

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 基金产品资料概要更新

编制日期：2026年9月11日

送出日期：2026年9月19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

基金简称	国泰海通临港创新产业园REIT	基金代码	508021
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 2022-10-13
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《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》生效后43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	倪帆	开始担任本基金基金经理的日期	2026-09-09
		证券从业日期	2017-10-10
基金经理	刘敏	开始担任本基金基金经理的日期	2025-03-21
		证券从业日期	2023-03-31
基金经理	赵鹏	开始担任本基金基金经理的日期	2025-10-16
		证券从业日期	2025-07-18
场内简称	临港REIT		
扩位简称	国泰海通临港创新产业园REIT		
其他	首发原始权益人：上海临港奉贤经济发展有限公司、上海临港华平经济发展有限公司		

	扩募原始权益人：上海临港控股股份有限公司 运营管理统筹机构：上海临港经济发展（集团）有限公司 首发运营管理实施机构：上海临港奉贤经济发展有限公司 扩募运营管理实施机构：上海临港联合发展有限公司 首次发售战略配售比例：55% 首次发售原始权益人及其关联方配售比例：20% 2024年度第一次扩募战略配售比例：70% 2024年度第一次扩募原始权益人及其关联方配售比例：20%
--	--

注：1、本基金首次发售《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》生效日为2022年9月22日。本基金已召开基金份额持有人大会表决通过了关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目及相应调整运营管理等事项的议案以及国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金2024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。《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》更新生效日为2025年8月15日，修订后的法律文件自该日起生效。

2、2025年9月29日，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由国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金变更而来。

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上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称“临港集团”）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、AAA级信用债及货币市场工具。 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	本基金主要投资于优质产业园类型的基础设施资产，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。主要投资策略包括： 扩募收购策略，即基金存续期内，本基金将寻求并购优质产业园类型的基础设施资产，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。 此外，还包括：资产出售及处置策略、融资策略、运营策略和固定收益投资策略。
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：2026年06月30日）



注：截至日期2026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。

国泰君安临港创新智造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临港创新智造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/项目公司中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
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净资产前，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净资产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净资产前，为本基金于本次扩募验	基金管理人、销售机构和运营管理机构

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

各运营管理实施机构在运营管理协议项下就提供物业运营管理服务收取基础运营管理费、绩效运营管理费，运营管理统筹机构收取资产收购咨询服务费、资产处置咨询服务费。前述费用应由各项目公司向各运营管理实施机构或运营管理统筹机构支付。为免疑义，经基金管理人与各运营管理实施机构、运营管理统筹机构协商一致，前述费用可由各项目公司外的其他委托方账户向各运营管理实施机构或运营管理统筹机构支付。具体费率及支付方式按以下约定：

1、基础运营管理费

（1）首发运营管理实施机构基础运营管理费

首发项目公司应以每个自然季度监管账户收取的资产运营收入作为基数，依据相应费率向首发运营管理实施机构支付基础运营管理费，每个自然季度的基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×4%。若基础设施基金存续不满一整个季度的，则以基础设施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。

（2）扩募运营管理设施机构基础运营管理费

新购入项目公司应以每个自然季度监管账户收取的资产运营收入作为基数，依据相应费率向扩募运营管理实施机构支付基础运营管理费，每个自然季度的基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×14%。若扩募专项计划设立不满一整个季度的，则以新购入项目公司在该季度内的扩募专项计划存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算。

各运营管理实施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

在某一个资产运营收入回收期内基础设施基金所投资的全部物业资产（即临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期、康桥项目）实现的运营净收益总和不低于全部物业资产的运营净收益目标金额总和的前提下，某运营管理实施机构所运营管理的对应物业资产同时满足：某一个资产运营收入回收期内物业资产实现的资产运营收入收缴率不低于98%，且某一个资产运营收入回收期内物业资产的平均年度出租率不低于最近一次该物业资产评估报告中预测的该年度出租率；项目公司应按下述约定确定该运营管理实施机构的绩效运营管理费：

（1）该运营管理实施机构的绩效运营管理费=（该资产运营收入回收期对应物业资产实现的运营净收益-该资产运营收入回收期对应物业资产的运营净收益目标金额）×R。R的取值根据运营净收益完成率（即“实现的运营净收益/运营净收益目标金额”）确认，具体如下：

运营净收益完成率情况	R取值
运营净收益完成率>120%	20%
100%<运营净收益完成率≤120%	10%
80%≤运营净收益完成率<100%	10%
运营净收益完成率<80%	20%

