嘉实中国电建清洁能源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 11 月 26 日

送出日期：2026 年 11 月 28 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	嘉实中国电建清洁能源 REIT	**基金代码**	508026	
场内简称	电建清源	**扩位证券简称**	嘉实中国电建清洁能源 REIT	
基金管理人	嘉实基金管理有限公司	**基金托管人**	中国工商银行股份有限公司	
基金合同生效日	2024 年 3 月 15 日	**上市交易所及上市日期**	上海证券交易所	2024 年 3 月 28 日
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 36 年	
基金经理	李国庆	**开始担任本基金基金经理的日期**	2024 年 3 月 15 日	
		证券从业日期	2016 年 7 月 5 日	
基金经理	乔良	**开始担任本基金基金经理的日期**	2024 年 3 月 15 日	
		证券从业日期	2015 年 12 月 22 日	
基金经理	彭鑫	**开始担任本基金基金经理的日期**	2025 年 7 月 30 日	
		证券从业日期	2004 年 3 月 25 日	
基金经理	潘学科	**开始担任本基金基金经理的日期**	2026 年 10 月 31 日	
		证券从业日期	2025 年 8 月 19 日	
其他	运营管理机构：中电建水电开发集团有限公司和四川松林河流域开发有限公司，其中中电建水电开发集团有限公司为运营管理统筹机构，四川松林河流域开发有限公司为运营管理实施机构。 募集份额：4 亿份 发行价格：2.675 元/份 募集规模（不含募集期利息）：10.70 亿元 原始权益人：中电建水电开发集团有限公司 战略配售比例：70% 原始权益人或其同一控制下的关联方配售比例：51%			

（二）标的不动产项目情况

本基金投资的不动产项目为四川中铁能源五一桥水电有限公司持有的位于四川省甘孜州九龙县的五一桥水电站项目。不动产项目基本情况如下表所示：

表：项目概况

五一桥水电站项目	
项目名称	五一桥水电站（包括 1-5 号机组，其中 4、5 号机组在建设运营文件中又称“龙溪沟三级水电站”）
所在地	四川省甘孜州九龙县
资产范围	五一桥公司享有的水电站经营权以及五一桥水电站资产，包括但不限于（1）五一桥水电站涉及的不动产权，包括建（构）筑物的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权；（2）五一桥水电站的生产设备，包括机组、机器、设备、零备件和配件以及其他动产的所有权；（3）五一桥公司基于五一桥水电站享有的电费收费权以及基于电费收费权获得收入的权利
建设内容和规模	（1）1、2、3 号机组工程项目：装机容量为 3×44MW 的发电机组、泄洪闸、冲沙闸、进水口、挡水坝、引水隧洞、调压室、压力管道、主厂房、副厂房、GIS 楼、尾水渠及附属设施设备 （2）4、5 号机组工程项目：装机容量为 2×2.5MW 的发电机组、底栏栅坝、暗渠、沉沙池、渠道、无压隧洞、洞内前池、压力管道、主厂房及附属设施设备 五一桥水电站总装机容量 13.7 万千瓦
开竣工时间	（1）1、2、3 号机组于 2006 年 3 月开始施工建设，2019 年 3 月 11 日完成工程竣工验收 （2）4、5 号机组于 2005 年 7 月开始施工建设，2022 年 3 月 23 日完成工程竣工验收
决算总投资	共 83,944.72 万元，其中 1、2、3 号机组决算总投资为 80,193.99 万元，4、5 号机组决算总投资为 3,750.73 万元
目标不动产评估值（截至 2023 年 9 月 30 日）	103,259.14 万元
目标不动产评估净值（截至 2023 年 9 月 30 日）	103,259.14 万元
运营起始时间	根据五一桥公司 2020 年 12 月 8 日取得的《电力业务许可证》，1、2、3 号机组于 2008 年 10-11 月陆续投产，4、5 号机组于 2009 年 12 月投产。 2024 年 8 月 8 日，五一桥公司完成《电力业务许可证》法定代表人变更事项。根据变更后的《电力业务许可证》，4、5 号机组投产时间变更为 2009 年 5 月。

项目权属起止时间及剩余年限	根据五一桥公司 2020 年 12 月 8 日取得的《电力业务许可证》，1、2、3 号机组于 2008 年 10-11 月陆续投产，机组设计寿命 50 年；4、5 号机组于 2009 年 12 月投产，机组设计寿命 30 年。4、5 号机组设计寿命到期后将视届时机组设备运营情况进行重新购置并更换，对应支出已考虑在评估模型中。综合设备及建筑物年限等考虑，在扣除已运营时间后，评估收益期为 35.11 年，自 2023 年 10 月 1 日至 2058 年 10 月 31 日。 2024 年 8 月 8 日，五一桥公司完成《电力业务许可证》法定代表人变更事项，证件有效期至 2029 年 4 月 12 日。根据变更后的《电力业务许可证》，4、5 号机组投产时间变更为 2009 年 5 月。根据《国家能源局关于进一步规范可再生能源发电项目电力业务许可管理的通知》（国能发资质规〔2023〕67 号），水电机组申请电力业务许可证时，不登记机组设计寿命。2024 年五一桥公司变更后的《电力业务许可证》未登记 1-5 号机组设计寿命。

