

**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**

经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：508055，基金简称：汇添富上海地产租赁住房 REIT，以下简称“本基金”）拟申请扩募并新购入不动产项目（以下简称“本次扩募”）。

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券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）规定信息披露网站披露的《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草案》《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募方案草案》。

根据有关法律法规的规定，本次扩募尚需国家发展和改革委员会申报推荐、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”）审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

在国家发展和改革委员会申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过本次扩募后，基金管理人将依法发售扩募份额，向上交所申请办理扩募份额上市事宜，实施不动产项目交易，并完成全部呈报批准程序。

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草案》

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扩募方案草案》

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  
产品变更草案**

二〇二六年一月

## 基金声明

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、项目公司等特殊目的载体取得不动产项目完全所有权。

2、本基金申请新购入不动产项目符合本基金投资目标。投资人在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，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各类风险。

3、本变更草案是本基金对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，本变更草案所述本次扩募并申请新购入不动产项目的生效和完成尚待取得有关主体、机关的批准或无异议函。本基金本次扩募及新购入不动产项目等变更的详细情况，以基金份额持有人大会决策后基金管理人届时披露的相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	不动产基金存续期内，经履行变更注册程序，取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入不动产项目等相关法律法规允许的用途
定向扩募	指	不动产基金向符合基金份额持有人大会决议规定条件的特定对象扩募发售，且每次发售对象不超过 35 名
本次交易	指	本基金通过扩募发售募集资金，用于投资第 2 期资产支持专项计划（定义见下），以穿透持有拟购入不动产项目全部所有权
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/汇添富基金	指	汇添富基金管理股份有限公司
基金托管人	指	中国银行股份有限公司
计划管理人/汇添富资本	指	汇添富资本管理有限公司
计划托管人/监管银行	指	中国银行股份有限公司上海市分行
第 2 期资产支持专项计划	指	汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号资产支持专项计划（暂定名）
原始权益人/地产房屋租赁	指	上海地产房屋租赁有限公司
运营管理机构/城方公司	指	上海城方租赁住房运营管理有限公司

《中华人民共和国证券投资基金法》	指	2003年10月28日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经2012年12月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自2013年6月1日起实施，并经2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订
《基础设施基金指引》	指	2020年8月6日《中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号》发布，根据2023年10月20日《中国证券监督管理委员会关于修改<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（2023）》修改的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及对其进行的更新
《扩募及新购入不动产指引》	指	《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3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
公募 REITs 代码	508055
上市交易场所	上海证券交易所
公募 REITs 基金合同生效日	2025 年 3 月 21 日
基金管理人名称	汇添富基金管理股份有限公司
基金托管人名称	中国银行股份有限公司

截至 2025 年 6 月 30 日，本基金的基金份额净值为 2.7390 元，基金份额总额为 500,000,000.00 份，本基金的合并财务报表（未经审计）资产合计 1,467,524,219.67 元，负债合计 98,028,180.38 元，所有者权益合计 1,369,496,039.29 元。

