

红土创新深圳人才安居保障性租赁住房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：2024年6月28日

送出日期：2024年6月29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	红土创新深圳安居 REIT	基金代码	180501
基金管理人	红土创新基金管理有限公司	基金托管人	招商银行股份有限公司
基金合同生效日	2022年8月22日	上市交易所及上市日期	深圳证券交易所 2022年8月31日
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	本基金的基金封闭期期限与基金合同期限一致，即自基金合同生效之日起至2088年6月25日，但可根据《基金合同》约定的条件或方式提前终止或续期。
基金经理	任宁钦	开始担任本基金基金经理的日期	2022年8月22日
		证券从业日期	2007年11月19日
基金经理	裴颖	开始担任本基金基金经理的日期	2022年8月22日
		证券从业日期	2015年10月30日
基金经理	皮姗姗	开始担任本基金基金经理的日期	2022年8月22日
		证券从业日期	2022年5月14日
其他	财务顾问：国信证券股份有限公司 外部运营管理机构：深圳市房屋租赁运营管理有限公司 募集份额：5亿份 发行价格：将根据询价结果确认并在发售公告中披露 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 原始权益人：深圳市人才安居集团有限公司、深圳市福田人才安居有限公司、深圳市罗湖人才安居有限公司 战略配售比例：60% 原始权益人及其关联方配售比例：51%		

二、基金投资与净值表现

(一) 投资目标与投资策略

投资者可阅读本基金招募说明书第十二部分了解详细情况。

<p>投资目标</p>	<p>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；本基金通过基础设施资产支持专项计划持有基础设施项目公司全部股权及间接持有由项目公司直接持有的基础设施资产，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。基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础设施项目增值为主要目的。</p>
<p>投资范围</p>	<p>本基金初始设立时在扣除必要的预留资金后全部投资于“深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划”发行的资产支持证券，其中预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用。具体金额以基金管理人的计算为准。专项计划以安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目该等优质保障性租赁住房基础设施项目为投资标的。本基金持有专项计划的全部基础设施资产支持证券份额而间接持有基础设施项目，且由项目公司直接持有基础设施资产。</p> <p>本基金的投资范围为基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为AAA的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在1年以内（含1年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其他具有良好流动性的货币市场工具），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。如本基金所投资的信用债因评级下调导致不符合前述投资范围的，基金管理人应当在60个工作日内进行调整。</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，并可依据届时有有效的法律法规适时合理地调整投资范围，且无需为此召开基金份额持有人大会。</p>
<p>主要投资策略</p>	<p>（一）基础设施项目投资策略；（二）基金扩募收购策略；（三）基金投资策略；（四）基础设施项目权属到期安排</p>
<p>业绩比较基准</p>	<p>本基金暂不设立业绩比较基准。</p>
<p>风险收益特征</p>	<p>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，本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的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/区域配置图表

无。

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/申购/赎回基金过程中收取：

费用类型	说明
------	----

投资人在募集期内可以多次认购基金份额，基金份额的认购费按每笔基金份额认购申请单独计算。

对于公众投资者，本基金的认购费率如下表所示：

基金的公众投资者认购费率表

认购费	场外认购费率	
	认购金额 (M)	认购费率
	M < 100 万元	0.60%
	100 万元 ≤ M < 300 万元	0.40%
	300 万元 ≤ M < 500 万元	0.20%
M ≥ 500 万元	每笔 1,000 元	
场内认购费率		深圳证券交易所会员单位应按照场外认购费率设定投资者的场内认购费率 (M=认购份额×基金份额发行价格)

对于战略投资者及网下投资者，本基金按每笔1000元收取认购费。

本基金基金份额的认购费用应在投资者认购基金份额时收取，不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记等募集期间发生的各项费用。

