

华安外高桥仓储物流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：2025 年 11 月 24 日

送出日期：2025 年 11 月 25 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

（一）产品要素

基金简称	华安外高桥 REIT	基金代码	508048	
场内简称	外高 REIT（扩位简称：华安外高桥 REIT）	下属基金交易代码	508048	
基金管理人	华安基金管理有限公司	基金托管人	中国建设银行股份有限公司	
基金合同生效日	2024 年 12 月 12 日	上市交易所及上市日期	上海证券交易所	2024 年 12 月 25 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	封闭期为 36 年	
基金经理	刘得民	开始担任本基金基金经理的日期	2024 年 12 月 12 日	
		证券从业日期	2019 年 6 月 21 日	
基金经理	侯程	开始担任本基金基金经理的日期	2024 年 12 月 12 日	
		证券从业日期	2023 年 6 月 26 日	
基金经理	朱蓓	开始担任本基金基金经理的日期	2024 年 12 月 12 日	
		证券从业日期	2021 年 5 月 7 日	
其他	募集份额：4 亿份 发行价格：2.790 元/份 募集期间净认购金额：1,116,000,000.00 元人民币 运营管理机构：上海外高桥集团股份有限公司（运营管理统筹机构）、上海外联发商务咨询有限公司（运营管理实施机构） 原始权益人：上海外高桥集团股份有限公司 初始战略配售比例：79.220%，其中原始权益人及其同一控制下的关联方配售比例为 20.000%			

（二）基础设施项目概况

本基金拟持有的基础设施项目为位于上海市浦东新区外高桥物流园区（二期）的 W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库。

该基础设施项目截至 2024 年 6 月 30 日的基本信息如下：

子项目 1	
子项目名称	W3-3 地块 8#仓库
所在地	上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢
资产范围	西邻华东路，北邻亚东供应链，东邻三和仓库，南邻明港路
建设内容和规模	建筑面积 18,133.38 平方米，主要建设内容为一幢高标准冷库、一幢门卫和一幢垃圾房，层数分别为一层（局部三层）、一层和一层，建筑面积分别为 18,053.66 平方米、54.12 平方米和 25.60 平方米
建设情况	高标准冷库为钢混结构，主体单层，建筑高度约 20 米，设有封闭式卸货平台，烟感喷淋、内外监控等安保、消防设施设备齐全
开竣工时间	开工日期：2010 年 10 月 22 日 竣工日期：2012 年 6 月 18 日
决算总投资	21,928.71 万元
截至 2024 年 6 月 30 日评估值	25,200.00 万元
运营起始时间	2012 年 6 月
截至 2024 年 6 月 30 日可出租面积	18,133.38 平方米
截至 2024 年 6 月 30 日出租率	100%
项目权属起止时间	2008 年 5 月 26 日起，2058 年 5 月 25 日止
子项目 2	
子项目名称	W4-3 地块 14#仓库
所在地	上海市浦东新区申东路 251 弄 7 号 1-3 幢
资产范围	西邻规划七路，北邻明港路，东邻港建路，南邻锦江住仓物流
建设内容和规模	建筑面积 41,976.30 平方米，主要建设内容为一幢高标准仓库、一幢门卫和一幢垃圾房，层数分别为三层、一层和一层，建筑面积分别为 41,915.92 平方米、21.90 平方米和 38.48 平方米
建设情况	高标准仓库为钢混结构，总高三层，建筑高度约 24 米，首层室内层高约 8 米，配置货梯；屋顶为保温隔热彩钢板，烟感喷淋，内外监控等安保、消防设施设备齐全
开竣工时间	开工日期：2016 年 8 月 26 日 竣工日期：2017 年 11 月 13 日
决算总投资	18,680.28 万元
截至 2024 年 6 月 30 日评估值	28,300.00 万元
运营起始时间	2017 年 12 月
截至 2024 年 6 月 30 日可出租面积	41,976.30 平方米
截至 2024 年 6 月 30 日出租率	100%
项目权属起止时间	2010 年 5 月 1 日起，2060 年 4 月 30 日止
子项目 3	
子项目名称	W5-2 地块 1#仓库
所在地	上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号 1-3 幢
资产范围	西邻街坊三路，北邻 W5-5 地块，东邻规划七路，南邻申东路