## 二、拟购入不动产项目及交易安排

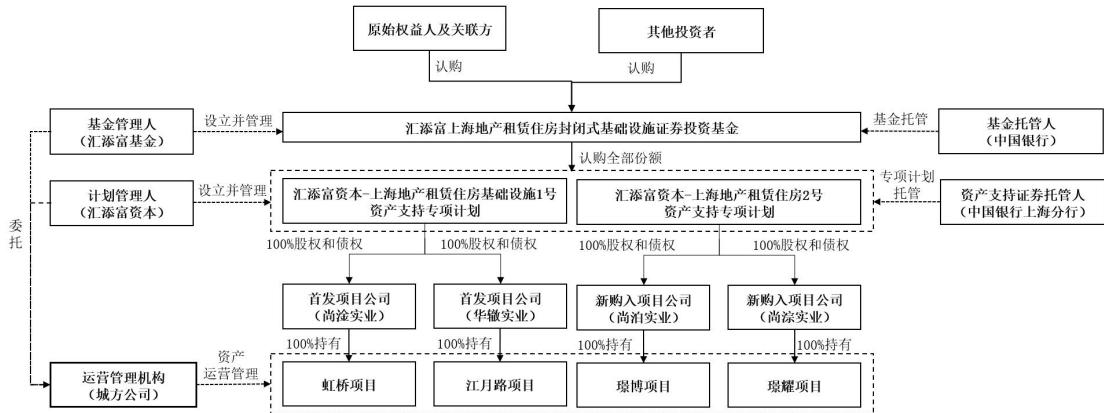
### (一) 交易概况

本基金拟新认购第 2 期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明路 533 弄 1-8、10、15-19 号的租赁住房项目（以下简称“璟耀项目”）；(2) 上海尚泊实业有限公司持有的位于上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号的租赁住房项目（以下简称“璟博项目”，与璟耀项目合称“拟购入不动产项目”）。具体交易过程如下：

### 1、交易架构图

本基金完成扩募及新购入不动产项目后，形成的整体架构如下图：

图 1 本次交易完成后的产品结构图



## 2、交易安排

本基金本次扩募并新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到扩募条件、基金管理人办理完毕法律法规及相关监管规定的后续程序后，将扣除相关预留费用后的所募资金认购计划管理人汇添富资本发行的第2期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期资产支持专项计划的唯一持有人。

(2) 第2期资产支持专项计划根据资产管理合同及计划管理人与拟购入不动产项目的项目公司（以下简称“拟购入项目公司”）股东签署的《股权转让协议》以及与拟购入项目公司签署的《借款协议》等协议的约定受让拟购入项目公司全部股权，并通过发放股东借款等形式对拟购入项目公司进行投资并置换项目公司存量债务。

(3) 基金管理人及计划管理人根据本基金和第2期资产支持专项计划相关文件的约定承担资产管理责任。基金管理人主动运营管理拟购入不动产项目，以获取不动产项目租赁收入等稳定现金流及不动产项目增值为主要目的，并将90%以上合并后基金年度可供分配金额向基金份额持有人进行分红，按照基金合同约定每年不少于1次进行分配。计划管理人执行基金管理人（代表本基金利益）作为第2期资产支持专项计划唯一持有人的决定。

(4) 基金管理人汇添富基金继续委托城方公司担任运营管理机构，负责本基金已持有的项目和拟购入不动产项目的日常运营管理等。

(5) 中国银行股份有限公司继续受托担任基金托管人，负责监督基金资金账户及资金流向；中国银行股份有限公司上海市分行继续受托担任计划托管人、

拟购入项目公司账户监管银行，主要负责监督专项计划托管账户和项目公司监管账户及资金流向。

上述交易安排可能根据本次扩募推进需要而发生变更，具体以届时披露的招募说明书等公告文件为准。

## （二）拟购入不动产项目及交易对方的基本情况

### 1、拟购入不动产项目

基金管理人本次拟购入不动产项目为璟耀项目、璟博项目。

（1）璟耀项目：位于上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号，建筑面积合计 147,637.72 平方米。

（2）璟博项目：位于上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号，建筑面积合计 60,093.94 平方米。

拟购入不动产项目可以有效分散本基金资产组合风险，有利于拓展本基金持有的租赁住房资产组合，使本基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。

### 2、交易对方

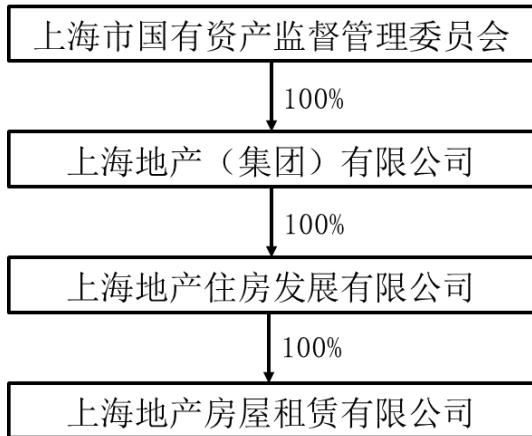
本次拟购入不动产项目的交易对方，即本基金拟购入不动产项目的原始权益人为上海地产房屋租赁有限公司。

