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份额询价公告

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
财务顾问：国信证券股份有限公司

特别提示

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（以下简称“本基金”）根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和中华人民共和国国家发展和改革委员会（以下简称“国家发改委”）颁布的《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（以下简称“《通知》”）、中国证监会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、深圳证券交易所（以下简称“深交所”）颁布的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》（以下简称“《业务办法》”）、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）》（以下简称“《审核指引》”）、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第2号——发售业务（试行）》（以下简称“《发售指引》”），以及中国证券业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》（以下简称“《网下投资者管理细则》”）等相关法律及规定组织实施发售工作。

本次网下询价将通过深交所网下发行电子平台（即EIPO平台）进行，请投资者认真阅读本公告。关于基础设施基金询价、定价、认购等详细规则，请查阅深交所网站（http://www.szse.cn）公布的《发售指引》等有关规定。

本基金为公开募集基础设施证券投资基金，发售方式与普通公开募集证券投资基金有所区别，请投资者特别关注。本基金与投资股票、债券、其他证券及其衍生品种的常规公募基金具有不同的风险收益特征。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。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。本基金投资运作、交易等环节的主要风险包括但不限于基金价格波动风险、基础设施资产运营风险、流动性风险、基金募集失败风险、对外债务融资相关的风险、项目公司的税务、未决诉讼、或有事项风险、基金设立后实施基础设施项目交易过程中的操作风险、基础设施项目的评估风险、基础设施基金现金流预测风险、基础设施资产估值下跌风险、终止上市风险、基础设施项目处置风险、税收风险、集中投资风险、中介机构履责风险、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、基金管理风险、资产支持证券投资的流动性风险、保障性租赁住房类基础设施资产特有风险、基础设施项目运营管理风险、大修、改造风险、基础设施资产土地使用权续期风险、基础设施项目租赁合同期限与基金存续期不一致的风险、基础设施基金关联交易风险、基础设施资产的政策风险、意外事件及不可抗力给基础设施资产造成损失的风险、管理风险和其他风险等。投资者需要充分了解基础设施基金的投资风险，仔细研读《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招募说明书》中披露的风险，并充分考虑相关风险因素，审慎参与本次基金发售的报价。

重要提示

1、本基金已于2022年7月27日获证监许可〔2022〕1651号文准予募集注册。中国证监会对本基金募集的注册并不表明其对本基金的投资价值和市场前景作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。本基金场内简称为“红土深圳安居REIT”，基金代码为“180501”。

2、本基金管理人为红土创新基金管理有限公司（以下简称“本公司”或“基金管理人”），财务顾问为国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”），基金托管人为招商银行股份有限公司，登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

3、本基金战略投资者通过基金管理人直销柜台进行认购；本基金网下询价和有效报价的网下投资者录入认购信息均通过深交所网下发行电子平台进行，同时需向基金管理人完成网下认购缴款，方可认定为有效认购；公众投资者可以通过获得基金销售业务资格并经深交所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深交所会员单位或基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购本基金。

4、中国证监会准予本基金发售的基金份额总额为5亿份，本次发售由战略配售、网下发售、公众投资者发售三个部分组成。初始战略配售基金份额数量为3亿份，占发售份额总数的比例为60%。其中，原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为2.55亿份，占发售份额总数的比例为51%；其他战略投资者拟认购数量为0.45亿份，占发售份额总数的比例为9%。网下发售的初始基金份额数量为1.4亿份，占发售份额总数的比例为28%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为70%。公众投资者认购的初始基金份额数量为0.6亿份，占发售份额总数的比例为12%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为30%。最终战略配售、网下发售及公众投资者发售的基金份额数量由回拨机制确定（如有）。

5、本次询价日为2022年8月5日，询价区间为2.270元/份至2.610元/份。

6、本公告仅对本基金网下询价的有关事项和规定予以说明。投资者欲了解本基金及基础设施项目的详细情况，请阅读2022年8月2日公告的《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招募说明书》。

