格执行经批准的年度经营计划，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合规守信情况声明

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

报告期内，面对市场环境变化，运营管理机构采取“稳租户、促去化、强服务”的运营策略，主要措施及效果如下：

1、租赁策略优化：积极联动原始权益人，优化租赁政策，加大重点产业上下游（在线经济、金融科技、集成电路、先进制造业）招商力度，保持园区产业集聚优势。

2、安商稳商：通过定期拜访、定向客户活动、服务升级等方式，通过提升全方位软性服务，增强租户粘性，全年收到多封表扬信及锦旗，租户满意度保持高位。

3、运营与物业整合：深化运营与物业服务的一体化协同，提升设备维护、环境管理、安全应急等响应效率。

4、预算执行：2025 年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，有效降低运营成本，提高资产净收益。

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 816,021,136.26 元，本报告期内债权金额未发生变化。

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 2025 年 4 月披露国君资管张江光大园资产支持专项计划 2024 年度资产管理报告、托管报告及审计报告，于 2025 年 4 月和 2025 年 9 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 2025 年 4 月披露华安资产张润大厦资产支持专项计划 2024 年度资产管理报告、托管报告及审计报告，于 2025 年 4 月和 2025 年 9 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 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

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并出具 2025 年资产评估报告。管理人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并出具 2025 年度基金审计报告。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

会计师事务所毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）按照业务约定书的服务目标和范围，根据财政部颁布的中国注册会计师审计准则执行审计工作，并评价采用的评估方法和参数的合理性。

资产评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按照跟踪评估服务合同的服务范围和相关约定，根据《房地产估价规范》及相关资产证券化及公募 REITs 估值指引要求，对相关资产进行评估。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 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。

9.4.2 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%。

9.4.3 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。报告期内，本基金扩募购入资产的原始权益人及其控股关联方通过资产管理计划增持基金份额 15,123,545 份，占本基金已发行份额总数的 1.57%。截至本报告期末，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 55,177,281 份，占本基金已发行份额总数的 5.75%。

9.4.4 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 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 2605426 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 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。 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 2025 年 12 月 31 日的合并和个别财务状况、2025 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。
形成审计意见的基础	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和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》中适用于公众利益实体财务报表审计业务的独立性要求，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。
强调事项	—
其他事项	—
其他信息	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 2025 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。 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。 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。
管理层和治理层对财务报表的责任	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。 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。 基金管理人治理层负责监督华安张江 REIT 的财务报告过程。
注册会计师对财务报表审计的责任	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。

	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： (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。	
会计师事务所的名称	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	
注册会计师的姓名	王国蓓	汪霞
会计师事务所的地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层	
审计报告日期	2026 年 3 月 24 日	

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，以评价基金管理人华安基金管理有限公司（以下简称“华安基金”）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. 对基金管理人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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	121,319,794.32	136,265,592.18
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	11.5.7.2	10,271,179.99	13,179,662.48
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	2,490,615,116.13	2,637,700,614.04
固定资产	11.5.7.4	77,801.70	102,377.47

在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产	11.5.7.5	-	35,500.07
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	11.5.7.6	-	-
其他资产	11.5.7.7	2,788,664.28	3,860,451.97
资产总计		2,625,072,556.42	2,791,144,198.21
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 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	11.5.7.8	2,303,026.21	1,959,311.09
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		4,199,304.36	3,982,310.63
应付托管费		273,564.80	287,773.09
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.9	5,642,283.20	5,794,842.71
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.10	1,604,972.07	1,851,430.40
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	11.5.7.6	1,687,227.65	2,425,549.64
其他负债	11.5.7.11	76,571,142.44	79,261,855.22
负债合计		92,281,520.73	95,563,072.78
所有者权益:			
实收基金	11.5.7.12	960,326,121.00	960,326,121.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.13	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	11.5.7.14	-514,888,970.51	-352,098,880.77

所有者权益合计		2,532,791,035.69	2,695,581,125.43
负债和所有者权益总计		2,625,072,556.42	2,791,144,198.21

