

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

基金产品资料概要更新

编制日期：2025年11月24日

送出日期：2025年11月25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	国泰海通东久新经济REIT	基金代码	508088
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	中国银行股份有限公司
基金合同生效日	2025-09-29	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 2022-10-14
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	本基金存续期为原《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》生效后47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	2025-01-11
		证券从业日期	2023-05-23
基金经理	冯晓昀	开始担任本基金基金经理的日期	2022-09-23
		证券从业日期	2022-07-26
基金经理	张晋	开始担任本基金基金经理的日期	2024-05-17
		证券从业日期	2015-08-14
场内简称	东久REIT		
扩位简称	国泰海通东久新经济REIT		

其他	首发原始权益人：FULL REGALIA LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、UTMOST PEAK LIMITED、MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 扩募原始权益人：BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 首发、扩募运营管理机构：东久（上海）投资管理咨询有限公司 首次发售战略配售比例：65% 首次发售原始权益人及其关联方配售比例：20% 2025年度第一次扩募战略配售比例：70% 2025年度第一次扩募原始权益人及其关联方配售比例：20%
----	--

注：1、2025年9月29日，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由国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金变更而来。

2、本基金已召开基金份额持有人大会表决通过了关于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年度第一次扩募及新购入基础设施项目的议案、关于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延长基金合同期限的议案、关于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年度第一次扩募引入战略投资者的议案，大会决议自表决通过之日起生效。本基金合同更新生效日为2025年11月24日，修订后的法律文件自该日起生效。

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》“基金的投资”章节了解详细情况。

投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利；基础设施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，力争提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，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《基金合同》的约定主要投资于以优质产业园基础设施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，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以东久工业地产投资有限公司或其关联方拥有或推荐的优质产业园基础设施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、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基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。 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。 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。

主要投资策略	基金合同生效后，本基金初始设立时的100%基金资产扣除相关费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划，通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权。前述项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见本基金招募说明书。
业绩比较基准	本基金暂不设业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，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。

(二)、投资组合资产配置图表

投资组合资产配置图表（数据截至日期：2025年06月30日）



注：截至日期2025年06月30日。上述投资组合资产配置图表为除基础设施资产支持证券之外的情况。本基金通过基础设施资产支持证券取得的基础设施项目公司的运营财务数据详见定期报告。

国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金于2025年9月29日起变更为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。

三、投资本基金涉及的费用

（一）基金销售相关费用

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。场内交易费用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	收费方式/年费率或金额	收取方
-----	-------------	-----

别		
管理费	(一) 基金固定管理费 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（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金资产净值前，为本基金于本次扩募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资产净值与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）按0.23%的年费率按日计提，计算方法如下： $B = A \times 0.23\% \div \text{当年天数};$ 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（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金资产净值前，为本基金于本次扩募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资产净值与本次扩募募集资金金额（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。 (二) 运营管理费 1、首发项目运营管理费 运营管理机构就提供首发项目物业运营管理服务收取基础运营管理费和绩效运营管理费。 (1) 基础运营管理费 基础运营管理费=首发项目公司对应期间的资产运营收入×3.5% 基础运营管理费按季度计算和支付，某一季度的基础运营管理费应由首发项目公司根据项目公司季度财务报表计算并支付。若基金存续不满一整个季度的，则以基金在该季度内的存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算。首发项目公司年度审计报告出具后，对运营管理机构的基础运营管理费进行调整，如经审计核算的基础运营管理费大于对应期间已支付的基础运营管理费，向运营管理机构支付差额部分的基础运营管理费；如经审计核算的基础运营管理费小于对应期间已支付的基础运营管理费，则首发项目公司有权以该等差额部分用以抵扣或扣减下一期应向运营管理机构支付的基础运营管理费。 运营管理机构的基础运营管理费按相关协议的约定计提及支付。 (2) 绩效运营管理费 绩效运营管理费=（该资产运营收入回收期对应物业资产实现的EBITDA-该资产运营收入回收期对应物业资产的EBITDA比较基准）×15%，最低为0，不得为负；为免疑义，上述计算公式的具体数值应以项目公司年度审计报告中的审计值为准。 其中： 2022年及2023年的EBITDA比较基准应不低于《可供分配现金流预测报告》所载对应年度预测金额； 2024年及以后的EBITDA比较基准为“上一个资产运营收入回收期	基金管理人、运营管理机构

