

汇添富基金管理股份有限公司 关于决定汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并 新购入不动产项目的公告

汇添富基金管理股份有限公司(以下简称“基金管理人”或“汇添富基金”)内部决策机构审议通过，汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(基金代码:508065，以下简称“汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”)。

相关扩募及新购入不动产项目的具体内容，详见基金管理人在《中国证监会基金募集说明书》(以下简称“基金募集说明书”)中披露的“拟扩募项目”(以下简称“本次拟扩募”)。

根据有关法律法规的规定，本次拟扩募尚需向中国证监会申报。中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所(以下简称“上交所”)根据本基的“不动”基金产品变更申请和不动产投资项目资产证明函向汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“基金募集说明书”)进行披露。

根据有关法律法规的规定，本次拟扩募尚需向中国证监会申报。基金管理人将依法向中国证监会提交基金产品变更申请，并在基金份额持有人大会决议通过本办法后，基金管理人将依法发出扩募份额，向交易所申请办理扩募份额上市事宜，实施不动产项目交易，并完成全部尽职调查。

本次发售能否满足上述条件，以及满足上述条件所需的时间，均存在不确定性。提请广大投资者注意相关风险。

附件一:《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更案》

附件二:《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更方案》

汇添富基金管理股份有限公司

2026年1月15日

附件一:

汇添富上海地产租赁住房
封闭式基础设施证券投资基金
产品变更方案

二〇二六年一月
基金管理人

1. 本基金主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过资产支持证券项目公司等载体的账户取得不产项目完全所有权。

2. 本基金申请新购入不动产项目符合基金投资目标。投资人对本基金基金，应全面了解本基金的财产特征，充分考虑自身的风险承受能力，并承担因基金扩募及新购入不动产项目引致的投资风险及其他相关风险。

3. 本变更草案是基金管理人基于本次扩募并申请新购入不动产项目的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

4. 本变更草案所述事项并不代表中国证监会及上海证券交易所对本基金扩募并申请新购入不动产项目相关事项的实质性判断、确认、批准或无异议。本公司更草原则本次扩募并申请新购入不动产项目的生效时间前得待有关主体、机关、组织的批准或无异议。本公司本次扩募及新购入不动产项目等受到的详细情况，以基金管理人向其披露的有关法律文件的记载为准。

释义

在本变更草案中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

国家发展改革委 指 中华人民共和国国家发展和改革委员会

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

扩募 指 不动产基金拟持有的大额资金向非公开募集的股权投资基金、私募股权基金等其他大额资金通过增资或股权转让方式向其持有的不动产项目投资的再融资行为

定向扩募 指 不动产基金拟持有的大额资金向非公开募集的股权投资基金、私募股权基金等其他大额资金通过增资或股权转让方式向其持有的不动产项目投资的再融资行为

本次交易 指 基金管理人通过基金募集说明书向合格投资者募集资金的活动

基金(本基金) 指 汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

基金管理人 指 中信银行股份有限公司

计划管理人/汇添富资本 指 汇添富资产管理有限公司

计划托管人/汇添富银行 指 中国银行股份有限公司上海分行

第2次资产支持专项计划 指 《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金第2次资产支持专项计划(暂定名)》

原始权益人/地产租赁项目 指 上海市浦东新区第三房屋经营有限公司

运营管理机构/城发公司 指 上海市浦东新区第三房屋经营有限公司

《中华人民共和国证券投资基金法》 指 《中华人民共和国证券投资基金法》

《私募REITs暂行规定》 指 《私募投资基金监督管理暂行办法》

《私募REITs规则》 指 《上海证券交易所上市公司公开募集基础设施证券投资基金业务规则》

《基础设施基金指引》 指 《基础设施证券投资基金指引》

《扩募及新购入不动产指引》 指 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则》适用指引第2号—“扩募及新购入不动产”(试行)

一、公募REITs基本信息

公募REITs名称 汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

公募REITs简称 汇添富上海地产租赁住房REIT

508065

上证证券交易所

2026年3月21日

基金合同生效日 2023年10月10日

《中华人民共和国证券投资基金法》 2004年1月1日

《私募REITs暂行规定》 2020年12月1日

《基础设施基金指引》 2020年10月10日

《扩募及新购入不动产指引》 2023年1月1日

截至2025年6月30日，本基金的基金净值为人民币500,000,000.00份，本基金的财务报表(未经审计)总资产1,467,524,210.67元，负债合计98,028,190.38元，所有者权益合计1,369,496,039.29元。

