

汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金

基金产品资料概要更新

编制日期：2026年6月18日

送出日期：2026年6月19日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

基金简称	汇添富上海地产商业 REIT	基金代码	508600
基金管理人	汇添富基金管理股份有限公司	基金托管人	上海浦东发展银行股份有限公司
基金合同生效日	2026年6月2日	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 2026年6月18日
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	本基金存续期限（即基金封闭期）为自基金合同生效之日起41年。本基金在此期间内封闭运作并在符合约定的情形下在上海证券交易所上市交易。在存续期内，本基金不接受申购（由于基金扩募引起的申购除外）、赎回。
基金经理	郭开益	开始担任本基金基金经理的日期	2026年06月02日
		证券从业日期	2017年07月31日
基金经理	李玥	开始担任本基金基金经理的日期	2026年06月02日
		证券从业日期	2026年03月02日
基金经理	张靓婧	开始担任本基金基金经理的日期	2026年06月02日
		证券从业日期	2016年09月25日
基金经理	周月婷	开始担任本基金基金经理的日期	2026年06月18日
		证券从业日期	2026年04月24日
其他	场内简称：地产商业 扩位简称：汇添富上海地产商业 REIT 募集份额：10 亿份 基金认购价格：4.092 元/份		

	<p>募集金额：40.92 亿元</p> <p>运营管理机构：上海世博发展（集团）有限公司</p> <p>原始权益人：上海世博发展（集团）有限公司</p> <p>战略配售比例：70%；其中原始权益人及其关联方配售比例：34%</p> <p>项目概况：</p> <p>本不动产基金投资于汇添富资本-上海地产商业不动产 1 号资产支持专项计划资产支持证券；专项计划投资于（1）上海鼎保置业有限公司合法持有的位于上海市黄浦区半淞园街道中山南路 1777 弄 1-4 号、弄内号、1799 号的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权；和（2）上海世博滨江置业有限公司合法持有的位于上海市黄浦区苗江路 688 弄 2 号等的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。</p> <p>项目一：</p> <p>不动产项目名称：鼎保大厦</p> <p>不动产项目业态：办公、配套商业</p> <p>项目所在地：上海市黄浦区中山南路 1777 弄 1-4 号、弄内号、1799 号</p> <p>资产范围：鼎保大厦项目系指位于上海市黄浦区半淞园街道中山南路 1777 弄 1-4 号、弄内号、1799 号的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权</p> <p>建设内容和规模：商业、办公用房，总用地面积：11,378 平方米</p> <p>建筑面积和可供出租或者经营使用面积：建筑面积 74,570.42 平方米；可供出租面积 51,393.80 平方米</p> <p>开竣工时间以及投入运营时间：开工时间：2016 年 10 月；竣工时间：2019 年 12 月；投入运营时间：2019 年 12 月</p> <p>使用期限：国有建设用地使用权使用期限：2015 年 4 月 13 日起 2065 年 4 月 12 日止 剩余年限：办公部分于价值时点 2025 年 12 月 31 日剩余使用年限为 39.28 年，商业部分于价值时点 2025 年 12 月 31 日剩余使用年限为 29.28 年</p> <p>用地性质：商业、办公用地</p> <p>投保情况（投保险种投保金额、投保期限）：商业楼宇财产一切险，投保金额 185,400 万元，投保期限 2025 年 5 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日；公众责任险，累计赔偿限额 400 万元，每次事故赔偿限额 400 万元，投保期限 2026 年 1 月 15 日至 2027 年 4 月 30 日</p> <p>项目权属：国有建设用地使用权/房屋所有权</p> <p>他项权利：房地产抵押</p> <p>项目二：</p> <p>不动产项目名称：鼎博大厦</p> <p>不动产项目业态：办公、配套商业</p> <p>项目所在地：上海市黄浦区苗江路 688 弄 2 号等</p> <p>资产范围：鼎博大厦项目系指位于上海市黄浦区苗江路 688 弄 2 号等的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权</p> <p>建设内容和规模：商业、办公用房，总用地面积：16,190 平方米</p> <p>建筑面积和可供出租或者经营使用面积：建筑面积 98,756.56 平方米；可供出租面积 59,559.40 平方米</p> <p>开竣工时间以及投入运营时间：开工时间：2018 年 9 月；竣工时间：2022 年 12 月；投入运营时间：2022 年 12 月</p> <p>使用期限：国有建设用地使用权使用期限：2015 年 4 月 9 日起 2065 年 4 月 8 日止 剩余年限：办公部分于价值时点 2025 年 12 月 31 日剩余使用年限为 39.27 年，商业</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>部分于价值时点 2025 年 12 月 31 日剩余使用年限为 29.27 年</p> <p>用地性质：商业、办公用地</p> <p>投保情况（投保险种投保金额、投保期限）：商业楼宇财产一切险，投保金额 198,900 万元，投保期限 2025 年 5 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日；公众责任险，累计赔偿限额 400 万元，每次事故赔偿限额 400 万元，投保期限 2026 年 1 月 15 日至 2027 年 4 月 30 日</p> <p>项目权属：国有建设用地使用权/房屋所有权</p> <p>他项权利：房地产抵押</p> <p>截至 2025 年 12 月 31 日，鼎保大厦评估值为 17.72 亿元，鼎博大厦评估值为 19.17 亿元，不动产项目合计评估值为 36.89 亿元。不动产项目未来两年可供分配金额：2026 年可供分配金额 18,292.39 万元；2027 年可供分配金额 18,758.70 万元。未来两年净现金流分派率：2026 年度净现金流分派率预测数为 4.47%，2027 年度净现金流分派率预测数为 4.58%。</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

