华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
2026 年中期报告

2026 年 6 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

送出日期：2026 年 8 月 31 日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

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 8 月 26 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告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。

运营管理机构已对中期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，投资者在作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 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录 2

1.1 重要提示 2
1.2 目录 3

§2 不动产基金简介 5

2.1 不动产基金产品基本情况 5
2.2 不动产项目基本情况说明 6
2.3 不动产基金扩募情况 6
2.4 基金管理人和运营管理机构 7
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 7
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构 7
2.7 信息披露方式 7

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况 8

3.1 主要会计数据和财务指标 8
3.2 其他财务指标 8
3.3 不动产基金收益分配情况 8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明 10
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况 11
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况 11
3.7 报告期内发生的关联交易 11
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况 11
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况 11
3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况 11

§4 不动产项目基本情况 11

4.1 报告期内不动产项目的运营情况 11
4.2 不动产项目所属行业情况 15
4.3 不动产项目运营相关财务信息 18
4.4 项目公司经营现金流 23
4.5 不动产项目投资情况 24
4.6 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况 25
4.7 不动产项目相关保险的情况 25
4.8 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析 25
4.9 其他需要说明的情况 25

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告 25

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况 25
5.2 投资组合报告附注 26
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明 26

§6 回收资金使用情况 26

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 26

§7 管理人报告 27

7.1 基金管理人及主要负责人员情况 27
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况 28
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况 31
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 32
§8 运营管理机构报告 32
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 32
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 33
§9 其他业务参与人履职报告 34
9.1 托管人报告 34
9.2 资产支持证券管理人报告 34
9.3 原始权益人报告 35
§10 中期财务报告（未经审计） 36
10.1 资产负债表 36
10.2 利润表 39
10.3 现金流量表 41
10.4 所有者权益变动表 43
10.5 报表附注 48
§11 基金份额持有人信息 76
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构 76
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人 76
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 77
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 77
§12 不动产基金份额变动情况 78
§13 重大事件揭示 78
13.1 基金份额持有人大会决议 78
13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动 78
13.3 不动产基金投资策略的改变 78
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 78
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 78
13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况 78
13.7 其他重大事件 79
§14 影响投资者决策的其他重要信息 80
§15 备查文件目录 80
15.1 备查文件目录 80
15.2 存放地点 80
15.3 查阅方式 80

§2 不动产基金简介

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 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

2026 年 1 月 30 日，基金管理人发布拟扩募并新购入不动产项目的公告，本次扩募并新购入不动产项目已经基金管理人内部决策机构决议，后续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。

2026 年 6 月 7 日，基金管理人发布拟扩募并新购入不动产项目进展情况的公告，经基金管理人与上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团股份”）充分沟通研判，因外高桥集团股份资产证券化方案调整等原因，拟购入的不动产项目不再适合作为本次基金扩募并新购入不动产项目。经基金管理人内部决策机构决议，暂停本次基金扩募并新购入不动产项目工作，待后续

条件成熟时将再行推进扩募事宜。

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	刘军（负责人）

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	无	无
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	无	无

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载不动产基金中期报告正文的管理人互联网网址	www.huaan.com.cn

不动产基金中期报告备置地点	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

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	39,774,020.96
本期净利润	216,386.37
本期经营活动产生的现金流量净额	28,243,157.41
本期现金流分派率（%）	2.35
年化现金流分派率（%）	4.74
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	1,031,638,683.50
期末不动产基金净资产	1,004,909,119.55
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	102.66

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

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	2.5123

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

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	27,683,053.16	0.0692	-
2025 年	59,297,088.66	0.1482	-
2024 年	13,914,807.95	0.0348	为 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024

			年 12 月 31 日的可供分配金额

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。

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

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	28,000,000.00	0.0700	-
2025 年	45,100,001.23	0.1128	-

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 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	216,386.37	-
本期折旧和摊销	27,320,638.98	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	656,327.39	-
本期息税折旧及摊销前利润	28,193,352.74	-
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	1,391,779.32	-
2-应收和应付项目的变动	705,946.43	-
调减项		
1-所得税费用调整	-656,327.39	-
2-未来合理相关支出预留	-1,951,697.94	-
本期可供分配金额	27,683,053.16	-

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）、未来合理期间内需要支付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的运营管理费、其他运营费用、待缴纳的税金和租赁押金等。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。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本期可供分配金额为 2,768.31 万元，较上年同期可供分配金额降低 11.42%，主要系本期收入同比下降导致本期息税折旧及摊销前利润下降所致。

3.3.2.3 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）、未来合理期间内需要支付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的运营管理费、其他运营费用、待缴纳的税金和租赁押金等。上年同期未来合理支出相关预留调整项的设置金额为-833,873.32 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

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构的费用收取情况及依据

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 851,908.10 元，报告期内支付管理费 1,771,459.57 元。

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 212,976.81 元，报告期内支付管理费 469,618.46 元。

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 53,243.98 元，报告期内支付托管费 111,609.70 元。

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 1,442,473.25 元（含税金额为 1,529,021.64 元），其中计提 2025 年度绩效运营管理费合计-601,893.50 元，计提本期基础运营管理费合计 2,044,366.75 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 1,796,689.57 元。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，具体关联交易详见本报告“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

本报告期内不动产基金业务各参与人无新增不动产基金相关承诺，不存在承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益或者变更承诺的情况。

§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 139,912.30 平方米，报告期末出租率为 93.91%。报告期

末，不动产项目租金单价（含税）为 47.52 元/平方米/月，租金收缴率为 98.57%，加权平均剩余租期为 730.42 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 88.81 元/平方米/月，租金收缴率为 100.00%，加权平均剩余租期为 2,162.00 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 404.52 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 40,408.42 平方米，出租率为 90.51%。报告期末，W5-2 地块 1#仓库项目租金单价（含税）为 38.05 元/平方米/月，租金收缴率为 93.87%，加权平均剩余租期为 658.72 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 492.28 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 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末(2026 年 6 月 30 日)	上年同期(2025年1月1日至2025年6月30日)/上年同期末(2025年6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	139,912.30	137,558.62	1.71
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	%	93.91	92.33	1.71
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	47.52	50.65	-6.18

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	730.42	868.47	-15.90
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%	%	98.57	98.99	-0.42

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 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末(2026 年 6 月 30 日)	上年同期(2025年1月1日至2025年6月30日)/上年同期末(2025年6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	[∑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	88.81	108.30	-18.00
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	2,162.00	2,527.00	-14.44
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 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末(2026 年 6 月 30 日)	上年同期(2025年1月1日至2025年6月30日)/上年同期末(2025年6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	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	[∑租约i的期末租金单	元/平方	50.60	50.60	-

	单价	价水平（含税）*租约i的租赁面积]/租约总面积	米/月			
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	404.52	728.87	-44.50
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	-

注：本报告期末加权平均剩余租期较上年同期末数值减少 44.50%，主要系存续租约剩余年限自然减少所致。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。

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 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末(2026 年 6 月 30 日)	上年同期(2025年1月1日至2025年6月30日)/上年同期末(2025年6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	40,408.42	44,646.32	-9.49
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	%	90.51	100.00	-9.49
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	38.05	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	658.72	337.61	95.11
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%	%	93.87	95.49	-1.70

注：本报告期末加权平均剩余租期较上年同期末数值增加 95.11%，主要系新签租赁合同导致剩余期限变动所致。

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 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末	上年同期(2025年1月1日至2025年6月30日)/上年	同比（%）

				(2026 年 6 月 30 日)	同期末(2025 年6月30日)	
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	32,802.62	20.09
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	%	89.06	74.16	20.09
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	35.79	-2.37
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	492.28	852.79	-42.27
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，租户类型以交通运输、仓储和邮政业以及批发和零售业为主，面积占比分别为 84.10%和 15.90%。报告期内，前五大租户实现的租金收入分别为 886.46 万元、682.63 万元、486.54 万元、412.99 万元和 303.73 万元，占当期租金收入的比重分别为 24.54%、18.90%、13.47%、11.43%和 8.41%，前五大租户实现的租金收入合计 2,772.35 万元，占当期租金收入的比重合计 76.76%。