上海地产房屋租赁有限公司于 2023 年 10 月 20 日成立，注册地址为中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 919 室。

公司名称	上海地产房屋租赁有限公司
成立日期	2023 年 10 月 20 日
注册资本	人民币 30,000 万元
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 919 室
经营范围	一般项目：住房租赁；企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；酒店管理；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业形象策划；市场营销策划；会议及展览服务；项目策划与公关服务；家具安装和维修服务；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2025 年 12 月 31 日，上海地产房屋租赁有限公司控股股东为上海地产住房发展有限公司，实际控制人为上海市国资委，股权架构如下图所示：

图 2 地产房屋租赁股权结构图



### （三）拟购入不动产项目定价方式和定价依据

基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据拟购入不动产项目评估及市场公允价值等有关因素，合理确定拟购入不动产项目的交易价格或价格区间。

## 三、资金来源

本基金本次拟购入不动产项目的资金来源为扩募资金。

## 四、交易主要风险

### 1、审批风险

本次交易尚需获得国家发展改革委推荐、经中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过后，方可实施。上述呈报事项能否获得相关批准和核准，以及获得相关批准和核准的时间，均存在不确定性，从而使得本次交易能否最终成功实施存在不确定性。本次交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案（包括但不限于调整新购入不动产项目范围、参与机构、扩募发售方式等）的风险。

### 2、基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目的市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基金价格波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化、限售份额集中解禁等因素而面临交易价格异常波动的风险。

### **3、流动性风险**

本基金采用封闭式运作，基金份额持有人无法向基金管理人申请赎回基金份额，仅能通过在上交所交易基金份额的方式实现基金份额出售。结合本基金作为上市基金存在的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时无法随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。如基金份额持有人在基金存续期内产生流动性需求，可能面临基金份额持有期与资金需求日不匹配的风险。

按照相关法规要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易。因此本基金基金份额（含扩募份额）上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金可能面临因上市交易份额不充分而导致的流动性风险。

### **4、基金停牌风险**

根据适用法规，本基金就本次交易召开基金份额持有人大会，应当自大会召开之日起（以现场方式召开的）或计票之日起（以通讯方式召开的）开市起停牌，至大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。此外，本次交易期间，可能因相关政策法规要求等因素，使得基金面临停牌风险。

### **5、召开基金份额持有人大会失败风险**

本次交易提交基金份额持有人大会审议后，可能存在参会人数未达会议召开条件、本次交易相关议案未能被表决通过等持有人大会召开失败的风险，从而可能使本次交易无法顺利实施。

### **6、扩募发售失败风险**

本次扩募发售扩募方式，具体安排详见基金扩募方案、基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。若基金份额持有人大会决议采用定向扩募，定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易

均价的 90%，因此扩募份额发售价格与本基金二级市场价格有较大关联性。本次扩募发售结果将受到证券市场整体走势、基金二级市场交易价格变动以及投资者对于基金及不动产项目认可度等多种内外部因素的影响。因此，本次交易存在募集资金不足甚至无法成功实施的风险。

## **7、作为上市基金存在的风险**

本基金上市期间可能因信息披露等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险。如本基金因各种原因触发法律法规或交易所规定终止上市，对投资者亦将产生风险，如流动性风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

本基金份额在上交所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

## **8、交易失败风险**

本基金投资的资产支持证券设立后，资产支持证券（或通过特殊目的载体）将向项目公司原股东支付股权转让价款，并向项目公司发放借款，资产支持证券将根据需要对不动产项目公司或特殊目的载体（如涉及）进行追加投资。若前述交易安排未能在预定时间内完成，会对资产支持证券造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

