中信建投国家电投新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 09 月 30 日

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

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约定，于2026年10月26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，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	中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中信建投国家电投新能源 REIT
场内简称	国家电投（扩位简称：中信建投国家电投新能源 REIT）
基金代码	508028
交易代码	508028
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2023 年 03 月 20 日
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
报告期末基金份额总额	800,000,000.00 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	2023 年 03 月 29 日
投资目标	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管过程中稳定现金流为主要目的。
投资策略	（一）资产支持证券投资策略。 1、初始投资策略；

	2、扩募收购策略； 3、资产出售及处置策略； 4、融资策略； 5、运营策略。 （二）债券及货币市场工具的投资策略。
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，其预期收益及预期风险水平低于股票型基金，高于债券型基金和货币市场基金。
基金收益分配政策	1、在符合有关基金分红条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者；若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营情况另行确定； 2、本基金收益分配方式为现金分红； 3、每一基金份额享有同等分配权； 4、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	中信建投证券股份有限公司
运营管理机构	国电投江苏海上风力发电有限公司（以下简称“江苏海风公司”）

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：中电投滨海北区 H1#100MW 海上风电工程（以下简称“滨海北 H1 项目”）、中电投滨海北区 H2#400MW 海上风电工程（以下简称“滨海北 H2 项目”）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（以下简称“配套运维驿站项目”，与滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目合称为“不动产项目”）

项目公司名称	国家电投集团滨海海上风力发电有限公司（以下简称“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	不动产项目将海上风力资源转换成清洁电力，通过国网江苏省电力有限公司（以下简称“江苏国网”）将电力输送至终端用户，并从江苏国网取得电力销售收入。基金管理人、项目公司作为委托方共同委托江苏海风公司担任不动产项目的运营管理机构，为不动产项目提供运营管理服务。江苏海风公司严格依照国家法律法规和行业规范要求，对不动产项目进行专业化管理，确保项目能够安全高效运转。
不动产项目地理位置	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。

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	中信建投基金管理有限公司	国电投江苏海上风力发电有限公司

信息披露事务负责人	姓名	朱伟	刘红英
	职务	督察长	计划与财务部负责人
	联系方式	010-56950806	17351557069
注册地址		北京市怀柔区桥梓镇八龙桥雅苑 3 号楼 1 室	江苏省盐城市解放南路 58 号城中雅苑 24 幢 1101 室
办公地址		北京市东城区朝阳门内大街 188 号鸿安国际大厦 6、8 层	江苏省盐城市亭湖区解放南路 58 号中建大厦 11 层
邮政编码		100010	224005
法定代表人		金强	葛前华

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	中国工商银行股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	中国工商银行股份有限公司北京市分行
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼	北京市西城区复兴门南大街 2 号 B 段
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 10 楼	北京市西城区月坛南街 1 号院 5 号楼 802
邮政编码	100140	100026	100031
法定代表人	廖林	刘成	张展（负责人）

注：资产支持证券管理人办公地址于 2026 年 8 月由“北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼”变更为“北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 10 楼”。

§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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）
1.本期收入	184,303,942.09
2.本期净利润	47,649,050.40
3.本期经营活动产生的现金流量净额	481,347,197.80
4.本期现金流分派率（%）	2.82
5.年化现金流分派率（%）	5.01

注：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”均指合并财务报表层面的数据。

2、本期收入指合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、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、报告期内收入和净利润较上年同期分别增加 4,147.91 万元和 2,799.63 万元，经营数据同比变动

的原因如下：

（1）报告期不动产项目经营情况同比变动的主要原因系上年同期不动产项目受配合电网线路工程建设停电影响，相关经营数据基数较低。

（2）报告期内，项目公司依据江苏省电力交易中心的交易结算单确认了对应周期为 2026 年 4 月至 2026 年 6 月份的“两个细则”返还与分摊费用 253.33 万元（其中，并网运行管理细则结算费用 379.00 万元，辅助服务管理细则结算费用-125.68 万元），报告期内未发生深度机组补偿费用分摊。与上年同期的-1,811.96 万元（其中“两个细则”返还与分摊费用-1,408.82 万元，深度机组补偿费用分摊-403.13 万元）相比，报告期内该项费用金额同比大幅减少 2,065.29 万元，上述费用均为不含税金额，在项目公司报告期结付电费时调整收入。该变化主要得益于江苏省电力市场相关规则变化以及运营管理机构的专业化管理。

