

广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金 基金份额发售公告

基金管理人：广发基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

财务顾问：中信证券股份有限公司

特别提示

广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本基金”或“不动产基金”）由广发基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）依据有关法律法规及约定募集，于 2026 年 9 月 3 日经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可〔2026〕2360 号文准予注册。本基金根据中国证监会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称《基础设施基金指引》）、《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》（以下简称《商业不动产基金公告》）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《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（以下简称“上交所”）颁布的《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）》（以下简称《业务办法》）、《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 2 号——发售业务（试行）》（以下简称《发售指引》）、《上海证券交易所上市开放式基金业务指引（2019 年修订）》，以及中国证券业协会（以下简称“中证协”）颁布的《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》（以下简称《网下投资者管理规则》）等相关法律及规定，以及上交所有关基金发售上市规则和最新操作指引等有关规定发售。

敬请投资者重点关注本次发售的投资者认购和缴款等方面，具体内容如下：

1. 本基金将采用向战略投资者定向配售（以下简称“战略配售”）、向符合条件的网下投资者询价配售（以下简称“网下发售”）、向公众投资者公开发售（以下简称“公众发售”）相结合的方式进行发售，发售方式包括通过具有基金销售业务资格并经上交所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上交所会员单位（以下简称“场内证券经营机构”）或基金管理人及其委托的场外基金销售机构进行发售。

本次基金发售由基金管理人负责组织。网下发售通过上交所“REITs 询价与认购系统”实施；公众发售通过上交所场内证券经营机构、基金管理人及其委托的场外基金销售机构实施；战略配售通过基金管理人实施。

2. 询价结束后，基金管理人根据《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》（以下简称《询价公告》）相关约定，剔除不符合要求的

投资者报价。

3. 基金管理人根据询价结果，协商确定本基金认购价格为 3.106 元/份。网下投资者管理的配售对象拟认购价格不低于认购价格，且未超过询价区间上限的即为有效报价投资者。

本基金认购价格不高于剔除不符合条件的报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值。

提供有效报价的网下投资者请按认购价格自 2026 年 10 月 22 日起（T 日，即本基金发售首日）至 2026 年 10 月 27 日（L 日，即本基金募集期结束日）进行网下认购和缴款，网下认购具体时间为募集期每日的 9:00-15:00，认购资金缴款于 2026 年 10 月 27 日（L 日）17:00 前汇至基金管理人指定的银行账户。公众投资者可按认购价格在 2026 年 10 月 22 日至 2026 年 10 月 27 日（含）通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金。

4. 战略配售：本基金初始战略配售基金份额数量为 35,000 万份，占发售份额总数的比例为 70%，战略投资者承诺的认购资金将于 2026 年 10 月 27 日 17:00 前汇至基金管理人指定的银行账户。

5. 限售期安排：公众发售部分的基金份额无流通限制及锁定期安排。

战略投资者认购份额的限售期安排详见“三、战略配售情况（二）承诺认购的基金份额数量及限售期安排”。

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 8.08 倍，不超过网下初始发售份额数量的 100 倍（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，网下投资者的全部获配份额可自由流通。

基金管理人将在《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效公告》（以下简称《基金合同生效公告》）中披露本次网下配售对象获配份额及可交易份额情况。上述公告一经刊出，即视同已向网下配售对象送达相应安排通知，网下投资者应严格遵守已作出的承诺，如违反，监管机构有权采取措施。

6. 投资者认购本基金基金份额的认购费率安排详见“二、本次发售的基本情况（十）认购费用”。

7. 基金管理人在网下及公众发售结束后，根据战略投资者缴款、网下发售及公众发售认购情况决定是否启用回拨机制，对战略配售、网下发售和公众发售数量进行调整。回拨机制的具体安排请见“二、本次发售的基本情况（五）回拨机制”。

8. 本公告中公布的全部有效报价配售对象必须参与网下认购，未参与认购或未足额参与认购者，以及未及时足额缴纳认购款及相应认购费用的，将被视为违约并应承担违约责任，基金管理人将违约情况报中证协备案。

9. 投资者需充分了解有关不动产基金发售的相关法律法规，认真阅读本基金基金合同、招募说明书等法律文件以及本公告的各项内容，知悉本次发售规定，并确保认购数量和未来持有基金份额情况符合相关法律法规及监管机构的规定。

10. 有关本公告及本次发售的相关问题由基金管理人保留最终解释权。

重要提示

1. 广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金由广发基金管理有限公司依照有关法律法规及约定募集，经中国证监会 2026 年 9 月 3 日证监许可(2026) 2360 号文准予注册。中国证监会对本基金募集的注册以及上海证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或者保证，也不表明投资于本基金没有风险。中国证监会不对基金的投资价值及市场前景等作出实质性判断或者保证。

本基金场内简称为“新城吾悦”，扩位证券简称为“广发新城吾悦商业 REIT”，基金代码为“508610”，该代码同时用于本次发售的询价、网下认购及公众认购。

本基金是不动产基金，运作方式为契约型封闭式，存续期限自基金合同初始生效之日起 32 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交所上市交易。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。

本基金的基金管理人为广发基金管理有限公司，基金托管人为招商银行股份有限公司，登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。中信证券股份有限公司担任本基金财务顾问。

2. 中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为 50,000 万份（利息不折算基金份额），本次发售由战略配售、网下发售、公众投资者发售三个部分组成。初始战略配售基金份额数量为 35,000 万份，占发售份额总数的比例为 70%。其中，原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为 17,000 万份，占发售份额总数的比例为 34%；其他战略投资者拟认购数量为 18,000 万份，占发售份额总数的比例为 36%。网下发售的初始基金份额数量为 10,500 万份，占发售份额总数的比例为 21%。公众投资者认购的初始基金份额数量为 4,500 万份，占发售份额总数的比例为 9%。

最终战略配售、网下发售及公众投资者发售的基金份额数量由回拨机制（如有）确定。

3. 本基金发售的询价工作已于 2026 年 9 月 23 日完成。基金管理人根据询价结果，确定本基金认购价格为 3.106 元/份。

4. 本基金募集期为 2026 年 10 月 22 日（T 日）至 2026 年 10 月 27 日（含当

日，L日），提供有效报价的投资者需在募集期内参与网下认购与缴款，公众投资者可在发售期内通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金。基金管理人可根据法律法规、基金合同的规定及募集情况提前结束公众部分的发售，届时将另行公告。

（1）网下发售

本基金基金简称为“广发新城吾悦商业 REIT”，场内简称为“新城吾悦”，扩位证券简称为“广发新城吾悦商业 REIT”，认购代码为“508610”。本公告附件中公布的全部有效报价配售对象必须参与网下发售，并及时足额缴纳认购资金。提交有效报价的配售对象名单见“附表：投资者报价信息统计”中被标注为“有效报价”部分。未提交有效报价的配售对象不得参与本次网下发售。