## **9、关联交易及利益冲突风险**

原始权益人地产房屋租赁及运营管理机构城方公司为本基金的关联方。本基金本次拟新购入不动产项目为地产房屋租赁持有的租赁住房项目，并聘请城方公司作为该项目的运营管理机构，一方面，上述交易构成本基金的关联交易；另一方面，城方公司在上海管理多个同类型资产项目，本基金持有的不动产项目可能与城方公司管理的其他项目处于相同或相近的区位、面向相似的客群；此外，不动产项目还可能与城方公司或上海地产（集团）有限公司等关联方之间发生相互采购业务，从而发生关联交易。因此，本基金与原始权益人或运营管理机构存在一定的关联交易风险和利益冲突风险。

## **10、相关交易未能完成的风险**

为搭建本基金架构，本次扩募并新购入不动产项目需要完成交易包括但不限于：本基金认购资产支持专项计划的全部资产支持证券、资产支持专项计划收购项目公司、资产支持专项计划向项目公司发放借款、项目公司偿还存量负

债等。上述交易涉及的协议文件可能存在前置条件或约定了解除条款，若未能达成交易的前置条件或触发解除条款，则存在相关交易失败的风险，进而对本基金产生不利影响。

### **11、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险**

不动产基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，本基金将通过资产支持专项计划等特殊目的载体间接实现对不动产项目的管理。前述专项计划等特殊目的载体在运作过程中可能触发提前终止条款，导致专项计划等特殊目的载体提前终止的风险。

除此之外，本基金还面临其他风险。本基金投资中出现的各类风险具体见本基金后续招募说明书“风险揭示”章节。

## **五、交易各方声明与承诺**

**基金管理人就本次扩募发售份额募集资金并新购入不动产项目作如下声明与承诺：**

1、本基金符合适用法规对拟购入不动产项目的不动产基金的要求，汇添富基金具备适用法规对拟购入不动产项目的基金管理人的要求，汇添富基金不存在利用拟购入不动产项目损害基金财产或基金份额持有人合法权益的情形；

2、汇添富基金将根据适用法规就开展本次扩募及新购入不动产项目履行内部适当审批程序，并参照首次发行要求进行全面尽职调查，严控拟购入不动产项目的质量；

3、汇添富基金将在交易实施过程中持续做好信息披露工作，依法对交易方案重大进展或重大变化（如有）、监管机构审批状态、持有人大会决议情况、交易方案实施情况等重要事项进行及时披露；

4、汇添富基金将在拟购入不动产项目交易的价格敏感信息依法披露前严格遵守保密义务，不利用该等信息进行内幕交易。

**交易对手/原始权益人就本次交易作出如下声明与承诺：**

1、地产房屋租赁符合适用法规对拟购入不动产项目原始权益人的相关要求，不存在利用拟购入不动产项目损害基金财产或基金份额持有人合法权益的情形；

- 2、地产房屋租赁将根据现行有效的法律、行政法规及内部规章就开展本次扩募进行必要的授权及审批程序；
- 3、地产房屋租赁将依法履行《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》第十八条、第四十三条对原始权益人的各项义务，原始权益人或其同一控制下的关联方参与战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的20%，其中扩募份额发售总量20%的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（前述上市之日指扩募份额上市之日）；
- 4、地产房屋租赁及关联方在拟购入不动产项目交易的价格敏感信息依法披露前严格遵守保密义务，不利用该等信息进行内幕交易；
- 5、地产房屋租赁所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- 6、如地产房屋租赁提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，地产房屋租赁应当购回不动产基金全部扩募基金份额或拟购入不动产项目权益。

**地产房屋租赁作为截至2025年12月31日持有本基金份额不低于20%的第一大持有人（即本基金持有人及其关联方、一致行动人合计持有本基金份额比例不低于20%且持有份额最多的基金份额持有人）就本次交易作出如下声明与承诺：**

地产房屋租赁最近1年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形，最近3年不存在严重损害不动产基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

