

# 博时津开科工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：2024年8月29日

送出日期：2024年8月30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	博时津开科工产业园 REIT	基金代码	508022
基金管理人	博时基金管理有限公司	基金托管人	渤海银行股份有限公司
基金合同生效日	2024-08-28	上市交易所及上市日期	上海证券交易所
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	封闭期为自首次募集生效日起35年(根据基金合同约定延长/缩短存续期限或提前终止的除外)
基金经理	江洲	开始担任本基金基金经理的日期	2024-08-28
		证券从业日期	2017-04-01
	李慧娟	开始担任本基金基金经理的日期	2024-08-28
		证券从业日期	2016-10-15
王敏燕	开始担任本基金基金经理的日期	2024-08-28	
	证券从业日期	2023-07-03	
场内简称	津开产业园		
扩位简称	博时津开产业园 REIT		

### 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》第十二章了解详细情况

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)。

本基金可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

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)投资于博时津开科工产业园封闭式基础设施1期资产支持专项计划的全部资产支持证券。

博时津开科工产业园封闭式基础设施1期资产支持专项计划持有项目公司100%的股权和其他附属权益及衍生权益。

前述基础设施项目的基本情况、财务状况及经营业绩分析、现金流测算分析及未来运营展望、运营管理安排等信息详见本招募说明书。

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提高基础设施项目的租金收入、出租率和净收益水平,以提升基础设施项目增长前景。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:

## 主要投资策略

(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,将租赁协议届满所带来的影响减至最低;

(2)积极营销推广,优化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,以持续满足租户的需求并提高其忠诚度;

(5)通过科学和规范的基础设施资产管理与基础设施项目运营,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如下内容:

###### (1)收益率要求

基金管理人将在考虑监管、商业、政治及其他相关因素后,物色具备增值潜力的基础设施项目,收购预期收益高于资本成本且预期能维持或增加基金份额持有人回报,同时能平衡与该等投资相关的多种风险的基础设施项目。

###### (2)地理位置及增长潜力

基金管理人将评估基础设施项目的地理位置、国家政策、产业规划、市场增长潜力及本基金所投

基础设施项目的整体地域分布的影响。本基金管理人也将对基础设施项目周边设施及规划进行评估,如交通便利性、产业结构等。同时,亦将考虑其他因素,如基础设施项目所在地区发展前景、周边市场的成熟度、产业及项目集中程度与竞争情况等。

### (3) 租户及租户特征

基金管理人将对基础设施项目的租金及租户保留率与其各自区域的竞争基础设施项目的租金及租户保留率的比较作出评估。此外,本基金管理人将评估租户素质,并于收购该基础设施项目前估计出租率。

### (4) 资产增值潜力

基金管理人将基础设施项目价格的上涨潜力视为资产管理、市场定位及其他资产增值措施的一部分。

### (5) 建筑物及设施规格

对于本基金拟收购的基础设施项目,基金管理人将遵守相关法律及分区规划条例以及质量规格,考虑建筑物的大小及使用年限。独立评估机构将评估基础设施项目中短期维修、维护及资本开支需求。

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“第二十部分.基础设施基金扩募与基础设施项目购入”。本基金借款相关限制详见本章“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。这部分基金资产的投资策略如下:

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。

在以上战略性资产配置的基础上,本基金采用定性分析和定量分析相补充的方法,进行前瞻性的决策。一方面,本基金将分析众多的宏观经济变量(包括GDP增长率、CPI走势、M2的绝对水平和增长率、利率水平与走势等),并关注国家财政、税收、货币、汇率政策和其它证券市场政策等。另一方面,本基金将对债券市场整体收益率曲线变化进行深入细致分析,从而对市场走势和波动特征进行判断。在此基础上,确定资产在固定收益类证券之间的配置比例。

本基金灵活应用各种期限结构策略、信用策略、互换策略、息差策略等。本基金在控制利率风险、在合理管理并控制组合风险的前提下,最大化组合收益。

今后,随着证券市场的发展、金融工具的丰富和交易方式的创新等,基金还将积极寻求其他投资机会,如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种,本基金将在履行适当程序后,将其纳入投资范围以丰富组合投资策略。

---

## 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

无

## 三、投资本基金涉及的费用

### (一) 基金销售相关费用

本基金在基金存续期内封闭运作，不开放申购、赎回等业务。

### (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	基金管理人管理费按本基金最近一期年度报告披露的基金净资产0.10%的年费率计提；计划管理人管理费按本基金最近一期年度报告披露的基金净资产0.20%的年费率计提；	基金管理人、销售机构
托管费	按本基金最近一期年度报告披露的基金净资产的0.02%的年费率计提	基金托管人
审计费用	-	会计师事务所
信息披露费	-	规定披露报刊
其他费用	基金合同生效后与本基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用等，详见招募说明书或其更新“基金的费用与税收”章节。	