4、本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

5、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/年初至今实际天数*本年总天数，需说明，上述截至报告期末本年累计可供分配金额未包含截至保理基准日 2026 年 12 月 31 日满足条件的国补应收账款对应的保理金额 376,517,921.12 元。

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	219,423,303.92	0.2743	-
本年累计	291,007,304.27	0.3638	-

注：上表中可供分配金额未包含截至保理基准日 2026 年 12 月 31 日满足条件的国补应收账款对应的保理金额 376,517,921.12 元。

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	641,919,997.79	0.8024	-

注：本基金分别于 2026 年 1 月和 5 月实施了两次收益分配，分配金额合计为 641,919,997.79 元，其中，2026 年 1 月实施的 2025 年第一次收益分配是以 2025 年 9 月 30 日为收益分配基准日，分配金额为 126,960,000.56 元；2026 年 5 月实施的 2025 年第二次收益分配是以 2025 年 12 月 31 日为收益分配基准日，分配金额为 514,959,997.23 元。

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	47,649,050.40	-
本期折旧和摊销	94,269,190.61	-
本期利息支出	4,021,071.84	-
本期所得税费用	-214,213.60	-
本期息税折旧及摊销前利润	145,725,099.25	-
调增项		
1. 应收和应付项目的变动	337,451,422.66	-
2. 期初现金余额	87,448,827.70	-
调减项		
1. 支付的利息及所得税费用	-3,806,858.24	-
2. 偿还保理款流出	-259,881,211.85	-
3. 安全留存现金	-15,929,975.25	-
4. 期初现金余额中应向基金份额持有人分配的上期可供分配金额	-71,584,000.35	-
本期可供分配金额	219,423,303.92	-

注：上表可供分配金额的计算过程中，未包含截至保理基准日 2026 年 12 月 31 日满足条件的国补应收账款对应的保理金额 376,517,921.12 元。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

报告期内，本基金可供分配金额为 21,942.33 万元，较上年同期（-979.16 万元）增加 22,921.49 万元，主要变动原因如下：

1、报告期内，本基金实现净利润 4,764.91 万元，较上年同期的 1,965.27 万元增加 2,799.63 万元，对本期可供分配金额的变动形成正向贡献。主要原因系上年同期不动产项目受配合电网线路工程建设停电影响，相关经营数据基数较低。

2、报告期末，应收账款较期初减少 30,919.46 万元，而上年同期为较期初减少 38,724.90 万元，变动金额净减少 7,805.44 万元，对本期可供分配金额的变动形成负向影响。主要系项目公司国补应收账款受经营数据变动和回款节奏等因素影响所致。

3、报告期末，预付账款较期初减少 451.52 万元，而上年同期为较期初增加 350.43 万元，变动金额为净增加 801.95 万元，对本期可供分配金额的变动形成正向贡献。该变动主要系保险费用支付时间安排和发票入账节奏影响所致。

4、报告期末，应付账款较期初增加 1,324.18 万元，而上年同期为较期初减少 6,622.30 万元，变动金额净增加 7,946.48 万元，对本期可供分配金额的变动形成正向贡献。该变动主要系上年报告期内支付了运营管理机构 2024 年度固定管理费 7,369.01 万元，而本年度应支付的 2025 年度固定管理费已于第 2 季度支付完毕。

5、报告期末，其他流动资产余额较期初未发生变动。上年同期，其他流动资产余额较期初增加 2,266.34 万元，对本期可供分配金额的变动形成正向贡献。

变动原因如下：上年同期，项目公司账面虽为亏损，但前两个季度存在企业所得税预缴，第 3 季度按截至 2025 年 9 月累计应纳税所得额计算当期应纳所得税额，并扣减上半年已预缴税款后，差额部分确认了负数所得税费用。根据企业会计准则，相关企业所得税借方余额在报表列示时重分类为其他流动资产。

本报告期，项目公司无前期预缴税款，且账面亏损、无应纳税所得额，未确认所得税费用，因此，其他流动资产期末余额较期初未发生变动。

6、报告期内，偿还保理借款 25,988.12 万元，上年同期偿还保理借款 42,835.30 万元，偿还金额同比减少 16,847.18 万元，对本期可供分配金额的变动形成正向贡献。