在参与网下发售时，网下投资者必须在上交所“REITs 询价与认购系统”为其管理的有效报价配售对象录入认购记录，认购记录中认购价格为 3.106 元/份，认购份额数量不得低于询价时的有效拟认购份额数量，同时认购份额数量对应的认购金额不得超过其向基金管理人提交的资产证明材料中相应资产规模或资金规模。如认购份额与有效拟认购份额不一致的，基金管理人有权对该配售对象认购份额进行处置。

网下投资者应当通过上交所“REITs 询价与认购系统”向基金管理人提交认购申请，参与基金份额的网下配售，且应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金及认购费用的缴纳，并通过登记机构登记份额。

基金管理人将在配售前对有效报价投资者及其管理的配售对象是否存在禁止性情形进行进一步核查，投资者应按基金管理人的要求进行相应的配合，如拒绝配合、未能完整提交相关材料或者提交的材料不足以排除其存在法律、法规、规范性文件禁止参与网下发售情形的，基金管理人将有权拒绝向其进行配售。

（2）公众投资者认购

公众投资者可以通过场内或场外方式认购基金份额。

场内认购是指通过本基金募集期结束前获得基金销售业务资格并经上交所和登记机构认可的上交所会员单位认购基金份额的行为。通过场内认购的基金份额登记在证券登记结算系统投资人的上海证券账户下。

场外认购是指通过基金管理人的直销网点及场外代销机构（具体名单详见基

金管理人网站公示)的销售网点认购或按基金管理人、场外基金销售机构提供的其他方式认购基金份额的行为。通过场外认购的基金份额登记在登记结算系统投资人的开放式基金账户下。

场外认购限额：投资者通过基金管理人直销机构及代销机构认购本基金，单个基金账户单笔认购最低金额为 1,000 元(各销售机构对最低认购金额及交易级差有其他规定的，以各销售机构的业务规定为准)。具体业务办理请遵循各销售机构的相关规定。

场内认购限额：投资者通过场内销售机构认购本基金，单笔认购申请最低金额为 1,000 元，超过 1,000 元的应为 1 元的整数倍。对于场内认购的数量限制，上交所和中国证券登记结算有限责任公司的相关业务规则有规定的，从其最新规则办理。

参与本次询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额，若配售对象同时参与网下发售和公众发售的，公众发售部分为无效认购。配售对象关联账户是指与配售对象场内证券账户或场外基金账户注册资料中的“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的账户。证券公司客户定向资产管理专用账户以及企业年金账户注册资料中“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的，不受上述限制。

5. 本次发售可能出现的中止情形详见“六、中止发售情况”。

6. 本基金募集期自 2026 年 10 月 22 日至 2026 年 10 月 27 日(含)止，投资者应在募集期内全额缴款(含认购费，如涉及)。如网下发售及公众发售发生比例配售，则遵循全程比例配售原则。

7. 投资者欲购买本基金，不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或帮助他人违规进行认购。

8. 投资者应保证用于认购的资金来源合法，投资者应有权自行支配，不存在任何法律上、合约上或其他障碍。

9. 基金管理人或销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表基金管理人或销售机构已经接收到认购申请。认购申请的确认以登记机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资人应及时查询并妥善行使合法权利，否则，由此产生的任何损失由投资者自行承担。

10. 本公告仅对本基金发售的有关事项和规定予以说明。投资者欲了解本基金的详细情况，请仔细阅读 2026 年 9 月 28 日登载于基金管理人网站（www.gffunds.com.cn）、中国证监会基金电子披露网站（<http://eid.csrc.gov.cn/fund>）及上交所网站（www.sse.com.cn）的《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（以下简称《招募说明书》）等相关法律文件。投资有风险，投资者在进行投资决策前，应充分认识不动产基金的风险特征，**普通投资者在首次购买本基金时须签署风险揭示书**。基金管理人在此提请投资者特别关注《招募说明书》中“风险因素”章节，充分了解基金的各项风险因素。

11. 本基金的上市事宜将另行公告。有关本次发售的其他事宜，将在规定媒介及时公告，敬请投资者留意。

12. 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有不同的风险收益特征。本基金存续期内按照《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》的要求以 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，基金通过不动产资产支持证券持有 SPV 公司、不动产项目公司全部股权，通过不动产资产支持证券、SPV 公司和项目公司等载体穿透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%（若法律法规或监管机关另有规定的，从其规定）。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。

本基金主要投资于以不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持证券全部份额。**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）**不动产基金特有的风险**，包括但不限于商业地产行业风险（宏观经济环境变化、市场环境变化及客群迭代可能导致的行业风险；城市规划及不动产项目周边便利设施等发生变化的风险；相关政策法规发生变化的风险；行业竞争加剧的风险等）；不动产基金的投资管理风险（投资不动产基金可能面临的风险；不动产项目的相关风险；运营管理机构尽职尽责履约风险；因同业竞争导致的利益冲突风险；特定声誉风险等）；与专项计划相关的风险（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丧失资产管理业务资格的风险；计划管理人、托管银行等机构尽职履约风险）及其他与不动产基金相关的特别风险（中止发售的风险；发售过程中发生回拨的风险；募集失败风险；基金合同提前终止的风险；意外事件及不可抗力风险等）；**（2）其他一般性风险因素**，包括但不限于上市基金风险、操作或技术风险、合规性风险、证券市场风险、其他风险、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等。具体请见本基金招募说明书“风险因素”的内容。

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。

本基金采取封闭式运作，在上海证券交易所上市，不开放申购与赎回。本基金在上海证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易，具体可根据上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。本基金运作期间发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的封闭式证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产项目运营收益并承担不动产项目价格波动风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

基金合同生效后，除基金合同另有约定外，本基金存续期限为 32 年，期间如发生基金合同约定的特定情形，基金管理人有权终止基金合同，并按照基金合同约定的程序进行清算，基金份额持有人可能面临基金合同提前终止的风险。

本风险提示的事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有风险。本基金详细风险揭示详见本基金招募说明书及其更新之“第一部分之第二节 风险因素”。

基金管理人管理的其他基金的过往业绩并不预示本基金未来表现。本基金的可供分配金额测算及不动产资产评估结果不代表实际现金流分配或资产实际

可交易价格。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。本基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，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。投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书和基金合同、基金产品资料概要等信息披露文件，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

13. 基金管理人可综合各种情况对发售安排做适当调整，并及时公告。基金管理人对本基金份额发售公告保留最终解释权。投资者如有疑问，可拨打基金管理人客户服务电话（95105828）了解详情。

目录

释义	12
一、询价结果及定价情况	13
二、本次发售的基本情况	14
三、战略配售情况	22
四、网下发售	24
五、公众投资者认购	27
六、中止发售情况	32
七、发售费用	32
八、基金管理人和财务顾问联系方式	32