	对应物业资产实现的EBITDA”和“上一个资产运营收入回收期对应的EBITDA目标金额”的孰高值。 运营管理机构绩效运营管理费按年计算，按照约定的支付频率及账户路径支付。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。 运营管理机构绩效运营管理费按相关协议的约定计提及支付。另根据东久上海提供的说明文件，东久上海已安排将首发项目每年实际收到的绩效运营管理费中不低于85%作为业绩报酬激励到岗位个人。 2、新购入基础设施项目运营管理费 运营管理机构就新购入基础设施项目提供物业运营管理服务收取基础运营管理费和绩效运营管理费。 （1）基础运营管理费 基础运营管理费由基本运营服务费A和基本运营服务费B构成，其中基本运营服务费A系指运营管理机构为新购入基础设施项目提供运营管理服务而收取的管理服务费用，基本运营服务费B系指运营管理机构为基础设施基金信息披露、路演推介活动中涉及新购入基础设施项目运营策略等事项提供咨询服务而收取的管理咨询服务费用。基础运营管理费的计算公式为：各项目公司每季度应支付的基础运营管理费=基本运营服务费A+基本运营服务费B，其中基本运营服务费A=资产运营收入*3%，基本运营服务费B=资产运营收入*2.5%。 基础运营管理费按季度支付，每一季度的基础运营管理费应由各新购入项目公司在下一个季度初始的10个工作日内且项目公司财务会计报告出具后向运营管理机构支付。 各新购入项目公司应根据该项目公司年度审计报告记载的全年资产运营收入金额的5.5%核算审计报告对应年度的基础运营管理费金额（如基础设施基金存续不满一个年度的，则以基础设施基金在该年度内的存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算），如经审计核算的基础运营管理费大于对应期间已支付的基础运营管理费，各新购入项目公司应于审计报告出具后10个工作日内向运营管理机构支付差额部分的基础运营管理费。如经审计核算的基础运营管理费小于对应期间已支付的基础运营管理费，则各新购入项目公司有权以该等差额部分用以抵扣或扣减下一期应向运营管理机构支付的基础运营管理费。 运营管理机构的基础运营管理费按相关协议的约定计提及支付。 （2）绩效运营管理费 各方同意，在某一个资产运营收入回收期内新购入基础设施项目实现的EBITDA加总不低于EBITDA目标金额的前提下，若满足某一物业资产的资产运营收入回款比例不低于96%，则各项目公司应按下述约定向运营管理机构支付绩效运营管理费： 满足条件的新购入项目公司应当于年度审计报告出具后10个工作日内由新购入项目公司基本户向运营管理机构支付上一个资产运	
--	---	--

	营业收入回收期的绩效运营管理费。 绩效运营管理费的计算公式为：各项目公司每年应支付的绩效运营管理费=5.5%*该资产运营收入回收期对应物业资产实现的资产运营收入*R。 R的取值根据EBITDA完成率（即“实现的EBITDA/EBITDA目标金额”）确认，具体如下： <table> <tr> <th>EBITDA 完成率情况</th> <th>R 取值</th> </tr> <tr> <td>115%<EBITDA 完成率</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>110%<EBITDA 完成率 ≤115%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>105%<EBITDA 完成率 ≤110%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>100%<EBITDA 完成率 ≤105%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>EBITDA 完成率=100%</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>95%<EBITDA 完成率 <100%</td> <td>-10%</td> </tr> <tr> <td>90%<EBITDA 完成率 ≤95%</td> <td>-20%</td> </tr> <tr> <td>85%<EBITDA 完成率 ≤90%</td> <td>-30%</td> </tr> <tr> <td>EBITDA 完成率≤85%</td> <td>-40%</td> </tr> </table> 为免疑义，上述计算公式的具体数值应以项目公司年度审计报告中的审计值为准，每一物业资产绩效管理费应按照上述公式单独核算。 若按照上述公式计算的绩效运营管理费为负数，按照《运营管理服务协议》约定处理。 特别地，根据《运营管理服务协议》约定，运营管理机构将每年实际收到的绩效运营管理费中不低于85%作为业绩报酬激励到岗位个人。相关激励岗位及激励方案由运营管理机构在《运营管理服务协议》生效前提交基金管理人备案。	EBITDA 完成率情况	R 取值	115%<EBITDA 完成率	40%	110%<EBITDA 完成率 ≤115%	30%	105%<EBITDA 完成率 ≤110%	20%	100%<EBITDA 完成率 ≤105%	10%	EBITDA 完成率=100%	0	95%<EBITDA 完成率 <100%	-10%	90%<EBITDA 完成率 ≤95%	-20%	85%<EBITDA 完成率 ≤90%	-30%	EBITDA 完成率≤85%	-40%	
EBITDA 完成率情况	R 取值																					
115%<EBITDA 完成率	40%																					
110%<EBITDA 完成率 ≤115%	30%																					
105%<EBITDA 完成率 ≤110%	20%																					
100%<EBITDA 完成率 ≤105%	10%																					
EBITDA 完成率=100%	0																					
95%<EBITDA 完成率 <100%	-10%																					
90%<EBITDA 完成率 ≤95%	-20%																					
85%<EBITDA 完成率 ≤90%	-30%																					
EBITDA 完成率≤85%	-40%																					
托管费	基金托管费以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金资产净值前，为本基金于本次扩募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资产净值与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）按0.02%的年费率按年度计提。计算方法如下： $M=L \times 0.02\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前年度存续的自然天数}$； 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基金资产净值（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金资产净值前，为本基金于本次扩募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资产净值与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；	基金托管人																				

