

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

关于基金份额解除限售的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	华安外高桥 REIT
场内简称	外高 REIT（扩位证券简称：华安外高桥 REIT）
公募 REITs 代码	508048
公募 REITs 合同生效日	2024 年 12 月 12 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	中国建设银行股份有限公司
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（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号—临时报告（试行）》《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》
业务类型	场内解除限售
生效日期	2025 年 12 月 25 日

二、解除限售份额基本情况

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规，本基金招募说明书及其更新、签署的战略配售协议及《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告》的规定，本基金部分战略配售份额将于 2025 年 12 月 25 日解除限售，本次场内解除限售份额合计 236,880,000 份。

（一）公募 REITs 场内份额解除限售

1、本次解除限售的份额情况

序号	证券账户名称	限售份额总量 （份）	限售类型	限售期（自基金 上市之日起）
1	陆家嘴国际信托有限公司	36,560,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
2	国泰海通证券股份有限公司	29,260,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
3	中国太平洋人寿保险股份有限 公司一分红一个人分红	24,600,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月

4	中国国新资产管理有限公司	17,400,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
5	深圳担保集团有限公司	14,700,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
6	上海盛石资本管理有限公司— 上海国有存量资产盘活私募投 资基金合伙企业（有限合伙）	14,620,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
7	紫金财产保险股份有限公司	12,800,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
8	民生人寿保险股份有限公司— 传统保险产品	12,800,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
9	华夏基金—国民养老保险股份 有限公司—传统险—华夏基金 国民养老3号单一资产管理计划	12,800,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
10	泰康人寿保险有限责任公司— 分红—个人分红—019L— FH002 沪	10,964,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
11	宏源汇智投资有限公司	10,440,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
12	中国太平洋财产保险股份有限公司— 传统—普通保险产品— 013C—CT001 沪	9,600,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
13	华福证券有限责任公司	9,500,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
14	国寿资本投资有限公司—国寿 瑞驰（天津）基础设施投资基金 合伙企业（有限合伙）	7,680,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
15	中信证券股份有限公司	3,660,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
16	泰康养老保险股份有限公司— 自有资金	3,656,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
17	广州市城发投资基金管理有限 公司	3,440,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
18	中国太平洋保险(集团)股份有限 公司—集团本级—自有资金— 012G—ZY001 沪	2,400,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
合计		236,880,000		

注：根据国泰海通证券股份有限公司发布的《国泰海通证券股份有限公司关于完成公司名称变更、注册资本变更、公司章程修订及相应市场主体变更登记的公告》，自 2025 年 4 月 3 日起，国泰君安证券股份有限公司中文名称变更为“国泰海通证券股份有限公司”。

## 2、本次解除限售后剩余的限售份额情况

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期（自基金 上市之日起）
----	--------	---------------	------	-------------------

1	上海外高桥集团股份有限公司	80,000,000	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	60 个月
---	---------------	------------	-----------------------	-------

注：限售期自基金上市之日起计算。

## （二）公募 REITs 场外份额解除限售

本基金战略配售份额无场外锁定情况。

## 三、本次限售份额上市后流通份额变化情况

本次战略配售份额解禁前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 83,120,000 份，占本基金全部基金份额的 20.78%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 320,000,000 份，占本基金全部基金份额的 80.00%。

## 四、对基金份额持有人权益的影响分析

### （一）基础设施项目近期经营情况

本基金通过专项计划持有项目公司 100%的股权，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）的四个仓储物流项目，分别为 W3-3 地块 8# 仓库项目、W4-3 地块 14#仓库项目、W5-2 地块 1#仓库项目和 W5-5 地块 12#、13#仓库项目，起始运营时间分别为 2012 年、2017 年、2013 年和 2015 年。

截至 2025 年 9 月 30 日，基础设施项目建筑面积合计 149,227.80 平方米，可供出租面积合计 148,989.19 平方米，实际出租面积合计 144,261.99 平方米，出租率为 96.83%。截至 2025 年 9 月 30 日，基础设施项目租金单价（含税）为 47.89 元/平方米/月，租金收缴率为 99.80%，加权平均剩余租期为 745.81 天。

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 年第 3 季度报告》，2025 年 1-9 月本基金累计可供分配金额为 45,151,327.46 元。

截至本公告发布之日，基础设施项目经营稳定，基金投资运作正常，运营管理机构履职正常，无应披露而未披露的重大信息。以上内容已经本基金运营管理机构确认。

### （二）净现金流分派率说明

基金二级市场交易价格上涨/下跌会导致买入成本上涨/下降，导致投资者实际的净现金流分派率降低/提高。

根据《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，本

---

基金 2025 年度预测的可供分配金额为 59,718,802.39 元。基于上述预测数据，净现金流分派率的计算方法举例说明如下：

1、如投资人在首次发行时买入本基金，买入价格为 2.790 元/份，该投资者的 2025 年度年化净现金流分派率预测值 $=59,718,802.39/(2.790 \times 400,000,000)$   
 $=5.35\%$ 。

2、如投资者在 2025 年 12 月 23 日通过二级市场交易买入本基金，假设买入价格为当天收盘价 3.639 元/份，该投资者的 2025 年度年化净现金流分派率预测值 $=59,718,802.39/(3.639 \times 400,000,000) = 4.10\%$ 。

需特别说明的是：

1、以上计算说明中的 2025 年可供分配金额系根据《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》披露的预测数据予以假设，不代表本基金实际年度的可供分配金额，如实际年度可供分配金额降低，将影响届时净现金流分派率的计算结果。

2、基金发行时的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金发行规模，对应到每个投资者的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金买入成本。

3、净现金流分派率不等同于基金的收益率。

## 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](http://www.huaan.com.cn)）或客户服务电话 40088-50099 咨询有关详情。

## 六、风险提示

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

2025 年 12 月 25 日