华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金
2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 日

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

报告送出日期：2026 年 10 月 27 日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人上海浦东发展银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 23 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，并确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 31 日（基金合同生效日）起至 9 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金
基金简称	华安陆家嘴商业 REIT
场内简称	陆家嘴 R（扩位简称：华安陆家嘴商业 REIT）
基金代码	508607
交易代码	508607
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2026 年 7 月 31 日
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
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	38 年
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。

投资策略	本基金主要投资策略包括不动产资产的运营管理和投资策略、其他投资策略。其中，不动产资产的运营管理和投资策略包括不动产资产运营管理策略、基金扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略。
风险收益特征	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。
基金收益分配政策	1.本基金收益分配采取现金分红方式，在符合有关基金分配条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。 2.每一基金份额享有同等分配权。 3.法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	华安未来资产管理（上海）有限公司
运营管理机构	上海陆家嘴资产管理有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：晶耀前滩 T1 办公楼项目以及相关车位

项目公司名称	上海仁陆置业有限公司
不动产项目业态	办公
不动产项目主要经营模式	为入驻企业提供办公空间租赁服务并收取对应租金、物业管理费，通过经营相关车位获取停车费收入
不动产项目地理位置	上海市浦东新区江耀路 28、56 号、耀龙路 1359 号，耀体路 190、212 号、230 号，江耀路 122 弄 7 号

不动产项目名称：晶耀前滩商场北区及西区项目

项目公司名称	上海仁陆置业有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	通过出租商场房产取得租金收入，并向租户收取相关服务收入及物业管理费
不动产项目地理位置	上海市浦东新区江耀路 28、56 号、耀龙路 1359 号，耀体路 190、212 号地下 1、1-3 层，江耀路 86 号，100 弄 22、28、60、66、70 号等

不动产项目名称：晶耀前滩商场东区及南区项目

项目公司名称	上海晶前置业有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	通过出租商场房产取得租金收入，并向租户收取相关服务收入及物业管理费
不动产项目地理位置	上海市浦东新区耀体路 290、308、平家桥路 30 号地下 1、1-4 层，平家桥路 100 弄 6 号 306

	室、307 室，平家桥路 100 弄 28、32、38、48 号，江耀路 89 号，平家桥路 78 号，钱家滩路 350、360、368、372、376、386、388 号 1-2 层

2.3 不动产基金扩募情况

截至报告期末，本基金未进行扩募。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		华安基金管理有限公司	上海陆家嘴资产管理有限公司
信息披露事务负责人	姓名	杨牧云	朱天琦
	职务	督察长	总经理助理
	联系方式	021-38969999	021-20257701
注册地址		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	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号 3 幢 204 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	上海市浦东新区耀龙路 1359 号晶耀商务广场 1 座 15 楼
邮政编码		200120	200126
法定代表人		徐勇	马越

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	上海浦东发展银行股份有限公司	华安未来资产管理（上海）有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司上海分行
注册地址	上海市中山东一路 12 号	中国(上海)自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 588 号
办公地址	上海市博成路 1388 号浦银中心 A 栋	上海市浦东新区浦东南路 360 号 38 楼	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 588 号
邮政编码	200126	200120	200120
法定代表人	张为忠	杜煊君	汪素南（负责人）

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 7 月 31 日（基金合同生效日） - 2026 年 9 月 30 日）

1.本期收入	27,477,689.91
2.本期净利润	12,583,833.18
3.本期经营活动产生的现金流量净额	34,234,587.10
4.本期现金流分派率（%）	0.94
5.年化现金流分派率（%）	5.51

注：1.本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值，年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。

2.本基金于 2026 年 7 月 31 日成立，截止本报告期末，本基金成立不满一年。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	25,554,695.60	0.0256	-
本年累计	25,554,695.60	0.0256	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

无。

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	12,583,833.18	-
本期折旧和摊销	7,159,743.61	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-993,984.27	-
本期息税折旧及摊销前利润	18,749,592.52	-
调增项		
1-应收和应付项目的变动	8,583,072.56	-
2-其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现	1,475,620,841.25	-

金、金融资产相关调整、期初现金余额等		
调减项		
1-当期购买不动产项目等资本性支出	-1,475,649,237.61	-
2-未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-1,749,573.12	-
本期可供分配金额	25,554,695.60	-

