华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金

基金产品资料概要（更新）

编制日期：2026年10月27日

送出日期：2026年10月29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	华泰华住安住 REIT	基金代码	181002
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司	基金托管人	招商银行股份有限公司
基金合同生效日	2026-10-27	拟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	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期为 32 年
基金经理	朱刚	开始担任本基金基金经理的日期	2026-10-27
		证券从业日期	2016-12-10
	王雨川	开始担任本基金基金经理的日期	2026-10-27
		证券从业日期	2023-04-06
	张亮	开始担任本基金基金经理的日期	2026-10-27
		证券从业日期	2020-10-20
扩位简称	华泰华住安住 REIT		
其他	运营管理机构：上海安住此间商务信息咨询有限公司 原始权益人：上海安住此间商务信息咨询有限公司 募集份额：5 亿份； 战略配售比例：72% 原始权益人及其关联方配售比例：20%		

（二）标的不动产项目情况

1、本基金持有的不动产项目情况如下表：

项目	广州项目	上海项目
不动产项目名称	广州天河体育中心美居酒店、全季酒店项目	上海江桥万达桔子水晶酒店项目
不动产项目业态	酒店	酒店
项目所在地	广东省广州市天河区	上海市嘉定区

项目	广州项目	上海项目
资产范围	广州天河体育中心美居酒店、全季酒店位于广东省广州市天河区天河北路365号201房，占用范围内国有建设用地的土地用途为商服用地，宗地面积为6,057平方米，房屋用途为其它，建筑面积42,774.94平方米，建设内容为酒店，东至广州市社会科学院，南至天河北路，西至林和东路，北至广州市天河区妇幼保健院	上海江桥万达桔子水晶酒店位于上海市嘉定区鹤旋东路188弄1，鹤旋东路190_208双号，占用范围内国有建设用地的土地用途为办公用地，宗地面积16,638.00平方米，房屋用途为旅（宾）馆，建筑面积13,295.65平方米，建设内容为酒店及地下配套，北隔慧创新视界、慧创国际小区临金沙江西路，东至天创路，南至鹤旋东路，西至华江公路
建设内容和规模	美居酒店、全季酒店为42,774.94平方米，建设内容为酒店，包含地上建筑面积42,774.94平方米	桔子水晶酒店为13,295.65平方米，建设内容为酒店及地下配套，包含地上建筑面积12,430.35平方米，地下商业/车库面积865.30平方米
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	42,774.94平方米	13,295.65平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2010年6月 竣工时间：2016年3月 投入运营时间：美居酒店于2022年4月正式营业；全季酒店于2022年8月正式营业	开工时间：2018年11月 竣工时间：2021年11月 投入运营时间：2022年3月
使用期限	2005年4月12日起，2045年4月11日止	2006年9月14日起，2056年9月13日止
剩余年限	19.03年	30.46年
用地性质	商服用地	办公用地
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	根据广州晔雅提供的太平财产保险有限公司上海分公司出具的《保费通知书》，投保险种为财产一切险、雇主责任险、首层公众责任险&产品责任险、超赔公众责任险&产品责任险、利润损失险/营业中断险、现金保险、雇主忠诚险，美居、全季财产一切险原保额分别为745,000,000.00元、55,000,000.00元。保险期限为2025年9月1日00时到2026年8月31日24时。目前项目公司已上调财产一切险保额，根据广州晔雅及广州晔雅第一分公司提供的太平财产保险有限公司上海分公司2026年4月28日出具的《批	根据上海晔致提供的太平财产保险有限公司上海分公司出具的《保费通知书》，投保险种为财产一切险、雇主责任险、首层公众责任险&产品责任险、超赔公众责任险&产品责任险、利润损失险/营业中断险、现金保险、雇主忠诚险，财产一切险原保额为239,321,700.00元。保险期限为2025年9月1日00时到2026年8月31日24时。目前项目公司已上调财产一切险保额，根据上海晔致提供的太平财产保险有限公司上海分公司2026年4月28日和2026年6月22日出具的《批单》，太平财产保险有限公司上海分公司同

项目	广州项目	上海项目
	单》，太平财产保险有限公司上海分公司同意自 2026 年 4 月 25 日起，广州美居和广州全季酒店项目整体财产险保额合计变更为人民币 1,186,000,000.00 元，能够覆盖估值 1,164,000,000.00 元。	意上海项目财产保额自 2026 年 4 月 25 日起，财产保额变更为 334,000,000.00 元，并自 2026 年 6 月 17 日起，财产险总保额进一步变更为 335,000,000.00 元，能够覆盖估值 330,000,000.00 元。
项目权属	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权
他项权利（如有）	资产抵押	资产抵押、应收账款质押

