

**华安基金管理有限公司关于决定  
华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金  
拟扩募并新购入不动产项目的公告**

经华安基金管理有限公司（以下简称“本基金管理人”）内部决策机构决议，华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（基金代码：508048，以下简称“华安外高桥 REIT”或“本基金”）拟申请扩募并新购入不动产项目。

相关扩募及新购入不动产项目的具体内容，详见基金管理人在中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）规定信息披露网站披露的《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募方案草案》。

根据有关法律法规的规定，本次扩募尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所（以下简称“上交所”）审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

在国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过本次扩募并新购入不动产项目后，本基金管理人将依法按约定发售扩募份额，向上交所申请办理扩募份额上市事宜，实施不动产项目交易，并完成全部呈报批准程序。

本次发售能否满足上述条件，以及满足上述条件所需的时间，均存在不确定性。提请广大投资者注意相关风险。

华安基金管理有限公司

2026 年 1 月 30 日

附件一：《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》

附件二：《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募方案草案》

附件一：

# 华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券 投资基金产品变更草案

二〇二六年一月

## 基金声明

1、本基金主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过资产支持证券、项目公司等特殊目的载体取得不动产项目完全所有权。

2、本基金申请新购入不动产项目符合本基金投资目标。投资人在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担因基金扩募及新购入不动产项目引致的投资风险及其他各类风险。

3、本变更草案是本基金对本次扩募并申请新购入不动产项目的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

4、本变更草案所述事项并不代表中国证监会及上海证券交易所对本基金扩募并申请新购入不动产项目相关事项的实质性判断、确认、批准或无异议，本变更草案所述本次扩募并申请新购入不动产项目的生效和完成尚待取得有关主体、机关的批准或无异议函。本基金本次扩募及新购入不动产项目等变更的详细情况，以基金份额持有人大会决策后基金管理人届时披露的相关法律文件的记载为准。

## 释义

在本变更草案中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《中华人民共和国证券投资基金法》	指	指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订
扩募	指	不动产基金存续期内，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入不动产项目等相关法律法规允许的用途
定向扩募	指	不动产基金向符合基金份额持有人大会决议规定条件的特定对象扩募发售，且每次发售对象不超过 35 名
本次交易	指	本基金通过扩募发售募集资金，用于投资华安资产发行的第 2 期资产支持专项计划，以穿透持有拟购入不动产项目全部所有权
项目公司	指	指直接持有不动产项目的公司
基金/本基金	指	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/华安基金	指	华安基金管理有限公司
基金托管人/建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
资产支持证券管理人/专项计划管理人/华安资产	指	华安未来资产管理（上海）有限公司
第 2 期资产支持专项计划	指	华安资产-外高桥仓储物流 2 号不动产资产支持专项计划（暂定名）
原始权益人一/外高桥集团股份	指	上海外高桥集团股份有限公司
原始权益人二/外联发公司	指	上海外高桥保税区联合发展有限公司
原始权益人	指	原始权益人一和原始权益人二的合称
《基础设施基金指引》	指	2020 年 8 月 6 日《中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54 号》发布，根据 2023 年 10 月 20 日《中国证券监督管理委员会关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）〉第五十条的决定（2023）》修改的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及对其不时做出的更新

## 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
公募 REITs 代码	508048
上市交易场所	上海证券交易所
公募 REITs 基金合同生效日	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

截至 2025 年 6 月 30 日，本基金的基金份额净值为 2.7985 元，基金份额总额为 400,000,000.00 份，本基金合并财务报表（未经审计）资产合计 1,149,226,373.75 元，负债合计 29,834,210.07 元，所有者权益合计 1,119,392,163.68 元。

## 二、拟购入不动产项目及交易安排

### （一）交易概况

本基金拟通过扩募发售募集资金，认购华安资产发行的第 2 期资产支持专项计划的全部资产支持证券，并最终投资于位于上海市浦东新区外高桥物流园区（二期）的 W5-3 地块 15#-17#仓库（以下简称“W5-3 地块仓库项目”）和位于上海市浦东新区外高桥保税区的 F18 地块 77#厂房、78#厂房、79#厂房、80#厂房、81#厂房、83#厂房、91#-94#厂房、配套地下车库（以下简称“F18 地块厂房项目”，与 W5-3 地块仓库项目合称“拟购入不动产项目”）。