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值人民币 2.6374 元，基金份额公允价值参考净值人民币 2.6607 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.17.1	470,247.72	459,093.94
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	11.5.17.2	2,830,752,687.94	3,047,680,000.00
其他资产		—	—
资产总计		2,831,222,935.66	3,048,139,093.94
负 债 和 所 有 者 权 益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 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		3,002,417.46	3,164,469.44
应付托管费		273,564.80	287,773.09
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	100,000.00
负债合计		3,495,982.26	3,552,242.53
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		-219,953,052.80	-3,093,154.79
所有者权益合计		2,827,726,953.40	3,044,586,851.41
负债和所有者权益总计		2,831,222,935.66	3,048,139,093.94

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		141,789,903.48	160,415,316.51
1. 营业收入	11.5.7.15	140,687,370.24	134,154,131.98
2. 利息收入		1,102,533.24	1,878,773.88
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.16	-	24,382,410.65
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		185,850,344.29	189,919,775.76
1. 营业成本	11.5.7.15	157,651,473.14	160,801,236.63
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	11.5.7.17	14,008,863.07	13,505,552.77
4. 销售费用	11.5.7.18	99,244.83	93,782.02
5. 管理费用	11.5.7.19	8,909,772.53	10,630,638.94
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用		3,152.20	2,700.09
8. 管理人报酬		4,103,446.36	4,317,758.94
9. 托管费	11.5.11.4 .2	273,564.80	287,773.09

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		800,827.36	280,333.28
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-44,060,440.81	-29,504,459.25
加：营业外收入	11.5.7.20	534,314.17	2,315,030.99
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-43,526,126.64	-27,189,428.26
减：所得税费用	11.5.7.21	-738,321.99	1,565,135.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-42,787,804.65	-28,754,563.72
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-42,787,804.65	-28,754,563.72
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		-42,787,804.65	-28,754,563.72

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		123,566,005.85	138,037,787.48
1. 利息收入		13,763.32	54,882.72
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		123,552,242.53	137,982,904.76
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		220,423,618.77	3,672,432.08
1. 管理人报酬		3,002,417.46	3,164,469.44
2. 托管费		273,564.80	287,773.09

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		216,927,312.06	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		220,324.45	220,189.55
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-96,857,612.92	134,365,355.40
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-96,857,612.92	134,365,355.40
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		-96,857,612.92	134,365,355.40

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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		153,339,342.65	144,614,600.40
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		1,105,106.20	1,880,641.40
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.22.1	21,269,301.66	27,521,433.52
经营活动现金流入小计		175,713,750.51	174,016,675.32
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		13,432,080.77	15,179,252.40
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		21,500,686.89	24,719,656.58
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.22.2	35,588,515.77	30,550,430.11
经营活动现金流出小计		70,521,283.43	70,449,339.09
经营活动产生的现金流量净额	11.5.7.23.1	105,192,467.08	103,567,336.23
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	11. 5. 7. 22. 3	-	30, 532, 160. 83
投资活动现金流入小计		-	30, 532, 160. 83
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	4, 956, 492. 40
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	44, 731, 600. 00
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	49, 688, 092. 40
投资活动产生的现金流量净额		-133, 406. 89	-19, 155, 931. 57
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		120, 002, 285. 09	135, 501, 943. 91
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		120, 002, 285. 09	135, 501, 943. 91
筹资活动产生的现金流量净额		-120, 002, 285. 09	-135, 501, 943. 91
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		-14, 943, 224. 90	-51, 090, 539. 25
加：期初现金及现金等价物余额	11. 5. 7. 23. 1	136, 262, 897. 78	187, 353, 437. 03
六、期末现金及现金等价物余额	11. 5. 7. 23. 2	121, 319, 672. 88	136, 262, 897. 78

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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		123, 552, 242. 53	137, 982, 904. 76
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		14,940.38	53,759.89
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		123,567,182.91	138,036,664.65
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		3,552,566.98	3,054,234.17
经营活动现金流出小计		3,552,566.98	3,054,234.17
经营活动产生的现金流量净额		120,014,615.93	134,982,430.48
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		120,002,285.09	135,501,943.91
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		120,002,285.09	135,501,943.91
筹资活动产生的现金流量净额		-120,002,285.09	-135,501,943.91
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		12,330.84	-519,513.43
加：期初现金及现金等价物余额		457,866.61	977,380.04
五、期末现金及现金等价物余额		470,197.45	457,866.61