当运营净收益完成率高于100%时，绩效运营管理费为正，该运营管理实施机构有权收取绩效运营管理费；当运营净收益完成率低于100%时，绩效运营管理费

	为负，项目公司将从应付基础运营管理费中等额扣减相应金额。各资产运营收入回收期绩效运营管理费的扣减金额以该资产运营收入回收期的基础运营管理费为限。 （2）绩效运营管理费总和上限=MAX[（该资产运营收入回收期基础设施基金所投资的全部物业资产实现的运营净收益总和-该资产运营收入回收期基础设施基金所投资的全部物业资产的运营净收益目标金额总和）×50%，0]。为免疑义，基础设施基金可支付给基金管理人为基础设施基金委托的全部运营管理实施机构的绩效运营管理费金额之和不得超过本款约定的绩效运营管理费总和上限。 （3）若根据本条第（1）款计算的该运营管理实施机构的绩效运营管理费为负，则该运营管理实施机构不收取绩效运营管理费，且项目公司可等额扣减该运营管理实施机构相应金额的基础运营管理费，扣减金额以该资产运营收入回收期该运营管理实施机构的基础运营管理费为限。若根据本条第（1）款计算的该运营管理实施机构的绩效运营管理费为正，则该运营管理实施机构实际应收取的绩效运营管理费金额=该资产运营收入回收期基础设施基金可支付给全部运营管理实施机构的绩效运营管理费金额之和×该运营管理实施机构在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额/[该运营管理实施机构在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额+MAX（另一运营管理实施机构在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额，0）]。该运营管理实施机构应将实际应收取的绩效运营管理费金额的30%用于激励其运营团队人员，相关激励方案由该运营管理实施机构自行制定并向基金管理人备案。 （4）项目公司应当于项目公司年度审计报告出具且该运营管理实施机构提出申请后10个工作日内由监管账户向该运营管理实施机构支付上一个资产运营收入回收期的绩效运营管理费或于各项目公司年度审计报告出具后10个工作日内扣减上一个资产运营收入回收期该运营管理实施机构的基础运营管理费。 各运营管理实施机构的绩效运营管理费按相关协议的约定计提及支付。 3、资产收购咨询服务费 资产收购咨询服务费=收购资产价格×1.5%（暂定），但具体服务费率及付款安排等事项仍以届时签订的相关咨询服务协议约定为准。 4、资产处置咨询服务费 资产处置咨询服务费=处置资产价格×1.0%（暂定），但具体服务费率及付款安排等事项以届时签订的相关咨询服务协议约定为准。	
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末经审计的基金净资产前，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净资产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末经审计的基金净资产前，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净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）； 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。	基金托管人
审计费用（元）	400,000.00	会计师事务所

信息披露费（元）	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有风险和其他风险（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）。

其中特有风险主要包括与公募基金相关的风险、与本次扩募并新购入基础设施项目交易相关的风险、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，相较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

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触发法律法规或交易所规定的终止上市（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，连续两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，如流动性风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

本基金份额在上交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，仅能通过在上交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，国泰海通资管作为基金管理人还管理了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（以下简称“东久REIT”），本基金与东久REIT均是主要投资于产业园区的基础设施证券投资基金，可能存在相关的潜在竞争、利益冲突风险。

(5) 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
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拟投资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此类资产。

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、基础设施项目运营管理等。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项目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。

(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。

2、与本次扩募并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

本次扩募并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

本次扩募并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。

(4) 新购入基础设施资产与首发基础设施资产的类型、规模差异导致的管理风险

本基金本次扩募并新购入基础设施资产所属类型为研发平台类产业园区，与本基金首发基础设施资产所属类型标准厂房类产业园区存在差异，且新购入基础设施资产规模较首发基础设施资产更大，可能导致基金管理人的管理能力无法有效满足本基金管理要求而使本基金出现经营波动的风险。

(三) 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。

（2）重要现金流提供方经营风险

截至2025年3月31日，重要现金流提供方A上海研可、重要现金流提供方B益邦智能整租新购入基础设施项目部分面积，整租租赁面积分别为16,306.89平方米、12,933.00平方米；因考虑整栋整租模式、企业功能定位和产业导入义务等因素，整租租金单价分别为59.96元/平方米/月、78.21元/平方米/月，相较于散租租户的租金单价存在一定的折扣；租赁合同到期日分别为2029年3月31日、2033年9月30日。2024年度上海研可合同租金占新购入基础设施项目同一时期合同租金总额比例为12.33%，益邦智能合同租金占新购入基础设施项目同一时期的合同租金总额比例为12.26%。

