

## 华安张江光大园 REIT 产品问答

(2021. 5. 19)

### 1、风险级别是什么类型？

本基金风险级别为 R3，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。  
(注：如投资者在代销机构购买，以各代销机构对本基金的风险级别评定为准)

### 2、公募 REITs 投资者适当性管理工作是否可以参照普通公募基金？机构客户及上市公司主体参与的限制适当性条件。国有资本参与公募 REITs 是否有特殊要求？

本基金属于公募基金，可以参照适用普通公募基金的适当性管理制度。本基金的发售对象分为三类，即战略投资者、网下投资者及公众投资者，每类投资者的选择标准及参与认购方式均有所不同，在基金招募说明书及基金份额询价公告、基金份额发售公告等相关公告中均有披露，机构客户、上市公司主体及国有资本可参照适用。

### 3、封闭期多久？什么时候上市交易？

本基金封闭期 20 年，预计 6 月份上市。

### 4、场内认购和场外认购是否同时开放？场外份额上市后是否和 LOF 一样需要手动转场内？

募集期内，本基金同时开放场内认购和场外认购。

场外份额需办理跨系统转托管手续方可转至场内，需要投资者手动发起。

### 5、上市后涨跌幅规则，有无熔断、停牌机制？

上市首日涨跌幅限制比例为 30%，非上市首日涨跌幅限制比例为 10%。

### 6、产品是否会开放申购，在申购方面是否有优惠？

本基金成立后，采用封闭式运作，不开放申购（基金扩募情况除外）。

7、公募 REITs 投资不同于传统股票型公募基金，投资的持仓是否能查询，相对应的标的公开信息是否方便查询、是否全面？

基金成立后，会按照法律法规要求，在规定网站及规定报刊上，定期披露季度报告、中期报告及年度报告，披露内容包括基金产品概况及主要财务指标、基金所持有的基础设施项目明细及相关运营情况、基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况等。

8、每年大概什么时候分红？

每年需要等基金完成审计报告出具后进行收益分配；在符合有关基金分配条件的前提下，一年至少分配一次。

9、浮动管理费有没有测算值，是否从基金年度分红的基础上再计提，导致客户实际到手更低？

浮动管理费不影响基础分红比例，是在这基础上若有超额，就超额部分进行计提。

10、华安张江光大园 REIT 这个产品到手收益率为何比其他家要低？

资产运营情况、区域、市场环境等存在多方面差异因素，总体上，张江光大园地处上海市张江科学城核心区域，资产优质，运营成熟，未来能够为投资人提供相对稳定的分红收益，长期享受资产增长潜力。

11、公募 REITs 产品分红、上市交易、大宗交易是否要交税，税率多少？

目前，公募 REITs 产品分红享有免税优惠政策。

根据中国结算相关业务规则，公募 REITs 的上市交易和大宗交易，暂免收税。

12、根据《可供分配金额测算报告》，假设 2021 年 1 月 1 日为本基础设施基金成立日，且自 2021 年 1 月 1 日开始，未来两年年度 4% 以上的现金分派率预测值，是否包括底层资产增值。除了物业租赁收益权外，不动产增值部分是否会分红。

每年分红不包括底层增值，分红来源是资产运营收益。不动产增值部分主要是在二级市场体现，投资者在出售公募基金份额时取得。

13、每年什么时候公布净值，净值是否含了张江光大园产业办公楼不动产的价值？

本基金《基金合同》生效后，每年在中期报告及年度报告中披露期末基金份额净值、期末基金净资产、期末基金总资产、基金总资产占基金净资产比例等。

净值包括产业园资产价值，但是由于目前资产按照成本法计量，每年会计提折旧，因此，基金净值会下跌。此外，每年都会公布资产的评估报告，因此资产的增值会反映在二级市场价格上。

14、在搭建产品结构时，涉及资产转让及股权转移的税收问题如何明确？涉及特许经营权的底层资产，公募 REITs 如何满足指引要求的收入市场化公允化、是否存在调价机制？

股权转让过程中，涉及的税费按照相关规定正常进行缴纳。本产品底层资产为产业园项目，不涉及特许经营权。

15、上市交易后，做市商的定价，除了收益权，是否包含产业办公楼不动产的增减值部分，是否会披露定价依据？

目前暂未明确相关规则。

16、传统的投资分析方法对于公募 REITs 是否适用？

传统的投资分析并不完全适用公募 REITs，公募 REITs 的核心是底层资产的运营管理。因此，投资的重点也是关注资产的运营效益、区域产业发展情况和市场供需情况等。另外，相比于基金净值，应更关注基金定期披露的财务报告以及评估报告，据此判断资产的运营效益。

17、华安张江光大园 REIT 底层资产是什么？战略投资者、网下投资者有哪些？

项目底层资产为位于张江科学城核心区域的产业园资产-张江光大园，位于中国（上海）自由贸易试验区盛夏路 500 弄 1-7 号。

战略投资者除了原始权益人或其同一控制下的关联方外，还包括优质企业、银行、证券公司等专业机构投资者。

网下投资者包括银行、保险、证券公司等专业机构投资者。

18、核心投资风险是什么?投资风险需要评估哪些因素?

