

华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金

基金合同生效公告

公告送出日期：2026 年 8 月 1 日

1. 公告基本信息

基金名称	华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金
基金简称	华安陆家嘴商业 REIT
基金主代码	508607
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2026 年 7 月 31 日
基金管理人名称	华安基金管理有限公司
基金托管人名称	上海浦东发展银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《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》、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》、《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 2 号——发售业务（试行）》、《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》等法律法规以及《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》、《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》、《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》

注：自基金合同生效之日起，本基金管理人开始正式管理本基金。

2. 基金募集情况

基金募集申请获中国证监会核准的文号		证监许可[2026] 1164 号文
基金募集期间		自 2026 年 7 月 21 日至 2026 年 7 月 27 日止
验资机构名称		天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
募集资金划入基金托管专户的日期		2026 年 7 月 28 日
募集有效认购总户数（单位：户）		5,555
募集期间净认购金额（单位：人民币元）		2,730,000,000.00
认购资金在募集期间产生的利息（单位：人民币元）		434,083.24
募集份额（单位：份）	有效认购份额	1,000,000,000.00
	利息结转的份额	-

	合计	1,000,000,000.00
其中：募集期间基金管理人运用自有资金认购本基金情况	认购的基金份额（单位：份）	-
	占基金总份额比例	-
	其他需要说明的事项	-
其中：募集期间基金管理人的从业人员认购本基金情况	认购的基金份额（单位：份）	-
	占基金总份额比例	-
募集期限届满基金是否符合法律法规规定的办理基金备案手续的条件		是
向中国证监会办理基金备案手续获得书面确认的日期		2026 年 7 月 31 日

注：

（1）按照有关法律规定，本基金合同生效前的信息披露费、会计师费、律师费以及其他费用，不从基金财产中列支。

（2）本基金有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金资产，不折算为基金份额。

（3）本基金管理人高级管理人员、基金投资和研究部门负责人持有该只基金份额总量的数量区间为 0；本基金基金经理认购本基金份额总量的数量区间为 0。

3.投资者认购情况

本基金经过比例配售，最终向战略投资者、网下投资者、公众投资者发售的基金份额数量及其比例如下表所示。本次配售结果符合《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》中规定的配售原则。

配售对象分类	获配基金份额数量（万份）	占募集总份额比例
战略投资者	70,000.00	70.00%
网下投资者	21,000.00	21.00%
公众投资者	9,000.00	9.00%
合计	100,000.00	100.00%

（1）战略配售

战略投资者获配明细如下：

序号	战略投资者名称	认购数量（万份）	限售期限（自上市之日起）	占发售总量的比例
（一）原始权益人或其同一控制下的关联方				
1	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	20,000.00	60 个月	20.000%
		10,000.00	36 个月	10.000%
2	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	30,000.00	36 个月	30.000%
（二）其他专业机构投资者				
3	中国保险投资基金（有限合伙）	720.00	12 个月	0.720%

4	国泰海通证券股份有限公司	580.00	12 个月	0.580%
5	华安资产云投 1 号单一资产管理计划	580.00	12 个月	0.580%
6	兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理计划	580.00	12 个月	0.580%
7	上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）	580.00	12 个月	0.580%
8	建元启隆甄选 8 号集合资金信托计划	580.00	12 个月	0.580%
9	长江资管安盈 6 号单一资产管理计划	351.00	12 个月	0.351%
10	长江资管臻享 1 号集合资产管理计划	123.00	12 个月	0.123%
11	长江资管臻享 2 号集合资产管理计划	106.00	12 个月	0.106%
12	鼎一峰湖晨哲私募证券投资基金	580.00	12 个月	0.580%
13	浙江出版集团投资有限公司	580.00	12 个月	0.580%
14	国泰海通君得睿享 21 号单一资产管理计划	580.00	12 个月	0.580%
15	西藏瑞华商业管理有限公司	580.00	12 个月	0.580%
16	中信信托蓁禾 2 号集合资金信托计划	580.00	12 个月	0.580%
17	泉州交通发展产业投资合伙企业（有限合伙）	580.00	12 个月	0.580%
18	上信睿启 1 号集合资金信托计划	580.00	12 个月	0.580%
19	申万宏源证券有限公司	580.00	12 个月	0.580%
20	中国中金财富证券有限公司	580.00	12 个月	0.580%
21	诺德基金浦江 520 号单一资产管理计划	580.00	12 个月	0.580%

