

中航京能国际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 2 月 12 日

送出日期：2026 年 2 月 13 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	中航京能国际能源 REIT	基金代码	508096
基金管理人	中航基金管理有限公司	基金托管人	华夏银行股份有限公司
基金合同生效日	2023 年 3 月 20 日	上市交易所及上市日期	上海 证 券 交 易 所2023 年 3 月 29 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	本基金自首次募集基金合同生效之日起进入封闭运作，自扩募基金合同生效之日起存续期限变更为 27 年。存续期间本基金采取封闭式运作并在上海证券交易所上市，不开放申购和赎回。
基金经理	张为	开始担任本基金基金经理的日期	2023 年 3 月 20 日
		证券从业日期	2017 年 6 月 20 日
基金经理	张凯	开始担任本基金基金经理的日期	2023 年 11 月 21 日
		证券从业日期	2023 年 11 月 6 日
基金经理	褚西舒	开始担任本基金基金经理的日期	2023 年 3 月 20 日
		证券从业日期	2022 年 11 月 29 日
场内简称	京能国际		
扩位简称	中航京能国际能源 REIT		
其他	首发原始权益人：京能国际能源发展（北京）有限公司、联合光伏（常州）投资集团有限公司 扩募原始权益人：云南保山槟榔江水电开发有限公司 首发运营管理实施机构：内蒙古京能新能源科技有限公司 扩募运营管理统筹机构：保山能源发展股份有限公司 扩募运营管理实施机构：保山腾冲保能和顺能源科技有限公司		

	首次发售战略配售比例：79% 首次发售原始权益人及其关联方配售比例：54.3333% 2024 年度第一次扩募战略配售比例：69.96% 2024 年度第一次扩募原始权益人及其关联方配售比例：51.00%
--	---

注：1、本基金首次发售《中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金基金合同》生效日为 2023 年 3 月 20 日。本基金已召开基金份额持有人大会表决通过了关于中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目及相应调整基金管理费的议案、关于中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金延长基金合同期限的议案以及关于中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募引入战略投资者的议案，大会决议自 2025 年 12 月 5 日起生效。《中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金基金合同》更新生效日为 2025 年 12 月 25 日，修订后的法律文件自该日起生效。

2、2026 年 2 月 13 日，中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金更名为中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金。同步修订后的《中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金托管协议》自基金管理人公告的生效之日起生效。

(二) 标的不动产项目情况

本基金初始投资的不动产项目为榆林光伏项目和晶泰光伏项目，2024 年度第一次扩募并新购入不动产项目为苏家河口水电站项目和松山河口水电站项目。不动产项目基本情况如下表所示：

表：项目概况

不动产项目包括 4 个子项目	
子项目 1：榆林光伏项目	
项目名称	榆林市榆阳区 300MWp 光伏发电项目
项目所在地	陕西省榆林市榆阳区小壕兔乡
建设内容和规模	项目占地面积 6,531,582 平方米，其中永久占地 42,806 平方米，主要建设内容包括安装单个容量为 250 瓦的多晶硅电池组件 132 万块及其支架，35 千伏箱式升压变 300 台，500 千瓦的并网逆变器 600 台，敷设电力、控制、通讯电缆，以及发电设备基础、330 千伏升压站、综合办公楼、配电室等工程
开竣工时间	开工时间：2016 年 10 月；竣工时间：2017 年 11 月
子项目 2：晶泰光伏项目	
项目名称	湖北随州 100MWp 光伏发电项目
项目所在地	湖北省随州市高新区淅河镇
建设内容和规模	项目占地面积 1,612,054 平方米，其中永久占地 6,500.00 平方米，随州淅河 100MWp 光伏发电项目包含两期工程，一期项目的主要建设内容包括 70MWp 太阳能光伏发电组件铺设、逆变器安装及电网接入等配套工程建设；二期项目的主要建设内容包括 30MWp 太阳能光伏发电组件、逆变器安装及电网接入等配套工程建设
开竣工时间	开工时间：2014 年 7 月；竣工时间：2016 年 9 月
子项目 3：苏家河口水电站项目	
项目名称	苏家河口水电站项目
项目所在地	云南省保山市腾冲市猴桥镇
建设内容和规模	建设内容： 苏家河口水电站工程由首部枢纽、左岸引水系统和厂区枢纽等组成：首部枢纽由混凝土面板堆石坝、右岸溢洪道、左岸泄洪放空洞等组成；引水系统由电站进水口、引水隧洞、调

