国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告

基金管理人：上海国泰海通证券资产管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

财务顾问：国泰海通证券股份有限公司

特别提示

国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本基金”）由上海国泰海通证券资产管理有限公司（以下简称“基金管理人”）依照有关法律法规及约定发起，根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告[2020]54号，以下简称“《基础设施基金指引》”）、《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》（证监会公告〔2023〕55号）、《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》（证监会公告[2025]21号）、《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》（证监发〔2025〕63号）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（证监会令第175号）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（证监会令第104号）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（证监会令第158号），上海证券交易所（以下简称“上交所”）颁布的《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）》（上证发[2025]138号）、《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）》（上证发[2025]140号，以下简称“《发售业务指引》”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第1号——发售上市业务办理》（上证函〔2026〕1364号）、中国证券业协会（以下简称“证券业协会”）颁布的《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》等相关法律法规、监管规定及自律规则等相关规定，以及上交所有关基金发售上市规则和最新操作指引等有关规定发售。

上海国泰海通证券资产管理有限公司（以下或简称“国泰海通资管”）担任基金管理人，国泰海通证券股份有限公司（以下或简称“国泰海通证券”）担任财务顾问。

敬请投资者重点关注本次发售中投资者认购和赎款等方面内容，具体如下：

1、本基金将采用向战略投资者定向配售（以下简称“战略配售”）、向符合条件的网下投资者询价配售（以下简称“网下发售”）、向公众投资者公开发售（以下简称“公众发售”）相结合的方式进行发售，发售方式包括通过具有基金销售业务资格并经上交所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上交所会员单位（以下简称“场内证券经营机构”）或基金管理人及其委托的场外基金销售机构（以下简称“场外基金销售机构”）进行发售。

本次战略配售、网下发售及公众发售由基金管理人和财务顾问负责组织。战略配售通过基金管理人和财务顾问实施；网下发售通过上交所REITs询价与认购系统实施；公众发售通过上交所场内证券经营机构、基金管理人及其委托的场外基金销售机构实施。

2、询价结束后，基金管理人和财务顾问根据《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金询价公告》（“《询价公告》”）规定的规则，对报价投资者进行了核查。经基金管理人及财务顾问核查，所有参与询价的配售对象均按照《询价公告》的要求提交相关资格核查文件；未有配售对象属于禁止配售范围。因此，基金管理人及财务顾问未进行无效报价剔除。

3、基金管理人和财务顾问根据询价结果，协商确定本基金认购价格为5.531元/份。网下投资者管理的配售对象拟认购价格不低于认购价格，且未超过询价区间上限的即为有效报价投资者。

本基金认购价格不高于剔除不符合条件的报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值。

提供有效报价的网下投资者请按认购价格在2026年5月25日（T日，即本基金发售首日）至2026年5月26日（L日，即本基金募集期结束日）进行网下认购和缴款，网下认购具体时间为募集期每日的9:00-15:00，认购资金缴款于2026年5月26日（L日）17:00前汇至基金管理人指定的银行账户。公众投资者可按认购价格在2026年5月25日至2026年5月26日通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金。如公众部分提前结束募集，基金管理人将另行公告。

4、战略配售：本基金初始战略配售发售份额为75,000万份，占基金发售份额总数的比例为75%，战略投资者承诺的认购资金将于2026年5月26日17:00前汇至基金管理人指定的银行账户。

5、限售期安排：公众发售部分的基金份额无流通限制及锁定期安排。战略投资者认购基金的限售期安排详见“三、战略配售情况（二）承诺认购的基金份额数量及限售期安排”。

网下询价阶段，剔除无效报价后网下投资者管理的配售对象拟认购份额数量总和为网下初始发售份额数量的103.82倍，超过网下初始发售份额数量的100倍（不含），网下投资者及其管理的配售对象自本基金上市之日起可交易的份额为其全部获配份额。

基金管理人将在《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效公告》（“《基金合同生效公告》”）中披露本次网下配售对象获配份额及可交易份额情况。上述公告一经刊出，即视同已向网下配售对象送达相应安排通知，网下投资者应严格遵守已作出的承诺，如违反，监管机构有权采取措施。

