华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金
2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 日

基金管理人：华安基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 10 月 27 日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

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 10 月 23 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

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	-

注：扩募份额上市时间为 2023 年 6 月 16 日。

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/杜煊君	陆明（负责人）

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 7 月 1 日 - 2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	31,932,368.77
2.本期净利润	-15,794,954.02
3.本期经营活动产生的现金流量净额	19,468,499.83
4.本期现金流分派率（%）	1.26
5.年化现金流分派率（%）	5.27

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	23,368,958.70	0.0243	-
本年累计	72,853,367.28	0.0759	-

注：上述金额仅供了解本基金期间运作情况，并不代表最终实际分配的收益情况。在符合有关基金分配条件的前提下，基金管理人将综合考虑不动产项目公司经营情况和持续发展等因素调整可供分配金额的分配比例，并满足将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者的法定要求，实际分配情况届时以管理人公告为准。

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	49,475,990.89	0.0515	为 2026 年度第 1 次分红，收益分配基准日为 2026 年 6 月 30 日
本年累计	102,159,492.05	0.1064	-

3.3.3 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	-15,794,954.02	-
本期折旧和摊销	36,821,032.31	-
本期利息支出	-	-

本期所得税费用	257,489.47	-
本期息税折旧及摊销前利润	21,283,567.76	-
调增项		
1-应付项目的增加	3,037,340.38	-
2-预留支出	3,168,153.60	-
调减项		
1-本期所得税费用调整	-257,489.47	-
2-应收项目的增加	-2,816,174.61	-
3-购买不动产项目的支出	-1,046,438.96	-
本期可供分配金额	23,368,958.70	-

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。

3.3.4 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 3,168,153.60 元，包含调增本期使用前期已预留的与租赁调整和提升相关的支出和租赁佣金。截至本报告期末，上年同期未来合理支出相关预留项的设置金额已使用完毕。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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×P1×0.1%÷当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和），P1=评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和。H2=E×P2×0.12%÷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 701,302.20 元，截至报告期末尚未支付。

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×P1×0.05%÷当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日

起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和），P1=评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和。本报告期内计提的管理费为 161,950.36 元，截至报告期末尚未支付。

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×P2×0.03%÷当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和），P2 为评估机构对扩募项目张润大厦最近一期的评估值/评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和。本报告期内计提的管理费为 94,350.60 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。本报告期内计提的托管费为 63,840.64 元，截至报告期末尚未支付。

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×P1×0.4%÷当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和），P1=评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和。浮动管理费的计算公式参见招募说明书。本报告期内计提的固定管理费为 1,295,603.20 元，浮动管理费为 1,232,484.26 元。

§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方式	指标单位	本期(2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	期末可供出租面积	不动产项目期末可租赁面积之和	平方米	86,337.32	86,337.32	0.00
2	期末实际出租面积	不动产项目期末实际租赁面积之和	平方米	77,915.18	79,574.89	-2.09
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	90.25	92.17	-2.09
4	期末租金单价水平	按照租约面积加权平均计算的期末合同租金单价	元/平/天	5.23	5.48	-4.41
5	期末剩余租期情况	按照租约面积加权平均计算的期末合同剩余租期	天	594.00	666.00	-10.81
6	期末租金收缴率	期末累计当期实收租金/期末累计当期应收租金	%	100.00	98.85	1.16

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(2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	期末可供出租面积	不动产项目期末可租赁面积之和	平方米	43,190.63	43,190.63	0.00
2	期末实际出租面积	不动产项目期末实际租赁面积之和	平方米	37,874.61	38,358.28	-1.26
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	87.69	88.81	-1.26
4	期末租金单价水平	按照租约面积加权平均计算的期末合同租金单价	元/平/天	4.87	5.43	-10.31

5	期末剩余租期情况	按照租约面积加权平均计算的期末合同剩余租期	天	666.00	646.00	3.10
6	期末租金收缴率	期末累计当期实收租金/期末累计当期应收租金	%	100.00	100.00	0.00

不动产项目名称： 张润大厦

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	期末可供出租面积	不动产项目期末可租赁面积之和	平方米	43,146.69	43,146.69	0.00
2	期末实际出租面积	不动产项目期末实际租赁面积之和	平方米	40,040.57	41,216.61	-2.85
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	92.80	95.53	-2.85
4	期末租金单价水平	按照租约面积加权平均计算的期末合同租金单价	元/平/天	5.58	5.52	1.09
5	期末剩余租期情况	按照租约面积加权平均计算的期末合同剩余租期	天	526.00	684.00	-23.10
6	期末租金收缴率	期末累计当期实收租金/期末累计当期应收租金	%	100.00	97.79	2.26

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 39.33%、TMT（含在线新经济）19.66%、金融科技 12.66%、先进制造业 14.62%、产业服务配套 3.27%、医疗及生命科学 0.71%，其余部分为空置待租。不动产项目张江光大园和张润大厦项目租户总数为 57 家，报告期内前五名租户的租金收入分别为 360 万元，319 万元，191 万元，184 万元和 153 万元，占该项目全部租金收入比例分别为 12.54%，11.12%，6.67%，6.41%和 5.32%。

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 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产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	2,794,091,852.24	2,830,615,748.82	-1.29
2	总负债	2,004,170,619.23	2,116,074,997.31	-5.29
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	31,802,165.40	34,582,050.63	-8.04
2	营业成本/费用	5,945,546.17	5,332,283.47	11.50
3	EBITDA	23,258,500.77	26,980,784.34	-13.80

