

中信建投国家电投新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05月20日

送出日期：2026年05月25日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决策前，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	中信建投国家电投新能源REIT	基金代码	508028
基金管理人	中信建投基金管理有限公司	基金托管人	中国工商银行股份有限公司
基金合同生效日	2023年03月20日	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 2023年03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	封闭期为21年
基金经理	孙营	开始担任本基金基金经理的日期	2023年03月20日
		证券从业日期	2015年11月18日
基金经理	刘志鹏	开始担任本基金基金经理的日期	2023年03月20日
		证券从业日期	2022年07月04日
基金经理	刘长飞	开始担任本基金基金经理的日期	2026年05月20日
		证券从业日期	2023年06月05日
其他	<p>原始权益人：国家电投集团江苏电力有限公司 运营管理机构：国电投江苏海上风力发电有限公司 基金份额：8亿份</p> <p>本基金存续期为基金合同生效日起21年，如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则基金合同终止。本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上海证券交易所上市交易。在符合法律法规的情况下，基金管理人可在履行适当程序后延长本基金的存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。</p> <p>在基金合同期限届满之前，如基金所持有的不动产项目资产由于国补到期的原因收益大幅下降，导致基金“任一年度营业收入（指完整国补收入最后一年之后的任一年度）”较“基金享有完整国补收入最后一年（完整国补收入最后一年，指基金根据法律法规现持有的应当享有国补收入的全部不动产项目，全部月份均享有国补收入的最后完整会计年度）的营业收入”下降40%及以上，基金合同于该年度基金年度报告披露之日终止。</p>		

注：本基金场内简称：国家电投，扩位证券简称：中信建投国家电投新能源REIT。

项目情况	项目名称	中电投滨海北区H1#100MW海上风电工程、中电投滨海北区H2#400MW海上风电工程及配套建设的国家电投集团滨海北H1#海上风电运维驿站工程项目		
	所在地	江苏省盐城市滨海县滨海北部的中山河口至滨海港之间的近海海域及江苏省盐城市滨海县滨海港经济区		
	项目业态	能源设施		
	建设内容和规模	<p>1、中电投滨海北区H1#100MW海上风电工程： 核准总装机规模100MW。实际安装25台西门子风电机组，单机容量4.0MW，叶轮直径130米，轮毂高度90米（平均海面以上）。配套建设一座220kV陆上升压站。</p> <p>2、中电投滨海北区H2#400MW海上风电工程： 核准总装机规模400MW。实际安装100台西门子风电机组，单机容量4.0MW，叶轮直径130米，轮毂高度87.5米（平均海面以上）。配套建设一座220kV海上升压站。</p> <p>3、国家电投集团滨海北H1#海上风电运维驿站工程： 解决项目公司生产经营所需的备品备件、维修工具等生产物资的存放需要，及项目公司生产运维人员在不动产项目所在地的运维、生产、生活需要所配备的办公场所及员工食堂、宿舍等用途的配套建筑设施。配套运维驿站项目建筑面积5,742.82平方米，宗地面积4,709.80平方米。</p>		
	开竣工时间	<p>1、中电投滨海北区H1#100MW海上风电工程： 开工时间：2015年10月 竣工时间：2017年3月</p> <p>2、中电投滨海北区H2#400MW海上风电工程： 开工时间：2017年5月 竣工时间：2020年12月</p> <p>3、国家电投集团滨海北H1#海上风电运维驿站工程项目： 开工时间：2019年3月 竣工时间：2020年5月</p>		
	决算总投资	<p>1、中电投滨海北区H1#100MW海上风电工程：134,349万元（含运维驿站）</p> <p>2、中电投滨海北区H2#400MW海上风电工程：533,406万元</p> <p>3、国家电投集团滨海北H1#海上风电运维驿站工程：2,320.95万元</p>		
项目公司营业收入	2025年度	2024年度	2023年度	

	(元)	893,009,819.79	902,996,972.67	896,296,806.26
	项目评估结果	于评估基准日2025年12月31日,项目评估值为681,692.72万元。		
	可供分配金额(元)	2025年度		2024年度
		669,074,627.78		779,174,330.94
	净现金流分派率	8.16%		9.72%
	内部收益率(IRR)	3.47%		4.17%

注:1、净现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。可供分配金额中包含满足条件的国补应收账款对应的保理流入。

2、内部收益率(IRR)为使得投资基金产生的未来现金流折现现值等于买入成本的收益率。以上内部收益率(IRR)以对应年度最后一个交易日的收盘价作为买入成本计算,主要基于首发资产评估报告中的全周期各年净现金流,并结合实际分派频率等诸多假设条件,由于未来不动产项目经营的不确定性,不代表投资者未来实际可得的内部收益率(IRR)。