	<p>压井及钢管道等组成；厂区枢纽由地面主厂房及 GIS 楼组成。苏家河口水电站工程等别为 II 等工程，工程规模为大（2）型，混凝土面板堆石坝最大坝高 131.49 米；大坝、泄洪、放空、电站进水口等为 1 级，引水发电建筑物为 2 级，次要建筑物为 3 级。</p> <p>核心设备： 水轮机 3 台，型号为 HL(F)-LJ-181，额定功率 107.14 兆瓦，额定转速 428.6 转/每分钟；发电机 3 台，型号为 SF-J105-12/5400，额定容量 120 兆伏安；主变压器 3 台，型号为 SSP10-H-120000/220。</p> <p>建设规模： 苏家河口水电站项目总占地面积 5,980,401.23 平方米，房屋建筑面积 17,139.44 平方米</p>
开竣工时间	开工时间：2006 年 8 月 竣工时间：2015 年 8 月，完成工程质量验收
子项目 4：松山河口水电站项目	
项目名称	松山河口水电站项目
项目所在地	云南省保山市腾冲市猴桥镇
建设内容和规模	<p>建设内容： 松山河口水电站工程由首部枢纽、引水系统和厂区枢纽三部分组成：首部枢纽由混凝土重力坝非溢流坝段、溢流坝段、泄洪（冲沙）底孔及电站进水口等建筑物组成；引水系统布置在槟榔江左岸，由电站进水口、压力圆形引水洞、阻抗式调压井及钢管道组成；厂区枢纽建筑物由地面厂房及 GIS 楼组成。松山河口水电站为引水式开发，电站工程等别为 III 等，工程规模为中型，主要建筑物为 3 级建筑物，次要建筑物为 4 级建筑物，临时性建筑物为 5 级建筑物。</p> <p>核心设备： 水轮机 3 台，型号为 HLA575C-LJ-230，额定功率 57.14 兆瓦，额定转速 375 转/每分钟；发电机 3 台，型号为 SF56-16/5400，额定容量 65.8824 兆伏安；主变压器 3 台，型号为 SSP9-H-70000/220GY。</p> <p>建设规模： 松山河口水电站项目总占地面积 438,402.52 平方米，房屋建筑面积 9,533.56 平方米。</p>
开竣工时间	开工时间：2007 年 1 月，竣工时间：2015 年 5 月，完成工程质量验收

表：不动产项目重要财务指标

单位：元

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
营业收入	306,480,376.18	359,803,312.08

注：（1）2024 年数据来源为 2024 年年度报告披露的项目公司营业收入加总，为榆林光伏项目和晶泰光伏项目营业收入合计值。

（2）2025 年数据来源为 2025 年四个季度季报中披露的项目公司营业收入加总，为榆林光伏项目、晶泰光伏项目及自 2025 年 12 月 27 日（交割日次日）起至 2025 年 12 月 31 日苏家河口水电站项目和松山河口水电站项目营业收入合计值。

