

# 汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金 详式权益变动报告书

基金全称：汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金

基金上市地点：上海证券交易所

基金简称：汇添富上海地产商业REIT

基金代码：508600

信息披露义务人

名称：上海世博发展（集团）有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路3588号3楼

通讯地址：上海市浦东新区雪野路928号13楼

基金份额变动性质：基金份额增加

签署日期：2026年9月30日

## 信息披露义务人声明

一、信息披露义务人依据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第15号—权益变动报告书》《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）》及其他相关法律法规和规范性文件编写本报告书。

二、信息披露义务人签署本报告书已获得必要的授权和批准。

三、依据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第15号—权益变动报告书》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》和《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）》的规定，本报告书已全面披露信息披露义务人在汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金中拥有权益的基金份额变动情况。

四、截至本报告书签署之日，除本报告书披露的信息外，信息披露义务人没有通过任何其他方式增加或减少其在汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金中拥有权益的基金份额。

五、本次权益变动是根据本报告书所载明的资料进行的。信息披露义务人没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

六、信息披露义务人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

## 目录

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 第一节 释义.....                         | 1  |
| 第二节 信息披露义务人介绍 .....                 | 2  |
| 第三节 权益变动目的.....                     | 4  |
| 第四节 权益变动方式.....                     | 5  |
| 第五节 资金来源 .....                      | 6  |
| 第六节 前 6 个月内买卖本基金份额情况.....           | 7  |
| 第七节 前 24 个月内信息披露义务人与本基金之间的重大交易..... | 8  |
| 第八节 本次权益变动完成后的后续计划.....             | 9  |
| 第九节 对本基金的影响分析 .....                 | 10 |
| 第十节 其他重大事项.....                     | 11 |
| 第十一节 备查文件.....                      | 12 |
| 信息披露义务人声明.....                      | 13 |
| 详式权益变动报告书.....                      | 14 |

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义载明，以下简称具有如下释义：

|                |   |                                                               |
|----------------|---|---------------------------------------------------------------|
| 本基金            | 指 | 汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金                                         |
| 基金管理人          | 指 | 汇添富基金管理股份有限公司                                                 |
| 信息披露义务人/世博发展集团 | 指 | 上海世博发展（集团）有限公司                                                |
| 本报告书           | 指 | 信息披露义务人为本次基金份额变动而公告的《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金详式权益变动报告书》          |
| 本次权益变动         | 指 | 信息披露义务人通过集中竞价方式增持了本基金基金份额1,000万份，增持后信息披露义务人持有本基金份额的比例增加1.000% |
| 基金合同           | 指 | 《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》                                   |
| 元              | 指 | 人民币元                                                          |

注：本报告书中若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

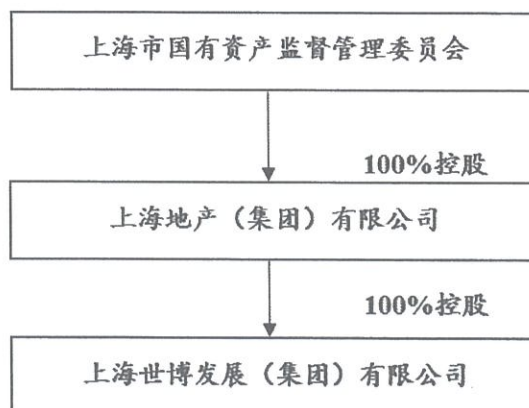
## 第二节 信息披露义务人介绍

### 一、信息披露义务人基本情况

|          |                                                                                                                                                                                               |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公司名称     | 上海世博发展（集团）有限公司                                                                                                                                                                                |
| 注册地址     | 中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 3588 号 3 楼                                                                                                                                                                  |
| 法定代表人    | 董鸿                                                                                                                                                                                            |
| 主要业务负责人  | 孙惠宏                                                                                                                                                                                           |
| 注册资本     | 410,000 万元                                                                                                                                                                                    |
| 统一社会信用代码 | 91310000579147983K                                                                                                                                                                            |
| 主要股东     | 上海地产（集团）有限公司持股比例 100%                                                                                                                                                                         |
| 成立日期     | 2011 年 7 月 20 日                                                                                                                                                                               |
| 经营期限     | 2011 年 7 月 20 日至无固定期限                                                                                                                                                                         |
| 经营范围     | 房地产开发、经营，区域开发，实业投资，资产管理，商务咨询服务，工程建设和管理，工程技术咨询，绿色低碳生态健康建筑技术咨询，演艺活动策划、组织、管理和咨询，经营演出及经纪业务，文化旅游咨询，文化旅游纪念品设计和销售，票务服务，会展策划、组织和展览展示服务，广告设计、制作和发布，物业管理，停车场经营管理，自有设备、材料租赁。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |
| 通讯地址     | 上海市浦东新区雪野路 928 号 13 楼                                                                                                                                                                         |

