华夏华电清洁能源封闭式基础设施证券投资基金

2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年十月二十七日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 23 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	华夏华电清洁能源封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏华电清洁能源 REIT
场内简称	华电 REIT（扩位证券简称：华夏华电清洁能源 REIT）
基金主代码	508016
交易代码	508016
基金运作方式	契约型封闭式。自基金合同生效日后 21 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2025 年 7 月 14 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	21 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2025 年 8 月 1 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施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基础设施项目公司全部股权，最终取得基础设施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。
投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略与固定收益投资策略。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、基础设施项目机组设计寿命到期后的安排。
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，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。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后

	年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
运营管理机构	浙江华电江东能源运营有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：江东天然气热电联产项目（以下简称“江东热电项目”）

项目公司名称	杭州华电江东热电有限公司
不动产项目业态	能源设施
不动产项目主要经营模式	以天然气为主要燃料进行电力、热力生产并获取发电、供热收入
不动产项目地理位置	浙江省杭州市钱塘区

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		华夏基金管理有限公司	浙江华电江东能源运营有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	郑海鸣
	职务	督察长	副总经理
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	联系电话：0571-57178322；邮箱：zheng_76@163.com
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲3号院	浙江省杭州市钱塘区前进街道三丰路218号三楼301室
办公地址		北京市朝阳区北辰西路6号院北辰中心C座5层	浙江省杭州市钱塘区前进街道三丰路218号三楼301室
邮政编码		100101	311000
法定代表人		邹迎光	吴伟栋

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	招商银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	招商银行股份有限公司杭州分行
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	浙江省杭州市上城区富春路 300 号
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22	浙江省杭州市上城区富春路 300 号

		层	
邮政编码	518040	100026	310000
法定代表人	缪建民	邹迎光	王波

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 （2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	408,079,605.70
2.本期净利润	-289,529.84
3.本期经营活动产生的现金流量净额	170,852,447.60
4.本期现金流分派率（%）	1.06
5.年化现金流分派率（%）	5.19

①本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

②本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、其他收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

④年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	22,754,089.20	0.0455	-
本年累计	82,997,181.97	0.1660	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	-	-	-
本年累计	53,495,000.20	0.1070	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	-289,529.84	-
本期折旧和摊销	39,220,331.80	-
本期利息支出	3,495,724.75	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	42,426,526.71	-
调增项		
1.应收应付、存货和专项储备项目的变动	128,427,247.61	-
2.基础设施项目资产的处置利得或损失	51,200.00	-
调减项		
1.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用	-131,274,978.58	-
2.当期购买不动产项目等资本性支出	-14,979,935.42	-
3.支付的利息及所得税费用	-1,895,971.12	-
本期可供分配金额	22,754,089.20	-

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要支付的本期基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、运营费用、专项储备、租金、待缴纳的税金、经营所需天然气款项、外部借款本息等变动的净额。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发

生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项，包括基金管理人及资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、日常运营费用、专项储备、租金、税金、经营所需天然气款项、外部借款本息、资本性开支及不可预见费用等必要资金。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

本基金上年同期（2025 年 7 月 23 日（基金合同生效日）-2025 年 9 月 30 日）未来合理支出相关预留科目列示为调减项 264,241,991.10 元，此金额为新增预留金额，包括：经营相关的合理的资产负债表应收应付类科目余额 17,962,448.57 元（调减项）、资本性支出预留 81,987,330.77 元（调减项）、预留天然气购买款 130,000,000.00 元（调减项），预留外部借款本息金额 16,612,047.95 元（调减项），不可预见费用预留 17,680,163.81 元（调减项）。

上年同期（2025 年 7 月 23 日（基金合同生效日）-2025 年 9 月 30 日）未来合理支出相关预留调整项的实际使用金额，较前期设置金额的差异未超过 10%。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 475,391.60 元，资产支持证券管理人管理费 475,391.60 元，基金托管人托管费 47,539.16 元，运营管理机构基本运营管理费 A26,809,630.79 元，基本运营管理费 B1,371,282.33 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

1、不动产项目公司及不动产项目基本情况

本基金通过不动产资产支持证券持有的项目公司为杭州华电江东热电有限公司（以下简称“项目公司”）。基金管理人委托浙江华电江东能源运营有限公司（以下简称“运营管理机构”）作为不动产

项目的运营管理机构，负责不动产项目的日常运营管理及设备设施维护等工作。基金管理人在对不动产项目实施主动管理的同时，按照项目公司运营管理服务协议对运营管理机构进行监督和考核。本基金持有的不动产项目江东热电项目的设计使用寿命到期日为 2045 年 12 月，截至 2026 年 9 月 30 日的剩余运营年限约为 19.25 年。