二、基金投资与净值表现

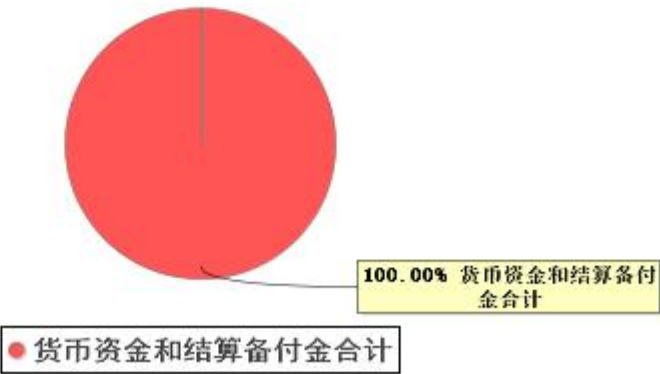
（一）投资目标与投资策略

此部分投资者可阅读《招募说明书》“第五章 不动产基金”之“第四节 基金运作”之“二、基金合同及基金托管协议”之“（四）基金的投资”了解详细情况。

投资目标	除基金合同另有约定外，本基金全部募集资金在扣除预留费用后，剩余基金资产全部用于购买资产支持证券份额，存续期 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券持有项目公司全部股权，并通过项目公司取得不动产资产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、地方政府债、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（同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等）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）。如本基金所投资的信用债因评级下调导致不符合前述投资范围的，基金管理人应当在三个月之内进行调整。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。
主要投资策略	（一）不动产项目的购入策略 （二）不动产项目的出售及处置策略 （三）基金扩募收购策略 （四）不动产项目的运营管理策略 （五）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不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担标的资产价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征。一般情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，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(2025年9月30日)



注：以上基金数据为截至 2025 年 9 月 30 日除不动产资产支持证券之外的投资组合资产配置图表。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

本基金无业绩比较基准。

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	-	-
	<p>(一) 基金管理费</p> <p>基金管理费由基金管理人收取，计算方法如下：</p> <p>1、首次扩募基金合同更新生效之日起一年内，基金管理费计算方法如下：</p> $H=E \times (P1 \div P \times 0.335\% + P2 \div P \times 0.235\%) \div \text{当年天数}$ <p>2、首次扩募基金合同更新生效后满一年之日（含）起，基金管理费计算方法如下：</p> $H=E \times 0.235\% \div \text{当年天数}$ <p>其中，</p> <p>H 为按日应计提的基金管理费</p> <p>自首次扩募基金合同更新生效日至扩募后首次披露的基金资产净值基准日期间，E 为前一估值日基金资产净值与首次扩募募集净金额之和；自扩募后首次披露基金资产净值的基准日（含）后，E 为最新一期基金资产净值</p> <p>P1 为首次扩募募集净金额</p> <p>P2 为首次扩募前基金披露的最新一期基金资产净值</p> $P=P1+P2$ <p>基金管理费按日计提、按年收取。</p> <p>基金管理费包括基金管理人和资产支持证券管理人的管理费。</p>	基金管理人和资产支持证券管理人
	<p>(二) 运营管理费</p> <p>本基金的运营管理费包括运营管理成本和运营管理服务费，运营管理服务费包括固定运营管理服务费和激励运营管理服务费。</p> <p>1、首发不动产项目运营管理费</p> <p>(1) 运营管理成本</p> <p>运营管理成本主要参考历史年度实际成本并结合年度预算制定。运营管理成本按季度支付，每次支付的金额为全年支付金额的25%。</p> <p>若某一年度运营管理机构提供运营管理服务的期间不足一年的，则计算上述费用时应根据该年度运营管理机构提供运营管理服务的天数占该年度总天数的比例进行折算。</p> <p>(2) 运营管理服务费</p> <p>包括固定运营管理服务费和激励运营管理服务费。</p>	运营管理机构

