上海国泰海通证券资产管理有限公司关于国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书提示性公告

上海国泰海通证券资产管理有限公司（以下简称“本公司”）董事会及董事保证基金上市交易公告书所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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”，交易代码：508602）将于2026年6月18日在上海证券交易所上市，上市交易公告书全文于2026年6月11日在本公司网站（https://www.gthtzg.com/）和中国证监会基金电子披露网站（http://eid.csrc.gov.cn/fund）披露，供投资者查阅。如有疑问可拨打本公司客服电话（95521）咨询。

本基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。请充分了解本基金的风险收益特征，审慎做出投资决定。

特此公告。

上海国泰海通证券资产管理有限公司
2026年6月11日

国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书

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
登记机构：中国证券登记结算有限责任公司
上市地点：上海证券交易所
上市时间：2026年06月18日
公告日期：2026年06月11日

一、重要声明与提示

《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》（以下简称“本公告”）依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《证券投资基金信息披露内容与格式准则第1号〈上市交易公告书的内容与格式〉》、《上海证券交易所证券投资基金上市规则》、《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）业务指南第1号——发售上市业务办理》等规定编制，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”）基金管理人上海国泰海通证券资产管理有限公司的董事会及董事保证本公告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本基金托管人招商银行股份有限公司保证本公告中基金财务会计资料等内容的真实性、准确性和完整性，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。中国证监会、上海证券交易所对本基金上市交易及有关事项的意见，均不表明对本基金的任何保证。凡本公告未涉及的有关内容，请投资者详细查阅本基金招募说明书及其更新。

二、基金概览

（一）基金基本信息

1、基金名称：国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金

2、基金简称：国泰海通砂之船商业REIT

3、基金二级市场交易简称：砂之船（扩位简称：国泰海通砂之船商业REIT）

4、基金二级市场交易代码：508602

5、截至公告日前两个工作日即2026年6月9日，基金份额总额为1,000,000,000份。

6、基金运作方式：契约型封闭式。本基金在基金存续期内封闭运作，不开放申购、赎回等业务。

7、存续期间：自基金合同生效日后30年，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。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

8、截至公告日前两个工作日即2026年6月9日，本次上市交易份额为249,988,293.00份（不含有锁定安排份额）。

9、上市交易的证券交易所：上海证券交易所。

10、上市交易日期：2026年6月18日。

11、基金管理人：上海国泰海通证券资产管理有限公司。

12、基金托管人：招商银行股份有限公司。

13、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司。

14、上市推荐人：国泰海通证券股份有限公司。

（二）不动产基金投资运作、交易等环节的主要风险

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腾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。

本基金的具体运作特点详见基金合同和招募说明书的约定。投资本基金可能面临的风险详见本基金招募说明书的“风险揭示”部分。

（三）不动产基金认购资产支持证券以及不动产的情况

不动产基金拟投资的不动产为：砂之船（西安）奥特莱斯项目，即砂之船（西安）奥特莱斯艺术商业广场一期A区、砂之船（西安）奥特莱斯艺术商业广场一期B区项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。具体资产范围为西安浐灞国际港世博大道以北，世博东路以南，锦堤三路以东，锦堤二路以西的砂之船（西安）奥特莱斯项目。不动产概况如下：

项目	内容
不动产项目名称	砂之船（西安）奥特莱斯项目
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	商业零售
项目所在地	陕西省西安市浐灞国际港
资产范围	西安浐灞国际港世博大道以北，世博东路以南，锦堤三路以东，锦堤二路以西的砂之船（西安）奥特莱斯项目，即砂之船（西安）奥特莱斯艺术商业广场一期A区、砂之船（西安）奥特莱斯艺术商业广场一期B区项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。
建设内容及规模	建设内容包括砂之船（西安）奥特莱斯艺术商业广场一期A区、B区两个商业区域，总楼层为地上4层，地下1层，总建筑面积141,267.67平方米；截至2025年末投资性房地产账面原值8.99亿元
建筑面积与可供出租面积	建筑面积：141,267.67平方米 可租赁面积：78,423.37平方米
开竣工时间及投入运营时间	A区开工时间2015年9月1日，竣工时间2017年9月25日； B区开工时间2016年1月4日，竣工时间2017年9月25日； A区、B区投入运营时间：2017年9月
使用期限	土地使用权期限40年，2015年02月17日起2055年02月16日止
剩余年限	土地使用权剩余29.13年
用地性质	零售商业用地
可供分配金额测算	2026年预测可供分配金额：274,541,092.77元 2027年预测可供分配金额：291,752,947.60元
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	财产一切险：保险期限内总保额为人民币伍拾壹亿元整（CNY5,100,000,000.00），保险期间自2026年04月03日00：00：00起至2027年04月02日24：00：00止； 公众责任险：保险期限内总保额为壹仟万元整（CNY10,000,000.00），保险期间自2025年09月15日00：00：00起至2026年09月14日24：00：00止； 现金综合保险：保险期限内总保额为贰佰万元整（CNY2,000,000.00），保险期间自2025年09月06日00：00：00起至2026年09月05日24：00：00止； 营业中断保险：保险期限内总保额为伍佰万元整（CNY5,000,000.00），保险期间自2025年09月09日00：00：00起至2026年09月08日24：00：00止
项目权属	西安砂之船商业管理有限公司单独所有

三、基金的募集与上市交易

（一）本基金募集情况

1、基金募集申请的注册机构和准予注册文号：中国证监会2026年4月23日证监许可[2026]966号文。

2、基金运作方式：契约型封闭式。本基金在基金存续期内封闭运作，不开放申购、赎回等业务。

3、基金合同期限：自基金合同生效日起30年，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限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期。

4、发售日期：2026年5月25日起至2026年5月26日（含）。其中，公众投资者的募集期为2026年5月25日，战略投资者及网下投资者的募集期为2026年5月25日起至2026年5月26日（含）。

5、发售价格：5.531元人民币/份。

6、发售方式：本基金本次发售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”）、向公众投资者定价发售（以下简称“公众投资者发售”）相结合的方式进行。

