

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

编制日期：2026 年 6 月 25 日

送出日期：2026 年 6 月 26 日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。
作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况			
基金简称	华安张江产业园 REIT	基金代码	508000
前端交易代码	508000	后端交易代码	-
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
基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 2021 年 6 月 21 日
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	本基金的存续期为自首次募集基金合同生效之日起 35 年，存续期内本基金封闭运作，基金份额持有人不可办理申购、赎回业务，但基金上市交易后，除按照基金合同约定进行限售安排的基金份额外，场内份额可以上市交易，投资者可将其持有的场外基金份额通过办理跨系统转托管业务转至场内，并在基金上市后交易。
基金经理	叶璟	开始担任本基金基金经理的日期	2021 年 6 月 7 日
		证券从业日期	2021 年 4 月 29 日
基金经理	杜金鉴	开始担任本基金基金经理的日期	2024 年 10 月 31 日
		证券从业日期	2024 年 9 月 2 日
基金经理	蒋翼超	开始担任本基金基金经理的日期	2022 年 7 月 25 日
		证券从业日期	2021 年 12 月 13 日

注：1、基金类型为不动产基金；2、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；3、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。

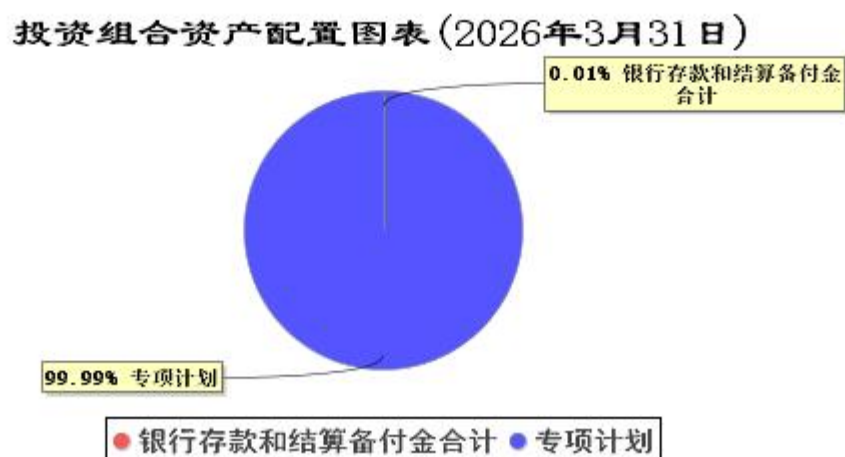
二、基金投资与净值表现

(一) 投资目标与投资策略

详情请阅读《招募说明书》中“基金的投资”章节的相关内容。

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。
投资范围	本基金主要投资于不动产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，基金管理人可在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。 本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产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；因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，本基金的投资范围会做相应调整。
主要投资策略	（一）不动产资产的运营管理和投资策略 1、不动产资产运营管理策略 2、基金扩募收购策略 3、资产出售及处置策略 （二）其他投资策略
业绩比较基准	本基金暂不设业绩比较基准。 如果今后法律法规要求，或有更权威的、更能为市场普遍接受或能更合理地衡量比较本基金业绩表现的业绩比较基准推出，本基金管理人可以依据维护投资者合法权益的原则，与基金托管人协商一致报中国证监会备案后及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无须召开基金份额持有人大会。
风险收益特征	本基金为不动产基金，存续期内主要投资于不动产资产支持证券，以获取不动产运营收益并承担不动产资产价格波动，其预期风险与收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表



(三) 自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费用以证券公司实际收取为准。

(二) 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	本基金的管理费用包括固定管理费和浮动管理费。	基金管理人、销售机构和资产支持证券管理人、运营管理机构
	(1) 本基金固定管理费（H）的计算方法如下： $H=H1+H2$ 其中：	
	1) H 为每日应计提的基金固定管理费	
	2) H1 为首发项目张江光大园每日应计提的固定管理费，计算公式为： $H1=E \times P1 \times 0.55\% \div \text{当年天数}$	
	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/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。P1 值的最终取值以相关协议约定为准	
	3) H2 为扩募项目张润大厦每日应计提的固	

定管理费，计算公式为： $H2=E \times P2 \times 0.15\%$
 $\div$ 当年天数

①E 定义同上

②P2 为评估机构对扩募项目张润大厦最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。P2 值的最终取值以相关协议约定为准。

