国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金
2026 年第 3 季度报告

2026 年 09 月 30 日

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

报告送出日期:2026 年 10 月 27 日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告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。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于2026年10月23日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，并确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自2026年07月01日起至2026年09月30日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

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
基金简称	国泰海通砂之船商业 REIT
场内简称	砂之船
基金代码	508602
交易代码	508602
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2026 年 06 月 01 日
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
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	本基金存续期为基金合同生效后 30 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2026 年 6 月 18 日
投资目标	本基金主要投资于不动产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；不动产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。
投资策略	（一）资产支持证券投资策略 本基金主要投资于优质不动产资产，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。主要投资策略包括： 1、初始基金资产投资策略 基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于“国泰海通资管砂之船商业不动产 1 期资产支持专项计划”并持有其全部资产支持证券。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。前述投资方案、不动产项目具体情况等见本基金招募说明书。 2、扩募收购策略 基金存续期内，本基金将寻求并购优质不动产资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。 3、资产出售及处置策略 基金存续期内，若出现基金原有部分或全部资产持有期收益率下降、资产运营质量下降或有更好的收购标的等情况时，基金管理人将根据实际情况寻求机会出售资产。基金管理人将积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，将资产择机出售。 如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定由基金份额持有人大会进行决议进行基金资产处置的，基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内或持有人大会决议的处置期内完成资产处置。 4、融资策略 在基金存续期内，在控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方

	法包括但不限于使用基金持有的债券资产做正回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。 本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规的规定。 5、运营策略 本基金将按照法律法规规定和基金合同约定履行不动产项目运营管理职责，积极主动运营管理所投资的不动产资产，充分借助聘请的运营管理机构的专业管理经验，以获取不动产项目租金收入等稳定现金流为主要目的，并通过主动管理提升不动产资产的市场价值。 （二）固定收益投资策略 本基金投资专项计划以外的剩余资产，应当投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（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、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）、同业存单等）、货币市场基金以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。 在不影响基金当期收益分配的前提下，本基金将采用持有到期策略构建投资组合，以获取相对确定的目标收益。本基金将对利率债、AAA 级信用债、货币市场工具及货币市场基金的持有期收益进行比较，确定优先配置的资产类别，并结合各类利率债、AAA 级信用债、货币市场工具及货币市场基金的市场容量，确定配置比例。本基金将对整体利率债、AAA 级信用债、货币市场工具及货币市场基金的资产投资组合做严格管理和匹配，完全配合基金合同期限内的允许范围。
风险收益特征	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，以获取不动产项目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。
基金收益分配政策	（1）本基金收益分配采取现金分红方式； （2）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 3 个月可不进

	行收益分配； （3）每一基金份额享有同等分配权； （4）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	上海国泰海通证券资产管理有限公司
运营管理机构	砂之船商业管理集团有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：砂之船（西安）奥特莱斯项目

项目公司名称	西安砂之船商业管理有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	砂之船（西安）奥特莱斯项目属于商业零售业态中的奥特莱斯行业，采用联营、租赁两种模式向商户收取联营收入、租赁收入、物业管理收入、营销推广收入及其他收入等
不动产项目地理位置	陕西省西安市浐灞国际港世博大道 5001 号

2.3 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		上海国泰海通证券资产管理有限公司	砂之船商业管理集团有限公司
信息披露事务负责人	姓名	吕巍	沈悦
	职务	上海国泰海通证券资产管理有限公司合规总监、督察长、首席风险官	董事会秘书
	联系方式	95521	023-67399999
注册地址		上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层	重庆市璧山区璧泉街道白羊路 9 号
办公地址		上海市黄浦区中山南路 888 号 B 栋 2-6 层及 8 层	重庆市两江新区奥特莱斯路 1 号 D 馆 5 楼
邮政编码		200011	401120

法定代表人	陶耿	徐荣泽

2.4 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	招商银行股份有限公司	上海国泰海通证券资产管理有限公司	招商银行股份有限公司重庆分行
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层	重庆市北部新区星光大道 88 号
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	上海市黄浦区中山南路 888 号 B 栋 2-6 层及 8 层	重庆市北部新区星光大道 88 号土星 A1 座
邮政编码	518040	200011	401121
法定代表人	缪建民	陶耿	魏广文

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）
1.本期收入	108,888,379.91
2.本期净利润	20,315,233.15
3.本期经营活动产生的现金流量净额	109,593,970.36
4.本期现金流分派率（%）	1.03
5.年化现金流分派率（%）	8.58

