

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

2025 年 12 月 31 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 3 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。本年度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 3 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、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年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。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 1.2 目录

<b>§ 1 重要提示及目录</b>	<b>2</b>
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
<b>§ 2 不动产基金简介</b>	<b>6</b>
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	7
2.3 不动产基金扩募情况	7
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	8
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	8
2.7 信息披露方式	8
<b>§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况</b>	<b>9</b>
3.1 主要会计数据和财务指标	9
3.2 其他财务指标	9
3.3 不动产基金收益分配情况	9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内资本性支出使用情况	12
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	12
3.7 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	12
3.8 报告期内发生的关联交易	12
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	12
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	12
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	13
3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	13
<b>§ 4 不动产项目基本情况</b>	<b>13</b>
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	13
4.2 不动产项目所属行业情况	18
4.3 不动产项目运营相关财务信息	20
4.4 项目公司经营现金流	27
4.5 项目公司对外借入款项情况	29
4.6 不动产项目投资情况	29
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	29
4.8 不动产项目相关保险的情况	29
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	29
4.10 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	31
4.11 其他需要说明的情况	31
<b>§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告</b>	<b>31</b>
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	31
5.2 投资组合报告附注	31
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	31

<b>§ 6 回收资金使用情况</b>	<b>32</b>
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	32
<b>§ 7 管理人报告</b>	<b>32</b>
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	32
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	34
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	36
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	37
<b>§ 8 运营管理机构报告</b>	<b>38</b>
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	38
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	39
<b>§ 9 其他业务参与者履职报告</b>	<b>40</b>
9.1 托管人报告	40
9.2 资产支持证券管理人报告	41
9.3 其他专业机构报告	41
9.4 原始权益人报告	42
<b>§ 10 审计报告</b>	<b>43</b>
10.1 审计报告基本信息	43
10.2 审计报告的基本内容	43
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	45
<b>§ 11 年度财务报告</b>	<b>45</b>
11.1 资产负债表	45
11.2 利润表	48
11.3 现金流量表	50
11.4 所有者权益变动表	53
11.5 报表附注	57
<b>§ 12 评估报告</b>	<b>106</b>
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	106
12.2 评估报告摘要	107
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	107
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	108
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	108
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	108
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	108
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	109
<b>§ 13 基金份额持有人信息</b>	<b>109</b>
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	109
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	109
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	110

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 .....	111
13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况 .....	111
<b>§ 14 不动产基金份额变动情况 .....</b>	<b>111</b>
<b>§ 15 重大事件揭示 .....</b>	<b>111</b>
15.1 基金份额持有人大会决议 .....	111
15.2 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 .....	111
15.3 不动产基金投资策略的改变 .....	112
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 .....	112
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 .....	112
15.6 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者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 .....	112
15.7 其他重大事件 .....	112
<b>§ 16 影响投资者决策的其他重要信息 .....</b>	<b>114</b>
<b>§ 17 备查文件目录 .....</b>	<b>114</b>
17.1 备查文件目录 .....	114
17.2 存放地点 .....	114
17.3 查阅方式 .....	114

## § 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。

## 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		上海市洲海路 999 号森兰国际 B 座 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	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区西藏中路 268 号来福士广场 45 楼
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	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	上海市静安区南京西路 1366 号恒隆广场二期 43 楼
财务顾问	国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区南京西路 768 号国泰海通大厦

## 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
登载不动产基金年度报告正文的管理人互联网网址	www.huaan.com.cn
不动产基金年度报告备置地点	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	2025 年	2024 年 12 月 12 日-2024 年 12 月 31 日
本期收入	77,713,939.92	4,609,303.81
本期净利润	-39,398,575.77	1,191,310.18
本期经营活动产生的现金流量净额	45,692,190.27	14,271,172.52
本期现金流分派率 (%)	4.08	1.11
年化现金流分派率 (%)	4.08	20.35
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	1,059,088,383.02	1,156,969,454.08
期末不动产基金净资产	1,032,692,733.18	1,117,191,310.18
期末不动产基金总资产与净资产的比例 (%)	102.56	103.56
内部收益率 (%)	-	-

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	2025 年	2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	2.5817	2.7930

#### 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	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	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	-39,398,575.77	-
本期折旧和摊销	56,520,826.08	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	1,709,455.54	-
本期息税折旧及摊销前利润	18,831,705.85	-
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	15,339,260.09	-
2-不动产项目资产减值准备的变动	40,465,393.17	-
调减项		
1-应收和应付项目的变动	-11,895,254.97	-
2-所得税费用调整	-1,709,455.54	-

3-未来合理的相关支出预留	-1,734,559.94	-
本期可供分配金额	59,297,088.66	-

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。

2. 上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。

### 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 5,929.71 万元，较 2024 年可供分配金额上涨 326.14%，主要原因是 2024 年可供分配金额仅为 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。

### 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）等。2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日期间未来合理支出相关预留调整项金额为 87,200.77 元，截至本报告期末已全部使用完毕，前期设置金额和实际使用金额差异未超过 10%。

### 3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额 (万元)	招募说明书预测 数(万元)	完成度(%)	差异原因
可供分配金额	5,929.71	5,971.88	99.29	主要系租金收入未达到预测值

## 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  $H_a = E \times 0.16\% \div \text{当年天数}$ ，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未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 1,785,777.10 元，报告期内支付管理费 111,900.93 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  $H_b = E \times 0.04\% \div \text{当年天数}$ ，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未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 446,442.45 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 111,609.70 元，报告期内支付托管费 6,099.00 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运营管理费金额为 4,376,964.13 元（含税金额为 4,639,581.95 元），均为基础运营管理费。此外，本报告期内项目公司已向运营管理机构支付运营管理费（含税）合计 6,054,534.81 元（含项目公司 2024 年度部分运营管理费）。

### 3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据本基金招募说明书、运营管理协议的约定，运营管理机构收取绩效运营管理费，计算方式为绩效运营管理费=（物业资产运营收入回收期内实际收取的物业资产运营净收入-该回收期对应的物业资产运营净收入目标金额）\*20%。绩效运营管理费按年度支付，运营管理机构应在项目公司年度审计报告出具后 20 个工作日内提交基金管理人审核，经基金管理人复核确认后方可对外支付。报告期内尚未支付/扣罚绩效运营管理费。

### 3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内未发生合计金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出。

### 3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

### 3.7 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

报告期内，本基金无新购入或出售不动产项目。

### 3.8 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及定价规则订立，具体关联交易详见本报告“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

### 3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

报告期内，本基金合并报表层面计提投资性房地产减值损失 4,046.54 万元，占投资性房地产计提减值前账面价值的比例为 4.13%，未超过 10%。

### 3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

### 3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

### 3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本基金业务参与者未新增不动产基金相关承诺，不存在变更承诺、前期承诺事项（如有）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的情形。

## § 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 144,261.99 平方米，报告期末出租率为 96.83%。报告期末，不动产项目租金单价（含税）为 47.25 元/平方米/月，租金收缴率为 99.94%，加权平均剩余租期为 860.01 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 2,343.00 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 544.87 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 38.20 元/平方米/月，租金收缴率为 99.74%，加权平均剩余租期为 718.62 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 39,505.99 平方米，出租率为 89.31%。报告期末，W5-5 地块 12#、13#仓库项目租金单价（含税）为 34.84 元/平方米/月，租金收缴率为 100.00%，加权平均剩余租期为 673.92 天。

注：本报告中报告期末加权平均剩余租期考虑了租户已签署的续租合同的期限，下同。

#### 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公式	指标单位	本期(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年12月12日(基金合同生效日)至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31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	144,261.99	142,383.19	1.32
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	%	96.83	95.57	1.32
4	报告期末租金单价	$[\sum \text{租约}i \text{的期末租金单价水平(含税)} * \text{租约}i \text{的租赁面积}] / \text{租约总面积}$	元/平方米/月	47.25	52.05	-9.23
5	报告期末加权平均剩余租期	$(\sum \text{租约}i \text{的剩余租期} * \text{租约}i \text{的租赁面积}) / \text{租约总面积}$	天	860.01	856.88	0.36
6	报告期末租金收缴率	$[\text{营业收入} - \text{报告期末应收账款余额} / (1 + \text{增值税税率})] / \text{营业收入} * 100\%$	%	99.94	98.88	1.07

注：1. 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。

2. 上年同期金额的数据期间为 2024 年 12 月 13 日（股权交割日）至 2024 年 12 月 31 日。

#### 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(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年12月12日(基金合同生效日)至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31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	$[\sum \text{租约}i \text{的期末租金单价水平(含税)} * \text{租约}i \text{的租赁面积}] / \text{租约总面积}$	元/平方米/月	88.81	108.30	-18.00
5	报告期末加权平均剩余租期	$(\sum \text{租约}i \text{的剩余租期} * \text{租约}i \text{的租赁面积}) / \text{租约总面积}$	天	2,343.00	2,708.00	-13.48
6	报告期末租金收缴率	$[\text{营业收入} - \text{报告期末应收账款余额} / (1 + \text{增值税税率})] / \text{营业收入} * 100\%$	%	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(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年12月12日(基金合同生效日)至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31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	报告期末租金单价	$[\sum \text{租约}i \text{的期末租金单价水平(含税)} * \text{租约}i \text{的租赁面积}] / \text{租约总面积}$	元/平方米/月	50.60	50.60	-

5	报告期末加权平均剩余租期	$(\sum \text{租约} i \text{的剩余租期} * \text{租约} i \text{的租赁面积}) / \text{租约总面积}$	天	544.87	1,090.00	-50.01
6	报告期末租金收缴率	$[\text{营业收入} - \text{报告期末应收账款余额} / (1 + \text{增值税税率})] / \text{营业收入} * 100\%$	%	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下降 50.01%，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：**W5-2 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(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年12月12日(基金合同生效日)至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31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	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	$[\sum \text{租约} i \text{的期末租金单价水平(含税)} * \text{租约} i \text{的租赁面积}] / \text{租约总面积}$	元/平方米/月	38.20	38.20	-
5	报告期末加权平均剩余租期	$(\sum \text{租约} i \text{的剩余租期} * \text{租约} i \text{的租赁面积}) / \text{租约总面积}$	天	718.62	468.11	53.51
6	报告期末租金收缴率	$[\text{营业收入} - \text{报告期末应收账款余额} / (1 + \text{增值税税率})] / \text{营业收入} * 100\%$	%	99.74	95.12	4.86

