

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 2 季度报告

2025 年 6 月 30 日

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

报告送出日期：2025 年 7 月 21 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。

基金托管人中国建设银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 7 月 17 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基金资产，但不保证基金一定盈利。

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 2025 年 4 月 1 日起至 6 月 30 日止。

§2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

基金名称	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华安外高桥 REIT
场内简称	外高 REIT(扩位简称:华安外高桥 REIT)
基金主代码	508048
交易代码	508048
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 12 月 12 日
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
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	36 年
基金份额上市的证券交易 所	上海证券交易所
上市日期	2024 年 12 月 25 日
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。
投资策略	本基金主要投资于优质仓储物流类基础设施项目资产，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。
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。
基金收益分配政策	1、本基金收益分配采取现金分红方式；在符合有关基金分配条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当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。若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；2、每一基金份额享有同等分配权；3、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	华安未来资产管理（上海）有限公司
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）

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：W3-3 地块 8#仓库

资产项目公司名称	上海外高桥联壹经济发展有限公司
资产项目类型	仓储物流
资产项目主要经营模式	为客户提供仓储物流基础设施相关服务并获取租金收益
资产项目地理位置	上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢

资产项目名称：W4-3 地块 14#仓库

资产项目公司名称	上海外高桥联贰经济发展有限公司
资产项目类型	仓储物流
资产项目主要经营模式	为客户提供仓储物流基础设施相关服务并获取租金收益
资产项目地理位置	上海市浦东新区申东路 251 弄 7 号 1-3 幢

资产项目名称：W5-2 地块 1#仓库

资产项目公司名称	上海外高桥联叁经济发展有限公司
资产项目类型	仓储物流
资产项目主要经营模式	为客户提供仓储物流基础设施相关服务并获取租金收益
资产项目地理位置	上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号 1-3 幢

资产项目名称：W5-5 地块 12#、13#仓库

资产项目公司名称	上海外高桥联肆经济发展有限公司
资产项目类型	仓储物流

资产项目主要经营模式	为客户提供仓储物流基础设施相关服务并获取租金收益
资产项目地理位置	上海市浦东新区申东路 251 弄 2 号 1-6 幢

2.3 基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理统筹机构	运营管理实施机构
名称		华安基金管理有限公司	上海外高桥集团股份有限公司	上海外联发商务咨询有限公司
信息披露事务负责人	姓名	杨牧云	-	裘炜仁
	职务	督察长	-	副总经理
	联系方式	021-38969999	-	021-58691577
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）自由贸易试验区杨高北路 889 号	中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 15 楼
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	上海市洲海路 999 号森兰国际 B 座 15-16 楼	中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 14 楼
邮政编码		200120	200137	200131
法定代表人		朱学华	蔡嵘	寿晓琪

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和原始权益人

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	原始权益人
名称	中国建设银行股份有限公司	华安未来资产管理（上海）有限公司	中国建设银行股份有限公司上海市分行	上海外高桥集团股份有限公司
注册地址	北京市西城区金融大街 25 号	中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室	上海市淮海中路 200 号	中国（上海）自由贸易试验区杨高北路 889 号
办公地址	北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼	上海市浦东新区浦东南路 360 号新上海国际大厦 38 楼	上海市浦东新区陆家嘴环路 900 号	上海市洲海路 999 号森兰国际 B 座 15-16 楼
邮政编码	100033	200120	200120	200137
法定代表人	张金良	杜焯君	刘军（负责人）	蔡嵘

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025 年 4 月 1 日 - 2025 年 6 月 30 日）
1. 本期收入	20,169,002.02
2. 本期净利润	1,075,694.49
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	12,347,687.13
4. 本期现金流分派率（%）	0.99
5. 年化现金流分派率（%）	3.91

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。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 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	15,950,492.26	0.0399	-
本年累计	31,252,281.65	0.0781	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

无。

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	1,075,694.49	-
本期折旧和摊销	14,130,206.52	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	515,278.74	-
本期息税折旧及摊销前利润	15,721,179.75	-
调增项		
1-其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资	4,020,402.86	-

