

长城华能燃煤发电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 9 月 29 日

送出日期：2026 年 9 月 30 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	华能 REIT	基金代码	508081
基金管理人	长城基金管理有限公司	基金托管人	中国农业银行股份有限公司
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 27 年
基金经理	张凡	开始担任本基金基金经理的日期	—
		证券从业日期	2009 年 10 月 8 日
基金经理	马洪洲	开始担任本基金基金经理的日期	—
		证券从业日期	2024 年 3 月 15 日
基金经理	罗晨	开始担任本基金基金经理的日期	—
		证券从业日期	2023 年 7 月 21 日
场内简称	华能 REIT（扩位证券简称：长城华能燃煤发电 REIT）		
其他	运营管理机构：华能青岛热电有限公司 募集份额：10 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：华能青岛热电有限公司 战略配售比例：70% 原始权益人及其关联方配售比例：51%		

（二）不动产项目情况

本基金拟初始投资的不动产项目为华能青岛项目，项目基本情况如下：

项目	项目
不动产项目名称	华能青岛项目
不动产项目业态	能源基础设施
项目所在地	山东省青岛市黄岛区
资产范围	位于山东省青岛市黄岛区港润大道 16 号，东至经一路，南至纬十四路，西至港润大道，北至青岛港堆场
建设内容和规模	华能青岛项目建设内容为 2×350MW 热电联产机组及其附属设备设施，2 台 75t/h 中温中压循环流化床供热锅炉及其附属设备设施（启动锅炉）
开竣工时间以及投入运营时间	华能青岛煤电项目于 2020 年 4 月开工，于 2022 年 11 月竣工 华能青岛启动锅炉于 2012 年 10 月开工，于 2014 年 12 月竣工 华能青岛煤电项目于 2022 年 10 月投入运营，华能青岛启动锅炉于 2015 年 12 月投入运营
使用期限	华能青岛煤电项目#1 机组运营起始时间：2022 年 10 月 13 日 华能青岛煤电项目#1 机组运营终止时间：2052 年 10 月 12 日 华能青岛煤电项目#2 机组运营起始时间：2022 年 11 月 4 日 华能青岛煤电项目#2 机组运营终止时间：2052 年 11 月 3 日
剩余年限	截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，运营剩余年限约为 26.5 年
决算总投资	华能青岛项目决算总投资额合计为 332,446.38 万元，其中华能青岛煤电项目为 319,597.45 万元，华能青岛启动锅炉决算总投资额为 12,848.93 万元
项目营业收入(万元)	2023 年、2024 年、2025 年及 2026 年 1-3 月营业收入分别为 158,541.20、160,601.82、178,109.84、34,718.88
可供分配金额测算	2026 年 4-12 月可供分配金额：175,526,359.15 元 2027 年可供分配金额：241,321,995.58 元
净现金流分派率/IRR	2026 年 4-12 月、2027 年度预计分派率为 5.82%、8.00% / IRR 为 5.92%

注：

①可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

②分派率=可供分配金额/公募基金募集规模，公募基金规模按照 30.18 亿元测算，届时以实际发行规模为准。

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

详情请见本基金《招募说明书》“基金的投资”章节内容。

投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并通过资产支持专项计划等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权，最终取得不动产项目完全所有权或经营权利。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。
投资范围	(1) 投资范围 本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于能源类不动产资产支持专项计划，并将优先投资于以华能青岛热电有限公司或其关联方拥有或推荐的能源类不动产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，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、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（债券回购、银行存款、同业存单等）、货币市场基金以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。 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合理地调整投资范围。 (2) 投资比例 除本基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于能源类不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、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、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、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。 (3) 本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和不动产项目 本基金初始募集资金在扣除相关费用及预留费用（如有）后拟全部用于认购长城-华能煤电 1 号基础设施资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为长城证券资管，不动产资产支持证券拟对不动产项目公司进行 100%股权及其他形式投资，不动产资产为华能青岛项目。长城-华能煤电 1 号基础设施资产支持专项计划的原始权益人为华能青岛热电有限公司。
主要投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略和固定收益投资策略。其中，资产支持证券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、不动产项目机组设计寿命到期后的安排。

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不动产项目价格波动，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

暂不适用。

（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

暂不适用。

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<500 万元	0.4%	公众投资者（场外份额）
	500 万元≤M	1000 元/笔	公众投资者（场外份额）

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；对于战略投资者及网下投资者，认购费用为0；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	（一）基金管理费 基金管理费（本处基金管理费特指支付基金管理人的基金管理费和支付计划管理人的计划管理费之和）自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之	基金管理人、计划管理人和运营服务机构

