

华安锦江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：华安基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

财务顾问：国泰海通证券股份有限公司

特别提示

华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金（“本基金”）由华安基金管理有限公司（“基金管理人”）依照有关法律法规及约定发起，根据中国证券监督管理委员会（“中国证监会”）颁布的《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（“《基金指引》”）《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）〉第五十条的决定》《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》《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》，上海证券交易所（“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）》（“《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）》（“《发售指引》”）《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第1号——发售上市业务办理》《上海证券交易所上市开放式基金业务指引（2019年修订）》，中国证券业协会（“证券业协会”）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》等相关法律法规、监管规定及自律规则等相关规定，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。

华安基金管理有限公司担任本基金基金管理人，国泰海通证券股份有限公司担任本基金财务顾问。

敬请投资者重点关注本次发售中投资者认购和缴款等方面内容，具体如下：

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。

本次战略配售、网下发售及公众发售由基金管理人和财务顾问负责组织。战略配售通过基金管理人和财务顾问实施；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”）、基金管理人及其委托的场外基金销售机构（如有）实施。

2、询价结束后，基金管理人、财务顾问根据《华安锦江封闭式商业不动产

证券投资基金基金份额询价公告》（以下简称“《询价公告》”）规定的规则，对报价投资者进行了核查。经基金管理人及财务顾问核查，所有参与询价的配售对象均按照《询价公告》的要求提交相关资格核查文件；未有配售对象属于禁止配售范围。因此，基金管理人及财务顾问未进行无效报价剔除。

3、基金管理人、财务顾问根据询价结果，协商确定本基金认购价格为 2.672 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在 2026 年 7 月 30 日起（T 日，即本基金发售首日）至 2026 年 8 月 5 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 8 月 5 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 7 月 30 日起至 2026 年 8 月 5 日通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金。如公众部分提前结束募集，基金管理人将另行公告。

4、战略配售：本基金初始战略配售基金份额数量为 49,000 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 8 月 5 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 2.31 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。

基金管理人将在《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效公告》（“《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、基金管理人及财务顾问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、财务顾问将违约情况报证券业协会备案。

9、投资者需充分了解有关不动产投资信托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、华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金由华安基金管理有限公司依照有关法律法规及约定发起，经中国证监会 2026 年 5 月 14 日证监许可[2026] 1162 号文准予注册。中国证监会对本基金的注册，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“锦江 REIT”，扩位简称为“华安锦江商业 REIT”，基金代码为“508609”，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 25 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华安基金管理有限公司，基金托管人为中信银行股份有限公司，登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。国泰海通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发售的基金份额总额为 7 亿份。本基金初始战略配售基金份额数量为 49,000 万份，占发售份额总数的比例为 70%，最终战略配售发售份额与初始战略配售发售份额的差额（如有）将根据回拨机制规定的原则进行回拨。

网下初始发售份额数量为 14,700 万份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的 70%；公众初始发售份额为 6,300 万份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的 30%。最终网下发售、公众发售合计份额为本次发售总份额扣除最终战略配售份额，最终网下发售份额、公众发售份额将根据回拨情况（如有）确定。

3、本基金发售的询价工作已于 2026 年 6 月 29 日完成。基金管理人及财务顾问根据询价结果，确定本基金认购价格为 2.672 元/份。

4、本基金募集期为 2026 年 7 月 30 日起（T 日）至 2026 年 8 月 5 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

在募集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“华安锦江商业 REIT”，场内简称为“锦江 REIT”，扩位简称为“华安锦江商业 REIT”，认购代码为“508609”。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表”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 2.672 元/份，认购份额数量为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及财务顾问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，基金管理人及财务顾问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”向基金管理人及财务顾问提交认购申请，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。

基金管理人及财务顾问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的进一步核查，投资者应按基金管理人及财务顾问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其提供的材料不足以排除其存在网下发售禁止性情形的，基金管理人及财务顾问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基金销售机构（具体详见基金管理人相关公告或网站）的销售网点认购或按基金管理人、场外基金销售机构（如有）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：投资者通过场外基金销售机构或基金管理人的电子交易平台认购的单笔最低限额为人民币 1,000 元（含认购费，下同），各销售机构可根据自己的情况调高首次最低认购金额和最低追加认购金额限制；投资者通过直销机构（电子交易平台除外）认购单笔最低限额为人民币 100,000 元。

投资者在募集期内可多次认购基金份额，在本基金首次募集规模上限内，对单个投资者的累计认购金额不设上限。

投资者在认购期内可多次认购本基金，公众投资者认购在当日接受认购申报的时段内可以撤销。

场内认购限额：投资者通过具有基金销售资格的上交所会员单位认购时，单笔最低认购金额为 1,000 元，超过 1,000 元的须为 1 元的整数倍。具体业务办理请遵循各销售机构的相关规定。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，从其最新规定办理。