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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	960,326,121.00	-	2,087,353,885.20	-	-	-	-352,098,880.77	2,695,581,125.43

额								
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	-	-	-	-352,098,880. 77	2,695,581,125. 43
三、本期 增减变 动额(减 少以 “-”号 填列)	-	-	-	-	-	-	-162,790,089. 74	-162,790,089.7 4
(一)综 合收益 总额	-	-	-	-	-	-	-42,787,804.6 5	-42,787,804.65
(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	-	-	-	-	-	-	-120,002,285. 09	-120,002,285.0 9
(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	-	-	-	-514,888,970.51	2,532,791,035.69
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	-	-	-	-187,842,373.14	2,859,837,633.06
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	-	-	-	-187,842,373.14	2,859,837,633.06
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-164,256,507.63	-164,256,507.63
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-28,754,563.72	-28,754,563.72
(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	-	-	-	-	-	-	-135,501,943.91	-135,501,943.91
（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	-	-	-	-352,098,880.77	2,695,581,125.43

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	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）	-	-	-	-216,859,898.01	-216,859,898.01

(一)综合收益总额	-	-	-	-96,857,612.92	-96,857,612.92
(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	-	-	-	-120,002,285.09	-120,002,285.09
(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	-	-219,953,052.80	2,827,726,953.40
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 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	960,326,121.00	2,087,353,885.20	-	-1,956,566.28	3,045,723,439.92
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	-	-1,956,566.28	3,045,723,439.92
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-1,136,588.51	-1,136,588.51
(一)综合收益总额	-	-	-	134,365,355.40	134,365,355.40
(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	-	-	-	-135,501,943.91	-135,501,943.91
(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	-	-3,093,154.79	3,044,586,851.41

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：

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

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 11.5.8）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。

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 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2025 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 外币业务和外币报表折算

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。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务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业务模式。

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，对转租赁进行分类。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不动产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：

- 当期购买不动产项目等资本性支出；

- 不动产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）；
- 不动产项目资产减值准备的变动；
- 不动产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，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产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

本基金在本报告期末发生重大会计政策变更。

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]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》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) 证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的金融商品转让收入免征增值税；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，应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 2025 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。

(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，应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、地方教育附加。

(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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	121,319,794.32	136,265,592.18
其他货币资金	-	-
小计	121,319,794.32	136,265,592.18
减：减值准备	-	-
合计	121,319,794.32	136,265,592.18

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	121,319,672.88	136,262,897.78
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	121.44	2,694.40
小计	121,319,794.32	136,265,592.18
减：减值准备	-	-
合计	121,319,794.32	136,265,592.18

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	10,271,179.99	13,179,662.48
1—2 年	-	-
小计	10,271,179.99	13,179,662.48
减：坏账准备	-	-
合计	10,271,179.99	13,179,662.48

注：主要系采用直线法确认的租赁应收款，处于相关租赁合同约定的信用期内。

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	3,197,753.18	31.13	-	3,197,753.18
租户 2	1,856,911.59	18.08	-	1,856,911.59
租户 3	1,007,828.03	9.81	-	1,007,828.03
租户 4	545,295.64	5.31	-	545,295.64
租户 5	423,953.03	4.13	-	423,953.03
合计	7,031,741.47	68.46	-	7,031,741.47

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	3,057,180,920.21	-	-	3,057,180,920.21
2. 本期增加金额	1,030,899.69	-	-	1,030,899.69

外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	1,030,899.69	-	-	1,030,899.69
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	3,058,211,819.90	-	-	3,058,211,819.90
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	419,480,306.17	-	-	419,480,306.17
2. 本期增加金额	148,116,397.60	-	-	148,116,397.60
本期计提	144,507,553.24	-	-	144,507,553.24
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	3,608,844.36	-	-	3,608,844.36
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	567,596,703.77	-	-	567,596,703.77
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	2,490,615,116.1	-	-	2,490,615,116.1

