广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效公告

公告送出日期：2026 年 11 月 4 日

1. 公告基本信息

基金名称	广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金
基金简称	广发新城吾悦商业 REIT
基金主代码	508610
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2026 年 11 月 3 日
基金管理人名称	广发基金管理有限公司
基金托管人名称	招商银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》《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》等

注：广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金的场内简称为“新城吾悦”，扩位证券简称为“广发新城吾悦商业 REIT”。

2. 基金募集情况

基金募集申请获中国证监会核准的文号	证监许可〔2026〕2360 号
基金募集期间	自 2026 年 10 月 22 日 至 2026 年 10 月 27 日止
验资机构名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
募集资金划入基金托管专户的日期	2026 年 10 月 28 日
募集有效认购总户数（单位：户）	1,976
募集期间净认购金额（单位：元）	1,552,999,999.31

认购资金在募集期间产生的利息（单位：元）		148,604.84
募集份额（单位：份）	有效认购份额	500,000,000.00
	利息结转的份额	0.00
	合计	500,000,000.00
其中：募集期间基金管理人运用固有资金认购本基金情况	认购的基金份额（单位：份）	-
	占基金总份额比例	-
	其他需要说明的事项	-
其中：募集期间基金管理人的从业人员认购本基金情况	认购的基金份额（单位：份）	3,554.00
	占基金总份额比例	0.0007%
募集期限届满基金是否符合法律法规规定的办理基金备案手续的条件		是
向中国证监会办理基金备案手续获得书面确认的日期		2026 年 11 月 3 日

注：（1）本基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费和信息披露费用等各项费用，不从基金财产中列支。

（2）本公司高级管理人员、基金投资和研究部门负责人持有该只基金份额总量的数量区间为 0 份；该只基金的基金经理持有该只基金份额总量的数量区间为 0 至 10 万份。

（3）本基金有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。

（4）本基金最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例如下表所示。本次自主配售的结果符合基金管理人事先在《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》中公布的配售原则。

投资者类型	获配基金份额数（份）	占募集总份额比例

投资者类型	获配基金份额数（份）	占募集总份额比例
战略投资者	350,000,000.00	70.00%
网下投资者	105,000,000.00	21.00%
公众投资者	45,000,000.00	9.00%
合计	500,000,000.00	100.00%

其中战略投资者获配明细如下：

序号	战略投资者名称	获配数量（份）	占基金发售总数量比例	限售期（自基金上市之日起）
（一）原始权益人				
1	吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司	170,000,000.00	34.0000%	占基金发售总数量的 20%部分持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月
（二）原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者				
2	广州越秀产业投资有限公司	26,500,000.00	5.3000%	12 个月
3	国信证券股份有限公司	20,000,000.00	4.0000%	12 个月
4	华鑫信托·华盈 17 号（混合配置）集合资金信托计划	15,625,000.00	3.1250%	12 个月
5	华润信托·招银理财瑞驰 11 号集合资金信托计划	15,625,000.00	3.1250%	12 个月
6	湖北省宏泰致远股权投资基金合伙企业（有限合伙）	14,750,000.00	2.9500%	12 个月
7	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）	12,500,000.00	2.5000%	12 个月
8	睿投海纳 7 号 REITs 策略私募证券投资基金	12,500,000.00	2.5000%	12 个月
9	中国中金财富证券有限公司	12,500,000.00	2.5000%	12 个月
10	中信证券股份有限公司	9,375,000.00	1.8750%	12 个月
11	西证创新投资有限公司	9,375,000.00	1.8750%	12 个月
12	中国银河证券股份有限公司	6,250,000.00	1.2500%	12 个月
13	红塔证券股份有限公司	6,250,000.00	1.2500%	12 个月

序号	战略投资者名称	获配数量（份）	占基金发售总数量比例	限售期（自基金上市之日起）
14	西部证券股份有限公司	6,250,000.00	1.2500%	12 个月
15	陆家嘴国际信托有限公司	6,250,000.00	1.2500%	12 个月
16	瑞元资本瑞驰 1 号 FOF 单一资产管理计划	3,125,000.00	0.6250%	12 个月
17	合晟清泉 2 号私募证券投资基金	3,125,000.00	0.6250%	12 个月

