

关于参与华安外高桥仓储物流封闭式基础设施

证券投资基金拟扩募并新购入不动产项目的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

一、项目实施背景

1、华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（基金代码：508048.SH）（以下简称“华安外高桥仓储物流REIT”或“本基金”）于2024年12月25日成功上市。为积极响应国务院办公厅《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》、国家发展和改革委员会《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》、中国证券监督管理委员会《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》、上海市《关于上海加快打造具有国际竞争力的不动产投资信托基金（REITs）发展新高地的实施意见》等政策的要求，充分利用创新型金融工具盘活存量资产，增强公司资产管理效率，提升轻资产运营服务能力，加快打造全生命周期的园区开发模式，上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团”或“本公司”）和上海外高桥保税区联合发展有限公司（以下简称“外联发公司”）拟以子公司拥有的部分项目作为底层资产，参与本基金扩募并新购入不动产项目的申报工作。

2、本公司于2026年1月29日召开的第十一届董事会第十八次会议以11票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于参与华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入不动产项目的议案》，董事会同意公司参与本基金扩募并新购入不动产项目的申报工作。

3、本次交易未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，亦未构成关联交易。

二、公募 REITs 扩募方案

（一）不动产项目

1、外联发公司持有的位于申东路251弄8、9号的W5-3地块15#-17#仓库（以下简称“W5-3地块仓库项目”），建筑面积96,041.93平方米。

2、上海市外高桥保税区三联发展有限公司（以下简称“三联发公司”）持有的：（1）位于德林路90号1、5、6幢的F18地块77#厂房，建筑面积10,308.36平方米；（2）位于德林路90号2幢的F18地块78#厂房，建筑面积10,960.42平方米；（3）位于德林路90号3幢的F18地块79#厂房，建筑面积13,170.80平方米；（4）位于德林路90号4幢的F18地块80#厂房，建筑面积13,196.34平方米；（5）位于德林路90号8-9幢F18地块81#厂房，建筑面积14,919.52平方米；（6）位于荷香路32号10，11幢的F18地块83#厂房，建筑面积6,825.06平方米；（7）位于意威路31弄1-4号、地下室的F18地块91#-94#厂房，建筑面积70,987.66平方米；（8）位于德林路90号的F18地块配套地下车库，建筑面积6,476.57平方米（以下合称“F18地块厂房项目”，与W5-3地块仓库项目合称“不动产项目”）。

（二）主要交易流程

1、完成资产重组

外高桥集团拟通过无偿划转的方式，将外联发公司持有的 W5-3 地块仓库项目及相关的资产、负债、人员划转至外高桥集团设立的全资子公司上海外高桥联伍经济发展有限公司（以下简称“联伍公司”）；外联发公司拟通过无偿划转的方式，将三联发公司持有的 F18 地块厂房项目及相关的资产、负债、人员划转至外联发公司设立的全资子公司上海外高桥联陆经济发展有限公司（以下简称“联陆公司”，与联伍公司合称“项目公司”）。待前述重组完成后，外高桥集团和外联发公司拟作为原始权益人参与本基金扩募。

2、基金完成募集，认购专项计划全部份额

华安基金管理有限公司作为基金管理人完成本基金扩募资金募集，本次扩募原始权益人或其同一控制下的关联方将认购本次扩募战略配售份额，拟认购份额预计不低于本次基金扩募份额的 20%。华安未来资产管理（上海）有限公司设立华安资产-外高桥仓储物流 2 号不动产资产支持专项计划（以下称“专项计划”，具体名称以专项计划设立时的名称为准），由基金认购全部资产支持证券份额。

3、转让项目公司股权

在履行相关法律法规规定的必要程序、就项目公司股权转让取得相关国资部门(如需)或其他有权审批部门批准的前提下,将项目公司 100%股权及债权(如有)转让予专项计划,最终实现本基金间接持有项目公司 100%股权及债权(视最终交易方案而定)。

4、扩募项目运营管理安排

本公司拟担任不动产项目的运营管理统筹机构,本公司控股子公司上海外联发商务咨询有限公司拟担任不动产项目的运营管理实施机构,在不动产项目运营期间,将按照届时与相关方签署的运营管理协议承担对不动产项目的日常运营管理职责。

(三) 项目相关进展及后续安排

本公司将联合相关专业机构,根据监管机构相关规则及要求不断完善并形成正式申报材料,向相关监管机构提交申报,最终华安外高桥仓储物流 REIT 扩募方案将依据相关监管机构审批确定。

三、授权事宜

授权公司法定代表人或其授权代表就发行本次基金扩募的设立、申报发行、注册募集等代表公司签署有关文件、办理各项有关手续及其他有关的必要事宜。

四、开展本次基金扩募的目的与意义

本公司此次参与基金扩募是积极响应国家政策导向,推动仓储物流行业的资本创新,也是华安外高桥仓储物流 REIT 的重大突破和延续,充分发挥公募 REIT 作为基础设施专业运营平台的功能。此举可促进本公司持续盘活存量资产,推动战略转型,打通仓储物流全生命周期发展模式与投融资机制在仓储物流不动产领域投资的良性循环。

五、项目面临的风险及应对措施

本次基金扩募尚处于申报阶段,尚需相关监管机构审核批准,相关事项存在一定不确定性。公司将及时关注政策动向,积极与相关监管部门保持沟通,根据

相关政策要求不断完善申报材料，并严格按照法律法规的要求及时履行信息披露义务。

特此公告。

上海外高桥集团股份有限公司

2026年1月30日