参与网下询价的配售对象及其关联账户，无论其报价是否为有效报价，均不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。基金管理人发现网下投资者存在前述情形的，将拒绝网下投资者参与的公众发售认购申请，并将有关情况报告证券业协会；参与网下询价的配售对象及其关联账户仍需完成网下认购部分缴款，基金管理人有权将公众部分认购视为无效。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 7 月 30 日起至 2026 年 8 月 5 日止，投资者应在募集期内全额缴款（含认购费）。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，请阅读 2026 年 6 月 24 日刊登在本公司网站(www.huaan.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《华安锦江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》”）、《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》（以下简称“《基金合同》”）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“重要提示”和“风险因素”等章节，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：

本基金为公开募集不动产投资信托基金，发售方式与普通公开募集证券投资基金有所区别，请投资者特别关注。本基金与投资股票、债券、其他证券及衍生品种的常规公募基金具有不同的风险收益特征，本基金 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，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。

本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括商业不动产基金的特有风险及基金投资的其他风险。

本基金可能面临以下风险，包括但不限于与公募基金相关的风险（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）、与专项计划管理相关的风险（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、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、法律及政策环境改变的风险等)、与不动产项目相关的风险(行业政策及行业管理风险、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、本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间的潜在竞争、利益冲突及利益输送风险、不动产项目所有权续期风险、意外事件及不可抗力对不动产项目造成的风险等)、与交易安排有关的风险(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、SPV 公司与项目公司未能及时完成吸收合并的风险、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)及其他风险(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)。

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;本基金不动产资产评估报告的相关评估结果不代表不动产资产的实际可交易价格,不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。投资有风险,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、基金合同、基金产品资料概要等基金法律文件和相关公告,应全面了解本基金的产品特性,并充分考虑相关风险因素及自身的风险承受能力,审慎参与本次基金的投资,并承担基金投资中出现的各类风险。

13、基金管理人及财务顾问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(40088-50099)了解详情。

目录

释义.....	11
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.....	27
五、公众投资者认购.....	29
六、中止发售情况.....	38
七、发售费用.....	39
八、本次募集有关当事人或中介机构.....	39
附表：投资者报价信息统计表.....	42

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	指华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金
基金管理人	指华安基金管理有限公司
基金托管人	指中信银行股份有限公司
财务顾问	指国泰海通证券股份有限公司
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
证券业协会	指中国证券业协会
本次发售	指发售华安锦江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	指符合国家法律、法规、业务规则要求，通过战略配售认购本基金基金份额并签署战略投资配售协议的投资者
网下投资者	指证券公司、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监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。网下投资者应当向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理
公众投资者	指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、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构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。参与网下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
场内证券账户	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票账户或封闭式基金账户
开放式基金账户/场外基金账户	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	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	指不动产项目的原所有人；就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，原始权益人系指上海锦江资产管理有限公司

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6月29日9:00-15:00。截至本次询价日15:00，基金管理人和财务顾问通过上交所“REITs 询价与认购系统”共收到18家网下投资者管理的20个配售对象的询价报价信息，报价均为2.672元/份，拟认购数量总和为33,917万份，为初始网下发售份额数量的2.31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表”。

2、剔除无效报价情况

经基金管理人及财务顾问核查，所有参与网下询价的配售对象均按《询价公告》的要求提交相关资格核查文件；所有参与询价的配售对象均不属于禁止参与配售的范围；所有参与询价的配售对象拟认购金额均未超过其提交的核查材料中的总资产或资金规模；未有配售对象的报价被确定为无效报价予以剔除的情况。

3、剔除无效报价后的报价情况

剔除无效报价后，18家网下投资者管理的20个配售对象全部符合《询价公告》规定的网下投资者的条件，报价均为2.672元/份，拟认购数量总和为33,917万份，为初始网下发售份额数量的2.31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表”。

（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2.672元/份，加权平均数为2.672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、年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金、人民币合格境外机构投资者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2.672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 2.672 元/份），符合基金管理人和财务顾问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，未有网下投资者管理的配售对象申报价格低于本次基金的认购
价格，具体名单详见本公告“附表：投资者报价信息统计表”。

本次网下发售有效报价投资者数量为 18 家，管理的配售对象数量为 20 个，
有效认购数量总和为 33,917 万份，为网下初始发售份额的 2.31 倍。具体报价信
息详见“附表：投资者报价信息统计表”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。

基金管理人及财务顾问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及财务顾问的要求
进行相应的配合，如拒绝配合、未能完整提交相关材料或其提供的材料不足以排
除其存在网下发售禁止性情形的，基金管理人及财务顾问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：华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金

基金简称：华安锦江商业 REIT

场内简称：锦江 REIT

扩位简称：华安锦江商业 REIT

基金代码：508609

2、基金类型：不动产投资信托基金

3、基金运作方式：契约型封闭式

4、基金存续期限：25 年

5、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。

（二）发售规模和发售结构

中国证监会准予本基金首次募集的基金份额总额为 7 亿份。

本次发售，初始战略配售基金份额数量为 49,000 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 14,000 万份，占发售份额总数的比例为 20%；其他战略投资者拟认购数量为 35,000 万份，占发售份额总数的比例为 50%。网下发售的初始基金份额数量为 14,700 万份，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 6,300 万份，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