2、不动产项目运营情况

报告期内，项目公司整体运营平稳，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷，周边无新增竞争性项目。本报告期，项目公司实现营业收入合计 40,708.46 万元（本章节中收入均为不含税收入），包括发电收入 38,045.09 万元和供热收入 2,663.37 万元。

（1）发电业务

本报告期内，江东热电项目实现发电量 50,487.29 万千瓦时，等效利用小时数为 525.64 小时。电费收入结算以月度为周期，国网浙江省电力公司一般在每月中下旬出具上月电费收入结算单。根据 7 月和 8 月结算单，以及 9 月电力销售暂估数据，江东热电项目预计实现结算电量 49,304.07 万千瓦时。受上年同期极端天气导致发电量较高以及电力市场化交易政策下运营策略调整因素的影响，项目发电量、等效利用小时数、结算电量与本基金 2025 年 3 季度报告披露数据（统计区间为 2025 年 7 月 23 日本基金实际取得项目公司股权之日起至 2025 年 9 月 30 日，非完整季度，下同）相比分别变动-30.47%、-30.47%和-30.62%。结算电量下降对当期收入影响较大，但受益于结算电价提升与燃料成本随电量同步下降，本期边际利润（营业收入-燃料成本）总体波动较小，对本基金 EBITDA 及可供分配金额影响较小。具体变动情况、变动原因、影响及应对措施详见本基金于 2026 年 10 月 17 日发布的《华夏华电清洁能源封闭式基础设施证券投资基金关于 2026 年 3 季度经营情况的临时公告》。

江东热电项目自 2026 年 4 月 1 日起全电量参与电力现货市场交易。本季度天然气价格略有升高并传导至 85%电量的电量电价，同时通过优化报价策略，平衡量价，选择有利于综合收益最大化的方式出清，项目实现了较高的结算电价。报告期内电量电价均值为 0.7065 元/千瓦时（本章节中电价、热价均为含税价格），电量电费收入为 30,824.52 万元，占发电收入比例为 81.02%。容量电价自 2026 年 4 月 1 日起提高至 331.2 元/千瓦·年，本报告期的容量电费收入为 7,038.00 万元，占发电收入比例为 18.50%。本报告期，两个细则电费收入为 182.56 万元，占发电收入比例为 0.48%。

（2）供热业务

本报告期内，江东热电项目向 14 家热用户售热 22.56 万吉焦，供热价格与天然气价格联动，平均热价为 128.69 元/吉焦，实现供热收入 2,663.37 万元。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 14 日（基金合同生效日）至 2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	设备可利用率	设备可正常使用时间/期间总时长	%	100.00	100.00	0.00
2	发电量	机组实际发出的电量	万千瓦时	50,487.29	72,614.63	-30.47
3	等效利用小时数	发电量/装机容量	小时	525.64	756.01	-30.47
4	结算电量	电网进行电费结算对应的电量	万千瓦时	49,304.07	71,064.05	-30.62
5	结算电费收入	项目实际发电收入，通常包括电量电费收入、容量电费收入和两个细则电费收入	人民币万元	38,045.09	46,722.82	-18.57
6	结算电价	结算电费收入/结算电量×（1+增值税税率）	元/千瓦时	0.8720	0.7429	17.36
7	电量电价	电网根据结算电量支付的平均电价（含增值税）	元/千瓦时	0.7065	0.6596	7.11
8	电量电费收入	结算电量×电量电价/(1+增值税税率）	人民币万元	30,824.52	41,480.57	-25.69
9	容量电价	电网根据机组装机容量支付的电价（含增值税）	元/千瓦·年	331.20	302.40	9.52
10	容量电费收入	容量电价×装机容量/12×期间月度数/(1+增值税税率）	人民币万元	7,038.00	4,905.87	43.46
11	售热量	向热用户实际销售的热量	万吉焦	22.56	17.01	32.62
12	热价	与热用户进行热费结算采用	元/吉焦	128.69	123.64	4.08

		的平均价格（含增值税）				
13	供热收入	售热量×热价/（1+增值税税率）	人民币万元	2,663.37	1,929.42	38.04

注：①上述运营指标均为期间数据，不涉及期末时点数据。

②本基金成立于 2025 年 7 月 14 日，上年同期数据统计期间为本基金实际取得项目公司股权之日（2025 年 7 月 23 日）起至 2025 年 9 月 30 日。

