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）

（2026 年第 1 号）

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

二零二六年五月

重要提示

（一）中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”或“基金”或“不动产基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）2023 年 3 月 2 日证监许可〔2023〕456 号文注册募集。本基金基金合同于 2023 年 3 月 20 日生效。

（二）基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。中国证监会对本基金募集的注册以及上海证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或者保证，也不表明投资于本基金没有风险。

（三）本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。

（四）基金管理人管理的其他基金的过往业绩并不预示本基金未来表现。本基金的可供分配金额测算以及不动产资产评估结果不代表实际现金流分配或者资产实际可交易价格。投资有风险，投资者应当认真阅读招募说明书及有关的信息披露文件，审慎判断相关风险，自主作出投资决策。

（五）基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

（六）本基金采取封闭式运作并在上海证券交易所上市，不开放申购与赎回。使用场外基金账户认购的基金份额持有人可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。

（七）基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在投资者作出投资决策后，基金运营状况导致的投资风险，由投资者自行负担。

（八）基金交易价格会因为不动产资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资有风险，投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险。

（九）基金管理人提醒投资者关注不动产项目中中电投滨海北区H1#100MW海上风电场项目和中电投滨海北区H2#400MW海上风电场项目预计分别于2036年和2038年后不再享受中央财政补贴，面临国补到期的风险。如国补到期后没有其他弥补措施，项目公司营业收入从2036年起预计出现明显下降。投资者请仔细阅读本招募说明书中“第二章 不动产项目”之“第二节 经营业绩与财务状况分析”之“六、不动产项目享受国补情况以及国补到期缓释措施”相关内容，充分了解相关风险和措施。特别地，提请投资人知悉：本次招募说明书主要更新了基金经理等相关信息，此外未涉及任何补充尽职调查，相关主体及资产信息不涉及重大信息更新，仅根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第4号—招募说明书编制》的要求进行文本格式性的调整，除招募说明书外其余交易文件亦未变更。本基金托管人中国工商银行股份有限公司复核了本次更新的招募说明书。

本基金发行的简要情况如下表所示：

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
不动产项目名称	中电投滨海北区 H1#100MW 海上风电场项目（滨海北 H1 项目）、中电投滨海北区 H2#400MW 海上风电场项目（滨海北 H2 项目）和配套建设的滨海北 H1#海上风电运维驿站工程项目（配套运维驿站项目）
募集规模	78.40 亿元
上市的证券交易所	上海证券交易所
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
资产支持证券管理人	中信建投证券股份有限公司
财务顾问（如有）	中信建投证券股份有限公司
原始权益人	国家电投集团江苏电力有限公司
运营管理机构	国电投江苏海上风力发电有限公司
招募说明书更新日期	2026 年 5 月

目录

绪言 5

释义 7

第一章 招募说明书概要及风险因素 20

第一节 招募说明书概要 20

第二节 风险因素 43

第二章 不动产项目 53

第一节 不动产项目概况 53

第二节 经营业绩与财务状况分析 144

第三节 原始权益人 187

第四节 运营管理机构 219

第五节 存在重要影响的其他事项 240

第三章 资产评估与现金流测算 242

第一节 资产评估 242

第二节 现金流测算分析 265

第四章 治理机制与运营管理安排 287

第一节 不动产基金治理机制 287

第二节 运营管理安排 319

第五章 不动产基金 338

第一节 本次发行参与机构的基本情况 338

第二节 不动产基金的交易安排 343

第三节 关联交易与利益冲突 375

第四节 基金运作 395

第五节 其他事项 450

附件 453

绪言

本招募说明书依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（以下简称“《基础设施基金通知》”）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（以下简称“958 号文”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基金指引》”或“《基础设施基金指引》”）、《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》、《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》、《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》、《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号—审核关注事项（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号—发售业务（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号—扩募及新购入不动产试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 4 号—招募说明书编制》等法律法规以及《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》（以下简称“基金合同”）编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。本基金是根据本招募说明书所载明的资料申请募集的。本基金管理人没有委托或者授权任何其他人提供未在本招募说明书中载明的信息，或者对本招募说明书作任何解释或者说明。

本招募说明书内容包括不动产基金、不动产项目以及基金合同的重要内容。基金合同是约定基金当事人之间权利、义务的法律文件。投资者自依据基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和本基金合同的当事人，其持有基金

份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受，并按照《基金法》、基金合同以及其他有关规定享有权利、承担义务。投资者欲了解基金份额持有人的权利和义务，应当详细查阅基金合同。

本基金按照中国法律法规成立并运作，若基金合同、招募说明书的内容与届时有效的法律法规的强制性规定不一致，应当以届时有效的法律法规的规定为准。

释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、与不动产基金有关的基础定义

1、 基金/本基金/不动产基金/基础设施基金/不动产 REITs/基础设施 REITs：指中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金

2、 封闭式基金：指基金份额总额在基金存续期限内固定不变，基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金

3、 基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，具体详见基金份额发售公告

4、 基金合同生效日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期

5、 基金合同终止日：指基金合同规定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期

6、 存续期/存续期限/基金存续期：指自基金合同生效之日起 21 年，但基金合同另有约定的除外

7、 基金收益：指基金投资所得不动产资产支持证券投资收益、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约

8、 基金总资产/基金资产总值：指基金拥有的资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他资产的价值总和，基金合并财务报表层面计量的总资产

9、 基金净值：包括基金资产净值、基金份额净值和基金份额累计净值

10、 基金净资产/基金资产净值：指基金合并财务报表层面计量的净资产

11、 基金份额净值：指计算日基金净资产除以计算日基金份额总数的数值

12、 基金份额累计净值：指基金份额净值与基金合同生效日后基金累计份额分红金额的合计价值

13、 基金资产估值：指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金净资产和基金份额净值的过程

二、与不动产基金涉及的主体有关的定义

1、 基金合同当事人/《基金合同》当事人：指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人

2、 基金管理人：指根据基金合同的约定担任基金管理人的中信建投基金管理有限公司，或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任主体

3、 基金托管人：指根据基金合同的约定担任基金托管人的中国工商银行股份有限公司，或根据基金合同任命的作为基金托管人的继任主体

4、 基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人

5、 财务顾问：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的对不动产项目进行尽职调查和办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售及扩募等相关业务活动的证券公司，本基金的财务顾问为中信建投证券股份有限公司或基金管理人依法聘请的其他机构

6、 法律顾问：指北京市汉坤律师事务所或基金管理人依法聘请的为本基金和专项计划提供法律服务的其他机构

7、 资产评估机构/评估机构：指北京国友大正资产评估有限公司及其继任机构或基金管理人依法聘请为本基金提供评估服务的其他机构

8、 会计事务所/审计机构：指中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）及其继任机构或基金管理人依法聘请为本基金提供会计/审计服务的其他机构

9、 投资决策委员会：指基金管理人为基金投资及运营管理所设立的专门委员会，基金管理人通过该委员会对基金的相关重大事项采取集体决策制度

10、 运营咨询委员会：指基金管理人设立的为投资决策委员会提供专业意见的专门委员会

11、 特殊目的载体：指为取得不动产项目完全所有权或经营权利，根据《基金指引》，由本基金直接或间接全资拥有的法律实体，包括资产支持证券、项目公司等

三、与不动产基金涉及的主要文件有关的定义

1、 不动产基金文件：指与不动产基金有关的主要文件，包括但不限于基金合同、基金托管协议和运营管理协议等

2、 基金合同/《基金合同》：指《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》及对基金合同的任何有效修订、补充或更新

3、 基金托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《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》及对该基金托管协议的任何有效修订、补充或更新

4、 运营管理协议/《运营管理协议》：指基金管理人（代表不动产基金）、项目公司与运营管理机构签署的《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》及其任何有效修订、补充或更新

5、 招募说明书：指《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》及其更新

6、 基金产品资料概要：指《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》及其更新

7、 基金份额发售公告：指《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份额发售公告》

8、 上市交易公告书：指《中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》

9、 询价公告：指《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份额询价公告》

四、与本基金销售、登记、转托管有关的定义

1、 认购：指在基金募集期内，投资人根据基金合同和招募说明书的规定申请购买基金份额的行为

2、 基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额，办理基金份额的转托管等业务

3、 销售机构/基金销售机构：指中信建投基金管理有限公司以及符合中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位

4、 场外：指通过上海证券交易所交易系统外的销售机构利用其自身柜台或者其他交易系统办理基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购

5、 场内：指通过上海证券交易所交易系统内具有基金销售业务资格的会员单位通过上海证券交易所交易系统办理基金份额的认购和上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购

6、 会员单位：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位

7、 登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资者基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等

8、 登记机构/中国结算：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司

9、 基金登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统。投资者通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在该系统下

10、 证券登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统。投资者通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在该系统下

11、 开放式基金账户/场外基金账户：指登记机构为投资人开立的、记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户

12、 基金交易账户：指销售机构为投资人开立的、记录投资人通过该销售机构办理认购等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户

13、 场内证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的上海证券交易所人民币普通股票账户或封闭式基金账户

14、 转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管和跨系统转托管

15、 系统内转托管：指基金份额持有人将持有的基金份额在登记结算系统内不

同销售机构（网点）之间进行转托管的行为或在证券登记系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为

16、 跨系统转托管：指基金份额持有人将持有的基金份额在登记结算系统和证券登记系统之间进行转托管的行为

17、 战略投资者：指参与本基金战略配售的投资者（包括参与本基金战略配售的原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其它符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者）

18、 个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人

19、 机构投资者：指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织

20、 网下投资者：指可以参与不动产基金份额网下询价的投资者，具体包括证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价

21、 合格境外投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括其不时修订）及相关法律法规规定使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者

22、 公众投资者：指除战略投资者及网下投资者之外，符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人

23、 投资人/投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的合称

24、 上市交易：指基金存续期间，投资者通过上海证券交易所会员单位以集中竞价、大宗和询价等交易所认可的交易方式买卖基金份额的行为

25、 场内证券经营机构：指根据中国证监会的规定取得证券经营业务资格，通过上海证券交易所交易系统参与基金交易业务的经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

五、与不动产专项计划有关的定义

1、 专项计划/资产支持专项计划/不动产资产支持专项计划：指中信建投-国家电投新能源发电 1 期资产支持专项计划及基金投资的其他与基金管理人存在实际控制关系或受同一控制人控制的资产支持证券管理人管理的投资于不动产项目的资产支持专项计划，具体信息参见本基金招募说明书

2、 不动产资产支持证券：指本基金以基金资产投资的，依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以不动产项目产生的现金流为偿付来源，以资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表不动产项目财产或财产权益份额的有价证券，即不动产资产支持证券和扩募不动产资产支持证券

3、 资产支持证券/不动产资产支持证券：指中信建投-国家电投新能源发电 1 期资产支持专项计划资产支持证券

4、 扩募不动产资产支持证券：指不动产基金进行历次扩募时，拟收购其全部份额的资产支持证券的合称

5、 资产支持证券管理人/计划管理人/专项计划管理人：指根据标准条款的约定担任资产支持证券管理人的中信建投证券股份有限公司，或根据标准条款任命的作为资产支持证券管理人的继任主体

6、 资产支持证券托管人/专项计划托管人：指根据资产支持证券托管协议的约定担任资产支持证券托管人的中国工商银行股份有限公司北京市分行，或根据该协议或标准条款任命的作为资产支持证券托管人的继任主体

7、 专项计划文件：指与资产支持专项计划有关的主要交易文件及募集文件

8、 标准条款：指资产支持证券管理人为规范不动产资产支持证券而制作的《中信建投-国家电投新能源发电 1 期资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修订、补充或更新

9、 资金监管协议：在项目公司与 SPV 吸收合并前，系指项目公司资金监管协议和/或 SPV 资金监管协议的单称或合称；在项目公司与 SPV 吸收合并后，

系指项目公司资金监管协议

10、 SPV 资金监管协议：指基金管理人（代表不动产基金）、资产支持证券管理人、SPV 以及中国工商银行股份有限公司南京新街口支行签署的《滨海和瑞新能源有限责任公司资金监管协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新

11、 项目公司资金监管协议：指基金管理人（代表不动产基金）、资产支持证券管理人、项目公司以及中国工商银行股份有限公司南京新街口支行签署的《国家电投集团滨海海上风力发电有限公司资金监管协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新

12、 SPV：指根据特殊目的载体的相关交易安排，由原始权益人或其他相关主体设立的特殊目的公司，拟由 SPV 受让项目公司股权。原则上，SPV 与项目公司应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV 注销，项目公司继续存续并承继 SPV 的全部资产（除项目公司股权外）、负债。在本基金设立时，对应受让滨海公司 100%股权的 SPV 为滨海和瑞新能源有限责任公司

六、与不动产项目有关的定义

1、 原始权益人：指不动产基金持有的不动产项目及项目公司的原所有权人，即江苏电力公司及因本基金扩募或其他原因所持有的其他符合《基金指引》和中国证监会其他规定的不动产项目的原所有权人，具体信息参见本基金招募说明书

2、 江苏电力公司：指国家电投集团江苏电力有限公司

3、 国家电投/国家电投集团：国家电力投资集团有限公司

4、 上海电力：上海电力股份有限公司

5、 外部管理机构/运营管理机构：指承担不动产项目运营管理职能的江苏海风公司及其权利、义务的合法继任主体以及其他依据运营管理协议等不动产基金文件聘请的其他运营管理机构

6、 江苏海风公司：指国电投江苏海上风力发电有限公司

7、 不动产项目公司/项目公司：指直接拥有不动产项目合法、完整产权的法人实体，即本基金初始投资的项目公司与新增项目公司的单称及/或合称，视上下文而定。就本基金初始投资的项目公司而言，系指滨海公司。新增投

资后，指前述项目公司与新增项目公司的单称及/或合称，视上下文而定，具体信息参见本基金招募说明书

8、 滨海公司：指国家电投集团滨海海上风力发电有限公司

9、 项目公司运营收入：指因不动产项目的运营、管理和处置而取得的收入，项目公司运营收入应当包括但不限于：（1）项目公司合法享有的基于不动产项目的日常生产运营所产生的电费收入（包括可再生能源电价附加补助资金部分）以及由此产生的全部收益；（2）其他因不动产项目资产所产生的合法运营、管理和处置以及其他合法经营业务而产生的收入。在不动产基金、专项计划存续期间项目公司获得的相关保险索赔款项作为项目公司运营收入，应根据不动产基金文件和专项计划文件的约定进行保管和使用

10、 不动产项目/基础设施项目：指不动产项目与扩募不动产项目

11、 不动产项目：不动产基金进行历次扩募前，指本基金根据《基金指引》于本基金成立时通过专项计划、项目公司初始持有的：（1）位于滨海北部中山河口至滨海港之间的近海海域（滨海港水域港界西北侧，离岸距离7.5公里）的中电投滨海北区H1#100MW海上风电场项目（简称“滨海北H1项目”）；（2）位于滨海北部中山河口至滨海港之间的近海海域（滨海港水域港界西北侧，离岸距离22公里）的中电投滨海北区H2#400MW海上风电场项目（简称“滨海北H2项目”）；及（3）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项目（简称“配套运维驿站项目”）；不动产基金进行历次扩募后，指本基金初始投资的不动产项目与新增不动产项目的单称及/或合称，视上下文而定，具体信息参见本基金招募说明书

12、 扩募不动产项目：指不动产基金进行历次扩募时，拟收购的全部不动产项目的合称

13、 不动产项目资产：指不动产项目涉及的如下资产：（1）不动产项目的不动产权，包括建（构）筑物的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权和海域使用权；（2）与不动产项目相关的所有机器、设备、零备件和配件以及其他动产，以及运营和维护项目设施所要求的所有技术和技术诀窍、知识产权等无形资产（包括以许可方式取得的）等；及（3）不

动产项目权益，即项目公司合法享有的基于不动产项目的日常生产运营所产生的电费收入（包括可再生能源电价附加补助资金部分）以及由此产生的全部收益。具体范围根据实际情况确定，具体信息参见本基金招募说明书

14、 国补/国补收入：项目公司根据《中华人民共和国可再生能源法》《可再生能源电价附加资金管理办法》等规定就不动产项目资产享有的可再生能源电价附加补助资金

15、 燃煤发电（燃煤机组）标杆上网电价：简称“标杆电价”，该电价适用于我国 2004 年至 2019 年实行的燃煤发电上网行政定价模式，一般由省级政府价格主管部门以区域内燃煤发电的社会平均先进技术水平、经营成本为基础，综合考虑合理投资回报、环保成本等因素，统一核定并发布的燃煤机组上网电价标准。该电价同时配套煤电价格联动机制，当煤炭价格在一定周期内波动达到设定阈值时，相应调整标杆电价水平，以平衡煤电企业成本与电网购电价格稳定性

16、 燃煤发电上网基准价：简称“基准价”，该电价是 2020 年电力市场化改革深化后确立的燃煤发电上网参考定价基准，指以各省份此前执行的燃煤上网标杆电价为基础衔接形成，包含脱硫、脱硝、除尘电价，经政府价格主管部门确认并发布的市场化定价基础参考价格。基准价既为煤电市场化交易提供稳定锚点，也为新能源发电等其他电源类型的价格形成提供挂钩依据，各省份根据电力市场供需、煤炭价格走势及行业发展需要适时调整基准电价水平。2019 年 12 月，江苏省发展和改革委员会印发了《江苏省深化燃煤发电上网电价形成机制改革实施方案》，燃煤发电标杆上网电价改为执行“基准价+上下浮动”的市场化价格机制，江苏省燃煤发电上网基准价为 0.391 元/千瓦时，与原江苏省燃煤发电标杆上网电价相同

17、 机制电价：国家发改委和国家能源局于 2025 年 2 月发布《关于深化新能源上网电价市场化改革 促进新能源高质量发展的通知》（发改价格〔2025〕136 号），根据该文件，新能源上网电量原则上全面进入电力市场交易，并创新建立新能源可持续发展价格结算机制，新能源参与电力市场交易后，在市场外建立差价结算的机制。机制电价为纳入新能源可持续发展价格结

算机制的特定电价水平，由省级相关部门协同明确，对于纳入机制的电量，市场交易均价高于或低于机制电价的部分，由电网企业按规定开展差价结算，结算费用纳入当地系统运行费用。其中 2025 年 6 月 1 日前投产的存量项目，其机制电价由各省监管部门按现行价格政策执行且不高于当地煤电基准价；2025 年 6 月 1 日后投产的增量项目，机制电价由各省组织项目通过自愿竞价形成，初期还会设置价格上下限规范市场

18、 机制电量：指纳入新能源可持续发展价格结算机制的特定电量规模，也就是新能源项目中能享受市场外差价结算机制的电量额度。它兼具市场化与保障性，既属于市场交易电量的一部分，需参与市场化交易，又有政策划定的规模边界来保障项目基础收益。存量项目的机制电量规模衔接之前保障性政策，每年各个新能源项目自主确定纳入比例，但不得高于上一年水平；增量项目的机制电量规模，则根据地方非水电可再生能源消纳责任权重完成情况、用户承受能力等因素动态调整

七、其他定义

1、 法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及有权机关颁布的其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等，为基金合同之目的，基金合同项下的法律法规亦包括基金份额上市交易所的证券交易所、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会等行业自律组织发布的规范性文件

2、 《基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订

3、 《证券法》：指 1998 年 12 月 29 日经第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，经 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第一次修正，经 2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第一次修订，经 2013 年 6 月 29 日第十二届全国人

民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正，经2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正，经2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，自2020年3月1日起实施的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订

4、《销售办法》：指中国证监会2020年8月28日颁布、同年10月1日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

5、《信息披露办法》：指中国证监会2019年7月26日颁布、同年9月1日实施的，并经2020年3月20日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

6、《运作办法》：指中国证监会2014年7月7日颁布、同年8月8日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

7、《基金指引》：指中国证监会2020年8月6日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

8、《上市公司收购管理办法》：指2006年5月17日经中国证券监督管理委员会第180次主席办公会议审议通过，根据2008年8月27日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司收购管理办法〉第六十三条的决定》、2012年2月14日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司收购管理办法〉第六十二条及第六十三条的决定》、2014年10月23日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司收购管理办法〉的决定》、2020年3月20日中国证券监督管理委员会《关于修改部分证券期货规章的决定》及2025年2月19日中国证券监督管理委员会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《上市公司收购管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

9、《业务办法》：指上海证券交易所2025年12月31日颁布并实施的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

10、《发售指引》：指上海证券交易所2025年12月31日公布并实施的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第2号—发售业务（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

11、业务规则：指中信建投基金管理有限公司、上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司及销售机构的相关业务规则及对其不时做出的修订，包括但不限于《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号—审核关注事项（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第2号—发售业务（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第3号—扩募及新购入不动产试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第5号—临时报告（试行）》等规则及对其不时做出的修订；上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司发布的相关通知、指引、指南

12、国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

13、中国证监会：指中国证券监督管理委员会

14、基金业协会：指中国证券投资基金业协会

15、规定媒介：指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介

16、不可抗力：指基金合同当事人不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据基金合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改等

17、元：指人民币元

18、工作日/交易日：指上海证券交易所的正常工作的任何一日，但中国的法定公休日和节假日除外

19、 自然年度：系指每个公历年度的 1 月 1 日起至 12 月 31 日止的期间

20、 中国：指中华人民共和国。为框定发售区域之目的，不包括中华人民共和国香港特别行政区、中华人民共和国澳门特别行政区和中华人民共和国台湾地区

第一章 招募说明书概要及风险因素

第一节 招募说明书概要

本概要仅对招募说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应当认真阅读本招募说明书正文和附件。

一、重大事项提示

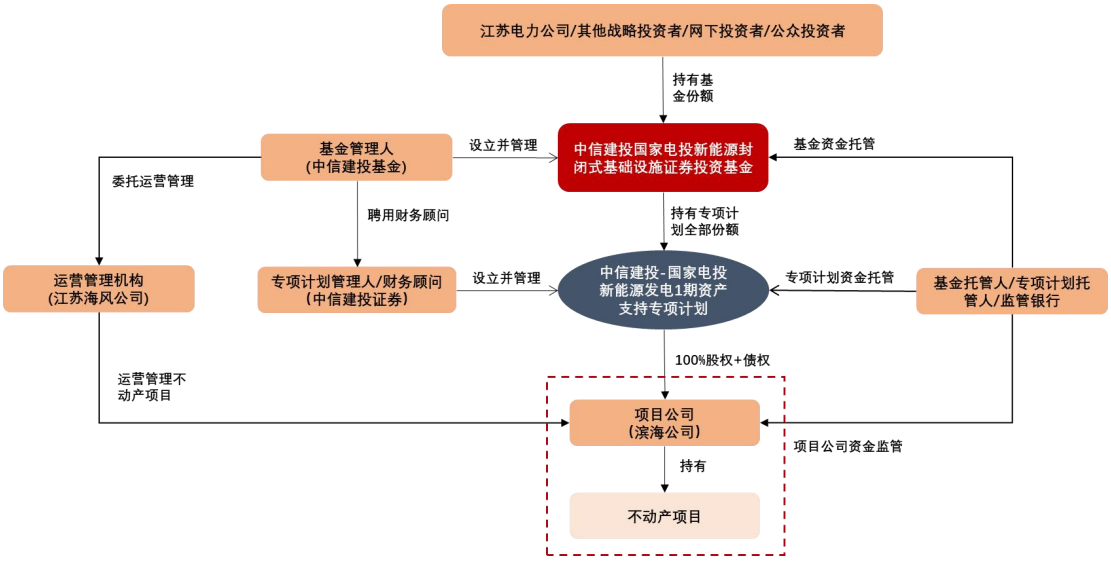
本基金主要投资于以不动产项目为最终投资标的的资产支持专项计划。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括与不动产基金相关的风险、与不动产项目相关的风险。提醒投资者重点关注本招募说明书“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”。

本基金收益依赖底层海上风力发电不动产项目的运营情况，项目可能面临宏观经济、政策调整、气候变化、国补退坡等多重因素影响，导致实际运营收入不及预期，进而影响基金的可供分配金额。提醒投资者重点关注本招募说明书“第二章 不动产项目”中的“第一节 不动产项目概况”和“第二节 经营业绩与财务状况分析”。

二、不动产基金的整体架构

本基金以首发募集资金扣除基金预留费用后的全部资金认购中信建投-国家电投新能源发电 1 期资产支持专项计划，通过持有上述资产支持证券的全部份额间接持有项目公司全部股权及对项目公司的全部股东借款债权，从而穿透取得不动产项目的所有权。本基金的整体架构如下图所示：

图 1-1-1 基金整体架构



本基金的基金管理人为中信建投基金管理有限公司（以下简称“中信建投基金”），专项计划管理人及财务顾问为中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”），基金托管人为中国工商银行股份有限公司（以下简称“工商银行”），基金管理人聘请江苏海风公司作为本基金的运营管理机构，为不动产项目提供运营管理服务。上述基金的整体架构符合《基金指引》的规定。

三、不动产基金发行概况和有关中介机构基本情况

表 1-1-1 基金发行概况以及本次发行的中介机构基本情况表

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
专项计划名称	中信建投-国家电投新能源发电 1 期资产支持专项计划
不动产项目业态	能源设施
基金投资标的	本基金初始募集资金在扣除不动产基金不可预见费用后全部用于认购中信建投-国家电投新能源发电 1 期资产支持专项计划的不动产资产支持证券，不动产资产支持证券对不动产项目公司滨海公司进行 100%股权及其他形式投资，不动产项目包括（1）位于滨海北部中山河口至滨海港之间的近海海域（滨海港水域港界西北侧，离岸距离 7.5 公里）的中电投滨海北区 H1#100MW 海上风电场项目；（2）位于滨海北部中山河口至滨海港之间的近海海域（滨海港水域港界西北侧，离岸距离 22 公里）的中电投滨海北区 H2#400MW 海上风电场项目；及（3）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项目。
基金存续期限	21 年
专项计划期限	21 年
基金募集份额（亿份）	8
募集规模（亿元）	78.40
不动产项目估值（亿元）	71.65
净现金流分派率/IRR	2023 年 3-12 月、2024 年投资人净现金流分派率预测数为 9.66%和 8.95%[1]。提醒投资者关注本基金定期报告、临时公告中相关内容的更新。
基金收益预计分配频率和分配比例	在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年

[1] 计算方式详见本招募说明书“第三章 资产评估与现金流测算”之“第二节 现金流测算分析”之“三、现金流分派率及内部收益率（IRR）”

	不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；本基金收益分配方式为现金分红；每一基金份额享有同等分配权；法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。
回收资金用途	原始权益人拟将募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）85%用于投资新能源不动产项目，剩余15%用于补充流动资金。 截至 2026 年 3 月 31 日，净回收资金已使用完毕。
原始权益人及其同一控制下关联方持战配比例	34%
预计是否出表	否
特殊条款（如有）	/
参与人概况	
基金管理人	中信建投基金管理有限公司
专项计划管理人	中信建投证券股份有限公司
托管人	中国工商银行股份有限公司
财务顾问（如有）	中信建投证券股份有限公司
原始权益人	国家电投集团江苏电力有限公司
原始权益人企业性质	中央国有企业
原始权益人所属行业	电力、热力生产和供应业
原始权益人注册地	江苏省南京市
原始权益人控股股东和持股比例	国家电力投资集团有限公司（持股 100%）
原始权益人实控人	国务院国有资产监督管理委员会
原始权益人上市地点和股票代码（如有）	不涉及
运营管理机构	国电投江苏海上风力发电有限公司
运营管理机构注册地	江苏省盐城市
运营管理机构经营地	江苏省盐城市
重要现金流提供方（如有）	无
资产评估机构	北京国友大正资产评估有限公司
基金法律顾问	北京市汉坤律师事务所
专项计划法律顾问	北京市汉坤律师事务所
审计不动产项目财务情况的会计师事务所	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
审阅基金可供分配金额测算报告的会计师事务所	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

现金流测算机构	不涉及
流动性服务商	中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、广发证券股份有限公司、华泰证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司

四、不动产项目概况

表 1-1-2 不动产项目概况表

项目	项目一	项目二	配套项目
不动产项目名称	中电投滨海北区H1#100MW海上风电工程（简称“滨海北H1项目”）	中电投滨海北区H2#400MW海上风电工程（简称“滨海北H2项目”）	配套运维驿站项目
不动产项目业态	能源设施	能源设施	能源设施
项目所在地	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		江苏省盐城市滨海县滨海港经济区
资产范围	风电机组资产范围： 北拐点：经度120°10′55.4996″，纬度34°25′40.2434″ 南拐点：经度120°12′30.2891″，纬度34°22′45.6577″ 西拐点：经度120°09′35.4476″，纬度34°24′37.4249″ 东拐点：经度120°13′50.3476″，纬度34°23′48.4446″ 陆上升压站资产范围： 处于滨海港经济区的港区2015-3号地块，东临海堤公路。	风电机组及海上升压站资产范围： 北拐点：经度120°19′32.804763″，纬度34°32′19.582953″ 南拐点：经度120°22′11.743329″，纬度34°27′11.511202″ 西拐点：经度120°28′27.630771″，纬度34°31′27.530228″ 东拐点：经度120°15′07.640353″，纬度34°30′38.634798″	地处滨海港经济区二洪盐场境内的港区2010-2、3号地块，位于国家电投集团江苏滨海港务有限公司（已注销）公司围墙内部。
建设内容和规模	核准总装机规模100MW。实际安装25台西门子风电机	核准总装机规模400MW。实际安装100台西门子风电机	解决项目公司生产经营所需的备品备件、维修工具等生产物资

	组，单机容量4.0MW，叶轮直径130米，轮毂高度90米（平均海面以上）。 配套建设一座220kV陆上升压站。	组，单机容量4.0MW，叶轮直径130米，轮毂高度87.5米（平均海面以上）。 配套建设一座220kV海上升压站。	的存放需要，及项目公司生产运维人员在不动产项目所在地的运维、生产、生活需要所配备的办公场所及员工食堂、宿舍等用途的配套建筑设施。 配套运维驿站项目建筑面积5,742.82平方米，宗地面积4,709.80平方米。
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	不涉及	不涉及	不涉及
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2015年10月 竣工时间：2017年3月 投入运营时间：2016年6月30日	开工时间：2017年5月 竣工时间：2020年12月 投入运营时间：2018年6月30日	开工时间：2019年3月 竣工时间：2020年5月 投入运营时间：2020年5月
使用期限	风力发电机组使用寿命25年 土地使用权至2066年1月5日	风力发电机组使用寿命25年	土地使用权至2061年2月23日
项目权属起止日及剩余年限（剩余年限为权属到期日与评估基准日之差）	海域使用权起始日：2015年9月30日 海域使用权终止日：2042年9月29日 评估基准日：2022年12月31日 剩余年限：19.76年 国有建设土地使用权2066年1月5日止 评估基准日：2022年12月31日 剩余年限：43.01年	海域使用权起始日：2017年1月5日 海域使用权终止日：2045年1月4日 评估基准日：2022年12月31日 剩余年限：22.03年	国有建设土地使用权2061年2月23日止 评估基准日：2022年12月31日 剩余年限：38.18年
风机运营起始日及剩余年限（剩余年限为预测风机运营终止日与评估基准	风机运营起始日：2016年6月30日 风机运营终止日：2041年6月30日	风机运营起始日：2018年6月30日 风机运营终止日：2043年6月30日	不涉及

日之差）	评估基准日：2022年12月31日 剩余年限：18.51年	评估基准日：2022年12月31日 剩余年限：20.51年	
用地性质	陆上升压站等生产建筑用地为出让的工业用地	不涉及	运维驿站建筑用地为出让的工业用地
可供分配金额测算	根据基金发行编制的可供分配金额测算报告，本基金2023年3-12月可供分配金额预测数是757,077,654.97元，2024年可供分配金额预测数是701,311,866.56元。		
投保情况	截至本招募说明书更新之日，项目公司已经为不动产项目购买了财产一切险、机器损坏险、公众责任保险、环境污染责任保险和安全生产责任保险等保险，上述保险的保险期限至2026年6月30日24时止。		
项目权属	国家电投集团滨海海上风力发电有限公司持有不动产项目所有权		
他项权利（如有）	不涉及	不涉及	不涉及

五、不动产项目经营情况

（一）行业和区域竞争情况

1.中国电力行业发展现状

电力需求方面，2025年我国全社会用电量突破10万亿千瓦时，稳居全球第一，三大产业用电量均实现同比增长。根据中国电力企业联合会的统计数据，2025年我国全社会用电量同比增长5.0%，年度全社会用电量规模首次突破10万亿千瓦时大关，达10.37万亿千瓦时，稳居全球电力消费第一大国地位。2025年全年，第一产业用电量0.1494万亿千瓦时，同比增长9.9%，增速比上年提高3.6个百分点；第二产业用电量6.64万亿千瓦时，同比增长3.7%，占全社会用电量比重为64.0%，拉动全社会用电量增长2.4个百分点；第三产业用电量1.99万亿千瓦时，同比增长8.2%，占全社会用电量比重为19.2%，拉动全社会用电量增长1.5个百分点。

电力装机方面，发电装机规模不断增加，新能源成为装机增长主力。根据国家能源局统计数据，截至2025年底，全国累计发电装机容量38.9亿千瓦，同比增长16.1%。其中，风电装机容量6.4亿千瓦，同比增长22.9%，太阳能发电装机容量12.0亿千瓦，同比增长35.4%。风电、太阳能发电累计并网装机达到18.4亿千瓦，占比达到47.3%，历史性超过火电。2025年，全国新增并网风电、太阳能发电装机4.38亿千瓦，其中风电1.2亿千瓦，太阳能发电3.18亿千瓦。

电力市场建设方面，电力市场交易规模稳步扩大，绿电及跨省跨区交易增速显著，交易结构持续优化。根据国家能源局统计数据，2025 年 1-12 月，全国累计完成电力市场交易电量 6.64 万亿千瓦时，同比增长 7.4%，占全社会用电量比重 64.0%，同比提高 1.3 个百分点。从交易范围看，省内交易电量 5.05 万亿千瓦时，同比增长 6.2%；跨省跨区交易电量 1.59 万亿千瓦时，同比增长 11.6%，其中跨电网经营区交易电量 34 亿千瓦时。从交易品种看，中长期交易电量 6.35 万亿千瓦时；现货交易电量 0.29 万亿千瓦时。绿电交易电量 0.33 万亿千瓦时，同比增长 38.3%。

电力装机结构方面，以清洁能源为主导的多元化竞争格局正在加速形成。根据国家能源局公布的全国电力工业统计数据，截至 2025 年底，我国累计发电装机容量达 38.9 亿千瓦，同比增长 16.1%。其中，火电装机 15.39 亿千瓦，占比约 39.55%；水电装机 4.48 亿千瓦，占比约 11.51%；风电和太阳能发电装机合计为 18.42 亿千瓦，占比约 47.33%；核电装机约 0.62 亿千瓦，占比约 1.61%。我国的电力装机结构中，火电、水电、新能源及核电四大主体呈现差异化发展态势。

2. 风电行业发展和竞争现状

根据国家能源局公布的数据，2025 年，全国风电新增装机容量 1.2 亿千瓦，同比增长 51%，其中陆上风电新增 1.1 亿千瓦，海上风电新增 659 万千瓦。从新增装机分布看，“三北”地区占全国新增装机的 79%。截至 2025 年 12 月，全国风电累计并网容量达到 6.4 亿千瓦，同比增长 23%，其中陆上风电 5.9 亿千瓦，海上风电 0.47 亿千瓦。2025 年，全国风电发电量 1.13 万亿千瓦时，同比增长 13%；全国风电平均利用率 94%。

2025 年 2 月 9 日，国家发展改革委和国家能源局联合发布《关于深化新能源上网电价市场化改革 促进新能源高质量发展的通知》（发改价格〔2025〕136 号），明确新能源上网电价全面市场化改革路径，推动风电、太阳能发电等新能源上网电量全部进入电力市场，上网电价通过市场交易形成，标志着新能源电价从“政策驱动”迈向“市场驱动”。在此背景下，风电企业面临着全新的市场竞争格局，一方面需依托规模化发展、技术升级降低度电成本，提升市场竞争力；另一方面，风电企业需积极参与市场交易，优化电力消纳路径，

在多元化的电力市场竞争中抢占先机，推动行业从规模扩张向质量效益与市场竞争力双提升转型。

3. 区域竞争分析

本基金持有的不动产项目位于经济发达的江苏省，截至 2025 年 12 月底，江苏电力总装机及发电量稳步增长，风光装机占比近半、发电量占比超两成。根据江苏省电力行业协会公布的数据，从装机容量来看，截至 2025 年 12 月底，江苏省全省电力装机容量为 24,535.31 万千瓦，全省风电和太阳能发电装机容量为 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。从发电量来看，截至 2025 年 12 月底，江苏省全省发电量 7,082.82 亿千瓦时，同比增长 5.65%。全省风电和光伏发电量 1,499.71 亿千瓦时，同比增长 31.15%，占全省发电量的 21.17%，占比同比提高 4.11 个百分点。其中，风电发电量 557.86 亿千瓦时，同比下降 0.44%；光伏发电量 941.85 亿千瓦时，同比增长 61.49%。

江苏省全社会用电量需求强劲，为新能源的消纳奠定了良好的基础。根据江苏省电力行业协会公布的数据，2025 年 12 月底，江苏省累计全社会用电量 8,895.41 亿千瓦时，同比增长 4.81%，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。根据电力行业规划研究与监测预警中心披露的数据，2025 年 1-12 月全国风电利用率为 94.3%，太阳能发电利用率为 94.8%，其中江苏省风电利用率为 98.3%，太阳能发电利用率为 99.4%，江苏省新能源消纳情况显著优于全国平均水平。

（二）不动产项目主要经营指标

本不动产项目作为风力发电项目，经营指标包括发电量、上网电量、发电利用小时数和电价收入等经营指标，以下为基金首发时候披露的不动产项目历史主要经营指标，更多详细信息详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”。基金发行后更多经营指标信息请投资者关注本基金定期报告、临时公告等文件。

1.发电量

表 1-1-3 滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目发电量

单位：万千瓦时

项目	2020 年	2021 年	2022 年
滨海北 H1 项目	21,751.91	27,484.76	23,324.94
滨海北 H2 项目	94,508.41	115,769.04	100,767.87

2020-2022 年，滨海北 H1 项目发电量分别为 21,751.91 万千瓦时、27,484.76 万千瓦时和 23,324.94 万千瓦时，滨海北 H2 项目发电量分别为 94,508.41 万千瓦时、115,769.04 万千瓦时和 100,767.87 万千瓦时，发电量存在一定波动。海上风电项目发电量主要受风资源因素影响。2021 年属于风力资源丰富的大风年，年均风速相较于 2020 年及 2019 年有所提高，使得当年海上风电机组的发电量有所提升。

2.上网电量

表 1-1-4 滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目上网电量

单位：万千瓦时

项目	2020 年	2021 年	2022 年
滨海北 H1 项目	21,312.96	26,881.35	22,842.06
滨海北 H2 项目	92,357.65	113,040.14	98,404.34

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。上网电量与发电量之差主要源于综合厂用电量，综合场用电主要包括海底电缆输电损耗、升压设备损耗、一二次电气设备用电、站内负荷用电、送出线路损耗等。

2020-2022 年，滨海北 H1 项目上网电量分别为 21,312.96 万千瓦时、26,881.35 万千瓦时和 22,842.06 万千瓦时，滨海北 H2 项目上网电量分别为 92,357.65 万千瓦时、113,040.14 万千瓦时和 98,404.34 万千瓦时。滨海北 H1 项目及滨海北 H2 项目综合厂用电率均不足 3%，处于较好水平。

3.发电利用小时数

表 1-1-5 滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目发电利用小时（发电量口径）

单位：小时

项目	2020 年	2021 年	2022 年
滨海北 H1 项目	2,175.19	2,748.48	2,332.49
滨海北 H2 项目	2,362.71	2,894.23	2,519.20

根据发电量口径，发电利用小时数=发电量/机组并网容量。2020-2022 年，

滨海北 H1 项目发电利用小时数分别为 2,175.19 小时、2,748.48 小时和 2,332.49 小时，滨海北 H2 项目发电利用小时数分别为 2,362.71 小时、2,894.23 小时和 2,519.20 小时。

表 1-1-6 滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目发电利用小时（上网电量口径）

单位：小时

项目	2020 年	2021 年	2022 年
滨海北 H1 项目	2,131.30	2,688.14	2,284.21
滨海北 H2 项目	2,308.94	2,826.00	2,460.11

根据上网电量口径，发电利用小时数=上网电量/机组并网容量。2020-2022 年，滨海北 H1 项目发电利用小时数分别为 2,131.30 小时、2,688.14 小时和 2,284.21 小时，滨海北 H2 项目发电利用小时数分别为 2,308.94 小时、2,826.00 小时和 2,460.11 小时。

4.电价收入

表 1-1-7 滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目不含税电价收入

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
滨海北 H1 项目标杆电价收入	7,374.66	9,301.42	7,903.76
滨海北 H1 项目国补收入	8,657.21	10,919.06	9,278.32
滨海北 H2 项目标杆电价收入	31,957.38	39,113.89	34,049.64
滨海北 H2 项目国补收入	37,515.19	45,916.31	39,971.32

2020-2022 年，滨海北 H1 项目的标杆电价收入分别为 7,374.66 万元、9,301.42 万元和 7,903.76 万元，国补收入分别为 8,657.21 万元、10,919.06 万元和 9,278.32 万元；滨海北 H2 项目的标杆电价收入分别为 31,957.38 万元、39,113.89 万元和 34,049.64 万元，国补收入分别为 37,515.19 万元、45,916.31 万元和 39,971.32 万元。

（三）现金流直接提供方和重要现金流提供方

本不动产项目参加电力市场化交易之前，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。

本不动产项目参加电力市场化交易之后，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。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。

六、不动产项目资产评估及现金流预测情况

（一）资产评估和现金流预测

表 1-1-8 不动产项目资产评估和现金流预测表

项目	滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目
收益年限	20.51 年
评估方法	收益法
估值规模	716,484.80 万元
评估增值率	30.17%
折现率	2023 年度为 8.69%(税前)，2024 年度至预测期末均为 9.45%(税前)
IRR	6.55%

（二）压力测试

以本基金首发估值为基础，针对上网电量和上网电价（含国补）两项重要参数进行调整，不动产项目压力测试情况如下：

表 1-1-9 压力测试情况表

上网电量变化比例	基准日估值：71.65 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
增长 10%	79.30	110.68%
增长 5%	75.48	105.34%
基准	71.65	0.00%
下降 5%	67.82	94.66%
下降 10%	64.00	89.32%

表 1-1-10 压力测试情况表

上网电价变化比例	基准日估值：71.65 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
增长 10%	79.30	110.68%

增长 5%	75.48	105.34%
基准	71.65	0.00%
下降 5%	67.82	94.66%
下降 10%	64.00	89.32%

七、不动产基金治理及运营管理安排情况

（一）基金治理架构

本基金基金治理安排情况如下表所示。

表 1-1-11 REITs 治理架构表

层级	机制设计要点
基金份额持有人大会	基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。 本基金份额持有人大会不设置日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。 **除法律法规、中国证监会和《基金合同》另有规定之外，当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会：** 1.提前终止《基金合同》； 2.更换基金管理人和/或基金托管人； 3.转换基金运作方式； 4.调整基金管理人、基金托管人的报酬标准； 5.变更基金类别； 6.本基金与其他基金的合并； 7.对不动产基金的投资目标、投资策略等作出重大调整，因法律法规或监管部门取消或放宽上述限制，导致本基金投资不再受相关限制的情况除外； 8.变更基金份额持有人大会程序； 9.本基金进行扩募； 10.除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 20%（不含 20%）的不动产项目或不动产资产支持证券购入或处置； 11.除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，不动产基金成立后发生的交易金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%（不含 5%）的关联交易； 12.决定修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）； 13.对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项； 14.除基金合同约定的法定解聘情形外解聘、更换

	运营管理机构； 15.提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外； 16.基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会； 17.单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会； 18.法律法规、《基金合同》或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。 **在法律法规规定和《基金合同》约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改，不需召开基金份额持有人大会：** 1.法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取； 2.不动产项目所有权期限延长的，基金合同期限相应延长； 3.调整有关认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务规则； 4.增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整； 5.因相应的法律法规、业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改； 6.因法律法规或监管部门取消或放宽对不动产基金的投资目标、投资策略等的限制，导致本基金投资不再受相关限制的； 7.履行相关程序后，基金推出新业务或服务； 8.对《基金合同》的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化； 9.基金管理人因第三方服务机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解任情形以外的事项需解聘运营管理机构的，应提交基金份额持有人大会进行表决； 10.基金管理人在发生运营管理机构法定解任情形时解聘运营管理机构； 11.以下《基金合同》终止事由发生时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止《基金合同》，不需召开基金份额持有人大会： （1）本基金存续期届满，且未延长《基金合同》

	存续期限； （2）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的； （3）本基金通过专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部处置，且连续 60 个工作日未成功购入新的不动产项目的； （4）在基金合同生效之日起 6 个月内不动产资产支持专项计划未能设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的； （5）在基金合同生效之日起 6 个月内不动产资产支持专项计划未成功购入 SPV 及项目公司全部股权，或对应的《SPV 股权转让协议》和/或《项目公司股权转让协议》被解除的；本基金投资的专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致专项计划终止且 60 个工作日内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券的； （6）本基金投资的全部不动产项目出现无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定现金流； （7）《基金合同》约定的其他情形； （8）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。 12.按照《基金合同》、专项计划文件约定进行的项目公司与 SPV 或其母公司或受同一主体控制的其他公司之间的吸收合并； 13.若上海证券交易所、中国结算增加了基金上市交易、结算、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能； 14.根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的基金可供分配金额计算方法变更； 15.按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日； 16.在基金续期内，如果基金管理人依法设立从事公募基金管理业务的子公司的，将本基金变更注册为基金管理人子公司管理的公开募集证券投资基金，并由新成立的子公司承继基金合同等不动产基金文件项下所有关于基金管理人的权利与义务； 17.在基金合同期限届满之前，如基金所持有的不动产项目资产由于国补到期的原因收益大幅下降，导致基金“任一年度营业收入（指完整国补收入最后一年之后的任一年度，下同）”较“基金享有完整国补收入最后一年（完整国补收入最后一年，指基金根据法律法规现持有的应当享有国补收入的全部不动产项目，全部月份均享有国补收入的最后完整会计年度）的营业收入”下降 40%及以上，基金合同于该年度基

	金年度报告披露之日终止； 18.按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会审议的其他情形。
基金管理人	针对本基金重大事项，基金管理人采取集体决策制度，并设置了投资决策委员会作为不动产基金投资及运营管理的决策机构，有权对不动产基金的重大事项进行审批。同时基金还设立了运营咨询委员会就基金相关重大事项发表专业意见，为投资决策委员会决策提供决策依据。 **1.投资决策委员会** 投资决策委员会审批的具体事项包括： （1）制定不动产基金整体的投资目标和投资策略； （2）制定不动产基金的投资决策程序、权限设置和投资原则； （3）审批不动产基金尽职调查、投资管理、项目运营管理等相关的制度和流程； （4）决定为不动产基金提供服务的律师事务所、评估机构、财务顾问或其他第三方服务机构的选择、更换等（不包括法定解聘情形外解聘、更换运营管理机构）； （5）制定不动产基金投资及项目运营管理方案，并定期进行回顾与总结； （6）新发不动产基金立项审批； （7）审批不动产基金直接或间接对外借款，确保借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等； （8）决定金额不超过本基金净资产 20%的不动产项目的购入或出售事项（不包括扩募）（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）； （9）决定运营管理成本占单一项目公司最近一年经审计营业收入 1%以上（但累计运营管理成本未超过年度预算的除外），或可能导致不动产基金资产现金流相比预期减少 2%及以上等重大运营事项； （10）决定不动产基金成立后发生的金额在基金净资产 5%以内的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）； （11）审批资产支持证券持有人权利行使的相关事项； （12）审批项目公司股东权利行使的相关事项； （13）投资决策委员会认为有必要审议的其他与不动产基金相关的重大事项。 投资决策委员会由基金管理人总经理、公募 REITs 分管领导、公募 REITs 部负责人、研究部负责人、风险

	管理部负责人组成。如上述职位相应人员有重合，由公募 REITs 部另行推荐业务人员予以增补。 投资决策委员会定期或不定期举行，由投资决策委员会主任委员召集和主持，主任委员因故缺席时由其指定的其他委员负责召集和主持。投资决策委员会应由全体委员的三分之二（含）以上出席方可举行。投资决策委员会采用票决制，一人一票，会议议案需经出席会议委员三分之二（含）以上表决方可通过。 投资决策委员会会议可采用现场开会、通讯开会及其他方式召开，表决方式包括现场开会表决和电子邮件表决等。具体召开方式由会议召集人确定。出席会议委员在对议案表决前必须仔细阅读议案的相关材料。对于表决的议案，出席会议委员必须签署个人明确的意见，对持“不同意”意见的，必须简要写明理由。出席投资决策委员会会议的委员应在会议决议和会议记录（如有）上签名。 投资决策委员会决策会议根据不动产基金涉及的不动产项目的特点和行业情况做出决策，由公募 REITs 部及基金经理负责执行或监督执行。 **2.运营咨询委员会** 运营咨询委员会提供专业意见的事项包括但不限于： （1） 不动产项目购入、项目资产出售方案； （2） 项目公司对外借款； （3） 不动产项目运营过程中发生的关联交易； （4） 与不动产项目运营相关的重要协议的签署； （5） 运营管理成本占单一项目公司最近一年经审计营业收入 1%以上（但累计运营管理成本未超过年度预算的除外），或可能导致不动产基金资产现金流相比预期减少 2%及以上等重大运营事项； （6） 其他投资决策委会认为需运营咨询委员会提供专业意见的与不动产基金相关的重大事项。 运营咨询委员会由 7 人构成，其中 4 名为基金管理人指定的业务人员、1 名为财务顾问提名并经基金管理人同意聘请的业务人员，2 名为原始权益人提名并经基金管理人同意聘请的具备投资、运营管理经验的资深人士。 运营咨询委员会委员的任免由投资决策委员会决定。 运营咨询委员会主任委员由基金管理人投资决策委员会指定。主任委员负责召集和主持会议，并应妥善存档保管会议纪要与会议意见等资料。 如发生需由运营咨询委员会提供专业意见的与不动产基金相关的重大事项，公募 REITs 部需根据讨论议

	题制作书面报告，提请运营咨询委员会发表专业意见。运营咨询委员会收到公募 REITs 部的申请后，由召集人召集会议。 会议应由全体委员的三分之二（含）以上出席时方可举行，出席委员应就会议议题发表同意或反对意见，并具体说明理由。会议结果将以书面形式形成运营咨询委员会意见。该意见将作为基金管理人投资决策委员会的决策参考。 如因同一事项召集运营咨询委员会会议连续两次出席人数未达召开条件的，为确保工作正常推进，公募 REITs 部应直接提请投资决策委员会决议。 投资决策委员会有权根据业务需求及管理需要适时调整运营咨询委员会议事规则。
基金经理情况	孙营，中国籍，1989 年 10 月生，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，现任中信建投基金管理有限公司公募 REITs 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。2023 年 3 月起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。 刘志鹏，中国籍，1981 年 11 月生，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，现任中信建投基金管理有限公司公募 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。2023 年 3 月起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。 刘长飞，中国籍，1990 年 9 月生，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，现任中信建投基金管理有限公司公募 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。2024 年 7 月起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 月起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。。 截至本招募说明书更新出具之日，刘长飞符合关于不动产基金基金经理兼任的相关规定。 本基金历任基金经理：2023 年 3 月 20 日至 2026 年 5 月 19 日，孙营、刘志鹏、徐程龙；2026 年 5 月 20 日至今，孙营、刘志鹏、刘长飞。
专项计划管理人	**1.专项计划管理人的权利** （1） 专项计划管理人有权根据资产管理合同的约定发行资产支持证券，并将专项计划的认购资金在预留不可预见费用留存资金（如有）后用于受让 SPV 股权，并在成为 SPV 股东后向 SPV 实缴注册资本和/或增资以及向 SPV 发放股东借款，按照专项计划文件约定的方式间接对不动产项目进行投资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。 （2） 专项计划管理人有权收取管理费。 （3） 专项计划管理人有权根据《标准条款》第十九条的规定终止专项计划的运作。 （4） 专项计划管理人有权委托专项计划托管人托管专项计划资金，并根据《托管协议》的约定，监督专项计划托管人的托管行为，并针对专项计划托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。 （5） 专项计划管理人有权根据资产管理合同的约定召集资产支持证券持有人大会。 （6） 专项计划管理人有权按照《标准条款》的约定取得已经实际垫付但未受偿的专项计划费用，即除计划管理费、计划托管费之外的其他专项计划费用。 （7） 当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，专项计划管理人有权代表全体资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。 （8） 专项计划托管人、标的公司及其他相关机构如发生违约情形，专项计划管理人有权代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。 （9） 根据资产支持证券持有人大会有效决议代表专项计划配合对外签署融资合同、债权债务确认协议等。 （10） 专项计划管理人有权根据资产管理合同的约定配合完成 SPV 股权转让、实缴注册资本和/或增资安排、配合推进完成 SPV 与项目公司的吸收合并，包括但不限于协助推进相应工商程序并出具相应签章文件等，并配合完成对 SPV 借款的发放。 （11） 专项计划管理人有权根据《托管协议》第

	十四条的规定解任专项计划托管人或接受专项计划托管人的辞任。 （12）其他法律法规或专项计划文件规定的权利。 **2.专项计划管理人的义务** （1）专项计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的规定为资产支持证券持有人提供服务。 （2）专项计划管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制制度，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。 （3）专项计划管理人应根据资产管理合同的规定，将专项计划认购资金用于受让 SPV 股权，并在成为 SPV 股东后向 SPV 实缴注册资本和/或增资以及向 SPV 发放股东借款，按照专项计划文件约定的方式间接对不动产项目进行投资，以及进行合格投资。 （4）专项计划管理人应按照《管理规定》《管理办法》《标准条款》《认购协议》《计划说明书》及《托管协议》第七条的约定，委托专项计划托管人按照《托管协议》规定办理专项计划账户及其相关账户的开户登记事务及其他手续。 （5）专项计划管理人应按照《标准条款》《认购协议》《计划说明书》以及《托管协议》的约定向专项计划托管人发出各项资金拨付指令。 （6）专项计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《托管协议》的约定，接受专项计划托管人对专项计划资金拨付的监督。 （7）专项计划管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具专项计划管理人报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。 （8）专项计划管理人应按照《标准条款》第十二条的规定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。 （9）专项计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止之日起 10 年。 （10）在专项计划终止时，专项计划管理人应按照《管理规定》《标准条款》及《托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。 （11）专项计划管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

	（12）因专项计划托管人过错造成专项计划资产损失时，专项计划管理人应代资产支持证券持有人向专项计划托管人追偿。 （13）监督、检查原始权益人持续经营情况和基础资产现金流状况，出现重大异常情况的，专项计划管理人应当采取必要措施，维护专项计划资产安全。 （14）专项计划管理人应监督专项计划托管人、标的公司及其他相关机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则专项计划管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。 （15）专项计划管理人应根据《风险管理指引》规定开展资产支持证券信用风险管理工作，履行资产支持证券信用风险管理职责，及时向交易场所报告资产支持证券风险管理中的重要情况，按照规定履行信息披露义务，接受交易场所自律管理。 其他法律法规或专项计划文件规定的义务。
项目公司	项目公司不设股东会，专项计划管理人代表专项计划作为项目公司唯一股东行使股东权利；项目公司不设董事会，设执行董事一名，由基金管理人通过专项计划管理人（作为项目公司股东）委派；项目公司不设监事会，设监事一名，由基金管理人通过专项计划管理人（作为项目公司股东）委派；公司设总经理一名，总经理应由执行董事决定聘任或解聘。公司法定代表人由执行董事担任，基金管理人委派财务负责人负责管理项目公司的财务事宜。

（二）运营管理安排

本基金运营管理安排情况如下表所示。

表 1-1-12 运营管理安排表

运营管理机构名称	国电投江苏海上风力发电有限公司
运营管理机构企业性质	中央国有企业
运营管理机构控股股东和持股比例	国家电投集团江苏电力有限公司（持股 100%）
运营管理机构实际控制人	国务院国有资产监督管理委员会
运营管理机构所属行业	电力、热力生产和供应业
运营管理机构主营业务	风力发电，风电设备检修、维护，可再生资源领域相关产品开发、投资、建设及应用，电力维修技术咨询与服务，电力设备批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；一般项目：信息技术咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

不动产项目管理经验	截至本基金初始发行时，国电投江苏海上风力发电有限公司实际管理四个风电场项目：滨海北 H1 风电场项目、滨海北 H2 风电场项目、滨海南 H3 海上风电项目和大丰 H3 项目，员工 105 人。江苏海风公司运营项目的总装机容量已达 110.24 万千瓦，均为海上风电装机项目，新能源装机占比达 100.00%。
运管管理安排	本基金委托国电投江苏海上风力发电有限公司作为运营管理机构，根据《运营管理协议》的约定向基金管理人、项目公司提供运营管理服务，具体负责执行《运营管理协议》项下涉的运营管理服务委托事项及协助事项，如为不动产项目购买足够的保险、制定及落实不动产项目运营策略、签署并执行不动产项目运营的相关协议、收取不动产项目运营等产生的收益及欠缴款项、执行日常运营服务、实施不动产项目维修改造、实施不动产项目重大技改工程工作等事项。 国电投江苏海上风力发电有限公司作为国家电投体系内专业运营海上风电项目的主体，凭借丰富的行业经验、管理经验、运维经验以及历史上对滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目的了解，可为项目公司提供专业的运营管理服务，确保不动产项目的安全稳定运行。
运营管理决策流程	本基金从提高决策效率和质量的角度出发，在项目公司、基金管理人、计划管理人、基金份额持有人大会等各个层次设置了有效的决策机制，能充分发挥运营管理机构及相关方参与不动产项目运营的作用，给予运营管理机构充分的独立自主权，从而保障不动产项目平稳有序运行。