注：上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

本期根据项目实际运营等情况设置未来合理支出相关预留调整项。未来合理相关支出预留中考虑了预留未来合理期间内需要偿付的产品费用合计 1,749,573.12 元，如本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、应交税费等。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

基金管理人（华安基金管理有限公司）：每日固定管理费计算方式为 Ha=E×0.12%÷当年天数，E 为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））。本报告期内计提的管理费为 556,559.74 元，截至报告期末尚未支付。

资产支持证券管理人（华安未来资产管理（上海）有限公司）：每日固定管理费计算方式为 Hb=E×0.08%÷当年天数，E 为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））。本报告期内计提的管理费为 347,101.58 元，截至报告期末尚未支付。

托管人（上海浦东发展银行股份有限公司）：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。本报告期内计提的托管费为 46,379.72 元，截至报告期末尚未支

付。

运营管理机构（上海陆家嘴资产管理有限公司）：根据本基金招募说明书以及运营管理服务协议等相关约定，本报告期内基于项目公司运营收入计提的运营管理费 1,799,689.85 元。此外，本报告期内未向运营管理机构支付运营管理费。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金持有的不动产项目为晶耀前滩项目，底层资产包括：（1）上海仁陆置业有限公司合法持有的晶耀前滩 T1 办公楼项目以及相关车位、晶耀前滩商场北区及西区项目，（2）上海晶前置业有限公司合法持有的晶耀前滩商场东区及南区项目。不动产项目涵盖办公与商业零售两大业态，报告期内，项目稳步开展各项经营活动，经营情况稳定。

1.办公业态：晶耀前滩 T1 办公楼

报告期内，项目稳步推进各项租赁运营工作：提前摸排到期租户续租意向，通过一对一沟通稳定存量租赁；联动中介渠道加大空置单元带看推介力度，并面向中介渠道及目标企业开展定向推广，积极储备优质意向客户；启动部分单元精装修样板间打造，精准匹配市场客户需求。此外，升级项目新签租户“陆家嘴大朋友圈”权益，推出租赁公寓折扣、共享会议室使用等多项增值服务，丰富租户配套福利，增强项目吸引力。

截至报告期末，T1 办公楼整体可租赁面积 25,923.17 平方米，已出租面积 25,200.53 平方米，出租率 97.21%。报告期内平均租金单价为 201.44 元/平方米/月，租金收缴率为 100%。

合同期限方面，截至报告期末，T1 办公楼加权平均签约年限 3.52 年，加权平均剩余租期 2.33 年。

2.商业零售：晶耀前滩商场（包含商场北区、西区、东区、南区）

报告期内，项目积极开展租户联动，引入 La sportiva 意大利专业山地运动装备品牌（上海首店）和 L Stone 室内攀岩馆，品牌组合日趋丰富完善。

营运方面，紧密跟踪租户装修开业进度，报告期内，四家租户实现提前开业。同时，利用空置铺位，推动场内租户开展快闪活动，创造额外收入贡献。

此外，报告期内，项目联合 IP 方、商户及社群持续开展系列主题活动，包括 DORA“反正做自己”全国首展、耀科技·斯坦星球 AI 嘉年华、大友口福吃货节、周年庆团购节等活动，覆盖多元主题，有效带动客流与销售提升，增强品牌曝光及客群粘性。在周年庆活动期间，多家商户实现

销售额同环比增长。

截至报告期末，晶耀前滩商场部分整体可租赁面积 38,581.00 平方米，已出租面积 37,877.00 平方米，出租率 98.18%。其中商场北区及西区出租率 99.16%，报告期内平均租金单价为 234.64 元/平方米/月，租金收缴率为 99.44%；东区及南区出租率 97.23%，报告期内平均租金单价为 275.65 元/平方米/月，租金收缴率为 99.93%。

合同期限方面，截至报告期末，商场北区及西区加权平均签约年限 5.55 年，加权平均剩余租期 2.76 年；商场东区及南区加权平均签约年限 4.52 年，加权平均剩余租期 2.84 年。

