华泰紫金江苏交控高速公路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10月30日

送出日期：2026年11月3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	华泰江苏交控 REIT	**基金代码**	508066
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司	**基金托管人**	中国建设银行股份有限公司
基金合同生效日	2022-11-03	**上市交易所及上市日期**	上海证券交易所 2022-11-15
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 12 年
基金经理	陈宇峰	**开始担任本基金基金经理的日期**	2022-11-03
		证券从业日期	2020-12-05
基金经理	王轶	**开始担任本基金基金经理的日期**	2022-11-03
		证券从业日期	2014-10-04
基金经理	张亮	**开始担任本基金基金经理的日期**	2022-11-03
		证券从业日期	2020-10-20
场内简称	苏交 REIT		
扩位简称	华泰江苏交控 REIT		
其他	外部运营管理机构：江苏沿江高速公路有限公司 原始权益人：江苏沿江高速公路有限公司 战略配售比例：75% 原始权益人及其关联方配售比例：35%		
项目概况	不动产项目为沪苏浙高速公路（即“G50 沪渝高速江苏段”）收费经营权及相关资产组		
项目（资产）名称	沪苏浙高速公路		
所在地	江苏省苏州市吴江区		
所处行业	高速公路行业		

资产范围（起止地点）	起于：上海市青浦区与江苏省苏州市吴江区的交界处 止于：江苏省苏州市吴江区与浙江省湖州市的交界处
建设内容和规模	高速公路 49.947 公里，特大桥、大桥 19 座、互通式立交 7 处，分离式立交 5 处，服务区 1 处，收费站 8 处，通道 40 道、涵洞 91 道，收费、监控、通讯系统一套、安全设施、供电、照明等设施及绿化工程
开竣工时间	开工时间：2005 年 7 月 通车时间：2008 年 1 月 通过竣工验收时间：2011 年 1 月
决算总投资	约 37.90 亿元
运营起始时间	2008 年 1 月 12 日开通试运营
收费经营权年限及剩余年限	收费起始时间：2008 年 1 月 12 日 收费停止时间：2033 年 1 月 11 日 剩余年限：约 6 年
公路类型	经营性高速公路
特许经营（或 PPP）年限及剩余年限（如有）	项目特许经营权年限：25 年 剩余年限：约 6 年
项目营业收入（万元）	2026 年 09 月 30 日 41,750.44 2025 年度　45,062.95 2024 年度　36,942.22 2023 年度　38,898.75 2022 年度　29,500.04 2021 年度　40,241.92 2020 年度　30,513.30
项目评估结果	以 2025 年 12 月 31 日为评估基准日，沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组评估价值为 241,585.98 万元
本期/年可供分配金额（万元）1	2025 年度实际数　27,750.18
分派率（年化）2	2025 年度实际数　12.26%

注：1.2025 年末至 2033 年 1 月 11 日（沪苏浙高速公路收费期届满）的本基金 IRR 约为 7.07%。本基金 IRR 考虑了 2025 年的可供分配金额、实际分配金额和跟踪评估报告（评估基准日 2025 年 12 月 31 日）的假设条件后，以 2025 年末市值为基础计算得到。特别提示：上述测算结论仅在收入、成本等符合当前假设、从本基金全周期投资的角度成立，而高速公路项目经营情况存在一定波动性。如未来沪苏浙高速公路的实际收入或支出相对于预测发生波动，则对应内部收益率亦将发生变动。

2.本基金 2025 年度现金流分派率为 12.26%。现金流分派率=2025 年可供分配金额/2025 年末市值。投资者通过二级市场买卖基金份额，其交易价格与实际价值可能存在偏离，亦可能导致投资者获取的内部收益率发生波动。因此，参与本基金二级市场交易的投资者应谨慎定价，理性投资。