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

无。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据《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合同》，本报告期内以基金资产净值为基数计提的固定管理费 1 为 3,386,589.79 元（含税），其中基金管理人管理费 2,714,920.93 元，资产支持证券管理人管理费 671,668.86 元；基金托管人的托管费为 169,682.48 元（含税）。根据未经审计的数据测算，本报告期内以项目公司年度净收入为基数计提的固定管理费 2（即运营管理机构的固定管理费）金额为 6,506,323.34 元（含税）。以上费用截至本报告期末均未支付。

§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

1、主营业务及运营模式

项目公司持有的不动产项目为位于江苏省盐城市的滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目及配套运维驿站项目，不动产项目总发电装机规模为 500MW。滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目分别于 2016 年 6 月 30 日和 2018 年 6 月 30 日并网发电，设计运营期为 25 年。项目公司收入来源为海上风电机组的发电收入。不动产项目将海上风力资源转换成清洁电力，通过江苏国网将电力输送至终端用户，并从江苏国网取得电力销售收入。

不动产项目采取委托管理模式，基金管理人、项目公司与江苏海风公司共同签署《中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》（以下简称《运营管理协议》），约定由江苏海风公司作为运营管理机构为不动产项目提供专业化运维服务；基金管理人按照《运营管理协议》对运营管理机构实施监督、管理和考核，确保资产安全、合规和高效运行。

2、报告期不动产项目运营情况

报告期内，基金管理人和运营管理机构积极制定并推进一系列的运营管理措施和方案，助力不

动产项目提质增效，不动产项目运营稳定，未发生安全生产事故。

2026 年 1-9 月份，本基金不动产项目运营稳定。作为衡量风电机组运行稳定性的关键指标，不动产项目风电机组全场可利用率约为 99.42%，项目风电机组运行状态良好，全场可利用率保持在较高水平。受风资源的季节性波动影响，不动产项目发电量、上网电量、结算电量和等效利用小时数（发电量口径）分别为 79,374.54 万千瓦时、77,341.27 万千瓦时、77,110.94 万千瓦时和 1,587.49 小时，同比分别下降 12.46%、12.43%、12.51%和 12.46%。

报告期内，本基金不动产项目发电量、上网电量、结算电量和等效利用小时数（发电量口径）分别为 25,459.73 万千瓦时、24,828.83 万千瓦时、24,754.25 万千瓦时和 509.19 小时，同比分别增加 15.92%、16.01%、17.36%和 15.92%。报告期不动产项目经营情况同比变动的主要原因，系上年同期不动产项目受配合电网线路工程建设停电影响，相关经营数据基数较低。报告期内，项目公司考虑国补后的含税结算电费为 20,300.13 万元，同比增加 9.91%。上述结算电量和结算电费依据交易结算单及国网电费账单数据测算，结算电费未考虑“两个细则”费用和深度机组补偿费用分摊影响。

报告期内项目平均风速为 5.29 米/秒，较上年同期的平均风速 5.43 米/秒同比下降 2.46%，报告期项目所在区域风资源情况接近近年平均水平。报告期内，不动产项目风电机组全场可利用率约为 99.14%，较上年同期下降 0.48 个百分点，项目风电机组运行稳定。

报告期内项目含税平均结算电价为 0.820 元/千瓦时，较上年同期的 0.853 元/千瓦时同比下降 3.82%，结算电价未考虑“两个细则”费用和深度机组补偿费用分摊影响。电价变动主要系根据国家及江苏省深化新能源上网电价市场化改革（136 号文实施方案）的相关安排，不动产项目自 2026 年 1 月 1 日起全电量参与电力市场交易所致。其中，国补电价 0.459 元/千瓦时按国家原有规定继续执行；机制电价部分需先按项目所在区域电网节点的现货节点电价结算，再由电网企业（江苏国网）以江苏省月度发电侧市场同类项目加权均价与机制电价的差额为基础开展差价结算。受项目电网节点所在区域电力供需关系影响，现货节点电价略有波动。