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 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

本不动产项目公司的主营业务为出租仓储物流不动产并获取租金收益，处于物流行业的细分领域——仓储物流行业。仓储物流业是连接着生产端和消费端，并集成运输、仓储、分拨、配送、信息等多项功能、对国民经济具有重大战略意义的行业。仓储物流不动产的分类口径较多，按照物流仓储的建造标准，可将其细分为两类：高标准物流仓储（以下简称“高标仓”）和普通物流仓储。

国内仓储物流高标仓市场自 2003 年起逐渐崭露头角，在 2003 年至 2007 年的初期阶段，外资背景的物流仓储企业凭借其先发优势、专业的运营能力和资本运作实力，迅速扩大规模。在 2008

年至 2013 年期间，随着国内消费品零售市场的迅猛增长，现代仓储物流和配送需求呈现井喷态势，易商、宇培、宝湾等国内仓储建设企业迅速崭露头角，嘉民、安博等外资建设方也加速了对中国物流仓储市场的投资步伐。2014 年起，传统房地产建设方（如万科、平安等）以及金融投资机构开始涉足该领域，电商企业（如菜鸟、京东、苏宁等）在产业需求的驱动下，不仅作为高标仓的主要租户，还积极开拓自建仓储设施，实现了从租户到集建设运营、租赁及资本运作于一身的多元化角色转变。目前，国内高标仓市场已形成了多元化、竞争激烈的市场格局，各方参与者竞相角逐，共同推动着中国仓储物流行业向更高水平发展。

仓储物流作为商品流通环节的重要不动产，会随着宏观经济周期波动而表现出一定的周期性和季节性特征，同时也具备区域分布不均衡的特点。根据物联云仓统计发布，截至 2026 年 6 月末，全国非保税高标仓市场存量为 1.85 亿平方米，长三角、珠三角、京津冀城市群占主导，区域分布较为集中。

根据 CBRE 数据统计，2026 年上半年全国非保税高标仓市场新增供应约 470 万平方米，但新增供给结构分化，其中，华南贡献了 62%的供应总量，中西部仅零星项目入市，华东和华北新增供应同环比均已进入下降通道。2026 年上半年全国高标仓净吸纳量约 400 万平方米，第三方物流新租面积占比上升至 54%，季节性电商大促和华南区域升级搬迁共同推动需求攀升。全国平均空置率均下降至 18.5%，华东三年来首次回落至 20%以下，华西小幅上升但维持在 8.2%的低位。全国平均租金同比下跌 10.5%，但二季度环比跌幅收窄至 2.5%，呈现初步筑底迹象。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

本不动产基金通过专项计划持有底层不动产项目，4 个不动产项目均位于上海市。上海市物流市场体量巨大，在全市除市中心以外的绝大部分行政区均有体量较大的高标仓库正在运营。其中，存量分布最大的区域包括临港、外高桥、浦东（临港、外高桥除外）等，分别依托于洋山保税港区、外高桥保税区和浦东机场保税区。

外高桥地区内主要的物流仓储物业分布集中，主流开发商包括外高桥集团、普洛斯、嘉民、易商等。根据戴德梁行市场调研数据统计，截至 2026 年 6 月末，区域内可比高标仓（非冷库）租金单价水平约为 38-52 元/平方米/月（含税含物业费），出租率约 70%-97%。上海市冷库项目多围绕海港、空港等交通枢纽周边分布。外高桥地区在营冷库项目较少。根据戴德梁行市场调研数据统计，截至 2026 年 6 月末，分布于临港等地区的可比冷库项目租金单价水平约为 90-116 元/平方米/月（含税含物业费含电费），出租率约 50%-75%。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

2026 年 3 月，《国务院关于产业链供应链安全的规定》公布，将战略性物资仓储、保税仓储、应急储备仓库纳入产业链安全法定保障范畴；要求各地完善大宗商品、粮食、能源关键物资仓储节点布局；明确核心仓储物流节点不得随意关停、拆除。港口枢纽仓、大宗仓储、保税跨境仓、城市应急储备仓政策确定性大幅提升，土地规划稳定性增强。国企、产业资本加大战略储备型仓储资产收储力度。

2026 年 4 月，《国务院关于推进服务业扩能提质的意见》公布，推动老旧仓储园区、闲置厂房、废弃铁路货场改造升级现代化仓储，布局分布式前置仓、城乡冷链冷库改造，鼓励仓储+制造业前置仓融合业态。

2026 年 4 月，商务部等六部门发布《关于更好服务实体经济推进电子商务高质量发展的指导意见》，把仓储物流数字化、共同配送和仓配一体化纳入产业电商部署，并将履约网络延伸至即时零售、县城寄送和跨境海外仓；相关部署拓展了电商履约网络的节点层级与服务场景，综合仓配、近消费端配送、县城寄递和跨境分拨将成为更值得关注的网络布局方向。

2026 年 5 月，上海市交通委员会、上海市发展和改革委员会等六部门联合发布《上海市培育交通物流经营主体实施方案》，从基础设施建设、土地要素保障、仓储智能化升级、多式联运衔接设施与流程优化等多个维度，为物流基础设施网络体系建设与发展提供明确的规划导向、用地支持和资金激励。方案提出：（1）完善交通物流仓储设施规划及用地保障。围绕交通物流仓储设施规划，加强配套用地保障。对本市国家级物流枢纽、冷链物流基地、示范物流园区新增物流仓储用地给予重点保障。支持长期租赁或先租后让、租让结合、符合条件的划拨等多方式保障物流用地。合理进行物流仓储用地绩效评价，引导各区以物流强度为导向设置考核指标，改变以单一经济效益标准衡量物流仓储用地绩效的方式。（2）推动仓储物流设施智能化升级。强化对仓储物流设施智能化与数字化改造的扶持力度，鼓励相关企业新建或改扩建高标仓。对符合要求的仓储物流设施项目，支持其借助发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）拓宽融资路径。

2026 年 6 月，交通运输部等八部门发布《实施多式联运攻坚，打通堵点卡点行动方案（2026－2030）》，聚焦港口、内陆无水港、大型物流园、产业园区、中欧班列集结中心五大核心节点，计划至 2030 年完成 1000 个货运枢纽联运化升级，硬性要求沿海联运港区铁路进港率 80%、长江干线港口铁路进港全覆盖、联运 1 小时换装效率突破 90%，一方面推进铁路进港、枢纽配套仓储堆场改扩建等硬件补短板，落地联运“一单制”、一次安检互认、物流数据互通破除流程堵点，同时配套中央财政补贴、用地指标倾斜等扶持政策，整体目标压低全社会综合物流成本，直接利好港口铁水联运仓、内陆铁路枢纽仓储、跨境保税仓储的资产租金与稳定性。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	1,078,252,392.95	1,077,778,495.91	0.04
2	总负债	771,975,652.61	770,823,523.38	0.15
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	36,117,145.80	40,190,909.71	-10.14
2	营业成本/费用	38,924,640.75	36,064,920.37	7.93
3	EBITDA	30,322,763.99	33,807,466.15	-10.31

注：本报告期内营业收入与营业成本/费用同比变动趋势相反，主要受本期税金及附加同比增加影响，具体原因详见 4.3.4。

4.3.2 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2026年6月30日金额（元）	上年末2025年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	36,740,153.19	35,978,500.82	2.12
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2026年6月30日金额（元）	上年末2025年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	37,008,563.49	33,022,132.58	12.07
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2026年6月30日金额（元）	上年末2025年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	18,546,111.23	20,617,940.11	-10.05

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	-

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2026年6月30日金额（元）	上年末2025年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	22,569,400.05	24,399,725.09	-7.50
2	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	-

4.3.3 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	8,864,623.69	100.00	10,810,516.68	100.00	-18.00
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	8,864,623.69	100.00	10,810,516.68	100.00	-18.00

项目公司名称： 上海外高桥联贰经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	11,691,684.34	100.00	11,691,490.04	100.00	0.00
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	11,691,684.34	100.00	11,691,490.04	100.00	0.00