- 1、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。
- 2、本基金运作相关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。

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：

#### 1、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) 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。对此，基金管理人将在突发事件及解除禁售等发生时及时地做好信息披露工作。

（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）发售失败风险。本基金存在因募集规模未达到准予注册规模、认购人数少于 1000 人、原始权益人或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公开发售数量的 70%等情况而导致本基金发售失败的风险。

（5）停牌或终止上市风险。基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的上市条件的情况下，本基金可申请在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因各种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。如本基金因各种原因暂停或终止上市，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。此外，本基金如未按照法律法规规定进行收益分配可能导致基金终止上市的风险。

（6）潜在利益冲突风险。基金管理人在本基金存续期间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。

（7）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

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）投资于博时津开科工产业园封闭式基础设施 1 期资产支持专项计划。如因津开科工产业园 1 期专项计划未能成功备案，可能导致本基金无法投资于津开科工产业园 1 期专项计划，本基金将面临提前终止的风险。

本基金募集结束、基金合同生效后，将按照约定认购津开科工产业园 1 期专项计划的全部资产支持证券，津开科工产业园 1 期专项计划经过适当交易程序后通过 SPV 向津开科工产业园 1 期项目公司原股东支付股权转让价款，取得津开科工产业园 1 期项目公司的全部股权。若前述交易安排任意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基金合同提前终止。

本基金项下专项计划成立后，在符合法律法规和相关政府部门的操作要求的前提下，项目公司将吸收合并其股东即 SPV 将注销，计划管理人（代表专项计划）将直接持有项目公司的全部股权。然而吸收合并安排受限于法律法规的规定和税务局、工商部门等的操作要求，完成与否和完成时间存在不确定性，故存在无法完成或无法及时完成对 SPV 吸收合并的风险。如本基金、专项计划未能按照预期完成项目公司对 SPV 的吸收合并，则股东借款利息无法或无法及时在项目公司层面进行税前扣除，将导致项目公司较可供分配金额测算的预估情形缴纳更高额的企业所得税。

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。

（8）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。

（9）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。

（10）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，如基金的偿债压力提高、本基金可支配的资金减少、基金年度可供分配金额降低、本基金直接或间接对外继续申请借款的机会减少，运营的灵活性降低等；

2）本基金无法顺利续借或新增借款带来的风险。在无法顺利续借或新增借款的情形下，基础设施项目的运营和维护可能受到不利影响，如本基金系为了收购基础设施项目而申请续借或新增借款的，本基金可能无法顺利收购基础设施项目；

3）本基金无法按时偿还债务或发生其他违约行为的风险。如当本基金或相关特殊目的载体无法按时偿还债务时，可能面临触发违约条款导致债务提前到期的风险，以及触发交叉违约条款使得其它债务同时到期的风险。本基金或相关特殊目的载体也可能面临以不合理价格出售基金资产或被债权人提起诉讼的法律风险等。极端情况下，本

基金还可能面临清算风险。

(11) 中止发售风险。本基金存在因网下询价阶段网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量，基金份额认购价格未达原始权益人预期，或原始权益人、基金管理人、财务顾问就确定基金份额认购价格未能达成一致意见，或基础设施项目交易必要流程未完成等其他情形而导致本基金中止发售的风险。该等情形下，投资者预先在相关账户中缴存的资金无法成功用于认购基金份额，存在投资者资金闲置、无法按照预期达到投资目的的风险。

## 2、与基础设施项目相关的风险

### (1) 基础设施项目评估结果存在不能准确反映资产市场价值的风险

目前基础设施项目中的数字产业园项目，历史物业管理费水平高于周边其他产业园，与周边写字楼相近。评估机构在评估资产价值时，采用的物业管理费标准沿用数字产业园历史水平。为防范租户履约意愿存在不确定性，管理人已要求原始权益人对数字产业园重要现金流提供方未来五年内的租约履行提供保障，但未来租约期外的物业管理费水平若无法维持现有标准，则项目估值存在下滑的风险。原始权益人对数字产业园重要现金流提供方未来五年内的租约履行提供保障的具体安排如下：