	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。	
审计费用	720,000.00	会计师事务所
信息披露费	120,000.00	规定披露报刊
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。以上费用年金额为基金整体承担费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

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。

本基金主要风险包括特定风险和其他风险（包括但不限于信用风险、管理风险、操作或技术风险、合规性风险、政策变更风险、其他风险以及本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险等）。

其中特定风险主要包括与公募基金相关的风险、与基础设施项目相关的风险、与交易安排有关的风险。具体如下：

1、与公募基金相关的风险

（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，而本基金在封闭运作期内集中持有基础设施资产支持证券，取得基础设施项目完全所有权。因此，相对分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将受到所投资基础设施项目较大的影响，具有较高的集中投资风险。

（2）作为上市基金存在的风险

暂停上市或终止上市的风险。本基金已在上海证券交易所挂牌上市交易。上市期间可能因信息披露等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险；如本基金因各种原因停牌、暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被上海证券交易所终止上市，连续2年未按照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），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。

本基金份额在上海证券交易所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

（3）流动性风险

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，投资者结构以机构投资者为主。结合本基金作为上市基金存在的风险，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。按照《基础设施基金指引》要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易。因此本基金基金份额（含扩募份额）上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

（4）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

本基金主要投资于产业园类基础设施项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理有其他同样投资于产业园类基础设施项目的基金，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，同时底层物业资产存在同质性，理论上存在竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

特别的，由国泰海通资管作为基金管理人的国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

（简称“临港REIT”）和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（简称“东久REIT”或“东久新经济REIT”）均已上市交易。临港REIT与东久REIT均是主要投资于产业园区的基础设施证券投资基金，因此，基金管理人同时管理2支同类型的基础设施证券投资基金。2支同类型基础设施证券投资基金可能存在潜在利益冲突或关联交易风险。

（5）本基金与发起人、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

发起人、原始权益人及其关联方、运营管理机构在全国范围内亦持有或运营与本基金新购入基础设施项目类似的资产，且不排除在本基金存续期间继续收购及运营同类资产。

因此，本基金与发起人、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、基础设施项目运营管理等。此外，本基金存续期间如拟收购发起人、原始权益人及其关联方、运营管理机构直接或间接拥有的基础设施项目，将存在竞争、利益冲突和利益输送风险。

（6）新种类基金不达预期风险

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，可能难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证基金管理人将能成功地从基础设施经营中产生足够收益。

（7）基金价格波动风险

基础设施基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化、限售份额集中解禁等因素而面临交易价格异常波动的风险。

（8）税收等政策调整风险

基础设施基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持证券、基础设施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。基础设施基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

