

## 东吴苏州工业园区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：2026年6月4日

送出日期：2026年6月5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	东吴苏园产业 REIT	基金代码	508027
基金管理人	东吴基金管理有限公司	基金托管人	招商银行股份有限公司
基金合同生效日	2021年06月07日	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 2021年06月21日
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	契约型封闭式	开放频率	本基金存续期为基金合同生效后40年，本基金在此期间内封闭运作并在符合约定的情形下在上海证券交易所上市交易。在存续期内，本基金不接受申购（由于基金扩募引起的申购除外）、赎回。
基金经理	徐昊	开始担任本基金基金经理的日期	2021年06月07日
		证券从业日期	2015年10月23日
基金经理	孙野	开始担任本基金基金经理的日期	2021年06月07日
		证券从业日期	2001年08月01日
基金经理	刘帆	开始担任本基金基金经理的日期	2024年02月06日
		证券从业日期	2024年01月10日
其他	除根据基金合同约定延长存续期限外，本基金存续期限为自基金合同生效之日起40年。自基金合同生效日起满38年之日前的第30个工作日内，基金管理人应就基金存续期届满后终止或延期的事宜召集基金份额持有人大会进行商议和决议，基金份额持有人大会应在前述时限内就基金存续期届满后正常终止或延期的事宜进行商议和决策。若基金份额持有人大会决议本基金或本基金投资的资产支持证券在存续期届满后正常终止的，则基金份额持有人大会应就基金合同生效之日起满38年后的基金资产处置事宜及处置方案进行表决，该等处置方案由基金管理人制作，并应包括拟处置资产的范围、交易方案及实施路径、交易价格区间等内容。若基金份额持有人大会决议		

	本基金或本基金投资的资产支持证券在存续期届满后进行延期的，具体延期期限及其他相关安排以大会决议为准。
--	--

## （二）标的不动产项目情况

本基金通过不动产资产支持证券、项目公司等特殊目的载体穿透取得不动产项目完全所有权，本基金投资的不动产项目包括国际科技园五期 B 区项目、2.5 产业园一期、二期项目。

国际科技园五期 B 区项目坐落于苏州市苏州工业园区星湖街 328 号，建筑面积合计 330,206.28 平方米，其中地上部分建筑面积 282,438.76 平方米，地下建筑面积 47,767.52 平方米，配有 1,441 个地下车位。

2.5 产业园一期、二期项目位于江苏省苏州市苏州工业园区东长路 88 号，建筑面积合计 230,923.94 平方米，其中地上部分建筑面积 180,423.08 平方米，地下建筑面积 50,500.86 平方米。

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目期末时点出租率为 68.66%，加权平均剩余租期为 476.86 天，年度租金单价水平为 1.74 元/㎡/天，期末租金收缴率为 98.34%。