③发电量、等效利用小时数和结算电量同比变动较大的原因为：

1）上年同期基数处于历史高位。2025 年 3 季度浙江及杭州地区遭遇极端高温天气，全省平均气温和高温天数、杭州市高温天数和最长连续高温天数等多项指标创历史记录，电力需求旺盛，推动江东热电项目 2025 年全年及 3 季度发电量创历史新高，年发电量较发行预测值高约 38%。2026 年夏季，浙江省受台风影响降水偏多，高温强度显著弱于上年。因此发电量、等效利用小时数及结算电量的同比基数偏高，是本季度数据降幅较大的重要原因之一。

2）电力市场化交易政策落地及运行策略调整。

a.政策变化

自 2026 年 4 月 1 日起，浙江省天然气发电机组正式参与电力市场化交易。根据政策要求，本项目全部电量通过电力现货市场出清，其中 85%电量按照气电联动公式结算，15%电量按照市场出清价格结算。同时，项目所属 9F 级机组年发电利用小时数在 1,800 小时以内时，容量电价为 331.2 元/千瓦·年（含税）；若超过 1,800 小时，容量电价将大幅下调，影响全年容量电费收入。该机制旨在进一步明确燃气机组的调峰定位，受此影响，项目全年发电量较 2025 年出现明显下降。市场化交易政策详情可参考本基金于 2026 年 4 月 2 日发布的《华夏华电清洁能源封闭式基础设施证券投资基金关于浙江省天然气发电行业相关政策变化的临时公告》。

b.运行策略调整

本项目售电模式由计划模式转为市场模式，运行策略相应调整优化：计划模式下电量电价与天然气价格挂钩，度电边际收益基本锁定，项目通过抢发电量增厚收益。而在市场模式下，项目的经营重点转向平衡量价，通过合理排布全年发电时段，力争在有限的发电小时数内实现更高的综合收益。实际运营中，项目结合供需形势、实时电价、机组效率、天然气成本等因素，优先选择市场电价较高或度电燃料成本较低，即整体边际收益更优的时段出清电量。结合前述分析，浙江省 2026 年 3 季度电力需求相对较弱，叠加全省煤电机组迎峰度夏保供运行，燃机高电价出清窗口较少。同时，由于燃气机组通过压缩空气燃烧做功发电，环境温度降低会提高空气密度，有利于降低压气机

功耗、提高机组燃烧效率，因此燃气机组冬季发电效率和盈利能力显著高于夏季。综合以上因素，项目以全年整体收益最大化为目标，将有限的发电机会预留至边际收益更高的时段，导致本季度发电量、等效利用小时数及结算电量处于较低水平。

基金管理人和运营管理机构将持续关注电力市场运行态势、电力供需变化及政策执行效果，并将根据机组实际情况动态优化发电出清策略，合理安排机组剩余利用小时数，优先在出清价格高、机组效率优、燃料成本低的边际收益较高点安排发电，在确保容量电费全额回收的前提下，力争提升综合收益，实现全年整体收益最大化。

④结算电价同比上升的具体原因为：（1）本季度天然气价格同比升高，结算电量中 85%的部分通过气电联动公式（电量电价（含税）=各电厂月度天然气到厂价÷气电联动系数×税率调整系数）计算的电量电价相应提高；（2）根据电力市场化交易政策，气电联动系数由 4.9 调整为 4.85。相同天然气价格对应的电量电价更高；（3）运营管理机构综合考虑机组状况、全年电量排布、电力供需态势，选择度电边际和项目综合收益更高的时段出清；（4）容量电价根据电力市场化交易政策由去年同期的 302.40 元/千瓦·年上涨为 331.20 元/千瓦·年，且由于结算电量同比下降，折算至每度电对应的容量电费收入同比增加。

⑤容量电费收入同比增长 43.46%，主要原因为上年同期数据统计期间非完整季度，同时容量电价标准同比上涨 9.52%。容量电费同比大幅波动主要受对比期间存在差异的暂时性影响，未来不具有持续性。

⑥售热量同比增长 32.62%，主要原因为上年同期数据统计期间非完整季度，本期售热量按天数折算至上年同期数据统计期间后为 17.16 万吉焦，较上年同期数据高 0.91%。售热量同比大幅波动主要受对比期间存在差异的暂时性影响，未来不具有持续性。

⑦供热收入同比增长 38.04%，主要原因为上年同期数据统计期间非完整季度，同时热价受天然气价格上涨影响同比升高 4.08%。供热收入同比大幅波动主要受对比期间存在差异的暂时性影响，未来不具有持续性。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