截至基金首发招募说明书出具日，不动产项目近三年及一期的整体经营情况如下：

表：不动产项目重要财务指标

单位：万元

财务指标	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
营业总收入	6,410.60	10,312.03	8,434.35	9,352.06
营业总成本	4,236.83	6,417.97	6,241.43	6,307.94
净利润	1,776.61	3,281.58	1,697.21	1,408.36

本基金可供分配金额及现金流分派率情况如下：

表：不动产基金净现金流分派率

单位：万元

项目	2026 年 1-9 月	2025 年	2024 年 3 月 15 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
可供分配金额	5,540.26	8,199.02	7,621.42
年化现金流分派率	4.87%	5.11%	5.99%

数据来源：本基金 2024 年年度报告、2025 年年度报告、2026 年第 3 季度报告

注：年化现金流分派率=本年累计可供分配金额/报告期末市值/报告期实际天数×本年总天数

二、基金投资与净值表现

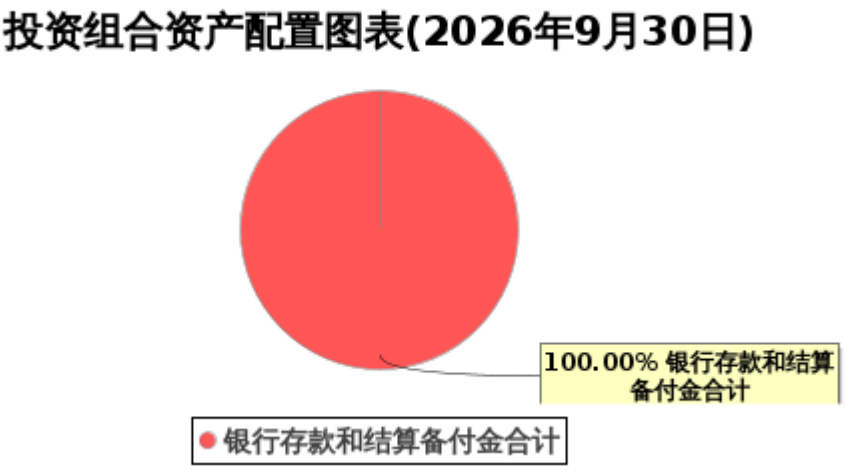
(一) 投资目标与投资策略

详见《嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》“第五章 不动产基金”之“第四节 基金运作”之“第二条 基金运作重要内容及重要事项”之“第四款 基金的投资”。

投资目标	本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目的完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目运营收入等长期现金流为主要目的，通过获取基础设施项目运营收益并提升基础设施项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。
投资范围	本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、政策性金融债、地方政府债、中央

	银行票据，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等），货币市场工具（同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等），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相关规定）。 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。 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。 除基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施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；因除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 个工作日内调整。 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	本基金主要采用基础设施资产支持证券及基础设施项目投资、固定收益投资两种投资策略，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。 具体投资策略包括：基础设施资产支持证券及基础设施项目投资策略（包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略）及固定收益投资策略。
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风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金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。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表



注：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。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。

（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

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	本基金的基金管理费包括固定管理费、基础管理费和激励管理费三部分。 1.固定管理费 固定管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据 0.2%的年费率按日计提。 2.基础管理费 项目公司向运营管理实施机构支付基础管理费，基础管理费为运营管理实施机构提供运营管理服务对应的固定人员成本和回报，由运营管理实施机构自主决策具体费用的使用。 基础管理费主要包含：人工费、差旅费、安全措施费、电力营销费、党团活动经费和运营管理实施机构提供运营管理服务的合理回报。 基础管理费以运营管理实施机构提交、经基金管理人批准的年度预算为准，且不超过上限金额。基础管理费的上限金额根据基础设施项目初始评估报告中人工费、差旅费、安全措施费、电力营销费、党团活动经费和运营管理实施机构的合理回报进行加总计算。2024 年基础管理费的上限金额为人民币 1,731.57 万元（含税）。后续年度，运营管理实施机构每年编制基础管理费预算，经基金管理人审批后，在预算内包干使用。运营管理实施机构编制后续年度基础管理费预算时，可根据当年实际情况调整预算金额，但不得超过当年运营管理实施机构基础管理费上限。 基础管理费按季支付，前三季度按照年度预算季度平均值支付，第四季度按照当年实际发生额在年度预算范围内据实调整支付。 3.激励管理费 每一个会计年度结束后，对项目公司的净收入指标进行考核，根据项目公司实际净收入确定激励管理费。具体而言： 激励管理费=（Y-X）×N% 其中，Y 为实际净收入，即根据项目公司当年年度审计报告计算的项目公司年度净收入。X 为目标净收入，即根据基础设施项目初始评估报告计算的项目公司对应年度净收入。 项目公司年度净收入=营业总收入-营业总成本-资本性支出。 注：营业总成本不考虑折旧摊销、财务费用。 激励管理费在基金管理人、运营管理统筹机构、运营管理实施机构的分配比例，由各方根据各自在对基础设施项目运营	基金管理人、计划管理人、运营管理机构