金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等		
调减项		
1-应收和应付项目的变动	-2,858,213.91	-
2-所得税费用调整	-515,278.74	-
3-未来合理相关支出预留	-417,597.70	-
本期可供分配金额	15,950,492.26	-

注：1. 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）等。

2. 上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内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 $H_a = E \times 0.16\% \div \text{当年天数}$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未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））。本报告期内计提的管理费为 445,221.14 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）：每日固定管理费计算方式为 $H_b = E \times 0.04\% \div \text{当年天数}$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未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））。本报告期内计提的管理费为 111,304.83 元，截至报告期末尚未支付。

托管人（中国建设银行股份有限公司）：按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未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。本报告期内计提的托管费为 27,825.98 元，截至报告期末尚未支付。

运营管理机构（上海外高桥集团股份有限公司、上海外联发商务咨询有限公司）：根据本基金招募说明书、运营管理协议等相关约定，外部管理机构收取基础运营管理费和绩效运营管理费，本报告期内合计计提金额 1,139,767.09 元（含税金额为 1,208,153.11 元），截至报告期末

尚未支付上述费用。此外，本报告期内向运营管理机构支付了前期运营管理费（含税）合计 1,457,046.28 元。

§4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

报告期内，本基金持有 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。报告期内，基础设施项目整体运营平稳，未发生重大诉讼或安全生产事故，周边无新增竞争性项目，经营策略未发生重大调整。

报告期末，本基金持有的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 137,558.62 平方米，报告期末出租率为 92.33%。报告期末，基础设施项目租金单价（含税）为 50.65 元/平方米/月，租金收缴率为 97.98%，加权平均剩余租期为 868.47 天。

报告期末，W3-3 地块 8#仓库项目建筑面积为 18,133.38 平方米，可供出租面积为 18,133.38 平方米，实际出租面积为 18,133.38 平方米，出租率为 100.00%。报告期末，W3-3 地块 8#仓库项目租金单价（含税）为 108.30 元/平方米/月，租金收缴率为 100.00%，加权平均剩余租期为 2,527.00 天。

报告期末，W4-3 地块 14#仓库项目建筑面积为 41,976.30 平方米，可供出租面积为 41,976.30 平方米，实际出租面积为 41,976.30 平方米，出租率为 100.00%。报告期末，W4-3 地块 14#仓库项目租金单价（含税）为 50.60 元/平方米/月，租金收缴率为 100.00%，加权平均剩余租期为 728.87 天。

报告期末，W5-2 地块 1#仓库项目建筑面积为 44,884.93 平方米，可供出租面积为 44,646.32 平方米，实际出租面积为 44,646.32 平方米，出租率为 100.00%。报告期末，W5-2 地块 1#仓库项目租金单价（含税）为 38.20 元/平方米/月，租金收缴率为 91.29%，加权平均剩余租期为 337.61 天。

报告期末，W5-5 地块 12#、13#仓库项目建筑面积为 44,233.19 平方米，可供出租面积为 44,233.19 平方米，实际出租面积为 32,802.62 平方米，出租率为 74.16%。报告期末，W5-5 地块 12#、13#仓库项目租金单价（含税）为 35.79 元/平方米/月，租金收缴率为 100.00%，加权平均剩余租期为 852.79 天。

注：根据本基金于 2025 年 7 月 1 日披露的公告，W4-3 地块 14#仓库原租户已于 2025 年 6 月 30 日提前退租其承租的全部租赁面积（41,976.30 平方米），租金计算至 2025 年 6 月 30 日，上述退租面积已由两家新租户无缝承接，并已完成租赁合同签约。本报告中 W4-3 地块 14#仓库及整体报告期末加权平均剩余租期根据新租户租赁合同要素测算，下同。

