华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 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：2026 年 10 月 27 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 2026 年 10 月 23 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不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

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，主要投资策略包括基础设施资产的运营管理和投资策略、其他投资策略。其中，基础设施资产的运营管理和投资策略包括初始基金资产投资策略、基础设施资产运营管理策略、基金扩募收购策略、资产出售及处置策略和融资策略
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	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；每一基金份额享有同等分配权；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 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：W3-3 地块 8#仓库

项目公司名称	上海外高桥联壹经济发展有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动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
不动产项目地理位置	上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢

不动产项目名称：W4-3 地块 14#仓库

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

不动产项目名称：W5-2 地块 1#仓库

项目公司名称	上海外高桥联叁经济发展有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动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
不动产项目地理位置	上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号 1-3 幢

不动产项目名称：W5-5 地块 12#、13#仓库

项目公司名称	上海外高桥联肆经济发展有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	为客户提供仓储物流不动产相关服务并获取租金收益
不动产项目地理位置	上海市浦东新区申东路 251 弄 2 号 1-6 幢

2.3 不动产基金扩募情况

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	上海市浦东新区洲海路 999 号森兰国际大厦 B 座 10 楼、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		徐勇	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

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
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
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
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
邮政编码	100033	200120	200120
法定代表人	张金良	杜煊君	周辉东（负责人）

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 7 月 1 日 - 2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	17,707,369.74
2.本期净利润	-485,543.01
3.本期经营活动产生的现金流量净额	13,011,465.18
4.本期现金流分派率（%）	1.28
5.年化现金流分派率（%）	4.96

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 不动产基金收益分配情况

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	14,651,316.73	0.0366	-
本年累计	42,334,369.89	0.1058	-

注：上述金额仅供了解本基金期间运作情况，并不代表最终实际分配的收益情况。在符合有关基金分配条件的前提下，基金管理人将综合考虑不动产项目公司的经营情况和持续发展等因素调整可供分配金额的分配比例，并满足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的法定要求，实际分配情况届时以管理人公告为准。

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	27,600,000.69	0.0690	-
本年累计	55,600,000.69	0.1390	-

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	-485,543.01	-
本期折旧和摊销	13,660,319.49	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	529,993.57	-
本期息税折旧及摊销前利润	13,704,770.05	-
调增项		
1-其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,998,761.58	-
调减项		
1-所得税费用调整	-529,993.57	-
2-未来合理相关支出预留	-359,830.07	-
3-应收和应付项目的变动	-162,391.26	-
本期可供分配金额	14,651,316.73	-

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。针对合理相关支出预留，根据相关协议约定及实际发生情况进行使用。

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 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

设置未来合理相关支出预留，主要是为了应对不动产项目未来可能发生的重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）等。上年同期未来合理支出相关预留调整项的设置金额为-375,641.54 元（调减项），与截至本报告期末实际使用金额的差异超过 10%，主要原因系截至本期末资本性支出需求较少，相关预留资金结转至后续期间，用于应对未来可能发生的重大资本性支出需求。

3.4 报告期内不动产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 Ha=E×0.16%÷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末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 416,472.04 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 Hb=E×0.04%÷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末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 104,118.24 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末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 26,029.56 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，运营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 918,615.76 元（含税金额为 973,732.71 元），其中计提 2025 年度绩效运营管理费合计-82,046.22 元，计提本期基础运营管理费合计 1,000,661.98 元。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 857,962.25 元。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动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，不动产项目整体运营平稳，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，本基金持有的不动产项目建筑面积合计 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 144,150.20 平方米，报告期末出租率为 96.75%。报告期末，不动产项目租金单价（含税）为 47.07 元/平方米/月，租金收缴率为 96.81%，加权平均剩余租期为 772.05 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 86.75 元/平方米/月，租金收缴率为 100.00%，加权平均剩余租期为 2,070.00

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 802.02 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 38.34 元/平方米/月，租金收缴率为 86.15%，加权平均剩余租期为 544.72 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 39,394.20 平方米，出租率为 89.06%。报告期末，W5-5 地块 12#、13#仓库项目租金单价（含税）为 34.94 元/平方米/月，租金收缴率为 100.00%，加权平均剩余租期为 400.28 天。

4.1.2 报告期以及上年同期不动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(2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	不动产项目期末可租赁面积之和	平方米	148,989.19	148,989.19	-
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际租赁面积之和	平方米	144,150.20	144,261.99	-0.08
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	%	96.75	96.83	-0.08
4	报告期末租金单价	[∑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	47.07	47.89	-1.72
5	报告期末加权平均剩余租期	(∑租约i的剩余租期*租约i的租赁面积)/租约总面积	天	772.05	745.81	3.52
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%	%	96.81	99.80	-3.00

