

汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金 关于重要现金流提供方租赁合同变动的公告

一、公募REITs基本信息

公募REITs名称	汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金
公募REITs简称	汇添富上海地产商业REIT
公募REITs代码	508600
公募REITs合同生效日	2026年6月2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	上海浦东发展银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《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5号——临时报告（试行）》等有关规定及《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》《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》及其更新

二、不动产项目基本情况

本基金所持有的两处不动产项目为鼎保大厦项目和鼎博大厦项目，均位于上海市黄浦区世博滨江核心稀缺板块，地理位置优越，可供出租面积分别为51,393.80平方米和59,559.40平方米。截至2026年6月30日，鼎保大厦项目月末时点出租率为100%，鼎博大厦项目月末时点出租率为99.33%。

三、重要现金流提供方租赁合同调整情况

基金管理人与运营管理机构基于储备客户的租赁诉求，同时也为进一步分散鼎博大厦项目（以下简称“本项目”）租户集中度，优化租赁合同期限，对鼎博大厦项目8层租户进行调整。本次调整后，不动产项目整体的出租率、租金单价及租金涨幅未发生变动，自2026年9月30日起，鼎博大厦项目租约加权平均剩余租期预计由7.35年拉长至7.58年，其余在执行租约租赁情况稳定且履约正常。具体情况如下：

（一）原合同及重要现金流提供方基本情况

上海数据集团有限公司（以下简称“上海数据集团”）及其子公司上海数据集团金融科技有限公司、上海市联合征信有限公司系本项目重要现金流提供方，截至本公告日承租鼎博

大厦项目5-8层及地下一层B101A及B101B单元，面积合计16,351.50平方米，占鼎博大厦项目可租赁面积的27.45%。其中，由上海数据集团承租的鼎博大厦项目8层，租赁面积为3,721.20平方米，占鼎博大厦项目可租赁面积的6.25%，租赁期限自2024年5月1日起至2033年1月31日止。

（二）本次调整情况

上海建材（集团）有限公司（以下简称“上海建材集团”）因原办公大楼拆迁，存在迫切租赁需求，运营管理机构根据该储备租户诉求主动进行租约调整。经项目公司与上海数据集团协商一致，双方于2026年9月23日签署鼎博大厦项目8层租赁合同之终止协议，约定于2026年9月30日提前终止原租赁合同。

项目公司与上海建材集团于2026年9月23日签署鼎博大厦项目8层租赁合同，面积为3,721.20平方米，租赁期限自2026年10月1日起至2036年9月30日止，租赁面积、租金单价及租金涨幅均与原合同保持一致，租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。前述租赁合同调整后，上海数据集团及其子公司仍为本项目重要现金流提供方，承租面积合计12,630.30平方米，占鼎博大厦项目可租赁面积的21.20%。调整前后上海数据集团及其子公司、上海建材集团主要租赁条款对比如下表：

	调整前	调整后	调整后8层新租户
承租方	上海数据集团及其子公司	上海数据集团及其子公司	上海建材（集团）有限公司
承租方与基金关系	非关联方	非关联方	关联方
承租面积	5-8层及地下一层B101A及B101B单元，合计16,351.50平方米	5-7层及地下一层B101A及B101B单元，合计12,630.30平方米	3,721.20平方米
承租期间	5-6层部分自2023年2月17日起、地下一层B101A及B101B单元自2023年4月1日起、7层自2023年7月1日起、8层自2024年5月1日起均至2033年1月31日止	5-6层部分自2023年2月17日起、地下一层B101A及B101B单元自2023年4月1日起、7层自2023年7月1日起均至2033年1月31日止	8层整层，自2026年10月1日起至2036年9月30日止，共10年
租金水平及调整机制	剩余租赁面积租金水平及调整机制相关条款无变化		起始租金水平、租金增长与原8层合同租期内租金涨幅一致
是否为本项目重要现金流提供方 ¹	是		否