<table>
<tr><td></td><td>的整体协调、市场营销、安全生产、管理创效等方面作出的贡献度进行协商确定。
激励管理费的费率 N%具体数值以如下表格为准：
<table><tr><th>区间</th><th>激励管理费的费率（N%）</th></tr><tr><td>Y＜0.9X</td><td>15%</td></tr><tr><td>0.9X≤Y＜X</td><td>5%</td></tr><tr><td>Y=X</td><td>0</td></tr><tr><td>X＜Y≤1.1X</td><td>5%</td></tr><tr><td>1.1X＜Y</td><td>15%</td></tr></table>当实际净收入高于目标净收入时，激励管理费为正，即基金管理人、运营管理统筹机构、运营管理实施机构有权收取激励管理费。具体系指：①当实际净收入高于目标净收入×100%，但不高于目标净收入×110%时，年度激励管理费（含税金额）=（实际净收入-目标净收入）×5%；②当实际净收入高于目标净收入×110%时，年度激励管理费（含税金额）=（实际净收入-目标净收入）×15%。
当实际净收入低于目标净收入时，激励管理费为负，即基金管理人和项目公司按公式计算金额对应扣减基础管理费。具体系指：①当实际净收入低于目标净收入×100%，但不低于目标净收入×90%时，需扣减的年度激励管理费（含税金额）=（目标净收入-实际净收入）×5%；②当实际净收入低于目标净收入×90%时，需扣减的年度激励管理费（含税金额）=（目标净收入-实际净收入）×15%。
基金管理人根据项目公司实际净收入和目标净收入核算结果，测算应收取或扣减的激励管理费，并书面提交给基金托管人复核，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付激励管理费，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。</td><td></td></tr>
<tr><td>托管费</td><td>本基金的托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据 0.01%的年费率按日计提。</td><td>基金托管人</td></tr>
<tr><td>审计费用</td><td>98,000.00 元</td><td>会计师事务所</td></tr>
<tr><td>信息披露费</td><td>120,000.00 元</td><td>规定披露报刊</td></tr>
<tr><td>其他费用</td><td colspan="2">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等可以在基金财产中列支的其他费用，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基金合同及招募说明书或其更新。</td></tr>
</table>

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。

2、审计费用为公募基金层面的审计费用，基金整体层面的审计费用合计 228,000.00 元。上表年费用金额为产品资料概要更新编制日所在年度的当年度初始预估年费用金额，非实际产生费用金额，实际由基金资产承担的审计费和信息披露费可能与预估值存在差异，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。

本基金为不动产证券投资基金，与投资股票或债券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%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，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。不动产基金以获取不动产项目运营收入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%。投资者应充分了解不动产基金投资风险及招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

本基金主要投资于以清洁能源类不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持证券全部份额。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括与不动产基金相关的风险及与不动产项目相关的风险。其中，与不动产基金相关的风险，包括但不限于作为上市基金存在的风险、作为不动产证券投资基金存在的风险、发售失败的风险、操作或技术风险、合规性风险、证券市场风险、本基金法律文件风险特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险、其他风险；与不动产项目相关的风险，包括但不限于不动产项目经营风险、不动产项目《划拨决定书》和《建设用地批准书》缺失的风险、不动产项目变压器共用的风险、不动产项目出售/处置价格波动及处置的不确定性风险、估值与公允价值有偏差的风险、不动产项目公允价值下跌风险、不动产基金现金流预测偏差风险、股东借款带来的现金流波动风险、不动产项目借款相关风险、沉淀资金分配相关风险、不可抗力、自然灾害和极端天气给不动产项目运营造成的风险等。具体请见《招募说明书》“第一章 一般规定”之“第四节 风险因素”。

(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，基金管理人至少每年更新一次。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。

五、其他资料查询方式

以下资料详见嘉实基金管理有限公司官方网站：www.jsfund.cn；客服电话：400-600-8800。

1、《嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

《嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

《嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告

3、基金份额净值

4、基金销售机构及联系方式

5、其他重要资料