2、截至2026年3月末，资产组账面净值10.96亿元，资产组初步评估值为14.94亿元。估值结果具体如下表所示：

表：不动产资产估值情况

估价对象	权利人	建筑面积（平方米）	客房数量（间）	评估单价（元/平方米）	市场价值（万元）
广州天河体育中心美居酒店、全季酒店项目	广州晔雅酒店管理有限公司	42,774.9429	776	27,212	116,400
上海江桥万达桔子水晶酒店项目	上海晔致酒店管理有限公司	13,295.65	268	24,820	33,000

3、不动产项目现金流测算情况：

表：不动产基金现金流分派率情况

项目	2026 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数
可供分配金额（万元）	5,141.91	6,986.67
净现金流分派率（年化）	5.51%	5.64%

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

投资目标	**本基金主要资产投资于资产支持证券并持有其全部份额，通过资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目的完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产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，并争取提升不动产项目价值。**

投资范围	本基金存续期内按照本基金合同的约定主要投资于不动产资产支持证券，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得不动产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、央行票据等）、AAA级信用债（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、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（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它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调整投资范围。 除本基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产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。 因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制。上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内进行调整。 本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。
主要投资策略	初始基金资产投资策略、运营管理策略、资产收购策略、更新改造策略、出售及处置策略、借款策略、固定收益投资策略
业绩比较基准	本基金不设置业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为不动产投资信托基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券、SPV和项目公司等载体穿透取得不动产项目的完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目运营收入等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。

注：投资者请认真阅读《基金合同》“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

暂无

（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

暂无

三、投资本基金涉及的费用

（一）基金销售相关费用

本基金在认购时收取基金认购费用。投资者如果有多笔基金份额的认购，适用费率按单笔分别计算。公众投资者认购费率如下表：

场外认购费率	认购金额（M）	认购费率
	M<500 万	0.30%
	M≥500 万	每笔 1,000 元
场内认购费率	参照场外认购费率设定	

注：1、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。

2、公众投资者在通过直销机构认购基金份额时不支付认购费用，通过其他销售机构认购基金份额时支付认购费用。对于战略投资者和网下投资者，认购费用为0。

3、募集期内公众投资者可多次认购本基金，通过其他销售机构认购基金份额的认购费用按每笔认购申请单独计算。

4、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。场内交易费以证券公司实际收取为准。

（二）基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

<table>
<tr><th>费用类别</th><th>收费方式/年费率或金额</th><th>收取方</th></tr>
<tr><td>基金管理费</td><td>0.20%</td><td>基金管理人、专项计划管理人</td></tr>
<tr><td>运营管理费</td><td>1、基础运营管理费；
各项目基础运营管理费 A 的收费标准如下：
广州美居基础运营管理费 A=广州美居当年酒店收入预算（含税）*8.63%；
广州全季基础运营管理费 A=广州全季当年酒店收入预算（含税）*7.04%；
上海项目基础运营管理费 A=上海项目当年酒店收入预算（含税）*10.87%。
基础运营管理费 B=各项目当年酒店收入（含税）*2%。
基础运营管理费 C = 实际运营净收益*5%。
2、浮动运营管理费
浮动运营管理费按实际运营净收益与目标运营净收益差值的绝对值，分区间按超额累进方式乘以对应区间的费率 N%计算。N%具体数值以以下表格为准，其中，目标运营净收益为 X，实际运营净收益为 A：
<table>
<tr><th>区间</th><th>浮动运营管理费的累进费率（N%）</th></tr>
<tr><td>A＜55%*X 的部分</td><td>-10%</td></tr>
<tr><td>55%*X≤A＜85%*X 的部分</td><td>-5%</td></tr>
</table>
</td><td>运营管理机构</td></tr>
</table>

	85%*X≤A＜115%*X 的部分	0	
	115%*X≤A＜145%*X 的部分	5%	
	145%*X≤A 的部分	10%	
托管费		0.01%	基金托管人
审计费用		暂无	会计师事务所
信息披露费		30,000.00	规定披露报刊
其他费用		《基金合同》生效后与基金相关的律师费、 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等费用，以及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。费用类别详见本基金《基金合同》及《招募说明书》或其更新。	相关服务机构

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的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。

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、收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%。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。投资者应充分了解不动产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。其中，（1）与不动产基金相关的风险包括但不限于集中投资风险、基金价格波动风险、流动性风险、发售失败风险、交易失败的风险、基金解禁风险、基金首次投资的交易风险、暂停或终止上市风险、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、潜在利益冲突风险、基金提前终止的风险、相关参与机构的操作及技术风险、市场风险、资产支持证券管理人、托管人尽责履约风险以及不可抗力风险；（2）与不动产项目相关的风险包括酒店项目的行业风险、不动产项目的运营风险、不动产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、不动产项目估值风险、不动产项目收购与处置风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险；（3）其他风险包括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、法律及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等。具体请见本基金招募说明书。

（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://www.htscamc.com，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