6、投资者认购本基金基金份额的认购费率安排详见“二、本次发售的基本情况（十）认购费用”。

7、基金管理人和财务顾问在网下及公众发售结束后，根据战略投资者缴款、网下发售及公众发售认购情况决定是否启用回拨机制，对战略配售、网下发售和公众发售数量进行调整。回拨机制的具体安排详见“二、本次发售的基本情况（五）回拨机制”。

8、本公告中公布的全部有效报价配售对象必须参与网下认购，未参与认购或未足额参与认购者，以及未及时足额缴纳认购款及相应认购费用的，将被视为违约并应承担违约责任，基金管理人和财务顾问将违约情况报证券业协会备案。

9、投资者需充分了解有关不动产投资信托基金发售的相关法律法规，认真阅读本基金基金合同、招募说明书等法律文件以及本公告的各项内容，知悉本次发售规定，并确保认购数量和未来持有基金份额情况符合相关法律法规及监管机构的规定。

10、有关本公告及本次发售的相关问题由基金管理人保留最终解释权。

重要提示

1、国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金由上海国泰海通证券资产管理有限公司依照有关法律法规及约定募集，已于2026年4月23日获证监许可[2026]966号文准予募集注册。中国证监会对本基金募集的注册，证券交易所同意基金份额上市，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。中国证监会不对基金的投资价值及市场前景等作出实质性判断或保证。

本基金场内简称为“砂之船”，扩位简称为“国泰海通砂之船商业REIT”，基金代码为“508602”，该代码同时用于本次发售的询价、网下认购及公众认购。

本基金是不动产投资信托基金，运作方式为契约型封闭式，存续期限自基金合同生效日后30年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。

本基金的基金管理人为上海国泰海通证券资产管理有限公司，基金托管人为招商银行股份有限公司，登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

2、中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为100,000万份。本基金初始战略配售发售份额为75,000万份，占本次基金份额发售总量的75%，最终战略配售发售份额与初始战略配售发售份额的差额（如有）将根据回拨机制规定的原则进行回拨。

网下初始发售份额为17,500万份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的70%；公众初始发售份额为7,500万份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的30%。最终网下发售、公众发售合计份额为本次发售总份额扣除最终战略配售份额，最终网下发售份额、公众发售份额将根据回拨情况确定。

3、本基金发售的询价工作已于2026年5月20日完成。基金管理人和财务顾问根据询价结果，确定本基金认购价格为5.531元/份。

4、本基金募集期为2026年5月25日（T日）至2026年5月26日（L日），提供有效报价的投资者需在募集期内参与网下认购与缴款，公众投资者可在发售期内通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金。基金管理人可根据法律法规、基金合同的规定及募集情况提前结束公众部分的发售，届时将另行公告。

（1）网下发售

本基金备选名单中“国泰海通砂之船商业REIT”，场内简称为“砂之船”，扩位简称为“国泰海通砂之船商业REIT”，认购代码为“508602”。本公告附件中公布的全部有效报价配售对象必须参与网下发售。提交有效报价的配售对象名单见“附表：投资者报价信息统计表”中被标注为“有效报价”部分。未提交有效报价的配售对象不得参与本次网下发售。

在参与网下发售时，网下投资者必须在上交所REITs询价与认购系统为其管理的有效报价配售对象录入认购记录，认购记录中认购价格为5.531元/份，认购份额数量为询价时的有效报认购份额数量，同时认购份额数量对应的认购金额不得超过其向基金管理人和财务顾问提交的资产证明材料中相应资产规模或资金规模。如认购份额与有效报认购份额不一致的，基金管理人有权对该配售对象认购份额进行处置。

网下投资者应当通过上交所REITs询价与认购系统向基金管理人和财务顾问提交认购申请，参与基金份额的网下配售，且应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金及认购费用的缴纳，并通过登记机构登记份额。

基金管理人和财务顾问特在配售前对有效报价投资者及其管理的配售对象是否存在禁止性情形进行进一步核查，投资者应按基金管理人和财务顾问的要求进行相应的配合，如拒绝配合、未能完整提交相关材料或其提供的材料不足以排除其存在网下发售禁止性情形的，基金管理人和财务顾问有权拒绝向其进行配售。