## **六、本次交易存在的其他重大因素**

本次交易不存在其他重大因素。

汇添富基金管理股份有限公司

2026年1月15日

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  
扩募方案草案**

二〇二六年一月

## 基金声明

1、本扩募方案按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金管理办法》《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信息披露管理办法》《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《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）》《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1号——审核关注事项（试行）》《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）》《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3号——扩募及新购入不动产（试行）》《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4号——审核程序（试行）》《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5号——临时报告（试行）》《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6号——年度报告（试行）》《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7号——中期报告和季度报告（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》和其他有关法律法规要求编制。

2、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、项目公司等特殊目的载体取得不动产项目完全所有权。

3、本基金申请新购入不动产项目符合基金投资目标。投资人在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，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各类风险。

4、本方案是本基金对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。

5、本扩募方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，本扩募方案所述本次扩募并申请新购入不动产项目的生效和完成尚待取得有关

主体、机关的批准或无异议函。本基金本次扩募及新购入基础设施项目等变更的详细情况，以基金份额持有人大会决策后基金管理人届时披露的相关法律文件的记载为准。

## 释义

在本扩募方案中，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	不动产基金存续期内，经履行变更注册程序，取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入不动产项目等相关法律法规允许的用途
定向扩募	指	不动产基金向符合基金份额持有人大会决议规定条件的特定对象扩募发售，且每次发售对象不超过 35 名
本次交易	指	本基金通过扩募发售募集资金，用于投资第 2 期资产支持专项计划（定义见下），以穿透持有拟购入不动产项目全部所有权
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/汇添富基金	指	汇添富基金管理股份有限公司
基金托管人	指	中国银行股份有限公司
计划管理人/汇添富资本	指	汇添富资本管理有限公司
计划托管人/监管银行	指	中国银行股份有限公司上海市分行
第 2 期资产支持专项计划	指	汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号资产支持专项计划（暂定名）
原始权益人/地产房屋租赁	指	上海地产房屋租赁有限公司
运营管理机构/城方公司	指	上海城方租赁住房运营管理有限公司

《中华人民共和国证券投资基金法》	指	2003年10月28日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经2012年12月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自2013年6月1日起实施，并经2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订
《基础设施基金指引》	指	2020年8月6日《中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号》发布，根据2023年10月20日《中国证券监督管理委员会关于修改<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〔2023〕》修改的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其不时做出的更新
《扩募及新购入不动产指引》	指	《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3号——扩募及新购入不动产（试行）》

## **重大事项提示**

1、本次扩募并申请新购入不动产项目相关事项已经汇添富基金管理股份有限公司内部决策机构审议通过，根据有关法律法规的规定，本次扩募并申请新购入不动产项目相关事项尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

2、本基金可选择的扩募发售方式，包括向不特定对象发售、向特定对象发售。本次扩募的具体发售方式、发行时间、发售对象及认购方式、基金定价基准日、发行价格及定价方式等以基金管理人后续发布的招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告为准。

3、本基金本次扩募的实际募集金额在扣除基金层面相关预留费用后，拟全部用于认购第2期资产支持专项计划的全部资产支持证券。

## 第一节 基金基本情况

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
公募 REITs 代码	508055
上市交易场所	上海证券交易所
公募 REITs 基金合同生效日	2025 年 3 月 22 日
基金管理人名称	汇添富基金管理股份有限公司
基金托管人名称	中国银行股份有限公司

## 第二节 本次扩募发行的背景和目的

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金于 2025 年 3 月 21 日成立，并于 2025 年 3 月 31 日在上海证券交易所上市交易。本基金成立上市以来，投资运作稳健，已持有不动产项目运营情况良好。

本基金已持有的基础设施项目位于上海市闵行区，本次拟购入的不动产项目具体为（1）上海尚淙实业有限公司持有的位于上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号的上海市浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目（以下简称“璟耀项目”）；（2）上海尚泊实业有限公司持有的位于上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号的上海市浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目（以下简称“璟博项目”，与璟耀项目合称“拟购入不动产项目”）。拟购入不动产项目可以有效分散本基金资产组合风险，有利于拓展本基金持有的租赁住房资产组合，使本基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。