投资目标	<p>本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并通过不动产资产支持证券等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极的投资管理和运营管理，力争提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，为基金份额持有人提供相对稳定的收益分配。</p>
投资范围	<p>本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据、AAA 级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、次级债、可分离交易可转债的纯债部分等）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等），以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。本基金将优先投资于以世博发展集团或其关联方拥有或推荐的商业不动产项目为投资标的的资产支持专项计划。</p> <p>本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。</p> <p>如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有有效的法律法规适时合理地调整投资范围。</p>
主要投资策略	<p>（一）不动产项目投资策略。1、初始投资策略；2、扩募收购策略；3、资产出售及处置策略；4、融资策略；5、运营策略；6、权属到期后的安排。</p> <p>（二）固定收益投资策略。</p>
业绩比较基准	<p>本基金暂不设立业绩比较基准。</p> <p>如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在报中国证监会备案后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。</p>
风险收益特征	<p>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，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。</p>

注：投资者欲了解本基金的详细情况，请仔细阅读本基金的《招募说明书》。本基金产品有风险，投资需谨慎。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

暂不适用。

(三) 自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

暂不适用。

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

注：1、本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购、赎回费用。2、场内交易费用以证券公司实际收取为准。

(二) 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	<p>1、基金管理费</p> <p>基金管理费具体为基金管理人管理费和计划管理人管理费，分别由基金管理人和计划管理人按相关约定收取。</p> <p>自基金合同生效之日（含该日）起，以最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数[首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数；若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）的期间，以该次扩募基金合同生效日前最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数]，基金管理费按 0.2% 的年费率按日计提，计算方法如下：</p> $B = A \times 0.2\% \div \text{当年天数}$ <p>B 为每日应计提的基金管理费，每日计提的基金管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数；</p> <p>A 为最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产[首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）；若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末</p>	基金管理人 and 运营管理机构

