广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金产品资料概要更新

编制日期：2026年11月16日
送出日期：2026年11月25日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。
作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

基金简称	广发新城吾悦商业 REIT	**基金代码**	508610
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
基金合同生效日	2026-11-03	**上市交易所及上市日期**	上海证券交易所 2026-11-25
基金类型	其他类型	**交易币种**	人民币
运作方式	封闭式	**开放频率**	封闭期为 32 年
基金经理	叶平伯	**开始担任本基金基金经理的日期**	2026-11-03
		证券从业日期	2017-01-17
	周雅	**开始担任本基金基金经理的日期**	2026-11-03
		证券从业日期	2026-04-02
	黄颖	**开始担任本基金基金经理的日期**	2026-11-03
		证券从业日期	2017-10-26
其他	运营管理统筹机构：新城控股集团股份有限公司 运营管理实施机构：常州天宁吾悦商业管理有限公司、启东市新城吾悦商业管理有限公司 募集份额：5 亿份 发行价格：3.106 元/份 募集金额：1,552,999,999.31 元 原始权益人：吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司 战略配售比例：70% 原始权益人及其关联方配售比例：34%		
场内简称	新城吾悦		
扩位简称	广发新城吾悦商业 REIT		

注：本基金标的不动产项目（资产）情况：常州天宁吾悦广场、南通启东吾悦广场。

表：项目概况

项目	项目一	项目二
大类资产类型	商业不动产	商业不动产
不动产项目名称	常州天宁吾悦广场项目	南通启东吾悦广场项目
不动产项目业态	商业购物中心	商业购物中心
项目所在地	江苏省常州市天宁区	江苏省南通市启东市
资产范围	北至东方西路，南至吾悦龙门步行街，西至名山路，东至清正路	北至金沙江中路，南至世纪大道，西至吾悦首府，东至建设南路
建设内容和规模	建设内容：购物中心及地下配套 建设规模：建筑面积合计 173,774.76 平方米	建设内容：购物中心及地下配套 建设规模：建筑面积合计 120,270.51 平方米
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积合计 173,774.76 平方米，其中商业部分建筑面积 123,394.31 平方米，地下车库建筑面积 23,815.87 平方米，地下人防工程 26,564.58 平方米 商业可租赁面积：69,572.73 平方米	建筑面积合计 120,270.51 平方米，其中地上商业部分建筑面积 73,003.73 平方米，地下人防工程 21,808.4 平方米，地下商业 7,349.44 平方米、地下非人防车位及相关配套 18,108.94 平方米 商业可租赁面积：45,181.10 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2018 年 4 月 20 日 竣工时间：2019 年 10 月 16 日 投入运营时间：2019 年 10 月	开工时间：2017 年 7 月 31 日 竣工时间：2018 年 12 月 21 日 投入运营时间：2018 年 12 月
使用期限	项目权属起止时间：自 2017 年 12 月 6 日至 2057 年 12 月 5 日，共 40 年	项目权属起止时间：自 2017 年 3 月 14 日至 2057 年 3 月 13 日，共 40 年
剩余年限	31.70 年	30.97 年
用地性质	其他商服用地	批发零售用地
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	1、投保险种 （1）财产一切险：1,131,229,931.45 元； （2）公众责任险：每个地址/每次事故赔偿限额：10,000,000.00 元，每个地址累计赔偿限额：10,000,000.00 元 （3）机器损坏险：125,076,462.00 元 2、投保期限 自 2026 年 1 月 1 日 0 时至 2026 年 12 月 31 日 24 时（北京标准时间）	1、投保险种 （1）财产一切险：1,005,999,999.71 元； （2）公众责任险：每个地址/每次事故赔偿限额：10,000,000.00 元，每个地址累计赔偿限额：10,000,000.00 元 （3）机器损坏险：63,932,339.00 元 2、投保期限 自 2026 年 1 月 1 日 0 时至 2026 年 12 月 31 日 24 时（北京标准时间）
项目权属	常州新城鸿兴商业经营管理有限公司所有	启东市悦博商业经营管理有限公司所有

表：不动产项目主要经营数据

单位：元/平方米/月

项目	2026 年 3 月 31 日 /2026 年 1-3 月	2025 年 12 月 31 日 /2025 年度	2024 年 12 月 31 日 /2024 年度	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度
年末/期末出租率	天宁项目：94.38% 启东项目：100.00%	天宁项目：96.95% 启东项目：100.00%	天宁项目：97.77% 启东项目：100.00%	天宁项目：99.76% 启东项目：100.00%
年末/期末合同租金单价	天宁项目：89.35 启东项目：125.70	天宁项目：91.90 启东项目：126.97	天宁项目：103.16 启东项目：126.04	天宁项目：103.54 启东项目：121.01
平均有效租金单价	天宁项目：85.89 启东项目：129.27	天宁项目：94.30 启东项目：127.42	天宁项目：102.21 启东项目：124.91	天宁项目：102.16 启东项目：114.16
租金收缴率	天宁项目：97.87% 启东项目：96.70%	天宁项目：99.70% 启东项目：99.67%	天宁项目：100.00% 启东项目：99.88%	天宁项目：100.00% 启东项目：100.00%