## 二、基金投资与净值表现

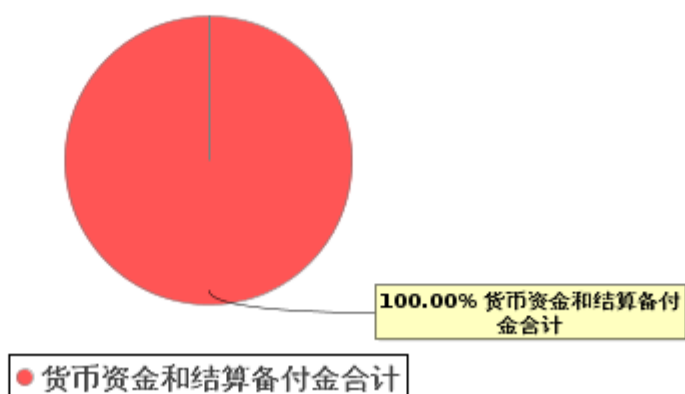
### （一）投资目标与投资策略

请投资者阅读《招募说明书》第五章了解详细情况

<b>投资目标</b>	本基金主要投资于基础设施资产支持专项计划全部资产支持证券份额，穿透取得基础设施项目完全所有权。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平，并获取稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长。
<b>投资范围</b>	<p>本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于产业园类型的基础设施资产支持专项计划全部资产支持证券份额，穿透取得基础设施项目完全所有权。</p> <p>本基金成立时投资的基础设施项目为 1、科智商管持有的位于苏州工业园区星湖街 328 号的国际科技园五期 B 区项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权（以下简称“国际科技园五期 B 区项目”）；2、园区艾派科持有的苏州工业园区东长路 88 号的 2.5 产业园一期、二期项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权（以下简称“2.5 产业园一期、二期项目”）。本基金存续期间，可根据基金的投资策略购入或出售基础设施项目。</p> <p>本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、政府机构支持债券、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）、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，中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具]等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）。</p> <p>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。</p>
<b>主要投资策略</b>	基金合同生效后，本基金将在扣除本基金预留费用后 100%的初始基金资产投资于产业园资产支持专项计划全部资产支持证券，通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权。前述项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见基金招募说明书。
<b>业绩比较基准</b>	本基金未设业绩比较基准。
<b>风险收益特征</b>	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持专项计划全部资产支持证券份额，以获取基础设施运营收益并承担标的资产价格与现金流波动风险，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征。本基金预期风险低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。

## (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(2026年3月31日)



注：截至日期 2026 年 3 月 31 日，上述投资组合资产配置图表为除基础设施资产支持证券之外的情况。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

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
认购费	$M < 1,000,000$	0.6%
	$1,000,000 \leq M < 3,000,000$	0.4%
	$3,000,000 \leq M < 5,000,000$	0.2%
	$M \geq 5,000,000$	1,000 元/每笔

注：投资者的场内认购费率参照场外认购费率设定。

本基金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、登记等基金募集期间发生的各项费用。

## (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/年费率或金额	收取方
管理费	基金管理费分为固定管理费和浮动管理费	基金管理人、销售机构和运营管理机构
固定管理费	基金的固定管理费含固定管理费 1 及固定管理费 2，计算方法如下：固定管理费 1 = 最新一期定期报告披露的基金合并报表中基金净资产 $\times 0.15\% \div$ 当年天数；固定管理费 2 = 本基金当年度可供分配金额（扣除基金管理费及基金托管费之前） $\times 1.05\%$	基金管理人
浮动管理费	浮动管理费计算方法如下：浮动管理费 = 浮动管理费 1 + 浮动管理费 2；浮动管理费 1 =（科智商管于每一基础设施项目运营收入回收期内实际收到的净收入 - 该基础设施项目运营收入回收期对应的国际科技园	基金管理人、运营管理机构

	五期 B 区项目净收入目标金额) × 40%; 浮动管理费 2 = (园区艾派科于每一基础设施项目运营收入回收期内实际收到的净收入 - 该基础设施项目运营收入回收期对应的 2.5 产业园一期、二期项目净收入目标金额) × 40%	
托管费	年费率 0.01%	基金托管人
审计费用	年费用金额 500000.00 元	会计师事务所
信息披露费	年费用金额 120000.00 元	规定披露报刊

注：(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) 审计费用、信息披露费为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，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。

本基金主要风险包括与公募基金相关的风险、与基础设施项目相关的风险、与交易安排有关的风险。

本基金的风险如下：

##### 一、与不动产基金相关的各项风险因素

##### 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。而本基金存续期内主要投资于产业园类型的不动产资产支持证券，并持有其全部资产支持证券份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权。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

本基金的基金份额在上交所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。存续期内，本基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，以间接投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产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，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

##### 3、流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，场内份额只能通过证券交易所进行交易实现基金份额出售，场外份额可通过转托管参与场内交易或在基金通平台转让，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，按照《基础设施基金指引》要求，本基金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。不动产基金目前尚在试点阶段，整个市场的监管体系、产品规模、投资者培育均处于初期发展阶段，可能由此导致交易不活跃，本基金可能面临交易的流动性风险。

##### 4、暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上交所挂牌上市交易。上市期间可能因信息披露等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，由此产生流动性风险；同时，本基

金运作过程中可能因触发法律法规或上交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。

#### 5、本基金与运营管理机构、原始权益人之间的潜在竞争与利益冲突风险

科技公司及建屋产业公司为本基金的原始权益人及本基金不动产项目的运营管理机构。

科技公司在全国范围内亦有与本基金投资的不动产项目类似的资产及管辖国际科技园一期、二期、三期、四期、六期、七期，建屋产业公司在全国范围内亦有与本基金投资的不动产项目类似的资产及管辖 2.5 产业园三期、泛博项目，不排除本基金在存续期间科技公司及建屋产业公司继续收购此类资产及管辖运营该等产业园。