	<p>1) 固定运营管理服务费</p> <p>固定运营管理服务费按季度支付，每次支付的金额为全年支付金额的 25%。</p> <p>特别地，如基金管理人依照约定对运营管理机构进行考核需扣减管理费，首发项目公司在支付下一季度固定运营管理服务费时予以相应扣减。</p> <p>若某一年度运营管理机构提供运营管理服务的期间不足一年的，则计算上述费用时应根据该年度运营管理机构提供运营管理服务的天数占该年度总天数的比例进行折算。</p> <p>运营管理服务费原则上按照每三年调整一次，每次调整较前次基数增长 5%，首次调增年份为 2025 年。</p> <p>2) 激励运营管理服务费</p> <p>在运营管理机构任期内，就湖北晶泰、江山永宸每自然年度合计实际净收入超出年度湖北晶泰及江山永宸合计基准净收入部分，按照运营管理机构享有 20%的比例向运营管理机构支付激励运营管理服务费。</p> <p>其中，年度湖北晶泰、江山永宸实际净收入为湖北晶泰、江山永宸经审计的年度净收入；年度湖北晶泰、江山永宸基准净收入为根据不动产基金初始发行时披露的不动产资产评估报告计算的湖北晶泰、江山永宸对应年度净收入（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、激励运营管理服务费）。</p> <p>2、新购入不动产项目运营管理费</p> <p>（1）运营管理成本</p> <p>截至新购入不动产项目《运营管理服务协议》签署之日，槟榔江流域集中控制中心尚未投运，在槟榔江流域集中控制中心投运前，新购入项目公司无需支付该中心对应的运营管理成本，不足完整年度的，可按日折算计费。</p> <p>运营管理成本按季度支付，每次支付的金额为全年支付金额的 25%。</p> <p>若某一年度运营管理机构提供运营管理服务的期间不足一年的，则计算上述费用时应根据该年度运营管理机构提供运营管理服务的天数占该年度总天数的比例进行折算。</p> <p>（2）运营管理服务费</p> <p>运营管理服务费包括固定运营管理服务费和激励运营管理服务费。</p> <p>1) 固定运营管理服务费</p> <p>固定运营管理服务费按季度支付，每次支付的金额为全年支付金额的 25%。</p> <p>特别地，如基金管理人依照《运营管理服务协议》对运营管理机构进行考核需扣减运营管理服务费，新购入项目公司在支付最近一季度固定运营管理服务费时予以相应扣减。</p> <p>若某一年度运营管理机构提供运营管理服务的期间不足一年的，则计算上述费用时应根据该年度运营管理机构提供运营管理服务的</p>	
--	---	--

	<p>的天数占该年度总天数的比例进行折算。</p> <p>固定运营管理服务费原则上按照每年调整一次，每次调整较前次基数增长 3%，首次调增年份为 2026 年，初始任期结束后各方根据实际情况另行协商。</p> <p>2) 激励运营管理服务费</p> <p>激励运营管理服务费为每一个会计年度结束后，对新购入项目公司的净收入指标进行考核，根据新购入项目公司实际净收入确定的运营管理服务费。具体而言，激励运营管理服务费（含税金额）= $(Y-X) \times N\%$，其中，Y 为实际净收入，即根据新购入项目公司当年年度审计报告计算的新购入项目公司年度净收入。X 为目标净收入，即根据新购入的不动产项目初始评估报告计算的新购入项目公司对应年度净收入。</p> <p>新购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。</p> <p>注：营业总成本不考虑折旧摊销、财务费用、激励运营管理服务费；资本性支出含重大专项修理及技术改造等费用。</p> <p>激励运营管理服务费的费率 N% 具体数值如下：</p> <p>A. 当新购入项目公司的实际净收入高于目标净收入时，激励运营管理服务费为正，运营管理机构有权收取激励运营管理服务费。具体系指：</p> <p>a. 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，年度激励运营管理服务费（含税金额）=（实际净收入-目标净收入）×5%；</p> <p>b. 当实际净收入高于目标净收入*110%时，年度激励运营管理服务费（含税额）=（实际净收入-目标净收入）×10%。</p> <p>B. 当实际净收入低于目标净收入时，激励运营管理服务费为负，即基金管理人和新购入项目公司按公式计算金额对应扣减运营管理服务费。具体系指：</p> <p>a. 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，需扣减的年度激励运营管理服务费（含税金额）=（目标净收入-实际净收入）×5%；</p> <p>b. 当实际净收入低于目标净收入*90%时，需扣减的年度激励运营管理服务费（含税金额）=（目标净收入-实际净收入）×10%。</p> <p>若出现年度激励运营管理服务费需要扣减的情形，则抵扣安排如下：需扣减的当年度激励运营管理服务费在新购入项目公司支付最近一季度固定运营管理服务费时予以相应扣减，最近一季度固定运营管理服务费不足抵扣时，继续抵扣次季度固定运营管理服务费，直至抵扣完毕。</p> <p>若当年激励运营管理服务费大于 0，运营管理机构应从激励运营管理服务费中安排部分资金，对安全稳定、高效运营、新购入项目公司经营等做出贡献的一线员工进行专项奖励；若当年激励运营管理服务费小于等于 0，可不进行突出贡献一线员工激励。突出贡献一线员工激励原则上不低于激励运营管理服务费的 20%，奖励金额最高不超过 55 万元；若激励运营管理服务费的 20%超过</p>	
--	---	--