（2）公众投资者认购

本基金的公众投资者认购采取“金额认购，份额确认”的方式。公众投资者可以通过场内或场外方式认购基金份额。

场内认购是指通过本基金募集期结束前获得基金销售业务资格并经上交所和登记机构认可的上交所会员单位认购基金份额的行为。通过场内认购的基金份额登记在证券登记结算系统投资人的上海证券账户下。

场外认购是指基金管理人的直销网点及场外销售机构（具体名单详见本发售公告或基金管理人网站）的销售网点认购或按基金管理人、场外基金销售机构提供的其他方式认购基金份额的行为。通过场外认购的基金份额登记在登记结算系统投资人的开放式基金账户下。

场外认购限额：投资者通过基金管理人直销机构及销售机构认购时，每次最低认购金额为1,000元人民币。具体业务办理请遵循各销售机构的相关规定。

场内认购限额：投资者通过具有基金销售资格的上交所会员单位认购时，单笔最低认购金额为1,000元，超过1,000元的应为1元的整数倍。具体业务办理请遵循各销售机构的相关规定。对于场内认购的数量限制，上交所和中国证券登记结算有限责任公司的相关业务规则有规定的，从其最新规定办理。

参与网下询价的配售对象及其关联账户，无论其报价是否为有效报价，均不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。基金管理人发现网下投资者存在前述情形的，将拒绝网下投资者参与的公众发售认购申请，并将有关情况报告证券业协会；参与网下询价的配售对象及其关联账户仍需完成网下认购部分缴款，基金管理人有权将公众部分认购视为无效。配售对象关联账户是指与配售对象场内证券账户或场外基金账户注册资料中的“账户持有人名称”、“有效身份证明文件号码”均相同的账户。

5、本次发售可能出现的中止情形详见“六、中止发售情况”。

6、本基金募集期自2026年5月25日至2026年5月26日止，投资者应在募集期内全额缴款（含认购费）。如网下发售及公众发售发生比例配售，则遵循全程比例配售原则。

7、投资者欲购买本基金，不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或帮助他人违规进行认购。

8、投资者应保证用于认购的资金来源合法，投资者应有权自行支配，不存在任何法律上、合约上或其他障碍。

9、基金管理人或销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表基金管理人或销售机构已经接收到认购申请。认购申请的确认以登记机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资人应及时查询并妥善行使合法权利，否则，由此产生的任何损失由投资者自行承担。

10、本公告仅对本基金发售的有关事项和规定予以说明。投资者欲了解本基金的详细情况，请仔细阅读登载于基金管理人网站（www.gthtzg.com）、中国证监会基金电子披露网站（http://eid.csrc.gov.cn/fund）及上交所网站（www.sse.com.cn）的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》（“《基金合同》”）、《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（“《招募说明书》”）等相关法律文件。投资有风险，投资者在进行投资决策前，应充分认识不动产基金的风险特征，普通投资者在首次购买本基金时须签署风险揭示书。基金管理人在此提请投资者特别关注《招募说明书》中“重要提示”和“招募说明书概要及风险因素”章节，充分了解基金的各项风险因素。

11、本基金的上市事宜将另行公告。有关本次发售的其他事宜，将在规定媒介及时公告，敬请投资者留意。

12、风险提示：

本基金为不动产基金，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。

不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权，不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。

投资不动产基金可能面临的风险包括公募基金的特有风险和其他一般性风险因素，其中：

（1）与不动产基金相关的特别风险，包括但不限于：集中投资风险；流动性风险；募集失败风险；基金管理人的管理风险；运营管理机构的尽职履约风险；计划管理人、托管人尽职履约风险；税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险；专项计划等特殊目的载体提前终止风险。

（2）不动产基金的投资管理风险，包括但不限于：基金首次投资的交易风险（相关交易未能完成或未能及时完成的风险；吸收合并可能失败的风险）；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；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；不动产项目收购与出售的相关风险。

（3）宏观及行业、区域相关的风险，包括但不限于：宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险；与奥特莱斯行业运营模式相关的风险；城市规划及不动产项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险；电商发展对线下零售行业冲击的风险。