值	3			3
2. 期初账面价值	2,637,700,614.04	-	-	2,637,700,614.04

注：截至 2025 年 12 月 31 日，张江光大园剩余折旧及摊销年限：10.82 年；张润大厦剩余折旧及摊销年限：28.64 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	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	62,415,683.83	-	-	-	-
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	65,945,415.10	-	-	-	-
合计	-	-	128,361,098.93	-	-	-	-

注：本集团持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

11.5.7.4 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	77,801.70	102,377.47
固定资产清理	-	-
合计	77,801.70	102,377.47

11.5.7.4.1 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	-	-	-	164,259.56	141,774.74	39,557.96	345,592.26
2. 本期增加金额	-	-	-	9,626.53	-	-	9,626.53
购置	-	-	-	9,626.53	-	-	9,626.53
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	-	-	-	173,886. 09	141,774. 74	39,557.9 6	355,218. 79
二、累计 折旧							
1. 期 初 余额	-	-	-	73,391.6 9	141,774. 74	28,048.3 6	243,214. 79
2. 本 期 增加金额	-	-	-	31,416.1 4	-	2,786.16	34,202.3 0
本 期 计提	-	-	-	31,416.1 4	-	2,786.16	34,202.3 0
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	-	-	-	104,807. 83	141,774. 74	30,834.5 2	277,417. 09
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	-	-	-	69,078.2	-	8,723.44	77,801.7

账面价值				6			0
2. 期 初 账面价值	-	-	-	90,867.8 7	-	11,509.6 0	102,377. 47

11.5.7.5 无形资产

11.5.7.5.1 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	-	-	-	-	111,827.70	111,827.70
2. 本 期 增 加金额	-	-	-	-	35,500.07	35,500.07
本 期 计 提	-	-	-	-	35,500.07	35,500.07
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	-	-	-	-	35,500.07	35,500.07

11.5.7.6 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.6.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 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	1,407,283.20	351,820.80	1,193,142.36	298,285.59
合计	1,407,283.20	351,820.80	1,193,142.36	298,285.59

11.5.7.6.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 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	8,156,193.80	2,039,048.45	10,895,340.92	2,723,835.23
合计	8,156,193.80	2,039,048.45	10,895,340.92	2,723,835.23

11.5.7.6.3 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	351,820.80	-	298,285.59	-
递延所得税负债	351,820.80	1,687,227.65	298,285.59	2,425,549.64

11.5.7.6.4 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	57,263,675.00	72,343,042.12
合计	57,263,675.00	72,343,042.12

11.5.7.6.5 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2026 年	6,285,402.93	6,285,402.93	-
2027 年	20,346,642.59	20,346,642.59	-
2028 年	17,248,147.01	37,048,590.07	-
2029 年	8,662,406.52	8,662,406.53	-
2030 年	4,721,075.95	-	-
合计	57,263,675.00	72,343,042.12	-

11.5.7.7 其他资产

11.5.7.7.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预付款项	576,722.25	487,914.22
其他流动资产	449,646.55	452,205.87
其他应收款	67,636.72	1,225,673.12
其他非流动资产	1,694,658.76	1,694,658.76
合计	2,788,664.28	3,860,451.97

11.5.7.7.2 预付账款

11.5.7.7.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	576,722.25	487,914.22
1-2 年	-	-
合计	576,722.25	487,914.22

11.5.7.7.3 其他应收款

11.5.7.7.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	67,636.72	1,225,673.12
1-2 年	-	-
小计	67,636.72	1,225,673.12
减：坏账准备	-	-
合计	67,636.72	1,225,673.12

11.5.7.8 应付账款

11.5.7.8.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付工程款	2,303,026.21	1,959,311.09
合计	2,303,026.21	1,959,311.09

11.5.7.9 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	2,940,008.83	3,068,004.00
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	165,053.77	171,349.73
教育费附加	89,724.38	92,657.68
房产税	2,286,420.45	2,286,420.45
土地使用税	32,032.88	32,032.88
土地增值税	-	-
地方教育附加	59,816.24	61,771.78
印花税	69,226.65	82,606.19
其他	-	-
合计	5,642,283.20	5,794,842.71

11.5.7.10 合同负债

11.5.7.10.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收物业管理费	1,604,972.07	1,850,663.69
预收电力增容款	-	766.71