注：报告期末租金收缴率计算公式中的营业收入和应收账款余额特指租金收入及对应应收账款余

额，下同。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称： W3-3 地块 8#仓库

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	不动产项目期末可租赁面积	平方米	18,133.38	18,133.38	-
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际租赁面积	平方米	18,133.38	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	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	86.75	88.81	-2.32
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	2,070.00	2,435.00	-14.99
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	100.00	-

不动产项目名称： W4-3 地块 14#仓库

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	不动产项目期末可租赁面积	平方米	41,976.30	41,976.30	-
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际租赁面积	平方米	41,976.30	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	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	50.60	-

5	报告期末加权平均剩余租期	(∑租约i的剩余租期*租约i的租赁面积)/租约总面积	天	802.02	636.87	25.93
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	100.00	-

不动产项目名称： W5-2 地块 1#仓库

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	不动产项目期末可租赁面积	平方米	44,646.32	44,646.32	-
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际租赁面积	平方米	44,646.32	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	100.00	-
4	报告期末租金单价	[∑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	38.34	38.20	0.38
5	报告期末加权平均剩余租期	(∑租约i的剩余租期*租约i的租赁面积)/租约总面积	天	544.72	257.57	111.49
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%	%	86.15	99.19	-13.15

注：1.本报告期末加权平均剩余租期较上年同期末数值增加 111.49%，主要系新签及续签租赁合同导致剩余期限变动所致；未来加权平均剩余租期受存续租约和新签租约影响可能持续变动，基金管理人和运营管理机构将持续做好租约管理方面的工作，下同。

2.本报告期末租金收缴率较上年同期末数值降低 13.15%，主要系 2 家租户存在租金欠缴。其中 1 家租户已于本报告披露之日前足额补缴欠缴租金；另 1 家租户根据合同约定，需待财政拨款到位后支付租金。考虑期后收缴情况后，租金收缴率为 95.18%。

不动产项目名称： 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(2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）

1	报告期末可供出租面积	不动产项目期末可租赁面积	平方米	44,233.19	44,233.19	-
2	报告期末实际出租面积	不动产项目期末实际租赁面积	平方米	39,394.20	39,505.99	-0.28
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	89.06	89.31	-0.28
4	报告期末租金单价	[∑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	34.94	37.20	-6.07
5	报告期末加权平均剩余租期	(∑租约i的剩余租期*租约i的租赁面积)/租约总面积	天	400.28	637.98	-37.26
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	100.00	-

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，不动产项目租户合计 11 个，租户类型包含交通运输、仓储和邮政业、批发和零售业以及事业单位，租赁面积占比分别为 81.63%、15.43%和 2.94%。报告期内，前五大租户实现的租金收入分别为 432.96 万元、341.32 万元，282.03 万元、208.40 万元和 148.51 万元，占当期租金收入的比重分别为 24.49%、19.31%、15.95%、11.79%和 8.40%，前五大租户实现的租金收入合计 1,413.21 万元，占当期租金收入的比重合计 79.94%。

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 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动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	1,062,293,187.91	1,077,778,495.91	-1.44
2	总负债	754,994,215.18	770,823,523.38	-2.05
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	17,678,361.59	18,542,706.00	-4.66
2	营业成本/费用	16,126,135.63	36,354,288.99	-55.64
3	EBITDA	14,687,611.59	15,420,963.41	-4.76

注：本期营业成本/费用较上年同期金额变动比例为-55.64%，具体原因、是否具有持续性以及后续应对措施详见“4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析”。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

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	31,612,029.97	35,978,500.82	-12.14
2	投资性房地产	245,000,000.00	245,000,000.00	-
主要负债科目				
1	长期应付款	136,386,141.70	136,386,141.70	-
2	递延所得税负债	33,588,219.59	33,588,219.59	-

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	33,000,270.83	33,022,132.58	-0.07
2	投资性房地产	276,000,000.00	276,000,000.00	-
主要负债科目				
1	长期应付款	165,910,376.35	165,910,376.35	-
2	递延所得税负债	32,088,420.99	32,088,420.99	-

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	14,241,523.05	20,617,940.11	-30.93
2	投资性房地产	223,000,000.00	223,000,000.00	-
主要负债科目				
1	长期应付款	157,155,855.01	157,155,855.01	-
2	递延所得税负债	20,114,032.12	20,114,032.12	-