特别的，本基金扩募份额发行中针对新购入项目公司采用多种方式进行股债结构搭建（详见招募说明书第三部分基础设施基金整体架构）。在基金存续期内，新购入项目公司主管税局可能认为股债结构搭建方式构造债务需补缴企业所得税，上述情形可能对于基金运作产生负面影响。基于上述风险，新购入基础设施项目发起人、原始权益人已出具承诺函件，具体承诺内容如下“本公司承诺，本次基础设施REITs扩募发行或存续期间，如税务机关要求补充缴纳本次扩募发行中资产重组和股权转让（截至完成股权交割）过程可能涉及的相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿基础设施REITs持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律风险。特别的，为进一步保障投资人利益，若在股权转让（截至完成股权交割）后进行股债结构搭建的，股债结构搭建过程涉及的相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿基础设施REITs持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律风险”。

（9）股东借款利息相关的现金流波动风险

本基金扩募份额发行中，根据《股权转让协议》及《股东借款协议》约定，前述协议生效后，资产支持证券管理人（代表二期专项计划）将向新购入项目公司发放股东借款，用于新购入项目公司偿还存量负债、投资性房地产计量方式变更形成的新购入项目公司对二期专项计划债务。在基金存续期间，股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化新购入项目公司资本结构。但存在以下风险：（1）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，可能导致新购入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，导致现金流波动风险；（2）如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致新购入项目公司可能不能按照《股东借款协议》的约定偿还股东借款本金和利息，使本基金现金流分配不达预期，带来现金流波动风险。

2、本次扩募及新购入基础设施项目交易相关的风险

（1）摊薄即期回报的风险

本次扩募及新购入基础设施项目完成后，基金总资产及净资产均将有所增长，新购入基础设施项目与已持有基础设施项目运营收入在本基金合并计算。在前述情况下，如新购入基础设施项目未来运营收入未达预期，或未产生与基金总资产和净资产相应幅度的增长，基金收益指标可能出现一定幅度的下降，基金份额持有人即期回报存在被摊薄的风险。

此外，本次扩募发售结果将受到宏观经济和行业发展情况、证券市场整体情况、前一阶段基金份额净值走势、投资者对本次发售方案的认可程度等多种内外部因素的影响，扩募发售结果可能影响本基金扩募后的基金总份额数量，进而影响单位基金份额即期回报被摊薄的幅度。

（2）发行前累计收益分配影响原基金份额持有人收益的风险

本次扩募及新购入基础设施项目完成前最近一次收益分配基准日至本次扩募发售完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额将由本次扩募发售完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发售前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。前述新老基金份额持有人共享上述累计收益的安排，可能导致原基金份额持有人面临扩募后首次现金分派被摊薄的风险。

（3）基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险

基金份额持有人通过基金份额持有人大会机制直接参与本基金治理。本次扩募发售完成后，因新的合格投资者或现有合格投资者认购新发售基金份额，特定基金份额持有人持有的相同基金份额占基金总份额的比例将会下降，进而导致该相同基金份额对应表决权在基金份额持有人大会的表决效力发生变化的风险。

3、与基础设施项目相关的风险

（1）基础设施项目运营风险

基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因国家宏观调控和行业周期波动、基础设施项目所在区域的区位风险及周边其他基础设施项目带来的市场竞争和市场占有率下降、基础设施项目的承租人未履行相关合同责任导致的社会事件或其他原因导致出租率下降、租金市场价格出现大幅下降等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金、管理费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

特别地，本基金投资的基础设施项目为工业厂房，在其一定距离范围内可能存在与基础设施项目定位及目标客群类似的项目，前述项目可能与基础设施项目产生竞争，从而对租赁客户带来分流，对基础设施项目的出租率产生一定的不利影响。若承租方对某一类物业需求下降，将导致出租方竞相争取租户，或基础设施项目的管理风格、市场定位对承租方的吸引力下降等，都会影响基础设施项目的出租率和租金水平。

（2）重要现金流提供方经营、财务、换租和定制化风险

截至2025年6月末，新购入基础设施项目仅涉及一家重要现金流提供方，系东久（重庆）智造园一期项目租户，承租面积为12,173.00平方米，租赁合同到期日为2027年12月31日。

2024年度，重要现金流提供方提供的现金流占新购入基础设施项目同一时期现金流总额的比例为12.99%。基础设施基金存续期内，若重要现金流提供方经营陷入困境或出现退租、拒绝履约等情形，可能会对基础设施项目的稳定经营产生不利影响，导致基础设施项目现金流下降。

