

国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金

基金产品资料概要

编制日期：2026年5月14日

送出日期：2026年5月15日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。
作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

(一) 产品要素

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

基金简称	国泰海通砂之船商业REIT	基金代码	508602
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
基金合同生效日	-	上市交易所及上市日期	上海证券交易所
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	本基金存续期为基金合同生效后30年，本基金在此期间内封闭运作并在符合约定的情形下在上海证券交易所上市交易。在存续期内，本基金不接受申购（由于基金扩募引起的申购除外）、赎回。
基金经理	张鹏坤	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2023-05-23
基金经理	王欣慰	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2015-01-10
基金经理	边桐	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2025-07-18
场内简称	砂之船		
扩位简称	国泰海通砂之船商业REIT		
其他	募集份额：10亿份		

	<p>发行价格：将根据询价结果确认并在发售公告中披露</p> <p>募集金额：实际募集金额将根据最终发行定价及募集情况确定并在基金合同生效公告中披露</p> <p>原始权益人：砂之船（西安）购物广场有限公司</p> <p>战略配售比例：75%；其中，原始权益人及其关联方配售比例：41%</p>
--	---

（二）标的不动产项目情况

不动产基金拟投资的不动产资产为：砂之船（西安）购物广场有限公司通过全资子公司西安砂之船商业管理有限公司持有的砂之船（西安）奥特莱斯项目，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。不动产资产概况如下：

项目名称	砂之船（西安）奥特莱斯项目
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
建设内容和规模	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，账面原值8.99亿元，建筑面积141,267.67平方米
投入运营时间	2017年9月
剩余年限	土地使用权剩余29.13年
不动产资产评估值（万元）	502,800.00

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

请投资者阅读《招募说明书》第十二章了解详细情况。

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。
投资范围	本基金存续期内按照本基金合同的约定主要投资于以中国境内优质不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以Sasseur Cayman Holding Limited（砂之船开曼控股有限公司）或其关联方拥有或推荐的优质不动产项目为投资标的的资产支持专项计划。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（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

	<p>法规或中国证监会允许不动产基金投资的其他金融工具。</p> <p>本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。</p> <p>如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。</p>
<p>主要投资策略</p>	<p>（一）资产支持证券投资策略</p> <p>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：</p> <p>1、初始基金资产投资策略</p> <p>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。</p> <p>2、扩募收购策略</p> <p>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。</p> <p>3、资产出售及处置策略</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4、融资策略</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5、运营策略</p> <p>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。</p>

	<p>(二) 固定收益投资策略</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
业绩比较基准	本基金暂不设业绩比较基准。
风险收益特征	<p>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。</p>

(二)、投资组合资产配置图表

暂不适用。

(三)、自基金合同生效以来/最近十年（孰短）基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

暂不适用。

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

以下费用在认购基金过程中收取：

费用类型	金额 (M)	收费方式/费率	备注
场外认购费率	M<500万	0.30%	
	M≥500万	1000元/笔	
场内认购费率	由基金销售机构参照场外认购费率执行		

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。对于战略投资者及网下投资者，认购费用为0。投资者通过基金管理人直销渠道认购本基金的，不收取认购费。本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

(二) 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
------	-------------	-----

