# 华安陆家嘴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：**华安陆家嘴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：**华安陆家嘴商业 REIT

**基金代码：**508607

**信息披露义务人名称：**上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司

**注册地址：**上海市浦东新区灵岩南路 728 号 6 幢 205 室

**通讯地址：**上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号 D 栋 22 楼

**信息披露义务人一致行动人名称：**上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

**注册地址：**中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 981 号

**通讯地址：**上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号 D 栋 21 楼

**基金份额变动性质：**基金份额增加

**签署日期：**2026 年 11 月 17 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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《上市公司收购管理办法》《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》《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）》等相关法律、法规、规范性文件的规定编写本报告书。

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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《上市公司收购管理办法》《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》《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及其一致行动人在华安陆家嘴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。截至本报告书签署之日，除本报告书披露的信息外，信息披露义务人及其一致行动人没有通过任何其他方式增加或减少其在华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金中拥有权益的基金份额。

四、本次权益变动是根据本报告书所载明的资料进行的。除本信息披露义务人外，没有委托或者授权其它任何人提供未在本报告书列载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

五、信息披露义务人本次权益变动系因其通过集中竞价/大宗交易方式买入本基金份额，导致其与一致行动人合计持有本基金基金份额的比例增加。

六、信息披露义务人及其一致行动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法律责任。

# 目　录

信息披露义务人声明 ..... 1
目　　录 ..... 2
第一节 释义 ..... 3
第二节 信息披露义务人及其一致行动人介绍 ..... 4
第三节 权益变动目的及履行程序 ..... 7
第四节 权益变动方式 ..... 8
第五节 资金来源 ..... 9
第六节 后续计划 ..... 10
第七节 对本基金的影响分析 ..... 11
第八节 前24个月内信息披露义务人及其一致行动人与本基金之间的重大交易 12
第九节 前6个月内通过证券交易所的交易买卖本基金的情况 ..... 13
第十节 其他重大事项 ..... 14
第十一节 备查文件 ..... 15
信息披露义务人声明 ..... 16
一致行动人声明 ..... 17
详式权益变动报告书附表 ..... 18

# 第一节 释义

在本报告书中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 本基金 | 指 | 华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金 |
| 前滩投资、信息披露义务人 | 指 | 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 |
| 陆家嘴股份、信息披露义务人一致行动人 | 指 | 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 |
| 证券交易所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 本次权益变动 | 指 | 信息披露义务人通过集中竞价/大宗交易方式增持了本基金基金份额30,049,739份，增持后信息披露义务人及其一致行动人合计持有本基金份额的比例增加3.005% |
| 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《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金详式权益变动报告书》 |
| 《业务办法》 | 指 | 《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）》 |
| 《收购管理办法》 | 指 | 《上市公司收购管理办法》 |
| 元 | 指 | 人民币元 |

# 第二节 信息披露义务人及其一致行动人介绍

## 一、信息披露义务人及其一致行动人基本情况

### （一）信息披露义务人

1、截至本报告书签署日，信息披露义务人的基本情况如下：

| | |
|---|---|
| **公司名称** | 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 |
| **统一社会信用代码** | 913101157492690790 |
| **注册地址** | 上海市浦东新区灵岩南路 728 号 6 幢 205 室 |
| **注册资本** | 263,491.38 万(元) |
| **营业期限** | 2003-04-11 至 2053-04-10 |
| **法定代表人** | 郁春豪 |
| **企业类型** | 有限责任公司(国有控股) |
| **主要经营范围** | 一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；住房租赁。（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）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）自主展示（特色）项目：国内贸易代理；非居住房地产租赁；社会经济咨询服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务。 |
| **主要股东及持股比例** | 上海陆家嘴（集团）有限公司 70%、上海浦东土地控股（集团）有限公司 30% |
| **通讯方式** | 021-33848888 |

2、截至本报告书签署日，信息披露义务人的董事及主要负责人的基本情况如下：

| 姓名 | 性别 | 国籍 | 职务 | 长期居住地 | 是否取得其他国家或地区居留权 |
|---|---|---|---|---|---|
| 郁春豪 | 男 | 中国 | 董事长,经理 | 中国 | 否 |
| 潘亦兵 | 男 | 中国 | 副董事长 | 中国 | 否 |
| 杜杰 | 男 | 中国 | 财务负责人 | 中国 | 否 |
| 干焕 | 男 | 中国 | 董事 | 中国 | 否 |
| 高升武 | 男 | 中国 | 董事 | 中国 | 否 |
| 瞿洮 | 男 | 中国 | 董事 | 中国 | 否 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 马晓红 | 女 | 中国 | 董事 | 中国 | 否 |
| 张楠 | 男 | 中国 | 董事 | 中国 | 否 |