因此，本基金与科技公司及建屋产业公司之间存在包括但不限于如下方面的潜在同业竞争和利益冲突风险：投资机会、项目收购、不动产项目运营管理等。此外，本基金存续期间如拟收购科技公司及建屋产业公司直接或间接拥有的不动产项目，将存在关联交易和利益冲突风险。

#### 6、新种类基金不达预期风险

不动产证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，因此均无可用以判断其表现的历史，可能因而难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证基金管理人将能成功地从不动产经营中产生足够收益。此外，不动产证券投资基金属于创新产品，不动产证券投资基金运作相关的法律、政策和制度等尚存完善空间，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、投资政策及相关配套法规的调整与变化，可能会影响本基金投资的收益水平。

#### 7、税收等政策调整风险

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、公募基金、资产支持专项计划、项目公司等多层面税负；鉴于不动产基金是创新产品，如国家税收等政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

区域政策指不动产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不动产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。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生不利影响。

#### 8、对外借款相关风险

本基金存续期间，在履行适当程序后，本基金可直接或通过项目公司等间接对外借入款项。本基金对外借款可能导致本基金存在如下特殊风险：

(1) 如本基金对外借款的，本基金需支付利息和其他资金成本（如有），由此可能提高本基金的偿债压力、减少项目公司等借款人和本基金可支配的资金、减少本基金直接或间接对外继续申请借款的机会，进而对本基金的财务状况造成不利影响，从而导致本基金运营在资金的灵活性方面可能受到不利影响。

(2) 本基金在存续期间申请续借或新增借款的，相关资金成本可能较本基金成立时的市场状况有所提升，从而对基金年度可供分配金额造成不利影响，进而影响投资者可能获得分配的收益。

(3) 本基金无法按时偿还债务或发生其他违约行为的风险。

本基金存续期间，如不动产项目运营的现金流不足或因其他原因而导致借款人可供支配的现金流不足以按时偿还已到期债务的，或因任何原因而导致借款人存在其他违约行为的，借款人将按照法律法规和相关贷款合同的约定承担违约责任，包括但不限于：贷款人宣布尚未到期的债务全部或部分提前到期，宣布借款人支付罚息、违约金或损害赔偿金，基于交叉违约条款（如有）宣布借款人在其他贷款合同项下的债务提前到期等等。据此，借款人财务状况、资信能力可能受到不利影响。

如借款人无法按时偿还债务的，贷款人可能提起诉讼、仲裁或者依法采取相关保全措施，借款人的日常运营、资产买卖等行为将受到一定程度的限制，可能对借款人的经营造成不利影响，进而影响本基金的现金流，此外，在相关司法程序中可能需要对不动产项目（适用于借款人为项目公司的情形）或其他财产

进行拍卖、变卖以偿还相关债务，拍卖、变卖的价格可能低于甚至远远低于市场公允价格，从而可能对借款人造成不利影响，进而影响本基金的现金流。

特别地，如借款人无法按时偿还债务的情形对本基金造成极端不利影响的，可能导致本基金需要提前终止基金合同并进入清算程序、对基金资产进行拍卖或变卖等，拍卖、变卖的价格可能低于甚至远远低于市场公允价格，可能对本基金剩余非现金资产的变现造成不利影响，从而对投资者的投资收益造成不利影响。

本基金存续期间，如为项目收购申请借款且已获得借款资金但最终项目收购失败的，则本基金在无法获取新项目预期可能获得的收益的同时，还需要就已经获得的借款资金承担还本付息的义务，由此可能对本基金的财务状况造成不利影响。

## 9、管理风险

在基金管理运作过程中，可能因基金管理人对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。

### 二、与不动产项目相关的各项风险因素

#### 1、不动产项目经营风险

本基金的收入很大程度依赖于项目公司所持不动产项目运营收入。国家宏观调控和行业周期的影响、不动产项目所在区域的区位风险及周边其他不动产项目带来的市场竞争、或其他原因导致出租率下降、租金市场价格出现大幅下降都会给不动产项目经营带来不确定性，这些不确定性可能影响未来的不动产项目运营收益，可能会对项目公司所持不动产项目形成的现金流产生不利影响，造成投资者投资收益率偏低的风险。

极端情况下，若不动产项目经营不善的，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，不动产项目公司股东仅在不动产项目公司破产财产清偿完毕破产费用、共益债务、其他类型债务之后方可就剩余财产获得分配，本基金的现金流将受到重大不利影响。