（4）不动产项目运营相关的风险，包括但不限于：奥特莱斯行业竞争加剧、区域内购物中心分流及不动产项目竞品入市的风险；四楼电影院部分面积膨退并装修升级的风险（装修区域合规手续取得时间不确定的风险；超奥仓商户入驻进度不及预期的风险）；合规性风险（经营相关许可资质到期的风险；租赁合同未备案的风险）；利益冲突与同业竞争风险（外摆经济点位同业竞争风险；二、三期土地潜在同业竞争风险；运营管理机构同时管理多个同类项目的风险）；外摆经济点位对不动产项目产生不利影响的风险；配套停车场使用的风险；租户集中退租风险；前十大商户退租风险；租约期限较短的风险；关联租户对基金收益影响的风险；租金及物业管理费优惠减免的风险；品牌资源短缺及折扣力度下降风险；出租率降低、销售额下降、合同扣率降低的风险；不动产项目无法持续作为奥特莱斯经营的风险；土地使用权到期、被征用或收回的风险；估值与现金流预测的风险（估值及公允价值变动的相关风险；基金可供分配金额预测风险；股东借款带来现金流波动风险）；运营支出及相关税费增长的风险；存量其他应收款无法及时收回的风险。

（5）其他一般性风险，包括但不限于：基金价格波动风险；暂停上市或终止上市风险；相关参与机构的操作及技术风险；基金运作的合规性风险；证券市场风险（政策风险；经济周期风险；利率风险；收益率曲线风险；购买力风险；再投资风险；其他风险）；不可抗力风险。

本基金详细风险揭示详见本基金招募说明书及其更新，基金的过往业绩并不预示其未来表现；基金管理人管理的其他基金的业绩也不构成对本基金业绩表现的保证。本基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间不动产项目真实的现金流分配情况，也不代表本基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金不动产评估报告的相关评估结果不代表不动产项目的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。投资有风险，投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要等基金法律文件和相关公告，应全面了解本基金的产品特性，并充分考虑相关风险因素及自身的风险承受能力，审慎参与本次基金发售的投资，并承担基金投资中出现的各类风险。

13、基金管理人可综合各种情况对发售安排做适当调整，并及时公告。基金管理人对本基金份额发售公告保留最终解释权。投资者如有疑问，可拨打基金管理人客户服务电话（95521）了解详情。

释义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

本基金	指国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金
基金管理人	指上海国泰海通证券资产管理有限公司
基金托管人	指招商银行股份有限公司
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
登记机构	指中国证券登记结算有限责任公司
财务顾问	指国泰海通证券股份有限公司
证券业协会	指中国证券业协会
本次发售	指发售国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金基金份额的行为
战略投资者	指符合国家法律、法规，通过战略配售认购本基金基金份额并签署战略投资者配售协议的投资者
网下投资者	指证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及证券交易所相关规定参与不动产基金网下询价、网下投资者应当向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理
公众投资者	指符合法律法规规定的可投资于不动产投资信托基金的个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额
场内证券账户	指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的上海人民币普通股票账户或封闭式基金账户
开放式基金账户/场外基金账户	指投资人通过场外销售机构在中国结算注册的开放式基金账户，用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户
工作日	指上海证券交易所的正常交易日
元	指人民币元
原始权益人	指不动产项目的原所有人。本不动产基金的原始权益人为砂之船（西安）购物广场有限公司

一、询价结果及定价情况

（一）询价情况

1、总体申报情况

本次发售的询价期间为2026年5月20日9:00-15:00。截至本次发售询价日截止时间2026年5月20日15:00，基金管理人和财务顾问通过上交所REITs询价与认购系统共收到99家网下投资者管理的437个配售对象的询价报价信息，报价区间为5.530元/份-5.531元/份，拟认购数量总和为1,816,902万份，为初始网下发售份额数量的103.82倍。配售对象的名单和具体报价情况请见本公告“附表：投资者报价信息统计表”。

2、剔除无效报价情况

经基金管理人和财务顾问核查，所有参与询价的配售对象均按照《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金询价公告》（以下简称“《询价公告》”）的要求提交相关资格核查文件；未有配售对象属于禁止配售范围。因此，基金管理人及财务顾问未进行无效报价剔除。