报告期内，项目公司依据江苏省电力交易中心的交易结算单确认了对应周期为 2026 年 4 月至 2026 年 6 月份的“两个细则”返还与分摊费用 253.33 万元（其中，并网运行管理细则结算费用 379.00 万元，辅助服务管理细则结算费用-125.68 万元），报告期内未发生深度机组补偿费用分摊。与上年同期的-1,811.96 万元（其中“两个细则”返还与分摊费用-1,408.82 万元，深度机组补偿费用分摊-403.13 万元）相比，报告期内该项费用金额同比大幅减少 2,065.29 万元，上述费用均为不含税金额，在项目公司报告期结付电费时调整收入。该变化主要得益于江苏省电力市场相关规则变化以及运营管理机构的专业化管理。

具体而言，在政策规则层面，根据国家能源局江苏能源监管办公室于 2025 年 7 月 31 日下发的《关于贯彻落实发改价格〔2024〕196 号文件有关工作的通知》，电力现货市场连续结算（试）运行后，深度调峰、用户侧可调负荷及启停调峰辅助服务市场不再运行，相关功能由电力现货市场实现；同时，根据《江苏省电力现货市场运营规则（V2.2 版审议稿）》及项目的交易结算单，自 2026 年 1 月起，江苏省新能源项目不再分摊原市场调节费用中的深度机组补偿费用。在专业化管理层面，运营管理机构紧扣电力市场相关规则要求，持续深化技术升级与产销协同。一方面，通过持续迭代升级风功率预测系统，优化预测模型与算法，有效增强系统稳定性并降低发电偏差考核，项目考核结

算成绩稳居省内海上风电场前列；另一方面，强化产销协同联动机制，建立同区域场站对标及“三级复盘”闭环管理等机制，落实“短时间、多频次、精细调”策略，促进电力交易与发电协同水平的持续提升。

3、周边新增竞争性项目的基本情况及对基金份额持有人权益的影响

根据江苏省电力行业协会公布的数据，截至 2026 年 9 月底，江苏省发电装机容量为 26,395.02 万千瓦。全省风电和光伏装机容量为 12,751.52 万千瓦，占总装机容量的 48.31% ，占比同比提高 1.95 个百分点。其中，风电装机 2,503.80 万千瓦，占总装机容量的 9.49%，占比同比降低 0.47 个百分点。2026 年 1-9 月份，江苏省新增发电能力 1,893.21 万千瓦，其中风电新增 0.54 万千瓦。

不动产项目参与电力市场交易的电量和电价主要受市场供需关系影响，随着新能源发电项目全面参与电力市场交易以及装机规模的增加，不动产项目面临市场竞争带来的电量及电价波动风险。与此同时，《江苏省深化新能源上网电价市场化改革 促进新能源高质量发展实施方案》（以下简称“江苏省 136 号文实施方案”）自 2026 年 1 月 1 日起实施，不动产项目作为存量项目享受机制电价的保障，有效稳定了项目现金流，为本不动产项目电量全面参与电力市场交易提供了有力支撑。

基金管理人将和运营管理机构紧密配合，结合“江苏省 136 号文实施方案”妥善制定电力交易策略，依托国家电投专业的交易团队，积极应对电力市场的变化，保障项目收益稳定性。

4、项目运营优势

（1）风资源及发电量相对稳定，区域消纳能力较强

不动产项目的发电量主要受风资源影响，项目所在地区季风气候占主导地位，风资源丰富。参考《中电投江苏海上风力发电有限公司滨海北区 H1#可行性研究报告》《中电投滨海北区 H2#400MW 海上风电工程可行性研究报告》并结合近年数据，项目所在区域历年风速变化总体较为平稳。从项目历史运营数据来看，年发电量围绕长期均值窄幅波动，未呈现趋势性增减。在不同年度或同一年度内的不同季节中，不动产项目的发电表现有一定的差异属正常情况。

不动产项目所在地江苏省经济发达，全社会用电量需求强劲，电力消费规模在全国各省中位居前列，电力对外依存度较高。根据江苏省电力行业协会公布的数据，2026 年 1-9 月份，江苏省累计全社会用电量为 6,923.74 亿千瓦时，同比增长 2.77%，全省累计发电量 5,610.87 亿千瓦时，同比增长 5.14%。江苏省电力需求缺口较大，是全国新能源消纳形势较好的地区之一，为不动产项目的电量消纳创造了良好条件。