（2）网下发售

获配网下机构投资者具体情况如下：

序号	机构名称	配售对象名称	报价 (元/份)	认购数量 (万份)	配售数量 (万份)	可流通份额 (万份)
1	华润深国投信托有限公司	华润深国投信托有限公司-华润信托·博越 20 号集合资金信托计划	2.730	4,000.0000	3,156.5893	1,578.2946
2	江苏省国际信托有限责任公司	江苏省国际信托有限责任公司-江苏信托·工银理财基础设施 4 号集合资金信托计划	2.754	255.0000	201.2325	100.6162
3	申万宏源证券资产管理有限公司	申万宏源证券资管-上海农商行-申万宏源稳臻 1 号集合资产管理计划	2.731	370.0000	291.9845	145.9922
4	宁波梅山保税港区凌顶投资管理有限公司	宁波梅山保税港区凌顶投资管理有限公司-凌顶泰山六号私募证券投资基金	2.831	176.0000	138.8899	69.4449
5	中国对外经济贸易信托有限公司	中国对外经济贸易信托有限公司-外贸信托-稳盈淳享 99 号集合资金信托计划	2.756	1,450.0000	1,144.2636	572.1318
6	中诚信托有限责任公司	中诚信托有限责任公司-中诚信托-嘉信配置 12 号集合	2.730	7,326.0000	5,781.2944	2,890.6472

序号	机构名称	配售对象名称	报价 (元/份)	认购数量 (万份)	配售数量 (万份)	可流通份额 (万份)
		资金信托计划				
7	中国银河证券股份有限公司	中国银河证券股份有限公司	2.754	363.0000	286.4604	143.2302
8	诺德基金管理有限公司	诺德基金-兴业银行-诺德基金浦江汇泓 82 号集合资产管理计划	2.754	100.0000	78.9147	39.4573
9	中泰证券股份有限公司	中泰证券股份有限公司	2.831	353.0000	278.5690	139.2845
10	上海国际信托有限公司	上海国际信托有限公司	2.831	1,200.0000	946.9768	473.4884
11	东方证券股份有限公司	东方证券股份有限公司	2.730	3,663.0000	2,890.6467	1,445.3233
12	诺德基金管理有限公司	诺德基金-兴业银行-诺德基金浦江汇泓 83 号集合资产管理计划	2.754	100.0000	78.9147	39.4573
13	鑫沅资产管理有限公司	鑫沅资管—宁波银行—鑫沅资产鑫梅花 514 号集合资产管理计划	2.730	2,190.0000	1,728.2326	864.1163
14	上海国际信托有限公司	上海国际信托有限公司—上海信托“红宝石”安心稳健系列信睿尊享投资资金信托计划（上信—H—8002）	2.730	1,135.0000	895.6822	447.8411
15	国金证券资产管理有限公司	国金证券资管—建设银行—国金资管鑫熠 5 号集合资产管理计划	2.754	370.0000	291.9845	145.9922
16	诺德基金管理有限公司	诺德基金-兴业银行-诺德基金浦江汇泓 84 号集合资产管理计划	2.754	100.0000	78.9147	39.4573
17	工银瑞信投资管理有限公司	工银瑞信投资—工商银行—工银瑞投—工银理财四海甄选集合资产管理计划	2.754	255.0000	201.2325	100.6162
18	华润深国投信托有限公司	华润深国投信托有限公司-华润信托·博越 5 号集合资金信托计划	2.730	1,200.0000	946.9768	473.4884
19	方正证券股份有限公司	方正证券股份有限公司	2.730	366.0000	288.8279	144.4139
20	宁波梅山保税港区凌顶投资管理有限公司	宁波梅山保税港区凌顶投资管理有限公司—凌顶兴星一号私募证券投资基金	2.831	176.0000	138.8899	69.4449
21	国金证券资产管理有限公司	国金证券资管—上海农商行—国金资管鑫裕丰 1 号集合	2.731	1,100.0000	868.0620	434.0310