	前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下： $B=A \times 0.2\% \div \text{当年天数}$ B 为每日应计提的基金管理费，每日计提的固定管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数 A 为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和） 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从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。 （二）运营管理费 1、运营管理机构收取的运营管理费 本基金发行后，运营管理机构收取的运营管理费包括基本运营管理费 A、基本运营管理费 B 及激励运营管理费。 （1）基本运营管理费 A 基本运营管理费 A 用于覆盖部分或全部运营管理机构支出（包括不动产资产运营所发生的资产使用费、职工薪酬、销售费用、管理费用以及营业成本中的办公费、租赁费、水电费、差旅费和交通费等），运营管理机构不得主张因基本运营管理费 A 金额低于其实际支出的运营管理机构支出而在任何方面或任何程度减轻或免除其应承担的不动产资产运营义务。 （2）基本运营管理费 B 基本运营管理费 B，是运营管理机构基于其所提供的运营管理服务，并依照《运营管理服务协议》完成项目公司年度预算中约定的运营净收入时，有权向项目公司收取的运营管理服务费用。 （3）激励管理费 激励运营管理费的设置主要是为了提升运营管理机构的积极性，充分发挥其主观能动性，作为运营管理机构超额完成年度预算的激励或未完成年度预算的考核。 2、运营管理机构收取的运营管理费的收取基准、计算方式和调整安排 （1）基本运营管理费 A 基金初始发行的首个年度基本运营管理费 A=基金初始发行	
--	--	--

	可供分配金额测算中的首年基本运营管理费 A—截至交割审计基准日当年度项目公司承担的运营管理机构支出。 基金初始发行的第二个年度，基本运营管理费 A 应为基金初始发行可供分配金额测算中的第二年度基本运营管理费 A。 基金初始发行的第三个年度及以后，各方应基于不动产资产最近一次评估预测中的基本运营管理费 A 金额和上一年度实际经营情况，编制年度预算中的基本运营管理费 A 部分。如运营管理机构、基金管理人双方确定预算时对基本运营管理费 A 存在分歧，双方按照《运营管理服务协议》约定进行修改、调整。如仍无法达成一致意见，则当年基本运营管理费 A 按照不动产资产最近一次评估预测中的该年度基本运营管理费 A 金额执行。 基本运营管理费 A 为不含增值税的费用，如遇国家税率调整，按照不含税价不变的原则进行结算。 自《运营管理服务协议》生效之日起，如果发生运营管理机构运营管理其他新增发电项目的，或出现政策调整、基础项目业务结构发生重大变化等对项目资产运营造成实质影响的因素，以及因安全生产要求、环保要求、政府要求等发生调整导致实际运营管理机构支出超出基本运营管理费 A 金额的，各方应通过签署补充协议的方式调整基本运营管理费 A。 （2）基本运营管理费 B 为计算基本运营管理费 B 之目的：不动产资产运营净收入 1=项目公司营业收入—项目公司营业成本和费用（不考虑基本运营管理费 B、激励运营管理费、税金及附加、折旧、摊销、财务费用、所得税费用）—资本性支出¹+碳排放交易收入。为避免疑义，除资本性支出为含税金额，其余科目为不含税金额；如存在资源综合利用增值税即征即退收入或政策争取收入，应包含在本条营业收入中。 除非根据《运营管理服务协议》调整，项目公司每年应向运营管理机构支付的基本运营管理费 B 为不动产资产运营净收入 1 的 6%。基本运营管理费 B 为含增值税的费用，基本运营管理费 B 的下限为零。 （3）激励管理费 每一个会计年度结束后，基金管理人根据项目公司年度发电标准煤耗为考核指标，对不动产项目上一年度的发电标准煤耗进行双向统计考核，进而确定激励运营管理费。具体而言： 存续期内，不动产项目的目标发电标准煤耗为 266.22 千克/兆瓦时。 若不动产项目任一年度的实际发电标准煤耗低于目标发电	
--	--	--