项目公司名称： 上海外高桥联叁经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期	上年同期	金额

		2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		2025年1月1日至2025年6月30日		同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	8,406,986.06	100.00	9,034,616.88	100.00	-6.95
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	8,406,986.06	100.00	9,034,616.88	100.00	-6.95

项目公司名称： 上海外高桥联肆经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	7,153,851.71	100.00	8,654,286.11	100.00	-17.34
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	7,153,851.71	100.00	8,654,286.11	100.00	-17.34

4.3.4 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	运营管理费	253,292.44	2.87	611,916.04	7.46	-58.61
2	税金及附加	1,775,616.78	20.15	988,351.56	12.05	79.65
3	财务费用	6,754,637.32	76.67	6,578,005.10	80.17	2.69
4	其他成本/费用	26,779.54	0.30	26,698.50	0.33	0.30
5	营业成本/费用合计	8,810,326.08	100.00	8,204,971.20	100.00	7.38

注：1.本报告期内运营管理费较上年同期金额减少 358,623.60 元，变动比例为-58.61%，主要系本期计提 2025 年绩效运营管理费（负数发生额）所致。本基金按年度计提绩效运营管理费，后续将继续按照协议约定计提，下同。

2.本报告期内税金及附加较上年同期金额增加 787,265.22 元，变动比例为 79.65%，主要系本期不动产项目公司按照主管税务机关要求，将 2023 年 10 月至 2024 年度房产税计税方式由从价计征调整为从租计征，并按要求补缴相应税款。依据本基金设立时原始权益人出具的承诺函，本

次补缴税款及滞纳金均由上海外高桥集团股份有限公司全额承担，项目公司已足额收到相关款项。该事项后续不具备可持续性，项目公司将持续遵守主管税务机关要求按时足额缴税，下同。

项目公司名称： 上海外高桥联贰经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	运营管理费	666,894.41	5.94	661,782.46	6.87	0.77
2	税金及附加	2,314,846.41	20.61	981,542.37	10.18	135.84
3	财务费用	8,218,698.46	73.19	7,966,298.23	82.65	3.17
4	其他成本/费用	28,972.94	0.26	29,356.80	0.30	-1.31
5	营业成本/费用合计	11,229,412.22	100.00	9,638,979.86	100.00	16.50

项目公司名称： 上海外高桥联叁经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	运营管理费	531,156.77	5.51	511,393.40	5.49	3.86
2	税金及附加	1,271,710.84	13.18	1,075,839.85	11.56	18.21
3	财务费用	7,788,593.29	80.73	7,683,108.20	82.55	1.37
4	其他成本/费用	56,698.88	0.59	36,639.82	0.39	54.75
5	营业成本/费用合计	9,648,159.78	100.00	9,306,981.27	100.00	3.67

注：本报告期内其他成本/费用较上年同期金额增加 20,059.06 元，变动比例为 54.75%，主要系本期新增空置部位产生的空置管理费。项目公司与物业公司签署空置房管理协议，后续将继续按照协议约定，对实际空置面积计提空置房管理费。

项目公司名称： 上海外高桥联肆经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6月30日		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	

1	运营管理费	-8,870.37	-0.10	489,865.25	5.50	-101.81
2	税金及附加	1,471,777.30	15.93	958,980.99	10.76	53.47
3	财务费用	7,555,471.16	81.80	7,401,619.10	83.03	2.08
4	其他成本/费用	218,364.58	2.36	63,522.70	0.71	243.76
5	营业成本/费用合计	9,236,742.67	100.00	8,913,988.04	100.00	3.62

注：本报告期内其他成本/费用较上年同期金额增加 154,841.88 元，变动比例为 243.76%，主要系本期仓库配套设施提升改造建设工程费用增加所致。上述工程费用属预算内支出，后续将根据项目公司实际工程开展情况确认工程费用。

4.3.5 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 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025年1月1日至 2025年6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%	%	96.84	94.10
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%	%	85.71	85.08

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 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025年1月1日至 2025年6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%	%	85.68	85.81

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 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025年1月1日至 2025年6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%	%	93.01	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	%	79.89	82.13

		*100%			

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 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025年1月1日至 2025年6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%	%	97.07	93.61
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%	%	83.74	82.71

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 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，不动产项目收入归集总金额及对外支出总金额分别为 53,326,222.40 元和 52,480,293.04 元。其中，上海外高桥联壹经济发展有限公司收入归集金额为 12,160,216.12 元，对外支出金额为 11,398,563.75 元；上海外高桥联贰经济发展有限公司收入归集金额为 19,806,300.34 元，对外支出金额为 15,819,869.43 元；上海外高桥联叁经济发展有限公司收入归集金额为 11,017,879.06 元，对外支出金额为 13,089,707.94 元；上海外高桥联肆经济发展有限公司收入归集金额为 10,341,826.88 元，对外支出金额为 12,172,151.92 元。

2025 年 1-6 月， 不动产项目收入归集总金额及对外支出总金额分别为 34,793,772.16 元和 13,726,098.87 元。其中，上海外高桥联壹经济发展有限公司收入归集金额为 7,869,511.54 元，对外支出金额为 3,030,676.38 元；上海外高桥联贰经济发展有限公司收入归集金额为 6,636,336.27 元，对外支出金额为 4,727,210.34 元；上海外高桥联叁经济发展有限公司收入归集金额为 9,481,041.72 元，对外支出金额为 3,127,675.33 元；上海外高桥联肆经济发展有限公司收入归集金额为 10,806,882.63 元，对外支出金额为 2,840,536.82 元。

4.4.2 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 B。截至报告期末，上述租户租赁面积合计为 102,971.94 平方米，占期末可供出租面积的比例为 69.11%。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 B 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 18,747.64 平方米，占不动产项目整体可租赁面积的 12.58%，租金单价水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

4.4.3 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。

4.4.4 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.4.5 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.4.6 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.5 不动产项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.5.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.6 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.7 不动产项目相关保险的情况

项目公司已购买财产一切险、公众责任险及项目公司董监高责任险。

财产一切险承保范围为：在保险期间内，由于自然灾害或意外事故造成保险标的直接物质损坏或灭失，保险人按照保险合同的约定负责赔偿。存在责任免除情形的，保险人不负责赔偿。保险期限内保险金额合计 10.41 亿元。报告期内未发生相关理赔事项。

公众责任险承保范围为：在保险期间内，被保险人在保险单明细表列明的范围内，因在其经营业务范围内的经营行为发生意外事故，造成第三者的人身伤亡和财产损失，依照中华人民共和国法律（不包括港澳台地区法律）应由被保险人承担的经济赔偿责任，保险人按保险合同约定负责赔偿。存在责任免除情形的，保险人不负责赔偿。报告期内未发生相关理赔事项。

4.8 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.9 其他需要说明的情况

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的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	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	252,130.39	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	252,130.39	100.00

5.2 投资组合报告附注

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。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照企业会计准则、中国证监会相关规定和基金合同关于估值的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净值计算的复核责任。本基金管理人设有估值委员会，负责在证券发行机构发生了严重影响证券价格的重大事件时，评估重大事件对投资品种价值的影响程度、评估对基金估值的影响程度、确定采用的估值方法、确定该证券的公允价值；同时将采用的估值方法以及采用该方法对相关证券的估值与基金的托管银行进行沟通。估值委员会成员由首席投资官、公司分管运营、专户的领导、指数与量化投资部负责人、固定收益部门负责人、投资研究部负责人、基金组合投资部负责人、基金运营部负责人、产品部负责人、风险管理部负责人、全球投资部负责人等人员组成，具有多年的证券、基金从业经验，熟悉相关法律法规，具备行业研究、风险管理、法律合规或基金估值运作等方面的专业胜任能力。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，但不参与估值原则和方法的最终决策和日常估值的执行。

本报告期内，参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

本基金管理人已与中央国债登记结算有限责任公司及中证指数有限公司签署服务协议，由其按约定分别提供银行间同业市场及交易所交易的债券品种的估值数据。

§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。

原始权益人净回收资金金额为 711,331,091.94 元。截至 2026 年 6 月 30 日，已使用净回收资金 312,452,322.54 元，占全部净回收资金比例为 43.93%，其中用于补充流动资金的金额为 71,133,109.19 元，占全部净回收资金比例为 10.00%，用于新项目投资建设的金额为