合计	1,604,972.07	1,851,430.40
----	--------------	--------------

11.5.7.11 其他负债

11.5.7.11.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	27,444,347.51	25,476,059.34
其他应付款	48,846,794.93	53,625,795.88
其他流动负债	280,000.00	160,000.00
应付股权转让款	-	-
合计	76,571,142.44	79,261,855.22

11.5.7.11.2 预收款项

11.5.7.11.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收经营性物业出租款	27,243,247.51	25,272,848.91
预收车位出租款	81,100.00	103,210.43
预收广告费出租款	120,000.00	100,000.00
合计	27,444,347.51	25,476,059.34

11.5.7.11.3 其他应付款

11.5.7.11.3.1 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
押金及保证金	42,297,477.61	44,939,027.13
应付运营管理费	2,709,225.14	4,705,319.52
其他	3,840,092.18	3,981,449.23
合计	48,846,794.93	53,625,795.88

11.5.7.11.3.2 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	

11.5.7.12 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

11.5.7.13 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

11.5.7.14 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	-352,098,880.77	-	-352,098,880.77
本期利润	-42,787,804.65	-	-42,787,804.65
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	-120,002,285.09	-	-120,002,285.09
本期末	-514,888,970.51	-	-514,888,970.51

11.5.7.15 营业收入和营业成本

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日			上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		
	中京电子	张润置业	合计	中京电子	张润置业	合计
营业收入	-	-	-	-	-	-
经营性租赁收入	62,415,683.83	65,945,415.10	128,361,098.93	62,537,957.55	59,313,804.05	121,851,761.60
物业管理费收入	8,476,408.04	-	8,476,408.04	7,907,644.27	-	7,907,644.27
车位收入	1,180,151.68	2,309,634.14	3,489,785.82	1,154,287.74	2,053,920.25	3,208,207.99
其他(有偿服务费收入、其他)	343,516.38	16,561.07	360,077.45	533,148.71	653,369.41	1,186,518.12
合计	72,415,759.93	68,271,610.31	140,687,370.24	72,133,038.27	62,021,093.71	134,154,131.98
营业成本	-	-	-	-	-	-
投资性房地产折旧及摊销	96,922,595.77	51,193,801.83	148,116,397.60	96,266,499.68	50,897,670.98	147,164,170.66
外包服务支出	2,288,865.00	-	2,288,865.00	2,437,950.49	-	2,437,950.49

物业管理支出	2,165,997.61	-	2,165,997.61	2,089,558.80	-	2,089,558.80
工程维保支出	3,406,144.12	878,205.32	4,284,349.44	3,444,855.24	4,383,458.87	7,828,314.11
其他支出	795,863.49	-	795,863.49	1,261,242.57	20,000.00	1,281,242.57
合计	105,579,465.99	52,072,007.15	157,651,473.14	105,500,106.78	55,301,129.85	160,801,236.63

11.5.7.16 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
其他投资收益	-	24,382,410.65
合计	-	24,382,410.65

11.5.7.17 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
增值税	3,527,381.04	3,109,520.27
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	552,657.99	518,760.01
教育费附加	518,845.20	486,111.59
房产税	9,145,681.80	9,145,681.80
土地使用税	128,131.52	128,131.52
土地增值税	-	-
印花税	136,165.52	117,347.58
其他	-	-
合计	14,008,863.07	13,505,552.77

11.5.7.18 销售费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
营销活动费	99,244.83	93,782.02
合计	99,244.83	93,782.02

11.5.7.19 管理费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
----	----	---------

	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
固定资产折旧和无形资产摊销	69,702.37	99,460.16
运营管理费	7,805,726.04	10,181,940.50
其他	1,034,344.12	349,238.28
合计	8,909,772.53	10,630,638.94

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 5,643,190.58 元，浮动管理费人民币 4,838,750.38 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 2024 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 2024 年第四季度的固定管理费 1,445,415.51 元，浮动管理费 1,230,799.41 元。

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）；
- ②P1=评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对不动产基金项下全部不动产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。

