

# 华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金

## 基金产品资料概要

编制日期：2026年6月22日

送出日期：2026年6月23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

#### (一) 产品要素

|         |   |                |                 |
|---------|---|----------------|-----------------|
| 基金简称    | 华安陆家嘴商业 REIT  | 基金代码           | 508607          |
| 场内简称    | 陆家嘴 R (扩位简称: 华安陆家嘴商业 REIT)  | 下属基金交易代码       | 508607          |
| 基金管理人   | 华安基金管理有限公司  | 基金托管人          | 上海浦东发展银行股份有限公司  |
| 基金合同生效日 | -   | 上市交易所及上市日期     | 上海证券交易所         |
| 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 38 年       |
| 基金经理    | 赵颖  | 开始担任本基金基金经理的日期 | -               |
|         |   | 证券从业日期         | 2017 年 7 月 5 日  |
| 基金经理    | 从静  | 开始担任本基金基金经理的日期 | -               |
|         |   | 证券从业日期         | 2023 年 8 月 14 日 |
| 基金经理    | 骆桑若   | 开始担任本基金基金经理的日期 | -               |
|         |   | 证券从业日期         | 2023 年 10 月 9 日 |
| 其他      | 募集份额：10 亿份<br>发行价格：将根据询价结果确认并在发售公告中披露<br>募集金额：实际募集金额将根据最终发行定价及募集情况确定并在基金合同生效公告中披露。<br>运营管理机构：上海陆家嘴资产管理有限公司<br>原始权益人：上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司<br>初始战略配售比例：70%，其中原始权益人及其同一控制下的关联方配售比例为 60% |                |                 |

#### (二) 不动产项目概况

本基金拟持有的不动产项目为晶耀前滩项目。该不动产项目概况如下：

| 项目       | 晶耀前滩项目  |   |  |
|----------|---|---|--|
| 不动产项目名称  | 晶耀前滩 T1 办公楼项目<br>以及相关车位   | 晶耀前滩商场北区及西<br>区项目   | 晶耀前滩商场东区及南区项<br>目  |
| 大类资产类型   | 商业不动产   | 商业不动产   | 商业不动产  |
| 不动产项目业态  | 办公、车位   | 商业  | 商业   |
| 资产范围     | 位于 22-01 地块的晶耀 T1 办公楼和晶耀商场北<br>区、位于 28-01 地块的晶耀商场西区、及位于前述<br>地块的仁陆车位的房屋所有权及其占用范围内的国<br>有建设用地使用权 |   | 位于 24-01 地块的晶耀商场东<br>区、位于 30-01 地块的晶耀商<br>场南区的房屋所有权及其占<br>用范围内的国有建设用地使<br>用权   |
| 投入运营时间   | 2019 年 9 月  |   |  |
| 使用期限     | 1、T1 办公楼：2013 年 3<br>月 18 日起 2063 年 3 月 17<br>日止；<br>2、车位：2013 年 3 月 18<br>日起 2063 年 3 月 17 日止  | 1、晶耀前滩商场北区项<br>目地下 1、1-3 层全部物<br>业：2013 年 3 月 18 日<br>起 2053 年 3 月 17 日止；<br>2、晶耀前滩商场西区项<br>目：2013 年 3 月 18 日<br>起 2053 年 3 月 17 日止 | 1、晶耀前滩商场东区项目地<br>下 1、1-4 层全部物业：2023 年<br>8 月 17 日起 2053 年 3 月 17 日<br>止<br>2、晶耀前滩商场南区项目：<br>(1) 306 室：2023 年 7 月 21<br>日起 2063 年 3 月 17 日止；<br>(2) 307 室：2023 年 8 月 17<br>日起 2063 年 3 月 17 日止；<br>(3) 1-2 层：2023 年 8 月 17<br>日起 2063 年 3 月 17 日止 |
| 不动产项目评估值 | 25.74 亿元（评估基准日：2025 年 12 月 31 日）  |   |  |