具体交易过程如下：

1、经履行必要审批程序，本基金通过扩募募集资金并达到扩募成功条件、基金管理人办理完毕法律法规及相关监管规定的后续程序后，将扣除相关预留费用后的所募资金认购计划管理人发行的第 2 期资产支持专项计划并持有其全部份额，基金管理人（代表本基金利益）成为第 2 期资产支持专项计划的唯一持有人；

2、根据相关交易文件约定，原始权益人将拟购入项目公司 100% 股权及债权（如有）转让予计划管理人（代表第 2 期资产支持专项计划），最终实现本基金间接持有拟购入项目公司 100% 股权及债权（如有）。

3、基金管理人及计划管理人根据本基金和第 2 期资产支持专项计划相关文件的约定承担资产管理责任。基金管理人主动运营管理拟购入不动产项目，以获取不动产项目租金等稳定现金流为主要目的，并将 90% 以上合并后基金年度可供分

配金额向基金份额持有人进行分红，按照基金合同约定每年不少于 1 次进行分配。计划管理人执行基金管理人（代表本基金利益）作为第 2 期资产支持专项计划唯一持有人的决定；

4、外高桥集团股份受托担任不动产基金首发不动产项目及拟购入不动产项目（以下合称“不动产项目”）的运营管理统筹机构，负责统筹、协调《运营管理协议》项下的运营管理工作；上海外联发商务咨询有限公司受托担任本基金不动产项目的运营管理实施机构，负责具体实施《运营管理协议》项下的物业资产运营服务；

5、中国建设银行股份有限公司继续受托担任基金托管人，中国建设银行股份有限公司上海分行继续受托担任专项计划托管人、拟购入项目公司账户监管银行，主要负责保管基金财产、权属证书及相关文件；监督重要资金账户及资金流向；监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露及保险购买情况等；监督项目公司运营收入、支出及借入款项资金安排等义务。

上述交易安排可能根据推进需要而发生变更，具体以届时披露的招募说明书等公告文件为准。

## （二）拟购入不动产项目的基本情况

### 1、拟购入不动产项目

结合本基金运营管理情况及基金合同约定的资产收购策略，基金管理人本次拟购入不动产项目<sup>1</sup>为 W5-3 地块仓库项目和 F18 地块厂房项目。

（1）W5-3 地块仓库项目：位于上海市浦东新区外高桥物流园区（二期）内，包括位于申东路 251 弄 8、9 号的 W5-3 地块 15#-17#仓库，建筑面积合计 96,041.93 平方米。

（2）F18 地块厂房项目：位于上海市浦东新区外高桥保税区内，包括：（1）位于德林路 90 号 1、5、6 幢的 F18 地块 77#厂房；（2）位于德林路 90 号 2 幢的 F18 地块 78#厂房；（3）位于德林路 90 号 3 幢的 F18 地块 79#厂房；（4）位于德林路 90 号 4 幢的 F18 地块 80#厂房；（5）位于德林路 90 号 8-9 幢 F18 地块 81#厂房；（6）位于荷香路 32 号 10、11 幢的 F18 地块 83#厂房；（7）位于意威路 31 弄 1-4

---

<sup>1</sup> 拟购入不动产项目信息以届时披露的招募说明书等公告文件为准。

号、地下室的 F18 地块 91#-94# 厂房；（8）位于德林路 90 号的 F18 地块配套地下车库。上述建筑面积合计 146,844.73 平方米。

相较于首发不动产项目而言，拟购入不动产项目所属行业为仓储物流和工业厂房，资产类型更为多元。拟购入不动产项目位于上海市外高桥区域（含保税区和非保税区），是对本基金已持有不动产项目资产类型和覆盖区域的补充，可以有效分散本基金资产组合风险，使本基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。截至本公告发布日，拟购入不动产项目总体运营情况良好，现金流稳定。

