鹏华深圳能源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：鹏华基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 10 月 26 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。

广东电力市场受电力市场政策、一次能源价格、西南地区降水、市场用电需求及发电侧装机容量、售电公司市场竞争等复杂因素影响，请投资者理性判断市场电价波动风险。

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	鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	鹏华深圳能源 REIT
场内简称	鹏华深圳能源 REIT
基金代码	180401
交易代码	180401
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2022 年 7 月 11 日
基金管理人	鹏华基金管理有限公司
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	600,000,000.00 份
基金合同存续期	34 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2022 年 7 月 26 日
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额；本基金通过资产支持证券持有不动产项目公司全部股权，并通过资产支持证券和项目公司等载体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收入等稳定现金流及不动产项目增值为主要目的。
投资策略	（一）不动产项目投资策略 1、专项计划投资策略 专项计划投资的不动产项目包括： 东部电厂（一期）项目及因本基金扩募或其他原因所持有的其他符合《公开募集基础设施证券投资基金指引》和中国证监会其他规定的不动产项目；东部电厂（一期）项目为深圳市东部电力有限公司持有的位于深圳市大鹏新区大鹏街道下沙秤头角的天然气发电项目，包括项目相关建筑（构）物的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，1#、2#、3#机组，电费收费权。 在满足相关法律法规及政策规定并经基金份额持有人大会有效决议的前提下，项目公司股东可以对外申请并购贷款收购不动产项目或对外申请经营性贷款。针对并购贷款和经营性贷款，可以以项目公司自有资产为债权人设定抵押、质押等担保。 2、不动产项目的购入与出售投资策略 本基金将审慎论证宏观经济因素、粤港澳大湾区发展情况、天然气发电的行业环境及竞争格局情况、以及其他可比投资资产项目的风险和预期收益率来判断专项计划间接持有的不动产资产当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，本基金将深入调研项目公司所持不动产资产的基本面情况，通过合适的估值方法评估其收益状况和增值潜力、预测现金流收入的规模和建立合适的估值模型，对于已持有和拟投资的项目进行价值评估，在此基础上判断是否购入或出售。 对拟购入的不动产项目，基金管理人将进行全面的尽职调查。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人可聘请其他中介机构对不动产项目的购入提供专业服务。对于拟出售已持有的不动产项目，基金管理人还将在评估其收益状况和增值潜力的基础上，综合考量交易程序和交易成本，评估不动产项目出售的必要性和可行性，制定不动产项目出售方案并负责实施。 3、不动产项目运营管理策略 本基金管理人将主动履行不动产项目运营管理职责，并有权聘请具备丰富能源不动产运营管理经验的外部管理机构根据基金合同、《运营管理协议》的约定承担不动产项目运营管理职责，通过主动管理，积极提升不动产项目的运营业绩表现。本基金关于不动产项目的具体运营管理安排详见招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”。 4、不动产项目的机组延寿策略 根据不动产项目对应的《电力业务许可证》，不动产项目机组设计寿命均为 30 年，预计于 2037 年到期。