释义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

本基金	指广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金
基金管理人	指广发基金管理有限公司
基金托管人	指招商银行股份有限公司
财务顾问	指中信证券股份有限公司
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
上交所	指上海证券交易所
登记机构	指中国证券登记结算有限责任公司
中证协	指中国证券业协会
本次发售	指发售广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金份额的行为
战略投资者	指符合本基金战略投资者选择标准的、依法可以参与不动产基金战略配售的主体,包括原始权益人或其同一控制下的关联方,以及其他专业机构投资者。战略投资者需根据事先签订的配售协议进行认购
网下投资者	指依法可以参与不动产基金网下询价的证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外投资者、商业银行及其理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会规定及上交所投资者适当性规定的专业机构投资者, 以及根据有关规定参与不动产基金网下询价的全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价
公众投资者	指符合法律法规规定的可投资于不动产基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资者
场内证券账户/上海证券账户	指投资者在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的上海证券交易所人民币普通股股票账户或封闭式基金账户
场外基金账户/开放式基金账户	指投资者通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户, 用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户
工作日/交易日	指上海证券交易所的正常交易日
元	指人民币元
原始权益人	指不动产基金持有的不动产项目的原所有人, 就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言, 原始权益人为吾悦顺瑞(上海)商业经营管理有限公司(以下简称“吾悦顺瑞”)

一、询价结果及定价情况

（一）询价情况

1. 总体申报情况

本次发售的询价时间为 2026 年 9 月 23 日 9:00-15:00。截至本次询价日 15:00，基金管理人共收到 22 家网下投资者管理的 42 个配售对象的询价报价信息，报价区间为 2.800 元/份-3.390 元/份，拟认购数量总和为 84,792 万份，为初始网下发售份额数量的 8.08 倍。配售对象的名单和具体报价情况请见本公告“附表：投资者报价信息统计”。

2. 剔除无效报价情况

经基金管理人核查，所有参与网下询价的配售对象中，所有配售对象均按《询价公告》的要求提交相关资格核查文件。

3. 剔除无效报价后的报价情况

剔除无效报价后，22 家网下投资者管理的 42 个配售对象全部符合《询价公告》规定的网下投资者的条件，报价区间为 2.800 元/份-3.390 元/份，拟认购数量总和为 84,792 万份，为初始网下发售份额数量的 8.08 倍。

网下投资者详细报价情况请见“附表：投资者报价信息统计”。

（二）认购价格的确定

经统计，剔除无效报价后，所有网下投资者报价的中位数为 3.1065 元/份，加权平均数为 3.1259 元/份。基金管理人、财务顾问根据上述中位数和加权平均数，并结合公募证券投资基金、公募理财产品、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金等配售对象的报价情况，审慎合理确定本基金基金份额的认购价格为 3.106 元/份。该价格不高于剔除无效报价后所有符合条件的投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值。

（三）有效报价投资者的确定

根据《询价公告》中规定的有效报价确定方式，拟认购价格不低于基金份额认购价格（即 3.106 元/份），且符合基金管理人事先确定并公告的条件的对象为本次发售的有效报价配售对象。

本次询价中，存在 12 家网下投资者管理的 21 个配售对象申报价格低于本次基金的认购价格。

因此，剔除无效报价和低价未入围的情况后，本次网下发售有效报价投资者数量为 12 家，管理的配售对象数量为 21 个，有效认购数量总和为 55,176 万份，为初始网下发售份额数量的 5.25 倍。具体报价信息详见“附表：投资者报价信息统计”中备注为“有效报价”的配售对象。有效报价配售对象必须按照本次认购价格参与网下认购，并及时足额缴纳认购资金。

基金管理人将在配售前对有效报价投资者及其管理的配售对象是否存在禁止性情形进行进一步核查，投资者应按基金管理人的要求进行相应的配合，如拒绝配合、未能完整提交相关材料或者提交的材料不足以排除其存在法律、法规、规范性文件禁止参与网下发售情形的，基金管理人有权拒绝向其进行配售。

二、本次发售的基本情况

（一）发售基本情况

1. 基金名称和代码：

基金全称：广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金

基金简称：广发新城吾悦商业 REIT

场内简称：新城吾悦

扩位简称：广发新城吾悦商业 REIT

基金代码：508610

2. 基金类型：不动产基金

3. 基金运作方式：契约型封闭式

4. 基金存续期限：自基金合同初始生效之日起 32 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交所上市交易。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。

5. 投资目标：本基金主要投资于不动产资产支持证券的全部份额，通过不动产资产支持证券、SPV 公司、项目公司等载体穿透取得不动产项目的完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。

（二）发售规模和发售结构

本次发售，初始战略配售基金份额数量为 35,000 万份，占发售份额总数的比例为 70%。其中，原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为 17,000 万份，占发售份额总数的比例为 34%；其他战略投资者拟认购数量为 18,000 万份，占发售份额总数的比例为 36%。网下发售的初始基金份额数量为 10,500 万份，占发售份额总数的比例为 21%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为 70%。公众投资者认购的初始基金份额数量为 4,500 万份，占发售份额总数的比例为 9%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为 30%。最终战略配售、网下发售及公众投资者发售的基金份额数量将根据回拨情况（如有）确定。

（三）认购价格

基金管理人根据剔除无效报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数，并结合市场情况及发售风险等因素，审慎合理确定本基金认购价格为 3.106 元/份。

（四）募集资金规模

按认购价格 3.106 元/份和 5 亿份的发售份额数量计算，若本次发售成功，预计募集资金总额为 15.53 亿元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）。

（五）回拨机制

本次发售中，战略投资者将在 2026 年 10 月 27 日完成缴款，基金管理人将根据战略投资者缴款情况确认战略配售份额是否向网下回拨。网下发售于 2026 年 10 月 27 日 15:00 截止，公众发售于 2026 年 10 月 27 日截止。认购结束后，将根据公众和网下认购情况决定是否进一步启动回拨机制，对网下及公众发售的规模进行调节。

有关回拨机制的具体安排如下：

1. 最终战略配售数量与初始战略配售数量的差额部分（如有），可回拨至网下发售。
2. 公众投资者认购份额不足的，基金管理人可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量低于网下最低发售数量的，不得向公众投资者回拨。
3. 网下投资者认购数量高于网下最低发售数量，且公众投资者有效认购倍数

较高的，网下发售部分可以向公众投资者回拨。回拨后的网下发售比例，不得低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的 70%。

在发生回拨的情形下，基金管理人及财务顾问将及时启动回拨机制，并于 2026 年 10 月 28 日（预计）发布公告，披露本基金回拨机制及回拨情况。

（六）限售期安排

公众发售部分的基金份额无流通限制及锁定期安排，自本次公开发售的基金份额在上交所上市之日起即可流通。

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 8.08 倍，不超过网下初始发售份额数量的 100 倍（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，网下投资者的全部获配份额可自由流通。

基金管理人将在《基金合同生效公告》中披露本次网下配售对象获配份额及可交易份额情况。上述公告一经刊出，即视同已向网下配售对象送达相应安排通知，网下投资者应严格遵守已作出的承诺，如违反，监管机构有权采取措施。

战略投资者认购基金的限售期安排详见“三、战略配售情况（二）承诺认购的基金份额数量及限售期安排”。

投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与上交所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额持有人在办理跨系统转托管业务将基金份额转托管至场内证券经营机构后，方可参与证券交易所市场的交易，也可在允许的情况下通过上海证券交易所基金通平台进行份额转让。

原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20% 持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押。原始权益人或其同一控制下的关联方在限售届满后参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务的，质押的战略配售取得的不动产基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的 50%，上交所另有规定除外。