## 2、交易对方

本次拟购入不动产项目的交易对方，即本基金新购入不动产项目的原始权益人共 2 家，分别为外高桥集团股份和外联发公司。

### （1）外高桥集团股份

#### 1）基本情况

截至 2025 年 9 月 30 日，外高桥集团股份基本情况如下：

公司名称	上海外高桥集团股份有限公司
法定代表人	蔡嵘
成立日期	1994 年 12 月 31 日
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区杨高北路 889 号
注册资本	135,991.2218 万元人民币
经营范围	合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。投资管理、建筑工程管理、停车场收费经营（限区外分支机构经营）、物业管理、房地产咨询、商务咨询、企业管理咨询（以上咨询除经纪），市场营销策划、会展会务服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

#### 2）股权结构

截至 2025 年 9 月 30 日，外高桥集团股份的控股股东为上海外高桥资产管理有限公司。外高桥集团股份前十大股东（不含通过转融通出借股份）持股情况如下：

股东名称	持股总数（股）	持股比例
上海外高桥资产管理有限公司	593,031,833	43.61%
上海基础设施建设发展（集团）有限公司	90,735,027	6.67%
上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	67,995,610	5.00%
中国银河资产管理有限责任公司	63,520,871	4.67%
中国东方资产管理股份有限公司	33,613,370	2.47%

陈丽钦	25,074,542	1.84%
刘丽云	16,545,084	1.22%
刘明星	15,222,510	1.12%
鑫益（香港）投资有限公司	13,993,736	1.03%
林燕	12,633,042	0.93%
<b>合 计</b>	<b>932,365,625</b>	<b>68.56%</b>

## （2）外联发公司

### 1）基本情况

截至 2025 年 9 月 30 日，外联发公司基本情况如下：

公司名称	上海外高桥保税区联合发展有限公司
法定代表人	舒俊杰
成立日期	1992 年 2 月 28 日
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号
注册资本	285,001.1115 万元人民币
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：仓储（危险品除外）；非居住房地产租赁；住房租赁；从事货物及技术的进出口业务、区内贸易代理；经营区内自贸仓库及商业性简单加工；区内项目投资、兴办企业；为国内外企业有关机构提供咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 2）股权结构

截至 2025 年 9 月 30 日，外联发公司控股股东为外高桥集团股份，其股权结构如下：

股东名称	持股比例
上海外高桥集团股份有限公司	100.00%
<b>合 计</b>	<b>100.00%</b>

## （三）拟购入不动产项目的定价方式和定价依据

基金管理人将综合考虑现有不动产基金规模、自身管理能力、持有人结构和二级市场流动性等因素，合理确定拟购入不动产项目类型、规模、融资方式和结构等。

基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据拟购入不动产项目评估值及市场公允价值等有关因素，合理确定拟购入不动产项目的交易价格或价格区间。



### **三、资金来源**

本基金本次新购入不动产项目的资金来源为扩募募集资金。

### **四、交易主要风险**

#### **1、审批风险**

本次扩募及新购入不动产项目尚需获得国家发展改革委推荐、经中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过后，方可实施。上述呈报事项能否获得相关批准和核准，以及获得相关批准和核准的时间，均存在不确定性，从而使得本次扩募及新购入不动产项目能否最终成功实施存在不确定性。本次交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案（包括但不限于调整新购入不动产项目范围、参与机构、扩募发售方式等）的风险。

#### **2、基金价格波动风险**

不动产基金大部分资产投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起不动产基金价格波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化、限售份额集中解禁等因素而面临交易价格异常波动的风险。

#### **3、流动性风险**

本基金为封闭式基金，不设置申购赎回，场内份额只能通过上海证券交易所进行场内交易、场外份额需转托管至场内证券登记系统后方参与场内交易或直接在基金通平台转让。按照《基础设施基金指引》要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额以及定向扩募发售对象（如有）通过定向扩募取得的基金份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。而且，不动产基金整个市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