注：1、本期净利润根据项目公司未经审计的数据测算。

2、本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

3、截至本报告期末，本基金市值为 63.60 亿元，本期现金流分派率=本报告期可供分配金额/报告期末本基金市值，年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/基金合同生效日至报告期末实际天数*本年总天数。

4、本期年化现金流分派率较高，主要因截至报告期末本年累计可供分配金额包含过渡期损益。根据项目公司股权转让协议约定，评估基准日（2025 年 12 月 31 日，不含）起至交割审计基准日（2026 年 6 月 1 日，含）之间为过渡期，过渡期损益归属于基金投资者。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	65,452,623.62	0.0655	-
本年累计	182,400,787.72	0.1824	为 2026 年 6 月 1 日（基金合同生效日）到 2026 年 9 月 30 日的可供分配金额。

注：上述金额仅供了解本基金期间运作情况，并不代表最终实际分配的收益情况。在符合有关基金分配条件的前提下，基金管理人将综合考虑项目公司经营情况和持续发展等因素调整可供分配金额的分配比例，并满足将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者的法定要求，实际分配情况届时以管理人公告为准。

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	-	-	-
本年累计	-	-	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	20,315,233.15	-
本期折旧和摊销	54,916,070.59	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	391,642.90	-
本期息税折旧及摊销前利润	75,622,946.64	-
调增项		
1. 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出、不可预见费、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、债务利息、运营费用等	26,140,186.32	-
调减项		

1. 应收和应付项目的变动	-29,823,873.31	-
2. 当期购买不动产项目等资本性支出	-1,056,309.43	-
3. 本期支付的所得税费用	-5,430,326.60	-
本期可供分配金额	65,452,623.62	-

注：设置未来合理相关支出预留调整项的原因及其使用情况详见 3.3.5。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，基金管理人结合项目实际需求，避免短期现金流波动引起项目经营风险，设置了未来合理相关支出预留调整项。未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出、未来合理期间内需要偿付的租户统收应付款、本期基金管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、不可预见费用、租赁押金等变动的净额。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。此处未来合理相关支出预留为调增项，此金额为本期新增预留与本期实际使用的变动净额。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

1、基金管理人及资产支持证券管理人（上海国泰海通证券资产管理有限公司）：

本基金的基金管理费为固定管理费，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（验资报告出具日起至验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与募集资金金额（含募集期利息）之和），按 0.2%的年费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.2%÷当年天数；

B 为每日应计提的基金固定管理费；

A 为最近一期年度审计的基金资产净值（验资报告出具日起至验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与募集资金金额（含募集期利息）之和）；

本基金的基金固定管理费按年支付，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。

本报告期内计提管理费 2,791,468.60 元，截至报告期末尚未支付。

2、基金托管人（招商银行股份有限公司）：

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（验资报告出具日起至验

资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与募集资金金额（含募集期利息）之和）按 0.01%的年费率按年度计提。计算方法如下：

M＝L×0.01%÷当年天数×基金在当前年度存续的自然天数；

M 为每年度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（验资报告出具日起至验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与募集资金金额（含募集期利息）之和）；

基金托管费每日计提，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。

本报告期内计提托管费 139,573.20 元，截至报告期末尚未支付。

3、外部管理机构（砂之船商业管理集团有限公司）：

本基金的运营管理费为运营管理机构在运营管理协议项下就提供运营管理服务收取的管理费，包括基础管理费用及浮动管理费用。

具体费率及支付方式按以下约定：

基础管理费用=当年经审计的营业收入×15%，基础管理费用按月计提，按季支付，于每自然季度结束后的 15 个工作日内拨付。

浮动管理费用=（项目公司当年实际运营净收益-项目公司当年目标运营净收益）×浮动管理费率，浮动管理费率根据项目公司当年实际运营净收益完成率阶梯设置 0%-50%不等，浮动管理费用由项目公司根据年度实际经营情况一次性计提，按经基金管理人确认的截至年末该项目公司财务报告中当年实际运营净收益与当年目标运营净收益的差额确定浮动管理费用计提金额，浮动管理费可为负数，如为负则相应扣减基础运营管理费。

本报告期内计提管理费 15,223,736.94 元，截至报告期末尚未支付。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过资产支持证券持有的项目公司为西安砂之船商业管理有限公司，并通过项目公司持有砂之船（西安）奥特莱斯项目。