### 二、信息披露义务人股权控制关系结构图

截至本报告书签署之日，世博发展集团的股权控制关系结构图如下所示：



### 三、信息披露义务人董事及主要负责人的相关情况

| 姓名  | 性别 | 国籍 | 公司任职职位      | 长期居住地 | 是否取得其他国家或者地区的居留权 |
|-----|----|----|-------------|-------|------------------|
| 董鸿  | 男  | 中国 | 党委书记、董事长、总裁 | 中国上海  | 否                |
| 孙惠宏 | 男  | 中国 | 党委委员、副总裁    | 中国上海  | 否                |
| 居正  | 男  | 中国 | 董事          | 中国上海  | 否                |
| 李东  | 男  | 中国 | 董事          | 中国上海  | 否                |

### 四、信息披露义务人在境内、境外其他不动产基金中拥有权益的基金份额达到或超过该基金已发行基金份额 10%的情况

截至本报告书签署之日，除汇添富上海地产商业 REIT 外，信息披露义务人不存在在境内、境外其他不动产基金中拥有权益的基金份额达到或超过该基金已发行基金份额 10%的情形。

### 第三节 权益变动目的

#### 一、本次权益变动目的

信息披露义务人作为本基金的原始权益人，基于对本基金及不动产项目未来发展前景的信心和长期投资价值的认可，支持本基金持续、稳定、健康发展。

#### 二、信息披露义务人未来 12 个月内的持有计划

信息披露义务人已通过基金管理人于 2026 年 6 月 25 日披露《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金关于原始权益人基金份额增持计划的公告》。

根据前述公告，自 2026 年 6 月 25 日起，不晚于 2026 年 12 月 25 日前（含法律、法规及上海证券交易所业务规则等有关规定不准增持的期间），信息披露义务人在遵守中国证监会和上海证券交易所的相关规定前提下，通过上海证券交易所交易系统以二级市场买入或上海证券交易所认可的其他方式进行增持，累计增持金额不超过 10,000 万元（含本次权益变动）。相关增持的基金份额在本次增持计划实施期间及增持计划实施期间届满后 6 个月内不会通过大宗、协议转让或竞价交易等方式进行减持，减持行为将严格遵循相关规定要求。

若发生相关权益变动事项，信息披露义务人将严格按照《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 15 号——权益变动报告书》《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）》及其他相关法律法规的要求，履行法定程序及相关信息披露义务。

#### 三、本次权益变动所需履行的相关决策程序

信息披露义务人确认，本次权益变动已依法取得了必要的决策程序。

## 第四节 权益变动方式

### 一、持有本基金份额达到 10%的时间及方式、资金来源

信息披露义务人以自有资金于本基金首次发售时通过战略配售方式认购本基金总份额的34.000%，本基金基金合同于2026年6月2日生效。

### 二、持有本基金份额变动情况

本次权益变动前，信息披露义务人持有本基金份额340,000,000份，占本基金总份额的34.000%，其中200,000,000.00份持有期自上市之日起不少于60个月，140,000,000.00份持有期自上市之日起不少于36个月。

本次权益变动后，信息披露义务人持有本基金份额350,000,000份，占本基金总份额的35.000%。信息披露义务人增持的基金份额均为本基金场内流通份额。

### 三、本次权益变动的基金份额权利限制情况

本次权益变动中的相关基金份额不存在被质押、冻结的情形。

## 第五节 资金来源

信息披露义务人以自有资金人民币 37,120,307.37 元，以平均 3.712 元/份的交易价格买入本基金场内流通份额 10,000,000 份。

## 第六节 前 6 个月内买卖本基金份额情况

截至本报告书签署之日起前6个月内，信息披露义务人通过上海证券交易所买卖本基金基金份额的情况如下所示：

| 日期                      | 买卖方向 | 买卖方式 | 价格区间(元/份)   | 成交数量（份）   |
|-------------------------|------|------|-------------|-----------|
| 2026/6/25-<br>2026/6/30 | 买入   | 集中竞价 | 3.609-3.873 | 5,993,724 |
| 2026/7/1-<br>2026/7/31  | 买入   | 集中竞价 | 3.564-3.747 | 3,082,534 |
| 2026/8/3-<br>2026/8/31  | 买入   | 集中竞价 | 3.529-3.666 | 602,142   |
| 2026/9/1-<br>2026/9/28  | 买入   | 集中竞价 | 3.491-3.649 | 321,600   |

除上述情况之外，信息披露义务人不存在以其他方式买卖本基金的情形。

## 第七节 前 24 个月内信息披露义务人与本基金之间的重大交易

本基金基金合同于2026年6月2日生效，截至本报告书签署之日，除作为本基金原始权益人及运营管理机构外，信息披露义务人未与本基金发生重大交易。

## 第八节 本次权益变动完成后的后续计划

详见本报告书第三节第二部分及本基金于2026年6月25日披露《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金关于原始权益人基金份额增持计划的公告》。

若未来发生相关权益变动事项，信息披露义务人将按照《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第15号——权益变动报告书》《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）》及其他相关法律法规的要求，履行法定程序并履行相关信息披露义务。