注：本报告期末加权平均剩余租期较上年同期末数值增加 53.51%，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(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年12月12日(基金合同生效日)至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31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	39,505.99	37,627.19	4.99
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	%	89.31	85.07	4.99
4	报告期末租金单价	$[\sum \text{租约}i \text{的期末租金单价水平(含税)} * \text{租约}i \text{的租赁面积}] / \text{租约总面积}$	元/平方米/月	34.84	43.01	-18.99
5	报告期末加权平均剩余租期	$(\sum \text{租约}i \text{的剩余租期} * \text{租约}i \text{的租赁面积}) / \text{租约总面积}$	天	673.92	166.00	305.97
6	报告期末租金收缴率	$[\text{营业收入} - \text{报告期末应收账款余额} / (1 + \text{增值税税率})] / \text{营业收入} * 100\%$	%	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增加 305.97%，主要系新签租赁合同导致剩余期限变动所致。

#### 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 81.64%和 18.36%。报告期内，前五大租户实现的租金收入分别为 1,967.51 万元、1,169.15 万元、765.83 万元、698.29 万元和 682.63 万元，占当期租金收入的比重分别为 25.44%、15.12%、9.90%、9.03%和 8.83%，前五大租户实现的租金收入合计 5,283.42 万元，占当期租金收入的比重合计 68.33%。

#### 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

本基金持有的不动产项目所属仓储物流行业，其经营表现易受宏观经济周期波动及行业发展趋势变化影响。当前阶段，行业市场供需格局阶段性失衡，业内业主普遍采取价格竞争策略，通过延长租赁免租期、实施租金优惠、加大运营补贴力度、减免违约金等方式以价换量，进而稳定存量租户、拓展新增租户，保障项目出租率水平。

上述行业环境及市场行为，将对项目租赁需求与租金水平形成不利影响，进而对项目运营业绩及未来估值提升产生负面作用，主要体现在以下方面：（1）降低租户按期足额支付租金及续租意愿与能力；（2）削弱项目招商拓租及租户留存能力，对维持较高出租率与稳定租金水平形成不利影响；（3）对不动产项目的市场估值产生负面作用。

## 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 2025 年末，全国非保税高标仓市场存量为 1.78 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，2025 年度全国非保税高标仓市场新增供应约 900 万平方米，但新增供给结构分化，其中华东、华北地区从高位进入供给收缩阶段；而华南地区仍处于大量供给新增入市阶段。2025 年全国高标仓吸纳量约 1,000 万平方米，突破历史纪录，较去年增长约 40%。电商、第三方物流需求在“国补政策”下持续释放，此外电子、汽车、医药等高端制造行业的配套物流需求持续提升。

根据物联云仓统计发布，全国整体市场延续“租金与空置率双降”的走势，但随着供需关系

的逐步调整，整体租金下降幅度在缩减。

#### 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 2025 年末，区域内可比高标仓（非冷库）租金单价水平约为 38-43 元/平方米/月（含税含物业费），出租率约 65%-96%。

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 2025 年末，分布于临港等地区的可比冷库项目租金单价水平约为 95-120 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

2024 年 11 月，中央办公厅和国务院办公厅联合印发《有效降低全社会物流成本行动方案》后，各地都发布了实施方案。2025 年 2 月，上海市 9 部门联合印发《优化提升本市物流仓储设施及服务行动方案（2025-2027 年）》和《优化提升本市物流仓储设施及服务支持政策》，旨在降低物流成本，促进物流仓储设施及服务高质量发展，并提出围绕交通枢纽、产业集群及贸易需求优化布局，加大专业性设施配套，提升智能化与绿色化水平，支持多元业态融合，还将落实土地创新、资金支持等举措。到 2027 年，社会物流总费用与国内生产总值比率力争降至 12% 以下，高标仓占比提高至 40% 以上。

2025 年 2 月，国家发展改革委印发《国家物流枢纽布局优化调整方案》，按照“结合实际、动态调整、有进有退”的原则，新增廊坊商贸服务型、常州生产服务型等 26 个国家物流枢纽，对部分国家物流枢纽规划布局进行优化调整，并对高质量推进国家物流枢纽网络建设提出 4 方面要求，包括系统推进国家物流枢纽建设和功能提升、完善国家物流枢纽集疏运体系、健全国家物流枢纽间的合作机制、探索“产业集群+物流枢纽”协同发展模式等。本次国家物流枢纽布局优化调整后，共有 152 个国家物流枢纽承载城市，布局建设 229 个国家物流枢纽（其中，国家发展改革委已牵头将 6 批 151 个国家物流枢纽纳入重点建设名单），将进一步提高国家物流枢纽网络均衡发展水平，完善“通道+枢纽+网络”的现代物流运行体系；更好衔接国家物流大通道、综合运输大通道以及重要铁路物流基地、内河港口等重要物流节点，提高整体物流运行效率和服务质量；实现对国内

生产总值 4000 亿元以上城市的基本覆盖或有效辐射,进一步强化对区域经济产业转型升级发展的支撑保障作用。

2025 年 3 月,商务部等 8 部门印发《加快数智供应链发展专项行动计划》,提出加强商品市场数智化改造,完善商品集散、分拨、储运等功能,鼓励重点商品市场“走出去”,发展跨境电商和海外仓储物流设施,拓展供应链服务网络。

2025 年 12 月,为贯彻落实《有效降低全社会物流成本行动方案》,国家发改委等 6 部门印发《现代物流标准化重点工作计划(2025-2027 年)》,旨在用 3 年时间系统地强化物流领域的国家标准研制与应用,推动物流标准化从行业管理工具跃升为服务全国统一大市场、增强产业链供应链韧性与安全的重要基础;围绕物流基础设施功能提升、物流装备器具创新、物流数据开放互联、物流服务运作提质增效、物流行业基础夯实提升等五大领域部署 19 项重点任务,研制 101 项国家标准,推动托盘、周转箱、集装箱等循环共用与多式联运“一单到底”,强化冷链、医药物流、危险货物等重点领域标准供给,推进物流数据开放互联与安全规范,提升设施联通、运作协同与安全监管水平,为现代物流降本增效、高质量发展提供标准化支撑。

#### 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	1,077,778,495.91	657,564,163.98	63.90
2	总负债	770,823,523.38	624,657,959.09	23.40
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	77,494,119.07	4,229,080.31	1,732.41
2	营业成本/费用	91,055,070.30	2,084,139.23	4,268.95
3	EBITDA	64,776,855.63	3,557,638.68	1,720.78

注:1.上年同期金额的数据期间为 2024 年 12 月 13 日(股权交割日)至 2024 年 12 月 31 日。

#### 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2025年12月31日金额(元)	上年末2024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	35,978,500.82	30,011,870.38	19.88
2	投资性房地产	245,000,000.00	110,647,121.66	121.42
主要负债科目				

1	长期应付款	136,386,141.70	129,425,386.69	5.38
2	递延所得税负债	33,588,219.59	-	-

注：1. 报告期末，项目公司货币资金、投资性房地产和长期应付款科目金额较上年末对应科目金额的变动比例分别为 19.88%、121.42%和 5.38%。

2. 投资性房地产报告期末金额较上年末金额增加 134,352,878.34 元，增幅为 121.42%，主要系公司投资性房地产的后续计量模式从成本模式变更为公允价值模式使得其账面价值增加。变动原因下同。

3. 递延所得税负债报告期末金额较上年末金额增加 33,588,219.59 元，主要系公司投资性房地产的后续计量模式从成本模式变更为公允价值模式而产生的应纳税暂时性差异。变动原因下同。

**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	报告期末2025年12月31日金额（元）	上年末2024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	33,022,132.58	30,867,623.37	6.98
2	投资性房地产	276,000,000.00	147,646,316.04	86.93
主要负债科目				
1	长期应付款	165,910,376.35	155,883,556.06	6.43
2	递延所得税负债	32,088,420.99	-	-

注：报告期末，项目公司货币资金、投资性房地产和长期应付款科目金额较上年末对应科目金额的变动比例分别为 6.98%、86.93%和 6.43%。

**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2025年12月31日金额（元）	上年末2024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	20,617,940.11	19,089,333.47	8.01
2	投资性房地产	223,000,000.00	142,543,871.54	56.44
主要负债科目				
1	长期应付款	157,155,855.01	153,053,594.60	2.68
2	递延所得税负债	20,114,032.12	-	-

注：报告期末，项目公司货币资金、投资性房地产和长期应付款科目金额较上年末对应科目金额的变动比例分别为 8.01%、56.44%和 2.68%。

**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2025年12月31日金额（元）	上年末2024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	24,399,725.09	33,981,442.32	-28.20
2	投资性房地产	216,000,000.00	137,529,148.80	57.06
主要负债科目				
1	长期应付款	152,470,505.43	146,654,136.25	3.97
2	递延所得税负债	19,617,712.80	-	-

注：报告期末，项目公司货币资金、投资性房地产和长期应付款科目金额较上年末对应科目金额的变动比例分别为-28.20%、57.06%和 3.97%。

#### 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 2025年1月1日至2025年 12月31日		上年同期 2024年12月12日（基金 合同生效日）至2024年 12月31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	19,675,140.36	100.00	1,104,300.09	100.00	1,681.68
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	19,675,140.36	100.00	1,104,300.09	100.00	1,681.68

