

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

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》

二、租户提前退租及新租户签约的情况

根据《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）》的相关规定，本基金存在项目租金或者面积占比超过 10%的租户提前退租，且涉及的租金或者面积占退租前的 20%以上的情形。截至本公告出具之日，租户提前退租面积已由两家新租户承接，并已完成租赁合同签约。特此公告说明如下：

（一）涉及的基础设施项目基本情况

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）的仓储物流项目，可出租面积合计为 148,989.19 平方米，主要收入来源为仓储物流设施租金收益。本次涉及租户提前退租及新租户签约的项目为 W4-3 地块 14# 仓库，可出租面积为 41,976.30 平方米，所属项目公司为上海外高桥联贰经济发展有限公司（以下简称“联贰公司”）。

（二）租户提前退租及新租户签约的具体情况

截至 2025 年 3 月末，W4-3 地块 14#仓库由上海创元集装箱仓储有限公司（以下简称“创元集装箱”）整租，租赁面积为 41,976.30 平方米，占全部仓储物

流项目可租赁面积的 28.17%。2025 年 1-3 月，创元集装箱提供租金收入 584.57 万元，占全部仓储物流项目同期租金收入的 29.15%。根据原租赁合同，上述租赁面积将于 2027 年 12 月 26 日到期。

经创元集装箱书面通知，因经营需要，计划于 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%。

就上述于 2025 年 6 月 30 日提前退租的面积 41,976.30 平方米，联贰公司已与两家新租户（以下简称“租户 A”、“租户 B”）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%。其中，租户 A 所属行业为第三方物流，起租日为 2025 年 7 月 1 日，租赁期限为 3 年，租赁面积为 23,228.66 平方米，租金单价（含税）为 53.39 元/平方米/月，无免租期；租户 B 所属行业为第三方物流，起租日为 2025 年 7 月 1 日，租赁期限为 9 个月，租赁面积为 18,747.64 平方米，租金单价（含税）为 47.15 元/平方米/月，无免租期。至此，W4-3 地块 14#仓库于 2025 年 6 月 30 日提前退租的面积已全部完成新租赁合同签订相关流程。

三、对基础设施项目运营情况、经营业绩和基金份额持有人权益的影响分析

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。

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）¹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。

四、针对租户提前退租采取的应对措施及其成效

¹ 租金单价（含税）=[$\sum$ 租约 i 的租金单价水平（含税）*租约 i 的租赁面积]/租约总面积

为提升本基金基础设施项目的出租率和经营表现，基金管理人和运营管理机构紧密协同，通过快速推进租约转换、优化租户结构等措施，最大程度保障基金持有人利益。具体措施如下：

1、高效完成退租面积无缝去化。运营管理机构发挥区域资源优势，完成退租面积的租赁签约。

2、优化租户结构、分散风险。通过引入两家新租户，可有效降低单一租户的依赖度，并增强基础设施项目的收入稳定性，保障本基金长期稳健运营。

3、整合原始权益人及运营管理机构客户资源，深化招商成效。充分发挥各方深耕外高桥区域的资源优势，通过优化招商策略、提升园区服务等措施，持续吸引优质租户入驻，助力提升本基金中长期业绩表现。

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）或客户服务电话40088-50099 咨询有关详情。

六、风险提示

截至本公告发布之日，本基金运作正常，无应披露而未披露的重大信息。本公告相关内容已经运营管理机构确认。基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

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
上海外联发商务咨询有限公司

2025 年 7 月 1 日