

国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金
关于不动产项目经营情况的公告

一、公募REITs基本信息

公募REITs名称	国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金
公募REITs简称	国泰海通砂之船商业REIT
场内简称	砂之船
公募REITs代码	508602
公募REITs合同生效日	2026年6月1日
基金管理人名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
基金托管人名称	招商银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（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）规则适用指引第5号——临时报告（试行）》《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》《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》等文件

本基金成立于2026年6月1日，截至2026年6月30日成立不满两个月，根据相关规则要求，无需披露2026年半年报和2026年中期报告。为了让投资者及时了解不动产项目的运营情况，基金管理人及运营管理机构自愿主动披露不动产项目2026年上半年主要运营数据及相关经营情况。

二、2026年上半年主要运营数据

本基金所持有的不动产项目为砂之船（西安）奥特莱斯项目，不动产项目位于西安市浐灞国际港，可出租面积为78,423.37平方米。2026年上半年，不动产项目运营情况持续稳定，未发生安全生产责任事故，未出现重大未决诉讼或仲裁。

2026年上半年，砂之船（西安）奥特莱斯项目全场销售额约14.98亿元，同比增长11.16%，运营收入约2.21亿元，同比增长11.25%。2026年上半年期末出租率¹

¹期末出租率：报告期末实际出租面积/期末可出租面积。

为93.30%，期末收缴率²为99.78%，上半年内月租金单价水平³为346.49元/平方米/月，月全场收入坪效⁴为469.31元/平方米/月，上半年末会员数量同比增长20.03%。

本不动产项目电影院商户于2025年10月31日腾退4,236.37平方米，此部分区域计划升级为“超奥仓”，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，超奥仓改造空置期间对本项目出租率产生一定影响。

注：上述经营数据未经审计，最终以项目公司经年度审计后的数据为准。

三、其他经营情况

在品牌管理方面，砂之船（西安）奥特莱斯项目深耕奥莱本质，围绕商品静态价值与动态价值进行双轮营运驱动，同时为创造更多消费新体验，持续完成品牌焕新与升级。上半年，不动产项目持续加码优质品牌矩阵拓展，引入Montbell、GANT等多家西北奥莱首店品牌。上半年，不动产项目已推进Polo Ralph Lauren、TOMMY HILFIGER、Calvin Klein、HAZZYS、MICHAEL KORS、TEENIEWEENIE、星期六、安踏儿童（西北首家PARK店）、李宁儿童等多家品牌的焕新升级。今年7-8月，不动产项目将持续推进品牌焕新升级，以“招商走出去、品牌请进来”为营运策略，主动对接洽谈，引入优势资源，助力品牌组合紧跟市场潮流，贴合消费者偏好。

在会员营销方面，砂之船（西安）奥特莱斯项目2026年上半年客流达679.2万人次，同比提升11.7%，不动产项目会员消费人数同比增长11.37%，会员销售额同比增长13.5%，经营业绩稳步增长。上半年，不动产项目分类有序开展各项营销活动：举办“奢·生活国际名品节”“趣·生活夏日生活节”“春日购物嘉年华”“REITs上市共庆”等大型节庆活动，强化声量与销售转化；持续深化与抖音等异业合作，落地“非遗安塞腰鼓”“端午游园会”等特色主题体验人气活动；开展“曼妮芬会员私享会”“臻爱写真·优雅定格”等会员沙龙活动，有效提升消费者体验与粘性。

四、对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析

本公告事项有助于投资者及时了解不动产项目的运营情况，对基金份额持有人权益无不利影响。本公告相关内容已经运营管理机构确认。截至本公告披露日，

²期末收缴率：报告期末租金收缴率=报告期内实收租金收入/应收租金收入。

³月租金单价水平：报告期内实际出租面积对应的（联营收入+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。

⁴月全场收入坪效：报告期内运营收入/可出租面积/月份数。

本基金运作情况正常，无其他应披露而未披露的重大信息。基金管理人将继续按照法律法规及基金合同的相关规定进行投资运作，履行信息披露义务。

五、相关机构联系方式

投资者可以登录上海国泰海通证券资产管理有限公司网站www.gthtzg.com或拨打客户服务电话95521进行相关咨询。

六、风险提示

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，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。投资者在投资本基金前应认真阅读本基金的基金合同和最新的招募说明书等法律文件，全面认识本基金产品的风险收益特征，选择适配自身风险承受能力的基金产品，自行承担投资风险。

特此公告。

上海国泰海通证券资产管理有限公司

2026年7月21日