其中网下投资者获配明细如下：

序号	获配对象名称	报价（元）	认购数量（份）	获配数量（份）	前三个交易日可交易份额（份）
1	东海证券股份有限公司	3.250	9,230,000.00	1,756,470.00	878,235.00
2	中联前源不动产基金管理有限公司-中联-驰盈壹号私募股权投资基金	3.267	8,790,000.00	1,672,738.00	836,369.00
3	华润深国投信托有限公司-华润信托·基础设施瑞驰 7 号集合资金信托计划	3.240	10,000,000.00	1,903,001.00	951,500.00
4	华润深国投信托有限公司一华润信托.合意 45 号集合资金信托计划	3.113	8,000,000.00	1,522,401.00	761,200.00
5	华润深国投信托有限公司－华润信托·合意 29 号集合资金信托计划	3.113	26,000,000.00	4,947,803.00	2,473,901.00
6	华润深国投信托有限公司－华润信托·基础设施瑞驰 8 号集合资金信托计划	3.240	1,500,000.00	285,450.00	142,725.00
7	华福证券股份有限公司	3.300	45,000,000.00	8,563,505.00	4,281,752.00
8	国泰君安证券资管－民生银行－国泰海通君享龙鑫 2 号 FOF 集合资产管理计划	3.270	7,700,000.00	1,465,311.00	732,655.00
9	国泰君安证券资管－青岛银行－国泰君安君享瑞投 FOF1 号集合资产管理计划	3.270	3,700,000.00	704,110.00	352,055.00
10	国泰海通证券股份有限公司	3.144	50,000,000.00	9,515,006.00	4,757,503.00
11	国融证券股份有限公司	3.144	30,000,000.00	5,709,003.00	2,854,501.00
12	国都证券股份有限公司	3.390	75,000,000.00	14,272,518.00	7,136,259.00
13	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）-宁聚大额宝固定收益投资基金	3.250	25,000,000.00	4,757,503.00	2,378,751.00
14	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）-宁聚映山红 3 号私募证券投资基金	3.150	50,000,000.00	9,515,006.00	4,757,503.00
15	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）-宁聚稳盈安全垫型私募证券投资基金	3.150	25,000,000.00	4,757,503.00	2,378,751.00
16	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）-宁聚量化优选证券投资基金	3.250	50,000,000.00	9,515,006.00	4,757,503.00
17	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）-融通 5 号证券投资基金	3.250	50,000,000.00	9,515,006.00	4,757,503.00

序号	获配对象名称	报价（元）	认购数量（份）	获配数量（份）	前三个交易日可交易份额（份）
18	西藏信托有限公司－西藏信托－晟元 1 号集合资金信托计划	3.113	60,000,000.00	11,418,007.00	5,709,003.00
19	诺德基金-长城证券股份有限公司-诺德基金浦江 987 号单一资产管理计划	3.115	8,000,000.00	1,522,401.00	761,200.00
20	青岛鹿秀投资管理有限公司－鹿秀长颈鹿 6 号私募证券投资基金	3.390	7,370,000.00	1,402,511.00	701,255.00
21	青岛鹿秀投资管理有限公司－鹿秀驯鹿 3 号私募证券投资基金	3.390	1,470,000.00	279,741.00	139,870.00

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%，具体详见上表“前三个交易日可交易份额”；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。网下投资者及其管理的配售对象一旦报价即视为接受本基金询价公告所披露的上述安排，承诺遵守上述期间的交易要求。监管机构有权对网下投资者在上述期间的交易情况进行监督管理。

本公告一经刊出，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。

（5）本次发售未出现提供有效报价但未参与认购和实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的投资者。

3. 其他需要提示的事项

投资者应通过其办理认购的销售网点查询其认购确认情况，具体业务办理请遵循各销售机构的相关规定。

本基金存续期自基金合同初始生效之日起 32 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海证券交易所（以下简称“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。在符合相关法律法规和基金上市条件的前提下，本基金可申请在上交所上市交易并开通基金通平台转让业务。在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书。

本基金公众投资者认购的基金份额无流通限制及锁定期安排，自基金份额在上交所上市之日起即可流通。投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与上交所场内交易;使用场外基金账户认购的基金份额持有人在办理跨系统转托管业务将基金份额转托管至场内证券经营机构后，方可参与证券交易所市场的交易，也可在本基金开通上交所基金通平台转让业务后，根据规定通过基金通平台转让基金份额。

投资者如有疑问，可登录本公司网站 www.gffunds.com.cn 查询相关信息或拨打客户服务热线 95105828 或 020-83936999 咨询相关事宜。

风险提示：

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有不同的风险收益特征。本基金存续期内按照《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》的要求以 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，基金通过不动产资产支持证券持有 SPV 公司、不动产项目公司全部股权，通过不动产资产支持证券、SPV 公司和项目公司等载体穿透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%（若法律法规或监管机关另有规定的，从其规定）。投资者应充分了解不动产基金投资风险及本基金招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

本基金主要投资于以不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持证券全部份额。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）不动产基金特有的风险，包括但不限于商业地产行业风险（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等）；不动产基金的投资管理风险（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；特定声誉风险等）；与专项计划相关的风险（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）及其他与不动产基金相关的特别风险（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等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于上市基金风险、操作或技术风险、合规性风险、证券市场风险、其他风险、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等。具体请见本基金招募说明书“风险因素”的内容。

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。

本基金采取封闭式运作，在上海证券交易所上市，不开放申购与赎回。本基金在上海证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易，具体可根据上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。本基金运作期间发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的封闭式证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产项目运营收益并承担不动产项目价格波动风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

基金合同生效后，除基金合同另有约定外，本基金存续期限为 32 年，期间如发生基金合同约定的特定情形，基金管理人有权终止基金合同，并按照基金合同约定的程序进行清算，基金份额持有人可能面临基金合同提前终止的风险。

本风险提示的事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有风险。本基金详细风险揭示详见本基金招募说明书及其更新之“第一部分之第二节 风险因素”。

基金管理人管理的其他基金的过往业绩并不预示本基金未来表现。本基金的可供分配金额测算及不动产资产评估结果不代表实际现金流分配或资产实际可交易价格。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。本基金管理人提醒投资者

基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行负担。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和基金合同、基金产品资料概要等信息披露文件，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

特此公告。

广发基金管理有限公司

2026 年 11 月 4 日