	55 万元，按 55 万元执行。突出贡献一线员工名单确认及奖励发放由运营管理机构负责，发放完成后报基金管理人备案，具体约定以新购入不动产项目的《运营管理服务协议》为准。	
托管费	0.01%	基金托管人
销售服务费	-	销售机构
审计费用	60,000.00 元	会计师事务所
信息披露费	120,000.00 元	规定披露报刊
其他费用	基金上市费用及年费、登记结算费用；基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；基金合同生效后，为基金提供专业服务的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费；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；基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、诉讼费等相关中介费用；按照国家有关规定、基金合同等，在不动产项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。	第三方收取方

注：(1)本基金费用类别、费用计算方法和支付方式详见本基金的《招募说明书》。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、信息披露费为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年金额为预估值，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。

本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担标的资产价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征。一般情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

一)、与不动产基金相关的风险

1、作为上市基金存在的风险包括：（1）暂停上市或终止上市风险（2）流动性风险（3）基金价格波动风险

2、作为不动产基金存在的风险包括：（1）集中度风险（2）新种类基金不达预期风险（3）不动产基金关联交易与利益冲突风险（4）不动产基金与交易安排相关的风险（5）税务等政策调整风险（6）对外借款相关风险（7）管理风险（8）信用风险（9）行业特有的自然灾害风险（10）不可抗力风险（11）其他风险

3、不动产基金的交易风险包括：（1）首发不动产项目的交易风险（2）新购入不动产项目的交易风险

4、本次扩募发售及新购入不动产项目相关的风险包括：摊薄即期回报的风险

二)、与不动产项目相关的风险

1、不动产项目行业风险包括：（1）宏观经济环境变化可能导致的行业风险（2）首发不动产项目行业风险（3）新购入不动产项目行业风险：水力发电政策变化的风险、水电行业竞争的风险、地区环保整治的风险

2、不动产项目经营风险包括：（1）首发不动产项目经营风险：上网电价国补收入部分延后收到的风

险，上网电价国补退坡的风险，环保不达标的风险，首发项目公司营业收入季节性波动风险，《电力业务许可证》续期风险，农村集体土地租赁合同到期续期风险，电力市场化交易风险（2）新购入不动产项目经营风险：取水许可证续期风险，电力业务许可证续期风险，《并网调度协议》的延期、续签风险，《购售电合同》的延期、续签风险，气候环境影响导致新购入不动产项目来水量波动的风险，电价波动的风险，重要现金流提供方履约能力下降的风险，重要现金流提供方被云南电网公司收购的风险，不动产项目主要运营指标实际值较预测值存在波动的风险（3）合规运营及安全生产风险（4）市场风险（5）相关配套设施未纳入入池资产范围相关风险

3、估值与现金流预测风险包括：（1）估值及公允价值变动的相关风险（2）基金可供分配金额预测风险

4、不动产项目收购与出售的相关风险

具体风险揭示详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/变更注册，证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。中国证监会不对基金的投资价值及市场前景等作出实质性判断或者保证。

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：www.avicfund.cn，客服电话：400-666-2186

- 1、基金合同、托管协议、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

六、其他情况说明

无