#### **4、基金停牌风险**

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3号——扩募及新购入不动产（试行）》第二十三条“基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的，不动产基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）”。

本基金因上述原因以及在难以按照规定分阶段披露所筹划事项时临时或长期停牌的，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险。

#### **5、召开基金份额持有人大会失败风险**

本次扩募及新购入不动产项目提交基金份额持有人大会审议后，可能存在参会人数未达会议召开条件、本次交易相关议案未能被表决通过等持有人大会召开失败的风险，从而可能使本次交易无法顺利实施。

#### **6、扩募发售失败风险**

本次扩募发售采用定向扩募或以基金份额持有人大会届时决议确定的其他扩募方式实施，具体安排详见基金扩募方案、基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。

本次扩募发售结果将受到证券市场整体走势、基金二级市场交易价格变动以及投资者对于基金及不动产项目认可度等因素的影响，存在基金扩募份额总额未达到基金份额持有人大会表决通过规模的80%、拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方等未按照规定参与战略配售以及其他导致基金扩募发售失败的情形而导致本基金扩募发售失败的风险。

#### **7、作为上市基金存在的风险**

暂停上市或终止上市的风险。本基金已在上海证券交易所挂牌上市交易。上市期间可能因信息披露等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险；如本基金因各种原因触发法律法规或交易所规定的终止上市，对投资者亦将产生风险，如流动性风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

本基金份额在上海证券交易所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

#### **8、关联交易及利益冲突风险**

本基金初始募集资金投资的不动产项目的原始权益人和运营管理统筹机构为外高桥集团股份，运营管理实施机构为上海外联发商务咨询有限公司（以下简称“外联发商务咨询公司”）。本基金本次拟新购入不动产项目的原始权益人为外高桥集团股份和外联发公司，并聘请外高桥集团股份和外联发商务咨询公司作为该项目的运营管理机构。一方面，上述交易构成本基金的关联交易；另一方面，外高桥集团股份、外联发公司和外联发商务咨询公司在上海市持有和/或管理多个同类型资产项目，可能与本基金持有的不动产项目处于相同或相近的区位、面向相似的客群。因此，本基金与原始权益人和运营管理机构存在一定的关联交易风险和利益冲突风险。

### **9、交易失败风险**

本基金投资的资产支持证券设立后，资产支持证券（或通过特殊目的载体）将向拟新购入不动产项目的原始权益人收购项目公司的 100% 股权及受让股东借款债权（如有），资产支持证券将根据需要对不动产项目公司或特殊目的载体（如涉及）进行追加投资。若前述交易安排未能在预定时间内完成，会对资产支持证券造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

### **10、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险**

不动产基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，本基金将通过资产支持专项计划等特殊目的载体间接实现对不动产项目的管理。前述专项计划等特殊目的载体在运作过程中可能触发提前终止条款，导致专项计划等特殊目的载体提前终止的风险。

除此之外，本基金还面临其他风险。本基金投资中出现的各类风险具体见本基金后续招募说明书“风险揭示”章节。

## **五、交易各方声明与承诺**

**基金管理人就本次扩募发售份额募集资金并新购入不动产项目作如下声明与承诺：**

1、本基金符合《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 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 3 号——扩募业务办理》及其他适用法规对新购入不动产项目的不动产基金的要求，华安基金具备《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 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 3 号——扩募业务办理》及其他适用法规对新购入不动产项目的基金管理人的要求，华安基金不存在利用新购入不动产项目损害基金财产或基金份额持有人合法权益的情形；

2、华安基金将根据适用法规就开展本次扩募及新购入不动产项目履行内部适当审批程序，并参照首次发行要求进行全面尽职调查，严控新购入不动产项目的质量；

3、华安基金将在交易实施过程中持续做好信息披露工作，依法对交易方案重大进展或重大变化（如有）、监管机构审批状态、持有人大会决议情况、交易方案实施情况等重要事项进行及时披露；