7、发售机构

战略投资者通过本公司直销柜台进行认购，网下投资者通过上交所REITs询价与认购系统进行认购，公众投资者通过场内、场外销售机构进行认购。

（1）场外直销机构

上海国泰海通证券资产管理有限公司直销中心以及上海国泰海通证券资产管理有限公司网上直销系统。

（2）场外代销机构

国泰海通证券股份有限公司、浙江同花顺基金销售有限公司、上海天天基金销售有限公司。

（3）场内销售机构为具有基金销售业务资格、经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位，具体名单可在上海证券交易所网站查询。

8、验资机构名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）。

9、募集资金总额及入账情况：经上会会计师事务所（特殊普通合伙）验资，本次募集期间净认购金额为5,531,000,003.66元人民币。认购资金在募集期间产生的利息为6,424,956.41元人民币。募集资金至2026年5月28日已划入本基金托管账户。本基金有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。

10、基金备案情况：本公司募集结束后向中国证监会办理基金备案手续，并于2026年6月1日获中国证监会书面确认。

11、基金合同生效日：2026年6月1日。

12、基金合同生效日的基金份额总额：1,000,000,000份。

13、不动产项目原始权益人或同一控制下的关联方、其他战略投资者参与本次基金战略配售的具体情况及限售安排

13.1战略投资者获配情况如下：

序号	战略投资者全称	类别	认购数量（万份）	占募集总份额比例	限售期（自基金上市之日起）
1	砂之船（西安）购物广场有限公司	原始权益人	20,000.00	20.0000%	60个月
			21,000.00	21.0000%	36个月
2	天津高和股权投资基金管理有限公司（代表“高和启航壹号私募股权投资基金”）	其他专业机构投资者	555.00	0.5550%	12个月
			1,295.00	1.2950%	24个月
3	国泰海通证券股份有限公司	其他专业机构投资者	1,860.00	1.8600%	12个月
			4,340.00	4.3400%	24个月
4	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君得睿享3号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	450.00	0.4500%	12个月
			1,050.00	1.0500%	24个月
5	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君得睿享17号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	450.00	0.4500%	12个月
			1,050.00	1.0500%	24个月
6	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰君安君得睿享泰益单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	108.00	0.1080%	12个月
			252.00	0.2520%	24个月
7	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰君安君享瑞投FOF1号集合资产管理计划”）	其他专业机构投资者	66.00	0.0660%	12个月
			154.00	0.1540%	24个月
8	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君享龙鑫2号FOF集合资产管理计划”）	其他专业机构投资者	96.00	0.0960%	12个月
			224.00	0.2240%	24个月
9	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君享睿享5号集合资产管理计划”）	其他专业机构投资者	54.00	0.0540%	12个月
			126.00	0.1260%	24个月
10	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君得睿享21号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	27.00	0.0270%	12个月
			63.00	0.0630%	24个月
11	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君得睿享FOF23号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	81.00	0.0810%	12个月
			189.00	0.1890%	24个月
12	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通私客睿享FOF2号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	27.00	0.0270%	12个月
			63.00	0.0630%	24个月
13	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君得睿享FOF18号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	27.00	0.0270%	12个月
			63.00	0.0630%	24个月
14	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通私客睿享FOF1号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	27.00	0.0270%	12个月
			63.00	0.0630%	24个月
15	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰君安君得3603FOF单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	27.00	0.0270%	12个月
			63.00	0.0630%	24个月
16	厦门源峰基础设施股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	1,140.00	1.1400%	12个月
			2,660.00	2.6600%	24个月
17	长沙信和誉美股权投资合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	660.00	0.6600%	12个月
			1,540.00	1.5400%	24个月
18	平安证券股份有限公司	其他专业机构投资者	69.00	0.0690%	12个月
			161.00	0.1610%	24个月
19	国寿不动产投资管理有限公司	其他专业机构投资者	276.00	0.2760%	12个月
			644.00	0.6440%	24个月
20	国寿资本投资有限公司	其他专业机构投资者	276.00	0.2760%	12个月
			644.00	0.6440%	24个月