注：1. 上年同期金额的数据期间为 2024 年 12 月 13 日（股权交割日）至 2024 年 12 月 31 日，下同。

2. 本期营业收入较上年同期金额变动比例为 1,681.68%，主要系上年同期为不完整报告期。该变动原因仅在本期同比分析时存在，不具有持续性，后续基金管理人将持续跟踪项目收入同比变化及变动原因。变动原因下同。

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 2025年1月1日至2025年 12月31日		上年同期 2024年12月12日（基金 合同生效日）至2024年 12月31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	23,383,174.38	100.00	1,224,109.00	100.00	1,810.22
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	23,383,174.38	100.00	1,224,109.00	100.00	1,810.22

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 2025年1月1日至2025年 12月31日		上年同期 2024年12月12日（基金 合同生效日）至2024年 12月31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	18,269,273.71	100.00	972,035.17	100.00	1,779.49
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	18,269,273.71	100.00	972,035.17	100.00	1,779.49

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 2025年1月1日至2025年 12月31日		上年同期 2024年12月12日（基金 合同生效日）至2024年 12月31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	15,998,777.59	98.96	928,636.05	100.00	1,622.83
2	其他收入	167,753.03	1.04	-	-	-
3	营业收入合计	16,166,530.62	100.00	928,636.05	100.00	1,640.89

#### 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 2025年1月1日至2025年 12月31日		上年同期 2024年12月12日（基 金合同生效日）至 2024年12月31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	1,113,687.20	5.42	62,507.56	10.15	1,681.68
2	税金及附加	1,976,684.99	9.62	102,476.94	16.63	1,828.91
3	财务费用	17,400,201.19	84.70	-5,351.89	-0.87	-
4	其他成本/费用	53,056.98	0.26	456,470.95	74.09	-88.38
5	营业成本/费用合计	20,543,630.36	100.00	616,103.56	100.00	3,234.44

注：1. 上年同期金额的数据期间为 2024 年 12 月 13 日（股权交割日）至 2024 年 12 月 31 日，下

同。

2. 本期运营管理和税金及附加较上年同期金额变动比例分别为 1,681.68%和 1,828.91%，主要系上年同期为不完整报告期。该变动原因仅在本期同比分析时存在，不具有持续性，后续基金管理人将持续跟踪运营管理和税金及附加同比变化及变动原因。变动原因下同。

3. 本期财务费用较上年同期金额变动比例为-325,222.55%，主要系上年同期为不完整报告期以及本期计提股东借款利息所致。该变动原因仅在本期同比分析时存在，不具有持续性，后续基金管理人将持续跟踪财务费用同比变化及变动原因。变动原因下同。

4. 本期其他成本/费用较上年同期金额变动比例为-88.38%，主要系上年同期为不完整报告期以及本期已停止计提投资性房地产折旧摊销所致。该变动原因仅在本期同比分析时存在，不具有持续性，后续基金管理人将持续跟踪其他成本/费用同比变化及变动原因。变动原因下同。

5. 本期不动产项目营业成本的构成项目中无折旧摊销费用，主要系不动产项目公司自 2025 年开始对投资性房地产采用公允价值核算，无需计提折旧摊销，下同。

6. 本期其他成本/费用中包含保险费、空置房管理费（如有）等，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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 12 月 12 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	1,323,575.92	5.42	69,289.19	13.95	1,810.22
2	税金及附加	1,927,793.57	7.89	135,934.80	27.37	1,318.18
3	财务费用	21,110,079.37	86.45	-4,606.68	-0.93	-458,349.31
4	其他成本/费用	58,493.59	0.24	295,978.73	59.60	-80.24
5	营业成本/费用合计	24,419,942.45	100.00	496,596.04	100.00	4,817.47

注：本期运营管理费、税金及附加、财务费用和其他成本/费用较上年同期金额的变动比例分别 1,810.22%、1,318.18%、-458,349.31%和-80.24%。

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 12 月 12 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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（%）	

		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	1,034,109.83	4.38	55,020.86	10.61	1,779.49
2	税金及附加	2,146,657.99	9.10	114,195.84	22.03	1,779.80
3	财务费用	20,215,642.96	85.69	-3,194.47	-0.62	-632,932.46
4	其他成本/费用	194,525.87	0.82	352,364.62	67.97	-44.79
5	营业成本/费用合计	23,590,936.65	100.00	518,386.85	100.00	4,450.84

注：本期运营管理费、税金及附加、财务费用和其他成本/费用较上年同期金额的变动比例分别 1,779.49%、1,779.80%、-632,932.46%和-44.79%。

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 2025年1月1日至2025年 12月31日		上年同期 2024年12月12日（基金 合同生效日）至 2024年12月31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	905,591.18	4.02	52,564.30	11.60	1,622.83
2	税金及附加	1,928,173.09	8.57	95,590.34	21.10	1,917.12
3	财务费用	19,531,922.57	86.81	-6,586.27	-1.45	-296,655.15
4	其他成本/费用	134,874.00	0.60	311,484.41	68.75	-56.70
5	营业成本/费用合计	22,500,560.84	100.00	453,052.78	100.00	4,866.43

注：本期运营管理费、税金及附加、财务费用和其他成本/费用较上年同期金额的变动比例分别 1,622.83%、1,917.12%、-296,655.15%和-56.70%。

#### 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 2025年1月1 日至2025年 12月31日	上年同期 2024年12月12日 (基金合同生效 日)至2024年12 月31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%	%	94.07	53.00

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%	%	84.13	85.48
---	------------	---------------------------	---	-------	-------

注：1. 上年同期金额的数据期间为 2024 年 12 月 13 日（股权交割日）至 2024 年 12 月 31 日，下同。

2. 本期毛利率较上年同期有所上升，主要系公司投资性房地产的后续计量模式从成本模式变更为公允价值模式，停止计提投资性房地产折旧摊销所致。变动原因下同。

3. 本期不动产项目息税折旧摊销前净利润已剔除公允价值变动的影响。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	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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%	%	94.09	70.16
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%	%	85.94	83.86

**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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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%	%	93.28	58.09
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%	%	81.60	82.78

**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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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%	%	93.57	60.80

2	息税折旧摊销前净利润率	不动产项目息税折旧摊销前净利润/营业收入*100%	%	81.77	84.27
---	-------------	---------------------------	---	-------	-------

#### 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，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 84,465,978.84 元和 84,397,949.78 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 21,467,906.30 元，对外支出金额为 15,501,275.86 元；上海外高桥联贰经济发展有限公司收入归集金额为 23,992,473.86 元，对外支出金额为 21,837,964.65 元；上海外高桥联叁经济发展有限公司收入归集金额为 19,765,986.54 元，对外支出金额为 18,237,379.90 元；上海外高桥联肆经济发展有限公司收入归集金额为 19,239,612.14 元，对外支出金额为 28,821,329.37 元。

2024 年 12 月 13 日（股权交割日）至 2024 年 12 月 31 日，不动产项目收入归集总金额及对外支出总金额分别为 13,979,277.37 元和 807.80 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 2,041,757.78 元，对外支出金额为 200.00 元；上海外高桥联贰经济发展有限公司收入归集金额为 6,445,251.66 元，对外支出金额为 201.00 元；上海外高桥联叁经济发展有限公司收入归集金额为 1,464,327.61 元，对外支出金额为 203.40 元；上海外高桥联肆经济发展有限公司收入归集金额为 4,027,940.32 元，对外支出金额为 203.40 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”）及其子公司罗集帝物流（上海浦东）有限公司（以下简称“罗集帝浦东”）、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”）和上海创元集装箱仓储有限公司（以下简称“创元集装箱”）。

截至报告期末，上述租户租赁面积合计为 60,995.64 平方米，占期末可供出租面积的比例为 40.94%。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，子公司罗集帝浦东主要从事国际和国内货物运输代理、仓储管理及配套服务、机械设备及其零部件、机电产品、物流器材、物流软件以及包装材料的批发、以服务外包方式从事物流方案设计 & 数据处理等业务。报告期内，罗集帝浦东已到期退租，并由罗集帝上海承接部分退租面积。截至报告期末，罗集帝上海租赁面积为 20,453.04 平方米，占不动产项目整体可租赁面积的 13.73%，租金单价水平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。

创元集装箱主要从事普通货物仓储服务、道路货物运输（不含危险货物）、国际和国内货物运输代理、货物进出口等业务，创元集装箱已于 2025 年 6 月 30 日退租。

#### 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

报告期内，W4-3 地块 14#仓库项目租户创元集装箱因经营需要，于 2025 年 6 月 30 日提前退租其承租的全部租赁面积 41,976.30 平方米，租金计算至 2025 年 6 月 30 日，提前退租面积占退租前面积的比重为 100%。为最大限度降低创元集装箱提前退租对本基金收入的影响，基金管理人积极协调原始权益人和运营管理机构，充分发挥其在外高桥区域的资源优势，通过与创元集装箱沟通协商并提前开展退租面积的招商工作，成功完成新租户的签约，实现租赁期限无缝衔接。截至报告期末，联贰公司已与两家新租户完成租赁合同的签约，新租户租赁面积合计 41,976.30 平方米，占提前退租面积的 100%。

根据原租赁合同，创元集装箱提前退租面积预计 2025 年下半年租金收入约 1,169.15 万元，占本基金招募说明书预测的 2025 年全年收入的 14.20%。新租户签约后，2025 年下半年该面积预计可实现租金收入约 1,169.17 万元，较原租户同期预计收入基本持平，W4-3 地块 14#仓库租金单价（含税）为 50.60 元/平方米/月，与退租前水平保持一致，预计对 W4-3 地块 14#仓库 2025 年下半年租金收入无不利影响。

具体可参见本基金于 2025 年 7 月 1 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基础设施项目经营情况的公告》。