241,319,213.35 元，占全部净回收资金比例为 33.93%。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 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

基金管理人自 2021 年 6 月 7 日起，管理华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金（自 2023 年 6 月 28 日起，华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金正式更名为华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金）。2024 年 7 月 11 日起，管理华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金。2024 年 12 月 12 日起，管理华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

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	-	6 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 REITs 项目等。	硕士研究生，6 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。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作遵规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《证券投资基金法》等有关法律法规及基金合同、招募说明书等有关基金法律文件的规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在控制风险的前提下，为基金份额持有人谋求最大利益，不存在违法违规或未履行基金合同承诺的情形。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

根据中国证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》，公司制定了《华安基金管理有限公司公平交易管理制度》，将各投资组合在研究分析、投资决策、交易执行等方面全部纳入公平交易管理中。控制措施包括：在研究环节，研究员在为公司管理的各类投资组合提供研究信息、投资建议过程中，使用晨会发言、邮件发送、登录在研究报告管理系统中等方式来确保各类投资组合经理可以公平享有信息获取机会。在投资环节，公司各投资组合经理根据投资组合的风格和投资策略，制定并严格执行交易决策规则，以保证各投资组合交易决策的客观性和独立性。同时严格执行投资决策委员会、投资总监、投资组合经理等各投资决策主体授权机制，投资组合经理在授权范围内自主决策，超过投资权限的操作需要经过严格的审批程序。在交易环节，公司实行强制公平交易机制，确保各投资组合享有公平的交易执行机会。（1） 交易所二级市场业务，遵循价格优先、时间优先、比例分配、综合平衡的控制原则，实现同一时间下达指令的投资组合在交易时机上的公平性。（2） 交易所一级市场业务，投资组合经理按意愿独立进行业务申报，由集中交易部对外进行申报。若该业务以公司名义进行申报与中签，则按实际中签情况以比例分配原则进行分配。（3） 银行间市场业务遵循指令时间优先原则，先到先询价的控制原则。交易监控、分析与评估环节，公司风险管理部对公司旗下的各投资组合投资境内证券市场上市交易的投资品种、进行场外的非公开发行股票申购、以公司名义进行的债券一级市场申购、不同投资组合同日和临近交易日的反向交易以及可能导致不公平交易和利益输送的异常交易行为进行监控，根据市场公认的第三方信息（如：中债登的债券估值），定期对各投资组合与交易对手之间议价交易的交易价格公允性进行审查，对不同投资组合临近交易日的同向交易的交易时机和交易价差进行分析。本报告期内，公司公平交易制度总体执行情况良好。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按照基金合同完成初始基金资产投资后，本报告期内未新增其他投资。截至报告期末，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于“华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划资产支持证券”并持有其全部份额，并通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。

报告期内，基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定履行不动产项目运营管理职责，积极主动运营管理所投资的不动产项目资产，并委托运营管理机构负责部分运营管理职责。根据基金管理人、项目公司和运营管理机构签订的运营管理协议，基金管理人聘请运营管理机构负责不动产项目资产的招商、租赁、续租管理、租金催收等工作。不动产项目运营情况详见本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据本基金基金合同约定，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。报告期内，本基金进行收益分配 1 次，基金管理人对本基金截止本次收益分配基准日（2025 年 12 月 31 日）的可供分配金额进行分配，实际分配金额为 28,000,000.00 元，占截止本次收益分配基准日可供分配金额的比重为 99.60%，符合相关法规和基金合同的规定。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

在本基金的运作中，基金管理人建立了内部审批机制和评估机制，具体机制包括：制定了《华安基金管理有限公司关联交易管理办法》《华安基金管理有限公司关于公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务投资管理业务规程》等制度，并在相关制度及本基金基金合同中对关联方、关联关系及关联交易进行了界定，明确规范了关联交易的审议程序。对于确有必要开展的、存在潜在利益冲突的关联交易，基金管理人将遵循投资者利益优先原则，以公允的价格和方式开展，并根据法律法规以定期报告或临时报告的方式予以披露。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人从维护基金份额持有人利益、保障基金合法合规运作出发，持续加强合规风控与内审稽核工作。

公司秉承数字化管理理念，持续完善内部风险管理系统建设，稳步夯实投资风险管理基础。坚持全流程合规与风险管控，借助系统平台贯彻落实法律法规、基金合同和内控制度的各项要求，实现事前、事中、事后全方位监控、提示及跟踪，并进一步加强对公平交易、异常交易、关联交易和利益冲突等的监控。通过持续完善风险管理制度建设，提升对流动性风险、市场风险、合规风险、操作风险等关键风险的管控水平，努力保障各项风险管理措施落实到位。

公司定期组织开展内部审计、专项稽核、合规有效性评估、内部控制评价，对公司前中后各业务环节开展自查自纠，及时排除风险隐患和漏洞，促进合规和内控管理水平有效提升，保障公

司稳健经营。

本基金管理人承诺将一如既往地本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，以风险控制为核心，不断提高合规与风险管理水平，努力防范和控制各种风险，保障基金份额持有人的合法权益。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

根据法律法规规定及基金合同约定，基金管理人专业审慎运营管理不动产项目，主动履行《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十八条规定的不动产项目运营管理职责。

报告期内，基金管理人与运营管理机构沟通并制定各项运营管理制度，确定不动产项目的经营计划，定期召开经营情况沟通会，充分沟通当期不动产项目经营表现，并形成经营举措。日常管理方面，基金管理人深度参与不动产项目相关合同的审核、项目公司印章和证照的管理、账户与现金流管理、年度预算审核、关联交易审批等，并开展项目现场检查工作，促进不动产项目平稳运营。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人严格遵守基金合同、招募说明书等文件及相关法律法规，遵循基金管理人及项目公司相关制度要求，按照事项内容分级履行决策流程。报告期内提交基金管理人公募 REITs 投资决策委员会审批决策的重大事项包括：扩募并新购入项目、扩募暂停。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

根据有关法律法规、基金合同、招募说明书和运营管理协议等基金法律文件的要求，基金管理人开展了对运营管理机构履职情况的现场检查工作，检查内容包括但不限于其从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等。

根据运营管理协议约定的考核机制，基金管理人对不动产项目 2025 年度运营净收入的目标达成情况进行考核，因不动产项目 2025 年度整体运营净收入未达到目标值，因此本期扣除运营管理机构的运营管理费 601,893.50 元。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

报告期内，基金管理人与运营管理团队保持良好沟通，通过召开经营情况沟通会、形成运营管理报告以及日常问询等方式，及时跟进不动产项目租户合同到期、续租、招商、租金收缴和安全管理等重大事项，并就其他重要事项保持不定期沟通。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

本报告期，信息披露负责人根据法律法规及相关制度的规定认真有效履行信息披露事务管理职责，对公司公开募集不动产投资信托基金的信息披露事务进行组织、协调，督促公司及原始权益人、运营管理机构等信息披露义务人之间加强沟通协调，互相配合，及时履行信息披露义务，确保基金信息披露的及时、准确和完整。本报告期内，本基金管理人按照法律法规的要求，通过基金定期报告、临时公告等各种形式多渠道向投资者传递信息，与投资者保持沟通。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内，基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

本基金管理人已按照法律法规相关要求，根据实际业务情况制定《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务信息披露制度》等相关制度。本报告期内，基金管理人按照信息披露制度执行披露信息的传递、申请、审核、披露等流程，并对相关公告进行归档；关于内幕信息管理方面，公司已制定《华安基金管理有限公司基金敏感信息知情人登记管理制度》，加强内幕信息规范管理，对不同类别的基金敏感信息知情人进行登记，并严禁基金敏感信息知情人在信息公开前利用该信息从事或明示、暗示他人从事相关交易活动。

§8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，本基金聘任上海外高桥集团股份有限公司和上海外联发商务咨询有限公司作为运营管理机构，为不动产项目公司及不动产项目提供相关运营管理服务，主要包括招商运营及推广、物业现场管理、日常维修维保等。运营管理机构在履职期间，严格遵守运营管理协议的约定，履行相关职责和义务，报告期内未发生违反运营管理协议的情况，不存在严重违反相关规定及损害基金利益的情况。