7、投资者需充分了解有关基础设施基金发售的相关法律法规，认真阅读本公告的各项内容，知悉本次发售的定价原则和配售原则，在提交报价前应确保不属于禁止参与网下询价的情形，并确保其认购数量和未来持有情况符合相关法律法规及主管部门的规定。投资者一旦提交报价，基金管理人及财务顾问视为该投资者已承诺：投资者参与本次报价符合法律法规和本公告的规定，由此产生的一切违法违规行为及相应后果由投资者自行承担。

有关本公告和本次询价及发售的相关问题由基金管理人和财务顾问保留最终解释权。

一、本次发售基本情况

（一）基金基本情况

1、基金全称：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

2、基金场内简称：红土深圳安居REIT

3、基金代码：180501

（二）发售方式和数量

1、本次发售由基金管理人和财务顾问负责组织实施，采用战略投资者定向配售（以下简称“战略配售”）、向符合条件的网下投资者询价配售（以下简称“网下发售”）、向公众投资者定价发售（以下简称“公众投资者发售”）相结合的方式进行。

2、中国证监会准予本基金发售的基金份额总额为5亿份。基金管理人确定的初始战略配售基金份额数量为3亿份，网下初始发售的基金份额数量为1.4亿份，公众投资者初始发售的基金份额数量为0.6亿份。

（三）定价方式

本次发售通过向符合条件的网下投资者进行询价确定基金认购价格，具体网下询价方式详见“三、网下询价安排”。

（四）限售期安排

本次发售的基金份额中，网下及公众发售的基金份额无流通限制及限售期安排，自本次公开发售的基金份额在深交所上市之日起即可流通。

原始权益人深圳市人才安居集团有限公司参与战略配售而持有34%基础设施份额，其中20%基础设施基金份额限售期限自上市之日起不少于60个月，14%基础设施基金份额限售期限自上市之日起不少于36个月，基金份额持有期间不允许质押。

原始权益人福田安居公司参与战略配售而持有的11%基础设施基金份额限售期限自上市之日起不少于36个月，基金份额持有期间不允许质押。

原始权益人罗湖安居公司参与战略配售而持有的6%基础设施基金份额限售期限自上市之日起不少于36个月，基金份额持有期间不允许质押。

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售的，持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于12个月。

（五）本次发售的重要日期安排

1、发售时间安排

日期	发售安排
X-3日（2022年8月2日，X日为询价日）	刊登《询价公告》《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《基金产品资料概要》等相关文件 网下投资者提交核查材料
X-2日（2022年8月3日）	网下投资者提交核查材料
X-1日（2022年8月4日）	网下投资者提交核查文件截止日（当日12:00前） 网下投资者在中国证券业协会完成注册截止日（当日12:00前） 财务顾问开展网下投资者核查，并确认网下投资者及其配售对象信息
X日（2022年8月5日）	基金份额询价日，询价时间为9:30-15:00
X日后	1.确定基金份额认购价格 2.确定有效报价网下投资者及其配售对象
T-3日（T日为发售日）（2022年8月10日）（预计）	刊登《发售公告》、基金管理人关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见书
T日至L日（L日为募集结束日）（2022年8月15日至2022年8月16日）（预计）	基金份额募集期 网下认购时间为：9:30-15:00 战略投资者认购时间为：9:00-16:30 公众投资者场内认购时间为：9:30-11:30，13:00-15:00 公众投资者场外认购时间：以相关销售机构规定为准
L+1日（2022年8月17日）（预计）	决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众投资者发售的基金份额数量及配售比例，次日公告
L日后	会计师事务所验资、证监会募集结果备案后，刊登《基金合同生效公告》，并在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理

注：（1）X日为询价日，T日为募集期首日，L日为募集期最后一日，上述时间表为预计时间表，询价日后的具体时间安排以基金管理人发布的《发售公告》及后续公布的公告日期为准；

（2）若无特别说明，上述日期为交易日，如遇重大突发事件影响本次发售，基金管理人和财务顾问将及时公告，修改本次发售日程；

（3）若触及本公告“九、中止发售情况”约定的中止发售条款，将于X+1日刊登《中止发售公告》；

（4）若本次基金认购价格超出本公告中披露的所有符合条件的网下投资者报价中位数和加权平均数的孰低值，基金管理人将发布投资风险特别公告，并有权决定募集期是否相应延迟，届时请以《发售公告》为准；