#### 4.5 项目公司对外借入款项情况

##### 4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

##### 4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

##### 4.5.3 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。

#### 4.6 不动产项目投资情况

##### 4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

##### 4.6.2 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。

#### 4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

#### 4.8 不动产项目相关保险的情况

项目公司已向中国平安财产保险股份有限公司上海分公司购买了财产一切险、公众责任险。

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。

#### 4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

##### 4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

本基金通过专项计划持有 4 个仓储物流不动产项目公司的 100% 股权，不动产项目全部位于上海市，合计建筑面积 149,227.80 平方米。2025 年，项目公司营业收入合计为 77,494,119.07 元，报告期末可供出租面积 148,989.19 平方米，实际出租面积 144,261.99 平方米，出租率为 96.83%，租金收缴率为 99.94%。报告期末加权平均剩余租期为 860.01 天，报告期末加权平均租金单价水

平为 47.25 元/平方米/月。报告期内未发生安全生产事故和关于物业资产及租金收入的重大诉讼。

#### 4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

报告期内，本基金制订了运营年度预算，并严格按照预算执行，较好的实现对不动产项目的稳定运营和高效经营。报告期内，不动产项目运营基本保持平稳，全年实现运营收入 7,749.41 万元，预算完成率为 94.12%。

基金管理人积极与运营管理机构开展常态化沟通协作，共同搭建并完善运营管理体系，制定科学规范的运营管理制度，结合不动产项目实际情况统筹确定整体经营计划与发展目标。定期组织召开经营情况专题会议，沟通讨论当期项目经营业绩与运营态势，深入分析关键指标完成情况及存在问题，在此基础上形成针对性、可落地的经营优化举措及要求。

在日常运营管理工作中，基金管理人参与全流程管控与风险防范，重点负责不动产项目相关合同的合规审核、项目公司印章及证照的规范化管理、银行账户与资金现金流的统筹监控、年度经营预算的审议审批、关联交易的合规性审查与决策等关键事项，通过全链条精细化管理与协同把控，有效保障不动产项目持续、稳定、合规运营。

#### 4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

根据 CBRE 统计发布，2025 年，上海仓储物流市场全年共有 9 个新项目入市，新增体量达 89.9 万平方米，但同比下降 43%，主要分布于临港、金山、青浦、松江及奉贤等西南片区，并以多层物业为主。预计 2026 年，上海仓储物流市场新增供应将继续同比下降 40%，供需格局将进一步改善。

2025 年全市净吸纳量达到 107 万平方米，为历史新高。得益于上海宏观经济持续回升向好，消费品以旧换新政策持续显效拉动家具类、家用电器和音像器材类零售额同比增长。三方物流依然是最主要的新租动力，占比 56%，主要的新增租赁来自电商平台、家电供应链企业及快递快运。制造业需求在 2025 年呈现积极扩张态势，占比 16%，持续活跃，其需求主要来源于电子通讯、汽车及零部件、以及医疗器械等行业。此外，批发零售业的需求则由商场商超会员店以及积极布局全渠道销售的零售商驱动，占比 14%。

截至 2025 年末，全市空置率同比下降 3.9 个百分点至 24.9%。多个子市场空置率大幅下降。租金方面，市场平均租金报价同比下跌 17.3%，至每天每平方米 1.19 元，市场“以价换量”效果显著。在“十五五”规划引领的产业升级与城市更新带来的需求驱动下，市场租金有望探底企稳。

本项目所在地上海市外高桥地区近年来无新项目入市，未来一年内预计无新增供应，主要为存量运营，市场供需相对平衡。同时，本项目租户合作历史较长，租户粘性高，预计未来项目出租率和租户结构将保持相对稳定。但是受到上海仓储物流市场整体租金下行影响，预计项目未来

租金水平仍承压。

#### 4.10 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。

#### 4.11 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	2,136,890.29	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	2,136,890.29	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 2025 年 12 月 31 日，已使用净回收资金 229,094,108.28 元，占全部净回收资金比例为 32.21%，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 157,960,999.09 元，占全部净回收资金比例为 22.21%。报告期内原始权益人严格遵守相关回收资金管理、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、电力企业新建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	-	7 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，7 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《证券投资基金经营机构董事、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合规守信情况的说明

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自 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日期间的可供分配金额进行分配，实际分配金额为 45,100,001.23 元，占对应期间可供分配金额的比重为 99.85%，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、年度预算审批、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：项目公司运营计划及年度预算审批、运营管理细则及日常流程管理操作手册制定、外部专家咨询委员会议事规则制定。

### 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，基金管理人应当持续加强对外部管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。评估内容包括合规性、运营管理协议约定的履行情况，管理业绩和信息披露工作的开展等。报告期内未触发法定更换或需要更换运营管理机构的情形。

基金管理人应当定期检查外部管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次。报告期内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，形成检查报告并跟踪整改落实情况。

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的年度运营净收入的目标达成情况进行考核，本报告期内尚未支付/扣罚绩效运营管理费，具体详见本报告“3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况”。

### 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，严格遵守运营管理服务协议约定，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。

报告期内，运营管理机构专业、尽责地履行了运营管理机构职责和义务，确保项目稳定运营。运营管理机构主要的委托职责包括：制定和执行基金批准的不动产项目年度预算和年度计划；负责制定及落实物业资产的运营战略及运营计划，负责物业资产的业态管理、业态布局的综合规划；负责物业资产的招商、租赁、续租管理等事宜，每双周与项目公司及基金公司沟通汇报租户情况和租金押金收缴情况；负责物业资产推广等事宜；按照法律、法规和会计准则的要求设置项目公司的会计账簿，组织编制月度、季度、半年度和年度财务报表，编制各类税务报表并代表/协

助项目公司办理纳税申报；根据物业资产的运营状态编制物业资产维修计划（含物业资产日常维护及维修改造），实施、监督以保持物业资产处于良好的运营状态；协助项目资产购买足额的商业保险；执行账户管理、证照管理、档案管理等相关工作，建立内控管理制度，规范经营管理，防范经营风险；协助基金管理人进行信息披露，提供资产运营相关定期报告和临时报告等。

### 8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

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，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

报告期内信息披露事务负责人未发生变动。

### 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基础设施证券投资基金的信息披露，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基础设施证券投资基金（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关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关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 其他专业机构报告

### 9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

### 提供服务或者出具报告情况

致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2026 年 3 月 26 日出具华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年审计报告。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于 2026 年 3 月 26 日出具华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度估价报告。

### 9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，会计师事务所致同会计师（特殊普通合伙）已按业务约定书条款履行职责。评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司已按照合同条款履行相关职责。

## 9.4 原始权益人报告

### 9.4.1 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。

### 9.4.2 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 份基金份额，占基金总份额的比例为 20.00%。

### 9.4.3 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。

### 9.4.4 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。

### 9.4.5 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 审计报告

### 10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	致同审字（2026）第 310A005082 号

### 10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	<p>我们审计了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“华安外高桥 REIT”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，自 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。</p> <p>我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关基金行业实务操作的规定编制，公允反映了华安外高桥 REIT 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况、自 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度的合并及个别经营成果、合并及个别现金流量。</p>
形成审计意见的基础	<p>我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体的独立性要求（如适用），我们独立于华安外高桥 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p>
强调事项	-
其他事项	-
其他信息	<p>华安外高桥 REIT 管理人华安基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括华安外高桥 REIT 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。</p> <p>我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。</p> <p>结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过</p>

	<p>程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。</p> <p>基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。</p>
<p>管理层和治理层对财务报表的责任</p>	<p>基金管理人管理层负责按照企业会计准则及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。</p> <p>在编制财务报表时,基金管理人管理层负责评估华安外高桥 REIT 的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非基金管理人管理层计划清算华安外高桥 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>基金管理人治理层负责监督华安外高桥 REIT 的财务报告过程。</p>
<p>注册会计师对财务报表审计的责任</p>	<p>我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。</p> <p>在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:</p> <p>(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。</p> <p>(2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。</p> <p>(3) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。</p> <p>(4) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能对导致对华安外高桥 REIT 的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致华安外高桥 REIT</p>

	不能持续经营。 (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。 (6) 就华安外高桥 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。  我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。	
会计师事务所的名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	杨凯凯	陈树云
会计师事务所的地址	上海市黄浦区西藏中路 268 号来福士广场 45 楼	
审计报告日期	2026 年 3 月 26 日	

### 10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的市场价值为人民币 960,000,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：折现率、运营期内租金增长率和运营期内出租率。本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性(2025 年 12 月 31 日：960,000,000.00 元)。

## § 11 年度财务报告

### 11.1 资产负债表

#### 11.1.1 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.7.1	116,835,369.21	116,242,981.93
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	11.5.7.2	-	-

买入返售金融资产	11.5.7.3	-	-
债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	51,743.90	51,733.54
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	11.5.7.8	-	-
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产	11.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	938,492,816.50	1,035,479,035.75
固定资产	11.5.7.12	-	-
在建工程	11.5.7.13	-	-
使用权资产	11.5.7.14	-	-
无形资产	11.5.7.15	-	-
开发支出	11.5.7.16	-	-
商誉	11.5.7.17	-	-
长期待摊费用	11.5.7.18	-	-
递延所得税资产	11.5.7.19	-	-
其他资产	11.5.7.20	3,708,453.41	5,195,702.86
<b>资产总计</b>		<b>1,059,088,383.02</b>	<b>1,156,969,454.08</b>
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2025年12月31日</b>	<b>上年度末 2024年12月31日</b>
<b>负 债:</b>			
短期借款	11.5.7.21	-	-
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	11.5.7.22	2,661,425.49	5,259,181.04
应付职工薪酬	11.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2,241,078.03	120,759.41
应付托管费		111,609.70	6,099.00
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	3,702,183.32	5,159,354.82
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	-	-