申购费

本基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回

赎回费

(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
管理费	<p>1、固定管理费</p> <p>固定管理费按最新一期年度报告披露的基金净值的0.2%及按每季度基础设施项目运营收入的4%分别计提，当年度固定管理费总额为按最新一期年度报告披露的基金净值计提的固定管理费总额与按每季度基础设施项目运营收入计提的固定管理费总额相加之和。</p> <p>(1)按最新一期年度报告披露的基金净值计提的固定管理费</p> $H = E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$ <p>H为每日以基金净值为基数应计提的固定管理费</p> <p>E为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值（若涉及基金扩募导致基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算），特别地，就基金成立当年，E为基金成立时的募集规模</p> <p>当年度的按最新一期年度报告披露的基金净值计提的固定管理费总额为该年度每日应计提的固定管理费相加的总和。</p> <p>(2)按每季度基础设施项目运营收入计提的固定管理费</p>	基金管理人和销售机构

	<p>$Z=Q \times 4\%$</p> <p>Z为每季度以基础设施项目运营收入为基数计提的固定管理费</p> <p>Q为计提日所对应季度的经基金管理人与计划管理人确认的基础设施项目运营收入</p> <p>就每年第一至三季度而言，每个自然季度后的第10个工作日前，运营管理机构与项目公司核对上一季度的基础设施项目运营收入，由项目公司在每个自然季度结束后的第20个工作日前向运营管理机构支付当季度固定管理费；就每年第四季度而言，项目公司于其年度财务审计报告正式出具后第10个工作日前，按照财务审计报告审定金额向运营管理机构支付第四季度固定管理费，第一至三季度经审计确认的固定管理费与此前项目公司已支付金额如有出入，则按多退少补原则与第四季度固定管理费同时结算。</p> <p>当年度的按每季度基础设施项目运营收入计提的固定管理费总额为该年度每季度应计提的固定管理费相加的总和。</p> <p>2、浮动管理费</p> <p>浮动管理费系指以每一项目公司该自然年度的基础设施项目运营收入为基数并结合该项目公司基础设施资产运营业绩目标计算的费用。为免疑义，当“基础设施项目运营收入”按本条约定作为浮动管理费的计算依据时，指项目公司实收到账的“因基础设施资产的运营、管理而取得的收入”（包括但不限于：保障性租赁住房的住宅租金收入、配套商业设施租金/运营收入、配套停车场停车费收入、广告位租金收入、临时摊位租金/运营收入；因基础设施资产的合法运营、管理而产生的其他收入）金额，且包含项目公司因取得该等收入而依法应当缴纳的各项税费（含销项增值税）。</p> <p>浮动管理费总额为针对每一项目公司计算的浮动管理费相加之和。</p>	
<p>托管费</p>	<p>基金托管人的托管费按最新一期年度报告披露的基金净值的0.01%计提。</p>	<p>基金托管人</p>
<p>审计费用</p>	<p>140,000.00 元</p>	<p>会计师事务所</p>
<p>信息披露费</p>	<p>120,000.00 元</p>	<p>规定披露报刊</p>

注：本基金交易证券产生的费用和税负，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。

一、本基金特有风险

本基金为公开募集封闭式基础设施证券投资基金，其主要特点如下：

第一，不同于通常的证券投资基金投资于股票或债券等典型证券产品，本基金采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，本基金主要投资于最终投资标的为保障性租赁住房类基础设施项目的基础设施资产支持证券，并持有基础设施资产支持证券的全部份额，基金通过资产支持专项计划等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，穿透取得基础设施资产的完全所有权。

第二，本基金通过上述多层结构获取和控制基础设施项目的租金及其他运营收入，通过构建基础设施资产支持证券与基础设施项目公司之间的合理股债结构实现基础设施项目现金流回收与归集，基金收益分配不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。

第三，本基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，并在证券交易所上市。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

(一) 与本基金相关的特有风险

1、基金价格波动风险

本基金设立时的初始基金财产在扣除必要的预留资金后全部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。

2、基础设施资产运营风险

基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度上依赖基础设施资产运营情况。基础设施资产可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流低于测算现金流，进而引发基金收益率波动风险。基础设施资产运营过程中租金、停车费等收入的波动也将影响基金收益。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施资产经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