- (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：

$F2=\text{Max}【(\text{扩募项目张润大厦之物业资产运营收入回收期内实际收到的物业资产运营净收入}-$

该物业资产运营收入回收期对应目标金额), 0】×10%+对应期间扩募项目张润大厦的物业资产运营收入总额×7.5%。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 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
非流动资产报废利得合计	-	477.88
其中：固定资产报废利得	-	477.88
无形资产报废利得	-	-
政府补助	-	-
违约赔偿收入	534,314.17	2,311,156.55
其他	-	3,396.56
合计	534,314.17	2,315,030.99

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-738,321.99	1,565,135.46
合计	-738,321.99	1,565,135.46

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	-43,526,126.64
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	-27,234,511.27
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	5,322,241.86
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	21,173,947.42
合计	-738,321.99

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
收到租赁保证金	4,873,802.26	14,411,779.82
收到违约赔偿金	-	-
其他	16,395,499.40	13,109,653.70
合计	21,269,301.66	27,521,433.52

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
支付运营和管理费用	13,688,273.06	9,273,130.20
返还租赁保证金	7,388,583.14	3,803,829.05
其他	14,511,659.57	17,473,470.86
合计	35,588,515.77	30,550,430.11

11.5.7.22.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
其他	-	30,532,160.83
合计	-	30,532,160.83

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-42,787,804.65	-28,754,563.72
加：信用减值损失	-	-
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	34,202.30	33,882.93
投资性房地产折旧	148,116,397.60	147,164,170.66
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	35,500.07	65,577.23
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）	-	-24,382,410.65
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）	-738,321.99	1,565,135.45
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）	-3,977,697.19	6,127,184.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,510,190.94	1,748,359.62
-	-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	105,192,467.08	103,567,336.23
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	121,319,672.88	136,262,897.78
减：现金的期初余额	136,262,897.78	187,353,437.03
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	-14,943,224.90	-51,090,539.25

11.5.7.23.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	121,319,672.88	136,262,897.78
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	121,319,672.88	136,262,897.78
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	121,319,672.88	136,262,897.78
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 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

11.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.9.1 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。

11.5.9.2 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。

11.5.9.3 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。

11.5.10 关联方关系

11.5.10.1 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
国泰海通证券股份有限公司（“国泰海通”）	基金管理人的股东
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
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：1、经中国证监会于 2025 年 1 月 17 日批复核准，国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）吸收合并海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”）。自吸收合并交割日（即 2025

年 3 月 14 日)起,合并后的国泰君安承继及承接海通证券的全部资产、负债、业务、人员、合同、资质及其他一切权利与义务。

根据国泰海通证券股份有限公司于 2025 年 4 月 4 日发布《国泰海通证券股份有限公司关于完成公司名称变更、注册资本变更、公司章程修订及相应市场主体变更登记的公告》,本公司股东的公司名称“国泰君安证券股份有限公司”变更为“国泰海通证券股份有限公司”。

2、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中文名称自 2025 年 7 月 25 日起变更为“上海国泰海通证券资产管理有限公司”

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。

11.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.11.1 关联采购与销售情况

11.5.11.1.1 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
上海集挚咨询管理 有限公司	物业管理服务	2,295,957.44	2,244,578.62
合计	-	2,295,957.44	2,244,578.62

11.5.11.2 关联租赁情况

11.5.11.2.1 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	457,892.59	132,431.45
合计	-	457,892.59	132,431.45

11.5.11.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.11.3.1 债券交易

无。

11.5.11.3.2 债券回购交易

无。

11.5.11.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.11.4 关联方报酬

11.5.11.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	11,909,172.40	14,499,699.44
其中：固定管理费	8,301,221.43	10,103,954.43
浮动管理费	3,607,950.97	4,395,745.01
支付销售机构的客户维护费	1,005.28	1,085.37

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。 $H2=E\times P2\times 0.12\%\div$ 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 $H1=E\times P1\times 0.05\%\div$ 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。

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 $E\times P1\times 0.4\%\div$ 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

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。

11.5.11.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	273,564.80	287,773.09

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。

11.5.11.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.11.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.11.6.1 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 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	9,507,734.00	7,811,813.00
期间申购/买入总份额	-	1,695,921.00
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	9,507,734.00
期末持有的基金份额占基金总份额比例（%）	0.91	0.99

11.5.11.6.2 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日					
关联方	期初持有	期间申购/	期间因拆分	减：期间赎回	期末持有