持有待售负债		-	-
长期借款	11.5.7.27	-	-
预计负债	11.5.7.28	-	-
租赁负债	11.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.19	-	-
其他负债	11.5.7.30	17,679,353.30	29,232,749.63
<b>负债合计</b>		26,395,649.84	39,778,143.90
<b>所有者权益：</b>			
实收基金	11.5.7.31	400,000,000.00	400,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.32	716,000,000.00	716,000,000.00
其他综合收益	11.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	11.5.7.34	-	-
未分配利润	11.5.7.35	-83,307,266.82	1,191,310.18
<b>所有者权益合计</b>		1,032,692,733.18	1,117,191,310.18
<b>负债和所有者权益总计</b>		1,059,088,383.02	1,156,969,454.08

注：（1）报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.5817 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

（2）本基金基金合同于 2024 年 12 月 12 日生效。

### 11.1.2 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.19.1	2,136,890.29	121,781.22
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	11.5.19.2	1,032,568,912.16	1,116,000,000.00
其他资产		-	-
<b>资产总计</b>		<b>1,034,705,802.45</b>	<b>1,116,121,781.22</b>
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2025年12月31日</b>	<b>上年度末 2024年12月31日</b>
<b>负 债:</b>			
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		1,771,459.57	97,583.40
应付托管费		111,609.70	6,099.00
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		130,000.00	10,000.00
<b>负债合计</b>		<b>2,013,069.27</b>	<b>113,682.40</b>
<b>所有者权益:</b>			
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		-83,307,266.82	8,098.82
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,032,692,733.18</b>	<b>1,116,008,098.82</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,034,705,802.45</b>	<b>1,116,121,781.22</b>

## 11.2 利润表

### 11.2.1 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
<b>一、营业总收入</b>		<b>77,713,939.92</b>	<b>4,609,303.81</b>
1. 营业收入	11.5.7.36	77,494,119.07	4,229,080.31
2. 利息收入		219,608.37	380,223.50
3. 投资收益(损失以“-”号填列)	11.5.7.37	-	-

4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-	-
7. 其他收益	11.5.7.40	212.48	-
8. 其他业务收入	11.5.7.41	-	-
<b>二、营业总成本</b>		115,403,060.15	2,881,758.35
1. 营业成本	11.5.7.36	61,337,740.65	2,234,754.57
2. 利息支出	11.5.7.42	-	-
3. 税金及附加	11.5.7.43	10,753,646.24	448,197.92
4. 销售费用	11.5.7.44	-	-
5. 管理费用	11.5.7.45	1,000.00	-
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.46	1,006.40	807.80
8. 管理人报酬		2,232,219.55	120,759.41
9. 托管费	11.5.13.4 .2	111,609.70	6,099.00
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	11.5.7.47	-10.36	-5,824.35
12. 资产减值损失	11.5.7.48	40,465,393.17	-
13. 其他费用	11.5.7.49	500,454.80	76,964.00
<b>三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）</b>		-37,689,120.23	1,727,545.46
加：营业外收入	11.5.7.50	-	-
减：营业外支出	11.5.7.51	-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-37,689,120.23	1,727,545.46
减：所得税费用	11.5.7.52	1,709,455.54	536,235.28
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-39,398,575.77	1,191,310.18
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-39,398,575.77	1,191,310.18
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>七、综合收益总额</b>		-39,398,575.77	1,191,310.18

### 11.2.2 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 12 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
<b>一、收入</b>		47,233,545.23	121,781.22
1. 利息收入		9,665.96	121,781.22
2. 投资收益 (损失以“-”号填列)		47,223,879.27	-
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		-	-
<b>二、费用</b>		85,448,909.64	113,682.40
1. 管理人报酬		1,785,777.10	97,583.40
2. 托管费		111,609.70	6,099.00
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		83,431,087.84	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		120,435.00	10,000.00
<b>三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)</b>		-38,215,364.41	8,098.82
减: 所得税费用		-	-
<b>四、净利润 (净亏损以“-”号填列)</b>		-38,215,364.41	8,098.82
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		-38,215,364.41	8,098.82

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.1 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: 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 12 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
----	-----	---	--

<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		76,271,815.43	13,689,557.02
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		219,410.13	649,387.30
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	8,113,419.08	-
<b>经营活动现金流入小计</b>		84,604,644.64	14,338,944.32
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		8,032,664.25	-
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		18,699,312.19	-
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	12,178,227.93	67,771.80
<b>经营活动现金流出小计</b>		38,912,454.37	67,771.80
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	11.5.7.54.1	45,692,190.27	14,271,172.52
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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	11.5.7.53.3	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		-	-
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	11.5.7.54.2	-	1,114,000,000.00
20. 支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		-	1,114,000,000.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-	-1,114,000,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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	11.5.7.53.5	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		-	-
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		45,100,001.23	-
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		45,100,001.23	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-45,100,001.23	-
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		592,189.04	-1,099,728,827.48
加：期初现金及现金等价物余额	11.5.7.54.1	116,242,972.49	1,215,971,799.97
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	11.5.7.54.3	116,835,161.53	116,242,972.49

### 11.3.2 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 12 日 (基金合同生效 日) 至 2024 年 12 月 31 日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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		47,223,879.27	-
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		9,467.72	121,771.78
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-	-
<b>经营活动现金流入小计</b>		47,233,346.99	121,771.78
8. 取得不动产投资支付的现金		-	1,116,000,000.00
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		118,434.93	-
<b>经营活动现金流出小计</b>		118,434.93	1,116,000,000.00
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		47,114,912.06	-1,115,878,228.22
<b>二、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		45,100,001.23	-
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		45,100,001.23	-
筹资活动产生的现金流量净额		-45,100,001.23	-
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		2,014,910.83	-1,115,878,228.22
加：期初现金及现金等价物余额		121,771.78	1,116,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		2,136,682.61	121,771.78

### 11.4 所有者权益变动表

#### 11.4.1 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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	400,000,000.	-	716,000,000.	-	-	-	1,191,310.1	1,117,191,310.

期初余额	00		00				8	18
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	84,498,577.00	-84,498,577.00
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	39,398,575.77	-39,398,575.77
(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	-	-	-	-	-	-	45,100,001.23	-45,100,001.23
(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	-	-	-	83,307,266.82	1,032,692,733.18
项目	上年度可比期间 2024 年 12 月 12 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 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	-	-	-	-	-	-	-	-
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、本年期初余额	400,000,000.00	-	716,000,000.00	-	-	-	-	1,116,000,000.00
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	1,191,310.18	1,191,310.18
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,191,310.18	1,191,310.18
(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	-	-	-	1,191,310.18	1,117,191,310.18

### 11.4.2 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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）	-	-	-	83,315,365.64	83,315,365.64
（一）综合收益总额	-	-	-	38,215,364.41	38,215,364.41
（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	-	-	-	45,100,001.23	45,100,001.23
（四）其他综合收	-	-	-	-	-

益结转留存收益					
(五) 其他	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	400,000,000.00	716,000,000.00	-	83,307,266.82	1,032,692,733.18
<b>项目</b>	<b>上年度可比期间</b>				
	<b>2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日</b>				
	<b>实收基金</b>	<b>资本公积</b>	<b>其他综合收益</b>	<b>未分配利润</b>	<b>所有者权益合计</b>
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
<b>二、本期期初余额</b>	400,000,000.00	716,000,000.00	-	-	1,116,000,000.00
<b>三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）</b>	-	-	-	8,098.82	8,098.82
（一）综合收益总额	-	-	-	8,098.82	8,098.82
（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	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	400,000,000.00	716,000,000.00	-	8,098.82	1,116,008,098.82

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5 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

## 11.5 报表附注

### 11.5.1 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 11.5.9）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。

### 11.5.2 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。

### 11.5.3 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 11.5.2 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要求，真实、完整地反映了本集团 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况和个别财务状况、自 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度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。

## 11.5.4 重要会计政策和会计估计

### 11.5.4.1 会计年度

本集团的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为自 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止年度。

### 11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本集团选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

### 11.5.4.3 企业合并

本集团取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

#### 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值份额与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价；资本公积中的资本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

#### 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益，付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符

合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或其他综合收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的权益法核算下的以后可重分类进损益的其他综合收益及其他所有者权益变动于购买日转入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的，购买日之前确认的其他综合收益于购买日转入留存收益。

#### 11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

##### (1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金及本基金控制的子公司（包括结构化主体，下同）。控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

##### (2) 合并取得子公司

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本基金最终控制方对其开始实施控制时纳入本基金合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定

的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本基金合并范围。

#### 11.5.4.5 现金及现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注 11.5.4.11）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

#### 11.5.4.7 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项及实收基金等。

##### (1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据附注 11.5.4.16 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

##### (2) 金融资产的分类和后续计量

###### (a) 本集团金融资产的分类

本集团通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和

股利收入) 计入当期损益, 除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后, 对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失, 在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时, 计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益, 其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时, 将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出, 计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益, 其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时, 将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出, 计入留存收益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债 (含属于金融负债的衍生工具) 和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后, 对于该类金融负债以公允价值进行后续计量, 除与套期会计有关外, 产生的利得或损失 (包括利息费用) 计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后, 对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示, 没有相互抵销。但是, 同时满足下列条件的, 以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利, 且该种法定权利是当前可执行的;

- 本集团计划以净额结算, 或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时, 本集团终止确认该金融资产:

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;

- 该金融资产已转移, 且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;

- 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

#### (6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

#### 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

#### A、应收票据

-应收票据组合 1：银行承兑汇票

-应收票据组合 2：商业承兑汇票

#### B、应收账款

-应收账款组合 1：房地产业务形成的应收账款

-应收账款组合 2：其他业务形成的应收账款

对于划分为组合的应收票据，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

#### 其他应收款

本集团依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

-其他应收款组合 1：应收押金和保证金

-其他应收款组合 2：应收备用金

-其他应收款组合 3：应收房地产业务形成的其他款项

-其他应收款组合 4：应收其他业务形成的其他款项

对划分为组合的其他应收款，本集团通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本集团按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 信用风险显著增加的评估

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

#### 核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### 11.5.4.8 长期股权投资

#### (1) 长期股权投资投资成本确定

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本基金按照合并日取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本基金按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。

