

博时招商蛇口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：2023年8月24日

送出日期：2023年8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

基金简称	博时招商蛇口产业园 REIT	基金代码	180101
基金管理人	博时基金管理有限公司	基金托管人	招商银行股份有限公司
基金合同生效日	2021-06-07	上市交易所及上市日期	深圳证券交易所 2021-06-21
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	封闭期为 50 年（根据基金合同约定延长/缩短存续期限的除外）
基金经理	胡海滨	开始担任本基金基金经理的日期	2021-06-07
		证券从业日期	2011-07-01
	李慧娟	开始担任本基金基金经理的日期	2022-08-03
		证券从业日期	2021-11-29
	刘玄	开始担任本基金基金经理的日期	2021-06-07
		证券从业日期	2016-04-01
	王翹楚	开始担任本基金基金经理的日期	2021-06-07
		证券从业日期	2015-05-28
扩位简称	博时蛇口产业园 REIT		
扩募份额上市日	2023 年 6 月 16 日		

注：本基金于 2021 年 6 月 7 日成立。本基金已召开基金份额持有人大会表决通过了《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金变更暨扩募并购入基础设施项目等事项的议案》及《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募引入战略投资者的议案》，大会决议自 2023 年 5 月 18 日起生效，修订后法律文件自 2023 年 6 月 2 日起生效。本基金扩募份额自 2023 年 6 月 16 日起在深圳证券交易所上市。

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

敬请投资者阅读更新的《招募说明书》第十三章了解详细情况

投资目标

本基金主要投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；本基金通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目完全所有权。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。

投资范围

本基金存续期内主要投资于最终投资标的为基础设施项目的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目完全所有权。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（包括国债、政策性金融债、地方政府债、央行票据）、AAA级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。

本基金将根据法律法规的规定参与融资业务。

本基金不投资于股票，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的其他品种，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。

基金合同生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金（不含募集期利息）用于购买资产支持证券份额；除本基金合同另有约定外，存续期内，本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的80%。

若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

本基金符合《基础设施基金指引》的投资要求。

（一）基础设施项目投资策略

1、资产支持专项计划投资策略

本基金投资于招商蛇口博时产业园基础设施1期资产支持专项计划及招商蛇口博时产业园基础设施2期资产支持专项计划的全部资产支持证券。

招商蛇口博时产业园基础设施1期资产支持专项计划持有项目公司（万融）100%的股权和其他附属权益及衍生权益以及项目公司（万海）100%的股权和其他附属权益及衍生权益。

招商蛇口博时产业园基础设施2期资产支持专项计划投资于招商蛇口产业园2期SPV等，本基金通过资产支持证券、招商蛇口产业园2期SPV、项目公司等特殊目的载体取得由原始权益人（招商光明）原持有的基础设施项目的完全所有权和对相关招商蛇口产业园1期项目公司的相应权利。

存续期内，本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的80%。

2、运营管理策略

本基金将审慎论证宏观经济因素（就业、利率、人口结构等）、基础设施项目行业周期（供需结构、运营收入和资产价格波动等）、其他可比资产项目的风险和预期收益率来判断基础设施项目当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，本基金将深入调研基础设施项目的基本面（包括但不限于位置、质量、资产价格、出租率、租金价格、租户、租约、现金流等）和运营基本面（包括但不限于定位、经营策略、租赁能力、运营管理能力、物业管理能力等），综合评估其收益状况、增值潜力和预测现金流收入规模等。

同时，基金管理人将采取积极措施以提升基础设施项目的租金收入、出租率和净收益水

主要投资策略

平，提升长期增长前景。本基金将主要采取以下措施及策略维持最优出租率，实现租金收入的可持续增长：

（1）积极开展基础设施项目租赁管理；通过提供增值服务与现有租户维持良好关系，提高租户满意度，针对租赁期限即将届满的租赁协议，提前开展续租工作，将租赁协议届满所引致的影响减至最低；

（2）实施积极的营销推广策略及租赁方案以维持较高的出租率及租金水平；

（3）优化租户结构，丰富租户多元性，通过高质量运营提升资产价值和回报水平；

（4）与外部管理机构合作，提供高标准的专业服务，以满足租户的持续需求并提高其忠诚度；

（5）通过科学和规范的资产管理与项目运营，降低基础设施项目运营成本，提升盈利水平。

本基金将探索不同的策略，对基础设施项目实施资产保值增值措施，从而进一步提高基础设施项目的回报率，如升级设施、翻新及重建公共区域等。

3、扩募收购策略等资产收购策略

基金存续期内，本基金将积极寻找其他优质的基础设施项目，以分散基础设施项目的经营风险、提高基金资产的投资和运营收益。在评估潜在收购机会时，本基金管理人将专注于考核收益率要求、地理位置及增长潜力、租用及租户特征、资产增值潜力、建筑物及设施规格等。