## 第三节 本次扩募方案概要

本基金运作方式为契约型封闭式。本基金在基金存续期内封闭运作，不开放申购、赎回等业务。

### 1、发售方式及发售对象

本基金可选择的扩募发售方式，包括向不特定对象发售、向特定对象发售。本次扩募的具体发售方式、发行时间、发售对象及认购方式、基金定价基准日、发行价格及定价方式等以基金管理人后续发布的招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告为准。

## 2、募集资金用途

本次扩募资金拟用于认购第2期资产支持专项计划全部资产支持证券进而取得拟购入不动产项目（即璟耀项目、璟博项目）的全部所有权，具体情况详见《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草案》。拟购入不动产项目的收购价格由基金管理人遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据拟购入不动产项目评估值及其市场公允价值等有关因素合理确定。

## 3、发行前累计收益的分配方案

本次扩募发行完成前最近一次收益分配基准日至本次扩募发行完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额将由本次扩募发行完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发行前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。

## 4、上市地点

本次扩募发售的基金份额将在上海证券交易所上市交易。

## 第四节 交易标的基本情况

本次扩募拟购入的不动产项目的基本情况详见《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草案》。

## 第五节 本次扩募对原份额持有人的影响

### 1、对基金份额持有人结构的影响

如本次扩募并新购入不动产项目顺利完成，本基金的基金份额将相应增加，同时拟购入不动产项目将为本基金提供额外的可供分配收入来源。基金份额持有人结构可能发生变化，新基金份额持有人将与原基金份额持有人共同持有基金资产，并共同间接享有本基金当前已持有不动产项目及本次拟购入不动产项目所带来的权益。

### 2、对基金投资的影响

本次扩募募集资金的投资项目符合本基金的投资目标，本次扩募不会导致基金的投资运作发生重大变化。

### 3、对基金财务状况的影响

本次扩募发行完成后，基金的总资产和净资产规模将同时增加，抗风险能力将进一步增强。

### 4、对基金治理结构的影响

本次扩募完成后，本基金的治理结构及基金经理未发生变化。

本次扩募后，新购入的不动产项目的运营管理机构与本基金现持有的不动产项目的运营管理机构均为城方公司。

## 第六节 本次扩募发行是否构成关联交易

根据本基金基金合同，本基金拟购入不动产项目原始权益人地产房屋租赁、运营管理机构城方公司及计划管理人汇添富资本为本基金的关联方。在本次扩募发行中，基金管理人扩募发售份额募集资金，并通过以募集资金认购第2期资产支持专项计划的全部资产支持证券穿透持有拟购入不动产项目的完全所有权。同时，基金管理人继续聘请城方公司担任本基金扩募后新购入不动产项目的运营管理机构（包括现持有的不动产项目和拟购入不动产项目）。前述交易构成本基金的关联交易，基金管理人将前述关联交易将与本次交易相关议案一同提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露。

## 第七节 本次发售方案已经取得批准的情况以及尚需呈报批准的程序

本基金本次扩募相关事项已经汇添富基金管理股份有限公司内部决策机构审议通过。

根据有关法律法规的规定，本次扩募尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

在国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基

金份额持有人大会决议通过本次扩募后，公司将依法实施本次扩募，向上交所申请办理扩募份额上市事宜，并完成本次扩募全部呈报批准程序。

本次扩募能否满足上述条件，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。

## 风险揭示

### 1、审批风险

本次交易尚需获得国家发展改革委推荐、经中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过后，方可实施。上述呈报事项能否获得相关批准和核准，以及获得相关批准和核准的时间，均存在不确定性，从而使得本次交易能否最终成功实施存在不确定性。本次交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案（包括但不限于调整新购入不动产项目范围、参与机构、扩募发售方式等）的风险。