本报告期内，商场整体实现客流量 235 万人次。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2026 年 7 月 31 日（基金合同生效日）至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)
1	办公报告期末可供出租面积	办公报告期末时点可供出租面积	平方米	25,923.17
2	办公报告期末实际出租面积	办公报告期末时点实际出租面积	平方米	25,200.53
3	办公报告期末出租率	办公报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	97.21
4	办公报告期内平均租金单价	办公报告期内月末时点加权平均租金单价的平均值，未考虑免租期等影响	元/平方米/月	201.44
5	办公报告期末加权平均剩余租期	办公各租约剩余期限以其租赁面积为权重计算的加权平均值	年	2.33
6	办公报告期末租金收缴率	办公截至报告期末租金实收金额/截至报告期末租金应收金额	%	100.00
7	商业零售报告期末可供出租面积	商业零售报告期末时点可供出租面积	平方米	38,581.00
8	商业零售报告期末实际出租面积	商业零售报告期末时点实际出租面积	平方米	37,877.00
9	商业零售报告期末出租率	商业零售报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	98.18

10	商业零售报告期内平均租金单价	商业零售报告期内月末时点租约中的固定租金部分对应的加权平均租金单价的平均值，未考虑纯提成租户以及固定租金与提成租金取高租户收取的提成租金	元/平方米/月	255.02
11	商业零售报告期末加权平均剩余租期	商业零售各租约剩余期限以其租赁面积为权重计算的加权平均值	年	2.80
12	商业零售报告期末租金收缴率	商业零售截至报告期末租金实收金额/截至报告期末租金应收金额	%	99.70

注：1.序号 1-6 为办公业态整体运营指标，包括晶耀前滩 T1 办公楼项目以及相关车位；序号 7-12 为商业零售业态整体运营指标，包括晶耀前滩商场北区及西区项目、晶耀前滩商场东区及南区项目。

2. 本基金于 2026 年 7 月 31 日成立，截止本报告期末，本基金成立不满一年，下同。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称： 晶耀前滩 T1 办公楼项目以及相关车位

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 7 月 31 日（基金合同生效日）至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	25,923.17
2	报告期末实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	25,200.53
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	97.21
4	报告期内平均租金单价	报告期内月末时点加权平均租金单价的平均值，未考虑免租期等影响	元/平方米/月	201.44
5	报告期末加权平均剩余租期	各租约剩余期限以其租赁面积为权重计算的加权平均值	年	2.33
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末租金实收金额/截至报告期末租金应收金额	%	100.00

不动产项目名称： 晶耀前滩商场北区及西区项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 7 月 31 日（基金合同生效日）至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	18,932.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	18,773.00
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	99.16
4	报告期内平均租金单价	报告期内月末时点租约中的固定租金部分对应的加权平均租金单价的平均值，未考虑纯提成租户以及固定租金与提成租金取高租户收取的提成租金	元/平方米/月	234.64
5	报告期末加权平均剩余租期	各租约剩余期限以其租赁面积为权重计算的加权平均值	年	2.76
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末租金实收金额/截至报告期末租金应收金额	%	99.44

不动产项目名称： 晶耀前滩商场东区及南区项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 7 月 31 日（基金合同生效日）至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	19,649.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	19,104.00
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	97.23
4	报告期内平均租金单价	报告期内月末时点租约中的固定租金部分对应的加权平均租金单价的平均值，未考虑纯提成租户以及固定租金与提成租金取高租户收取的提成租金	元/平方米/月	275.65

5	报告期末加权平均剩余租期	各租约剩余期限以其租赁面积为权重计算的加权平均值	年	2.84
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末租金实收金额/截至报告期末租金应收金额	%	99.93

4.1.4 其他运营情况说明

报告期内，项目办公租金收入 839.13 万元，前五名租户的租金收入分别为 228.20 万元、140.24 万元、131.04 万元、122.89 万元、77.54 万元，分别占比 27.19%、16.71%、15.62%、14.64%、9.24%。项目商场部分租金收入合计 1,651.35 万元，其中商场北区及西区租金收入 774.00 万元，前五名租户的租金收入分别为 157.45 万元、45.37 万元、34.08 万元、28.26 万元、22.90 万元，分别占比 20.34%、5.86%、4.40%、3.65%、2.96%；商场东区及南区租金收入 877.35 万元，前五名租户的租金收入分别为 40.40 万元、30.17 万元、23.30 万元、22.49 万元、22.46 万元，分别占比 4.60%、3.44%、2.66%、2.56%、2.56%。