21	国寿财富管理有限公司	其他专业机构投资者	45.00	0.0450%	12个月
			105.00	0.1050%	24个月
22	国寿财富管理有限公司（代表“国寿财富稳睿6号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	90.00	0.0900%	12个月
			210.00	0.2100%	24个月
23	中国保险投资基金（有限合伙）	其他专业机构投资者	300.00	0.3000%	12个月
			700.00	0.7000%	24个月
24	东方财富证券股份有限公司	其他专业机构投资者	90.00	0.0900%	12个月
			210.00	0.2100%	24个月
25	东方财富证券股份有限公司（代表“东方财富证券添新1号集合资产管理计划”）	其他专业机构投资者	45.00	0.0450%	12个月
			105.00	0.1050%	24个月
26	东方财富证券股份有限公司（代表“东方财富证券昇财1号集合资产管理计划”）	其他专业机构投资者	45.00	0.0450%	12个月
			105.00	0.1050%	24个月
27	中信证券股份有限公司	其他专业机构投资者	180.00	0.1800%	12个月
			420.00	0.4200%	24个月
28	中国国际金融股份有限公司	其他专业机构投资者	180.00	0.1800%	12个月
			420.00	0.4200%	24个月
29	华泰证券股份有限公司	其他专业机构投资者	75.00	0.0750%	12个月
			175.00	0.1750%	24个月
30	华泰证券（上海）资产管理有限公司（代表“华泰瑞享1号集合资产管理计划”）	其他专业机构投资者	45.00	0.0450%	12个月
			105.00	0.1050%	24个月
31	北京朗和私募基金管理有限公司	其他专业机构投资者	276.00	0.2760%	12个月
			644.00	0.6440%	24个月
32	嘉实基金管理有限公司（代表“嘉实基金基础设施稳健1号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	213.00	0.2130%	12个月
			497.00	0.4970%	24个月
33	嘉实基金管理有限公司（代表“嘉实基金基础设施优选1号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	72.00	0.0720%	12个月
			168.00	0.1680%	24个月
34	北京证券有限责任公司	其他专业机构投资者	150.00	0.1500%	12个月
			350.00	0.3500%	24个月
35	华润深国投信托有限公司（代表“华润信托·招银理财瑞驰11号集合资金信托计划”）	其他专业机构投资者	225.00	0.2250%	12个月
			525.00	0.5250%	24个月
36	招商致远资本投资有限公司（代表“招商致远基础设施三期集合私募股权投资基金”）	其他专业机构投资者	27.00	0.0270%	12个月
			63.00	0.0630%	24个月
37	招商财富资产管理有限公司（代表“招商财富-启航10号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	138.00	0.1380%	12个月
			322.00	0.3220%	24个月
38	长安国际信托股份有限公司（代表“长安信托·深创投红土资管REITs多策略2号集合资金信托计划”）	其他专业机构投资者	180.00	0.1800%	12个月
			420.00	0.4200%	24个月
39	扬州合凡叁号股权投资合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	105.00	0.1050%	12个月
			245.00	0.2450%	24个月
40	云南国际信托有限公司（代表“云南信托-兴睿2号集合资金信托计划”）	其他专业机构投资者	69.00	0.0690%	12个月
			161.00	0.1610%	24个月
41	江苏省国际信托有限责任公司（代表“江苏信托·基础设施6号集合资金信托计划”）	其他专业机构投资者	153.00	0.1530%	12个月
			357.00	0.3570%	24个月
42	建信资本管理有限责任公司（代表“建信资本锦绣8号集合资产管理计划”）	其他专业机构投资者	69.00	0.0690%	12个月
			161.00	0.1610%	24个月
43	中诚信托有限责任公司（代表“中诚信托-汇萃5号集合资金信托计划”）	其他专业机构投资者	69.00	0.0690%	12个月
			161.00	0.1610%	24个月
44	宏源汇智投资有限公司	其他专业机构投资者	69.00	0.0690%	12个月
			161.00	0.1610%	24个月
45	圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	69.00	0.0690%	12个月
			161.00	0.1610%	24个月
46	深圳市高新投集团有限公司	其他专业机构投资者	69.00	0.0690%	12个月
			161.00	0.1610%	24个月
47	陕西金融控股集团有限公司	其他专业机构投资者	69.00	0.0690%	12个月
			161.00	0.1610%	24个月
48	深圳担保集团有限公司	其他专业机构投资者	69.00	0.0690%	12个月
			161.00	0.1610%	24个月
49	国信证券股份有限公司	其他专业机构投资者	69.00	0.0690%	12个月
			161.00	0.1610%	24个月
50	国金基金管理有限公司（代表“国金基金-星火睿驰FOF1号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	69.00	0.0690%	12个月
			161.00	0.1610%	24个月
51	国金基金管理有限公司（代表“国金基金-成都产业资本一号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	69.00	0.0690%	12个月
			161.00	0.1610%	24个月
52	中国银河证券股份有限公司	其他专业机构投资者	99.00	0.0990%	12个月
			231.00	0.2310%	24个月
53	东方证券股份有限公司	其他专业机构投资者	99.00	0.0990%	12个月
			231.00	0.2310%	24个月
54	上海睿投私募基金管理有限公司（代表“睿投海纳5号REITs策略私募证券投资基金”）	其他专业机构投资者	99.00	0.0990%	12个月
			231.00	0.2310%	24个月
55	天津弘毅基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	69.00	0.0690%	12个月
			161.00	0.1610%	24个月
56	申万宏源证券有限公司	其他专业机构投资者	105.00	0.1050%	12个月
			245.00	0.2450%	24个月
57	汕头市潮鸿基投资有限公司	其他专业机构投资者	60.00	0.0600%	12个月
			140.00	0.1400%	24个月