（5）如因深交所系统故障或非可控因素导致网下投资者无法正常使用其网下发行电子平台进行询价或网下认购工作，请网下投资者及时与财务顾问联系。

2、本次发售路演推介安排

基金管理人和财务顾问将于2022年8月2日（X-3日）至2022年8月4日（X-1日）期间进行本次发售的路演。

二、战略配售

（一）参与对象

参与战略配售的战略投资者由原始权益人或其同一控制下的关联方和其他专业机构投资者组成。参与战略配售的其他专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可本基金长期投资价值。本基金从如下范围中选择其他战略投资者：证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人、全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金以及其他符合中国证监会及深交所投资者适当性规定的专业机构投资者。

战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

（二）配售数量

本基金初始战略配售份额数量为3亿份，占基金发售份额总数的比例为60%。其中，原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为2.55亿份，占发售份额总数的比例为51%；其他战略投资者拟认购数量为0.45亿份，占发售份额总数的比例为9%。

（三）配售条件

参与本次战略配售的投资者已与基金管理人签署相关配售协议，不参加本次发售询价，并承诺按照基金管理人和财务顾问确定的发售价格认购其承诺认购数量的基金份额。本基金的战略投资者缴款后，其认购的战略配售份额原则上将全额获配。

（四）限售期限

原始权益人深圳市人才安居集团有限公司（以下简称“深圳市人才安居集团”）或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计为本次基金份额发售数量的51%，其中基金份额发售总量的20%持有期自本基金上市之日起不少于60个月，超过20%部分持有期自本基金上市之日起不少于36个月，基金份额持有期间不允许质押。原始权益人或其同一控制下的关联方在限售届满后参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务的，质押的战略配售取得的基础设施基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的50%，深交所另有规定除外。原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与基础设施基金份额战略配售的，持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于12个月。战略投资者拟卖出战略配售取得的基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。

（五）核查情况

基金管理人、财务顾问已对战略投资者的选取标准、配售资格及是否存在《发售指引》第三十条和第三十一条规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时聘请北京天达共和律师事务所出具法律意见书。相关核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

（六）认购款项缴纳

原始权益人深圳市人才安居集团或其同一控制下的关联方及其他战略投资者已与基金管理人签署战略配售协议，将按照网下询价确定的认购价格认购其承诺的基金份额。战略投资者将通过基金管理人的直销柜台参与认购。战略投资者可选择使用场内证券账户或场外基金账户参与认购，如选择使用场外基金账户认购的，则在份额限售期届满后，需将所持份额转托管至场内方可进行交易或在允许的情况下通过基金通平台进行份额转让。

所有战略投资者需根据战略配售协议的规定在认购期全额缴纳认购款。

本基金收取认购费，具体认购费率见“五、各类投资者认购方式及费用”。

（七）相关承诺

募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，按询价确定的认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。战略投资者应当按照《基础设施基金指引》的规定，承诺持有的基金份额在规定的持有期限内不得进行转让、交易。

三、网下询价安排

（一）参与网下询价的投资者标准及条件

1、本公告所称“网下投资者”是指参与网下发售的专业机构投资者。本公告所称“配售对象”是指参与网下发售的投资者或其管理的证券投资产品。

2、参与本次网下发售的投资者应符合《基础设施基金指引》《发售指引》《网下投资者管理细则》等法规中规定的网下投资者标准。具体应符合以下条件：

（1）网下投资者指证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及深圳证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基础设施基金网下询价。

（2）在中国证券业协会注册的基础设施基金网下投资者，应当具备必要的定价能力和良好的信用记录，最近十二个月未因证券投资、资产管理等相关业务重大违法违规受到相关监管部门的行政处罚、行政监管措施或相关自律组织的纪律处分，并符合监管部门、协会要求的其他条件。