基金管理人及财务顾问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 2.672 元/份。

（四）募集资金规模

按认购价格 2.672 元/份和 7 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 18.70 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 8 月 5 日 17:00 前完成缴款，基金管理人、财务顾问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 8 月 5 日 15:00 截止，公众发售于 2026 年 8 月 5 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，基金管理人和财务顾问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 2.31 倍，未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。

战略投资者认购的基金份额限售期安排详见“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”。

（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-3日前（T日为发售日，3个自然日前） （2026年6月30日）	刊登基金份额发售公告、基金管理人及财务顾问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（L日为募集期结束日） （2026年7月30日至2026年8月5日）	基金份额募集期每日： 战略投资者认购时间：9:30-17:00 网下投资者认购时间：9:00-15:00 公众投资者场内认购时间：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 战略投资者及网下投资者认购资金缴款需于2026年8月5日（L日）17:00前汇至基金管理人指定的银行账户
L+2日 （2026年8月7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。
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。

注：

1. 如无特殊说明，上述日期均为交易日，如遇特别事项影响本次发售，基金管理人及财务顾问将及时公告，修改本次发售日程；
2. 如因上交所“REITs询价与认购系统”故障或非可控因素导致网下投资者无法正常使用其“REITs询价与认购系统”进行询价或网下认购工作，请及时与财务顾问联系；
3. 基金管理人、财务顾问根据认购的情况可适当调整募集时间，并及时公告。

（九）认购方式

1、战略投资者

战略投资者需根据事先签订的《关于华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金之战略投资协议》（以下简称“战略投资协议”）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销售机构（如有）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交所场内证券账户。已开立上交所场内证券账户的投资者可直接认购本基金，尚未开立上交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。有关开设上交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

1) 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。

2) 投资者在非直销销售机构的开户程序、具体业务办理时间以各销售机构的规定为准。

（十）认购费用

1、对于公众投资者，通过直销机构认购本基金的公众投资者不收取认购费，通过代销机构认购本基金份额的公众投资者，收取认购费。本基金的公众投资者认购采取“金额认购，份额确认”的方式，公众投资者在一天之内如果有多笔认购，适用费率按单笔分别计算。本基金具体认购费率如下：

份额类别	认购金额（M，元）	认购费率
场外份额	M < 500 万	0.30%
	M ≥ 500 万	每笔 1000 元
场内份额	由基金销售机构参照场外认购费率执行	

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，投资人重复认购，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、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。

5、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，由此产生的利息等损失由投资人自行承担。

6、基金管理人及其他基金销售机构可以在不违背法律法规规定及《基金合同》约定的情形下，对基金认购费用实行一定的优惠，费率优惠的相关规则和流程详见基金管理人或其他基金销售机构届时发布的相关公告或通知。

7、认购份额/金额的计算

(1) 战略投资者及网下投资者认购金额和认购份额的计算

本基金的战略投资者及网下投资者采用“份额认购、份额确认”的方式，计算公式为：

认购金额=基金份额发行价格×认购份额

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将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：假定基金份额认购价格 1.050 元/份，某投资者认购 10,000,000 份本基金基金份额，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。则认购金额为：认购金额=1.050×10,000,000=10,500,000 元

即：投资者认购本基金基金份额 10,000,000 份，需缴纳认购金额 10,500,000 元，在认购期结束时，假设认购款项在认购期间产生的利息为 100.00 元，该笔利息将直接划入基金资产，投资者账户登记持有本基金基金份额 10,000,000 份。

(2) 公众投资者认购金额和认购份额的计算

本基金的公众投资者认购采取“金额认购，份额确认”的方式。

1) 认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下：

净认购金额=认购金额/(1+认购费率)

认购费用=认购金额-净认购金额

认购份额=净认购金额/基金份额认购价格

2) 认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

认购费用=固定金额

净认购金额=认购金额-认购费用

认购份额=净认购金额/基金份额认购价格

认购费用、净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。投资者认购所得份额先按四舍五入原则保留到小数点后两位，再按截位法保留到整数位，小数部分对应的金额退还投资者。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：某公众投资者认购本基金 100,000 元，认购费率为 0.3%，假定认购价格为 1.050 元，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，则可认购的份额为：

净认购金额=100,000.00/（1+0.3%）=99,700.90 元

认购费用=100,000.00-99,700.90=299.10 元

认购份额=99,700.90/1.050=94,953.24 份（保留两位小数）=94,953 份（保留至整数位）

退还投资者的金额=100,000.00-94,953×1.050-299.10=0.25 元

即：某公众投资者投资 100,000.00 元认购本基金，认购价格为 1.050 元，可得 94,953 份基金份额，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产，退还投资者的金额为 0.25 元。

当发生部分确认时，认购金额和认购费用以最终确认的认购份额为准进行计算，最终确认份额以登记机构的记录为准。

（十一）以认购价格计算的基金规模及预期收益测算

本基金基金份额认购价格为 2.672 元/份，发售规模为 7 亿份，据此计算的基金规模为 18.70 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 年的分派率（预计年度可供分配金额/预计募集资金总额）分别为 4.15% 和 3.93%。此处基金规模指按认购价格 2.672 元/份和 7 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，自行承担风险，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