<p>管理费</p>	<p>(一) 基金固定管理费</p> <p>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未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：</p> $B = A \times 0.2\% \div \text{当年天数}$ <p>B为每日应计提的基金固定管理费；</p> <p>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未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）；</p> <p>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。</p> <p>(二) 运营管理费</p> <p>在运营管理机构任期内，运营管理机构收取的运营管理费包括基础管理费用及浮动管理费用，前述运营管理费为《基金合同》项下不动产基金的管理费用的组成部分，且均为含税金额。具体而言：</p> <p>1、基础管理费用</p> <p>基础管理费用=I×15%，I表示项目公司当年经审计的营业收入。基础管理费用包含运营管理机构为保障不动产项目运营而产生的运营费用与管理输出费用。</p> <p>①基础管理费用中的运营费用部分：</p> <p>运营费用用于覆盖运营管理机构为保障不动产项目运营而承担的除项目公司银行手续费、公区能源成本、保险费、税费、资本性支出之外的其他所有项目公司运营费用，具体包括但不限于物业管理成本、日常维修维保成本、运营推广成本、人力行政成本、招商装修补贴、共享成本等，支付标准为“I×12.2%”。</p> <p>②基础管理费用中的管理输出费用部分：</p> <p>管理输出费用主要系运营管理机构为不动产项目提供标准化奥特莱斯运营管理体系及信息系统、品牌维护、会员体系维护、各类平台资源导入所需的服务费用，支付标准为“I×2.8%”</p> <p>2、浮动管理费用</p> $\text{浮动管理费用} = (C - T) \times R$ <p>其中：</p> <p>C表示项目公司当年实际运营净收益，T表示项目公司当年目标运营净收益，R表示浮动管理费率，R的取值如下：</p> <p>C/T < 90%，R取值50%；</p> <p>90% ≤ C/T < 95%，R取值30%；</p>	<p>基金管理人、销售机构和运营管理机构</p>
------------	--	--------------------------

	<p>95%≤C/T<100%，R取值20%； C/T=100%，R取值0%； 100%<C/T≤105%，R取值20%； 105%<C/T≤110%，R取值30%； C/T>110%，R取值50%。</p> <p>项目公司实际运营净收益=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+营业外收入-营业外支出+其他收益-信用减值损失-资产减值损失+折旧及摊销-资本性支出，其中营业成本或管理费用不含运营管理费中管理输出费用部分和浮动管理费用，前述数据采用项目公司年度审计数据。资本性支出以实际支付的不含税金额为准，原则上不超过该年度资本性支出预算金额。</p> <p>自不动产基金间接享有项目公司股东权利之日起当年至不动产基金成立后的第2个自然年度（不动产基金成立所在年度为第1个自然年度），项目公司年度目标运营净收益为不动产基金首发阶段最终确定的《可供分配金额预测报告》及其底稿中预测的对应年度运营净收益。不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以实际运作天数折算对应年度目标运营净收益。自不动产基金成立后的第3个自然年度至第5个自然年度，项目公司年度目标运营净收益为不动产基金首发阶段最终确定的评估报告中预测的对应年度运营净收益。自不动产基金成立后的第6个自然年度起，项目公司年度目标运营净收益为前一年不动产项目的跟踪评估报告中预测的对应年度运营净收益。</p> <p>特别地，当C<T时，将相应扣减当年基础管理费用，扣减上限不超过运营管理机构当年确认的基础管理费用。</p> <p>运营管理机构金额及计算方式调整须经基金管理人与运营管理机构书面协商一致并提交基金份额持有人大会投票表决，并以基金份额持有人大会投票表决结果为准。</p> <p>运营管理机构有权根据项目运营情况，在每年实际收到运营管理费用后，对其运营管理团队进行业绩考核和激励。相关考核激励岗位及激励方案由运营管理机构制定，向基金管理人报备后具体执行。</p>	
<p>托管费</p>	<p>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： $M=L \times 0.01\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前年度存续的自然天数}$； 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）；</p>	<p>基金托管人</p>

	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。	
其他费用	费用的计算方法及支付方式详见招募说明书及相关公告	相关服务机构

注：本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生金额从基金资产扣除。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为不动产基金，主要投资于不动产资产支持证券全部份额，取得不动产项目完全所有权或经营权利，通过主动运营管理不动产项目，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流，同时承担不动产价格和运营业绩波动。不动产基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。

本基金主要风险包括与不动产基金特性相关的风险、与不动产项目特性相关的风险、其他一般性风险。

1、与不动产基金特性相关的风险

（1）与不动产基金相关的特别风险

1) 集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。本基金存续期内主要投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

