

# 华安锦江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23日

送出日期：2026年6月24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	华安锦江商业 REIT	基金代码	508609
场内简称	锦江 REIT（扩位简称：华安锦江商业 REIT）	下属基金交易代码	508609
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
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 25 年
基金经理	朱家腾	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2020 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：7 亿份 发行价格：将根据询价结果确认并在发售公告中披露 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。 运营管理机构：上海锦江资产管理有限公司（运营管理统筹机构）、上海锦江国际旅馆投资有限公司（运营管理实施机构） 原始权益人：上海锦江资产管理有限公司 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 20%		

#### （二）不动产项目概况

本基金拟持有的不动产项目为位于全国 18 座城市的 21 家“锦江都城”品牌酒店。该不动产项目概括如下：

	不动产项目情况
项目概述	位于全国 18 座城市的 21 家“锦江都城”品牌酒店
大类资产类型	商业不动产
项目业态	酒店
项目权属	时尚之旅酒店管理有限公司
不动产资产评估值	16.84 亿元（评估基准日为 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	<p>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。</p>
投资范围	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
主要投资策略	<p>(一) 不动产资产的运营管理和投资策略</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、不动产资产运营管理策略</li> <li>2、基金扩募收购策略</li> <li>3、资产出售及处置策略</li> <li>4、融资策略</li> </ol> <p>(二) 其他投资策略</p> <p>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。</p>
业绩比较基准	<p>本基金暂不设业绩比较基准。</p>
风险收益特征	<p>本基金为不动产基金，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。</p>

(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) /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 (场外份额)
	M ≥ 500 万元	-	每笔 1000 元 公众投资者 (场外份额)

注：

- 1、公众投资者通过直销机构认购本基金基金份额的，不收取认购费。通过直销机构以外的其他销售机构认购本基金份额的，收取认购费；
- 2、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；
- 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，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。	
	<b>(1) 基金的固定管理费</b>	
	本基金的固定管理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 0.2% 年费率计提。	
运营管理费	<b>(2) 运营管理费用</b>	
	运营管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取运营管理费，运营管理费由以下两部分费用组成：运营管理费=基础管理费+绩效管理费。	
	1) 基础管理费 由运营管理统筹机构收取的基础管理费及运营管理实施机构收取的基础管理费两部分组成，具体如下： ① 运营管理统筹机构收取的基础管理费 运营管理统筹机构收取的基础管理费=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）×1% 上述公式计算的基础管理费为不包含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。 运营管理统筹机构对酒店项目收取的基础管理费主要涵盖以下成本：运营管理统筹机构为服务运营管理委托事项及运营	
		基金管理人、计划管理人和运营管理机构

管理协助事项而产生的人员成本及与前述人员有关的行政费用、第三方费用、相关税费。

② 运营管理实施机构收取的基础管理费

运营管理实施机构收取的基础管理费由以下三部分费用组成：

基础管理费=人员服务费+基本服务费 A+基本服务费 B

A.人员服务费

人员服务费包括运营管理实施机构所承担的所有酒店人员费用。

人员服务费=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）× 20%

上述公式计算的人员服务费为不含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

B.基本服务费 A

基本服务费 A 主要包括运营管理实施机构为所有酒店项目提供酒店品牌和酒店运营管理系统所产生的品牌许可费用和系统服务费用。

基本服务费 A=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）× 1%

上述公式计算的基本服务费 A 为不含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

C.基本服务费 B

基本服务费 B 主要包括运营管理实施机构为本项目提供信息披露、报表编制、投资者关系等公募 REITs 相关业务服务而产生的费用。

基本服务费 B=所有酒店项目的营业总收入之和（不含税）× 2%

上述公式计算的基本服务费 B 为不含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

2) 绩效管理费

根据不同情形，分为正向绩效管理费和负向绩效管理费，具体如下：

A.正向绩效管理费

当且仅当在某一财务年度所有酒店项目的综合预算实现率大于 100%时，运营管理机构可就所有酒店项目收取该财务年度的正向绩效管理费。运营管理统筹机构和运营管理实施机构之间应根据其各自收取的基础管理费的比例（即运营管理统筹机构：运营管理实施机构=1:23）进行绩效管理费的分配，即：

运营管理统筹机构收取的绩效管理费=年度超额综合 GOP × 10% × 1/24

运营管理实施机构收取的绩效管理费=年度超额综合 GOP × 10% × 23/24

其中：

① “所有酒店项目的综合预算实现率” =所有酒店项目的实

际年度综合 GOP/所有酒店项目的目标年度综合 GOP×100%。

② “年度超额综合 GOP” =所有酒店项目的实际年度综合 GOP-所有酒店项目的目标年度综合 GOP。

③ “所有酒店项目的实际年度综合 GOP” =所有酒店项目的实际年度 GOP 之和。每个酒店项目的实际年度 GOP，应根据每个酒店项目的每个财务年度的审计报告确定。

④ “所有酒店项目的目标年度综合 GOP” =所有酒店项目的目标年度 GOP 之和。所有酒店项目的目标年度综合 GOP，在商业不动产基金上市后的前五个财务年度（2026 年度至 2030 年度），应根据商业不动产基金发售阶段披露的招募说明书中评估机构出具的资产评估报告，及其测算底稿确定，此后财务年度应根据届时每一财务年度的《年度跟踪评估报告》中的相关数据确定。

#### B. 负向绩效管理费

若在某一财务年度所有酒店项目的综合预算实现率小于 100%时，运营管理统筹机构和运营管理实施机构，应分别根据其收取基础管理费的比例（即运营管理统筹机构:运营管理实施机构=1:23），从其各自就所有酒店项目后续所收取的基础管理费中扣减以下负向绩效管理费，具体如下：

① 运营管理统筹机构扣减的负向绩效管理费=（所有酒店项目的目标年度综合 GOP-所有酒店项目的实际年度综合 GOP）× 10%×1/24，且扣减上限不超过运营管理统筹机构在该财务年度所收取的基础管理费。

② 运营管理实施机构扣减的负向绩效管理费=（所有酒店项目的目标年度综合 GOP-所有酒店项目的实际年度综合 GOP）× 10%×23/24，且扣减上限不超过运营管理实施机构在该财务年度所收取的基础管理费。

绩效管理费按财务年度支付。运营管理统筹机构和运营管理实施机构应在经审计的项目公司年度审计报告出具后分别计算其所收取的上一财务年度的绩效管理费并按项目公司或项目公司分公司要求提交该费用之发票，项目公司或项目公司分公司在收到运营管理统筹机构和运营管理实施机构提供的发票后，由项目公司或项目公司分公司向运营管理统筹机构和运营管理实施机构支付绩效管理费。如商业不动产基金成立当年不披露年度审计报告的，当年绩效管理费并入次年计算。

本基金运营管理费按相关协议的约定计提及支付。

上述公式计算的基础管理费、绩效管理费为不包含增值税的金额，且适用税率的增值税（当前税率为 6%）由支付方承担。

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
审计费用	暂无	会计师事务所

**信息披露费**

暂无

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、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定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；（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、法律及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：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；（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、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；（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 25 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中国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

---

（本页无正文，为《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金产品资料概要》  
之盖章页）



华安基金管理有限公司

2026年6月23日