2. 拟购入不动产项目及交易安排

本基金拟认购的第2次资产支持专项计划的全部资产支持证券并最终投资于：(1) 上海尚淳实业有限公司持有的位于上海市浦东新区济阳路633号1-8,10-16,19-20层的租赁住房项目(以下简称“租赁项目”);(2) 上海尚淳实业有限公司持有的位于上海市浦东新区东三桥路185,189,193,195,199号,183弄1-3,5-12,14,16-19,21,24,28-30层的租赁住房项目(以下简称“租赁项目”，与理财项目合称“租赁项目”);(3) 上海尚淳实业有限公司持有的位于上海市浦东新区东三桥路185,189,193,195,199号,183弄1-3,5-12,14,16-19,21,24,28-30层的租赁住房项目(以下简称“租赁项目”)。

(一) 交易概况

本基金完成扩募并形成的产品结构如图所示：

图1 本次交易完成后的产品结构图

2. 购买安排

基金管理人拟购入不动产项目的初步交易安排如下：

(1) 经履行必要审批程序，本基金通过扩募募集资金并达成扩募条件，基金管理人办理完法定法律程序及相关监管规定的后续手续后，将扣除相关预留费用的募集资金认购房计划管理人汇添富资产发行的理财产品并将其申购至本基金。

第2次资产支持专项计划并持有其全部份额，基金管理人(代表本基金利益)成为第2次资产支持专项计划的原始权益人。

(2) 第2次资产支持专项计划根据资产管理部门及计划管理人拟购入不动产项目的计划项目(以下简称“拟购入项目公司”)股东签署的《股权转让协议》以及拟购入项目公司签署的《借款协议》等协议的约定向拟购入项目公司进行股权转让并置换成第2次资产支持专项计划并持有其全部份额。

基金管理人及计划管理人根据本基金第2次资产支持专项计划项下约定的条款将资金划转至基金管理人账户。

基金管理人拟购入不动产项目的初步交易安排如下：

(1) 拟购入不动产项目及交易对方的基本情况

基金管理人拟购入不动产项目为理财项目，理财项目。

(2) 理财项目的基本情况

理财项目名称：位于上海市浦东新区济阳路633号1-8,10-16,19-20层的租赁住房项目(以下简称“理财项目”)

理财项目地址：上海市浦东新区济阳路633号1-8,10-16,19-20层

经营范围：物业管理服务、商业管理、酒店管理、商务信息咨询、会务服务、展览展示服务、票务代理服务、停车场服务、停车库(场)服务、休闲娱乐服务、餐饮服务、其他未列明行业。

截至2025年12月31日，上海尚淳实业有限公司控股股东为上海尚富房地产发展有限公司，实际控制人为上海市国资委，股权架构如图所示：

图 2 地产房屋租赁股权结构图

3. 购买安排

基金管理人拟购入不动产项目的初步交易安排如下：

(1) 经履行必要审批程序，本基金通过扩募募集资金并达成扩募条件，基金管理人办理完法定法律程序及相关监管规定的后续手续后，将扣除相关预留费用的募集资金认购房计划管理人汇添富资产发行的理财产品并将其申购至本基金。

第2次资产支持专项计划并持有其全部份额，基金管理人(代表本基金利益)成为第2次资产支持专项计划的原始权益人。

(2) 第2次资产支持专项计划根据资产管理部门及计划管理人拟购入不动产项目的计划项目(以下简称“拟购入项目公司”)股东签署的《股权转让协议》以及拟购入项目公司签署的《借款协议》等协议的约定向拟购入项目公司进行股权转让并置换成第2次资产支持专项计划并持有其全部份额。

基金管理人及计划管理人根据本基金第2次资产支持专项计划项下约定的条款将资金划转至基金管理人账户。

基金管理人拟购入不动产项目的初步交易安排如下：

(1) 拟购入不动产项目及交易对方的基本情况

基金管理人拟购入不动产项目为理财项目，理财项目。

(2) 理财项目的基本情况

理财项目名称：位于上海市浦东新区济阳路633号1-8,10-16,19-20层的租赁住房项目(以下简称“理财项目”)

理财项目地址：上海市浦东新区济阳路633号1-8,10-16,19-20层

经营范围：物业管理服务、商业管理、酒店管理、商务信息咨询、会务服务、展览展示服务、票务代理服务、停车场服务、停车库(场)服务、休闲娱乐服务、餐饮服务、其他未列明行业。

截至2025年12月31日，上海尚淳实业有限公司控股股东为上海尚富房地产发展有限公司，实际控制人为上海市国资委，股权架构如图所示：

图 2 地产房屋租赁股权结构图

4. 购买安排

基金管理人拟购入不动产项目的初步交易安排如下：

(1) 经履行必要审批程序，本基金通过扩募募集资金并达成扩募条件，基金管理人办理完法定法律程序及相关监管规定的后续手续后，将扣除相关预留费用的募集资金认购房计划管理人汇添富资产发行的理财产品并将其申购至本基金。