2) 流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起30年，本基金为封闭式基金，基金份额持有人无法向基金管理人申请赎回基金份额，仅能在本基金获准上市后，通过在上海证券交易所对基金份额进行交易的方式实现基金份额出售。本基金获批设立后将在上海证券交易所挂牌上市交易，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

如基金份额持有人在基金存续期内产生流动性需求，可能面临基金份额持有期与资金需求日不匹配的流动性风险。

3) 募集失败风险

本基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的80%、募集资金规模不足2亿元或基金认购人数少于1,000人等原因，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内退还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

4) 基金管理人的管理风险

在基金管理运作过程中基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有和对经济形势、奥特莱斯行业、证券价格走势的判断，如基金管理人判断有误、获取信息不全或对投资、运营工具使用不当等会影响基金收益水平，从而产生风险。因此，本基金可能因为基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等因素影响基金收益水平。

5) 运营管理机构尽职履约风险

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责不动产项目运营管理职责。在已建立相关机制防范运营管理机构履约风险的情况下，如运营管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致不动产项目运营情况不善、租金下降等风险。

6) 计划管理人、托管人尽职履约风险

不动产基金的正常运行依赖于计划管理人、基金及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划

管理人和/或托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给不动产基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

7) 税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险

不动产基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。本基金运作过程中，不动产项目所产生的现金流在向上分配的过程中，基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等主体所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，进而导致基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

8) 专项计划等特殊目的载体提前终止风险

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即本基金）无法获得预期收益、专项计划更换资产支持证券管理人甚至导致本基金的基金合同提前终止。

(2) 不动产基金的投资管理风险

1) 基金首次投资的交易风险

① 相关交易未能完成或未能及时完成的风险

本基金设立并认购不动产资产支持专项计划的全份额后，专项计划将根据《SPV股权转让协议》受让原始权益人持有的SPV 100%股权，并向SPV进行实缴及增资，同时根据《SPV借款合同》约定向SPV发放股东借款，在SPV层面搭建股债结构。在完成上述步骤后，SPV按照《项目公司股权转让协议》向砂之船（西安）购物广场有限公司支付股权转让对价，收购项目公司即西安砂之船商业管理有限公司100%股权；专项计划成为项目公司间接股东后，以剩余募集资金向项目公司发放股东借款。

上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致不动产项目无法按时完成交割的风险。

② 吸收合并可能失败的风险

基金合同生效后，本基金将以首次募集资金认购资产支持专项计划，专项计划将收购SPV，SPV取得募集资金后将向原始权益人收购项目公司。上述步骤完成后，本基金将启动吸收合并的相关工作。

受限于法律法规规定、监管政策及各地区市场监督管理部门工作人员对吸收合并的理解和具体业务办理可能存在差异，吸收合并可能存在无法完成或无法在预定时间内启动或完成的风险。如果前述交易安排未能在预定时间内完成，将对本基金的顺利运作造成一定影响。特别地，如果本基金在完成项目公司吸收合并SPV之前，SPV的股东借款利息无法在项目公司层面进行税前扣除，将可能导致项目公司较可供分配金额测算的预估情形缴纳更高数额的企业所得税的情形。

2) 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

本基金主要投资于商业不动产项目。截至招募说明书出具之日，国泰海通资管尚未管理其他投资于奥特莱斯或其他购物中心业态的不动产基金，但基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于奥特莱斯或其他购物中心业态的不动产基金。尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易关系且投资策略不同，但各自在角色上可能存在关联关系，同时底层资产若存在同质性，理论上将存在竞争和利益冲突的风险。

本基金的基金经理在管理本基金的同时，可能还担任其他基金的管理职务。尽管这些基金在法律上是完全独立的实体，彼此之间不发生直接的交易关系，且各自的投资策略和目标有所不同，但仍然存在潜在的利益冲突风险。

