嘉实中国电建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：嘉实基金管理有限公司

基金托管人：中国工商银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 10 月 27 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。

基金托管人中国工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，并确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

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 07 月 01 日起至 2026 年 09 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	嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	嘉实中国电建清洁能源 REIT
场内简称	电建清源（扩位证券简称：嘉实中国电建清洁能源 REIT）
基金代码	508026
交易代码	508026
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 3 月 15 日
基金管理人	嘉实基金管理有限公司
基金托管人	中国工商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	36 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2024 年 3 月 28 日
投资目标	本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目的完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目运营收入等长期现金流为主要目的，通过获取基础设施项目运营收益并提升基础设施项目的价

	值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。
投资策略	本基金主要采用基础设施资产支持证券及基础设施项目投资、固定收益投资两种投资策略，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。 具体投资策略包括：基础设施资产支持证券及基础设施项目投资策略（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）及固定收益投资策略。
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市场基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	在符合有关基金分红条件的前提下，本基金管理人可以根据实际情况进行收益分配，每年至少分配一次，每年分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%；本基金收益分配方式为现金分配。本基金每份基金份额享有同等分配权。法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	嘉实资本管理有限公司
运营管理机构	四川松林河流域开发有限公司、中电建水电开发集团有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：五一桥水电站

项目公司名称	四川中铁能源五一桥水电有限公司（简称“五一桥公司”或“项目公司”）
不动产项目业态	能源设施
不动产项目主要经营模式	通过电网向终端用户供应电力，获取电费收入
不动产项目地理位置	四川省甘孜州九龙县

2.3 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	运营管理机构
名称		嘉实基金管理有限公司	四川松林河流域开发有限公司	中电建水电开发集团有限公司
信息披露事务负责人	姓名	张敏	任玉来	刘鹏
	职务	副总经理、养老首席投资官	四川松林河流域开发有限公司总会计师、董事会秘书	中电建水电开发集团有限公司董事会秘书
	联系方式	（010）65215588	（028）65009596	（028）65009555
注册地址		中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号 1806A 单元	四川省石棉县安顺场镇安顺村四组 1 幢	中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区天府二街

			139 号
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层	中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区天府二街 139 号	中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区天府二街 139 号
邮政编码	100020	610095	610095
法定代表人	经雷	黄波	吴旭良

2.4 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	中国工商银行股份有限公司	嘉实资本管理有限公司	中国工商银行股份有限公司
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	北京市怀柔区北房镇幸福西街 1 号 301 室	北京市西城区复兴门内大街 55 号
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12 层	北京市西城区复兴门内大街 55 号
邮政编码	100140	100020	100140
法定代表人	廖林	张敏	廖林

§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	31,100,678.66
2.本期净利润	9,840,993.23
3.本期经营活动产生的现金流量净额	17,892,164.23
4.本期现金流分派率（%）	1.62
5.年化现金流分派率（%）	4.87

注：1.本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

2.年化现金流分派率=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	24,718,166.29	0.0618	-
本年累计	55,402,566.14	0.1385	-

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	51,599,999.69	0.1290	2025 年度第二次分红（可供分配金额主要对应 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）

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	9,840,993.23	-
本期折旧和摊销	9,656,863.69	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	19,497,856.92	-
调增项		
1-期初现金分配	6,826,019.82	(a)
调减项		
1-应收、应付和存货项目的变动	-1,605,710.45	(b)
本期可供分配金额	24,718,166.29	(c)

注：(a)本基金发行前，原始权益人以现金形式将截至 2023 年 9 月 30 日的应收资金集中管理款 11,921.63 万元划转至项目公司运营收支账户（监管账户）。本基金存续期间，上述资金中，项目公司预留了 1,000.00 万元用于未来不可预见的费用，其余资金在满足法律法规要求的情况下，综合考虑投资人利益、项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素，结合实际经营情况，在本基金合同生效后的 4 年内分配给基金份额持有人。

(b)应付项目的变动包括应付账款、应付管理人报酬、应付托管费、应交税费及其他负债的变动；应收项目的变动包括应收电力结算款项及其他资产的变动。

(c)提请投资者关注，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，电价及收入受电力供需情况影响，电力供需受流域来水和用电需求等情况影响。所以不能按照本期占全年的时长比例来推算本基金全年的可供分配金额，敬请投资者理性看待。

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，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