名称			买入	变动份额	回/卖出份 额		
	份额	比例（%）	份额			份额	比例（%）
上海张江集成电路产业园区开发有限公司	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	12,867,974.00	-	39,886,570.00	24,490,015.00	2.55
陈浩杰	14.00	-	-	-	-	14.00	-
赵婧	14.00	-	-	-	-	14.00	-
合计	170,557,556.00	17.77	12,867,974.00	-	39,886,570.00	143,538,960.00	14.95
上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 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（%）
上海张江集成电路产业园区开发有限公司	119,048,917.00	12.40	-	-	-	119,048,917.00	12.40
国泰君安证券股份有限公司	57,018,167.00	5.93	15,690,995.00	-	21,200,551.00	51,508,611.00	5.37
陈浩杰	14.00	-	-	-	-	14.00	-
赵婧	14.00	-	-	-	-	14.00	-
合计	176,067,112.00	18.33	15,690,995.00	-	21,200,551.00	170,557,556.00	17.77

11.5.11.7 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 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	121,305,510.70	1,102,523.03	136,251,218.77	1,876,467.24
合计	121,305,510.70	1,102,523.03	136,251,218.77	1,876,467.24

11.5.11.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.12 关联方应收应付款项

11.5.12.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	国泰海通资管	700,850.94	721,983.19
应付管理人报酬	华安基金	3,002,417.46	3,164,469.44
应付管理人报酬	华安资产	496,035.96	95,858.00
应付托管费	招商银行	273,564.80	287,773.09
其他负债	上海集挚咨询管理有限公司	2,893,012.90	4,889,198.30
合计	-	7,365,882.06	9,159,282.02

11.5.13 期末基金持有的流通受限证券

11.5.13.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.13.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.13.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.13.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.14 收益分配情况

11.5.14.1 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	2025 年 4 月 17 日	2025 年 4 月 17 日	0.6248	60,001,141.19	99.98	除息日： 场外： 2025 年 4 月 17 日； 场内： 2025 年 4

						月 18 日 为 2024 年度第 2 次分红， 收益分 配基准 日为 2024 年 12 月 31 日
2	2025 年 9 月 18 日	2025 年 9 月 18 日	0.6248	60,001,143.90	99.99	除息日： 场外： 2025 年 9 月 18 日； 场内： 2025 年 9 月 19 日 为 2025 年度第 1 次分红， 收益分 配基准 日为 2025 年 6 月 30 日
合计				120,002,285.09	-	-

11.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.15 金融工具风险及管理

11.5.15.1 信用风险

于 2025 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。

11.5.15.2 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 2025 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。

11.5.15.3 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。

11.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

于 2025 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。

11.5.17 个别财务报表重要项目的说明

11.5.17.1 货币资金

11.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	470,247.72	459,093.94
其他货币资金	-	-
小计	470,247.72	459,093.94
减：减值准备	-	-
合计	470,247.72	459,093.94

11.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	470,197.45	457,866.61
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	50.27	1,227.33
小计	470,247.72	459,093.94
减：减值准备	-	-

合计	470,247.72	459,093.94
----	------------	------------

11.5.17.1.3 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。

11.5.17.2 长期股权投资

11.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 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	216,927,312.06	2,830,752,687.94	3,047,680,000.00	-	3,047,680,000.00
合计	3,047,680,000.00	216,927,312.06	2,830,752,687.94	3,047,680,000.00	-	3,047,680,000.00

11.5.17.2.2 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	216,927,312.06
合计	3,047,680,000.00	-	-	3,047,680,000.00	216,927,312.06	216,927,312.06

§ 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）不动产项目详细信息；（四）影响评估结果的重要参数；（五）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 2025 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不动产投资信托基金(REITs)业务办法(试行)》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》的要求,基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年度报告使用。

价值时点:2025 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 1,275,000,000 元,折合单价 25,000 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 1,238,000,000 元,折合单价 20,500 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