本基金只有一个底层资产项目，为江东热电项目。项目的运营指标同本报告“报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”。

4.1.4 其他运营情况说明

1、燃料供应情况

江东热电项目天然气供应商为中国石油天然气股份有限公司天然气销售浙江分公司（以下简称“中石油”）和浙江浙能天然气贸易有限公司（以下简称“浙能”），管输供应商为国家管网集团浙江省

天然气管网有限公司。本报告期内，江东热电项目合计采购天然气量 10,488.40 万方，其中中石油供应比例为 57%，浙能供应比例为 43%，天然气采购含税均价为 3.33 元/方（含管输费），总天然气成本为 32,493.59 万元（不含税）。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,977,667,902.60	1,944,778,453.31	1.69
2	总负债	1,933,501,645.58	1,861,776,543.39	3.85
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	407,084,565.26	486,522,458.76	-16.33
2	营业成本/费用	425,304,326.81	502,548,949.45	-15.37
3	EBITDA	43,498,352.66	23,649,747.40	83.93

注：①本基金基金合同生效日为 2025 年 7 月 14 日，上年同期纳入本基金合并范围的项目公司运营财务数据期间为 2025 年 7 月 23 日（合并日）至 2025 年 9 月 30 日，下同。

②本报告期 EBITDA 同比增加 19,848,605.26 元，变动超过 30%，主要由于运营管理成本并非按时间均匀发生，上年同期发生额较大，不影响全年整体水平，此因素影响不具有持续性。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

4.2.2.1 项目公司名称：杭州华电江东热电有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	369,393,137.13	238,837,750.82	54.66
2	固定资产	1,213,314,082.28	1,292,632,578.97	-6.14
主要负债科目				
1	长期借款	224,250,000.03	239,250,000.02	-6.27
2	长期应付款	1,262,666,689.51	1,262,666,689.51	-

注：①货币资金科目较上年末增加 130,555,386.31 元，变动超过 30%，主要原因为自本报告期起，项目公司部分天然气款以银行承兑汇票支付，截至报告期末，应付票据余额为 123,000,000.00

元，使得货币资金大幅增加，该事项会持续发生，属于正常经营变化，具备合理性。

②长期借款为银行借款，金额不包含一年内到期的部分 30,000,000.00 元。

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.2.3.1 项目公司名称：杭州华电江东热电有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 14 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	发电收入	380,450,860.14	93.46	467,228,222.70	96.03	-18.57
2	供热收入	26,633,705.12	6.54	19,294,236.06	3.97	38.04
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	407,084,565.26	100.00	486,522,458.76	100.00	-16.33

注：本报告期内供热收入同比增加 7,339,469.06 元，变动超过 30%，主要原因为上年同期数据统计期间非完整季度，天数存在较大差异，此因素影响不具有持续性。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.2.4.1 项目公司名称：杭州华电江东热电有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 14 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	28,490,297.87	6.70	21,497,280.03	4.28	32.53
2	原材料成本	324,935,909.36	76.41	415,276,083.22	82.64	-21.75
3	其他营业成本	35,994,539.47	8.46	47,424,745.90	9.44	-24.10
4	管理费用	-	-	139,040.30	0.03	-100.00
5	财务费用	32,399,135.03	7.61	14,190,243.99	2.81	128.32
6	税金及附加	3,484,445.08	0.82	4,021,556.01	0.80	-13.36
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	425,304,326.81	100.00	502,548,949.45	100.00	-15.37

注：①本报告期折旧摊销成本同比增加 6,993,017.84 元，变动超过 30%，主要原因为上年同期

数据统计期间非完整季度，天数存在较大差异，此因素影响不具有持续性。

②本报告期其他营业成本包括基本运营管理费等成本费用。

③本报告期管理费用同比减少 139,040.30 元，变动超过 30%，主要原因为管理费用于上年四季报起调整列项，此因素影响不具有持续性。

④本报告期财务费用主要为股东借款利息费用，同比增加 18,208,891.04 元，变动超过 30%，主要原因为本期股东借款利率较上年同期上浮，同时上年同期数据统计期间非完整季度，天数存在较大差异，上述因素影响不具有持续性。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.2.5.1 项目公司名称：杭州华电江东热电有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日 -2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 14 日 -2025 年 9 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	100%	4.34	0.48
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	100%	10.69	4.86