核心投资风险是资产运营效益的波动,影响因素包括运营管理机构资质情况、区域租赁市场情况、大宗交易市场、产业发展及政策、区域资产供需情况、区域经济发展水平等。

19、公募 REITs 投资人如何避免或减少项目运营管理中的“委托代理风险”?项目运营管理能力是投资需考量的重大风险,是否对基础设施运营能力、经验 price in?目前市场上的基金管理人大都不具有基础设施运营管理经验,一般都会聘请外部管理机构进行基础设施项目的运营管理。外部管理机构的尽职程度和运营水平将直接影响到项目的运营现金流。

首先,外部运营管理机构本身就是长期运营资产的管理团队,具备丰富的运营经验。其次,股东方助力提供运营管理支持。张江集电是上海集设园唯一的园区开发平台,区域在管资产约 60 万平方米,其中研发、工业、孵化器类在管资产约 40 万平方米。运营园区类物业中矽岸国际,集电港一期、领袖之都东块、领袖之都西块、北大二期项目被认定为纳税亿元楼宇,运营团队具备丰富的产业园运营经验。

20、原始权益人参与战略配售要求不少于基金发售份额总额的 20%,没有上限要求吗?如果原始权益人参与战略配售比例过高,是否就不再具有公募性质?

目前法规来看,原始权益人参与战略配售,没有明确的上限要求。一般情况下考虑到基金上市后的流动性,原始权益人参与战配比例不会太高。

此外,公募 REITs 的基金成立条件要求超过 1000 人的认购客户数量,确保了产品的公募属性。

21、底层资产范围、回收资金投资用途、现金收益率的计算方式、董监高参与方式、产品结构、项目所涉税费等。

(1) 底层资产:张江光大园项目位于长江三角洲区域、中国(上海)自由贸易试验区、国家级高新技术园区张江科学城(张江高科技园区)、上海特色产业园区-上海集成电路设计产业园内的产业发展服务园区内;

(2) 资金主要用于基础设施公募 REITs 的份额的认购以及新增基础设施产业园项目的投资;

(3) 每年的可供分配收益率=每年可供分配金额/资产初始估值;

(4) 项目公司董监高及财务负责人均由基金管理人委派;

(5) 产品结构为公募基金+ABS+项目公司(持有资产);

(6) 运营期间项目公司涉及税费主要包括运营相关的增值税及附加税、房产税及城镇土地使用税、印花税等，所得税通过资本弱化进行了合理处理。

22、哪类客户更适合配置？建议客户持有多长时间比较好？

本基金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，适合偏好中等风险和中等收益的客户。

公募 REITs 的主要投资价值在于获得相对稳定的收益回报，因此适合长期持有。

23、上市后的折溢价情况有没有个大致的预测？

暂未有相关预测。

24、上市后客户卖出的成本除了交易佣金，是否还有其他费用，假设客户股票佣金率为万三，如果上市首日卖出，价格到了多少客户可以实现回本？

除交易佣金外，暂未有其它费用。假设佣金为万 3，不考虑其它费用，若参与公募 REITs 认购的投资者实现正回报，则交易价格需不低于【基金认购价格×(1+认购费率)/(1-佣金费率)】

25、投资公募 REITs 的，客户赚钱的话，是赚的什么钱，如果发生亏损，可能的原因是什么？

收益主要来源是产业园运营净收入（租金、物业费等收入扣除运营成本后的净收入）。如果发生亏损，可能是因为资产运营效益较差(如出租率较低、租户质量较差、租金水平不高等)，区域产业发展下滑等。

26、不同底层资产的公募 REITs 的产品的风险程度有多少区别，对于普通投资者来说应该如何规避产品政策及合规的风险？

整体而言，产业园等产权类项目区别于特许经营权，有不动产资产支撑，且产业租户较为稳定，抗风险能力较强。

投资人应该关注资产所在区域的发展情况、资产的抗风险能力、由于政策因素可能影响收益的稳定性的情况（如疫情期间的高速公路免费、租金减免政策等等）。

27、机构投资者如何参与网下配售，锁定期多久，网下投资者作为配售对象，其关联账户如何界定？

机构投资者参与网下配售，无锁定期限制。配售对象关联账户是指与配售对象场内证券账户或场外基金账户注册资料中的“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的账户。