4、华安基金将在不动产项目交易的价格敏感信息依法披露前严格遵守保密义务，不利用该等信息进行内幕交易。

**原始权益人—外高桥集团股份就本次交易作如下声明与承诺：**

1、外高桥集团股份符合适用法规对新购入不动产项目原始权益人的相关资质要求，不存在利用新购入不动产项目损害基金财产或基金份额持有人合法权益的情形；

2、外高桥集团股份将根据适用法规及内部规章就开展本次扩募及新购入不动产项目履行必要授权及审批程序；

3、外高桥集团股份将依法履行《基础设施基金指引》第十八条、第四十三条对原始权益人的各项义务，外高桥集团股份或其同一控制下的关联方参与战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的 20%，其中扩募份额发售总量 20% 的持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 部分持有期自上市之日起不少于 36 个月（前述上市之日指扩募份额上市之日）；

4、外高桥集团股份及关联方在不动产项目交易的价格敏感信息依法披露前严格遵守保密义务，不利用该等信息进行内幕交易；

5、外高桥集团股份所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

6、如外高桥集团股份或项目公司所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，外高桥集团股份应当购回不动产基金全部扩募基金份额或新购入不动产项目权益；

7、根据适用法规及基金合同规定，如外高桥集团股份控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部扩募基金份额或新购入不动产项目权益。

**原始权益人二外联发公司就本次交易作如下声明与承诺：**

1、外联发公司符合适用法规对新购入不动产项目原始权益人的相关资质要求，不存在利用新购入不动产项目损害基金财产或基金份额持有人合法权益的情形；

2、外联发公司将根据适用法规及内部规章就开展本次扩募及新购入不动产项目履行必要授权及审批程序；

3、外联发公司将依法履行《基础设施基金指引》第十八条、第四十三条对原始权益人的各项义务，外联发公司或其同一控制下的关联方参与战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的 20%，其中扩募份额发售总量 20%的持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月（前述上市之日指扩募份额上市之日）；

4、外联发公司及关联方在不动产项目交易的价格敏感信息依法披露前严格遵守保密义务，不利用该等信息进行内幕交易；

5、外联发公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

6、如外联发公司所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，外联发公司应当购回不动产基金全部扩募基金份额或新购入不动产项目权益；

7、根据适用法规及基金合同规定，如外联发公司控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部扩募基金份额或新购入不动产项目权益。

**持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人就本次交易作如下声明与承诺：**

外高桥集团股份作为截至 2025 年 6 月 30 日持有本基金份额不低于 20%的第一大持有人（即本基金持有人及其关联方、一致行动人合计持有本基金份额比例

不低于 20%且持有份额最多的基金份额持有人)，确认最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形，最近 3 年不存在严重损害不动产基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

#### **六、本次交易存在的其他重大因素**

本次交易不存在其他重大因素。

华安基金管理有限公司

2026 年 1 月 30 日

附件二：

## 华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券 投资基金扩募方案草案

二〇二六年一月

## 基金声明

1、本扩募方案按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《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）业务指南第1号——发售上市业务办理》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第3号——扩募业务办理》《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3号——扩募及新购入不动产（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）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》和其他有关法律法规要求编制。

2、本基金主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过资产支持证券、项目公司等特殊目的载体取得不动产项目完全所有权。

3、本基金申请新购入不动产项目符合基金投资目标。投资人在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担因基金扩募及新购入不动产项目引致的投资风险及其他各类风险。

4、本扩募方案是本基金对本次扩募并申请新购入不动产项目的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

5、本扩募方案所述事项并不代表中国证监会及上海证券交易所对本基金扩募并申请新购入不动产项目相关事项的实质性判断、确认、批准或无异议，本扩募方案所述本次扩募并申请新购入不动产项目的生效和完成尚待取得有关机关的批准或无异议函。