（三）运营管理服务费

本基金运营管理服务费情况如下表所示：

表 1-1-13 运营管理费用表

运营管理费用	计费基础	具体计算方式	与本项目历史收取情况以及同行业可比项目的对比情况

运营支出	运营管理成本	项目公司向外部管理机构支付外部管理机构运营费用，用于外部管理机构承担提供运营管理协议约定的不动产项目运营服务所发生的运营支出，由外部管理机构自主决策具体费用的使用。 外部管理机构运营支出主要包含：材料费、船舶及大件码头使用费、办公及生活设施租赁费、信息化费、安全劳保费、物业管理费、办公费、电力营销费等。 外部管理机构运营费用以外部管理机构提交、经基金管理人批准的年度预算为准，且不超过上限金额。2023 年外部管理机构运营费用的上限金额为人民币 3,217.32 万元（含税）。后续年度，外部管理机构每年编制运营费用预算，经基金管理人审批后，在预算内包干使用。外部管理机构编制后续年度运营费用预算时，可根据当年实际情况调整预算金额，但不得超过当年外部管理机构运营费用上限，运营费用上限的计算方法以《运营管理协议》约定为准。	运营支出参考历史数据确定，并出于谨慎考虑，对未来运营各项费用做出年度增长率的安排。 本项目为全国首批新能源领域公募 REIT 项目之一，届时无同行业可比项目。 提醒投资者可关注市场上其他以海上风电项目为入池资产的公募 REITs 产品。
固定管理费	实际净收入 EBITDA 完成率	外部管理机构提供《运营管理协议》约定的不动产项目运营服务，有权向不动产基金收取固定管理费。为免疑义，经基金管理人与外部管理机构协商一致，固定管理费可由基金管理人之外的其他委托方账户向外部管理机构支付。 固定管理费的计算方法如下： 固定管理费= S×9.30%×（1－调整比率） S 为当年实际净收入，即根据项目公司当年年度审计报告计算的项目公司年度净收入。 项目公司年度净收入=营业总收	固定管理费设置了负向扣减机制，和浮动管理费的正向激励一起实现奖惩对等的激励与约束效果，在对运营管理机构形成有效约束的同时对其增加设置了激励机制，实现运营管理机构与基金份额持有人利益的长久绑定，有利于保护投资者利益。

		入－营业总成本－资本性支出。营业总成本不考虑折旧摊销、财务费用。 调整比率与 EBITDA 完成率相关，EBITDA 完成率为实际净收入与目标净收入的比值， EBITDA 完成率与调整比率对应值参见《运营管理协议》。	
浮动管理费	实际净收入 目标净收入	浮动管理费=Max[（S－R），0]×20% S 为当年实际净收入，即根据项目公司当年年度审计报告计算的项目公司年度净收入。 R 为目标净收入即根据基金初始发行的不动产资产组组合项目资产评估报告计算的项目公司年度净收入。 项目公司年度净收入=营业总收入－营业总成本－资本性支出。营业总成本不考虑折旧摊销、财务费用。	浮动管理费设置了正向激励，和固定管理费一起实现正向激励和负向扣减机制，可以实现奖惩对等的激励与约束效果，在对运营管理机构形成有效激励的同时对其增加设置了约束机制，实现运营管理机构与基金份额持有人利益的长久绑定，有利于保护投资者利益。

八、基金合同的主要内容

基金合同主要约定以下事项：基金份额持有人、基金管理人和基金托管人权利与义务；基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则；基金收益分配原则、执行方式；与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例；基金财产的投资方向和投资限制；基金资产净值的计算方法和公告方式；基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式；争议解决方式；基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式等内容。具体详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第四节 基金运作”。

九、其他对本次发行有重大影响的事项

无。

第二节 风险因素

一、与不动产基金相关的风险

（一）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于特定类型的不动产项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，不动产项目市场价值、基金净值可能发生波动，从而引起基金价格出现波动。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

（二）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。按照《基金指引》要求，本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。而且，不动产基金整个市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

（三）暂停上市或终止上市的风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因暂停或终止上市，对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

（四）本基金整体架构所涉及相关交易风险

本基金整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金的存续面临法律和税务风险。

（五）管理风险

不动产基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，在存续过程中，依赖于基金及专项计划管理人对基金资产及专项计划的管理，以及基金管理人聘请的运营管理机构对不动产项目的运营及管理，相关机构人员可能因知识、经验、管理水平、技术手段等限制，影响其对信息的处理以及对经济形势的判断，未能做出最佳管理决策或实施最佳策略，从而影响到基金的收益水平。

（六）关联交易及利益冲突风险

本基金主要投资于新能源类不动产项目。本基金设立后，基金管理人可能还将管理其他与本基金同类型的不动产基金。本基金原始权益人国家电投集团江苏电力有限公司是国家电力投资集团有限公司在江苏省区域的控股子公司，主要从事电力及相关业务的开发、投资、建设、运营和管理等基础设施业务。当本基金通过扩募方式收购其他新能源类不动产项目时，本基金可能与江苏电力公司及其关联公司存在竞争，从而有一定的利益冲突风险，也可能收购江苏电力公司及其关联公司持有的不动产项目，从而存在发生关联交易的风险。此外，运营管理机构国电投江苏海上风力发电有限公司在履职过程中，持有并运营同类型资产，与本基金可能存在利益冲突的情形。

（七）税收等政策调整风险

不动产基金相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和交易所业务规则，可能根据市场情况进行修改，或者制定新的法律法规和业务规则，投资者应当及时予以关注和了解。

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、本基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司等多层面税负，若国家税收等政策发生调整（如海上风电享受“即征即退 50%”的增值税税收优惠政策取消等），可能影响本基金的投资运作与基金收益。鉴于不动产基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

（八）投资风险

其他类型的公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金收益的影响。而本基金存续期内 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权。因此，本基金具有较高的集中投资风险。本基金投资于利率债、AAA 级信用债、货币市场工具的比例不超过 20%，若本基金投资的相关产品发生价值波动，将使本基金资产面临潜在的投资风险。

（九）新种类基金收益不达预期风险

不动产基金属于中国证监会新设的基金品种，因此可用于判断其表现的历史业绩的数据较少，因而难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务

资料或其他类型基金管理业绩不能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证投资人将能成功地从不动产项目经营中获得足够收益。

（十）基金净值逐年降低甚至趋于零的风险

本基金 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，随着不动产项目运营年限的增长，剩余期限内如本基金未扩募新资产，则已持有资产的账面价值逐年降低，进而导致基金净值逐渐降低甚至趋于零。

（十一）基金净值波动的风险

本基金 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，所持项目区域经济发展水平、行业政策、自然灾害等因素都将对不动产项目的收益产生影响，进而带来基金净值的波动。

（十二）管理人及相关机构履约风险

本基金的正常运行依赖于基金管理人、计划管理人、托管人、外部管理机构等的尽责服务，当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给基金份额持有人造成损失。

二、与不动产项目相关的风险

（一）不动产项目国补到期风险

截至本招募说明书更新之日，本基金以首次募集资金投资的不动产项目的电价构成中可再生能源补贴部分占比约 54%。2020 年 9 月 29 日，国家发改委、财政部联合印发《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，以下简称“财建〔2020〕第 426 号文”），首次明确发电补贴实行“新老划断”，按合理利用小时数核定可再生能源发电项目中央财政补贴资金额度，海上风电全生命周期合理利用小时数为 52,000 小时，无论项目是否达到全生命周期补贴电量，风电项目自并网之日起满 20 年后，不再享受中央财政补贴资金，核发绿证准许参与绿证交易。根据该通知，不动产项目中滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目预计分别于 2036 年和 2038 年后不再享受中央财政补贴，面临国补到期的风险。如国补到期后没有其他弥补措施，项目公司营业收入从 2036 年起预计出现明显下降。该政策的出台可能会导致项目公司未来收入及盈利能力下降的风险。

（二）不动产项目行业政策风险

1.不动产项目参与电力市场交易的政策风险

根据江苏省物价局对于滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目的上网电价批复，含税上网电价为每千瓦时 0.85 元，上网电价与江苏省燃煤发电机组标杆上网电价的差价部分纳入全国征收的可再生能源电价附加解决。因此，若江苏省燃煤机组标杆上网电价有所调整，则本不动产项目的国补电价占比也将相应调整。

本不动产项目自并网以来曾有过 1 次江苏省燃煤机组标杆上网电价变化。根据江苏省物价局发布的相关电价调整通知，2017 年 7 月 1 日起江苏省燃煤发电标杆上网电价调整由每千瓦时 0.378 元调整为每千瓦时 0.391 元。

2019 年 12 月 25 日，江苏省发展和改革委员会印发了《江苏省深化燃煤发电上网电价形成机制改革实施方案》，燃煤发电标杆上网电价改为执行“基准价+上下浮动”的市场化价格机制，燃煤发电上网基准价为 0.391 元/千瓦时（与原江苏省燃煤发电机组标杆上网电价相同），未参与市场化交易的电量按基准价执行。自 2004 年以来，受电煤价格等因素影响，全国性的燃煤发电标杆上网电价经历了多次调整，随着电力体制改革的推进和电力交易市场的完善，燃煤发电标杆上网电价的调整存在政策不确定性。

随着电力体制改革的不断深入，海上风电项目逐渐加入到电力市场交易中来。2024 年 12 月，江苏省发展改革委和江苏能源监管办联合下发了《关于开展 2025 年电力市场交易工作的通知》（苏发改能源发〔2024〕1346 号），通知要求集中式风电项目参加 2025 年电力市场化交易。2025 年 5 月和 8 月，江苏电力调度控制中心分别对外发布了《江苏电力现货市场交易公告（2025-001 号）》和《江苏电力现货市场交易公告（2025-002 号）》，根据公告江苏省于 2025 年 6 月开展了电力现货市场长周期结算试运行，同时于 2025 年 9 月启动了电力现货市场连续结算试运行。根据上述文件要求，本基金不动产项目自 2025 年开始参与江苏省年电力市场交易，交易类型包括电力中长期市场交易以及电力现货市场交易。

在电力体制改革向纵深推进的过程中，若我国宏观经济环境的变动等因素导致不动产项目所在地区的电力供需形势发生变化，或者本基金存续期内不动产项目所在省份相关主管部门调整燃煤发电标杆上网电价、电力市场化交易的政策和规则，均可能引起不动产项目参与电力市场化交易的上网电量和上网电

价产生变动，进而导致项目公司发电收入面临波动的风险。

2.不动产项目国补应收账款回收周期受政策影响的风险

不动产项目资产评估中对国补应收账款回款周期的预测为 2.5 年，如因国补政策发生变化或可再生能源发展基金资金缺口扩大等因素导致不动产项目国补回款周期长于 2.5 年，可能对不动产项目的收入和现金流产生影响，进而影响本基金份额持有人的利益。

（三）不动产项目遭受自然灾害的风险

海上风电项目资产位于近海陆地和近海海域，存在发生地震、海啸、台风、强对流天气、雷电、雨雪冰冻、高温等自然灾害的可能性。如自然灾害导致不动产项目无法正常运营或造成不动产项目资产损失等，可能对不动产项目的持续经营和经营业绩预期产生重大不利影响。

（四）不动产项目运营风险

1.不动产基金投资集中度高，收益率很大程度依赖不动产项目运营情况，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，不动产项目运营过程中电费收入等的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，不动产基金可直接或间接对外借款，存在不动产项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

2.根据《可再生能源电价附加补助资金管理办法》规定，可再生能源电价附加补助资金属于可再生能源发展基金，是国家为支持可再生能源发电、促进可再生能源发电行业稳定发展而设立的政府性基金。补助资金由可再生能源电价附加收入筹集。截至本招募说明书更新之日，不动产项目的电价构成中可再生能源补贴部分占比约 54%，回收周期具有一定的不确定性，实际回款情况可能与现金流预测产生偏差，影响投资者当期预期收益。

3.项目公司《电力业务许可证》续期风险

项目公司从事发电业务所需的《电力业务许可证》由国家能源局江苏监管办公室核发。项目公司目前持有的《电力业务许可证》有效期自 2015 年 12 月 29 日至 2035 年 12 月 28 日止。《电力业务许可证》有效期无法覆盖不动产资产支持证券及不动产基金的存续期，若基金存续期内《电力业务许可证》无法续期，项目公司可能面临无法正常从事发电业务的风险。

4.项目公司《并网调度协议》续期风险

项目公司已于 2024 年 5 月 10 日续签了《并网调度协议》，协议有效期至 2029 年 5 月 12 日，无法覆盖不动产基金存续期，若基金存续期内《并网调度协议》无法续期，项目公司可能面临无法正常从事发电业务的风险。

5.项目公司《中长期购售电合同》续期风险

项目公司已于 2023 年 1 月 10 日与江苏电网续签《中长期购售电合同》（编号：SGJS0000FZGS2300011），合同有效期为五年，无法覆盖不动产基金存续期，若基金存续期内《中长期购售电合同》无法续期，项目公司可能面临无法正常从事发电业务的风险。

6.不动产项目所在行业运营标准提高的风险

本基金存续期间，如果不动产项目所适用的海上风电运营相关行业标准提高，可能增加不动产项目的运营成本，从而降低经营收益，给不动产项目经营带来不确定性。

7.不动产项目未来大修的风险

海上风电机组需要进行日常监测、维护、检修等，未来存在因大部件损坏等情况需要进行非周期性大修的可能性。如大修产生的修理费超出预期，或因大修导致不动产项目无法正常运营，可能对不动产项目的经营业绩预期产生重大不利影响。

8.项目公司营业收入波动风险

海上风电项目的发电量主要受风力资源影响，根据项目的可行性研究报告，项目所在区域历年风速变化总体较为平稳，从项目历史运营情况来看，发电量整体情况是在一定范围内波动的，无明显增长或减少趋势。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将有一定的差异，该差异将直接反映在项目公司不同季度的预期营业收入中。

9.其他风险

在管理人及相关机构勤勉尽责的情况下，仍存在未能发现不动产项目所有缺陷及其他不足之处的可能。在不动产项目未来的经营中，若存在未发现的风电机组、配套设施、设备损坏或违法违规行为，可能会导致本基金为此额外支付成本，从而对基金造成不利影响。

（五）不动产项目未取得海底电缆施工许可批复文件的风险

本基金以首次募集资金投资的不动产项目中滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目存在未办理海底电缆施工许可批复文件的情况。针对此情况，盐城海警局滨海工作站已于 2022 年 6 月 24 日作出《行政处罚决定书》（盐海警（滨）行罚决字〔2022〕7 号），对项目公司给予 15 万元的行政罚款。同日，盐城海警局滨海工作站向项目公司下发《通知书》：“在根据行政处罚决定书完成罚款缴纳后，请你单位根据相关法律法规要求，完善滨海北 H1#、H2#海上风电工程海底电缆铺设施工相关报备手续。你单位在规定期限内缴纳罚款后，我站对滨海北 H1#、H2#海上风电项目海底电缆维持现有状态和项目正常运营无异议。”项目公司已于 2022 年 6 月 27 日完成上述罚款的缴纳。后续待主管部门明确海底电缆铺设施工报备手续办理的具体要求后，基金管理人将督促项目公司进行办理。原始权益人已于 2022 年 7 月 27 日出具《承诺函》，如项目公司因未取得上述施工许可而被主管部门处以罚款的，原始权益人将承担由此为本项目带来的全部损失。

（六）不动产项目的管理风险

电力行业属于资金密集型行业，运营管理门槛较高，运营管理过程中需要众多高技术含量的技术和业务系统互相配合，任何一个环节出现问题都将可能影响运营安全。运营安全事故的发生将对项目公司的正常经营产生不利影响，增加了项目公司的安全经营风险，影响不动产项目现金流稳定性。国家宏观调控和行业周期的影响、不动产项目所在区域的区位风险及周边其他不动产项目带来的市场竞争、不动产项目所在区域经济下滑带来的市场低迷乃至江苏省或中国市场的衰退或低迷，都会给不动产项目经营带来不确定性。

（七）不动产项目运营管理机构的管理风险

本基金在首次发售时委托江苏海风公司作为不动产项目的运营管理机构。不动产项目的运营业绩与运营管理机构的服务水平和管理能力密切相关。当运营管理机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能增加不动产项目的运营成本，从而变相降低经营收益，甚至给不动产项目造成损失。

（八）不动产项目运营管理机构的解聘及更换风险

本基金存续期间，如果发生运营管理机构解聘或更换情形，基金管理人应选任继任运营管理机构，该等拟选任机构需按照《基金法》第九十七条规定经中国证监会备案并持续满足《运营管理协议》第 8.4 条的选任标准，因此存在没有合适继任运营管理机构的可能性。如基金份额持有人大会审议运营管理机构解聘及更换事宜，与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人无需回避表决，存在因江苏电力公司及其关联方持有较高比例基金份额从而影响基金份额持有人大会审议结果的可能性。

（九）不动产基金现金流预测偏差风险

根据《基金指引》，本基金的现金流预测基于不动产项目由本基金持有并按照约定模式经营，影响不动产项目未来现金流的因素主要是不动产项目的运营情况、运营管理机构的管理能力、两个细则等电力系统监管规则变动及相关税务主管部门实际认可的项目公司准予抵扣利率等多重因素。由于上述影响因素具有一定的不确定性，例如相关税务主管部门实际认可的项目公司准予抵扣利率低于现金流预测假设，则将使项目公司所得税支出高于当前现金流测算水平，或者不动产项目当年上网电量及电费价格低于现金流预测假设、两个细则的考核与返还及分摊与补偿金额高于预测假设、可再生能源补贴的回款周期长于现金流预测假设以及参加电力市场化交易后可能增加的费用分摊等，均会减少项目公司当期可供分配现金流。因此本基金对不动产项目未来现金流的预测可能会出现一定程度的偏差，投资人面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（十）股东借款带来的现金流波动风险

在本基金的交易架构中，专项计划向 SPV 发放股东借款用于支付 SPV 在《项目公司股权转让协议》项下应支付的股权转让价款及股权交割涉及到的相关税费、向项目公司发放股东借款。本基金设立后，项目公司反向吸收合并 SPV 并继承此项债务。其中部分股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。但该结构存在以下风险：

1.如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流波动风险。

2.如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致项目公司可能不能按照《债权债务确认协议》的约定偿还股东借款本金和利息，使本基金现金流分配不达预期，带来现金流波动风险。

（十一）不动产项目的评估风险

本不动产项目以收益法进行评估，收益法估值基于未来现金流的预测、折现率的选择等多项假设，部分假设较小幅度的偏差会一定程度上影响不动产项目的估值，相关评估结果不代表不动产项目资产的真实市场价值。在不动产项目实际运营过程中，风力大小情况可能导致实际发电量与预测电量发生一定偏差，运营成本可能根据实际运营发生的成本有一定波动，或者出现极端天气，导致风机等设备出现损坏等，都可能导致不动产项目资产真实市场价值较估值出现偏差。

（十二）不动产项目借款相关风险

本基金存续期间，在履行适当程序后，可直接或间接对外借入款项，对外借入款项的偿还顺序优先于本基金可供分配金额的分配。本基金对外借入款项可能导致本基金存在如下特殊风险：

1.本基金可支配现金流不足以支付借款的本息支出；

2.对外借入款项将可能导致债务人降低继续举债能力、提高举债成本、因偿债需要减少可支配现金流等；

3.面临债务无法续借或资金成本上升等不利变化；

4.贷款合同设置了违约条款，可能出现触发违约情形导致债务提前到期的风险，以及可能触发交叉违约条款使得其它债务同时到期的风险；

5.在可支配现金流无法偿还债务时，可能面临不动产项目、项目公司股权被强制拍卖或变卖的风险，甚至面临借款人被债权人提起诉讼的法律风险以及债务人破产清算的风险等；

6.借款用于项目收购目的时可能面临收购失败所带来的相关风险。

（十三）与交易安排有关的风险

为降低国补回款波动风险，提高投资者收益稳定性，项目公司与中国工商银行股份有限公司南京分行签署《保理业务合作协议》，项目公司应当最晚于基金每年第一个兑付日前 30 个工作日将于每一保理合作基准日账龄满 1.5 年的

国补应收账款平价转让予保理银行开展保理业务合作，由保理银行提供有追索权的保理融资。项目公司收到该部分国补应收账款的回款后，转付给保理银行，并根据相应的保理融资期限和利率支付保理费用。保理合作期限与本不动产项目经营期限保持一致。滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目预计分别于 2036 年和 2038 年后不再享受中央财政补贴，存在因监管政策、市场环境、审批条件变化等因素，可能导致保理银行不能按约定受让国补应收账款债权的风险，对基金的分红带来不确定性。

（十四）不可抗力、极端天气和重大事故给不动产项目运营造成的风险

本基金持有的新能源不动产项目可能由于地震、台风、海啸、水灾、火灾、战争等不可抗力而遭到破坏，或因重大安全事故等因素导致不动产项目中断运营或出现毁损，造成公募基金可供分配现金流减少，使投资人面临收益不达预期的风险。

（十五）不动产项目服从电网调度安排影响发电的风险

不动产项目的发电计划需严格服从当地电网公司的统一调度安排。为进一步提升电力系统整体安全性与稳定性，并增强新能源项目的消纳能力，电网公司会结合电力系统运行需求，不定期组织开展电网建设与检修等工作。若此类建设或检修工作涉及不动产项目的电力送出线路，将直接导致项目的电力输送通道受限，从而影响不动产项目的发电收入。

本风险揭示的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有风险。投资者在参与不动产基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书和基金产品资料概要等法律文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

第二章 不动产项目

第一节 不动产项目概况

一、不动产项目基本情况

（一）不动产项目概况

（一）资产情况

本基金初始投资的不动产项目为滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目和配套运维驿站项目。

1.滨海北 H1 项目

滨海北 H1 项目位于滨海北部中山河口至滨海港之间的近海海域，滨海港水域港界西北侧，风电场中心离岸距离 7.5 千米，使用海域面积约 111 公顷。

滨海北 H1 项目核准总装机规模 100MW。实际安装 25 台西门子风电机组，单机容量 4.0MW，叶轮直径 130 米，轮毂高度 90 米（平均海面以上）。风机基础采用单根无过渡段钢管桩基础。配套建设一座 220kV 陆上升压站。25 台风电机组通过 4 回 35kV 集电海缆汇集到陆上升压站，经升压后通过 1 回 220kV 线路送出。

2.滨海北 H2 项目

滨海北 H2 项目位于滨海北部的中山河口至滨海港之间的近海海域，在滨海北 H1 项目东北侧（两场站之间间隔约 10 千米），风电场中心离岸距离 22 千米，海底地形变化平缓，水深多在 15-18 米之间。

滨海北 H2 项目核准总装机规模 400MW。实际安装 100 台西门子风电机组，单机容量 4.0MW，叶轮直径 130 米，轮毂高度 87.5 米（平均海面以上）。风机基础采用单根无过渡段钢管桩基础。配套建设一座 220kV 海上升压站。100 台风电机组通过 16 回 35kV 集电海缆汇集到海上升压站，经升压后通过 2 回 220kV 海缆送出至陆上集控中心，通过滨海北 H1 项目已建设的送出线路接入系统。

3.配套运维驿站项目

配套运维驿站项目地处滨海县滨海港港区（原二洪盐场）2010-2 号、3 号地块，位于国家电投集团江苏滨海港务有限公司（已注销）公司围墙内部。

配套运维驿站项目是为解决项目公司生产经营所需的备品备件、维修工具

等生产物资的存放需要，及项目公司生产运维人员在不动产项目所在地的运维、生产、生活需要所配备的办公场所及员工食堂、宿舍等用途的配套建筑设施。

不动产项目基本情况如下表所示：

表 2-1-1 不动产项目概况表

项目	项目一	项目二	配套项目
不动产项目名称	滨海北 H1 项目	滨海北 H2 项目	配套运维驿站项目
不动产项目业态	能源设施	能源设施	能源设施
项目所在地	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		江苏省盐城市滨海县滨海港经济区
资产范围	风电机组资产范围： 北拐点：经度 120°10′55.4996″，纬度 34°25′40.2434″ 南拐点：经度 120°12′30.2891″，纬度 34°22′45.6577″ 西拐点：经度 120°09′35.4476″，纬度 34°24′37.4249″ 东拐点：经度 120°13′50.3476″，纬度 34°23′48.4446″ 陆上升压站资产范围： 处于滨海港经济区的港区 2015-3 号地块，东临海堤公路。	风电机组及海上升压站资产范围： 北拐点：经度 120°19′32.804763″，纬度 34°32′19.582953″ 南拐点：经度 120°22′11.743329″，纬度 34°27′11.511202″ 西拐点：经度 120°28′27.630771″，纬度 34°31′27.530228″ 东拐点：经度 120°15′07.640353″，纬度 34°30′38.634798″	地处滨海港经济区二洪盐场境内的港区 2010-2、3 号地块，位于国家电投集团江苏滨海港务有限公司（已注销）公司围墙内部。
建设内容和规模	核准总装机规模 100MW。实际安装 25 台西门子风电机组，单机容量 4.0MW，叶轮直径 130 米，轮毂高度 90 米（平均海面以上）。 配套建设一座 220kV	核准总装机规模 400MW。实际安装 100 台西门子风电机组，单机容量 4.0MW，叶轮直径 130 米，轮毂高度 87.5 米（平均海面以上）。 配套建设一座 220kV	解决项目公司生产经营所需的备品备件、维修工具等生产物资的存放需要，及项目公司生产运维人员在不动产项目所在地的运维、生产、生活需要所配备的办公场所及员工食堂、宿舍等

	陆上升压站。	海上升压站。	用途的配套建筑设施。 配套运维驿站项目建筑面积 5,742.82 平方米，宗地面积 4,709.80 平方米。
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	不涉及	不涉及	不涉及
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2015 年 10 月 竣工时间：2017 年 3 月 投入运营时间：2016 年 6 月 30 日	开工时间：2017 年 5 月 竣工时间：2020 年 12 月 投入运营时间：2018 年 6 月 30 日	开工时间：2019 年 3 月 竣工时间：2020 年 5 月 投入运营时间：2020 年 5 月
使用期限	风力发电机组使用寿命 25 年 土地使用权至 2066 年 1 月 5 日	风力发电机组使用寿命 25 年	土地使用权至 2061 年 2 月 23 日
项目权属起止日及剩余年限（剩余年限为权属到期日与评估基准日之差）	海域使用权起始日：2015 年 9 月 30 日 海域使用权终止日：2042 年 9 月 29 日 评估基准日：2022 年 12 月 31 日 剩余年限：19.76 年 国有建设土地使用权 2066 年 1 月 5 日止 评估基准日：2022 年 12 月 31 日 剩余年限：43.01 年	海域使用权起始日：2017 年 1 月 5 日 海域使用权终止日：2045 年 1 月 4 日 评估基准日：2022 年 12 月 31 日 剩余年限：22.03 年	国有建设土地使用权 2061 年 2 月 23 日止 评估基准日：2022 年 12 月 31 日 剩余年限：38.18 年
风机运营起始日及剩余年限（剩余年限为预测风机运营终止日与评估基准日之差）	风机运营起始日：2016 年 6 月 30 日 风机运营终止日：2041 年 6 月 30 日 评估基准日：2022 年 12 月 31 日 剩余年限：18.51 年	风机运营起始日：2018 年 6 月 30 日 风机运营终止日：2043 年 6 月 30 日 评估基准日：2022 年 12 月 31 日 剩余年限：20.51 年	不涉及
用地性质	陆上升压站等生产建筑用地为出让的工业用地	不涉及	运维驿站建筑用地为出让的工业用地

可供分配金额测算	根据基金发行编制的可供分配金额测算报告，本基金 2023 年 3-12 月可供分配金额预测数是 757,077,654.97 元，2024 年可供分配金额预测数是 701,311,866.56 元。		
投保情况	截至本招募说明书更新之日，项目公司已经为不动产项目购买了财产一切险、机器损坏险、公众责任保险、环境污染责任保险和安全生产责任保险等保险，上述保险的保险期限至 2026 年 6 月 30 日 24 时止。		
项目权属	国家电投集团滨海海上风力发电有限公司持有不动产项目所有权		
他项权利（如有）	不涉及	不涉及	不涉及

（二）运营模式

项目公司拥有滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目，两个项目拥有 125 台 4MW 的海上风机，海上风机出口电压为 690V，经箱变升压至 35kV，风电机组通过 35kV 集电海缆汇集到升压站，升压后接入国家电网，并按照购售电合同开展电费结算。

在基金成立前，项目公司采取委托管理的经营模式，与江苏海风公司签署委托管理合同，委托江苏海风公司负责滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目的运营管理。在基金存续过程中，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本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。

（三）设备情况

1.设备厂商及风电机组型号

滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目共安装 125 台西门子 SWT4.0-130 风电机组，单机容量 4.0MW，叶轮直径 130 米。机组采用 3 叶片独立变桨、上风向主动偏航、鼠笼异步风力发电机组，功率控制采用变速变桨方式。其正常工作环境温度为-10℃~40℃，极端环境温度为-20℃~50℃，供货商为上海电气风电集团股份有限公司（以下简称“上海电气”）。

上海电气是中国海上风电龙头企业，根据中国可再生能源学会风能专业委员会发布的《2021 年中国风电吊装容量统计简报》，截至 2021 年底，在中国海上风电市场有装机的 13 家海上风电整机制造企业中，上海电气的海上风电新增装机量、海上风电累计装机容量均位列全国首位。

本项目型号系列海上风电机组已参照《IEC 61400-22 风力发电机组第 22 部分：合格试验和认证》标准，获取由国际权威认证机构挪威船级社(DNV)出具的产品认证，并参照《GB/Z 25458-2010 风力发电机组合格认证规则及程序》、《GB/Z

25426-2010 风力发电机组 机械载荷测量》、《GB/T 18451.1-2012 风力发电机组设计要求》、《GB/T 18451.2-2012 风力发电机组 功率特性测试》获取由中国质量认证中心（CQC）出具的产品认证。

2.风电机组年限成新率及使用状态

滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目的风场设计使用寿命是 25 年，风电机组作为两个电站的主要风电系统发电设备，其设计寿命同样是 25 年。一般情况下，设备年限成新率=[设备尚可使用年限/(设备尚可使用年限+设备已使用年限)]×100%。滨海北 H1 项目于 2016 年 6 月全容量并网投产，从评估基准日 2022 年 12 月 31 日起计，设备年限成新率为 74%。滨海北 H2 项目于 2018 年 6 月全容量并网投产，从评估基准日 2022 年 12 月 31 日起计，设备年限成新率为 82%。

滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目自并网以来运行稳定，风机可靠性高，处于良好运行状态。

3.风电机组技术选型

项目建设期间，我国近海风电项目处于大规模示范阶段，国内风电机组设备生产厂家通过对国外技术的消化吸收，并结合自身的技术特点开展了海上风电机组的技术研发和技术引进工作。根据风资源分析，结合滨海北 H1 和 H2 项目的特点及风电市场的现状，考虑国家能源主管部门及国家电网公司的并网要求、运输安装条件、工程进度要求、风电机组运行的可靠性、机组的易维护性等因素，同时所选风电机组需具有一定的抗台风、防盐雾、防潮、防腐、防雷暴等性能，通过对于 3.0MW、4.0MW 和 5.0MW 等机组的比选，最终选择西门子 SWT4.0-130 型机组，该机型在欧洲已有上千台机组商业运行经验，可靠性高。

4.风电机组质保安排

根据风电机组采购合同，上海电气作为整机厂商覆盖风力发电机组整机自质保起始日（预验收证书签署之日）起 2 年的质保服务，主要部件（包含叶片、齿轮箱、发电机、主轴及主轴承等）自质保起始日（预验收证书签署之日）起 5 年的质保服务。根据预验收证书，滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目的质保起始日分别为 2016 年 6 月 20 日及 2019 年 9 月 1 日。结合机组在项目现场的实际运行情况，根据最终验收证书，滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目分别于 2020 年 4 月 26 日和 2021 年 12 月 31 日整机出质保。

根据滨海北 H1 项目风电机组采购合同约定，滨海北 H1 项目主要部件应于 2021 年 6 月 20 日出质保期，结合机组在项目现场的实际运行情况，滨海北 H1 项目主要部件实际于 2023 年 4 月出质保。

根据滨海北 H2 项目风电机组采购合同约定，滨海北 H2 项目主要部件应于 2024 年 9 月 1 日出质保期，结合机组在项目现场的实际运行情况，滨海北 H2 项目主要部件实际于 2024 年 12 月出质保。

质保安排具体情况如下：

表 2-1-2 质保安排

项目	设备	质保起始日	质保到期日
滨海北 H1 项目	风力发电机组整机	2016/6/20	2020/4/26
	主要部件		2021/6/20（根据采购合同约定）[2]
滨海北 H2 项目	风力发电机组整机	2019/9/1	2021/12/31
	主要部件		2024/9/1（根据采购合同约定）[2]

二、不动产项目的合规情况

（一）项目符合国家战略、发展规划、产业政策的情况

1.符合“碳达峰”和“碳中和”宏观目标

中共中央总书记、国家主席习近平在 2020 年 9 月 22 日召开的第七十五届联合国大会一般性辩论上发表重要讲话，表示：“中国将提高国家自主贡献力度，采取更加有力的政策和措施，二氧化碳排放力争于 2030 年前达到峰值，努力争取 2060 年前实现碳中和。”，明确提出 2030 年“碳达峰”与 2060 年“碳中和”目标（以下简称“双碳”目标）。

2021 年 10 月 24 日，中共中央、国务院发布《中共中央、国务院关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》，明确提出以下意见：一是到 2030 年，非化石能源消费比重达到 25%左右，风电、太阳能发电总装机容量达到 12 亿千瓦以上；二是到 2060 年，非化石能源消费比重达到 80%以上；三是大力发展风能、太阳能、生物质能、海洋能、地热能等，不断提高非化石能源消费比重。坚持集中式与分布式并举，优先推动风能、太阳能就地就近开

[2]根据滨海北 H1 项目风电机组采购合同约定，滨海北 H1 项目主要部件应于 2021 年 6 月 20 日出质保期，结合机组在项目现场的实际运行情况，滨海北 H1 项目主要部件实际于 2023 年 4 月出质保。根据滨海北 H2 项目风电机组采购合同约定，滨海北 H2 项目主要部件应于 2024 年 9 月 1 日出质保期，结合机组在项目现场的实际运行情况，滨海北 H2 项目主要部件实际于 2024 年 12 月出质保。

发利用；四是构建以新能源为主体的新型电力系统，提高电网对高比例可再生能源的消纳和调控能力；五是深入研究支撑风电、太阳能发电大规模友好并网的智能电网技术；六是支持符合条件的企业上市融资和再融资用于绿色低碳项目建设运营，扩大绿色债券规模。

本项目为海上风电项目，属于清洁非化石能源，风电装机容量的进一步提高是可再生电力规模化发展的重要组成部分，符合国家“碳达峰”和“碳中和”宏观目标。

2.符合国家“十四五”规划要求

2021 年 3 月 11 日，十三届全国人大四次会议批准了《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要（草案）》，其中第十一章“建设现代化基础设施体系”第三节“构建现代能源体系”明确提出以下目标：一是加快发展非化石能源，坚持集中式和分布式并举，大力提升风电、光伏发电规模，加快发展东中部分布式能源，有序发展海上风电，加快西南水电基地建设，安全稳妥推动沿海核电建设，建设一批多能互补的清洁能源基地，非化石能源占能源消费总量比重提高到 20%左右；二是加快电网基础设施智能化改造和智能微电网建设，提高电力系统互补互济和智能调节能力，加强源网荷储衔接，提升清洁能源消纳和存储能力，提升向边远地区输配电能力，推进煤电灵活性改造，加快抽水蓄能电站建设和新型储能技术规模化应用；三是建设大型清洁能源基地，建设广东、福建、浙江、江苏、山东等海上风电基地。

本项目为位于江苏省的海上风电项目，符合国家“十四五”规划要求。

3.符合江苏省“十四五”规划纲要及江苏省“十四五”能源发展专项规划的要求

2021 年 2 月 19 日，江苏省十三届人大四次会议审议通过《江苏省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，其中第二十九章“着力增强能源安全保障”第二节“协调推进能源绿色低碳发展”明确提出以下目标：一是加快能源绿色转型，全面提高非化石能源占一次能源消费比重；二是有序推进海上风电集中连片、规模化开发和可持续发展，加快建设陆上风电平价项目，打造国家级海上千万千瓦级风电基地；三是加强源网荷储协同，提升新能源消纳和存储能力。其中专栏 19“能源基础设施建设重点工程”明确

列出，盐城海上风电场属于电力和新能源类能源基础设施建设重点工程。

2022 年 6 月，江苏省能源局下发《江苏省“十四五”可再生能源发展专项规划》，其中第二章“总体要求”第三节“主要目标”明确提出以下目标：一是提升可再生能源消费比重；到 2025 年，省内可再生能源占全省能源消费总量比重达到 15%，实现能源消费结构有新优化。二是扩大可再生能源装机规模；到 2025 年，全省可再生能源装机力争达到 6600 万千瓦以上，其中风电装机达到 2800 万千瓦以上，实现电力装机结构有新跨越。三是提高可再生能源消纳占比；到 2025 年，全省可再生能源电力消纳责任权重预期力争达到 25.1%左右，非水电可再生能源电力消纳责任权重预期力争达到 16.3%左右，完成国家下达目标任务，实现能源低碳发展有新提升。其中第三章“重点任务”第一节“稳妥有序推进风电发展”明确提出以下目标：优化风电发展结构，重点发展海上风电，实现风能资源的科学开发和有效利用；建立海上风电资源竞争性配置工作机制，加大省级统筹资源力度；按照“近海为主、远海示范”的原则，通过技术引领、政策机制创新等多种方式，加快推动海上风电技术进步和成本降低，全力推进近海海上风电规模化发展，稳妥开展深远海海上风电示范建设；按照“统一规划、统一送出”的思路，探索开展海上风电柔性直流集中送出、海洋牧场、海上综合能源岛、海上风电制氢、海上风电与火电耦合等前沿技术示范；有序推进陆上风电存量项目建设；到 2025 年底，全省风电装机达到 2800 万千瓦以上，其中海上风电装机达到 1500 万千瓦以上。其中第五章“投资估算和效益分析”第一节“投资估算”明确提出以下目标：“十四五”期间，我省风电新增约 1250 万千瓦，新增投资约 1650 亿元。

本项目为位于江苏省的海上风电项目，大力发展海上风电项目符合江苏省“十四五”规划及江苏省“十四五”可再生能源发展专项规划的要求。

（二）项目权属及他项权利情况

1.资产权属情况

（1）滨海北 H1 项目

滨海北H1项目的资产包括：（1）陆上升压站综合楼、配电楼、附属楼等建筑占用范围内的国有建设用地使用权；（2）综合楼、配电楼、附属楼等房屋建筑物的房屋所有权；（3）风电机组及海底电缆等建设用海的海域使用权；

（4）风力机组、35kV海底电缆、升压设备、变配电设备、逆变器、箱变等重要设施设备的所有权。

1）陆上升压站建设用地使用权

滨海北H1项目陆上升压站建设用地使用权归属于滨海公司。滨海公司已就陆上升压站建设用地使用权办理了“苏（2017）滨海县不动产权第0003973号”《不动产权证书》。

表2-1-3 陆上升压站不动产权证（土地）信息

权利人	国家电投集团滨海海上风力发电有限公司
共有情况	单独所有
坐落	滨海县滨海港二洪盐场
不动产单元号	320922 013026 GB00114 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	宗地面积 15110.10m²
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 01 月 05 日止

(a)招拍挂取得

滨海北H1项目陆上升压站占地范围内的部分建设用地为招拍挂取得。

滨海县国土资源局于2015年11月12日发布《滨海县国土资源局国有土地使用权挂牌出让公告》（滨海县工挂[2015]31号），决定以挂牌方式出让1（幅）地块的国有土地使用权，具体情况如下：

表2-1-4 陆上升压站土地招拍挂公告信息

编号	港区2015-3号
土地位置	滨海港经济区（海堤公路内侧）
土地面积	10535.70m²
土地用途	工业其他
规划指标要求	容积率≥0.70；建筑密度≥40%；绿化率≤13%
出让年限	50年
保证金	24万元
起始价	122.21万元

项目公司与滨海县国土资源局分别于2015年12月15日、2015年12月22日就坐落于滨海港二洪盐场编号为港区2015-3号的宗地签署《成交确认书》及《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3209222015CR0095），前述土地由项目公司经招标拍卖挂牌出让取得，约定出让宗地面积为10,535.70平方米，出让价

款为人民币1,222,100.00元。项目公司已足额缴付前述土地使用权出让价款。

(b)二级市场交易方式取得

滨海北H1项目陆上升压站占地范围内的部分建设用地为滨海公司通过二级市场交易方式取得。

项目公司与中电投协鑫滨海发电有限公司（现更名为国家电投集团协鑫滨海发电有限公司，简称“协鑫公司”）于2017年3月17日就坐落于滨海县滨海港区的6.8615亩土地签署《企业土地使用权转让合同书》，约定出让宗地面积为4,574.30平方米，出让价款为人民币553,769.33元。项目公司已足额缴付前述土地使用权出让价款。

2）陆上升压站房屋所有权

滨海公司已就滨海北H1项目综合楼、配电楼、附属楼等房屋所有权取得了滨海县国土资源局于2018年7月26日核发的如下《不动产权证书》：

表2-1-5 房屋所有权不动产权证书

证号	苏（2018）滨海县不动产权第 0008745 号
权利人	国家电投集团滨海海上风力发电有限公司
共有情况	单独所有
坐落	滨海县滨海港二洪盐场
不动产单元号	320922 013026 GB00114 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/工业
面积	宗地面积 15110.13m² / 房屋建筑面积 1752.35m²
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 1 月 5 日止
房产	综合楼、配电楼、附属楼、2#配电楼

3）风电机组及海底电缆等建设用海的海域使用权

滨海公司已就风电机组及海底电缆等建设用海的海域使用权办理了“国海证2015B32092206411号”《海域使用权证书》。

表2-1-6 滨海北H1项目海域使用权证书

海域使用权人	中电投滨海海上风力发电有限公司
地址	盐城市解放南路 58 号中建大厦
项目名称	中电投滨海北区 H1#100MW 海上风电工程
项目性质	经营性
用海类型	一级类：工业用海

	二级类：电力工业用海
宗海面积	111.0811 公顷
海域等别	六等
用海方式	透水构筑物：28.2743 公顷 海底电缆管道：82.8068 公顷
终止日期	2042-09-29
登记编号	320000-20150123

综上，根据滨海北 H1 项目对应的《不动产权证书》《海域使用权证》及滨海县不动产登记中心于 2023 年 1 月 6 日出具的《不动产登记簿查询记录》（查询编号：202301064526、202301064528）等材料，滨海公司合法享有滨海北 H1 项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权和海域使用权。

4）重要生产设备

滨海北 H1 项目重要生产设备情况详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“ 二、不动产项目的合规情况”之“（二）项目权属及他项权利情况”之“1.资产权属情况”之“（4）不动产项目重要设施设备”。

（2）滨海北 H2 风电场项目

滨海北H2项目的资产包括：（1）2#配电楼房屋所有权及其占用范围内国有建设用地使用权；（2）海上升压站、风电机组及海底电缆等建设用海的海域使用权；（3）风力机组、220kV海上升压站、220kV送出海底电缆、35kV海底电缆、升压设备、变配电设备、逆变器、箱变等重要设施设备的所有权。

1）2#配电楼房屋所有权及其占地范围内国有建设用地

滨海北 H2 项目与滨海北 H1 项目共用一个陆上升压站，滨海北 H2 项目 2#配电楼在陆上升压站内建设，不涉及新增用地。如本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目的合规情况”之“（二）项目权属及他项权利情况”之“1.资产权属情况”之“（1）滨海北 H1 项目”所述，滨海北 H2 项目 2#配电楼的房屋所有权及占地范围内的建设用地使用权已分别取得滨海县国土资源局核发的《不动产权证书（房屋）》（苏（2018）滨海县不动产权第 0008745 号）、《不动产权证书（土地）》（苏（2017）滨海县不动产权第 0003973 号）。

2）风电机组、海上升压站及海底电缆等建设用海的海域使用权

滨海公司已就风电机组、海上升压站及海底电缆等建设用海的海域使用权办理了“国海证2017B32092200052号”《海域使用权证书》。

表2-1-7 滨海北H2项目海域使用权证书

海域使用权人	国家电投集团滨海海上风力发电有限公司
地址	江苏盐城市中建大厦 12 楼
项目名称	滨海北区 H2#400MW 海上风电工程
项目性质	经营性
用海类型	一级类：工业用海
	二级类：电力工业用海
宗海面积	449.396 公顷
海域等别	六等
用海方式	透水构筑物：115.0652 公顷
	海底电缆管道：334.3308 公顷
终止日期	2045-01-04
登记编号	320000-20160067

综上，根据滨海北 H2 项目对应的《不动产权证书》《海域使用权证》及滨海县不动产登记中心于 2023 年 1 月 6 日出具的《不动产登记簿查询记录》（查询编号：202301064526、202301064528）等材料，滨海公司合法享有滨海北 H2 项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权和海域使用权。

3）重要生产设备

滨海北 H2 项目重要生产设备情况详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目的合规情况”之“（二）项目权属及他项权利情况”之“1.资产权属情况”之“（4）不动产项目重要设施设备”。

（3）配套运维驿站项目

配套运维驿站项目的资产包括：（1）驿站楼占地范围内的建设用地；（2）驿站楼等房屋建筑物。

1）驿站楼占地范围内的建设用地使用权

滨海公司持有《不动产权证书》（苏（2019）滨海县不动产权第0001911号），具体情况如下：

表2-1-8 配套运维驿站项目土地使用权证信息

权利人	国家电投集团滨海海上风力发电有限公司
共有情况	单独所有

坐落	滨海县滨海港港区(原二洪盐场)港2010-2号.3号地块
不动产单元号	320922 013026 GB00131 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	宗地面积4709.80㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2061年2月23日止

驿站楼占地范围内的建设用地使用权初始由中电投江苏滨海港务有限公司（现已注销，简称“港务公司”）于2010年通过招拍挂方式取得，后于2015年转让予协鑫公司，协鑫公司于2019年转让予项目公司。

(a)港务公司招拍挂取得

根据滨海县国土资源局于2010年11月14日在中国土地市场网上发布的《滨海县国土资源局国有土地使用权挂牌出让公告》（滨国土告[2010]工15号），决定以挂牌方式出让3(幅)地块的国有土地使用权，其中宗地编号为港201002号、港201003号具体情况如下：

表2-1-9 运维驿站土地招拍挂公告信息

编号	港201002号
宗地面积	1,386,666.7平方米
宗地坐落	滨海县滨海港港区(原二洪盐场)
土地用途	工业其他
规划指标要求	容积率≥0.70; 建筑密度≥40%; 绿化率≤13%
出让年限	50年
保证金	2,000万元
起始价	13,589.3337万元
编号	港201003号
宗地面积	613,333.3平方米
宗地坐落	滨海县滨海港港区(原二洪盐场)
土地用途	工业其他
规划指标要求	容积率≥0.70; 建筑密度≥40%; 绿化率≤13%
出让年限	50年
保证金	920万元
起始价	6,010.6663万元

中电投江苏滨海港务有限公司与滨海县国土资源局分别于2010年12月8日、2010年12月13日就坐落于滨海县滨海港港务（原二洪盐场）编号为港2010-2号、港2010-3号的宗地分别签署相关的《成交确认书》及《国有建设用地使用权出

让合同》（编号：3209222010CR0128、编号：3209222010CR0127），前述土地由港务公司经招标拍卖挂牌出让取得，约定出让宗地面积分别为1,386,666.7平方米、613,333.3平方米，出让价款分别为人民币135,893,340.00元、60,106,660.00元。

(b)协鑫公司二级市场交易取得

港务公司与协鑫公司于2015年5月27日就位于滨海县滨海港区的1,190.779亩土地签署《企业土地使用权转让合同书》，约定出让宗地面积为793,853.1平方米，出让价款为人民币92,671,243.42元。

(c)项目公司二级市场交易取得

项目公司与协鑫公司于2019年1月30日就坐落于原港务公司围墙内的7.0647亩土地签署《企业土地使用权转让合同书》（编号：BHFD-ZX-2019-016），约定出让宗地面积为7.0647亩，出让价款为人民币105.9705万元。项目公司已足额缴付前述土地使用权出让价款。

2）驿站楼的房屋所有权

针对配套运维驿站项目，滨海公司已取得滨海县自然资源和规划局于2021年6月8日核发的《不动产权证书》（苏（2021）滨海县不动产权第0007480号），具体情况如下：

表2-1-10 配套运维驿站项目不动产权证信息

权利人	国家电投集团滨海海上风力发电有限公司
共有情况	单独所有
坐落	国电投集团滨海港公司院内运维驿站室
不动产单元号	320922 013026 GB00131 F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/工业
面积	宗地面积4,709.80m²/房屋建筑面积5,742.82m²
使用期限	国有建设用地使用权 2061年2月23日止

综上，根据配套运维驿站项目对应的《不动产权证书》及滨海县不动产登记中心等材料，滨海公司合法享有运维驿站的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

（4）不动产项目重要设施设备

1）重要设施设备基本情况

不动产项目的重要生产设备包括风力发电机组、塔架（塔筒）、主变压器、40.5kV开关柜、220kV并联电抗器及220kV降压变压器等。为核查重要生产设备的真实性及权利归属、权利负担，基金管理人、法律顾问根据以下抽样标准从项目公司截至2022年末的固定资产清单中抽取15份重要生产设备对应的采购合同及其支付凭证（简称“样本合同”）进行尽职调查：（1）从前述固定资产清单中，按照资产原值从高到低分布，抽取资产原值最大的前4项资产（即风力发电机组、塔架（塔筒））作为重要生产设备，并核查相应的4份样本合同；（2）从涉及不动产项目的其余重要生产设备中，随机筛选其他4项资产（即主变压器、40.5kV开关柜、220kV并联电抗器及220kV降压变压器）作为重要生产设备，并核查相应的其余11份样本合同，具体情况如下：

表 2-1-11 重要生产设备抽样情况

序号	设备名称	规格型号	数量	采购合同名称
1	风力发电机组及其附属设备	SWT-4.0-130	100 台	《滨海北区 H2#海上风电场项目风力发电机组设备合同》及补充协议
2	风力发电机组及辅助设备	SWT-4.0-130	25 台	《滨海北区 H1#海上风电场项目风力发电机组设备合同》
3	塔架	/	25 套	《中电投江苏滨海北区 H1#100MW 海上风电场基础施工、塔架制造及设备安装工程施工合同》及补充协议
4	塔筒（含附属构件）	/	100 套	《国家电投集团江苏滨海北区 H2#400MW 海上风电场单桩与海上升压站基础施工、塔架制造、风电机组设备安装、海缆敷设及海上升压站建造安装施工合同》
5	主变压器	240MVA/220kV	2 台	《中电投江苏滨海北区 H2#400MW 海上风电工程海上升压站电气一次设备供货合同》
6	主变压器	SZ11-120MVA/230/35kV	1 台	《中电投滨海北区 H1#100MW 海上风电场工程 220kV 主变压器及中性点设备合同协议书》及补充协议、《中电投滨海北区 H1#100MW 海上风电场项目 120MVA 主变压器技术协议》
7	40.5kV 开关柜	KYN61-40.5	8 台	《总包配送合同(高压开关柜)》《中电投滨海北区 H1#100MW 海上风电场工程 40.5kV 开关柜技术协议》

序号	设备名称	规格型号	数量	采购合同名称
		8DA10	28 套	《中电投江苏滨海北区 H2#400MW 海上风电工程海上升压站电气一次设备供货合同》《国家电投滨海北区 H2#400MW 海上风电场工程室内 40.5kV 开关柜技术协议》
8	220kV 并联电抗器	220kV、35MVar	2 台	《中电投江苏滨海北区 H2#400MW 海上风电工程陆上集控中心 220kV 并联电抗器设备供货合同》《中电投江苏滨海北区 H2#400MW 海上风电工程陆上集控中心 220kV 并联电抗器设备技术协议》
9	220kV 降压变压器	SZ11-180000/220	1 台	《中电投江苏滨海北区 H2#400MW 海上风电工程陆上集控中心 220kV 降压变压器及附属设备供货合同》《国家电投江苏滨海北区 H2#400MW 海上风电工程陆上集控中心 220kV 降压变压器及附属设备 SZ11-180000/220 技术协议》

根据对上述样本合同及其截至 2022 年 12 月 31 日支付凭证的查阅，并根据项目公司的确认和基于样本合同的代表性，项目公司已取得了前述重要生产设备的所有权。

2）重要设施设备权利负担情况

根据基金管理人、法律顾问在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统对项目公司的查询及项目公司的确认，截至本招募说明书更新之日，不动产项目所涉重要生产设备上不存在任何抵押、质押、融资租赁、查封、冻结等权利限制。

（5）项目公司经营收益权

1）经营资质

项目公司现持有国家能源局江苏监管办公室于 2022 年 10 月 19 日核发的编号为 1041615-00569 的《电力业务许可证》，有效期自 2015 年 12 月 29 日至 2035 年 12 月 28 日，具体情况如下：

表2-1-12 电力业务许可证情况

机组所在电厂	名称：国家电投集团滨海北H1#、H2#海上风电项目
	住所：解放南路58号中建大厦12楼
	所有人：国家电投集团滨海海上风力发电有限公司

机组编号	#21风机	#1、#2、#6-#12、#16风机	#3-#5、#13-#15、#17-#20、#22-#25风机
机组类型	风电	风电	风电
机组容量	4MW	40MW	56MW
机组设计寿命	25年	25年	25年
机组调度关系	省调	省调	省调
机组所属电力市场	华东电力市场	华东电力市场	华东电力市场
机组所在电厂	名称：国家电投集团滨海北H1#、H2#海上风电项目		
	住所：解放南路58号中建大厦12楼		
	所有人：国家电投集团滨海海上风力发电有限公司		
机组编号	H2-49#、61#、68-72#、76#风机	H2-9#、19-27#、29#、32-36#、43-46#、48#、50-52#、55#、56#、59#、60#、62-67#、74#、75#、77-100#风机	H2-1-8#、10-18#、28#、30#、31#、37-42#、47#、53#、54#、57#、58#、B2#风机
机组类型	风电	风电	风电
机组容量	32MW	240MW	128MW
机组设计寿命	25年	25年	25年
机组调度关系	省调	省调	省调
机组所属电力市场	华东电力市场	华东电力市场	华东电力市场

《电力业务许可证管理规定》第三十条规定：“电力业务许可证有效期届满需要延续的，被许可人应当在有效期届满30日前向电监会提出申请。电监会应当在电力业务许可证有效期届满前作出是否准予延续的决定。逾期未作出决定的，视为同意延续并补办相应手续。”

结合国家能源局江苏监管办公室官网公布的《电力业务许可证（发电类）办理指南》(http://jsb.nea.gov.cn/news/2014-5/20145131506l0.htm)规定：“发电类电力业务许可证有效期20年。有效期届满需要延续的，被许可人应当在有效期届满30日前向国家能源局派出机构提出申请，派出机构应当在发电类电力业务许可证有效期届满前作出是否准予延续的决定。逾期未作出决定的，视为同意延续并补办相应手续。”

2）经营情况

(a)并网调度协议

江苏电网与项目公司于2019年7月1日签署《风力发电场并网调度协议》(编

号:SGJS0000DKBD1900352)，协议有效期自2019年5月13日至2024年5月12日，合同约定将项目公司在盐城市滨海县拥有/兴建/扩建经营管理总装机容量为500兆瓦(MW)的海上风电场并入江苏电网运行。

根据《中华人民共和国可再生能源法》规定，国家实行可再生能源发电全额保障性收购制度。根据《江苏省电力条例》第二十五条及第二十六条规定，具有独立法人资格的发电企业或者符合相关规定的分布式发电项目要求将生产的电力并网运行的，电网企业应当接受；可再生能源发电应当按照国家规定实行保障性收购制度；电网企业应当保障性收购其电网覆盖范围内签订并网协议、符合并网标准的可再生能源并网发电项目的上网电量。因此，《风力发电场并网调度协议》到期后正常续期不存在障碍。

现有《风力发电场并网调度协议》内约定“在本协议期满前六个月，双方应就续签本协议的有关事宜进行商谈”。在本基金存续期内，运营管理机构将协助基金管理人、项目公司与国网江苏省电力公司于协议期满前六个月内，开展《风力发电场并网调度协议》续期的商谈工作，使协议到期后能够正常展期，不影响项目公司的正常运营。

(b)购售电合同

江苏电网与项目公司于2023年1月10日签署《中长期购售电合同》（编号：SGJS0000FZGS2300011），合同期限为自《中长期购售电合同》生效之日起五年，合同约定项目公司拥有并经营管理总装机容量为500兆瓦（其中H1项目100兆瓦，H2项目400兆瓦），江苏电网在确保电网安全的前提下，全额收购可再生发电项目保障性范围内的上网电量。