3、剔除无效报价后的报价情况

本次发售无需剔除无效报价，99家网下投资者管理的437个配售对象全部符合《询价公告》规定的网下投资者的条件，报价区间为5.530元/份-5.531元/份，拟认购数量总和为1,816,902万份，为初始网下发售份额数量的103.82倍。

网下投资者详细报价情况请见“附表：投资者报价信息统计表”。

（二）认购价格的确定

经统计，所有网下投资者报价的中位数为5.5310元/份，加权平均数为5.5310元/份[1]。基金管理人和财务顾问根据上述中位数和加权平均数，并结合网下投资者配售对象的报价情况，审慎合理确定本基金基金份额的认购价格为5.531元/份。该价格不高于剔除无效报价后所有符合条件的投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值。

[1]本处中位数、加权平均数根据上海证券交易所REITs询价与认购系统呈示数据统计。

（三）有效报价投资者的确定

根据《询价公告》中规定的有效报价确定方式，拟认购价格不低于基金份额认购价格5.531元/份，符合基金管理人和财务顾问事先确定并公告的条件的对象为本次发售的有效报价配售对象。

本次询价中，有1家投资者管理的2个配售对象拟认购价格低于本次基金认购价格，具体名单详见本公告“附表：投资者报价信息统计表”中备注为“低价未入围”的配售对象。

因此，剔除无效报价和低价未入围的情况后，本次网下发售有效报价投资者数量为98家，管理的配售对象数量为435个，有效认购数量总和为1,816,702万份，为初始网下发售份额数量的103.81倍。具体报价信息详见“附表：投资者报价信息统计表”中备注为“有效报价”的配售对象。有效报价配售对象必须按照本次认购价格参与网下认购，并及时足额缴纳认购资金。

基金管理人和财务顾问将在配售前对有效报价投资者及其管理的配售对象是否存在禁止性情形进行进一步核查，投资者应按基金管理人和财务顾问的要求进行相应的配合，如拒绝配合、未能完整提交相关材料或其提供的材料不足以排除其存在网下发售禁止性情形的，基金管理人和财务顾问有权拒绝向其进行配售。

二、本次发售的基本情况

（一）发售基本情况

1、基金名称和代码：

基金全称：国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金

基金简称：国泰海通砂之船商业REIT

场内简称：砂之船

扩位简称：国泰海通砂之船商业REIT

基金代码：508602

2、基金类型：不动产投资信托基金

3、基金运作方式：契约型封闭式

4、基金存续期限：30年

5、投资目标：本基金主要投资于资产支持证券全部份额，并取得不动产项目完全所有权或经营权利；资产支持证券将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。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，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。

（二）发售规模和发售结构

本次发售，初始战略配售基金份额数量为75,000万份，占发售份额总数的比例为75%。其中，原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为41,000万份，占发售份额总数的比例为41%；其他战略投资者拟认购数量为34,000万份，占发售份额总数的比例为34%。网下初始发售份额为17,500万份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的70%；公众初始发售份额为7,500万份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的30%。最终网下发售、公众发售合计份额为本次发售总份额扣除最终战略配售份额，最终网下发售份额、公众发售份额将根据回拨情况确定。

（三）认购价格

基金管理人和财务顾问根据剔除无效报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数，并结合市场情况及发售风险等因素，审慎合理确定本基金认购价格为5.531元/份。

（四）募集资金规模

按认购价格5.531元/份和100,000万份的发售份额数量计算，若本次发售成功，预计募集资金总额为553,100万元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）。上会会计师事务所（特殊普通合伙）将对战略投资者、网下投资者和公众投资者认购资金进行验资并出具验资报告。

（五）回拨机制

本次发售中，战略投资者将在2026年5月26日（预计）完成缴款，基金管理人将根据战略投资者缴款情况确认战略配售份额是否向网下回拨。网下发售于2026年5月26日15:00截止，公众发售于2026年5月26日截止。认购结束后，将根据公众和网下认购情况决定是否进一步启动回拨机制，对网下及公众发售的规模进行调节。