3) 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

本基金原始权益人及其关联方、运营管理机构不排除在本基金存续期间继续收购其他商业不动产及运营同类资产。因此，本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间存在包括但不限于如下方面的潜在竞争、利益冲突和利益输送风险：投资机会、项目收购、项目运营管理等。此外，本基金存续期间如拟收购原始权益人及其关联方、运营管理机构直接或间接拥有的项目，亦将存在竞争、利益冲突和利益输送风险。

4) 不动产项目收购与出售的相关风险

不动产项目的转让，多以项目公司股权交易的方式进行，不涉及底层资产的直接交易。但基金存续期内，如若发生底层资产直接转让，鉴于资产所在地的地方性法规及政策及土地出让合同中存在关于土地转让过程中相关交易流程及所需满足的前置条件方面的要求，在未来收购或处置相关资产的过程中，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等资产的风险。

基金存续期内，如触发需对不动产进行处置或出售的事项，由于不动产项目流动性较差，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置导致资产减值出售以寻求变现的风险，从而对本基金投资变现的及时性及投资收益带来不利影响。

3、与不动产项目特性相关的风险

(1) 宏观及行业、区域相关的风险

1) 宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险

中国经济在过去实现了较高的增长速度，居民消费水平的提高，以及行业相关政策的支持，为奥特莱斯及购物中心相关行业的发展创造了有利的外部环境。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化。若未来上述因素的发展趋势不及预期，对不动产项目或将造成不利影响。

2) 与奥特莱斯行业运营模式相关的风险

奥特莱斯行业通常采用联营或租赁模式向商户进行收费，其中联营模式即项目公司向品牌商提供经营场所，与品牌商签订合作经营合同，约定合同扣率，每月定期与品牌商按照合同约定对销售收入进行分成结算。租赁模式包括固定租金、抽成（含固定租金与抽成两者取高模式）。其中，联营和抽成为奥特莱斯的主要经营业态，具体收入计算方式为商户销售额或保底销售额乘以合同扣率。

就不动产项目而言，2023-2025年联营收入占联营收入和租赁收入合计数的比例分别为69.98%、71.69%、73.51%，抽成收入占前述合计数的比例分别为28.79%、27.12%、25.78%，联营收入和抽成收入占前述合计数的比例分别为98.76%、98.82%、99.29%，整体而言，固定租金占比较小。不动产项目现金流高度依赖于商户的总体销售额，而销售额本身受消费周期、节假日促销、季节变换等因素影响，呈现一定的波动性，可能影响不动产项目收入的稳定性。此外，区域新增土地供应以及竞争对手的加入可能增大不动产项目周边可比项目供给，若不动产项目周边出现新增同类项目供应，与不动产项目形成竞争关系，可能对不动产项目的出租率、销售额及合同扣率产生不利影响。

3) 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

随着城市规模的日益扩大，不动产项目所在地区可能发生城市用地规划、商业规划、不动产项目政策等的调整，导致不动产项目周边的商圈环境发生变化，影响商户和消费者需求，进而对不动产项目的经营产生不利影响。

此外，不动产项目所在区域的便利设施关闭，交通运输网络发生变化，交通设施停运、公交设施关闭、迁址，交通枢纽的地位改变，由于新建项目而导致交通受阻等，可能导致不动产项目交通条件或作为商业地标、客流枢纽的重要性地位发生改变，影响不动产项目对商户和消费者的吸引力，对不动产项目经营造成不利影响。

4) 电商发展对线下零售行业冲击的风险

随着互联网技术的发展，在线购物平台的便利性、灵活性使线下零售行业面临持续可替代性的挑战。电商平台通过数据收集分析和个性化推荐等技术手段，对不断升级的消费需求和变化的消费理念有更快的响应能力，并提供更个性化的消费体验，可能对不动产项目经营情况产生一定冲击。