《中长期购售电合同》内约定“对于需要续签的购售电合同，在本合同期满前3个月，双方应就续签本合同的有关事宜进行商谈。在本合同需进行修改或重新签订但新合同尚未签订期间，本合同应继续履行”。

根据《中华人民共和国可再生能源法》规定，国家实行可再生能源发电全额保障性收购制度。根据《江苏省电力条例》第二十六条规定，可再生能源发电应当按照国家规定实行保障性收购制度；电网企业应当保障性收购其电网覆盖范围内签订并网协议、符合并网标准的可再生能源并网发电项目的上网电量。因此，《中长期购售电合同》到期后正常续期不存在障碍。

在本基金存续期内，运营管理机构将协助基金管理人、项目公司与国网江苏省电力公司于《中长期购售电合同》期满前3个月内，开展合同续期的商谈工作，不影响项目公司的正常运营。

(c)电价批复

江苏省物价局于2016年6月20日出具《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），确定H1风电场项目含税上网电价为每千瓦时0.85元，接网补贴为每千瓦时0.01元，自投入运行之日起执行。

江苏省物价局于2018年6月20日出具《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），核定H2风电场项目含税上网电价为每千瓦时0.85元，接网补贴为每千瓦时0.01元，自投入运行之日起执行。

(d)补贴资质证明文件

根据财政部、国家发展改革委与国家能源局于2018年6月11日发布的《财政部、国家发展改革委与国家能源局关于公布可再生能源电价附加租金补助目录（第七批）的通知》（财建〔2018〕250号），滨海北H1项目已被纳入可再生能源电价附加资金补助目录（可再生能源发电项目）（第七批）。根据国网新能源云发布的信息，滨海北H1项目已列入第一批可再生能源发电补贴核查确认的合规项目清单，可按电量享受补贴。

根据国网新能源云发布的信息，滨海北H2项目已于2020年7月31日被纳入可再生能源发电补贴项目2020年补贴清单第二批并予以公告，并已列入第一批可再生能源发电补贴核查确认的合规项目清单，可按电量享受补贴。

3）收费权质押情况

根据在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统对项目公司的查询，截至2023年3月末，项目公司就滨海北H1项目经营所取得的购售电收入不存在其他质押等第三方权利负担情形；除下述应收账款质押外，项目公司就滨海北H2项目经营所取得的购售电收入不存在其他质押等第三方权利负担情形，具体情况如下：

表2-1-13 收费权质押情况

性质	质权人	质押	债务履	质押财产描述	登记	初始登

		财产价值	行期限		到期日	记证明编号
应收账款质押	中国农业银行股份有限公司滨海县支行	2,402,480,000.00元	2018年7月25日至2030年10月2日	质押财产签订合同：国网江苏电力有限公司与国家电投集团滨海海上风力发电有限公司风力发电场并网调度协议（合同编号：SGJS0000DKBD1800212） 质押财产：国家电投集团滨海海上风力发电有限公司电费收费权	2031年8月21日	04898819000585082173

截至本招募说明书更新之日，项目公司已以本基金募集资金偿还中国农业银行股份有限公司滨海县支行的借款，中国农业银行股份有限公司滨海县支行已相应解除应收账款质押。

综上，项目公司就滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目享有的收费权包括基于《中华人民共和国可再生能源法》《可再生能源电价补助附加资金管理办法》等法律法规及《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》《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》《中长期购售电合同》享有的发电收入，包括列入可再生能源电价附加资金补助目录享有的可再生能源电价附加补助资金部分。

2.法定或约定的限制转让及权利限制情况

经基金管理人核查并根据法律顾问出具的《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》，中国法律规定及相关文件约定的转让限制及批准情况如下：

（1）中国法律对股权转让的规定和限制及批准

根据江苏电力公司的公司章程及国家企业信用信息公示系统的公示信息，江苏电力公司由上海电力和工银金融资产投资有限公司（以下简称“工银投资”）出资设立，其中上海电力认缴出资591,825.34869万元人民币，持股比例为88.9155%；工银投资认缴出资73,778.95824万元人民币，持股比例为11.0845%。根据上海电力公开披露的《上海电力股份有限公司2022年第三季度报告》，截至2022年9月30日，国家电投集团为上海电力第一大股东，直接持股比例为44.43%，并通过中国电力国际发展有限公司间接持股12.90%。

根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会财政部令第 32 号）第四条及江苏电力公司上述股权结构，江苏电力公司为国有

企业。江苏电力公司现持有项目公司 100%的股权。此外，江苏电力公司持有 SPV100%的股权。江苏电力公司转让 SPV 和项目公司的股权应属于《企业国有资产交易监督管理办法》中规定的国有产权转让行为，按照规定应履行企业国有产权转让的相关程序。根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）第三条的规定，国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。国家电投集团由国务院国资委实际控制，国务院国资委为国家电投集团的同级国有资产监督管理机构。

就 SPV 和项目公司股权转让涉及的国有产权转让程序，国务院国资委已于 2023 年 2 月 10 日出具了《关于国家电投集团滨海海上风力发电有限公司海上风电资产开展基础设施公募 REITs 项目试点有关事项的批复》（国资产权〔2023〕41 号），原则同意国家电投集团以不动产项目资产参与基础设施 REITs 试点的方案，所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

（2）中国法律对资产转让的规定及批准

《中华人民共和国城市房地产管理法》第十条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，应完成开发投资总额的百分之二十五以上；属于成片开发土地的，依照规划对土地进行开发建设，完成供排水、供电、供热、道路交通、通信等市政基础设施、公用设施的建设，达到场地平整，形成工业用地或者其他建设用地条件。”

根据《江苏省政府关于加强土地转让管理的通知》（苏政发〔1999〕66 号）第四条的规定，“以受让方式取得的国有土地使用权或以拍卖方式取得的集体所有的未利用土地使用权，交清全部土地价款，完成前期开发，符合土地出让合同约定条件的，方可转让、出租、抵押[…]土地使用权交易后，双方当事人必须在规定的时间内到当地县级以上国土管理部门办理土地登记手续。未经登记的土地使用权交易，其权属不受法律保护。”

根据《中华人民共和国海域使用管理法》第六条的规定，“国家建立海域使用权登记制度，依法登记的海域使用权受法律保护。”同时，根据《江苏省海域

使用管理条例（2020 修正）》第二十五条、《海域使用权管理规定》第三十七条、第四十条的相关规定，依法取得的海域使用权在海域使用权期限内可以依法转让，转让海域使用权的，须取得原批准用海的人民政府海洋行政主管部门的批准，并办理海域使用权的变更登记。

就《城市房地产转让管理规定》第十条及《江苏省政府关于加强土地转让管理的通知》第四条规定的资产转让限制，鉴于不动产项目已完成投资开发、已并网发电，满足《城市房地产转让管理规定》第十条及《江苏省政府关于加强土地转让管理的通知》第四条规定的土地转让条件。

就《江苏省海域使用管理条例（2020 修正）》第二十五条、《海域使用权管理规定》第三十七条、第四十条规定的资产转让限制，根据原始权益人说明，其数次咨询了江苏省自然资源厅，答复称基础设施 REITs 发行的股权转让不涉及海域使用权转让的审批。且原始权益人已承诺：不动产项目的估值中不含不动产项目使用海域的前述海域使用权的市场价值；基础设施 REITs 存续期间不转让前述海域使用权（政府相关部门另有要求的除外），基础设施 REITs 项目基金清算时或前述海域使用权期限届满时将按照相关法律法规的规定以及政府相关部门的要求处理相关海域使用权（包括但不限于对前述海域使用权的续期）。

（3）项目公司融资文件的转让限制及批准

根据对项目公司融资合同及担保合同的核查，截至 2022 年 12 月 31 日，就项目公司股权转让，相关协议对项目公司股权转让存在的规定和限制及获取的同意如下：

项目公司与中国农业银行股份有限公司滨海县支行分别于 2018 年 4 月 3 日、2018 年 7 月 25 日、2018 年 9 月 14 日、2019 年 9 月 25 日、2019 年 12 月 12 日、2020 年 5 月 20 日签署了一系列《固定资产借款合同》（编号：32010420180000129、32010420180000227、32010420180000303、32010420190000634、32010420190000879、32010420200000374）及对应的《最高额权利质押合同》（编号：32100720180000498）。根据前述借款合同第 3.7 条的相关规定，如借款人实施主要资产转让、重大对外投资等行为，须先征得贷款人的书面同意。

项目公司已于 2022 年 4 月 8 日获得贷款人中国农业银行股份有限公司滨海

县支行的书面同意，同意项目公司100%股权转让及电费收入转让予本项目及其下设特殊目的载体持有，同意项目公司对外转让部分资产，并于本项目发行后提前清偿相关《借款合同》项下对应的全部债务，且于清偿完毕《借款合同》项下全部应付未付款项之日起十五（15）个工作日内配合办理质物应收账款质押登记的解除及注销手续。

截至本招募说明书更新之日，项目公司已以本基金募集资金偿还中国农业银行股份有限公司滨海县支行的借款，中国农业银行股份有限公司滨海县支行已相应解除应收账款质押。

（4）原始权益人融资文件的转让限制及批准

根据对原始权益人融资合同及担保合同的核查，截至2022年12月31日，就项目公司股权转让，相关协议对项目公司股权转让存在的规定和限制及获取的同意如下：

1） 中国建设银行股份有限公司江苏省分行直属支行

原始权益人与中国建设银行股份有限公司江苏省分行直属支行分别于2021年7月14日和2022年1月20日签署了《人民币流动资金贷款合同》（合同编号：2021年公流第8号、2022年公流第2号）。根据前述贷款合同第九条的相关规定，贷款人有权参与原始权益人的大额融资及资产出售等活动，原始权益人进行上述活动时应经贷款人书面同意。

原始权益人已于2022年4月28日获得贷款人中国建设银行股份有限公司江苏省分行直属支行的书面同意，同意原始权益人以转让控股子公司股权和/或资产的方式开展基础设施REITs项目相关事宜。

2） 中国银行股份有限公司南京河西支行

原始权益人与中国银行股份有限公司南京河西支行于2021年4月15日签署了金额为10亿元的《授信额度协议》（编号：446348433E20210414），并在10亿元授信额度项下签订一系列《流动资金借款合同》（合同编号：446348433D20210414、446348433D20210501、446348433D20210901、446348433D20211009号）。根据前述授信协议及借款合同第十一条的相关规定，如借款人发生重大资产和债权转让以及其他可能对借款人的偿债能力产生不利影响的事项时，须事先征得贷款人的书面同意。

原始权益人已于2022年4月28日获得贷款人中国银行股份有限公司南京河西支行的书面同意，同意原始权益人以转让控股子公司股权和/或资产的方式开展基础设施REITs项目相关事宜。

（5）不动产项目转让的内部决策程序

1）国家电投已履行内部流程情况

国家电投集团董事会于2022年4月27日出具的《第二届董事会第二十五次会议决议（二）》（国家电投董决〔2022〕5号），国家电投集团董事会审议通过《关于以江苏公司滨海海上风电为试点开展基础设施公募REITs的议案》，同意江苏电力公司从诚通工银基金处受让其所持有的滨海公司的39.82%股权，成为滨海公司持股100%的股东后将其持有的100%股权予以转让。

2）上海电力已履行内部流程情况

上海电力于2022年4月27日以第八届第四次董事会会议决议通过了《公司以国家电投集团江苏电力有限公司滨海海上风电为试点开展基础设施公募REITs的议案》，同意公司以公司控股子公司江苏电力公司作为原始权益人，从诚通工银基金处受让其所持有的滨海公司的39.82%股权、成为滨海公司持股100%的股东后，将其持有的100%股权予以转让。

上海电力于2022年5月26日召开2021年年度股东大会，并形成《上海电力股份有限公司2021年年度股东大会决议》，会议通过了《公司关于开展基础设施公募REITs申报发行工作的议案》，同意江苏电力公司将项目公司100%股权转让予资产支持专项计划。

3）原始权益人已履行内部流程情况

江苏电力公司于2022年4月28日召开董事会2022年第三次临时会议，并形成了《国家电投集团江苏电力有限公司董事会2022年第三次临时会议决议》，会议通过了《关于以江苏公司滨海海上风电为试点开展基础设施公募REITs的议案》，同意项目公司股权转让，并提请股东会予以批准。

江苏电力公司于2022年5月27日召开股东会2022年第二次临时会议，并形成了《国家电投集团江苏电力有限公司股东会2022年第二次临时会议决议》，会议通过《同意关于以江苏公司滨海海上风电为试点开展基础设施公募REITs的议案》，同意江苏电力公司收购诚通工银基金所持有的项目公司股权，成为项目

公司持股 100%的股东后将其持有的 100%股权转让予 SPV。综上所述，基金管理人和法律顾问认为，除上述限制条件或特殊规定、约定外，项目公司相关股权转让或资产处置事项不存在任何其他限制或特殊规定、约定，且上述限制均已满足解除条件。项目公司股东江苏电力公司已经内部决策程序同意以转让项目公司100%股权的方式以不动产项目申报发行不动产基金，项目公司股权转让不违反中国法律的禁止性规定。

（6）不动产项目的权利限制情况

如本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目的合规情况”之“（二）项目权属及他项权利情况”之“2.法定或约定的限制转让及权利限制情况”之“（3）项目公司融资文件的转让限制及批准”所述，项目公司已于不动产基金发行后清偿相关《借款合同》项下对应的全部债务，且办理质物应收账款质押登记的解除及注销手续。前述应收账款质押登记解除手续办理完毕，不动产项目不存在权利限制情况。

（三）不动产项目固定资产投资管理相关合规手续

滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目及配套运维驿站项目主要固定资产投资管理相关手续办理情况如下表所示：

表 2-1-14 不动产项目固定资产投资管理手续

序号	文件明细	文件名称/编号	取得日期	具体内容
滨海北 H1 项目				
1	项目核准审批	苏发改能源发[2015]904 号	2015 年 8 月 24 日	同意建设已经纳入全国海上风电开发建设方案（2014-2016）的滨海北区 H1#风电场项目
2	环境影响评价批复	苏海环函[2015]64 号	2015 年 8 月 4 日	在认真落实《报告书》所提出的各项污染防治、生态修复等环保措施及风险防范措施和应急措施的前提下，环境可行
		苏海环函[2015]70 号	2015 年 8 月 6 日	同意滨海北区 H1#100MW 海上风电工程业主变更为中电投滨海海上风力发电有限公司。原已核准的《滨海北区 H1#100MW 海上风电工程海洋环境影响报告书》（报批稿）和《关于滨海北区 H1#100MW 海上风电工程海洋环境影响报告书核准意见》

				（苏海域函〔2015〕64 号）中所明确的滨海北区 H1#100MW 海上风电工程的性质、规模、地点，以及该工程各项环境保护措施不得改变
3	接入系统设计的审查意见	苏电发展[2015]857 号	2015 年 9 月 7 日	原则同意 H1#风电场项目以 220 千伏电压等级接入电网
4	节能审查意见	苏发改能审[2015]第 20 号	2015 年 2 月 13 日	同意该项目节能评估报告书以及江苏省工程咨询中心出具的评审意见
		苏发改资环发[2015]687 号	2015 年 7 月 8 日	同意将 2015 年 2 月 13 日出具的《省发展改革委关于中电投江苏海上风力发电有限公司滨海北区 H1#项目节能评估报告书的审查意见》（苏发改能审［2015］第 20 号）中的“中电投江苏海上风力发电有限公司”变更为“中电投滨海海上风力发电有限公司”，其他内容不变
5	水土保持方案批复	盐水行审〔2022〕48 号	2022 年 5 月 5 日	批复同意 H1#风电场项目水土保持方案意见
6	通航安全影响论证审查意见	苏海事函[2015]141 号	2015 年 5 月 20 日	在采取有效安全措施的情况下，拟建中电投滨海北区 H1#海上风电项目基本符合通航安全的要求
7	社会稳定风险评估备案	《江苏省社会稳定风险评估评审表》	2015 年 1 月 25 日	同意 H1#风电场项目予以备案
8	海底电缆路由批复	苏海域函[2015]8 号	2015 年 2 月 6 日	同意《中电投滨海北区 H1#100MW 海上风电工程海底电缆预选路由桌面研究报告》，并同意按照研究报告所选定的风电场海底电缆路由方案进行调查、勘测和海域使用论证工作
9	电缆穿越海堤行政许可	苏水许可[2016]189 号	2016 年 10 月 24 日	同意项目公司滨海北区 H1#风电场电缆穿越海堤暨陆上升压站工程建设方案
10	建设项目选址	选字第 320922201500010 号	2015 年 2 月 9 日	批准项目建设选址位置为滨海港经济区

	意见书			
11	建设用地规划许可证	地字第320922201500148号	2015年10月12日	H1#风电场用地项目符合城乡规划要求
12	建设工程规划许可证	建字第320922201500061号	2015年10月13日	H1#风电场建设工程符合城乡规划要求
13	土地预审意见	苏国土资预[2015]43号	2015年4月7日	批复同意通过H1#海上风电陆上升压站项目通过建设项目用地预审，批准用地总规模1.511公顷
14	建设用地批准书	滨国土资建[2016]出49号	2016年10月28日	本宗建设用地经县级以上人民政府批准，现予以使用
		滨国土资建[2015]出35号	2015年8月13日	本宗建设用地经县级以上人民政府批准，现予以使用
15	不动产权证	苏（2017）滨海县不动产权第0003973号	2017年4月7日	国有建设用地使用权 宗地面积15110.10m²
		苏（2018）滨海县不动产权第0008745号	2018年7月26日	国有建设用地使用权/房屋所有权 宗地面积15110.13m²/房屋建筑面积1752.35m²
16	用海预审意见	苏海域函[2015]63号	2015年4月23日	原则同意中电投滨海北区H1#100MW海上风电工程项目用海选址、用海面积、方式及用途，且该项目海域使用论证报告已通过专家评审
		苏海域函[2015]98号	2015年8月7日	同意滨海北区H1#100MW海上风电工程业主变更为中电投滨海海上风力发电有限公司，原已出具的《关于中电投滨海北区H1#100MW海上风电工程项目用海的预审意见》（苏海域函〔2015〕63号）有效期和预审意见中所明确的滨海北区H1#100MW海上风电工程项目用海选址、用海面积、方式及用途等内容均不变
17	用海批复	苏海域函[2015]120号	2015年9月25日	批准用海总面积111.0811公顷，其中海底电缆用海82.8068公顷，透水构筑物用海28.2743公顷，用海期限为自领取海域使用权证书之日起27年
18	海域使用权证书	国海证2015B32092206411号	2015年9月30日	宗海面积：111.0811公顷 透水构筑物：28.2743公顷 海底电缆管道：82.8068公顷
19	建设工	3209222015110301	2015年11月3日	同意H1#风电场项目220kV陆上

	程施工许可证			升压站施工
20	水上水下活动许可证	盐海事准字(2015)第031号	2015年11月9日	准许华电重工股份有限公司中电投滨海北区H1#海上风电项目部申请的中电投江苏滨海北区H1#海上风电场风机基础及设备安装工程增加施工船舶
		盐海事准字(2015)第034号	2015年11月24日	准许上海凯波水下工程有限公司中电投滨海北H1#海上风电项目部自2015年11月25日至2016年5月14日进行海底电缆及附件敷埋作业
21	建设工程竣工验收	工程竣工验收移交签证书	2016年5月31日	经验收，工程质量符合工程设计和验收规范要求
		滨海北区H1#100MW海上风力发电工程竣工验收鉴定书	2017年3月3日	竣工验收委员会同意中电投滨海北区H1#100MW海上风力发电工程通过竣工验收
		滨建备证字第17009号	2017年4月11日	该工程的竣工验收备案文件已于2017年4月11日收讫，文件齐全
22	环保验收	苏环核验[2017]101号	2017年1月20日	H1#风电场项目220kV升压站环保手续齐全，基本落实了环评报告表及批复文件提出的各项环保措施
		苏海环函[2017]14号	2017年3月17日	同意H1#100MW海上风电场项目环保保护设施通过竣工验收
23	水土保持设施验收	盐水保验收回执[2022]16号	2022年6月15日	报备材料完整、符合格式要求，接受报备
24	消防验收	盐公消验字[2015]第0441号	2015年12月28日	综合评定滨海北区H1#风电场项目220kV陆上升压站建设工程消防验收合格
25	电缆穿越海堤工程防洪影响补偿工程专项验收	盐水管[2017]65号	2017年7月28日	滨海北区H1#100MW风电场电缆穿越海堤工程防洪影响补偿工程已按相关批复要求完成，同意通过专项验收
滨海北H2项目				
1	项目核准审批	苏发改能源发[2016]1030号	2016年9月14日	同意建设已经纳入国家能源局批复的《江苏省海上风电场工程规划》的滨海北区H2#海上风电项

				目
2	环境影响评价批复	苏海环函[2016]48 号	2016 年 6 月 29 日	认真落实各项环境污染治理和环境管理措施的前提下，对环境影响可接受。在建设单位切实落实了专家和《报告书》提出的各项污染防治、生态修复等环保措施和环境风险应急措施的前提下，环境可行
3	接入系统设计的审查意见	苏电发展[2017]414 号	2017 年 5 月 19 日	国网北京经济技术研究院对项目接入系统设计报告、无功及过电压计算报告进行了评审，国网江苏省电力公司经济技术研究院对电能质量评估报告、安稳控制系统专题研究报告进行了评审。原则同意上述评审机构出具的接入系统设计评审意见
4	节能审查意见	苏发改能审[2016]34 号	2016 年 5 月 30 日	同意 H2#风电场项目节能评估报告书内容及江苏省设备成套有限公司出具的节能评审意见
5	水土保持方案批复	盐水行审〔2022〕49 号	2022 年 5 月 11 日	批复同意 H2#风电场项目水土保持方案意见
6	通航安全影响论证批复	云海事函[2016]37 号	2016 年 6 月 28 日	在采取有效安全措施的情况下，拟建中电投滨海北区 H2#400MW 海上风电项目基本符合通航安全的要求
7	社会稳定风险评估备案	《江苏省社会稳定风险评估评审表》	2016 年 4 月 20 日	同意 H2#风电场项目予以备案
8	海底电缆路由审查	海东管[2017]431 号	2017 年 8 月 21 日	同意《国家电投滨海北区 H2#400MW 海上风电工程海底电缆路由勘察报告》（报批稿）中推荐的国家电投滨海北区 H2#400MW 海上风电工程海底电缆路由
9	电缆穿越海堤许可	苏水许可[2016]218 号	2016 年 12 月 12 日	同意项目公司滨海北区 H2#400MW 风电场电缆穿越海堤工程建设方案
10	建设工程规划许可证	建字第 320922201700031 号	2017 年 6 月 1 日	H2 号 400MW 海上风电项目 2#配电楼建设工程符合城乡规划要求
11	不动产权证	苏（2018）滨海县不动产权第 0008745 号	2017 年 7 月 26 日	国有建设用地使用权/房屋所有权宗地面积 15110.13m²/房屋建筑面

				积 1752.35m^2
12	用海预审意见	苏海域函[2016]69 号	2016 年 6 月 29 日	原则同意中电投滨海北区 H2#400MW 海上风电工程项目用海选址、用海面积、方式及用途，且项目海域使用论证报告已通过专家评审
13	用海批复	苏海域函[2016]110 号	2016 年 10 月 19 日	批准用海类型为工业用海中的电力工业用海，用海总面积 449.396 公顷，其中透水构筑物用海 115.0652 公顷（用于建设风机、海上升压站），海底电缆管道用海 334.3308 公顷（用于建设海底电缆），用海期限为 28 年
14	海域使用权证书	国海证 2017B32092200052 号	2017 年 1 月 6 日	宗海面积：449.396 公顷 透水构筑物：115.0652 公顷 海底电缆管道：334.3308 公顷
15	建筑工程施工许可证	32092220180502002	2018 年 5 月 2 日	同意 H2 号 400MW 海上风电项目 2#配电楼施工
16	水上水下活动许可证	盐海事准字（2017）第 002 号	2018 年 4 月 28 日	准许华电重工股份有限公司国家电投滨海北 H2#海上风电项目部自 2017 年 2 月 10 日至 2018 年 6 月 30 日在中山河口东北侧海域进行风机基础、设备安装、升压站及海底电缆敷设作业
17	建设工程竣工验收	工程竣工验收签证书	2017 年 6 月 11 日、2018 年 4 月 6 日、2018 年 5 月 10 日	H2 风电场项目通过了建设单位、设计单位、监理单位、总承包单位、调试单位及陆上集控中心建安工程施工单位、风机制造及调试单位参加的竣工验收
		滨海北区 H2#400MW 海上风力发电工程竣工验收鉴定书	2020 年 12 月 31 日	竣工验收委员会同意中电投滨海北区 H2#400MW 海上风力发电工程通过竣工验收
		滨建备证字第 18014 号	2018 年 5 月 8 日	H2 号 400MW 海上风电项目 2#配电楼工程的竣工验收备案文件已于 2018 年 5 月 8 日收讫，文件齐全
18	环保验收	苏环验[2019]15 号	2019 年 9 月 24 日	同意 H2#风电场工程污染防治设施验收合格
19	水土保持设施验收	盐水保验收回执[2022]17 号	2022 年 6 月 15 日	报备材料完整、符合格式要求，接受报备
20	电缆穿	盐水管[2019]33 号	2019 年 8 月 22 日	同意 H2#风电场电缆穿越海堤工

	越海堤工程防洪影响补偿工程专项验收			程防洪影响补偿工程通过专项验收并投入使用
21	消防验收	盐公消验字[2017]第0381号	2017年12月12日	综合评定2#配电楼建设工程消防验收合格
配套运维驿站项目				
1	项目备案	盐城滨海港备[2019]1号	2019年5月14日	H1#海上风电运维驿站工程项目予以备案 驿站楼为5层布置，建筑面积5958.8平方米
2	建设用地规划许可证	地字第320922201100014号	2011年2月28日	港2010-2号地块建设用地符合规划要求
		地字第320922201100015号	2011年2月28日	港2010-3号地块建设用地符合规划要求
3	建设工程规划许可证	盐滨工规建字第20190004号	2019年4月16日	运维驿站建设工程符合城乡规划要求
4	建设用地批准书	滨国土资建[2011]出40号	2011年3月	本宗建设用地经县级以上人民政府批准，现予以使用
		滨国土资建[2011]出41号	2011年3月	本宗建设用地经县级以上人民政府批准，现予以使用
5	不动产权证	苏（2021）滨海县不动产权第0007480号	2021年6月8日	国有建设用地使用权/房屋所有权宗地面积4709.80m²/房屋建筑面积5742.82m²
6	建筑工程施工许可证	320922201910280101	2019年10月28日	同意H1#100MW海上风电运维驿站施工
7	消防验收	滨建消竣检字[2020]第016号	2020年4月15日	综合评定运维驿站楼建设竣工验收消防验收抽查合格
8	建设工程竣工验收	盐滨港建备证字21001号	2021年6月1日	国家电投集团滨海北H1#100MW海上风电运维驿站工程的竣工验收备案文件已于2021年6月1日收讫，予以备案

1.滨海北H1项目、滨海北H2项目海底电缆铺设施工许可

经基金管理人及法律顾问核查，滨海北H1项目、滨海北H2项目未办理海底电缆施工许可批复文件。就上述情况，盐城海警局滨海工作站已于2022年6月24日对项目公司作出《行政处罚决定书》（盐海警（滨）行罚决字〔2022〕7号），对项目公司给予15万元的行政罚款。同日，盐城海警局滨海工作站向项目公司

下发《通知书》：“在根据行政处罚决定书完成罚款缴纳后，请你单位根据相关法律法规要求，完善滨海北H1#、H2#海上风电工程海底电缆铺设施工相关报备手续。你单位在规定期限内缴纳罚款后，我站对滨海北H1#、H2#海上风电项目海底电缆维持现有状态和项目正常运营无异议。”项目公司已于2022年6月27日完成上述罚款的缴纳。后续待主管部门明确海底电缆铺设施工报备手续办理的具体要求后，基金管理人将督促项目公司进行办理。原始权益人已于2022年7月27日出具《承诺函》，如项目公司因未取得上述施工许可而被主管部门处以罚款的，原始权益人将承担由此为本项目带来的全部损失。

2.配套运维驿站项目-土地预审意见

经基金管理人及法律顾问核查，滨海公司未办理配套运维驿站项目占地范围内的建设用地的土地预审意见。滨海县自然资源和规划局于2022年5月24日出具了《关于国家电投集团滨海海上风力发电有限公司运维驿站用地情况的说明》，确认配套运维驿站项目占用范围内的国有建设用地在当时不需要办理用地预审意见，该情况不影响滨海公司持有的配套运维驿站项目的用地合规性。

3.配套运维驿站项目-环评批复、环保验收

经基金管理人及法律顾问核查，滨海公司未办理配套运维驿站项目环评批复及环保验收。根据盐城市滨海生态环境局于2022年3月21日出具的《关于国家电投集团滨海海上风力发电有限公司运维驿站环境影响的无异议函》，认为配套运维驿站对环境影响很小，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021版）》“四十四项房地产业97小项房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等”，配套运维驿站项目未纳入环境影响评价管理，不需要办理环境影响登记表备案手续。

根据项目公司的书面确认，配套运维驿站项目为对环境影响很小、不需要编制环境影响报告书或填报环境影响登记表的建设项目，不涉及环保设施验收。

4.配套运维驿站项目-土地用途

经基金管理人及法律顾问核查，配套运维驿站项目对应的《建设用地规划许可证》和《不动产权证书》载明的土地用途为工业用地，但配套运维驿站项目作为风电项目的配套设施，用于生产物资存放、办公场所及员工食堂、宿舍等运维、生产及生活用途、存在土地实际用途与规划用途不完全一致的风险。根据项目公司于2022年3月18日出具的《国家电投集团滨海海上风力发电有限公

司关于运维驿站地块用途的说明函》，配套运维驿站项目系为解决项目公司运维人员在不动产项目所在地的运维、生产、生活需要所需的运维备件、维修工具等生产物资存放、办公场所及员工食堂、宿舍等运维、生产及生活相关配套建筑设施。项目公司已向滨海县自然资源和规划局递交该说明，滨海县自然资源和规划局于2022年3月21日出具了《关于国家电投集团滨海海上风力发电有限公司运维驿站地块用途的无异议函》，其对前述《建设用地规划许可证》《不动产权证书》上载明的土地用途及实际用途无异议。

5.本项目不涉及自然保护区、水源保护区等生态红线

根据不动产项目建设时适用的《江苏省生态红线区域保护规划》（苏政发〔2013〕113号），不动产项目所在的滨海县共划分了七个生态红线区，分别为盐城湿地珍禽国家级自然保护区（滨海县）、淮河入海水道（滨海县）洪水调蓄区、通榆河（滨海县）清水通道维护区、响坎河饮用水水源保护区、通榆河（滨海县）饮用水水源保护区、射阳河（滨海县）清水通道维护区、废黄河—中山河（滨海县）洪水调蓄区。

根据《滨海北区H1#100MW海上风电工程海域使用论证报告书》《滨海北区H1#100MW海上风电场工程海洋环境影响报告书》《中电投滨海北区H2#400MW海上风电工程海域使用论证报告书》以及《中电投滨海北区H2#400MW海上风电场工程环境影响报告书》，不动产项目不在上述生态红线区内。

综上所述，除滨海北H1项目、滨海北H2项目的海底电缆铺设施工报备手续尚未完成外，不动产项目的固定资产投资建设的基本程序完善。

（四）项目经营资质期限及到期安排情况

1.项目公司发电业务资质期限

项目公司现持有国家能源局江苏监管办公室于 2022 年 10 月 19 日核发的编号为 1041615-00569 的《电力业务许可证》，有效期自 2015 年 12 月 29 日至 2035 年 12 月 28 日。

2.不动产项目设计使用年限

根据《电力业务许可证》，海上风力发电机组设计使用年限为 25 年。根据江苏省物价局文件《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）记录的全容并网发电时间分别为 2016 年 6 月及 2018 年 6 月。因此，滨海北 H1 项目发电机组设计使用年限预计于 2041 年 6 月结束，滨海北 H2 项目发电机组设计使用年限预计于 2043 年 6 月结束。

3.关于项目到期相关土地使用权等资产处置方式

如本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目的合规情况”之“（二）项目权属及他项权利情况”之“1. 资产权属情况”所述，项目公司通过二级市场交易方式取得配套运维驿站项目对应的国有建设用地使用权，通过二级市场交易方式和招拍挂方式取得陆上升压站对应的国有建设用地使用权，建设用地使用权到期日分别为 2066 年 1 月 5 日及 2061 年 2 月 23 日，晚于滨海北 H1 项目及滨海北 H2 项目的发电机组设计使用年限。

不动产项目机组设计寿命届满（即 2043 年 6 月 30 日）后，（1）基金管理人可根据情况通过资本性支出、技改等方式使设备处于良好状态，以促使不动产项目机组继续正常稳定运营，或（2）依照《基金合同》约定处置不动产项目，或者（3）根据基金管理人的指令，江苏电力公司或其指定关联方有义务以等同于经评估的资产组残值的价格受让不动产项目资产。

（五）不动产项目的投保情况

截至本招募说明书更新之日，项目公司已经为不动产项目购买了财产一切险、机器损坏险、公众责任保险、环境污染责任保险和安全生产责任保险等保险，上述保险的保险期限至 2026 年 6 月 30 日 24 时止。项目公司的财产一切险和机器损坏险由中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司作为首席承保人联合中国太平洋财产保险股份有限公司太原中心支公司等 9 家共保人负责承保，公众责任保险、环境污染责任保险和安全生产责任保险由中国太平洋财产保险股份有限公司负责承保。

上述保险到期前，项目公司将为不动产项目进行续保。

三、未入池资产情况

出于不动产项目并网需要，项目公司自建 220kV 配套送出工程，涉及 19 个

塔基及架空线路。根据《国家能源局关于减轻可再生能源领域企业负担有关事项的通知》（国能发新能[2018]34 号），“电网企业负责投资建设接网工程，各类接入输电网的可再生能源发电项目的接网及输配电工程，全部由所在地电网企业投资建设，保障配套电网工程与项目同时投入运行。之前相关接网等输配电工程由可再生能源发电项目单位建设的，电网企业按协议或经第三方评估确认的投资额在 2018 年底前完成回购。”截至本招募说明书更新之日，国网江苏省电力有限公司（简称“江苏电网”）尚未启动江苏省内可再生能源发电项目接网及输配电工程的回购。

为减少基础设施 REITs 发行后相关配套送出工程面临回购的不确定性，项目公司已于 2023 年 1 月 18 日将 220kV 配套送出工程按照评估价值有偿转让给运营管理机构江苏海风公司，且双方与基金管理人在《运营管理协议》中约定，项目公司有权占有、使用运营管理机构持有的配套送出工程，对此无需向运营管理机构支付任何费用。

项目公司已于 2023 年 1 月 15 日与江苏海风公司签署《滨海海上风电公司 220 千伏配套送出线路资产划转协议书》，转让双方同意以评估价值作为定价依据，本次不含税转让价格为 14,748,546.56 元（对应含税转让价格为 16,665,857.61 元），同时约定江苏海风公司应一次性向项目公司指定账户以现金形式支付全部转让价款。项目公司已于 2023 年 1 月 18 日与江苏海风公司签署《资产负债交割确认书》，完成相关配套送出工程的转让。江苏海风公司已于 2023 年 2 月 8 日向项目公司支付全部转让价款。

四、不动产项目公共资产

项目公司不涉及与其他方共用、共有资产情况。

五、不动产项目资产转让事项

本基金已于首次发行阶段完成了项目公司及不动产项目（滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目以及配套运维驿站项目）的资产转让活动。资产转让行为的合法性，具体详见本招募说明书 “第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目的合规情况”之“（二）项目权属及他项权利情况”。

六、不动产基金到期后相关资产移交和处置安排

不动产项目机组设计寿命届满（即2043年6月30日）后，（1）基金管理人可根据情况通过资本性支出、技改等方式使设备处于良好状态，以促使不动产项目机组继续正常稳定运营，或（2）依照《基金合同》约定处置不动产项目，或者（3）根据基金管理人的指令，江苏电力公司或其指定关联方有义务以等同于经评估的资产组残值的价格受让不动产项目资产。

如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定由基金份额持有人大会进行决议进行基金资产处置的，基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内或持有人大会决议的处置期内完成资产处置。

七、项目公司基本情况

（一）基本情况

（1）项目公司基本情况（截至2023年3月20日）

名称：国家电投集团滨海海上风力发电有限公司

曾用名：中电投滨海海上风力发电有限公司

统一社会信用代码：91320922346129442X

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：盐城市滨海县滨海港区北疏港公路南侧综合楼

法定代表人：葛双义

注册资本：249,272.005295万元人民币

成立日期：2015年7月2日

营业期限：2015年7月2日至2065年7月1日

经营范围：海上风力发电，风力发电设备检修，维护，可再生资源领域相关产品开发、投资、建设及应用（国家有专项规定的除外），电力技术咨询与服务，电力设备批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）项目公司基本情况（吸收合并完成后）

名称：国家电投集团滨海海上风力发电有限公司

曾用名：中电投滨海海上风力发电有限公司

统一社会信用代码：91320922346129442X

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：盐城市滨海县滨海港区北疏港公路南侧综合楼

法定代表人：刘志鹏

注册资本：268,582.749584 万元人民币

成立日期：2015 年 7 月 2 日

营业期限：2015 年 7 月 2 日至 2065 年 7 月 1 日

经营范围：海上风力发电，风力发电设备检修，维护，可再生资源领域相关产品开发、投资、建设及应用（国家有专项规定的除外），电力技术咨询与服务，电力设备批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）设立情况

滨海公司于 2015 年 7 月 2 日设立，并取得了盐城市滨海工商行政管理局（现滨海县市场监督管理局）核准，初始注册资本为 30,000 万元，股东为中电投江苏电力有限公司（现国家电投集团江苏电力有限公司）。

（三）股东出资情况

2015 年 7 月 2 日，盐城市滨海工商行政管理局出具《公司准予设立登记通知书》，中电投滨海海上风力发电有限公司设立已经盐城市滨海工商行政管理局登记，中电投江苏电力有限公司为独资法人，注册资本 30,000 万元。

2015 年 12 月 21 日，江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（苏亚盐验[2015]第 21 号），截至 2015 年 11 月 2 日，中电投江苏电力有限公司首期以货币资金缴纳注册资本（实收资本）500 万元。

项目公司完成设立后的股东及出资情况如下：

表 2-1-15 2015 年 11 月 2 日首期实缴后股东及出资情况

序号	股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资方式
1	中电投江苏电力有限公司	30,000	500	货币
合计		**30,000**	**500**	

2016 年 1 月 20 日，江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（苏亚盐验[2016]第 1 号），截至 2015 年 12 月 30 日，中电投江苏电力有限公司第二期以货币资金缴纳注册资本（实收资本）7,000 万元。

2016年4月5日，项目公司股东名称由“中电投江苏电力有限公司”变更为“国家电投集团江苏电力有限公司”。

2016年5月17日，国家电投集团江苏电力有限公司实缴出资6,200万元。

2016年6月1日，国家电投集团江苏电力有限公司签署《中电投江苏电力有限公司股东决定》，作出如下决定：股东名称由“中电投江苏电力有限公司”变更为“国家电投集团江苏电力有限公司”，公司名称由“中电投滨海海上风力发电有限公司”变更为“国家电投集团滨海海上风力发电有限公司”，将公司注册资本由3亿元人民币增至15亿元人民币，此次增资额为12亿元，出资方式为货币，股东国家电投集团江苏电力有限公司认缴新增出资12亿元，于2035年6月30日前实缴到位。

2016年7月7日，滨海县市场监督管理局发放《公司准予变更登记通知书》，对上述变更事项进行核准。

本次变更后，股东及出资情况如下：

表2-1-16 2016年7月7日工商变更后股东及出资情况

序号	股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资方式
1	国家电投集团江苏电力有限公司	150,000	13,700	货币
合计		**150,000**	**13,700**	

2017年1月19日，国家电投集团江苏电力有限公司实缴出资9,000万元。

2018年3月19日，国家电投集团江苏电力有限公司实缴出资1,000万元。

2018年7月25日，国家电投集团江苏电力有限公司实缴出资1亿元。

2018年8月31日，国家电投集团江苏电力有限公司实缴出资6.528亿元。

2019年3月20日，国家电投集团江苏电力有限公司实缴出资8,700万元。

2019年9月18日，国家电投集团江苏电力有限公司出具《关于同意滨海公司不动产及部分动产按账面净值划转海上风电公司的批复》，同意滨海公司将中建大厦办公用房、盐南东路4号博奥东苑、2艘运维船和10辆汽车，按2019年6月份账面净值采取无偿划拨方式的划转至江苏海风公司。

本次无偿划拨冲抵实收资本72,494,162.51元后，股东及出资情况如下：

表2-1-17 2019年9月18日无偿划转后股东及出资情况

序号	股东名称	注册资本（万	实收资本（万元）	出资方式

		元）		
1	国家电投集团江苏电力有限公司	150,000	100,430.58	货币
合计		**150,000**	**100,430.58**	

2019 年 12 月 10 日，股东国家电投集团江苏电力有限公司出具《关于海上风电公司未分配利润转增实收资本的股东决定》，决定将滨海公司账面未分配利润 4.232 亿元转增为实收资本。

本次未分配利润转增实收资本后，股东及出资情况如下：

表 2-1-18 2019 年 12 月 10 日未分配利润转增实收资本后股东及出资情况

序号	股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资方式
1	国家电投集团江苏电力有限公司	150,000	142,750.58	货币
合计		**150,000**	**142,750.58**	

2021 年 12 月 3 日，国家电投集团滨海海上风力发电有限公司召开 2021 年第 1 次临时股东会，同意公司增加新股东北京诚通工银股权投资基金（有限合伙）（以下简称“诚通工银基金”），公司注册资本由 1,500,000,000.00 元增加至 2,492,720,052.95 元。诚通工银基金以现金方式进行投资，投资价款 20 亿元整，其中 992,720,052.95 元用于增加注册资本，剩下 1,007,279,947.05 元计入公司资本公积。

2021 年 12 月 9 日，诚通工银基金缴纳货币出资 20 亿元，实缴资本金 992,720,052.95 元。股东及出资情况如下：

表 2-1-19 2021 年 12 月 9 日诚通工银基金增资后股东及出资情况

序号	股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资方式
1	国家电投集团江苏电力有限公司	150,000	142,750.58	货币
2	北京诚通工银股权投资基金（有限合伙）	99,272.01	99,272.01	货币
合计		**249,272.01**	**242,022.58**	

2023 年 1 月 12 日，江苏电力公司与诚通工银基金签署《国家电投集团滨海海上风力发电有限公司股权转让协议》，诚通工银基金将其持有的滨海公司全部股权转让给江苏电力公司，自全部股权转让款支付完毕之日，诚通工银基金不再享有股东权利，不再履行股东义务，江苏电力公司开始享有受让股权相应

的股东权利，开始履行受让股权相应的股东义务。2023 年 1 月 13 日，江苏电力公司向诚通工银基金支付全部股权转让款。2023 年 1 月 18 日，项目公司完成工商变更登记。

上述股权转让完成后，滨海公司的股东及出资情况如下：

表 2-1-20 江苏电力公司收购诚通工银基金所持股权后项目公司股东及出资情况

序号	股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资方式
1	国家电投集团江苏电力有限公司	249,272.01	242,022.58	货币
合计		**249,272.01**	**242,022.58**	

滨海和瑞新能源有限责任公司（SPV）根据《项目公司股权转让协议》的约定，向国家电投集团江苏电力有限公司购买其持有的滨海公司 100%股权，并于 2023 年 3 月 22 日完成市监局的股权变更登记。

根据《吸收合并协议》，滨海公司吸收合并 SPV，截至 2023 年 6 月 27 日，滨海公司已取得滨海县行政审批局出具的证明文件，SPV 已取得合并注销证明，吸收合并相关事项完成。完成吸收合并后，中信建投证券股份有限公司（代表中信建投-国家电投新能源发电 1 期资产支持专项计划）以“股权+债权”形式直接持有滨海公司。

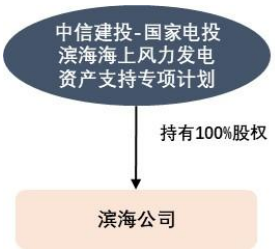
截至本招募说明书更新之日，滨海公司的股东为中信建投证券股份有限公司（代表中信建投-国家电投新能源发电 1 期资产支持专项计划），中信建投证券股份有限公司（代表中信建投-国家电投新能源发电 1 期资产支持专项计划）为滨海公司当前唯一出资股东，具体出资情况如下：

表 2-1-21 滨海公司吸收合并 SPV 后项目公司股东及出资情况

序号	股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资方式
1	中信建投证券股份有限公司（代表中信建投-国家电投新能源发电 1 期资产支持专项计划）	268,582.749584	249,272.005295	货币
合计		**268,582.749584**	**249,272.005295**	

滨海公司的股权结构图如下：

图 2-1-1 滨海公司股权结构图



（四）组织架构

根据项目公司《公司章程》，经公司章程授权的有权机构包括股东、执行董事、监事。

1.股东

公司依法不设股东会，股东行使以下职权：

（1）决定公司的经营方针和投融资计划；

（2）对公司向其他企业投资或者为他人提供借款、担保作出决议；

（3）委派和更换执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；

（4）审议批准执行董事的报告；

（5）审议批准监事的报告；

（6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

（8）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（9）对发行公司债券作出决定；

（10）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

（11）修改公司章程；

（12）公司章程规定的其他职权。

2.执行董事

公司设执行董事 1 名，由股东委派或更换。执行董事每届任期三年，任期届满，经股东继续委派，可以连任。

执行董事对股东负责，行使下列职权：

（1）向股东报告工作；

（2）执行股东决定；

（3）决定公司的经营计划和投融资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）决定聘任或者解聘公司总经理，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）公司章程规定的其他职权。

3.监事

公司设监事 1 名，由股东委派或更换。监事每届任期三年，任期届满，经股东继续委派，可以连任。

监事行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

（4）向股东提出提案；

（5）依照公司法第一百八十九条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；

（6）公司章程规定的其他职权。

4.高级管理人员

公司设总经理一名。总经理应由执行董事决定聘任或解聘。总经理对执行董事负责。

总经理对执行董事负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副总经理，财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应当由执行董事聘任或者解聘以外的负责管理人

员；

（8）公司执行董事授予的其他职权。

除高级管理人员，滨海公司无其他在编人员，无下设职能部门，由运营管理机构江苏海风公司受托管理。

项目公司现行有效的《公司章程》及《公司章程》规定的项目公司组织架构符合《公司法》的规定。

（五）内部控制制度

滨海公司内部控制制度具体如下：

表 2-1-22 滨海公司内部控制制度

制度类型	制度名称
财务管理	《财务管理办法》、《全面预算管理办法》、《固定资产管理办法》、《会计档案管理办法》、《资金管理办法》等。
安全与环保管理	《安全生产工作规定》、《安健环会议管理办法》、《安全技术劳动保护措施计划和反事故措施计划管理办法》、《安全教育与培训管理办法》、《安全生产反违章管理办法》、《安全生产费用管理办法》、《安全生产监督管理办法》、《安全生产责任制管理办法》、《承包商安全管理办法》、《防汛防台管理办法》、《高风险作业管理办法》、《海上交通安全管理办法》、《节假日及重大活动期间安全生产管理办法》、《纠正与预防管理办法》、《劳动防护用品管理办法》、《流程与变更管理办法》、《目视化管理办法》、《生产安全事故隐患排查治理实施办法》、《生态环保设备设施管理办法》、《生态环保责任制管理办法》、《生态环境保护管理工作规定》、《生态环境保护监督检查管理办法》、《事故事件管理办法》、《特种设备管理办法》、《危害辨识与风险评估控制管理办法》、《污染物处置管理办法》、《项目运营期生态环境保护管理办法》、《消防管理办法》、《应急管理工作规定》、《职业健康管理规定》、《质量管理规定》、《作业过程安全控制管理办法》等。

采购与物资管理	《采购管理办法法》、《物资管理办法》、《合同管理办法》等。
生产管理	《运行管理规定》、《设备检修管理办法》、《设备缺陷管理办法》等。
综合事务管理	《印章及资质证件管理办法》、《档案管理办法》等。

（六）资产独立性和财务独立性

1.资产独立性

项目公司依法设立并合法存续、经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善，不动产项目法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、登记等相关程序，可依法转让，不动产项目界定清晰，权属明确，形成不动产项目的法律协议或文件合法、有效。综上，项目公司具备资产独立性。

2.财务独立性

项目公司已制定独立的财务管理制度。已开立基本户、税号，可以正常经营，对外直接收取电费收入，并自主对外付费，在本基金设立后，基金管理人向项目公司委派财务负责人，具备财务人员，并建立独立的会计核算体系，设立监管账户监管项目公司的收入和支出，并至少每年进行一次审计工作。项目公司具备财务独立性。

（七）不动产所有权或者经营权利持有情况

除本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“三、未入池资产情况”披露的未纳入资产范围的配套设施情况外，截止本招募说明书披露之日，项目公司合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利。

（八）重大违法违规、失信或行政处罚情况

经基金管理人及法律顾问通过中国证监会网站、中国银行保险监督管理委员会网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，截至 2022 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，项目公司在投

资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面不存在重大违法违规记录；项目公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

（九）不动产基金设立前后核心人员、财务、运营变化

本基金设立前，项目公司的核心人员由江苏海风公司管理团队骨干人员兼任，财务管理和运营管理由江苏海风公司负责。本基金设立后，项目公司将在保持资产独立性和财务独立性的前提下，根据基金管理人、计划管理人、运营管理机构和项目公司签订的《运营管理协议》，聘任江苏海风公司为不动产项目的运营管理机构，项目公司法人、董事、监事和高管由基金管理人委派。本基金设立后核心人员、财务、运营变化相关安排可以满足本基金正常运作需要。

（十）重大重组情况

滨海公司设立后发生的重大重组如下：

1.诚通工银基金债转股增资

2021 年 12 月 3 日，滨海公司召开 2021 年第 1 次临时股东会，同意公司增加新股东诚通工银基金，公司注册资本由 1,500,000,000.00 元增加至 2,492,720,052.95 元。诚通工银基金以现金方式进行投资，投资价款 20 亿元整，其中 992,720,052.95 元用于增加注册资本，剩下 1,007,279,947.05 元计入公司资本公积。

2021 年 12 月 9 日，诚通工银基金缴纳货币出资 20 亿元，实缴资本金 992,720,052.95 元。

2.江苏电力公司收购诚通工银基金持有的项目公司股权

2023 年 1 月 12 日，江苏电力公司与诚通工银基金签署《国家电投集团滨海海上风力发电有限公司股权转让协议》，诚通工银基金将其持有的滨海公司全部股权转让给江苏电力公司，自全部股权转让款支付完毕之日，诚通工银基金不再享有股东权利，不再履行股东义务，江苏电力公司开始享有受让股权相应的股东权利，开始履行受让股权相应的股东义务。2023 年 1 月 13 日，江苏电力公司向诚通工银基金支付全部股权转让款。2023 年 1 月 18 日，项目公司完成工商变更登记。

3.220 千伏配套送出项目剥离

项目公司已于 2023 年 1 月 15 日与江苏海风公司签署《滨海海上风电公司 220 千伏配套送出线路资产划转协议书》，转让双方同意以评估价值作为定价依据，本次不含税转让价格为 14,748,546.56 元（对应含税转让价格为 16,665,857.61 元），同时约定江苏海风公司应一次性向项目公司指定账户以现金形式支付全部转让价款。项目公司已于 2023 年 1 月 18 日与江苏海风公司签署《资产负债交割确认书》，完成相关配套送出工程的转让。江苏海风公司已于 2023 年 2 月 8 日向项目公司支付全部转让价款。

除上述重大重组事件，项目公司设立后未发生过其他对投资者作出投资决策具有重大影响的重组事项。

八、不动产项目的经营模式

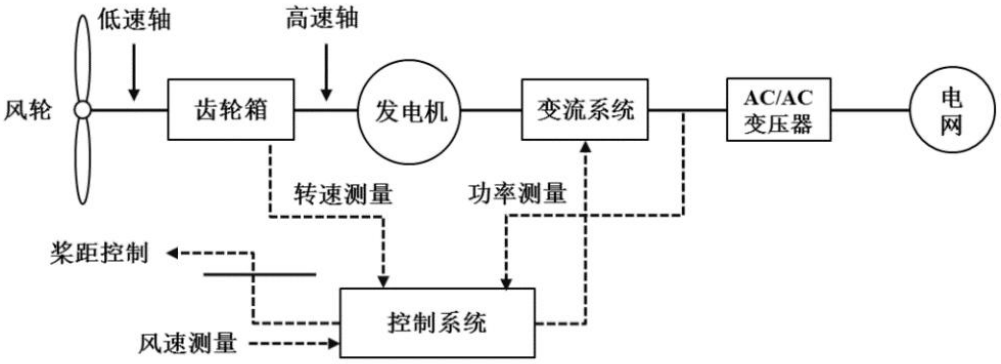
（一）业务基本情况

1.海上风力发电运行模式

（1）风力发电工作原理

风力发电的工作原理基于空气动力学，当气流吹过风电机组叶片时在叶片正反面形成压差，压差产生的升力令风电机组叶片旋转，并经过风电机组齿轮箱带动发电机转子，由此将空气动能转化为发电机转子的机械动能再进一步转化为电能进行输出。风电机组产生的电能通过升压变压站升压后输送至电网，通过电网输电线路将电能传输到用电端。单个风电机组的构成包括叶片、风机、风电塔筒、基础等。风力发电工作如下图所示：

图 2-1-2 风电发电原理示意图

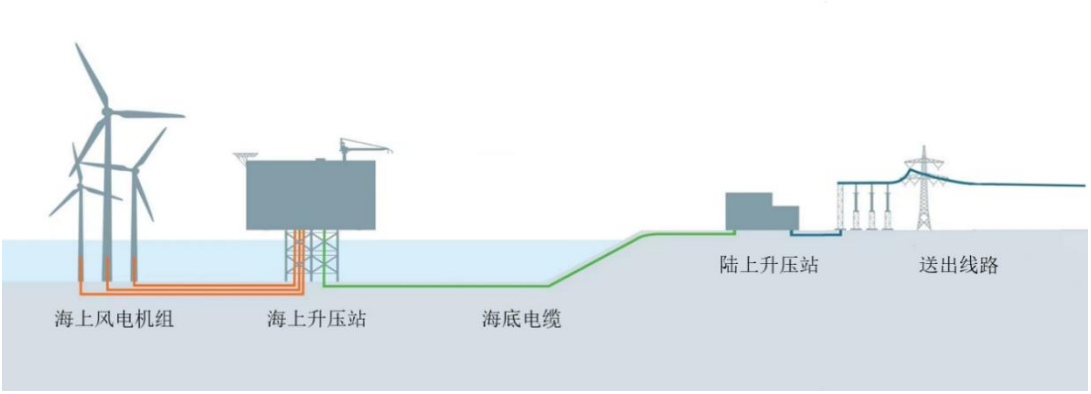


（2）海上风电发电模式

海上风电场是指大部分建设于离岸 30 公里以内、水深 10-30 米的大陆架之

上（已有少量海上风电场离岸距离已经突破 50 公里，未来将继续向深海、远海推进），能够利用离岸风力能源，将气流的机械能转为电能，并将电能进行传输的风力发电机组及输电系统的总称。海上风电场一般由海上风电机组、海底电缆、海上升压站、陆上升压站以及送出线路等部分组成。

图 2-1-3 海上风电场构成示意图



海上风电机组出口电压经箱变升压至 35kV，通过 35kV 低压海底电缆将海上风电机组进行串联，对于距离海岸线较近的海上风电机组可直接汇集至陆上升压站，对于距离海岸线较远的海上风电机组可先汇集至海上升压站，再通过 220kV 高压海底电缆连入陆上升压站，最终通过送出线路并入国家电网系统，通过国家电网统一调配完成电力的全部运输过程。

（3）海上风电运维模式

海上风电场大多建于离海岸线较远的位置，运维工作人员通常乘坐小艇、船只、直升机等工具登陆海上风力发电机组维修，如风力发电机组的主要部件（如齿轮箱、发电机或完整机舱）需要进行更换时，由专门的安装维护船舶进行部件运输。风力发电机组的维护主要有两种类型，包括定期的检修维护和故障的检修维护。

2. 不动产项目发电模式

滨海北 H1 项目的海上风机出口电压为 690V，经箱变升压至 35kV，25 台风电机组通过 4 回 35kV 集电海缆汇集到陆上升压站，经主变压器二次升压后通过 1 回 220kV 线路送出并入国家电网，并按照购售电合同开展电费结算。

滨海北 H2 项目的海上风机出口电压为 690V，经箱变升压至 35kV，100 台风电机组通过 16 回 35kV 集电海缆汇集到海上升压站，经主变压器二次升压后通过 2 回 220kV 海缆送出至陆上升压站，通过滨海北 H1 项目已建设的送出线

路接入国家电网，并按照购售电合同开展电费结算。

（二）盈利模式概况和主要运营策略

1.不动产项目盈利模式概况

根据 2024 年 2 月 8 日国家发展和改革委员会公布的《全额保障性收购可再生能源电量监管办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 15 号）第四条的有关规定，可再生能源发电项目的上网电量包括保障性收购电量和市场交易电量。截至本招募说明书更新之日，滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目历史发电收入包括保障性收购电量收入、市场化交易电量收入和国补收入三个部分。