	基金存续期内，基金管理人将根据市场环境与不动产运营情况制定不动产项目机组延寿方案并负责实施。 2032 年开始进入延寿准备阶段，2034 年由深圳能源、东部电厂作为运营管理机构协助基金管理人、项目公司根据法律法规及监管部门要求，向主管部门申请机组延寿审批并办理相关手续。 2036 年，取得相关主管部门申请机组延寿审批后，运营管理机构将协助基金管理人制定机组延寿方案。基金管理人根据《基金合同》约定召开基金份额持有人大会就延寿方案进行决议，包括不限于延寿期限、延寿资本性支出、管理费等事项。 延寿方案经基金份额持有人大会表决通过，由基金管理人实施。 若不动产项目 1 号、2 号、3 号机组未在到期前取得主管部门延寿批准，或延寿方案未获基金份额持有人大会决议通过，则基金管理人将于机组设计寿命到期后，依照《基金合同》约定处置不动产项目。 如本基金通过专项计划持有的不动产项目在《基金合同》期限届满前全部处置，且连续六十个工作日未成功购入新的不动产项目，则《基金合同》终止，基金进入清算程序。 （二）基金扩募收购策略 本基金存续期间扩募的，基金管理人应当按照《运作办法》第四十条、《深圳证券交易所公开募集不动产证券投资基金业务指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》以及基金合同相关规定履行变更注册等程序，并在履行变更注册程序后，提交基金份额持有人大会投票表决。在变更注册程序履行完毕并取得基金份额持有人大会表决通过后，基金管理人根据中国证监会、证券交易所等相关要求履行适当程序启动扩募发售工作。 （三）债券投资策略 本基金债券投资将采取久期策略、收益率曲线策略、骑乘策略、息差策略、个券选择策略、信用策略等积极投资策略，自上而下地管理组合的久期，灵活地调整组合的券种搭配，同时精选个券，以增强组合的持有期收益。
风险收益特征	本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。
基金收益分配政策	1、本基金收益分配采取现金分红方式； 2、在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。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； 3、每一基金份额享有同等分配权； 4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 如自 2038 年起至基金存续期届满之日，不动产项目仍产生运营收入等现金流，由此产生的基金收益由基金份额持有人享有。在对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致的情况下调整基金收益分配原则和支付方式，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	指国信证券资产管理有限公司（简称“国信资管”）或其继任主体及基金投资的其他专项计划的资产支持证券管理人。
运营管理机构	深圳能源集团股份有限公司/深圳能源集团股份有限公司东部电厂

注：无。

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：东部电厂（一期）项目

项目公司名称	深圳市东部电力有限公司
不动产项目业态	能源设施
不动产项目主要经营模式	以液化天然气为主要燃料，提供电力生产及相关服务并获取电费收入
不动产项目地理位置	广东省深圳市大鹏新区大鹏街道下沙秤头角

2.3 不动产基金扩募情况

注：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		鹏华基金管理有限公司	深圳能源集团股份有限公司/深圳能源集团股份有限公司东部电厂
信息披露事务负责人	姓名	高永杰	李柏岩
	职务	鹏华基金管理有限公司督察长	深圳能源集团股份有限公司东部电厂副总经理
	联系方式	0755-81395402	0755-84213229
注册地址		深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心第 43 楼	深圳市大鹏新区大鹏街道下沙社区下沙东部电厂行政办公楼 201
办公地址		深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心第 43 楼	深圳市大鹏新区大鹏街道下沙社区下沙东部电厂行政办公楼

邮政编码	518048	518120
法定代表人	张纳沙	杨群

注:深圳能源集团股份有限公司东部电厂为深圳能源集团股份有限公司的分公司,无法定代表人,负责人为杨群。

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	国信证券资产管理有限公司	招商银行股份有限公司深圳分行
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	深圳市福田区福田街道福安社区福华一路 125 号国信金融大厦 31 层	深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	深圳市福田区福田街道福安社区福华一路 125 号国信金融大厦 31 层	深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦
邮政编码	518040	518000	518000
法定代表人	缪建民	方强	王兴海

注：招商银行股份有限公司深圳分行为招商银行股份有限公司的分公司，无法定代表人，负责人为王兴海。

§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	497,046,845.47
2.本期净利润	84,246,844.08
3.本期经营活动产生的现金流量净额	118,722,262.46
4.本期现金流分派率（%）	3.63
5.年化现金流分派率（%）	8.01

注：1、本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

2、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。

3、提请投资者关注，上述年化现金流分派率并不代表最终实际 2026 年分派率结果。由于收入和费用并非在一年内平均发生，电价及收益受电力供需情况影响，季节性温度变化和全社会生产用电情况将影响电力供需。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分派率情

况，请投资者理性看待。

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	117,740,635.65	0.1962	-
本年累计	194,028,079.77	0.3234	-

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	74,999,991.82	0.1250	-
本年累计	149,579,939.34	0.2493	-