(2) 不动产项目运营相关的风险

1) 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

目前我国奥特莱斯行业正处于结构性调整期，供应端呈现“总量过剩、结构分化”，需求端则因理性消费与体验升级持续释放潜力，整体供求关系从“规模扩张”转向“质量竞争”。西安市作为西北地区经济规模最大的地区，是奥特莱斯行业运营商的必争之地，目前西安市同时存在老牌龙头企业项目和新入局集团新建竞品项目的双重竞争。参考招募说明书“第二章 不动产项目/第一节 不动产项目概况/十一、不动产项目区域竞争情况/（二）区域内现有在运营和规划建设中可比竞品分析”，除不动产项目外，西安市已开业7家奥特莱斯项目；同时，西安市规划建设中有5个奥特莱斯项目，对

不动产项目带来新增市场竞争风险。此外，不动产项目所在的浐灞国际港已开业3个购物中心项目，未来规划开业的购物中心包括西安港务万象汇等项目，不动产项目业态商户较其他奥特莱斯项目多，与区域内购物中心存在一定的竞争，可能带来一定的客群分流风险。

2) 四楼电影院部分面积腾退并装修升级的风险

为优化不动产项目商铺格局，提高不动产项目坪效与效益。砂之船（西安）奥特莱斯项目自2025年11月1日起对电影院租赁面积进行了调整，将影院实际租赁面积从9,858.92平方米缩小至5,622.55平方米，减少的4,236.37平方米将装修升级成“超奥仓”，超奥仓为“奥莱中的奥莱”，计划打造为折扣更低的超级特卖仓，预计于2026年8月中旬前完成装修升级并投入运营。上述装修升级引发以下潜在风险：

①装修区域合规手续取得时间不确定的风险

截至招募说明书出具之日，电影院腾退并装修升级为超奥仓部分已完成电影院腾退面积清场，并取得了施工许可证，消防验收、综合验收及公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续预计在2026年7月至8月中旬陆续取得。前述装修合规性手续的取得时间仍可能存在一定不确定性，可能导致超奥仓实际开业时间较预测开业时间延后，使得超奥仓实际收益较预测收益有所偏离，进而影响基金分派率。

②超奥仓商户入驻进度不及预期的风险

根据项目公司提供的《超奥仓改造方案》，评估机构按照2026年8月中旬装修升级完毕并正式投入使用将超奥仓部分纳入估值预测。根据戴德梁行预测，超奥仓2026年、2027年、2028年含税预测综合收入分别为330.90万元、992.71万元、992.71万元，如商户入驻情况不及预期，导致超奥仓收入低于预测，则可能对投资人收益带来损失。

3) 合规性风险

①经营相关许可资质到期的风险

项目公司已取得有效期为2026年1月7日至2031年1月6日的固定污染源排污登记，取得有效期限为2023年2月9日至2027年2月8日的卫生许可证，取得2026年1月3日至2027年1月2日、2026年1月26日至2027年1月25日的大型户外广告设置许可证。上述许可证到期后存在续期不成功的风险，从而对不动产项目运营产生负面影响。

②租赁合同未备案的风险

截至招募说明书出具之日，不动产项目正在履行的租赁合同尚未办理租赁登记备案手续。根据《中华人民共和国民法典》第五百零二条、第七百零六条规定，未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力；因此，未办理房屋租赁合同备案不影响该等商户经营合同的效力。但上述租赁合同未备案事项仍可能导致项目公司受到相关行政处罚，进而对本基金的现金流造成不利影响。

4) 利益冲突与同业竞争风险

①外摆经济点位同业竞争风险

截至2025年末，砂之船（西安）奥特莱斯项目红线范围内包括13处外摆经济点位，同时砂之船商贸持有的相邻地块上有16处外摆点位，全部外摆经济点位已于本基金发售前转让予原始权益人下属子公司西安砂之船商贸管理有限公司（简称“砂之船商贸”）。上述外摆经济点位在业态上与不动产项目同属于商业不动产项目，存在与不动产项目馆内入驻商户品牌重合的情况，前述因素均与本基金存在同业竞争与利益冲突。