（3）私募基金管理人申请注册为基础设施基金网下投资者，还应符合以下适当性要求：

（a）已在中国证券投资基金业协会完成登记；

（b）具备一定的证券投资经验。依法设立并持续经营时间达到两年（含）以上，从事证券交易时间达到两年（含）以上；

（c）具备一定的资产管理实力。私募基金管理人管理的在中国证券投资基金业协会备案的产品总规模最近两个季度均为10亿元（含）以上，且近三年管理的产品中至少有一只存续期两年（含）以上的产品；申请注册的私募基金产品规模应为6,000万元（含）以上、已在中国证券投资基金业协会完成备案，且委托第三方托管人独立托管基金资产。其中，私募基金产品规模是指基金产品资产净值；

（d）符合监管部门、中国证券业协会要求的其他条件。

3、本次发售网下询价通过深交所网下发行电子平台进行。网下投资者应当在询价日前一交易日，即2022年8月4日（X-1日）12:00前，按照规定向中国证券业协会完成基础设施基金网下投资者注册并已在深交所开通网下发行电子平台CA证书，且其所属或直接管理的、拟参与本基金网下询价和认购业务且符合规定的自营投资账户或资产管理产品必须已注册为配售对象。完成上述流程的网下投资者方可参与网下询价。

4、原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。

5、基金管理人或财务顾问将在深交所规定的时间内，通过网下发行电子平台确认拟参与网下发售的配售对象名称、场内证券账户或场外基金账户等相关信息，同时剔除不符合本公告规定的网下投资者及其配售对象账户，完成询价准备的确认工作。不符合相关标准而参与本次发售网下询价的，须自行承担一切由该行为引发的后果。

6、投资者若参与本基金询价，即视为其向基金管理人和财务顾问承诺其不存在法律法规禁止参与网下询价及配售的情形。如因投资者的原因，导致参与询价或发生关联方配售等情况，投资者应承担由此所产生的全部责任。

7、使用场外基金账户参与网下询价的投资者，若持有场内证券账户，应在深交所网下发行电子平台报备场内证券账户。

（二）承诺函及资质证明文件的提交方式

所有拟参与本次询价的网下投资者须符合上述投资者条件，并按要求在2022年8月 4日（X-1日）中午12:00前通过国信证券公募REITs网下投资者资格核查系统（https://ceo.guosen.com.cn/REITs/investor-login/index.html）注册并提交相关核查材料。如网下投资者核查系统无法上传，投资者可与财务顾问协商确定核查资料的其他传送方式。

（下转B90版）

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

编制日期：2022 年8月1日

送出日期：2022年8 月2 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

（一）产品要素

基金简称	红土深圳安居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		上市交易所及上市日期	深圳证券交易所
基金类型	其他类型（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	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	–
		证券从业日期	2007-11-19
	裴颖	开始担任本基金基金经理的日期	–
		证券从业日期	2015-10-30
	皮姗姗	开始担任本基金基金经理的日期	–
		证券从业日期	2022-5-14
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）标的基础设施项目情况

本基金初始投资的基础设施资产为安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目4个保障性租赁住房项目，分别位于深圳市福田区、罗湖区、大鹏新区和坪山区。