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

报告期内，运营管理机构严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规的要求，诚实守信、勤勉尽责地履行了应尽义务，不存在违法违规的情形，亦不存在任何损害基金持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构针对不动产项目持续开展招商调整、运营提升，保障不动产项目的平稳运营。采取的主要措施包括：一、完善配套设施，满足租户个性化需求，协助租户提升运营效率；二、推动上下家租户的租赁衔接，减少租赁调整带来的空置损失；三、与租户保持密切沟通，了解租户所在行业租赁市场情况，开展招商和稳商工作；四、做好物业现场管理工作，开展安全管理，加强秩序维护和巡查，确保运营平稳有序。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，信息披露事务负责人严格遵循《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）规则适用指引第 5 号——临时报告（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 6 号——年度报告（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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等监管要求，统筹运营管理机构配合基金信息披露事务。通过完善制度流程与协作机制，高效配合基金管理人完成报告期内定期报告及临时公告等信息披露工作。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内，信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构根据《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）规则适用指引第 5 号——临时报告（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 6 号——年度报告（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 7 号——中期报告和季度报告(试行）》等制度文件要求制定项目信息披露配合制度，明确信息披露部门及职责。报告期内配合基金管理人完成不动产投资信托基金的信息披露，遵守保密义务，确保内部信息管理到位。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格遵守《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）规则适用指引第 5 号——临时报告（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 6 号——年度报告（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 7 号——中期报

告和季度报告（试行）》等制度文件关于信息披露的有关规定，积极配合信息披露义务人履行信息披露义务，及时向信息披露义务人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期，中国建设银行股份有限公司（以下简称“本基金托管人”）在履行托管职责中，严格遵守了《证券投资基金法》、基金合同、托管协议和其他有关规定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责地履行了基金托管人应尽的义务。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期，本基金托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金进行了监督，未发现基金管理人有损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期，本基金托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金的投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、借入款项安排等事项进行了监督，未发现基金管理人有损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期，本基金托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对托管人应当复核的本基金公开披露的信息进行了复核、审查和确认，并复核审查了本报告中的财务指标、利润分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容，未发现存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

报告期内，华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础

设施资产支持专项计划”）作为项目公司的股东，依法享有股东权利。根据《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》《华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划说明书》等文件规定，华安未来资产管理（上海）有限公司有权代表资产支持证券持有人的利益根据项目公司的公司章程等组织文件的规定行使对项目公司的股东权利。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

报告期内，华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划”）作为项目公司的债权人，依法享有债权人的权利。截至报告期末，华安未来资产管理（上海）有限公司享有对项目公司的借款债权本金余额合计为 61,192.29 万元。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，华安未来资产管理（上海）有限公司作为华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划的管理人，严格遵守相关法律法规和专项计划文件的约定，切实履行了各项信息披露义务。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，华安未来资产管理（上海）有限公司作为华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划的管理人，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他相关法律法规的要求，切实履行资产支持证券管理人职责，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

9.3 原始权益人报告

9.3.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

报告期内，原始权益人或者其同一控制下关联方未卖出战略配售取得的不动产基金份额。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人或其同一控制下关联方合计持有 80,000,000 份不动产基金份额，占基金总份额的比例为 20.00%。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人严格遵守《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）规则适用指引第 5 号——临时报告（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 6 号——年度报告（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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等制度文件关于信息披露的有关规定，积极配合信息披露义务人履行信息披露义务，及时向信息披露义务人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	117,078,340.99	116,835,369.21
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	-	-
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	562,043.48	51,743.90
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-

投资性房地产	10.5.7.11	911,172,177.52	938,492,816.50
固定资产	10.5.7.12	-	-
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	2,826,121.51	3,708,453.41
资产总计		1,031,638,683.50	1,059,088,383.02
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2026 年 6 月 30 日**	**上年度末 2025 年 12 月 31 日**
负 债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.22	1,543,703.19	2,661,425.49
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,064,884.91	2,241,078.03
应付托管费		53,243.98	111,609.70
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	3,943,104.14	3,702,183.32
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	-	-
其他负债	10.5.7.30	20,124,627.73	17,679,353.30
负债合计		26,729,563.95	26,395,649.84
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	400,000,000.00	400,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	716,000,000.00	716,000,000.00
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-

盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-111,090,880.45	-83,307,266.82
所有者权益合计		1,004,909,119.55	1,032,692,733.18
负债和所有者权益总计		1,031,638,683.50	1,059,088,383.02

注： 报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.5123 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.19.1	252,130.39	2,136,890.29
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.19.2	1,032,568,912.16	1,032,568,912.16
其他资产		-	-
资产总计		1,032,821,042.55	1,034,705,802.45
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2026 年 6 月 30 日**	**上年度末 2025 年 12 月 31 日**
负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		851,908.10	1,771,459.57
应付托管费		53,243.98	111,609.70
应付投资顾问费		-	-

应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		59,507.37	130,000.00
负债合计		964,659.45	2,013,069.27
所有者权益：			
实收基金		400,000,000.00	400,000,000.00
资本公积		716,000,000.00	716,000,000.00
其他综合收益		-	-
未分配利润		-84,143,616.90	-83,307,266.82
所有者权益合计		1,031,856,383.10	1,032,692,733.18
负债和所有者权益总计		1,032,821,042.55	1,034,705,802.45

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		36,165,761.85	40,354,423.80
1. 营业收入	10.5.7.36	36,117,145.80	40,190,909.71
2. 利息收入		48,572.74	163,301.61
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-	-
7. 其他收益	10.5.7.40	43.31	212.48
8. 其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		38,078,569.05	36,970,448.73
1. 营业成本	10.5.7.36	29,093,928.17	30,690,588.01
2. 利息支出	10.5.7.42	-	-
3. 税金及附加	10.5.7.43	7,806,159.16	4,955,666.74
4. 销售费用	10.5.7.44	-	-
5. 管理费用	10.5.7.45	-	1,000.00
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	10.5.7.46	801.60	1,006.40
8. 管理人报酬		1,064,884.91	1,106,936.27

9．托管费	10.5.13.4.2	53,243.98	55,346.18
10．投资顾问费		-	-
11．信用减值损失	10.5.7.47	-25.88	-36.24
12．资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13．其他费用	10.5.7.49	59,577.11	159,941.37
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-1,912,807.20	3,383,975.07
加：营业外收入	10.5.7.50	3,608,259.11	-
减：营业外支出	10.5.7.51	822,738.15	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		872,713.76	3,383,975.07
减：所得税费用	10.5.7.52	656,327.39	1,183,121.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		216,386.37	2,200,853.50
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		216,386.37	2,200,853.50
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		216,386.37	2,200,853.50

10.2.2 个别利润表

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		28,128,376.71	14.41
1.利息收入		7,019.64	14.41
2.投资收益（损失以“-”号填列）		28,121,357.07	-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		964,726.79	1,000,833.29
1．管理人报酬		851,908.10	885,549.74
2．托管费		53,243.98	55,346.18

3．投资顾问费		-	-
4．利息支出		-	-
5．信用减值损失		-	-
6．资产减值损失		-	-
7．税金及附加		-	-
8．其他费用		59,574.71	59,937.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		27,163,649.92	-1,000,818.88
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		27,163,649.92	-1,000,818.88
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		27,163,649.92	-1,000,818.88

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		39,211,614.44	31,636,500.31
2.处置证券投资收到的现金净额		-	-
3.买入返售金融资产净减少额		-	-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5.取得利息收入收到的现金		48,758.37	163,310.78
6.收到的税费返还		18,641.01	46.65
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	14,067,896.79	3,104,021.34
经营活动现金流入小计		53,346,910.61	34,903,879.08
8.购买商品、接受劳务支付的现金		3,000,279.76	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	2,250.00
13.支付的各项税费		18,187,790.75	9,275,917.68
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	3,915,682.69	4,666,365.12
经营活动现金流出小计		25,103,753.20	13,944,532.80
经营活动产生的现金流量净额	10.5.7.54.1	28,243,157.41	20,959,346.28
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他		-	-