（1）保障性收购电量收入

根据江苏电网与项目公司于 2023 年 1 月 10 日签署《中长期购售电合同》（编号：SGJS0000FZGS2300011），江苏电网在确保电网安全的前提下，全额收购可再生发电项目保障性范围内的上网电量。2025 年之前，本不动产项目发电量由江苏电网保障性全额收购，电价为标杆上网电价。根据《中长期购售电合同》约定，标杆上网电价为江苏省物价部门定价文件核定的燃煤标杆上网电价，根据江苏省物价局 2017 年 7 月 10 日发布的《省物价局关于合理调整电价结构有关事项的通知》（苏价工〔2017〕124 号），标杆上网电价为每千瓦 0.391 元（含税），占滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目上网电价的 46%。

2024 年 12 月 4 日，江苏省发展改革委和江苏能源监管办联合下发了《关于开展 2025 年电力市场交易工作的通知》（苏发改能源发〔2024〕1346 号，以下简称“江苏省 2025 年电力市场交易通知”）。通知规定，不参加绿电交易的集中式风电项目 2025 年全年保量保价发电小时数为 800 小时，保量保价部分电量的电价为江苏省燃煤发电基准价 0.391 元/千瓦时。2025 年本不动产项目未参加绿电交易，保障性收购电量和电价适用上述标准。

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，简称“江苏省 136 号文实施方案”）。根据江苏省 136 号文实施方案要求，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），部分电量纳入机制电量，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。详见本小节第

四部分“江苏省136号文实施方案”。

江苏电网以向电力用户供电并获得的销售电价收入支付不动产项目的保障性电量收入。因此，穿透来看，滨海北H1项目和滨海北H2项目发电收入中的保障性电量收入的现金流提供方为江苏电网的电力终端用户，现金流来源合理分散，不属于非经常性收入。

（2）市场化交易电量收入

根据江苏省2025年电力市场交易通知规定，本基金不动产项目每月上网电量扣除保量保价部分为保量竞价电量，参与省内中长期常规交易。2025年5月和8月，江苏电力调度控制中心分别对外发布了《江苏电力现货市场交易公告（2025-001号）》和《江苏电力现货市场交易公告（2025-002号）》，根据公告江苏省于2025年6月开展了电力现货市场长周期结算试运行，同时于2025年9月启动了电力现货市场连续结算试运行。根据上述文件要求，本基金不动产项目自2025年开始参与江苏省年电力市场交易，交易类型包括电力中长期市场交易以及电力现货市场交易。中长期电力市场交易一般是在年度（多年）、月度（多月）、月内、日以上等范围内开展的电量交易，电力现货市场交易一般是在日内开展的实时电量交易。不动产项目参与电力中长期和电力现货的交易电量和电价是由电力市场供需关系决定。根据江苏省136号文实施方案要求，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）。

不动产项目市场化交易部分的上网电价收入由江苏电网支付给项目公司。江苏电网以向电力用户供电并获得的销售电价收入支付市场化交易部分的上网电价收入。因此，穿透来看，滨海北H1项目和滨海北H2项目发电收入中的市场化交易部分上网电价的现金流提供方为江苏电网的电力终端用户，现金流来源合理分散，不属于非经常性收入。

（3）国补收入

2016年12月，国家发展改革委印发《国家发展改革委关于调整光伏发电陆上风电标杆上网电价的通知》（发改价格〔2016〕2729号），明确近海风电项目标杆上网电价为每千瓦时0.85元（含税）。根据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每千瓦时 0.85 元，上网电价与江苏省燃煤发电机组标杆上网电价（每千瓦时 0.391 元）的差价部分（每千瓦时 0.459 元）纳入全国征收的可再生能源电价附加解决，即国补。

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，包含保障性收购电量和市场化交易电量的全部电量均享受国补。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。基于江苏省燃煤发电基准价，不动产项目上网电价中国补电价为每千瓦时 0.459 元，在滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目上网电价中占比约 54%。

根据江苏省 2025 年电力市场交易通知，不动产项目参加江苏省电力市场交易后，国补到期前的补贴政策按照国家规定继续执行，参与电力市场交易仅影响燃煤基准价部分对应的电价。

根据证监会公告〔2008〕43 号《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（以下简称“证监会公告〔2008〕43 号”），非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

一是项目公司取得的国补直接来自公司的主营风力发电业务，由项目公司正常经营业务产生，属于项目公司正常经营业务收入，不属于非经常性损益的范畴。同时，项目公司取得国补也不符合上述证监会公告〔2008〕43 号第二条中列举的二十一种非经常性损益的情况。因此国补收入属于与项目公司发电业务直接相关的经营性收入，不属于证监会公告〔2008〕43 号中所定义的非经常性损益。

二是根据财建〔2020〕第 426 号文规定，滨海北 H1 项目与滨海北 H2 项目在满足自并网之日起满 20 年或全生命周期合理利用小时数达到 52,000 小时之前，可以持续依靠上网电量获得国补收入，因此国补属于与主营业务相关的持续性收入，而非偶发性收入，不属于证监会公告〔2008〕43 号中所定义的非经常性损益。

综上，国补是主营业务直接相关的经营性收入，是持续性的经营收入，不属于非经常性收入。穿透来看，本不动产项目现金流来源合理分散，现金流由市场化运营产生，不存在依赖第三方补贴等非经常性收入的情况。

（4）江苏省136号文实施方案

2025年2月9日，国家发展改革委和国家能源局发布《关于深化新能源上网电价市场化改革 促进新能源高质量发展的通知》（发改价格〔2025〕136号）。根据通知要求，新能源项目上网电量原则上全部进入电力市场，上网电价通过市场交易形成，并创新建立新能源可持续发展价格结算机制。各省级价格主管部门会同能源主管部门、电力运行主管部门等制定具体方案，并在2025年底前出台并实施。

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），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，方案具体安排如下：

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。

机制电量：电量规模妥善衔接现行具有保障性质的电量规模政策，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。

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。

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。

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）。市场交易均价，在电力现货市场整月结算运行后，按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。

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号文实施方案要求，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），部分电量纳入机制电量，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。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，稳妥选择机制电量比例并积极参与电力市场化交易，争取有利的电力交易价格，切实维护基金份额持有人利益。

2.不动产项目主要运营策略

针对未来运营管理安排，为确保不动产项目运营管理的持续、稳定和效率，保护基金份额持有人的合法权益，根据《运营管理协议》约定，江苏海风公司将严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，履行运营管理职责，确保不动产项目在全生命周期内持续、安全、稳定、优质高效运行，产生持续、稳定的现金流。江苏海风公司在项目公司历史运营过程中，持续性地为项目公司提供运营管理、检修维护及售电等服务，熟悉项目公司情况，拥有丰富的标的资产管理和运营经验。

同时，综合考虑项目管理经验、历史经营业绩，为保障项目稳定运营，外部管理机构针对项目公司配备的运营管理团队人员将以此前为项目公司提供运营管理的团队人员为主，接受江苏海风公司的统一管理。

本项目发行上市后未来发展的展望已按照信息披露的有关要求通过定期报告进行披露。

（三）运营管理和现金流归集安排

1.运营管理安排

项目公司持有国家能源局江苏监管办公室于2022年10月19日核发的编号为1041615-00569的《电力业务许可证》，许可类别为发电类，有效期自2015年12月29日至2035年12月28日，准许从事电力业务。项目公司建设并持有不动产项目滨海北H1项目、滨海北H2项目和配套运维驿站项目。

在基金成立前，项目公司采取委托管理的经营模式，与江苏海风公司签署

委托管理合同，委托江苏海风公司负责滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目的运营管理，江苏海风公司严格依照国家法律法规和行业规范要求，对滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目进行专业化管理，各项管理指标需达到江苏电力公司的考核要求，确保项目能够安全高效运转。委托管理范围包括综合管理、党群管理、计划财务管理、GHSE 管理、生产运维管理、人资管理等。

在基金存续过程中，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本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。

滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目设备使用寿命均为 25 年，针对海上风电机组投运后的运营管理，在基金存续过程中，基金管理人聘请江苏海风公司作为滨海北 H1 项目与滨海北 H2 项目的运营管理机构，为不动产项目提供运营管理服务，包括协助项目公司为不动产项目购买足够的保险；制定及落实不动产项目运营策略；签署并执行不动产项目运营的相关协议；协助项目公司收取不动产项目电费收入；执行日常运营服务包括安保、消防、通讯及紧急事故管理；实施不动产项目维修、改造；实施不动产项目重大技改工程工作等。上海电气作为整机厂商，主要覆盖风力发电机组前 2 年的质保服务，叶片、齿轮箱、发电机、主轴及主轴承等主要部件的前 5 年的技术支持，备品备件，大部件检修和升级改造等质保环节；截至本招募说明书更新之日，上海电气作为风力发电机组及主要部件质保到期后的外部运维商，继续负责不动产项目风电机组的定检定修和故障检修环节。

2.现金流归集安排

项目公司的主营业务收入均来源于滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目海上风电机组的发电收入。根据项目公司与江苏电网签署的《中长期购售电合同》，电量结算与电价支付流程如下：

（1）结算电量数据的抄录

计量周期和抄表时间应当满足最小结算周期需要，当结算电量或者用网电量以月为结算周期时，实现日清月结，按照交易规则规定的周期进行清算。项目公司与江苏电网以计量点计费电能表月末最后一天北京时间 24:00 时抄见电量为依据，经双方共同确认，据以计算电量。用网电量计量事项遵循供用电合同的约定。

正常情况下，项目公司与江苏电网以主表计量的电量数据作为结算依据，副表的数据用于对主表数据进行核对或者在主表发生故障或者因故退出运行时，代替主表计量。

现场抄录结算电量数据。在江苏电网计量自动化主站系统投运前，利用电能表的冻结功能设定计量点计费电能表月末最后一天北京时间 24:00 时的表计数为抄表数，由双方人员约定于次日现场抄表。

远方采集结算电量数据。在江苏电网计量自动化主站系统正式投入运行后，双方同意以该系统采集的电量为结算依据。若计量自动化主站系统出现问题影响结算数据正确性，或者双方计量自动化主站系统采集的数据不一致，或者项目公司未配置计量自动化主站系统时，以现场抄录数据为准。

（2）结算电量计算方式

结算电量为电厂机组向江苏电网送电、在“电厂登陆点升压站洪曙线 2E62 开关处”和“电厂 1 号主变高压侧 2601 开关处”两个计量点抄见的所有输出电量的累计值。结算电量抄录和确认原则上应当在次月初 5 个工作日内完成。电厂多台机组共用计量点且无法拆分，各台机组需分别结算时，按照每台机组的实际发电量比例计算各自结算电量。

（3）电费结算

结算电费按以下公式计算：

结算电费＝Σ（当月结算电量×当月相应上网电价）－违约扣款。

可再生能源发电企业中央财政补贴及地方财政补贴资金的支付按照相关法规政策的规定执行。

电费结算原则上以月度为周期（结算周期应当为每个自然月）。

项目公司和江苏电网在收到电力交易机构出具的结算依据后，按照电力中长期交易规则或相关交易规则规定的时间及时确认，逾期视同已经确认没有异议。

江苏电网依据电力交易机构结算依据出具电费结算单。电费结算单应当详细列明交易品种、交易电量、交易金额、辅助服务补偿考核项目及金额。实行分时电价机制的应当详细列明分时电量、电费等内容。

项目公司在收到电费结算单后应尽快进行核对、确认，如有异议，在收到

后 2 个工作日内通知江苏电网。经双方协商修正后，江苏电网将修正后的电费结算单送达项目公司。如项目公司在收到电费结算单 2 个工作日内不通知江苏电网有异议，则视同已经确认没有异议。

项目公司结算电费的核对、修正和确认，原则上应当在结算电量确认日后 5 个工作日内完成。

交易规则对电费结算另有规定的，电费结算职责、流程等事项按照交易规则执行。

（4）开具增值税发票

项目公司根据双方确认的电费结算单在 5 个工作日内及时、足额向江苏电网开具增值税专用发票，并送达至江苏电网。

（5）支付电费

江苏电网分两次支付电费。在结算电费确认日后的 5 个工作日内，支付该期结算电费的 50%（不低于 50%）；在结算电费确认日后的 10 个工作日内付清该期结算电费。项目公司在电费结算单确认后 5 个工作日内未及时将发票足额送达江苏电网的，由项目公司和江苏电网确认后在次月电费结算中一并清算。

（6）国补收入结算

根据财政部、国家发展改革委与国家能源局于 2018 年 6 月 11 日发布的《财政部、国家发展改革委与国家能源局关于公布可再生能源电价附加租金补助目录（第七批）的通知》（财建〔2018〕250 号），滨海北 H1 项目已被纳入可再生能源电价附加资金补助目录（可再生能源发电项目）（第七批）。根据国网新能源云发布的信息，滨海北 H1 项目已列入第一批可再生能源发电补贴核查确认的合规项目清单，可按电量享受补贴。

根据国网新能源云发布的信息，滨海北 H2 项目已于 2020 年 7 月 31 日被纳入可再生能源发电补贴项目 2020 年补贴清单第二批并予以公告，并已列入第一批可再生能源发电补贴核查确认的合规项目清单，可按电量享受补贴。

项目公司根据江苏电网的通知，向江苏电网开具国补发票，江苏电网收到国补发票后，向项目公司支付国补款项。

（四）项目运营未来展望

本项目发行上市后的未来运营展望已按照信息披露的有关要求通过基金定期

报告进行披露，以下为基金首发时的运营展望。

1.关于新能源上网电价补贴退坡政策的运营展望

我国现行的海上风电补贴政策主要是参照 2014 年 6 月国家发展改革委发布《国家发展改革委关于海上风电上网电价政策的通知》（发改价格〔2014〕1216 号）的政策明确对非招标的海上风电项目，2017 年以前（不含 2017 年）投运的近海风电项目上网电价为每千瓦时 0.85 元（含税）。

2016 年 12 月，国家发展改革委印发《国家发展改革委关于调整光伏发电陆上风电标杆上网电价的通知》（发改价格〔2016〕2729 号），明确近海风电项目标杆上网电价为每千瓦时 0.85 元（含税）。海上风电上网电价在当地燃煤机组标杆上网电价以内的部分，由当地省级电网结算；高出部分通过国家可再生能源发展基金予以补贴。

2019 年 5 月，国家发展改革委印发《国家发展改革委关于完善风电上网电价政策的通知》（发改价格〔2019〕882 号），明确 2018 年底前已核准项目，在 2021 年底前完成全部机组并网，执行核准时电价。

2020 年 1 月，财政部、国家发展改革委、国家能源局联合印发《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）按规定完成核准（备案）并于 2021 年 12 月 31 日前全部机组完成并网的存量海上风力发电和太阳能光热发电项目，按相应价格政策纳入中央财政补贴范围。新增海上风电项目不再纳入中央财政补贴范围，海上风电由国家补贴调整为地方政府补贴。

2020 年 9 月，财政部、国家发展改革委、国家能源局联合印发《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〕426 号），该通知确定海上风电全生命周期合理利用小时数为 52,000 小时，明确了风电的补贴年限为 20 年。项目全生命周期补贴电量=项目容量×项目全生命周期合理利用小时数。按照《可再生能源电价附加补助资金管理办法》（财建〔2020〕5 号）规定纳入可再生能源发电补贴清单范围的项目，全生命周期补贴电量内所发电量，按照上网电价给予补贴，补贴标准=(可再生能源标杆上网电价（含通过招标等竞争方式确定的上网电价）-当地燃煤发电上网基准价）/(1+适用增值税率）。

根据 2021 年 6 月国家发改委发布《国家发展改革委关于 2021 年新能源上

网电价政策有关事项的通知》（发改价格〔2021〕833 号），该通知规定 2021 年起新核准（备案）海上风电项目上网电价由当地省级价格主管部门制定。

鉴于滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目分别于 2015 年和 2016 年取得核准，并分别于 2016 年和 2018 年实现并网。根据发改价格〔2014〕1216 号文、发改价格〔2016〕2729 号文、发改价格〔2019〕882 号文、财建〔2020〕4 号文、财建〔2020〕426 号文及江苏省物价局对于滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目的上网电价批复价格，标的资产含税上网结算电价为每千瓦时 0.85 元,其中，上网电价与江苏省燃煤发电机组标杆上网电价的差价部分由国补支付，且对于已纳入可再生能源发电补贴清单范围的项目，将执行全生命周期补贴电量内所发电量，补贴范围为机组全生命周期累计合理利用小时数 52,000 小时内或自并网 20 年内。同时，鉴于滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目已分别被纳入可再生能源电价附加租金补助目录（第七批）和 2020 年补贴清单第二批，即使后续国补退坡，在现行政策下不会影响已纳入项目补贴的发放。

根据预测，滨海北 H1 项目并网之日起 20 年先于 52,000 小时的合理利用小时数到期，预计 2036 年 6 月后不再享受国补，并于 2041 年 6 月达到 25 年设计使用寿命；滨海北 H2 项目并网之日起 20 年先于合理利用小时数到期，预计 2038 年 6 月后不再享受国补，并于 2043 年 6 月达到 25 年设计使用寿命，具体如下表：

表 2-1-23 不动产项目国补到期情况

项目	国补政策到期情况	国补到期时间	设计使用寿命
滨海北 H1 项目	并网之日起 20 年先于合理利用小时数到期	2036 年 6 月	2041 年 6 月
滨海北 H2 项目	并网之日起 20 年先于合理利用小时数到期	2038 年 6 月	2043 年 6 月

滨海北 H1 项目 2036 年 6 月国补到期后，电价仅剩标杆电价收入，约为国补未到期时电价收入的 46%。滨海北 H2 项目仍未到期，可正常收取国补收入。由于滨海北 H1 项目装机容量仅为 H2 项目的 1/4，2036 年整体营业收入受影响较小，较未到期时下降约 5.12%，2037 年收入较国补未到期时下降约 10.23%。滨海北 H2 项目 2038 年 6 月国补到期，2038 年项目整体收入较未到期时下降约 32.12%，2039 年及以后年度全年仅剩标杆电价收入，收入较未到期时下降约 54%。具体如下：

表 2-1-24 国补到期对不动产项目收入的影响

年份	国补到期后收入下降幅度
2036 年	较 2035 年收入下降：5.12%
2037 年	较 2035 年收入下降：10.23%
2038 年	较 2035 年收入下降：32.12%
2039 年及以后	较 2035 年收入下降：54.00%

2. 可再生能源补贴款的运营展望

根据江苏省物价局对于滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目的上网电价批复价格，含税上网电价为每千瓦时 0.85 元，接网补贴为每千瓦时 0.01 元。上网电价与江苏省燃煤发电机组标杆上网电价的差价部分纳入全国征收的可再生能源电价附加解决。因此，若是江苏省燃煤机组标杆上网电价有所调整，则国补占比也将相应调整。本项目自并网以来曾有过 1 次因江苏省燃煤机组标杆上网电价变化导致国补占比变动。

根据江苏省物价局 2016 年 1 月 4 日发布的《江苏省物价局关于调整电价有关事项的通知》（苏价工〔2016〕1 号），江苏省燃煤发电标杆上网电价调整为每千瓦时 0.378 元，电价调整自 2016 年 1 月 1 日起执行。随后，根据江苏省物价局 2017 年 7 月 10 日发布的《省物价局关于合理调整电价结构有关事项的通知》（苏价工〔2017〕124 号），江苏省燃煤发电标杆上网电价调整为每千瓦时 0.391 元，电价调整自 2017 年 7 月 1 日起执行。

因此，本项目于 2017 年 7 月之前的上网电价中，标杆电价为每千瓦时 0.378 元，国补为每千瓦时 0.472 元，国补占比约为 56%。自 2017 年 7 月起至本项目尽调报告出具之日的上网电价中标杆电价调整为每千瓦时 0.391 元，国补为每千瓦时 0.459 元，国补占比约为 54%。

表 2-1-25 历年国补占比情况

单位：元/每千瓦时

时间	标杆电价		国补电价		上网电价
	电价	占比	电价	占比	电价
2016 年至 2017 年 6 月	0.378	44%	0.472	56%	0.85

2017 年 7 月起至本项目尽调报告出具之日	0.391	46%	0.459	54%	0.85

未来在本基金存续期内，若是江苏省燃煤机组标杆上网电价有所调整，则国补占比也将相应调整。

为降低国补回款波动风险，提高本项目可供分配金额稳定性，拟采取“银行保理+流动性支持”的模式平滑现金流，保护投资者利益，详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第二节 不动产基金的交易安排”之“六、对外借款安排”之“（一）保理安排”。

3.项目所在区域行业发展的未来展望

为实现国家经济社会发展战略目标，加快能源结构调整，国家相继出台了《可再生能源法》、《“十四五”现代能源体系规划》、《2022 年能源工作指导意见》指导可再生能源的发展，提出了“十四五”时期现代能源体系建设的主要目标，支持大力发展风电光伏产业，优化近海风电布局，开展深远海风电建设示范，稳妥推动海上风电基地建设。

2022 年 1 月，国家发展改革委、国家能源局联合发布了《国家发展改革委国家能源局关于完善能源绿色低碳转型体制机制和政策措施的意见》，特别指出符合条件的海上风电等可再生能源项目可按规定申请减免海域使用金，同时，鼓励在风电等新能源开发建设中推广应用节地技术和节地模式。

2022 年 1 月，国家发改委、国家能源局正式印发《“十四五”新型储能发展实施方案》，其中提出要结合广东、福建、江苏、浙江、山东等地区大规模海上风电基地开发，开展海上风电配置新型储能研究，降低海上风电汇集输电通道的容量需求，提升海上风电消纳利用水平和容量支撑能力。

江苏省作为国家的千万千瓦级风电基地之一，是海上风电发展最为迅速的省份。截至基金发行时，江苏省海上风电装机已连续多年位居全国第一。2021 年 9 月，江苏省发展和改革委员会发布《江苏省“十四五”海上风电规划环境影响评价第二次公示》，根据公示，江苏省"十四五"规划海上风电项目场址共 28 个，总规模 909 万千瓦，规划总面积为 1,444km²。江苏省“十四五”海上风电规划将滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目所在的盐城滨海县划分为优化开发区域。作为海上风电重点发展区域，未来也将进一步优化当地海上风电项目的发展空间，减少同类项目之间的直接竞争，构建良好的行业发展环境。

（五）不动产项目相关极端风险应对预案

1.不动产项目未来大修可能性及应对预案

（1）不动产项目未来大修可能性

1）海上风电项目无需定期大修翻新

依据《DL/T 838-2017 燃煤火力发电企业设备检修导则》（以下简称“导则”），燃煤火电机组检修按照检修规模和机组停用时间的不同将火力发电企业机组的检修分为 A、B、C、D 四个等级，检修规模和机组停用时间依次减少，其中 A 级检修是指对发电机组主要设备进行全面的解体检查和修理，以保持、恢复或提高设备性能。导则 4.1.3.1.1 中规定机组 A 级检修标准项目应包括主要设备大修，同时导则 4.1.1.1 规定“燃煤火力发电设备检修宜实行定期检修”，进口机组的 A 级检修间隔为 6~8 年，国产机组的检修间隔为 5~7 年。因此火力发电机组需要定期大修。

海上风电机组的运维和火力发电机组等资产不同，依据中华人民共和国电力行业标准《DL/T 797-2012 风力发电厂检修规程》第 5 条“检修项目和周期”第 5.1.2 款的规定，大型部件检修应根据设备的具体情况及时实施。此外，根据上海电气关于本项目风电机组的维护手册第 3 章“检查与维护计划”，机组需要根据不同的周期进行检查维护，具体的维护周期包括：500 小时、12 个月、年度、5-10-15 年，检查及维护主要内容为“维护和螺栓检查”。

综上，相关文件仅规定海上风电机组需按要求进行检修维护，并未涉及大修翻新概念，因此，海上风电机组无需按照固定周期进行大修翻新。

2）海上风电项目存在非周期性大修可能性

本不动产项目在预测未来营业成本时，在项目日常维护、检修的 859 万元/年修理费基础上，另外考虑了非周期性大修及技改等维护性资本性支出约 589 万元/年，同时上述费用均考虑了每年 1.5%的增长率且每 5 年增长率上升 0.5%。

本项目运营管理机构江苏海风公司除管理本不动产项目外，另外管理两个海上风电项目大丰 H3 项目和滨海南 H3 项目，其中大丰 H3 项目装机规模 30.24 万千瓦，2018 年全容量并网，历史 3 年平均修理费 132.92 万元，技改等资本性支出 205.73 万元；滨海南 H3 项目装机规模 30 万千瓦，2021 年全容量并网，历史 2 年平均修理费 96.04 万元，技改等资本性支出 53.77 万元。考虑到大丰 H3 项目和滨

海南 H3 项目全容量并网时间整体晚于本不动产项目，且滨海南 H3 项目整机尚未出质保，因此修理费及技改等资本性支出总体水平低于本不动产项目的预测数据。

表 2-1-26 可比项目修理费及技改等资本性支出费用情况

单位：万元

项目数据	滨海北 H1、H2（预测基准[3]）	大丰 H3（历史 3 年平均值）	滨海南 H3（历史 2 年平均值）
修理费	859.00	132.92	96.04
技改等资本性支出	589.00	205.73	53.77
合计	**1,448.00**	**338.65**	**149.81**

综上，本不动产项目无需按照固定周期进行大修翻新，但存在非周期性大修及技改维护的可能性，非周期性大修及技改等维护性资本性支出相关费用已在估值中进行了合理预测。

（2）不动产项目未来大修的应对预案

本不动产项目在预测未来营业成本时，在项目日常维护、检修的修理费基础上，另外考虑了大修及技改等维护性资本性支出。另外项目公司已为不动产项目陆上部分及海上部分购买财产一切险及机器损坏险等险种，在保险期间由于自然灾害或意外事故造成保险标的直接物质损坏或灭失，由保险公司按保险合同的约定负责赔偿，可在很大程度减轻不动产项目大修对基金份额持有人利益的影响。

2.不动产项目电价调整应对预案

根据滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目的上网电价批复，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。参加电力市场交易后，不动产项目国补到期前的补贴政策按照国家规定继续执行。国补收入占比变动可能导致国补应收账款回款金额和时间较预期有所变动，本基金可通过“银行保理+流动性支持”的方式予以缓释，保障本基金份额持有人的利益。

不动产项目根据江苏省发展改革委和江苏能源监管办联合发布的《关于开展 2025 年电力市场交易工作的通知》的要求参与电力市场交易，参与电力市场交易仅影响燃煤基准价部分对应的电价。基金管理人将积极履行主动运营管理职责，依托原始权益人及国家电投集团在新能源领域的专业电力营销体系与能源服务体系，根据绿色电力交易试点相关政策积极参与电力市场化交易，在长

[3]预测期内各年度修理费及技改等资本性支出金额在预测基准基础上按每年 1.5%的增长率且每 5 年增长率上升 0.5%进行预测。

三角地区乃至全国的电力主体中优选优质客户签订有竞争力的长期供应协议，争取有利的电力交易价格。

3.不动产项目国补应收账款回收周期受政策影响的应对预案

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，不动产项目已回款的国补应收账款平均回款周期为 2.1 年，评估机构假设回款周期 2.5 年，略长于历史平均国补应收账款回款周期，回款周期假设较为合理，且偏保守区间。

此外，为降低国补回款波动风险，本项目采用“银行保理+流动性支持”的方式平滑现金流，对于账龄满 1.5 年但尚未回款的国补应收账款部分启动银行保理，由保理银行平价购买未收回国补应收账款，就《国内单保理业务合同》约定的最长还款期限届满之日前二十个工作日项目公司已经实际获取的目标应收账款回款不足以支付项目公司在《国内单保理业务合同》项下应付的保理融资本金和/或项目公司资金不足以偿付保理融资利息及其他相关费用（如有）的，由江苏电力公司、上海电力和国家电投依次提供流动性支持。即使国补应收账款回款周期长于预期，本项目也可按基金文件的约定启动银行保理和流动性支持（如需），最大程度保障基金份额持有人利益。

4.不动产项目遭受自然灾害的应对预案

（1）运营管理机构已建立起完善的突发事件应急预案体系

对于各类型自然灾害，运营管理机构已制定并发布了针对性的专项应急预案，对自然灾害天气的应急处置工作做出了规定，具体包括响应分级、应急支援、响应终止、后期处置等方面。根据专项应急预案，运营管理机构设置了应急管理委员会，作为公司应急管理的领导机构，下设应急管理办公室（以下简称“应急办”），作为公司应急管理的日常办事机构。应急办负责自然灾害信息的收集、预警和发布，按照专项应急预案规定的响应分级原则，对自然灾害造成的事故进行综合研判，提出启动应急响应建议，经批准后，按照“先防险、后救援”、“保人身、保电网、保设备”等原则实施应急处置措施。

根据《运营管理协议》约定，运营管理机构的职责包括按照基金管理人的要求，开展不动产项目的安全管理、应急管理等工作。基金管理人将督促运营管理机构加强对自然灾害信息的日常监测和及时报告，确保第一时间根据专项应急预案的规定启动应急响应和处置工作。

（2）项目公司已为不动产项目购买了足额的保险

对于可能发生的自然灾害，项目公司已为不动产项目陆上部分及海上部分资产分别投保了财产一切险，保险合同每年签署一次，以2023年的已签署的保险合同为例，保单中保险责任约定如下：在保险期间由于自然灾害或意外事故造成保险标的直接物质损坏或灭失，保险公司按保险合同的约定负责赔偿。财产一切险保险金额按资产账面价值确定，滨海北H1项目海上部分总保额为11.30亿元，陆上部分总保额为3,339万元，滨海北H2项目海上部分总保额为46.13亿元，陆上部分总保额为1,986万元。保险金额合计为57.96亿元。

此外，根据《运营管理协议》的约定，运营管理机构的职责包括协助项目公司为不动产项目购买足额的商业保险，负责投保后的相关事宜，配合项目公司办理不动产项目商业保险的续保，确保不动产项目商业保险不发生中断；基金管理人的职责包括审核保险合同关键条款并监督项目公司与保险公司签署保险合同。在后续运营管理期间，基金管理人与运营管理机构将根据有关规定及《运营管理协议》的约定切实履行管理职责，为不动产项目办理保险相关事宜。

综上，在面对自然灾害时，为不动产项目购买的保险可在很大程度上减轻对基金份额持有人利益的影响。

4.其他极端风险应对预案

除前述风险应对预案外，对于其他可能对不动产项目的持续经营和经营业绩预期同时产生重大不利影响的极端情形，本基金设置如下应对预案：

（1）充分的风险揭示

基金管理人将及时依法编制并在规定媒介发布临时公告，对相关政策的情况进行说明。若在发布临时公告以前，极端情形导致不动产基金的交易价格发生大幅波动，基金管理人将在发布临时公告之前向上海证券交易所申请基金停牌。

（2）及时制定极端情形的应对方案

基金管理人与运营管理机构将立即分析相关事件对不动产项目经营的影响，并及时与行业主管部门、相关监管部门沟通，根据具体情况制定极端情形的应对方案，力争减轻不利影响，保护基金份额持有人利益。

（3）相应调整经营计划和管理方案

基金管理人及运营管理机构根据该等极端情形对不动产项目的影响，相应调

整经营计划和管理方案等。上述调整对不动产项目估值和可供分配金额可能产生重大影响的，基金管理人需聘请相应的中介机构（如需），更新不动产项目评估报告和《可供分配金额测算报告》等文件，及时依法编制并在规定媒介发布公告，对基金份额持有人进行披露。若需，根据《基金合同》及相关法规要求召开持有人大会进行决策。

九、重要现金流提供方

本不动产项目参加电力市场化交易之前，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。

本不动产项目参加电力市场化交易之后，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。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。国补根据《可再生能源发展基金征收使用管理暂行办法》相关规定，由可再生能源发展基金支出，不受电力市场交易的影响。

综上，不动产项目现金流穿透看来源于广大电力终端用户及可再生能源发展基金，具有分散的特点，不存在重要现金流提供方。

十、不动产项目所属行业情况和竞争情况

（一）行业主要法律法规政策及其对不动产项目运营的影响

1.行业主管部门与监管体制

海上风电行业属于电力行业，主要监管部门为国家发改委以及国家能源局，中国电力企业联合会担任行业自律组织，各部门具体职责如下所示：

（1）国家发改委：负责制定我国电力行业发展的整体规划，拟订并组织实施电价政策，并按国务院规定权限履行电力项目及电价的审批、核准、审核职责。

（2）国家能源局：为国家发改委管理的监管机构，主要负责起草能源发展和有关监督管理的法律法规送审稿和规章，拟订并组织实施能源发展战略、规划和政策，推进能源体制改革，拟订有关改革方案，协调能源发展和改革中的重大问题。针对海风行业具体体现在拟定风电行业的产业政策及相关标准；按国务院规定权限，审批、核准、审核风电固定资产投资项目；负责能源行业节能和资源综合利用；监管电力市场运行，负责电力行政执法；负责电力安全生产监督管理、可靠性管理和电力应急工作；依法组织或参与电力生产安全事故调查处理。

（3）中国电力企业联合会：为经国务院批准成立的全国电力行业企事业单位的联合组织，是非盈利的全国性行业协会组织，目前业务主管单位是国家能源局。中国电力企业联合会的主要职能是深入开展行业调查研究，提出对电力行业改革与发展的政策和立法建议，参与制定电力行业发展规划、产业政策、行业准入条件和体制改革工作；制定并监督执行行业约规，建立行业自律机制，推动诚信建设、规范会员行为、协调会员关系、维护行业秩序；反映会员和行业企业的诉求，开展法律服务，维护会员和行业企业的合法权益；参加政府部门组织的有关听证会；组织开展行业环保、资源节约和应对气候变化等相关工作；根据主管单位授权，接受政府部门和有关机构委托，负责行业统计，收集、综合、分析和发布行业信息，开展行业普法教育，开展电力标准化及电力建设定额制修订，负责行业可靠性管理等工作；完成主管单位交办的相关工作；受委托代管行业有关学协会组织；指导电力行业协会的发展建设。

2.主要法律法规及政策趋势

（1）我国海上风电行业涉及的法律法规

表 2-1-28 我国海上风电行业主要法律法规

法规	出文部门	颁布日期
《电网调度管理条例》	国务院	1993 年 6 月 29 日[4]
《中华人民共和国海域使用管理法》	全国人民代表大会	2001 年 10 月 27 日
《中华人民共和国行政许可法》	全国人民代表大会	2003 年 8 月 27 日[5]
《中华人民共和国可再生能源法》	全国人民代表大会	2005 年 2 月 28 日[6]

[4] 2011 年 1 月 8 日，《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》（中华人民共和国国务院令第 588 号）对该《条例》“第三十条”予以修正。

[5]2019 年 4 月 23 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正《中华人民共和国行政许可法》，自公布之日起施行。

[6]《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国可再生能源法〉的决定》已由中华人民共和

《可再生能源产业发展指导目录》	国家发改委	2005 年 11 月 29 日
《中华人民共和国节约能源法》	全国人民代表大会	2018 年 10 月 26 日
《关于海上风电上网电价政策的通知》	国家发改委	2014 年 6 月 5 日
《能源发展战略行动计划（2014-2020 年）》	国务院办公厅	2014 年 6 月 7 日
《关于规范风电设备市场秩序有关要求的通知》	国家能源局	2014 年 9 月 5 日
《关于建立可再生能源开发利用目标引导制度的指导意见》	国家能源局	2016 年 2 月 29 日
《风电发展“十三五”规划》	国家能源局	2016 年 11 月 16 日
《海上风电开发建设管理办法》	国家能源局、国家海洋局	2016 年 12 月 29 日
《关于印发 2017 年能源工作指导意见的通知》	国家能源局	2017 年 2 月 10 日
《关于可再生能源发展“十三五”规划实施的指导意见》	国家能源局	2017 年 7 月 17 日
《关于印发 2018 年能源工作指导意见的通知》	国家能源局	2018 年 3 月 9 日
《关于减轻可再生能源领域企业负担有关事项的通知》	国家能源局	2018 年 4 月 2 日
《分散式风电项目开发建设暂行管理办法》	国家能源局	2018 年 4 月 16 日
《清洁能源消纳行动计划（2018-2020 年）》	国家发改委、国家能源局	2018 年 10 月 30 日
《中华人民共和国电力法》	全国人民代表大会	2018 年 12 月 29
《关于积极推进风电、光伏发电无补贴平价上网有关工作的通知》	国家发改委、国家能源局	2019 年 1 月 10 日
《关于完善风电上网电价政策的通知》	国家发改委	2019 年 5 月 25 日
《海上风力发电场设计标准》	住房和城乡建设部	2019 年 10 月 1 日
《关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见》	财政部、国家发改委、国家能源局	2020 年 1 月 20 日
《关于贯彻落实“放管服”改革精神优化电力业务许可管理有关事项的通知》	国家能源局	2020 年 4 月 9 日
《关于开展风电开发建设情况专项监管的通知》	国家能源局	2020 年 7 月 27 日
《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》	财政部、国家发改委、国家能源局	2020 年 10 月 20 日
《国务院关于加快建立健全绿色低碳循环发展经济体系的指导意见》	国务院	2021 年 2 月 22 日
《关于 2021 年风电、光伏发电开发建设有关事项的通知（征求意见稿）》	国家能源局	2021 年 4 月 19 日

国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2009 年 12 月 26 日通过，现予公布，自 2010 年 4 月 1 日起施行。

《关于2021年新能源上网电价政策有关事项的通知》	国家发改委	2021年6月7日
《关于完善能源绿色低碳转型体制机制和政策措施的意见》	国家发改委、国家能源局	2022年1月30日
《“十四五”能源领域科技创新规划》	国家能源局、科技部	2022年4月2日
《“十四五”可再生能源发展规划》	国家发改委、国家能源局等九部	2022年6月1日
《国家能源局关于进一步加强海上风电项目安全风险防控相关工作的通知》	国家能源局	2022年11月4日

（2）行业主要法律法规政策对不动产项目运营的影响

2019年以来，为科学合理引导新能源投资，实现资源高效利用，促进公平竞争和优胜劣汰，推动风电产业健康可持续发展，相关部门陆续出台法律法规及相关政策，完善风电上网电价政策。其中，国家发改委、国家能源局出台的《关于积极推进风电、光伏发电无补贴平价上网有关工作的通知》以及国家发改委出台的《关于完善风电上网电价政策的通知》中规定，将海上风电标杆上网电价改为指导价，新核准海上风电项目全部通过竞争方式确定上网电价；2020年符合规划、纳入财政补贴年度规模管理的新核准近海风电指导价调整为每千瓦时0.85元，并且鼓励平价上网项目和低价上网项目通过绿证交易获得合理收益补偿，促进风电通过电力市场化交易无补贴发展。规定的出台，有利于推动风电上网电价的市场化交易水平，促进风电行业的可持续发展。

为加快绿色经济建设、降低碳排放实现“碳中和”目标、提高可再生能源的占比，近年来，各相关部门从规范风电开发建设、减轻相关企业负担、优化业务许可审批、拓展产能等方面，支持风电行业企业发展。其中，《海上风电开发建设管理办法》、《海上风力发电场设计标准》对海上风电项目开发建设发展规划、项目核准等进行了详细的要求；《关于减轻可再生能源领域企业负担有关事项的通知》对风电企业投资环境进行了优化，降低了开发成本；《关于贯彻落实“放管服”改革精神优化电力业务许可管理有关事项的通知》从简化许可管理、规范许可准入、加强事中事后监管等三个方面对电力行业业务行政审批流程进行了优化；《国务院关于加快建立健全绿色低碳循环发展经济体系的指导意见》、《关于2021年风电、光伏发电开发建设有关事项的通知》等文件中对风电占比、项目储备与建设等进行了规划与支持，推动风电发电量与装机容量的进一步提升。总体来看，以上法律法规以及政策有利于促进我国风

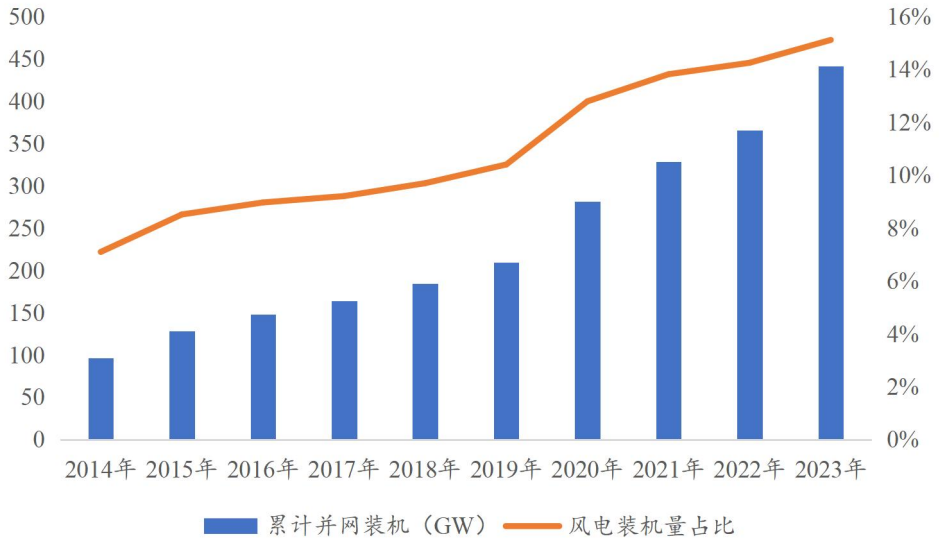
电行业发展，提升行业盈利水平。

（二）风电行业历史发展情况和未来发展趋势

1.行业历史发展情况

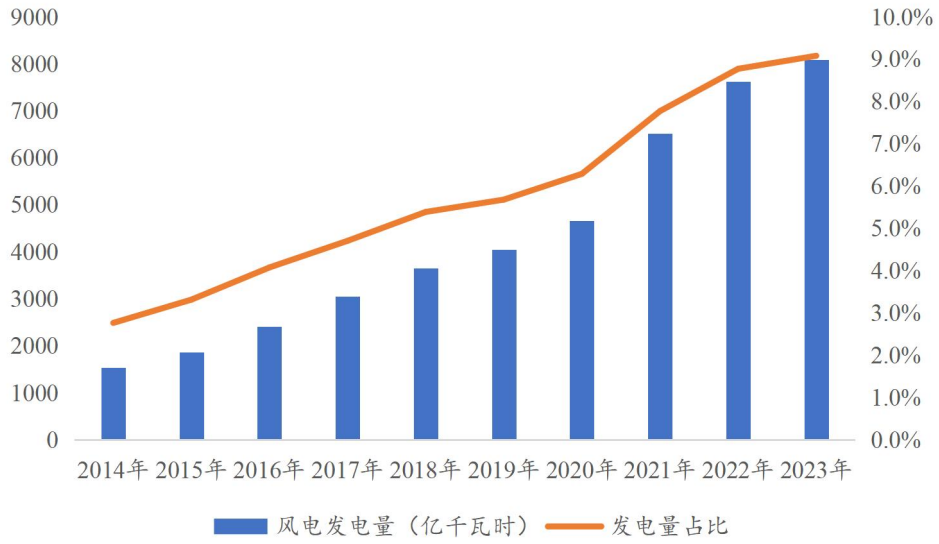
我国风电行业发展规模逐步壮大。截止 2014 年底，我国风电累计并网装机仅 96.7GW；到 2023 年底，风电累计并网装机已达 441.3GW，复合增长率达 18.4%。风电占总装机容量的比例也在持续增长，从 2014 年底的 7.1%提升至 2023 年底的 15.1%，年均提升 0.89%。未来随着风电装机规模的持续增长，这一比例将继续提升，风电将成为实现能源转型目标的重要方式之一。

图 2-1-4 截至 2023 年历年风电累计并网装机规模及风电装机占比



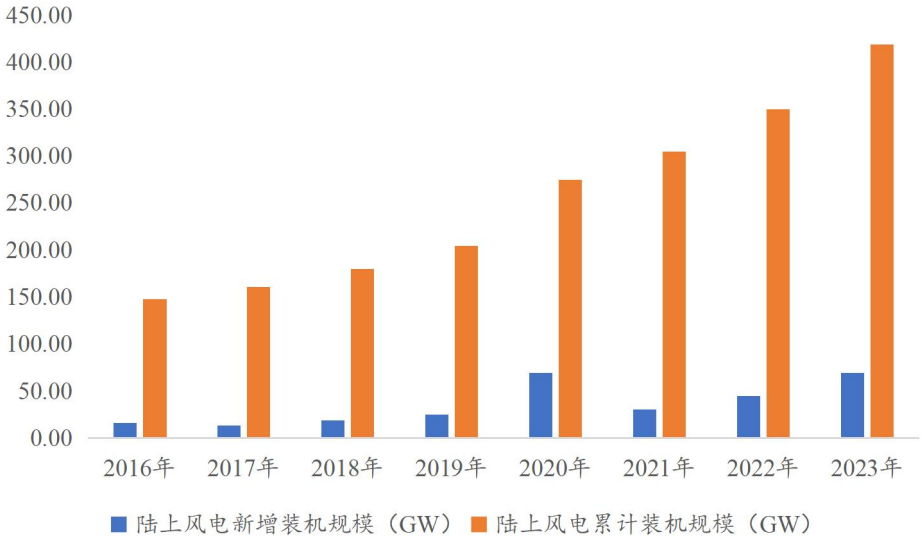
风电发电量方面，从 2014 年的 1,534 亿千瓦时增长至 2023 年的 8,090 亿千瓦时，复合增长率高达 20.3%；发电量占比方面，由 2014 年的 2.8%提升至 2023 年的 9.1%。预计未来风电占比仍将持续增长，风电将成为我国电力供应的重要方式之一。

图 2-1-5 截至 2023 年历年风电发电量及发电量占比



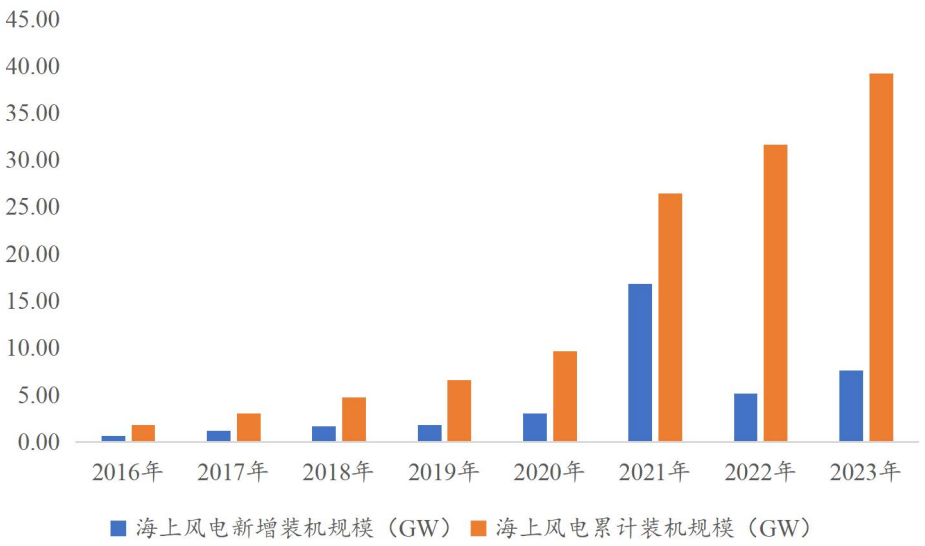
陆上风电方面，我国陆上风电资源丰富，技术相对成熟、成本较低，在国家补贴政策推动下，国内陆上风电装机容量在过去实现了快速增长。截至 2023 年末，我国陆上风电装机规模已超过 400GW。

图 2-1-6 截至 2023 年历年陆上风电新增装机规模及累计装机规模



海上风电方面，我国海上风电装机规模已经跃居世界第一。截至 2023 年底，我国海上风电累计装机规模已超过 37GW。

图 2-1-7 截止 2023 年历年海上风电新增装机规模及累计装机规模



2.行业未来发展趋势

我国风电行业发展大致经历了快速发展期（2004-2010 年）、行业调整期（2011 年-2013 年）、标杆电价引导期（2014-2020 年）及平价上网期（2021 年以后）四个阶段。2021 年，我国陆上风电实现平价上网，海上风电也在 2022 年正式进入平价时代。在补贴时代，行业需求主要受到补贴政策及抢装驱动，进入平价时代，风机大型化进程加速，促使风电场建设成本降低、下游投资收益水平提升，进而驱动行业需求增长。

（1）风机大型化趋势明显，驱动成本持续下降

大型化风机具备多重优势。第一，通过容量提升，可以使风机单位千瓦的物料用量下降，从而降低风机单位千瓦物料成本；第二，可以降低风电场道路、线路、基础、塔架等建设成本，进而加速风电度电成本下降；第三，在风能资源及土地资源紧缺的情况下，采用大容量机组可以解决风电机组点位不足的问题，提升有限空间风电场开发容量和空间利用率。

风机大型化应用对于降低成本有着重要影响。风机在风电项目投资中的成本占比最大，根据研究报告显示，风机成本在项目投资中占比超 40%。因此，风机价格下降可显著降低风电项目单位投资成本。此外，大型化机组投标价格下降速度也相对较快。

风机大型化应用可以显著降低项目投资成本和度电成本，从而提升项目收益率，大型化风机应用将从整机成本、塔架、基础安装等多维度带来建设成本和度电成本的下降。此外，大型化产品的应用还可以显著降低初始投资和度电

成本。未来随着大型化进展加速，风电投资收益率有望持续提升，从而驱动装机需求的显著增长。

（2）碳中和发展趋势明显，风电发展前景广阔

我国于 2007 年公布《中国应对气候变化国家方案》，为国内第一步应对气候变化的综合政策文件；随后我国陆续发布了一系列政策和规划，提出二氧化碳排放量下降目标，并积极参与国际事务，于 2016 年签署《巴黎协定》。2020 年 9 月，习近平总书记在第 75 届联合国大会一般性辩论上指出“二氧化碳排放力争于 2030 年前达到峰值，努力争取 2060 年前实现碳中和”，并在 12 月进一步提出非化石能源消费比重等目标。风电作为能源转型和降低碳排放的重要方式之一，未来拥有广阔的发展前景。

（3）风电行业多层次规划逐步落地

2021 年 12 月，我国第一批大型风光基地建设项目清单下发，规模总计 97.05GW，其中光伏项目 21.90GW，风电项目 13.60GW，其余为风光项目。在 2021 年 12 月，国资委发布《关于推进中央企业高质量发展做好碳达峰中和工作的指导意见》的通知，提出“到 2025 年，中央企业产业结构和能源结构调整优化要取得明显进展，可再生能源发电装机比重达到 50%以上”的目标。根据我国各主要发电企业的“十四五”规划，未来各企业仍有较大的可再生能源发展空间。

在制度方面，2022 年 5 月 30 日，国家发改委、国家能源局发布《关于促进新时代新能源高质量发展的实施方案》，其中明确“持续提高项目审批效率。完善新能源项目投资核准（备案）制度，加强事前事中事后全链条全领域监管”，“推动风电项目由核准制调整为备案制”。推行备案制将大幅缩短风电项目开工前期准备时间，将促进风电新增装机容量的增长。

（4）海上风电资源潜在开发规模巨大，未来具备广阔发展机遇

我国拥有丰富的海上风电资源。根据中国气象局发布的《2020 年中国风能太阳能资源年景公报》，2020 年全国陆地 70m 高度层平均风速均值约为 5.4m/s，风速大于 6m/s 的地区主要集中在三北；而我国近海主要海区（16 个海区）70m 高度层平均风速均值为 8.1m/s，海上风电资源远优于陆上风电资源，海上风电资源可开发潜力巨大。根据《中国海上风电 2018》研究报告，5-25 米水深、50

米高度海上风电具备 2 亿千瓦的开发潜力，5-50 米水深、70 米高度具备 5 亿千瓦的开发潜力，另外近岸潮间带、深远海也具备丰富的风能资源。

各沿海省市海上风电近远景规划已超 150GW，其中“十四五”规划已近 60GW，风电具备广阔的发展机遇。

3.行业市场情况

海上风力发电的业务流程是在符合国家及地区海域使用规划的海域建设风机，将风能最终转化成电能输送给下游客户。具体环节包括通过风机叶轮将海上自然风能转化成机械能，通过发电机组机械能转化为电能，通过海底电缆传输到升压站升压输送给电网。对于海上风力发电企业而言，海上风电业务可分为风电场投资建设及风电场运营两个阶段。

（1）上游市场环境

风电制造技术方面，伴随着技术提升和风电机组销售价不断下降，虽然上游原材料价格有上涨现象，但是风机大型化带来的成本下降仍是未来趋势。海上风电上游为风机的构成材料，包括叶片、风电塔架、铸件、变流器、发电机、回转支承、机舱罩、主控系统、法兰、海缆、轴承等。发电企业通过风电整机厂商直接购买风机，我国海上风电整机厂商呈现上海电气、远景能源、金风科技和明阳智能四强鼎立的竞争格局。具体参数来看，风电机组装机容量与叶轮直径是影响发电效率的重要因素，根据中国风能协会（CWEA）数据，我国新增装机中大容量风机及大直径叶轮占比不断提高，发电效率的提升将进一步降低风力发电成本。同时，我国低风速资源丰富，未来开发低风速区风场是我国风电发展的重点方向之一，低风速风机的不断发展将更有效推动我国低风速地区风能的开发利用。风机大型化以及低风速风机的不断发展给下游电站提供了更低的投资建设成本及更广阔的市场空间。

风电场建设运营业务不需要对风机等核心设备以及设计施工的技术进行研发，仅需在运行维护方面拥有一定的故障处理和维修保养经验。随着风电运营水平提升，控制系统自动化程度不断加深（如 SCADA 系统的全面使用），风电场运营的人力成本逐渐下降。目前智能监控系统除及时反馈问题给运营维护人员外，还可自动处理部分简单机组故障，从而提升了发电机组有效工作时间，使得风电度电成本逐渐下降。同时，上游风电整机厂商往往会对出现严重问题

的风机负责维修，从而减少发电企业的运营成本。随着先进的智能化管理模式的普及，风电场的管理及运营效率逐年提高，运营成本逐年降低趋势，风电产业的盈利能力有望进一步的增强。

（2）下游市场环境

下游市场方面，海上风电企业的客户为电网公司，上网电价是影响其利润水平的主要因素。海上风力发电根据《可再生能源法》和《关于做好风电、光伏发电全额保障性收购管理工作的通知》等法律法规要求，由当地电网公司实行全额保障性收购。2021 年前并网的海上风电项目上网指导价为 0.85 元/千瓦时，2021 年起新核准海上风电项目上网电价由当地省级价格主管部门制定，可以通过竞争性配置方式形成。目前随着风机成本逐渐降低，海上风力发电业务逐渐进入平价上网时代，有望摆脱补贴拖欠的困境。

4.行业市场容量

从海上风电招标情况看，2015-2021 年国内海上风电累计招标规模约为 3,600 万千瓦，其中 2019-2021 年在海风抢装背景下招标规模合计约 2,500 万千瓦。目前海上风电项目存在已招标未并网项目。根据国家能源局统计口径，2021 年国内新增海风并网容量 1,690 万千瓦（同比增长 452%），截至 2021 年末海上风电累计并网量为 2,639 万千瓦，较累计招标量低约 1,000 万千瓦左右。海上风电项目建设周期较长，部分项目存在延期或调整，预计已招标但未并网的规模在 50-100 万千瓦左右。

“十四五规划”将重点发展九大清洁能源基地和五大海上风电基地。五大海风基地装机量规划分别为：广东省计划到 2021 年底，全省海上风电累计建成投产装机容量达到 400 万千瓦；到 2025 年底，力争达到 1800 万千瓦，在全国率先实现平价并网。福建省计划到 2020 年底福建省海上风电装机规模达到 200 万千瓦以上，到 2030 年底达到 500 万千瓦以上。浙江省规划“十四五”末风电新增装机在 450 万千瓦以上，主要为海上风电。江苏省规划全省“十四五”期间海上风电新增约 800 万千瓦，新增投资约 1000 亿元。山东省规划十四五期间以海上风电为主战场，以渤中、半岛南、半岛北三大片区为重点，打造千万千瓦级海上风电基地。

5.行业细分

未来，海上风电将成为沿海省份实现碳中和的主力军，也是沿海省份提高能源自主和能源安全的重要抓手。海上风电对相关产业具有很强的带动作用，是海洋经济建设的重要支撑力量。因此，发展海上风电对沿海省份的能源、经济、社会等各个方面都具有重要意义。截至2023年末，我国已形成广东海上风电基地、福建海上风电基地、浙江海上风电基地、江苏海上风电基地、山东海上风电基地五大细分区域，其中，本不动产项目所在的江苏省地区海上风电并网装机容量已突破1000万千瓦。

6.行业市场化程度

从投资建设的市场化角度分析，海上风电场投资建设通过政府统一招投标进行，发改委在《国家发展改革委关于2021年新能源上网电价政策有关事项的通知》中明确2021年起，新核准海上风电项目上网电价由当地省级价格主管部门制定，具备条件的可通过竞争性配置方式形成，上网电价高于当地燃煤发电基准价的，基准价以内的部分由电网企业结算。地方政府的招投标方案多采用评分形式，包括带动产业能力以及上网电价水平等因素综合评估招标，在“十四五”国补退坡、海风平价的大背景下，市场化竞争已经足够充分。