¹ 此处资本性支出仅包括针对已入池资产进行的资本性支出。

	标准煤耗的 98%时,激励运营管理费为正,激励运营管理费的计算方式为: [目标发电标准煤耗×98% (千克/兆瓦时) — 实际发电标准煤耗 (千克/兆瓦时)] ×该年度总发电量 (兆瓦时) ×该年度耗用标煤的平均价格 (元/吨) ÷ 1,000; 激励运营管理费的上限为该年度运营管理机构获得的基本运营管理费 B。 若不动产项目任一年度的实际发电标准煤耗高于目标发电标准煤耗的 102%时,激励运营管理费为负,激励运营管理费的计算方式为: [实际发电标准煤耗 (千克/兆瓦时) — 目标发电标准煤耗×102% (千克/兆瓦时)] ×该年度总发电量 (兆瓦时) ×该年度耗用标煤的平均价格 (元/吨) ÷ 1,000; 激励运营管理费的下限为该年度运营管理机构获得的基本运营管理费 B 的相反数。 若不动产项目任一年度的实际发电标准煤耗不高于目标发电标准煤耗的 102% (即 271.54 千克/兆瓦时), 或不低于目标发电标准煤耗的 98% (即 260.90 千克/兆瓦时) 时, 激励运营管理费为零。 3、运营管理费的支付主体、支付方式和支付频次 (1) 基本运营管理费 A 基本运营管理费 A 按季度进行支付。运营管理机构应在每年第 1、4、7、10 月的第 5 个工作日前, 依据年度综合计划和预算中载明的基本运营管理费 A 金额平均分配至每季度, 向项目公司开具增值税专用发票, 项目公司在收到运营管理机构提供的发票后 5 个工作日内向运营管理机构支付当前季度的基本运营管理费 A。如需支付基本运营管理费时, 年度综合计划和预算尚未正式下达, 参照上年同期运营管理费 A 执行, 待正式下达后的次季度予以调整。 不动产基金成立后的首个季度的基本运营管理费 A 在第二季度初与第二季度费用一并支付。 (2) 基本运营管理费 B 基本运营管理费 B 按年度予以支付。运营管理机构应在项目公司年度审计报告出具, 且根据激励运营管理费调整 (如需) 的基本运营管理费 B 金额经基金管理人确认后 15 个工作日内, 按照项目公司的要求向项目公司开具增值税专用发票, 项目公司在收到运营管理机构提供的发票后 15 个工作日内向运营管理机构支付基本运营管理费 B。 (3) 激励运营管理费 激励运营管理费按年度支付。激励运营管理费为正时, 运营管理机构应在经审计的项目公司年度审计报告出具后 15 个工作日内计算激励运营管理费, 并按照项目公司的要求向项目公司开具增值税专用发票。项目公司在收到运营管理机构提供的发票且经核实后 15 个工作日内, 由项目公司向运营管理机构支付激励运营管理费。如不动产基金成立当年不披露年度报告的, 当年激励运营管理费并入次年计算。	
--	---	--

	首次计算激励运营管理费不满一年的，审计期间应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的运营收入。	
托管费	本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下： $E=A \times 0.01\% \div \text{当年天数}$ E 为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数 A 的定义同上述基金管理费中的 A	基金托管人
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。	

注：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。

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。

本基金为基础设施证券投资基金，主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，穿透持有底层基础设施项目，在以获取基础设施项目的运营收益同时承担基础设施项目资产价格波动及经营业绩波动的风险。本基金主要风险包括但不限于：

1. 与基础设施基金相关的各项风险因素

- （1）基金价格波动风险及折溢价风险
- （2）流动性风险
- （3）基金净值波动的风险
- （4）本基金整体架构所涉及相关交易风险
- （5）基金现金流预测偏差风险
- （6）基金提前终止的风险
- （7）管理风险
- （8）基金限售份额解禁风险

- (9) 发售失败风险
- (10) 交易失败风险
- (11) 停牌、暂停上市或终止上市风险
- (12) 集中投资风险
- (13) 新种类基金收益不达预期风险
- (14) 市场风险

2. 与基础设施项目相关的各项风险因素

- (1) 政策风险
- (2) 煤炭价格波动的风险
- (3) 上网电量、供汽量和供暖量波动的风险
- (4) 电力市场化交易的风险
- (5) 项目运营风险
- (6) 资本性支出超预期或无法按期开展的风险
- (7) 经营资质和业务合同的续期风险
- (8) 评估预测现金流偏差的风险
- (9) 股东借款带来的现金流波动风险
- (10) 关联交易和利益冲突的风险
- (11) 未入池资产的使用风险
- (12) 同业竞争的风险
- (13) 合规手续补办风险
- (14) 不动产项目限制转让的风险
- (15) 地缘局势风险
- (16) 不可抗力的风险

注：详情请见本基金《招募说明书》“风险因素”章节内容。

(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。

基金投资者请认真阅读基金合同中争议的处理相关章节，充分了解本基金争议处理的相关事项。

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。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[www.ccfund.com.cn][客服电话：400-8868-666]

- （一）基金合同、托管协议、招募说明书
- （二）定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- （三）基金份额净值
- （四）基金销售机构及联系方式
- （五）其他重要资料

六、其他情况说明

暂无。