

国金嘉泽新能源封闭式基础设施证券投资基金

基金产品资料概要



编制日期：2026年9月17日

送出日期：2026年9月18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	国金嘉泽新能源REIT	基金代码	508038
基金管理人	国金基金管理有限公司	基金托管人	交通银行股份有限公司
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16年
基金经理	宋雪强	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2016年5月4日
基金经理	吴逸菲	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2018年6月1日
基金经理	崔成	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2014年10月31日
基金经理	徐泽禹	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2023年1月18日
场内简称	嘉泽REIT		
扩位简称	国金嘉泽新能源REIT		
其他	募集份额：3亿份 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 运营管理机构：宁夏嘉隆新能源运营管理有限公司 原始权益人：宁夏嘉盈新能源控股有限公司 战略配售比例：64.86% 原始权益人及其关联方配售比例：20%		
项目概况	本基金拟初始投资的不动产项目为宁夏国博新能源同心焦家畔风电项目（以下简称“焦家畔项目”）和宁夏国博新农村风电项目（以下简称“新农村项目”）。 不动产项目基本情况如下表所示： 表-1 不动产项目概况表		

项目	项目一	项目二
不动产项目名称	宁夏国博新能源同心焦家畔风电项目	宁夏国博新农村风电项目
不动产项目业态	清洁能源（风电）	
项目所在地	宁夏回族自治区吴忠市同心县	
资产范围	位于同心县韦州镇青龙山焦家畔附近，项目风机分布区域面积约40km ² ，东经106° 35'~106° 43'，北纬37° 15'~37° 21'	位于同心县韦州镇东南方向9.5km的低山荒漠丘陵，西北距中宁县59km，北距红寺堡开发区40km，东经106° 34'~106° 36'，北纬37° 16'~37° 19'
建设内容和规模	建设内容：风机（其中包含40台风力发电机组、40个塔筒、40台35kV机组变、40座风机基础、40个箱变基础）、1台110kV变压器、1套110kV GIS组合电气、1套35kV动态无功补偿成套装置（SVG）； 建设规模：总装机容量100MW，共有40台风机，单台风机额定功率2.5MW。110kV升压站建筑面积194.25平方米	建设内容：风机（其中包含7台风力发电机组、7个塔筒、7台35kV机组变、7座风机基础、7个箱变基础）； 建设规模：总装机容量17.5MW，共有7台风机，单台风机额定功率2.5MW
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2019年4月20日 竣工时间：2021年7月15日 投入运营时间：2020年12月29日	开工时间：2019年4月20日 竣工时间：2021年7月15日 投入运营时间：2020年12月28日
使用期限	风机运营起始时间：2020年12月29日 风机运营终止时间：2040年12月29日； 国有建设用地使用权起始日：2019年5月27日 国有建设用地使用权终止日：2044年5月26日	风机运营起始时间：2020年12月28日 风机运营终止时间：2040年12月28日； 国有建设用地使用权起始日：2019年5月27日 国有建设用地使用权终止日：2044年5月26日
剩余年限（权属到期年限与评估基准日2026年3月31日之差）	风机剩余年限：14.75年 国有建设用地使用权剩余年限：18.15年	风机剩余年限：14.75年 国有建设用地使用权剩余年限：18.15年
用地性质	出让/工业用地	
可供分配金额测算	2026年4-12月及2027年度不动产基金可供分配金额分别为13,177.89万元和10,917.01万元，净现金流分派率分别为12.60%和10.44%。	

投保情况（投保 险种投保金额、 投保期限）	投保险种及投保金额： 财产一切险（1,076,624,847.47） 元）、 机器损坏险（81,636,049.37 元）、 公众责任保险（20,000,000.00 元）、 营业中断保险（电费收入 114,015,359.65元等） 保险期限： 共365天，自2026年3月23日0 时起至2027年3月22日24时止	投保险种及投保金额： 财产一切险（214,116,818.78 元）、 机器损坏险（11,027,320.16 元）、 公众责任保险 （20,000,000.00元）、 营业中断保险（电费收入 23,534,551.59元等） 保险期限： 共365天，自2026年3月23日 0时起至2027年3月22日24 时止
项目权属	宁夏博疆新能源有限公司	
他项权利（如 有）	无	

截至2026年3月31日，焦家畔项目和新农村项目运营稳定。项目近三年一期整体经营情况如下：

表-2 焦家畔项目及新农村项目主要经营指标

单位：万千瓦时、元/千瓦时

类别	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
结算电量	6,867.87	32,276.82	30,722.38	32,152.21
结算电量增长率	-0.86%	5.06%	-4.45%	4.37%
售电电价（含税）	0.4611	0.4816	0.5442	0.5679
售电电价增长率	-4.26%	-11.51%	-4.17%	3.12%
售电收入（含税）	3,166.53	15,543.15	16,718.34	18,258.37
限电率	16.22%	7.66%	6.84%	6.99%
场用损耗率	1.46%	1.35%	1.32%	1.44%