从风机设备采购的市场化角度分析，风电场建设过程中电站运营方主要向供应商直接采购，风机设备供应商作为制造企业，不涉及专业资质。上游整机厂商经过多年发展，上海电气、远景能源、金风科技和明阳智能等公司业绩较好，风机价格呈现逐年下降的趋势。

7.行业壁垒

（1）牌照壁垒

海上风电项目是由风力资源区所在地政府或其授权公司，在对风力资源初步勘测基础上，划定出具备商业开发价值、可安装适当规模风力发电机组的风力资源区后，通过招标选择风电场投资建设方。项目招标核准成功后，风电场投资建设方拥有所有权和经营权，获得经营权的风电场投资建设方在特许期间内拥有独家经营权，因此存在较高的牌照资质壁垒。

（2）技术壁垒

海上风电行业属于技术密集型行业，开发全过程通常分为三个阶段：①风场选址、签订开发协议及风能资源评估；②内部评估及政府审批；③设计、建

造及调试。风场选址需要对众多影响因素进行深入研究与分析，包括风能资源及其他气候条件、可施工性、运输条件、风电场的规模及位置、风机初步选型及分布位置、上网电价、升压站等配套系统、并网条件、电网系统的容量等。在风资源评估环节中，通常运营企业需要首先建造测风塔，收集特定场址的风力数据并进行反复的分析与论证。测风过程通常需要至少 12 个月以收集相关风力数据。风电项目开发需要开发企业具备丰富的实践经验，拥有属于行业必备的专有技术，对缺乏技术积累的企业构成了较高的技术壁垒。

（3）资金壁垒

海上风电行业投资规模大，属于资金密集型行业，单个风电开发项目的投资规模视不同装机规模需数亿元至十几亿元，因此风电运营企业需要大量资金作为项目开发资本金，形成了资金壁垒。

8.供求状况

我国发电量与用电量都处于快速增长阶段，据国家能源局数据显示，2023 年全国发电总量为 9.36 万亿千瓦时。2023 年我国全社会用电量 9.22 万亿千瓦时，同比增长 6.7%。对比发现，我国处于电力供需紧平衡状态。

2016 年以来我国风电新增装机规模快速提升，2021 年受 2020 年陆风抢装高基数影响，风电装机增速同比回落。我国年平均弃风率自 2016 年以来持续回落，风电消纳能力大幅改善。据全国新能源消纳监测预警中心数据显示，2023 年全国风电利用率为 97.3%，国家电网对于弃风率降至 5%以内的承诺已基本完成。

具体到江苏省内，自本不动产项目 2016 年并网以来，根据江苏省电力行业协会数据统计，本不动产项目所在的江苏省在 2016-2022 年期间省内发电量均小于用电量，详见下图：

图 2-1-8 江苏省历史发电量及用电量趋势图（2016-2022 年）

根据国家能源局江苏监管办公室公布的数据，江苏省 2023 年发电量 6,272.54 亿千瓦时，全社会用电量 7,832.96 亿千瓦时，还存在约 1,560 亿千瓦时的电量需要省外输送，因此本项目所处江苏省区域消纳形势较好，电力供需处于良好的平衡。

9.行业利润水平

据 IRENA 数据显示，2010-2020 年间，太阳能光伏发电的平准化度电成本（LCOE）从 0.381 美元/千瓦时降至 0.057 美元/千瓦时，降幅达 85%，成本的下降主要归因于安装成本下降。与之相比，风力发电成本的下降更多是由于风电机组价格下降和更高容量风电机组的普及带来的发电效率提升。海上风电新投产项目的 LCOE 从 2010 年的 0.162 美元/千瓦时降低到 2020 年的 0.084 美元/千瓦时，降幅高达 48%。

《2025 中国风电度电成本》白皮书指出，一般风电场（50MW 项目规模、资产财务周期 15 年、设计生命周期 20 年、满发小时数 1600-2300 小时/年、初始投资 7500-8500 元/千瓦、资产价值在设计生命周期末为 0）在平坦地形下的度电成本波动范围大致在 0.471 元/度至 0.668 元/度的水平，按照等效满发小时数达到 1800 小时/年的水平，其度电成本为 0.596 元/度。而 2019 年，全国光伏的年均利用小时数为 1169 小时，光伏电站建设成本 4.5 元/瓦，度电成本为 0.44 元/度。由于海上风电资源以及海底地质结构差异，各地区风电开发成本不同。

国网能源研究院根据各地利用小时数测算了度电成本，2019 年全国海上风电项目度电成本区间为 0.487-0.706 元/千瓦时，平均度电成本为 0.614 元/千瓦时。

表 2-1-29 国内部分省市度电成本

省（市）	单位造价（元/千瓦）	等效利用小时数（小时）	度电成本（元/千瓦时）
江苏	14500-16500	2500-3000	0.538-0.645
上海	15000-16500	2800-3000	0.596-0.656
浙江	15500-16500	2600-2800	0.616-0.706
广东	16500-17500	2800	0.656-0.695
福建	17500-18500	3500-4000	0.487-0.588

风机大型化作为行业发展趋势，有望使得海风建设成本进一步下跌。具体来说 2019-2020 年海风风机招标价大致在 6000 元/千瓦以上，2021 年以来新招标的海风风机项目（如中广核象山涂茨海上风电场风机采购项目）中标价格为 3830 元/千瓦。根据大唐电科院预测，我国陆上风电度电成本将从 2018 年 0.41 元/千瓦时下降至 2023 年 0.33 元/千瓦时，下降幅度为 20%；海上风电度电成本将从 2018 年 0.5 元/千瓦时下降至 2023 年 0.41 元/千瓦时，下降幅度为 18%。吴睿等学者测算表明，2025 年广东、江苏海上风电可以实现平价甚至低价上网，海南、福建、浙江基本可以实现平价上网，山东暂时仍无法实现平价上网。在海风建设成本逐年降低的背景下，海风项目有望实现大规模平价上网。

10.行业发展的驱动与制约因素

中国幅员辽阔、海岸线长，拥有丰富的风能资源。《2019 年中国风能太阳能资源年景公报》数据显示，2019 年全国陆地 70 米高度层平均风速均值约为 5.5 米/秒，年平均风功率密度约为 232.4W/m^2。平均风功率密度大值区主要分布在我国的三北地区、浙江沿海地区以及青藏高原、川西高原和云贵高原山脊地区。沿海地区人口稠密、土地价格昂贵、电力负荷大，大规模开发风电场的电网基础已经具备，同时风能资源丰富的陆地面积小，海岸线绵长广阔，诸多因素叠加使得沿海地区适宜开发海上风电。

总体来说，海上风电行业发展具备以下驱动因素：

（1）能量效益较高

海上风速比陆上风速高，风能资源丰富，海面表面粗糙度小，风能质量高，风切变较小，不需很高的塔架。同时，因海上静风期少，海上风电机组发电时间更长；海上风况普遍优于陆上，海上风电机组年发电量相较陆上风电机组更高。

（2）海风较为稳定

海上风湍流强度小，有稳定的主导方向，从而使得机组运行稳定，机组运行寿命较长。

（3）风机大型化

近年来风电机组大型化趋势日益明显，由于噪音限制小，能量产出大，海上风电机组年利用小时数更高。风机大型化在提升单机发电量的同时，也有效降低了风力发电成本。

（4）环境影响较小

海上风电机组距海岸较远，视觉影响小，对环境负面影响小，并且不占用陆地宝贵的土地资源，也不会涉及耕地红线等合规问题。

（5）更靠近能源利用核心区域

与陆上风电相比，海上风电靠近传统的电力负荷中心，利于电网的消纳和减少长距离输电带来的投资成本和电力损耗。就我国而言，东南沿海地区距电力负荷中心更近，并且土地资源紧缺，所以海上风电成为东南沿海风电发电的主要方向。

同时，海上风电行业发展也存在以下限制因素：

（1）台风引发的破坏性风险

对于海上风电，台风是必须面对的一个问题。从历史气象资料显示，每年都有不同程度的台风在中国沿海登陆，而其中也有个别台风对风电场造成破坏。因此，海上风电场都有可能面临着台风袭击受损的风险。

（2）运行和检修风险

海上风电场建成后的运行维护是一项关键技术。一方面，巡检人员必须采用特制的交通工具、进行不同于陆上风机检修项目的工作，另一方面，也无法全部依赖人工巡检的方式对海上风电设备进行维护。海上风电场的计划维修的

时间要定在风电场风较小季节，在最大限度不损失风能的情况下，还能保障出海维护船只的安全，最终的计划维修时间要根据场址处气候条件而定。

（3）海上通航安全风险

就工作船靠、离风机过程来说，在海上，工作船和人员靠、离风机是海上通航安全风险最大的环节，保证人员和设备能够在多数海况条件下正常进入和离开风机，是对风电设备进行检查、保养和维修最为关键的一环。

此外，海上风电作业过程中，还可能遇到应急救援困难、船舶在海上失去动力、巡检过程中发生怪潮等风险。

（4）外力破坏风险

海上风电场环境复杂，面临着诸多外力破坏风险，主要包括：船舶抛锚、拖锚、底拖捕捞等破坏海底电缆的行为；由于潮汐的原因，海缆在涨潮、退潮时都会与岩石进行摩擦，日积月累就可能造成对海缆的破坏；风场区域的打桩、挖泥、养殖作业也可能威胁海底电缆管道安全；风场升压站、风电机组易拆卸的辅助设备也有被恶意破坏和偷盗的风险。

（5）火灾风险

根据陆上风电场运行经验，火灾是风机的主要事故之一，海上风机塔筒和机舱同样具有封闭性强和温度高的特点，火灾也会成为不可避免的事故，且海上风机单价高，火灾造成的损失更大。

11.行业技术水平及特点

我国布局新能源发电较早，培育了一批国产自主的新能源发电设备龙头企业。大型发电集团也纷纷向新能源发电运营商转型，打造出一批国际领先风电标杆项目。三峡集团福建福清兴化湾二期海上风电项目成功应用 10MW 海上风电机组，是亚太地区最大的海上风电机组。三峡集团的三峡广东阳江沙扒海上风电项目是亚洲单体容量最大的海上风电场，总装机规模达到 170 万千瓦，于 2021 年 12 月 25 日实现全容量并网，是国内首个“百万千瓦级”海上风电基地。2022 年 11 月，由三峡集团与金风科技联合研制的 16 兆瓦海上风电机组在福建三峡海上风电国际产业园下线，是目前全球单机容量最大、叶轮直径最大、单位兆瓦重量最轻的风电机组。

在风机制造方面，提高效率及可靠性、降低成本是现代风力发电技术面临的主要挑战，提高单机容量是提高风能利用率和发电效率的有效途径。截至2022年底，国外主要制造商已完成4-8MW级风电机组的产业化。随着我国大型风电机组开发技术不断提升，我国已具备充足的4-8MW风电机组供应能力，并在适应低风速条件和恶劣环境的风电机组开发方面取得了突破性进展，处于全球领先地位。作为未来风电行业的主要发展方向，海上风电机组容量大型化更为显著，我国海上风电主要以4-8MW机组为主，随着大容量机组技术水平的不断提高，后续海上风电将进入高速发展阶段。

在风机控制方面，风力发电控制技术和控制系统的发展对优化风电机组运行具有重要意义。随着计算机技术与先进的控制技术应用到风电领域，风电控制技术发展迅速，控制方式从基本单一的定桨距失速控制向变桨距和变速恒频控制方向发展，甚至向智能型控制发展。海上风电场相比陆上风电场在工程建设、项目运维、成本控制方面提出了更高要求，需要通过对风电机组控制策略、叶片、塔架、并网特性进行深度定制和研究，实现风电机组与海上风电工程设计的整体优化。智能型控制可以降低运营成本，也为海上风机的故障诊断等方面提供了便利。

（三）行业的周期性、区域性以及季节性

1.周期性

电力行业总需求与国民经济发展水平的关联程度较高，较快的经济增长能够增加社会对发电量的总需求。因此新能源发电行业的周期与宏观经济的周期大体相同，我国发电量的增速与名义GDP增速的循环周期基本相同。

2.区域性

我国海风资源集中沿海地区，海上风电场项目主要集中在山东、江苏和广东等地。

3.季节性

我国幅员辽阔，各地区的季节性存在一定差异。整体来看，我国地处北半球北温带，风能资源春、秋和冬季丰富，夏季相对贫乏，具有一定的季节性特征。

（四）行业经营模式与项目公司竞争优势

1.行业竞争格局

海上风电行业属于资本密集型行业，技术壁垒及资金壁垒相对较高，海上风力发电企业需要具有相应的项目开发能力及资金实力，因此大型央企及国企竞争优势相对明显。目前，以“五大电力”为代表的大型发电集团是海上风电行业的主力，占据市场龙头地位；其他国有综合性能源企业和民营企业的参与程度逐年提高。同时，国家对新能源政策的支持以及各类资本的快速进入，使海上风电行业处于百花齐放的状态，我国风力发电行业处于多元化发展时期。三峡新能源、福能股份、中闽能源等一大批企业的海风装机量呈现连年上涨的态势，行业规模的快速扩大造就了集中度较低的竞争态势。

我国从事海风发电业务的主要企业有：

（1）国家电投

国家电投是中国五大发电集团之一，是一个以电为核心、一体化发展的综合性能源集团公司，拥有核电、火电、水电、风电、光伏发电等全部发电类型。2022 年末风电总装机 4,231.03 万千瓦，位居全球第二。资产主要分布在中国青海、甘肃、内蒙古、江苏等 25 个省区，正在加速推进江苏、广东海上风电基地建设。

（2）国家能源集团

国家能源集团由国电集团及神华集团两家企业合并重组而成，拥有煤炭、火电、新能源、水电、运输、化工、科技环保、金融等 8 个产业板块。公司子公司龙源电力在香港联交所上市，是一家以新能源为主的大型综合性发电集团，在全国拥有 300 多个风电场。截至 2022 年末，风电装机容量 5,373 万千瓦，稳居世界第一。

（3）中国华能

中国华能是中国五大发电集团之一，中国华能的发展战略以电为核心、煤为基础、金融支持、科技引领、产业协同。中国华能子公司华能新能源主要从事新能源项目的投资、建设与经营，以风电开发与运营为核心，太阳能等其他可再生能源协同发展。截至 2022 年末，中国华能风电控股装机容量为 3,393 万千瓦。

（4）中国大唐

中国大唐是中国五大发电集团之一，公司以电力为主，涵盖电力、煤炭、金融、煤化工、能源服务等领域。中国大唐风电从无到有，继 2005 年实现“零”的突破后，发展速度不断加快，近 16 年每年跨越一个百万千瓦台阶，截至 2022 年末风电装机容量达到 2,675.97 万千瓦，占可控装机比例 15.73%。

（5）中国华电

中国华电是中国五大发电集团之一，中国华电子公司华电福新在香港联交所上市，拥有包括风电、太阳能、水电、煤电、分布式（天然气）、核电和生物质能等多种发电类型。截至 2022 年末，中国华电目前除火电及水电外，风电等其他能源装机容量为 3,755 万千瓦。

2.项目公司竞争优势

（1）区域新能源消纳环境优越，电力需求支撑强劲

不动产项目位于江苏省，该区域作为我国经济大省，电力需求旺盛且增长稳定，为项目新能源消纳提供了天然有利条件。2025 年，江苏省累计发电量达 7,082.82 亿千瓦时，同比增长 5.65%，电力生产端保持稳步提升态势，但由于省内工业、民生用电需求持续攀升，电力缺口仍达全社会用电量的 20%，属于典型的电力输入型省份，电力消纳空间充足且稳定。

尤其在 2025 年夏季用电高峰时段，江苏电网净受入区外来电规模达 4,053 万千瓦，首次突破 4,000 万千瓦，创下历史新高，进一步印证了省内电力供需缺口显著，为项目电力输出提供了坚实的市场基础。同时，江苏省依托积极有效的政策引导、完善的电网基础设施布局，新能源消纳水平始终位居全国前列。据全国新能源消纳监测预警中心数据显示，2025 年江苏省风电利用率达 98.3%、光伏发电利用率达 99.4%，消纳质量与保障能力均处于全国领先水平，为项目底层资产的电力消纳提供了全方位、强有力的支撑。

（2）底层资产优质标杆，核心竞争力突出

底层资产滨海北 H1 和 H2 项目均为海上风电行业的优质项目。其中，滨海北 H1 项目作为国家电投集团海上风电产业的先行者，斩获多项行业顶级荣誉，是风电行业首个荣获国家优质工程金质奖的项目，也是该行业唯一入选中华人民共和国成立 70 周年工程建设行业百个“经典工程”的项目，其工程质量、技

术水平、运营标准为行业标杆。滨海北 H2 项目在并网初期，即成为亚洲单体容量最大的海上风电项目，凭借大规模、高效率的发电能力，进一步提升了底层资产的规模效应和盈利能力。上述两个项目的优质资产质量为项目稳定运营和收益保障奠定了坚实基础。

（3）运营管理机构运营专业，运维保障能力强

不动产项目由江苏海风公司负责专业运营管理，江苏海风公司成立于 2015 年，是国家电投系统内专注于海上风电开发、建设、运营的专业企业，凭借卓越的运营管理能力，先后荣获全国五一劳动奖状、中央企业先进基层党组织、全国青年文明号、江苏省五一劳动奖状等几十项荣誉，彰显了行业内公认的专业实力。截至 2023 年末，该公司已运营管理的海上风电项目装机容量总规模达 1102.4MW，积累了丰富的海上风电项目运维经验，形成了标准化、规范化、精细化的运营管理流程，能够精准应对海上风电项目运维过程中的各类复杂场景，保障项目设备稳定运行、提升发电效率。该公司具备丰富的海上风电运营经验、完善的管理体系和过硬的技术团队，为项目平稳、高效运行提供了全方位的运维保障，有效降低运营风险、提升资产运营效率。

十一、不动产项目所在区域竞争情况

（一）不动产项目所在地区宏观经济和趋势概况

1.江苏省社会经济现状[7]

江苏位于中国华东地区，地处长江经济带，东临黄海，东南与浙江、上海毗邻，西接安徽，北接山东，地跨长江、淮河两大水系。下辖 13 个地级行政区，省会为南京市。江苏跨江滨海，地貌由平原、水域、低山丘陵构成。江苏省综合发展水平较高，优势产业包括工程机械、电子等。

2023 年全省地区生产总值 128,222.2 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.8%。其中，第一产业增加值 5,075.8 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 56,909.7 亿元，增长 6.7%；第三产业增加值 66,236.7 亿元，增长 5.1%。全年三次产业结构比例为 4:44.4:51.6。全省人均地区生产总值 150,487 元，比上年增长 5.6%。全年工业战略性新兴产业、高新技术产业产值占规模以上工业比重分别达 41.3%、49.9%，比上年分别提高 0.5 个、1.4 个百分点。全年规模以上战略性

[7]数据来源：《2023 年江苏省国民经济和社会发展统计公报》https://tj.jiangsu.gov.cn/art/2024/3/5/art_85275_11164695.html

新兴服务业营业收入比上年增长 9.4%，互联网和相关服务业营业收入增长 18%。全年数字经济核心产业增加值占 GDP 比重达 11.4%。

工业经济稳中有进，全年规模以上工业增加值比上年增长 7.6%。分经济类型看，国有企业增加值增长 6.4%，股份制企业增长 11.2%，民营企业增长 11.6%，外商及港澳台商投资企业增长 0.8%。分门类看，采矿业增加值增长 8.8%，制造业增长 7.6%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 7.3%。分行业看，40 个行业大类中，有 31 个行业实现增加值同比增长，行业增长面 77.5%，比上年提升 7.5 个百分点。

财政收入稳步增长。全年一般公共预算收入 9,930.2 亿元，比上年增长 7.3%。其中税收收入 7,977 亿元，增长 17.3%；税占比达 80.3%，比上年提高 6.8 个百分点。支出结构不断优化。全年一般公共预算支出 15,242.7 亿元，比上年增长 2.3%。其中，社会保障和就业支出 2,049.9 亿元，增长 5.3%；教育支出 2,710.1 亿元，增长 4.3%；科学技术支出 760.6 亿元，增长 12.1%；农林水支出 1,190.2 亿元，增长 7.4%；住房保障支出 850.9 亿元，增长 1.1%。

表 2-1-30 江苏省历年经济社会主要指标统计表

单位：万人，亿元

年份	总常住人口数	地区生产总值	公共财政预算收入
2005	7,475.00	18,598.69	1,322.68
2006	7,550.00	21,742.05	1,656.68
2007	7,625.00	26,018.48	2,237.73
2008	7,677.30	30,981.98	2,731.41
2009	7,810.00	34,457.30	3,228.78
2010	7,869.00	41,425.48	4,079.86
2011	8,023.00	49,110.27	5,148.91
2012	8,120.00	54,058.22	5,860.69
2013	8,192.00	59,753.37	6,568.46
2014	8,281.00	65,088.32	7,233.14
2015	8,315.00	70,116.38	8,028.59
2016	8,381.00	77,388.28	8,121.23
2017	8,423.00	85,869.76	8,171.53
2018	8,446.00	93,207.55	8,630.16
2019	8,469.00	99,631.52	8,802.36
2020	8,477.26	102,718.98	9,058.99
2021	8,505.40	116,364.20	10,015.16

2022	8,515.00	122,875.60	9,528.88
2023	8,526.00	128,222.20	9,930.18

2.盐城市社会经济现状

盐城市位于苏北平原中部，地处黄海之滨，处于江苏沿海大开发战略和长三角一体化两大国家战略的叠加区域以及“一带一路”、长江经济带的交汇区域。盐城市拥有较丰富的土地、海洋、滩涂及岸线港口资源。全市海域面积1.89万平方公里，海岸线总长582公里，沿岸分布有大丰港区、滨海港区及射阳港区等港区口岸，是江苏省海域面积最大、海岸线最长的地级市。全市土地面积1.70万平方公里，下辖3区、5县及1县级市。根据第七次全国人口普查公报，截至2020年11月1日，全市常住人口670.96万人，城镇化率64.11%。

2022年盐城市全年地区生产总值突破7,000亿元，达7,079.8亿元，按可比价格计算，比上年增长4.6%。分产业看，第一产业实现增加值793.8亿元，比上年增长3.8%；第二产业实现增加值2927.8亿元，比上年增长6.0%；第三产业实现增加值3,358.2亿元，比上年增长3.6%，三次产业增加值比例调整为11.2:41.4:47.4。人均地区生产总值达105,647元（按2022年年平均汇率折算约15,707美元），比上年增长4.7%。[8]

工业生产方面，2022年盐城市全年规模以上工业企业总产值比上年增长17.8%，规模以上工业增加值增长9.3%，其中轻工业增长10.3%，重工业增长9.0%。分经济类型看，国有及国有控股工业增长9.1%，民营工业增长9.2%，三资工业增长9.6%。分门类看，采矿业增长23.9%，制造业增长9.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业下降3.2%。

财政收支方面，2022年盐城市全年完成一般公共预算收入453.3亿元，比上年增长0.5%，其中税收收入297.3亿元，税收收入占一般公共预算收入比重65.6%。财政惠民力度不断加大。全年一般公共预算支出1093.9亿元，比上年增长3.9%。其中，财政用于民生支出877.4亿元，增长6.8%，占一般公共预算支出比重80.2%，用于卫生健康、社会保障和就业、农林水支出比上年分别增长14.7%、10.5%、6.5%。

表2-1-31 盐城市历年经济社会主要指标统计表

单位：万人，亿元

[8]数据来源：盐城市人民政府，https://www.yancheng.gov.cn/art/2024/2/20/art_13184_4152233.html

年份	总常住人口数	地区生产总值	公共财政预算收入
2005	779.85	1,058.10	37.89
2006	768.73	1,233.22	48.84
2007	757.92	1,441.12	65.45
2008	752.22	1,688.28	90.30
2009	748.18	1,917.00	126.83
2010	726.02	2,332.76	191.35
2011	723.74	2,771.33	269.04
2012	721.63	3,120.00	312.78
2013	721.98	3,490.55	366.77
2014	722.28	3,835.62	418.02
2015	722.85	4,212.50	477.50
2016	723.50	4,576.08	415.18
2017	724.22	5,082.69	360.02
2018	720.00	5,487.08	381.00
2019	670.84	5,702.26	383.00
2020	671.06	5,953.38	400.10
2021	671.30	6,617.40	451.01
2022	668.97	7,079.80	453.30

3.滨海县社会经济现状

滨海县位于江苏省东北缘、盐城中东北部，处于国家“一带一路”和长江经济带交汇点、淮河生态经济带和江苏沿海开发等国家战略交汇叠加区域，具有一定的区位优势。经过多年发展，滨海县已形成电子信息、汽车零部件和新医药等主导产业，产业结构不断升级。

2022 年，滨海县实现地区生产总值（GDP）605.93 亿元，同比增长 4.3%，三产增加值分别为 82.92 亿元、244.66 亿元和 278.39 亿元，较上年同期增速分别为 3.9%、4.3%和 4.5%。三次产业结构为 13.68：40.37：45.95。[9]

财政收入方面，2022 年滨海县完成一般公共预算收入 28.96 亿元，其中税收收入为 20.40 亿元，收入结构较为稳定。

表 2-1-32 滨海县历年经济社会主要指标统计表

单位：万人，亿元

年份	总人口数	地区生产总值	公共财政预算收入
2005	109.04（户籍人口）	79.93	2.40
2006	111.28（户籍人口）	93.30	3.12

[9]数据来源：滨海县人民政府网站。http://www.binhai.gov.cn/art/2023/2/15/art_15017_3965434.html

2007	114.60（户籍人口）	107.90	4.33
2008	115.72（户籍人口）	130.85	6.40
2009	116.15（户籍人口）	159.60	9.03
2010	117.60（户籍人口）	198.16	14.52
2011	95.07（常住人口）	238.00	20.77
2012	94.48（常住人口）	267.69	24.94
2013	94.30（常住人口）	300.10	29.07
2014	94.28（常住人口）	328.19	33.45
2015	94.10（常住人口）	361.30	38.65
2016	93.45（常住人口）	391.61	34.07
2017	93.45（常住人口）	442.53	27.30
2018	93.00（常住人口）	475.42	28.94
2019	93.00（常住人口）	492.33	23.20
2020	82.02（常住人口）	503.86	24.36
2021	82.05（常住人口）	565.14	26.56
2022	81.75（常住人口）	605.93	28.96

（二）不动产项目所在区域内可比竞品分析

1.滨海南 H3 海上风电项目

滨海南 H3 海上风电项目位于盐城市滨海县废黄河口至扁担港口之间的近海海域，滨海港水域港界南侧，离岸距离 36km，海底地形变化较小，水深约 18m。风电场形状呈平行四边形，平行于海岸线方向的距离约为 13km，垂直于海岸线方向的平均距离约为 6.8km，海域面积为 50km^2，装机容量为 300MW，投运时间为 2020 年 12 月。

2.江苏大丰 H3 海上风电项目

中电投大丰海上风电示范项目位于大丰市亮月沙北侧的海域，场址中心距离岸线约 43km。整个区域形状呈四边形，海域面积约 90km^2，东西宽约 9.7km，南北长约 9.1km，场区水深约 8~14m。风电场总装机容量为 302.4MW，投运时间为 2018 年 12 月。

3.盐城市其他可比项目

截至 2022 年 11 月底，盐城市新能源发电装机容量 1247.4 万千瓦，同比增长 18.1%，占江苏省新能源发电装机容量的 24.9%；新能源累计发电量 241.0 亿千瓦时，同比增长 8.1%，占江苏省新能源发电量的 29.1%，占盐城市全社会用电量的 59.0%，是名副其实的“海上风电第一城”。“十四五”时期，盐城规划有 902 万千瓦的近海风电资源和 2400 万千瓦的深远海风电资源，计划新增并

网 800 万千瓦。盐城市将保持有计划有节奏地开发，在全国率先启动建设海上风电平价示范项目、深远海风电示范项目，建设千万千瓦级海上风电大基地。

国家电投、华能集团、三峡集团、国华集团、国信集团、龙源电力等电力企业均已在盐城市近海建设或规划布局多个海上风电场项目，包括射阳龙源 H2 海上风电、江苏大丰 H8-2 海上风电项目、盐城国能 H5 海上风电项目等，分布于滨海县、射阳县、大丰区、东台市、如东县等沿海区县。

4.不动产项目与可比项目的竞争分析

（1）不动产项目分析

滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目均为我国海上风电行业的先行先试项目，在海上风电行业具有标杆意义。其中，滨海北 H1 项目是国家能源局《国能新能〔2014〕530 号》批准的全国 44 个海上风电项目中第一个投产项目，是风电行业首个荣获国家优质工程金质奖殊荣的项目，同时也是风电行业唯一入选中华人民共和国成立 70 周年工程建设行业百个“经典工程”的项目。迄今为止，滨海北 H1 项目获得 7 大类 34 项国家级、省部级奖项；滨海北 H2 项目并网当时是亚洲单体容量最大的海上风电场项目。

此外，滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目离岸距离分别为 7.5km 和 22km，相较于可比项目离岸距离更近。随着更多海上风电项目的规划布局，未来代建项目的离岸距离将逐步增加，从而增加建设成本及未来运维成本，滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目的成本优势将进一步凸显。

（2）与可比项目的经营性竞争分析

滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目所在区域存在其他规划在建或者已经建设完毕的同类型风电项目，但整体而言与可比项目并无直接经营性竞争关系。同区域内可比项目的项目公司均与江苏电网签署《风力发电场并网调度协议》，可比项目的项目公司根据协议要求向江苏电网提交风电场的年度、月度、节日或特殊运行方式发电计划建议，江苏电网调度控制中心作为隶属于江苏电网的电力调控机构，对并网项目进行统一组织、指挥、指导和协调，并且可按照电网运行的实际情况调整各风电场计划曲线。因此，不动产项目与可比项目在江苏电网的统一调度下，均可独立且排他地经营所持有的海上风电项目。

此外，海上风电项目的运营收益主要受以下三方面因素影响：风资源、电

价和企业经营成本。

1）风资源属于非竞争性的自然资源，盐城市所处的长三角地区海上风能资源丰富而且稳定，滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目与同区域可比项目的运营收益均随风资源的变化而变化，不存在对风资源的独占。

2）不动产项目根据江苏省发展改革委和江苏能源监管办联合发布的《关于开展 2025 年电力市场交易工作的通知》（苏发改能源发〔2024〕1346 号）以及江苏电力调度控制中心对外发布的《江苏电力现货市场交易公告（2025-001 号）》和《江苏电力现货市场交易公告（2025-002 号）》的要求参与电力市场交易，参与电力市场交易影响燃煤基准价部分对应的电价。不动产项目与同处于江苏国网管辖范围内的其他新能源项目自 2025 年起参与电力市场交易，电力交易成交价格应由市场主体通过市场化方式形成。

根据江苏省 136 号文实施方案要求，不动产项目将自 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），部分电量纳入机制电量，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。参与电力市场化交易电量需与同区域其他发电主体竞争，并通过市场化方式确定交易价格，进而形成不动产项目与其他发电主体的经营性竞争。

3）海上风电项目的经营成本主要包括材料费、保险费、海域使用金、折旧摊销费、修理费、委托运行费及其他费用，均不属于市场主体之间共同竞争的范畴。

综上所述，尽管电力市场化改革可能带来一定的交易竞争，但区域内所有并网风电项目均被纳入电力调度机构的统一协调体系，执行透明、规范的调度与结算标准，不动产项目不会受到歧视性待遇。同时，项目自身的资源禀赋与运营管理能力也是决定其收益的核心要素。因此，不动产项目与区域内可比风电项目的竞争程度有限。

（三）区域核心客群特征和需求情况

1.区域核心客群特征

不动产项目在江苏省的核心客群是全社会广大电力用户，电力用户主要分为第一产业、第二产业和第三产业用电。根据江苏省电力交易中心披露的数据，

2025 年江苏省第一产业用电累计 98.36 亿千瓦时,同比增长 9.92%；第二产业用电累计 5992.59 亿千瓦时，同比增长 4.24%，其中工业用电累计 5954.65 亿千瓦时，同比增长 4.39%；第三产业用电累计 1577.67 亿千瓦时，同比增长 7.5%；城乡居民用电累计 1226.78 亿千瓦时，同比增长 3.85%，其中城镇居民用电累计 624.13 亿千瓦时，同比增长 3.42%，乡村居民用电累计 602.65 亿千瓦时，同比增长 4.3%。

2.区域电力需求情况

江苏省作为全国经济第二大省，强劲的经济发展为电力需求增长筑牢根基。2025 年全省全社会累计用电量达 8,895.41 亿千瓦时，同比增长 4.81%，全网最高用电负荷攀升至 14,405.5 万千瓦，同比增长 6.06%，用电需求持续走高。

2025 年江苏省累计发电量 7,082.82 亿千瓦时，同比增加 5.65%，电力生产端虽稳步增长，但仍无法满足本地旺盛的用电需求，电力缺口占全社会用电量的约 20%，是典型的电力输入型省份。尤其在 2025 年夏季用电高峰期间，江苏电网净受入区外来电规模突破 4,000 万千瓦，达 4,053 万千瓦，创历史新高。依托“一交四直”特高压受电格局，江苏外电入苏总规模从“十三五”末的 2,576 万千瓦提升至“十四五”末的 4,053 万千瓦，区外来电已成为全省电力保供的重要支柱。

从跨区跨省电力交易来看，2025 年江苏电网中长期实际购入电量 1,823.66 亿千瓦时，而实际送出电量仅 65.79 亿千瓦时，送出电量规模不足送入电量规模的 5%，电力交易呈现显著的“入大于出”特征，对外电的依存度较高。

（四）区域经济发展和供需情况对项目运营的影响

江苏省经济总量长期稳居全国第二，2025 年全省 GDP 总量达到 14.24 万亿元，首次突破 14 万亿元大关，占全国 GDP 比重约 10.2%，实际增速达 5.3%，较经济总量排名第一的省份高出约 1.4 个百分点。电力需求方面，自 2014 年至 2025 年，江苏省年度全社会用电量与发电量的差额从 665 亿千瓦时增长至 1,813 亿千瓦时，差额占全社会用电量的比例从 13.3%提升至 20.4%。作为以外向型经济为主导的经济大省，江苏省工业体系完备、工商业活跃度高，用能需求将持续保持旺盛态势，这不仅为地区电价稳定提供了支撑，也为不动产项目的发电量消纳筑牢了需求根基。

江苏省依托积极有力的政策引导、旺盛稳定的电力需求以及坚实完善的电网基础设施，在新能源消纳领域持续走在全国前列。根据全国新能源消纳监测预警中心发布的 2025 年全国新能源并网消纳情况，2025 年江苏省风电利用率达 98.3%、光伏发电利用率达 99.4%，消纳质量与保障能力均处于全国领先水平，为底层资产的稳定运营提供了坚实基础。

第二节 经营业绩与财务状况分析

一、不动产项目经营数据

（一）发电量

海上风电项目发电量主要受风力资源影响。根据《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》及《中电投滨海北区 H2#400MW 海上风电工程可行性研究报告》，滨海北 H1 项目及滨海北 H2 项目所处区域风能资源较好，具有海上风电开发价值，风能资源数据显示，从长周期看，本项目所处区域历年风速变化平稳，年际风速变化幅度不大。

表 2-2-1 滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目发电量

单位：万千瓦时

项目	2020 年	2021 年	2022 年
滨海北 H1 项目	21,751.91	27,484.76	23,324.94
滨海北 H2 项目	94,508.41	115,769.04	100,767.87

2020-2022 年，滨海北 H1 项目发电量分别为 21,751.91 万千瓦时、27,484.76 万千瓦时和 23,324.94 万千瓦时，滨海北 H2 项目发电量分别为 94,508.41 万千瓦时、115,769.04 万千瓦时和 100,767.87 万千瓦时，发电量存在一定波动。海上风电项目发电量主要受风资源因素影响。2021 年属于风力资源丰富的大风年，年均风速相较于 2020 年及 2019 年有所提高，使得当年海上风电机组的发电量有所提升。

（二）上网电量

表 2-2-2 滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目上网电量

单位：万千瓦时

项目	2020 年	2021 年	2022 年
滨海北 H1 项目	21,312.96	26,881.35	22,842.06
滨海北 H2 项目	92,357.65	113,040.14	98,404.34

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。上网电量与发电量之差主要源于综合厂用电量，综合场用电主要包括海底电缆输电损耗、升压设备损耗、一二次电气设备用电、站内负荷用电、送出线路损耗等。

2020-2022 年，滨海北 H1 项目上网电量分别为 21,312.96 万千瓦时、26,881.35 万千瓦时和 22,842.06 万千瓦时，滨海北 H2 项目上网电量分别为

92,357.65 万千瓦时、113,040.14 万千瓦时和 98,404.34 万千瓦时。滨海北 H1 项目及滨海北 H2 项目综合厂用电率均不足 3%，处于较好水平。

（三）发电利用小时数

表 2-2-3 滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目发电利用小时（发电量口径）

单位：小时

项目	2020 年	2021 年	2022 年
滨海北 H1 项目	2,175.19	2,748.48	2,332.49
滨海北 H2 项目	2,362.71	2,894.23	2,519.20

根据发电量口径，发电利用小时数=发电量/机组并网容量。2020-2022 年，滨海北 H1 项目发电利用小时数分别为 2,175.19 小时、2,748.48 小时和 2,332.49 小时，滨海北 H2 项目发电利用小时数分别为 2,362.71 小时、2,894.23 小时和 2,519.20 小时。

表 2-2-4 滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目发电利用小时（上网电量口径）

单位：小时

项目	2020 年	2021 年	2022 年
滨海北 H1 项目	2,131.30	2,688.14	2,284.21
滨海北 H2 项目	2,308.94	2,826.00	2,460.11

根据上网电量口径，发电利用小时数=上网电量/机组并网容量。2020-2022 年，滨海北 H1 项目发电利用小时数分别为 2,131.30 小时、2,688.14 小时和 2,284.21 小时，滨海北 H2 项目发电利用小时数分别为 2,308.94 小时、2,826.00 小时和 2,460.11 小时。

（四）电价收入

表 2-2-5 滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目不含税电价收入

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
滨海北 H1 项目标杆电价收入	7,374.66	9,301.42	7,903.76
滨海北 H1 项目国补收入	8,657.21	10,919.06	9,278.32
滨海北 H2 项目标杆电价收入	31,957.38	39,113.89	34,049.64
滨海北 H2 项目国补收入	37,515.19	45,916.31	39,971.32

2020-2022 年，滨海北 H1 项目的标杆电价收入分别为 7,374.66 万元、9,301.42 万元和 7,903.76 万元，国补收入分别为 8,657.21 万元、10,919.06 万元

和 9,278.32 万元；滨海北 H2 项目的标杆电价收入分别为 31,957.38 万元、39,113.89 万元和 34,049.64 万元，国补收入分别为 37,515.19 万元、45,916.31 万元和 39,971.32 万元。

二、不动产项目财务数据

项目公司滨海公司 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年度、2021 年度及 2022 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的编号为中兴华审字(2023)第 010199 号的审计报告。项目公司 2022 年度的备考财务报表已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的编号为中兴华审字(2023)第 010213 号的备考审计报告。本招募说明书中，项目公司 2020 年、2021 年财务数据取自中兴华审字(2023)第 010199 号审计报告，2022 年财务数据取自中兴华审字(2023)第 010213 号备考审计报告。投资者除阅读本部分财务状况及经营业绩分析内容外，还应当阅读财务报告及审计报告、备考审计报告全文，详见本基金首发招募说明书附件。滨海公司 2020 年、2021 年经审计财务数据及 2022 年经审计备考财务数据如下：

（一）主要财务指标

表 2-2-6 滨海公司 2020-2021 年及 2022 年（备考）主要财务指标

单位：万元

项目财务指标	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
总资产	630,691.77	745,204.18	677,951.42
资产负债率（%）	42.88%	44.11%	73.62%
营业毛利率（%）	52.33%	60.50%	59.09%
营业收入	90,757.49	105,195.01	84,900.89
净利润	28,529.88	37,649.98	28,964.10
经营活动产生的现金流量净额	146,887.74	60,773.62	79,451.23
EBITDA	77,793.81	91,250.17	78,614.29

（二）资产负债表

表 2-2-7 滨海公司 2020-2021 年及 2022 年（备考）资产负债表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	4,259.18	8,836.82	11,737.49
应收账款	86,712.97	152,271.79	107,711.16
预付款项	1.90	5.00	283.66
其他应收款	2,205.75	-	-
存货	110.81	-	1,992.96
其他流动资产	77,181.97	14,633.86	13,675.35
一年内到期的非流动资产	-	68.60	-
流动资产合计：	**170,472.58**	**175,816.07**	**135,400.62**
非流动资产：			
债权投资	-	63,000.00	-
固定资产	442,729.92	291,542.87	507,635.90
在建工程	952.96	-	-
使用权资产	3,611.77	191,532.54	-
无形资产	553.21	600.60	648.22
长期待摊费用	-	50.07	53.69
递延所得税资产	58.48	414.92	-
其他非流动资产	12,312.85	22,247.11	34,212.99
非流动资产合计	**460,219.19**	**569,388.11**	**542,550.80**
资产总计	**630,691.77**	**745,204.18**	**677,951.42**
流动负债：			
短期借款	-	3,000.00	61,000.00
应付账款	5,852.02	8,707.82	6,862.70
应交税费	1,033.50	1,684.36	122.05
其他应付款	89,053.31	16,058.48	17,209.12
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	88,879.88	15,970.20	15,970.20
一年内到期的非流动负债	4,973.21	44,582.14	55,502.68

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动负债合计	**100,912.04**	**74,032.80**	**140,696.55**
非流动负债：			
长期借款	166,095.97	171,483.97	247,429.97
租赁负债	3,450.96	59,532.54	-
长期应付款	-	23,628.00	110,948.02
非流动负债合计	**169,546.93**	**254,644.51**	**358,377.99**
负债合计	**270,458.97**	**328,677.31**	**499,074.54**
所有者权益:			
实收资本	242,022.59	242,022.59	142,750.58
资本公积	100,727.99	100,728.00	-
专项储备	85.73	-	-
盈余公积	17,259.64	14,406.65	10,641.65
未分配利润	136.85	59,369.63	25,484.65
所有者权益合计	**360,232.80**	**416,526.87**	**178,876.88**
负债和所有者权益总计	**630,691.77**	**745,204.18**	**677,951.42**

（三）利润表

表 2-2-8 滨海公司 2020-2021 年及 2022 年（备考）利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	**90,757.49**	**105,195.01**	**84,900.89**
减：营业成本	43,267.43	41,551.03	34,735.66
税金及附加	73.01	117.30	51.07
管理费用	17.72	53.56	27.92
财务费用	15,573.82	19,500.98	20,607.43
其中：利息费用	10,567.74	19,487.31	20,627.20
利息收入	305.80	24.99	22.15
加：其他收益	-	-	6.66
投资收益	2,136.99	64.72	158.32
信用减值损失	-	-1,209.83	-

资产处置收益	81.59	-	-
二、营业利润	**34,044.09**	**42,827.03**	**29,643.79**
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	15.00	-	-
三、利润总额	**34,029.09**	**42,827.03**	**29,643.79**
减：所得税费用	5,499.21	5,177.05	679.69
四、净利润	**28,529.88**	**37,649.98**	**28,964.10**
五、综合收益总额	**28,529.88**	**37,649.98**	**28,964.10**

（四）现金流量表

表 2-2-9 滨海公司 2020-2021 年及 2022 年（备考）现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	168,114.78	73,097.91	86,535.79
收到其他与经营活动有关的现金	305.85	39.22	703.64
经营活动现金流入小计	**168,420.63**	**73,137.13**	**87,239.43**
购买商品、接受劳务支付的现金	15,517.84	8,124.34	6,332.30
支付的各项税费	5,941.44	4,146.95	670.65
支付其他与经营活动有关的现金	73.61	92.22	785.25
经营活动现金流出小计	**21,532.89**	**12,363.51**	**7,788.20**
经营活动产生的现金流量净额	**146,887.74**	**60,773.62**	**79,451.23**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	100,548.33	-	5,000.00
取得投资收益收到的现金	1,794.65	-	158.31
投资活动现金流入小计	**102,342.98**	**-**	**5,158.31**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,644.21	3,829.80	35,276.91
投资支付的现金	101,608.01	63,000.00	2,050.00
投资活动现金流出小计	**103,252.22**	**66,829.80**	**37,326.91**
投资活动产生的现金流量净额	**-909.24**	**-66,829.80**	**-32,168.60**

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	200,000.00	-
取得借款所收到的现金	139,150.00	70,500.00	166,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	295.22	-	1,400.00
筹资活动现金流入小计	**139,445.22**	**270,500.00**	**167,900.00**
偿还债务所支付的现金	155,806.00	205,328.00	143,644.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	20,008.56	13,466.75	16,087.03
支付其他与筹资活动有关的现金	114,186.80	48,549.74	50,195.23
筹资活动现金流出小计	**290,001.36**	**267,344.49**	**209,926.26**
筹资活动产生的现金流量净额	**-150,556.14**	**3,155.51**	**-42,026.26**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	**-4,577.64**	**-2,900.67**	**5,256.37**
加：年初现金及现金等价物余额	8,836.82	11,737.49	6,481.12
六、年末现金及现金等价物余额	**4,259.18**	**8,836.82**	**11,737.49**

（五）财务报表的编制基础

1.编制基础

滨海公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，滨海公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

滨海公司备考财务报表的编制基础除上述编制基础外，还包括以下编制基础假设：

假设资产重组于 2022 年 12 月 31 日完成。

（1）备考财务报表附注二所述的相关的资产重组协议双方能够正式签署，拟发行的“中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金”能够获得中国证监会的核准。

（2）本备考财务报表以业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的滨海公司 2022 年度、2021 年度、2020 年度的财务报表为基础，采用备考财务报表附注中所述的重要会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法进行编制。

（3）基于资产重组方案，滨海公司于 2022 年 12 月 31 日将账面固定资产 220 千伏配套送出线路原值 17,798,240.77 元，累计折旧 4,330,052.13 元，账面价值 13,468,188.64 元以评估值 14,284,044.00 元转让给国电投江苏海上风力发电有限公司；将长期待摊费用账面价值 464,502.56 元以评估值 464,502.56 元转让给国电投江苏海上风力发电有限公司；将应收账款-应收线路补贴款账面原值 12,098,286.33 元，减值准备余额 12,098,286.33 元，账面价值 0.00 元以评估值 0.00 元转让给国电投江苏海上风力发电有限公司。上述划转资产经北京国友大正资产评估有限公司评估，并出具了编号为大正评报字(2023)第 006A 号的《国家电投集团江苏电力有限公司拟资产转让涉及的国家电投集团滨海海上风力发电有限公司风电场 220 千伏送出线路资产组评估报告》。

（4）上述资产划转后将未分配利润 547,740,678.37 元全部分配给控股股东国家电投集团江苏电力有限公司。

（5）本备考财务报表已考虑本次资产重组中可能产生的相关税费，其中：划转资产时按照处置不动产 13%的税率预估增值税销项税、资产处置收益以及账面核销应收账款坏账准备按 25%的企业所得税税率确认对所得税费用的影响。

（6）由于拟发行的“中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金”尚待中国证监会的核准，最终经批准的本次重组方案可能与本备考财务报表中所采用的上述假设存在差异，则相关资产及负债，都将在本次重组完成后实际入账时作出相应调整。

2.持续经营

滨海公司财务报表以持续经营为基础列报，滨海公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

三、重大影响的会计政策和会计估计

（一）重大影响的会计政策

1.金融工具

项目公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，项目公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

2.金融资产减值

项目公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收账款、其他应收款等。此外，对合同资产也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

项目公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，项目公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，项目公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

项目公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，项目公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，项目公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

应收账款及合同资产（2021 年度及以后适用）

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产（2021 年度及以后适用），项目公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产（2021 年度及以后适用）和租赁应收款，项目公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

表 2-2-10 项目公司应收账款组合

项目	确定组合的依据
组合 1	应收国家可再生能源电价补贴款项
组合 2	应收国家电网江苏省电力公司标杆电价款项
组合 3	应收关联方款项

3.固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入项目公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

表 2-2-11 项目公司固定资产折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	平均年限法	15-30	5.00	3.17-6.33
机器设备	平均年限法	4-30	5.00	3.17-23.75
电子设备	平均年限法	5-9	5.00	10.56-19.00
运输设备	平均年限法	6-25	5.00	3.80-15.83

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，项目公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法详见下文长期资产减值部分。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

本部分适用于 2020 年度。

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

项目公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

4.借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般

借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

5.使用权资产

使用权资产会计政策适用于 2021 年度及以后：

（1）使用权资产确认条件

项目公司使用权资产是指项目公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③本公司作为承租人发生的初始直接费用；④本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的重新计量相应调整使用权资产的账面价值。

（2）使用权资产的折旧方法

项目公司采用直线法计提折旧。项目公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见下文长期资产减值部分。

6.长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，项目公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

7.租赁负债

租赁负债会计政策适用于 2021 年度及以后：

在租赁开始日，项目公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；④行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；⑤根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

8.租赁

以下租赁政策适用于 2021 年度及以后：

（1）租赁的识别

在合同开始日，项目公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，项目公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

（2）单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，项目公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（3）项目公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，项目公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。项目公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，项目公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，项目公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁开始日，项目公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。租赁付款额包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；④行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出项目公司将行使终止租赁选择权；⑤根据项目公司提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用项目公司增量借款利率作为折现率。

租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，项目公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

以下租赁政策适用于 2020 年度：

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）项目公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别于长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

9.递延所得税资产和递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

10.收入

以下收入会计政策适用于2020年度及以后：

（1）收入确认原则

项目公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变项目公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；项目公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，项目公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，项目公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在项目公司履约的同时即取得并消耗项目公司履约所带来的经济利益；客户能够控制项目公司履约过程中在建的商品；项目公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且项目公司在整个合同期间内有权就累计已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，项目公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则项目公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，项目公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）收入确认的具体方法

项目公司电力销售收入以取得电网公司确认的结算电量统计表作为确认销售收入的时点。

（二）重大影响的会计估计

于资产负债表日，项目公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1.收入确认

以下与收入确认相关的重大会计判断和估计适用于2020年度及以后：

项目公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中

单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定等。

项目公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

2.租赁

以下与租赁相关的重大会计判断和估计适用于 2021 年度及以后：

（1）租赁的识别

项目公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

（2）租赁的分类

项目公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

（3）租赁负债

项目公司作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，项目公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，项目公司综合考虑与项目公司行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

以下与租赁相关的重大会计判断和估计适用于 2020 年度：

项目公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者项目公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

3.金融资产减值

项目公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，项目公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

4.长期资产减值准备

项目公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。项目公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

5.折旧和摊销

项目公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。项目公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是项目公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

6.所得税

项目公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

四、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

（一）重大会计政策变更

1.执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。项目公司于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。上述变更已由项目公司母公司的控股股东上海电力股份有限公司董事会 2020 年第七届第六次董事会会议和监事会 2020 年第七届第六次监事会会议审议通过。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，项目公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面，经评估，项目公司报告期内收入确认时点不因新收入准则的实施而发生变化。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整以及对于最早可比期间期初之前或 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

项目公司将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

新收入工具准则首次执行日前后对本公司财务报表无影响。

2.执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”）。项目公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。上述变更已由项目公司母公司的控股股东上海电力股份有限公司董事会 2021 年第三次临时会议和监事会 2021 年第二次临时会议审议通过。

对于 2021 年 1 月 1 日前已存在的合同，项目公司未对其评估是否为租赁或者包含租赁。项目公司作为承租人，根据新租赁准则衔接规定，对可比期间信

息不予调整，首次执行日根据首次执行新租赁准则的累积影响数调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

—将可在租赁期内使用的租赁资产的权利重分类为“使用权资产”列报。

—将尚未支付的租赁付款额的现值重分类为“租赁负债”和“一年内到期的非流动负债”列报。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），项目公司的具体衔接处理及其影响如下：

（1）项目公司作为承租人

对首次执行日的融资租赁，项目公司作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，项目公司按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。项目公司于首次执行日对使用权资产进行减值测试，并调整使用权资产的账面价值。

项目公司对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，项目公司根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；

-计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

-使用权资产的计量不包含初始直接费用；

-存在续约选择权或终止租赁选择权的，项目公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

-作为使用权资产减值测试的替代，项目公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

-首次执行日之前发生租赁变更的，项目公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

表 2-2-12 新租赁准则对项目公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响

单位：元

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额	2021 年 1 月 1 日（变更后）金额
固定资产	5,076,358,994.95	3,090,831,929.43
使用权资产	-	2,024,989,017.10
租赁负债	-	847,246,830.03
长期应付款	1,109,480,208.88	300,720,000.00
一年内到期的非流动负债	555,026,742.66	556,002,073.09

项目公司于 2021 年 1 月 1 日计入资产负债表的租赁负债所采用的增量借款利率的加权平均值为 6.44%。

项目公司 2020 年度财务报表中披露的 2020 年末重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额与 2021 年 1 月 1 日计入租赁负债的差异调整过程如下：

表 2-2-13 重大经营租赁最低租赁付款额与租赁负债的差异调整过程

单位：元

项目	公司报表
2020 年 12 月 31 日重大经营租赁最低租赁付款额	66,730,429.86
减：采用简化处理的租赁付款额	-
其中：短期租赁	-
低价值资产租赁	-
调整后 2021 年 1 月 1 日重大经营租赁最低付款额	39,461,951.58
增量借款利率加权平均值	6.44%
2021 年 1 月 1 日租赁负债中由原准则下经营租赁形成的部分	39,461,951.58
加：原准则下“长期应付款——应付融资租赁款”账面价值（已扣减未确认融资费用，含一年内到期部分）	1,161,066,951.54
加/减：其他因素	-
2021 年 1 月 1 日租赁负债余额	1,200,528,903.12
其中：一年内到期的租赁负债	353,282,073.09

3.其他会计政策变更

除上述会计政策变更外，项目公司 2020-2022 年度未发生其他重要的会计政策变更。

（二）重大会计估计变更

项目公司 2020-2022 年度未发生重大会计估计变更情况。

（三）会计差错更正情况

项目公司 2020-2022 年度未发生会计差错更正情况。

五、主要报表科目分析

（一）营业收入

表 2-2-14 项目公司 2020 至 2022 年营业收入构成情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
主营业务-风力发电	90,757.49	105,193.24	84,723.38
其他业务	-	1.77	177.51
总计	**90,757.49**	**105,195.01**	**84,900.89**

项目公司的主营业务收入为滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目海上风电机组所产生的风力发电收入，收入来源主要为江苏电网和可再生能源基金。

2020 至 2022 年，项目公司风力发电收入分别为 84,723.38 万元、105,193.24 万元和 90,757.49 万元。海上风电项目发电量主要受风资源因素影响。由于 2021 年风力资源丰富，年均风速相较于前、后两年均较高，使得 2021 年机组发电量大幅提升，风力发电收入相应较 2020 年和 2022 年较高。

2020-2021 年，项目公司有少量其他业务收入，来源于为关联方代建海上风电项目的代建收入及办公楼代装修收入，该类收入自 2022 年起不再产生。

滨海北 H1 项目及滨海北 H2 项目的电力业务情况具体如下：

表 2-2-15 滨海北 H1 项目 2020 至 2022 年电力业务情况

项目	2022 年	2021 年	2020 年
装机容量（兆瓦）	**100.00**	**100.00**	**100.00**
实际并网容量（兆瓦）	**100.00**	**100.00**	**100.00**
补贴申报、购电合同并网容量（兆瓦）	**100.00**	**100.00**	**100.00**
发电量（万千瓦时）	23,324.94	27,484.76	21,751.91
损耗率（%）	2.07	2.20	2.02
上网电量（万千瓦时）	22,842.06	26,881.35	21,312.96
发电利用小时（小时）	2,284.21	2,688.14	2,131.30

累计合理利用小时数（小时）	14,170.66	11,886.45	9,198.32
单价（含税，元/千瓦时）	0.850	0.850	0.850
国补单价（含税，元/千瓦时）	0.459	0.459	0.459
标杆电价（含税，元/千瓦时）	0.391	0.391	0.391

表 2-2-16 滨海北 H2 项目 2020 至 2022 年电力业务情况

项目	2022 年	2021 年	2020 年
装机容量（兆瓦）	**400.00**	**400.00**	**400.00**
实际并网容量（兆瓦）	**400.00**	**400.00**	**400.00**
补贴申报、购电合同并网容量（兆瓦）	**400.00**	**400.00**	**400.00**
发电量（万千瓦时）	100,767.87	115,769.04	94,508.41
损耗率（%）	2.35	2.36	2.28
上网电量（万千瓦时）	98,404.34	113,040.14	92,357.65
发电利用小时（小时）	2,460.11	2,826.00	2,308.94
累计合理利用小时数（小时）	11,396.56	8,936.45	6,110.44
单价（含税，元/千瓦时）	0.850	0.850	0.850
国补单价（含税，元/千瓦时）	0.459	0.459	0.459
标杆电价（含税，元/千瓦时）	0.391	0.391	0.391

（二）营业成本

表 2-2-17 项目公司 2020 至 2022 年营业成本构成情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
主营业务-风力发电	**43,267.43**	**41,549.32**	**34,558.15**
其中：折旧费	30,095.46	28,843.05	28,313.61
无形资产摊销	47.39	47.62	32.68
长期待摊费用摊销	3.62	3.62	3.62
购入电力费	212.82	191.39	167.71
材料费	-79.58	2,019.10	14.58
委托运行费	10,339.40	5,739.82	3,458.56
修理费	255.56	2,331.92	40.61
海域使用金	241.14	241.14	295.22
其他费用[10]	2,151.62	2,131.66	2,231.56