同时重要现金流提供方在东久（重庆）智造园一期承租定制厂房，虽然定制化厂房仍具有较强的通用性，因此重要现金流提供方退租后如不进行移除，此定制化安排也不构成引入新租户的实质阻碍。同时基础设施基金存续期内，虽然针对重要现金流提供方的定制化安排在建筑返还时存在较为妥善的处理方式，即承租人自行移除、承租人承担一定费用前提下的出租人移除或出租人书面同意前提下的不移除安排，如重要现金流提供方退租定制厂房，仍有可能对项目运营、出租率、大额费用支出产生一定不利影响，导致基础设施项目现金流下降。

（3）部分新购入基础设施资产涉及投资强度、税收强度等经济指标约束的风险

东久（南通）智造园的《产业发展协议》要求东久（南通）智造园于竣工后五年内达产，达产后的综合年纳税总额不低于5,241万元人民币（单位土地税收贡献率不低于40万元人民币/亩）。东久（南通）智造园于2020年6月19日获取《建筑工程竣工验收备案表》，截至招募说明书披露之日，该项目已竣工满5年。根据东久上海、BOLINDA LIMITED提供的说明文件，截至2025年8月7日，南通弗洛达不存在因税收强度未达标而导致其被要求承担相关协议项下违约责任的情况。

东久（重庆）智造园一期的《国有建设用地使用权出让合同》存在投资强度经济指标要求。根据东久上海、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED提供的说明文件，截至2025年8月7日，东久（重庆）智造园一期的固定资产总投资和投资强度已达到《国有建设用地使用权出让合同》要求的水平。

详细情况已在招募说明书“第十四部分/五、新购入基础设施资产合法合规性情况/（三）新购入基础设施资产涉及投资强度、税收强度的相关情况”说明。

如未来当地有关主管部门因新购入基础设施资产未达到上述协议约定的经济指标约束条件而对新购入项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求新购入项目公司承担经济责任等，可能会对基础设施基金的运营造成负面影响。

（4）租户行业集中度风险

截至2025年6月末，本次新购入基础设施项目底层租户行业分布存在较为集中的情况，其中汽车配件行业租赁面积占比为46.87%，总体较高。东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期汽车配件行业租户承租面积分别占各自已出租面积15.62%、86.60%。其中，东久（重庆）智造园一期项目汽车配件行业租户明显占比较高，主要系项目坐落于重庆市渝北区龙兴镇汽车产业聚集区龙兴工业园，所在区域汽车产业集聚，项目周边有长安汽车、长安福特、赛力斯，大陆、延锋、安道拓、赣锋锂电、信质电机等两百家核心零部件企业，已经形成汽车产业的区域高度聚集，致力于打造高端智能制造产业聚集平台。基金存续期内如汽车配件行业竞争加剧、发展不佳，客观上可能对基金的运营表现产生不利影响。

（5）租户集中到期与招租的风险

截至2025年6月末，新购入基础设施项目租约到期年限分布在2025年、2026年、2027年、2028年、2030年，对应租约到期面积分别为11,217.74平方米、29,608.07平方米、23,247.45平方米、17,515.82平方米和11,074.45平方米，占可出租面积的比例分别为12.11%、31.95%、25.09%、18.90%和11.95%。

运营管理机构已对2025年到期的租约进行了逐一摸排，截至招募说明书披露之日，预计2025年到期的面积可实现100%续租或新签租约。在扩募份额发行后，基金管理人将持续督促运营管理机构根据相关前置招商工作安排，提前做好租户续租意向摸排、租赁方案、定制化租赁策略以及替代租户的招商谈判工作，保障项目稳定运营。

若未来租约到期后未获续期且未获得新租约完成替代，新购入基础设施资产将面临一定的空置风险，进而导致新购入基础设施资产租赁服务收入和物业服务收入减少。

（6）基础设施项目经营、管理、改造相关的风险

基础设施项目的运营业绩与运营管理机构及其主要行政人员、主要高级人员所持续提供的服务及表现密切相关。本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘的可能性，且运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成不利影响。

基础设施项目管理的内部监控政策及程序可能不能完全有效，本基金可能无法发现及防止基础设施项目承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