## 第九节 对本基金的影响分析

### 一、本次权益变动对本基金独立性的影响

本次权益变动后，基金管理人仍主动管理本基金，基金财产及所持项目公司仍继续独立运作，本次权益变动不影响本基金的独立性。

### 二、本次权益变动对同业竞争及关联交易的影响

信息披露义务人为本基金原始权益人和运营管理机构。根据本基金招募说明书，世博发展集团及其实际控制人/控股股东上海地产（集团）有限公司持有并运营管理了上海市黄浦区内同类不动产项目，与本基金持有的不动产项目形成直接或间接的同业竞争关系。信息披露义务人已出具避免同业竞争的承诺函。相关内容详见本基金招募说明书“第五章 不动产基金”之“第三节 关联交易与利益冲突”之“四、利益冲突”。信息披露义务人将配合基金管理人开展关联交易管理和利益冲突防范工作，相关内容详见本基金招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”和“第五章 不动产基金”之“第三节 关联交易与利益冲突”。

本次权益变动不影响前述招募说明书中相关承诺、管理机制等内容的有效存续及有序执行。

## 第十节 其他重大事项

截至本报告书签署之日，信息披露义务人已按有关规定对本次权益变动的相关信息进行了如实披露，不存在根据法律及相关规定信息披露义务人应当披露而未披露的其他重大信息。

## 第十一节 备查文件

### 一、备查文件

- 1、信息披露义务人的营业执照；
- 2、信息披露义务人董事及其主要负责人的名单及其身份证明文件；
- 3、信息披露义务人签署的本报告书原件；
- 4、中国证监会及上海证券交易所要求的其他材料。

### 二、备查文件置备地点

本报告书全文及上述备查文件备置于信息披露义务人营业地址。

## 信息披露义务人声明

本信息披露义务人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

信息披露义务人：上海世博发展（集团）有限公司



A handwritten signature in black ink, appearing to be "董鸿" (Dong Hong).

法定代表人：董鸿

日期：2026年9月30日

附表

## 详式权益变动报告书

| 基本情况                            |                                                                                                                                                                                                     |                              |                                                                                       |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 基金名称                            | 汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金                                                                                                                                                                               | 上市所在地                        | 上海证券交易所                                                                               |
| 基金简称                            | 汇添富上海地产商业 REIT                                                                                                                                                                                      | 基金代码                         | 508600                                                                                |
| 信息披露义务人名称                       | 上海世博发展（集团）有限公司                                                                                                                                                                                      | 信息披露义务人注册地                   | 中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 3588 号 3 楼                                                          |
| 拥有权益的基金份额数量变化                   | 增加 <input checked="" type="checkbox"/> 减少 <input type="checkbox"/><br>不变，但基金份额持有人发生变化 <input type="checkbox"/>                                                                                      | 有无一致行动人                      | 有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/>                      |
| 信息披露义务人是否为本基金第一大基金份额持有人         | 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                    | 信息披露义务人是否为本基金实际控制人           | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/><br>(注：本基金由基金管理人主动管理) |
| 信息披露义务人是否对境内、境外其他不动产基金持有份额10%以上 | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                    | 信息披露义务人是否拥有境内、外两个以上不动产基金的控制权 | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>                      |
| 权益变动方式（可多选）                     | 通过证券交易所的集中交易 <input checked="" type="checkbox"/><br>协议转让 <input type="checkbox"/><br>国有股行政划转或变更 <input type="checkbox"/><br>间接方式转让 <input type="checkbox"/><br>取得上市公司发行的新股 <input type="checkbox"/> |                              |                                                                                       |

|                                  |                                                                                                                                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | 执行法院裁定 <input type="checkbox"/><br>继承 <input type="checkbox"/><br>赠与 <input type="checkbox"/><br>其他 <input type="checkbox"/> (请注明) |
| 信息披露义务人披露前拥有权益的本基金份额数量及占基金份额总额比例 | 持有份额数量: 340,000,000份<br>持有份额比例: 34.000%                                                                                            |
| 本次权益变动后, 信息披露义务人拥有权益的基金份额数量及变动比例 | 变动数量: 增加10,000,000份<br>变动比例: 增加1.000%<br>持有份额数量: 350,000,000份<br>持有份额比例: 35.000%                                                   |
| 在本基金中拥有权益的份额变动的时间及方式             | 时间: 2026年6月25日-2026年9月28日<br>方式: 集中竞价                                                                                              |
| 与本基金之间是否存在持续关联交易                 | 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>                                                                   |
| 与本基金之间是否存在同业竞争                   | 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>                                                                   |
| 信息披露义务人是否拟于未来12个月内继续增持           | 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/><br>前述增持计划将于2026年12月25日到期, 在增持计划到期前, 信息披露义务人将按该计划进行增持。             |

|                             |                                                                  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 信息披露义务人在此前6个月是否在二级市场买卖该基金份额 | 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> |
| 是否披露后续计划                    | 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> |
| 是否聘请财务顾问                    | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> |
| 本次权益变动是否需要取得批准及批准进展情况       | 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> |
| 信息披露义务人是否声明放弃行使相关基金份额的表决权   | 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> |

（此页无正文，为《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金详式权益变动报告书》附表之信息披露义务人签署页）

信息披露义务人：上海世博发展（集团）有限公司



A handwritten signature in black ink, appearing to be "董鸿" (Dong Hong).

法定代表人：董鸿

日期：2026年9月30日