租户结构方面，截至本报告期末，T1 办公楼租户数量合计 17 个，涵盖生物医药、金融/投资、商贸物流、互联网四大行业，按租赁面积计算，各行业占比分别为 32.46%、30.99%、23.05%、13.50%。商场部分整体租户数量合计 166 个，涵盖餐饮、零售、儿童、生活配套、体验娱乐五大业态。其中商场北区及西区租户数量 66 个，按租赁面积计算，餐饮占比 36.57%、零售占比 25.86%、儿童占比 16.52%、生活配套占比 18.16%、体验娱乐占比 2.89%；商场东区及南区租户数量 100 个，按租赁面积计算，餐饮占比 36.42%、零售占比 18.18%、儿童占比 18.47%、生活配套占比 11.25%、体验娱乐占比 15.67%。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	2,703,511,246.25	-	-
2	总负债	1,369,378,845.34	-	-
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	26,690,853.99	-	-
2	营业成本/费用	41,767,404.04	-	-
3	EBITDA	19,934,296.87	-	-

注：本报告期项目公司财务信息期间为 2026 年 8 月 4 日（股权交割日）至 2026 年 9 月 30 日，下同。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称： 上海仁陆置业有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,100,645,525.54	-	-
主要负债科目				
1	长期借款	670,213,061.54	-	-

注：长期借款为专项计划的股东借款。

项目公司名称： 上海晶前置业有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,362,877,404.47	-	-
主要负债科目				
1	长期借款	579,166,097.21	-	-

注：长期借款为专项计划的股东借款。

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称： 上海仁陆置业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 31 日（基金合同生效日）至 2026 年 9 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	办公租金收入	8,391,257.34	48.29
2	商场租金收入	7,740,036.21	44.54
3	物业管理费收入	19,197.36	0.11
4	停车位收入	891,142.66	5.13
5	推广费收入	264,201.60	1.52
6	其他收入	71,478.80	0.41
-	营业收入合计	17,377,313.97	100.00

注：1.物业管理费收取模式为：项目公司聘请第三方物业管理公司为不动产项目提供物业管理服务，并由第三方物业管理公司开立物业管理费共管账户，接收租户缴纳的物业管理费，并对外支付相关物业管理费用。项目公司可从共管账户中提取余额并计入收入。

2. 若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，系四舍五入原因造成，下同。

项目公司名称： 上海晶前置业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 31 日（基金合同生效日） 至 2026 年 9 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	商场租金收入	8,773,537.17	94.20
2	物业管理费收入	17,417.35	0.19
3	推广费收入	280,724.12	3.01
4	其他收入	241,861.38	2.60
-	营业收入合计	9,313,540.02	100.00

注：物业管理费收取模式为：项目公司聘请第三方物业管理公司为不动产项目提供物业管理服务，并由第三方物业管理公司开立物业管理费共管账户，接收租户缴纳的物业管理费，并对外支付相关物业管理费用。项目公司可从共管账户中提取余额并计入收入。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称： 上海仁陆置业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 31 日（基金合同生效日） 至 2026 年 9 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧与摊销	5,504,896.70	25.61
2	运营维护费	1,938,681.06	9.02
3	税金及附加	2,408,590.52	11.21
4	销售费用	-55,288.00	-0.26
5	管理费用	19,490.48	0.09
6	财务费用	11,679,258.73	54.33
7	其他成本/费用	-	-
-	营业成本/费用合计	21,495,629.49	100.00

注：1.销售费用为负主要系冲回前期预提但实际未使用的销售费用。

2.财务费用主要为股东借款利息费用。

项目公司名称： 上海晶前置业有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 31 日（基金合同生效日） 至 2026 年 9 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）

1	折旧与摊销	7,655,196.48	37.76
2	运营维护费	1,366,832.23	6.74
3	税金及附加	1,181,792.04	5.83
4	销售费用	-57,910.38	-0.29
5	管理费用	9,323.54	0.05
6	财务费用	10,116,540.64	49.90
7	其他成本/费用	-	-
-	营业成本/费用合计	20,271,774.55	100.00

注：1.销售费用为负主要系冲回前期预提但实际未使用的销售费用。

2.财务费用主要为股东借款利息费用。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称： 上海仁陆置业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 7 月 31 日（基金合同生效日）至 2026 年 9 月 30 日
				指标数值
1	毛利额	营业收入-营业成本	元	9,933,736.21
2	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%	%	57.16
3	息税折旧摊销前净利率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	75.47