#### 2、不动产项目运营、管理、改造相关的风险

不动产项目的运营业绩与运营管理机构及其主要运营管理人员所持续提供的服务及表现密切相关。本基金存续期间，存在解任运营管理机构的可能性，如无法及时选聘合适的继任运营管理机构，将可能对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景造成重大不利影响。

不动产基金投资集中度高，收益率很大程度依赖不动产项目运营情况，不动产项目可能因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响，导致不动产资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。不动产项目运营过程中租金等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

##### (1) 租赁的相关风险

租约集中到期与招租的风险：截至 2020 年末，国际科技园五期 B 区项目存续租约剩余年限分布情况为：2021 年以内到期租约的面积占比为 41%，2022 年以内到期租约的面积占比为 27%，2023 年及以后到期租约的面积占比为 32%。截至 2020 年末，2.5 产业园一期、二期项目存续租约剩余年限分布情况为：2021 年以内到期租约的面积占比为 25%，2022 年以内到期租约的面积占比为 23%，2023 年以内到期租约的面积占比为 31%，2023 年及以后到期租约的面积占比为 21%。上述租约到期后若存续租户未续租或未能及时找到可替代承租人，可能产生空置面积和一定空置期，项目空置率提高将对基金收益率造成不利影响。未来可替代承租人或存续租户续租的租金水平可能低于原有租约的租金价格，进一步对基金收益率造成不利影响。

提前退租的风险：根据部分租约的约定，部分提前退租的租户需要支付违约金或租赁方有权扣留租赁押金，但是上述违约金或押金可能无法覆盖不动产项目空置导致的全部租金损失，从而对基金收益率造成不利影响。

##### (2) 维修和改造的相关风险

本基金存续期间，项目公司需要定期对不动产项目进行维修以保证其正常运营使用，项目公司可能需要定期支出大额维修费用。本基金不动产项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对本基金的收

益率造成不利影响。

不动产项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、建设事故、物资设备供应短缺、相关技能的劳工短缺、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加，工程无法按时完成的情况，工期延误将减少不动产项目的租金收入。

基金管理人可以开展维修升级计划提升不动产项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，从而对基金造成不利影响。

基金运作期内将根据经营情况和资金需求，通过调整分红金额和对外借款余额等方式对现金余额进行管理，尽量维持合理的现金余额水平。尽管如此，仍可能出现现金余额无法满足不动产项目维修和改造资本支出的情况，导致必要的不动产项目维修和改造计划推迟，使不动产项目无法在理想状态下运营。

上述事项的发生可能导致不动产项目维修和改造无法按计划实施、不动产项目租金损失或租金增长不达预期，对不动产项目的现金流、外部借款的偿还能力（若有）、以及不动产资产的估值和可分配现金金额均造成不利影响。

### （3）其他运营相关的风险

**内部监控风险：**不动产项目管理的内部监控政策及程序可能不能完全有效，运营管理机构及项目公司可能无法发现及防止不动产项目承租人、其他第三方员工的相关违法违规行。若上述情况对项目公司的运营产生重大不利影响，可能会对本基金收益率造成不利影响。

**未办理租赁合同备案风险：**截至本招募说明书签署日，项目公司或承租人尚未就不动产资产正在履行的租赁合同办理租赁备案。虽然根据《民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响租赁合同的效力。但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条和第二十三条规定，未办理租赁合同备案的，可能被有权建设主管部门限期改正，若届时项目公司未根据有权建设主管机关的要求限期改正的，可能被处以一千元以上一万元以下罚款。

**尽职审查不全面的风险：**对不动产项目进行的尽职审查可能无法发现所有缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在基金设施项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏或违法违规行为，可能会导致本基金为此须额外支付开支，对基金造成重大不利影响。

### 3、不动产项目所有权续期风险

本基金成立时投资的不动产项目的土地性质为工业用地或科研设计用地。根据相关法律及不动产权证书，本基金成立时投资的不动产项目的土地使用权将分别于 2055 年及 2060 年到期。

根据目前适用的相关法律，不动产项目占用范围内的土地使用权到期后，原土地使用权人并无自动续约权，原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。如果延期申请获批准，土地使用权人可能需（除需符合其他要求外）支付延期对应的土地出让金。如果政府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，本基金的运作可能受到负面影响。

政府相关部门有权在认为符合公共利益的情况下，根据法律法规的规定将土地强制收回，做出的赔偿金额基于财产的公开市价而定，并根据相关法律规定的基准进行评估。若政府强制征收本基金不动产项目，则根据该计算基准向本基金支付的补偿金额可能低于本基金的估值或已为该项目支付的价格。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