3、流动性风险

本基金采用封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足等风险。本基金原始权益人或其同一控制下的关联方拟作为战略投资者认购并持有约51%基金份额，加上其他战略投资者认购并持有的基金份额存在限售期，本基金可在二级市场实际流通的基金份额相对较少，参与投资者数量相对较少。此外，公开募集基础设施证券投资基金属于资本市场创新品种，初期参与投资者数量相对较少，估值、报价等系统、制度建设尚待完善。基于以上因素，基金份额可能面临无法在较短时间内以合适价格流转的风险。

4、基金募集失败风险

本基金采取询价发行模式，募集期届满后，如出现基金份额总额未达到准予注册规模的100%、基金募集资金规模不足2亿元人民币、投资人少于1,000人、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于本次公开发售数量的70%等任一情形的，将导致本基金发售失败。

5、对外债务融资相关的风险

本基金存续期间，在履行适当程序后，可直接或间接对外借入款项，用于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等。如未来基础设施基金直接或间接对外借入款项，而基础设施项目经营不达预期，可能造成基金无法偿还对外借款的情况。

6、项目公司的税务、未决诉讼、或有事项风险

本基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购基础设施项目公司100%股权，在该等股权收购前，项目公司可能存在税务风险、未决诉讼以及或有负债。如基础设施基金通过资产支持专项计

划完成项目公司股权交割后项目公司被追索，甚至基础设施资产被采取查封、冻结等保全措施，则可能影响项目公司及基础设施项目的正常运营，对基础设施运营现金流回收产生不利影响，进而影响基金份额持有人的投资收益实现。

7、基金设立后实施基础设施项目交易过程中的操作风险

在本基金的交易结构中，基础设施基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部份额。专项计划设立后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100%股权，并根据《股东借款协议》完成对项目公司的债权投资，整个流程涉及的合同或协议签署方较多、股权转让中股权交割涉及诸多彼此交叉的前置条件，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基础设施项目无法按时完成交易、本基金无法按时取得基础设施项目所有权的风险。

8、基础设施资产的评估风险

本基金将定期公布第三方评估机构出具的基础设施资产评估报告，基础设施资产评估报告以收益法作为主要评估方法，收益法估值基于未来现金流的预测、折现率的选择等多项假设，部分假设较小幅度的偏差即可能很大程度上影响基础设施资产的估值，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。在基础设施资产实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善、出现可替代竞品等原因导致基础设施资产公允价值下跌的风险。基础设施资产评估报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施资产公允价值和基金收益分配的任何承诺和保障。

9、基础设施基金现金流预测风险

本基金现金流预测是基于基础设施项目未来现金流的合理假设，影响基础设施项目未来现金流的因素主要包括基础设施资产的运营情况、运营管理机构的管理能力、市场竞争情况及宏观经济增长情况等。在基础设施证券投资基金存续期间，若出现租金等运营收入不达预期，或除不可抗力之外的其他因素导致基础设施资产无法正常运营等情况，则可能会对本基金现金流产生不利影响。同时，基金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，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收益分配金额的保证。因此本基金对基础设施项目未来现金流的预测可能会出现一定程度的偏差，投资人面临现金流预测偏差导致的投资风险。

特别强调，本基础设施基金的可供分配金额测算预测期为 2022 年 7 月 1 日至 12 月 31 日以及 2023 年度，相关假设和经营环境可能在预测期后发生变化，相关预测结果不代表预测期及之后年度的基础设施基金实际现金流情况，也不代表基础设施基金在预测期及之后年度能够按照可供分配金额预测结果持续进行分配，请投资人谨慎判断相应风险。

10、基础设施资产估值下跌风险

本基金存续期间，基金管理人将聘请评估机构对基础设施资产每年至少进行 1 次评估，若资产评估值下滑，则可能对投资人预期产生负面影响，从而影响基金份额的二级市场交易价格，影响基金份额流动性。

11、终止上市风险

基础设施基金运作过程中可能因触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法正常通过二级市场交易实现投资退出。