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

基金管理人在 2026 年 8 月 7 日（预计）完成回拨后（如有），将根据以下原则对网下投资者进行配售：

（1）基金管理人和财务顾问将对提供有效报价的网下投资者是否符合基金管理人和财务顾问确定的网下投资者标准进行核查，不符合配售投资者条件的，将被剔除，不能参与网下配售；

（2）配售数量的计算：

若网下投资者认购总量超过回拨后的网下发售总量，则基金管理人和财务顾问将采取全程比例确认的方式对网下投资者认购进行比例配售。

确定配售比例：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（以上交所“REITs 询价与认购系统”显示的申报时间及申报编号为准）在前的配售对象。

当发生比例确认时，基金管理人及财务顾问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，由此产生的利息等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，基金管理人及财务顾问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

在实施配售过程中，每个投资者的获配份额按截位法取整后精确到 1 份，产生的剩余份额按每位投资者 1 份，依次分配给认购金额最大的投资者；当认购金额相同时，分配给认购时间最早的投资者。份额取整完成后，某一公众投资者的最终获配份额=获配份额+取整分配份额。

份额取整完成后，获得取整分配份额的公众投资者将重新计算认购费用。

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，由此产生的利息等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

1、选择标准

本次发售的不动产基金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，前述主体以外的符合《发售指引》规定的证券公司、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监会认可的专业机构投资者，可以参与不动产基金的战略配售。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次不动产基金份额网下询价，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售，但依

法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，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。

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）其他符合法律法规、业务规则规定且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的专业机构投资者。

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《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、公募理财产品等资管产品，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。

本次发售中，战略配售投资者的选择在遵守相关法律法规的基础上，综合考虑投资者资质、市场情况等确定。截至本公告出具之日，各战略投资者已与基金管理人分别签署《战略投资协议》。战略投资者名单及认购数量详见“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”。

（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 49,000 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认购数量为 14,000 万份，

占发售份额总数的比例为 20%；其他战略投资者认购数量为 35,000 万份，占发售份额总数的比例为 50%。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	占基金发售总量比例	限售期安排
(一) 原始权益人或其同一控制下的关联方				
1	上海锦江资产管理有限公司	原始权益人	20.000%	60 个月
(二) 其他专业机构投资者				
2	上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	5.346%	12 个月
3	中国中金财富证券有限公司	其他专业机构投资者	1.603%	24 个月
4	申万宏源证券有限公司	其他专业机构投资者	0.536%	24 个月
5	国泰海通证券股份有限公司	其他专业机构投资者	1.337%	24 个月
			2.410%	12 个月
6	深圳担保集团有限公司	其他专业机构投资者	1.603%	24 个月
7	中国保险投资基金（有限合伙）	其他专业机构投资者	1.069%	24 个月
8	嘉实基金基础设施稳健 1 号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.801%	24 个月
			0.801%	12 个月
9	上海信托“红宝石”安心稳健系列投资资金信托基金（上信-H-8001）	其他专业机构投资者	1.339%	24 个月
10	国泰海通君享睿享 5 号集合资产管理计划	其他专业机构投资者	0.534%	24 个月
11	中信证券股份有限公司	其他专业机构投资者	1.603%	12 个月
12	中信建投证券股份有限公司	其他专业机构投资者	2.671%	12 个月
13	中国银河证券股份有限公司	其他专业机构投资者	1.071%	12 个月
14	国投证券股份有限公司	其他专业机构投资者	2.143%	12 个月
15	首创证券股份有限公司	其他专业机构投资者	1.071%	12 个月
16	信澳中银元启 6 号集合资产管理计	其他专业机	1.603%	12 个月

序号	战略投资者名称	战略投资者类型	占基金发售总量比例	限售期安排
	划	机构投资者		
17	信澳创益 1 号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	1.603%	12 个月
18	信澳中盈 5 号集合资产管理计划	其他专业机构投资者	2.673%	12 个月
19	中原信托-恒通 295 号-财富管理服务信托	其他专业机构投资者	1.069%	12 个月
20	兴业信托·新兴转 2 号可转债投资集合资金信托计划	其他专业机构投资者	1.071%	12 个月
21	上信睿启 1 号集合资金信托计划	其他专业机构投资者	1.870%	12 个月
22	上海上报资产管理有限公司	其他专业机构投资者	2.139%	12 个月
23	兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理计划	其他专业机构投资者	0.536%	12 个月
24	华安资产中兵财富 1 号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	1.069%	12 个月
25	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）	其他专业机构投资者	2.143%	12 个月
26	广州市城发投资基金管理有限公司	其他专业机构投资者	0.534%	12 个月
27	君宜共泰私募证券投资基金	其他专业机构投资者	5.614%	12 个月
28	华安资产云投 1 号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	1.603%	12 个月
29	中航基金启蛰阳和 2 号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.536%	24 个月