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	84,246,844.08	-
本期折旧和摊销	58,004,084.22	-
本期利息支出	1,367,986.70	-
本期所得税费用	30,397,668.77	-
本期息税折旧及摊销前利润	174,016,583.77	-
调增项		
1-应付项目的变动	79,169,059.25	-
调减项		
1-应收项目的变动	-106,346,865.19	-
2-需支付的利息	-1,367,986.70	-
3-需支付的企业所得税	-30,397,668.77	-
4-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，运营费用等	2,667,513.29	-

本期可供分配金额	117,740,635.65	-

注：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，运营费用等，其中运营费用包括外部管理机构的管理费、检修费用、待缴纳的增值税等。

2、调增项增加用正号填列，调增项减少用负号填列；调减项增加用负号填列，调减项减少用正号填列。

3、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，电价及收益受电力供需情况影响，季节性温度变化和全社会生产用电情况将影响电力供需。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，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

本报告期可供分配金额较上年同期变化超过 10%，主要原因为本报告期售电收入上升导致可供分配金额增加。具体而言，本报告期内售电量 11.65 亿千瓦时，同比上涨 1.59%，平均电价约为 0.4821 元/千瓦时（含税），同比上涨 9.22%，综合导致售电收入同比增加 0.49 亿元，同比上涨 10.96%。广东电力市场受一次燃料价格波动、气温、工业生产用电需求等因素影响。请投资人理性看待可供分配的波动情况，合理判断本项目经营业绩水平。

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

本基金预留项目主要包括营运资金变动及资本性支出变动两大类，其中营运资金包括天然气费、运营管理费及检修费三项的变动金额，资本性支出以每年年度资本性支出预算作为预留口径，上年预留金额扣减本年实际使用资本性支出再补充差额至次年资本性支出预算金额。

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未超过 10%。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

根据《鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》《鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金基金合同》等约定，本报告期内各项管理费计提和划付情况如下：

1、基金管理人计提三季度基金管理费 1,701,710.20元（含税），支付 2025 年基金管理费 7,190,799.30 元（含税）；

2、基金托管人计提三季度基金托管费 75,969.00 元（含税），支付 2025 年基金托管费

321,017.50 元（含税）；

3、资产支持专项计划管理人计提三季度管理费 425,427.32 元（含税），本报告期划付 2026 年 4 月 30 日至 8 月 13 日资产支持专项计划管理费 485,542.05 元（含税）；

4、运营管理机构计提三季度固定运营管理服务费 6,606,618.60 元（含税），划付 2026 年一季度固定运营管理服务费 2,183,291.87 元（含税）。

§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、报告期内运营情况的说明

报告期内，深圳市东部电力有限公司（以下简称“项目公司”）坚持“安全第一、运营高效、节能减排、低碳环保”的经营理念，持续为社会提供稳定可靠的清洁能源电力供应。基金管理人和项目公司共同委托深圳能源集团股份有限公司和深圳能源集团股份有限公司东部电厂作为不动产项目的运营管理机构，负责不动产项目运营管理的统筹和实施工作。基金管理人按照《鹏华深圳能源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》对运营管理机构进行监督和考核。

本报告期项目公司实现发电收入 496,854,064.10 元（不含税），上网电量 116,463.60 万千瓦时，平均电价约为 0.4821 元/千瓦时（含税）；天然气成本 272,807,624.82 元（不含税），消耗 LNG 约 16.07 万吨，平均 LNG 成本约为 1,850.24 元/吨（含税）。项目公司和运营管理机构密切沟通、紧密合作，统筹做好安全生产工作，确保项目公司安全稳定运营，为电力平稳供应做出积极贡献。

2、其他运营情况的说明

(1) 不动产项目运营年限

根据机组初始设计使用寿命确定，不动产项目运营年限预计至 2037 年。

(2) 不动产项目周边新增竞争项目基本情况

本报告期内不动产项目所在区域暂无新增竞争项目。

(3) 不动产项目主要能源采购情况

本报告期内，本项目 LNG 唯一采购方为广东大鹏液化天然气有限公司，上游由广东大鹏液化天然气有限公司与澳大利亚方通过《天然气销售与购买协议》采购 LNG 取得。本报告期内不动产项目消耗 LNG 约为 16.07 万吨，成本 272,807,624.82 元（不含税），平均 LNG 成本约为 1,850.24 元/吨（含 9%增值税）。

