

中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金

2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 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 01 月 22 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01月21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2025年10月01日起至2025年12月31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	<p>（一）资产支持证券投资策略。</p> <p>1、初始投资策略；</p> <p>2、扩募收购策略；</p> <p>3、资产出售及处置策略；</p> <p>4、融资策略；</p> <p>5、运营策略。</p> <p>（二）债券及货币市场工具的投资策略。</p>
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	<p>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；</p> <p>2、本基金收益分配方式为现金分红；</p> <p>3、每一基金份额享有同等分配权；</p> <p>4、法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。</p>
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”）及配套建设的运维驿站工程项目（以下简称“运维驿站”，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	<p>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。</p>
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	010-59100208	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		黄凌	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 9 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	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（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	252,239,107.98
2. 本期净利润	89,590,809.58
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	150,731,945.66

4. 本期现金流分派率（%）	1.96
5. 年化现金流分派率（%）	8.16

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。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。本报告期现金流分派率为 1.96%，2025 年度的现金流分派率为 8.16%。其中，2025 年度可供分配金额包含截至保理基准日（2025 年 12 月 31 日）满足条件的国补应收账款对应的可以开展保理融资的金额 381,751,207.09 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	160,315,523.99	0.2004	—
本年累计	669,074,627.78	0.8363	—

注：上表本年累计可供分配金额和单位可供分配金额包含了截至保理基准日（2025 年 12 月 31 日）满足条件的国补应收账款对应的可以开展保理融资的金额 381,751,207.09 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	0.00	0.0000	—
本年累计	416,079,989.87	0.5201	2024 年第三次收益分配

注：报告期内，本基金于 2025 年 12 月 26 日发布了 2025 年度第一次收益分配公告。本次收益分配以 2025 年 9 月 30 日为基准日，基准日可供分配金额为 127,007,896.70 元。根据公告，本次拟分配给投资者的金额为 126,960,000.00 元，分配比例高达 99.96%，对应每份基金份额分配 0.1587 元。权益登记日为 2025 年 12 月 30 日，现金红利已于 2026 年 1 月上旬自基金托管账户划出并发放给投资者，实际分配金额为 126,960,000.56 元。此次分红是基金在 2025 年度的首次收益分配，严格遵循基金收益分配政策，以报告期内已实现的可供分配金额为基准实施。

本基金于 2025 年 3 月 31 日发布了 2024 年度第三次收益分配公告。本次收益分配以 2024 年 12 月 31 日为基准日，实际分配金额为 416,079,989.87 元，单位实际分配金额为 0.5201 元。本基金在 2024 年度实现可供分配金额 779,174,330.94 元的基础上，最终实际分配金额合计为 779,040,001.96 元，收益分配比例为 99.98%，可供分配金额较预测值 701,311,866.56 元的完成率为 111.10%。

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	89,590,809.58	-
本期折旧和摊销	97,410,165.78	-
本期利息支出	3,365,418.63	-
本期所得税费用	7,968,388.79	-
本期息税折旧及摊销前利润	198,334,782.78	-
调增项		
1. 期初现金余额	144,932,881.01	-
调减项		
1. 期初现金余额中应向基金份额持有人分配的可供分配金额	-127,007,896.70	-
2. 支付的利息和所得税费用	-11,333,807.42	-
3. 应收和应付项目的变动	-26,691,396.18	-
4. 安全留存现金	-17,919,039.50	-
本期可供分配金额	160,315,523.99	-

注：上表本期可供分配金额的计算过程中，未考虑截至保理基准日（2025 年 12 月 31 日）满足条件的国补应收账款对应的可以开展保理融资的金额 381,751,207.09 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，本基金实现可供分配金额为 16,031.55 万元，较上年同期的 23,769.20 万元减少 7,737.65 万元。同比变动主要源于保理融资安排的影响。上年同期，本基金通过提取 10,000.00 万元的保理融资并偿还 1,226.33 万元，实现保理款项净流入 8,773.67 万元，该部分资金已用于向份额持有人进行分配；而本报告期初，相关保理融资已按期偿还完毕，且本报告期内未新增保理融资款项，本期可供分配金额完全来自于底层资产的运营现金流。

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 3,485,203.33 元（含税），其中基金管理人管理费 2,782,114.96 元，资产支持证券管理人管理费 703,088.37 元；基金托管人的托管费为 173,881.84 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（即运营管理机构固定管理费）金额为 21,833,569.78 元（含税）。以上费用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