注：本报告期末货币资金较上年末金额变动比例为-30.93%，主要系 2026 年前三季度内项目公司日常对外支付相关税金、费用、股东借款利息等导致的正常波动。后续货币资金可能随项目公司日常经营继续呈现波动趋势，基金管理人和运营管理机构将持续努力提升不动产项目的运营收益水平。

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	20,460,486.43	24,399,725.09	-16.14

3	投资性房地产	216,000,000.00	216,000,000.00	-
主要负债科目				
1	长期应付款	152,470,505.43	152,470,505.43	-
2	递延所得税负债	19,617,712.80	19,617,712.80	-

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

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 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	4,329,594.03	100.00	4,432,311.84	100.00	-2.32
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	4,329,594.03	100.00	4,432,311.84	100.00	-2.32

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 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	5,845,842.17	100.00	5,845,842.17	100.00	-
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	5,845,842.17	100.00	5,845,842.17	100.00	-

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 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	4,075,842.75	100.00	4,530,073.03	100.00	-10.03
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	4,075,842.75	100.00	4,530,073.03	100.00	-10.03

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 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日	金额同比（%）

		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	3,427,082.64	100.00	3,566,725.93	95.51	-3.92
2	其他收入	-	-	167,753.03	4.49	-100.00
3	营业收入合计	3,427,082.64	100.00	3,734,478.96	100.00	-8.23

注：本期其他收入较上年同期金额变动比例为-100.00%，主要系上年同期项目公司存在租户退租后场地恢复补偿收入，本期不存在该收入。该变动预计不具备可持续性，基金管理人和运营管理机构将持续关注项目运营情况，努力提升不动产项目的运营收益水平。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

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 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	运营管理费	245,071.36	6.66	250,885.58	3.08	-2.32
2	税金及附加	494,182.98	13.43	494,145.11	6.07	0.01
3	财务费用	2,923,134.84	79.47	7,388,543.42	90.69	-60.44
4	其他成本/费用	16,108.50	0.44	13,179.25	0.16	22.23
5	营业成本/费用合计	3,678,497.68	100.00	8,146,753.36	100.00	-54.85

注：1.本期财务费用较上年同期金额变动比例为-60.44%，主要系本期股东借款利率调整所致，后续借款利率可能随本项目实际经营情况动态变化。基金管理人和运营管理机构将持续关注项目运营情况，努力提升不动产项目的运营收益水平。下同。

2.本期营业成本/费用较上年同期金额变动比例为-54.85%，主要系本期财务费用变动所致。下同。

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 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	运营管理费	330,896.73	7.56	330,896.73	3.38	-
2	税金及附加	472,267.78	10.79	481,657.26	4.92	-1.95

3	财务费用	3,556,594.53	81.26	8,965,710.63	91.55	-60.33
4	其他成本/费用	17,205.20	0.39	14,568.40	0.15	18.10
5	营业成本/费用合计	4,376,964.24	100.00	9,792,833.02	100.00	-55.30

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 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	运营管理费	230,708.08	5.52	256,419.23	2.73	-10.03
2	税金及附加	530,640.68	12.69	534,257.97	5.69	-0.68
3	财务费用	3,371,277.08	80.62	8,573,622.06	91.38	-60.68
4	其他成本/费用	49,098.56	1.17	18,209.91	0.19	169.63
5	营业成本/费用合计	4,181,724.40	100.00	9,382,509.17	100.00	-55.43

注：本期其他成本/费用较上年同期金额变动比例为 169.63%，主要原因系本期新增空置房管理费、租赁项目中标服务费等支出。该类支出后续将随实际经营情况动态发生，基金管理人和运营管理机构将持续关注项目运营情况，努力提升不动产项目的运营收益水平。

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 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	运营管理费	111,939.59	2.88	201,890.15	2.24	-44.55
2	税金及附加	477,663.78	12.28	492,142.53	5.45	-2.94
3	财务费用	3,270,244.41	84.09	8,289,834.41	91.78	-60.55
4	其他成本/费用	29,101.53	0.75	48,326.35	0.54	-39.78
5	营业成本/费用合计	3,888,949.31	100.00	9,032,193.44	100.00	-56.94

注：1、本期运营管理费较上年同期金额变动比例为-44.55%，主要系本期补充计提 2025 年绩效运营管理费（负数发生额）。本基金后续将继续按照协运营管理议约定计提绩效运营管理费；

2、本期其他成本/费用较上年同期金额变动比例为-39.78%，主要原因系本期空置房面积减少，对应的空置房管理费同步减少。该类支出后续将随实际经营情况动态发生，基金管理人和运营管

理机构将持续关注项目运营情况，努力提升不动产项目的运营收益水平。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