[10]其他费用包括财产保险费、售电服务费、安全生产费、信息系统维护费、物业管理费及中介咨询费等费用

其他业务	**-**	**1.71**	**177.51**
总计	**43,267.43**	**41,551.03**	**34,735.66**

项目公司的主营业务成本来源于滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目海上风电机组所的风力发电成本，包含非付现成本如折旧费、无形资产摊销、长期待摊费用摊销，以及付现成本如购入电力费、材料费、修理费、委托运行费、海域使用金费用及其他费用。

2020 至 2022 年，项目公司风力发电成本分别为 34,558.15 万元、41,549.32 万元和 43,267.43 万元，其中风力发电机组、房屋建筑物及其他设备等资产的折旧费用合计分别为 28,313.61 万元、28,843.05 万元和 30,095.46 万元，占风力发电成本的比例分别为 81.93%、69.42%和 69.56%，付现成本占风力发电成本的比例分别为 17.96%、30.46%和 30.33%。

2020-2021 年，项目公司有少量其他业务成本，来源于为关联方代建海上风电项目的代垫款及办公楼的装修代垫款，该类成本自 2022 年起不再产生。

（三）毛利润及毛利率

表 2-2-18 项目公司 2020 至 2022 年毛利润及毛利率情况

单位：万元，%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
电力业务	47,490.06	63,643.92	50,165.23
其他业务	-	0.06	-
总计	**47,490.06**	**63,643.98**	**50,165.23**
毛利率	**52.33**	**60.50**	**59.09**

2020 至 2022 年，项目公司毛利率分别为 59.09%、60.50%及 52.33%，呈小幅波动趋势。小幅波动的原因主要是因为每年风力资源呈小幅波动趋势，致使每年发电利用小时数有所波动。总体看，项目公司毛利率水平稳定。

（四）期间费用

表 2-2-19 项目公司 2020 至 2022 年期间费用情况

单位：万元，%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
管理费用	17.72	53.56	27.92
财务费用	15,573.82	19,500.98	20,607.42
期间费用合计	**15,591.54**	**19,554.54**	**20,635.34**
期间费用占	**17.18**	**18.59**	**24.31**

营业总收入比重			

2020 至 2022 年，项目公司期间费用分别为 20,635.34 万元、19,554.54 万元及 15,591.54 万元，公司期间费用占营业收入的比率分别为 24.31%、18.59%和 17.18%。

项目公司的期间费用主要是财务费用，2020 至 2022 年，财务费用占期间费用比例分别为 99.86%、99.73%及 99.89%，财务费用主要为银行借款、融资租赁产生的利息支出。

项目公司期间费用占营业收入的比例呈下降趋势。由于 2021 年海风资源较好，项目公司取得的发电利用小时数增加，录得营业收入较多，2021 年期间费用总额占营业总收入比重出现下降。由于 2022 年下半年项目公司偿还大量融资租赁及银行借款，导致 2022 年确认的财务费用下降，2022 年期间费用占营业总收入比重进一步下降。

（五）重大投资收益及政府补助情况

2020 至 2022 年，项目公司不存在重大投资收益和政府补助情况。

（六）资产结构分析

表 2-2-20 项目公司 2020 至 2022 年资产结构表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	4,259.18	8,836.82	11,737.49
应收账款	86,712.97	152,271.79	107,711.16
预付款项	1.90	5.00	283.66
其他应收款	2,205.75	-	-
存货	110.81	-	1,992.96
其他流动资产	77,181.97	14,633.86	13,675.35
一年内到期的非流动资产	-	68.60	-
流动资产合计：	**170,472.58**	**175,816.07**	**135,400.62**
非流动资产：			
债权投资	-	63,000.00	-
固定资产	442,729.92	291,542.87	507,635.90
在建工程	952.96	-	-
使用权资产	3,611.77	191,532.54	-
无形资产	553.21	600.60	648.22
长期待摊费用	-	50.07	53.69

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
递延所得税资产	58.48	414.92	-
其他非流动资产	12,312.85	22,247.11	34,212.99
非流动资产合计	**460,219.19**	**569,388.11**	**542,550.80**
资产总计	**630,691.77**	**745,204.18**	**677,951.42**

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司资产规模分别为 677,951.42 万元、745,204.18 万元、630,691.77 万元，主要以应收账款、其他流动资产、债权投资、固定资产、使用权资产和其他非流动资产为主，其中，以固定资产占比最高，截至 2020 至 2022 三年末，项目公司固定资产占总资产的比例分别为 74.88%、39.12%及 70.20%。

（1）流动资产

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司流动资产总额分别为 135,400.62 万元、175,816.07 万元及 170,472.58 万元，占总资产的比例分别为 19.97%、23.59%及 27.03%。

1）应收账款

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司应收账款分别为 107,711.16 万元、152,271.79 万元及 86,712.97 万元，占项目公司总资产比例分别为 15.89%、20.43%及 13.75%。应收账款主要是项目公司国补应收账款，近年来随着国补应收账款逐年发放，导致应收账款规模呈波动趋势。2022 年，项目公司共收回国补应收账款 122,640.98 万元，导致 2022 年末应收账款余额较低。

表 2-2-21 项目公司 2020 至 2022 年应收账款明细

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
可再生能源补助	81,909.43	148,898.31	103,788.92
电费	4,803.54	3,373.48	3,922.24
关联方	-	-	-
合计	**86,712.97**	**152,271.79**	**107,711.16**

2）其他流动资产

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司其他流动资产分别为 13,675.35 万元、14,633.86 万元及 77,181.97 万元，占项目公司总资产比例分别为 2.02%、1.96%及 12.23%。截至 2020 年末和 2021 年末，其他流动资产主要为待抵扣进项税额，项目公司根据流动性确定其他流动资产的列报金额。截至 2022 年末，除待抵扣

进项税额外，其他流动资产还主要包含项目公司于 2022 年 9 月 22 日向同一控制下的关联方国家电投集团协鑫滨海发电有限公司拆出的短期委托借款 64,059.68 万元。该笔委贷预计于本项目发行前由项目公司收回，用于在发行前偿还项目公司存量负债。

3）其他应收款

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司其他应收款分别为 0.00 万元、0.00 万元及 2,205.75 万元，占项目公司总资产比例分别为 0.00%、0.00%及 0.35%。截至 2022 年末，其他应收款账面余额 2,205.75 万元由应收 220kV 配套送出工程资产处置款 1,666.59 万元及应收国家电投集团协鑫滨海发电有限公司委贷利息 539.16 万元组成。

根据北京国友大正资产评估有限公司出具的《国家电投集团江苏电力有限公司拟资产转让涉及的国家电投集团滨海海上风力发电有限公司风电场 220 千伏送出线路资产组评估报告》（大正评报字（2023）第 006A 号），本项目 220kV 配套送出工程不含税评估总价 14,748,546.56 元。根据项目公司与江苏海风公司签署《滨海海上风电公司 220 千伏配套送出线路资产划转协议书》，转让双方同意以前述评估价值作为定价依据，本次不含税转让价格为 14,748,546.56 元（对应含税转让价格为 16,665,857.61 元）。因此，经备考财务报表根据以上含税转让价格，于 2022 年末将该笔应收资产处置款于其他应收款列报。前述配套送出工程的转让已于 2023 年 1 月 18 日完成。

（2）非流动资产

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司非流动资产总额分别为 542,550.80 万元、569,388.11 万元及 460,219.19 万元，占总资产的比例分别为 80.03%、76.41%及 72.97%。

1）债权投资

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司债权投资分别为 0 万元、63,000.00 万元和 0 万元，占项目公司总资产比例分别为 0%、8.45%及 0%。截至 2022 年末，项目公司除于其他流动资产核算的对国家电投集团协鑫滨海发电有限公司拆出的短期委托借款 64,059.68 万元外，已不存在其他拆出款项或委贷款项。

2）固定资产

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司固定资产分别为 507,635.90 万元、291,542.87 万元及 442,729.92 万元，项目公司固定资产主要由机械设备、房屋建筑物、电子设备及运输设备组成，详情如下：

表 2-2-22 项目公司 2022 年固定资产变动表

单位：万元

项目	房屋、建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	合计
一、账面原值					
1、2021-12-31 余额	10,181.22	350,888.94	94.50	347.11	361,511.77
2、2022 年增加金额	-	218,537.44	-	44.43	218,581.87
（1）购置	-	4.27	-	-	4.27
（2）在建工程转入	-	397.67	-	44.43	442.10
（3）其他增加	-	218,135.50	-	-	218,135.50
3、2022 年减少金额	188.81	1,779.82	-	-	1,968.63
（1）处置或报废	-	1,779.82	-	-	1,779.82
（2）其他	188.81	-	-	-	188.81
4、2022-12-31 余额	9,992.41	567,646.56	94.50	391.54	578,125.01
二、累计折旧					
1、2021-12-31 余额	911.00	68,932.69	17.96	107.25	69,968.90
2、2022 年增加金额	429.86	65,371.72	8.97	48.65	65,859.20
（1）计提	429.86	19,385.84	8.97	48.65	19,873.32
（2）其他增加	-	45,985.88	-	-	45,985.88
3、2022 年减少金额	-	433.01	-	-	433.01
（1）处置或报废	-	433.01	-	-	433.01
（2）其他	-	-	-	-	-
4、2022-12-31 余额	1,340.86	133,871.40	26.93	155.90	135,395.09
三、减值准备					
1、2021-12-31 余额	-	-	-	-	-
2、2022 年增加金额	-	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-	-
3、2022 年减少金额	-	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-	-
4、2022-12-31 余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1、2022-12-31 账面价值	8,651.55	433,775.16	67.57	235.64	442,729.92
2、2021-12-31 账面价值	9,270.22	281,956.25	76.54	239.86	291,542.87

项目公司固定资产主要包括风力发电机组、其他机器设备、房屋建筑物、运输设备和电子设备。截至 2021 年末，固定资产总额为 291,542.87 万元，占项目公司资产的 39.12%。其中房屋建筑物账面价值为 9,270.22 万元，风力发电机组及其他机器设备账面价值为 281,956.25 万元，其他设备账面价值为 316.40 万元。截至 2022 年末，固定资产总额为 442,729.92 万元，占公司资产的 70.20%。其中房屋建筑物账面价值为 8,651.55 万元，风力发电机组及其他机器设备账面价值为 433,775.16 万元，其他设备账面价值为 303.21 万元。

因执行新租赁准则，2021 年 1 月 1 日融资租赁租入的滨海北 H2 项目风电机组及机器设备账面原值 227,350.43 万元、累计折旧 28,797.72 万元、账面价值 198,552.71 万元重分类至使用权资产。2022 年公司提前归还融资租赁剩余租金，取得相关资产完全所有权，将使用权资产机器设备原值及折旧调整至固定资产。

2020 至 2022 年，项目公司经营情况稳定、良好，净利率维持在 30%以上，经营活动产生的现金流量净额持续为正。基金管理人逐月核查了 2020 至 2022 年江苏电网向项目公司出具的电量结算单，项目公司每月生产的结算电量均处于正常范围。总体而言，未见固定资产存在可能发生减值的迹象。截至本招募说明书更新之日，项目公司固定资产不存在重大减值因素。

3）使用权资产

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司使用权资产分别为 0 万元、191,532.54 万元及 3,611.77 万元。截至 2022 年末，项目公司使用权资产为海域使用权租金，详情如下：

表 2-2-23 项目公司 2022 年使用权资产变动表

单位：万元

项目	海域使用租金	机器设备	合计
一、账面原值			
1、2021-12-31余额	3,946.20	227,350.43	231,296.63
2、2022年增加	-	-	-
租入	-	-	-
3、2022年减少	-	227,350.43	227,350.43
处置	-	227,350.43	227,350.43
4、2022-12-31余额	3,946.20	-	3,946.20
二、累计折旧			
1、2021-12-31余额	167.22	39,596.87	39,764.09

2、2022年增加	167.21	8,099.36	8,266.57
（1）计提	167.21	8,099.36	8,266.57
3、2022年减少	-	47,696.23	47,696.23
处置	-	47,696.23	47,696.23
4、2022-12-31余额	334.43	-	334.43
三、减值准备			
1、2021-12-31余额	-	-	-
2、2022年增加	-	-	-
计提	-	-	-
3、2022年减少	-	-	-
处置	-	-	-
4、2022-12-31余额	-	-	-
四、账面价值			
1、2022-12-31账面价值	3,611.77	-	3,611.77
2、2021-12-31账面价值	3,778.98	187,753.56	191,532.54

因执行新租赁准则，2021 年 1 月 1 日融资租赁租入的滨海北 H2 项目风电机组及机器设备账面原值 227,350.43 万元、累计折旧 28,797.72 万元、账面价值 198,552.71 万元重分类至使用权资产。2022 年项目公司提前归还融资租赁剩余租金，取得相关资产完全所有权，将使用权资产机器设备原值及折旧调整至固定资产。

2020 至 2022 年，项目公司经营情况稳定、良好，净利率维持在 30%以上，经营活动产生的现金流量净额持续为正。基金管理人逐月核查了 2020 至 2022 年江苏电力公司电网向项目公司出具的电量结算单，项目公司每月生产的结算电量均处于正常范围。总体而言，未见使用权资产存在可能发生减值的迹象。截至本招募说明书更新之日，项目公司使用权资产不存在重大减值因素。

4）其他非流动资产

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司其他非流动资产分别为 34,212.99 万元、22,247.11 万元及 12,312.85 万元，占项目公司总资产比例分别为 5.04%、2.99%及 1.95%。其他非流动资产主要为待抵扣进项税额及预付暂估进项税，项目公司根据流动性将预计未来一年内不可抵扣的进项税额分类为其他非流动资产列报。

（七）负债结构分析

表 2-2-24 项目公司 2020 至 2022 年负债结构表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动负债：			
短期借款	-	3,000.00	61,000.00
应付账款	5,852.02	8,707.82	6,862.70
应交税费	1,033.50	1,684.36	122.05
其他应付款	89,053.31	16,058.48	17,209.12
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	88,879.88	15,970.20	15,970.20
一年内到期的非流动负债	4,973.21	44,582.14	55,502.68
流动负债合计	**100,912.04**	**74,032.80**	**140,696.55**
非流动负债：			
长期借款	166,095.97	171,483.97	247,429.97
租赁负债	3,450.96	59,532.54	-
长期应付款	-	23,628.00	110,948.02
非流动负债合计	**169,546.93**	**254,644.51**	**358,377.99**
负债合计	**270,458.97**	**328,677.31**	**499,074.54**

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司负债规模分别为 499,074.54 万元、328,677.31 万元及 270,458.97 万元，主要以短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、租赁负债和长期应付款为主，其中，以长期借款占比最高，截至 2020 至 2022 三年末，项目公司长期借款占总负债的比例分别为 49.58%、52.17%及 61.41%。

（1）流动负债

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司流动负债总额分别为 140,696.55 万元、74,032.80 万元及 100,912.04 万元，占总负债的比例分别为 28.19%、22.52%及 37.31%。

1）短期借款

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司短期借款分别为 61,000.00 万元、3,000.00 万元及 0 万元，占项目公司总负债比例分别为 12.22%、0.91%及 0.00%。短期借款为项目公司取得的银行信用借款及关联方委托借款。

2）其他应付款

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司其他应付款分别为 17,209.12 万元、16,058.48 万元及 89,053.31 万元，占项目公司总负债比例分别为 3.45%、4.89%及 32.93%。其他应付款主要为项目公司计提的应付股东分红款及少量质保金。

3）一年内到期的非流动负债

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司一年内到期的非流动负债分别为 55,502.68 万元、44,582.14 万元及 4,973.21 万元，占项目公司总负债比例分别为 11.12%、13.56%及 1.84%。一年内到期的非流动负债由长期借款、租赁负债及长期应付款中一年内到期的部分组成，详见下文长期借款、租赁负债及长期应付款部分。

截至 2022 年末，项目公司一年内到期的非流动负债由一年内到期的银行借款与一年内到期的应付海域使用租金组成。针对项目公司存续的一年内到期的非流动负债中应付海域使用租金的部分，其属于不动产项目经营性负债，项目公司每年根据海域使用权证要求缴纳相应的海域使用金。

（2）非流动负债

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司非流动负债分别为 358,377.99 万元、254,644.51 万元及 169,546.93 万元，占项目公司总负债比例分别为 71.81%、77.48%及 62.69%。

1）长期借款

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司长期借款分别为 247,429.97 万元、171,483.97 万元及 166,095.97 万元，占项目公司总负债比例分别为 49.58%、52.17%及 61.41%。长期借款为项目公司取得的银行信用借款及质押借款，详情如下：

表 2-2-25 项目 2020 至 2022 年长期借款明细表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
质押借款	76,623.97	157,259.97	167,587.97
信用借款	94,150.00	27,170.00	93,670.00
减：一年内到期的长期借款	4,678.00	12,946.00	13,828.00
合计	**166,095.97**	**171,483.97**	**247,429.97**

截至 2022 年末，长期借款由中国农业银行股份有限公司滨海县支行银行借款及江苏电力公司向项目公司发放的委托贷款构成，一年内到期的长期借款由中国农业银行股份有限公司滨海县支行银行借款一年内到期的部分构成。上述长期借款于不动产基金发行后以募集资金偿还。

2）租赁负债

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司租赁负债分别为 0 万元、59,532.54 万元及 3,450.96 万元，占项目公司总负债比例分别为 0%、18.11%及 1.28%。项目公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，因执行新租赁准则，2021 年 1 月 1 日融资租赁租入的滨海北 H2 项目风电机组及机器设备对应的长期应付款-应付融资租赁款 116,106.70 万元重分类至租赁负债，同时就滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目海域使用权确认租赁负债 3,946.20 万元。2022 年项目公司提前归还融资租赁全部剩余租金，2022 年末租赁负债仅包含海域使用租金，未来根据实际利率法按照实际还款情况逐年摊销，详情如下：

表 2-2-26 项目公司租赁负债变动情况

单位：万元

项目	2021 年末	2022 年				2022 年末
		增加			减少	
		新增租赁	本期利息	其他		
海域使用租金	3,848.66	-	192.73	-	295.22	3,746.17
融资租赁	80,876.02	-	-	-	80,876.02	-
减：一年内到期的租赁负债	25,192.14	-	-	-	-	295.21
合计	**59,532.54**	-	-	-	-	**3,450.96**

项目公司租赁负债为应付海域使用租金（包括一年内到期的应付海域使用租金），于本基金发行时不做处理，最终作为项目公司股权转让对价的一部分转让给专项计划。

3）长期应付款

截至 2020 至 2022 三年末，项目公司长期应付款分别为 110,948.02 万元、23,628.00 万元及 0 万元，占项目公司总负债比例分别为 22.23%、7.20%及 0%。项目公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，因执行新租赁准则，2021 年 1 月 1 日融资租赁租入的滨海北 H2 项目风电机组及机器设备对应的长期应付款-应付融资租赁款 116,106.70 万元重分类至租赁负债。

滨海北 H1 项目风电机组及机器设备因办理了售后回租业务，在融资租赁款偿还完毕前，其应付融资租赁款在长期应付款核算。2022 年项目公司提前偿还全部融资租赁剩余租金，因此 2022 年末项目公司长期应付款余额为零。详情如下：

表 2-2-27 项目公司 2020 至 2022 年长期应付款明细表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
H1 项目售后回租	-	30,072.00	36,516.00
H2 项目融资租赁	-	-	116,106.70
减：一年内到期部分	-	6,444.00	41,674.68
合计	-	**23,628.00**	**110,948.02**

（八）主要财务指标分析

1.偿债能力分析

表 2-2-28 项目公司 2020 至 2022 年偿债能力指标分析

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动比率	1.69	2.37	0.96
速动比率	0.92	2.18	0.85
资产负债率	42.88%	44.11%	73.62%

从短期偿债能力来看，截至 2020 至 2022 三年末，项目公司流动比率和速动比率分别为 0.96、2.37 及 1.69 和 0.85、2.18 及 0.92，2021 年末项目公司流动比率和速动比率相较于 2020 年末大幅上升，主要系项目公司偿还短期银行借款所致。2022 年末项目公司将账面留存的未分配利润用于向股东江苏电力公司分红，导致其他应付款增加，流动比率、速动比率相应下降。项目公司近年来负债规模整体下降，资产规模稳步提升，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，截至 2020 至 2022 三年末，项目公司资产负债率分别为 73.62%、44.11%及 42.88%，2021 年末项目公司资产负债率相较于 2020 年末大幅下降，主要系诚通工银基金通过债转股对项目公司注资 200,000 万元所致。项目公司资产负债水平合理，长期偿债能力良好。

2.盈利能力分析

表 2-2-29 项目公司 2020 至 2022 年盈利能力指标分析

单位：万元，%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入合计	90,757.49	105,195.01	84,900.89
营业成本合计	43,267.43	41,551.03	34,735.66
毛利润合计	47,490.06	63,643.98	50,165.23
毛利率	**52.33**	**60.50**	**59.09**

净利率	**31.44**	**35.79**	**34.12**

2020 至 2022 年，项目公司的毛利润分别为 50,165.23 万元、63,643.98 万元及 47,490.06 万元，毛利率分别为 59.09%、60.50%及 52.33%，净利率分别为 34.12%、35.79%及 31.44%，始终保持在良好的盈利水平；营业成本率分别为 40.91%、39.50%及 47.67%，作为重资产类的海上风力发电企业，项目公司营业成本主要由非付现成本发电机组折旧费构成，符合风力发电企业的行业特征；付现成本主要由材料费、委托运行费和修理费构成。

3.现金流量分析

表 2-2-30 项目公司 2020 至 2022 年现金流量分析

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	168,420.63	73,137.13	87,239.43
经营活动现金流出小计	21,532.89	12,363.51	7,788.20
经营活动产生的现金流量净额	146,887.74	60,773.62	79,451.23
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	102,342.98	-	5,158.31
投资活动现金流出小计	103,252.22	66,829.80	37,326.91
投资活动产生的现金流量净额	-909.24	-66,829.80	-32,168.60
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	139,445.22	270,500.00	167,900.00
筹资活动现金流出小计	290,001.36	267,344.49	209,926.26
筹资活动产生的现金流量净额	-150,556.14	3,155.51	-42,026.26

2020 至 2022 年，项目公司经营活动产生的现金流量净额分别为 79,451.23 万元、60,773.62 万元及 146,887.74 万元，其中，项目公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 86,535.79 万元、73,097.91 万元及 168,114.78 万元，主要来源于项目公司通过滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目风力发电所取得的标杆电费的回收款及可再生能源补贴款的回收款。项目公司的经营性现金流随着每年应收可再生能源补贴款的回款情况而产生波动，2022 年经营活动产生的现金流量净额较大，主要是因为 2022 年项目公司共收回可再生能源补贴款 122,640.98 万元。对比以往年度，2021 年全年项目公司共收回可再生能源补贴款 17,904.75 万元，2020 年全年项目公司共收回可再生能源补贴款 40,254.02 万元。

2022 年项目公司销售商品、提供劳务收到的现金较多，主要是因为 2022 年 5 月 11 日国务院常务会议提出确保能源供应，在前期支持基础上，再向中央发电企业拨付 500 亿元可再生能源补贴，通过国有资本经营预算注资 100 亿元，支持煤电企业纾困和多发电。根据上述政策，2022 年项目公司收回可再生能源补贴款较多。

2020 至 2022 年，项目公司投资活动产生的现金流量净额分别为-32,168.60 万元、-66,829.80 万元及-909.24 万元，基本呈现净流出态势。其中，项目公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 35,276.91 万元、3,829.80 万元及 1,644.21 万元，主要为滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目分次支付的工程款。随着滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目的工程款逐步结清，项目公司的资本性支出大幅减小。2021 年，由于资本性支出的缩减，项目公司产生了大量盈余资金。经控股股东江苏电力公司审议通过，项目公司向关联方如东海翔海上风力发电有限公司和如东和风海上风力发电有限公司以委托贷款的方式分别拆借 3.8 亿元和 2.5 亿元，借款期限为 3 年，借款利率为 1 年期 LPR 上浮 110BP，以获取未来委托贷款利息收入，因此当年投资活动现金流出规模较大。

2020 至 2022 年，项目公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-42,026.26 万元、3,155.51 万元及-150,556.14 万元，筹资活动现金流量净额呈波动态势。控股股东江苏电力公司根据项目公司所上报的资金缺口及融资预算进行统一平衡调度，通过委托贷款的方式由国家电投集团财务有限公司等关联方向项目公司拆借短期资金，借款期限为 1 年，借款利率为 1 年期 LPR 上浮 50BP，用以支付滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目的应付工程款、维修支出及日常经营周转。此外，向外部金融机构借入的长期借款也是项目公司筹资活动现金流量的来源。2022 年项目公司筹资活动现金流出较多，主要是因为当年提前偿还融资租赁剩余租金及部分银行借款。截至本募集说明书披露之日，项目公司已就提前还款、项目公司 100%股权转让等事项取得了截至 2022 年末所有存量借款债权人的书面同意文件。

六、不动产项目享受国补情况以及国补到期缓释措施

（一）不动产项目享受国补情况

根据江苏省物价局发布的《关于合理调整电价结构有关事项的通知》（苏

价工〔2017〕124 号）规定，自 2017 年 7 月 1 日起，江苏省燃煤发电机组标杆上网电价上调为每千瓦时 0.391 元（含脱硫、脱硝和除尘电价）。

江苏省物价局于 2016 年 6 月 20 日出具《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），确定滨海北 H1 项目含税上网电价为每千瓦 0.85 元，接网补贴为每千瓦时 0.01 元，自投入运行之日起执行。

江苏省物价局于 2018 年 6 月 20 日出具《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），核定滨海北 H2 项目含税上网电价为每千瓦 0.85 元，接网补贴为每千瓦时 0.01 元，自投入运行之日起执行。

同时，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，可按电量享受补贴，发电单价中可再生能源电价附加补助资金的部分为每千瓦时 0.459 元。

根据《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〕426 号文）规定，海上风电全生命周期合理利用小时数为 52,000 小时；按照 5 号文规定纳入可再生能源发电补贴清单范围的项目，风电、光伏发电项目自并网之日起满 20 年后，无论项目是否达到全生命周期补贴电量，不再享受中央财政补贴资金，核发绿证准许参与绿证交易。通过预测上网电量口径发电利用小时数，滨海北 H1 项目并网之日起 20 年先于 52,000 小时到期，预计于 2036 年 6 月不再享受中央财政补贴资金，滨海北 H2 项目并网之日起 20 年先于 52,000 小时到期，预计于 2038 年 6 月不再享受中央财政补贴资金。

（二）国补到期缓释措施

滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目在国补到期后，面临收入下降的情况。针对国补到期后收入下降的情况，本项目制定的风险缓释措施如下：

（1）估值中已体现国补到期对收入的影响

本基金在不动产项目估值中已考虑国补到期对收入的影响。根据首发评估预测，滨海北 H1 项目预计自 2036 年 6 月后不再享受国补；滨海北 H2 项目预计自 2038 年 6 月后不再享受国补。若国补到期后没有其他新增收入，滨海北

H1 项目及滨海北 H2 项目国补到期后仅剩标杆电价收入，收入较未到期时下降约 54%。

因此，国补到期本身不会对资产组估值产生影响，国补到期对于收入的影响已于资产组估值中予以考虑。

（2）通过绿证交易增加不动产项目的运营收入

按照财建〔2020〕第 426 号文规定，未来当本不动产项目不再享受中央财政补贴资金后，将会核发绿证准许参与绿证交易。因此，项目公司预计未来国补到期后将参与绿证市场交易相关工作，通过绿证交易增加不动产项目的运营收入。鉴于目前不动产项目评估价值并未考虑国补到期后的绿证交易收入带来的收入增长，因此届时绿证交易收入有望为本基金投资人带来额外的投资收益。

（3）通过扩募的方式提高基金的整体收入

本基金计划在基金存续期内通过扩募的方式装入新的不动产项目，提高本基金整体收入，缓释首次发行的不动产项目国补到期后收入下降的情况。在基金存续期内，本基金将通过扩募的方式继续装入优质同一类型的不动产项目资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金持有的不动产项目规模、分散不动产项目经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。

（4）因国补到期导致基金收入下降达到一定比例将触发基金合同终止条件

在基金合同期限届满之前，如基金所持有的不动产项目由于国补到期的原因收益大幅下降，基金管理人根据已披露的基金四季度报告数据，有合理理由相信基金该年度营业收入（该年度指完整国补收入最后一年之后的任一年度）相较“基金享有完整国补收入最后一年（完整国补收入最后一年，指基金根据法律法规现持有的应当享有国补收入的全部不动产项目，全部月份均享有国补收入的最后完整会计年度）的营业收入”将下降 40%及以上的，将于基金四季度报告披露之日发布提示性公告，并每隔 5 日发布一次，直到基金年度报告披露。

基金管理人将于国补到期的首年开始，披露定期报告的同时，进行国补到期的风险提示公告，提醒投资人国补到期可能对本基金投资收益带来的风险。

基金管理人将于基金年度报告披露之日，根据基金年度报告数据确认是否

触发基金该年度营业收入，相较“基金享有完整国补收入最后一年的营业收入”下降40%及以上。如触发的，基金管理人将于该年度基金年度报告披露之日公告基金合同终止，并同时向上交所申请基金终止上市，及时披露基金终止上市相关公告。

基金自年度基金报告披露之日起开始停牌。披露日为非交易日的，于次一交易日其开始停牌。

发生上述基金合同终止情形的，基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定及基金合同约定处置不动产项目（含不动产项目资产、项目公司股权），并按照基金合同“第二十二节基金合同的变更、终止与基金财产的清算”约定进行财产清算，具体按照如下清算流程进行：

1）基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起30个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2）在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5）基金财产清算程序：

(a)基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

(b)对基金财产和债权债务进行清理和确认；

(c)对基金财产进行评估；

(d)资产处置；

(e)制作清算报告；

(f)聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

(g)将清算报告报中国证监会备案并公告；

(h)对基金剩余财产进行分配。

6）基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持资产支持证券份额或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 6 个月则将以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 6 个月将公告一次。在清算期间，管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

7）基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（5）机组设计寿命届满时处置措施

在不动产项目机组设计寿命届满后，基金管理人可根据情况通过资本性支出、技改等方式使设备处于良好状态，以促使不动产项目机组继续正常稳定运营，或依照《基金合同》约定处置不动产项目，或者根据基金管理人的指令，江苏电力公司或其指定关联方有义务以等同于经评估的资产组残值的价格受让不动产项目资产。

七、不动产项目税收政策及优惠政策

（一）税收政策

表 2-2-31 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	不动产项目公司按实际缴纳的流转税的 5%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。

未来税收政策变动可能会导致不动产项目现金流出现较大波动，基金管理人已于风险因素章节充分揭示风险，详见本招募说明书“第一章招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”之“一、与不动产基金相关的风险”之“（七）税收等政策调整风险”。

（二）税收优惠

1.所得税

根据国家税务总局《关于实施国家重点扶持的公共基础设施项目企业所得税优惠问题的通知》（国税发[2009]80号文）的相关规定，不动产项目公司所属风力发电行业从事符合《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》规定范围、条件和标准的公共不动产项目的投资经营所得，自该项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。不动产项目公司滨海北H1项目2016年取得第一笔经营收入，2016-2018年免征企业所得税、2019-2021年减半征收企业所得税；滨海北H2项目2018年取得第一笔经营收入，2018-2020年免征企业所得税、2021-2023年减半征收企业所得税。

2.增值税

根据财政部、国家税务总局《关于风力发电增值税政策的通知》（（财税[2015]74 号）文）的相关规定，风力发电行业自 2015 年 7 月 1 日起享受“即征即退 50%”的增值税优惠政策。项目公司符合增值税即征即退 50%的政策。

根据《关于调整风力发电等增值税政策的公告》（财政部 海关总署税务总局 2025 年第 10 号），风力发电行业即征即退 50%的政策执行期限重新自 2025 年 11 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日。本基金 2025 年跟踪评估预测已依据该假设，于 2028 年 1 月起将关于 50%增值税即征即退的收益预测为零。

八、不动产项目筛选考虑

本基金不动产项目位于原始权益人的主要业务区域，其在资产合规性、可转让性、收益稳定性和整体运营情况等方面处于较好水平，符合基础设施基金申报条件。同时，项目所在省份江苏省经济发达，电量消纳情况良好，风电设备利用率高，为本项目未来的电量消纳和运营稳定提供了的保障，市场竞争风险较低。

九、不动产项目同业竞争情况

（一）同业竞争情况

关于同业竞争情况，请参见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第三节 关联交易与利益冲突”之“一、本基金利益冲突的情形”之“（二）原始权益人利益冲突情况”和“（三）运营管理机构利益冲突情况”。

（二）利益冲突的防范措施

针对同区域可能存在的同业竞争情况，基金管理人已充分揭示相关风险，详见本招募说明书“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”之“二、与不动产项目相关的风险”之“（六）关联交易与利益冲突风险”。

为防范同业竞争所造成的利益冲突，原始权益人以及运营管理机构已分别出具关于避免同业竞争的承诺函，详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第三节 关联交易与利益冲突”之“二、利益冲突的防范与披露安排”。

第三节 原始权益人

一、原始权益人基本情况

（一）原始权益人主要情况表

1.原始权益人主要业务板块情况

2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-9 月，江苏电力公司主营业务收入按板块划分情况如下：

表 2-3-1 江苏电力公司按板块分类主营业务收入情况

单位：万元、%

板块分类	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
风电	295,404.26	45.13	296,373.66	41.39	156,550.42	31.06	152,609.78	30.82
光伏	60,338.63	9.22	44,489.43	6.21	34,926.71	6.93	33,351.36	6.74
煤电	279,167.71	42.65	355,323.06	49.63	293,527.07	58.23	289,309.40	58.42
热力	17,116.55	2.61	17,889.08	2.50	13,495.29	2.68	15,276.32	3.08
售电	-58.82	-0.01	80.19	0.01	2,240.52	0.44	3,621.62	0.73
其他行业	2,591.75	0.40	1,813.41	0.25	3,317.83	0.66	1,012.36	0.20
主营业务收入合计	**654,560.08**	**100.00**	**715,968.84**	**100.00**	**504,057.84**	**100.00**	**495,180.84**	**100.00**

江苏电力公司营业收入主要来源于煤电及风电板块。2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-9 月，煤电板块业务收入分别为 289,309.40 万元、293,527.07 万元、355,323.06 万元和 279,167.71 万元，占营业收入的比例分别为 58.42%、58.23%、49.63%和 42.65%。2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-9 月，风电板块业务收入分别为 152,609.78 万元、156,550.42 万元、296,373.66 万元及 295,404.26 万元，占营业收入的比例分别为 30.82%、31.06%、41.39%和 45.13%，2021 年风电板块业务收入大幅增加的主要原因是当年新风电场建设完毕并逐步投入使用，风电发电收入大幅增加。江苏电力公司规划将继续加大风电业务的投资力度，力争实现向新能源发电企业的转型。

2.原始权益人主要财务数据指标

表 2-3-2 基金首发前江苏电力公司三年一期财务数据

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月 /2022 年 9 月末	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度

项目	2022 年 1-9 月/2022 年 9 月末	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
总资产	5,178,175.53	5,030,243.81	3,458,697.70	2,605,940.99
资产负债率（%）	67.83%	70.59%	69.87%	66.40%
营业收入	668,959.42	740,451.49	518,018.70	508,563.03
营业毛利率（%）	31.60%	29.21%	36.84%	35.03%
净利润	109,830.07	62,220.80	82,761.93	91,799.41
经营活动产生的现金流量净额	240,728.04	228,766.60	270,098.19	182,393.82
EBITDA	365,575.64	305,545.27	270,181.63	276,033.71

（二）基本情况

1.工商登记信息

公司名称：国家电投集团江苏电力有限公司

法定代表人：尹飛

注册地址：南京市鼓楼区中山北路 2 号紫峰大厦 39 楼

注册资本：人民币 665,604.31 万元

成立日期：2014 年 3 月 26 日

统一社会信用代码：91320000094144872L

所属行业：电力、热力生产和供应业

经营范围：电力、可再生能源的开发、投资、电力工程的建设监理、招投标，电能设备的安装、运行维护、检修，电能设备及配套设备的销售，电力科技开发、技术服务，电力燃料的销售，实业投资及管理，物业管理，劳务服务，环境保护工程、粉煤灰的开发与利用。煤炭的销售及仓储。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2.历史沿革（截至 2022 年 12 月 31 日）

2014 年 3 月，中国电力投资集团公司出具《中国电力投资集团公司股东决定》（中电投股东决定[2014]9 号），设立中电投江苏电力有限公司，注册资本为 30,000 万元。

2014 年 9 月，中国电力投资集团公司出具《中国电力投资集团公司股东决定》（中电投股东决定[2014]40 号），同意中电投江苏电力有限公司注册资本由 30,000.00 万元增加至 139,468.00 万元，其中股权及资产注入增资 109,468 万元。2014 年 10 月 22 日，江苏电力公司完成工商变更，注册资本变更为 139,468.00 万元。

2015 年 2 月，中国电力投资集团公司出具《中国电力投资集团公司股东决定》（中电投股东决定[2015]12 号），同意中电投江苏电力有限公司注册资本由 139,468.00 万元增加至 159,048.00 万元，其中货币注入增资 19,580.00 万元。2015 年 6 月 23 日，江苏电力公司完成工商变更，注册资本变更为 159,048.00 万元。

2016 年 3 月，国家电力投资集团公司出具《国家电力投资集团公司股东决定》（国家电投股东决定[2016]9 号），同意中电投江苏电力有限公司股东名称由原“中国电力投资集团公司”变更为“国家电力投资集团公司”，同意“中电投江苏电力有限公司”名称变更为“国家电投集团江苏电力有限公司”。

2016 年 10 月，国家电力投资集团公司出具《国家电力投资集团公司股东决定》（国家电投股东决定[2016]60 号），同意增加江苏电力公司注册资本，出资方式为货币，出资额 46,023.87 万元，江苏电力公司注册资本由 159,048.00 万元增加至 205,071.87 万元。同时，国家电力投资集团公司出具《国家电力投资集团公司任免通知》（国家电投任[2016]177 号），国家电投集团江苏电力有限公司法定代表人、执行董事由吴清安变更为魏居亮。

2017 年 11 月，国家电力投资集团公司出具《国家电力投资集团公司股东决定》（国家电投股东决定[2017]48 号），同意将国家电力投资集团公司持有的国家电投集团江苏电力有限公司 100%股权转让给上海电力股份有限公司。

2018 年 11 月，上海电力股份有限公司出具《国家电投集团江苏电力有限公司股东决定》，决定将江苏电力公司注册资本从 205,071.87 万元增至 356,366.47 万元，增资额为 151,294.60 万元，出资方为上海电力股份有限公司，出资方式为货币资金。

2018 年 12 月，上海电力股份有限公司出具《国家电投集团江苏电力有限公司股东决定》，同意国家电投集团江苏电力有限公司新增股东工银金融资产

投资有限公司，同意工银金融资产投资有限公司对国家电投集团江苏电力有限公司进行增资，且工银金融资产投资有限公司增加注册资本人民币 147,557.92 万元，增资后公司注册资本由 356,366.47 万元人民币变为 503,924.39 万元人民币，增资后各股东出资金额及持股比例如下：（1）上海电力股份有限公司出资 356,366.47 万元，持股比例为 70.72%；（2）工银金融资产投资有限公司出资 147,557.92 元，持股比例为 29.28%。

2020 年 3 月，上海电力股份有限公司、工银金融资产投资有限公司出具了《国家电投集团江苏电力有限公司股东会决定》，通过国家电投集团江苏电力有限公司章程修正案，上海电力股份有限公司增加注册资本人民币 39,615.05 万元，持股比例增至 72.85%，增资后公司注册资本由 503,924.39 万元人民币变为 543,539.44 万元。

2020 年 12 月，上海电力股份有限公司、工银金融资产投资有限公司出具了《国家电投集团江苏电力有限公司股东会决议》，同意工银金融资产投资有限公司（代表工银投资债转股私募投资基金开元 1 号）将其持有的公司 13.574%股权转让予上海电力股份有限公司。转让后各股东持股比例如下：上海电力股份有限公司持股 86.426%；工银金融资产投资有限公司持股 13.574%。

2020 年 12 月，上海电力股份有限公司、工银金融资产投资有限公司出具了《国家电投集团江苏电力有限公司 2020 年第三次股东会决定》，同意股东方上海电力股份有限公司单方面增资 94,535 万元，其中计入实收资本金额为 67,986.34 万元，计入资本公积金额为 26,548.66 万元。增资后各股东持股比例如下：（1）上海电力股份有限公司持股 87.935%；（2）工银金融资产投资有限公司持股 12.065%。并通过了公司的新章程修正案，公司注册资本由 543,539.44 万元增至 611,525.77 万元，上海电力股份有限公司实缴 537,746.81 万元，持股比例为 87.935%，工银金融资产投资有限公司认缴 73,778.96 万元，持股比例为 12.065%。

2021 年 5 月，上海电力股份有限公司、工银金融资产投资有限公司出具了《国家电投集团江苏电力有限公司 2021 年第一次股东会会议决定》，同意推荐公司法定代表人的议案，法定代表人由魏居亮变更为邢连中。

2022 年 1 月，上海电力股份有限公司、工银金融资产投资有限公司出具了《国家电投集团江苏电力有限公司股东会 2022 年第一次临时会议决定》，同意上海电力对江苏电力公司投资 8 亿元，其中注册资本金 5.41 亿元，资本公积金 2.59 亿元，上海电力实缴 591,825.35 万元，持股比例 88.9155%，工银金融资产投资有限公司认缴 73,778.96 万元，持股比例 11.0845%，公司注册资本由 611,525.77 万元增至 665,604.31 万元。

2024 年 12 月，国家电投集团江苏电力有限公司召开 2024 年董事会第四次会议并通过了《国家电投集团江苏电力有限公司 2024 年董事会第四次会议决议》，同意关于选举江苏公司董事长的议案，法定代表人由邢连中变更为尹飛。

3. 主要负责人情况

尹飛，男，研究生学历，博士学位，正高级工程师，现任国家电投集团江苏电力有限公司董事长，党委书记。曾任河北省廊坊市建设局局长助理、中电投香河秸秆发电项目筹建处副主任、中电投潮白生物质发电有限公司执行董事，中国电力投资集团公司规划与计划部副处长、处长，国家电投集团公司战略规划部协调督导处高级经理，国家电投集团江苏电力有限公司总经济师、党委委员，国家电投集团江苏电力有限公司副总经理、党委委员，国家电投集团江苏电力有限公司董事、总经理、党委副书记。

张晓红，女，研究生学历，硕士学位，高级会计师，现任国家电投集团江苏电力有限公司总会计师、党委委员。曾任山东电力工程咨询院有限公司财务部副主任、财务部副主任（主持工作）、财务部主任、兼山东鲁电电力工程咨询有限公司董事长、党支部书记，国家电投集团山东电力有限公司（山东电力工程咨询院有限公司）计划与财务部主任兼咨询公司董事长、党支部书记，国家电投集团工程有限公司（山东电力工程咨询院有限公司）计划与财务部主任兼山东鲁电电力工程咨询有限公司董事长、党支部书记。

沈志中，男，本科学历，学士学位，高级工程师，现任国家电投集团江苏电力有限公司副总经理。曾任中电投江苏电力有限公司工程管理部副主任，国家电投集团江苏电力有限公司安全质量环保监察部副主任、主任，国家电投集团江苏电力有限公司生产运行部（科技信息部）主任兼生产监控调度培训中心

主任、党总支副书记，国家电投集团江苏电力有限公司生产运行部（科技信息部）主任。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人情况

1.股权结构

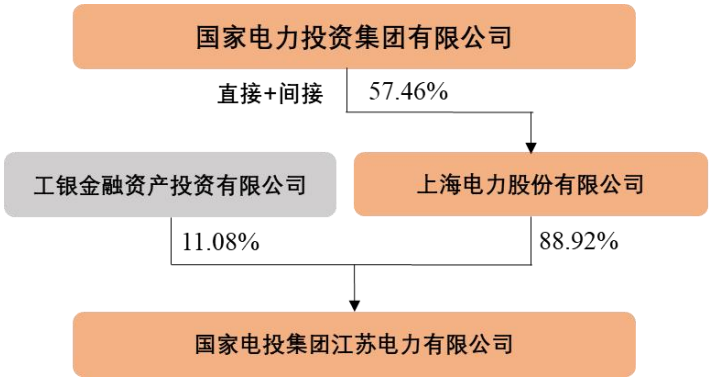
截至 2022 年 12 月 31 日，上海电力持有江苏电力公司 88.92%股份，工银投资持有江苏电力公司 11.08%股份。

表 2-3-3 截至 2022 年 12 月 31 日江苏电力公司股东明细表

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	上海电力股份有限公司	591,825.35	88.92
2	工银金融资产投资有限公司	73,778.96	11.08
合计		**665,604.31**	**100.00**

截至 2022 年 12 月 31 日，江苏电力公司股权结构图如下：

图 2-3-1 江苏电力公司股权结构图



2.控股股东和实际控制人情况

截至 2022 年 12 月 31 日，江苏电力公司控股股东为上海电力，持股比例 88.92%。

上海电力是一家集清洁能源、新能源、智慧能源科技研发与应用、现代能源供应和服务于一体的现代能源企业，是我国五大发电集团之一国家电投最主要的上市公司之一和重要的国际化发展平台、上海市主要的综合能源供应商和服务商之一、上海市最大的热能供应商。国家电投强大的行业竞争力，为上海电力未来的发展奠定了良好的基础。

上海电力深耕上海，立足长三角和华东区域，面向长江经济带，辐射全国，稳步发展海外，积极践行新发展理念和高质量发展要求，以点带面、全员发展，加速绿色智慧转型步伐，重点项目取得积极进展。截至 2022 年 6 月末，上海电

力控股装机容量 1,979.05 万千瓦，同比增长 16.66%。其中新能源控股装机容量 773.63 万千瓦，同比增长 28.12%。

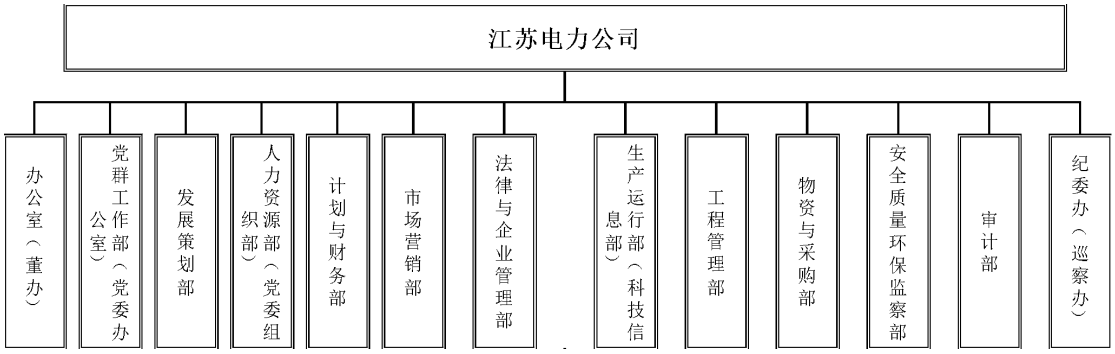
截至 2022 年 12 月 31 日，国务院国有资产监督管理委员会为江苏电力公司实际控制人。

（四）组织架构、治理结构和内部控制情况

截至 2022 年 12 月 31 日，江苏电力公司组织结架构、治理结构和内部控制情况如下：

1.组织架构

图 2-3-2 江苏电力公司组织结构图



（1）办公室（董事会办公室）

主要负责董事会事务，领导班子事务，军民融合管理，办公事务，保密与信息，行政事务，信访稳定，外事管理等。

（2）党群工作部（党委办公室）

主要负责党务管理，党委事务，统战工作，新闻宣传，社会责任，企业形象、企业文化建设，工会管理，民主管理，班组建设，职工创新创效及劳模管理，职工队伍建设，女工工作，团青管理等。

（3）发展策划部

主要负责规划编制与管理，市场开发，项目发展与前期，重大项目推进，建设项目投资管理；负责管理业务发展协调及相关的对外联系；归口商务管理工作；归口管理扶贫工作等。

（4）人力资源部（党委组织部）

主要负责领导班子和干部队伍建设，人才队伍建设，人事管理，组织机构管理，劳动用工与劳动关系管理，全员绩效管理，综合考核评价管理及考核结

果应用，薪酬福利社保，人工成本管理，建立激励体系，教育培训管理，退休管理等；归口管理员工关爱工作，荣誉体系建设工作。

（5）计划财务部

主要负责 JYKJ 体系建设与实施、综合计划与统计，投资计划，预算与成本管理，会计基础管理，会计核算与会计信息，股权与资产管理，资金管理，税务与价格管理，重组与并购管理，财务监督，上市管理，子企业法人治理与“三会”议案，项目经济效益评价，本部财务等；归口管理经营业绩指标考核评价，土地资产经营。

（6）市场营销部

主要负责电力（热）市场营销、综合能源业务管理、燃料管理等。

（7）法律与企业管理部

主要负责政策研究，法律事务，制度管理，合同管理，体制改革、合规管理，内控与风险管理，内部授权，流程管理，管理提升，对标管理，合理化建议管理等。

（8）生产运行部

主要负责生产管理，技术管理，设备管理，基建工程前期生产准备管理，电量管理等。

（9）科技信息部

主要负责科技管理，信息化管理，知识产权管理等。

（10）工程管理部

主要负责工程建设安全管理、质量管理、进度管理、造价管理和竣工验收管理，项目合规性管理（项目核准后到投产）等。

（11）物资与采购部

主要负责物资管理、采购及招保管理，造价管理。

（12）安全质量环保部

主要负责安全监督，质量监督，环保监察、消防管理，归口管理员工职业健康和劳动保护工作等。

（13）审计部

主要负责内部审计、配合协调外部审计，开展违规经营投资责任追究，投资项目后评价等。

（14）纪委办公室（巡察办）

主要负责纪委日常工作运转、综合事务、组织建设、纪检监察干部管理、案件监督管理、党风监督和廉政教育，负责信访举报、线索处置、监督检查、纪检监察干部监督以及领导交办的其他工作。负责巡察工作领导小组日常工作，负责统筹协调、组织指导巡察组开展工作，负责巡察工作制度建设、监督管理、服务保障等工作等。

2.治理结构

（1）股东会

公司股东会由全体股东组成。股东会是公司的权力机构。股东会行使下列职权：

1）决定公司的发展战略、经营方针和投融资计划；

2）选举和更换董事、监事，决定上述人员的报酬事项；

3）审议批准公司的经营计划；

4）审议批准董事会的报告；

5）审议批准监事会的报告；

6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

8）对公司增加或减少注册资本做出决议；

9）对发行公司债券做出决议；

10）对公司合并、分立、解散、清算和变更公司形式做出决议；

11）批准公司章程和章程修改方案；

12）法律法规规定的其他职权。

（2）董事会

董事会对股东会负责，主要行使下列职权：

1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；

2）执行股东会的决议；

3）制订公司《章程》修改方案；

4）制定公司的经营计划和投资方案；

5）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

6）制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；

7）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

8）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

9）决定公司内部管理机构的设置，制定公司的基本管理制度；

10）根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员；

11）决定总经理的权限；

12）除涉及股东会特别决议事项外，决定公司对外提供担保；

13）除涉及股东会特别决议事项外，决定公司对外无偿援助、捐赠；

14）除涉及股东会特别决议事项外，决定公司对外重大资产处置；

15）决定公司对外融资；

16）法律法规规定应由董事会决定的其他事项。

（3）监事会

监事会行使下列职权：

1）检查公司的财务；

2）对董事、高级管理人员执行职务的行为进行监督、对违反法律、法规、公司章程或者股东决定的人员提出罢免的建议；

3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；

4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5）向股东会会议提出提案；

6）依法对董事、高级管理人员提起诉讼；

7）公司章程规定的其他职权。

（4）总经理

总经理对董事会负责，行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作；

2）拟定公司发展战略、年度经营计划和投融资及担保方案；

3）拟订公司的年度财务预算方案、决算方案；

4）拟订公司利润分配和弥补亏损方案；

5）拟订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

6）拟订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

7）拟订公司内部管理机构设置方案；

8）制定公司的具体规章；

9）向董事会提名副总经理、财务总监等高级管理人员和提请股东确定报酬事项；

10）决定聘任或解聘除应由股东会决定聘任或者解聘以外的公司管理人员；

11）拟订公司职员的工资、福利、奖惩方案，决定公司职工的聘用和解聘；

12）董事会授予的其他职权。

3.内部控制情况

江苏电力公司重视内部控制体系的建设。根据国家相关政策法规，江苏电力公司结合自身实际情况，建立了党委前置审议、董事会全面负责、经理层组织实施的内控体系建设与监督工作机制。

根据《关于做好2021年中央企业内部控制体系建设与监督工作有关事项的通知》（国资厅发监督〔2020〕307号）的指导要求，国家电投组织对江苏电力公司开展了法律合规风险内控体系有效性评价，在江苏电力公司风险（合规）管理领导小组的带领下，对照国家电投梳理的内控体系建设重点领域问题清单及案例，组织江苏电力公司各部门及三级单位就资金管理、“两金”及应付款管理等方面的内控体系有效性开展自评。同时，江苏电力公司聘请外部中介机构协助开展三家所属企业2021年风险内控体系有效性评价，形成了内控评价报告。江苏电力公司严格按照要求持续推进中央企业内控体系建设与监督工作，结合自身实际组织开展内控体系监督评价，取得了明显成效，逐步形成了以风险管理为导向的内控监督闭环体系。

根据《国家电投集团江苏电力有限公司2021年度内控体系工作报告》，江苏电力公司建立起了比较完善的内控制度体系。2021年，江苏电力公司新增、修订规章制度57项，包括《合规管理规定》、《内部控制管理规定》和《内部控制评价办法》等。2021年，江苏电力公司组织三级单位对照重点领域开展了

制度自查，根据新业务、新文化、新问题，做好制度的废、改、立工作，从源头上杜绝基层制度不完善、制度空白的问题。江苏电力公司在制定、完善风险、内控、合规制度时，坚持全面性、重要性原则，管理范围覆盖江苏电力公司全员、业务全过程、全产业、全子企业，明确法律部门为江苏电力公司内控、风险、合规管理的统一归口部门，通过风险、内控、合规三位一体协同运作，有效避免了制度之间规定不一致或互相矛盾的情况，提升了统一管控的效果。

（五）业务情况

1.业务模式

江苏电力公司为国家电投在江苏区域的控股子公司，截至 2022 年 12 月 31 日，江苏电力公司实际管理 13 家三级单位，直属机构 5 个，员工 1,543 人（含阚山 405 人）；产业涵盖了港口、码头、航道、燃煤发电、天然气热电联产、城市供热、光伏、陆上风电、海上风电、氢能、综合智慧能源、售电、煤炭经营等众多领域。

江苏电力公司主营业务包括风电、光伏、煤电、热力、售电等业务，其中煤电和风电为核心业务板块，是江苏电力公司 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-9 月主营业务收入和利润的重要来源。截至 2022 年末，江苏电力公司发电装机容量已达 517.88 万千瓦，新能源装机 315.48 万千瓦，新能源装机占比达 60.92%。

2.行业地位

江苏电力公司的控股股东为上海电力，上海电力的控股股东国家电投是五大发电集团之一，资本实力较雄厚。国家电投是 2002 年 12 月 29 日在原国家电力公司部分企事业单位基础上组建的全国五大发电集团之一，经国务院同意进行国家授权投资的机构和国家控股公司的试点。上海电力是国家电投下属国内上市子公司中净资产规模最大的公司。国家电投、上海电力强大的行业竞争力，为江苏电力公司未来的发展奠定了良好的基础。

江苏电力公司具有技术创新和管理创新优势，创新驱动持续增强。

2013 年，滨海陆上风电一期（4×50MW）项目创陆上风电建设工期最短记录；

2014 年，江苏电力公司首创国内“渔光互补”光伏发电项目建设思路，并建成投运建湖县“渔光互补”光伏电站；

2016 年，盐城滨海北 H1（100MW）海上风电项目投产，是国家电投建设和投运的第一个海上风电项目，全国单位造价最低、工期最短，并获得迄今为止国内风电行业唯一的“国家优质工程金奖”；

2017 年，江苏电力公司创造性地提出煤电达“燃机排放”标准，促成 2×1000MW 超超临界燃煤火电机组成功落户滨海，并于 2017 年实现“双投”，2019 年获得“国家优质工程金奖”；

2018 年，盐城滨海北 H2（400MW）海上风电项目投运，配套安装当时电压等级最高、亚洲最大的海上升压站，并网时也是亚洲最大的单体海上风电场；

2018 年，盐城大丰 H3（300MW）海上风电项目做到了当年开工、当年建成、当年取得收益，是当时国内离岸距离最远的海上风电场，并获得央视《新闻联播》《大国工程》《国家建设者》等栏目专题报道；

2020 年，国内首个数字化、智慧化海上风电场——盐城滨海南 H3（300MW）海上风电项目首台风机于当年 10 月 12 日 11 点 38 分成功并网，并于年底实现了全容量建成投运，与盐城滨海北 H1、H2 两个项目共同构成亚洲最大的海上风电集群“国家电投盐城阵列”。

3.持续经营能力

截至 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-9 月末，江苏电力公司总资产金额为 2,605,940.99 万元、3,458,697.70 万元、5,030,243.81 万元及 5,178,175.53 万元，总资产规模整体呈现增长趋势。