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 项目及配套建设的运维驿站，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，通过江苏电网将电力输送至终端用户，并从江苏电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，不动产项目整体经营状况良好，未发生安全生产事故。

2025 年 1-12 月份，本基金不动产项目运营稳定，经营数据变动处于合理区间。一是，作为衡量风电机组运行稳定性的关键指标，项目风电机组全场可利用率约为 99.60%，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。二是，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 126,522.51 万千瓦时、123,282.49 万千瓦时、123,282.49 万千瓦时和 2,530.45 小时，同比分别下降 1.28%、1.39%、1.39%和 1.28%。

报告期内，不动产项目风电机组全场可利用率约为 99.66%，较去年同期提升 0.14 个百分点，项目风电机组处于良好运行状态。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 35,849.05 万千瓦时、34,965.08 万千瓦时、35,212.86 万千瓦时和 716.98 小时，同比分别增加 15.37%、15.83%、16.17%和 15.37%。报告期内，项目公司考虑国补后的不含税结算电费为 26,387.94 万元，同比增加 15.73%。上述结算电量和结算电费依据 2025 年 10 月和 11 月交易结算单数据与 12 月财务报表相关数据测算，未考虑两个细则费用和深度机组补偿费用分摊。报告期内不动产项目运营情况变动的主要原因是所在区域风资源情况较去年同期有所增加。报告期内项目平均风速为 6.25 米/秒，较去年同期的平均风速 5.70 米/秒同比增加 9.73%。在额定风速范围内，风力发电机组的输出功率和风速的三次方成正比，因此风资源的变化，将带来发电量和上网电量的变化，最终反映在主营业务收入的变动上。

依据 2025 年 9 月、10 月和 11 月交易结算单数据及 12 月财务报表相关预测数据，报告期内确认 2025 年 6 月至 9 月的“两个细则”返还与分摊费用-487.91 万元，9 月至 12 月参与电力现货市场长周期结算试运行的深度机组补偿费用分摊-509.86 万元。上述费用均为不含税金额，合计-997.77 万元，在项目公司报告期结付电费时调减收入。

3、项目运营优势

（1）风资源及发电量稳定，区域消纳优势明显

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，具有海上风电开发价值。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》并结合近年观测，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，电力对外依存度高。根据江苏省电力行业协会最新公布的数据，2025 年 1-12 月份，江苏省累计全社会用电量为 8,895.41 亿千瓦时，同比增长 4.81%，全省累计发电量 7,082.82 亿千瓦时，同比增长 5.65%。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，创新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。江苏海风公司曾先后获得全国“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、周边新增竞争性项目的基本情况以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最新公布的数据，截至 2025 年 12 月底，江苏省发电装机容量为 24,535.31 万千瓦。全省风电和光伏装机容量为 11,471.64 万千瓦，占总装机容量的 46.76%，占比同比提高 5.18 个百分点。其中，风电装机 2,503.26 万千瓦，占总装机容量的 10.20%，占比同比降低 1.17 个百分点；光伏装机 8,968.38 万千瓦，占总装机容量的 36.55%，占比同比提高 6.34 个百分点。

2025 年 1-12 月份，江苏省新增发电能力 4,401.21 万千瓦，其中风电新增 181.96 万千瓦，光伏新增 2,807.84 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的持续增加，不动产项目可能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，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，密切关注市场动态和价格变化，保障项目收益稳定性。

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	指标单位	本期（2025 年	上年同期	同比
----	------	--------	------	-----------	------	----

		及计算方式		10 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日)	(2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日)	(%)
1	发电量	发电量是指不动产项目风力发电机组将风能转换成电能的总电量。	万千瓦时	35,849.05	31,073.04	15.37
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国网出售的电量。	万千瓦时	34,965.08	30,187.59	15.83
3	结算电量	结算电量为不动产项目风力发电机组在登陆点升压站计量点电表抄见的所有向江苏国网输出电量的累计值。	万千瓦时	35,212.86	30,311.78	16.17
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(不含两个细则费用和深度机组补偿费用分摊)/结算电量。	元/千瓦时	0.847	0.850	-0.38
5	全场风电机组可利用率	全场风电机组可利用率是指风电场中的所有风机在某一段时间内,除去风力发电机组因维修或故障	%	99.66	99.52	0.14

		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-风机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,风力发电机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/风力发电机组并网总容量。	小时	716.98	621.46	15.37
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,风力发电机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)=不动产项目风电机组总结算电量/风力发电机组并网总	小时	704.26	606.24	16.17

		容量。				
--	--	-----	--	--	--	--

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参见 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和电价情况