4.1.2 报告期以及上年同期资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(2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)/报告期末(2025 年 6 月 30 日)	上年同期 (2024年4月1 日至2024年6 月30日)/上年 同期末(2024 年6月30日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可租赁面积之和	平方米	- / 148,989.19	- / -	-
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际租赁面积之和	平方米	- / 137,558.62	- / -	-
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	- / 92.33	- / -	-
4	报告期末租金单价	$[\sum \text{租约} i \text{的期末租金单价水平（含税）} \times \text{租约} i \text{的租赁面积}]/\text{租约总面积}$	元/平方米/月	- / 50.65	- / -	-
5	报告期末加权平均剩余租期	$(\sum \text{租约} i \text{的剩余租期} \times \text{租约} i \text{的租赁面积})/\text{租约总面积}$	天	- / 868.47	- / -	-
6	报告期末租金收缴率	$[\text{营业收入}-\text{报告期末应收账款余额}/(1+\text{增值税税率})]/\text{营业收入} \times 100\%$	%	- / 97.98	- / -	-

注：基金成立日为 2024 年 12 月 12 日，截至报告期末成立未满 1 年，下同。

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：W3-3 地块 8#仓库

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)/报告期末(2025 年 6 月 30 日)	上年同期 (2024年4月1 日至2024年6 月30日)/上年 同期末(2024 年6月30日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可租赁面积	平方米	- / 18,133.38	- / -	-
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际租赁面积	平方米	- / 18,133.38	- / -	-

3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	- / 100.00	- / -	-
4	报告期末租金单价	[Σ 租约 i 的期末租金单价水平 (含税) * 租约 i 的租赁面积] / 租约总面积	元/平方米/月	- / 108.30	- / -	-
5	报告期末加权平均剩余租期	(Σ 租约 i 的剩余租期 * 租约 i 的租赁面积) / 租约总面积	天	- / 2,527.00	- / -	-
6	报告期末租金收缴率	[营业收入 - 报告期末应收账款余额 / (1 + 增值税税率)] / 营业收入 * 100%	%	- / 100.00	- / -	-

资产项目名称：W4-3 地块 14#仓库

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)/报告期末(2025 年 6 月 30 日)	上年同期(2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日)/上年同期末(2024 年 6 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可租赁面积	平方米	- / 41,976.30	- / -	-
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际租赁面积	平方米	- / 41,976.30	- / -	-
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	- / 100.00	- / -	-
4	报告期末租金单价	[Σ 租约 i 的期末租金单价水平 (含税) * 租约 i 的租赁面积] / 租约总面积	元/平方米/月	- / 50.60	- / -	-
5	报告期末加权平均剩余租期	(Σ 租约 i 的剩余租期 * 租约 i 的租赁面积) / 租约总面积	天	- / 728.87	- / -	-
6	报告期末租金收缴率	[营业收入 - 报告期末应收账款余额 / (1 + 增值税税率)] / 营业收入 * 100%	%	- / 100.00	- / -	-

资产项目名称：W5-2 地块 1#仓库

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)/报告期末(2025 年 6 月 30 日)	上年同期(2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日)/上年同期末(2024 年 6 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可租赁面积	平方米	- / 44,646.32	- / -	-

2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际租赁面积	平方米	- / 44,646.32	- / -	-
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	- / 100.00	- / -	-
4	报告期末租金单价	$[\sum \text{租约} i \text{的期末租金单价水平 (含税)} * \text{租约} i \text{的租赁面积}] / \text{租约总面积}$	元/平方米/月	- / 38.20	- / -	-
5	报告期末加权平均剩余租期	$(\sum \text{租约} i \text{的剩余租期} * \text{租约} i \text{的租赁面积}) / \text{租约总面积}$	天	- / 337.61	- / -	-
6	报告期末租金收缴率	$[\text{营业收入} - \text{报告期末应收账款余额} / (1 + \text{增值税税率})] / \text{营业收入} * 100\%$	%	- / 91.29	- / -	-