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，可能会对新购入基础设施项目的稳定经营产生不利影响，导致新购入基础设施项目现金流下降。

（3）基础设施项目涉及投资强度等经济指标约束的风险

本次新购入基础设施项目涉及的国有建设用地使用权出让合同中存在投资强度经济指标约束情况，根据新购入项目公司提供的相关文件，截至2025年3月31日，新购入基础设施项目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。截至2024年12月31日，新购入项目公司亦不存在因固定资产总投资和投资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。

详细情况已在招募说明书“第十四部分 基础设施资产基本情况/四、基础设施资产合法合规性情况/

（一）新购入基础设施资产：康桥项目/7、涉及经济指标约束情况”处说明。

如未来当地有关主管部门认定新购入基础设施项目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支付违约金等违约责任，可能会对基础设施基金的运营造成负面影响。

（4）基础设施项目租户集中度风险

截至2025年3月31日，本次新购入基础设施项目前十大租户租赁面积占比约65.67%，新购入基础设施项目的租户集中度较高，如未来发生大额租金收入租户集中退租情形的，或将对新购入基础设施项目运营收入造成较大不利影响，进而影响基金层面可供分配收益金额。

（5）租户集中到期与换租招租的风险

截至2025年3月31日，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、2029年及以后的租户按租赁面积统计占比分别为15.23%、15.72%、22.07%、10.07%及36.91%。截至2025年3月31日，新购入基础设施项目按租赁面积加权平均租约剩余年限约3.15年。

若未来租约到期后未获续期、且未获得新租约完成替代，新购入基础设施项目将面临一定的空置风险，进而导致新购入基础设施项目运营收入减少。

（6）发起人、运营管理统筹机构经营风险

发起人、运营管理统筹机构临港集团作为上海市属的城市保障类国有企业、临港新片区的主要开发建设主体，承担了大量的重点区域开发建设任务，2022-2024年度及2025年1-3月，临港集团经营活动产生的现金流量净额分别为-523,883.50万元、-1,724,181.38万元、-1,381,792.05万元和-782,593.58万元，阶段性为负，主要依赖筹资活动平衡；临港集团近年持续开展战略转型，缩减开发规模、提升运营收入占比，现金流剪刀差预计在未来将进一步缩小，但若未来临港集团现金流情况发生恶化，可能对基础设施项目的运营稳定性带来不利影响。

（7）扩募原始权益人经营风险

扩募原始权益人上海临港作为临港集团旗下专业从事园区招商运营、企业专业服务、科创产业投资的国有控股上市公司，是临港集团业务体系内的核心板块，2022-2024年度及2025年1-3月，上海临港经营活动产生的现金流量净额分别为63,002.94万元、-554,978.56万元、-455,718.72万元和-207,851.00万元，其中2023年、2024年及2025年1-3月经营活动产生的现金流呈现净流出状态，上海临港近年持续开展战略转型，现金流剪刀差预计在未来将进一步缩小，但若未来上海临港现金流情况发生恶化，可能对基础设施

项目的运营稳定性带来不利影响。

（8）扩募运营管理实施机构经营风险

2022-2024年度及2025年1-3月，扩募运营管理实施机构临港联合净利润分别为-482.20万元、1,965.95万元、4,605.99万元和-1,156.28万元，经营活动产生的现金流净额分别为-3,983.35万元、2,862.26万元、558.00万元和-3.05万元，净利润及经营活动现金流波动较大，若未来扩募运营管理实施机构持续经营能力恶化，可能对基础设施项目的运营产生影响。

（9）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重大不利影响。

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。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，对基金造成重大不利影响。

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。

（10）基础设施项目共用设施设备运营管理的风险

新购入基础设施资产不涉及散售情形，但新购入基础设施资产所在的漕河泾科技绿洲康桥园区内存在整栋已售楼幢。新购入基础设施资产与其他已售楼幢存在共用资产的情形，主要包括电气设备、消防火灾报警系统、消防水设备、给排水设备、照明设备等设施设备。前述共用资产已纳入新购入基础设施资产范围，由扩募运营管理实施机构统筹管理、物业管理公司具体负责共用资产运营管理事项，共用资产范围及日常运营管理权责清晰。基金管理人已就资产共用情形对新购入基础设施项目稳定性、现金流和估值的影响进行审慎评估，并在相关参数假设中予以充分考量。此外，新购入项目公司、已售楼幢业主已向“上海市浦东新区物业管理中心维修资金专户”缴纳对应的维修基金，若未来发生共用资产的资本性支出相关事项，可使用维修基金进行支付。同时，新购入项目公司已投保财产一切险等保险，若涉及自然灾害或意外事故对新购入基础设施资产造成损坏或灭失，由保险负责赔偿。