报告期内，不动产项目结算电量为 35,212.86 万千瓦时，含税平均结算电价为 0.847 元/千瓦时（不含税金额为 0.749 元/千瓦时），较去年同期含税结算电价 0.850 元/千瓦时下降 0.38%。其中，不动产项目保量保价结算电量为 8,500.00 万千瓦时，含税结算电价为 0.850 元/千瓦时；参与电力市场化交易电量为 26,712.86 万千瓦时，含税平均结算电价为 0.846 元/千瓦时。上述含税平均结算电价依据 2025 年 10 月和 11 月交易结算单数据与 12 月财务报表相关数据测算，均未考虑两个细则费用和深度机组补偿费用分摊。

2、报告期内国补收入及回款情况

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。

滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目已被列入可再生能源电价附加资金补助目录，报告期内的保量保价电量和市场化交易电量均享受国补。

报告期内，不动产项目含税结算电价为 0.847 元/千瓦时，其中结算电量均价（不含两个细则和深度机组补偿费用）为 0.388 元/千瓦时，国补为 0.459 元/千瓦时，国补占比 54.20%。报告期内，不动产项目产生的不含税国补电费收入合计为 14,303.28 万元。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 14,245.52 万元。

3、江苏省 136 号文实施方案及不动产项目交易策略

2025 年 10 月 15 日，江苏省发展改革委发布《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》（苏发改规发〔2025〕5 号，以下简称“江苏省 136 号文实施方案”），方案自 2026 年 1 月 1 日起实施，有效期至 2030 年 12 月 31 日。根据该方案，江苏省新能源发电项目上网电量自 2026 年 1 月 1 日起原则上全部进入电力市场，上网电价通过市场交易形成。新能源发电项目参与电力市场交易后，在市场外建立差价结算机制。以 2025 年 6 月 1 日区分存量和增量项目（2025 年 6 月 1 日以前已全容量并网的新能源项目为存量项目，本不动产项目为存量项目），分别明确纳入机制的机制电量、机制电价和执行期限。方案中关于存量项目的相关具体安排如下：

（1）国补：享有财政补贴的新能源项目，全生命周期合理利用小时数内的财政补贴标准，按国

家原有规定执行。

(2) 机制电量：电量规模妥善衔接现行具有保障性质的电量政策，新能源项目机制电量占其上网电量的比例不高于 90%，新能源项目在前述规模范围内每年自主确定执行机制的电量比例，但不得高于上一年。

(3) 机制电价：江苏省存量项目机制电价，参照省燃煤发电基准价 0.391 元/千瓦时执行。

(4) 执行期限：按项目剩余全生命周期合理利用小时数对应年份与全容量投产满 20 年对应年份两者中较早者确定。

(5) 结算方式：对纳入机制的电量，由电网企业每月按机制电价开展差价结算。市场交易均价低于或高于机制电价的部分，纳入“系统运行费用—新能源可持续发展价格结算机制差价结算费用”，由全体工商业用户分享或分摊。差价结算费用=机制电量×(机制电价-市场交易均价)。在电力现货市场整月结算运行期间，市场交易均价参照月度发电侧实时市场同类项目加权均价确定。机制电量分解至月度执行。现阶段，机制电量不再开展其他形式的差价结算。

(6) 中长期交易电量上限：新能源项目中长期交易申报电量上限，现阶段按照机组额定容量扣减机制电量对应容量后的上网能力确定。

根据江苏省 136 号文实施方案并结合不动产项目交易策略安排，不动产项目自 2026 年 1 月 1 日起全电量参与电力市场化交易（国补政策保持不变），同时稳妥选择上网电量的 90%纳入机制电量，该部分电量对应的机制电价为江苏省燃煤发电基准价 0.391 元/千瓦时，并由电网企业每月按机制电价开展差价结算；剩余部分电量通过年度中长期交易以及其他周期的中长期交易和现货交易出清。

4、不动产项目参与 2026 年年度电力市场交易情况

根据江苏电力交易中心公布江苏省 2026 年年度电力市场交易结果，江苏省 2026 年年度交易总成交电量 2,724.81 亿千瓦时，加权均价 344.19 元/兆瓦时，其中风电总成交 33.88 亿千瓦时，加权均价 336.85 元/兆瓦时。

本次不动产项目参与江苏省年度电力市场交易的成交电量为 9,885.60 万千瓦时，占全年上网电量的比例为 8.02%（以 2025 年度上网电量为例），加权均价为 348.11 元/兆瓦时，分别高于江苏省年度交易成交均价和风电成交均价 1.14%和 3.34%。

