

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

关于 2026 年第 2 季度经营情况的临时公告

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及其原因说明

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，本基金持有的 W5-5 地块 12#、13#仓库项目 2025 年营业收入为 1,616.65 万元，约占本基金不动产项目同期营业收入的 20.86%，构成重要不动产项目，该项目 2026 年第 2 季度季末出租率同比增幅超过 20%。特此公告说明如下：

（一）不动产项目 2026 年第 2 季度季末出租率变动情况

截至 2026 年第 2 季度末，不动产项目整体出租率为 93.91%，同比增加 1.71%；

其中，W5-5 地块 12#、13#仓库项目出租率为 89.06%，同比增加 20.09%。具体数据如下：

项目	2026 年第 2 季度季末出租率	
	数值	同比
整体	93.91%	1.71%
W5-5 地块 12#、13#仓库项目	89.06%	20.09%

注：季末出租率=季末实际出租面积/季末可供出租面积。

（二）不动产项目 2026 年第 2 季度季末出租率同比变化较大的原因

针对区域仓储市场需求偏弱、同业竞争加剧的客观环境，运营团队主动调整经营策略：一方面拓宽客户渠道、加大产业客户招商推介力度，持续挖掘散租小面积需求；另一方面结合项目区位、仓储硬件条件制定差异化、弹性化定价方案，适配不同客户预算及承租需求，加速消化剩余零散空置面积。

W5-5 地块 12#、13#仓库项目于 2025 年第 4 季度完成一租户引进工作，新增租赁面积 6,703.37 平方米，占该项目可供出租面积的 15.15%，起租日为 2025 年 12 月 1 日，租期为 2 年。该租户签约落地后直接消化项目主要空置库容，出租率实现一定提升；因租约存续稳定，该部分租赁面积持续贡献有效出租体量。

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

2026 年第 2 季度不动产项目上述经营情况的变动，对本基金当期收入及经营现金流产生一定影响，进而影响本基金当期可供分配金额。对基金份额持有人收益的影响需结合全年不动产项目整体实际经营情况综合判断，以后续披露的经审计的财务数据和定期报告为准。

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）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 7 月 16 日