#### (2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

在本基金个别财务报表中，本基金采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本基金享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 11.5.4.12。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注 11.5.4.4 进行处理。

#### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回

报产生重大影响的活动) 必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时, 通常考虑下述事项:

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动;
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

重大影响指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### 11.5.4.9 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产。本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本集团投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量, 并按照固定资产或无形资产的有关规定, 按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产, 计提资产减值方法见 11.5.4.12。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

#### 11.5.4.10 固定资产

##### (1) 固定资产的确认条件

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业, 并且该固定资产的成本能够可靠地计量时, 固定资产才能予以确认。

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

##### (2) 固定资产分类及折旧政策

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧, 终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下, 按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值, 本集团确定各类固定资产的年折旧率如下:

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率 (%)
房屋、建筑物			
其中: 框架结构—高层	45	5	2.11
框架结构—多层	25-35	5	3.80-2.71

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率 (%)
框、钢混合结构—多层	30	5	3.17
钢结构—单层	20	5	4.75
专用机械设备	6-10	5	9.5-15.83
运输工具	5	5	19.00
办公及其他设备	3-5		20.00-33.33
固定资产装修	5		20.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注 11.5.4.12。

(4) 每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(5) 大修理费用

本集团对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

#### 11.5.4.11 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本集团购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

## 11.5.4.12 长期资产减值

本集团对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 11.5.4.13 职工薪酬

##### (1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

##### (2) 短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

##### (3) 离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

##### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本集团设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本集团将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移

这些在其他综合收益中确认的金额。

#### (4) 辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

#### (5) 其他长期福利

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

### 11.5.4.14 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本集团于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

### 11.5.4.15 递延所得税资产与递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本集团根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交

易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

#### 11.5.4.16 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团以公允价值计量的资产和负债包括：其他权益工具投资、其他非流动金融资产等。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

#### 11.5.4.17 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额在扣除损益平准金分摊部分后的余额。由于基金份额折算引起的实收基金份额变动于基金份额折算日根据折算前的基金份额数及确定的折算比例计算认列。由于申购和赎回引起的实收基金份额变动分别于基金申购确认日及基金赎回确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

#### 11.5.4.18 收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

③本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收

入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时刻履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- ①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注 11.5.4.7）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### ①房地产租赁

具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书，履行了合同规定的义务，且价款已经取得或收款的证据已经取得时确认房地产租赁收入的实现。

### 11.5.4.19 费用

管理人报酬和托管费

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

### 11.5.4.20 租赁

#### (1) 租赁的识别

在合同开始日，本集团作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本集团认定合同为租赁或者包含租赁。

## （2）本集团作为出租人

本集团作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

### 融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本集团按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本集团作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

### 经营租赁

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

### 租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

## 11.5.4.21 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本集团对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### 11.5.4.22 基金的收益分配政策

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。

#### 11.5.4.23 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

## 11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

### 11.5.5.1 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。

### 11.5.5.2 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。

### 11.5.5.3 差错更正的说明

本报告期不存在重要的前期差错更正。

## 11.5.6 税项

### 11.5.6.1 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。

### 11.5.6.2 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。因此，截至 2025 年 12 月 31 日，专项计划没有计提有关所得税费用。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。

### 11.5.6.3 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

## 11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

### 11.5.7.1 货币资金

#### 11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	116,835,369.21	116,242,981.93
其他货币资金	-	-
小计	116,835,369.21	116,242,981.93
减：减值准备	-	-
合计	116,835,369.21	116,242,981.93

### 11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	116,835,161.53	116,242,972.49
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	207.68	9.44
小计	116,835,369.21	116,242,981.93
减：减值准备	-	-
合计	116,835,369.21	116,242,981.93

### 11.5.7.1.3 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

本集团于报告期末未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

### 11.5.7.2 交易性金融资产

无。

### 11.5.7.3 买入返售金融资产

#### 11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

#### 11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

### 11.5.7.4 债权投资

#### 11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

#### 11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

### 11.5.7.5 其他债权投资

#### 11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

#### 11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内	51,769.78	51,769.78
1-2年	-	-
小计	51,769.78	51,769.78
减：坏账准备	25.88	36.24
合计	51,743.90	51,733.54

11.5.7.7.2 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 2025年12月31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	51,769.78	100.00	25.88	0.05	51,743.90
其中：房地产业务形成的应收账款	51,769.78	100.00	25.88	0.05	51,743.90
合计	51,769.78	100.00	25.88	0.05	51,743.90
类别	上年度末 2024年12月31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	51,769.78	100.00	36.24	0.07	51,733.54
其中：房地产业务形成的应收账款	51,769.78	100.00	36.24	0.07	51,733.54
合计	51,769.78	100.00	36.24	0.07	51,733.54

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.4 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 2025年12月31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	51,769.78	25.88	0.05
合计	51,769.78	25.88	0.05

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024年12月31日	本期变动金额				本期末 2025年12月31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	36.24	-	10.36	-	-	25.88
其中：房地产业务形成的应收账款	36.24	-	10.36	-	-	25.88
合计	36.24	-	10.36	-	-	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	10.36	坏账比例变动	-
合计	10.36	-	-

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 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
上海外高桥医药分销中心有限公司	51,769.78	100.00	25.88	51,743.90
合计	51,769.78	100.00	25.88	51,743.90

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 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。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 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	1,014,603.94	971,343.26	-	1,985,947.20
2. 本期增加金额	41,891,718.60	14,629,107.48	-	56,520,826.08
本期计提	41,891,718.60	14,629,107.48	-	56,520,826.08
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	42,906,322.54	15,600,450.74	-	58,506,773.28
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	20,085,501.40	20,379,891.77	-	40,465,393.17
本期计提	20,085,501.40	20,379,891.77	-	40,465,393.17
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	-	-	-	-

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	462,914,887.05	475,577,929.45	-	938,492,816.50
2. 期初账面价值	524,892,107.05	510,586,928.70	-	1,035,479,035.75

#### 11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

#### 11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

无。

#### 11.5.7.12 固定资产

无。

##### 11.5.7.12.1 固定资产情况

无。

##### 11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

##### 11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

#### 11.5.7.13 在建工程

无。

##### 11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

##### 11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

##### 11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

##### 11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

#### 11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 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。

11.5.7.18 长期待摊费用

无。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

11.5.7.19.5 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。

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末	上年度末
----	-----	------

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
其他流动资产	2,859,262.63	4,534,662.08
预付账款	201,990.78	13,840.78
其他应收款	647,200.00	647,200.00
合计	3,708,453.41	5,195,702.86

### 11.5.7.20.2 预付账款

#### 11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	201,990.78	13,840.78
1-2 年	-	-
合计	201,990.78	13,840.78

#### 11.5.7.20.2.2 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	188,150.00	93.15	2025 年 12 月 30 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	13,840.78	6.85	2025 年 9 月 11 日	未摊销完毕
合计	201,990.78	100.00	-	-

### 11.5.7.20.3 其他应收款

#### 11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	-	647,200.00
1-2 年	647,200.00	-
小计	647,200.00	647,200.00
减：坏账准备	-	-
合计	647,200.00	647,200.00

#### 11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
押金	647,200.00	647,200.00
小计	647,200.00	647,200.00

减：坏账准备	-	-
合计	647,200.00	647,200.00

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.5 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	100.00	-	647,200.00
合计	647,200.00	100.00	-	647,200.00

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
工程款	1,490,065.75	2,698,779.98
运营管理费	1,171,359.74	2,560,401.06
合计	2,661,425.49	5,259,181.04

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	1,197,622.74	637,585.48
消费税	-	-
企业所得税	526,333.97	2,600,734.10
个人所得税	-	2,250.00
城市维护建设税	59,881.15	31,879.28
教育费附加	59,881.15	31,879.28
房产税	1,732,505.26	1,732,505.26
土地使用税	120,837.68	120,837.68
土地增值税	-	-
印花税	5,121.37	1,683.74
其他	-	-
合计	3,702,183.32	5,159,354.82

#### 11.5.7.25 应付利息

无。

#### 11.5.7.26 合同负债

##### 11.5.7.26.1 合同负债情况

无。

##### 11.5.7.26.2 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。

#### 11.5.7.27 长期借款

无。

#### 11.5.7.28 预计负债

无。

#### 11.5.7.29 租赁负债

无。

#### 11.5.7.30 其他负债

##### 11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	2,435,240.16	3,622,331.43
其他应付款	14,834,113.14	25,600,418.20
其他负债	410,000.00	10,000.00
合计	17,679,353.30	29,232,749.63

### 11.5.7.30.2 预收款项

#### 11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	2,435,240.16	3,622,331.43
合计	2,435,240.16	3,622,331.43

#### 11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

### 11.5.7.30.3 其他应付款

#### 11.5.7.30.3.1 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
押金及保证金	14,834,113.14	25,600,418.20
其他	-	-
合计	14,834,113.14	25,600,418.20

#### 11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

### 11.5.7.31 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

### 11.5.7.32 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

### 11.5.7.33 其他综合收益

无。

### 11.5.7.34 盈余公积

无。

### 11.5.7.35 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	1,191,310.18	-	1,191,310.18
本期利润	-39,398,575.77	-	-39,398,575.77
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	-45,100,001.23	-	-45,100,001.23
本期末	-83,307,266.82	-	-83,307,266.82