12、基础设施项目处置风险

本基金将在基金份额持有人利益优先的基本原则下，在满足适用法律规定，并履行《基金合同》约定的决策程序基础上，审慎判断和实施基础设施项目的对外处置。基础设施项目市场化处置的交易价格、交易完成的时间周期等，可能受到法律法规要求、税收政策、交易条件、项目经营情况、市场竞争、宏观经济环境、资本市场环境、行业政策导向等因素综合影响，由于本基金设立时所购入的保障性租赁住房资产均存在转让的特殊性要求，如需对外处置，只能转让项目公司股权或资产支持专项计划份额，且基础设施资产根据政府相关规定须继续用于保障性租赁住房使用，亦可能存在交易价格低于基础设施项目评估值、潜在买方较少，交易时间周期较长或无法顺利完成处置交易的风险，进而对本基金通过基础设施项目处置

实现投资退出和现金流回收产生不利影响，并可能由此影响基金收益的分配。

13、税收风险

基础设施基金运作过程中涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司等多个层面。本基金收益分配时，基金份额持有人获得的收益将可能被要求缴纳相应税费。基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司等主体所适用的税收实体法和税收征管程序法均有可能由于国家相关政策调整而发生变化。如因税法发生变化导致税务部门未来向基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司征收更多税金，基金管理人和计划管理人均不对此承担任何补偿责任，基金份额持有人获得的基金投资收益可能因相关税收政策法律调整而产生额外的税负。

14、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，继而通过基础设施资产支持专项计划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。

15、中介机构履责风险

与投资于股票、债券为主的其他证券投资基金相比较，基础设施基金作为间接投资于基础设施项目及其项目公司股权的权益型创新金融产品，其设立和正常运行更加依赖于基金管理人、计划管理人、托管人、监管银行、评估机构、法律顾问、审计机构、税务机构等中介机构的尽责服务，当上述机构未能审慎尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或出现失误，均可能给基金份额持有人造成损失。

16、原始权益人及其关联方持有份额比例较高导致的基金治理风险

本基金存续期间，因本基金初始设立时发起人及/或其同一控制下的关联方所认购并持有战略配售基金份额达到约 51%，且在法定限售期内不得转让，因此发起人及其关联方持有基金份额将在基金设立后 3-5 年间持续占有较高比例。虽然本基金在基金份额持有人大会决策机制中，设置了关联交易（解聘、更换运营管理机构事项除外）回避的投资者保障措施以防范利益冲突，但在未触发上述投资者保障措施的决议事项中，发起人及其关联方通过持有较高比例基金份额将对基金份额持有人大会决议事项的表决结果产生重大影响，可能导致其他基金份额持有人在表决中无法落实其表决意见的风险。

17、基金管理风险

在实际投资操作过程中，基金管理人可能限于知识、技术、经验等因素而影响其对相关信息、经济形势和基础设施项目市场公允价值走势的判断，其对基础设施项目的管理模式不一定是最优方案，可能导致基础设施项目运营业绩不达预期，进而对投资者按预期获得基金收益分配产生不利影响。

18、资产支持证券投资的流动性风险

本基金持有基础设施资产支持证券全部份额，如发生特殊情况需要处置基础设施资产支持证券，可能会由于资产支持证券二级市场流动性较弱从而给本基金带来损失（如资产支持证券不能卖出或贬值出售等）。

（二）与基础设施资产相关的特有风险

1、保障性租赁住房类基础设施资产特有风险

本基金项下的基础设施资产为保障性租赁住房，基于保障性租赁住房的政策定位和运营特点，此类基础设施资产存在以下风险：

（1）租金定价风险

保障性租赁住房类资产的租金目前由当地政府住建部门予以核定或备案，保障性租赁住房的产权人无法自行按照市场公允价格、供需情况、成本收益比等因素自主调整租金标准。基于其公益性的政策定位，本基金项下基础设施资产的租金水平受政府调控并远低于市场可比住宅物业的租金水平，且租金调整幅度亦受政府调控，投资者在进行本基金投资时应当明确知悉本基金项下资产及收益的特殊性。