原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者可以参与不动产基金份额战略配售，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有不动产基金份

额期限自上市之日起不少于 12 个月。

原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的不动产基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。

不动产项目控股股东或实际控制人，或其同一控制下的关联方，原则上还应当单独适用前款规定。

（七）拟上市地点

上海证券交易所。

（八）本次发售的重要日期安排

日期	发售安排
T-4 日前 (2026 年 9 月 28 日, T 日为发售首日, 3 个自然日前)	刊登《发售公告》、基金管理人关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见书
T 日至 L 日 (2026 年 10 月 22 日至 2026 年 10 月 27 日 L 日为募集期结束日)	基金份额募集期 1. 网下认购时间为: 9:00-15:00 2. 战略投资者认购时间为: 9:30-17:00 3. 公众投资者场内认购时间为: 9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00 公众投资者场外认购时间: 以相关销售机构规定为准
L+2 日 (2026 年 10 月 29 日)(预计)	决定是否回拨, 确定最终战略配售、网下发售、公众投资者发售的基金份额数量及配售比例, 次日公告(如适用)。
L+2 日后	会计师事务所验资、证监会募集结果备案后, 刊登《基金合同生效公告》, 并在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理上市事宜。

注: 如无特殊说明, 上述日期均为交易日, 如遇重大突发事件影响本次发售, 基金管理人将及时公告, 修改本次发售日程。

（九）认购方式

1. 战略投资者

战略投资者需根据事先签订的《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》通过基金管理人进行认购。

2. 网下投资者

网下投资者需通过上交所“REITs 询价与认购系统”参与网下发售。

3. 公众投资者

公众投资者可通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金代

销机构进行认购。

4. 投资者开户

（1）本基金场内认购的开户程序

投资人认购本基金时需具有上海证券交易所场内证券账户。已开立上海证券交易所场内证券账户的投资者可直接认购本基金，尚未开立上海证券交易所场内证券账户的投资者可通过中国证券登记结算有限责任公司的开户代理机构开立账户。有关开设上海证券交易所场内证券账户的具体程序和办法，请遵循各开户网点具体规定。

（2）本基金场外认购的开户及认购程序

投资者在基金管理人直销中心的开户程序，可参见管理人网站上公布的相关业务办理指南。具体业务办理规则以基金管理人直销中心的规定为准，投资者开户资料的填写必须真实、准确，否则由此引起的错误和损失，由投资者自己承担。

投资者在网上直销以及非直销销售机构的开户程序、具体业务办理时间以网上直销以及各非直销销售机构的规定为准。

（十）认购费用

1. 本基金的公众投资者认购采取“金额认购，份额确认”的方式。公众投资者通过基金管理人直销机构认购本基金不收取认购费用，通过其他销售机构认购本基金的收取基金认购费用。投资者如果有多笔基金份额认购，适用费率按单笔分别计算。公众投资者通过其他代销机构认购本基金的认购费率如下表：

场外认购费率	认购金额 (M)	认购费率
	M < 500 万元	0.40%
	M ≥ 500 万元	每笔 1000 元
场内认购费率	上海证券交易所会员单位应参考场外认购费率设定投资者的场内认购费率	

2. 认购费用不列入基金财产，主要用于本基金的市场推广、销售、登记等募集期间发生的各项费用，不足部分在基金管理人的运营成本中列支，投资人多次认购，须按每次认购所对应的费率档次分别计费。

3. 对于战略投资者及网下投资者，认购费用为 0。

4. 基金投资者认购时，需按销售机构规定的方式全额缴款。认购一旦被登记机构确认，就不再接受撤销申请。

5. 本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费、赎回费。场内交

易费以证券公司实际收取为准。

6. 基金认购份额/金额的计算

1) 战略投资者和网下投资者的认购金额的计算

本基金的战略投资者、网下投资者认购采取“份额认购，份额确认”的方式。

认购金额=认购份额×基金份额发行价格

认购费用=0

认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息不折算为基金份额持有人的基金份额，全部计入基金资产，具体数额以基金管理人的记录为准。

例：某战略投资者欲认购本基金 500 万份，经网下询价确定的基金份额发售价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，假定该笔认购在募集期间产生利息 100 元，则其需缴纳的认购金额为：

认购金额=5,000,000×1.050=5,250,000.00 元

即：某战略投资者认购本基金 500 万份，经网下询价确定的基金份额发售价格为 1.050 元，则其需缴纳的认购金额为 5,250,000.00 元，该笔认购在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产。

2) 公众投资者认购的场内和场外份额的计算

公众投资者认购采用“金额认购，份额确认”的方式，投资者最终所得基金份额为整数份。

公众投资者认购基金份额的计算

本基金公众投资者认购采用金额认购方法。通过直销机构认购本基金的，不收取认购费用。通过其他销售机构认购本基金的，投资者的认购金额包括认购费用和净认购金额。

公众投资者通过其他销售机构场外认购本基金，且适用比例费率时，基金份额的认购份额计算如下：

认购费用=认购金额×认购费率 / (1+认购费率)

认购份额=(认购金额-认购费用) / 基金份额发行价格

认购确认份额=认购份额；发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算按截位法保留到整数位。

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格

实际认购费用=实际净认购金额×认购费率，按照实际净认购金额确定对应认购费率

实际确认金额=实际净认购金额+实际认购费用

退还投资人的金额=认购金额-实际确认金额

实际确认金额的计算保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。实际确认金额与认购金额的差额将退还投资者。

例：假定某公众投资者投资 10 万元通过其他销售机构场外认购本基金基金份额，所对应的认购费率为 0.40%，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元，发行价格 1.050 元/份。则认购份额为：

认购费用=认购金额×认购费率 / (1+认购费率) = 100,000 × 0.40% / (1 + 0.40%) = 398.41 元

认购份额=(认购金额-认购费用) / 基金份额发行价格 = (100,000 - 398.41) / 1.050 = 94,858 份 (按截位法保留至整数位)

认购确认份额=认购份额=94,858 份

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格 = 94,858 × 1.050 = 99,600.90 元

实际认购费用=实际净认购金额×认购费率 = 99,600.90 × 0.40% = 398.40 元

实际确认金额=实际净认购金额+实际认购费用 = 99,600.90 + 398.40 = 99,999.30 元

退还投资者差额=认购金额-实际确认金额 = 100,000 - 99,999.30 = 0.70 元

即：公众投资者投资 10 万元通过其他销售机构场外认购本基金基金份额，假定该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100 元直接划入基金资产，在基金合同生效时，投资者账户登记本基金基金份额 94,858 份，退还投资者 0.70 元。

注意：上述举例中的“基金份额发行价格”，仅供举例之用，不代表本基金实际情况。

(十一) 以认购价格计算的不动产项目价值及预期收益预算

本基金基金份额认购价格为 3.106 元/份，发售规模为 5 亿份，据此计算的不动产项目价值为 15.53 亿元。根据本基金招募说明书中披露的可供分配金额测算，本基金 2026 年和 2027 年预测现金流分派率（预计年度可供分配金额/公募基金拟募集规模）分别为 5.61%和 5.73%。此处不动产项目价值指按认购价格 3.106 元/份和 5 亿份的发售份额数量计算的预计募集资金总额。