¹ 根据租户租赁合同调整前后合同月租金占鼎博大厦项目合计合同月租金比例是否超过10%预计测算，实际数据以经审计的定期报告披露为准。

（三）主要决议程序及合理性

上海建材集团系上海地产（集团）有限公司（间接持有本基金34%基金份额）控制的公司，为本基金的关联方。该关联交易符合项目公司的商业利益和营业目的，已履行基金管理人内部公募REITs投资决策委员会的审批程序，关联交易金额占基金净资产比例小于5%，无需召开基金份额持有人大会。该交易依据市场交易规则履行，定价依据充分、价格公允、交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。上海建材集团本次承租对应的租金收入占鼎博大厦项目同期租金总收入比例未达到相关法规规定的重要现金流提供方认定标准，因此上海建材集团不构成本项目重要现金流提供方。

上海建材集团是集设计研发、生产制造、工程应用与集成服务于一体的国有大型绿色建筑材料产业集团，以“打造中国优秀的节能环保新材料集成服务商”为战略目标，围绕“制造+服务”产业方向，以整体解决方案为核心，为客户提供定制化、差异化产品与服务，推动建材产业绿色转型与优化升级。其主业涵盖先进制造、新材料、节能环保及生产性服务四大板块，重点布局高端制造与深加工应用、工业化预制建材与绿色建材、既有建筑改造升级，以及建材集成供应与检测认证等领域。

四、对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人利益的影响分析

从租金收入的稳定性角度分析，本次新租赁合同起租日与原租赁合同退租日无缝衔接，未产生空置期，租赁面积、租金单价及租金涨幅均与原合同保持一致，鼎博大厦项目8层的租赁合同期限较原合同有较大延长，由此鼎博大厦项目租约加权平均剩余租期预计由7.35年拉长至7.58年。上海数据集团及其子公司其余租约租赁情况稳定且履约正常，并无退租意向。

本次调整有利于分散租户集中度，提高现金流分散度，进一步保障租金收入平稳。截至本公告发布日，本基金各项业务正常开展，本次重要现金流提供方租赁合同变动对本基金不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益无不利影响。

五、已采取和拟采取的应对措施

基金管理人、运营管理机构拟采取如下应对措施保障不动产项目平稳运营：

1.维护存量租户：基金管理人与运营管理机构将持续关注在租租户履约情况，重点关注重要现金流提供方的履约状态，安排专人对接、定期回访，及时掌握租户动态。此外，运营管理机构将持续提高运营服务品质，通过举办楼宇主题活动、做优租户活动接待、快速响应租户诉求、高效闭环维修报事等多项举措，不断优化租户体验。通过良好的运营服务增强与租户之间的黏性，提升租户满意度，维护租户租赁的稳定性和持续性。

2.开发增量客户：运营管理机构将持续深化与黄浦区投资促进办公室、商务委员会、发展和改革委员会等政府部门，以及专业招商平台、行业中介、产业协会的联动合作，常态化获取优质企业资源。同步跟进意向客户对接洽谈，建立客户储备库，精准匹配项目招商需求，为资产稳定运营提供支撑。

3.提升收益管理：基金管理人及运营管理机构对租金收缴进行精细化管理，建立租户信用分级与租金逾期预警机制，优化收缴管理动作。同时挖掘项目资源，积极拓展多元化增收途径。以现金流安全为底线，在严控风险的前提下，持续提升收益管理效率。

以上披露内容已经本基金的运营管理机构确认。

六、相关机构联系方式

投资者可登录本基金管理人网站（www.99fund.com）查询相关信息或拨打客户服务电话（400-888-9918）咨询相关事宜。

七、其他提示

截至目前，本基金运作正常且无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。本基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运作基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。投资有风险，敬请投资者在投资本基金之前，仔细阅读本基金的基金合同、最新的招募说明书和基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉不动产基金相关规则，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，充分了解相关资产的商业模式，自主判断基金的投资价值，并充分考虑自身的风险承受能力，秉承价值投资、长期投资理念，理性判断市场，谨慎做出投资决策，自行承担投资风险。

特此公告。

汇添富基金管理股份有限公司

2026年9月24日