（2）配租风险

根据深圳市保障性租赁住房的相关政策法规，保障性租赁住房的承租人准入条件及配租方案由政府住

建部门确定。保障性租赁住房资产的收益在一定程度上受限于该等统一配租制度，因此本基金项下基础设施项目运营收入的实际取得受到住建部门执行统一配租制度的口径和效率的影响，在本基金存续期间，如住建部门确定的承租人的准入门槛过高，则可能导致出租率、续租率下降并影响本基金现金流。

（3）保障性租赁住房项目定性风险

本基金初始购入的基础设施项目均已取得保障性租赁住房项目认定文件，该类型资产的租金水平低于同地段同品质市场商品住房租金水平，目前出租率较高，并且保障性租赁住房项目认定是进一步争取税收优惠和财政支持的基础。在本基金存续期间，如已购入的基础设施项目因保障性租赁住房的政策法律变化而未能获得或暂时失去保障性租赁住房项目认定资质，则可能：1）无法享受保障性租赁住房的特定税收优惠，财政支持力度减弱；2）可能导致其无法适用保障性租赁住房的统一配租制度，并可能需要转变为市场一般住宅项目以正常市场租金水平对外出租，在与同市场、同地段、同类型住宅租赁物业竞争的情况下，可能会导致出租率、续租率下降并影响本基金现金流。

（4）承租人风险

根据深圳市保障性租赁住房相关规定，机关、企事业单位及个人均可成为保障性租赁住房的承租人，若承租人为机关或企事业单位，则实际入住人为该等承租人的员工或工作人员。若承租人为机关或事业单位，其租金回收的确定性在一定程度上依赖相关政府采购程序的合规性和完备性；若承租人为企业，其租金回收的确定性在一定程度上取决于承租企业的经营和财务状况。如前述政府采购程序出现合规风险或企业承租人出现信用风险，则可能影响基础设施项目运营现金流。并且，由于入住人与承租人不一致，导致清退租户、回收房源等常规租金催收措施对于承租人的影响较为间接。如出现机构承租人欠租或发生其他租赁合同项下违约行为，会影响上述常规租金催收或其他违约风险防控措施的实施效率和实施效果，进而对基础设施项目运营现金流回收产生不利影响。

（5）人口流入风险

深圳市目前是国内人口净流入最为显著的城市，刚需性住房供不应求。但若因宏观经济形势变化导致人口净流入趋势减弱，进而导致本基金项下保障性租赁住房的承租需求下降，可能会导致出租率、续租率下降并影响本基金现金流。

（6）市场竞争风险

在“房住不炒”的政策导向下，随着保障性租赁住房配套政策体系的不断完善，未来可能会有更加多元化的市场供应主体，并可能影响市场供需关系。可替代竞争性产品的存在可能会导致本基金项下保障性租赁住房的出租率、续租率下降并影响本基金现金流。

（7）政策风险

保障性租赁住房在我国保障性住房制度体系中的定位和发展模式系通过国办发〔2021〕22号文正式确立，若未来保障性租赁住房的政策发生调整，则该等调整可能对本基金项下保障性租赁住房项目的持续稳定运营构成不利影响，并影响本基金现金流。

2、基础设施项目运营管理风险

基础设施项目的运营业绩与运营管理机构及核心团队人员所持续提供的服务及表现相关。本基金存续期间，如运营管理机构未能勤勉尽责，可能对本基金项下基础设施项目的运营成果造成不利影响。

基础设施项目运营管理的内部监控政策及程序可能不完全有效，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或渎职行为。若出现上述情况，可能会对基金项下基础设施项目的持续、正常运营造成不利影响，进而影响本基金现金流。

基础设施项目均已投入运营，但运营时间未满3年，其中安居百泉阁项目于2022年1月开始运营，安居锦园项目于2021年11月开始运营，保利香槟苑项目于2020年7月开始运营，凤凰公馆项目于2020年11月开始运营。投资者应认真阅读本基金招募说明书第十四部分关于运营时间的披露情况，审慎作出投资判断。