本基金存续期间，本基金基础设施项目适用的建筑标准可能变得更为严格，本基金可能需要支出巨额费用以确保符合该标准。本基金基础设施项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对本基金的收益造成不利影响。

对基础设施项目进行的尽职审查可能无法发现所有重大缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在基础设施项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏或违法违规行为，可能会导致本基金为此须额外支付开支，对基金造成不利影响。

基金管理人可以开展维修升级计划提升基础设施项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，从而对基金造成不利影响。

（7）部分新购入项目公司注册资本未全部实缴的风险

新购入项目公司南通弗洛达的注册资本为2,629万美元。截至2025年6月末，南通弗洛达的实缴资本为1,039万美元，注册资本尚未缴足。《公司法》规定，有限责任公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任。基础设施基金购入南通弗洛达并完成股东变更工商登记后，基础设施基金将启动南通弗洛达的减资工作。在减资工作完成前，若新购入基础设施项目经营发生极端情况，导致基础设施基金需要补充实缴资本的，可能会对基础设施基金造成不利影响。

（8）基础设施项目所有权续期风险

本基金成立时投资以及本次新购入基础设施项目的土地性质为工业用地。根据相关法律及证照，本基金成立时投资的基础设施项目的土地使用权将于2064年至2066年间陆续到期、新购入基础设施项目的土地使用权将于2066年至2069年间陆续到期。

根据目前适用的相关法律，基础设施项目占用范围内的土地使用权到期后，原土地使用权人并无自动续约权，原土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果延期申请获批准，土地使用权人可能（除需符合其他要求外）需支付延期对应的土地出让金。如果政府相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，本基金的运作可能受到负面影响。

政府有权在认为符合公众利益的情况下，根据法律法规的规定将土地强制收回，做出的赔偿金额基于财产的公开市价而定，并根据相关法律规定的基准进行评估。若政府强制征收本基金基础设施项目，则根据该计算基准向本基金支付的补偿金额可能低于本基金的估值或已为该项目支付的价格。若出现上述情况，可能会对基金造成不利影响。

（9）基础设施项目出售/处置价格波动及处分的不确定性风险

本基金涉及基础设施项目的处置方式包括转让资产支持证券份额、基础设施项目公司股权及债权、基础设施项目的权益等。由于基础设施项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于基础设施项目无法按照公允价值出售，从而影响本基金获得的现金流规模，进而导致本基金份额持有人投资收益，乃至导致投资本金损失。

本基金存续期为47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。如本基金存续期届满后终止运作的，则面临基础设施项目的处置问题。由于基础设施项目流动性较差，极端情况下有可能出现清算期内无法完成资产处置、需要延长清算期的风险，还有可能出现合理期限内找不到合适交易对手等原因导致资产成交时间偏迟的风险。

（10）基础设施项目存续期面临限制转让的风险

本基金存续期内，如若发生基础设施资产或项目公司股权的转让，鉴于基础设施资产所在地的地方性法规及政策或土地出让合同等手续或协议中存在关于基础设施资产或项目公司股权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基础设施资产或项目公司股权的过程中，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基础设施资产或项目公司股权的风险。

特别的，本次新购入基础设施资产中东久（重庆）智造园一期项目存在资产转让限制，具体包括：1）

《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第53号）第四十七条第三款规定，转让以出让方式取得的土地使用权，须符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条规定的条件并须经县级以上土地行政主管部门审查批准；未经土地行政主管部门审查批准，出让土地使用权不得转让。2）《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范〔2020〕17号）第十条规定，同时符合下列条件的出让建设用地使用权转让，经审查同意，区县（自治县）规划自然资源主管部门向申请人发出《建设用地使用权准予转让通知书》：（一）已支付全部土地价款，并取得不动产权证书；（二）已完成开发投资总额的百分之二十五以上或者已建房屋建筑面积达到总建筑面积的三分之一以上的；（三）已履行相关限制转让义务（符合《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》第十六条）。3）东久（重庆）智造园一期项目对应的《投资协议》（两江新区管委会TZ-GY-2015-152号）约定，项目公司将主要以出租物业招商引资，如因客户要求确需出让厂房的，项目公司按照相关法律法规出售房屋并办理相关房屋转让手续，在出售前需向两江新区管委会备案。