可供分配金额测算是在预测的假设前提与限制条件下编制，所依据的各种假设具有不确定性。本公告所述预测净现金流分派率并非基金管理人向投资者保证本金不受损失或者保证其取得最低收益的承诺，投资有风险，投资者应自主判断基金投资价值，自行承担投资风险，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策，避免因参与不动产基金投资遭受难以承受的损失。

（十二）各类投资者配售原则及方式

1. 战略投资者配售

战略投资者由基金管理人根据战略配售协议的约定进行配售。本基金的战略投资者缴款后，其认购的战略配售份额原则上将全额获配。

2. 网下投资者配售

本基金发售结束后，基金管理人将对进行有效认购且足额缴款的投资者及其管理的有效配售对象进行全程比例配售，所有配售对象将获得相同的配售比例。

配售比例=最终网下发售份额/全部有效网下认购份额。

某一配售对象的获配份额=该配售对象的有效认购份额×配售比例

在实施配售过程中，每个配售对象的获配份额向下取整后精确到 1 份，产生的剩余份额分配给认购份额数量最大的配售对象；当认购份额数量相同时，产生的剩余份额分配给认购时间（以“REITs 询价与认购系统”显示的申报时间及申报编号为准）最早的配售对象。

当发生比例确认时，基金管理人将及时公告比例确认情况与结果。未确认部分的认购款项将在募集期结束后退还给投资者，由此产生的损失由投资人自行承担。

如果网下有效认购总份额等于本次网下最终发售份额，基金管理人将按照配售对象的实际认购数量直接进行配售。

3. 公众投资者配售

若公众投资者认购总量超过公众发售总量，公众投资者的配售将遵循全程比例确认的原则。

确定配售比例：配售比例=最终公众发售份额/全部有效公众认购份额。

某一公众投资者的获配份额=该公众投资者的有效认购份额×配售比例

投资者最终获配份额保留整数，最终认购申请确认结果以本基金登记机构的计算并确认的结果为准。

当发生比例确认时，基金管理人将及时公告比例确认情况与结果。未确认部分的认购款项将在募集期结束后退还给投资者，由此产生的损失由投资人自行承担。

如果公众有效认购总份额等于本次公众最终发售份额，基金管理人将按照公众投资者的实际认购份额数量直接进行配售。

投资者缴纳的全部认购款项在募集期间产生的全部利息不折算为基金份额持有人的基金份额，全部计入基金资产。

三、战略配售情况

（一）参与对象

不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与不动产基金的战略配售，前述主体以外的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值。

本基金按照如下标准选择战略投资者：（1）与原始权益人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；（2）具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属企业；（3）主要投资策略包括投资长周期、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；（4）具有丰富不动产项目投资经验的不动产投资机构、政府专项基金、产业投资基金等专业机构投资者；（5）原始权益人及其相关子公司；（6）原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事及高级管理人员参与本次战略配售设立的专项资产管理计划；（7）其他机构投资者。

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基础设施基金指引》及相关业务

规则规定的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品和其他资产管理产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

（二）承诺认购的基金份额数量及限售期安排

本基金初始战略配售份额数量为 35,000 万份，占基金发售份额总数的比例为 70%。其中，原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为 17,000 万份，占发售份额总数的比例为 34%；其他战略投资者拟认购数量为 18,000 万份，占发售份额总数的比例为 36%。截至本公告发布日，本基金战略投资者的名单和认购数量如下表所示。战略投资者的最终名单和认购数量以《基金合同生效公告》为准。

序号	战略投资者名称	战略投资者类型	占基金发售总数量比例	限售期安排
1	吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司	原始权益人	34.00%	占基金发售总数量的 20%部分持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月
2	广州越秀产业投资有限公司	原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者	5.300%	12 个月
3	国信证券股份有限公司		4.000%	12 个月
4	华鑫信托·华盈 17 号（混合配置）集合资金信托计划		3.125%	12 个月
5	华润信托·招银理财瑞驰 11 号集合资金信托计划		3.125%	12 个月
6	湖北省宏泰致远股权投资基金合伙企业（有限合伙）		2.950%	12 个月
7	圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）		2.500%	12 个月
8	睿投海纳 7 号 REITs 策略私募证券投资基金		2.500%	12 个月
9	中国中金财富证券有限公司		2.500%	12 个月
10	中信证券股份有限公司		1.875%	12 个月
11	西证创新投资有限公司		1.875%	12 个月
12	中国银河证券股份有限公司		1.250%	12 个月
13	红塔证券股份有限公司		1.250%	12 个月
14	西部证券股份有限公司		1.250%	12 个月
15	陆家嘴国际信托有限公司		1.250%	12 个月
16	瑞元资本瑞驰 1 号 FOF 单一		0.625%	12 个月

	资产管理计划			
17	合晟清泉2号私募证券投资基金		0.625%	12个月
合计			70.00%	

注：限售期自本基金上市之日起开始计算。

（三）原始权益人初始持有不动产项目权益的比例

原始权益人初始持有不动产项目权益的比例为 100%。本次发售中原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购基金份额数量为 17,000 万份，占发售份额总数的比例为 34%。

（四）认购款项的缴纳

1. 原始权益人或其同一控制下的关联方及其他战略投资者已与基金管理人签署战略投资者配售协议，将按照网下询价确定的认购价格认购其承诺的基金份额。战略投资者将通过基金管理人的直销机构参与认购。战略投资者可选择使用场内证券账户或场外基金账户参与认购，如选择使用场外基金账户认购的，则在份额限售期届满后，需将所持份额转托管至场内方可进行交易或在允许的情况下通过基金通平台进行份额转让。

2. 所有战略投资者需根据战略投资者配售协议的规定在认购期全额缴纳认购款。

3. 战略投资者本次认购费用为 0。

4. 缴款流程：战略配售投资者认购本基金，需在募集期内，将足额认购资金汇入基金管理人指定的如下账户：

银行名称：中国光大银行股份有限公司

银行户名：广发基金管理有限公司

银行账号：38610188001542189

银行网点名称：中国光大银行股份有限公司广州分行

大额支付号：303581038618

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）将对战略投资者、网下投资者和公众投资者缴纳的认购资金及认购费用到账情况进行审验，并出具验资报告。

四、网下发售

（一）参与对象

网下投资者为证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证券监督管理委员会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价。

本次网下询价中，申报价格不低于 3.106 元/份，且同时符合基金管理人事先确定并公告的其他条件的为有效报价配售对象。本次提交有效报价的网下投资者数量为 12 家，管理的配售对象个数为 21 个，有效拟认购份额数量总和为 55,176 万份。有效报价配售对象必须按照本基金份额认购价格参与网下认购。有效报价配售对象名单、认购价格及认购数量请参见本公告“附表：投资者报价信息统计”。