3、大修、改造风险

本基金存续期间，基础设施资产适用的环保、节能、绿色、消防等建筑标准可能提高，为此本基金可

能需要支出较多费用进行大修或改造，并可能通过债务融资筹集资金，由此可能导致本基金资产负债率上升，进而影响本基金的财务状况和收益分配。

此外，基础设施项目可能存在尽调过程中无法发现的重大工程或设备缺陷，就该等缺陷的维修可能会导致基础设施项目的停运并产生额外支出，进而影响本基金的财务状况和收益分配。

4、基础设施资产土地使用权续期风险

根据适用法律规定及相关土地出让合同、权属证书记载，本基金设立时拟投资的基础设施资产的土地规划性质为居住用地，土地使用权将于 2086 年至 2088 年间陆续到期。

根据《民法典》的规定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期；续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。但根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及《深圳经济特区土地使用权出让条例》等相关法律法规的规定，土地使用权需要续期的，应当重新签订出让合同，支付土地使用权出让金及/或土地开发与市政配套设施金，并办理登记。据此，依照现行法律规定，原土地使用权人可能需要于土地使用权期限届满前办理土地使用权续期相关手续，且可能需要支付土地使用权延期对应的土地出让金等价款。无论被要求追加土地出让金还是未能及时成功办理土地使用权续期手续，本基金的持续、正常运作可能受到负面影响。

另据现行法律规定，政府有权在认为符合公共利益的情况下，根据适用法律规定将已出让土地强制收回，并根据法定标准和计算方式支付补偿款项。若政府强制征收本基金项下基础设施项目或收回相应项目用地，则根据法定补偿标准向本基金支付的补偿金额可能低于本基金基础设施资产的公允价值或本基金已为该项目支付的价款。若出现上述情况，则本基金的持续、正常运作可能受到重大不利影响。

5、基础设施项目租赁合同期限与基金存续期不一致的风险

与基础设施项目运营相关的租赁合同或类似合同性法律文件的期限与本基金存续期限不完全匹配，基础设施项目的现有租约预计将于未来三年内陆续到期，按照深圳市现有保障性租赁住房的有关政策，到期前承租人可以申请续租，续租期不超过三年，虽然本基金基础设施项目租金低于市场租金且供不应求，但如有相关协议或合同到期后续约或重新配租情况不理想，则可能导致本基金项下保障性租赁住房的出租率、续租率下降并影响本基金现金流。

6、基础设施基金关联交易风险

已知本基金涉及关联交易如下：（1）基金管理人与计划管理人之间存在关联关系，本基金投资于计划管理人管理的资产支持专项计划、买卖基础设施资产支持证券份额；（2）基金管理人将委托属于发起人关联方的深圳市房屋租赁运营管理有限公司作为基础设施运营管理机构；（3）深圳市人才安居集团通过深圳市房屋租赁运营管理有限公司间接持有安居百泉阁项目和安居锦园项目配套停车场整体承租人以及物业管理服务机构安居（深圳）城市运营科技服务有限公司的 100% 股权；（4）作为原始权益人之一的福田安居公司承租安居百泉阁项目中的 5 套保障性租赁住房。除上述外，本基金还可能与各关联方不时地发生其他类型的关联交易。提请投资者关注关联交易中的潜在利益冲突和不当利益输送风险。

7、基础设施资产的政策风险

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资产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。土地使用政策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资产相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。行业管理政策指有关部门对基础设施资产所属行业的相关管理制度。环境保护政策指政府相关部门对基础设施资产所处区域的环境政策。以上任一政策的重大变化均可能对本基金的运作产生负面影响。特别的，政府可能为应对新冠肺炎疫情等重大事件而出台阶段性的租金减免等政策，从而可能对本基金的运作产生负面影响。

8、意外事件及不可抗力给基础设施资产造成损失的风险

本基金存续期间，基础设施资产可能会发生意外事件。本基金通过项目公司外聘物业管理服务机构、第三方维修机构等方式为基础设施资产提供维修及保养服务，可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致基础设施资产的损害或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。