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	发电量	机组实际发出的电量	万千瓦时	118,387.94	116,681.33	1.46
2	等效利用小时数	发电量/装机容量(取整)	小时	1,012.00	997.00	1.46
3	结算电量	项目实际上网电量	万千瓦时	116,463.60	114,637.05	1.59
4	结算电费	项目实际电费收入	元	496,854,064.10	447,763,097.14	10.96
5	结算电价	售电收入/结算电量*(1+增值税税率)	元/千瓦时(含税)	0.48	0.44	9.22

注：1、由于项目当月电费结算单需在次月中旬获得，因此结算电费为暂估电费收入，可能与实际结算电费存在较小偏差。

2、等效利用小时数披露口径为取整数小时数，实际等效利用小时数的同比变动应与发电量同比变动相同。

3、本报告期平均结算电价为 0.4821 元/千瓦时(含税)，上年同期平均结算电价为 0.4414 元/千瓦时(含税)，同比上升 9.22%。

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：序号：1　　项目名称：东部电厂(一期)项目

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	发电量	机组实际发出的电量	万千瓦时	118,387.94	116,681.33	1.46
2	等效利用小时数	发电量/装机容量(取整)	小时	1,012.00	997.00	1.46
3	结算电量	项目实际上网电量	万千瓦时	116,463.60	114,637.05	1.59
4	结算电费	项目实际电费收入	元	496,854,064.10	447,763,097.14	10.96
5	结算电价	售电收入/结算电量*(1+增值税税率)	元/千瓦时(含税)	0.48	0.44	9.22

注：1、由于项目当月电费结算单需在次月中旬获得，因此结算电费为暂估电费收入，可能与实际

结算电费存在较小偏差。

2、等效利用小时数披露口径为取整数小时数，实际等效利用小时数的同比变动应与发电量同比变动相同。

3、本报告期平均结算电价为 0.4821 元/千瓦时(含税)，上年同期平均结算电价为 0.4414 元/千瓦时(含税)，同比上升 9.22%。

4.1.4 其他运营情况说明

本不动产项目电费收入不涉及中央和地方财政补贴，本报告期机组运行稳定，各类型售电模式电量、电费收入及平均电价如下：

1、电网代购及跨省交易：电量 12,603.58 万千瓦时，占全部售电量约 10.82%，电费收入 4,565.49 万元（不含税），占全部售电收入 9.21%，平均电价 0.4093 元/千瓦时（含税）；

2、年度中长期：电量 6,510.21 万千瓦时，占全部售电量约 5.59%，电费收入 2,143.19 万元（不含税），占全部售电收入 4.32%，平均电价 0.3720 元/千瓦时（含税）；

3、月度、周中长期：电量 63,556.79 万千瓦时，占全部售电量约 54.57%，电费收入 22,753.01 万元（不含税），占全部售电收入 45.88%，平均电价 0.4045 元/千瓦时（含税）；

4、现货：电量 33,793.02 万千瓦时，占全部售电量约 29.02%，电费收入 14,591.40 万元（不含税），占全部售电收入 29.42%，平均电价 0.4879 元/千瓦时（含税）；

5、其他电费（分摊补偿、调频及两个细则等）：1,492.46 万元（不含税），占全部售电收入 3.01%；

6、容量电费：4,051.21 万元（不含税），占全部售电收入 8.17%。

以上包含 9 月预估电费结算单数据，与报告 4.2.3 披露的售电收入可能存在差异，主要原因为 9 月财务暂估数与实际数可能存在差额，预估数与实际数差异金额将在次月调整。

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

本报告期内，未发现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。有关本基金的具体风险信息，详见本基金招募说明书。

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	3,241,941,211.22	3,268,269,841.39	-0.81