注 1：上表中承诺认购份额为战略投资者与基金管理人签署的《战略投资协议》中约定的承诺认购份额，战略投资者应当缴纳的认购款项总额将按照基金管理人公告的认购价格计算（认购款项不包含认购费用和相关税费，相关认购费用及税费（如有）由战略投资者另行缴纳）。本基金的认购费用详见本基金相关公告。

注 2：本基金初始战略配售份额数量合计为 49,000 万份，占基金发售份额总数的比例合计为 70.000%。上表中占基金发售总量比例数据因四舍五入保留小数产生尾差，分项之和与合计数略有差异。

参与本次发售战略配售的投资者承诺认购份额及限售期安排，符合《基金指引》第十八条、《业务办法》第二十一条的规定，符合《基金合同》《招募说明

书》及《询价公告》相关约定。

（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认购基金份额数量 14,000 万份，占发售份额总数的比例为 20%。

（四）认购款项的缴付

1、战略投资者将通过基金管理人直销柜台参与认购，认购时间为 2026 年 7 月 30 日起至 2026 年 8 月 5 日 9:30-17:00。战略投资者可以通过场内证券账户或场外基金账户认购本基金。如选择使用场外基金账户认购，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。

战略投资者已与基金管理人签署战略投资协议，将按照网下询价确定的认购价格认购其承诺的基金份额，缴款金额=认购份额×基金份额发行价格。具体认购金额的计算详见本公告“二、本次发售的基本情况”中“（十）认购费用”。

2、所有战略投资者需根据战略投资协议的规定，在募集期内全额缴纳认购款。

3、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：

户名：华安基金管理有限公司

账号：121902076410314

开户银行名称：招商银行股份有限公司上海四平支行

大额支付号：308290003175

4、如战略投资者有多缴款项，基金管理人将于 2026 年 8 月 10 日将多缴款项退回。

5、立信会计师事务所（特殊普通合伙）将对战略投资者、网下投资者和公众投资者认购资金进行验资并出具验资报告。

6、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“华安锦江商业 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) 投资者必须使用其预留账户办理汇款，如使用非预留账户、现金或其他无法及时识别投资者身份的方式汇款，则汇款资金无效。

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监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 2.672 元/份，且同时符合基金管理人、财务顾问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 18 家，管理的配售对象个数为 20 个，有效拟认购份额数量总和为 33,917 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表”。

(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 7 月 30 日起至 2026 年 8 月 5 日的 9:00-15:00。基金管理人和财务顾问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 2.672 元/份，认购份额数量为询价时入围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 1 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、财务顾问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证券业协会备案的银行账户缴付全额认购资金。缴纳截止时间为 2026 年 8 月 5 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证券业协会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约行为。

基金管理人、财务顾问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证券业协会。

（三）网下初步配售基金份额

本基金网下初始发售份额为 14,700 万份，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，基金管理人及财务顾问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

2026 年 8 月 11 日（预计），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证

券业协会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：

户名：华安基金管理有限公司

账号：121902076410314

开户银行名称：招商银行股份有限公司上海四平支行

大额支付号：308290003175

有效报价网下投资者未参与认购或未足额认购以及获得配售的网下投资者未及时足额缴纳认购资金及认购费的，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证券业协会备案。

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“华安锦江商业 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证券业协会注册的银行账户（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、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构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7月30日起至2026年8月5日的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交所场内证券账户。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交所的有关规定。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、场外认购程序

（1）个人投资者的开户与认购程序

个人投资者可到本公司以外各销售机构的销售网点或通过本公司电子交易平台办理本基金的认购业务。认购金额在10万元（含10万元）人民币以上的个人投资者，也可到本公司的直销网点办理。

个人投资者开立基金账户成功后基金登记机构将向投资者分配基金账号，并根据销售机构提供的通讯地址于基金开户成功后的20个工作日内寄出基金账户凭证。个人投资者可从递交开户申请后的第二个工作日起至开户网点办理开户业务确认手续。

1）通过华安基金管理有限公司直销网点开户和认购程序（若已经在华安基金管理有限公司开立基金账户，则不需要再次办理开户手续。认购金额需在10万元以上）：

①开户基金账户及认购的时间：基金发售日的8:30—17:00（中午不休息，周六、周日和法定节假日不受理）。

②开户

个人投资者在本公司直销网点申请开立基金账户，须提供以下材料：

- A. 本人有效身份证件及复印件；
- B. 填妥的《开放式基金账户业务申请书》，并在第一联、第二联签章；
- C. 指定银行账户的银行借记卡或储蓄卡原件及复印件；
- D. 加盖预留印鉴（签字或签字和盖章）的《预留印鉴卡》一式三份。

③认购

个人投资者在本公司直销网点办理认购申请，须提供以下材料：

- A. 本人有效身份证件及复印件；
- B. 填妥的《开放式基金交易业务申请书》，并在第一联、第二联签章；
- C. 办理认购时还需提供加盖银行受理章的汇款凭证回单原件或复印件。