13.2本基金的战略配售投资者，其持有的战略配售份额已根据《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》的要求办理完成限售业务，具体如下：

（1）场内份额限售

序号	投资者名称	限售份额总量（万份）	限售类型	限售期（自基金上市之日起）
1	砂之船（西安）购物广场有限公司	20,000.00	原始权益人或其同一控制下的关联方战略配售限售	60个月
		21,000.00		36个月
2	天津高和股权投资基金管理有限公司（代表“高和启航壹号私募股权投资基金”）	555.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		1,295.00		24个月
3	国泰海通证券股份有限公司	1,860.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		4,340.00		24个月
4	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君得睿享3号单一资产管理计划”）	450.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		1,050.00		24个月
5	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君得睿享17号单一资产管理计划”）	450.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		1,050.00		24个月
6	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰君安君得睿享泰益单一资产管理计划”）	108.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		252.00		24个月
7	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰君安君享瑞投FOF1号集合资产管理计划”）	66.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		154.00		24个月
8	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君享龙鑫2号FOF集合资产管理计划”）	96.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		224.00		24个月
9	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君享睿享5号集合资产管理计划”）	54.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		126.00		24个月
10	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君得睿享21号单一资产管理计划”）	27.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		63.00		24个月
11	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君得睿享FOF23号单一资产管理计划”）	81.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		189.00		24个月
12	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通私客睿享FOF2号单一资产管理计划”）	27.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		63.00		24个月
13	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君得睿享FOF18号单一资产管理计划”）	27.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		63.00		24个月
14	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通私客睿享FOF1号单一资产管理计划”）	27.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		63.00		24个月
15	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰君安君得3603FOF单一资产管理计划”）	27.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		63.00		24个月
16	厦门源峰基础设施股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,140.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		2,660.00		24个月
17	长沙信和誉美股权投资合伙企业（有限合伙）	660.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		1,540.00		24个月
18	平安证券股份有限公司	69.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		161.00		24个月
19	国寿不动产投资管理有限公司	276.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		644.00		24个月
20	国寿资本投资有限公司	276.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		644.00		24个月
21	国寿财富管理有限公司	45.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		105.00		24个月
22	国寿财富管理有限公司（代表“国寿财富稳睿6号单一资产管理计划”）	90.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		210.00		24个月
23	中国保险投资基金（有限合伙）	300.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		700.00		24个月
24	东方财富证券股份有限公司	90.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		210.00		24个月
25	东方财富证券股份有限公司（代表“东方财富证券添新1号集合资产管理计划”）	45.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		105.00		24个月
26	东方财富证券股份有限公司（代表“东方财富证券昇财1号集合资产管理计划”）	45.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		105.00		24个月
27	中信证券股份有限公司	180.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		420.00		24个月
28	中国国际金融股份有限公司	180.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		420.00		24个月
29	华泰证券股份有限公司	75.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		175.00		24个月
30	华泰证券（上海）资产管理有限公司（代表“华泰瑞享1号集合资产管理计划”）	45.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		105.00		24个月
31	北京朗和私募基金管理有限公司	276.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		644.00		24个月
32	嘉实基金管理有限公司（代表“嘉实基金基础设施稳健1号单一资产管理计划”）	213.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		497.00		24个月
33	嘉实基金管理有限公司（代表“嘉实基金基础设施优选1号单一资产管理计划”）	72.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		168.00		24个月
34	北京证券有限责任公司	150.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		350.00		24个月
35	华润深国投信托有限公司（代表“华润信托·招银理财瑞驰11号集合资金信托计划”）	225.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		525.00		24个月
36	招商致远资本投资有限公司（代表“招商致远基础设施三期集合私募股权投资基金”）	27.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		63.00		24个月
37	招商财富资产管理有限公司（代表“招商财富-启航10号单一资产管理计划”）	138.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		322.00		24个月
38	长安国际信托股份有限公司（代表“长安信托·深创投红土资管REITs多策略2号集合资金信托计划”）	180.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		420.00		24个月
39	扬州合凡叁号股权投资合伙企业（有限合伙）	105.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		245.00		24个月
40	云南国际信托有限公司（代表“云南信托-兴睿2号集合资金信托计划”）	69.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		161.00		24个月
41	江苏省国际信托有限责任公司（代表“江苏信托·基础设施6号集合资金信托计划”）	153.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		357.00		24个月
42	建信资本管理有限责任公司（代表“建信资本锦绣8号集合资产管理计划”）	69.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		161.00		24个月
43	中诚信托有限责任公司（代表“中诚信托-汇萃5号集合资金信托计划”）	69.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		161.00		24个月
44	宏源汇智投资有限公司	69.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		161.00		24个月
45	圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）	69.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		161.00		24个月
46	深圳市高新投集团有限公司	69.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		161.00		24个月
47	陕西金融控股集团有限公司	69.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		161.00		24个月
48	深圳担保集团有限公司	69.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		161.00		24个月
49	国信证券股份有限公司	69.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		161.00		24个月
50	国金基金管理有限公司（代表“国金基金-星火睿驰FOF1号单一资产管理计划”）	69.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		161.00		24个月
51	国金基金管理有限公司（代表“国金基金-成都产业资本一号单一资产管理计划”）	69.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		161.00		24个月
52	中国银河证券股份有限公司	99.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		231.00		24个月
53	东方证券股份有限公司	99.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		231.00		24个月
54	上海睿投私募基金管理有限公司（代表“睿投海纳5号REITs策略私募证券投资基金”）	99.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		231.00		24个月
55	天津弘毅基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）	69.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		161.00		24个月
56	申万宏源证券有限公司	105.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		245.00		24个月
57	汕头市潮鸿基投资有限公司	60.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
		140.00		24个月

注：限售期自基金上市之日起计算。

（2）场外份额锁定

本基金战略投资者均通过场内证券账户认购，无场外份额锁定。

（二）基金上市交易的主要内容

1、基金上市交易的核准机构和核准文号：上海证券交易所自律监管决定书[2026]122号

2、上市交易日期：2026年6月18日

3、上市交易的证券交易所：上海证券交易所

4、基金二级市场交易简称：砂之船（扩位简称：国泰海通砂之船商业REIT）

5、基金二级市场交易代码：508602

投资者在上海证券交易所各会员单位证券营业部均可参与基金二级市场交易。

6、截至公告日前两个工作日即2026年6月9日，本次上市交易份额为249,988,293.00份（不含有锁定安排份额）。

7、未上市交易份额的流通规定：未上市交易的场外基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户下，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下，将其转托管至上海证券交易所场内（即中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统）后即可上市流通。本基金跨系统转托管业务自2026年6月3日起开通办理。

8、锁定期份额的情况：本基金锁定期份额的具体情况详见本公告“三、基金的募集与上市交易（一）本基金募集情况”中“13、不动产项目原始权益人或同一控制下的关联方、其他战略投资者参与本次基金战略配售的具体情况及限售安排”。

四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人

（一）持有人户数

截至公告日前两个工作日即2026年6月9日，本基金基金份额持有人总户数为7,778户，平均每户持有的基金份额为128,567.76份。其中，本基金场内基金份额持有人户数为7,709户，平均每户持有的基金份额为129,716.99份。

（二）持有人结构

截至公告日前两个工作日即2026年6月9日，机构投资者持有本基金场内基金份额996,963,161.00份，占场内基金总份额的99.70%；个人投资者持有本基金场内基金份额3,025,132.00份，占场内基金总份额的0.30%。

截至公告日前两个工作日即2026年6月9日，本基金管理人的从业人员持有本基金场内基金份额0份，占本基金总份额的0%，本基金管理人的从业人员持有本基金场外基金份额0份，占本基金总份额的0%。本基金管理人的高级管理人员、基金投资和研究部门负责人、本基金的基金经理持有本基金基金份额总量的数量区间为0。

（三）前十名持有人

截至公告日前两个工作日即2026年6月9日，本基金前十名基金份额持有人情况如下：

编号	持有人名称（全称）	持有基金份额（份）	占场内总份额比例
1	砂之船（西安）购物广场有限公司	410,000,000.00	41.00%
2	国泰海通证券股份有限公司	65,831,041.00	6.58%
3	厦门源峰基础设施股权投资基金合伙企业（有限合伙）	38,000,000.00	3.80%
4	中信证券股份有限公司	22,425,178.00	2.24%
5	长沙信和誉美股权投资合伙企业（有限合伙）	22,000,000.00	2.20%
6	天津高和股权投资基金管理有限公司（代表“高和启航壹号私募股权投资基金”）	18,500,000.00	1.85%
7	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君得睿享3号单一资产管理计划”）	15,000,000.00	1.50%
8	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君得睿享17号单一资产管理计划”）	15,000,000.00	1.50%
9	中国国际金融股份有限公司	10,913,226.00	1.09%
10	中国保险投资基金（有限合伙）	10,000,000.00	1.00%