根据项目运营情况，本报告期未设置未来合理的相关支出预留，一般情况下该部分预留主要用于未来检修技改支出等。上年同期未来合理的相关支出预留调整项的前期设置金额为 1,000,000.00 元，截至 2026 年第 3 季度末未使用。因水电站实际检修技改及相关费用在一个自然年度中非均匀发生，后续也将根据项目公司实际经营情况合理支出。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据《嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及《嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，本报告期内计提基金管理人管理费 439,468.36 元，基金托管人托管费 21,973.28 元。根据未经审计的数据测算，本报告期内预估的项目公司运营管理费为 4,174,198.11 元（不含税）。本报告期本期净利润及可供分配金额均已根据测算扣减基金管理人管理费、基金托管人托管费、运营管理机构的运营管理费。本报告期内项目公司已支付运营管理机构的 2026 年第 2 季度运营管理费 4,309,442.80 元（不含税），支付基金管理人 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日的管理费 913,402.02 元（含税），部分基金管理费、基金托管费、运营管理费截至本报告期末未支付。

§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

项目公司的主营业务收入为水电运营收入。五一桥水电站总装机容量 13.7 万千瓦，其 5 台机组发出的电能先通过变压器升压至 220kV，再通过一回 220kV 线路送至 500kV 九龙变电站并入四川电网。根据项目公司取得的《电力业务许可证》，五一桥水电站 1、2、3 号机组于 2008 年 10 月、11 月陆续投产，4、5 号机组于 2009 年 5 月投产，截至本报告出具之日，五一桥水电站已运营超 17 年。五一桥水电站的上网电量分为计划内电量和市场化电量，计划内电量可分为优先电量和留

存电量。

不动产项目采取委托管理的经营模式，基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司与电建水电开发公司、松林河公司共同签署《嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》（以下简称“《运营管理协议》”），委托电建水电开发公司作为运营管理统筹机构、松林河公司作为运营管理实施机构负责不动产项目的运营管理。基金管理人、资产支持证券管理人按照《运营管理协议》约定对运营管理机构进行监督与考核。报告期内，五一桥水电站周边不存在新增竞争性项目，不存在重大变化和经营策略调整。

报告期内，五一桥水电站运营情况正常，基金管理人与运营管理机构积极制定并推进一系列运营管理方案，促进五一桥水电站平稳安全运营。报告期内，五一桥水电站整体维护情况良好，运营管理机构对五一桥水电站进行相应的检修技改工作，未发生安全事故。2026 年 7-9 月，五一桥水电站发电量 25,710.5200 万千瓦时，较去年同比上升 16.64%，主要原因为五一桥水电站 2026 年第 3 季度平均入库流量同比增加 13.69%，来水在季度内月度间整体较为均衡，机组运行稳定，有力支撑电站发电量的提升。

项目公司计划内及市场化电量、电价均根据项目公司与国网四川省电力公司签署的《购售电合同》进行结算。电费结算原则上以月度为周期，四川电力交易中心有限公司一般在每月中旬出具上月结算单。

根据项目公司最新取得的四川电力交易中心有限公司 2026 年 7 月、8 月、9 月交易结算单，2026 年 7-9 月五一桥水电站结算电量为 25,370.2448 万千瓦时，较去年同期上升 16.55%。2026 年 7-9 月五一桥水电站结算电量中，优先电量为 2,901.0000 万千瓦时（较去年同期上升 24.72%），占结算电量 11.43%；留存电量为 854.0000 万千瓦时（较去年同期上升 0.35%），占结算电量 3.37%；市场化电量为 21,615.2448 万千瓦时（较去年同期上升 16.27%），占结算电量 85.20%。

根据项目公司最新取得的四川电力交易中心有限公司 2026 年 7 月、8 月、9 月交易结算单，2026 年 7-9 月，五一桥水电站平均结算电价为 0.1345 元/千瓦时（含税，对应不含税电价 0.1190 元/千瓦时），较去年同期下降 7.97%。2026 年 7-9 月五一桥水电站平均结算电价中，平均优先电价为 0.2114 元/千瓦时（含税，对应不含税电价 0.1871 元/千瓦时），较去年同期变化 0%；平均留存电价为 0.1996 元/千瓦时（含税，对应不含税电价 0.1766 元/千瓦时），较去年同期上升 2.08%；平均市场化电价为 0.1216 元/千瓦时（含税，对应不含税电价 0.1076 元/千瓦时），较去年同期下降 10.40%。以上同比数据根据四川电力交易中心有限公司提供的 2026 年 7 月、8 月、9 月交易结算单与 2025 年度第 3 季度披露数据计算得出，若按四川电力交易中心有限公司提供的 2026 年 7 月、8 月、9 月交易结算单与 2025 年度同期交易结算单数据计算，五一桥水电站平均结算电价较