自本基金上市之日起五年内（下称“该期间”），因重要现金流提供方租户违约、提前退租、到期未续约等因素，导致本基金在该期间的任一年度实际可供分配金额小于预测可供分配金额的，原始权益人承诺让渡自持份额在该年度的全部或部分分红，优先保障其他基金份额持有人在该年度基于预测可供分配金额而享有的全部分红收益，如有剩余再分配自持份额的分红；为避免疑义，原始权益人承诺让渡自持份额的分红金额，以原始权益人持有的基金份额对应的实际可供分配金额为限，其中实际可供分配金额以基础设施 REITs 每年经审计的实际分配金额为准，预测可供分配金额以基础设施 REITs 招募说明书公告的最近一次预测的可供分配金额为准（超过预测期限的以最后一期预测可供分配金额为准）。

上述保障措施的安排旨在确保项目公司在原始权益人管控下签署的重要现金流提供方存量租约合同能够得到切实履行，并使基础设施资产的运营从原始权益人管控到基础设施基金管控转变顺利衔接，保障投资人利益。

基金管理人和外部运营管理机构通过《运营管理协议》进行绩效考核和权利义务的约定，但如果未来估值下滑，风险需由投资人承担。评估机构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证。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。

### (2) 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天津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。

在本基金存续期内，若宏观市场整体环境衰退或低迷，出现基础设施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。

此外，未来基础设施项目区域内面临产业园供应量持续增加，区域内市场竞争将不断加剧，可能会出现对基础设施项目租户分流、区域竞争导致租金下滑等情形，同样也会影响基础设施资产现金流及预期收益。目前项目涉及科技行业、专业技术行业的租赁面积超过已出租面积的 50%，租户行业集中度较高。若相关行业发生不利变化，可能影响项目的现金流情况。

极端情况下，若基础设施项目经营不善，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，进而给现金流造成不利影响。

### (3) 项目租户因投资兑现政策享受补贴的不确定性风险

根据天津经开区管委会与重点招商引资企业签署的投资协议，由经开区拨付预算资金给予企业招商引资政策的专项补贴。该补贴由招商引资企业自主申请，后由经开区管委会有关委办局依据协议约定向企业直接发放，租户直接向基础设施项目支付正常租金。

经管理人核查，目前数字产业园项目共有 1 户租户（合计租赁面积约 2.3 万平方米）因投资兑现政策享受补贴。若存在其他租户享受补贴的情形或未来相关政策不能延续，可能会对项目出租率、租金收入造成不利影响。同时，由于投资兑现政策实现的补贴依赖于当地财政，若实际补贴金额、补贴时效不及预期，可能存在会影响租户正常缴租的情形。

### (4) 项目重要现金流提供方提前退租或租约到期不续租的风险

截至 2024 年 3 月 31 日，项目共存在 2 户重要现金流提供方，若出现提前退租或租约到期不续租的情形，可能会引起项目现金流的不利波动。

其中之一为数字产业园租户 A，目前租赁面积 23,260.46 平方米，租约于 2025 年 3 月 9 日到期。该租户为项目单栋楼宇整租客户，租金来源于其享受的政策补贴。若未来其享受的政策无法延续而退租、或政策兑现时效不确

定性，则可能对项目现金流造成波动。

另外一户为大陆汽车厂房整租租户 B，目前租赁面积 63,233.61 平方米，各期物业的租约分别于 2032 年和 2040 年到期。若租户发生提前退租情形或租约到期后不续租或续租租金水平不达预期，项目现金流将产生不利波动。根据项目评估报告，大陆汽车厂房具有一定通用性，但相较标准厂房后续出租可能存在改造需求，存在续租空置期相对较长的风险。

#### （5）基础设施项目的租约集中到期的风险

截至 2024 年 3 月 31 日，根据基础设施项目现有租约的到期年度占可租面积的百分比分布情况，数字产业园项目 2024 年末到期的租赁面积占总租约面积的 17.99%，2025 年末到期的租赁面积占总租约面积的 41.65%，2026 年末到期的租赁面积占总租约面积的 25.04%，存在一定的租约集中到期风险，从而影响基础设施项目的出租情况，因而对基础设施项目未来的现金流产生影响。

#### （6）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。目前数字产业园项目存在 1 户租户（租赁面积约 3,140.72 平方米）由于历史原因存在欠缴租金的情形，以及存在为其无偿预留约 4,800 平方米备用面积的情况，目前原始权益人正协商新的租户资源，后续拟收回该备用面积出租给新租户。基金产品成立后，若该承租人仍存在欠缴租金情形，则将按照租赁合同对该租户进行清退。若届时以上措施的推进不及预期，则可能会对基础设施项目现金流产生不利影响。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，进而对基础设施资产收益及现金流产生不利影响。