（二）网下认购

1. 网下投资者可以通过询价时所使用的账户认购本基金。

2. 本次网下认购的时间为 2026 年 10 月 22 日至 2026 年 10 月 27 日（含）的 9:00-15:00。基金管理人可根据募集情况适当调整本基金的募集期限并及时公告。在参与网下发售时，网下投资者必须在上交所“REITs 询价与认购系统”为其管理的有效报价配售对象录入认购记录，认购记录中认购价格为 3.106 元/份，认购份额数量不得低于询价时的有效拟认购份额数量。网下投资者为其参与报价的全部配售对象录入认购记录后，应当一次性提交。网下投资者可以多次提交认购记录，但以最后一次提交的全部认购记录为准。

3. 网下投资者认购时，应当按照确定的认购价格填报一个认购数量，其填报的认购数量不得低于询价阶段填报的“拟认购数量”，不得高于基金管理人确定的每个配售对象认购数量上限，且不得高于网下发售份额总量。

4. 网下投资者及其管理的配售对象应严格遵守行业监管要求，加强风险控制和合规管理，审慎合理确定认购数量。

5. 网下认购期间，网下投资者应当使用在中证协备案的银行账户缴付全额认购资金，缴款金额不得低于认购金额。缴纳截止时间为 2026 年 10 月 27 日 17:00，提醒投资者注意资金在途时间，提前做好资金安排。此外，因配售对象信息填报与中证协备案信息不一致所致后果由配售对象自行负责。

6. 有效报价网下投资者提供有效报价但未参与认购或未足额认购、提交认购申报后未按时足额缴纳认购资金以及以公众投资者参与认购等属于违规行为。基金管理人发现网下投资者存在上述情形的, 将其报价或认购行为认定为无效并予以剔除, 并将有关情况报告上交所及中证协。

（三）网下初步配售基金份额

本基金网下发售的初始基金份额数量为 10,500 万份, 占发售份额总数的比例为 21%, 占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为 70%。

本基金发售结束后, 基金管理人将对进行有效认购且足额缴款的投资者及其管理的有效配售对象进行全程比例配售, 所有配售对象将获得相同的配售比例。

配售比例=最终网下发售份额/全部有效网下认购份额。

某一配售对象的获配份额=该配售对象的有效认购份额×配售比例

（四）公布初步配售结果

基金管理人将在《基金合同生效公告》中披露本次配售结果。

（五）认购款项的缴付

1. 网下认购期间, 网下投资者划出认购资金的银行账户应与配售对象在中证协登记备案的银行账户一致。如发生配售, 未获配部分认购资金将于募集期结束后的 3 个工作日内退还至原账户, 敬请投资者留意。

2. 缴款流程: 网下投资者认购本基金, 需在募集期内, 将足额认购资金汇入基金管理人指定的如下账户:

银行名称: 兴业银行股份有限公司

银行户名: 广发基金管理有限公司

银行账号: 399410100100251456

银行网点名称: 兴业银行股份有限公司广州分行清算中心

大额支付号: 309581000012

3. 注意事项

（1）在本基金发行截止日的截止时间之前, 若投资者的认购资金未到达基金管理人指定账户, 则投资者提交的认购申请将可被认定为无效认购。

（2）使用证券账户认购的投资者, 应在汇款附言/用途/摘要/备注栏正确填写“广发新城吾悦商业 REIT+上海证券交易所场内证券账户号”信息, 未填写或

填写错误的，认购申请将可被认定为无效认购。

(3) 投资者应当使用其在中证协注册的银行账户（使用开放式基金账户认购的需使用在基金管理人直销开立交易账户时登记的银行账户）办理汇款。

五、公众投资者认购

(一) 参与对象

公众投资者为符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。公众投资者在认购本基金前应充分认识不动产基金的风险特征，普通投资者在首次购买本基金时须签署风险揭示书。

(二) 认购程序

1. 场内认购程序

(1) 业务办理时间：2026 年 10 月 22 日至 2026 年 10 月 27 日(含)的 9:15-9:25, 9:30-11:30 和 13:00-15:00。

(2) 认购手续

1) 投资者办理场内认购应使用上海证券交易所场内证券账户。已开立场内证券账户的投资者可直接认购本基金，尚未开立场内证券账户的投资者可通过中国证券登记结算有限责任公司的开户代理机构开立账户。有关开设上海证券账户的具体程序和办法，请到各开户网点详细阅读有关规定。

2) 投资者应在具有基金销售业务资格、经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位的营业部开立资金账户，并在认购前向资金账户中存入足够的认购资金。

3) 投资者在场内证券经营机构的认购流程、需提交的文件等应遵循场内证券经营机构及上海证券交易所的有关规定。具体业务办理流程及规则参见场内证券经营机构的相关规定。

2. 直销机构场外认购程序

(1) 个人投资者网上直销业务办理程序

① 受理开户及认购的时间

基金管理人网上交易系统在2026年10月22日至2026年10月27日15:00前受理

投资者对本基金的认购申请。每个交易日15:00（不含）前受理当前交易日的申请，15:00后的交易申请将作为下个交易日的交易处理。

② 开户及认购程序

a. 请参照公布于基金管理人网站（www.gffunds.com.cn）上的《广发基金管理有限公司电子交易业务规则》办理相关开户和认购等业务；

b. 尚未开通广发基金网上直销的个人投资者，请根据页面提示进行开户操作，在开户申请提交成功后可直接登录网上交易平台进行认购；

c. 已经开通广发基金网上直销的个人投资者，请直接登录广发基金网上交易平台进行网上认购。

③ 以下情况将被视为无效认购，款项将退往投资者指定的资金结算账户：

a. 投资者划入资金，但未办理注册或开户手续或办理不成功的；

b. 投资者划入资金，但未办理认购申请手续或认购申请未被确认的；

c. 投资者划入的认购资金少于其申请的认购金额的；

d. 其他导致认购无效的情况。

（2）机构投资者直销中心业务办理程序

① 受理开户及认购的时间

本基金份额发售日 9:30-11:30，13:00-16:30。

② 开户及认购程序

投资者在基金管理人直销中心办理基金认购手续时需提供的资料，参见基金管理人网站上公布的相关业务办理指南。

尚未办理开户手续的投资者可提供规定的资料将开户与认购一起办理。

③ 缴款方式

将足额认购资金汇入基金管理人指定的直销资金专户：

a. 户名：广发基金管理有限公司直销专户

账号：3602000129838383823

开户行：中国工商银行股份有限公司广州第一支行

大额支付号：102581000013

b. 户名：广发基金管理有限公司

账号：726374407720

开户行：中国银行股份有限公司广东省分行

大额支付号：104581003017

c. 户名：广发基金管理有限公司

账号：021900501910666

开户行：招商银行股份有限公司北京东三环支行

大额支付号：308100005078

d. 户名：广发基金管理有限公司

账号：98460078801800003124

开户行：上海浦东发展银行宝山支行

大额支付号：310290000169

在办理汇款时，投资者必须注意以下事项：

a. 投资者应在“汇款人”栏中填写其在基金管理人直销机构网点开立基金账户时登记的名称；

b. 投资者所填写的汇款用途须注明“××购买广发新城吾悦商业REIT”，并确保在募集截止日16:30前到账（16:30前未到账但已提供划款指令的可顺延至当日下午企业网银关闭的最后时间，即17:00）；