3、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其基金份额总量10%的情况。

截至本报告书签署日，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对应基金份额总量 10%的情况。

**（二）信息披露义务人一致行动人**

截至本报告书签署日，信息披露义务人一致行动人的基本情况如下：

| | |
|---|---|
| **公司名称** | 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 |
| **统一社会信用代码** | 91310000132214887Y |
| **注册地址** | 中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号 |
| **注册资本** | 503,515.3679 万(元) |
| **营业期限** | 1994-12-31 至 无固定期限 |
| **法定代表人** | 徐而进 |
| **企业类型** | 股份有限公司（外商投资、上市） |
| **主要经营范围** | 许可项目:房地产开发经营;建设工程施工(除核电站建设经营、民用机场建设);食品销售;酒类经营。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:非居住房地产租赁;住房租赁，租赁服务(不含许可类租赁服务);文化用品设备出租;房地产经纪；针纺织品销售;日用百货销售;日用化学产品销售;家用电器销售;玩具销售;电子元器件与机电组件设备销售;照相机及器材销售;工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外);皮革制品销售;礼品花卉销售;钟表销售;箱包销售;眼镜销售(不含隐形眼镜);汽车装饰用品销售;家居用品销售;电子产品销售；通讯设备销售;第一类医疗器械销售;音响设备销售;家用视听设备销售;食品销售(仅销售预包装食品);鞋帽批发;服装服饰批发;五金产品批发;文具用品批发;体育用品及器材批发;珠宝首饰批发;工艺美术品及收藏品批发(象牙及其制品除外);乐器批发;化妆品批发;计算机软硬件及辅助设备批发;货物进出口；技术进出口;进出口代理;包装服务;鞋帽零售;服装服饰零售;五金产品零售;文具用品零售;体育用品及器材零售;珠宝首饰零售;工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外):乐器零售:化妆品零售:计算机软硬件及辅助设备零售。(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) |
| **主要股东及持股比例** | 上海陆家嘴（集团）有限公司 57.21% |
| **通讯方式** | 021-33848788 |

## 二、信息披露义务人与其一致行动人股权控制关系及一致行动关系说明

前滩投资、陆家嘴股份均受上海陆家嘴（集团）有限公司控制，根据《业务办法》及《收购管理办法》为一致行动人。

# 第三节 权益变动目的及履行程序

## 一、本次权益变动目的

信息披露义务人作为本基金原始权益人，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，为增强投资者信心，支持本基金持续、稳定、健康发展。

## 二、未来 12 个月内增持或处置基金份额的计划

信息披露义务人已通过基金管理人于 2026 年 11 月 5 日披露《华安陆家嘴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：本基金原始权益人计划自 2026 年 11 月 4 日起 12 个月内（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），在遵守中国证券监督管理委员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增持本基金份额，拟合计增持不超过 80,000,000 份且不低于 40,000,000 份。本次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交易、协议转让或竞价交易等方式进行减持。

信息披露义务人及其一致行动人有权根据二级市场整体趋势适时追加增持计划；如追加增持计划，将在履行内部决策后另行披露相关增持安排。

## 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

信息披露义务人及其一致行动人以自有资金通过本基金首次发售认购本基金总份额的 66.995%，本基金基金合同于 2026 年 7 月 31 日生效。

## 二、持有本基金份额的情况

本次权益变动前，信息披露义务人持有本基金份额 369,950,266 份，占基金总份额的 36.995%；信息披露义务人一致行动人持有本基金份额 300,000,000 份，占基金总份额的 30.000%。信息披露义务人及其一致行动人合计持有本基金份额 669,950,266 份，占本基金总份额的 66.995%。

本次权益变动后，信息披露义务人持有本基金份额 400,000,005 份，占本基金总份额的 40.000%；信息披露义务人一致行动人持有本基金基金份额 300,000,000 份，占本基金总份额的 30.000%。信息披露义务人及其一致行动人合计持有本基金份额 700,000,005 份，占本基金总份额的 70.000%。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、本次权益变动本基金份额的权利限制情况

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【8195.29】万元，以平均【2.727】元/份的交易价格买入本基金场内流通份额30,049,739份。

# 第六节 后续计划

详见本报告书第三节第二部分及本基金于2026年11月5日披露的《华安陆家嘴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投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《业务办法》及《收购管理办法》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。

# 第七节 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，根据本基金招募说明书：其和/或其实际控制的关联方持有和/或运营的位于上海市的商业不动产项目与本基金不动产项目存在一定同业竞争。信息披露义务人控股股东已出具《关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，防范同业竞争风险，充分保护基金份额持有人利益。具体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”之“五、本基金利益冲突的防范措施”。