（2）项目享受高额国补电价，保理机制平滑国补回款波动

根据江苏省物价局出具的电价批复，目前滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目的含税国补电价为 0.459 元/千瓦时，国补到期前补贴政策按照国家规定执行。按照合理利用小时数预测，滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目将分别享受国补至 2036 年 6 月和 2038 年 6 月。

同时，为进一步平滑国补回款周期波动，项目公司采用了保理机制，将保理基准日账龄满 1.5 年的国补应收账款平价转让给保理银行，提高了投资者收益稳定性。

（3）运营管理机构经验丰富，保障项目安全高效稳定运营

运营管理机构江苏海风公司作为国家电力投资集团有限公司体系内专业运营海上风电项目的主体，拥有丰富的海上风电运营管理经验和专业的运营团队，核心团队成员均具备 10 年以上海上风电运维、财务及工程管理经验。江苏海风公司先后获得全国五一劳动奖状、全国青年文明号、国家电

投先进集体等荣誉。基金存续期内，不动产项目仍由原运营管理团队负责运维，依托其对不动产项目的了解及成熟管理体系，为资产高效、稳定运行保驾护航。

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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）	上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日）	同比（%）
1	发电量	发电量是指不动产项目风电机组将风能转换成电能的总电量。	万千瓦时	25,459.73	21,963.23	15.92
2	上网电量	上网电量为项目公司财务报告中列示的向江苏电网出售的电量。	万千瓦时	24,828.83	21,402.47	16.01
3	结算电量	结算电量为不动产项目风电机组在登陆点升压站计量点电表抄见的所有向江苏电网输出电量的累计值。	万千瓦时	24,754.25	21,092.41	17.36
4	结算电价（含税）	结算电价是指不动产项目在售电过程中国补电价和根据市场规则和合同约定形成的用于财务结算的每千瓦时电量价格均值之和。结算电价=国补电价+结算电费（不包含“两个细则”费用）/结算电量。	元/千瓦时	0.820	0.853	-3.82
5	全场风电机组可利用率	全场风电机组可利用率是指	%	99.14	99.62	-0.48

		风电场中的所有风电机组在某一期间内，除去风电机组因维修或故障未工作的时数后余下的时数与这一期间内总时数的比值,用百分比表示。单台风电机组可利用率=[(总时数-风电机组维修和故障未工作时数)/总时数]×100%；全场风电机组可利用率=单台风电机组可利用率的总和/台数。				
6	等效利用小时数（发电量口径）	等效利用小时数表示在一定时间内，风电机组在标准风速下等效满功率运行的小时数。等效利用小时数（发电量口径）=不动产项目风电机组总发电量/风电机组并网总容量。	小时	509.19	439.26	15.92
7	等效利用小时数（结算电量口径）	等效利用小时数表示在一定时间内，风电机组在标准风速下等效满功率运行的小时数。等效利用小时数（结算电量口径）=不	小时	495.08	421.85	17.36

		动产项目风电机组总结算电量/风电机组并网总容量。				

注：1、结算电价依据交易结算单及国网电费账单数据测算，未考虑“两个细则”费用和深度机组补偿费用分摊。

2、根据交易结算单及国网电费账单数据测算，报告期内不动产项目考虑“两个细则”费用影响后的含税结算电价为 0.830 元/千瓦时；上年同期同口径考虑“两个细则”费用和深度机组补偿费用分摊影响后的结算电价为 0.804 元/千瓦时，本期较上年同期增加 3.23%，整体保持相对平稳。

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

报告期及上年同期重要不动产项目运营指标详见本报告 4.1.2。

4.1.4 其他运营情况说明

1、不同售电模式下的电量、电价和结算电费情况

（1）报告期内，不动产项目结算电量为 24,754.25 万千瓦时，含税结算电费总额为 20,300.13 万元（含国补），含税平均结算电价为 0.820 元/千瓦时。其中：

1）不动产项目 90%上网电量纳入机制电量，规模为 22,278.82 万千瓦时，对应不含国补结算电费为 8,175.02 万元，占结算电费总额的比例为 40.27%，对应平均机制电价为 0.367 元/千瓦时（含差价结算）；

2）剩余非机制电量规模为 2,475.43 万千瓦时，对应不含国补结算电费为 762.91 万元，占结算电费总额的比例为 3.76%，对应平均结算电价为 0.308 元/千瓦时。