注：以上信息依据中国证券登记结算有限责任公司提供的持有人信息编制。

五、基金主要当事人简介

（一）基金管理人

1、基本信息

注册名称：上海国泰海通证券资产管理有限公司（简称“国泰海通资管”）
法定代表人：陶耿
成立日期：2010年8月27日
注册资本：人民币200,000万元
统一社会信用代码：91310000560191968J
注册地址：上海市黄浦区中山南路888号8层

经营范围：许可项目：公募基金管理业务。（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：证券资产管理业务。（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）。

2、基本介绍

上海国泰海通证券资产管理有限公司成立于2010年8月27日，是业内首批证券公司系资产管理公司。作为国泰海通证券股份有限公司的全资子公司，公司注册资本20亿元，是国内目前较大的证券资产管理公司之一。

国泰海通证券股份有限公司自1993年起开展客户资产管理业务，是国内最早开展资产管理业务的证券公司。早在2003年，国泰海通证券就开始了低风险套利的投资实践，是国内最早从事ETF、权证等金融衍生品领域套利投资的证券公司之一。2005年，国泰海通证券成为首批获准开展集合资产管理业务的证券公司。2006年，在首批企业证券化业务试点中，成功发行浦东建设4年期、4.25亿的BT项目资产支持收益专项资产管理计划。2010年，成立上海国泰海通证券资产管理有限公司专门开展证券资产管理业务。

目前，上海国泰海通证券资产管理有限公司已经形成了一条包括股票、基金、债券、货币、量化、市值管理、海外投资等多个系列的产品线。

截至2025年12月31日，上海国泰海通证券资产管理有限公司总资产为80.15亿元，净资产为66.84亿元；2025年度实现营业收入19.66亿元，净利润3.43亿元。

3、股东情况介绍

3.1公司概况

中文名称：国泰海通证券股份有限公司
英文名称：GUOTAI HAITONG SECURITIES CO.,LTD.
法定代表人：朱健
设立日期：1999年8月18日
注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号
注册资本：1762892.5829万元人民币
办公地址：上海市静安区南京西路768号国泰海通大厦
邮政编码：200040
联系电话：021-38676666
传真号码：021-38670666

经营范围：许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（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：证券财务顾问服务。（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）。

3.2组织机构及职能

国泰海通证券按照《公司法》《证券法》《证券公司内部控制指引》等有关法律法规及《公司章程》的规定，规范运作，设立有关管理机构、业务机构和分支机构。公司根据实际需要，设立了投资银行业务委员会、财富管理委员会、研究与机构业务委员会、固定收益业务委员会、权益业务委员会、信用业务委员会、金融科技委员会，并对各委员会下辖的业务线，进行了组织架构梳理、岗位调整和人员配置。截至2025年末，公司组织架构示意如下：

3.3经营及资信情况

国泰海通证券股份有限公司（简称“国泰海通”或“公司”）由国泰君安与海通证券合并而成，是中国资本市场长期、持续、全面领先的综合金融服务商。

作为中国证券行业最早的一批探索者，海通证券成立于1988年，国泰证券、君安证券均成立于1992年，并于1999年8月合并成立国泰君安。2024年9月，国泰君安与海通证券积极响应国家战略，基于“强强联合、优势互补、对等合并”原则实施合并重组，并于2025年4月正式更名为国泰海通，开启了公司发展的崭新一页。

国泰君安与海通证券的合并是2024年新“国九条”发布以来首例头部券商合并重组、中国资本市场史上规模最大的A+H双边市场吸收合并和上市券商最大整合案例。合并重组后的国泰海通，具备更雄厚、稳健的资本实力。截至2025年末，公司合并总资产超2万亿元、归母净资产3,304亿元，结构更为均衡、抗风险能力更强，并将通过更主动的资产配置提升资本运用效能。

股东背景方面，国泰海通控股股东为上海国有资产经营有限公司，实际控制人为上海国际集团有限公司，上海国际集团有限公司由上海市国资委全资控股。上海国际集团有限公司是上海市重要的国有资本投资运营平台，持有约60%市属金融机构地方国有权益，是国泰海通、浦发银行、上海农商银行第一大股东，是中国太保主要股东，是上海保险交易所、上海票据交易所、跨境银行间支付清算公司等全国性金融要素市场的重要股东，设立金浦、国和、赛领、科创、国方等产业基金品牌。上海国际集团致力于打造国内一流的金融控股集团和国有资本投资运营平台，国泰海通作为集团内重要板块子公司成员，在集团内资源协同方面具备便利性，能够为客户带来全面的综合性金融服务。

构建更专业、综合的服务能力。公司的客户基础、服务能力及运营管理全面跃升。投资银行业务方面，公司2025年IPO承销家数、IPO保荐家数、IPO过会家数、IPO新增受理家数、港股配售家数位居行业第一。再融资规模、再融资家数、债券承销规模、公司债承销规模、资产支持证券承销规模均排名行业第二；客户基础方面，零售、机构和企业客户规模实现全面领先，公司2025年零售客户合计近4,500万户、APP月活数合计1,570万户，均位居行业第一，席位租赁净收入近12亿元、均位居行业第一；服务范围覆盖17个国家和地区，在长三角、京津冀、珠三角等重点区域的网点总数跃居行业第一。财富管理业务方面，公司2025年境内活跃客户数量、君弘及通财APP平均月活、境内股基交易市场份额、两融业务余额及客户数量均居行业第一，公司投资顾问团队规模超6,000人；机构与交易业务方面，公司2025年，公募席位租赁收入市场份额、公募基金托管规模、私募证券投资基金托管数量跃居行业第一，权益衍生品与FICC业务能力显著提升；投资管理业务方面，公司的公募基金、券商资管与私募股权管理规模合计达3.5万亿元，跃居行业前列。

实现更集约、高效的运营管理。公司在业内首家完成全链路全栈信创分布式证券核心交易体系的建设和切换，首家实现将大模型能力全面融入客户服务体系，数字科技领先优势进一步夯实；有效提升各类资产整合使用效率，运营管理协同与规模效应凸显；充分释放2.7万名专业人才效能，持续激发公司高质量发展动力与活力。