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 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025年7月1日至 2025年9月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入*100%	%	93.97	94.04
2	息税折旧摊销前净利率	不动产项目息税折旧摊销前净利润/营业收入*100%	%	82.66	82.99

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 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025年7月1日至 2025年9月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入*100%	%	94.05	94.09
2	息税折旧摊销前净利率	不动产项目息税折旧摊销前净利润/营业收入*100%	%	86.05	85.92

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 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025年7月1日至 2025年9月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入*100%	%	93.13	93.94
2	息税折旧摊销前净利率	不动产项目息税折旧摊销前净利润/营业收入*100%	%	80.17	82.21

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 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025年7月1日至 2025年9月30日
				指标数值	指标数值

1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入*100%	%	95.88	93.30
2	息税折旧摊销前净利率	不动产项目息税折旧摊销前净利润/营业收入*100%	%	82.02	80.22

4.3 不动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

根据不动产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，不动产项目公司在监管银行开立监管账户，专门用于不动产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，不动产项目公司现金流入总金额及对外支出总金额分别为 18,770,875.34 元和 34,320,793.02 元。其中，上海外高桥联壹经济发展有限公司现金流入金额为 2,187,988.93 元，对外支出金额为 7,316,112.15 元；上海外高桥联贰经济发展有限公司现金流入金额为 6,376,764.66 元，对外支出金额为 10,385,057.32 元；上海外高桥联叁经济发展有限公司现金流入金额为 4,255,797.43 元，对外支出金额为 8,560,385.61 元；上海外高桥联肆经济发展有限公司现金流入金额为 5,950,324.32 元，对外支出金额为 8,059,237.94 元。

2025 年 7-9 月，不动产项目公司现金流入总金额及对外支出总金额分别为 26,497,907.31 元和 65,275,987.95 元。其中，上海外高桥联壹经济发展有限公司现金流入金额为 6,799,238.89 元，对外支出金额为 11,340,400.16 元；上海外高桥联贰经济发展有限公司现金流入金额为 10,980,389.55 元，对外支出金额为 15,389,676.98 元；上海外高桥联叁经济发展有限公司现金流入金额为 4,836,085.65 元，对外支出金额为 13,729,479.19 元；上海外高桥联肆经济发展有限公司现金流入金额为 3,882,193.22 元，对外支出金额为 24,816,431.62 元。

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”）、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”）、租户 A 和租户 D。截至报告期末，上述租户租赁面积合计为 106,506.25 平方米，占期末可供出租面积的比例为 71.49%。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。

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，占不动产项目整体可租赁面积的 12.17%，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，截至报告期末，其租赁面积为 20,453.04 平方米，占不动产项目整体可租赁面积的 13.73%，租金单价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，占不动产项目整体可租赁面积的 15.04%，租金单价水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

租户 A 主要从事第三方物流相关服务，截至报告期末，其租赁面积为 23,228.66 平方米，占不动产项目整体可租赁面积的 15.59%，租金单价水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

租户 D 属交通运输、仓储和邮政业，主要从事第三方物流相关服务，截至报告期末，其租赁面积为 22,281.95 平方米，占不动产项目整体可租赁面积的 14.96%，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

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产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	1,567,785.32	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,567,785.32	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不动产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不动产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。根据本基金于 2026 年 7 月 28 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原始权益人变更净回收资金投向的公告》，原始权益人在履行了内部有关审批程序后，拟变更净回收资金投向，将不超过 15%的净回收资金 10,669.97 万元用于补充流动资金等用途，并调整了剩余净回收资金用于具体项目情况，相关变更已向国家发展和改革委员会等监管部门完成了报备，说明了具体情况。

原始权益人净回收资金金额为 711,331,091.94 元。截至 2026 年 9 月 30 日，已使用净回收资金 411,449,830.34 元，占全部净回收资金比例为 57.84%，其中用于补充流动资金的金额为 106,699,663.79 元，占全部净回收资金比例为 15.00%，用于新项目投资建设的金额为 304,750,166.55 元，占全部净回收资金比例为 42.84%。报告期内原始权益人严格遵守相关回收资金管理制度、基金合同约定、公开承诺及有关法律法规的规定。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
朱蓓	本基金的基金经理	2024 年 12 月 12 日	-	11 年	除管理本基金外，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中财务相关工作等。	硕士研究生，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。
侯程	本基金的基金经理	2024 年 12 月 12 日	-	8 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，8 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。
刘得民	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	硕士研究生，7 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

					REITs 项目等。	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。

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 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	400,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

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

2026 年 10 月 27 日