注：本报告期毛利率和息税折旧摊销前利润率同比变动较大，主要由于运营管理成本并非按时间均匀发生，上年同期发生额较大，不影响全年整体水平，此因素影响不具有持续性。

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1、收入归集和支出管理

项目公司在基金托管人招商银行股份有限公司开立了监管账户（基本户），除此之外，项目公司还存有工行贷款户、交行贷款户（统称“他行账户”），他行账户主要用于接受和归还银行贷款，项目公司通过工行贷款户回笼国网电费后归集到监管账户，其他收入直接归集到监管账户，并根据资金监管协议的约定对外支付人民币资金。

2、现金归集和使用情况

本报告期初项目公司货币资金余额 273,557,158.11 元。本报告期内，累计资金流入 426,252,377.60 元，其中收到发电收入、供热收入及其他与经营活动相关的收入 426,201,177.60 元，处置固定资产收回 51,200.00 元；累计资金流出 330,416,398.58 元，其中购买天然气、日常运营支出、税金及其他与经营活动相关的支出 253,382,207.85 元，支付外部及股东借款利息 62,054,255.31 元，资本性支出

14,979,935.42 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 369,393,137.13 元。

上年同期项目公司累计资金流入 1,299,079,138.38 元，累计资金流出 1,016,469,715.05 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

江东热电项目发电收入占营业收入的比例超出 90%，发电收入的支付主体为国网浙江省电力公司，国网浙江省电力公司以向电力用户供电获得的销售电价收入支付购电成本。因此，穿透来看，本项目结算电费收入的终端现金流提供方为电力用户，现金流来源合理分散，且主要由市场化运营产生。国网浙江省电力公司隶属于国家电网有限公司（下称“国家电网”），国家电网 2025 年《财富》世界 500 强排名第三，经营状况和财务情况良好。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	60,831,055.11	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	60,831,055.11	100.00

5.2 其他投资情况说明

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人回收资金使用符合基金合同约定、其公开承诺以及有关法律法规的规定，并按要求执行资金使用直报制度。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
陈昂	本基金的基金经理	2025-07-14	-	14 年	自 2012 年开始从事不动产相关的投资和运营管理工作，曾负责台山核电、抚州超超临界火电机组、三门峡电厂二期、三门峡城市供热、三亚海棠湾集中供冷、灵宝生物质电厂、济南 CBD 集中供冷、海南电动车换电站、昆明城市照明等项目的前期投资和财务管理/综合运营管理工作。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于 EDF（中国）投资有限公司，参与并负责多个能源不动产项目的投资和管理工作。2022 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2022 年 9 月 20 日至 2025 年 3 月 27 日期间)等。

张赛	本基金的基金经理	2025-07-14	-	10 年	自 2016 年开始从事不动产相关的运营及投资管理工作，曾参与能源、地产等项目年审工作，以及光伏发电、垃圾焚烧发电项目的财务管理及投资尽调工作。	硕士，具有 5 年以上不动产投资和运营管理经验。曾就职于普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）北京分公司、中节能太阳能股份有限公司、北京首创环境投资有限公司。2024 年 12 月加入华夏基金管理有限公司。
李新太	本基金的基金经理	2025-07-14	-	12 年	自 2014 年开始从事不动产相关的投资和运营管理工作，曾负责河北武强风电、云南蒙自风电、河北故城风电、河南周口西华、太康、鹿邑风电及河北邢台光伏发电等项目的前期投资和综合运营管理工作。	硕士，具有 5 年以上不动产投资和运营管理经验。曾就职于深圳骥达股权投资管理有限责任公司、百瑞信托有限责任公司。2024 年 12 月加入华夏基金管理有限公司。

注：①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	500,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2026 年 7 月 21 日发布关于召开华夏华电清洁能源封闭式基础设施证券投资基金 2026 年二季度业绩说明会的公告。

2026 年 9 月 11 日发布关于召开华夏华电清洁能源封闭式基础设施证券投资基金 2026 年中期业绩说明会的公告。

2026 年 9 月 30 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏华电清洁能源封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告。

2、其他相关信息

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人、首批公募 REITs 指数基金管

理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，即 REITs 业务部。截至本报告发布日，REITs 业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

3、管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》、《基金管理公司开展投资、研究活动防控内幕交易指导意见》等法律法规和基金合同，本着诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在严格控制投资风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益，没有损害基金份额持有人利益的行为。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

1、中国证监会准予基金注册的文件；

2、基金合同；

3、托管协议；

4、法律意见书；

5、基金管理人业务资格批件、营业执照；

6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

11.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

11.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二六年十月二十七日