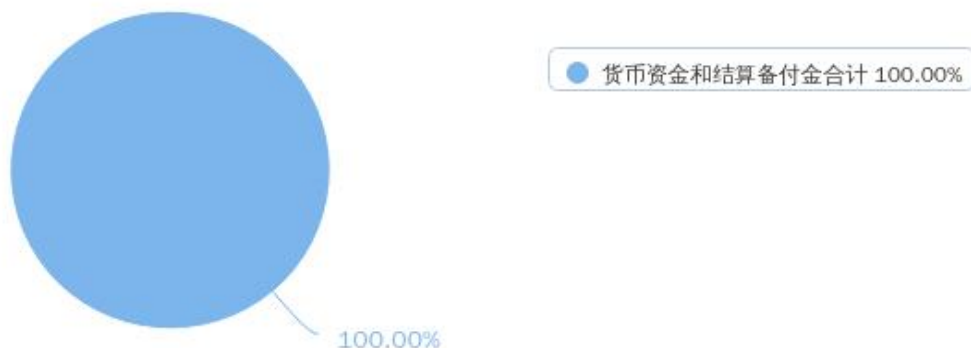
二、基金投资与净值表现

(一) 投资目标与投资策略

投资者可阅读本基金招募说明书的“基金的投资”章节了解详细情况。

投资目标	<p>基金的主要资产投资于不动产资产支持证券,并持有其全部份额,通过投资不动产资产支持证券穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利,基金管理人主动运营管理不动产项目,以获取不动产项目运营过程中稳定现金流为主要目的。</p>
投资范围	<p>(一) 投资范围</p> <p>本基金投资范围包括不动产资产支持证券,国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债,信用评级为AAA的债券(包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券(含超短期融资券)、非政策性金融债、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(包括现金、期限在1年以内(含1年)的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具),以及法律法规或中国证监会允许不动产基金投资的其他金融工具。</p> <p>本基金不投资股票,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。</p> <p>如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种,或对前述投资比例要求进行变更的,基金管理人在履行适当程序后,可以进行相应调整。</p> <p>(二) 投资比例</p> <p>本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的80%,但因扩募、资产处置、资产收购、不动产资产支持证券向本基金分配款项、不动产项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的,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。</p>

投资组合资产配置图表（数据截至日期：2026年03月31日）



注：1、图示比例为定期报告期末除不动产资产支持证券之外的基金投资组合资产配置情况。
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。

（三）自基金合同生效以来/最近十年（孰短）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

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	基金管理人的管理费由固定管理费和浮动管理费两部分构成，具体如下：	基金管理人、销售机构、计划管理人和运营管理机构
固定管理费1	按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数），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为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费	基金管理人、销售机构和计划管理人

	A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数）													
固定管理费 ²	<p>固定管理费 $2=S \times 9.30\% \times (1-\text{调整比率})$</p> <p>其中：</p> <p>1) S 为当年实际净收入，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。</p> <p>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。</p> <p>2) 调整比率与 EBITDA 完成率相关，EBITDA 完成率为实际净收入与目标净收入（R）的比值，EBITDA 完成率与调整比率对应值如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>EBITDA 完成率</th> <th>调整比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>$95\% \leq \text{EBITDA 完成率}$</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>$90\% \leq \text{EBITDA 完成率} < 95\%$</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>$85\% \leq \text{EBITDA 完成率} < 90\%$</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>$80\% \leq \text{EBITDA 完成率} < 85\%$</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>$\text{EBITDA 完成率} < 80\%$</td> <td>55%</td> </tr> </tbody> </table> <p>注：目标净收入即根据基金初始发行的不动产资产组合项目资产评估报告计算的项目公司对应年度净收入。</p>	EBITDA 完成率	调整比例	$95\% \leq \text{EBITDA 完成率}$	0%	$90\% \leq \text{EBITDA 完成率} < 95\%$	8%	$85\% \leq \text{EBITDA 完成率} < 90\%$	15%	$80\% \leq \text{EBITDA 完成率} < 85\%$	35%	$\text{EBITDA 完成率} < 80\%$	55%	运营管理机构
EBITDA 完成率	调整比例													
$95\% \leq \text{EBITDA 完成率}$	0%													
$90\% \leq \text{EBITDA 完成率} < 95\%$	8%													
$85\% \leq \text{EBITDA 完成率} < 90\%$	15%													
$80\% \leq \text{EBITDA 完成率} < 85\%$	35%													
$\text{EBITDA 完成率} < 80\%$	55%													
浮动管理费	<p>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浮动管理费。具体而言：</p> <p>浮动管理费=$\text{Max}[(S-R), 0] \times 20\%$</p> <p>其中，S 为当年实际净收入，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。</p> <p>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。</p>	运营管理机构												
托管费	<p>基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：</p> <p>$E=L \times 0.01\% \div \text{当年天数}$</p> <p>E 为每日应计提的基金托管费</p> <p>L 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数）</p>	基金托管人												
审计费用	280,000.00	会计师事务所												

信息披露费	120,000.00	规定披露报刊
其他费用	详见本基金招募说明书“基金的费用与税收”章节。	

注：1、年费金额单位：元。

2、审计费用仅指公募基金层面的审计费用。审计费、信息披露费年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

3、本基金交易证券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。

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者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%。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。

投资本基金主要风险有：

1、与不动产基金相关的风险

- （1）基金价格波动风险
- （2）流动性风险
- （3）暂停上市或终止上市的风险
- （4）本基金整体架构所涉及相关交易风险
- （5）管理风险
- （6）关联交易及利益冲突风险
- （7）税收等政策调整风险
- （8）投资风险
- （9）新种类基金收益不达预期风险
- （10）基金净值逐年降低甚至趋于零的风险
- （11）基金净值波动的风险
- （12）管理人及相关机构履约风险

2、与不动产项目相关的风险

- （1）不动产项目国补到期风险
- （2）不动产项目行业政策风险
- （3）不动产项目遭受自然灾害的风险
- （4）不动产项目运营风险
- （5）不动产项目未取得海底电缆施工许可批复文件的风险

- (6) 不动产项目的管理风险
- (7) 不动产项目运营管理机构的管理风险
- (8) 不动产项目运营管理机构的解聘及更换风险
- (9) 不动产基金现金流预测偏差风险
- (10) 股东借款带来的现金流波动风险
- (11) 不动产项目的评估风险
- (12) 不动产项目借款相关风险
- (13) 与交易安排有关的风险
- (14) 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
- (15) 不动产项目服从电网调度安排影响发电的风险

具体风险揭示详见本基金更新的招募说明书。

(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。

因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，由各方协商解决。协商未成的，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，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。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

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、定期报告等。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[网址：www.cfund108.com][客服电话：4009-108-108]

- 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

六、其他情况说明

无。