

华泰紫金苏州恒泰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：2025年4月7日

送出日期：2025年4月9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	华泰苏州恒泰租赁住房 REIT	基金代码	508085
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司	基金托管人	中信银行股份有限公司
基金合同生效日		上市交易所及上市日期	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 48 年
基金经理	王轶	开始担任本基金基金经理的日期	
		证券从业日期	2014-10-04
	陈宇峰	开始担任本基金基金经理的日期	
		证券从业日期	2020-12-05
	莫丹	开始担任本基金基金经理的日期	
		证券从业日期	2023-10-12
场内简称	恒泰租住（基金扩位简称：华泰苏州恒泰租赁住房 REIT）		
其他	运营管理机构：苏州工业园区公租房管理有限公司		
	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：苏州工业园区公租房管理有限公司		
	战略配售比例：70% 原始权益人及其关联方配售比例：34%		

(二) 标的基础设施项目情况

1、本基金拟持有的基础设施项目情况如下表：

项目名称	菁英公寓项目
所在地	江苏省苏州市苏州工业园区
资产范围	坐落于苏州市苏州工业园区启月街1号，土地使用权面积为126,129.97平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块北邻启月街，其余三面均邻河道。

建设内容和规模	菁英公寓一、二期分别于2010年和2012年建成，包括28幢高层、小高层住宅、8个地下车库和2幢配套用房和1幢物业用房（含648个地下车位及391个地上车位）。总建筑面积为275,557.57平方米，其中住宅建筑面积为243,278.07平方米，配套物业建筑面积为12,568.69平方米，地下车库建筑面积为19,710.81平方米。 可租赁面积250,485.83平方米，其中住宅部分可租赁面积为243,025.44平方米，配套物业可租赁面积为7,460.39平方米。
开竣工时间	1. 菁英公寓一期：2008年10月16日到2010年10月18日 2. 菁英公寓二期：2010年08月31日到2012年11月07日
决算总投资（万元）	合计141,232.50（其中补缴土地出让金及契税26,676.41）
当期目标不动产评估值（万元）	126,100.00
当期目标不动产评估净值（万元） ¹	126,100.00
运营起始时间	菁英公寓一期：2010年12月1日 菁英公寓二期：2013年3月1日
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	国有建设用地使用权使用期限：2023年12月20日起至2093年12月19日止 剩余年限：69年（截至2024年12月31日）

2、基础设施项目近三年的经营情况如下：

表：近三年菁英公寓住宅部分出租率

单位：%

年份	2024 年度/年末	2023 年度/年末	2022 年度/年末
年末出租率	93.33	87.97	90.97

表：近三年菁英公寓配套物业部分出租率情况

年份	2024 年度/年末	2023 年度/年末	2022 年度/年末
年末出租率	98.04%	100.00%	98.26%

3、基础设施项目近三年的财务情况如下：

单位：万元

年份	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	7,447.10	7,066.81	6,659.49
营业成本	5,153.68	4,610.31	4,293.42
净利润	1,235.99	805.88	631.46

4、截至2024年12月31日，基础设施资产估值合计12.61亿元。估值结果具体如下表所示：

¹ 目标不动产评估净值=目标不动产评估值-基础设施基金直接或间接对外借入款项中拟用于基础设施项目收购的部分。

表：基础设施资产估值情况

序号	项目名称	原始权益人	项目所在地	建筑面积(平方米)	估值(亿元)	估值单价(元/平方米)	占比
1	菁英公寓	苏州工业园区公租房管理有限公司	江苏省苏州市苏州工业园区	275,557.57	12.61	4,576.18	100.00%
合计				275,557.57	12.61	4,576.18	100.00%

5、基础设施项目现金流预测情况

表：可供分配金额测算表

单位：万元

项目	2025 年度预测数	2026 年度预测数
净利润	1,181.24	2,482.67
税息折旧及摊销前利润	5,825.70	6,159.68
可供分配金额期末余额	5,467.82	5,563.49
分派率	4.34%	4.41%

预计净现金流分派率并非基金管理人向投资者保证本金不受损失或者保证其取得最低收益的承诺。

二、基金投资与净值表现

(一) 投资目标与投资策略

投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券的全部份额，通过基础设施资产支持证券投资于项目公司，最终取得由项目公司持有的基础设施项目的完全所有权或经营权利。基金管理人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	<p>本基金存续期内按照《基金合同》的约定主要投资于以优质租赁住房类基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。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、地方政府债等）、AAA级信用债（企业债、公司债、政府支持机构债、非政策性金融债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、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）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，并可依据届时有效的法律法规适时调整投资范围。</p>
主要投资策略	初始投资策略、基础设施项目的购入策略、基础设施项目的出售及处置策略、融资策略、基础设施项目的运营管理策略、固定收益投资策略、（七）更新改造策略
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。