注：项目公司毛利额、毛利率较低主要系投资性房地产折旧摊销较高所致。

项目公司名称： 上海晶前置业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 7 月 31 日（基金合同生效日）至 2026 年 9 月 30 日
				指标数值
1	毛利额	营业收入-营业成本	元	291,511.31
2	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%	%	3.13
3	息税折旧摊销前净利率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	73.23

注：项目公司毛利额、毛利率较低主要系投资性房地产折旧摊销较高所致。

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

本基金设立后，项目公司在监管银行开立的监管账户将用于接收项目公司运营收入、保证金（如有）、其他合法收入及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据《项目公司资金监管协议》的约定对外进行支付。

报告期内，不动产项目公司收入归集总金额及对外支出总金额分别为 1,290,790,737.28 元和 1,343,413,644.81 元。其中，上海仁陆置业有限公司收入归集金额为 698,743,637.79 元，对外支出金额为 659,856,757.05 元；上海晶前置业有限公司收入归集金额为 592,047,099.49 元，对外支出金额为 683,556,887.76 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

报告期内，晶耀前滩 T1 办公楼项目存在来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况，包括单一客户艾昆纬企业管理咨询（上海）有限公司，单一客户捷爱士国际货物运输代理（上海）有限公司，单一客户上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司及其关联方上海陆家嘴资产管理有限公司，单一客户上海竹子互联网信息服务有限公司及其关联方视觉暂留（上海）数字科技有限公司、上海游闪网络科技有限公司。报告期内，上述单一客户及其关联方整体经营情况稳定，相关交易遵循市场化定价原则，公平公开确定交易价格，定价公允。

报告期内，晶耀前滩商场北区及西区项目存在来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况，单一客户名称为招商银行股份有限公司上海分行。报告期内，上述单一客户整体经营情况稳定，相关交易遵循市场化定价原则，公平公开确定交易价格，定价公允。

报告期内，晶耀前滩商场东区及南区项目不存在来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-

2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	602,940.98	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	602,940.98	100.00

5.2 其他投资情况说明

本报告期内，本基金投资的前十名证券的发行主体没有被监管部门立案调查的，也没有在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情况。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司承诺：“公司承诺使用回收资金应当符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不得用于购置商品住宅用地。”

在回收资金使用过程中，原始权益人回收资金使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
赵颖	本基金的基金经理	2026 年 7 月 31 日	-	8 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的投资管理工作，包括基础设施收费资产支持专项计划、商业地产类 REITs 项目等。	硕士研究生，8 年基础设施项目投资管理经验，曾任上海光大证券资产管理有限公司产品经理、项目经理。2023 年 3 月加入华安基金，2024 年 7 月起，担任华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

						2026 年 7 月起，同时担任华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金的基金经理。
从静	本基金的基金经理	2026 年 7 月 31 日	-	9 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的运营管理工作，包括消费基础设施、租赁型住房、产业园等资产类型的运营管理及决策评审等工作。	硕士研究生，9 年基础设施项目运营管理经验，曾任上海万科企业有限公司投资合伙人。2023 年 8 月加入华安基金，2024 年 7 月起，担任华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。2026 年 7 月起，同时担任华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金的基金经理。2026 年 8 月起，同时担任华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的基金经理。
骆桑若	本基金的基金经理	2026 年 7 月 31 日	-	7 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的运营管理工作，包括商业地产项目运营管理、住宅项目的招租运营管理、物流项目等投融资事项的预评审工作、集团总部经营服务业务发展策略研究、预算管理等	硕士研究生，7 年基础设施项目运营管理经验。曾任万科集团总部财务运营合伙人。2023 年 10 月加入华安基金，2024 年 7 月起，担任华安百联消

					工作。	费封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。2026 年 7 月起，同时担任华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金的基金经理。2026 年 8 月起，同时担任华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的基金经理。

注：此处的任职日期和离任日期均指公司作出决定之日，即以公告日为准。证券从业的含义遵从行业协会《证券基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
不动产基金合同生效日起至报告期期末不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

无。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

1、《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》

2、《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》

3、《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》

11.2 存放地点

基金管理人和基金托管人的住所，并登载于基金管理人互联网站 http://www.huaan.com.cn。

11.3 查阅方式

投资者可登录基金管理人互联网站查阅，或在营业时间内至基金管理人或基金托管人的住所免费查阅。

华安基金管理有限公司

2026 年 10 月 27 日