本基金可以通过扩募购入基础设施项目，亦可通过出售原有部分或全部基础设施项目的方式购入其他基础设施项目。

4、资产出售及处置策略

基金存续期内，若出现本基金原有部分或全部基础设施项目持有期收益率下降、基础设施项目运营质量下降、基础设施项目的市场价值持续走高溢价明显或有更好的收购标的等情况时，基金管理人将寻求机会处置基础设施项目。基金管理人将积极寻求综合实力强、报价合理的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，择机处置相关基础设施项目。

如本基金存续期内基础设施项目的产权证到期且续期困难或续期价值不明显，或本基金存续期届满后不再续期，基金管理人将提前安排基础设施项目处置方案，积极寻求综合实力强、报价合理的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，力争于清算期内完成资产处置。

（二）基金的融资策略

基金存续期内，在控制风险及遵循基金份额持有人利益优先原则的前提下，本基金将综合使用各种融资方式，提高基金份额持有人的投资收益，包括但不限于基金扩募、回购、直接或间接对外借入款项和法律法规允许的其他方式等。本基金扩募的相关安排详见《基金合同》“第五部分基金的扩募”。本基金借款相关限制详见招募说明书“九、借款限制”的相关内容。

（三）固定收益投资策略

存续期内，本基金除投资基础设施资产支持证券外，其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA级信用债或货币市场工具。

本基金通过自上而下和自下而上相结合、定性分析和定量分析相补充的方法，确定资产在固定收益类证券之间的配置比例。充分发挥基金管理人长期积累的信用研究成果，利用自主开发的信用分析系统，深入挖掘价值被低估的标的券种，以获取最大化的信用溢价。在谨慎投资的前提下，力争获取稳健的投资收益。

业绩比较基准

本基金在封闭运作期内主要投资于基础设施资产支持证券，获取基础设施运营收益并承担基础设施价格波动，当前暂无适用的业绩比较基准。

风险收益特征

本基金在封闭运作期内主要投资于基础设施资产支持证券，获取基础设施运营收益并承担基础设施价格波动。本基金的预期收益及预期风险水平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/区域配置图表

投资组合资产配置图表

无

(三) 自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

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。

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

场内交易费用以证券公司实际收费为准。本基金为封闭式基金，封闭期间不开放申购、赎回，不收取相应费用。

(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
管理费	(1) 按本基金最近一期年度报告披露的基金净资产（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）0.15%的年费率计提； (2) 按本基金当年可供分配金额（基金管理费前）1.20%的费率计提。
托管费	按最近一期年度报告披露的基金净资产的 0.015% 的年费率计提（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）。
其他费用	基金上市费用、年费及登记结算费；《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、诉讼费和仲裁费，法律法规、中国证监会另有规定的除外；基金份额持有人大会费用；基金的证券交易费用；基金的银行汇划费用；基金相关账户的开户及维护费用；基金在资产出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、诉讼费等相关费用；按照国家有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用。

注：本基金交易证券等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

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。

投资者应认真阅读《基金合同》、《招募说明书》等法律文件，及时关注本公司出具的适当性意见，各销售机构关于适当性的意见不必然一致，本公司的适当性匹配意见并不表明对基金的风险和收益做出实质性判断或者保证。基金合同中关于基金风险收益特征与基金风险等级因考虑因素不同而存在差异。投资者应了解基金的风险收益情况，结合自身投资目的、期限、投资经验及风险承受能力谨慎决策并自行承担风险，不应采信不符合法律法规要求的销售行为及违规宣传推介材料。

本基金为公开募集基础设施证券投资基金。本基金主要投资于以产业园类基础设施项目为最终投资标的的资产支持证券，并持有其全部份额。本基金通过资产支持证券等特殊目的载体间接投资于产业园类基础设施项目，最终取得相关基础设施项目完全所有权。

本基金主要特有风险包括但不限于：

一、与基金有关的特有风险

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基础设施资产支持证券，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基础设施项目公司全部股权。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、基金二级市场价格波动风险。本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，可能引起本基金二级市场价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而对基金价格造成严重影响的风险。

