

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

编制日期：2021年5月19日

送出日期：2021年5月20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	-	上市交易所及上市日期	深圳证券交易所
基金类型	基础设施证券投资基金	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	-
		证券从业日期	2011-07-01
	王翹楚	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2015-05-28
刘玄	开始担任本基金基金经理的日期	-	
	证券从业日期	2016-04-01	
场内简称	蛇口产业园		

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《招募说明书》第十四部分了解详细情况

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、招商蛇口博时产业园基础设施1期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）投资于招商蛇口博时产业园基础设施1期资产支持专项计划全部资产支持证券，该专项计划投资于招商蛇口产业园1期SPV等，本基金通过资产支持证券、招商蛇口产业园1期SPV、项目公司等特殊目的载体取得由招商蛇口产业园1期原始权益人原持有的基础设施项目的完全所有权。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基金招募说明书。

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、出租率和净收益水平，提升长期增长前景。

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

主要投资策略

标的等情情况时，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。

（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

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	份额(S)或金额(M) /持有期限(N)	收费方式/费率	备注
认购费	M < 500 万元	0.50%	公众投资者认购费
	M ≥ 500 万元	1000 元/笔	公众投资者认购费

注：公众投资者基金份额的场内认购费率由基金销售机构参照公众投资者场外认购费率执行。

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。

本基金在基金存续期内封闭运作，不开放申购、赎回等业务。

对于通过基金管理人直销渠道认购的养老金客户，享受认购费率1折优惠。

（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) 按最近一期年度报告披露的基金净资产的 0.15% 的年费率计算的部分。 (2) 按本基金当年可供分配金额（基金管理费前）3.50% 的费率计算的部分
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
其他费用	基金上市费用及年费；《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用、会计师费、律师费、资产评估费、诉讼费和仲裁费；基金份额持有人大会费用；证券交易费用；银行汇划费用；相关账户的开户及维护费用；资产购入和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：

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、基础设施项目运营风险。本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，国家宏观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，若基础设施项目运营收入出现大幅下降，或除不可抗力之外的其他因素导致基础设施项目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，本基金的现金流将受到重大不利影响。

4、流动性风险。本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险。同时本基金作为上市基金，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，因此本基金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。

5、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、原始权益人或其同一控制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。

6、中止发售风险。本基金存在中止发售的风险。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。

7、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。

8、潜在利益冲突风险。本基金聘任的外部管理机构与原始权益人持有的其他资产的外部管理机构可能重合，外部管理机构在为本基金基金资产行使管理职能的过程中可能与为原始权益人行使资产管理职能存在利益冲突。

9、本基金整体架构所涉及的风险，包括（1）相关交易未能完成的风险；（2）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。

10、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。

11、对外借款的风险。本基金存续期间，在履行适当程序后，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。（4）已获得借款资金但项目收购失败的相关风险。

12、基础设施项目运营、管理、改造相关的风险。

基础设施项目的运营业绩与外部管理机构所持续提供的服务及表现密切相关。如外部管理机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能给基础设施项目造成损失。本基金存续期间，存在外部管理机构不续聘或解聘且没有合适续聘机构的可能性。另外，本基金外部管理机构的相关人员可能离职并在离职后管理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。外部管理机构的内部控制制度可能不能完全有效，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，可能会对基金造成不利影响。

本基金存续期间，基础设施项目适用的建筑标准、环保、消防要求可能变得更为严格，本基金可能需要支出额外费用以确保符合标准。另外，本基金为了维持基础设施项目的持续运营，可能需要承担大量预算外资本性支出，该项支出用来保障本基金持有的基础设施项目长久可持续发展的收益，但短期内可能对本基金的收益造成不利影响。

基金管理人对于基础设施项目进行的尽职调查可能无法发现基础设施项目的所有重大缺陷、项目公司的所有违法违规行及其他不足之处，在基础设施项目未来的经营中，本基金可能需要为此承担额外支出，将对基金造成不利影响。

基金管理人可以开展维修升级以提升基础设施项目的经营收益水平，但可能存在基金支出增加而收益提升效果不达预期的风险。

13、基础设施项目土地使用权续期风险。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，上述土地使用权人并无自动续约权，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，土地使用权人可能须支付相应的土地出让金（同时还需符合其他相关要求）。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。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做出的补偿金额，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的价格。若出现上述情况，可能会对投资者利益造成重大不利影响。

14、基础设施项目处置价格及处置时间不确定性风险。本基金处置基础设施项目时，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，或由于基础设施项目无法按照公允价值处置，从而影响本基金份额持有人投资收益，投资者可能面临本金损失风险。本基金存续期为 50 年，经基金份额持有人大会审议通过，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；进入清算期后，本基金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，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置，需要延长清算期的风险。

15、基础设施项目土地使用权用途的风险。根据相关资料，万融大厦的土地用途为工业用地，房屋用途为工业、

商业、食堂；万海大厦的土地用途为工业用地，房屋用途为工业、商业、食堂、配套。目前基础设施项目的实际用途主要是作为研发办公及商业等配套用途出租予信息技术产业、文化创意产业等企业。前述差异可能面临相关法律风险，可能对基金造成不利影响。

16、现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险。根据《基础设施基金指引》，本基金整体架构相关产品方案系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外部管理机构的管理能力等多重因素。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。

17、基础设施项目评估结果偏差风险。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。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。本基金面临基础设施项目评估结果与真实市场价值可能存在偏差的风险。

18、基础设施项目的政策调整风险。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等。本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、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。

19、意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险。基础设施项目需要开展相关维修及保养工作，维修及保养工作涉及重型机械的操作，操作过程中可能会发生意外事件，本基金可能面临基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。

20、基金净值无法反应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。

21、基础设施项目的租约集中到期的风险。截至2020年末，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，2021-2023年到期的租约占租赁面积的百分比分别为31.92%、27.49%和30.91%，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。

此外，如发生地震、台风、水灾、火灾、战争、政策、法律变更及其他不可抗力事件，本基金的基础设施项目经营情况可能受到影响，投资人面临收益不达预期的风险。

（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