长期资产收到的现金净额			
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.3	-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10.5.7.54.2	-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	-	-
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		28,000,000.00	-
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		28,000,000.00	-
筹资活动产生的现金流量净额		-28,000,000.00	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		243,157.41	20,959,346.28
加：期初现金及现金等价物余额	10.5.7.54.1	116,835,161.53	116,242,972.49
六、期末现金及现金等价物余额	10.5.7.54.3	117,078,318.94	137,202,318.77

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		28,121,357.07	-
3.处置证券投资收到的现金净额		-	-
4.买入返售金融资产净减少额		-	-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-	-

6.取得利息收入收到的现金		7,205.27	23.58
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		28,128,562.34	23.58
8.取得不动产投资支付的现金		-	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现金		2,013,136.61	118,429.93
经营活动现金流出小计		2,013,136.61	118,429.93
经营活动产生的现金流量净额		26,115,425.73	-118,406.35
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16.赎回支付的现金		-	-
17.偿付利息支付的现金		-	-
18.分配支付的现金		28,000,000.00	-
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		28,000,000.00	-
筹资活动产生的现金流量净额		-28,000,000.00	-
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		-1,884,574.27	-118,406.35
加：期初现金及现金等价物余额		2,136,682.61	121,771.78
五、期末现金及现金等价物余额		252,108.34	3,365.43

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余	400,000,000.00	-	716,000,000.00	-	-	-	-83,307,266.82	1,032,692,733.18

额								
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	400,000,000.00	-	716,000,000.00	-	-	-	-83,307,266.82	1,032,692,733.18
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-27,783,613.63	-27,783,613.63
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	216,386.37	216,386.37
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-28,000,000.00	-28,000,000.00
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本	-	-	-	-	-	-	-	-

期使用								
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	400,000,000.00	-	716,000,000.00	-	-	-	-111,090,880.45	1,004,909,119.55

项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	400,000,000.00	-	716,000,000.00	-	-	-	1,191,310.18	1,117,191,310.18
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	400,000,000.00	-	716,000,000.00	-	-	-	1,191,310.18	1,117,191,310.18
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	2,200,853.50	2,200,853.50
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	2,200,853.50	2,200,853.50
（二）产品持有人申购	-	-	-	-	-	-	-	-

和赎回								
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	400,000,000.00	-	716,000,000.00	-	-	-	3,392,163.68	1,119,392,163.68

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	400,000,000.00	716,000,000.00	-	-83,307,266.82	1,032,692,733.18
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	400,000,000.00	716,000,000.00	-	-83,307,266.82	1,032,692,733.18
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-836,350.08	-836,350.08
（一）综合收益总额	-	-	-	27,163,649.92	27,163,649.92

（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-28,000,000.00	-28,000,000.00
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	400,000,000.00	716,000,000.00	-	-84,143,616.90	1,031,856,383.10

项目	**上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日**				
	实收基金	**资本公积**	**其他综合收益**	**未分配利润**	**所有者权益合计**
一、上期期末余额	400,000,000.00	716,000,000.00	-	8,098.82	1,116,008,098.82
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	400,000,000.00	716,000,000.00	-	8,098.82	1,116,008,098.82
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-1,000,818.88	-1,000,818.88
（一）综合收益总额	-	-	-	-1,000,818.88	-1,000,818.88
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	400,000,000.00	716,000,000.00	-	-992,720.06	1,115,007,279.94

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

徐勇	任志浩	童欣
基金管理人负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”） 依据中国证券监督管理委员会 （以下简称“中国证监会”） 于 2024 年 11 月 20 日的证监许可[2024]1623 号文注册，由华安基金管理有限公司 （以下简称“华安基金”） 依照《中华人民共和国证券投资基金法》及配套规则、《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》和《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》公开募集。本基金为契约型封闭式基金，存续期限为 36 年。本基金的管理人为华安基金，托管人为中国建设银行股份有限公司 （以下简称“建设银行”）。

本基金通过华安基金直销柜台和其他销售机构的销售网点共同销售。本基金募集期为 2024 年 12 月 6 日起至 2024 年 12 月 11 日。经向中国证监会备案，《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》（以下简称“基金合同”） 于 2024 年 12 月 12 日正式生效，基金合同生效日基金实收份额 400,000,000.00 份 （含利息转份额零份），发行价格为人民币 2.790 元。该资金已由致同会计师事务所 （特殊普通合伙） 审验并出具验资报告。

本基金首次投资的资产支持证券为华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），并通过持有专项计划全部份额，进而取得持有 4 处不动产项目所属的 4 家项目公司 （以下简称“项目公司”或“子公司”） 的全部股权和对该等项目公司的全部股东债权。

本基金、专项计划及子公司 （以下合称“本集团”，参见附注 10.5.9） 主要通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

10.5.2 会计报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础编制。

本集团财务报表符合中华人民共和国财政部 （以下简称“财政部”） 颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》的要求，同时亦按照中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》以及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金（REITS）运营操作指引 （试行）》、《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团财务报表符合财政部颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》及附

注 10.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定的要求，真实、完整地反映了本集团 2026 年 6 月 30 日的合并财务状况和个别财务状况、2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并经营成果和个别经营成果、合并现金流量和个别现金流量及合并基金净值变动情况和个别基金净值变动情况。

10.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致的说明

本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本报告期不存在重要的会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本报告期不存在重要的会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本报告期不存在重要的前期差错更正。

10.5.6 税项

10.5.6.1 基金适用税项

根据财税字[1998]55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（以下简称“财税[2016]36 号”）、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（以下简称“财税[2016]140 号”）、财税[2017]2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》（以下简称“财税[2017]2 号”）、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》（以下简称“财税[2017]56 号”）、财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点税收政策的公告》（“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”）及其他相关税务法规和实务操作，本基金适用的主要税项列示如下：

（a）资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，以管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券取得的金融商品转让收入免征增值税；对国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来取得的利息收入免征增值税；同业存款利息收入免征增值

税以及一般存款利息收入不征收增值税。

（b）对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

（c）基金取得的企业债券利息收入，应由发行债券的企业在向基金支付利息时代扣代缴 20%的个人所得税。

（d）对基金运营过程中缴纳的增值税，分别按照证券投资基金管理人所在地适用的税率计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

10.5.6.2 专项计划适用税项

（a）根据财政部和国家税务总局发布的财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号第三条，对公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

（b）截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。

（c）对资管产品运营过程中缴纳的增值税，分别按照资管产品管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

（d）专项计划转让项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

10.5.6.3 各项目公司主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率（%）
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋的计税余值	1.2
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5
教育费附加	实际缴纳的流转税额	2、3

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末

	2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	117,078,340.99
其他货币资金	-
小计	117,078,340.99
减：减值准备	-
合计	117,078,340.99

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	117,078,318.94
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	22.05
小计	117,078,340.99
减：减值准备	-
合计	117,078,340.99

10.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	562,043.48
1—2 年	-
小计	562,043.48
减：坏账准备	-
合计	562,043.48

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	562,043.48	100.00	-	-	562,043.48
其中：房地产业务形成的应收账款	562,043.48	100.00	-	-	562,043.48
合计	562,043.48	100.00	-	-	562,043.48

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
上海外高桥医药分销中心有限公司	562,043.48	-	-
合计	562,043.48	-	-

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 6 月 30 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	25.88	-	25.88	-	-	-
其中：房地产业务形成的应收账款	25.88	-	25.88	-	-	-
合计	25.88	-	25.88	-	-	-

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
上海外高桥医药分销中心有限公司	25.88	坏账比例变动	-
合计	25.88	-	-

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
上海外高桥医	562,043.48	100.00	-	562,043.48

药分销中心有限公司				
合计	562,043.48	100.00	-	562,043.48

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	525,906,710.99	511,558,271.96	-	1,037,464,982.95
2.本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增	-	-	-	-