序号	机构名称	配售对象名称	报价 (元/份)	认购数量 (万份)	配售数量 (万份)	可流通份额 (万份)
		资产管理计划				
22	国联证券资产管理有限公司	国联证券资管一兴银理财富利兴合民沣十八个月定期开放3号混合类理财产品一民生证券核心精选12号单一资产管理计划	2.760	363.0000	286.4604	143.2302

本基金未出现提供有效报价但未参与认购或实际认购份额数量明显少于报价时拟认购份额数量的投资者。

网下询价阶段，剔除无效报价后网下投资者管理的配售对象拟认购份额数量总和为网下初始发售份额数量的 1.27 倍，不超过网下初始发售份额数量的 100 倍（不含），网下投资者及其管理的每一配售对象自本基金上市之日起前三个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其获配份额的 50%；自本基金上市后的第四个交易日起，网下投资者及其管理的配售对象的全部获配份额可自由流通。

（3）公众发售

募集期间，本基金公众投资者的有效认购申请份额总额超过《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》披露的拟向公众投资者发售的基金份额数量，基金管理人 对公众投资者的认购申请采用“全程比例配售”的原则予以部分确认。根据本基金登记机构业务规则，本基金公众投资者有效认购申请实际确认比例为 45.89986136%。

4.其他需要提示的事项

（1）基金份额持有人可以到销售机构的网点进行交易确认单的查询和打印，也可以通过本公司的网站(www.huaan.com.cn)或客户服务电话(40088-50099)查询交易确认情况。

（2）本基金是不动产投资信托基金，运作方式为契约型封闭式，存续期限自基金合同初始生效日之日起 38 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上海证券交易所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份

额持有人大会。基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的情况下，基金管理人可向上海证券交易所申请基金份额上市。本基金公众投资者认购的基金份额无流通限制及限售期安排，自基金份额在上海证券交易所上市之日起即可流通。投资者可将其持有的场外基金份额通过办理跨系统转托管业务转至场内交易，或直接参与相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、登记机构相关规则办理。

风险提示：

本基金为不动产基金，不动产基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具备不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额；不动产基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。不动产基金以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。

投资者应充分了解不动产基金投资风险及本基金招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括不动产基金的特有风险及基金投资的其他风险。其中，（1）与公募基金相关的风险包括但不限于：集中投资风险、作为上市基金存在的风险、基金价格波动风险、流动性风险、受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争/利益冲突风险、关联交易风险、税收等政策调整风险、基金发售失败风险、本基金整体架构所涉及的风险、中介机构履约风险、市场风险、基金解禁风险、基金份额交易价格折溢价风险、其他风险等；（2）与专项计划管理相关的风险包括但不限于：流动性风险、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险、专项计划运作风险和账户管理风险、资产支持证券管理人/资产支持证券托管人尽责履约风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、法律/政策环境改变的风险等；（3）与不动产项目相关的风险包括但不限于：政策风险、不动产项目运营风险、评估及现金流预测风险、处置风险、同区域内其他项目的竞争风险、不动产项目所有权续期风险、不动产资产投保额无法覆盖评估价值的风险、意外事件及不可抗力对不动产项目造成的风险等；（4）

与交易安排有关的风险包括但不限于：交易失败风险、股权转让前项目公司可能存在的税务/或有事项等风险、运营管理风险、业务主体更换风险、股东借款带来的现金流波动风险等；（5）本基金其他风险包括但不限于：信用风险、管理风险、操作或技术风险、合规性风险、政策变更风险、本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险、其他风险等。

本基金详细风险揭示详见本基金招募说明书及其更新。

基金的过往业绩并不预示其未来表现，基金管理人管理的其他基金的业绩也不构成对本基金业绩表现的保证。本基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间不动产项目真实的现金流分配情况，也不代表本基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产项目的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。不动产项目在评估、现金流测算等过程中，使用了较多的假设前提，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者应当对这些假设前提进行审慎判断。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在作出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。投资者应当认真阅读《基金合同》《招募说明书》、基金产品资料概要等信息披露文件，了解基金的风险收益特征，熟悉不动产基金相关规则，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和投资者的风险承受能力相适应，自主判断基金的投资价值，自主作出投资决策，自行承担投资风险。敬请投资者注意投资风险。

特此公告