上海)资产管

i 缝

风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，通过主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金收入等稳定的现金流为主要目的，其风险收益特征与股票型基金、债券型基金和货币市场基金不同；一般市场情况下，长期风险和收益高于货币市场基金、债券型基金，低于股票型基金。
--------	---

注：投资者请认真阅读《招募说明书》“基金的投资”章节了解详细情况。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表（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較图（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	$M < 100$ 万	0.60%	公众投资者（场外份额）
	$100 \text{ 万} \leq M < 500$ 万	0.30%	
	$M \geq 500$ 万	每笔 1000 元	

注：本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费用以证券公司实际收取为准；对于战略投资者以及网下投资者，本基金不收取认购费用；对于公众投资者，场外份额认购费率如表所示，场内份额认购费用参考场外认购费率设定。

（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	0.2%	基金管理人、专项计划管理人、销售机构
运营服务费	<p>1、基础服务费 基础服务费=运营管理费+软件开发维护费=项目公司运营收入*3.52%</p> <p>运营管理费=项目公司运营收入*2.90%，系项目公司基于《运营管理服务协议》约定的运营管理服务内容，支付给运营管理机构的服務报酬。</p> <p>软件开发维护费=项目公司运营收入*0.62%，系项目公司使用运营管理机构的运营管理系统所支付的系统维护费。</p> <p>2、激励服务费 在项目公司的实际运营净收益高于项目公司目标运营净收益的情况下，运营管理机构有权按照下述方式收取激励服务费：</p> <p>（1）$100\% < \text{实际运营净收益} / \text{目标运营净收益} \leq 110\%$ 激励服务费=（实际运营净收益-目标运营净收益-应收账款的增加）×20%。</p> <p>（2）$110\% < \text{实际运营净收益} / \text{目标运营净收益}$</p>	运营管理机构

激励服务费=（实际运营净收益-目标运营净收益×110%-应收账款的增加）×30%+（目标运营净收益×110%-目标运营净收益-应收账款的增加）×20%。

托管费	0.01%	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

注：1、本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。基金管理人、计划管理人和外部管理机构在本基金存续期间所产生的管理费用由基金管理人通过基金管理费统一从本基金财产中列支，相关主体费用的具体收支情况详见定期报告。

2、披露相关费用年金额为基金整体承担费用，年金额为预估值，单位为元，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。

公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”）与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基础设施基金 80%以上基金资产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证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基础设施基金以获取基础设施项目租金、物业费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。因此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，一般情况下，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。投资者应充分了解基础设施基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

1、与基础设施基金相关的风险：集中投资风险、基金价格波动风险、流动性风险、发售失败的风险、交易失败的风险、基金首次投资的交易风险（基金首次投资的交割风险；吸收合并未及时完成导致基金收益降低的风险；股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等风险）、暂停上市或终止上市风险、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险、关联交易风险（关联交易风险；利益冲突风险）、相关参与机构的操作及技术风险、市场风险（政策风险；经济周期风险；利率风险；收益率曲线风险；购买力风险；再投资风险；信用风险；其他风险）、资产支持证券管理人、托管人尽责履约风险、不可抗力风险。

2、与基础设施项目相关的风险：基础设施项目的行业风险、基础设施项目的运营风险（与租赁相关的风险；运营管理机构的管理风险；运营支出及相关税费增长的风险；基础设



施资产维修改造、资本性支出等超预期的风险；投资目标不达预期的风险；商业配套未办理租赁备案登记的风险）、基础设施项目的政策调整风险、同区域内其他项目的竞争风险、基础设施项目投保额无法覆盖损失的风险、现金流预测及可供分配金额的预测风险、基础设施项目估值风险、基础设施项目收购与处置风险、意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险。

3、其他风险：过渡期损益归属原始权益人风险、专项计划流动性风险、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险、专项计划运作风险和账户管理风险、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人尽责履约风险、法律、政策环境改变的风险、运营管理机构尽责履约风险、政策与法律风险、本基金法律文件中涉及基金风险特征的表述与销售机构对基金的风险评级可能不一致的风险。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册或核准，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。

基金的过往业绩不代表未来表现。

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。

基金投资人请认真阅读基金合同的争议处理相关章节，充分了解本基金争议处理的相关事项。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站 <https://htamc.htsc.com.cn/>，客服电话：4008895597

- 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