加				
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	525,906,710.99	511,558,271.96	-	1,037,464,982.95
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	42,906,322.54	15,600,450.74	-	58,506,773.28
2.本期增加金额	20,299,228.98	7,021,410.00	-	27,320,638.98
本期计提	20,299,228.98	7,021,410.00	-	27,320,638.98
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	63,205,551.52	22,621,860.74	-	85,827,412.26
三、减值准备				
1.期初余额	20,085,501.40	20,379,891.77	-	40,465,393.17
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	20,085,501.40	20,379,891.77	-	40,465,393.17
四、账面价值				
1.期末账面价值	442,615,658.07	468,556,519.45	-	911,172,177.52
2.期初账面价值	462,914,887.05	475,577,929.45	-	938,492,816.50

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

无。

10.5.7.12 固定资产

无。

10.5.7.12.1 固定资产情况

无。

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
其他流动资产	1,979,562.07
预付账款	157,359.44
其他应收款	689,200.00
合计	2,826,121.51

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末

	2026 年 6 月 30 日
1 年以内	157,359.44
1-2 年	-
合计	157,359.44

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
中国平安财产保险股份有限公司上海分公司	88,749.98	56.40	2025 年 12 月 30 日	未摊销完毕
京东安联财产保险有限公司上海分公司	64,202.64	40.80	2026 年 4 月 2 日	未摊销完毕
中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司	4,406.82	2.80	2025 年 9 月 11 日	未摊销完毕
合计	157,359.44	100.00	-	-

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	42,000.00
1-2 年	647,200.00
小计	689,200.00
减：坏账准备	-
合计	689,200.00

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
押金	689,200.00
小计	689,200.00
减：坏账准备	-
合计	689,200.00

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
上海外高桥物业管理有限公司	647,200.00	93.91	-	647,200.00
上海中世建设咨询有限公司	42,000.00	6.09	-	42,000.00
合计	689,200.00	100.00	-	689,200.00

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
工程款	709,140.85
运营管理费	834,562.34
合计	1,543,703.19

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,642,089.53
消费税	-
企业所得税	344,804.08
个人所得税	-

城市维护建设税	33,494.09
教育费附加	33,494.09
房产税	1,732,505.26
土地使用税	120,837.68
土地增值税	-
印花税	35,879.41
其他	-
合计	3,943,104.14

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

无。

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	3,393,180.00
其他应付款	16,391,940.36
其他负债	339,507.37
合计	20,124,627.73

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租金	3,393,180.00

合计	3,393,180.00

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
押金及保证金	16,391,940.36
其他	-
合计	16,391,940.36

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	400,000,000.00	400,000,000.00
本期末	400,000,000.00	400,000,000.00

10.5.7.32 资本公积

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
资本溢价	716,000,000.00	-	-	716,000,000.00
其他资本公积	-	-	-	-
合计	716,000,000.00	-	-	716,000,000.00

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-83,307,266.82	-	-83,307,266.82
本期利润	216,386.37	-	216,386.37
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-

本期已分配利润	-28,000,000.00	-	-28,000,000.00
本期末	-111,090,880.45	-	-111,090,880.45

10.5.7.36 营业收入和营业成本

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日				
	上海外高桥联壹经济发展有限公司	上海外高桥联贰经济发展有限公司	上海外高桥联叁经济发展有限公司	上海外高桥联肆经济发展有限公司	合计
营业收入	8,864,623.69	11,691,684.34	8,406,986.06	7,153,851.71	36,117,145.80
租赁收入	8,864,623.69	11,691,684.34	8,406,986.06	7,153,851.71	36,117,145.80
合计	8,864,623.69	11,691,684.34	8,406,986.06	7,153,851.71	36,117,145.80
营业成本	11,094,343.16	6,300,841.51	6,413,389.09	5,285,354.41	29,093,928.17
投资性房地产折旧	10,814,271.18	5,604,974.16	5,825,533.44	5,075,860.20	27,320,638.98
其他	280,071.98	695,867.35	587,855.65	209,494.21	1,773,289.19
合计	11,094,343.16	6,300,841.51	6,413,389.09	5,285,354.41	29,093,928.17

10.5.7.37 投资收益

无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
个税手续费返还	42.44
其他	0.87
合计	43.31

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	972,207.83
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	122,005.31
教育费附加	122,005.30
房产税	6,250,531.48
土地使用税	241,675.36
土地增值税	-
印花税	97,733.88
其他	-
合计	7,806,159.16

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

无。

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	801.60
其他	-
合计	801.60

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	-25.88
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	-25.88

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
信息披露费	59,507.37
其他	69.74
合计	59,577.11

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
其他	3,608,259.11
合计	3,608,259.11

注：2023 年 10 月至 2024 年度项目公司房产税计税方式由从价计征调整为从租计征，本期营业外收入主要为外高桥集团就此支付的补偿款。

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废损失合计	-
其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
其他	822,738.15
合计	822,738.15

注：2023 年 10 月至 2024 年度项目公司房产税计税方式由从价计征调整为从租计征，本期营业外支出主要为项目公司就此向税务机关支付的滞纳金。

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

当期所得税费用	656,327.39
递延所得税费用	-
合计	656,327.39

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	872,713.76
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-5,476.20
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	661,803.59
合计	656,327.39

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
收到押金	2,651,619.33
税务稽查退还多缴房产税	7,507,522.80
其他	3,908,754.66
合计	14,067,896.79

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
支付运营管理费	1,796,689.57
支付税收滞纳金	822,738.15
其他	1,296,254.97
合计	3,915,682.69

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
1．将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	216,386.37
加：信用减值损失	-25.88
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	27,320,638.98
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	372,243.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	333,914.11
-	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	28,243,157.41
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3．现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	117,078,318.94
减：现金的期初余额	116,835,161.53
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	243,157.41

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、现金	117,078,318.94
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	117,078,318.94
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	117,078,318.94
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划	上海	上海	资产支持专项计划	100.00	-	通过设立取得
上海外高桥联壹经济发展有限公司	上海	上海	仓储物流业	-	100.00	通过收购取得
上海外高桥联贰经济发展有限公司	上海	上海	仓储物流业	-	100.00	通过收购取得
上海外高桥联叁经济发展有限公司	上海	上海	仓储物流业	-	100.00	通过收购取得
上海外高桥联肆经济发展有限公司	上海	上海	仓储物流业	-	100.00	通过收购取得

10.5.10 分部报告

无。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

无。

10.5.11.2 或有事项

无。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

无。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

无。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华安基金管理有限公司(“华安基金”)	基金管理人
中国建设银行股份有限公司(“建设银行”)	基金托管人
国泰海通证券股份有限公司(“国泰海通”)	基金管理人的股东
华安未来资产管理(上海)有限公司(“华安资产”)	资产支持证券管理人、基金管理人的全资子公司
上海外高桥集团股份有限公司	运营管理机构、原始权益人
上海外联发商务咨询有限公司	运营管理机构
上海畅联国际物流股份有限公司	运营管理机构有其他重大利害关系的法人或其他组织
上海外高桥物业管理有限公司	运营管理机构有其他重大利害关系的法人或其他组织

注:(1)关联方国泰海通证券股份有限公司(以下简称“国泰海通”)是由原国泰君安证券股份有限公司与原海通证券股份有限公司于 2025 年 3 月 14 日合并组建而成。

(2)下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位:人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 1 月 1 日至	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025

		2026 年 6 月 30 日	年 6 月 30 日
上海外联发商务咨询有限公司	运营管理费	1,442,473.25	2,274,957.15
上海外高桥物业管理有限公司	空置房管理费	46,038.85	37,392.46
合计	-	1,488,512.10	2,312,349.61

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
上海畅联国际物流股份有限公司	仓库	2,970,145.44	2,970,145.44
合计	-	2,970,145.44	2,970,145.44

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	2,507,358.16	3,381,893.42
其中：固定管理费	3,109,251.66	3,381,893.42
浮动管理费	-601,893.50	-
支付销售机构的客户维护费	24,519.05	21,552.86

注：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））。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））。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 1,442,473.25 元（含税金额为 1,529,021.64 元），其中计提 2025 年度绩效运营管理费合计-601,893.50 元，计提本期基础运营管理费合计 2,044,366.75 元。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	53,243.98	55,346.18