此外，本基金项下基础设施资产可能面临因地震、台风、水灾、火灾、战争、疫情、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，从而影响基础设施资产的持续运营，并造成投资收益不达预期的风险。

二、本基金管理风险和其他风险

（一）计划管理人、计划托管人尽责履约风险

资产支持专项计划的正常运行依赖于计划管理人、计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人及/或计划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，可能会给基金份额持有人造成损失。

（二）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、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。

（三）参与方的操作及技术风险

基金业务参与各方在本基金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人、其他基金销售机构、基金登记结算机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

（四）基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反适用法律规定、监管部门要求以及基金合同规定而给基金财产带来损失的风险。包括但不限于相关参与机构违约、基金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，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。

（五）政策变更风险

因相关法律法规或监管机构政策修改等基金管理人无法控制的因素的变化，使基金或投资者利益受到影响的，例如，监管机构基金估值政策的修改导致基金估值方法的调整而引起基金净值波动的风险；相关法规的修改导致基金投资范围变化，基金管理人调整投资组合而引起基金净值波动的风险等。

（六）基础设施资产支持证券以外其他投资品种的风险

本基金存续期间可能会有部分基金财产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，证券市场价格受到政治、经济、环境等各种因素的影响，导致基金收益水平变化而产生风险，主要包括：

1、经济周期风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，经济运行周期性的变化会对基金所投资的证券基本面产生影响，从而影响证券的价格而产生风险。

2、利率风险

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。

3、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。

4、购买力风险

基金收益将主要通过现金形式来分配，而现金的购买力可能因为通货膨胀的影响而下降，从而使基金的实际投资收益下降。

5、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。

6、信用风险

基金在交易过程中发生交收违约，或者基金所投资债券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息，或由于债券发行量降低导致债券价格下降，或者债券回购交易到期时交易对手方不能履行付款或结算义务等，造成基金资产损失的风险。

（七）基金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。

（八）不可抗力风险

本基金基础设施证券投资基金运行期间，直接或间接因基金管理人和计划管理人不能控制的情况、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基础设施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。若发生上述不可抗力因素，可能会对基础设施项目，继而对基础设施证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

（九）原始权益人对恒大地产集团有限公司股权投资的相关风险

2020年，原始权益人深圳市人才安居集团以人民币200亿元的转让价格取得恒大地产集团有限公司7.0557%的股权。鉴于恒大地产集团有限公司的流动性情况，2021年12月3日，应恒大地产集团有限公司请求，广东省人民政府同意向恒大地产集团有限公司派出工作组，督促推进企业风险处置工作，督促切实加强内控管理，维护正常经营。截至2021年末，对恒大地产集团有限公司的股权投资款占深圳市人才安居集团期末资产总额的11.98%，上述投资款已支付120亿元，剩余尾款80亿元是否支付存在不确定性，加之恒大地产集团有限公司于2022年3月22日发布《预期延迟刊发2021年经审核业绩》的公告，目前深圳市人才安居集团无法测算该部分股权价值。深圳市人才安居集团拟采取应对措施，投资款是否存在减值迹象有不确定性。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对深圳市人才安居集团2021年度会计报表进行审计，并出具了亚会审会字（2022）第01610235号的带强调事项段的无保留意见的审计报告。截至本《产品资料概要》出具之日，深圳市人才安居集团尚未支付本次交易股权转让款80亿元本金及其利息等费用。截至本《产品资料概要》出具之日，山东高速下属企业已就此事项向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请。深圳市人才安居集团将积极应对，维护自身合法权益，并及时履行信息披露义务。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，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础设施基金财产，履行基础设施项目运营管理职责，但不保证投资于本基金一定盈利，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。

因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，应经友好协商解决，如经友好协商未能解决的，则任何一方有权按《基金合同》的约定提交仲裁。详情见本基金《基金合同》“争议的处理和适用的法律”部分。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站（www.htcxfund.com），本公司的客户服务电话（400-060-3333）。

1. 基金合同、托管协议、招募说明书
2. 基金销售机构及联系方式
3. 其他重要资料

六、其他情况说明

无。