国泰海通以“新战略”“新文化”“新架构”绘就高质量发展新蓝图，加快打造具备国际竞争力与市场引领力的一流投资银行。公司将始终坚持“以客户为中心”的经营理念，持续深化改革，不断强化服务的专业性、业务的协同性、战略的敏捷性，充分发挥直接融资“服务商”、资本市场“看门人”、社会财富“管理者”功能作用，扎实做好“五篇大文章”，全力当好金融强国建设和上海国际金融中心建设的排头兵，为以中国式现代化全面推进强国建设和民族复兴伟业贡献更大的金融力量。

4、本基金基金经理简介

王欣慰，硕士研究生学历，毕业于悉尼大学，曾就职于国金证券股份有限公司、华创证券有限责任公司、上海东方证券资产管理有限公司，现就职于上海国泰海通证券资产管理有限公司。长期从事资产证券化及不动产基金相关工作，拥有丰富的实操经验，涉及资产包括租赁住房、新能源、产业园区、商业不动产、高速公路等。2023年加入上海国泰海通证券资产管理有限公司，任职于不动产投资部，满足5年以上不动产投资管理经验要求。

张鹏坤，硕士研究生学历，毕业于上海交通大学。自2018年起，先后就职于旭辉集团和龙湖集团租赁住房板块，从事不动产投资及资产管理工作，深耕租赁住房领域，具有丰富的租赁住房投、融、管、退经验，任职期间主要负责上海、北京、杭州等地区大型租赁社区的投资及资产管理工作。2023年加入上海国泰海通证券资产管理有限公司，现任职于不动产投资部，满足5年以上不动产运营管理经验要求。

边桐，硕士研究生学历，同济大学与米兰理工大学国家公派联合培养硕士，曾就职于招商局蛇口工业区控股股份有限公司，现就职于上海国泰海通证券资产管理有限公司。从业以来，一直从事不动产投资运营管理工作，涉及资产包括商业、产业园区、写字楼、长租公寓等，具有丰富的不动产资产管理经验。2025年加入上海国泰海通证券资产管理有限公司，现任职于不动产投资部，满足5年以上不动产运营管理经验要求。

（二）基金托管人

1、基本情况

名称：招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）
设立日期：1987年3月31日
注册地址：深圳市深南大道7088号招商银行大厦
办公地址：深圳市深南大道7088号招商银行大厦
注册资本：252.20亿元
法定代表人：缪建民
行长：王良
资产托管业务批准文号：证监基金字[2002]83号
电话：4006195555
传真：0755-83195201
资产托管部信息披露负责人：张姗

2、经营情况

招商银行于1987年在深圳创建，是中国境内第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行，成立38年来逐步发展成为沪港两地上市，拥有商业银行、金融租赁、基金管理、人寿保险、境外投行、消费金融、理财子公司等金融牌照的银行集团。成立以来，招商银行始终坚持服务立行、创新驱动、科技兴行、人才强行，以自身转型发展助力社会经济高质量发展，全力服务居民和企业客户财富增长、资产安全、资金融通。截至2025年12月31日，本集团总资产130,705.23亿元人民币，高级法下资本充足率18.24%，权重法下资本充足率15.00%。

2002年8月，招商银行成立基金托管部；2005年8月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，现下设基金券商团队、银保信托团队、养老金团队、业务管理团队、产品研发团队、风险管理团队、系统与数据团队、项目支持团队、运营管理团队、基金外包业务团队10个职能团队，现有员工260人。2002年11月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003年4月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行之一，拥有证券投资基金托管资格、基本养老保险基金托管机构资格、受托投资管理托管业务托管资格、保险资金托管业务资格、企业年金基金托管业务资格、合格境外机构投资者托管（QFII）资格、合格境内机构投资者托管（QDII）资格、私募基金业务外包服务资格、存托凭证试点存托业务等业务资格。

招商银行资产托管结合自身在托管行业深耕23年的专业能力和创新精神，推出“招商银行托管+”服务品牌，以“践行价值银行战略，致力于成为专业更精、科技更强、服务更佳的客户首选全球托管银行”品牌愿景为指引，以“值得信赖的专家、贴心服务的管家、让价值持续增加、客户的体验更佳”的“4+目标”，以创新的“服务产品化”为方法论，全方位助力资管机构实现可持续的高质量发展。招商银行资产托管围绕资管全场景，打造了“如风运营”“大观投研”“见微数据”三个服务子品牌，不断创新托管系统、服务和产品：在业内率先推出“网上托管银行系统”、托管业务综合系统和“6S”托管服务标准，首家发布私募基金绩效分析报告，开办国内首个托管银行网站，推出国内首个托管大数据平台，成功托管国内第一只券商集合资产管理计划、第一只FOF、第一只信托资金计划、第一只股权私募基金、第一家实现货币市场基金赎回资金T+1到账、第一只境外银行QDII基金、第一只红利ETF基金、第一只“1+N”基金专户理财、第一家大小非解禁资产、第一单TOT保管，实现从单一托管服务商向全面投资者服务机构的转变，得到了同业认可。