根据不动产项目实际运营情况和市场情况,本次评估较最近一次评估调整了平均市场租金参数。平均市场租金采用市场比较法计算得到,基于选取的三个市场租金案例进行交易情况、交通便捷度、楼宇配套设施设备、外立面设计及档次、公共部位装修状况、楼龄及保养等因素修正后得出。上述调整使得本次评估预测现金流以及评估价值较最近一次评估有所下降,具体情况参见评估报告。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

评估机构通过对估价对象情况进行分析,本次采用比较法作为估价结果校验方法。比较法是根据市场类似成交案例的搜集,通过对区位状况、实体状况、权益状况、市场状况、交易情况等

不同因素的修正，计算得出估价对象的市场价格的方法。估价对象估值总价为 25.13 亿，采用比较法校验测算总价为 28.49 亿，结果差异在 20%之内，综上本次估价结果具备合理性。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

本次评估结果较最近一次评估结果差异未超过 10%。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)	实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)
1	张江光大园	7,220.00	7,162.00	100.81	5,579.00	5,649.00	98.76
2	张润大厦	7,122.00	7,163.00	99.43	6,065.00	5,925.00	102.36
合计		14,342.00	14,325.00	100.12	11,644.00	11,574.00	100.60

注：本期营业收入和运营净收益预测数采用本基金 2024 年评估报告 4.2 净运营收益中测算的 2025 年数据，实际值采用 2025 年经审计的项目公司相关财务数据，并将营业收入确认方法由直线法调整为合同法。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

不适用。

12.8 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 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
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的 不动产基金	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	

	份额（份）	持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
29,032	33,078.19	924,146,284.00	96.23	36,179,837.00	3.77

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 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
上年度末 2024 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	62,946,325.00	6.55
3	国泰君安证券股份有限公司	51,508,611.00	5.37
4	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	31,830,527.00	3.31
5	上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	31,250,000.00	3.25
6	上海浦东国有资产投资管理	29,647,198.00	3.09

	有限公司		
7	上海合晟资产管理股份有限公司－合晟同晖 7 号私募证券投资基金	29,093,474.00	3.03
8	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
9	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
10	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
合计		390,366,879.00	40.65

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 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
上年度末 2024 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

13.4 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	17,715.00	0.00

§ 14 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

§ 15 重大事件揭示

15.1 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。

15.2 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：

2025 年 8 月 28 日，基金管理人发布了《华安基金管理有限公司关于董事长变更的公告》，朱学华先生离任本基金管理人的董事长，徐勇先生新任本基金管理人的董事长。

2025 年 9 月 27 日，基金管理人发布了《华安基金管理有限公司关于副总经理变更的公告》，谷媛媛女士离任本基金管理人的副总经理。

2、本报告期内本基金托管人的专门不动产基金托管部门重大人事变动如下：

无。

15.3 不动产基金投资策略的改变

无。

15.4 为不动产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。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为本基金提供评估服务。本报告期内本基金评估费为 160,000 元。

15.6 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，业务参与人无涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁的情况。

15.7 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	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于 2024 年第 4 季度经营情况的临时公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 1 月 8 日
2	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 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	2025 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交易情况的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 2 月 12 日
4	华安基金管理公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况（2024 年度）	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 3 月 29 日
5	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 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	2025 年 3 月 31 日
6	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于 2025 年第 1 季度经营情况的临时公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 4 月 10 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 2024 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	2025 年 4 月 12 日
8	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	2025 年 4 月 15 日
9	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 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	2025 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和公司网站等规定媒介	2025 年 4 月 26 日
11	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和公司网站等规定媒介	2025 年 4 月 26 日
12	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（2025 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	2025 年 6 月 27 日

13	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	2025 年 6 月 27 日
14	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基金原始权益人及其控股关联方进一步增持基金份额计划的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 7 月 17 日
15	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 2 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	2025 年 7 月 21 日
16	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和公司网站等规定媒介	2025 年 7 月 28 日
17	华安基金管理有限公司关于董事长变更的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 8 月 28 日
18	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 8 月 30 日
19	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 年中期业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 9 月 2 日
20	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	2025 年 9 月 16 日
21	华安基金管理有限公司关于董事变更的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 9 月 27 日
22	华安基金管理有限公司关于副总经理变更的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 9 月 27 日
23	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 3 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	2025 年 10 月 28 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。

§ 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

2026 年 3 月 27 日