## 释义

在本扩募方案中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《中华人民共和国证券投资基金法》	指	指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订
扩募	指	不动产基金存续期内，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入不动产项目等相关法律法规允许的用途
定向扩募	指	不动产基金向符合基金份额持有人大会决议规定条件的特定对象扩募发售，且每次发售对象不超过 35 名
本次交易	指	本基金通过扩募发售募集资金，用于投资华安资产发行的第 2 期资产支持专项计划，以穿透持有拟购入不动产项目全部所有权
项目公司	指	指直接持有不动产项目的公司
基金/本基金	指	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/华安基金	指	华安基金管理有限公司
基金托管人/建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
资产支持证券管理人/专项计划管理人/华安资产	指	华安未来资产管理（上海）有限公司
第 2 期资产支持专项计划	指	华安资产-外高桥仓储物流 2 号不动产资产支持专项计划（暂定名）
原始权益人一/外高桥集团股份	指	上海外高桥集团股份有限公司
原始权益人二/外联发公司	指	上海外高桥保税区联合发展有限公司
原始权益人	指	原始权益人一和原始权益人二的合称
《基础设施基金指引》	指	2020 年 8 月 6 日《中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54 号》发布，根据 2023 年 10 月 20 日《中国证券监督管理委员会关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）〉第五十条的决定（2023）》修改的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及对其不时做出的更新

## 重大事项提示

1、本次扩募并申请新购入不动产项目相关事项已经基金管理人内部决策机构审议通过，根据有关法律法规的规定，本次扩募并申请新购入不动产项目相关事项尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

2、本基金可选择的扩募发售方式，包括向不特定对象发售、向特定对象发售。本次扩募的具体发售方式、发行时间、发售对象及认购方式、基金定价基准日、发行价格及定价方式等以基金管理人后续发布的招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告为准。

3、本基金本次扩募的实际募集金额在扣除基金层面相关预留费用后，拟全部用于认购华安资产-外高桥仓储物流 2 号不动产资产支持专项计划（暂定名）的全部资产支持证券。

第一节 基金基本情况

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
公募 REITs 代码	508048
上市交易场所	上海证券交易所
公募 REITs 基金合同生效日	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

第二节 本次扩募发行的背景和目的

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金于 2024 年 12 月 12 日成立，并于 2024 年 12 月 25 日在上海证券交易所上市交易。本基金成立上市以来，投资运作稳健，已持有不动产项目运营情况良好。

本基金拟购入的不动产项目为位于上海市浦东新区外高桥物流园区（二期）的 W5-3 地块 15#-17#仓库（以下简称“W5-3 地块仓库项目”）和位于上海市浦东新区外高桥保税区的 F18 地块 77#厂房、78#厂房、79#厂房、80#厂房、81#厂房、83#厂房、91#-94#厂房、配套地下车库（以下简称“F18 地块厂房项目”，与 W5-3 地块仓库项目合称“拟购入不动产项目”）。拟购入不动产项目符合本基金的投资策略，是对本基金已持有不动产项目资产类型和覆盖区域的补充，可以有效分散本基金资产组合风险，使本基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。截至本公告发布日，拟购入不动产项目总体运营情况良好，现金流稳定。

第三节 本次扩募方案概要

本基金为公开募集不动产投资信托基金，运作方式为契约型封闭式。本基金在基金存续期内封闭运作，不开放申购、赎回等业务。

本次扩募发售采用定向扩募或基金份额持有人大会届时决议确定的其他扩募方式实施。以下扩募方案以定向扩募为例，最终扩募方案及具体安排详见后续基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。

1、发售方式和发行时间

本次扩募发售采用定向扩募或基金份额持有人大会届时决议确定的其他扩募方式。本基金将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请并经基金份额持有人大会决议通过后，由基金管理人在中国证监会准予变更注册的批复文件或基金份额持有人大会决议的有效期限（如有）内选择适当时机发行。

## 2、发售对象及认购方式

若基金份额持有人大会决议采用定向扩募，本基金本次向特定对象发售的发售对象不超过 35 名，包括符合法律法规及基金份额持有人大会决议规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者（含特定机构投资者）、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。证券投资基金管理公司、证券公司、银行理财子公司、保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的 2 只以上产品认购的，视为一个发售对象。

如定向扩募的发售对象属于《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 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》（以下简称“《新购入不动产项目指引》”）第四十八条第二款规定以外的情形的，最终发售对象将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请并经基金份额持有人大会决议通过后，由基金管理人按照中国证监会、上交所相关规定，以竞价方式确定。