资产项目名称：W5-5 地块 12#、13#仓库

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)/报告期末(2025 年 6 月 30 日)	上年同期(2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日)/上年同期末(2024 年 6 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	基础设施项目期末可租赁面积	平方米	- / 44,233.19	- / -	-
2	报告期末实际出租面积	基础设施项目期末实际租赁面积	平方米	- / 32,802.62	- / -	-
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	- / 74.16	- / -	-
4	报告期末租金单价	$[\sum \text{租约} i \text{的期末租金单价水平 (含税)} * \text{租约} i \text{的租赁面积}] / \text{租约总面积}$	元/平方米/月	- / 35.79	- / -	-
5	报告期末加权平均剩余租期	$(\sum \text{租约} i \text{的剩余租期} * \text{租约} i \text{的租赁面积}) / \text{租约总面积}$	天	- / 852.79	- / -	-
6	报告期末租金收缴率	$[\text{营业收入} - \text{报告期末应收账款余额} / (1 + \text{增值税税率})] / \text{营业收入} * 100\%$	%	- / 100.00	- / -	-

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，基础设施项目租户合计 9 个，租户类型以交通运输、仓储和邮政业以及批发和零售业为主，面积占比分别为 80.75%和 19.25%。报告期内，前五大租户实现的租金收入分别为 584.57 万元、540.53 万元、316.34 万元、211.98 万元和 148.51 万元，占当期营业收入的比重分别为 29.03%、26.84%、15.71%、10.53%和 7.38%，前五大租户实现的租金收入合计 1,801.93

万元，占营业收入的比重合计 89.49%。

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

无。

4.2 资产项目运营相关财务信息

4.2.1 资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	1,180,823,374.83	657,564,163.98	79.58
2	总负债	794,905,101.88	624,657,959.09	27.25
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	20,135,885.26	-	-
2	营业成本/费用	18,475,324.46	-	-
3	EBITDA	16,916,720.23	-	-

4.2.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：上海外高桥联壹经济发展有限公司

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	货币资金	34,850,705.54	30,011,870.38	16.12
2	投资性房地产	252,000,000.00	110,647,121.66	127.75
主要负债科目				
1	长期应付款	129,425,386.69	129,425,386.69	-
2	递延所得税负债	35,338,219.59	-	-

注：1. 报告期末，项目公司货币资金、投资性房地产和长期应付款科目金额较上年末对应科目金额的变动比例分别为 16.12%、127.75%和 0.00%。

2. 投资性房地产报告期末金额较上年末金额增加 141,352,878.34 元，增幅为 127.75%，主要系公司投资性房地产的后续计量模式从成本模式变更为公允价值模式使得其账面价值增加。变动原因下同。

3. 递延所得税负债报告期末金额较上年末金额增加 35,338,219.59 元，主要系公司投资性房地产的后续计量模式从成本模式变更为公允价值模式而产生的应纳税暂时性差异。变动原因下同。

资产项目公司名称：上海外高桥联贰经济发展有限公司

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	货币资金	32,776,749.30	30,867,623.37	6.18
2	投资性房地产	283,000,000.00	147,646,316.04	91.67
主要负债科目				
1	长期应付款	155,883,556.06	155,883,556.06	—
2	递延所得税负债	33,838,420.99	—	—

注：报告期末，项目公司货币资金、投资性房地产和长期应付款科目金额较上年末对应科目金额的变动比例分别为 6.18%、91.67%和 0.00%。

资产项目公司名称：上海外高桥联叁经济发展有限公司

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	货币资金	25,442,699.86	19,089,333.47	33.28
2	投资性房地产	259,000,000.00	142,543,871.54	81.70
主要负债科目				
1	长期应付款	153,053,594.60	153,053,594.60	—
2	递延所得税负债	29,114,032.12	—	—

注：1. 报告期末，项目公司货币资金、投资性房地产和长期应付款科目金额较上年末对应科目金额的变动比例分别为 33.28%、81.70%和 0.00%。

2. 货币资金报告期末金额较上年末金额增加 6,353,366.39 元，增幅为 33.28%，主要系公司日常经营产生货币资金所致。

资产项目公司名称：上海外高桥联肆经济发展有限公司

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	货币资金	41,947,788.13	33,981,442.32	23.44
2	投资性房地产	247,000,000.00	137,529,148.80	79.60
主要负债科目				
1	长期应付款	146,654,136.25	146,654,136.25	—
2	递延所得税负债	27,367,712.80	—	—

