

华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

二零二三年第三季度基础设施项目重大变化情况的公告

一、公募 REITs 基本情况

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

注：自 2023 年 6 月 28 日起华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金更名为华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金。

二、基础设施项目基本情况

华安张江产业园 REIT 持有张江光大园和张润大厦两个基础设施项目。

张江光大园项目截至 2023 年 9 月末的签约率为 80.39% (新签约面积预计

于四季度交付起租), 出租率为 78.00%, 平均合同租金为 5.61 元/平/天。

张润大厦项目截至 2023 年 9 月末的签约率为 57.19%, 出租率为 57.19%, 平均合同租金为 6.00 元/平/天。

三、基础设施项目重大变化情况及原因

哲库科技(上海)有限公司(以下简称“哲库科技”)是张润大厦的重要承租方之一,截至 2023 年 7 月 31 日,在张润大厦的租赁面积为 19,314.31 平方米,因受哲库科技于 2023 年 7 月 31 日提前退租的影响,退租后张润大厦的出租率为 49.30%,空置面积已通过招商租赁得以部分去化,较哲库科技退租后的出租率提升了约 8 个百分点,9 月末出租率为 57.19%。张润大厦项目 2023 年 9 月末的出租率较 6 月末的出租率 94.05%下降了约 37 个百分点,较 2022 年 9 月末出租率 96.53%下降了约 39 个百分点。

四、对基础设施项目、基金份额持有人的影响及应对措施

基金管理人于 2023 年 7 月 24 日发布《关于华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金哲库科技提前退租事项的进展公告》,上海张润置业有限公司(以下简称“张润置业”)没收哲库科技续签协议项下租赁保证金约 1,039.8 万元作为违约金,归基金财产所有。如哲库科技在《哲库科技租约》项下已向张润置业支付的租赁保证金等款项不足以弥补其提前退租对张润置业造成的损失,则原始权益人上海张江(集团)有限公司和上海张江集成电路产业区开发有限公司就哲库退租事件造成的张润置业损失进行赔偿。就以上或有损失补偿金,原始权益人应于 2024 年 7 月 31 日或之前向专项计划管理人另行指定的账户付清前述款项。

上述两项措施将为张润大厦项目招商引入新租户的工作争取时间,并有效缓

释因哲库科技提前退租对基础设施项目现金流造成的不利影响。

针对目前张润大厦空置的面积 18,505.69 平方米，运营管理机构积极开展招商工作，在商务洽谈中的储备客户涉及租赁面积合计 11,903.34 平方米，储备租户属于软件开发、集成电路、科技金融及其他行业。储备租赁需求转化为实际租户需要一定时间，也存在一定不确定性，基金管理人将持续敦促和协同运营管理机构协调内外部资源，促使相关租赁成交尽快落地。

五、相关机构联系方式

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

六、其他事项

截至目前，本基金运作正常，无其他应披露而未披露的重大信息。基金管理人将继续按照法律法规及基金合同的相关规定进行投资运作，履行信息披露义务。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。投资者投资于本基金时应认真阅读本基金的基金合同和最新的招募说明书。敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

华安基金管理有限公司

上海集挚咨询管理有限公司

二〇二三年十月十日