3、流动性风险。本基金为采取封闭式运作方式的上市基金，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险，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。此外按照《基础设施基金指引》《新购入基础设施项目指引》要求，本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额和定向扩募发售对象通过定向扩募获得的基金份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期及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、扩募发售失败风险。本次扩募的发售将受到证券市场整体情况、投资者对本次扩募发售方案的认可程度等多种内外部因素的影响，存在不能足额募集所需资金甚至扩募发售失败的风险、新购入基础设施项目的原始权益人或其同一控制关联方等未按规定参与战略配售等情况而导致本基金扩募发售失败的风险。

5、实施交易期间发生实质性变动的风险。本基金涉及新购入基础设施项目并安排扩募的，在实施基础设施项目交易的过程中，存在发生重大事项导致交易发生实质性变动而需重新履行变更注册程序并提交基金份额持有人大会审议的风险。

6、终止上市风险。本基金运作过程中可能因触发法律法规或证券交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法在二级市场交易。

7、潜在利益冲突风险。基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于产业园类型基础设施项目的基金，原始权益人拥有其他同类型基础设施项目资产，且外部管理机构管理了其他同类型基础设施项目资产、拥有其他同类型基础设施项目资产，将面临潜在利益冲突。

8、本基金整体架构所涉及的风险

（1）相关交易未能完成的风险。本基金涉及新购入基础设施项目的，本基金将扣除本基金预留费用后的资金（若为扩募资金，不含募集期利息）投资于相关资产支持专项计划，并最终取得相关基础设施项目公司的全部股权。如相关资产支持专项计划未能成功备案，可能导致本基金无法投资于相关资产支持专项计划，本基金将面临终止新购入相关基础设施项目的风险。本基金涉及新购入基础设施项目的，资金将按照约定认购相关资产支持专项计划的全部资产支持证券，并最终取得相关基础设施项目公司的全部股权。若交易安排任一环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本基金终止新购入相关基础设施项目。

（2）交易结构法律风险。基础设施基金整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金和相关特殊目的载体的设立和存续面临法律风险。

9、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险。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基金合同提前终止。

10、基金净值无法反映基础设施项目的真实价值的风险。本基金通过特殊目的载体投资的基础设施项目资产采用成本法进行后续计量，基础设施项目资产采用成本模式进行后续计量，以购买日确定的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值，使用成本模式计算的资产账面价值可能与其公允价值之间存在差异，如差异较大的，可能导致无法反映基础设施项目的真实价值。

11、对外借款的风险。本基金存续期间，本基金可直接或间接对外借入款项。本基金对外借款可能导致本基金存在如下特殊风险：（1）基金财务状况可能受到不利影响；（2）本基金无法顺利续借或新增借款带来的风险。（3）本基金无法按时偿还债务或发生其他违约行为的风险。极端情况下，本基金还可能面临清算风险。

二、与基础设施项目相关的风险

1、基础设施项目运营收入波动风险。本基金的基础资产现金流主要来源之一为项目公司（光明）所持基础设施项目形成的运营收入。国家宏观经济环境与调控和行业周期的影响、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、基础设施项目所在区域经济下滑带来的市场低迷乃至深圳或中国市场的衰退或低迷，都会给基础设施项目经营带来不确定性。在基金存续期内，若宏观市场整体环境衰退或低迷，出现基础资产租金整体市场下滑等情况，或除不可抗力之外的其他因素导致底层资产无法正常运营等情况时，可能会对项目公司所持基础设施项目形成的现金流产生不利影响。极端情况下，若基础设施项目经营不善的，项目公司可能出现无法按时偿还借款、资不抵债的情况，将有可能导致项目公司破产清算，进而对基础设施项目现金流造成不利影响。

2、基础设施项目的租约集中到期的风险。本基金投资于产业园类型基础设施项目，存在一定的租约集中到期风险，从而影响光明项目的出租情况，因而对光明项目未来的现金流产生影响。

3、基础设施项目的承租人违约风险。基础设施项目的主要收入来源为租金收入。基础设施项目运营期间，可能面临承租人违约的情形，包括但不限于承租人出现租金欠缴、提前退租等情况；另外，若未来经济环境下行，项目公司目前的应收账款可能存在坏账率提高的风险，进而对基础资产收益及现金流产生不利影响。