## 二、基金投资与净值表现

### (一) 投资目标与投资策略

详情请阅读《招募说明书》中“基金的投资”章节的相关内容。

#### 投资目标

本基金主要投资于不动产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不动产项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目完全所有权。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，努力提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。

#### 投资范围

本基金主要投资于目标不动产资产支持证券全部份额，本基金的其他基金资产可以投资于利率债、信用等级在 AAA（含）以上的债券及货币市场工具。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

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、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配或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违反投资比例限制；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，基金管理人应在该债券可交易之日起 3 个月之内调整。

如果法律法规对该比例要求有变更的，基金管理人在履行适当程序后，可对本基金的投资比例进行相应调整。

|               |   |
|---------------|---|
| <b>主要投资策略</b> | (一) 不动产资产的运营管理和投资策略<br>1、不动产资产运营管理策略<br>2、基金扩募收购策略<br>3、资产出售及处置策略<br>4、融资策略                                     |
|               | (二) 其他投资策略<br>本基金其余基金资产将投资于利率债、信用等级在 AAA（含）以上的债券及货币市场工具，以有效利用基金资产，提高基金资产的投资收益。本基金对信用等级的认定参照基金管理人选定的评级机构出具的信用评级。 |
| <b>业绩比较基准</b> | 本基金暂不设业绩比较基准。   |
| <b>风险收益特征</b> | 本基金为不动产证券投资基金，存续期内主要投资于不动产资产支持证券，以获取不动产运营收益并承担不动产资产价格波动，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。                          |

## (二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

暂无。

## (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

暂无。

## 三、投资本基金涉及的费用

### (一) 基金销售相关费用

以下费用在认购/申购/赎回基金过程中收取：

| 费用类型 | 份额 (S) 或金额 (M)<br>/持有期限 (N) | 收费方式/费率 | 备注                           |
|------|-----------------------------|---------|------------------------------|
| 认购费  | M < 500 万元                  | 0.30%   | 公众投资者<br>(场外份额)              |
|      | M ≥ 500 万元                  | -       | 每笔 1000 元<br>公众投资者<br>(场外份额) |

注：

- 1、场内份额的认购费用由基金销售机构参照场外认购费率执行；
- 2、对于战略投资者及网下投资者，以及通过直销机构认购本基金的公众投资者，不收取认购费。
- 3、本基金为封闭式基金，不开放申购与赎回，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  | 收取方                |
|------|--|--------------------|
| 管理费  | 本基金的管理费包括固定管理费和运营管理费。  |                    |
|      | 1、固定管理费<br>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 0.20% 年费率计提。 | 基金管理人、计划管理人和运营管理机构 |
|      | 2、运营管理费  |                    |

本基金的运营管理费由基础运营管理费和激励运营管理费构成。具体如下：

1) 基础运营管理费的计算

基础运营管理费=基础运营管理费用 1+基础运营管理费用 2，具体如下：

2, 具体如下：

①基础运营管理费用 1（针对晶耀前滩 T1 办公楼及相关车位）

基础运营管理费用 1=O\*5%。

其中 O 为仁陆置业管理的晶耀前滩 T1 办公楼及相关车位产生的运营收入（含税）。

②基础运营管理费用 2（针对晶耀前滩商场）

基础运营管理费用 2=P\*14%。

其中 P 为仁陆置业和晶前置业管理的晶耀前滩商场产生的运营收入（含税）。

项目公司承担物业管理费、资本性支出、税金及保险费，其他运营类成本费用由运营管理机构承担，包括人员及行政管理费、宣传及销售服务费、办公费、租赁中介费用、业务拓展费、差旅费用等。

为免歧义，若项目公司采取酬金制委托第三方物业管理公司对不动产项目进行物业管理的，计算基础运营管理费的运营收入中物业管理费收入指第三方物业管理公司定期转付金额；若项目公司未采取酬金制委托第三方物业管理公司对不动产项目进行物业管理的，计算基础运营管理费的运营收入中物业管理费收入指物业管理收入扣除相关物业成本（包括但不限于支付物业管理公司的管理费、能源费、工程及维修费、保安/保洁/绿化费用等）后的净额。