二、基金投资与净值表现

(一) 投资目标与投资策略

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。
投资范围	本基金投资范围包括不动产资产支持证券、AAA级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、非政策性金融债、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分等）、利率债、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许不动产基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。 本基金不投资于股票等权益类资产（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。 如法律法规或监管机构以后允许基金投资的其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。 除本基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的80%，但因不动产项目的出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，不属于对上述投资比例限制的违反；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整，因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在3个月之内调整。 如法律法规或中国证监会变更上述投资品种的比例限制，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开基金份额持有人大会。
主要投资策略	具体包括：1、不动产项目投资策略；2、扩募收购策略；3、资产处置策略；4、融资策略；5、不动产基金运营管理策略；6、固定收益投资策略。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金与主要投资于股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券的全部份额，

	以获取不动产项目运营收益并承担不动产项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和预期收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

注：详见《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》及其更新文件中“基金的投资”。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

投资组合资产配置图表

无

(三) 自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

无

三、投资本基金涉及的费用

（一）基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购、赎回费用。

（二）基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收费方
管理费	本基金的基金管理费包括固定管理费、基础管理费和浮动管理费三个部分。 1、固定管理费 固定管理费用的 80%由基金管理人收取，20%由资产支持证券管理人收取。固定管理费按最近一期年度报告披露的合并报表的基金净资产为基数（首次年度报告披露之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下： 当 0≤E≤50 亿元时：H＝E×0.25%÷当年天数 当 E＞50 亿元时：H＝[（E-50 亿元）×0.20%+50 亿元×0.25%]÷当年天数 H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费 E 为最近一期年度报告披露的合并报表的基金净资产（首次年度报告披露之前，以基金募集资金规模为基数）。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整。 2、基础管理费 （1）基础管理费 1 启东项目的基础管理费 1=项目公司当期经审计的营业收入×14% 天宁项目的基础管理费 1=项目公司当期经审计的营业收入×14%。 （2）基础管理费 2 启东项目、天宁项目的基础管理费 2=项目公司当期实现的净运营收入×10%。 3、浮动管理费 运营管理机构收取的浮动管理费用=（项目公司实	基金管理人、计划管理人、运营管理机构

	际净运营收入-项目公司目标净运营收入）×20%。 其中，当期不动产项目实际净运营收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。不动产项目目标净运营收入以基金管理人批准的项目公司当年预算数据为准。 当且仅当预算实现率大于105%时，运营管理机构方可收取浮动管理费。当且仅当预算实现率小于95%时，浮动管理费的负值将作为基础管理费的抵减项。	
托管费	本基金的托管费按最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产的0.01%的年费率按季度计提。 托管费的计算方法如下： H＝E×0.01%÷当年天数×基金在当前季度的存续天数 H 为每季度应计提的基金托管费 E 为本基金最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）	基金托管人
审计费用	0.00	会计师事务所
信息披露费	20,000.00	规定披露报刊
其他费用	《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、基金上市初费及年费、登记结算费用、基金份额持有人大会费用、基金的证券交易费用、基金的银行汇划费用、基金相关账户的开户及维护费用等费用，以及按照国家有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用。费用类别详见本基金《基金合同》及《招募说明书》或其更新。	相关服务机构

注： 1、本基金交易证券等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。
2、审计费用、信息披露费为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准（金额单位为人民币元）。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金是公开募集不动产投资信托基金，通过商业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。本基金以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，通过获取不动产项目运营收益并提升不动产项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。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。

不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

1、不动产基金特有的风险：

（1）商业地产行业风险：包括宏观经济环境变化、市场环境变化及客群迭代可能导致的行业风险、城市规划及商业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

（2）不动产基金的投资管理风险：包括投资不动产基金可能面临的风险、不动产项目的相关风险、运营管理机构的尽责履约风险、因同业竞争导致的利益冲突风险、特定声誉风险

（3）与专项计划相关的风险：包括流动性风险、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

（4）其他与不动产基金相关的特别风险：包括中止发售的风险、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

2、本基金的一般风险

（1）上市基金风险；（2）操作或技术风险；（3）合规性风险；（4）证券市场风险；（5）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。

3、其他风险

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

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。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告及定期报告等。

如投资者对基金合同有争议的，争议解决处理方式详见基金合同“争议的处理和适用的法律”部分或相关章节。

五、其他资料查询方式

以下资料详见广发基金官方网站［www.gffunds.com.cn］［客服电话：95105828 或020-83936999］

（1）《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》

（2）《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》

（3）《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》

（4）定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告

（5）基金份额净值

（6）基金销售机构及联系方式

（7）其他重要资料