尽管如此，若未来共用资产出现预测外的资本性支出，仍可能对新购入基础设施项目的经营业绩产生不利影响。

（11）基础设施项目实际用途被认定为与规划用途不一致的风险

新购入基础设施项目的土地用途为工业用地，规划用途为厂房、服务配套设施等，房屋用途为厂房、公用服务、特种用途。新购入基础设施项目地处上海市张江科学城板块，紧扣张江科学城主导产业，与张江科学城的集成电路、生物医药和人工智能三大优势产业共振发展，聚焦服务战略性新兴产业、高精尖产业领域的中小、研发、生产、科创型企业，园区主要租户为集成电路、人工智能、生物医药、电子信息等产业的企业，符合区域产业导向。

根据主管部门上海市浦东新区规划和自然资源局出具的《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》，新购入基础设施项目符合上海市张江科学城整体规划要求，支持康桥项目参与基础设施公募REITs扩募。故新购入基础设施项目实际用途与土地、规划、房屋用途一致。

另根据扩募原始权益人上海临港出具的《关于康桥项目实际用途的说明函》，新购入基础设施项目的实际用途符合其土地用途、规划用途、房屋用途；如因新购入基础设施项目的实际用途与土地、规划、房屋用途不一致而导致康桥绿洲被责令整改、处以罚款、承担相关土地出让合同项下违约责任等情形，上海临港承诺将依法承担因此给康桥绿洲或基础设施基金带来的一切损失。

若未来相关政策发生变化，仍可能存在新购入基础设施项目实际用途被相关主管部门认定与土地、规划、房屋用途不符而受到处罚、责令整改，对基金的运作造成负面影响。

（12）基础设施项目所有权续期风险

根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将于2061年至2065年间陆续到期，新购入基础设施项目的土地使用权将于2061年至2062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，土地使用权人可能需（除需符合其他要求外）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共利益的情况下，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，可能会对基金造成重大不利影响。

（13）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43年（自首次募集原《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金合同》生效之日起计算；本次扩募不涉及基金期限变更），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延迟的风险。

（14）基础设施项目存续期面临限制转让的风险

基础设施基金存续期内，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，截至2025年3月31日，新购入基础设施项目部分承租人的租赁合同中约定了在新购入项目公司出售基础设施资产时享有优先购买权，根据《民法典》第七百二十八条的规定，如新购入项目公司拟处置基础设施资产的，新购入项目公司未在合理期限内通知前述承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的，新购入项目公司存在承担相应的赔偿责任的风险。针对此情形，扩募运营管理实施机构已协助新购入项目公司解除截至2025年3月31日的承租人优先购买权。

基础设施基金存续期内，如若基础设施资产项下租户新签租赁合同，且发生须进行基础设施资产或项目公司股权的转让事项的，运营管理机构将积极协助基金管理人及项目公司沟通有关主管部门或承租人，尽早取得有关主管部门的批准同意意见、在租赁合同中加入放弃行使优先购买权的条款或者按照届时有效的其他规定履行前置手续（如有）。

（15）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。

（16）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。

(17) 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。

(18) 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。

(19) 租赁合同尚未备案的风险

根据相关法律规定，新购入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。截至本招募说明书出具之日，新购入基础设施项目正在履行的部分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。

基金管理人将督促扩募运营管理实施机构协助新购入项目公司于本基金本次扩募份额发售前完成新购入基础设施项目的租赁合同备案。同时，本基金在《运营管理服务协议》中补充约定“扩募运营管理实施机构未及时配合基金管理人和/或新购入项目公司进行租赁合同备案而给任一方造成损失的，应当就基金管理人、新购入项目公司遭受的损失予以赔偿”。但仍可能出现因租赁合同未备案受到处罚而影响新购入基础设施项目运营的情况，进而影响到基金投资人的利益。

(20) 特定区域内存在同业竞争的风险

本基金发起人临港集团持有并运营同类基础设施项目，且集中在长三角区域，与基础设施项目构成直接或间接的竞争关系，可能影响基础设施项目的现金流及估值，对投资人利益造成一定影响。

(21) 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、税收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。税收指项目公司、基础设施项目适用的税收政策。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生负面影响。

(22) 意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险

本基金设立及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，若涉及重型机械的操作，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。同时，本基金存续期间可能因国家或当地有权机构基于意外事件出台相关规定、政策进而要求基础设施项目减免租金，造成项目资产运营收入不达预期。

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) 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。

(2) 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

中国证监会对国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施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