注：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。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例（%）	份额			份额	比例(%)
上海外高桥集团股份有限公司	80,000,000.00	20.00	-	-	-	80,000,000.00	20.00

国泰海通证券股份有限公司	34,512,030.00	8.63	3,455,504.00	-	5,405,945.00	32,561,589.00	8.14
刘得民	4,087.00	-	-	-	4,087.00	-	-
刘群	1,425.00	-	-	-	-	1,425.00	-
裘炜仁	51.00	-	-	-	-	51.00	-
蒋祖道	51.00	-	-	-	-	51.00	-
张晓倩	51.00	-	100.00	-	51.00	100.00	-
周晴	2.00	-	-	-	-	2.00	-
张毅敏	-	-	100.00	-	-	100.00	-
合计	114,517,697.00	28.63	3,455,704.00	-	5,410,083.00	112,563,318.00	28.14

上年度可比期间
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例（%）				份额	比例(%)
上海外高桥集团股份有限公司	80,000,000.00	20.00	-	-	-	80,000,000.00	20.00
国泰海通证券股份有限公司	30,721,000.00	7.68	3,807,995.00	-	3,383,684.00	31,145,311.00	7.79
刘得民	4,087.00	-	-	-	-	4,087.00	-
刘群	1,425.00	-	-	-	-	1,425.00	-
黄玉婷	511.00	-	-	-	300.00	211.00	-
裘炜仁	51.00	-	-	-	-	51.00	-
张晓倩	51.00	-	-	-	-	51.00	-
蒋祖道	51.00	-	-	-	-	51.00	-
周晴	2.00	-	-	-	-	2.00	-
沈忠	51.00	-	-	-	51.00	-	-
刘蔚	51.00	-	-	-	51.00	-	-
合计	110,727,280.00	27.68	3,807,995.00	-	3,384,086.00	111,151,189.00	27.79

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
建设银行	117,078,340.99	48,572.74	137,202,319.04	163,301.61
合计	117,078,340.99	48,572.74	137,202,319.04	163,301.61

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海外高桥物业管理有限公司	647,200.00	-	647,200.00	-
合计	-	647,200.00	-	647,200.00	-

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付账款	上海外高桥物业管理有限公司	809,398.36	1,125,630.20
应付账款	上海外联发商务咨询有限公司	25,163.98	45,729.54
合计	-	834,562.34	1,171,359.74

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例（%）	备注
1	2026 年 4 月 28 日	2026 年 4 月 28 日	0.7000	28,000,000.00	99.60	-
合计				28,000,000.00	99.60	-

注：上表中的除息日为场外份额除息日，场内份额除息日为 2026 年 4 月 29 日。

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

于 2026 年 06 月 30 日，可能引起本基金财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本基金金融资产产生的损失以及本基金承担的财务担保，具体包括资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本基金控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。因此，本基金的基金管理人认为本基金所承担的信用风险已经大为降低。本基金的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金的信用风险较低。

10.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指基金管理人未能以合理价格及时变现基金资产以支付投资者赎回款项的风险。本基金的流动性风险一方面来自于基金份额持有人可于约定开放日要求赎回其持有的基金份额，另一方面来自于投资品种所处的交易市场不活跃而带来的变现困难或因投资集中而无法在市场出现剧烈波动的情况下以合理的价格变现。

管理流动性风险时，本基金的基金管理人保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本基金经营需要，并降低现金流量波动的影响。

于 2026 年 06 月 30 日，本基金持有的金融负债均为一年以内到期的金融负债。

10.5.17.3 市场风险

市场风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动

而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

无。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	252,130.39
其他货币资金	-
小计	252,130.39
减：减值准备	-
合计	252,130.39

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	252,108.34
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	22.05
小计	252,130.39
减：减值准备	-
合计	252,130.39

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,116,000,000.00	83,431,087.84	1,032,568,912.16
合计	1,116,000,000.00	83,431,087.84	1,032,568,912.16

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减	减值准备

					值准备	余额
华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划	1,116,000,000.00	-	-	1,116,000,000.00	-	83,431,087.84
合计	1,116,000,000.00	-	-	1,116,000,000.00	-	83,431,087.84

§11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 （份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1,363	293,470.29	398,063,505.00	99.52	1,936,495.00	0.48
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 （份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1,073	372,786.58	398,597,195.00	99.65	1,402,805.00	0.35

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	陆家嘴国际信托有限公司	36,560,000.00	9.14
2	国泰海通证券股份有限公司	32,561,589.00	8.14
3	中国太平洋人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	24,600,000.00	6.15
4	中国国新资产管理有限公司	17,380,800.00	4.35
5	招商证券股份有限公司	15,701,332.00	3.93
6	深圳担保集团有限公司	14,700,000.00	3.68
7	上海国盛资本管理有限公司－上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）	14,620,000.00	3.66
8	中信证券股份有限公司	14,191,370.00	3.55

9	紫金财产保险股份有限公司	12,800,000.00	3.20
10	华福证券股份有限公司	11,850,780.00	2.96
合计		194,965,871.00	48.74
上年度末 2025年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	陆家嘴国际信托有限公司	36,560,000.00	9.14
2	国泰海通证券股份有限公司	34,512,030.00	8.63
3	中国太平洋人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	24,600,000.00	6.15
4	中国国新资产管理有限公司	17,400,000.00	4.35
5	深圳担保集团有限公司	14,700,000.00	3.68
6	上海盛石资本管理有限公司－上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）	14,620,000.00	3.66
7	中信证券股份有限公司	13,278,548.00	3.32
8	华福证券有限责任公司	13,159,480.00	3.29
9	民生人寿保险股份有限公司－传统保险产品	12,800,000.00	3.20
10	紫金财产保险股份有限公司	12,800,000.00	3.20
合计		194,430,058.00	48.61

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海外高桥集团股份有限公司	80,000,000.00	20.00
合计		80,000,000.00	20.00
上年度末 2025年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海外高桥集团股份有限公司	80,000,000.00	20.00
合计		80,000,000.00	20.00

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	1,532.00	0.00

§12 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2024 年 12 月 12 日）基金份额总额	400,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期期末不动产基金份额总额	400,000,000.00

§13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

报告期内无基金份额持有人大会决议。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

1、本报告期内本基金管理人重大人事变动如下：

2026 年 4 月 30 日，基金管理人发布了《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金管理人总经理变更情况的公告》，张霄岭先生离任本基金管理人的总经理，方一天先生新任本基金管理人的总经理。

2026 年 4 月 30 日，基金管理人发布了《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金管理人高级管理人员变更情况的公告》，严涛先生新任本基金管理人的首席市场官。

2、本报告期内本基金托管人的专门基金托管部门重大人事变动如下：

无。

13.3 不动产基金投资策略的改变

无。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

报告期内基金管理人未改聘为基金进行审计的会计师事务所。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

报告期内基金管理人未改聘为基金出具评估报告的评估机构。

13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

报告期内，信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，业务参与人无涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

13.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	华安基金管理有限公司旗下部分基金 2025 年第 4 季度报告的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 1 月 22 日
2	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 1 月 22 日
3	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	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 1 月 30 日
4	华安基金管理有限公司旗下部分基金 2025 年年度报告的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 3 月 31 日
5	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 3 月 31 日
6	关于华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年度业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 3 日
7	华安基金管理有限公司关于华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 10 日
8	华安基金管理有限公司旗下部分基金 2026 年第 1 季度报告的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 22 日
9	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 1 季度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 22 日
10	关于华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 24 日
11	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金管理人高级管理人员变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 30 日
12	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金管理人总经理变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 4 月 30 日
13	华安基金管理有限公司关于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进展情况的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 6 月 7 日
14	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施	中国证监会基金电子披	2026 年 6 月 23 日

	证券投资基金交易情况提示公告	露网站和公司网站等规定媒介	
15	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2026 年 6 月 25 日

注：前款所涉重大事件已作为临时报告在规定媒介上披露。

§14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§15 备查文件目录

15.1 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》

4、中国证监会批准华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金设立的文件；

5、本报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的各项公告原件；

6、基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程。

15.2 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。

15.3 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 8 月 31 日