截至 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-9 月末，江苏电力公司总负债金额为 1,730,309.28 万元、2,416,717.77 万元、3,550,700.59 万元及 3,512,453.90 万元，资产负债率分别为 66.40%、69.87%、70.59%及 67.83%，资产负债率整体保持在合理水平，负债规模合理，未来偿债压力较小。

江苏电力公司管理团队和核心员工保持稳定，主要管理人员在公司任职均超过 5 年，对公司历史情况了解深入，同时对未来发展方向具有长期研究。管理层稳定有利于江苏电力公司着眼长期利益，把握未来发展方向，实现江苏电力公司可持续稳定发展。

（六）财务情况

1.财务报表

江苏电力公司2019年度、2020年度及2021年度的财务报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（XYZH[2022]NJAA30453号）。江苏电力公司编制了2022年9月30日的资产负债表与2022年1-9月的利润表与现金流量表，未经审计。

（1）合并资产负债表

表2-3-4 江苏电力公司2019年、2020年、2021年及2022年1-9月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	180,702.53	88,254.32	54,611.16	53,058.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	60.00
应收账款	515,959.88	418,137.27	232,531.02	208,255.19
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	59,394.35	37,531.20	10,111.89	1,852.77
其他应收款	6,377.73	4,912.80	2,757.78	4,504.87
其中：应收利息	336.74	-	-	-
应收股利	1,728.79	-	-	-
存货	33,846.04	33,226.30	12,803.55	15,679.56
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	34,422.15	34,031.21	51,839.58	40,128.60
流动资产合计	**830,702.67**	**616,093.09**	**364,654.99**	**323,539.53**
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	-	-	-
债权投资	3,800.00	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-

可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	16,801.54	4,581.84	-	-
其他权益工具投资	13,044.78	1,188.28	748.57	450.00
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	7,172.98	-	-	-
固定资产	3,827,450.10	3,453,710.86	2,146,863.72	1,981,302.21
在建工程	116,845.64	568,297.20	763,877.35	150,349.71
使用权资产	65,129.87	60,407.43	10,771.72	-
无形资产	109,867.80	117,472.97	75,314.83	75,704.92
开发支出	222.36	-	-	-
商誉	97.34	97.34	-	-
长期待摊费用	11,460.01	12,232.87	9,347.23	11,377.25
递延所得税资产	22,119.24	11,076.28	7,893.00	6,896.08
其他非流动资产	153,461.20	185,085.65	79,226.30	56,321.29
非流动资产合计	**4,347,472.86**	**4,414,150.72**	**3,094,042.71**	**2,282,401.46**
资产总计	**5,178,175.53**	**5,030,243.81**	**3,458,697.70**	**2,605,940.99**
流动负债：				
短期借款	257,200.81	202,210.99	325,978.88	295,400.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	74,163.83	75,159.26	116,136.73	27,784.08
应付账款	617,419.17	639,960.91	174,010.70	105,556.09
预收款项	491.17	5.45	-	2,764.23
合同负债	2,743.18	1,583.70	14.28	-
应付职工薪酬	1,141.70	952.73	901.31	964.25
应交税费	7,888.94	10,317.23	5,500.49	7,617.54
其他应付款	106,133.49	56,775.22	25,239.23	50,954.87
其中：应付股利	45,524.48	1,185.75	38.48	11,662.96
应付利息	4,679.70	-	-	2,754.90
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	58,398.56	177,803.05	140,257.97	122,556.74
其他流动负债	1.74	200.72	1.28	-
流动负债合计	**1,125,582.57**	**1,164,969.27**	**788,040.87**	**613,597.79**
非流动负债：				

长期借款	1,902,007.54	1,735,125.88	1,268,892.31	805,932.30
应付债券	-	-	-	-
租赁负债	67,740.62	58,341.71	9,139.24	-
长期应付款	316,234.46	498,300.31	255,469.96	218,213.05
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	88,625.09	91,432.36	95,175.39	92,566.14
递延所得税负债	11,310.03	1,534.62	-	-
其他非流动负债	953.59	996.44	-	-
非流动负债合计	**2,386,871.33**	**2,385,731.32**	**1,628,676.90**	**1,116,711.49**
负债合计	**3,512,453.90**	**3,550,700.59**	**2,416,717.77**	**1,730,309.28**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	705,604.31	665,604.31	611,525.77	543,539.44
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	178,271.36	152,482.47	93,018.28	65,969.62
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-430.43	-430.43	-430.43	-430.43
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	28,951.74	22,034.77	18,589.92	11,909.69
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	141,120.45	134,262.77	148,143.36	139,048.24
归属于母公司股东权益合计	**1,053,517.43**	**973,953.89**	**870,846.90**	**760,036.55**
少数股东权益	612,204.20	505,589.33	171,133.03	115,595.16
股东权益合计	**1,665,721.62**	**1,479,543.22**	**1,041,979.93**	**875,631.71**
负债和股东权益总计	**5,178,175.53**	**5,030,243.81**	**3,458,697.70**	**2,605,940.99**

（2）合并利润表

表2-3-5江苏电力公司2019年、2020年、2021年及2022年1-9月合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	**668,959.42**	**740,451.49**	**518,018.70**	**508,563.03**
其中：营业收入	668,959.42	740,451.49	518,018.70	508,563.03
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	**558,091.39**	**652,323.88**	**423,589.02**	**412,427.28**
其中：营业成本	462,302.82	522,551.76	325,288.00	328,669.82
税金及附加	3,313.92	3,901.05	3,186.07	3,707.92

销售费用	-	-	-	-
管理费用	9,716.91	39,624.16	31,839.68	18,391.50
研发费用	296.53	2,835.97	771.07	197.50
财务费用	82,461.20	83,410.93	62,504.20	61,460.54
其中：利息费用	81,205.63	81,445.83	60,643.05	59,253.67
利息收入	561.64	595.74	219.53	495.64
加：其他收益	5,612.64	5,237.93	6,905.49	13,205.87
投资收益	2,587.08	-3,513.33	-227.50	-143.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）（适用执行新金融工具准则）	-	-3,513.33	-227.50	-143.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）（适用执行新金融工具准则）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-5,475.11	-1.62	-15.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,553.99	-	-
资产处置收益（损失以“-”填列）	4,896.28	4.23	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**123,964.03**	**82,827.34**	**101,106.05**	**109,182.93**
加：营业外收入	92.64	169.58	18.27	32.22
减：营业外支出	22.73	2,864.93	254.35	42.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**124,033.94**	**80,132.00**	**100,869.96**	**109,173.04**
减：所得税费用	14,203.88	17,911.20	18,108.03	17,373.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**109,830.07**	**62,220.80**	**82,761.93**	**91,799.41**
其中：归属于母公司所有者的净利润	68,506.37	47,584.26	67,875.35	75,198.22
少数股东损益	41,323.70	14,636.54	14,886.59	16,601.19
六、其他综合收益的	-	**-**	**-**	**-909.99**

税后净额				
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-430.43
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-479.57
七、综合收益总额	**109,830.07**	**62,220.80**	**82,761.93**	**90,889.42**
归属于母公司所有者的综合收益总额	68,506.37	47,584.26	67,875.35	74,767.79
归属于少数股东的综合收益总额	41,323.70	14,636.54	14,886.59	16,121.62

（3）合并现金流量表

表2-3-6 江苏电力公司2019年、2020年、2021年及2022年1-9月合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	729,765.67	781,888.24	549,030.80	466,221.32
收到的税费返还	19,843.54	1,992.62	4,036.03	2,329.66
收到的其他与经营活动有关的现金	57,208.25	30,835.76	18,649.25	25,001.65
经营活动现金流入小计	**806,817.46**	**814,716.62**	**571,716.09**	**493,552.63**
购买商品、接受劳务支付的现金	277,207.08	465,499.76	216,943.94	226,740.77
支付给职工以及为职工支付的现金	17,488.11	44,050.14	31,378.60	27,467.90
支付的各项税费	35,759.22	29,542.02	32,453.09	38,182.46
支付的其他与经营活动有关的现金	235,635.01	46,858.11	20,842.27	18,767.67
经营活动现金流出小计	**566,089.42**	**585,950.02**	**301,617.90**	**311,158.80**
经营活动产生的现金流量净额	**240,728.04**	**228,766.60**	**270,098.19**	**182,393.82**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	16,750.00	-	-	-

取得投资收益所收到的现金	2,002.84	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	11.14	0.53	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	585.42	1,105.82	1,094.94	-
投资活动现金流入小计	**19,338.26**	**1,116.96**	**1,095.47**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	119,892.45	813,220.13	754,109.77	267,751.36
投资所支付的现金	47,318.23	59,041.66	298.57	19,174.24
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	39,020.00	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	213.42	4,756.43	433.41	238.29
投资活动现金流出小计	**167,424.11**	**916,038.24**	**754,841.74**	**287,163.90**
投资活动产生的现金流量净额	**-148,085.85**	**-914,921.27**	**-753,746.27**	**-287,163.90**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	65,681.86	445,968.74	108,107.40	20,490.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	365,968.74	50,663.00	490.00
取得借款收到的现金	763,157.25	1,431,720.26	1,421,669.95	574,664.64
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	148,000.00	35,400.00	30,000.20
筹资活动现金流入小计	**828,839.11**	**2,025,689.00**	**1,565,177.35**	**625,154.85**
偿还债务所支付的现金	560,370.36	1,046,106.67	921,614.24	404,275.96
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	128,292.10	152,577.23	97,261.01	62,735.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利	-	13,021.26	21,674.67	571.26

润				
支付的其他与筹资活动有关的现金	148,869.28	106,792.27	58,822.99	89,241.19
筹资活动现金流出小计	**837,531.74**	**1,305,476.17**	**1,077,698.24**	**556,253.04**
筹资活动产生的现金流量净额	**-8,692.64**	**720,212.83**	**487,479.11**	**68,901.81**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**0.00**	**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	**83,949.56**	**34,058.16**	**3,831.03**	**-35,868.27**
加：期初现金及现金等价物余额	96,752.97	53,951.16	50,120.14	85,988.40
六、期末现金及现金等价物余额	**180,702.53**	**88,009.32**	**53,951.16**	**50,120.14**

2.财务分析

（1）资产结构分析

截至2019年、2020年、2021年及2022年1-9月末，江苏电力公司总资产规模逐年扩大，分别为2,605,940.99万元、3,458,697.70万元、5,030,243.81万元和5,178,175.53万元。

江苏电力公司资产以非流动资产为主。截至2019年、2020年、2021年及2022年1-9月末，江苏电力公司非流动资产分别为2,282,401.46万元、3,094,042.71万元、4,414,150.72万元和4,347,472.86万元，占总资产的比重分别为87.58%、89.46%、87.75%和83.96%，主要以固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产为主。截至2022年9月末，非流动资产较2021年末减少66,677.86万元，主要由于在建工程的减少所致。

截至2019年、2020年、2021年及2022年1-9月末，江苏电力公司流动资产分别为323,539.53万元、364,654.99万元、616,093.09万元和830,702.67万元，占总资产的比重分别为12.42%、10.54%、12.25%和16.04%。江苏电力公司流动资产以货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货为主。截至2022年9月末，流动资产较2021年末增加214,609.58万元，主要由于应收账款、预付款项和其他应收款的增加所致。

（2）负债结构分析

截至2019年、2020年、2021年及2022年1-9月末，江苏电力公司总负债分别

为1,730,309.28万元、2,416,717.77万元、3,550,700.59万元和3,512,453.90万元。

江苏电力公司的总负债中非流动负债占比相对较高。截至2019年、2020年、2021年及2022年1-9月末，江苏电力公司非流动负债占总负债比例分别为64.54%、67.39%、67.19%和67.95%。江苏电力公司非流动负债分别为主要是长期借款、长期应付款和递延收益。截至2022年9月末，江苏电力公司非流动负债较2021年末增加1,140.01万元，主要由于长期借款增加所致。

截至2019年、2020年、2021年及2022年1-9月末，江苏电力公司的流动负债占总负债比例分别为35.46%、32.61%、32.81%和32.05%，流动负债主要以短期借款、应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期非流动负债为主。截至2022年9月末，江苏电力公司流动负债较2021年末减少39,386.70万元，主要由于一年内到期的非流动负债和应付账款减少所致。

（3）现金流量分析

表2-3-7 江苏电力公司2019年、2020年、2021年及2022年1-9月合并现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	806,817.46	814,716.62	571,716.09	493,552.63
经营活动现金流出小计	566,089.42	585,950.02	301,617.90	311,158.80
经营活动产生的现金流量净额	**240,728.04**	**228,766.60**	**270,098.19**	**182,393.82**
投资活动现金流入小计	19,338.26	1,116.96	1,095.47	-
投资活动现金流出小计	167,424.11	916,038.24	754,841.74	287,163.90
投资活动产生的现金流量净额	**-148,085.85**	**-914,921.27**	**-753,746.27**	**-287,163.90**
筹资活动现金流入小计	828,839.11	2,025,689.00	1,565,177.35	625,154.85
筹资活动现金流出小计	837,531.74	1,305,476.17	1,077,698.24	556,253.04
筹资活动产生的现金流量净额	**-8,692.64**	**720,212.83**	**487,479.11**	**68,901.81**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	0.00	-	-
现金及现金等价物净增加额	**83,949.56**	**34,058.16**	**3,831.03**	**-35,868.27**
加：期初现金及现金等价物余额	96,752.97	53,951.16	50,120.14	85,988.40
期末现金及现金等价物余额	**180,702.53**	**88,009.32**	**53,951.16**	**50,120.14**

1）经营活动现金流量分析

2019年、2020年、2021年及2022年1-9月，江苏电力公司经营活动产生的现

金流量净额分别为182,393.82万元、270,098.19万元、228,766.60万元和240,728.04万元，2020年公司经营活动现金流量净额较2019年增加87,704.37万元，主要原因系公司2020年销售商品、提供劳务收到的现金增加；2021年公司经营活动现金流量净额较2020年减少41,331.59万元，主要原因系公司2021年购买商品、接受劳务支付的现金增加。

2）投资活动现金流量分析

2019年、2020年、2021年及2022年1-9月，江苏电力公司投资活动产生的现金流量净额分别为-287,163.90万元、-753,746.27万元、-914,921.27万元和-148,085.85万元，投资活动产生的现金净流出持续处于高位，主要原因是江苏电力公司根据公司战略，持续大力增加新能源项目相关的投资。

3）筹资活动现金流量分析

2019年、2020年、2021年及2022年1-9月，江苏电力公司筹资活动产生的现金流量净额分别为68,901.81万元、487,479.11万元、720,212.83万元和-8,692.64万元。2020年较2019年增加418,577.30万元，主要原因系取得借款收到的现金大幅增加，2021年较2020年增加232,733.72万元，主要原因系吸收投资所收到的现金大幅增加。

（4）盈利能力分析

表2-3-8 江苏电力公司2019年、2020年、2021年及2022年1-9月盈利能力分析

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	668,959.42	740,451.49	518,018.70	508,563.03
营业成本	462,302.82	522,551.76	325,288.00	328,669.82
销售费用	-	-	-	-
管理费用	9,716.91	39,624.16	31,839.68	18,391.50
研发费用	296.53	2,835.97	771.07	197.50
财务费用	82,461.20	83,410.93	62,504.20	61,460.54
营业外收入	92.64	169.58	18.27	32.22
营业外支出	22.73	2,864.93	254.35	42.11
毛利润	16,053.28	209,134.82	185,710.18	173,477.88
利润总额	124,033.94	80,132.00	100,869.96	109,173.04
净利润	109,830.07	62,220.80	82,761.93	91,799.41
营业毛利率	31.60%	29.21%	36.84%	35.03%

总资产收益率	2.15%	1.47%	2.73%	3.59%
净资产收益率	6.98%	4.94%	8.63%	11.05%

2019年、2020年、2021年及2022年1-9月，江苏电力公司的营业收入分别为508,563.03万元、518,018.70万元、740,451.49万元和668,959.42万元，营业收入逐年上升主要是因为电力板块收入增加。2019年、2020年、2021年及2022年1-9月，江苏电力公司的营业成本分别为328,669.82万元、325,288.00万元、522,551.76万元和462,302.82万元，营业成本与营业收入的变动趋势基本一致。

2019年、2020年、2021年及2022年1-9月，江苏电力公司的毛利润分别为173,477.88万元、185,710.18万元、209,134.82万元和206,861.61万元，营业毛利率分别为35.03%、36.84%、29.21%和31.60%，营业毛利率基本稳定，毛利润持续增加，经营获利能力增强。2019年、2020年、2021年及2022年1-9月，江苏电力公司的利润总额分别为109,173.04万元、100,869.96万元、80,132.00万元和124,033.94万元，净利润分别为91,799.41万元、82,761.93万元、62,220.80万元和109,830.07万元。江苏电力公司盈利能力总体保持稳定。

（5）偿债能力分析

表2-3-9 江苏电力公司2019年、2020年、2021年及2022年1-9月偿债能力分析

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
流动比率	0.74	0.53	0.46	0.53
速动比率	0.66	0.44	0.37	0.43
资产负债率	67.83%	70.59%	69.87%	66.40%

从短期偿债能力来看，截至2019年、2020年、2021年及2022年1-9月末，江苏电力公司的流动比率分别为0.53、0.46、0.53和0.74，速动比率分别为0.43、0.37、0.44和0.66，流动比率、速动比率呈现波动上升趋势，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，截至2019年、2020年、2021年及2022年1-9月末，江苏电力公司的资产负债率分别为66.40%、69.87%、70.59%和67.83%，资产负债率呈现水平波动趋势，整体维持在合理水平。

（七）资信情况

1.原始权益人资信水平

原始权益人江苏电力公司信用状况良好。截至2022年12月31日，原始权益人系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律、法

规、规范性文件规定及其《公司章程》约定的应当终止的情形。

根据2023年1月6日从中国人民银行征信中心查询的《企业信用报告》（NO.2023010609083879084821），江苏电力公司未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

2.2020 至 2022 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规行为

经基金管理人、法律顾问通过中国证监会网站、中国银行保险监督管理委员会网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，截至2022年12月31日，于前述公开渠道，原始权益人不存在最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面存在重大违法违规记录；原始权益人不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

二、针对本次发行的内部授权与外部审批情况

（一）转让不动产项目的内部授权情况

根据江苏电力公司的公司章程、江苏电力公司 2022 年 4 月 28 日出具的《国家电投集团江苏电力有限公司董事会 2022 年第三次临时会议决议》、江苏电力公司 2022 年 5 月 27 日出具的《国家电投集团江苏电力有限公司股东会 2022 年第二次临时会议决议》、北京诚通工银股权投资基金（有限合伙）2022 年 5 月 27 日出具的《关于国家电投集团滨海海上风力发电有限公司股权收购事宜的同意函》、国家电投集团 2022 年 4 月 27 日出具的《第二届董事会第二十五次会议决议（二）》（国家电投董决〔2022〕5 号）和上海电力 2022 年 5 月 26 日出具的《上海电力股份有限公司 2021 年年度股东大会决议》，标的不动产项目和标的股权的转让已经获得相关方合法有效的内部授权。

（二）外部审批情况

就 SPV 和项目公司股权转让涉及的国有产权转让程序，国务院国资委已于 2023 年 2 月 10 日出具了《关于国家电投集团滨海海上风力发电有限公司海上风电资产开展基础设施公募 REITs 项目试点有关事项的批复》（国资产权〔2023〕41 号），原则同意国家电投集团以不动产项目资产参与基础设施 REITs 试点的方案，所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

三、原始权益人的主要义务

根据《基金指引》第四十三条，原始权益人不得侵占、损害本基金所持有的标的不动产项目，并应当履行下列义务：

（一）配合基金管理人、基金托管人以及其他为本基金提供服务的专业机构履行职责；

（二）确保标的不动产项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（三）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交标的不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

（四）法律法规及相关协议约定的其他义务。

原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或不动产项目权益。

四、原始权益人及其控股股东、实际控制人的承诺

（一）原始权益人已出具《国家电投集团江苏电力有限公司关于申请试点发行基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函》，承诺：

“1、本公司承诺对本项目提供的所有申报材料真实、有效、合规、完备。

2、本公司承诺，如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

3、本公司最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信

被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情况，项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

4、本公司承诺，已就本项目发行履行内部决策程序，并协商一致同意转让基础设施项目。

5、本公司对本项目资产转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与资产转让相关的事项，并承担相应法律责任。

6、本公司承诺拟将 90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于拟新投资的项目。本公司确认，截至本承诺函出具之日，拟新投资的项目真实存在，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和本公司主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。本公司承诺将以项目资本金等方式将募集资金用于拟新投资的项目。

7、在本项目发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施基金过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律责任。

8、本公司承诺将在运营管理安排中，促进本项目建立完善持续健康平稳运营的保障措施。”

原始权益人已出具《国家电投集团江苏电力有限公司关于基础设施基金相关事宜的承诺函》，承诺：

“1、本公司承诺，如本公司或上海电力股份有限公司或国家电力投资集团有限公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

2、本公司承诺，截止本承诺函出具之日，本公司和本公司实际控制的关联方不存在直接或通过其他任何方式间接持有或运营的存在直接竞争的海上风力发电项目。如本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接持有或运营竞争性项目，本公司将采取适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目。本公司不会将项目公司已取得的业务机会违反市场惯例且不公平地授予或提供给其他竞争性项目，不会利用基础设施基金原始权益人

或持有基础设施 REITs 基金份额的地位以及利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的违反市场惯例且不公平的决定或判断。如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

（二）原始权益人的控股股东已出具《上海电力股份有限公司关于基础设施基金相关事项的承诺函》，承诺：

“如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，且国家电投江苏电力未按照其出具的《关于基础设施基金相关事项的承诺函》购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益的，针对国家电投江苏电力未购回的基金份额或基础设施项目权益，将由本公司购回。”

（三）国家电投已出具《集团公司关于申请试点发行基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函》，承诺：

“一、本公司保证就基础设施 REITs 项目所提供的有关信息和所有申报材料均真实、有效、合规、完备，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、本公司根据中华人民共和国适用法律依法有效设立并合法有效存续，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

三、本公司披露了基础设施 REITs 项目所涉转让事宜相关的所有限定条件，对基础设施项目的资产转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与资产转让相关的事项，并承诺承担相应法律责任。

四、针对基础设施项目的运营管理安排，为促进项目持续健康平稳运营，本公司做出如下保障措施承诺：

1、本公司或同一控制下的关联方将会认购基础设施 REITs 项目不低于 20%的基金份额；本公司承诺将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力，促使项目维持良好运营状态；

2、本公司实际控制的国家电投集团江苏海上风力发电有限公司将作为运营管理机构在基金存续期内负责项目公司运营，并在《运营管理协议》中明确运营管理机构与基金管理人的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系，以及解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进项目平稳运营。”

国家电投已出具《国家电力投资集团有限公司关于基础设施基金相关事项的承诺函》，承诺：

“如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，且国家电投江苏电力及其控股股东上海电力股份有限公司均未按照其出具的《关于基础设施基金相关事项的承诺函》购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益的，针对国家电投江苏电力、上海电力股份有限公司均未购回的基金份额或基础设施项目权益，将由本公司或本公司指定主体购回。”

五、不动产项目回收资金用途

（一）募集资金拟投资项目情况

原始权益人已于 2022 年 10 月 14 日出具《国家电投集团江苏电力有限公司关于申请试点发行基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函》，承诺拟将 90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于以下新投资的项目：

表2-3-10 募集资金拟投资项目

类别	募集资金拟投资项目										
项目名称	国家电投江阴利港市场化集中式光伏发电项目	国家电投江苏省东辛农场市场化集中式光伏发电项目	国家电投淮阴区高家堰镇渔光互补光伏发电项目	国家电投宜兴徐舍A区集中式光伏发电项目	国家电投盐都楼王80MW集中式光伏发电项目	宜兴市杨巷分散式风电场项目	国家电投宜兴杨巷80MW渔光互补光伏发电项目	国家电投集团宜兴杨巷二期光伏发电项目	国家电投江苏省白马湖农场市场化集中式光伏发电项目	苏北海上风电项目	农垦光伏四期项目
项目总投资（亿元）	预计5.09	预计15.61	预计5.21	预计5.68	预计2.79	预计3.74	预计3.76	预计2.68	预计3.41	预计70.00	预计22.80
项目资本金（亿元）	1.02	3.12	1.04	1.14	0.56	0.75	0.76	0.54	0.68	21.00	6.84
项目资本金缺口（亿元）	0.71	1.59	0.53	1.14	0.56	0.34	0.34	0.24	0.35	21.00	6.84
建设内容和规模	江阴利港市场化集中式光伏发电项目,总装机规模100MW	国家电投江苏省东辛农场市场化集中式光伏发电项目,总装机规模400MW	国家电投淮阴区高家堰镇渔光互补光伏发电项目,总装机规模100MW	国家电投宜兴徐舍A区集中式光伏发电项目,总装机规模107MW	国家电投盐都楼王80MW集中式光伏发电项目,装机规模80MW	宜兴市杨巷分散式风电场项目,装机规模42.9MW	国家电投宜兴杨巷80MW渔光互补发电项目,装机规模80MW	宜兴杨巷二期市场化集中式光伏发电项目装机规模50MW	国家电投江苏省白马湖农场市场化集中式光伏发电项目，装机规模80MW	苏北海上风电项目，装机规模1000MW	农垦光伏四期项目，装机规模600MW
前期工作	2021年10	2021年	2022年	2021年	2021年	已开工	已开工	2021年	2021年	概念阶段	概念阶

进展	月28日取得江苏江阴临港经济开发区管理委员会《江苏省投资项目备案证》（备案证号：江阴临港备〔2021〕258号）；2022年5月26日取得国网江苏电力设计咨询有限公司《国网江苏电力设计咨询有限公司关于报送江阴和澄新能源有限公司国家电投江阴利港市场化集中式光伏发电项目（100兆瓦）110千伏接入系统设计评审意见的报告》（苏电设规划	10月28日取得国家东中西区域合作示范区经济发展局《江苏省投资项目备案证》（备案证号：示范区经备〔2021〕70号）；2022年5月24日取得国网江苏电力设计咨询有限公司《国网江苏电力设计咨询有限公司关于报送国家电投江苏省东辛农场市场化集中式光伏发电项目（400兆瓦）接	6月7日取得淮安市淮阴区行政审批局《江苏省投资项目备案证》（备案证号：淮阴区审批投资备〔2022〕342号）	10月29日取得宜兴市行政审批局《江苏省投资项目备案证》（备案证号：宜行审投备〔2021〕816号）	11月12日取得盐城市盐都区行政审批局《江苏省投资项目备案证》（备案证号：都行审投资备〔2021〕281号）；2022年6月14日取得江苏电网《国网江苏省电力有限公司关于国家电投盐都楼王80MW集中式光伏发电项目接入系统设计方案的意见》（苏电发展接入意见〔2022〕	建设，开工时间:2021年5月	建设，开工时间:2022年1月	10月9日取得宜兴市行政审批局《江苏省投资项目备案证》（宜行审投备〔2021〕762号）	10月26日取得淮安市淮安区行政审批局《江苏省投资项目备案证》（淮安区行审备〔2021〕401号）		段

		〔2022〕27号）	入系统设计评审意见的报告》（苏电设规划〔2022〕25号）			21号）						
（拟）开工时间		2022年10月	2022年10月	2024年6月	2022年12月	2022年9月	2021年5月	2022年1月	2022年12月	2022年8月	2025年12月	2025年12月
拟使用募集资金规模（亿元）	江苏电力公司	0.71	1.59	0.42	0.41	0.56	0.34	0.34	0.24	0.35	14.21	3.49
募集资金投入具体项目方式（亿元）	江苏电力公司	资本金：0.71	资本金：1.59	资本金：0.42	资本金：0.41	资本金：0.56	资本金：0.34	资本金：0.34	资本金：0.24	资本金：0.35	资本金：14.21	资本金：3.49

本不动产项目最终实际募集资金为 78.40 亿元，高于项目申报时预计募集规模，因此净回收资金相应有所增加。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，分别于 2024 年第四季度和 2025 年第一季度调整资金投向，根据基金管理人 2025 年 4 月 19 日发布的《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》，原始权益人拟将净回收资金的 85%用于投资 24 个新能源基础设施项目，金额为 242,225 万元，剩余 15%用于补充流动资金，金额为 42,745 万元。2026 年第一季度，原始权益人向本基金管理人出具了回收资金投资项目变更说明材料，原始权益人及其控股股东根据拟投资项目的进展情况，进一步调整了净回收资金使用方案，基金管理人于 2026 年 3 月 28 日发布了《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》，公布了调整后的净回收资金使用方案。

正如前文所述，新能源项目符合国家“碳达峰”和“碳中和”宏观目标，因此本次募集资金拟投资项目均符合国家政策鼓励方向，将有效服务我国“双碳”目标的实现。在地方经济方面，上述拟投资项目的建设能有效的增强江苏省地方经济活力，带动当地清洁能源产业链的发展，创造宜兴、淮阴、江阴等地区就业岗位，增加地方 GDP 及地方税收，从而带动当地经济持续发展。

截至 2026 年 3 月 31 日，净回收资金已使用 284,970 万元，使用进度为 100%。

（二）原始权益人等募集资金使用方关于拟投资的固定资产投资项目真实性的承诺情况

详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第三节 原始权益人”之“四、原始权益人及其控股股东、实际控制人的承诺”。

第四节 运营管理机构

本不动产项目由基金管理人、项目公司作为委托方共同委托江苏海风公司担任本不动产项目的运营管理机构。运营管理机构应具备充分的运营能力并勤勉尽责的履行《运营管理协议》项下各项义务，运营管理机构应就《运营管理协议》项下的全部运营管理事项承担责任。

（一）基本情况

1.工商登记信息

公司名称：国电投江苏海上风力发电有限公司

法定代表人：葛前华

注册地址：盐城市解放南路 58 号城中雅苑 24 幢 1101 室

注册资本：人民币 7,749.416251 万元

成立日期：2015 年 1 月 14 日

统一社会信用代码：91320900323616854Q

所属行业：电力、热力生产和供应业

经营范围：风力发电，风电设备检修、维护，可再生资源领域相关产品开发、投资、建设及应用，电力维修技术咨询与服务，电力设备批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；一般项目：信息技术咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.历史沿革

2015 年 1 月，中电投江苏电力有限公司出资设立中电投江苏海上风力发电有限公司，设立时注册资本为 3,000 万元，出资方式为货币资金。

2016 年 5 月，江苏电力公司出具《国家电投集团江苏电力有限公司股东决定》（国家电投江苏股东决定[2016]4 号），同意公司股东名称由原“中电投江苏电力有限公司”变更为“国家电投集团江苏电力有限公司”，同意公司名称由原“中电投江苏海上风力发电有限公司”变更为“国家电投集团江苏海上风力发电有限公司”。

2019 年 6 月，江苏电力公司出具《国家电投集团江苏海上风力发电有限公司股东决定》，同意江苏海风公司执行董事、法定代表人由李刚变更为张昊，解聘张翼总经理职务，并聘任王胜利为公司总经理。

2020 年 4 月，江苏电力公司出具《股东决定》，决定将江苏海风公司注册资本变更为 7,749.416251 万元，变更后江苏海风公司注册资本中 500 万元为货币出资，7,249.416251 万元为实物出资。

2021 年 3 月，江苏电力公司出具《国家电投集团江苏海上风力发电有限公司股东决定》，将江苏海风公司经营范围变更为：风力发电，风电设备检修、维护，可再生资源领域相关产品开发、投资、建设及应用，电力维修技术咨询与服务，电力设备批发，信息技术咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2022 年 6 月，江苏海风公司完成工商变更，法定代表人由王胜利变更为葛前华。

2022 年 10 月，江苏海风公司完成工商变更，法定代表人由葛前华变更为葛双义。

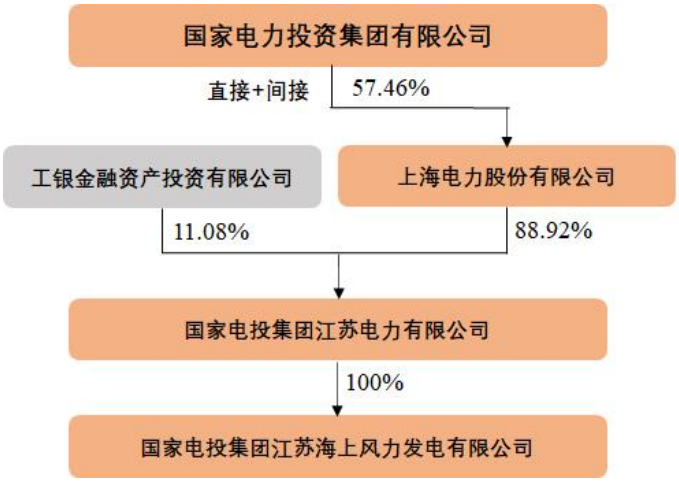
2025 年 5 月，江苏海风公司完成工商变更，法定代表人由葛双义变更为葛前华。

2025 年 8 月，江苏海风公司完成工商变更，公司名称由原“国家电投集团江苏海上风力发电有限公司”变更为“国电投江苏海上风力发电有限公司”。

3.股权结构

截至 2022 年 12 月 31 日，江苏电力公司持有江苏海风公司 100%股权，股权结构如下图所示：

图 2-4-1 江苏海风公司股权结构图



4.治理结构

根据运营管理机构《公司章程》，江苏海风公司经公司章程授权的有权机构包括股东、执行董事和监事。

（1）股东

公司依法不设股东会。股东行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投融资计划；

2）对公司向其他企业投资或者为他人提供借款、担保作出决议；

3）委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

4）审议批准执行董事的报告；

5）审议批准监事的报告；

6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

8）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

9）对发行公司债券作出决定；

10）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

11）修改公司章程；

12）公司章程规定的其他职权。

（2）执行董事

执行董事对股东负责，行使下列职权：

1）向股东报告工作；

2）执行股东决定；

3）决定公司的经营计划和投融资方案；

4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8）决定公司内部管理机构的设置；

9）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

10）制定公司的基本管理制度；

11）公司章程规定的其他职权。

（3）监事

监事行使下列职权：

1）检查公司财务；

2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4）向股东提出提案；

5）依照公司法第一百八十九条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

6）公司章程规定的其他职权。

（4）总经理

总经理对执行董事负责，行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决议；

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3）拟订公司内部管理机构设置方案；

4）拟订公司的基本管理制度；

5）制定公司的具体规章；

6）提请聘任或者解聘公司副总经理，财务负责人；

7）决定聘任或者解聘除应当由执行董事聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8）公司执行董事授予的其他职权。

5.主营业务

（1）业务模式

江苏海风公司的经营范围为：风力发电，风电设备检修、维护，可再生资源领域相关产品开发、投资、建设及应用，电力维修技术咨询与服务，电力设备批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；一般项目：信息技术咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

本基金初始发售时，江苏海风公司实际管理四个风电场项目：滨海北 H1 风电场项目、滨海北 H2 风电场项目、滨海南 H3 海上风电项目和大丰 H3 项目，员工 105 人。截至 2023 年末，江苏海风公司运营项目的总装机容量已达 110.24 万千瓦，均为海上风电装机项目，新能源装机占比达 100.00%。

（2）持续经营能力

江苏海风公司 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-9 月主要财务数据如下：

表 2-4-1 运营管理机构三年及一期主要财务数据

（万元、%）	2022 年 1-9 月/末	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度
总资产	16,264.05	13,197.70	12,527.66	12,695.90
总负债	6,021.99	2,393.67	5,019.96	4,843.50
资产负债率	37.03	18.14	40.07	38.15
营业收入	9,453.11	15,046.46	9,739.21	2,502.57
利润总额	2,926.61	4,424.46	-157.89	160.97
净利润	2,179.67	3,296.34	-150.40	88.69
经营活动产生的现金流量净额	-1,037.21	2,281.46	-1,587.45	-113.75
投资活动产生的现金流量净额	30.13	-575.24	-227.45	-11.97
筹资活动产生的现金流量净额	-103.25	-3,958.08	3,861.53	-

江苏海风公司负债规模合理，未来偿债压力较小。截至上述三年及一期末，江苏海风公司总负债金额为 4,843.50 万元、5,019.96 万元、2,393.67 万元及 6,021.99 万元，资产负债率分别为 38.15%、40.07%、18.14%及 37.03%，呈波动趋势。

江苏海风公司短期偿债能力良好，截至上述三年及一期末，江苏海风公司流动比率分别为 1.01、1.00、2.50 及 1.57，速动比率分别为 0.51、0.99、2.48 及 1.53。

江苏海风公司 2019 至 2022 三年营业收入稳步上升，财务指标健康。

此外，经核查中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）及中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/）公示的信息，截至 2022 年末，前述网站公布的信息中江苏海风公司的不存在诉讼或仲裁的情形。

基于上述条件，基金管理人认为，江苏海风公司具有持续经营能力。

6.财务报表及主要财务指标分析

江苏海风公司 2019 年度、2020 年度及 2021 年度的财务报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字【2022】3310149 号）。江苏海风公司编制了 2022 年 9 月 30 日的资产负债表与 2022 年 1-9 月的利润表与现金流量表，未经审计。

（1）资产负债表

表2-4-2 江苏海风公司三年及一期末资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	83.98	1,194.32	3,446.18	1,399.56
应收账款	8,901.58	4,483.04	1,505.00	1,073.10
预付款项	229.17	43.76	58.04	2,389.11
其他应收款	201.19	2.31	-	-
存货	30.79	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	25.89
流动资产合计	**9,446.71**	**5,723.43**	**5,009.22**	**4,887.66**
非流动资产：				
固定资产	6,206.93	7,047.75	7,070.01	7,386.43
使用权资产（适用执行新租赁准则）	116.40	122.76	-	-
无形资产	169.98	139.77	108.65	124.67
开发支出	222.36	-	-	-
长期待摊费用	101.66	163.99	332.28	297.14
递延所得税资产	-	-	7.49	-
其他非流动资产（其他长期资产）	-	-	-	-
非流动资产合计	**6,817.34**	**7,474.27**	**7,518.44**	**7,808.25**
资产总计	**16,264.05**	**13,197.70**	**12,527.66**	**12,695.90**
流动负债：				
短期借款	-	-	4,000.00	-
应付账款	2,681.35	336.19	176.99	376.67
应交税费	280.43	1,373.76	455.30	127.56
其他应付款	3,060.21	583.72	387.68	4,339.27

其中：应付股利	2,816.78	345.60	345.60	151.29
流动负债合计	**6,021.99**	**2,293.67**	**5,019.96**	**4,843.50**
非流动负债：				
长期借款	-	100.00	-	-
非流动负债合计	**-**	**100.00**	-	-
负债合计	**6,021.99**	**2,393.67**	**5,019.96**	**4,843.50**
所有者权益（或股东权益）：		**-**	**-**	**-**
实收资本（股本）	7,749.42	7,749.42	7,749.42	7,749.42
盈余公积	312.98	328.35	25.43	25.43
未分配利润	2,179.67	2,726.27	-267.15	77.56
所有者权益（或股东权益）合计	**10,242.06**	**10,804.04**	**7,507.70**	**7,852.40**
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**16,264.05**	**13,197.70**	**12,527.66**	**12,695.90**

（2）利润表

表2-4-3江苏海风公司三年及一期利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业总收入	**9,453.11**	**15,046.46**	**9,739.21**	**2,502.57**
其中：营业收入	9,453.11	15,046.46	9,739.21	2,502.57
二、营业总成本	**6,567.99**	**10,664.03**	**9,924.55**	**2,364.52**
其中：营业成本	7.16	9,123.48	8,641.82	2,104.65
税金及附加	83.10	147.29	91.44	10.27
管理费用	6,331.16	560.59	343.36	159.38
其中：业务招待费	43.57	-	-	-
党建工作经费	8.38	-	-	-
研发费用	144.67	775.54	715.38	97.70
财务费用	1.90	57.13	132.55	-7.48
其中：利息费用	3.25	58.08	138.48	-
利息收入	1.70	1.68	6.45	8.92
加：其他收益	41.50	42.04	27.46	10.00
投资收益	-	-	-	12.93
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**2,926.61**	**4,424.46**	**-157.89**	**160.97**
加：营业外收入	-	-	-	-
四、利润总额（亏损	**2,926.61**	**4,424.46**	**-157.89**	**160.97**

总额以“—”号填列）				
减：所得税费用	746.95	1,128.12	-7.49	72.28
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	**2,179.67**	**3,296.34**	**-150.40**	**88.69**
持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	2,179.67	3,296.34	-150.40	88.69
六、其他综合收益税后净额	**-**	**-**	**-**	**-**
七、综合收益总额	**2,179.67**	**3,296.34**	**-150.40**	**88.69**

（3）现金流量表

表2-4-4 江苏海风公司三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,208.88	12,969.54	9,008.43	15,156.96
收到的其他与经营活动有关的现金	1,185.79	6,797.17	31,798.64	25,753.45
经营活动现金流入小计	**6,394.67**	**19,766.71**	**40,807.07**	**40,910.41**
购买商品、接受劳务支付的现金	153.87	2,503.54	1,762.31	17,841.64
支付给职工以及为职工支付的现金	2,819.81	6,504.22	4,955.05	3,322.77
支付的各项税费	1,970.11	1,046.03	301.37	35.00
支付的其他与经营活动有关的现金	2,488.10	7,431.46	35,375.78	19,824.74
经营活动现金流出小计	**7,431.89**	**17,485.24**	**42,394.52**	**41,024.16**
经营活动产生的现金流量净额	**-1,037.21**	**2,281.46**	**-1,587.45**	**-113.75**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	-	900.00
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	13.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产	0.19	-	-	-

所收回的现金净额				
收到的其他与投资活动有关的现金	29.93			
投资活动现金流入小计	**30.13**	**-**	**-**	**913.70**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	575.24	227.45	24.96
投资所支付的现金	-	-	-	900.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	0.72
投资活动现金流出小计	**-**	**575.24**	**227.45**	**925.68**
投资活动产生的现金流量净额	**30.13**	**-575.24**	**-227.45**	**-11.97**
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	-	2,000.00	5,000.00	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**2,000.00**	**5,000.00**	**-**
偿还债务所支付的现金	100.00	5,900.00	1,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3.25	58.08	138.48	-
筹资活动现金流出小计	**103.25**	**5,958.08**	**1,138.48**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-103.25**	**-3,958.08**	**3,861.53**	**-**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-**	**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	**-1,110.34**	**-2,251.86**	**2,046.62**	**-125.73**
加：期初现金及现金等价物余额	**1,194.32**	**3,446.18**	**1,399.56**	**1,525.28**
六、期末现金及现金等价物余额	**83.98**	**1,194.32**	**3,446.18**	**1,399.56**

（4）财务分析

1）资产负债情况

截至上述三年及一期末，江苏海风公司总资产分别为 12,695.90 万元、12,527.66 万元、13,197.70 万元及 16,264.05 万元，资产总规模呈波动趋势。

截至上述三年及一期末，江苏海风公司流动资产分别为 4,887.66 万元、5,009.22 万元、5,723.43 万元及 9,446.71 万元。流动资产主要由应收账款构成，占比分别为 21.96%、30.04%、78.33%和 94.23%。同期，江苏海风公司非流动资产分别为 7,808.25 万元、7,518.44 万元、7,474.27 万元及 6,817.34 万元。非流动资产主要由固定资产构成。

截至上述三年及一期末，江苏海风公司的负债总额分别为 4,843.50 万元、5,019.96 万元、2,393.67 万元及 5,323.77 万元。同期，江苏海风公司流动负债分别 4,843.50 万元、5,019.96 万元、2,293.67 万元及 6,021.99 万元。流动负债中，其他应付款占比最大，占比分别为 89.59%、7.72%、25.45%和 50.82%。

2）收入利润情况

上述三年及一期，江苏海风公司的营业总收入分别为 2,502.57 万元、9,739.21 万元、15,046.46 万元及 9,453.11 万元，营业总收入近三年逐渐增加，主要系随着江苏海风公司运营管理能力的提升，运营管理服务费收入也同步上升。同期，江苏海风公司净利润分别为 88.69 万元、-150.40 万元、3,296.34 万元及 2,179.67 万元，2020 年净利润为负主要系研发费用当年增加 522.67 万元。

3）现金流情况

上述三年及一期，江苏海风公司现金及现金等价物净增加额分别为-125.73 万元、2,046.62 万元、-2,251.86 万元及-1,110.34 万元。同期，江苏海风公司经营活动产生的现金流量净额分别为-113.75 万元、-1,587.45 万元、2,281.46 万元及-1,037.21 万元，2021 年度经营活动产生的现金流较 2020 年度大幅增加，主要系支付的往来款大幅下降所致。上述三年及一期，江苏海风公司投资活动产生的现金流量净额分别为-11.97 万元、-227.45 万元、-575.24 万元及 30.13 万元，上述三年持续净流出的主要原因系用于购买机械设备等固定资产的现金流出较多。上述三年及一期，江苏海风公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 0 万元、3,861.53 万元、-3,958.08 万元及-103.25 万元，2021 年净流出的主要原因系偿还债务导致。

4）主要财务指标分析

表 2-4-5 运营管理机构三年及一期主要财务指标

财务指标	2022 年 1-9 月/末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
流动比率	1.57	2.50	1.00	1.01

速动比率	1.53	2.48	0.99	0.51
资产负债率	37.03%	18.14%	40.07%	38.15%
净资产收益率	20.71%	36.00%	-1.96%	2.12%

注：
(a)流动比率=流动资产/流动负债；
(b)速动比率=（流动资产－预付账款－存货）/流动负债；
(c)资产负债率=总负债/总资产；
(d)净资产收益率=净利润/净资产平均余额。

从短期偿债能力来看，截至上述三年及一期末，江苏海风公司流动比率分别为 1.01、1.00、2.50 和 1.57，速动比率分别为 0.51、0.99、2.48 和 1.53，流动负债以其他应付款为主，流动资产以应收账款为主，由于 2019 年其他应收款规模降低，导致流动比率下降。截至上述三年及一期末，江苏海风公司资产负债率分别为 38.15%、40.07%、18.14%和 37.03%，资产负债率呈波动趋势。

从盈利能力来看，上述三年及一期，江苏海风公司净资产收益率为 2.12%、-1.96%、36.00%和 20.71%。

7.资信情况

运营管理机构江苏海风公司信用状况良好。截至 2022 年 12 月 31 日，运营管理机构系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定及其《公司章程》约定的应当终止的情形。

根据 2023 年 1 月 9 日从中国人民银行征信中心查询的《企业信用报告》（NO.2023010915402480083911），江苏海风公司未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

经通过中国证监会网站、中国银行保险监督管理委员会网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，截至 2022 年 12 月 31 日，于前述公开渠道，2020 年至 2022 年三年内运营管理机构在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面不存在重大违法违规记录；运营管理机构不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

（二）与不动产项目相关的业务情况

1.经中国证监会备案情况

根据《基金指引》第四十条规定，运营管理机构应当按照《基金法》规定经中国证监会备案。在《运营管理协议》等相关法律文件生效且江苏海风公司按照《基金法》在中国证监会完成备案后，江苏海风公司具备作为运营管理机构的资质，符合《基金指引》第四十条第（一）项的相关规定。

2.不动产项目运营管理资质及运营管理经验

根据盐城市行政审批局下发的江苏海风公司营业执照，江苏海风公司的经营范围为：风力发电，风电设备检修、维护，可再生资源领域相关产品开发、投资、建设及应用，电力维修技术咨询与服务，电力设备批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。一般项目：信息技术咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。江苏海风公司具备风电项目的运营资质。

江苏海风公司是国家电投体系内专业运营海上风电项目的公司，截至 2023 年末，江苏海风公司共运营管理的海上风电项目装机容量总规模为 1102.4MW，分别为滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目、滨海南 H3 项目、大丰 H3 项目。其中，滨海南 H3 海上风电项目、大丰 H3 海上风电项目具体情况如下：

表2-4-6 运营管理机构管理的其他项目情况

资产名称	所属行业	所在区域	资产状态	资产规模（MW）	决算总投资（亿元）
滨海南 H3 海上风电项目	海上风电	江苏省盐城市滨海县废黄河口至扁担港口之间的近海海域	已投运，投运时间为 2020 年 12 月	300	45.84
大丰 H3 海上风电项目	海上风电	江苏省盐城市大丰区亮月沙北侧海域	已投运，投运时间为 2018 年 12 月	302.4	43.99
合计				**602.4**	**89.83**

滨海南 H3 海上风电场位于江苏省盐城市滨海县近海海域，与滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目两个海上风电项目共同构成了亚洲规模最大的海上风电集群“国家电投盐城阵列”。大丰 H3 海上风电项目位于江苏省盐城市大丰区亮月沙北侧海域。

江苏海风公司作为国家电投体系内专业运营海上风电项目的主体，凭借历史上对滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目的了解及运营经验，在后续公募 REITs 运营时，江苏海风公司将以丰富的行业和管理经验继续为项目公司提供专业的运营管理服务。

（三）主要负责人员在不动产项目运营或投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况

1.主要负责人员情况

管理人员在不动产项目运营管理经验均超过 10 年，覆盖海上风电的运营、财务及工程等领域。截至 2025 年末，江苏海风公司主要人员简历为：

葛前华，男，1973 年出生，中共党员，硕士研究生学历。曾任射阳港发电厂燃料运行班长，江苏射阳港发电有限责任公司发电部运行专职、安全员、燃料办公室主任助理、燃料公司经理、经营部副主任、燃料办副主任、后勤管理部副主任、燃料供应部副主任、党群工作部主任、纪检监察部主任、机关党支部书记，国家电投集团协鑫滨海发电有限公司副总经济师兼燃料采购部主任，国家电投集团江苏海上风力发电有限公司副总经理，国家电投集团江苏电力有限公司无锡分公司党总支书记、总经理，国家电投集团江苏电力有限公司发展策划部副主任，国家电投集团江苏海上风力发电有限公司、如东和风海上风力发电有限公司总经理、党委副书记，国电投南通新能源有限公司总经理、党委副书记，国电投南通新能源有限公司党委书记、执行董事、总经理等职务，现任江苏海风公司党委书记、执行董事，主持公司全面工作。

王锋，男，1983 年出生，中共党员，本科学历。曾任华锐风电科技有限公司技术部调试工程师，华锐风电科技（江苏）有限公司技术部调试工程师，中电投江苏海上风力发电有限公司安全生产部风机主管，国家电投集团江苏海上风力发电有限公司生产运维部副主任、生产运维部主任、副总工程师、总工程师、副总经理、副总经理（代行总经理职责）、党委副书记等职务。现任江苏海风公司总经理、党委副书记，主持公司生产经营管理工作。

左成明，男，1970 年出生，中共党员，本科学历。曾任滨海县蔡桥粮油管理所营业员，滨海县樊集粮油管理所财务部会计、总账会计，滨海县滨海港投资开发公司财务部总账会计，中电投江苏滨海港务有限公司财务部会计、副主

任，中电投协鑫滨海发电项目筹建处财务部经理，国家电投集团协鑫滨海发电有限公司财务部主任、副总经济师兼财务部主任，江苏阚山发电有限公司总经济师。现任江苏海风公司党委委员、总经济师。

杨荣，男，1978 年出生，中共党员，本科学历。曾任盐城电厂锅炉运行副司炉、电气运行值班员，国信靖江发电有限公司集控运行值班员、集控运行机组长、集控运行副值长，国家电投集团协鑫滨海发电有限公司电气专工、主任助理、发电部副主任、生产技术部主任、综合管理部主任、副总工程师，江苏海风公司总经理助理等职务。现任江苏海风公司党委委员、副总经理、总工程师。

张成，男，1980 年出生，中共党员，本科学历。曾任江苏省电力建设第三工程公司技术员，江苏兴源电力建设监理有限公司监理，中电投电力工程有限公司仪控专责、仪控主管、项目部副主任，江苏电力公司工程管理部主管，江苏海风公司工程管理部主任，如东和风海上风电公司工程管理部主任，国电投南通新能源有限公司工程管理部主任、副总工程师等职务。现任江苏海风公司党委委员、副总经理。

季亮，男，1983 年出生，中共党员，本科学历。曾任江苏上电贾汪发电有限公司运行部集控巡操、财务部出纳、总账报表，江苏阚山发电有限公司财务部成本核算、贾汪项目部主任助理、实业公司经理助理、实业公司副经理、贾汪项目部副主任、纪委办公室副主任（主持工作）、纪委办公室主任等职务。现任江苏海风公司党委委员、纪委书记、工会代主席。

2.管理人员资信情况

经基金管理人查询中国执行信息公开网（https://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），截至本次招募说明书更新之日，上述所列示之管理人员未存在被列为失信被执行人等不良资信状况。

3.主要运营人员专业能力

江苏海风公司拥有丰富的海上风电项目运营管理经验，不动产项目未来主要运营管理工作将由滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目原班管理团队承担。截至 2025 年末，江苏海风公司项目主要负责人情况如下：

陈勇，男，曾担任徐州华美热电有限公司电气副值班员、电气主值班员、电气专工，江苏海风公司电气运行专责、电气运行主管等职务。现任江苏海风公司发电部副主任兼中电二洪场站长，负责中电二洪风电场的生产管理、设备管理、电量管理、生产指标管理等具体工作。

冯为，男，曾担任上海风晟新能源工程技术有限公司运维，上海电气风电集团有限公司陆上服务中心高级服务工程师、项目经理、技术质量经理、运维主管，江苏海风公司风机专责等职务。现任江苏海风公司自主运维班负责人、风机主管、风电运检高级技能师，具体负责中电二洪滨海北 H1#项目自主运维工作。

李聪，男，曾任南京南化建设有限公司十一项目部助理工程师，华锐风电科技（集团）股份有限公司国华射阳项目服务工程师、龙源如东项目大班长，江苏海风公司运检员、副班长等职务。现任江苏海风公司中电二洪运维班班长，负责运维班组的安全生产、设备管理、生产准备管理、运行管理等工作。

彭正，男，曾任上海电气风电集团股份有限公司服务工程师、项目经理，江苏海风公司运检员、副班长等职务。现任江苏海风公司中电二洪滨海北 H1#项目自主运维班班长，负责运维班组的安全生产、设备管理、生产准备管理、运行管理等工作。

4.公司员工情况

从管理效能最大化角度出发，海上风电运营管理在具体服务人员层面通常不对人员和电场形成固定搭配，而采取流动服务形式。本项目运营管理机构江苏海风公司共管理包括滨海北 H1 项目和滨海北 H2 项目在内的 4 个电场。截至 2023 年末，江苏海风公司员工总数达 105 人，具备充足的运营服务人员。

从部门构成看，随着项目进入成熟运营阶段，负责项目存续期运营维护的生产运维部人员趋于稳定，截至 2023 年末共 50 人，占比为 47.62%；负责项目施工的工程管理部人员共 8 人，占比为 7.62%；安全质量环保监察部人员共 9 人，占比为 8.57%。

表 2-4-7 江苏海风公司 2021 年至 2023 年员工人数分布和变化趋势

年份/部门 人数	公司 领导	副总 师	综合 部	党群 工作	发展 策划	人力 资源	计划 与财	安全 质量	生产 技术	发电 部	合计

				部	部	部	务部	环保监察部	部		
2021 年	6	2	6	3	8	3	4	5	10	54	101
2022 年	6	3	7	3	9	3	5	6	7	59	108
2023 年	5	3	6	5	8	3	8	9	8	50	105

从学历构成看，江苏海风公司员工学历层次合理，硕士学历人员 8 人，占比为 7.62%；本科学历人员 882 人，占比为 78.1%。

表 2-4-8 截至 2023 年末江苏海风公司员工学历分布

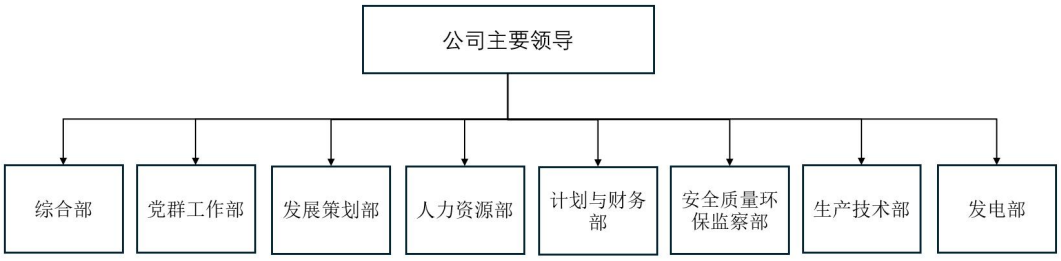
学历	人数	占比
硕士	8	7.62%
本科	82	78.1%
其他学历	15	14.28%
员工总人数	**105**	**100.00%**

（四）内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性

1.组织机构

截至 2023 年末，江苏海风公司设置综合部、党群工作部（党委办公室、纪委办公室）、发展策划部、人力资源部（党委组织部）、计划与财务部、安全质量环保监察部、生产技术部（工程管理部）、发电部等部门，组织架构如下图所示：

图 2-4-2 运营管理机构组织架构图



2.内部控制制度情况

江苏海风公司的生产经营符合法律、行政法规、公司章程及其内部规章文件的规定。公司内部拥有较为完善的治理结构，股东、执行董事、监事及经营管理层职责明确，建立了关于决策管理、组织管理、监督管理、战略规划与计

划管理、投资管理、财务管理、资本运作管理、人力资源管理、安全与环保管理、采购与物资管理、工程管理、生产管理、监察审计管理等相关的制度。综上，基金管理人和计划管理人认为，公司建立了分工合理、相互制衡的法人治理结构，建立了较为严格的内部控制体系，内部控制制度健全。主要包括：