去年同期下降 10.97%、平均市场化电价较去年同期下降 14.06%，平均优先电价、平均留存电价同比不变。五一桥水电站不涉及能源采购，结算电价不涉及中央和地方补贴。

根据项目公司最新取得的四川电力交易中心有限公司 2026 年 7 月、8 月、9 月交易结算单，2026 年 7-9 月，五一桥水电站结算电费合计 3,412.71 万元（含税，对应不含税电费 3,020.10 万元）。2026 年 7-9 月五一桥水电站结算电费中，优先电量结算电费为 613.36 万元（含税，对应不含税电费 542.80 万元），占结算电费 17.97%；留存电量结算电费为 170.45 万元（含税，对应不含税电费 150.84 万元），占结算电费 4.99%；市场化电量结算电费为 2,628.90 万元（含税，对应不含税电费 2,326.46 万元），占结算电费 77.03%。

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1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	非计划停运次数	五一桥水电站2026年7-9月非计划停运次数	次	0	0	-
2	非计划停运小时数	五一桥水电站2026年7-9月非计划停运小时数	小时	0	0	-
3	发电量	五一桥水电站2026年7-9月发电量	万千瓦时	25,710.5200	22,043.0640	16.64
4	等效利用小时数	五一桥水电站2026年7-9月等效利用小时数，等效利用小时数=发电量/装机容量	小时	1,877	1,609	16.64
5	结算电量	五一桥水电站2026年7-9月结算电量	万千瓦时	25,370.2448	21,767.4671	16.55
6	优先电量	五一桥水电站2026年7-9月结算电量中优先电量	万千瓦时	2,901.0000	2,326.0762	24.72
7	留存电量	五一桥水电站2026年7-9月结算电量中留存电量	万千瓦时	854.0000	851.0000	0.35
8	市场化电量	五一桥水电站2026年7-9月结算电量中市场化电量	万千瓦时	21,615.2448	18,590.3909	16.27

9	结算电价（不含税）	五一桥水电站2026年7-9月平均不含税结算电价，五一桥公司使用13%增值税率，本期平均不含税结算电价=（本期结算电费/本期结算电量）/（1+13%）	元/千瓦时	0.1190	0.1293	-7.97
10	优先电价（不含税）	五一桥水电站2026年7-9月平均不含税优先电价，五一桥公司使用13%增值税率，平均不含税优先电价=（本期优先电量结算电费/本期优先电量）/（1+13%）	元/千瓦时	0.1871	0.1871	-
11	留存电价（不含税）	五一桥水电站2026年7-9月平均不含税留存电价，五一桥公司使用13%增值税率，平均不含税留存电价=（本期留存电量结算电费/本期留存电量）/（1+13%）	元/千瓦时	0.1766	0.1730	2.08
12	市场化电价（不含税）	五一桥水电站2026年7-9月平均不含税市场化电价，五一桥公司使用13%增值税率，平均不含税市场化电价=（本期市场化电量相关结算电费/本期市场化电量）/（1+13%）	元/千瓦时	0.1076	0.1201	-10.40

注：1.根据相关规则调整指标名称。“有效发电小时”调整为“等效利用小时数”；“上网电量”调整为“结算电量”；“上网电价”调整为“结算电价”。

2.五一桥水电站项目结算电量、结算电价等相关运营指标主要来自于四川电力交易中心有限公司交易结算单。

3.比例数据存在四舍五入形成的尾差。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：五一桥水电站

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1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	非计划停运次数	五一桥水电站2026年7-9月非计划停运次数	次	0	0	-
2	非计划停运小时数	五一桥水电站2026年7-9月非计划停运小时数	小时	0	0	-
3	发电量	五一桥水电站2026年7-9月发电量	万千瓦时	25,710.5200	22,043.0640	16.64
4	等效利用小时数	五一桥水电站2026年7-9月等效利用小时数，等效利用小时数=发电量/装机容量	小时	1,877	1,609	16.64
5	结算电量	五一桥水电站2026年7-9月结算电量	万千瓦时	25,370.2448	21,767.4671	16.55
6	优先电量	五一桥水电站2026年7-9月结算电量中优先电量	万千瓦时	2,901.0000	2,326.0762	24.72
7	留存电量	五一桥水电站2026年7-9月结算电量中留存电量	万千瓦时	854.0000	851.0000	0.35
8	市场化电量	五一桥水电站2026年7-9月结算电量中市场化电量	万千瓦时	21,615.2448	18,590.3909	16.27
9	结算电价（不含税）	五一桥水电站2026年7-9月平均不含税结算电价，五一桥公司使用13%增值税率，本期平均不含税结算电价=（本期结算电费/本期结算电量）/（1+13%）	元/千瓦时	0.1190	0.1293	-7.97
10	优先电价（不含税）	五一桥水电站2026年7-9月平均不含税优先电价，五一桥公司使用13%增值税率，平均不含税优先电价=（本期优先电量结算电费/本期优先电量）/（1+13%）	元/千瓦时	0.1871	0.1871	-