④缴款

个人投资者申请认购开放式基金，应先到指定银行账户所在银行，将足额认购资金汇入本公司指定的任一销售归集总账户。

本公司指定的华安基金管理有限公司销售归集总账户如下：

A.中国工商银行账户

账户名称：华安基金管理有限公司申购专户

账号：1001190729013310952

开户银行：中国工商银行上海分行第二营业部

大额支付号：102290019077

B.中国建设银行账户

账户名称：华安基金管理有限公司申购专户

账号：31001520313056001181

开户银行：中国建设银行上海浦东分行

大额支付号：105290061008

C.交通银行账户

账户名称：华安基金管理有限公司申购专户

账号：310066771018000423968

开户银行：交通银行上海陆家嘴支行

大额支付号：301290050828

D.兴业银行账户

账户名称：华安基金管理有限公司

账号：216200100100038896

开户银行：兴业银行股份有限公司上海分行营业部

大额支付号：309290000107

E.招商银行账户

账户名称：华安基金管理有限公司申购专户

账号：216089175310001

开户银行：招商银行上海分行营业部

大额支付号：308290003020

F.光大银行账户

账户名称：华安基金管理有限公司

账号：36510180803668818

开户银行：中国光大银行股份有限公司上海分行营业部

大额支付号：303290000510

⑤注意事项

本公司直销网点不受理投资者以现金方式提出的认购申请。投资者开立基金账户的当天可办理认购申请，但认购是否有效要以基金账户开立成功为前提。投资者开户时须预留指定银行账户，该银行账户作为投资者认购、申购、赎回、分红、退款等基金交易过程中资金往来的结算账户。银行账户的户名应与投资者基金账户的户名一致。

A. 认购申请当日 17:00 之前，若个人投资者的认购资金未到达本公司销售归集总账户，则当日提交的认购申请作无效处理。

B. 基金募集期结束，以下将被认定为无效认购：

- a、投资者划来资金，但逾期未办理开户手续或开户不成功的；
- b、投资者划来资金，但逾期未办理认购手续的；
- c、投资者划来的认购资金少于其申请的认购金额的；

d、投资者开户成功，但认购资金从非“指定银行账户”划来，或者资金划拨没有使用存折转账、信汇或电汇方式的；

e、本公司确认的其它无效资金或认购失败资金。

C. 认购资金在基金登记机构确认为无效申请后 2 个工作日内划往投资者指定银行账户。

D. 投资者 T 日提交开户申请和认购申请后，可于 T+1 个工作日到本公司直销网点、本公司客户服务中心或本公司网站查询开户确认和认购受理结果。认购确认结果可于基金成立后查询。

2) 通过华安电子交易平台开户和认购程序

①认购的时间：基金发售日 7*24 小时受理，工作日 15:00 以后交易于下一工作日 9:30 提交。

②开立基金账户及认购程序

A. 可登录本公司网站 www.huaan.com.cn，参照公布于华安基金管理有限公司网站上的《华安基金管理有限公司开放式基金电子交易业务规则》办理相关开户和认购业务；

B. 尚未开通华安基金网上交易的个人投资者，可以持中国工商银行借记卡、中国建设银行借记卡、中国农业银行借记卡、交通银行借记卡、招商银行借记卡、中国民生银行借记卡、兴业银行借记卡、中信银行借记卡、浦发银行借记卡等银行卡登录本公司网站（www.huaan.com.cn），根据页面提示进行开户操作，在开户申请提交成功后，即可直接通过华安电子交易平台进行认购；