注：报告期末，项目公司货币资金、投资性房地产和长期应付款科目金额较上年末对应科目金额的变动比例分别为 23.44%、79.60%和 0.00%。

4.2.3 重要资产项目公司的营业收入分析

资产项目公司名称：上海外高桥联壹经济发展有限公司

序号	构成	本期 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
----	----	---------------------------------------

		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	5,405,258.34	100.00
2	其他收入	—	—
3	营业收入合计	5,405,258.34	100.00

资产项目公司名称：上海外高桥联贰经济发展有限公司

序号	构成	本期 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	5,845,745.02	100.00
2	其他收入	—	—
3	营业收入合计	5,845,745.02	100.00

资产项目公司名称：上海外高桥联叁经济发展有限公司

序号	构成	本期 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	4,675,288.00	100.00
2	其他收入	—	—
3	营业收入合计	4,675,288.00	100.00

资产项目公司名称：上海外高桥联肆经济发展有限公司

序号	构成	本期 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	4,209,593.90	100.00
2	其他收入	—	—
3	营业收入合计	4,209,593.90	100.00

4.2.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

资产项目公司名称：上海外高桥联壹经济发展有限公司

序号	构成	本期 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理费	305,958.02	7.27
2	税金及附加	494,281.72	11.75
3	财务费用	3,393,752.36	80.67
4	其他成本/费用	13,179.25	0.31
5	营业成本/费用合计	4,207,171.35	100.00

注：1. 基础设施项目营业成本的构成项目中无折旧摊销费用，主要系基础设施项目公司对投资性房地产采用公允价值核算，无需计提折旧摊销，下同。

2. 其他成本/费用中包含保险费、空置房管理费（如有）等，下同。

资产项目公司名称：上海外高桥联贰经济发展有限公司

序号	构成	本期 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理费	330,891.23	6.64
2	税金及附加	507,772.46	10.19
3	财务费用	4,129,484.90	82.88
4	其他成本/费用	14,568.40	0.29
5	营业成本/费用合计	4,982,716.99	100.00

资产项目公司名称：上海外高桥联叁经济发展有限公司

序号	构成	本期 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理费	264,638.94	5.58
2	税金及附加	540,725.40	11.40
3	财务费用	3,913,561.73	82.53
4	其他成本/费用	22,926.89	0.48
5	营业成本/费用合计	4,741,852.96	100.00

资产项目公司名称：上海外高桥联肆经济发展有限公司

序号	构成	本期 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理费	238,278.90	5.24
2	税金及附加	479,889.31	10.56
3	财务费用	3,793,763.60	83.50
4	其他成本/费用	31,651.35	0.70
5	营业成本/费用合计	4,543,583.16	100.00

4.2.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：上海外高桥联壹经济发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
----	------	-------------	------	---------------------------------------

				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	%	94.10
2	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入*100%	%	85.07

资产项目公司名称：上海外高桥联贰经济发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 4 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	%	94.09
2	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入*100%	%	85.52

资产项目公司名称：上海外高桥联叁经济发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 4 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	%	93.85
2	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入*100%	%	82.38

资产项目公司名称：上海外高桥联肆经济发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 4 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	%	93.59
2	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入*100%	%	82.37

4.3 资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

根据基础设施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，基础设施项目公司在监管银行开立监管账户，专门用于基础设施项目公司所有货币资金收支活动，包括但不限于接收项目公司运营收入、其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有）并