②二、三期土地潜在同业竞争风险

西安砂之船商贸管理有限公司持有不动产项目周边的CB3-2-122-1、CB3-2-122-3宗地，即二、三期土地，当前作为不动产项目的配套停车场使用。上述二、三期土地尚无明确的开工建设规划，若开工建设，初步计划优先建设停车楼及与不动产项目的协同业态，若二、三期土地最终建设的业态与初步计划不符，则其投入运营后或将与不动产项目构成竞争关系。

③运营管理机构同时管理多个同类项目的风险

截至2025年末，除本不动产项目外，运营管理机构运营管理的部分同类不动产项目包括19家奥特莱斯。前述不动产项目与砂之船（西安）奥特莱斯项目均位于不同省份，虽不构成直接客群竞争，但

仍有可能在品牌导入、运管资源分配上存在一定利益冲突风险。

5) 外摆经济点位对不动产项目产生不利影响的风险

外摆经济点位无明确法规支持可豁免办理工程规划许可证，存在工程规划许可证不齐全的合规风险，外摆经济点位已于本基金发售前转让予原始权益人下属子公司西安砂之船商贸管理有限公司，虽然外摆经济点位已进行剥离，但部分外摆经济点位仍在不动产项目红线内继续运营，存在潜在的对不动产项目产生不利影响的风险。

6) 配套停车场使用的风险

不动产项目未建设配套停车场，由砂之船商贸将旗下二、三期土地（不动产项目相邻地块）向不动产项目提供配套停车场。未来，若砂之船商贸开发建设二、三期土地，可能导致不动产项目无足够数量的配套停车位，将对不动产项目消费者出行便利性造成影响，进而引发客流量与销售额降低，从而影响基金收益与投资人收益分配的风险。

7) 租户集中退租风险

不动产项目截至2025年末的在执行合同主要集中在到期在2026年，2026年到期面积占已出租面积的比例为59.83%，上述合同集中到期后如未续约或未能及时找到可替代商户，不动产项目可能产生空置面积和一定空置期，不动产项目空置率提高将对基金收益产生不利影响，且未来替换商户或存续商户续签的保底销售额、合同扣率水平可能低于原有水平，进一步对基金收益造成不利影响。

8) 前十大商户退租风险

截至2025年末，面积前十大商户合计占不动产项目已签约面积的比例为25.79%，收入占比前十大商户合计占不动产项目收入的比例为21.32%，若前十大商户合同到期后未续约、未新签其他商户或者去化时间较长，可能对基金收益产生不利影响。

9) 租约期限较短的风险

奥特莱斯项目多以1年期为主合同期限进行签约，以便在合约到期后灵活改善商户结构的同时释放更多的收入增长空间。截至2023-2025年末，不动产项目在执行租约剩余期限分别为3.00年、2.72年和1.90年；剩余期限0至1（含）年的面积占对应时点已签约面积的比例分别为57.62%、53.52%和61.88%；报告期内新签租约加权平均期限分别为1.60年、1.25年和1.43年，续租租约加权平均期限分别为0.92年、0.78年和1.09年，整体期限较短，可能对不动产项目的运营稳定性带来一定影响，进而影响基金收益。

10) 关联租户对基金收益影响的风险

报告期内，不动产项目存在3家关联租户共8个品牌。2023-2025年，项目公司自关联方取得的收入占营业收入的比重分别为2.24%、2.33%及2.11%。未来如出现关联方租赁定价不合理、不公允的情况，将对基金投资人带来收益损失风险。

11) 租金及物业管理费优惠减免的风险

项目公司于2026-2028年给予电影院租户每年100万元的租金及物业管理费优惠减免，该项减免主要系项目公司主动腾退电影院部分面积向电影院租户支付的违约金，以相关费用减免的形式实现。虽然项目公司与电影院租户的相关协议中已明确约定，项目公司在履行相关费用减免的承诺后无需向电影院租户支付现金赔偿，但可能出现电影院租户因经营不善要求项目公司持续给予赔偿，甚至因其经营不善向项目公司提出解约或退租，进而对不动产项目的运营进一步造成不利影响的风险。