第2次资产支持专项计划并持有其全部份额，基金管理人(代表本基金利益)成为第2次资产支持专项计划的原始权益人。

(2) 第2次资产支持专项计划根据资产管理部门及计划管理人拟购入不动产项目的计划项目(以下简称“拟购入项目公司”)股东签署的《股权转让协议》以及拟购入项目公司签署的《借款协议》等协议的约定向拟购入项目公司进行股权转让并置换成第2次资产支持专项计划并持有其全部份额。

基金管理人及计划管理人根据本基金第2次资产支持专项计划项下约定的条款将资金划转至基金管理人账户。

基金管理人拟购入不动产项目的初步交易安排如下：

(1) 拟购入不动产项目及交易对方的基本情况

基金管理人拟购入不动产项目为理财项目，理财项目。

(2) 理财项目的基本情况

理财项目名称：位于上海市浦东新区济阳路633号1-8,10-16,19-20层的租赁住房项目(以下简称“理财项目”)

理财项目地址：上海市浦东新区济阳路633号1-8,10-16,19-20层

经营范围：物业管理服务、商业管理、酒店管理、商务信息咨询、会务服务、展览展示服务、票务代理服务、停车场服务、停车库(场)服务、休闲娱乐服务、餐饮服务、其他未列明行业。

截至2025年12月31日，上海尚淳实业有限公司控股股东为上海尚富房地产发展有限公司，实际控制人为上海市国资委，股权架构如图所示：

图 2 地产房屋租赁股权结构图

5. 购买安排

基金管理人拟购入不动产项目的初步交易安排如下：

(1) 经履行必要审批程序，本基金通过扩募募集资金并达成扩募条件，基金管理人办理完法定法律程序及相关监管规定的后续手续后，将扣除相关预留费用的募集资金认购房计划管理人汇添富资产发行的理财产品并将其申购至本基金。

第2次资产支持专项计划并持有其全部份额，基金管理人(代表本基金利益)成为第2次资产支持专项计划的原始权益人。

(2) 第2次资产支持专项计划根据资产管理部门及计划管理人拟购入不动产项目的计划项目(以下简称“拟购入项目公司”)股东签署的《股权转让协议》以及拟购入项目公司签署的《借款协议》等协议的约定向拟购入项目公司进行股权转让并置换成第2次资产支持专项计划并持有其全部份额。

基金管理人及计划管理人根据本基金第2次资产支持专项计划项下约定的条款将资金划转至基金管理人账户。

基金管理人拟购入不动产项目的初步交易安排如下：

(1) 拟购入不动产项目及交易对方的基本情况

基金管理人拟购入不动产项目为理财项目，理财项目。

(2) 理财项目的基本情况

理财项目名称：位于上海市浦东新区济阳路633号1-8,10-16,19-20层的租赁住房项目(以下简称“理财项目”)

理财项目地址：上海市浦东新区济阳路633号1-8,10-16,19-20层

经营范围：物业管理服务、商业管理、酒店管理、商务信息咨询、会务服务、展览展示服务、票务代理服务、停车场服务、停车库(场)服务、休闲娱乐服务、餐饮服务、其他未列明行业。

截至2025年12月31日，上海尚淳实业有限公司控股股东为上海尚富房地产发展有限公司，实际控制人为上海市国资委，股权架构如图所示：

图 2 地产房屋租赁股权结构图

6. 购买安排

基金管理人拟购入不动产项目的初步交易安排如下：

(1) 经履行必要审批程序，本基金通过扩募募集资金并达成扩募条件，基金管理人办理完法定法律程序及相关监管规定的后续手续后，将扣除相关预留费用的募集资金认购房计划管理人汇添富资产发行的理财产品并将其申购至本基金。

第2次资产支持专项计划并持有其全部份额，基金管理人(代表本基金利益)成为第2次资产支持专项计划的原始权益人。

(2) 第2次资产支持专项计划根据资产管理部门及计划管理人拟购入不动产项目的计划项目(以下简称“拟购入项目公司”)股东签署的《股权转让协议》以及拟购入项目公司签署的《借款协议》等协议的约定向拟购入项目公司进行股权转让并置换成第2次资产支持专项计划并持有其全部份额。

基金管理人及计划管理人根据本基金第2次资产支持专项计划项下约定的条款将资金划转至基金管理人账户。

基金管理人拟购入不动产项目的初步交易安排如下：

(1) 拟购入不动产项目及交易对方的基本情况

基金管理人拟购入不动产项目为理财项目，理财项目。