（2）报告期内，前述不动产项目结算电量均享受国补，含税国补电价为 0.459 元/千瓦时，含税国补电费收入为 11,362.20 万元，占前述结算电费总额的比例为 55.97%。

前述结算电费、结算电价依据交易结算单及国网电费账单数据测算，均未考虑“两个细则”费用和深度机组补偿费用分摊。

2、报告期内国补政策及回款情况

根据《关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见》（财建〔2020〕4 号）、《关于<关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见>有关事项的补充通知》（财建〔2020〕第 426 号）、江苏省物价局出具的《省物价局关于中电投滨海北区 H1#风力发电项目上网电价的批复》（苏价工〔2016〕138 号）及《省物价局关于汉能邳州燕子埠风电场等风电项目上网电价的通知》（苏价工〔2018〕92 号），滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目的含税上网电价为 0.850 元/千瓦时，上网电价与江苏省燃煤发电机组标杆上网电价（0.391 元/千瓦时）的差价部分（0.459 元/千瓦时）纳入全国征收的可再生能源电价附加解决，即国补。若江苏省燃煤发电上网基准价调整，则基准价与批复上网电价的差价部分（国补）相应调整。

报告期内，不动产项目共计收到 4 次历史国补回款，回款金额合计为 43,104.77 万元。

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

报告期内，未发现对基金份额持有人权益可能产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险。有关本基金的具体风险信息，详见本基金的招募说明书及其更新中披露的相关信息。

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	4,815,455,321.97	5,135,869,730.41	-6.24
2	总负债	5,541,570,149.04	5,588,642,352.71	-0.84
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	184,303,942.09	142,824,808.30	29.04
2	营业成本/费用	206,996,941.59	210,112,016.25	-1.48
3	EBITDA	149,679,797.27	109,253,375.04	37.00

注：报告期内相关经营指标发生一定变动，主要影响因素详见本报告“3.1 主要财务指标”章节。

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：国家电投集团滨海海上风力发电有限公司

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	固定资产	3,404,472,082.75	3,607,348,754.67	-5.62
2	应收账款	1,017,912,560.35	1,264,673,871.59	-19.51
主要负债科目				
1	其他应付款	5,385,772,246.13	5,228,206,439.52	3.01

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：国家电投集团滨海海上风力发电有限公司

序号	构成	本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）		上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日）		金额同比（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	发电收入	184,303,942.09	100.00	142,824,808.30	100.00	29.04
2	其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	营业收入合计	184,303,942.09	100.00	142,824,808.30	100.00	29.04

注：报告期内营业收入同比增长，主要影响因素详见本报告“3.1 主要财务指标”章节。

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：国家电投集团滨海海上风力发电有限公司

序号	构成	本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）		上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 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	财务费用	106,303,558.04	51.36	107,339,879.41	51.09	-0.97
2	固定资产、使用权资产折旧/无形资产摊销	66,069,238.73	31.92	69,200,703.58	32.94	-4.53
3	委托运行费	24,103,504.10	11.64	23,687,856.41	11.27	1.75
4	保险费	3,257,960.50	1.57	3,633,539.48	1.73	-10.34
5	税金及附加	2,481,482.70	1.20	1,808,167.62	0.86	37.24
6	修理费	968,000.00	0.47	692,925.00	0.33	39.70
7	电力费用	489,848.79	0.24	588,600.00	0.28	-16.78
8	其他成本/费用	3,323,348.73	1.61	3,160,344.75	1.50	5.16
9	营业成本/费用合计	206,996,941.59	100.00	210,112,016.25	100.00	-1.48

注：1、上表中，报告期内的财务费用金额中包含了专项计划股东借款利息支出 10,534.01 万元，该支出源于基金特定的交易结构及税务安排，并非项目公司实际运营成本，最终（扣除税费后）将全部分配给基金份额持有人。为真实反映运营成本，剔除该利息后，报告期内实际与经营相关的财务费用仅为 96.35 万元，项目公司营业成本及费用总额为 10,165.69 万元；上年同期，剔除同样的股东借款利息后，实际经营相关的财务费用为 199.98 万元，项目公司营业总成本为 10,477.19 万元。报告期实际经营相关的财务费用较上年同期减少 103.63 万元，主要系保理借款融资要素存在差异，保理利息支出同比减少 106.40 万元。