上述运营管理费包括《运营管理服务协议》约定的运营管理机构提供的所有服务内容所包含的成本费用由运营管理机构自行统一支付，不在项目公司层面列支；运营管理机构应当协助项目公司将与上述费用相关合同和协议（如有）换签至运营管理机构；上述费用如因相关协议约定仍由项目公司支付的，则项目公司有权以该等费用部分用以抵扣或扣减下一期应向运营管理机构支付的基础运营管理费。

2) 激励运营管理费的计算

根据不同情形，分为正向激励运营管理费和负向激励运营管理费，具体如下：

a)正向激励运营管理费

当且仅当运营净收入实现率大于 105%时，运营管理机构方可收取正向激励运营管理费，其计算公式为：正向激励运营管理费=（每个收费期间内的实际运营净收入-每个收费期间内的目标运营净收入×105%）×10%。

b)负向激励运营管理费

当且仅当运营净收入实现率小于 95%时，运营管理机构需向项目公司支付负向激励运营管理费。负向激励运营管理费将

从基础运营管理费中扣减，其计算公式为：负向激励运营管理费=（每个支付期间内的目标运营净收入×95%-每个支付期间内的实际运营净收入）×10%。

其中：

①运营净收入实现率=实际运营净收入/目标运营净收入×100%。

②实际运营净收入根据每年审计报告确定。

③目标运营净收入在基金成立后的前两个自然年度根据基金发行阶段最终确定的评估报告中记载的前两个年度运营净收益为准，此后年度根据基金跟踪评估报告中记载的首个年度运营净收益确定。例如，基金发行阶段最终确定的评估报告基准日为2025年12月31日，则其记载的2026年度、2027年度运营净收益为目标运营净收入，2028年度目标运营净收入根据评估机构出具的2027年度跟踪评估报告中记载的2028年度运营净收益确定。

上述公式计算的正向激励运营管理费、负向激励运营管理费为含增值税的金额。正向激励运营管理费的奖励金额和负向激励运营管理费的扣减金额均不超过当年运营管理机构收取的基础运营管理费。

|              |   |        |
|--------------|---|--------|
| <b>托管费</b>   | 本基金的托管费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  | 基金托管人  |
| <b>审计费用</b>  | 暂无  | 会计师事务所 |
| <b>信息披露费</b> | 暂无  | 规定披露报刊 |
| <b>其他费用</b>  | 《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费、公证费、资产评估费、财务顾问费、仲裁费和诉讼费等、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、基金的相关账户的开户费用、账户维护费用、基金上市费和年费、基金的登记结算费用等费用，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。 |        |

注：本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

#### 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。

本基金为公开募集不动产投资信托基金（以下简称“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，通过不动产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。

本基金主要投资不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持专项计划。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。

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 38 年，存续期内本基金封闭运作，基金份额持有人不可办理申购、赎回业务。如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则本基金合同终止。

本基金在存续期内采取封闭式运作并在符合相关条件后在证券交易所上市，不开放申购与赎回。使用场外基金账户认购的基金份额持有人可直接参与相关平台交易，或将基金份额跨系统转托管至场内证券经营机构后参与证券交易所场内交易。

详见招募说明书“风险因素”部分的内容。

## （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做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、诚实守信、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，也不得保证最低收益。

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。

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，应经友好协商解决。如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会，仲裁地点为上海市，按照届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对仲裁各方当事人均具有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费、律师费由败诉方承担。

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等。

## 五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站：[www.huaan.com.cn](http://www.huaan.com.cn)；客户服务电话：40088-50099

- （一）基金合同、托管协议、招募说明书
- （二）定期报告、包括基金季度报告、中期报告、年度报告
- （三）基金份额净值
- （四）基金销售机构及联系方式
- （五）其他重要资料