2	总负债	2,306,524,681.61	2,360,704,536.87	-2.30
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	496,854,064.10	447,763,097.14	10.96
2	营业成本/费用	425,474,392.12	427,560,653.18	-0.49
3	EBITDA	176,516,342.43	125,848,291.84	40.26

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：序号：1　　公司名称：深圳市东部电力有限公司

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	2,458,757,281.43	2,578,712,752.50	-4.65
主要负债科目				
1	长期应付款	2,062,000,000.00	2,095,000,000.00	-1.58

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：序号：1　　公司名称：深圳市东部电力有限公司

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	售电收入	496,854,064.10	100.00	447,763,097.14	100.00	10.96
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	496,854,064.10	100.00	447,763,097.14	100.00	10.96

注：本报告期内售电量 11.65 亿千瓦时，同比上涨 1.59%，平均电价约为 0.4821 元/千瓦时（含税），同比上涨 9.22%，综合导致售电收入同比增加 0.49 亿元，同比上涨 10.96%。

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：序号：1　　公司名称：深圳市东部电力有限公司

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	原材料（燃气费）	272,807,624.82	64.12	282,096,914.80	65.98	-3.29
2	折旧摊销	58,004,084.22	13.63	57,421,026.41	13.43	1.02
3	其他主营业务成本	41,037,434.62	9.65	35,768,389.45	8.36	14.73
4	财务费用	46,797,987.63	11.00	48,084,928.33	11.25	-2.68

5	管理费用	28,301.89	0.01	0.00	0.00	0.00
6	税金及附加	6,346,128.75	1.49	4,189,394.19	0.98	51.48
7	其他成本/费用	452,830.19	0.10	-	-	-
8	营业成本/费用合计	425,474,392.12	100.00	427,560,653.18	100.00	-0.49

注：1、本报告期其他主营业务成本增加主要原因为运营管理机构的固定运营管理服务费增加所致；

2、税金及附加同比增加主要原因为售电收入增加进而增值税附加税增加所致。

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：序号：1　　公司名称：深圳市东部电力有限公司

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%	%	25.16	16.19
2	净利率	净利润/营业收入×100%	%	8.28	0.42
3	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息支出+折旧摊销）/营业收入×100%	%	35.53	28.11

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

不动产项目现有 2 个银行账户，根据已签署的《深圳市东部电力有限公司资金监管协议》及《深圳市东部电力有限公司账户监管协议》约定，不动产项目接受招商银行股份有限公司深圳分行的监管。

其中，深圳市东部电力有限公司运营收入账户（一般户，开户行：中国农业银行股份有限公司深业上城支行）主要用于收取不动产项目电费收入并定期向项目公司在监管银行开立的基本账户划付电费收入。

深圳市东部电力有限公司资金运作账户（基本户/监管账户，开户行：招商银行股份有限公司深圳福田支行）主要接收运营收入账户划转的资金，用于各项运营成本支出、运营税费支出、对外融资的本息还款支出及其他支出。

项目公司银行账户均实行三级审批制度，分别由项目公司、基金管理人、监管银行对付款真实性、准确性、适当性进行审核，监管银行审批通过后方可对外划付资金。

本报告期内，项目公司经营活动现金总流入为 496,122,349.86 元，总流出 367,665,839.85

元，经营活动产生的现金流量净额 128,456,510.01 元，经营活动现金总流入与售电收入匹配，生产经营情况良好。现金收入主要来源为：其中收取 2026 年 6 月-2026 年 8 月的电费收入占经营活动现金总流入的 99.97%；现金支出主要为：支付燃气成本费用等运营管理费用占经营活动现金总流出的 80.72%；税费支出和其他支出分别占经营活动现金总流出的 18.22%和 1.06%。