4、现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险。合并可供分配金额测算表系基金管理人在最佳估计假设的基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，合并可供分配金额测算表存在无法实现的风险。而影响基础资产未来现金流的因素包括基础设施项目的出租情况及基础设施项目运营方的运营管理能力及宏观、市场、区域等相关风险因素等多重因素。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对基础资产未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差。相关现金流预测结果不构成收益承诺，可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

5、基础设施项目评估结果与真实市场价值存在偏差的风险。第三方评估公司出具的基础设施项目评估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。评估报告中对于基础设施项目未来收入的预测金额能否实现存在一定不确定性，相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

6、基础设施项目因房产税政策变更导致房产税税率变化的风险。根据《深圳经济特区房产税实施办法》，项目房产税依照房产原值的70%计算缴纳，根据《关于印发〈深圳经济特区房产税实施办法〉的通知》（深府【1987】164号），《深圳经济特区房产税实施办法》有效期截止至2022年12月31日。2022年12月29日，深圳市人民政府发布《深圳市人民政府关于公布继续有效的规范性文件目录（1979-2015年）的通知》（深府规【2022】6号），明确深府【1987】164号文件有效期延至2027年12月31日。2028年后项目房产税计征方式存在不确定性，若不再按照项目房产税依照房产原值的70%计算征收，而将采用出租部分按从租方式缴纳，即按房产租金收入（含地下停车场租金收入）计算缴纳，税率为12%，将影响基础资产现金流及预期收益。

7、项目公司（光明）进项税抵扣完后的现金流波动风险。在重组环节，招商光明需按重组估值的5%缴纳增值税，并向项目公司（光明）开具增值税专用发票。在该增值税进项税额抵扣期间，项目公司（光明）无需缴纳增值税，进项税抵扣可在较长存续期减少项目公司的净支出。后续该项增值税进项税额抵扣完毕后，项目公司（光明）则需按照规定缴纳增值税，不再享受因本次重组产生的增值进项税额抵扣的收益提升，将引起未来基金现金流的波动。

8、留创园的政策风险。未来光明项目纳入留创园的面积的增加需取得基金管理人的同意，但是否会增加存在不确定性，可能面临享受优惠租金的租户及/或租赁面积数量增多而影响基础设施项目收益的情形。此外，上述安排涉及享受优惠租金的租户所享有政府补贴款支付流程及周期存在不确定性风险，可能对基础设施项目预期收益及现金流造成不利影响。有关留创园的事项及政策风险详见招募说明书第八部分.风险揭示。

9、基础设施项目运营、管理、改造、提容相关的风险。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、设备损坏及工程质量问题或违法违规行为，可能会导致项目公司（光明）为此须额外支付开支，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。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，可能会导致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无法被及时发现及防止。若出现上述情况，可能会对资产支持证券持有人的利益造成重大不利影响。基础设施项目适用的建筑标准可能变得更为严格，导致项目公司（光明）可能需要支出高额费用以确保符合该标准。基础设施项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对资产支持证券持有人的利

益造成重大不利影响。项目公司（光明）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，可能会对资产支持证券持有人的利益造成重大不利影响。

如招商光明需在本基金新购入项目公司（光明）后推进提容事项，提容流程将根据适用法律法规的要求和届时招商光明与主管政府最终达成的提容方案，经基金管理人同意和主管部门审批后推进。提容事项不会影响基础设施项目专有专用部分的建筑面积和可租用面积，但可能会减少宗地绿地等共有共用部分的宗地面积。扩容项目的建设施工可能对基础设施项目的运营情况产生一定影响。

10、基础设施项目土地使用权用途的风险。光明项目中存在实际用途与其规划用途及其权证所载用途存在不一致情形。前述差异可能面临被有关政府部门处以罚款、责令纠正、恢复用途甚至无偿收回土地使用权并没收地上建筑物、附着物等行政处罚法律风险，可能对本基金造成不利影响。

11、深圳地区停车位管理的政策风险。土地使用权人配建停车场的，需取得建设工程规划许可证，经规划验收合格后，方可投入使用。深圳地区对于依法建设并准许投入使用的停车位，不再单独核发停车位的产权证书。基础设施项目根据适用法律法规配套建有停车位，均位于 A 栋厂房地下。招商光明已就基础设施项目停车位取得了土地使用权证、建设工程规划许可证和建设工程规划验收合格证，并取得了深圳市公安局交通警察局核发的编号为深公交停管许字光明 A0012 号的《深圳市经营性停车场许可证（社会公共类）》（有效期截至 2024 年 12 月）。基础设施项目停车位未取得独立核发的产权证书的情况，不影响基础设施项目停车场的经营并取得停车场经营收益。