基金固定管理费每日计提，按相关协议的约定计提及支付。（2）基金的浮动管理费

本基金浮动管理费（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 为运营管理首发项目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： $F1=Max \left[\left(\text{首发项目张江光大园之物业资产运营收入回收期 内实际收到的物业资产运营净收入} - \text{该物业资产运营收入回收期对应目标金额} \right), 0 \right] \times 10\% + \text{上一自然年度 首发项目张江光大园的物业资产运营收入总额} \times 4\% - E \times P1 \times 0.2\% \times \text{该物业资产运营收入回收期实际天数} / \text{当年总天数}$

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： $F2=Max \left[\left(\text{扩募项目张润大厦之物业资产运营收入回收期内实际收到的物业资产运营净收入} - \text{该物业资产运营收入回收期对应目标金额} \right), 0 \right] \times 10\% + \text{对应期间 扩募项目张润大厦的物业资产运营收入总额} \times 7.5\%$ 。

基金浮动管理费的计算所依据的基础数据由基金管理人和运营管理机构共同确认后提交给基金托管人，基金托管人仅对依据基础数据计算浮动管理费的过程进行复核。

本基金浮动管理费按相关协议的约定计提及支付。

托管费

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

基金托管人

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）的 0.01% 的年费率计提

审计费用	100,000.00 元	会计师事务所
信息披露费	120,000.00 元	规定披露报刊
其他费用	《基金合同》生效后与基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用、基金的证券交易费用、基金的银行汇划费用、基金的相关账户的开户费用、账户维护费用等费用，以及按照国家有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用。费用类别详见本基金《基金合同》及《招募说明书》或其更新。	

注：1、本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

2、审计费用、信息披露费为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

3、上述审计费用仅指公募基金层面的审计费用。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

【特别风险提示】本基金为不动产基金，投资者在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，理性判断市场，并承担基金投资中出现的各类风险，包括但不限于：

（一）本基金作为不动产基金的特有风险

本基金为不动产基金，可能面临以下风险，包括但不限于：

1、基金价格波动风险。

2、流动性风险。本基金的存续期为自首次募集基金合同生效之日起 35 年，存续期内采取封闭式运作，不开放申购与赎回，存在流动性不足等风险。

此外，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易。因此，本基金份额（含扩募份额）上市初期可交易的份额也并非本基金的全部份额，本基金可能面临因上市交易份额不充分而导致的流动性风险。

3、扩募发售失败风险。

4、基金合同提前终止的风险。

5、扩募及新购入不动产项目交易相关的风险

（1）交易风险。基金通过收购不动产项目调整投资组合时，可能存在交易价格偏离不动产项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资策略的实施。由于尽职调查技术以及信息资料的局限性，在本次收购中，尽调实施主体无法完全保证新购入项目不存在未发现的瑕疵，或原始权益人及其控股股东、实际控制人可以充分履行相关承诺。

（2）相关交易未能完成的风险，包括：1）如扩募发售失败，将进而导致本次交易失败；2）其他原因可能导致扩募所涉交易被暂停、中止或取消的风险，提请投资者注意投资风险。

6、终止上市风险。

7、不动产项目运营管理风险。

8、利益冲突风险。

9、税收等政策调整风险。

10、停牌的风险。

11、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险。

12、不动产基金相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下简称法律法规）和交易所业务规则，可能根据市场情况进行修改，或者制定新的法律法规和业务规则，投资者应当及时予以关注和了解。

（二）与本基金不动产项目相关的风险

1、政策风险，包括土地使用、产业政策、行业管理、环境保护等相关政策变化引致的风险。

2、不动产项目的市场风险，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。

3、不动产项目的运营风险，主要包括：（1）经营业绩风险；（2）运营管理机构的管理风险；（3）租赁合同未备案的风险；（4）租约集中到期的风险；（5）不动产项目改造、资本性支出及维修费用超预期风险；（6）特定区域内存在同业竞争的风险。

4、不动产项目的集中度风险。

5、估值与现金流预测风险。

6、不动产项目评估结果偏差风险。

7、不动产资产处置的风险。

8、未取得部分重要现金流提供方财务信息的风险。

除此之外，本基金还面临管理风险、合规性风险、操作风险、基金财产投资运营过程中的增值税、本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险以及技术风险、其他不可抗力风险等。本基金投资中出现的各类风险具体见本招募说明书“风险因素”章节。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实守信、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不得保证最低收益。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，应提交上海金融仲裁院，根据当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海市，仲裁裁决是终局性的并对各方当事人具有约束力。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站：www.huaan.com.cn；客户服务电话：40088-50099

（一）基金合同、托管协议、招募说明书

（二）定期报告、包括基金季度报告、中期报告、年度报告

（三）基金份额净值

（四）基金销售机构及联系方式

（五）其他重要资料