4.2.2 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	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,275,000,000.00	1,275,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期应付款	768,256,997.50	768,256,997.50	0.00
2	递延所得税负债	234,706,601.08	234,706,601.08	0.00

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

项目公司名称： 上海张润置业有限公司

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

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

4.2.3 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

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	经营性租金收入	12,029,676.32	83.47	15,712,925.90	86.27	-23.44
2	物业管理费收入	2,042,087.80	14.17	2,133,672.66	11.71	-4.29
3	停车费收入	276,534.56	1.92	321,832.03	1.77	-14.07
4	其他收入	64,318.05	0.45	45,448.41	0.25	41.52
5	营业收入合计	14,412,616.73	100.00	18,213,879.00	100.00	-20.87

注：1、本期其他收入较去年同期变动幅度较大主要系本期装修管理收入增加，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

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	经营性租金收入	16,654,294.55	95.77	15,796,911.85	96.51	5.43
2	停车费收入	735,254.12	4.23	567,486.18	3.47	29.56
3	其他收入	-	-	3,773.60	0.02	-
4	营业收入合计	17,389,548.67	100.00	16,368,171.63	100.00	6.24

4.2.4 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

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	物业管理支出	537,875.73	12.79	531,592.26	14.74	1.18
2	外包服务支出	499,165.84	11.87	759,222.85	21.05	-34.25
3	工程维保支出	1,735,198.10	41.26	610,776.89	16.93	184.10
4	营业税金及附加	867,253.59	20.62	881,529.06	24.43	-1.62
5	其他成本/费用	566,277.52	13.46	824,428.02	22.85	-31.31
6	营业成本/费用合计	4,205,770.78	100.00	3,607,549.08	100.00	16.58

注：1、本期外包服务支出较去年同期变动幅度较大主要系生活垃圾清运支出的时点有所变化，相

关变化不具有持续性。2、本期工程维保支出较去年同期变动幅度较大主要系为租户提供的复原和装修开支增加，相关支出根据项目状态和租赁情况按需支出，变动不具有持续性。3、本期其他成本较去年同期变动幅度较大主要系水电费开支较去年同期有所下降，变动不具有持续性。

项目公司名称： 上海张润置业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	工程维保支出	130,408.00	7.50	121,779.17	7.06	7.09
2	营业税金及附加	1,609,367.39	92.50	1,602,955.22	92.94	0.40
3	其他成本/费用	-	-	-	-	-
4	营业成本/费用合计	1,739,775.39	100.00	1,724,734.39	100.00	0.87

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称： 上海中京电子标签集成技术有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	76.84	85.03
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润（EBITDA）/营业收入	%	60.91	73.70

项目公司名称： 上海张润置业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	99.25	99.26
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润（EBITDA）/营业收入	%	83.27	82.83

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 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 36,699,748.20 元和 17,240,682.85 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 43,564,605.76 元和 18,292,426.36 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

报告期内，本基金存在一家租户及其关联方的收入占比超过了不动产项目总收入的 10%；此外还有一家租户及其关联方的租金收入占比超过了不动产项目租金收入的 10%。上述两家租户均通过市场化招商引入本基金持有的不动产项目，并进行过续租和扩租，相关交易具备公允性。报告期内，上述租户经营情况稳定。

§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资产组合情况

序号	项目	金额（元）	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	1,709,783.88	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,709,783.88	100.00

5.2 其他投资情况说明

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。

§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 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
叶璟	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	11 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的投资管理工作，包括仓储物流 CMBS 项目，产业园区基金项目，工业物流基金项目，天然气港口码头投资项目，新能源电站投资项目等。	毕业于上海外国语大学，CPA，CFA，11 年基础设施项目投资管理从业经验及 3 年公募基金财务及内控审计从业经验。曾任普华永道基金审计和内控规划高级审计员；平安信托基础产业投资部投资经理；普洛斯资本高级经理。2020 年 9 月加入华安基金管理有限公司，2021 年 6 月起担任华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
蒋翼超	本基金的基金经理	2022 年 7 月 25 日	-	9 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的投资管理工作，包括张江集团人才公寓一期、三期银团项目、张江集团人工智能岛商业物业抵押贷款资产支持专项计划等项目。	硕士研究生，9 年基础设施项目运营及投资管理经验。曾任上海张江（集团）有限公司计划财务部融资专员，并被委派至浦东新区国资委财务评价处挂职。2021 年 12 月加入华安基金管理有限公司，2022 年 7 月起，担任华安张江产

						业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
杜金鉴	本基金的基金经理	2024 年 10 月 31 日	-	8 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，8 年基础设施项目运营管理经验。曾任金地威新产业发展公司资产管理经理，上海易之商企业管理服务有限公司战略合作高级经理。2024 年 9 月加入华安基金，历任不动产投资管理部运营经理。2024 年 10 月起，担任华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

注：此处的任职日期和离任日期均指公司作出决定之日，即以公告日为准。证券从业的含义遵从行业协会《证券基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	960,326,121.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	960,326,121.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	8,768,690.00
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	8,768,690.00

报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%）	0.91

§10 备查文件目录

10.1 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》

10.2 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。

10.3 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 10 月 27 日