2026年5月27日（预计）回拨机制的启动将参考公众投资者初步有效认购倍数确定：

公众投资者初步有效认购倍数=公众有效认购份额数量/回拨前公众发售份额。

有关回拨机制的具体安排如下：

1、募集期结束前，基金份额总额未达到募集规模的，应当根据基金管理人和财务顾问事先确定的方式处理，可由做市商等其他主体认购前述差额部分；

2、最终战略配售数量与初始战略配售数量的差额部分（如有），将首先回拨至网下发售；

3、若公众投资者认购份额不足的，基金管理人和财务顾问可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量低于网下最低发售数量的，不得向公众投资者回拨；

4、网下投资者认购数量高于网下最低发售数量，且公众投资者有效认购倍数较高的，网下发售部分可以向公众投资者回拨。回拨后的网下发售比例，不得低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的70%。

在发生回拨的情形下，基金管理人和财务顾问将及时启动回拨机制，并于2026年5月28日（预计）在《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金份额回拨公告》披露。

（六）限售期安排

公众发售部分的基金份额无流通限制及锁定期安排。

战略投资者认购基金的限售期安排详见“三、战略配售情况（二）承诺认购的基金份额数量及限售期安排”。网下询价阶段，剔除无效报价后网下投资者管理的配售对象拟认购份额数量总和为网下初始发售份额数量的103.82倍，超过网下初始发售份额数量的100倍（不含），网下投资者及其管理的配售对象自本基金上市之日起可交易的份额为其全部获配份额。

基金管理人将在《基金合同生效公告》中披露本次网下配售对象获配份额及可交易份额情况。上述公告一经刊出，即视同已向网下配售对象送达相应安排通知，网下投资者应严格遵守已作出的承诺，如违反，监管机构有权采取措施。

公众投资者认购的基金份额自本次公开发售的基金份额在上交所上市之日起即可流通。投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与上交所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额持有人在办理跨系统转托管业务将基金份额转托管至场内证券经营机构后，方可参与上交所的交易。

原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例合计不得低于本基金份额发售数量的20%。其中基金份额发售总量的20%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，基金份额持有期间不允许质押。

原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者可以参与不动产基金份额战略配售，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有不动产基金份额期限自上市之日起不少于12个月。

（七）拟上市地点

上海证券交易所。

（八）本次发售的重要日期安排

日期	发售安排
T-3日前日（2026年5月22日，T日为发售日）（预计）	刊登《发售公告》、基金管理人和财务顾问关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见书
T日至L日（2026年5月25日至2026年5月26日，L日为募集期结束日）（预计）	基金份额募集期 网下认购时间：9:00-15:00 战略投资者认购时间：9:30-15:00 公众投资者场内认购时间：9:30-11:30，13:00-15:00 公众投资者场外认购时间：以相关销售机构规定为准 L日为网下基金份额认购截止日及缴款截止日（17:00 缴款截止）；公众基金份额认购截止日及缴款截止日（17:00 缴款截止）；战略投资者缴纳资金截止日（17:00 缴款截止）
L+1日（2026年5月27日）（预计）	决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众投资者发售的基金份额数量及配售比例，次日公告。
L+N（N≥2）日后	会计师事务所验资，证监会募集结果备案后，刊登《基金合同生效公告》，并在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理。

注：

（1）T日为基金份额发售首日，L日为募集期结束日。

（2）如无特殊说明，上述日期均为交易日，如遇重大突发事件影响本次发售，基金管理人、财务顾问将及时公告，修改本次发售日程。

（3）如因上交所“REITs询价与认购系统”故障或非可控因素导致网下投资者无法正常使用其REITs询价与认购系统进行询价或网下认购工作，请网下投资者及时与基金管理人、财务顾问联系。

（4）基金管理人及财务顾问根据认购的情况可适当调整募集时间，并及时公告。

（九）认购方式

1、战略投资者

战略投资者需根据事先签订的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》通过基金管理人进行认购。

2、网下投资者

网下投资者需通过上交所REITs询价与认购系统参与网下发售。

3、公众投资者

公众投资者可通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构进行认购。

4、投资者开户

（1）本基金场内认购的开户程序

投资人认购本基金时需具有上海证券交易所场内证券账户。已开立上海证券交易所场内证券账户的投资者可直接认购本基金，尚未开立上海证券交易所场内证券账户的投资者可通过中国证券登记结算有限责任公司的开户代理机构开立账户。有关开设上海证券交易所场内证券账户的具体程序和办法，请遵循各开户网点具体规定。