鉴于东久（重庆）智造园一期项目存在上述资产转让限制，在基金存续期内如涉及对东久（重庆）智造园一期项目进行处置，则需取得有权机构的同意函件或备案函件，或基于当前股权转让不受限制的情况，亦可考虑采取股权转让方式对基础设施项目进行处置。

（11）现金流预测偏差可能导致的投资风险

本基金的产品方案根据对基础设施项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础设施项目未来现金流的因素主要是基础设施项目的出租情况及运营管理机构的经营管理能力等多重因素。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对基础设施项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，本基金可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（12）基础设施项目公允价值下跌风险

本基金将定期公布评估机构出具的基础设施项目评估报告。基础设施项目评估报告基于多项假设作出，该报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施项目公允价值的任何承诺和保障。在基础设施项目实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善等原因导致基础设施项目公允价值下跌的风险。

（13）基础设施项目估值可能无法体现公允价值的风险

评估机构采用估值技术对基础设施项目进行估值。由于估值技术存在诸多假设且估值需要使用的参数在获取时存在滞后性，本基金公告的基金份额净值可能不能及时、准确地体现基础设施项目届时的公允价值。

（14）基础设施项目租赁合同期限与基金存续期不一致的风险

与基础设施项目经营相关的租赁合同的期限与本基金存续期限不完全匹配，虽然符合相关商业惯例，但如有关协议或合同到期后续约或招商情况较差，新租户无法按时开业或入驻，可能会对基础设施项目的经营造成不利影响，进而影响本基金的现金流。

（15）租赁合同尚未备案的风险

根据相关法律规定，基础设施项目正在履行的租赁合同应当办理租赁登记备案手续。截至招募说明书出具之日，基础设施项目正在履行的租赁合同尚未办理租赁登记备案手续，可能导致受到行政处罚，进而对本基金的现金流造成不利影响。

（16）特定区域内存在同业竞争的风险

本项目发起人东久工业持有并运营同类基础设施资产，与基础设施资产构成直接或间接的竞争关系，可能影响基础设施资产的现金流及估值，对投资人利益造成一定影响。

（17）基础设施项目的政策风险

政策风险包括区域政策、土地使用、产业政策、行业管理、环境保护等相关政策变化引致的风险。区域政策指基础设施项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响基础设施项目公司经营的相关政策。土地使用是指政府有关土地使用权方面的政策。产业政策指政府相关部门针对基础设施项目相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。行业管理指有关部门对基础设施项目所属行业的相关管理制度。环境保护指政府相关部门对基础设施项目所处区域的环境政策。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生负面影响。

（18）意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险

本基金存续期间可能会发生意外事件。本基金通过运营管理机构为基础设施项目提供维修及保养服务，可能涉及重型机械的操作，因此可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。

此外，本基金可能面临因地震、台风、水灾、火灾、战争、公共卫生事件、政策、法律变更及其他不能预见或其后果不能防止或不可避免的不可抗力事件，从而影响基础设施项目经营情况，造成投资不达预期的风险。

4、与交易安排有关的风险

（1）交易失败风险

本基金投资的资产支持证券设立后，资产支持证券（或通过特殊目的载体）将向基础设施项目公司原股东支付股权转让价款，并向基础设施项目公司发放借款，资产支持证券将根据需要对基础设施项目公司或特殊目的载体（如涉及）进行追加投资。若前述交易安排未能在预定时间内完成，会对资产支持证券造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

（2）运营管理风险

本基金通过特殊目的载体间接持有基础设施项目的所有权，除运营管理服务协议和监管协议另有约定外，就基础设施项目的运营管理和出售等，本基金将通过各层特殊目的载体最终向基础设施项目公司和基础设施资产出具相关指令或决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关指令或决定无法及时、完全传递至基础设施项目公司和基础设施资产，由此可能对基础设施项目公司和基础设施资产的运作造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

（3）业务主体更换风险

本基金通过资产支持证券直接或间接持有基础设施项目的所有权，资产支持证券的资产支持证券管理人、

资产支持证券托管人等按照法律法规和相关文件规定需要更换的，可能会导致本基金的基金管理人、基金托管人亦需要相应更换，存在不确定性，需要根据届时适用的法律而定，可能会对本基金运作的稳定性造成不利影响。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，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