评估基准日2026年3月31日，焦家畔项目和新农村项目资产评估和现金流预测情况如下：

表-3 不动产项目资产评估和现金流预测表

项目	焦家畔项目、新农村项目
收益年限	14.75年
评估方法	收益法
估值规模	10.46亿元
评估增值率	38.21%
预测现金流年复合增长率1	-7.01%
折现率	2026-2030年：7.72%；2031-2040年：8.23%
IRR	5.69%

二、基金投资与净值表现

¹ 因2026年4-12月非完整年度，基于2027年-2040年的预测现金流计算复合增长率。预测现金流年复合增长率下降原因系国补退坡所致。

(一) 投资目标与投资策略

请投资者认真阅读《招募说明书》“基金的投资”章节了解详细情况。

投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，并通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得相关不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动地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	本基金存续期内主要投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，并通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得相关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可依法投资于国债、政策性金融债、地方政府债、央行票据、AAA 级信用债、货币市场工具（包括同业存单、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不动产证券投资基金投资的其他金融工具。 本基金定义的信用债包括：企业债、公司债、政府支持机构债、金融债（不包含政策性金融债）、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等。 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，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	1、不动产项目投资策略：（1）初始投资策略（2）运营管理策略（3）扩募收购策略（4）基金的融资策略（5）资产出售及处置策略 2、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，以获取不动产项目运营收益并承担不动产项目价格波动风险，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

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**

以下费用在认购基金过程中收取：

费用类型	金额（M）	收费方式/费率
认购费	M < 500 万元	0.30%
	M ≥ 500 万元	按笔收取，1,000 元/笔

注：1、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。2、对于战略投资者及网下投资者，本基金不收取认购费；通过基金管理人直销机构认购本基金基金份额的，不收取认购费；对于公众投资者通过代销机构认购本基金的，认购费率如表所示。

(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按最近一期经审计的定期报告中披露的基金净资产为基数，依据【0.35】%年费率每日计提。基金管理费的计算方法如下： $H=D \times 【0.35】\% \div \text{当年天数}$ H为每日应计提的基金管理费，每日计提的基金管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数； D为截至计提日基金管理人最近一期经审计的定期报告中披露的合并报表层面基金净资产（产品成立日至第一次披露经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算。 基金管理人与基金托管人双方核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的日期及方式从基金财产中支付。若遇法定节假日、公休假或不可抗力等，支付日期顺延。	基金管理人和销售机构
运营管理费	运营管理机构提供运营管理服务有权收取运营管理费，运营管理费由基础管理费（A）和浮动管理费（B）两部分组成，运营管理费具体约定以《运营管理服务协议》为准。 （1）基础管理费 其中基础管理费（A）=固定管理费-考核扣减费用。 上述固定管理费在运营管理服务协议有效期内为每年固定价格，不会因市场环境因素发生价格改变。固定管理费已包含人员开支、车辆使用费、办公费、工器具采购及定期校验、易耗品消耗费用、备品备件费、年度检修费、大部件维修更换费用、安全措施费、安全投入费用及项目保险投保费用等。固定管理费按照年度定额并分季度等额支付。 在运营管理服务期间，固定管理费原则上不做调整，但因行业政策、经济形势变化、物价水平等非主观因素造成实际运营管理成本出现显著变化的，可由基金管理人提议，经基金份额持有人大会决议通过后，对固定管理费进行调整。为免疑义，尽管有上述约定，基金管理人有权按照运营相关事件固定管理费扣减条款约定对固定管理费进行扣减，具体运营相关事件固定管理费扣减条款，详见《运营管理服务协议》相关约定。 （2）浮动管理费 浮动管理费收取标准如下： $\text{浮动管理费（B）} = (\text{S}-\text{R}) \times \text{浮动管理费率}$ 项目公司年度净收入（S）=营业总收入-营业总成本（不考虑折旧摊销、股东借款利息、浮动管理费）-资本性支出（如有），根据项目公司当年年度审计报告计算得到。 目标净收入（R）=营业总收入-营业总成本（不考虑折旧摊销、股东借款利息、浮动管理费）-资本性支出（如有），在基金初始发行的首个年度及第二个年度根据基金初始发行时年度可供分配金额测算模型计算。基金初始发行的第三个年度及以后，根据不动产项目最近一次评估测算模型计算。 其中，年度净收入完成率=S/R*100%。 年度净收入完成率≥100%时，浮动管理费为正，由项目公司向运营管理机构支付；年度净收入完成率<100%时，浮动管理费为负，由项目公司在支付该年度基础管理费时扣减对应计算金额。 在上述原则下，浮动管理费计算方法如下：	运营管理机构