### 4、不动产项目出售/处置价格波动及处置的不确定性风险

本基金涉及不动产项目的处置方式包括转让不动产资产支持证券份额、对项目公司享有的股权及股东借款债权、不动产项目的权益等。由于不动产项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于不动产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，进而导致本基金的基金份额持有人投资损失。

本基金存续期为 40 年，存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，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。如本基金存续期届满后终止运作的，则面临基金财产的处置问题，不动产资产支持证券份额、对项目公司股权及借款债权的价值最终取决于不动产项目的价值。由于不动产项目流动性较差，极端情况下有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。

极端情况下还有可能出现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推迟的风险。

#### 5、现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险

本基金的产品方案根据对不动产项目未来现金流的合理预测而设计，本项目中影响不动产项目未来现金流的因素主要是不动产项目的出租情况及运营管理机构运营管理能力等多重因素。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对不动产项目未来现金流的预测也可能出现一定程度的偏差，本基金可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

#### 6、不动产项目公允价值下跌风险

本基金将定期公布第三方评估机构出具的不动产项目评估报告。不动产项目评估报告基于多项假设作出，该报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为不动产项目公允价值的任何承诺和保障。在不动产项目实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善等原因导致不动产项目公允价值下跌的风险。

#### 7、不动产项目估值可能无法体现公允价值的风险

本基金公告的基金份额净值可能不能及时、准确地体现不动产项目届时的公允价值。第三方评估机构采用估值技术对不动产项目进行估值，由于估值技术存在诸多假设且估值需要使用的参数在获取时存在滞后性，评估报告可能不能及时、准确地体现不动产项目届时的公允价值。

#### 8、不动产项目的政策风险

政策风险所指的政策包括但不限于区域政策、产业政策和土地政策。区域政策指不动产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。产业政策指政府相关部门针对不动产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开发方面的政策。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生负面影响。

#### 9、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险

本基金的运作过程中可能会发生意外事件。运营管理机构为不动产项目提供维修及保养服务、电梯维护等维修及保养服务涉及重型机械的操作，因此可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致不动产项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。

此外，本基金可能面临因地震、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或意外事件，从而影响不动产项目经营情况，对本基金造成不利影响。

#### 10、产业园行业竞争风险

我国产业园发展现正处于前期刺激政策消化期，在市场产业园存量资源较大的形势下，市场整体趋于调整阶段。各地各园区招商竞争愈演愈烈，低效传统的招商模式已无法满足竞争需求；依靠成本领先战略的空间逐步缩小，仅依靠价格能够吸引的优质企业正逐步减少。在众多的产业园中，政策、服务、产业配套合适度将是未来招商竞争的发力点，不动产项目存在与周边同类型产业园的行业竞争风险。

### 三、与专项计划相关的各项风险因素

#### 1、交易未能完成的风险

本基金投资的不动产资产支持专项计划设立后，资产支持证券管理人（代表专项计划）将收购项目公司100%股权，并向项目公司原股东支付股权转让价款，并由资产支持证券管理人（代表专项计划）向项目公司提供借款。若前述交易安排未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，会对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致基金合同提前终止。

#### 2、运作和账户管理的风险

本基金通过持有不动产资产支持证券份额等特殊目的载体间接持有不动产项目的所有权，除运营管理协议另有约定外，就不动产项目的运营管理和出售等，本基金将通过各层特殊目的载体最终向项目公司和不动产项目出具相关指令或决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关指令或决定无法及时、完全传递至项目公司和不动产项目，由此可能对项目公司和不动产项目的运作造成不利影响。

#### 3、更换资产支持证券管理人、资产支持证券托管人的风险

本基金通过持有不动产资产支持证券份额间接持有不动产项目的所有权，资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等按照法律法规和相关文件规定需要更换的，是否可能会导致本基金的基金管理人、基金托管人亦需要相应更换，存在不确定性，需要根据届时适用的法律而定；如根据届时适用的法律需要更换的，可能会对本基金运作的稳定性造成不利影响。

#### 4、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基金合同提前终止。

## (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。

本基金的争议解决处理方式为仲裁。具体仲裁机构和仲裁地点详见本基金合同的具体约定。

## 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.scfund.com.cn](http://www.scfund.com.cn)][客服电话：400-821-0588]

基金合同、托管协议、招募说明书

定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告

基金份额净值

基金销售机构及联系方式

其他重要资料