上年同期不动产项目经营活动现金流入为 511,026,505.62 元，流出 407,847,824.19 元，经营活动产生的现金流量净额 103,178,681.43 元，生产经营情况良好。现金流主要提供方为深圳供电局有限公司的售电收入。现金收入主要来源为收取 2025 年 6 月-2025 年 8 月的电费收入，占经营活动现金总流入的 99.94%；现金支出主要为：支付燃气成本费用等运营管理费用占经营活动现金总流出的 89.42%；税费支出和其他支出分别占经营活动现金总流出的 9.53%和 1.04%。

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

报告期内不动产项目现金流主要提供方为深圳供电局有限公司，非不动产项目关联方，实际电费支付方为各电力用户，来源合理分散。不动产项目电价由广东电力市场充分竞价得出，与广东电力市场供需关系密切相关，电费收入符合市场公允性原则。

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

本报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

§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	355,155.30	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	355,155.30	100.00

5.2 其他投资情况说明

本基金投资的前十名证券中本期没有发行主体被监管部门立案调查的、或在报告编制日前一

年内受到公开谴责、处罚的证券。

§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			
王弈哲	基金经理	2022-12-24	-	5 年以上	曾任普华永道中天会计师事务所深圳分所审计员，南方资本管理有限公司产品开发部总监助理，南方基金管理股份有限公司基础设施基金投资管理部总经理。2022 年 12 月加盟鹏华基金管理有限公司，现担任基础设施基金投资部总经理/基金经理，王弈哲具备基金从业资格，满足 5 年以上不动产投资/运营管理经验要求。	王弈哲先生，国籍中国，金融及会计双学位硕士，13 年证券从业经验。曾任普华永道中天会计师事务所深圳分所审计员，南方资本管理有限公司产品开发部总监助理，南方基金管理股份有限公司基础设施基金投资管理部总经理。2022 年 12 月加盟鹏华基金管理有限公司，现担任基础设施基金投资部总经理/基金经理。2022 年 12 月至今担任鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金基金经理，王弈哲具备基金从业资格。

臧钊	基金经理	2022-07-11	-	5 年以上	曾担任中国广核电力股份有限公司会计核算主管,中国广核能源国际控股责任有限公司（现已更名为中国广核能源国际控股有限公司）马来西亚区域埃德拉公司管理会计部资金主管。2021 年 10 月加盟鹏华基金管理有限公司，现担任基础设施基金投资部基金经理，臧钊具备基金从业资格，满足 5 年以上不动产投资/运营管理经验要求。	臧钊先生，国籍中国，会计硕士，5 年证券从业经验。曾担任中国广核电力股份有限公司会计核算主管，中国广核能源国际控股责任有限公司（现已更名为中国广核能源国际控股有限公司）马来西亚区域埃德拉公司管理会计部资金主管。2021 年 10 月加盟鹏华基金管理有限公司，现担任基础设施基金投资部基金经理。2022 年 07 月至今担任鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金基金经理，臧钊具备基金从业资格。
刘一璠	基金经理	2022-07-11	-	5 年以上	曾任职于广东电网公司江门供电局，从事电力、信息等基础设施维护管理工作。2021 年 9 月加盟鹏华基金管理有限公司，现担任基础设施基金投资部基金经理。刘一璠具备基金从业资格，满足 5 年以上不动产投资/运营管理经验要求。	刘一璠先生，国籍中国，经济学硕士，5 年证券从业经验。曾任职于广东电网公司江门供电局，从事电力、信息等基础设施维护管理工作。2021 年 9 月加盟鹏华基金管理有限公

						司，现担任基础设施基金投资部基金经理。2022 年 07 月至今担任鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金基金经理，刘一璠具备基金从业资格。

§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	600,000,000.00
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	600,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

注：无。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

（一）《鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；

（二）《鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；

（三）《鹏华深圳能源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》（原文）。

11.2 存放地点

深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心第 43 层鹏华基金管理有限公司。

11.3 查阅方式

投资者可在基金管理人营业时间内免费查阅，也可按工本费购买复印件，或通过本基金管理

人网站（http://www.phfund.com.cn）查阅。

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人鹏华基金管理有限公司，本公司已开通客户服务系统，咨询电话：400-6788-533。

鹏华基金管理有限公司

2026 年 10 月 26 日