	1) 当年度净收入完成率$\geq 120\%$时, 浮动管理费(B) = (S-R)*15%。 2) 当 $110\% \leq$ 年度净收入完成率 $< 120\%$ 时, 浮动管理费(B) = (S-R)*10%。 3) 当 $90\% <$ 年度净收入完成率 $< 110\%$ 时, 浮动管理费(B) = (S-R)*5%。 4) 当 $80\% <$ 年度净收入完成率 $\leq 90\%$ 时, 浮动管理费(B) = (S-R)*10%。 5) 当年度净收入完成率$\leq 80\%$时, 浮动管理费(B) = (S-R)*15%。 上述公式计算的基础管理费和浮动管理费均为包含增值税的费用, 适用的增值税税率为 6%。如支付基础管理费和浮动管理费, 国家税法及相关规定适用的增值税税率发生调整的, 相应含税金额应按照调整后的增值税税率计算, 具体为: 基础管理费和浮动管理费含税金额=根据运营管理服务协议计算的对应含税金额/ $(1+6\%) \times (1+\text{调整后增值税税率})$。	
托管费	本基金的托管费按最近一期经审计的定期报告中披露的基金净资产为基数, 依据【0.01】%年费率每日计提。托管费的计算方法如下: 本基金的托管费按照如下公式计算: $H = D \times \text{【0.01】} \% \div \text{当年天数}$; H 为每日应计提的托管费, 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; D 为截至计提日基金管理人最近一期经审计的定期报告中披露的基金净资产(产品成立日后至第一次披露经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额(含募集期利息))。若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时, 需按照实际规模变化期间进行调整, 分段计算。 基金管理人与基金托管人双方核对无误后, 基金托管人按照与基金管理人协商一致的日期及方式从基金财产中支取。若遇法定节假日、公休假或不可抗力等, 支付日期顺延。	基金托管人
审计费用	-	会计师事务所
信息披露费	-	规定披露报刊
其他费用	其他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。

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。

本基金为不动产基金, 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%。

本基金采取封闭式运作并在符合相关条件后在上交所上市, 不开放申购与赎回。使用场外基金账户认购的基金份额持有人卖出基金份额或申报预受要约的, 需将基金份额转托管至场内证券经营机构后方可参与证券交易所场内交易或在基金通平台(如有)转让。

本基金投资运作过程中可能面临以下主要风险, 包括但不限于:

1、与不动产基金相关的风险

本基金可能面临的与不动产基金相关的风险包括：基金价格波动及折溢价风险、流动性风险、发售失败风险、交易失败风险、停牌、暂停上市或终止上市的风险、本基金整体架构所涉及相关交易风险、管理风险、税收等政策调整风险、集中投资风险、新种类基金收益不达预期风险、基金限售份额解禁风险、市场风险以及基金提前终止的风险等。

2、与不动产项目相关的风险

本基金可能面临的与不动产项目相关的风险包括：新能源及电力行业政策调整风险、不动产项目运营风险、业务许可、合同续期风险、不动产项目的管理风险、不动产项目的流动性风险、不动产项目运营管理机构履职风险、不动产项目运营管理机构解聘及更换风险、关联交易与利益冲突风险、不动产基金现金流预测偏差风险、不动产项目的评估风险、不动产项目借款相关风险、不可抗力、极端天气和重大事故给不动产项目运营造成的风险、不动产项目处置风险、不动产资产保险理赔不及预期的风险等。

3、与专项计划管理相关的风险

本基金可能面临的与专项计划管理相关的风险包括：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、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、计划管理人、计划托管人等机构尽职履约风险等。

4、其他风险

本基金可能面临的其他风险包括：因基金业务快速发展而在制度建设、人员配备、内控制度建立等方面不完善而产生的风险、因人为因素而产生的风险、对主要业务人员如基金经理的依赖而可能产生的风险、因业务竞争压力可能产生的风险、政策与法律风险、技术风险、操作风险、其他意外导致的风险等。

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，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或者保证，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，但不保证本基金一定盈利，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。

对于因基金合同的订立、内容、履行和解释而产生的或与基金合同有关的争议，基金合同当事人应尽量通过协商、调解途径解决。未能以协商或调解方式解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，仲裁地点为北京市，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站：<http://www.gfund.com>，客服电话：4000-2000-18

- 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。