	<p>日期（含该日）的期间，A 为该次扩募基金合同生效日前最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和]。</p> <p>基金管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延至最近一个工作日。</p> <p>2、基金运营管理费</p> <p>本基金的运营管理费为运营管理机构在运营管理服务协议项下就为不动产项目提供运营管理服务收取运营管理费，包括基本运营管理费和浮动运营管理费。具体费率及支付方式按以下约定：</p> <p>（1）基本运营管理费</p> <p>基本运营管理费（含税）=项目公司运营收入（含税）×5%。</p> <p>基本运营管理费按月计提、按季支付，在季度结束之日起 30 个工作日内，依据上个季度财务报表计算，并自监管账户向运营管理机构支付上个季度的基于项目公司运营收入的基本运营管理费。项目公司年度审计报告出具后，对全年的基于项目公司运营收入的基本运营管理费进行调整（若当年不披露年度审计报告的，则基本运营管理费并入次年调整），实行多退少补原则，使得最终支付的基本运营管理费等于项目公司的年度审计报告计算的基本运营管理费。</p> <p>（2）浮动运营管理费</p> <p>浮动运营管理费基于实际运营净收益与目标运营净收益的差额计提，计提比例及计提方式如下：</p> <p>浮动运营管理费（含税）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×N%</p> <p>其中：不动产项目年度目标运营净收益为 X，实际运营净收益为 A，浮动运营管理费费率为 N%。具体数值如下：</p> <p>90%-110%，浮动运营管理费费率为 10%； <90%，>110%，浮动运营管理费费率为 15%。</p> <p>运营净收益=营业收入+营业外收入-信用</p>	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>减值损失-除浮动运营管理费以外的营业成本和管理费用-销售费用-营业外支出-税金及附加+折旧及摊销。实际运营净收益的计算以年度审计报告为准。为免疑义，运营净收益需剔除非运营收入，且需还原直线法调整。</p> <p>实际运营净收益高于目标运营净收益时，浮动运营管理费为正，即运营管理机构有权收取浮动运营管理费。具体系指：（1）当实际运营净收益高于目标运营净收益×100%，但不高于目标运营净收益×110%时，年度浮动运营管理费（含税金额）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×10%；（2）当实际运营净收益高于目标运营净收益×110%时，年度浮动运营管理费（含税金额）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×15%。</p> <p>实际运营净收益低于目标运营净收益时，浮动运营管理费为负，即运营管理机构需向项目公司支付该等金额的补偿，该补偿由项目公司自基本运营管理费中进行扣减，但扣减总额以该年度基本运营管理费为限。具体系指：（1）当实际运营净收益低于目标运营净收益×100%，但不低于目标运营净收益×90%时，年度浮动运营管理费（含税金额）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×10%；（2）当实际运营净收益低于目标运营净收益×90%时，年度浮动运营管理费（含税金额）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×15%。</p> <p>浮动运营管理费按年支付，在年度审计报告出具并经基金管理人核对无误后20个工作日内，自监管账户向运营管理机构支付。当浮动运营管理费为正数时，运营管理机构需将每年实际收到的浮动运营管理费的不低于20%作为团队业绩激励。相关激励岗位及激励方案由运营管理机构作为下一年度运营计划的一部分进行列示并提交本基金管理人。运营管理机构须在收到基金管理人支付的浮动运营管理费后45个工作日内将团队业绩激励发放完成并在发放当月的月报中列示。基金管理人有权根据运营管理机构内部激励制度履行相应的监督责任。</p>	
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>目标运营净收益根据下述原则确定：基金合同生效后首两年根据不动产基金的《可供分配金额测算报告》中的指标计算确定，第三年及以后年度参考最近一个年度不动产项目评估报告中预测的对应年度的运营净收益确定。若首年（项目公司股权交割日起至当年度末）不满一年的，则目标运营净收益根据上述天数进行折算。若政策或市场出现重大变化的，在运营管理机构提供相关证明并经基金管理人审批且在履行适当程序后，第三年及以后的目标运营净收益可在上述确认原则基础上做适当调整。</p>	
<p>托管费</p>	<p>基金托管费以最近一期年度审计的合并报表层面基金资产净值为基数[首次基金年度审计报告所载的会计年度期末日期（含该日）之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次基金年度审计报告所载的会计年度期末日期（含该日）的期间，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金资产净值与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数]，按 0.01% 的年费率按日计提。计算方法如下： $M=L \times 0.01\% \div \text{当年天数}$； M 为每日应计提的基金托管费； L 为最近一期年度审计的合并报表层面基金资产净值。为避免歧义，首次基金年度审计报告所载的会计年度期末日期（含该日）之前，L 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经基金年度审计报告所载的会计年度期末日期（含该日）的期间，L 为该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金资产净值与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和。 基金托管费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。</p>	<p>基金托管人</p>

审计费用	年费用金额 480,000.00 元	会计师事务所
信息披露费	年费用金额 70,000.00 元	规定披露报刊
其他费用	详见招募说明书的“基金运作”有关章节。	

注：1、上表中年费用金额为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年费用金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

2、本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

四、风险揭示与重要提示

(一) 风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为不动产投资信托基金（以下简称不动产基金），发售方式与普通公开募集证券投资基金有所区别，请投资者特别关注。本基金与投资股票、债券、其他证券及衍生品种的常规公募基金具有不同的风险收益特征。本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并通过不动产资产支持证券等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极的投资管理和运营管理，力争提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，为基金份额持有人提供相对稳定的收益分配。投资者应充分了解不动产基金投资风险及《招募说明书》所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

本基金 80%以上基金资产投资于不动产项目，可能面临以下风险，包括但不限于与公募基金相关的风险（集中投资风险、作为上市基金存在的风险、停牌、暂停上市或终止上市的风险、基金价格波动风险、流动性风险、受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险、税收等政策调整风险）、与专项计划相关的风险（专项计划等特殊目的载体提前终止风险、资产支持证券投资的流动性风险、中介机构履约风险）、与不动产项目相关的风险（政策风险、合规风险、市场风险、运营风险、评估及现金流预测风险、处置风险、同业竞争的风险、本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间的潜在竞争、利益冲突及利益输送风险、意外事件及不可抗力对不动产项目造成的风险）、与交易安排有关的风险（运营管理风险、业务主体更换风险）及其他风险（信用风险、管理风险、操作或技术风险、合规性风险、政策变更风险、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、其他风险）等，具体请见招募说明书风险揭示部分。

(二) 重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

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。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

本基金的争议解决处理方式为仲裁。具体仲裁机构和仲裁地点详见基金合同的具体约定。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站：www.99fund.com 客服电话：400-888-9918

1. 基金合同、托管协议、招募说明书
2. 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
3. 基金份额净值

4. 基金销售机构及联系方式

5. 其他重要资料

六、其他情况说明

无。