c. 投资者申请的认购金额不能超过汇款金额；

d. 投资者若未按上述规定划付，造成认购无效的，基金管理人及直销专户的开户银行不承担任何责任。

④ 基金募集期结束，以下认购将被认定为无效认购：

a. 若投资者认购资金在当日16:30（可顺延至当日下午企业网银关闭的最后时间，即17:00）之前未到基金管理人指定直销专户的；

b. 投资者划入资金，但未办理开户手续或开户不成功的；

c. 投资者划入资金，但逾期未办理认购手续的；

d. 投资者划来的认购金额小于其申请的认购金额的；

e. 基金管理人确认的其他无效资金或认购失败资金。

投资者认购无效或认购失败的资金将于本基金登记机构确认为无效后四个工作日内向投资者指定账户划出。

（3）特别提示

① 请有意认购本基金的机构投资者尽早向直销机构网点或代销网点索取基金账户注册及认购申请表。机构投资者也可从广发基金管理有限公司的网站 www.gffunds.com.cn 下载有关直销业务表格,但必须在办理业务时保证提交的材料与下载文件中的要求的格式一致。

② 直销机构网点与代销网点的业务申请表不同,机构投资者请勿混用。直销中心咨询电话:020-89899073。

③ 机构投资者通过代销网点认购本基金,只需准备足额的认购资金存入指定的资金结算账户,由代销机构扣划相应款项。

④ 若机构投资者认购资金当日申请时间之前,未将足额资金划到账,则当日提交的认购申请将认定为无效认购。

(三) 销售机构

1. 本基金场内代销机构为具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位,具体会员单位名单可在上交所网站 (www.sse.com.cn) 查询。

本基金募集期结束前获得基金销售资格同时具备上海证券交易所会员单位资格的证券公司也可代理场内的基金份额发售。本基金管理人将不就此事项进行公告。

2. 场外直销机构

直销机构: 广发基金管理有限公司

注册地址: 广东省珠海市横琴新区环岛东路3018号2608室

办公地址: 广东省广州市海珠区琶洲大道168号星河湾中心28-38层; 广东省广州市海珠区琶洲大道东1号保利国际广场南塔31-33楼; 广东省珠海市横琴新区环岛东路3018号2603-2622室

法定代表人: 葛长伟

客服电话: 95105828 或 020-83936999

客服传真: 020-34281105

网址: www.gffunds.com.cn

直销机构网点信息: 基金管理人网上直销系统(仅限个人客户)和直销中心(仅限机构客户)销售本基金, 网点具体信息详见基金管理人网站。

客户可以通过基金管理人客服电话进行销售相关事宜的问询、基金的投资咨询及投诉等。

3. 其他销售机构

基金管理人可根据有关法律法规的要求，增减或变更基金销售机构，并在基金管理人网站公示基金销售机构名录。投资者在各销售机构办理本基金相关业务时，请遵循各销售机构业务规则与操作流程。

（四）禁止参与公众认购的投资者

凡参与网下询价的配售对象及其关联账户，无论是否有效报价，均不能再参与公众投资者发售。若参与网下询价的配售对象同时参与公众投资者发售，则其仍需完成网下认购部分缴款，但公众部分认购将被视为无效。

（五）其他

1. 公众投资者可以通过获得基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位或者场外基金销售机构（包括基金管理人的直销机构及其他代销机构）认购本基金。公众投资者参与本基金场内认购的，应当持有上海证券交易所场内证券账户；参与本基金场外认购的，应当持有开放式基金账户/场外基金账户。投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与证券交易所场内交易，使用场外基金账户认购的，应先转托管至场内证券经营机构后，方可参与证券交易所场内交易，也可在允许的情况下通过上海证券交易所基金通平台进行份额转让。

2. 若公众投资者在募集期内有效认购申请份额总额超过公众投资者的募集上限，实行全程比例配售。基金管理人可根据法律法规、基金合同的规定及募集情况提前结束公众部分的发售，届时将另行公告。

3. 公众投资者认购期间，公众投资者认购需向指定账户缴付全额认购资金。如发生配售，未获配部分认购资金将于本基金募集期结束后的3个工作日内划付至场内交易所会员单位或场外基金销售机构，退回至投资者原账户的时间请以所在场内交易所会员单位或场外基金销售机构为准。

4. 募集期利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。

六、中止发售情况

当出现以下任意情况之一时，基金管理人可采取中止发售措施：

（1）网下询价阶段，网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量；

（2）出现对基金发售有重大影响的其他情形。

如发生以上其他情形，基金管理人可采取中止发售措施，并发布中止发售公告。中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。

七、发售费用

全部投资者（包括战略投资者、网下投资者和公众投资者）在缴纳认购资金时，应全额缴纳认购费用（如涉及）。认购费用具体安排请见“二、本次发售的基本情况（十）认购费用”。

基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费和信息披露费用等各项费用不得从基金财产中列支。如基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付。

八、基金管理人和财务顾问联系方式

（一）基金管理人

名称：广发基金管理有限公司

住所：广东省珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2608 室

办公地址：广东省广州市海珠区琶洲大道 168 号星河湾中心 28-38 层；广东省广州市海珠区琶洲大道东 1 号保利国际广场南塔 31-33 楼；广东省珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2603-2622 室