### 11.5.7.36 营业收入和营业成本

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日					上年度可比期间 2024年12月12日（基金合同生效日） 至2024年12月31日				
	联壹公司	联贰公司	联叁公司	联肆公司	合计	联壹公司	联贰公司	联叁公司	联肆公司	合计
营业收入	19,675,140.36	23,383,174.38	18,269,273.71	16,166,530.62	77,494,119.07	1,104,300.09	1,224,109.00	972,035.17	928,636.05	4,229,080.31
租赁收入	19,675,140.36	23,383,174.38	18,269,273.71	15,999,777.59	77,326,366.04	1,104,300.09	1,224,109.00	972,035.17	928,636.05	4,229,080.31
其他收入	-	-	-	167,753.03	167,753.03	-	-	-	-	-
合计	19,675,140.36	23,383,174.38	18,269,273.71	16,166,530.62	77,494,119.07	1,104,300.09	1,224,109.00	972,035.17	928,636.05	4,229,080.31
营业成本	22,704,484.78	12,579,376.39	13,999,721.34	12,054,158.14	61,337,740.65	675,425.73	529,557.95	536,433.07	493,337.82	2,234,754.57
投资性房地产折旧	21,538,080.60	11,197,526.88	12,771,305.64	11,013,912.96	56,520,826.08	611,579.45	459,282.65	479,230.43	435,854.67	1,985,947.20
其他	1,166,404.18	1,381,849.51	1,228,415.70	1,040,245.18	4,816,914.57	63,846.28	70,275.30	57,202.64	57,483.15	248,807.37
合计	22,704,484.78	12,579,376.39	13,999,721.34	12,054,158.14	61,337,740.65	675,425.73	529,557.95	536,433.07	493,337.82	2,234,754.57

### 11.5.7.37 投资收益

无。

### 11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日
个税手续费返还	212.48	-
合计	212.48	-

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

无。

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日
增值税	2,281,677.21	-
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	353,148.34	31,879.28
教育费附加	353,148.32	31,879.28
房产税	6,930,021.04	357,800.01
土地使用税	483,350.72	24,955.61
土地增值税	-	-
印花税	352,300.61	1,683.74
其他	-	-
合计	10,753,646.24	448,197.92

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日
物料消耗	1,000.00	-

合计	1,000.00	-
----	----------	---

#### 11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日（基 金合同生效日）至2024 年12月31日
银行手续费	1,006.40	807.80
其他	-	-
合计	1,006.40	807.80

#### 11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日（基 金合同生效日）至2024 年12月31日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	-10.36	-5,824.35
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	-10.36	-5,824.35

#### 11.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日（基 金合同生效日）至2024 年12月31日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	40,465,393.17	-
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	-	-
持有待售资产减值损失	-	-
其他	-	-
合计	40,465,393.17	-

#### 11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年12月12日（基金合同生效 日）至2024年12月31日

审计费	290,000.00	-
信息披露费	120,000.00	10,000.00
评估费	90,000.00	-
登记费	-	66,960.00
其他	454.80	4.00
合计	500,454.80	76,964.00

### 11.5.7.50 营业外收入

#### 11.5.7.50.1 营业外收入情况

无。

#### 11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

### 11.5.7.51 营业外支出

无。

### 11.5.7.52 所得税费用

#### 11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日
当期所得税费用	1,709,455.54	536,235.28
递延所得税费用	-	-
合计	1,709,455.54	536,235.28

#### 11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日
利润总额	-37,689,120.23
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	-23,640,182.10
调整以前期间所得税的影响	-0.02
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,452,184.22
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	20,897,453.44
合计	1,709,455.54

### 11.5.7.53 现金流量表附注

#### 11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
收到押金	8,113,206.60	-
其他	212.48	-
合计	8,113,419.08	-

#### 11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
支付运营管理费	6,007,472.75	-
其他	6,170,755.18	67,771.80
合计	12,178,227.93	67,771.80

#### 11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

#### 11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

#### 11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

#### 11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

### 11.5.7.54 现金流量表补充资料

#### 11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-39,398,575.77	1,191,310.18
加：信用减值损失	-10.36	-5,824.35
资产减值损失	40,465,393.17	-

固定资产折旧	56,520,826.08	1,985,947.20
投资性房地产折旧	-	-
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）	1,487,051.21	7,644,328.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-13,382,494.06	3,455,411.40
-	-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	45,692,190.27	14,271,172.52
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	116,835,161.53	116,242,972.49
减：现金的期初余额	116,242,972.49	1,215,971,799.97
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	592,189.04	-1,099,728,827.48

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日（基金合同生效日）至2024
----	---------------------------------	--------------------------------------

		年 12 月 31 日
一、现金	116,835,161.53	116,242,972.49
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	116,835,161.53	116,242,972.49
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	116,835,161.53	116,242,972.49
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	-	-

#### 11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

#### 11.5.8 合并范围的变更

##### 11.5.8.1 非同一控制下企业合并

###### 11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

###### 11.5.8.1.2 合并成本及商誉

###### 11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

###### 11.5.8.1.2.2 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。

###### 11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

###### 11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

###### 11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

###### 11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

###### 11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

##### 11.5.8.2 同一控制下企业合并

###### 11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

### 11.5.8.2.2 合并成本

无。

### 11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

### 11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

### 11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

### 11.5.8.3 反向购买

无。

### 11.5.8.4 其他

无。

### 11.5.9 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

### 11.5.10 分部报告

无。

### 11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

#### 11.5.11.1 承诺事项

无。

#### 11.5.11.2 或有事项

无。

#### 11.5.11.3 资产负债表日后事项

无。

### 11.5.12 关联方关系

#### 11.5.12.1 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

经中国证监会于 2025 年 1 月 17 日批复核准，国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）吸收合并海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”）。自吸收合并交割日（即 2025 年 3 月 14 日）起，合并后的国泰君安承继及承接海通证券的全部资产、负债、业务、人员、合同、资质及其他一切权利与义务。

根据国泰海通证券股份有限公司于 2025 年 4 月 4 日发布《国泰海通证券股份有限公司关于完成公司名称变更、注册资本变更、公司章程修订及相应市场主体变更登记的公告》，本公司股东的公司名称“国泰君安证券股份有限公司”变更为“国泰海通证券股份有限公司”。

#### 11.5.12.2 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、基金销售机构
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：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 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 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日（基 金合同生效日）至2024 年12月31日
上海外联发商务咨 询有限公司	运营管理费	4,376,964.13	239,381.91
上海外高桥物业管 理有限公司	空置管理费	82,833.25	3,861.18
合计	-	4,459,797.38	243,243.09

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 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	5,940,290.88	306,699.78
合计	-	5,940,290.88	306,699.78

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
----	----	---------

	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	6,609,183.68	360,141.32
其中：固定管理费	6,609,183.68	360,141.32
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	44,234.18	1,673.89

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  $H_a = E \times 0.16\% \div \text{当年天数}$ ，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未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  $H_b = E \times 0.04\% \div \text{当年天数}$ ，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未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和绩效运营管理费。

#### 11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	111,609.70	6,099.00

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未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。

#### 11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

#### 11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

##### 11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

##### 11.5.13.6.2 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日					
关联方	期初持有	期间申购/	期间因拆分	减：期间赎	期末持有

名称			买入	变动份额	回/卖出份 额		
	份额	比例 (%)	份额			份额	比例 (%)
上海外 高桥集 团股份 有限公 司	80,000,0 00.00	20.00	-	-	-	80,000 ,000.0 0	20.00
国泰海 通证券 股份有 限公司	30,721,0 00.00	7.68	8,702,764. 00	-	4,911,734. 00	34,512 ,030.0 0	8.63
刘得民	4,087.00	-	-	-	-	4,087. 00	-
刘群	1,425.00	-	-	-	-	1,425. 00	-
黄玉婷	511.00	-	2,100.00	-	2,611.00	-	-
裘炜仁	51.00	-	-	-	-	51.00	-
蒋祖道	51.00	-	-	-	-	51.00	-
张晓倩	51.00	-	-	-	-	51.00	-
刘蔚	51.00	-	-	-	51.00	-	-
沈忠	51.00	-	-	-	51.00	-	-
周晴	2.00	-	-	-	-	2.00	-
合计	110,727, 280.00	27.68	8,704,864. 00	-	4,914,447. 00	114,51 7,697. 00	28.63
上年度可比期间 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	80,000,0 00.00	20.00	-	-	-	80,000 ,000.0 0	20.00
国泰君 安证券 股份有 限公司	30,721,0 00.00	7.68	-	-	-	30,721 ,000.0 0	7.68
刘得民	4,087.00	-	-	-	-	4,087. 00	-
刘群	1,425.00	-	-	-	-	1,425. 00	-

黄玉婷	511.00	-	-	-	-	511.00	-
裘炜仁	51.00	-	-	-	-	51.00	-
张晓倩	51.00	-	-	-	-	51.00	-
蒋祖道	51.00	-	-	-	-	51.00	-
沈忠	51.00	-	-	-	-	51.00	-
刘蔚	51.00	-	-	-	-	51.00	-
周晴	2.00	-	-	-	-	2.00	-
合计	110,727,280.00	27.68	-	-	-	110,727,280.00	27.68

### 11.5.13.7 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 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年12月12日（基金合同生效日）至 2024年12月31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	116,835,369.21	219,608.37	116,242,981.93	360,544.78
合计	116,835,369.21	219,608.37	116,242,981.93	360,544.78

### 11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

### 11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

### 11.5.14 关联方应收应付款项

#### 11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日		上年度末 2024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	-

#### 11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
应付账款	上海外联发商务咨询有 限公司	1,125,630.20	2,540,583.06
应付账款	上海外高桥物业管理有 限公司	45,729.54	19,818.00

合计	-	1,171,359.74	2,560,401.06
----	---	--------------	--------------

### 11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

#### 11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

#### 11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

##### 11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

##### 11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

### 11.5.16 收益分配情况

#### 11.5.16.1 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	2025 年 9 月 9 日	2025 年 9 月 9 日	1.1275	45,100,001.23	99.85	-
合计				45,100,001.23	-	-

注：场内除息日为 2025 年 9 月 10 日，场外除息日为 2025 年 9 月 9 日。

#### 11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

### 11.5.17 金融工具风险及管理

#### 11.5.17.1 信用风险

于 2025 年 12 月 31 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。

#### 11.5.17.2 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 2025 年 12 月 31 日，本基金持有的金融负债均为一年以内到期的金融负债。

### 11.5.17.3 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。

### 11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

无。

### 11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

#### 11.5.19.1 货币资金

##### 11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	2,136,890.29	121,781.22
其他货币资金	-	-
小计	2,136,890.29	121,781.22
减：减值准备	-	-
合计	2,136,890.29	121,781.22