建设内容和规模	建筑面积 44,884.93 平方米，主要建设内容为一幢高标准仓库、一幢门卫和一幢垃圾房，层数分别为二层、一层和一层，建筑面积分别为 44,802.75 平方米、51.66 平方米和 30.52 平方米
建设情况	高标准仓库为钢混结构，总高二层，建筑高度约 25 米，首层室内层高约 8 米，配置货梯；屋顶为保温隔热彩钢板，烟感喷淋，内外监控等安保、消防设施设备齐全
开竣工时间	开工日期：2012 年 4 月 16 日 竣工日期：2013 年 7 月 30 日
决算总投资	21,989.71 万元
截至 2024 年 6 月 30 日评估值	25,900.00 万元
运营起始时间	2013 年 9 月
截至 2024 年 6 月 30 日可出租面积	44,646.32 平方米
截至 2024 年 6 月 30 日出租率	100%
项目权属起止时间	2010 年 5 月 1 日起，2060 年 4 月 30 日止
子项目 4	
子项目名称	W5-5 地块 12#、13#仓库
所在地	上海市浦东新区申东路 251 弄 2 号 1-6 幢
资产范围	西邻街坊三路，北邻明港路，东邻规划七路，南邻 W5-2 地块
建设内容和规模	建筑面积 44,233.19 平方米，主要建设内容为一幢高标准仓库 1、一幢高标准仓库 2、一幢辅助用房、一幢门卫 1、一幢门卫 2 和一幢垃圾房，层数分别为三层、二层、一层、一层、一层和一层，建筑面积分别为 37,063.04 平方米、6,874.16 平方米、231.35 平方米、10.89 平方米、22.55 平方米和 31.20 平方米
建设情况	高标准仓库 1 为钢混结构，总高三层，建筑高度约 24 米，首层室内层高约 9 米，配置货梯；屋顶为保温隔热彩钢板，烟感喷淋，内外监控等安保、消防设施设备齐全 高标准仓库 2 为钢混结构，总高二层，建筑高度约 14 米，首层室内层高约 9 米，配置货梯；屋顶为保温隔热彩钢板，烟感喷淋，内外监控等安保、消防设施设备齐全
开竣工时间	开工日期：2013 年 12 月 14 日 竣工日期：2015 年 1 月 15 日
决算总投资	19,519.84 万元
截至 2024 年 6 月 30 日评估值	24,700.00 万元
运营起始时间	2015 年 4 月
截至 2024 年 6 月 30 日可出租面积	44,233.19 平方米
截至 2024 年 6 月 30 日出租率	85.07%
项目权属起止时间	2010 年 5 月 1 日起，2060 年 4 月 30 日止

基础设施项目 2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月的整体经营情况如下：

表：项目 2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月收益情况汇总表

单位：人民币万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年1-6月
项目汇总情况				
营业收入	8,265.14	6,669.20	7,955.31	3,904.77
营业成本	2,886.04	2,883.23	3,079.42	1,734.64
净利润	3,791.62	3,592.46	2,859.76	1,323.73
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	7,780.37	7,514.82	6,545.34	3,142.22
W3-3地块8#仓库				
营业收入	2,099.07	2,099.07	2,162.10	1,081.05
营业成本	880.84	879.88	941.33	511.71
净利润	873.43	736.41	712.73	358.58
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	2,026.04	1,843.35	1,819.18	923.66
W4-3地块14#仓库				
营业收入	2,205.94	1,102.97	2,213.91	1,169.15
营业成本	624.90	623.58	672.87	395.28
净利润	1,119.81	184.27	960.77	503.94
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	2,070.65	823.26	1,858.60	960.69
W5-2地块1#仓库				
营业收入	1,865.63	1,568.87	1,856.45	777.43
营业成本	734.75	733.57	777.68	437.01
净利润	779.93	422.72	600.78	170.20
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	1,725.53	1,249.24	1,486.66	569.77
W5-5地块12#、13#仓库				
营业收入	2,094.50	1,898.29	1,722.84	877.14
营业成本	645.55	646.22	687.54	390.63
净利润	1,018.45	2,249.06	585.48	291.02
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	1,958.15	3,598.97	1,380.90	688.11

戴德梁行作为资产评估机构对基础设施项目进行了评估，并就基础设施资产于价值时点 2024 年 6 月 30 日的市场价值出具了《评估报告》。截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目的估值合计为人民币 104,100.00 万元，折合建筑面积单价为 6,976 元/平方米。

根据《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告》，本基金于 2025 年上半年期间财务数据和指标如下：

表：期间财务数据和指标

单位：人民币元

期间财务数据和指标	2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日
本期收入	40,354,423.80
本期净利润	2,200,853.50
本期经营活动产生的现金流量净额	20,959,346.28
本期现金流分派率（%）	1.94
年化现金流分派率（%）	3.91