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。

# 第八节 前 24 个月内信息披露义务人及其一致行动人与本基金之间的重大交易

本基金基金合同于 2026 年 7 月 31 日生效，截至本报告书签署日，除作为本基金原始权益人外，信息披露义务人及其一致行动人未与本基金发生重大交易。

# 第九节 前 6 个月内通过证券交易所的交易买卖本基金的情况

本基金基金合同于 2026 年 7 月 31 日生效，于 2026 年 11 月 4 日起在上海证券交易所上市交易。截至本报告书签署日前 6 个月，除本报告书披露的信息外，信息披露义务人及其一致行动人不存在通过证券交易所买卖本基金份额的情况。

# 第十节 其他重大事项

截至本报告书签署日，信息披露义务人已按照有关规定对本次权益变动的相关情况进行了如实披露，不存在中国证监会或者上海证券交易所要求信息披露义务人依法应当披露而未披露的事项。

# 第十一节 备查文件

## 一、备查文件

1、信息披露义务人及其一致行动人营业执照；

2、信息披露义务人董事及其主要负责人名单及其身份证明文件；

3、信息披露义务人签署的《详式权益变动报告书》；

4、中国证监会及上海证券交易所要求的其他文件。

## 二、备查文件置备地点

本报告书及备查文件备置于上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司办公场所。

# 信息披露义务人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告不存在虚假记载、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：上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：_____

2026 年 11 月 17 日

# 一致行动人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告不存在虚假记载、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。

信息披露义务人一致行动人：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：_____

2026 年 11 月 17 日

# 详式权益变动报告书附表

| 基本情况 | | | |
|---|---|---|---|
| 基金名称 | 华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金 | | |
| 基金简称 | 华安陆家嘴商业 REIT | 基金代码 | 508607 |
| 信息披露义务人名称 | 上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司 | 信息披露义务人注册地 | 上海市 |
| 拥有权益的基金份额数量变化 | 增加 ■<br>减少 □<br>不变，但基金份额持有人发生变化 □ | 有无一致行动人 | 有 ■ 无 □ |
| 信息披露义务人是否为本基金第一大基金份额持有人 | 是 ■ 否 □ | 信息披露义务人是否为本基金实际控制人 | 是 □ 否 ■<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 □ 否 ■ | 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 □ 否 ■ |
| 权益变动方式（可多选） | 通过证券交易所的集中交易 ■<br>协议转让 □<br>国有股行政划转或变更 □<br>间接方式转让 □<br>通过首次募集取得本基金份额 □<br>执行法院裁定 □<br>继承 □<br>赠与 □<br>其他 ■ 大宗交易 （请注明） | | |

| | |
|---|---|
| 信息披露义务人（含其一致行动人）披露前拥有权益的基金份额数量及占基金份额比例 | 持有基金份额数量：669,950,266 份<br>持有基金份额占比：66.995% |
| 本次权益变动后，信息披露义务人（含其一致行动人）拥有权益的基金份额数量及变动比例 | 变动情况：变动数量：增加 30,049,739 份<br>变动比例：增加 3.005%<br>变动后：持有基金份额数量：700,000,005 份<br>持有基金份额占比：70.000% |
| 在本基金中拥有权益的基金份额变动的时间及方式 | 时间：2026 年 11 月 4 日-2026 年 11 月 17 日<br>方式：集中竞价、大宗交易 |
| 与本基金之间是否存在持续关联交易 | 是 □ 否 ■ |
| 与本基金之间是否存在同业竞争 | 是 ■ 否 □ |
| 信息披露义务人是否拟于未来 12 个月内继续增持 | 是 ■ 否 □ |
| 信息披露义务人在此前 6 个月是否在二级市场买卖该上市基金 | 是 ■ 否 □ |

| | |
|---|---|
| 是否已充分披露资金来源 | 是 ■　　否 □ |
| 是否披露后续计划 | 是 ■　　否 □ |
| 是否聘请财务顾问 | 是 □　　否 ■ |
| 本次权益变动是否需取得批准及批准进展情况 | 是 ■　　否 □ |
| 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 □　　否 ■ |

（本页无正文，为《华安陆家嘴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》签字盖章页）

信息披露义务人：上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司（签章）：

法定代表人（签章）：

日期：2026 年 11 月 17 日

（本页无正文，为《华安陆家嘴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》签字盖章页）

信息披露义务人一致行动人：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

（签章）：

法定代表人（签章）：

日期：2026 年 11 月 17 日