C. 已经开通华安基金网上交易的个人投资者，请直接登录华安基金电子交易平台进行网上认购。

③华安基金管理有限公司电子交易咨询电话：40088-50099。

3) 个人投资者通过本公司以外的销售机构认购的，开立基金账户和认购程序以各销售机构的规定为准。

(2) 机构投资者的开户与认购程序

机构投资者可到本公司以外各销售机构的销售网点或本公司设在上海的直销交易中心办理基金的认购。

机构投资者开立基金账户成功后基金登记机构将向投资者分配基金账号，并

根据销售机构提供的通讯地址于开户成功后的 20 个工作日内寄出基金账户凭证。机构投资者可从递交开户申请后的第二个工作日起至开户网点办理开户业务确认手续。

1) 机构投资者在华安基金管理有限公司直销网点办理开户和认购程序（若已经在华安基金管理有限公司开立基金账户，则不需要再次办理开户手续）

①开户和认购的时间：基金发售日的 8:30—17:00（周六、周日和法定节假日不受理）。

②机构投资者在直销网点申请开立基金账户，须提供以下材料：

A. 填妥的《开放式基金账户业务申请书》，并在第一联、第二联加盖单位公章和法定代表人私章；

B. 企业法人营业执照副本原件及加盖单位公章的复印件，事业法人、社会团体或其它组织则须提供民政部门或主管部门颁发的注册登记证原件及加盖单位公章的复印件；

C. 指定银行账户的银行《开户许可证》或《开立银行账户申报表》原件及复印件；

D. 加盖预留印鉴（公章、私章各一枚）的《预留印鉴卡》一式三份；

E. 加盖公章和法定代表人章（非法人单位负责人章）的基金业务授权委托书原件；

F. 法定代表人身份证件原件及复印件；

G. 前来办理开户申请的机构经办人身份证件原件。

③认购

机构投资者或合格境外机构投资者在直销网点办理认购申请，须提供以下材料：

A. 填妥的《开放式基金交易业务申请书》，并在第一联、第二联加盖预留印鉴；

B. 划付认购资金的贷记凭证回单复印件或电汇凭证回单复印件；

C. 前来办理认购申请的机构经办人身份证件原件。

④缴款

机构投资者申请认购开放式基金，应先到指定银行账户所在银行，将足额认

购资金汇入本公司指定的任一销售归集总账户。

本公司指定的华安基金管理有限公司销售归集总账户如下：

A.中国工商银行账户

账户名称：华安基金管理有限公司申购专户

账号：1001190729013310952

开户银行：中国工商银行上海分行第二营业部

大额支付号：102290019077

B.中国建设银行账户

账户名称：华安基金管理有限公司申购专户

账号：31001520313056001181

开户银行：中国建设银行上海浦东分行

大额支付号：105290061008

C.交通银行账户

账户名称：华安基金管理有限公司申购专户

账号：310066771018000423968

开户银行：交通银行上海陆家嘴支行

大额支付号：301290050828

D.兴业银行账户

账户名称：华安基金管理有限公司

账号：216200100100038896

开户银行：兴业银行股份有限公司上海分行营业部

大额支付号：309290000107

E.招商银行账户

账户名称：华安基金管理有限公司申购专户

账号：216089175310001

开户银行：招商银行上海分行营业部

大额支付号：308290003020

F.光大银行账户

账户名称：华安基金管理有限公司

账号：36510180803668818

开户银行：中国光大银行股份有限公司上海分行营业部

大额支付号：303290000510

⑤注意事项

本公司直销网点不受理投资者以现金方式提出的认购申请。投资者开立基金账户的当天可办理认购申请，但认购是否有效要以基金账户开立成功为前提。投资者开户时须预留指定银行账户，该银行账户作为投资者认购、申购、赎回、分红、退款等基金交易过程中资金往来的结算账户。银行账户的户名应与投资者基金账户的户名一致。

A. 认购申请当日 17:00 之前，若机构投资者的认购资金未到达本公司销售归集总账户，则当日提交的认购申请作无效处理。

B. 基金募集期结束，以下将被认定为无效认购：

a、投资者划来资金，但逾期未办理开户手续或开户不成功的；

b、投资者划来资金，但逾期未办理认购手续的；

c、投资者划来的认购资金少于其申请的认购金额的；

d、投资者开户成功，但认购资金从非“指定银行账户”划来，或者资金划拨没有使用“贷记凭证”方式或“电汇”方式的；

e、本公司确认的其它无效资金或认购失败资金。

C. 认购资金在基金登记机构确认为无效认购后 2 个工作日内划往投资者指定银行账户。

D. 投资者 T 日提交开户申请和认购申请后，可于 T+1 个工作日到本公司直销网点、本公司客户服务中心或本公司网站查询开户确认和认购受理结果。认购确认结果可于基金成立后查询。

2) 机构投资者通过本公司以外各销售机构认购的，开立基金账户和认购程序以各销售机构的规定为准。

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：

(1) 投资者已缴款，但未办理开户手续或开户不成功的；

(2) 投资者已缴款，但未办理认购申请或认购申请未被确认的；

- (3) 投资者缴款金额少于其申请的认购金额的；
- (4) 投资者缴款时间晚于基金认购结束日本公司截止时间的；
- (5) 其它导致认购无效的情况。

(三) 销售机构

1、本基金场内基金销售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、场外基金销售机构

基金管理人可以根据情况变化调整场外基金销售机构，投资者可登录基金管理人网站查询。各销售机构具体业务办理情况以其各自规定为准。

(1) 直销机构

1) 华安基金管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 B 楼 2118 室

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 8 号国金中心二期 31-32 层

法定代表人：徐勇

成立日期：1998 年 6 月 4 日

客户服务统一咨询电话：40088-50099

公司网站：www.huaan.com.cn

2) 华安基金管理有限公司电子交易平台

华安电子交易网站：www.huaan.com.cn

移动客户端：华安基金 APP

(2) 其他除基金管理人以外的场外销售机构

基金管理人可以根据情况变化调整场外销售机构，投资者可登录基金管理人

官网查询。各销售机构具体业务办理情况以其各自规定为准。

（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销售机构）认购本基金。公众投资者参与本基金场内认购的，应当持有上交所场内证券账户；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交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资产，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，基金管理人及财务顾问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，基金管理人及财务顾问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，基金管理人及财务顾问可重新启动发售。

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。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”。本基金募集期间产生的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费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、本次募集有关当事人或中介机构

