

华安张江光大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：2021年5月25日

送出日期：2021年5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	华安张江光大园 REIT	基金代码	508000
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	-	上市交易所及上市日期	上海证券交易所
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基金合同生效之日起 20 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	-
		证券从业日期	2021-04-29
	郑韬	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2021-04-29
	朱蓓	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2021-05-07

注：基金类型：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	本基金主要投资于基础设施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基础设施项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目完全所有权。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。
投资范围	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；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	1、基础设施资产运营管理策略 2、基金扩募收购策略 3、资产出售及处置策略 4、其他投资策略
业绩比较基准	
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，存续期内主要投资于基础设施资产支持证券，以获取基础设施运营收益并承担基础设施资产价格波动，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

以下费用在认购/申购/赎回基金过程中收取：

费用类型	份额（S）或金额（M） /持有期限（N）	收费方式/费率	备注
认购费	M < 1,000 万元	0.50%	公众投资者（场外份额）

			公众投资者 (场外份额)
	$M \geq 1,000$ 万元	每笔 1000 元	

认购费:

- 1、对于战略投资者，无认购费用。
- 2、对于网下投资者，认购费用由投资者承担，认购费用为每笔 1000 元。
- 3、对于公众投资者，认购费用由投资者承担，认购费率不高于 0.50%，且随认购金额的增加而递减，场外份额认购费率如表所示；对于场内份额，由基金销售机构参照场外认购费率执行。

(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
管理费	0.55%
托管费	0.01%

注：(1) 基金的固定管理费

本基金的固定管理费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的0.55%年费率计提。

(2) 基金的浮动管理费

$$H=H1+H2$$

其中:

H为每年应支付的浮动管理费，最低为0，不得为负

$H1 = (\text{上一自然年度物业资产运营净收入} - \text{物业资产运营净收入目标}) \times 10\%$ ，最低为0，不得为负

$H2 = \text{上一自然年度 物业资产运营收入总额} \times 4\% - E \times 0.2\%$

E为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））

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。

(3) 基金托管人的托管费

本基金的托管费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的0.01%的年费率计提。

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】本基金为基础设施基金，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) 本基金作为基础设施基金的特有风险

本基金为基础设施基金，可能面临以下风险，包括但不限于：

1、基金价格波动风险。基础设施基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

2、流动性风险。本基金的存续期为自基金合同生效之日起 20 年，存续期内采取封闭式运作，不开放申购与赎回，只能在二级市场交易，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约，存在流动性不足等风险。

此外，按照《基础设施基金指引》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，本基金上市初期可交易份额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可能导致的流动性风险。

3、发售失败风险。如基金发售结束后不满足备案条件，则基金发售失败，投资者面临基金无法成立并正常运作的风险，基金管理人将在基金募集期限届满后 30 日内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

4、交易失败、基金合同提前终止的风险。

（1）如基金成立后，基金可能会面临因本基金所持有的基础设施资产支持证券在约定时间内未成功发行/设立，或本基金基础设施项目未成功购入等情形，导致基金合同提前终止的风险。

（2）在基金合同生效后的 20 个工作日内，本基金将启动反向吸收合并的相关工作，反向吸收合并的相关工作预计在基金合同生效后的 6 个月内完成。受限于法律法规规定、监管政策及各地区市场监督管理部门工作人员对反向吸收合并的理解和具体业务办理存在差异，反向吸收合并存在无法完成或无法在预定时间内启动或完成的风险。

5、终止上市风险。基础设施基金运作过程中可能因触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法正常在二级市场交易。

6、基础设施项目运营管理风险。基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

7、利益冲突风险。本基金运作过程中，存在包括基金管理人运用基金资产与本基金关联方之间发生关联交易等潜在利益冲突的情形，基础设施基金可能发生关联交易价格不公平、不合理等情况，从而损害基金份额持有人利益的风险。

8、税收等政策调整风险。基础设施基金运作过程中可能涉及基金持有人、公募基金、资产支持证券、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。基础设施基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

9、基础设施基金相关法律、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）与本基金基础设施项目相关的风险

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、基础设施项目的市场风险

本基金所投资的张江光大园项目位于上海市浦东新区，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）对基础设施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）对基础设施项目市场价值产生负面影响。

3、基础设施项目的运营风险

(1) 经营业绩风险

基础设施项目的现金流主要源于租赁及物业管理费收入，2020 年度张江光大园前十大租户租赁面积占比为 81.60%。项目的财务状况及经营业绩可能受到租户破产、无偿债能力或业绩下滑、到期租户无法完成续签或无法找到替代承租人的不利影响。项目收益可能减少，可供分配现金可能受到不利影响。