11	留存电价（不含税）	五一桥水电站2026年7-9月平均不含税留存电价，五一桥公司使用13%增值税率，平均不含税留存电价=（本期留存电量结算电费/本期留存电量）/（1+13%）	元/千瓦时	0.1766	0.1730	2.08
12	市场化电价（不含税）	五一桥水电站2026年7-9月平均不含税市场化电价，五一桥公司使用13%增值税率，平均不含税市场化电价=（本期市场化电量相关结算电费/本期市场化电量）/（1+13%）	元/千瓦时	0.1076	0.1201	-10.40

注：1.根据相关规则调整指标名称。“有效发电小时”调整为“等效利用小时数”；“上网电量”调整为“结算电量”；“上网电价”调整为“结算电价”。

2.五一桥水电站项目结算电量、结算电价等相关运营指标主要来自于四川电力交易中心有限公司交易结算单。

3.比例数据存在四舍五入形成的尾差。

4.1.4 其他运营情况说明

无。

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	584,291,903.48	611,523,644.83	-4.45
2	总负债	485,474,573.85	487,072,087.21	-0.33
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	31,014,550.66	28,034,735.67	10.63
2	营业成本/费用	33,999,894.48	30,480,889.41	11.54
3	EBITDA	20,600,804.58	21,152,722.42	-2.61

注：本表及 4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析中的营业收入（水电运营收入）为包含季度末最后一个月按发电量暂估的收入数，4.1.1 章节中运营数据取自四川电力交易中心有限公司

出具的电力交易结算单；两者因数据来源与确认时点不同存在差异，且后续财务处理会对暂估收入冲销，并依据结算单金额确认最终收入，因此上述差异不影响收入确认的最终准确性。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：四川中铁能源五一桥水电有限公司

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	111,558,343.41	124,788,889.61	-10.60
2	固定资产	453,998,687.76	470,542,277.54	-3.52
3	资产总计	584,291,903.48	611,523,644.83	-4.45
主要负债科目				
1	一年内到期的非流动负债	36,004,093.44	36,200,837.12	-0.54
2	长期应付款	435,220,864.47	435,220,864.47	0.00
3	负债合计	485,474,573.85	487,072,087.21	-0.33

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：四川中铁能源五一桥水电有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		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	水电运营收入	31,014,550.66	100.00	28,034,735.67	100.00	10.63
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	31,014,550.66	100.00	28,034,735.67	100.00	10.63

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：四川中铁能源五一桥水电有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至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	运营管理成本及运营管理服务费	4,174,198.11	12.28	4,162,637.37	13.66	0.28
2	折旧及摊销	5,485,729.84	16.13	5,498,457.60	18.04	-0.23
3	利息支出	18,100,418.56	53.24	18,100,418.56	59.38	-

4	其他财务费用	-84,755.96	-0.25	-124,036.61	-0.41	-31.67
5	税金及附加	1,660,715.87	4.88	1,399,619.93	4.59	18.65
6	维修费	837,583.32	2.46	-1,734,100.07	-5.69	148.30
7	库区基金	2,050,191.72	6.03	2,128,223.28	6.98	-3.67
8	其他成本/费用	1,775,813.02	5.22	1,049,669.35	3.44	69.18
9	营业成本/费用合计	33,999,894.48	100.00	30,480,889.41	100.00	11.54

注：1.其他财务费用变化较大，主要系项目公司基本户及监管账户的协定存款利率于 2025 年下调，该部分存款收益将随协定存款利率水平变化而持续变化，后续基金管理人也将在兼顾正常运营的基础上，积极寻找其他稳健、可靠的投资品种，努力提高项目公司留存资金的收益。

2.维修费项目变动幅度较大，主要系同比期间调整前期多计提的维修费用所致。

3.其他成本/费用变动较大的主要原因系部分明细科目在月度间进行了调整，整体对总营业成本/费用无影响。

4.比例数据存在四舍五入形成的尾差。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：四川中铁能源五一桥水电有限公司

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 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025年7月1日至 2025年9月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%	%	53.78	60.66
2	净利率	净利润/营业收入×100%	%	48.74	55.88
3	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%	%	66.42	75.45