（2）本基金场外认购的开户程序

个人投资者和机构投资者在场外基金销售机构开立基金账户及认购手续的，以各销售机构的规定为准。

（十）认购费用

份额类别	认购金额（M，元）	认购费率
场外份额	M＜500万	0.30%
	M≥500万	1,000元/笔
场内份额	由基金销售机构参照场外认购费率执行	

1、本基金的认购费用应在投资人认购基金份额时收取。基金认购费用不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记结算等募集期间发生的各项费用。

2、投资人在募集期内可以多次认购基金份额，基金份额的认购费按每笔基金份额认购申请单独计算。投资者通过直销机构认购本基金时不收取认购费用。

上述费率适用于公众投资者，对于战略投资者及网下投资者，认购费率为0。

3、认购金额/认购份额的计算公式为：

（1）战略投资者及网下投资者认购金额和认购份额的计算

本基金的战略投资者及网下投资者采用“份额认购、份额确认”的方式，计算公式为：

当认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下：

认购金额=认购份额×基金份额认购价格×（1+认购费率）

认购费用=认购份额×基金份额认购价格×认购费率

当认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

认购金额=认购份额×基金份额认购价格+固定金额

认购费用=固定金额

认购份额的计算中，涉及基金份额的计算结果均保留到整数位，小数位部分舍去。涉及金额的计算结果保留到小数点后两位，小数点后两位以后的部分四舍五入，由此产生的收益或损失由基金财产承担。

（2）公众投资者认购金额和认购份额的计算

本基金的公众投资者采用“金额认购、份额确认”的方式。基金的认购金额包括认购费用和净认购金额。

A、当投资人选择认购基金份额且认购费用适用比例费率时，其认购份额的计算公式为：

净认购金额=认购金额/（1+认购费率）

认购费用=认购金额-净认购金额

认购份额=净认购金额/基金份额认购价格

B、当投资人选择认购基金份额且认购费用适用固定金额时，其认购份额的计算公式为：

净认购金额=认购金额-固定金额

认购费用=固定金额

认购份额=净认购金额/基金份额认购价格

认购份额的计算中，涉及基金份额的计算结果均保留到整数位，小数位部分舍去。涉及金额的计算结果保留到小数点后两位，小数点后两位以后的部分四舍五入，由此产生的收益或损失由基金财产承担。

例如：某公众投资人认购本基金100,000元，若销售机构设定认购费率为0.3%，假设认购价格为1.01元，则认购金额和份额为：

认购价格=1.01元

净认购金额=认购金额/（1+认购费率）=100,000/（1+0.3%）=99,700.90元

认购费用=认购金额-净认购金额=100,000-99,700.90=299.10元

认购份额=净认购金额/基金份额认购价格=99,700.90/1.01=98,713份

即：投资人认购100,000元基金份额，可得到98,713份基金份额。

（十一）以认购份额计算的不动产项目价值及预期收益测算

本基金基金份额认购价格为5.531元/份，发售规模为100,000万份，据此计算的不动产项目价值为553,100万元。根据本基金招募说明书中披露的可供分配金额测算，本基金2026年度及2027年度的现金分派率预测值分别为4.96%和5.27%。此处不动产项目价值指按认购价5.531元/份和100,000万份的发售份额数量计算的预计募集资金总额。预测现金分派率为招募说明书中披露的可供分配金额除以不动产项目价值。

可供分配金额测算是在预测的假设前提与限制条件下编制，所依据的各种假设具有不确定性。本公告所述预测现金分派率并非基金管理人向投资者保证本金不受损失或者保证其取得最低收益的承诺，投资有风险，投资者应自主判断基金投资价值，自行承担风险，避免因参与不动产基金投资遭受难以承受的损失。

（十二）各类投资者配售原则及方式

1、战略投资者配售

战略投资者认购确认数量按照战略投资者实际缴款金额确认，不参与比例配售。

2、网下投资者配售

基金管理人在2026年5月28日（预计）完成回拨后（如有），将根据以下原则对网下投资者进行配售：

（1）基金管理人和财务顾问将对提供有效报价的网下投资者是否符合基金管理人和财务顾问确定的网下投资者标准进行核查，不符合配售投资者条件的，将被剔除，不能参与网下配售；