#### （7）数字产业园项目孵化器运营面积的不确定性风险

根据原始权益人确认，数字产业园申请了国家级孵化器项目，目前入池资产内实际运营孵化器 1,831.24 平方米，入驻孵化器的企业在租金上可享受减免政策，原始权益人已承诺未来享受孵化器租金减免扶持政策的物业面积不超过现有的 1,831.24 平方米，若未来因孵化器实际运营未符合国家要求被政策要求整改，极端情况下标的项目孵化器面积扩大，则由原始权益人协调未入池资产承接。

#### （8）项目回款不及预期风险

数字产业园项目历史回款率约九成，外部管理机构反馈会进一步提升运营水平，目前已在运营管理协议中约定数字产业园的当期回款率不低于 95%，并将回款率作为运营管理机构的考核指标，且原始权益人承诺将对每年租金回款情况不达预期部分进行补足。若未来租金回款率不达预期且原始权益人无法及时补足，则会对项目现金流产生不利影响。

#### （9）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。而影响基础设施资产未来现金流的因素包括基础设施项目的出租情况及外部管理机构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，因此对基础设施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，资产支持证券持有人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

#### （10）基础设施项目运营、管理、改造相关的风险

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为无法被及时发现及防止。若出现上述情况，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

基础设施项目适用的建筑标准可能变得更为严格，导致项目公司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，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

项目公司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，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

#### （11）租赁合同备案风险

根据原始权益人的确认，截至本招募说明书披露日，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，房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁合同登记备案。房屋租赁合同登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁合同登记备案的变更、延续或者注销手续。违反上述规定的，由主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。基础设施项目房屋租赁合同未按规定办理登记备案手续可能存在被主管部门处罚的风险。



#### (12) 提前退租风险

根据租赁合同约定,提前退租的租户需要提前提出申请并支付违约金,或租赁方有权扣留租赁押金,但是上述违约金可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失。

#### (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,可能影响基础设施资产现金流及预期收益。

#### (14) 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。

#### (15) 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。根据相关法律及证照,基础设施项目的土地使用权具有一定的期限。根据相关法律,上述土地使用权并无自动续约权,土地使用权持有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,土地使用权持有人可能须(除须符合其他要求外)支付相应的土地出让金。如果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,基础设施项目的运作可能受到不利影响。此外,在土地使用权期限届满前,在符合公共利益的情况下,政府有权可以依照法律程序提前收回土地使用权,项目公司可能收到政府根据相关法律法规确定额度的补偿金,但补偿金额可能低于基础设施项目的评估结果或已为该项目支付的价格。若出现上述情况,可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

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,从而影响本基金获得的现金流规模,进而导致资产支持证券持有人投资收益下降,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。特别地,本基金投资基础设施项目的行为需事前取得天津经开区管委会、经开区规划与自然资源局的同意。本基金存续期内若决定出售此次投资的基础设施项目资产,亦可能需要事先获得上述政府机构及其他相关政府部门的同意。

#### (16) 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。

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项目公司经营的相关政策。产业政策指相关政府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。土地政策是指政府有关土地性质用途、土地开发管理方面的政策。如本基金存续期间,有关政策、法律法规等发生变化,可能会对本基金产生不利影响。同时,国家或地方相关政策如货币政策、财政政策、税收政策、产业政策、投资政策、土地政策及相关配套法规的调整与变化,以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生不利影响。

同时,本基金运作过程中可能涉及基金持有人、基础设施基金、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。

原始权益人出具了《天津泰达科技工业园有限公司关于以数字产业园、大陆汽车厂房申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点纳税事宜的承诺函》,承诺在基础设施基金发行或存续期间,相关涉税事项如因相关税务政策规定、税率计征方式等变化及与本项目申报文件中的涉税事项取值参数不一致时,导致的应纳税额与申报文件中的相关税额不一致时,原始权益人将按要求缴纳(或全额补偿其他相关缴税主体)相应差额税金(含滞纳金或罚款)并承担所有相关经济和法律风险。

### 3、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。

原始权益人 2020-2023 年度经营活动产生的现金流量净额为负，主要原因为原始权益人支付其他与经营活动有关的现金较多，其主要系与产发集团、国资公司等股东方、关联单位发生的日常往来款。后续基金运作中，若原始权益人及发起人经营情况发生恶化，将对其履行向本基金作出相关承诺的能力造成不利影响。

#### (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起的风险，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) 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。

#### (5) 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括性描述，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，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](http://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：**对于因基金合同的订立、内容、履行和解释或与基金合同有关的争议，基金合同当事人应尽量通过协商、调解途径解决。不愿或者不能通过协商、调解解决的，任何一方应将争议提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会），按照深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为深圳市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。除裁决另有规定的，仲裁费用由败诉方承担。

**争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。**