12、租赁合同备案风险。根据招商光明的确认，截至尽调基准日，基础设施项目部分房屋租赁合同未办理登记备案手续。根据《商品房屋租赁管理办法》规定，就部分房屋租赁合同未办理登记备案手续的情况，项目公司（光明）可能面临被相关主管部门责令改正，项目公司（光明）逾期仍未完成相关房屋租赁登记备案的，可能会被处以一千元以上一万元以下罚款。

13、保险理赔风险。基础设施基金运作过程中，基础设施基金管理人将为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险。但是，在基础设施项目的运作期内，受保险政策、赔付条件等因素影响，不排除可能出现保险拒赔、仅部分赔付或出险赔付保额低于基础设施项目损失的情形，则可能导致项目公司须为此额外支付费用，可能影响基础资产现金流及预期收益。

14、基础设施项目出售价格波动及基础资产处置的不确定性风险。本基金涉及基础设施项目的处置方式包括转让 SPV 公司股权及债权、项目公司股权及债权、基础设施项目的权益等。目前，基础设施项目土地使用权存在续期安排不确定或被提前收回的风险。若以出售方式处置基础设施资产，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、政策变化及其他不利因素等影响，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，从而影响基金获得的现金流规模，进而导致基金投资收益下降，乃至导致投资本金损失。此外，由于基础设施项目流动性较差，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，以及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。另外，基础设施项目所在地的地方性法规、政策及土地出让合同中存在的关于土地或基础设施项目产权转让的相关交易流程要求及所需满足的前置审批条件等要求，在未来收购或处置相关基础设施项目的过程中，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件而导致无法顺利收购或处置该等基础设施项目的风险。

15、原始权益人、首发原始权益人及基础设施项目运营方尽责履约风险。基础设施项目的运营业绩与基础设施项目运营方及其主要行政人员、主要高级管理人员所持续提供的服务及表现密切相关。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，相关人员离职后从事与基础设施项目存在竞争关系的项目，可能会给本基金造成损失。

三、本基金其他风险

1、信用风险。基金在交易过程发生交收违约，或交易对手方可能因财务状况或其他原因不能履行付款或结算的义务，从而对基金资产价值造成不利影响，导致基金资产损失。

2、管理风险。在基金管理运作过程中，可能因基金管理人经济形势和证券市场等判断有误、获取的信息不全等影响基金的收益水平。基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等对基金收益水平存在影响。

3、操作或技术风险。指相关当事人在业务各环节操作过程中，因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者的利益

受到影响。这种技术风险可能来自基金管理公司、其他销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

4、政策调整风险。政策调整风险所指的政策包括但不限于税收政策、区域政策、产业政策和土地政策及国家或地方相关政策。同时，本基金运作过程中可能涉及资产支持证券持有人、资产支持证券、SPV、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。此外，本次交易按市场价购买项目公司股权，若未来处置资产，根据相关税费政策，可能需按物业原始账面成本抵扣后缴纳土地增值税，存在承担较高的税负风险。

5、其他风险。(1) 战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。(2) 金融市场危机、行业竞争、代理商违约、托管人违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金持有人利益受损。(3) 因人为因素而产生的风险，如基金经理违反职业操守的道德风险，以及因内幕交易、欺诈等行为产生的违规风险。(4) 本基金存续期间，如发生其他不可预知且基金管理人无法防范的风险，可能会对本基金产生不利影响。

6、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。本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下本基金的长期风险收益特征。销售机构（包括基金管理人直销机构和其他销售机构）根据相关法律法规对本基金进行风险评价，不同的销售机构采用的评价方法也不同，因此销售机构的风险等级评价与基金法律文件中风险收益特征的表述可能存在不同，投资人在购买本基金时需按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验。

(二) 重要提示

中国证监会对本基金募集的注册及变更注册，证券交易所同意基金份额上市，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，基金管理人将在三个工作日内更新。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。

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.bosera.com][客服电话：95105568]

- (1) 基金合同、托管协议、招募说明书
- (2) 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- (3) 基金份额净值
- (4) 基金销售机构及联系方式
- (5) 其他重要资料

六、其他情况说明

争议解决方式：各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，由各方协商解决。如各方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，任何一方均有权将争议提交《基金合同》签署地深圳市南山区人民法院以诉讼方式解决。除非法院判决另有规定，各方为诉讼而实际支付的费用（包括但不限于诉讼费和合理的律师费）由败诉方承担。