## 3、基金定价基准日、发行价格及定价方式

若基金份额持有人大会决议采用定向扩募，本次定向扩募的定价基准日为基金本次扩募的发售期首日或《新购入不动产项目指引》等相关法律法规允许的其他日期。

本次定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价的 90%。

其中，定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价=定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易总金额÷定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易总份额。

如定向扩募的发售对象属于《新购入不动产项目指引》第四十八条第二款规定以外的情形的，具体发售价格将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请并经基金份额持有人大会审议通过

后，由基金管理人按照相关法律法规以及交易所监管规则的规定，以竞价方式确定。

#### 4、募集资金用途

本次扩募资金拟用于认购第 2 期资产支持专项计划全部资产支持证券进而取得拟购入不动产项目的完全所有权，详见《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》。拟购入不动产项目的收购价格由基金管理人遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据拟购入不动产项目评估值及其市场公允价值等有关因素合理确定。

#### 5、发行前累计收益的分配方案

本次扩募发行完成前最近一次收益分配基准日至本次扩募发行完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额将由本次扩募发行完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发行前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。

#### 6、上市地点

本次扩募发售的基金份额将在上海证券交易所上市交易。

### 第四节 交易标的基本情况

本次扩募拟购入的不动产项目的基本情况详见《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》。

### 第五节 本次扩募对原份额持有人的影响

#### 1、对基金份额持有人结构的影响

如本次扩募并新购入不动产项目顺利完成，本基金的基金份额将相应增加，同时拟购入不动产项目将为本基金新增提供可供分配收入来源。基金份额持有人结构可能发生变化，新增的基金份额持有人将与原基金份额持有人共同持有基金资产，并共同间接享有本基金当前已持有不动产项目及本次拟购入不动产项目所带来的权益。

#### 2、对基金投资的影响

本次扩募募集资金的投资项目符合本基金的投资目标，本次扩募不会导致基金的投资运作发生重大变化。

#### 3、对基金财务状况的影响

本次扩募完成后，基金的总资产和净资产规模将同时增加，抗风险能力将进一步增强。

#### 4、对基金治理结构的影响

本次扩募并新购入不动产项目完成后，本基金的治理结构未发生变化。

本次扩募后，本基金的原始权益人新增外联发公司，即扩募后原始权益人包括外高桥集团股份和外联发公司。新购入的不动产项目的运营管理机构与本基金现持有的不动产项目的运营管理机构相同，均包括运营管理统筹机构及运营管理实施机构，其中运营管理统筹机构为外高桥集团股份，运营管理实施机构为上海外联发商务咨询有限公司（以下简称“外联发商务咨询公司”）。

### 第六节 本次扩募发行是否构成关联交易

根据本基金基金合同，拟购入不动产项目原始权益人一及运营管理统筹机构外高桥集团股份、原始权益人二外联发公司和运营管理实施机构外联发商务咨询公司、专项计划管理人华安资产均为本基金的关联方。

基金管理人以本次扩募的募集资金认购华安资产发行的第 2 期资产支持专项计划全部资产支持证券、通过资产支持专项计划购入不动产项目以穿透持有拟购入不动产项目的完全所有权，以及继续聘请外高桥集团股份和外联发商务咨询公司担任新购入不动产项目的运营管理机构，将构成基金的关联交易。就前述关联交易，基金管理人将与本次交易相关议案一同提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露。

### 第七节 本次发售方案已经取得批准的情况以及尚需呈报批准的程序

本基金本次扩募相关事项已经基金管理人内部决策机构审议通过。

根据有关法律法规的规定，本次扩募尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。在国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请、基金份额持有人大会决议通过本次扩募后，基金管理人将依法按规定发售扩募份额，向上交所申请办理扩募份额上市事宜，并完成本次扩募全部呈报批准程序。