较高比例的上网电量纳入机制，有利于不动产项目平抑市场电价波动，保持经营稳定。基金管理人将和运营管理机构紧密配合，依托国家电投专业的交易团队，积极参与电力市场交易，持续关注电力市场动态，切实维护基金份额持有人利益。

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	5,135,869,730.41	5,395,160,011.37	-4.81

2	总负债	5,588,642,352.71	5,537,430,686.05	0.92
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	252,239,107.98	220,494,132.92	14.40
2	营业成本/费用	225,162,255.29	305,647,577.17	-26.33
3	EBITDA	202,732,659.10	187,947,135.52	7.87

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	3,607,348,754.67	3,880,927,742.95	-7.05
2	应收账款	1,264,673,871.59	1,318,124,080.52	-4.06
主要负债科目				
1	其他应付款	5,228,206,439.52	5,227,774,595.84	0.01

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（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 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	252,239,107.98	100.00	220,494,132.92	100.00	14.40
2	其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	营业收入合计	252,239,107.98	100.00	220,494,132.92	100.00	14.40

注：报告期内，项目公司营业收入的变动原因及分析，详见本报告“4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明”。

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（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 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	106,445,592.51	47.28	203,832,170.96	66.69	-47.78
2	固定资产、使用权资产折旧/无	69,210,213.90	30.74	69,268,408.81	22.66	-0.08

	形资产摊销					
3	委托运行费	36,482,718.01	16.20	30,914,944.90	10.11	18.01
4	保险费	3,584,044.20	1.59	3,461,877.17	1.13	3.53
5	税金及附加	3,141,046.87	1.40	152,019.26	0.05	1966.22
6	修理费	3,712,285.27	1.65	-3,971,018.06	-1.30	-193.48
7	电力费用	254,497.30	0.11	410,382.67	0.13	-37.99
8	其他成本/费用	2,331,857.23	1.04	1,578,791.46	0.52	47.70
9	营业成本/费用合计	225,162,255.29	100.00	305,647,577.17	100.00	-26.33

注：1、报告期内，项目公司财务费用 106,445,592.51 元中包含了专项计划股东借款利息支出 106,155,897.17 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，其（扣除税费后）将最终分配给基金份额持有人。剔除该利息后，本期实际经营相关财务费用为 289,695.34 元，项目公司营业总成本为 119,006,358.12 元。较上年同期对比显示，剔除股东借款利息影响后，本报告期财务费用较上年同期的 182,308.53 元变化在合理范围。

2、报告期内，项目公司修理费为 3,712,285.27 元，较上年同期的-3,971,018.06 元变动-193.48%。主要差异是因为风电机组故障设备维修产生不含税费用 4,955,752.21 元。该事项属于偶发性维修支出，对当期损益造成一次性影响，不具有持续性。上年同期为负数主要是由于项目公司在前三个季度均按照时间进度和预算安排进行了修理费用的预提，并在第四季度根据修理费用实际发生的数据对前期预提进行相应调整。未来，项目公司将积极跟进上述维修涉及的保险理赔事宜，及时收回理赔款并合规进行账务冲抵，以真实反映经营成本。

3、受增值税留抵政策影响，项目公司留抵税额已于报告期内全部抵扣完毕，自 2025 年 4 月起产生增值税纳税义务并同步计提附加税费。报告期内，项目公司应缴增值税 28,146,587.77 元，相应附加税费 2,814,658.77 元，带动“税金及附加”科目金额显著上升，此变化属增值税留抵政策转换期的正常经营结果。

4、报告期内，项目公司电力费用为 254,497.30 元，上年同期为 410,382.67 元，同比变动-37.99%，主要是因为发票入账时间不同，而非业务本身的实质性变化，不具有持续性。项目公司将持续做好财务管理工作，确保电力费用的及时结算和入账，准确核算和及时反映成本内容。

5、报告期内其他成本费用为 2,331,857.23 元，上年同期为 1,578,791.46 元，同比变动 47.70%，主要是因为项目公司在前三个季度均按照时间进度和预算安排进行了费用的预提，并在第四季度，根据费用实际发生的数据对前期预提进行相应调整，报告期内其他成本费用的增加主要是因为项目公司日常账务处理所致，项目公司将进一步加强成本控制和预算管理，提高成本效益和运营效率。

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	指标单位	本期（2025 年 10 月	上年同期（2024 年
----	------	--------	------	----------------	-------------