二、基金投资与净值表现

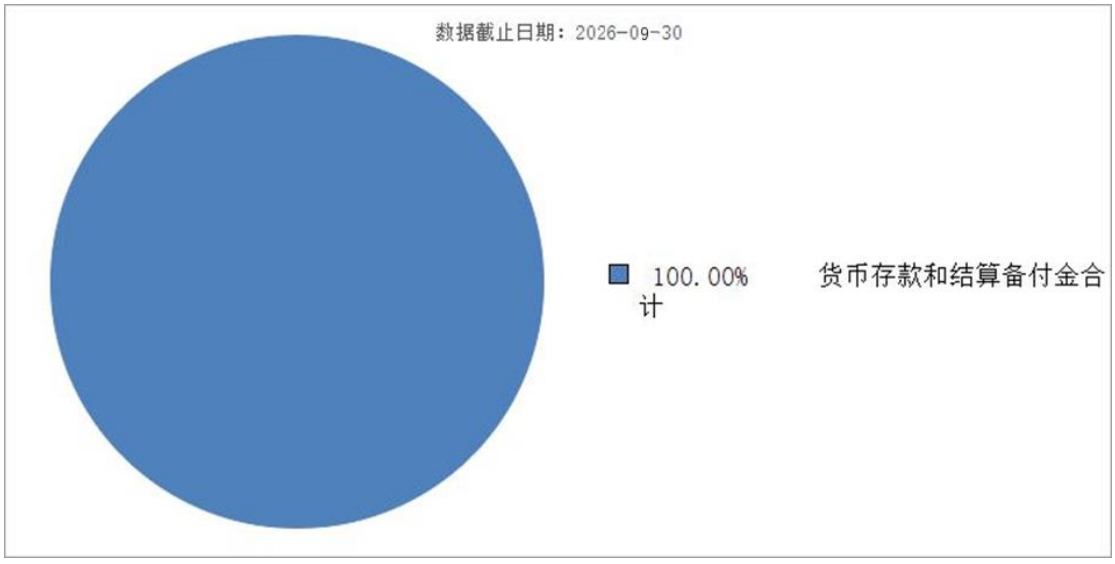
（一）投资目标与投资策略

投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券的全部份额，通过不动产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不动产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，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《基金合同》的约定主要投资于高速公路类不动产资产支持证券份额。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、超短期融资债券、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（包括银行存款、债券回购、同业存单）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）。 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《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。
主要投资策略	初始投资策略、不动产项目的购入策略、不动产项目的出售及处置策略、融资策略、不动产项目的运营管理策略、权属到期后的安排、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	本基金为不动产证券投资基金，通过主动运营管理不动产项目，以获取不动产项目车辆通行费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。

（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



注：1、上述投资组合资产配置图表为除不动产资产支持证券之外的情况。
2、本基金通过不动产资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

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较图

无。

三、投资本基金涉及的费用

（一）基金销售相关费用

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。

（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	0.30%	基金管理人、销售机构
浮动管理费	D=C×1.1% D 为每年度以不动产资产净收入为基数应计提的浮动管理费。 C 为年度不动产资产净收入（首次计提时不满一年的，为项目公司股权交割日起至当年度最后一日期间的不动产资产净收入；基金清算当年，为当年度第一日至基金清算前一日期间的不动产资产净收入）。	基金管理人、运营管理机构
托管费	0.01%	基金托管人
审计费用	90,000.00	会计师事务所
信息披露费	120,000.00	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，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。

公开募集不动产投资信托基金（简称“不动产基金”）与投资股票或债券的公募基金具

有不同的风险收益特征，不动产基金 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，本基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利，其中投资于高速公路行业不动产资产支持证券的比例不低于非现金基金资产的 80%。不动产基金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%。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，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。

1、与公募基金相关的风险

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、暂停上市或终止上市风险、税收等政策调整风险、管理风险、基金净值变化风险、关联交易风险、利益冲突风险、新种类基金收益不达预期风险、对外借款的风险、原始权益人控股股东与基金管理人控股股东存在关联关系的相关风险、基金管理人投资原始权益人证券产品相关风险、相关参与机构的操作及技术风险、基金份额交易价格上涨导致 IRR 为 0 甚至亏损的风险

2、与不动产项目相关的风险

不动产项目的政策风险、不动产项目运营管理机构的管理风险、不动产项目运营管理机构的解聘及更换风险、不动产项目的经营风险、不动产项目出售/处置价格波动及处置的不确定性风险、不动产项目估值与公允价值有偏差的风险、不动产项目的车流量预测偏差风险、不动产项目的现金流预测风险、高速公路所在区域发展不及预期的风险、竞争性项目带来的风险、服务区经营性用地的租赁风险、不动产项目资产公允价值下跌风险、不动产项目收费期满的风险、项目公司毛利率波动较大的风险、不动产项目保险额度较低的风险、不动产项目无法实现完整处置的风险、附属建筑设施及房屋未办理产权证书可能面临的违建处罚风险、市场风险、不可抗力风险、新冠疫情造成的风险

（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://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