

# 华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

## 关于不动产项目经营情况的公告

### 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不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（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》 |

### 二、不动产项目基本情况

本基金通过专项计划持有 4 个位于上海市浦东新区外高桥物流园区（二期）的仓储物流不动产项目，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，合计建筑面积为 149,227.80 平方米，可供出租面积合计为 148,989.19 平方米。

### 三、不动产项目的经营情况说明

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》的规定，罗集帝物流（上海）有限公司（简称“罗集帝上海”）及其关联方 2025 年度合计实现的租金收入为 1,151.33 万元，占不动产项目 2025 年度整体营业收入的比重为 14.86%，构成重要现金流提供方。截至本公告披露日，罗集帝上海已租赁 W5-5 地块 12#、13#仓库项目部分部位，承租面积为 20,453.04 平方米，占不动产项目整体可租赁面积的 13.73%，租赁期

限为 2025 年 6 月 16 日至 2027 年 6 月 15 日。

2026 年 9 月 21 日，罗集帝上海、租户 C 与上海外高桥联肆经济发展有限公司签署权利义务转让协议，约定自 2026 年 10 月 1 日起，罗集帝上海将租赁合同项下关于租赁区域的全部权利和义务转让给租户 C，原租赁合同项下的租赁面积、租金单价、租赁期限到期日等要素保持不变，仅涉及租户的变更。

租户 C 主要从事第三方物流相关业务。本次受让罗集帝上海租赁区域，系租户 C 基于自身业务扩张需求，具有商业合理性。截至本公告披露日，租户 C 已租赁 W5-5 地块 12#、13#仓库部分部位，承租面积为 12,237.79 平方米。本次权利义务转让完成后，租户 C 在不动产项目的租赁面积合计将达到 32,690.83 平方米，占不动产项目整体可租赁面积的 21.94%。

#### **四、对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析**

本次租赁合同变更仅涉及租户变更，原租赁合同项下的租赁面积、租金单价、租赁期限到期日等要素保持不变，对不动产项目当期运营情况、经营业绩、现金流无不利影响，亦不会影响基金份额持有人权益。

运营管理机构将充分发挥专业运营优势，为租户提供物业运维、安全管理、园区配套等服务，提升租户粘性，并持续关注租户 C 的经营情况和租赁需求。运营管理机构将于租户 C 租赁期限到期前启动续租谈判工作，并及时履行信息披露义务。

本公告内容已经运营管理机构确认。

#### **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

2026 年 9 月 22 日