砂之船（西安）奥特莱斯项目自 2017 年 9 月开始运营，截至 2026 年 9 月 30 日，已运营 9 年。报告期内项目公司及底层资产整体运营情况良好，未发生重大不利变化及经营策略调整，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

（1）招商管理方面

报告期内合计调改品牌 68 个，其中新引进全国奥莱最新形象店 LESS IS MORE、it’REAL、LAZYTIME、MITTI、Domiamia，新引进西北奥莱首店 MAMMUT，城市奥莱首店 JUACTIVE。完成 New Balance、

LOWA、BENEUNDER、NAERSI、比音勒芬、休博派迪、FILA KIDS、爱慕儿童、百丽国际、玩具反斗城等多个品牌焕新升级。四季度，项目将持续跟进高阶户外品牌的引进洽谈，推进 COACH 品牌装修升级后的开业活动推广，并优化餐饮品牌布局，以应对周边新开业购物中心带来的影响。

（2）运营与推广管理方面

2026 年三季度，砂之船（西安）奥特莱斯项目全场销售额约 6.76 亿元，同比增长 4.06%；报告期客流约 356.22 万人次，同比增长 7.69%；报告期末会员数量约 247.61 万人，同比增长 19.90%。

超奥舱于 2026 年 8 月对外营业，目前已引进 TOMMY HILFIGER、Calvin Klein Jeans、LACOSTE、NAVIGARE 等国际知名品牌，以及波司登、安踏、特步、鸿星尔克、探路者、九牧王、雅戈尔、百丽、巴拉巴拉、江博士等运动、休闲、女装、儿童、鞋品及化妆品品类品牌，合计 30 余个品牌入驻。超奥舱以 3 折及以下的商品为主销商品，充分满足了追求极致性价比的顾客需求，超奥舱自开业至 9 月底累计销售约 547 万元，随着对超奥舱持续的宣传推广以及品牌、商品的优化汰换，销售规模有望进一步增长。

砂之船（西安）奥特莱斯项目在 9 月 12 日至 9 月 27 日举办周年庆活动，本次活动以“九久长歌”为主题，联合抖音生活服务落地“CityBus 城市巡游歌会”，依托平台流量与艺人资源，打造年轻化、沉浸式的户外音乐现场，实现线上曝光引流、线下聚客留客的双重效果。本次活动期间会员回店消费人数约 8.49 万人，会员复购人数约 1.75 万人，会员消费金额约 1.42 亿元，9 月 12 日至 9 月 13 日“VIP DAY”期间，普卡及金卡回店人数同比提升超 20%，白金卡回店人数同比提升约 23%，白金卡消费金额同比增长约 51.9%。项目依托长期的精细化运营及会员服务，活动期间会员粘性得到充分释放，有效对冲区域内浐灞万象汇 9 月 12 日开业带来的影响。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）/报告期末（2026 年 09 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	78,037.22	-
2	期末实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	78,037.22	-
3	期末出租率	报告期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	100.00	-
4	期内平均租金单价	报告期内实际出租面积对应的(联营收入+	元/平方米/月	306.94	-

		抽成收入+固租收入)/报告期内各月末时点实际出租面积之和			
5	期末剩余租期情况	报告期末各租约剩余期限以其租赁面积为权重计算的加权平均值	年	2.02	-
6	期末收缴率	1-报告期内欠收金额/应收金额	%	100.00	-

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

本基金重要不动产项目为砂之船（西安）奥特莱斯项目，无其他资产，项目运营指标参见“4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，不动产项目整体签约租户总数为 446 个，其中零售租户面积占比 76.47%，非零售租户面积占比 23.53%。报告期内收入占比前五大商户所贡献的收入规模及占期内运营收入规模的比例分别如下：商户 A 为 280.70 万元，占比 2.61%；商户 B 为 270.22 万元，占比 2.51%；商户 C 为 213.83 万元，占比 1.99%；商户 D 为 177.15 万元，占比 1.65%；商户 E 为 157.42 万元，占比 1.46%；前五大商户收入合计 1,099.33 万元，占比 10.22%。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,031,502,517.70	-
2	总负债	4,228,156,449.94	-
序号	科目名称	报告期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	107,581,074.37	-
2	营业成本/费用	35,457,869.55	-
3	EBITDA	83,553,523.58	-

注：报告期末总负债中主要包含了项目公司股东借款，本报告期内完成了项目公司对 SPV 公司西安砂之船奥莱贸易有限公司的吸收合并，并承继了对应的股东借款本金导致其总负债金额增加。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：西安砂之船商业管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目			
1	货币资金	527,686,937.47	-
2	投资性房地产	489,276,514.10	-
主要负债科目			
1	长期应付款	3,687,100,000.00	-