### 2、基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目的市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基金价格波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化、限售份额集中解禁等因素而面临交易价格异常波动的风险。

### 3、流动性风险

本基金采用封闭式运作，基金份额持有人无法向基金管理人申请赎回基金份额，仅能通过在上交所交易基金份额的方式实现基金份额出售。结合本基金作为上市基金存在的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时无法随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。如基金份额持有人在基金存续期内产生流动性需求，可能面临基金份额持有期与资金需求不匹配的风险。

按照相关法规要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易。因此本基金基金份额（含扩募份额）上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金可能面临因上市交易份额不充分而导致的流动性风险。

### 4、基金停牌风险

根据适用法规，本基金就本次交易召开基金份额持有人大会，应当自大会召开之日起（以现场方式召开的）或计票之日起（以通讯方式召开的）开市起停牌，

至大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。此外，本次交易期间，可能因相关政策法规要求等因素，使得基金面临停牌风险。

### **5、召开基金份额持有人大会失败风险**

本次交易提交基金份额持有人大会审议后，可能存在参会人数未达会议召开条件、本次交易相关议案未能被表决通过等持有人大会召开失败的风险，从而可能使本次交易无法顺利实施。

### **6、扩募发售失败风险**

本次扩募发售扩募方式，具体安排详见基金扩募方案、基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。若基金份额持有人大会决议采用定向扩募，定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价的 90%，因此扩募份额发售价格与本基金二级市场价格有较大关联性。本次扩募发售结果将受到证券市场整体走势、基金二级市场交易价格变动以及投资者对于基金及不动产项目认可度等多种内外部因素的影响。因此，本次交易存在募集资金不足甚至无法成功实施的风险。

### **7、作为上市基金存在的风险**

本基金上市期间可能因信息披露等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险。如本基金因各种原因触发法律法规或交易所规定终止上市，对投资者亦将产生风险，如流动性风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

本基金份额在上交所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

### **8、交易失败风险**

本基金投资的资产支持证券设立后，资产支持证券（或通过特殊目的载体）将向项目公司原股东支付股权转让价款，并向项目公司发放借款，资产支持证券将根据需要对不动产项目公司或特殊目的载体（如涉及）进行追加投资。若前述交易安排未能在预定时间内完成，会对资产支持证券造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

### **9、关联交易及利益冲突风险**

原始权益人地产房屋租赁及运营管理机构城方公司为本基金的关联方。本基金本次拟新购入不动产项目为地产房屋租赁持有的租赁住房项目，并聘请城方公司作为该项目的运营管理机构，一方面，上述交易构成本基金的关联交易；另一方面，城方公司在上海管理多个同类型资产项目，本基金持有的不动产项目可能与城方公司管理的其他项目处于相同或相近的区位、面向相似的客群；此外，不动产项目还可能与城方公司或上海地产（集团）有限公司等关联方之间发生相互采购业务，从而发生关联交易。因此，本基金与原始权益人或运营管理机构存在一定的关联交易风险和利益冲突风险。

## **10、相关交易未能完成的风险**

为搭建本基金架构，本次扩募并新购入不动产项目需要完成交易包括但不限于：本基金认购资产支持专项计划的全部资产支持证券、资产支持专项计划收购项目公司、资产支持专项计划向项目公司发放借款、项目公司偿还存量负债等。上述交易涉及的协议文件可能存在前置条件或约定了解除条款，若未能达成交易的前置条件或触发解除条款，则存在相关交易失败的风险，进而对本基金产生不利影响。

## **11、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险**

不动产基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，本基金将通过资产支持专项计划等特殊目的载体间接实现对不动产项目的管理。前述专项计划等特殊目的载体在运作过程中可能触发提前终止条款，导致专项计划等特殊目的载体提前终止的风险。

除此之外，本基金还面临其他风险。本基金投资中出现的各类风险具体见本基金后续招募说明书“风险揭示”章节。

汇添富基金管理股份有限公司

2026年1月15日