12) 品牌资源短缺及折扣力度下降风险

在项目经营过程中，可能会出现品牌数量减少或者品牌级次下降情形，以及商品折扣力度可能下降，从而导致项目对消费者的吸引力降低，客流量减少，进而产生项目整体销售额下降、项目收入减少的风险。

13) 出租率降低、销售额下降、合同扣率降低的风险

若全国或不动产项目所在地发生宏观经济发展放缓、出现公共卫生事件等情况，导致商户所属行业发展出现波动，当地政策和商业规划改变，以及电商对线下实体门店分流等影响，可能导致市场租赁需求降低。此外，区域新增土地供应以及竞争对手的加入可能增大不动产。项目周边可比项目供给，若不动产项目周边出现新增同类项目供应，与不动产项目形成竞争关系，可能对不动产项目的出租率、销售额及合同扣率产生不利影响。

14) 不动产项目无法持续作为奥特莱斯经营的风险

不动产项目存续期较长，运营情况受消费趋势、城市规划调整、运营管理能力等影响较大，尽管截至目前尚未发现不动产项目由于上述因素而存在无法持续运营的显著风险，依然不排除不动产项目在运作期内，由于上述因素而影响运营可持续性和稳定性，甚至无法作为奥特莱斯持续经营的风险。

15) 土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

不动产项目的不动产权证书记载的土地使用权到期日为2055年2月16日，存在于不动产基金到期前不动产项目所在宗地的土地使用权到期的可能。目前不动产项目所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，不动产项目所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。如发生土地使用权申请续期未获批准被收回、或土地使用权在到期前被提前收回，且获得的补偿金不足以覆盖不动产项目估值或弥补经营损失的情况，可能影响本基金的收益水平。

16) 估值与现金流预测的风险

①估值及公允价值变动的相关风险

不动产资产的评估以收益法为主，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于不动产资产的评估是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致不动产资产的评估并不代表对不动产资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在不动产项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若不动产项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，不动产的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。不动产资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的可能。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量。

投资者应根据基金定期报告中披露的不动产资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内不动产资产价值的变动情况。

②基金可供分配金额预测风险

本基金可供分配金额主要由项目公司所持不动产资产所产生的联营收入、租金收入及物业管理收入等形成。在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

③股东借款带来现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款：专项计划向SPV发放股东借款，SPV收购项目公司后，由项目公司吸收合并SPV并继承此项债务。其中股东借款利息可以根据企业所得税法规定实现税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能存在项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流的波动风险。

17) 运营支出及相关税费增长的风险

基金管理人及运营管理机构将尽力在满足租户使用需求的前提下，合理控制不动产项目运营开支。尽管如此，依然可能出现运营开支的增长速度超过项目运营收入增长的情况，从而导致项目净现金流的减少，包括但不限于：

- ①直接或间接税务政策、法律法规的变化，不动产项目税项、税额增加；
- ②通胀率上升、能耗相关部门调整价格导致能耗成本提高；
- ③保险费用上涨；
- ④相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；
- ⑤其他不可预见情况导致的支出增长。

18) 存量其他应收款无法及时收回的风险

由于砂之船商管集团资金统筹安排机制，项目公司与砂之船商管集团及其余关联方存在资金归集与资金拆借的情形，相关拆借款项均无利息且无固定还款期限，形成了一定规模的其他应收款。上述资金安排主要用于实现资金的高效使用，从砂之船商管集团资金统筹安排、提高资金使用效率的角度看具备一定必要性，且未发现有显失公允或不合理的情况。项目公司与砂之船商管集团及其余关联方的其他应收款计划于本基金发售前收回并取消向砂之船商管集团的资金归集，《项目公司股权转让协议》亦约定了项目公司截至交割日前一日的其他应收款中的关联方款项完全收回系向原始权益人支付项目公司股权转让价款的前提条件。极端情况下，若砂之船商管集团及其余关联方违反约定，导致其他应收款未能及时收回，可能对基金存续期间不动产项目的正常运营产生影响。