##### 11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	2,136,682.61	121,771.78
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	207.68	9.44
小计	2,136,890.29	121,781.22
减：减值准备	-	-
合计	2,136,890.29	121,781.22

### 11.5.19.2 长期股权投资

#### 11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	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	1,116,000,000.00	-	1,116,000,000.00
合计	1,116,000,000.00	83,431,087.84	1,032,568,912.16	1,116,000,000.00	-	1,116,000,000.00

#### 11.5.19.2.2 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	本期计提减值准备	减值准备余额
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	83,431,087.84
合计	1,116,000,000.00	-	-	1,116,000,000.00	83,431,087.84	83,431,087.84

## § 12 评估报告

### 12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”）为本基金提供资产评估服务。戴德梁行持有广东省住房和城乡建设厅核发的《房地产估价机构备案证书》，已完成中国证监会从事证券服务业务资产评估机构的备案，为本基金连续服务年限未超过 3 年，且与基金管理人、原始权益人、基金托管人不存在关联关系或利益冲突，具备为本基金提供评估服务的条件。

评估机构遵循《房地产估价规范》、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》的估价原则和估价程序，选用科学合理的估价方法，对估价对象进行了价值评估。

## 12.2 评估报告摘要

估价目的：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）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 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）业务指南第 2 号存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产投资信托基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。

估价对象：本次评估范围为上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢「W3-3 地块 8#仓库」、申东路 251 弄 7 号 1-3 幢「W4-3 地块 14#仓库」、1 号 1-3 幢「W5-2 地块 1#仓库」、2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、13#仓库」仓储物流项目，总建筑面积为 149,227.80 平方米。

价值时点：2025 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法。

估价结果：市场价值总价为人民币 960,000,000 元（大写金额：玖亿陆仟万元整），折合建筑面积单价为人民币 6,433 元/平方米。其中：明港路 99 号 3-5 幢（W3-3 地块 8#仓库）建筑面积 18,133.38 平方米，评估总值 2.45 亿元，单价 13,511 元/平方米；申东路 251 弄 7 号 1-3 幢（W4-3 地块 14#仓库）建筑面积 41,976.30 平方米，评估总值 2.76 亿元，单价 6,575 元/平方米；申东路 251 弄 1 号 1-3 幢（W5-2 地块 1#仓库）建筑面积 44,884.93 平方米，评估总值 2.23 亿元，单价 4,968 元/平方米；申东路 251 弄 2 号 1-6 幢（W5-5 地块 12#、13#仓库）建筑面积 44,233.19 平方米，评估总值 2.16 亿元，单价 4,883 元/平方米。

## 12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

1、市场租金假设：受到仓储物流行业整体市场租金下行影响，W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库新签租金有所下降。经过市场调查与研究，评估机构确定了三个类似仓库项目作为估价对象的可比实例，修正得出市场租金。上述项目的市场租金假设从 45 元/月/平方米调整为 40 元/月/平方米。

2、出租率假设：W4-3 地块 14#仓库部分租约将于 2026 年到期，续签或新签租约可能导致免租期或空置期，因此下调 W4-3 地块 14#仓库 2026 年及 2027 年的出租率假设至 95%；W5-5 地块 12#、13#仓库 2031 年及以后的出租率假设上调至 95%。

3、收益年期：W3-3 地块 8# 仓库收益年期为 32.42 年，W4-3 地块 14# 仓库、W5-2 地块 1# 仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库收益年期为 34.35 年。

其他重要评估参数假设未发生变化。

## 12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

比较法是物业评估中常用的方法，其核心是：在活跃市场中，通过选取近期、同类型、可比的交易案例，进行差异调整后得出评估价值。而本次估价对象主要特征如下：评估对象为仓储物流，总体体量大，类似规模的物业市场交易稀少，且无二手散售交易。

故评估人员仅列举近年内上海资本市场仓储物流物业大宗交易成交价格交叉验证估价对象收益法结果的合理性：

受限于大宗交易资本市场数据的非公开性，相关信息可验证程度较低，经评估人员查询 MSCI Real Capital Analytics (RCA) 网站及市场公开信息来看，上海市外环外仓储物流物业资产交易价格范围在在 5,000 元-8,000/平方米左右。本基金不动产项目资产评估单价（折合建筑面积单价）为 6,433 元/平方米，处于上述交易价格范围内，依此验证目前评估结果合理。

## 12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

本次评估结果较最近一次评估结果整体差异未超过 10%。W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库受到市场整体租金下行影响，本次评估中将市场租金假设从 45 元/月/平方米调整为 40 元/月/平方米，导致上述项目单体评估结果差异超过 10%。

## 12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	W3-3地块 8#仓库	1,967.51	2,162.10	91.00	1,653.17	1,773.18	93.23
2	W4-3地块 14#仓库	2,338.32	2,338.30	100.00	2,007.33	1,997.51	100.49
3	W5-2地块 1#仓库	1,826.93	1,781.94	102.52	1,489.40	1,449.02	102.79
4	W5-5地块 12#、13# 仓库	1,616.65	1,951.06	82.86	1,319.79	1,625.53	81.19
合计		7,749.41	8,233.40	94.12	6,469.69	6,845.24	94.51

注：本期运营净收益的实际值和预测值均不包含所得税。

## 12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

## 12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

## § 13 基金份额持有人信息

### 13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 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
上年度末 2024 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 (%)
1,532	261,096.61	397,935,954.00	99.48	2,064,046.00	0.52

### 13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 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
上年度末 2024 年 12 月 31 日			

序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	新华人寿保险股份有限公司—新分红产品	10,887,669.00	2.72
2	中信证券股份有限公司	10,260,951.00	2.57
3	中信证券—光大银行—中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	9,194,891.00	2.30
4	招商证券股份有限公司	7,621,363.00	1.91
5	上海合晟资产管理股份有限公司—合晟同晖 7 号私募证券投资基金	7,033,483.00	1.76
6	新华人寿保险股份有限公司—财富一号万能产品	5,443,831.00	1.36
7	红塔证券股份有限公司	4,877,672.00	1.22
8	中国国际金融股份有限公司	4,257,784.00	1.06
9	国信证券股份有限公司	4,082,873.00	1.02
9	新华人寿保险股份有限公司—精选万能产品 2	4,082,873.00	1.02
10	国盛证券有限责任公司	2,050,805.00	0.51
合计		69,794,195.00	17.45

### 13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 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
上年度末 2024 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
2	陆家嘴国际信托有限公司	36,560,000.00	9.14
3	国泰君安证券股份有限公司	29,260,000.00	7.32
4	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
5	中国国新资产管理有限公司	17,400,000.00	4.35
6	深圳担保集团有限公司	14,700,000.00	3.68
7	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

8	华夏基金—国民养老保险股份有限公司—传统险—华夏基金国民养老 3 号单一资产管理计划	12,800,000.00	3.20
8	紫金财产保险股份有限公司	12,800,000.00	3.20
8	民生人寿保险股份有限公司—传统保险产品	12,800,000.00	3.20
9	泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	10,964,000.00	2.74
10	宏源汇智投资有限公司	10,440,000.00	2.61
合计		276,944,000.00	69.24

### 13.4 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	5,619.00	0.00

### 13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况

无。

## § 14 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	-
本报告期末不动产基金份额总额	400,000,000.00

## § 15 重大事件揭示

### 15.1 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。

### 15.2 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：

2025 年 8 月 28 日，基金管理人发布了《华安基金管理有限公司关于董事长变更的公告》，朱学华先生离任本基金管理人的董事长，徐勇先生新任本基金管理人的董事长。

2025 年 9 月 27 日，基金管理人发布了《华安基金管理有限公司关于副总经理变更的公

告》，谷媛媛女士离任本基金管理人的副总经理。

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：

中国建设银行股份有限公司研究决定，聘任陈颖钰为中国建设银行资产托管业务部总经理。

### 15.3 不动产基金投资策略的改变

无。

### 15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务。报告期内，本基金未改聘会计师事务所。本报告期内本基金审计费为 290,000.00 元（含税）。

### 15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为本基金提供评估服务。报告期内，本基金未改聘评估机构。本报告期内本基金评估费为 90,000.00 元（含税）。

### 15.6 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，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。

### 15.7 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	华安基金管理公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况（2024 年度）	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 3 月 29 日
2	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于代为履行基金经理职责情况的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 4 月 15 日
3	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 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	2025 年 4 月 22 日
4	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构董事长变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 5 月 28 日
5	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构董事长变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 5 月 29 日

6	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经理恢复履行职务的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 6 月 10 日
7	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	2025 年 6 月 23 日
8	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目经营情况的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 7 月 1 日
9	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构董事长变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 7 月 2 日
10	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 2 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	2025 年 7 月 21 日
11	华安基金管理有限公司关于董事长变更的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 8 月 28 日
12	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 8 月 30 日
13	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	2025 年 9 月 5 日
14	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 年中期业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 9 月 5 日
15	华安基金管理有限公司关于董事变更的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 9 月 27 日
16	华安基金管理有限公司关于副总经理变更的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 9 月 27 日
17	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 3 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	2025 年 10 月 28 日
18	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金更新的招募说明书（2025 年第 1 号）	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 11 月 25 日
19	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 11 月 25 日
20	华安外高桥仓储物流封闭式基础设	中国证监会基金电子披	2025 年 11 月 29 日

	施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	露网站和公司网站等规定媒介	
21	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份额解除限售的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 12 月 11 日
22	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份额解除限售的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 12 月 18 日
23	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份额解除限售的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 12 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。

## § 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

## § 17 备查文件目录

### 17.1 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。

### 17.2 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>。

### 17.3 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 3 月 31 日