数据来源：基金定期报告

注：1.本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

2.年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

3.现金流分派率不等同于基金的收益率。

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。

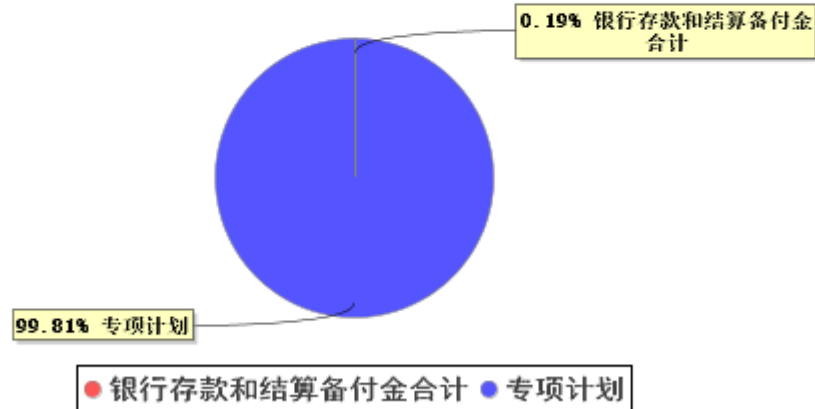
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目完全所有权。本基金在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。
投资范围	本基金主要投资于目标基础设施资产支持证券全部份额，本基金的其他基金资产可以投资于利率债、信用等级在 AAA（含）以上的债券及货币市场工具。 如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。 本基金投资于基础设施资产支持证券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、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配或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，基金管理人应在该债券可交易之日起 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，可对本基金的投资比例进行相应调整。
主要投资策略	（一）基础设施资产的运营管理和投资策略 1、初始基金资产投资策略 2、基础设施资产运营管理策略 3、基金扩募收购策略 4、资产出售及处置策略 5、融资策略 （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。

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

投资组合资产配置图表(2025年9月30日)



(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
暂无。

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，不开放申购与赎回，不收取申购赎回费用。

(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	本基金的管理费包括固定管理费和运营管理费。	基金管理人、计划管理人和运营管理机构
	1、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0.2%年费率计提。	
	2、运营管理费	
	分为基础运营管理费和绩效运营管理费两部分，计算方式如下：	
	（1） 基础运营管理费 =物业资产运营收入*6%，其中，物业资产运营收入为不包含增值税的收入金额；	
	（2） 绩效运营管理费 =（物业资产运营收入回收期内实际收取的物业资产运营净收入-该回收期对应的物业资产运营净收入目标金额）*20%	
	当个物业资产运营收入回收期内实际收取的物业资产运营净收入高于目标金额时，运营管理实施机构可以收取绩效运营	

管理费；当个物业资产运营收入回收期内实际收取的物业资产运营净收入低于目标金额时，即绩效运营管理费为负时，应扣罚对应金额的基础运营管理费。绩效管理费的奖励与扣罚金额均不超过当年运营管理实施机构收取的基础运营管理费。

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	基金托管人
审计费用	0.00 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会计师费、律师费、公证费、资产评估费、仲裁费和诉讼费等、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、基金上市费和年费、基金的登记结算费用等费用，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。

本基金为基础设施基金，基础设施基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具备不同的风险收益特征。基础设施基金 80% 以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基础设施基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。

投资者应充分了解基础设施基金投资风险及招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

本基金主要投资于仓储物流类基础设施项目为最终投资标的的基础设施资产支持专项计划。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括基础设施基金的特有风险及其他一般性风险因素。其中，（1）基础设施基金的特有风险，包括但不限于仓储物流类基础设施行业相关的风险（宏观经济环境变化可能导致的行业风险；相关政策法规发生变化的风险；城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险等）；基础设施基金的投资管理风险（基金首次投资的交易风险；基础设施项目运营风险；估值与现金流预测的风险；基础设施项目直接或间接对外融资的风险；基础设施项目评估结果偏差风险；基础设施项目收购与出售的相关风险；土地使用权到期、被征用或收回的风险；利益冲突风险；关联交易风险等）；其他与基础设施基金相关的特别风险（集中投资风险；流动性风险；募集失败风险；基金管理人的管理风险；运营管理机构尽职履约风险；计划管理人、托管人尽职履约风险；专项计划等特殊目的载体提前终止风险；不可抗力风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险、暂停上市或终止上市风险、相关参与机构的操作及技术风险、基金运作的合规性风险、证券市场风险等。

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 36 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。如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则本基金合同终止。

本基金在存续期内采取封闭式运作并在符合相关条件后在证券交易所上市，不开放申购与赎回。使用场外基金账户认购的基金份额持有人可直接参与相关平台交易，或将基金份额跨系统转托管至场内证券经营机构后参与证券交易所场内交易。

详见招募说明书“风险揭示”部分的内容。

(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，应经友好协商解决。如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，仲裁地点为北京市，按照届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对仲裁各方当事人均具有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费、律师费由败诉方承担。

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