3、其他一般性风险

(1) 基金价格波动风险

本基金在二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定，受投资者偏好、市场流动性、舆论情况等影响，基金价格可能大幅波动，大幅高于或低于基金净值。短期持有本基金的投资者，可能因基金价格波动的变化造成盈利或亏损。

(2) 暂停上市或终止上市风险

本基金《基金合同》生效且符合上市交易条件后，本基金将在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因信息披露等原因导致本基金停牌，也可能因未按照规定进行收益分配等情形而终止上市（包括连续2年未按法律法规进行收益分配，基金管理人按照有关规定申请基金终止上市及其他不符合基金上市条件被上海证券交易所终止上市的情形），投资者在停牌期间或退市后不能买卖基金份额，如本基金因各种原因停牌、暂停或终止上市，对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险等。

(3) 相关参与机构的操作及技术风险

基金运作过程中，因基金管理人、计划管理人、托管人、证券登记结算机构、证券交易所等机构内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT系统故障等风险。

在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、登记机构、销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

(4) 基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反国家法律、法规、监管部门的规定以及基金合同有关规定而给基金财产带来损失的风险。

(5) 证券市场风险

本基金或有部分资产投资于利率债、AAA级信用债或货币市场工具，证券市场价格受到经济因素、政治因素、投资心理和交易制度等各种因素的影响，导致基金收益水平变化而产生风险，主要包括：

1) 政策风险

货币政策、财政政策、产业政策、区域发展政策等国家政策的变化对证券市场产生一定的影响，导致市场价格波动，影响基金收益而产生风险。

2) 经济周期风险

证券市场受宏观经济运行的影响，经济运行具有周期性的特点，而周期性的经济运行周期表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。

3) 利率风险

利率直接影响着债券的价格和收益率，影响着企业的融资成本和利润。本基金部分资产投资于利率债、AAA级信用债或货币市场工具，其收益水平会受到利率变化的影响。如果市场利率上升，本基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

4) 收益率曲线风险

收益率曲线风险是指与收益率曲线非平行移动有关的风险，不同信用水平的货币市场投资品种具有不同的收益率曲线结构，若收益率曲线没有如预期变化，可能导致基金投资决策出现偏差，从而影响基金的收益水平，单一的久期指标并不能充分反映这一风险的存在。

5) 购买力风险

基金的利润将主要通过现金形式来分配，而现金可能因为通货膨胀的影响而导致购买力下降，从而使基金的实际收益下降。

6) 再投资风险

再投资风险反映了利率下降对固定收益证券利息收入再投资收益的影响，这与利率上升所带来的价格风险（即利率风险）互为消长。具体为当利率下降时，基金从投资的固定收益证券所得的利息收入进行再投资时，将获得比以前较少的收益率，这将对基金的净值增长率产生影响。

7) 其他风险

随着符合本基金投资理念的新投资工具的出现和发展，如果投资于这些工具，基金可能会面临一些特殊的风险。

本风险揭示的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有风险。投资者在参与不动产基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书和基金产品资料概要等法律文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

(6) 不可抗力风险

本基金运行期间，存在直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致不动产证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，目标不动产项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力，导致对设施的维护情况、房屋建筑的安全性、不动产项目的持续经营能力等造成不利影响，导致不动产项目的经营现金流中断、资产估值下降、甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对不动产项目，继而对不动产证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

(二) 重要提示

中国证监会对国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金的注册，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。基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将按照规定更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

本基金的争议解决处理方式为仲裁。具体仲裁机构和仲裁地点详见本基金合同的具体约定。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[网址：www.gthtzg.com][客服电话:95521]

- 基金合同、托管协议、招募说明书

- 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 基金份额净值
- 基金销售机构及联系方式
- 其他重要资料

上
海