（一）基金管理人

名称：华安基金管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 B 楼 2118 室

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 8 号国金中心二期 31-32 层

法定代表人：徐勇

成立时间：1998 年 6 月 4 日

联系人：王艳

客户服务统一咨询电话：40088-50099

传真：（021）58406138

网址：www.huaan.com.cn

电子邮件: service@huaan.com.cn

(二) 财务顾问

名称: 国泰海通证券股份有限公司

法定代表人: 朱健

成立日期: 1999年8月18日

注册地址: 中国(上海)自由贸易试验区商城路618号

办公地址: 上海市静安区新闸路669号博华广场

电话: 95521

联系人: 资本市场部

(三) 基金托管人

名称: 中信银行股份有限公司

住所: 北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层

法定代表人: 方合英

成立时间: 1987年4月20日

联系电话: 4006800000

传真: 010-85230024

客服电话: 95558

网址: www.citicbank.com

(四) 销售机构

见本公告第五部分。

(五) 登记结算机构

名称: 中国证券登记结算有限责任公司

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

负责人: 于文强

联系人: 陈文祥

电话: 021-68419095

传真：021-68870311

（六）律师事务所

名称：北京市中伦律师事务所

住所：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层

办公地址：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层

负责人：张学兵

联系人：魏轶东、施峰、刘洪蛟

电话：010-59572288

（七）会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

办公地址：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

负责人：杨志国

联系人：刘桢

电话：021-63391166

附表：投资者报价信息统计表

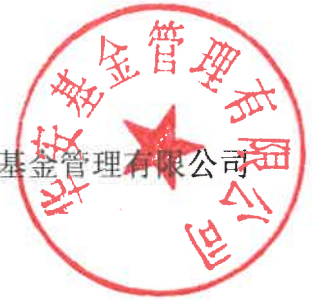
序号	网下机构名称	配售对象证券账户	配售对象名称	配售对象类别	拟认购价格 (元)	拟认购数量 (万份)	备注
1	东方证券股份有限公司	D890188406	东方证券股份有限公司	机构自营投资账户	2.672	14,700	有效报价
2	中诚信托有限责任公司	B887248527	中诚信托有限责任公司—中诚信托—嘉信配置 12 号集合资金信托计划	集合信托计划	2.672	3,743	有效报价
3	华润深国投信托有限公司	B887619281	华润深国投信托有限公司-华润信托·博越 20 号集合资金信托计划	集合信托计划	2.672	3,000	有效报价
4	鑫沅资产管理有限公司	B883820131	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	基金公司或其资产管理子公司一对多专户产品	2.672	2,245	有效报价
5	中信建投基金管理有限公司	B885052344	中信建投基金-中信银行-中信建投基金-稳益 1 号集合资产管理计划	基金公司或其资产管理子公司一对多专户产品	2.672	1,870	有效报价
6	上海爱建信托有限责任公司	B883102724	上海爱建信托有限责任公司-汇裕系列（稳健型）集合资金信托	集合信托计划	2.672	1,500	有效报价
7	上海国际信托有限公司	D890248523	上海国际信托有限公司	机构自营投资账户	2.672	1,497	有效报价

8	国联证券资产管理有限公司	D890433165	国联证券资管—兴银理财富利兴合民洋十八个月定期开放3号混合类理财产品—民生证券核心精选12号单一资产管理计划	证券公司单一资产管理计划	2.672	1,123	有效报价
9	工银瑞信投资管理有限公司	B884027728	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	基金公司或其资产管理子公司一对多专户产品	2.672	780	有效报价
10	江苏省国际信托有限责任公司	B886745411	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	集合信托计划	2.672	780	有效报价
11	上海合晟资产管理股份有限公司	B882849865	上海合晟资产管理股份有限公司—合晟恒嘉基石2号私募证券投资基金	私募基金	2.672	562	有效报价
12	中国对外经济贸易信托有限公司	B887789840	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	集合信托计划	2.672	380	有效报价
13	方正证券股份有限公司	D890571293	方正证券股份有限公司	机构自营投资账户	2.672	374	有效报价
14	中泰证券股份有限公司	D890755180	中泰证券股份有限公司	机构自营投资账户	2.672	374	有效报价
15	上海合晟资产管理股份有限公司	B881632427	上海合晟资产管理股份有限公司—合晟同晖7号私募证券投资基金	私募基金	2.672	225	有效报价
16	华能贵诚信托有限公司	B885999619	华能贵诚信托有限公司-华能信托·北诚瑞驰资金信托	集合信托计划	2.672	190	有效报价

17	宁波梅山保税港区凌顶投资管理有限公司	B885828787	宁波梅山保税港区凌顶投资管理有限公司—凌顶兴星二号私募证券投资基金	私募基金	2.672	187	有效报价
18	宁波梅山保税港区凌顶投资管理有限公司	B884645893	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	私募基金	2.672	187	有效报价
19	中信证券资产管理有限公司	D890576604	中信证券资管—民生银行—中信证券资管民信基础设施 1 号集合资产管理计划	证券公司集合资产管理计划	2.672	100	有效报价
20	诺德基金管理有限公司	B887365955	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	基金公司或其资产管理子公司一对多专户产品	2.672	100	有效报价

本页无正文，为《华安锦江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。

基金管理人：华安基金管理有限公司



2026年6月30日

本页无正文，为《华安锦江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。

财务顾问：国泰海通证券股份有限公司



2026年6月30日