2、报告期内，项目公司修理费为 96.80 万元，较上年同期的 69.29 万元增加 27.51 万元，增幅 39.70%，主要系预算调整所致。结合历史年度修理费的实际发生情况，项目公司将 2026 年度修理费预算由 2025 年度的 277.17 万元调至 387.20 万元。在账务处理上，项目公司根据全年修理费预算金额及时间进度进行计提，以确保费用管控与财务计划的有效匹配。

3、报告期内，项目公司税金及附加为 248.15 万元，同比增加 67.33 万元，增幅为 37.24%，主要系项目公司增值税及附加税费随营业收入规模同步变动所致。报告期内，项目公司应缴增值税 2,239.33 万元，计提附加税费 233.60 万元；上年同期应缴增值税 1,688.07 万元，计提附加税费 168.81 万元，附加税费同比增加 64.79 万元，系本期税金及附加变动的主要构成。

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：国家电投集团滨海海上风力发电有限公司

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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）	上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利	营业收入-营业成本	元	86,092,041.24	41,860,839.08
2	毛利率	毛利/营业收入	%	46.71	29.31
3	净利率	（净利润+计提的专项计划利息）/营业收入	%	44.96	38.57
4	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	81.21	76.49

注：报告期内各项经营指标同比上升，核心驱动因素为营业收入的增长，具体影响因素详见本报告“3.1 主要财务指标”章节。

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

基金存续期内，项目公司收支均通过项目公司资金监管账户进行归集和支付。按照资金监管协议约定，项目公司资金监管账户开立在工商银行南京新街口支行，并接受其监管。项目公司资金监管账户同时作为运营收支账户和基本户，项目公司的收支均在此账户进行。

收入方面，项目公司的所有收入均归集至资金监管账户；支出方面，建立“三级审批”机制。项目公司日常付款事项由运营管理机构率先履行内部审批流程，完成后由项目公司和基金管理人审批，各方对付款事项的真实性、准确性和必要性进行审查。审批通过后，发起付款申请，项目公司和基金管理人复核通过后，由项目公司财务负责人发送相关付款明细至监管银行，监管银行核对无误后进行付款。任何付款流程，均需要基金管理人最终审批后方可执行。

报告期初，项目公司货币资金余额为 8,029.99 万元。报告期内，项目公司主要现金流入为国补应收账款回款 43,104.77 万元和发电收入 8,641.03 万元；现金流出主要用于偿还保理借款 25,988.12 万元、缴纳各项税费 2,122.57 万元、支付发电成本费用 1,498.58 万元和保理借款利息支出 77.37 万元。截至本报告期期末，项目公司货币资金余额为 30,098.16 万元。

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

根据江苏国网与项目公司签署的《中长期购售电合同》，合同约定由江苏国网购买滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目的电能，上网电价由燃煤基准价及国补共同构成。基于此合同约定，滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目的发电收入直接支付方为江苏国网，而江苏国网则是以向电力用户供电所获得的销售电价收入来支付相应的购电成本。因此，穿透来看，滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目发电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，不存在单一或少数重要现金流提供方的

情况。

报告期内，不动产项目依据相关通知要求，积极参与了江苏省电力市场交易。不动产项目参与电力市场交易主要影响的是不动产项目批复上网电价中燃煤基准价对应的电费收入部分，国补不受电力市场交易的影响，在国补到期前，补贴政策依然按照国家现行规定继续执行。对于燃煤基准价对应部分的上网电价电费收入，其最终来源依然是电力用户，现金流来源的合理分散性得以延续，依然不存在重要现金流提供方。

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	2,745,978.54	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	2,745,978.54	100.00