招商银行资产托管业务持续稳健发展，社会影响力不断提升，近年来获得业内各类奖项荣誉。2016年5月“托管通”荣获《银行家》2016中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；6月荣获《财资》“中国最佳托管银行奖”，成为国内唯一获得该奖项的托管银行；7月荣获中国资产管理“金贝奖”“最佳资产托管银行”、《21世纪经济报道》“2016最佳资产托管银行”。2017年5月荣获《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；6月荣获《财资》“中国最佳托管银行奖”；“全功能网上托管银行2.0”荣获《银行家》2017中国金融创新“十佳金融产品创新奖”。2018年1月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2017年度优秀资产托管机构”奖；同月，托管大数据平台风险管理系统荣获2016-2017年度银监会系统“金点子”方案一等奖，以及中央金融团工委、全国金融青联第五届“双提升”金点子方案二等奖；3月荣获《中国基金报》“最佳基金托管银行”奖；5月荣获国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；12月荣获2018东方财富风云榜“2018年度最佳托管银行”、“20年最值得信赖托管银行”奖。2019年3月荣获《中国基金报》“2018年度最佳基金托管银行”奖；6月荣获《财资》“中国最佳托管机构”“中国最佳养老金托管机构”“中国最佳零售基金行政外包”三项大奖；12月荣获2019东方财富风云榜“2019年度最佳托管银行”奖。2020年1月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2019年度优秀资产托管机构”奖项；6月荣获《财资》“中国境内最佳托管机构”“最佳公募基金托管机构”“最佳公募基金行政外包机构”三项大奖；10月荣获《中国基金报》第二届中国公募基金英华奖“2019年度最佳基金托管银行”奖。2021年1月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2020年度优秀资产托管机构”奖项；同月荣获2020东方财富风云榜“2020年度最受欢迎托管银行”奖项；2021年10月，《证券时报》“2021年度杰出资产托管银行天玑奖”；2021年12月，荣获《中国基金报》第三届中国公募基金英华奖“2020年度最佳基金托管银行”；2022年1月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2021年度优秀资产托管机构、估值业务杰出机构”奖项；9月荣获《财资》“中国最佳托管银行”“最佳公募基金托管银行”“最佳理财托管银行”三项大奖；12月荣获《证券时报》“2022年度杰出资产托管银行天玑奖”；2023年1月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2022年度优秀资产托管机构”、银行间市场清算所股份有限公司“2022年度优秀托管机构”、全国银行间同业拆借中心“2022年度银行间本币市场托管业务市场创新奖”三项大奖；2023年4月，荣获《中国基金报》第二届中国基金业创新英华奖“托管创新奖”；2023年9月，荣获《中国基金报》中国基金业英华奖“公募基金25年基金托管示范银行（全国性股份行）”；2023年12月，荣获《东方财富风云榜》“2023年度托管银行风云奖”。2024年1月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2023年度优秀资产托管机构”、“2023年度估值业务杰出机构”、“2023年度债市领军机构”、“2023年度中债绿债指数优秀承销机构”四项大奖；2024年2月，荣获泰康养老保险股份有限公司“2023年度最佳年金托管合作伙伴”奖。2024年4月，荣获中国基金报“中国基金业英华奖-ETF20周年特别评选“优秀ETF托管人””奖。2024年6月，荣获上海清算所“2023年度优秀托管机构”奖。2024年8月，在《21世纪经济报道》主办的2024资产管理年会暨十七届21世纪【金贝】资产管理竞争力研究案例发布盛典上，“招商银行托管+”荣获“2024卓越影响力品牌”奖项；2024年9月，在2024财联社中国金融业“拓扑奖”评选中，荣获银行业务类奖项“2024年资产托管银行‘拓扑奖’”；2024年12月，荣获《中国证券报》“ETF金牛生态圈卓越托管机构（银行）奖”；2024年12月，荣获《2024东方财富风云际会》“年度托管银行风云奖”。2025年1月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2024年度优秀资产托管机构”奖项、上海清算所“2024年度优秀托管机构”奖项；2025年2月，荣获全国银行间同业拆借中心“2024年度市场创新业务机构”奖项；2025年3月，荣获《中国基金报》2025年指数生态圈英华典型案例“指数产品托管机构”奖项；2025年6月，荣获《亚洲银行家》“中国最佳托管银行”“中国最佳股份制托管银行”奖项。2025年8月，在《21世纪经济报道》主办的2025资产管理年会暨十八届21世纪【金贝】资产管理竞争力案例发布盛典上，“招商银行托管+”荣获“2025卓越影响力品牌”奖项。2025年12月，荣获《2025东方财富风云际会》“年度托管银行风云奖”。

3、主要人员情况

缪建民先生，招商银行董事长、非执行董事，2020年9月起担任招商银行董事、董事长。中央财经大学经济学博士，高级经济师。中国共产党第十九届、二十届中央委员会候补委员。招商局集团有限公司董事长。曾任中国人寿保险（集团）公司副董事长、总裁，中国人民保险集团股份有限公司副董事长、总裁、董事长，曾兼任中国人民财产保险股份有限公司董事长，中国人保资产管理有限公司董事长，中国人民健康保险股份有限公司董事长，中国人民保险（香港）有限公司董事长，人保资本投资管理有限公司董事长，中国人民养老保险有限责任公司董事长，中国人民人寿保险股份有限公司董事长。

王良先生，招商银行党委书记、执行董事、行长。中国人民大学经济学硕士，高级经济师。1995年6月加入招商银行，历任招商银行北京分行行长助理、副行长、行长，2012年6月起历任招商银行行长助理、副行长、常务副行长，2022年5月起任招商银行党委书记，2022年6月起任招商银行行长。兼任招商银行香港上市相关事宜之授权代表、招银国际金融控股有限公司董事长、招银国际金融有限公司董事长、招商永隆银行董事长、招联消费金融有限公司副董事长、招商局金融控股有限公司董事、中国银行业协会中间业务专业委员会第四届主任、中国金融会计学会第六届常务理事、广东省第十四届人大代表。

王颖女士，招商银行副行长，南京大学政治经济学专业硕士，经济师。王颖女士1997年1月加入招商银行，历任招商银行北京分行行长助理、副行长，天津分行行长，深圳分行行长，招商银行行长助理。2023年11月起任招商银行副行长。

孙乐女士，招商银行资产托管部总经理，硕士研究生毕业，2001年8月加入招商银行至今，历任招商银行合肥分行风险控制部副经理、经理、信贷管理部总经理助理、副总经理、总经理、公司银行部总经理、中小企业金融部总经理、投行与金融市场部总经理；无锡分行行长助理、副行长；南京分行副行长；2021年10月起先后任招商银行资产托管部负责人、资产托管部总经理，具有20余年银行从业经验，在风险管理、信贷管理、公司金融、资产托管等领域有深入的研究和丰富的实务经验。