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：西安砂之船商业管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	联营模式收入	51,799,308.68	48.15	-
2	租赁模式收入	18,263,956.90	16.98	-
3	物业管理收入	20,154,221.36	18.73	-
4	营销推广收入	7,986,217.15	7.42	-
5	手续费收入	4,286,094.19	3.98	-
6	多经收入	5,091,276.09	4.73	-
7	其他收入	-	-	-
8	营业收入合计	107,581,074.37	100.00	-

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：西安砂之船商业管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	运营管理费	15,223,736.94	42.93	-
2	折旧和摊销	10,093,960.90	28.47	-
3	公区能源成本	2,045,072.40	5.77	-
4	管理费用	16,367.92	0.05	-
5	税金及附加	8,156,859.21	23.00	-
6	其他成本/费用	-78,127.82	-0.22	-
7	营业成本/费用合计	35,457,869.55	100.00	-

注：1、上述成本及费用不包括项目公司股东借款利息支出。股东借款利息支出为项目公司对资产支持专项计划的有息负债计提的利息费用，属于内部利息费用，在基金合并层面抵消，故不在本

表中列示。

2、其他成本/费用本期为负数，主要原因是前期已预提相关费用，本期完成结算，按实际结算金额对原预提差额进行冲回调整。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：西安砂之船商业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）
				指标数值
1	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	83,553,523.58
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	77.67
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	74.64

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

项目公司开立了监管账户、基本账户、预付卡存管账户、非统缴监管账户，以上账户均受到监管银行的监管，不动产项目相关收入最终均归集至监管账户。以上账户均按照《项目公司资金监管协议》的约定，资金划拨及对外支付均由基金管理人复核后将划款指令提交监管银行，监管银行根据基金管理人指令执行并监督资金拨付。

报告期内，不动产项目公司经营相关现金流流入合计为 550,116,701.27 元，主要为联营模式收入、租赁模式收入、物业管理费收入、利息收入等; 经营相关现金流流出合计为 440,511,012.68 元，主要是联营返款、支付税金等。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	6,701,698.15	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	6,701,698.15	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人净回收资金金额为 173,548.43 万元，根据原始权益人承诺及招募说明书相关约定，原始权益人拟将净回收资金用于集团收购存量资产、新增项目投资及补充流动资金等。

截至报告期末，原始权益人已使用回收资金数额合计 44,064.41 万元，已使用比例为 25.39%，净回收资金余额为 129,484.02 万元。后续原始权益人将按计划继续用于集团收购存量资产、新增项目投资及补充流动资金。回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
王欣慰	本基金的基金经理	2026-06-01	-	8 年	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 REITs 相关工作，拥有丰富的实操经验，涉及资产包括产业园区、写字楼、商场、融资租赁、应收账款、高速公路等。2023 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司不动产投资部，现任国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（2023 年 12 月 27 日—至今）的基金经理、国泰海	

					通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金（2026 年 6 月 1 日—至今）的基金经理。	
张鹏坤	本基金的基金经理	2026-06-01	-	8 年	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 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司不动产投资部，现任国泰海通城投宽庭保障性租赁住	-

					房封闭式基础设施证券投资基金（2023 年 12 月 27 日—至今）的基金经理、国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（2025 年 1 月 11 日—至今）的基金经理、国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金（2026 年 6 月 1 日—至今）的基金经理。	
边桐	本基金的基金经理	2026-06-01	-	8 年	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不动产投资部。现任国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金（2026 年 6 月 1 日—至今）的基金经理。	

注：1、上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

2、证券从业的含义遵从行业协会《证券业从业人员资格管理办法》的相关规定。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

注：本报告期内本不动产基金无份额变动情况。

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

本报告期内基金管理人未持有本基金份额且无份额变动情况。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

1、中国证监会准予国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金募集注册的文件；

2、《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》；

3、《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》；

4、《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》；

5、基金管理人业务资格批件、营业执照；

6、基金托管人业务资格批件、营业执照；

7、法律意见书；

8、中国证监会要求的其他文件。

11.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和基金托管人的办公场所，并登载于基金管理人互联网站 https://www.gthtzg.com。

11.3 查阅方式

投资者可登录基金管理人互联网站查阅，或在营业时间内至基金管理人或基金托管人的办公场所免费查阅。

上海国泰海通证券资产管理有限公司

2026 年 10 月 27 日