注：上表中数据均为基金单体层面数据。

5.2 其他投资情况说明

本不动产基金投资的前十名证券的发行主体本期未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

原始权益人净回收资金已使用完毕。

§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			
孙营	本基金的基金经理、公募 REITs 部行政负责人	2023-03-20	-	10 年	曾在中信建投证券股份有限公司主要负责全面协助北京地区各分支机构开展公司金融业务（主要侧重于债券承销、ABS 方向，也涉及不动产相关的新三板项目）及负责对公司承销债权类项目的后续管理工作。2020 年 8 月加入中信建投基金管理有限公司后，参与中信建投基金公募 REITs 业务的筹备工作。2023 年 3 月 20 日至今，担任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经理；2026 年 6 月 1 日至今，担任中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金经理。	中国籍，哈尔滨商业大学管理学硕士，会计师职称，注册会计师，注册税务师。曾任大连万达集团股份有限公司会计，中信建投证券股份有限公司北京东直门南大街证券营业部公司金融业务部理财规划师，中信建投证券股份有限公司中小企业金融部和中信建投证券股份有限公司风险管理部高级经理。2020 年 8 月加入中信建投基金管理有限公司，现任本公司公募 REITs 部行政负责人、投资管理基金经理，具有 5 年以上不动产投资管理经验。

刘志鹏	本基金的基金经理	2023-03-20	-	19 年	曾在华锐风电科技（集团）股份有限公司担任我国首个海上风电示范项目-上海东海大桥海上风电项目的项目负责人，担任公司客服中心、生产管理、采购商务、运营管理等多个部门的主要负责人并负责相关的运营管理工作。在中广核（北京）新能源科技有限公司工作期间，主要负责中广核新能源的高端运维服务、科技成果转化工作、前瞻性产业投资等工作（侧重于风电、光伏等清洁能源方向）。2022 年 7 月加入中信建投基金管理有限公司后，参与中信建投基金公募 REITs 业务的筹备工作。2023 年 3 月 20 日至今，担任中信建投国家电投	中国籍，对外经济贸易大学工商管理硕士，工程师职称。曾任北京首嘉钢结构有限公司设计员，华锐风电科技（集团）股份有限公司客服中心区域副经理、华东分公司总经理助理、生产管理部副经理、采购管理部副经理、运营管理部经理等职务，中广核（北京）新能源科技有限公司产品运营部高级经理。2022 年 7 月加入中信建投基金管理有限公司，现任本公司公募 REITs 部运营管理基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。

					新能源封闭式基础设施证券投资基金基金经理；2026 年 6 月 1 日至今，担任中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金经理。	
刘长飞	本基金的基金经理	2026-05-20	-	12 年	曾在华锐风电科技（集团）股份有限公司参与多个风力发电项目的投资建设、运营管理工作；在锐源风能技术有限公司期间，主要负责公司西北及华北区域风力发电项目运维服务及技术改造升级业务。2023 年 6 月加入中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部。2024 年 7 月 5 日至今，担任中信建投明阳智能新能源封闭式基础设施证券投资基金基金经理；2026 年 5 月 20 日至今，担任中信建投	中国籍，兰州理工大学工学学士，曾任锐源风能技术有限公司客服管理部服务经理、工程管理部项目管理员。2023 年 6 月加入中信建投基金管理有限公司，现任本公司公募 REITs 部运营管理基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。

					国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金基金经理。	

注：1、基金经理任职日期、离任日期根据基金管理人对外披露的任免日期填写。首任基金经理，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管理起始日期起计算。

§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	800,000,000.00
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	800,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

本报告期内基金管理人未持有本基金份额且无份额变动情况。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

基金管理人于 2026 年 8 月 1 日披露《中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金关于 2026 年第三次收到国补应收账款回款情况的公告》；

基金管理人于 2026 年 8 月 13 日披露《中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金关于 2026 年第四次收到国补应收账款回款情况的公告》；

基金管理人于 2026 年 8 月 31 日披露《中信建投基金管理有限公司旗下部分基金 2026 年中期报告提示性公告》《中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金 2026 年中期报告》；

基金管理人于 2026 年 9 月 2 日披露《中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金关于 2026 年第五次收到国补应收账款回款情况的公告》；

基金管理人于 2026 年 9 月 11 日披露《中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2026 年中期业绩说明会的公告》；

基金管理人于 2026 年 9 月 30 日披露《中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金关于 2026 年第六次收到国补应收账款回款情况的公告》。

§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、《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合同》；

3、《中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；

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；

7、中国证监会要求的其他文件。

11.2 存放地点

基金管理人及基金托管人住所。

11.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅，也可在支付工本费后在合理时间内取得复制件或复印件。

中信建投基金管理有限公司

2026 年 10 月 27 日