本次发售能否满足上述条件，以及满足上述条件所需的时间，均存在不确定性。提请广大投资者注意相关风险。

## 风险揭示

### 1、审批风险

本次扩募及新购入不动产项目尚需获得国家发展改革委推荐、经中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过后，方可实施。上述呈报事项能否获得相关批准和核准，以及获得相关批准和核准的时间，均存在不确定性，从而使得本次扩募及新购入不动产项目能否最终成功实施存在不确定性。本次交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案（包括但不限于调整新购入不动产项目范围、参与机构、扩募发售方式等）的风险。

### 2、基金价格波动风险

不动产基金大部分资产投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起不动产基金价格波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化、限售份额集中解禁等因素而面临交易价格异常波动的风险。

### 3、流动性风险

本基金为封闭式基金，不设置申购赎回，场内份额只能通过上海证券交易所进行场内交易、场外份额需转托管至场内证券登记系统后方参与场内交易或直接在基金通平台转让。按照《基础设施基金指引》要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额以及定向扩募发售对象（如有）通过定向扩募取得的基金份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。而且，不动产基金整个市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

### 4、基金停牌风险

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3号——扩募及新购入不动产（试行）》第二十三条“基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的，不动产基金应当自基金份额持有人大会召开

之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）”。

本基金因上述原因以及在难以按照规定分阶段披露所筹划事项时临时或长期停牌的，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险。

#### **5、召开基金份额持有人大会失败风险**

本次扩募及新购入不动产项目提交基金份额持有人大会审议后，可能存在参会人数未达会议召开条件、本次交易相关议案未能被表决通过等持有人大会召开失败的风险，从而可能使本次交易无法顺利实施。

#### **6、扩募发售失败风险**

本次扩募发售采用定向扩募或以基金份额持有人大会届时决议确定的其他扩募方式实施，具体安排详见基金扩募方案、基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。

本次扩募发售结果将受到证券市场整体走势、基金二级市场交易价格变动以及投资者对于基金及不动产项目认可度等因素的影响，存在基金扩募份额总额未达到基金份额持有人大会表决通过规模的 80%、拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方等未按照规定参与战略配售以及其他导致基金扩募发售失败的情形而导致本基金扩募发售失败的风险。

#### **7、作为上市基金存在的风险**

暂停上市或终止上市的风险。本基金已在上海证券交易所挂牌上市交易。上市期间可能因信息披露等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险；如本基金因各种原因触发法律法规或交易所规定的终止上市，对投资者亦将产生风险，如流动性风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

本基金份额在上海证券交易所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

#### **8、关联交易及利益冲突风险**

本基金初始募集资金投资的不动产项目的原始权益人和运营管理统筹机构为外高桥集团股份，运营管理实施机构为上海外联发商务咨询有限公司（以下简称“外联发商务咨询公司”）。本基金本次拟新购入不动产项目的原始权益人为外高



桥集团股份和外联发公司，并聘请外高桥集团股份和外联发商务咨询公司作为该项目的运营管理机构。一方面，上述交易构成本基金的关联交易；另一方面，外高桥集团股份、外联发公司和外联发商务咨询公司在上海市持有和/或管理多个同类型资产项目，可能与本基金持有的不动产项目处于相同或相近的区位、面向相似的客群。因此，本基金与原始权益人和运营管理机构存在一定的关联交易风险和利益冲突风险。

## **9、交易失败风险**

本基金投资的资产支持证券设立后，资产支持证券（或通过特殊目的载体）将向拟新购入不动产项目的原始权益人收购项目公司的 100% 股权及受让股东借款债权（如有），资产支持证券将根据需要对不动产项目公司或特殊目的载体（如涉及）进行追加投资。若前述交易安排未能在预定时间内完成，会对资产支持证券造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

## **10、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险**

不动产基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，本基金将通过资产支持专项计划等特殊目的载体间接实现对不动产项目的管理。前述专项计划等特殊目的载体在运作过程中可能触发提前终止条款，导致专项计划等特殊目的载体提前终止的风险。

除此之外，本基金还面临其他风险。本基金投资中出现的各类风险具体见本基金后续招募说明书“风险揭示”章节。

华安基金管理有限公司

2026 年 1 月 30 日