4、不动产基金托管业务经营情况

截至2025年12月31日，招商银行股份有限公司累计托管1759只证券投资基金。

招商银行具有不动产领域资产管理产品托管经验，为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员。

截至2025年12月，合计25单不动产公募REITs基金托管人为招商银行，具体如下：

序号	项目名称	发行时间（年/月）	担任角色
1	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
2	中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
3	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
4	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
5	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
6	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
7	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
8	鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月	基金托管人
9	国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月	基金托管人
10	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	2022年8月	基金托管人
11	中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年11月	基金托管人
12	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金	2024年2月	基金托管人
13	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金	2024年4月	基金托管人
14	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2024年6月	基金托管人
15	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金	2024年9月	基金托管人
16	华夏南京交通高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2024年10月	基金托管人
17	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金	2024年11月	基金托管人
18	广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金	2024年12月	基金托管人
19	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2025年3月	基金托管人
20	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2025年5月	基金托管人
21	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金	2025年6月	基金托管人
22	南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金	2025年7月	基金托管人
23	南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金	2025年7月	基金托管人
24	华夏华电清洁能源封闭式基础设施证券投资基金	2025年7月	基金托管人
25	华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2025年12月	基金托管人

招商银行托管项目涵盖仓储物流、高速公路、产业园、碳中和、污水处理、清洁能源、保障型租赁住房、购物中心等主流不动产类型，覆盖全国重点区域，聚焦优质资产，创新规范并举，为基金托管人履职、规范公募REITs资金监管实操流程提供了示范效应。

5、托管人的内部控制制度

（1）内部控制目标

招商银行确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管制度，坚持守法经营、规范运作的经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整、及时；确保内控机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

（2）内部控制组织结构

招商银行资产托管业务建立三级内部控制及风险防范体系：

一级内部控制及风险防范是在招商银行总行风险管控层面对风险进行预防和控制；总行风险管理部、法律合规部、审计部独立对资产托管业务进行评估监督，并提出内控提升管理建议。

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立风险合规管理相关团队，负责部门内部风险预防和控制，及时发现内部控制缺陷，提出整改方案，跟踪整改情况，并直接向部门总经理室报告。

三级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部在设置专业岗位时，遵循内控制衡原则，视业务的风险程度制定相应监督制衡机制。

（3）内部控制原则

全面性原则。内部控制覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有团队和岗位，并由全部人员参与。

审慎性原则。托管组织体系的构成、内部管理制度的建立均以防范风险、审慎经营为出发点，体现“内控优先”的要求。

独立性原则。招商银行资产托管部各团队、各岗位职责保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间相互分离。内部控制的检查、评价部门独立于内部控制的建立和执行部门。

有效性原则。内部控制有效性包含内部控制设计的有效性、内部控制执行的有效性。内部控制设计的有效性是指内部控制的设计覆盖了所有应关注的重要风险，且设计的风险应对措施适当。内部控制执行的有效性是指内部控制能够按照设计要求严格有效执行。

适应性原则。内部控制适应招商银行托管业务风险管理的需要，并能够随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。

防火墙原则。招商银行资产托管部办公场地与我行其他业务场地隔离，办公网和业务网物理分离，部门业务网和全行业务网防火墙策略分离，以达到风险防范的目的。

重要性原则。内部控制在实现全面控制的基础上，关注重要托管业务重要事项和高风险环节。

制衡性原则。内部控制能够实现在托管组织体系、机构设置、权责分配及业务流程等方面相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

（4）内部控制措施

完善的制度建设。招商银行资产托管部从资产托管业务内控管理、产品受理、会计核算、资金清算、岗位管理、档案管理和信息管理等方面制定一系列规章制度，建立了三层制度体系，即：基本规定、业务管理办法和业务操作规程。制度结构层次清晰、管理要求明确，满足风险管理全覆盖的要求，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。

业务信息风险控制。招商银行资产托管部在数据传输和保存方面有严格的加密和备份措施，采用加密、直连方式传输数据，数据执行异地实时备份，所有的业务信息须经过严格的授权方能进行访问。

客户资料风险控制。招商银行资产托管部对业务办理过程中获取的客户资料严格保密，除法律法规和其他有关规定、监管机构及审计要求外，不向任何机构、部门或个人泄露。

信息技术系统风险控制。招商银行对信息技术系统机房、权限管理实行双人双岗双责，电脑机房24小时值班并设置门禁，所有电脑设置密码及相应权限。业务网和办公网、托管业务网与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护，对信息技术系统采取两地三中心的应急备份管理措施等，保证信息技术系统的安全。

人力资源控制。招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯级队伍及人才储备机制，有效地进行人力资源管理。

6、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查。

在为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，基金托管人对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与支付情况进行检查监督，对违反法律法规、基金合同的指令拒绝执行，并立即通知基金管理人。

基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定，及时以书面形式通知基金管理人进行整改，整改的时限应符合法律法规及基金合同允许的调整期限。基金管理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金托管人发出回函并改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

（三）基金上市推荐人

名称：国泰海通证券股份有限公司
法定代表人：朱健
成立日期：1999年8月18日
注册资本：1762892.5829万元人民币
注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号
办公地址：上海市静安区南京西路768号

（四）基金验资机构

基金管理人聘请的法定验资机构为上会会计师事务所（特殊普通合伙）。

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：上海市静安区威海路755号25层
办公地址：上海市静安区威海路755号25层
执行事务合伙人：张健、张晓荣、耿磊、巢序、朱清滨、杨滢、江燕
联系电话：021-52920000
传真：021-52921369
联系人：姚娇龙
经办注册会计师：张健、江嘉炜

六、基金合同摘要

基金合同的内容摘要见附件。

七、基金财务状况

（一）基金募集期间费用

本基金募集期间所发生的信息披露费、会计师费、律师费、评估费以及其他费用，不从基金财产中列支。

（二）基金上市前重要财务事项

根据运营管理机构砂之船商业管理集团有限公司、项目公司西安砂之船商业管理有限公司提供的数据，2026年一季度，砂之船（西安）奥特莱斯项目全场销售额约8.68亿元，同比增长14.64%，运营收入、运营净收益同比分别增长14.75%、23.63%，2026年一季度末会员数量较上年一季度末增长25.68%。

（三）基金资产负债表

截至公告日前两个工作日即2026年6月9日，本基金的个别资产负债表如下（未经审计）：

单位：人民币元

（下转B058版）