(2) 运营管理机构的管理风险

本基金管理人根据《基础设施基金指引》的规定，委托上海集挚咨询管理有限公司为本基金基础设施项目及资产提供具体运营服务。尽管运营管理机构为本基础设施项目配备了长期管理本基础设施项目的专业运营管理团队，依然存在运营管理机构因管理手段欠佳、人员变动、执行效率等原因导致无法有效及高效管理基础设施资产的风险，对基础设施项目的收益和估值产生负面影响。若因为解聘等原因使得运营管理机构发生变更，存在短期无法确定运营管理机构或机构间交接不利的风险，将对基础设施项目的运营产生不利影响，继而影响基础设施基金的运营业绩。同时，上海集挚咨询管理有限公司为新成立的公司，存在无历史运营业绩可以参考的风险。

(3) 租赁合同未备案的风险

根据《上海市房屋租赁条例（2010 修正）》第十五条规定：“房屋租赁合同及其变更合同由租赁当事人到房屋所在地的区、县房地产登记机构办理登记备案手续。房屋租赁合同未经登记备案的，不得对抗第三人。”截至本招募说明书出具之日，中京电子尚未就基础设施资产正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续，未来可能会被主管部门责令限期改正。

(4) 租约集中到期的风险

根据截至 2020 年 12 月 31 日的租赁台账，剩余期限 2 年以内的（含 2 年）的合同面积合计占比 93.03%，在预测期间 2021-2022 年，将会出现租约集中到期的情况。若届时租户不续约或者无新签租约，将会对租金收入造成较大影响，可能会对现金流产生不利影响，从而影响本基金的收益。

4、基础设施项目的集中度风险

本基金投资于单一基础设施项目，存在基础设施项目易受到一地的经济环境和产业政策的影响的风险，继而对基础设施项目收益的稳定性存在负面影响。

5、估值与现金流预测风险

基础设施项目的估值和现金流预测是基于可获得的行业数据，项目信息和其他相关信息的情况下，在最佳估计假设的基础上形成的，存在基础设施项目估值可能无法体现公允价值、现金流预测可能与实际结果存在偏差的风险。

6、基础设施项目评估结果偏差风险

第三方评估公司出具的基础设施项目评估报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施项目公允价值的任何承诺和保障。相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。基础设施项目评估结果与真实市场价值可能存在偏差的风险。

7、基础设施资产处置的风险

如以出售方式处置基础设施资产，由于基础设施资产的公允价值可能受到当时不动产市场景气程度的影响，可能会导致售价出现大幅下降，从而会对基金份额持有人的利益产生不利影响。

8、基础设施项目权利负担无法如期解除的风险

安恬投资与中国工商银行股份有限公司上海市虹口支行（以下简称“工商银行上海虹口支行”）签署《并购借款合同》，中京电子以张江光大园为抵押物，向工商银行上海虹口支行提供抵押担保。就此，中京电子与工商银行上海虹口支行签署了《抵押合同》，于 2019 年 9 月 29 日办理了相应的抵押登记。同时，根据编号为“10192000362301”的《质押合同》，安恬投资的股东光全投资作为出质人，将其持有的安恬投资 99% 股权出质给工商银行上海虹口支行。

中京电子与工商银行上海虹口支行签署了《固定资产支持融资借款合同》，中京电子以张江光大园为抵押物，向工商银行上海虹口支行提供抵押担保。就此，中京电子与工商银行

上海虹口支行签署了《抵押合同》，于2019年9月29日办理了相应的抵押登记。中京电子以张江光大园的租金收入为质押物，向工商银行上海虹口支行提供质押担保。就此，中京电子与工商银行上海虹口支行签署了编号为“10194000363301”号的《质押合同》。根据编号为“10192000362302”的《质押合同》，中京电子的股东安恬投资作为出质人，将其持有的中京电子100%股权出质给工商银行上海虹口支行。

如专项计划设立日后90个工作日内，物业资产和/或中京电子股权仍存在权利负担（包括但不限于物业资产抵押、物业资产运营收入质押、中京电子股权质押等，但为担保专项计划对安恬投资和/或中京电子借款而设置的权利负担除外）的，将触发专项计划终止事件，继而导致《基金合同》提前终止。

根据工商银行上海虹口支行于2020年12月25日出具的《关于同意提前还款并解除权利限制的函》，工商银行上海虹口支行同意在安恬投资和中京电子分别偿还完毕《并购借款合同》和《固定资产支持融资借款合同》项下的全部本息后，工商银行上海虹口支行将及时配合解除安恬投资股权在先质押、中京电子股权在先质押、基础设施资产在先抵押和基础设施资产运营收入在先质押。基金管理人将积极督促各方及时完成存量抵押和质押的解除以及相关的登记工作。

9、未取得部分重要现金流提供方财务信息的风险

由于部分重要现金流提供方未在公开渠道披露过相关财务信息，故无法对其财务状况进行分析，无法完整了解该重要现金流方的财务相关风险。

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招募说明书“风险揭示”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