（2）配售数量的计算：

若网下投资者认购总量超过回拨后的网下发售总量，则基金管理人和财务顾问将采取全程比例确认的方式对公众投资者认购进行比例配售。

确定配售比例：配售比例=最终网下发售份额/全部有效网下认购份额

某一配售对象的配售份额=该配售对象的有效认购份额×配售比例

在实施配售过程中，每个配售对象的获配份额取整后精确到1份，产生的剩余份额按每位投资者1份，依次分配给认购申请数量最大的投资者；当认购份额数量相同时，分配给认购时间最早的投资者，认购时间以上交所“REITs询价与认购系统”显示的申报时间及申报编号为准）最早的配售对象。

本次发售所有网下投资者管理的配售对象的配售比例相同。当发生比例确认时，基金管理人和财务顾问将对总计发生比例确认情况与结果。未确认部分的认购款项将在募集期结束后退还给投资者，由此产生的损失由投资人自行承担。当发生部分确认时，网下投资者认购费率按照认购原申请金额所对应的费率计算。最终认购申请确认结果以基金管理人和财务顾问的计算并确认的结果为准。

如果网下有效认购总份额等于本次网下最终发售份额，基金管理人将按照配售对象的实际认购数量直接进行配售。

3、公众投资者配售

若公众投资者认购总量超过公众发售总量，则基金管理人和财务顾问将采取全程比例确认的方式对公众投资者认购进行比例配售。

确定配售比例：配售比例=最终公众发售份额×认购价格/全部有效公众认购金额

某一公众投资者的认购费用=该公众投资者的有效认购金额×配售比例×认购费率/（1+认购费率），按照比例配售后认购金额确定对应认购费率。

当（该公众投资者的有效认购金额×配售比例）适用固定费用时，认购费用=固定费用。

某一公众投资者的获配份额=（该公众投资者的有效认购金额×配售比例-认购费用）/认购价格。

在实施配售过程中，每个投资者的获配份额取整后精确到1份，产生的剩余份额按每位投资者1份，依次分配给认购金额最大的投资者；当认购金额相同时，分配给认购时间最早的投资者。份额取整完成后，某一公众投资者的最终获配份额=获配份额+取整分配份额。

份额取整完成后，获得取整分配份额的公众投资者将重新计算认购费用：

取整后认购费用=（该公众投资者的有效认购金额×配售比例+取整分配份额×认购价格）×认购费率/（1+认购费率），按照（该公众投资者的有效认购金额×配售比例+取整分配份额×认购价格）的金额确定对应认购费率。

当（该公众投资者的有效认购金额×配售比例+取整分配份额×认购价格）适用固定费用时，取整后认购费用=固定费用。

该公众投资者的实际认购费用为认购费用和取整后认购费用的孰低值。

该公众投资者的实际确认金额=最终获配份额×认购价格+实际认购费用。实际确认金额的计算保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。实际确认金额与认购金额的差额将退还投资者。

最终认购申请确认结果以本基金登记机构的计算并确认的结果为准。

当发生比例确认时，基金管理人和财务顾问将及时公告比例确认情况与结果。未确认部分的认购款项将在募集期结束后退还给投资者，由此产生的损失由投资人自行承担。发生比例配售及份额取整时，公众投资者认购所适用的认购费率可能低于该笔申请实际确认金额所对应的认购费率。

当发生部分确认时，公众投资者认购费率按照认购申请确认金额所对应的费率计算，认购申请确认金额不受认购最低限额的限制。最终认购申请确认结果以本基金登记机构的计算并确认的结果为准。

如果公众有效认购总份额等于本次公众最终发售份额，基金管理人和财务顾问将按照公众投资者的实际认购份额数量直接进行配售。

三、战略配售情况

（一）参与对象

1、选择标准

本次发售的不动产基金原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与不动产基金的战略配售，前述主体以外的符合《发售业务指引》规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次不动产基金份额网下询价，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

战略投资者