法定代表人：葛长伟

联系人：客户服务中心

联系电话：95105828

（二）财务顾问

名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：胡佳尧、莫清文

联系方式：010-6083 8934

（三）基金托管人

名称：招商银行股份有限公司

法定代表人：缪建民

住所：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

联系人：张姗

联系方式：4006195555

（四）登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

法定代表人：于文强

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

联系人：赵亦清

联系方式：（010）50938782

（五）出具法律意见书的律师事务所

名称：北京市汉坤律师事务所

负责人：李卓蔚

住所：北京市东城区东长安街一号“东方广场”东方经贸城 C1 座 9 层 3-7

单元

办公地址：北京市东城区东长安街一号东方广场 C1 座 9 层

联系人：方榕、梁潇

联系方式：010-85255500

（六）出具验资报告的会计师事务所

名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼

执行事务合伙人：唐恋炯

联系人：江丽雅、林婷婷

电话：021-6141 8888

传真：021-6335 0003

经办注册会计师：江丽雅、林婷婷

广发基金管理有限公司

2026 年 9 月 28 日

附表：投资者报价信息统计

序号	网下机构名称	配售对象名称	配售对象证券账户	配售对象类别	拟认购价格（元）	拟认购数量（万份）	备注
1	青岛鹿秀投资管理有限公司	青岛鹿秀投资管理有限公司—鹿秀长颈鹿 6 号私募证券投资基金	B884946760	私募基金	3.390	737	有效报价
2	青岛鹿秀投资管理有限公司	青岛鹿秀投资管理有限公司—鹿秀驯鹿 3 号私募证券投资基金	B883152300	私募基金	3.390	147	有效报价
3	国都证券股份有限公司	国都证券股份有限公司	D890594445	机构自营投资账户	3.390	7500	有效报价
4	华福证券股份有限公司	华福证券有限责任公司	D890383909	机构自营投资账户	3.300	4500	有效报价
5	上海国泰海通证券资产管理有限公司	国泰君安证券资管—青岛银行—国泰君安君享瑞投 FOF1 号集合资产管理计划	D890521641	证券公司集合资产管理计划	3.270	370	有效报价
6	上海国泰海通证券资产管理有限公司	国泰君安证券资管—民生银行—国泰海通君享龙鑫 2 号 FOF 集合资产管理计划	D890534830	证券公司集合资产管理计划	3.270	770	有效报价
7	中联前源不动产基金管理有限公司	中联前源不动产基金管理有限公司—中联—驰盈壹号私募股权投资基金	B887336493	私募基金	3.267	879	有效报价
8	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）—宁聚大额宝固定收益投资基金	B883271434	私募基金	3.250	2500	有效报价
9	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）—融通 5 号证券投资基金	B888596229	私募基金	3.250	5000	有效报价
10	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）—宁聚量化优选证券投资基金	B880527378	私募基金	3.250	5000	有效报价
11	东海证券股份有限公司	东海证券股份有限公司	D890728858	机构自营投资账户	3.250	923	有效报价
12	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·基	B887737623	集合信托计划	3.240	150	有效报价

序号	网下机构名称	配售对象名称	配售对象证券账户	配售对象类别	拟认购价格(元)	拟认购数量(万份)	备注
		基础设施瑞驰 8 号集合资金信托计划					
13	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·基础设施瑞驰 7 号集合资金信托计划	B887688662	集合信托计划	3.240	1000	有效报价
14	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）-宁聚稳盈安全垫型私募证券投资基金	B881664490	私募基金	3.150	2500	有效报价
15	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）-宁聚映山红 3 号私募证券投资基金	B882842198	私募基金	3.150	5000	有效报价
16	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	D890179570	机构自营投资账户	3.144	5000	有效报价
17	国融证券股份有限公司	国融证券股份有限公司	D890020954	机构自营投资账户	3.144	3000	有效报价
18	诺德基金管理有限公司	诺德基金-长城证券股份有限公司-诺德基金浦江 987 号单一资产管理计划	B885689175	基金公司或其资产管理子公司一对一专户产品	3.115	800	有效报价
19	西藏信托有限公司	西藏信托有限公司-西藏信托一晟元 1 号集合资金信托计划	B886797044	集合信托计划	3.113	6000	有效报价
20	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·合意 29 号集合资金信托计划	B887124113	集合信托计划	3.113	2600	有效报价
21	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·合意 45 号集合资金信托计划	B887988444	集合信托计划	3.113	800	有效报价
22	上海兴瀚资产管理有限公司	兴瀚资管-兴业银行-兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理计划	B884043669	基金公司或其资产管理子公	3.100	645	低价未入围

序号	网下机构名称	配售对象名称	配售对象证券账户	配售对象类别	拟认购价格(元)	拟认购数量(万份)	备注
				司一对多专户产品			
23	国金基金管理有限公司	国金基金—西部证券睿选财固 FOF3 号单一资产管理计划—国金基金—星火睿驰 FOF1 号单一资产管理计划	B886950414	基金公司或其资产管理子公司一对一专户产品	3.090	49	低价未入围
24	国金基金管理有限公司	国金基金—信达证券股份有限公司—国金基金—星火睿驰 FOF2 号单一资产管理计划	B887617645	基金公司或其资产管理子公司一对一专户产品	3.090	17	低价未入围
25	东方财富证券股份有限公司	东方财富证券股份有限公司	D890781385	机构自营投资账户	3.082	810	低价未入围
26	中信信托有限责任公司	中信信托有限责任公司—中信信托蓁禾 1 号集合资金信托计划	B887240317	集合信托计划	3.082	1000	低价未入围
27	上海国泰海通证券资产管理有限公司	国泰海通证券资管—中信银行—国泰海通君享睿享 FOF20 号集合资产管理计划	D890602780	证券公司集合资产管理计划	3.080	1620	低价未入围
28	方正证券股份有限公司	方正证券股份有限公司	D890571293	机构自营投资账户	3.065	2800	低价未入围
29	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）—宁聚映山红 2 号私募证券投资基金	B882618743	私募基金	3.050	5000	低价未入围
30	中国国际金融股份有限公司	中金公司—长城证券股份有限公司—中金长新 1 号单一资产管理计划	D890665356	证券公司单一资产管理计划	3.021	1655	低价未入围
31	建信信托有限责任公司	建信信托有限责任公司—建信信托—阿尔法优选集合资金信托计划	B887500343	集合信托计划	3.009	300	低价未入围
32	上海东方证券资产管理有限公司	东方证券资管—平安银行—东方红臻鑫 4 号集合资产管理计划	D890539123	证券公司集合资产管理计划	2.982	400	低价未入围

序号	网下机构名称	配售对象名称	配售对象证券账户	配售对象类别	拟认购价格(元)	拟认购数量(万份)	备注
33	上海东方证券资产管理有限公司	东方证券资管—中国银行—东方红添利 24 号集合资产管理计划	D890361889	证券公司集合资产管理计划	2.982	400	低价未入围
34	光大证券股份有限公司	光大证券股份有限公司	D890018910	机构自营投资账户	2.930	2000	低价未入围
35	东方财富证券股份有限公司	东方财富证券—上海银行—东方财富证券乐财半年惠 2 号集合资产管理计划	D890491252	证券公司集合资产管理计划	2.830	1400	低价未入围
36	东方财富证券股份有限公司	东方财富证券—兴业银行—东方财富证券添新 2 号集合资产管理计划	D890512066	证券公司集合资产管理计划	2.830	2100	低价未入围
37	东方财富证券股份有限公司	东方财富证券—北京银行—东方财富证券添新 1 号集合资产管理计划	D890471367	证券公司集合资产管理计划	2.830	5300	低价未入围
38	东方财富证券股份有限公司	东方财富证券—上海银行—东方财富证券乐财 3 号集合资产管理计划	D890500239	证券公司集合资产管理计划	2.830	1400	低价未入围
39	东方财富证券股份有限公司	东方财富证券—上海银行—东方财富证券乐财半年惠 1 号集合资产管理计划	D890438107	证券公司集合资产管理计划	2.830	2100	低价未入围
40	信达澳亚基金管理有限公司	信达澳亚基金—邮储银行—信澳中盈 5 号集合资产管理计划	B887956081	基金公司或其资产管理子公司一对多专户产品	2.800	340	低价未入围
41	信达澳亚基金管理有限公司	信达澳亚基金—中国银行—信澳中银元启 3 号集合资产管理计划	B887641555	基金公司或其资产管理子公司一对多专户产品	2.800	70	低价未入围
42	信达澳亚基金管理有限公司	信达澳亚基金—中航证券有限公司—信澳航泰 1 号单一资产管理计划	B887283412	基金公司或其资产管理子公司一对一专户产品	2.800	210	低价未入围

(本页无正文，为《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》之盖章页)

广发基金管理有限公司

2026年9月28日