根据《资金监管协议》的约定对外进行支付等。

报告期内，基础设施项目收入归集总金额及对外支出总金额分别为 18,071,996.35 元和 5,631,828.37 元。其中，上海外高桥联壹经济发展有限公司收入归集金额为 5,898,291.25 元，对外支出金额为 1,236,507.97 元；上海外高桥联贰经济发展有限公司收入归集金额为 257,285.16 元，对外支出金额为 2,149,109.75 元；上海外高桥联叁经济发展有限公司收入归集金额为 5,346,004.88 元，对外支出金额为 1,327,677.07 元；上海外高桥联肆经济发展有限公司收入归集金额为 6,570,415.06 元，对外支出金额为 918,553.58 元。本基金于 2024 年 12 月 12 日基金合同生效，无上年同期可比数据。

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，租金收入占比超过 10%的客户及其关联方包括上海创元集装箱仓储有限公司（以下简称“创元集装箱”）、中外运普菲斯物流（上海）有限公司（以下简称“中外运普菲斯”）、罗集帝物流（上海）有限公司（以下简称“罗集帝上海”）及其子公司罗集帝物流（上海浦东）有限公司（以下简称“罗集帝浦东”）、上海外高桥医药分销中心有限公司（以下简称“外医销中心”）、上海畅联国际物流股份有限公司（以下简称“畅联股份”）及其子公司上海畅链进出口有限公司（以下简称“畅链公司”）。截至报告期末，上述租户租赁面积合计为 121,420.26 平方米，占期末可供出租面积的比例为 81.50%。近期进出口环境和行业变化等多重因素导致租户日常经营受到一定影响，租户正积极调整经营策略应对变化。

创元集装箱主要从事普通货物仓储服务、道路货物运输（不含危险货物）、国际和国内货物运输代理、货物进出口等业务，截至报告期末，其租赁面积为 41,976.30 平方米，占基础设施项目整体可租赁面积的 28.17%，相关租约在本基金首次公开发行前已经签署，租金单价水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

中外运普菲斯专门从事冷链清关、仓储、物流以及供应链金融等全供应链服务，截至报告期末，其租赁面积为 18,133.38 平方米，占基础设施项目整体可租赁面积的 12.17%，相关租约在本基金首次公开发行前已经签署，租金单价水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

罗集帝上海主要从事国际物流和供应链服务等业务，子公司罗集帝浦东主要从事国际和国内货物运输代理、仓储管理及配套服务、机械设备及其零部件、机电产品、物流器材、物流软件以及包装材料的批发、以服务外包方式从事物流方案设计 & 数据处理等业务。报告期内，罗集帝浦东已到期退租，并由罗集帝上海承接部分退租面积。截至报告期末，罗集帝上海租赁面积为 20,453.04 平方米，占基础设施项目整体可租赁面积的 13.73%，租金单价水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

外医销中心主要从事药品、医疗器械的批发零售等业务。截至报告期末，其租赁面积为 18,448.32 平方米，占基础设施项目整体可租赁面积的 12.38%，租金单价水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

畅联股份主要从事医疗器械第三方物流储运、仓储、分拨、配送业务及仓库管理、普通货运、国际和国内货物运输代理、从事货物及技术的进出口业务、食品流通、医疗器械经营等业务，子公司畅链公司主要业务为物流与贸易。截至报告期末，合计租赁面积为 22,409.22 平方米，占基础设施项目整体可租赁面积的 15.04%，相关租约在本基金首次公开发行前已经签署，租金单价水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施
的说明

报告期内，W4-3 地块 14#仓库项目租户创元集装箱因经营需要，于 2025 年 6 月 30 日提前退租其承租的全部租赁面积 41,976.30 平方米，租金计算至 2025 年 6 月 30 日，提前退租面积占退租前面积的比重为 100%。为最大限度降低创元集装箱提前退租对本基金收入的影响，基金管理人积极协调原始权益人和运营管理机构，充分发挥其在外高桥区域的资源优势，通过与创元集装箱沟通协商并提前开展退租面积的招商工作，成功完成新租户的签约，实现租赁期限无缝衔接。截至报告期末，联贰公司已与两家新租户完成租赁合同的签约，新租户租赁面积合计 41,976.30 平方米，占提前退租面积的 100%。