		及计算公式		01 日-2025 年 12 月 31 日)	10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利	营业收入-营业成本	元	138,798,025.45	120,972,509.53
2	毛利率	毛利/营业收入	%	55.03	54.86
3	净利率	(净利润+计提的专项计划利息)/营业收入	%	49.66	50.68
4	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	80.37	85.24

注：报告期内，项目公司上述财务指标的变化主要受营业收入变动的影响，其具体变动原因及分析详见本报告“4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明”。

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 13,795.51 万元。报告期内，项目公司主要现金流入包括国补应收账款回款 14,245.52 万元和发电收入 8,988.06 万元；现金流出主要用于支付股东借款利息 13,134.59 万元，支付发电成本费用 5,251.33 万元，缴纳各项税费 2,765.58 万元，购建资产支出 160.72 万元。

上年同期期初，项目公司货币资金余额为 10,453.57 万元。报告期内项目公司现金流入主要为标杆电费收入 11,164.65 万元、保理融资流入 10,000.00 万元和国补应收账款回款 7,248.53 万元；现金流出主要为支付股东借款利息 27,772.00 万元、发电成本费用支出 2,595.64 万元和偿还保理借款 1,226.33 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 2025 年电力市场交易。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	129,935,987.16	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	129,935,987.16	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

本基金成立于 2023 年 3 月 20 日，并于 2023 年 3 月 29 日在上海证券交易所挂牌上市。首发募集资金 784,000 万元，原始权益人为国家电投集团江苏电力有限公司。

基金完成发行后，原始权益人净回收资金（已扣除偿债、缴纳税费以及参与战略配售等用途）284,970.05 万元。

为落实《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）要求，提升净回收资金使用效率，原始权益人履行内部程序后，于 2025 年第一季度调整资金投向，并于 2025 年 4 月 19 日发布《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原始权益人进一步变更净回收资金投向的公告》，拟将净回收资金的 85%用于投资新能源不动产项目，金额为 242,224.99 万元，剩余 15%用于补充流动资金，金额为 42,745.06 万元。

截至报告期末，已使用净回收资金 235,892.06 万元，剩余 49,077.99 万元，使用进度为 82.78%，符合对回收资金用途及进度的相关规定。

§ 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、基础设施及不动产投资部联席行政负责人	2023-03-20	-	9 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	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

					募 REITs 业务的筹备工作。2023 年 3 月至今，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。	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，现任本公司基础设施及不动产投资部联席行政负责人、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	-	18 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	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

					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。	基础设施及不动产投资部运营管理基金经理,具有 5 年以上不动产运营管理经验。
徐程龙	本基金的基金经理	2023-03-20	-	13 年	曾在中国华电科工(集团)有限公司参与投资建设包括中国华电越南沿海二期 2×660MW 燃煤电厂项目在内的多个国际电力项目,在 EDF(中国)投资有限公司作为股东方代表负责法国电力在华投资的不动产项目项目公司的运营管理,包括江西大唐国际抚州发电有限公司、山东中华发电有限公司、	中国籍,清华大学工程硕士,工程师职称,会计师职称,一级建造师,注册安全工程师。曾任中国华电科工(集团)有限公司工程师、项目经理助理、商务经理,EDF(中国)投资有限公司资产管理总监。2022 年 6 月加入中信建投基金管理有限公司,现任本公司基础设施及不动产投资部运营管理基金经理,具有 5 年以上

					河南大唐三门峡发电有限公司、法电大唐（三门峡）城市供热有限公司、法电（灵宝）生物质热电有限公司等项目公司，涵盖发电、城市照明、城市供热等多种不动产项目类型。2022 年 6 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。	不动产运营管理经验。
--	--	--	--	--	---	------------

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

本基金管理人于 2025 年 11 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 2025 年第六次收到国补应收账款回款情况的公告》；

本基金管理人于 2025 年 11 月 24 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 2025 年第七次收到国补应收账款回款情况的公告》；

本基金管理人于 2025 年 11 月 26 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举办 2025 年第一次投资者开放日活动的公告》；

本基金管理人于 2025 年 11 月 28 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招募说明书（更新）》《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》；

本基金管理人于 2025 年 12 月 12 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 2025 年第八次收到国补应收账款回款情况的公告》；

本基金管理人于 2025 年 12 月 26 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 2025 年第一次基金收益分配的公告》；

本基金管理人于 2025 年 12 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更换存续期评估机构的公告》；

本基金管理人于 2026 年 1 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 2025 年第九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、基金托管人处。

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 01 月 22 日