<table>
<tr><td>资产名称</td><td colspan="2">安居百泉阁</td><td colspan="2">安居锦园</td><td colspan="2">保利香槟苑</td><td colspan="2">凤凰公馆</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="2">广东省深圳市福田区</td><td colspan="2">广东省深圳市罗湖区</td><td colspan="2">广东省深圳市大鹏新区</td><td colspan="2">广东省深圳市坪山区</td></tr>
<tr><td>所处行业</td><td colspan="8">四个项目均属于保障性租赁住房细分行业。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建设内容和规模</td><td colspan="2">对应宗地范围内共有2栋建筑，共594套物业，建筑面积39,301.32平方米，另含配套商业设施414.11平方米，配套停车位294个</td><td colspan="2">对应宗地范围内现建有1栋建筑，共360套物业，建筑面积 26,948.60 平方米，配套停车位216个</td><td colspan="2">对应宗地范围内共有2栋建筑，共210套物业，建筑面积16,457.28平方米</td><td colspan="2">对应宗地范围内共有2栋建筑，共666套物业，建筑面积51,553.87平方米</td></tr>
<tr><td colspan="8">四个项目共包括建筑面积134,675.18平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权，1,830套保障性租赁住房及其配套。具体数据详见招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”。</td></tr>
<tr><td>开竣工时间</td><td colspan="2">本项目于2019年7月5日开工，于2021年12月3日竣工</td><td colspan="2">本项目于2019年3月26日开工，于2021年10月15日竣工</td><td colspan="2">本项目于2017年8月29日开工，于2020年6月18日竣工</td><td colspan="2">本项目于2017年12月8日开工，于2020年10月22日竣工</td></tr>
<tr><td rowspan="2">出租率</td><td colspan="2">99%</td><td colspan="2">99%</td><td colspan="2">100%</td><td colspan="2">98%</td></tr>
<tr><td colspan="8">截止2022年3月31日，具体出租数据详见招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目营业收入（元）</td><td>2022年1-3月</td><td>2021年度</td><td>2022年1-3月</td><td>2021年度</td><td>2022年1-3月</td><td>2021年度</td><td>2022年1-3月</td><td>2021年度</td></tr>
<tr><td>2,049,957.50</td><td>0.00</td><td>667,330.00</td><td>0.00</td><td>678,680.13</td><td>2,145,751.99</td><td>2,458,415.33</td><td>7,521,366.34</td></tr>
<tr><td>项目评估结果</td><td colspan="8">于评估基准日2022年 3 月 31 日，评估值为 1,158,000,000.00 元。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">可供分配金额（元）</td><td colspan="4">2022年7-12月预测</td><td colspan="4">2023年度预测</td></tr>
<tr><td colspan="4">24,533,021.75</td><td colspan="4">49,183,507.88</td></tr>
<tr><td>分派率（年化）</td><td colspan="4">4.24%</td><td colspan="4">4.25%</td></tr>
</table>

注：①可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

②不满一年的情况下，分派率（年化）=（本期可供分配金额/基金假设募集规模）×（365/本期实际天数），其中，基金假设募集规模为11.58亿元。

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。

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。
投资范围	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。 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。 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，且无需为此召开基金份额持有人大会。
主要投资策略	（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
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
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，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。

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：

<table>
<tr><td>费用类型</td><td colspan="3">说明</td></tr>
<tr><td rowspan="6">认购费</td><td colspan="3">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</td></tr>
<tr><td rowspan="4">场外认购费率</td><td>认购金额（M）</td><td>认购费率</td></tr>
<tr><td>M＜100万元</td><td>0.60%</td></tr>
<tr><td>100万元≤M＜300万元</td><td>0.40%</td></tr>
<tr><td>300万元≤M＜500万元</td><td>0.20%</td></tr>
<tr><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td>申购费</td><td colspan="3" rowspan="2">本金采取封闭式运作，不开放申购与赎回</td></tr>
<tr><td>赎回费</td></tr>
</table>

（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、固定管理费 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。 （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 $H = E \times 0.2\% \div$当年天数 H为每日以基金净值为基数应计提的固定管理费 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 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。 （2）按每季度基础设施项目运营收入计提的固定管理费 $Z=Q\times4\%$ 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 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 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。 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。 2、浮动管理费 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）。 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。
托管费	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。
其他费用	基金合同生效后与基金相关的信息披露费用；与基金相关（包括基础设施资产的购入与出售等）的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费；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；涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用等其他费用按照国家有关规定和《基金合同》约定在基金财产中列支。费用类别详见本基金合同及招募说明书或其更新。

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。

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快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会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业事业单位，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为或渎职行为。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众利益的情况下，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，虽然本基础设施项目租金低于市场租金且供不应求，但如有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风险，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，基金管理人为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所不能控制的情况、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。

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合同及招募说明书提示性公告

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合同全文和招募说明书全文于2022年8月2日在本公司网站（www.htcxfund.com）和中国证监会基金电子披露网站（http://eid.csrc.gov.cn/fund）披露，供投资者查阅。如有疑问可拨打本公司客服电话（400-060-3333）咨询。

本基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。请充分了解本基金的风险收益特征，审慎做出投资决定。

特此公告。

红土创新基金管理有限公司

2022年8月2日