根据原租赁合同，创元集装箱提前退租面积预计 2025 年下半年租金收入约 1,169.15 万元，占本基金招募说明书预测的 2025 年全年收入的 14.20%。新租户签约后，2025 年下半年该面积预计可实现租金收入约 1,169.17 万元，较原租户同期预计收入基本持平，W4-3 地块 14#仓库租金单价（含税）为 50.60 元/平方米/月，与退租前水平保持一致，预计对 W4-3 地块 14#仓库 2025 年下半年租金收入无不利影响。

具体可参见本基金于 2025 年 7 月 1 日披露的《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础设施项目经营情况的公告》。

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占基础设施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	3,365.70	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,365.70	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

原始权益人上海外高桥集团股份有限公司承诺以项目资本金等方式将基础设施项目所收取的净回收资金主要用于在建项目、前期工作成熟的新项目（含新建项目、改扩建项目）；其中，不超过 30%的净回收资金可用于盘活存量资产项目，不超过 10%的净回收资金可用于已上市基础设施项目的小股东退出或补充原始权益人流动资金等；确保新项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求。

原始权益人净回收资金金额为 711,331,091.94 元。截至 2025 年 6 月 30 日，已使用净回收资金 103,660,751.69 元，占全部净回收资金比例为 14.57%，其中用于补充流动资金的金额为 71,133,109.19 元，占全部净回收资金比例为 10.00%，用于新项目投资建设的金额为 32,527,642.50 元，占全部净回收资金比例为 4.57%。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	607,670,340.25
报告期末净回收资金使用率（%）	14.57

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

针对剩余净回收资金，原始权益人将根据项目进度和监管要求完成使用，后续拟用于 22-23#厂房更新项目、24#仓库更新项目、H1 地块工业厂房项目、H3 地块工业厂房项目的投资。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

原始权益人控股股东上海外高桥资产管理有限公司承诺不以任何方式挪用原始权益人通过本次交易获得的回收资金，严格监督原始权益人遵照相关规定使用回收资金，确保不会流入商品住

宅或非消费基础设施的商业地产开发领域。

原始权益人已建立回收资金管理制度。报告期内原始权益人及控股股东严格遵守相关回收资金管理制度及监管要求，并严格履行承诺。

§7 基础设施基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
刘得民	本基金的基金经理	2024 年 12 月 12 日	—	5 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的投资管理工作，包括基础设施收费资产支持专项计划、产业园区基础设施公募 REITs 项目和消费基础设施公募 REITs 项目等。	硕士研究生，5 年基础设施项目投资管理经验。曾任开源证券股份有限公司项目经理、平安证券股份有限公司高级产品经理。2023 年 7 月加入华安基金，2024 年 12 月起，担任华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
侯程	本基金的基金经理	2024 年 12 月 12 日	—	7 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的运营管理工作，包括租赁住房项目运营管理、市政建设项目运营管理、环保及发电项目运营管理等。	硕士研究生，7 年基础设施项目运营管理经验。曾任上海浦东发展（集团）有限公司投资金融部经理助理。2023 年 6 月加入华安基金，2024 年 12 月起，担任华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
朱蓓	本基金的	2024 年 12	—	11 年	除管理本基金外，	硕士研究生，

	基金经理	月 12 日			曾参与如下项目的投资管理工作，包括电力企业股权收购项目中财务管理工作、电力企业新设项目中财务运营管理工作、科技创新园项目遴选财务相关工作等。	ACCA，11 年基础设施项目运营及投资管理经验。曾任华润电力（江苏）投资有限公司财务部负责人；华润电力（江苏）有限公司财务部高级财务经理；上海川陀投资管理有限公司项目投资运营负责人。2020 年 10 月加入华安基金管理有限公司，2021 年 6 月至 2024 年 10 月，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。2024 年 12 月起，担任华安外高桥仓储物流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《证券投资基金经营机构董事、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 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	400,000,000.00
报告期期间基金份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	400,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

无。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

- 1、《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》
- 2、《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》
- 3、《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

11.2 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>。

11.3 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

2025 年 7 月 21 日