注：1.净利率指标计算公式中的净利润调整为：财务报表净利润+本期计提的股东借款利息。

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

不动产项目的电费收入统一进入项目公司运营收支账户，基金管理人通过复核、确认运营管理机构每季度提交的季度预算，并经监管行复核无误后，将季度预算资金由运营收支账户划至基本户。项目公司日常经营支出经基金管理人复核通过后，由基本户执行划付。报告期内，项目公司经营活动现金流入 33,860,380.06 元，主要为电费收入。经营活动现金流出 15,055,751.28 元，主要为支付的维修技改费用、各项税费等。

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

无。

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	29,184.12	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	29,184.12	100.00

5.2 其他投资情况说明

基金管理人未发现本基金投资的前十名证券的发行主体出现本期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

本基金首发的原始权益人净回收资金已于 2024 年度使用完毕。本报告期内无补充披露信息。

§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			
李国庆	本基金基金经理	2024 年 3 月 15 日	-	10 年	除管理本基金以外，曾参与多个市政工程、消费不动产、能源不动产、交通不动产和产业	硕士研究生，具有基金从业资格。2016 年 7 月至 2018 年 1

					园区项目的投资管理工作。	月，任广州市城发投资基金管理有限公司投资助理，主要从事不动产项目投资管理；2018 年 1 月至 2020 年 12 月，任广发证券股份有限公司高级经理，主要从事企业战略客户投融资服务；2020 年 12 月加入嘉实基金管理有限公司，主要从事不动产基金投资管理工作，具有 5 年以上不动产投资管理经验。
乔良	本基金基金经理	2024 年 3 月 15 日	-	15 年	除管理本基金外，曾参与消费不动产、产业园、物流园等其他不动产管理工作。	硕士研究生，工商管理硕士，具有基金从业资格。2010 年 12 月至 2015 年 12 月，任凯德商用中国有限公司投资与资产管理部助理总经理，期间主要负责不动产项目的投资运营及资产管理，监督运营了凯德天津湾项目、天津凯德国贸项目、北京凯德太阳宫项目及北京首地大峡谷项目等不动产项

						目。2015 年 12 月至 2018 年 6 月任职于嘉实资本管理有限公司，负责资产证券化及房地产金融业务。2018 年 6 月至 2019 年 9 月，任职于珠海东方瑞隆资产管理有限公司，担任投资部总经理。2019 年 9 月任职于嘉实资本管理有限公司，担任产业投资部总监，负责实物资产投资。2023 年 6 月至今，任职于嘉实基金管理有限公司公募 REITs 业务部，从事不动产基金运营管理工作，具有 5 年以上不动产运营管理经验。
彭鑫	本基金基金经理	2025 年 7 月 30 日	-	6 年	除管理本基金外，曾参与交通不动产、数据中心不动产的筹备工作，参与物流、消费不动产的运营管理工作。	本科，具有基金从业资格。2004 年 3 月至 2007 年 4 月，任长盛基金管理有限公司运营部注册登记业务主管，主要从事公募产品资金清算及注册登记工作。2007 年 4 月加入嘉

						实基金管理有限公司，历任登记结算部 TA 主管、登记结算部总监、基金运营部副总监、基础设施基金业务产品运营部负责人，现任公募 REITs 业务基金经理，从事不动产基金运营管理工作，具有 5 年以上不动产运营/投资管理经验。

注：（1）首任基金经理的“任职日期”为基金合同生效日，此后的非首任基金经理的“任职日期”指根据公司决定确定的聘任日期；“离任日期”指根据公司决定确定的解聘日期。

（2）证券从业的含义遵从行业协会相关规定。

（3）不动产项目运营或投资管理年限从基金经理首次参与不动产项目运营或者投资项目计算。

§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	400,000,000.00
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	400,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	3,400,000.00
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	3,400,000.00
报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%）	0.85

注：本基金的基金管理人投资本基金相关的费用按基金合同及相关法律文件有关规定支付。

§10 备查文件目录

10.1 备查文件目录

（1）中国证监会准予嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金注册的批复文件。

（2）《嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；

（3）《嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；

（4）《嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；

（5）基金管理人业务资格批件、营业执照；

（6）报告期内嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金公告的各项原稿。

10.2 存放地点

北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 C 座写字楼 12A 层嘉实基金管理有限公司

10.3 查阅方式

（1）书面查询：查阅时间为每工作日 8:30-11:30,13:00-17:30。投资者可免费查阅，也可按工本费购买复印件。

（2）网站查询：基金管理人网址：http://www.jsfund.cn

投资者对本报告如有疑问，可咨询本基金管理人嘉实基金管理有限公司，咨询电话 400-600-8800，或发 E-mail:service@jsfund.cn。

嘉实基金管理有限公司

2026 年 10 月 27 日