（1）党委工作规则

党委工作遵循以下原则：

1）坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，旗帜鲜明讲政治，坚持和加强党的全面领导，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，坚决贯彻落实党的理论和路线方针政策，坚决贯彻落实党中央重大决策部署，在思想上政治上行动上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致。

2）坚持全面从严治党，履行全面从严治党主体责任，贯彻新时代党的建设总要求，贯彻新时代党的组织路线，推动全面从严治党向纵深发展。

3）坚持民主集中制，充分发扬党内民主，实行正确有效集中，推动形成良好政治文化。

4）坚持依据党章和其他党内法规开展工作，在宪法法律范围内活动。

5）坚持党委发挥领导作用与经理层依法依章程履行职责相统一，推动党的主张通过法定、民主程序转化为本单位经理层的决定。

（2）总经理办公会议事规则

总经理办公会是总经理推动生产经营管理工作、行使职权的重要方式。总经理办公会职权范围实行清单管理，主要内容如下：

1）研究贯彻落实国家电投、江苏电力公司的决定、要求和工作部署。

2）研究公司年度制度建设计划，审定公司行政管理规章制度的制定、修改和废除。

3）研究公司的资产处置方案。

4）研究公司年度（包括计划外）技改项目计划、信息化项目计划、科技项目计划。

5）研究涉及公司安全生产的重大事项。

6）研究项目重大设计变更。

7）研究公司全面风险管理和内控标准及管理手册审批等重要事项。

8）研究公司新入职员工定岗定薪、员工薪级薪档调整。

9）研究工程建设管理模式。

10）研究部署公司生产经营管理有关重点工作。

11）研究决定其他需由总经理办公会讨论的事项。

（3）“三重一大”集体决策管理办法

“三重一大”事项，是指重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作。党委会研究讨论是经理层决策“三重一大”事项的前置程序。总经理办公会决定“三重一大”事项应当事先听取党委会意见，必须先由党委会研究讨论后，再由总经理办公会做出决定。

（4）安全生产管理委员会工作管理办法

公司实行以总经理为安全第一责任人的各级安全生产责任制，建立健全有系统、分层次的安全生产保证体系和安全生产监督体系，并充分发挥作用。

公司安全生产管理委员会（以下简称“安委会”）在安委会主任领导下，组织和指导公司安全生产工作，研究安全生产工作中的重大决策、决定和措施，协调和解决安全生产工作中存在的重大问题，确保公司安全生产各项工作的顺利开展。

（5）部门基本职责管理办法

明确江苏海风公司各部门职责与权限，清晰部门之间工作接口，优化工作流程、提高工作效率。

（6）安全生产责任制管理办法

公司安全生产主体责任由以下三个责任体系共同履行：

1）安全生产保证责任体系。以副总工程师、生产技术部（工程管理部）、发电部为主，直接从事与安全生产有关的生产、基建、技术、运行、检修、维护、试验等部门、机构及所有岗位人员，共同履行对公司安全生产的管理主体责任。

2）安全生产监督责任体系。以公司安全总监、安全质量环保监察为主，直接从事安全监督工作的部门、机构及所有岗位人员共同履行对公司安全生产的监督主体责任。

3）安全生产支持责任体系。以公司综合部、党群工作部（党委办公室、纪委办公室）、发展策划部、人力资源部（党委组织部）、计划与财务部为主，从事其他与安全生产相关工作的部门、机构及所有岗位人员，共同履行对公司安全生产的支持主体责任。

（五）同类不动产项目运营管理的开展情况

同本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”之“（二）与基础资产相关的业务情况”之“2.不动产项目运营管理资质及运营管理经验”。

（六）不动产项目与运营管理机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

1.资产独立性：项目公司合法合规持有不动产项目相关权益且办理了相关权属证书，资产所有权与运营管理机构相独立；

2.账户及资金独立性：项目公司拥有独立的运营收支账户，由基金管理人和监管银行共同对项目公司收入和预算支出进行监管。不动产项目的所有收入均归集至该账户，运营收支账户的所有预算支出均需经基金管理人和托管银行审批。以上机制可有效防范不动产项目现金流被混同和挪用，保障了项目公司的账户和资金独立于运营管理机构；

3.人员独立性：本基金设立后，项目公司拥有独立于运营管理机构的治理结构。基金管理人向项目公司派驻财务人员，对项目公司日常财务管理事项进行监督和管理。同时，基金管理人每年聘请审计机构对项目公司的财务状况进行审计。《运营管理协议》约定“运营管理机构应保证为基础设施项目提供运营服务团队的独立性，可设立分公司或独立的项目运营部门、配备运营人员，专项负责本基础设施项目运营管理，并在相关聘用合同或其他相关职责文件中明确相关人员的工作地点和岗位责任，负责项目公司各部门及基础设施项目的各项运营、维护事务。”运营管理机构人员在为不动产项目提供运营管理服务时，需接受基金管理人的监督以及第三方的审计，有效防范了利益冲突，并保证项目公司的独立性；

4.运营管理机构拥有较为完善的内部管理制度，且在《运营管理协议》中约定：运营管理机构应遵守《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

中关于基金管理人委托外部管理机构负责运营管理职责的规定，包括采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

5.避免利益冲突的措施

江苏海风公司出具《国家电投集团江苏海上风力发电有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

“1、截至本承诺函出具之日，本公司和本公司实际控制的关联方不存在直接或通过其他任何方式间接持有或运营其他同一服务区域的与基础设施项目存在直接竞争的海上风力发电项目（简称“竞争性项目”），不存在直接的同业竞争的情形。

2、在本公司作为基础设施 REITs 项目的运营管理机构期间，本公司将确保基础设施项目的运营人员与其他海上风力发电项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

3、本公司承诺，本公司将根据自身针对海上风力发电项目同类资产的既有管理规范和标准以及《运营管理协议》生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的海上风力发电项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

4、基础设施 REITs 项目发行后，本公司将公平地对待自身或本公司关联方在中国境内所投资或管理的海上风力发电项目及基础设施 REITs 项目所持有的海上风力发电项目，如果发现任何与基础设施 REITs 项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施 REITs 项目，且不会将基础设施 REITs 项目已取得的或本应由基础设施 REITs 项目取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞争性项目。本公司不会、且将敦促关联方不得利用本公司作为运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于基础设施 REITs 项目及基础设施项目而有利于本公司或其关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

5、在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目（如有）的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基金份额持有人利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

6、在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺函始终有效，且是不可撤销的。若因本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。此外，如果运营管理机构采取任何方式违反关于同业竞争的承诺，导致在开展电力市场化时同等条件下基础设施项目年度单位容量电力市场交易收入低于运营管理机构在江苏省内的其他竞争性项目年度平均水平从而导致基础设施项目收入下降的；或因故意诱导市场化购电方优先收购运营管理机构其他竞争性项目上网电量等原因导致基础设施项目收入下降的，基金管理人并有权暂缓支付对应期间的浮动管理费直至违反承诺事项得到纠正；如在合理期限内仍未予纠正，则基金管理人有权追究赔偿责任并扣减对应期间的浮动管理费。”

（七）不动产项目运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

江苏海风公司所有业务采用总经理签批流程，财务业务按照经办人员提请，部门负责人审核、业务财务审核、合同管理审核、合同会审部门负责人审核、合同会审部门分管领导审核、计划与财务部负责人审核、业务部门分管领导审核、财务分管领导审核，总经理审批办理业务；生产运维业务按照经办人员提请，发电部部门负责人审核，发展策划部部门负责人审核，分管生产运维业务的领导审核，总经理审核办理业务发电部部门负责人审核，发展策划部部门负责人审核，分管生产运维业务的领导审核，总经理审核办理业务。

具体管理制度、风险控制制度详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”之“（四）内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性”之“2.内部控制制度情况”。

第五节 存在重要影响的其他事项

一、重要合同情况

截至本招募说明书披露之日，对项目公司运营、财务状况或未来发展具有重要影响的正在履行的合同，包括《购售电合同》《新能源场站并网调度协议》和《运营管理协议》等，截至本招募说明书披露之日，上述合同均正在履行，相关合同约定内容符合风电项目运作实际情况，未发现对不动产项目的不利影响。具体情况如下：

表 2-5-1 不动产项目重要合同

序号	合同名称	签署方名称	签订日期	合同价款	履行期限	实际执行情况
1	《中长期购售电合同》	国网江苏省电力有限公司、国家国家电投集团滨海海上风力发电有限公司	2023 年 1 月 10 日	依据不动产项目上网电量和上网电价按月计算	2023 年 1 月 10 日至 2028 年 1 月 9 日	正在履行
2	《新能源场站并网调度协议》	国网江苏省电力有限公司、国家国家电投集团滨海海上风力发电有限公司	2024 年 5 月 10 日	不涉及	2024 年 5 月 13 日至 2029 年 5 月 12 日	正在履行
3	《运营管理协议》	中信建投基金管理有限公司、国家电投集团滨海海上风力发电有限公司、国电投江苏海上风力发电有限公司	2023 年 2 月	运营管理费由运营费用、固定管理费、服务报酬三部分组成，详见本招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节运营管理安排”之“三、	生效后，至协议约定的终止事件发生后终止	正在履行

				运营管理费用情况		

二、可能对项目公司和不动产项目产生较大影响的诉讼或仲裁事项

经核查，截至本招募说明书出具之日，未发现对项目公司和不动产项目财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或者仲裁事项，以及基金管理人、原始权益人、运营管理机构等基础设施基金主要参与机构及其有关核心人员作为一方当事人可能对项目公司和不动产项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或者仲裁事项。

三、其他对投资者收益影响重大的机构情况

本基金交易结构中无其他对投资者收益有重大影响的机构。

第三章 资产评估与现金流测算

第一节 资产评估

一、不动产项目评估情况

以下内容是以 2022 年 12 月 31 日为基准日的评估结果及预测参数的合理性分析。后续年度评估情况，请详见本基金在上海证券交易所网站公开披露的年度评估报告。

（一）评估对象及评估范围

本项目的评估对象及评估范围为国家电投集团滨海海上风力发电有限公司海上风力发电不动产资产组组合，包括中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字（2023）第 010213 号《国家电投集团滨海海上风力发电有限公司 2022 年度备考财务报表审计报告》中 2022 年 12 月 31 日账面的流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、其他非流动资产及相关负债，及产权持有单位申报的表外无形资产电力收费权。其中：

1.流动资产：经审计纳入评估范围的流动资产账面价值为 1,010,783,569.14 元，为海上风力发电机组运营资金。

2.固定资产：经审计的固定资产账面价值为 4,427,299,155.89 元，包括 H1#、H2#风力发电机组在内的各项机器设备，及划入海上风力发电范围内的房屋建筑物及构筑物。根据滨海县不动产登记中心于 2022 年 7 月 27 日出具的《不动产登记簿查询记录》(查询编号：202207274435、202207274436)、及江苏电力公司的确认，上述固定资产中的房屋建筑物已与无形资产中土地使用权办理不动产权证，详细情况如下：

表 3-1-1 不动产权证

单位：平方米

序号	证号	坐落	规划用途	建筑面积（土地面积）
1	苏（2018）滨海县不动产权第 0008745 号	2#配电楼	生产用房	491.32
2	苏（2018）滨海县不动产权第 0008745 号	生产综合楼	生产用房	666.91
3	苏（2018）滨海县不动产权第 0008745 号	配电装置室	生产用房	331.42

4	苏（2018）滨海县不动产权第 0008745 号	附属楼	生产用房	227.22
5	苏（2018）滨海县不动产权第 0008745 号	警卫、传达室	生产用房	35.48
6	苏（2021）滨海县不动产权第 0007480 号	运维驿站	生产用房	5742.82
7	苏（2018）滨海县不动产权第 0008745 号	滨海二洪盐场土地	工业用地	15,110.13
8	苏（2021）滨海县不动产权第 0007480 号	运维驿站土地	工业用地	4,709.80

3.在建工程：经审计的在建工程账面价值为 9,529,649.67 元，包括自动消防技改和风机叶片健康检测。

4.使用权资产：经审计的使用权资产账面价值为 36,117,748.88 元，包括 H1#、H2#对应租赁的海域使用权。

5.无形资产：经审计的无形资产账面价值为 5,532,123.90 元，包括土地使用权、购置的防火墙软件、财务软件等。其中，土地使用权已于房屋建筑物共同办理不动产权证。此外，无形资产还包括公司申报表的表外无形资产电力收费权，详细情况如下：根据《中华人民共和国电力法》第三十三条，供电企业应当按照国家核准的电价和用电计量装置的记录，向用户计收电费。国家电投集团滨海海上风力发电有限公司根据《电力业务许可证》(编号:1041615-00569)及其不时的续期、补充、更新、修订或换发的特许经营批复文件取得运营海上风力发电项目对应的电力收费权。

6.其他非流动资产：经审计的其他非流动资产账面价值为 123,128,472.51 元，均为待抵扣的进项税税金。

截止本次评估基准日，纳入评估范围的资产组组合经审计的各科目账面价值如下：

表 3-1-2 各科目账面价值

单位：万元

资产组组合构成	基准日账面值
货币资金	1,130.94
应收账款净额	86,712.97
预付账款	1.90
存货	110.81
其他流动资产	13,121.74

资产组组合构成	基准日账面值
固定资产净额	442,729.92
在建工程	952.96
使用权资产	3,611.77
无形资产净额	553.21
其他非流动资产	12,312.85
资产总额	**561,239.07**
应付账款	5,852.02
应交税费	1,033.50
其他应付款	173.44
一年内到期的非流动负债	295.22
租赁负债	3,450.96
负债总额	**10,805.13**
资产组组合净额	**550,433.94**

以上数据经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字（2023）第 010213 号《国家电投集团滨海海上风力发电有限公司 2022 年度备考财务报表审计报告》。

委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估基准日

本项目评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

（三）评估方法

评估专业人员执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

本次评估根据评估方法的适用性分析，采用了收益法，并以收益法评估结果作为评估结论。

成本法是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

本报告评估目的为公开募集基础设施证券投资基金，报告使用者关注的是资产未来带来的现金流或其市场交易价值，与成本法的技术路径存在差异，故不采用成本法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

委估资产为海上风电站，相关资产历史年度发电收入较为稳定，已取得江苏省物价局批复，未来现金流可预测，故可以采用收益法进行评估。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与产权持有人比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与产权持有人比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

委估资产为海上风电站资产组，同类型资产组交易案例较少，且经营和财务数据难以收集，难以计算价值比率，故不采用上市公司比较法进行评估。

（四）评估假设条件

1.公开市场假设；

2.资产原地续用假设；

3.交易假设；

4.持续经营；

5.所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；

6.汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；

7.所遵循的现行法律、行政法规、政策和社会经济环境无重大变化；

8.所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态，没有出现重大的市场、技术突变情形；

9.主要经营资产能够得到有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；

10.人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经

营；

11.假设企业可以按预期按时结算取得电价补贴，补贴电价的结算周期为2.5年，标杆电价次月结算；

12.发生关联交易，为公平的市场交易价格；

13.假设未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

14.委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；

15.根据江苏省物价局文件（苏价工（2016）138号）《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》及（苏价工（2018）92号）《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》，近海风电项目含税上网电价为每千瓦时0.85元保持水平至国补期间结束，其中0.391元标杆电价保持水平至预测期结束；

16.根据国家能源局江苏监管局颁发的《电力业务许可证》（许可证编号：1041615-00569），准许国家电投集团滨海海上风力发电有限公司按照许可证载明的范围从事电力业务，有效期自2015年12月29日至2035年12月28日，本次预测假设许可到期后可续展至预测期结束；

17.本项目的评估对象及评估范围为国家电投集团滨海海上风力发电有限公司海上风力发电不动产资产组组合，包括中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字（2023）第010213号《国家电投集团滨海海上风力发电有限公司2022年度备考财务报表审计报告》中2022年12月31日部分资产及负债，及产权持有单位申报的表外无形资产电力收费权；

18.资产组未来年度运营数据参考了其历史年度在产权持有方（国家电投集团滨海海上风力发电有限公司）运营下的数据；

19.根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字（2023）第010213号《国家电投集团滨海海上风力发电有限公司2022年度备考财务报表审计报告》中历史年度成本费用数据、北京市汉坤律师事务所《关于以国家电投海上风电项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的法律意见书》确认形成资产组资产的权属，历史年度资产组组合使用公用设施所支付的费用按照中兴华审字（2023）第010213号《国家电投集团滨海海上风力发

电有限公司 2022 年度备考财务报表审计报告》确认，未来年度数据按照滨海海上风电与中信建投基金双方确认各年数据进行预测。

20.无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（五）评估过程及评估参数设置依据

1.评估模型

本次收益法具体采用折现现金流 (DCF)计算资产组价值，计算公式为：

委估资产价值 P 计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：R_i—委估资产未来第 i 年的预期收益

r—折现率

n—委估资产的未来持续经营期

2.未来收益预测情况

（1）营业收入的预测

海上风力发电项目包含 H1#、H2#两套风电机组，分别于 2016 年 6 月及 2018 年 6 月全容并网发电。总装机容量为 500MW，年均合理利用小时数分别为 H1#风电机组 2,367.88 小时/年、H2#风电机组 2,531.68 小时/年。

按照公司提供的数据，海上风力发电项目主要收入为售电收入，此外，历史年度 2020、2021、2022 年度存在年度国网奖惩[11]支出，年度国网奖惩金额分别为-781.07 万元、-57.44 万元、-445.55 万元（负号为支出），年度国网奖惩支出占当年收入比重分别为-0.92%、-0.05%、-0.49%。本次评估采用前三年完整

[11]国网奖惩金额是指国网江苏省电力有限公司依据并网运行管理与辅助服务管理相关细则（简称“两个细则”）规定，组织实施的并网运行考核及返还、辅助服务补偿分摊，并在国网江苏省电力有限公司向不动产项目公司结付电费时调整的金额。其中：1、并网运行考核及返还：统调风力发电企业按照并网运行管理相关细则接受考核，所有统调风力发电企业被考核扣罚的金额全部返还给参与考核并完成度较好的统调风力发电企业；2、辅助服务补偿及辅助服务分摊：按照“谁提供、谁获利；谁受益、谁承担”的原则，确定补偿方式和分摊机制。提供辅助服务补偿的发电机组会产生额外的成本，对机组造成额外的寿命损耗，享受补偿。目前分摊辅助服务补偿资金的企业主要是提供辅助服务能力较弱的风电、光伏、核电等。

年度的国网奖惩发生额的平均数预测未来年度国网奖惩金额。收入预测详细情况如下：

售电收入=售电单价×售电量

1）电价预测：

本次评估项目海上风力发电的售电价根据江苏省物价局文件（苏价工（2016）138 号）《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》及（苏价工（2018）92 号）《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》，确定近海风电项目含税上网电价为每千瓦时 0.85 元。

根据国家发展改革委发布通知：风电上网电价在当地燃煤机组标杆上网电价（含脱硫、脱硝、除尘电价）以内的部分，由当地省级电网结算；高出部分由国家可再生能源发展基金予以补贴。截止至评估基准日，江苏省燃煤机组标杆上网电价（含脱硫、脱硝、除尘电价）为 0.391 元/千瓦时（含税）。故 0.459 元/千瓦时（含税）由国家可再生能源发展基金予以补贴。

评估人员据此预测未来年度电价。

2）电量预测：

根据评估人员与海上风力发电技术部进行访谈，该项目 2020 至 2022 年的平均发电小时数可以代表稳定期且年风量正常的发电机组发电小时数。故发电利用小时数采用 2020 年、2021 年、2022 年三年平均。扣除维修维护等时段后，2020 至 2022 年平均海上风力发电机组年发电小时数分别为 H1#风电机组 2,367.88 小时/年、H2#风电机组 2,531.68 小时/年。

根据《可再生能源电价附加补助资金管理办法》及《关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见》规定纳入可再生能源发电补贴清单范围的项目，风电项目自并网之日起满 20 年后或海上风电全生命周期合理利用小时数达到 52,000 小时后，不再享受中央财政补贴资金。本次评估委估标的 H1#发电机组于 2036 年 6 月满 20 年，合理利用小时数未满 52,000 小时；H2#发电机组于 2038 年 6 月满 20 年，合理利用小时数未满 52,000 小时。依据孰短原则，按照风电项目自并网之日起满 20 年后不再享受中央财政补贴计算。

综上所述，售电收入=售电单价×售电量。根据以上参数求出每年发电收入。

（2） 营业成本费用的预测

成本费用包括委托运行费用、海域使用金、保险费、修理费、电力费、材料费、折旧摊销费用及其他费用成本。

1）委托运行费用

委托运行费用分为外部委托运行费用及内部委托运行费用。

外部委托运行费用为外包的风机故障及缺陷处理、定期维护、日常维护、风机巡检、技术监督、检测服务、大部件更换技术指导及调试、风机设备软硬件升级、风机监控、风机重要设备的定期检查、风机运行维护数据分析、风机故障及缺陷解决方案的出具、风机后台设备的检修与维护、与风机相关的技术支持工作、塔筒底部高压柜的维检与操作、风机内设备定期检测与风机维检相关的其他工作所发生的总包费用。根据国家电投集团滨海海上风力发电有限公司与上海电气风电集团股份有限公司签订的《国家电投滨海北 H1#100MW 海上风电场风力发电机组运维服务合同》及《国家电投滨海北 H2#400MW 海上风电场风力发电机组运维服务合同》中约定的委托运行费用预测未来年度外部委托运行费用。与外部其他客户的对外委托运行费用，本次参考 2022 年度水平，考虑一定的增长率进行预测。

根据国家电投集团滨海海上风力发电有限公司与国电投江苏海上风力发电有限公司签订的《滨海北 H1#100MW、滨海北 H2#400MW 海上风电项目委托管理合同书》中约定的现场管理费用及对应利润预测未来年度内部委托运行费用。

2）海域使用金

海域使用金核算内容为每年应支付的海域使用权的租金。根据由江苏省海洋与渔业局登记的海域使用权证：国海证号 2015B32092206411、国海证 2017B32092200052 号，H1#海域使用权宗海面积 111.0811 公顷，于 2042 年 9 月 29 日到期，逐年缴纳海域使用金 584,687.86 元；H2#海域使用权宗海面积 449.396 公顷，于 2045 年 1 月 4 日到期，逐年缴纳海域使用金 2,367,477.6 元。

3）保险费

保险费核算内容为弥补风电机组在遭受极端情况下的损失而每年支付的保险费用。根据以前年度国家电投集团滨海海上风力发电有限公司与中国太平洋

财产保险股份有限公司签订的《财产一切保险单》等所付保费，2020 年度至 2022 年度保费分别为 1,937.23 万元、1,928.54 万元、1,922.73 万元。从历史数据看出，所付保费逐年递减，出于谨慎性考虑，本次评估预测期内保险费保持 2022 年度水平不变。

4）修理费

修理费核算内容为每年海上风电站进行维护检修开支，委托外包维护人员按照维护手册规定按照机组使用时长进行维修监护，历史年度不同年份检修因此存在周期性波动。评估人员依据与企业的访谈纪要，按照企业对 2022 年度修理费用的预测（其中包含维护性的资本性支出），并且预测期以每年 1.5%为基准增长指数，考虑到设备已使用年期越长，其维修费用增长越快，故本次评估预测期内每 5 年维修费用的增长率上升 0.5%。

5）电力费

电力费用主要取值为该资产组正常生产经营所需的购电成本，2020 年度至 2022 年度的电力费分别为 167.71 万元、191.39 万元、212.81 万元。由于购电成本较为稳定，评估人员依据与企业的访谈纪要，确定预测期内电力费将保持 2020-2022 年度电力费平均水平。

6）材料费

材料费核算内容为每年海上风电站进行维护检修所需购买发生的材料成本，委托外包维护人员按照维护手册规定按照机组使用时长进行维修监护，2021 年度材料费由于风机出质保期的原因对比 2021 年以前年度材料费有较大增幅，其中包含以前年度的材料费用。评估人员依据与企业的访谈纪要，按照企业对 2022 年度材料费的预测，并且通过二十一年平均 CGPI 物价指数调整至预测期内各年的材料费。

7）折旧摊销费用

机电设施和房屋建筑物按直线法进行折旧，无形资产摊销参考企业的摊销政策进行预测。由于融资租入固定资产在期满后可以取得固定资产的所有权，因此其折旧的计量同固定资产采用直线法进行折旧。具体情况如下：

表 3-1-3 固定资产折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	平均年限法	15-30	5.00	3.17-6.33
机器设备	平均年限法	4-30	5.00	3.17-23.75
电子设备	平均年限法	5-9	5.00	10.56-19.00
运输设备	平均年限法	6-25	5.00	3.80-15.83

8）其他费用

其他费用主要为信息系统维护费、物业管理费、安全消防费、电力交易服务费及中介咨询费等费用。由于历史年度发生金额稳定，本次评估采用 2020 年度至 2022 年度平均其他费用，并且通过二十一年平均 CGPI 物价指数调整至预测期内各年的其他费用。根据财政部发布的关于印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知（财资〔2022〕136 号），增加安全生产费的支出。

9）财务费用的预测

财务费用主要为与中国农业银行滨海县支行及国家电投集团江苏电力有限公司等签署的借款协议所需支付的利息费用。本次评估根据与滨海海上风确认的还款计划，对利息费用进行预测。

（3）增值税、税金及附加的预测

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、《关于调整增值税税率的通知》、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》，应税电力销售收入的销项税税率为 13%。内部运维费用、保险费、信息系统维护费、物业管理费、安全消防费、电力交易服务费等，进项税税率为 6%。外购电费、外部委托费用进项税税率为 13%。附加税主要为城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加以及其他附加税，城市维护建设税率为 5%、教育费附加为 3%、地方教育费附加为 2%。房产税按房屋原值的 70%为基数、以 1.2%税率计缴，土地使用税以土地面积为基数、按当地规定 2 元/平米/年计缴。

根据《关于风力发电增值税政策的通知》财税〔2015〕74 号，自 2015 年 7 月 1 日起，对纳税人销售自产的利用风力生产的电力产品，实行增值税即征即退 50%的政策。自企业将资产组范围内的待抵扣进项税抵扣完成后，对其享受的增值税即征即退 50%的政策进行预测，退还的增值税额于营业外收入进行核

算。

（4）资本性支出的预测

本次评估，资本性支出考虑新增资本性支出，主要系在建工程的后续投入。维护性资本性支出已在成本费用中考虑。

（5）营运资金的预测

营运资金=年度营运现金最低需求量+经营性资产－经营性负债

1）未来年度营运现金最低需求量的预测

由于中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字（2023）第010213号《国家电投集团滨海海上风力发电有限公司2022年度备考财务报表审计报告》中货币资金均为营运性资产及溢余资产的合计，且历史各年货币资金与付现规模比例关系稳定，未来年度按照付现规模与该比例关系预测未来年度营运现金最低需求量。

2）预付账款主要构成为预付的水电费及保险费，结合当年预测的运营成本测算当年预付账款余额。

3）应收款项主要是电费收入。根据各项收入的回款周期，结合当年的预测收入测算当年的应收款项余额。

4）应付款项主要是委托运营费用、应付各项税费及应付押金等各类费用。根据各项费用的支付周期，结合当年的预测成本测算当年的应付款项余额。

5）以后年度需要追加的营运资金

营运资金追加额=当年度需要的营运资金－上一年度需要的营运资金

（6）到期后不动产回收价值

本次预测截止时点海上风力发电资产组所占用土地及所持有房屋存在残值，评估人员依据预测期内的折旧摊销，将期末残余价值进行折现，作为到期后不动产回收价值。

3.折现率r的确定

本次评估折现率选取税前加权平均资本成本(税前WACC)。

$r=(r_d\times w_d+r_e\times w_e)/(1-t)$

式中：

r_d：所得税后长期付息债务利率；

$r_d=r_0\times（1-t）$

r_0：所得税前长期付息债务利率；

t：适用所得税税率；

W_d：付息债务价值在投资性资产中所占的比例；

$$W_d=\frac{D}{(E+D)}$$

W_e：权益资本价值在投资性资产中所占的比例；

$$W_e=\frac{E}{(E+D)}$$

r_e：权益资本成本，采用CAPM（Capital Asset Pricing Model）模型确定。公式如下：

$r_e=r_f+\beta（r_m-r_f）+\varepsilon$

式中：

r_e：权益资本成本

r_f：无风险报酬率；

β：企业风险系数；

r_m-r_f：市场风险溢价;

r_m：市场报酬率；

ε：公司特定风险调整系数

（1）无风险报酬率r_f的确定

无风险报酬率反映的是在本金没有违约风险、期望收入得到保证时资金的基本价值。在此情形下，投资者仅仅牺牲了某一时期货币的使用价值或效能。对一般投资者而言，国债利率通常成为无风险报酬率的参考标准。这不仅因为各国的国债利率是金融市场上同类金融产品中最低的，而且还因为国债具有有期性、安全性、收益性和流动性等特点。

根据中国证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第1号》、中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》，持续经营假设前提下的企业价值评估中，无风险利率可以采用剩余到期年限10年期或10年期以上国债的到期收益率。

评估专业人员通过iFinD资讯查询，选取距评估基准日到期年限10年期以上的国债到期收益率3.93%（复利收益率）作为无风险收益率。

无风险回报率r_f=3.93%。

（2）权益系统风险系数β值确定

β被认为是衡量公司相对风险的指标，投资股市中一个公司，如果其β值为1.1，则意味着股票风险比整个股市场平均风险高 10%；相反，如果公司β为 0.9，则表示其股票风险比股市场平均低 10%。

个股的合理回报率＝无风险回报率＋β×（整体股市回报率－无风险回报率）+企业特定风险调整系数

β＝1 时，代表该个股的系统风险＝大盘整体系统风险；

β>1 时代表该个股的系统风险高于大盘，一般是易受经济周期影响；

β<1 时代表该个股风险低于大盘，一般不易受经济周期影响。

权益的系统风险系数β：

β=βu×[1＋(1－t)D/E]

其中：β：权益系统风险系数（有财务杠杆的β）

βu：无财务杠杆的β

D/E：债务市值/权益市值

t：所得税率

根据中国证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》、中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》，非上市公司的股权贝塔系数，通常由多家可比上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。其中，可比上市公司的股权贝塔系数可以通过回归方法计算得到，也可以从相关数据平台查询获取。同时，资产评估机构执行证券评估业务，在确定贝塔系数时应当遵循以下要求：一是应当综合考虑可比公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，合理确定关键可比指标，选取恰当的可比公司，并应当充分考虑可比公司数量与可比性的平衡。二是应当结合可比公司数量、可比性、上市年限等因素，选取合理时间跨度的贝塔数据。三是应当在资产评估报告中充分披露可比公司的选取标准及公司情况、贝塔系数的确定过程及结果、

数据来源等。

评估专业人员通过 iFinD 资讯软件系统，选取与产权持有单位业务范围相同、经营规模相近、资本结构相似的国内同行业上市公司 3 家，查取可比上市公司的有财务杠杆贝塔系数、带息债务与权益资本价值比值、企业所得税率，并求取可比上市公司无财务杠杆贝塔系数的平均数作为被评估企业无财务杠杆βu 的系数，如下表：

表 3-1-4 可比上市公司无财务杠杆的贝塔系数β_U一览表

序号	名称	带息债务 / 股权价值（%）	剔除财务杠杆贝塔系数	证券代码
1	中闽能源	46.0342	0.7758	600163.SH
2	节能风电	96.9587	0.5704	601016.SH
3	银星能源	61.2990	0.5698	000862.SZ
	平均数	68.0973	0.6387	

数据来源：iFinD资讯

委估标的为经营风能发电新建项目，根据国家税务总局（国税发[2009]80 号文）《关于实施国家重点扶持的公共基础设施项目企业所得税优惠问题的通知》规定，自该项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。委估标的 H2#400MW 项目 2018 年取得第一笔生产经营收入，2018 年至 2020 年度免征企业所得税，2021 年至 2023 年度减半征收企业所得税；委估标的 H1#100MW 项目 2016 年取得第一笔生产经营收入，2016 年至 2018 年度免征企业所得税，2019 年至 2021 年度减半征收企业所得税。由于两项目单独核算所得税，因此本次取综合所得税税率计算有杠杆风险系数。有财务杠杆的系统风险系数如下所示：

表 3-1-5 有财务杠杆的系统风险系数表

项目	2023年	2024年	2025年及以后
剔除财务杠杆风险系数	0.6387	0.6387	0.6387
所得税	14.97%	25.00%	25.00%
带息债务 / 股权价值	68.10%	68.10%	68.10%
有杠杆风险系数	1.0080	0.9650	0.9650

（3）市场报酬率r_m的确定

市场报酬率r_m是计算市场风险溢价的重要参数，市场报酬率是预期市场证券组合收益率，r_m的确定既可以依靠历史数据，又可以基于事前估算。根据中

国证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第1号》、中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》，中国市场风险溢价通常可以利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算、采用其他成熟资本市场风险溢价调整方法、引用相关专家学者或专业机构研究发布的数据。

评估师取证券市场沪深300指数自发布以来的历史年度平均报酬率作为市场报酬率，通过iFinD资讯系统，查取证券市场基准日前历史数据平均报酬率r_m为8.39%。

（4）公司特定风险调整系数ε的确定

特定公司风险溢、折价，表示非系统风险，由于目标公司具有特定的优势或劣势，要求的回报率也相应增加或减少。本次产权持有单位为非上市公司，而评估参数选取参照的是上市公司，故需通过特定风险调整。综合考虑企业的规模、企业所处经营阶段、主要产品所处发展阶段、企业经营业务、产品和地区分布、企业经营状况、企业内部管理和控制机制、管理人员的经验和资历、对主要客户及供应商的依赖等，确定委估企业特定风险调整系数为 1.50%。

（5）r_e折现率的确定

将上述各值分别代入公式：$r_e = r_f + \beta \times （r_m - r_f） + \varepsilon$

表 3-1-6 折现率计算

项目	2023年	2024年	2025年及以后
无风险报酬率r_f	3.93%	3.93%	3.93%
市场风险收益率r_m	8.39%	8.39%	8.39%
风险系数β	1.0080	0.9650	0.9650
企业特定风险调整系数ε	1.50%	1.50%	1.50%
CAPM折现率r_e=r_f+β（r_m－r_f）＋ε	9.93%	9.73%	9.73%

（6）综合税后折现率r的确定

所得税前付息债务利率取2022年12月的5年以上LPR为4.30%；

w_d：付息债务价值在投资性资产中所占的比例；

w_e：权益资本价值在投资性资产中所占的比例；

则根据公式：$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$

表 3-1-7 综合税后折现率计算

年份	2023年	2024年	2025年及以后

企业所得税率t	14.97%	25.00%	25.00%
行业的资本结构D/E（保持不变）	68.10%	68.10%	68.10%
股东权益资本报酬率r_e	9.93%	9.73%	9.73%
Wd：债务资本百分比	40.51%	40.51%	40.51%
We：权益资本百分比	59.49%	59.49%	59.49%
加权平均资本成本（WACC）	7.390%	7.090%	7.090%

（7）综合税前折现率的确定

根据前述计算过程，得出税前折现率 2023 年度、2024 年度分别为 8.69%、9.45%；2025 年度至预测期末均为 9.45%。

4.预测期n的确定

根据国家能源局江苏监管局颁发的《电力业务许可证》（许可证编号：1041615-00569）登记，海上风力发电机组设计使用年限 25 年。根据江苏省物价局文件（苏价工（2016）138 号）《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》及（苏价工（2018）92 号）《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》记录的全容并网发电时间分别为 2016 年 6 月及 2018 年 6 月，故 H1#发电机组预测期于 2041 年 6 月 30 日结束；H2#发电机组预测期于 2043 年 6 月 30 日结束。

本次评估预测期净现金流现值累计到 2043 年中共计 711,834.11 万元，资产组组合运营期末可回收营运资金折现值为 242.37 万元，资产组组合运营到期后可变现净值折现为 4,408.32 万元。

（六）评估价值及其与账面价值的差异情况

截至评估基准日，国家电投集团滨海海上风力发电有限公司海上风力发电不动产资产组组合账面值 550,433.94 万元，评估值 716,484.80 万元，评估增值 166,050.86 万元，增值率 30.17%。

资产评估价值相较于账面价值增加 166,050.86 万元，增值率 30.17%，主要是因为表外无形资产电力收费权未计入资产组成本，且资产组账面价值无法体现各资产之间形成的协同效应。

（七）存续期内部收益率（IRR）

内部收益率（IRR）为使得投资基金产生的未来现金流折现现值等于买入成本的收益率。投资者买入成本假设为不动产项目初始估值 71.65 亿元；投资

者所得未来现金流为基于不动产初始资产评估报告测算的不动产项目全周期可供分配现金流；假设可供分配现金于当年100%向投资者分配；则不动产项目生命全周期内部收益率为6.55%。

如二级市场交易价格上涨会导致买入成本上涨，导致投资者实际全周期内部收益率降低。二级市场交易价格下跌会导致买入成本下降，导致投资者实际全周期内部收益率提高。根据本基金公布的定期年报，2023年、2024年以及2025年以每年最后一个交易日的收盘价为基础计算的不动产项目内部收益率分别为5.17%，4.17%和3.47%。

以上内部收益率预测值系基于不动产资产评估报告（含跟踪评估报告）中的全周期现金流、相关可供分配金额测算结果，以及分派时点等假设条件，因未来经营的不确定性，不代表投资者未来实际可得的内部收益率。

二、估值重要参数取值的合理性分析

（一）电价预测的合理性

根据《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），本项目含税上网电价为每千瓦时0.85元，上网电价与江苏省燃煤发电机组标杆上网电价（每千瓦时0.391元）的差价部分（每千瓦时0.459元）纳入全国征收的可再生能源电价附加解决。

财政部、发展改革委、国家能源局于2020年10月20日联合印发的<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〕426号文），明确了按合理利用小时数核定可再生能源发电项目中央财政补贴资金额度，海上风电全生命周期合理利用小时数为52,000小时。同时规定，风电项目自并网之日起满20年后无论项目是否达到全生命周期补贴电量，不再享受中央财政补贴资金。

根据预测，滨海北H1项目并网之日起20年先于合理利用小时数到期，预计于2036年6月国补到期，之后不再享受中央财政补贴资金，并于2041年6月达到25年设计使用寿命；滨海北H2项目并网之日起20年先于合理利用小时数到期，预计于2038年6月国补到期，之后不再享受中央财政补贴资金，并于2043年6月达到25年设计使用寿命，具体如下表：

表 3-1-8 不动产项目国补到期情况

项目	国补政策到期情况	国补到期时间	设计使用寿命
滨海北 H1 项目	并网之日起 20 年先于合理利用小时数到期	2036 年 6 月	2041 年 6 月
滨海北 H2 项目	并网之日起 20 年先于合理利用小时数到期	2038 年 6 月	2043 年 6 月

因此收入预测中，滨海北 H1 项目 2036 年 6 月之前上网电价采用每千瓦时 0.85 元，2036 年 6 月之后上网电价采用每千瓦时 0.391 元；滨海北 H2 项目 2038 年 6 月之前上网电价采用每千瓦时 0.85 元，2038 年 6 月之后上网电价采用每千瓦时 0.391 元具有合理性。

滨海北 H1 项目 2036 年 6 月国补到期后，电价只剩标杆电价收入，约为国补未到期时电价收入的 46%。滨海北 H2 项目仍未到期，可正常收取国补收入。由于滨海北 H1 项目装机容量仅为滨海北 H2 项目的 1/4，2036 年整体营业收入受影响较小，较未到期时下降约 5.12%，2037 年收入较国补未到期时下降约 10.23%。2038 年 6 月滨海北 H2 项目国补到期，2038 年项目整体收入较未到期时下降约 32.12%，2039 年及以后年度全年仅剩标杆电价收入，收入较未到期时下降约 54%，具体如下：

表 3-1-9 国补到期对不动产项目收入的影响

年份	国补到期后收入下降幅度
2036 年	较 2035 年收入下降：5.12%
2037 年	较 2035 年收入下降：10.23%
2038 年	较 2035 年收入下降：32.12%
2039 年及以后	较 2035 年收入下降：54.00%

目前资产组估值中已考虑国补到期对收入的影响，因此国补到期本身不会对资产组估值产生影响。国补到期带来的收入下降风险已在本招募说明书“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”之“二、与不动产项目相关的风险”之“（一）不动产项目国补到期风险”部分披露。

（二）电量预测的合理性

海上风电项目发电量受风力资源影响较大，本项目历史发电量数据如下：

表 3-1-10 不动产项目历史发电量

单位：万千瓦时

项目	2016 年	2017 年	2018 年
滨海北 H1 项目发电量	13,977.66	22,852.34	27,621.54
滨海北 H2 项目发电量	-	-	59,464.28（4 月-12 月）
共计	13,977.66	22,852.34	87,085.82
项目	2019 年	2020 年	2021 年
滨海北 H1 项目发电量	21,816.32	21,751.91	27,484.76
滨海北 H2 项目发电量	96,287.16	94,508.41	115,769.04
共计	118,103.48	116,260.32	143,253.80
项目	2022 年		
滨海北 H1 项目发电量	23,324.94		
滨海北 H2 项目发电量	100,767.87		
共计	124,092.81		

注 1：2016 年滨海北 H1 项目发电量数据为 2016 全年数据，包含全容量并网发电前 1 月-5 月的发电量数据。

注 2：2018 年滨海北 H2 项目发电量数据为 2018 年 4-12 月数据，包含全容量并网发电前 4 月-5 月的发电量数据。

滨海北 H1 项目于 2016 年 6 月实现全容量并网、滨海北 H2 项目于 2018 年 6 月实现全容量并网。分别对滨海北 H1 项目 2016 年以及滨海北 H2 项目 2018 年发电量数据进行年化处理后，模拟得到滨海北 H1 项目全容量并网 7 年的运营数据，以及滨海北 H2 项目全容量并网 5 年的运营数据，两个项目发电量趋势基本吻合，均于 2018 年及 2021 年达到发电量高峰，基本呈现在一定范围内波动的趋势，详见下图：

图 3-1-1 不动产项目历史发电量趋势图（2016-2022）

单位：万千瓦时

因此目前发电量预测采用历史 3 年平均数，且在未来预测期内不考虑增长。根据目前预测，滨海北 H1 项目 2023 年及之后年度的发电量为 24,187.20 万千瓦时，滨海北 H1 项目全容量发电的 6 个完整历史年度平均发电量为 24,305.37 万千瓦时，基本持平；滨海北 H2 项目仅有一个完整 3 年周期的全容量发电历史数据，因此不再对比滨海北 H2 的数据。整体来看，目前采用历史 3 年发电量的平均数进行预测较为合理。

（三）委托运行费用预测的合理性

委托运行费用分为外部委托运行费用及内部委托运行费用。

1.外部委托运行费用预测的合理性

根据项目公司与上海电气风电集团股份有限公司已签订的运维合同中约定的委托运行费用及 2022 年其他外部委托运行费用预测未来年度外部委托运行费用，2023 年预测金额为 4,559.50 万元，历史 3 年平均外部委托运行费用为 2,187.71 万元，由于滨海北 H1 项目整机于 2020 年出质保，滨海北 H2 项目整机于 2021 年底出质保，因此本项目历史 3 年的外部委托运行费用较低，2023 年及之后滨海北 H1 项目及滨海 H2 项目整机均已出质保，因此外部委托运行费用出现明显增长。同时假设上述运维合同每 3 年签署一次，根据历史二十一年平均 CGPI 物价指数，每 3 年调整一次预测期内的委托运行费用，每 3 年增长 5.90%，预测较为合理。

2.内部委托运行费用预测的合理性

项目公司已与基金管理人及运营管理机构签署《运营管理协议》，约定由项目公司向运营管理机构支付运营费用，包括材料费及现场管理费。其中，现场管理费根据本项目发行前，项目公司与运营管理机构签订的《滨海北H1#100MW、滨海北H2#400MW海上风电项目委托管理合同书》中约定的2022年现场管理费用对应部分进行预测，2023年预测金额为2,132.20万元。

根据《运营管理协议》，发行后为了激励运营管理机构更好的运营本项目，项目公司向运营管理机构支付运营费用（具体包括现场管理费及材料费）对应部分费用，运营管理机构自行承担人员成本，并由基金向运营管理机构支付固定及浮动管理费用。

就内部委托运行费用增长率，参考外部委托运行费用，根据二十一年平均CGPI物价指数，每3年增长5.90%，预测较为合理。

（四）修理费预测的合理性

修理费核算内容为每年海上风电站进行维护检修开支（包含维护性的资本性支出）。根据项目公司2022年度修理费用的预算金额859万元，以及项目公司历史3年平均资本性支出588.83万元，预测2023年修理费1,469.55万元，根据与项目公司运营人员的访谈，基于经验判断，并结合设备的运行寿命，考虑到修理费主要构成是人工成本，项目公司运营年份较短时其维修人员的超额工作量暨人工成本（修理费）与维修人员的工资增长水平相关，项目公司运营期较长时其工作量将增加，故预测期以每年1.5%为基准增长指数，考虑到设备已使用年期越长，其维修费用增长后期可能加快，故本次评估谨慎预测期内未来每5年维修费用的增长率上升0.5%。本项目历史3年平均修理费及资本性支出共计约1,464.86万元，2023年预测数略高于历史3年均值，较为合理。

（五）材料费预测的合理性

根据项目公司2022年度材料费预算金额903万元预测2023年材料费，并且通过二十一年平均CGPI物价指数调整至预测期内各年的材料费。本项目历史3年平均支出材料费约651.37万元，由于滨海北H1项目整机于2020年出质保，滨海北H2项目整机于2021年末出质保，2023年滨海北H1项目及滨海北H2项目整机均已出质保，因此预测材料费较历史有所增长，较为合理。

（六）国补应收账款回款周期预测的合理性

截至评估基准日2022年12月31日，本项目历年国补应收新增及回款情况

如下：

表 3-1-11 本项目历年国补应收新增及回款情况

年份	新增国补应收（亿元）	国补回款（亿元）															
		2016 年		2017 年		2018 年		2019 年		2020 年		2021 年		2022 年		合计	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
2016 年	0.66					0.66	100%									0.66	100%
2017 年	1.06					0.51	48%	0.55	52%							1.06	100%
2018 年	3.98							0.1	3%	3.88	97%					3.98	100%
2019 年	5.3									0.15	3%	1.64	31%	3.51	66%	5.3	100%
2020 年	5.22											0.15	3%	5.07	97%	5.22	100%
2021 年	6.42													3.68	57%	3.68	57%
2022 年	5.57															0	0%
合计	28.21	0		0		1.17		0.65		4.03		1.79		12.26		19.90	

2018 年项目公司收到国补回款 1.17 亿元，对应收回 2016 年产生的 0.66 亿元国补应收，及 2017 年产生的 0.51 亿元国补应收。

2019 年项目公司收到国补回款 0.65 亿元，对应收回 2017 年产生的 0.55 亿元国补应收，及 2018 年产生的 0.10 亿元国补应收。

2020 年项目公司收到国补回款 4.03 亿元，对应收回 2018 年产生的剩余 3.88 亿元国补应收，及 2019 年产生的 0.15 亿元国补应收。

2021 年项目公司收到国补回款 1.79 亿元，对应收回 2019 年产生的 1.64 亿元国补应收，及 2020 年产生的 0.15 亿元国补应收；

2022 年项目公司收到国补回款 12.26 亿元，对应收回 2019 年产生的 3.51 亿元国补应收、2020 年产生的 5.07 亿元国补应收，及 2021 年产生的 3.68 亿元国补应收。

截至基准日 2022 年 12 月 31 日，本项目已回款的国补应收账款平均回款周期为 2.10 年。目前资产组评估假设国补应收账款回款周期为 2.5 年，略长于历

史平均国补应收账款回款周期，且近期回款情况显示国补回款有略微加速的趋势，因此目前国补应收账款回款周期参数选取较为合理，且偏保守区间。

表 3-1-12 国补应收账款回款周期情况

情形	平均回款周期（年）
本项目已回款的国补应收账款	2.10
评估报告假设国补应收账款回款周期	**2.50**

三、评估基准日后估值重大影响事项

评估基准日后因为国家新能源上网电价政策调整以及不动产项目所在地电力市场化改革等事项，不动产项目的外界条件产生了变化，具体参见本基金在上海证券交易所网站公开披露的临时报告。对不动产项目的估值的影响请参见本基金在上海证券交易所网站公开披露的定期年度评估报告。

第二节 现金流测算分析

在本基金发行时，中信建投基金管理有限公司编制了可供分配金额计算表及其附注，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对该测算报告进行了审核并出具了可供分配金额测算报告审核报告。以下现金流测算源自本基金发行时编制的可供分配金额测算报告。可供分配金额测算报告在预测的假设前提与限制条件下编制，所依据的各种假设具有不确定性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。若预测假设与限制条件发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、不动产项目的可供分配金额测算

（一）可供分配金额测算表分析概述

可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，不动产基金现金流测算情况如下：

表 3-2-1 现金流测算情况

单位：元

项目	2023 年 3-12 月预测数	2024 年度预测数
营业总收入	779,677,923.30	935,613,507.96
期末现金及现金等价物余额	768,563,897.87	712,009,866.84
可供分配金额	757,077,654.97	701,311,866.56
投资人净现金流分派率	**9.66%**	**8.95%**

注：投资人净现金流分派率=可供分配金额/公募基金募集规模，公募基金实际募集规模 78.40 亿元。

（二）预测报表

1.预测可供分配金额计算表

表 3-2-2 预测可供分配金额计算表

单位：元

项目	2023 年 3-12 月预测数	2024 年度预测数
一、净利润：	**237,885,423.43**	**287,595,357.44**
（一）折旧和摊销	297,228,120.57	354,927,057.66
（二）利息支出		16,017,822.46
（三）所得税费用	7,166,144.58	34,241,939.69
二、税息折旧及摊销前利润	**542,279,688.58**	**692,782,177.25**
三、调整项	**214,797,966.39**	**8,529,689.31**
（一）当前购买不动产项目股权资本性支出	-5,252,746,329.96	

（二）不动产项目资产的公允价值变动损益	-	
（三）基础项目设施资产减值准备的变动	-	
（四）不动产项目资产处置利得或损失	-	
（五）支付的利息及所得税费用	-7,166,144.58	-50,259,762.15
（六）应收和应付项目的变动	-382,465,369.20	76,203,107.41
（七）保理款的变动	562,028,858.21	-18,201,899.75
保理款流入	562,028,858.21	543,826,958.46
保理款流出	-	-562,028,858.21
（八）其他可能的调整事项	5,295,146,951.92	788,243.80
不动产基金发行份额募集的资金	7,164,848,000.00	
偿还存量负债支付的资金	-1,902,601,670.04	
偿还股东股利支付的资金	-	
期初现金余额	44,017,567.12	
期初安全留存现金	-11,277,316.67	
安全留存现金变动	160,371.51	788,243.80
四、可供分配金额	**757,077,654.97**	**701,311,866.56**

2.预测合并利润表

表 3-2-3 预测合并利润表

单位：元

项目	2023 年 3-12 月预测数	2024 年度预测数
一、营业收入	**779,677,923.30**	**935,613,507.96**
减：营业成本	407,904,716.64	478,280,047.29
税金及附加	12,022,213.90	3,458,140.60
管理费用	2,104,722.34	1,080,000.00
资产管理费用	87,144,029.45	91,050,915.72
研发费用		-
财务费用	25,450,672.96	39,907,107.22
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		

资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**245,051,568.01**	**321,837,297.13**
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**245,051,568.01**	**321,837,297.13**
减：所得税费用	7,166,144.58	34,241,939.69
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**237,885,423.43**	**287,595,357.44**

3.预测合并现金流量表

表 3-2-4 预测合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年 3-12 月预测数	2024 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	409,202,107.80	1,024,553,892.92
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计	**409,202,107.80**	**1,024,553,892.92**
购买商品、接受劳务支付的现金	210,076,366.24	227,141,182.91
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费	44,372,969.03	61,589,363.86
支付其他与经营活动有关的现金	1,735,299.99	1,080,000.00
经营活动现金流出小计	**256,184,635.26**	**289,810,546.77**
经营活动产生的现金流量净额	**153,017,472.54**	**734,743,346.15**
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	5,252,746,329.96	

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	**5,252,746,329.96**	
投资活动产生的现金流量净额	**-5,252,746,329.96**	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	7,164,848,000.00	
取得借款收到的现金	562,028,858.21	543,826,958.46
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	**7,726,876,858.21**	**543,826,958.46**
偿还债务支付的现金	1,013,802,916.57	562,028,858.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	888,798,753.47	757,077,654.97
支付其他与筹资活动有关的现金		16,017,822.46
筹资活动现金流出小计	**1,902,601,670.04**	**1,335,124,335.64**
筹资活动产生的现金流量净额	**5,824,275,188.17**	**-791,297,377.18**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	**724,546,330.75**	**-56,554,031.03**
加：期初现金及现金等价物余额	44,017,567.12	768,563,897.87
六、期末现金及现金等价物余额	**768,563,897.87**	**712,009,866.84**

二、关键假设

（一）可供分配金额测算表预测的基本假设

1、假设本基金的发行日为 2023 年 3 月 1 日，可供分配金额测算表预测期为 2023 年 3-12 月、2024 年度。

2、可供分配金额测算表预测期内基金管理人委派的董事、高级管理人以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营，且基金管理人能在可供分配金额测算表预测期内保持关键管理人员的稳定性。

3、可供分配金额测算表预测期内的预测数以不动产项目公司编制的预测表为基础，并假设本基金的发行、收购不动产项目公司于 2023 年 3 月 1 日均已完成，即假设自 2023 年 3 月 1 日合并专项计划及不动产项目公司，并按照合并报表的编制原则进行编制。

4、本基金收购不动产项目公司股权为非同一控制下企业合并，企业合并为业务合并。

5、可供分配金额测算表预测期内不动产项目公司遵循的政策、法律、法规

及有关规定无重大变化。

6、可供分配金额测算表预测期内不动产项目公司经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境无重大变化。

7、可供分配金额测算表预测期内不动产项目公司所涉及的税基、税率等规定无重大变化。

8、可供分配金额测算表预测期内不动产项目公司所从事的行业布局及市场状况无重大变化。

9、可供分配金额测算表预测期内现行通货膨胀、利率不会发生重大变化。

10、可供分配金额测算表预测期内不动产项目公司的运营及不动产项目不会因任何不可抗力事件或无法预料的因素（包括但不限于天灾、供应短缺、政府行为、劳资纠纷、重大诉讼及仲裁等）而受到严重影响。同时，不动产项目的实际使用状况不会出现重大不利情况等。

（二）可供分配金额测算的特定假设

1.基金募集情况假设

假设本基金于 2023 年 3 月 1 日成立，假设募集规模总计为 7,164,848,000.00 元。募集资金在预留公募 REITs 运行所必需的现金储备后拟全部投资于专项计划，由专项计划向原始权益人支付购买不动产项目公司股权的股权转让款，并通过发放股东借款方式向不动产项目公司追加投资。基金成立日不动产项目公司存量负债金额为 1,902,601,670.04 元、预留的安全现金金额为 11,277,316.67 元，假设项目公司存量负债在 2023 年 3 月 1 日全部清偿、假设项目公司短期委托贷款本息、应收资产处置款在 2023 年 3 月 1 日之前全部收回、假设预测期内无新增的募集资金。

2.预测利润表相关假设

（1）营业收入

不动产项目公司主营业务为风力发电，根据购售电合同约定的单价进行预测，风力发电量根据项目实际情况谨慎预测。

（2）成本费用税金

不动产项目公司历史未发生销售费用，开发支出为委外开发的软件且目前不动产项目公司的软件已满足日常运营需要，假设在预测期内维持不动产项目

公司原有业务形态及成本构成，故不对销售费用及开发支出进行预测，同时成本费用实际构成、税率不发生重大变化。

（3）财务费用

基金发行后不动产项目公司除办理国补应收账款保理业务外拟不进行对外融资；假设不动产项目公司资金暂不做其他现金管理安排，简化处理不对利息收入进行预测。

预测期内保理利率为根据银行保理合作协议约定确定的预测值，实际保理利率可能与预测值存在差异，假设预测期内有关保理利率保持不变。

（4）其他收益

假设不动产项目公司享受的税费补贴政策预测期内将不会发生变化。

（5）投资收益

投资收益主要为债权投资的利息收入。本基金计划将募集资金全部投资于不动产项目公司的基础设施，拟不进行金融资产投资等，故不对投资收益进行预测。

（6）公允价值变动收益

公允价值变动收益主要包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及以公允价值进行后续计量的投资房地产的公允价值变动等。本基金计划将募集资金除在基金、专项计划及 SPV 层面预留的费用外全部投资于不动产项目公司，拟不进行相关资产投资等，故不对公允价值变动收益进行预测。

（7）信用减值损失

不动产项目公司应收账款客户为国网江苏省电力有限公司，不动产项目公司历史期间应收账款除 2021 年度计提的 2016-2018 年度的线路补贴应收款信用损失外，未发生坏账损失，且不动产项目公司自 2018 年后未再确认线路补贴收入故本次测算中不考虑信用减值损失变动。

（8）资产减值损失

资产减值损失为固定资产、使用寿命有限的无形资产的减值。不动产项目公司预测不动产项目在预测期内将持续稳定运营，无相关减值迹象，故无需计提资产减值损失。

（9）资产处置损益

资产处置收益主要包括固定资产及无形资产处置利得或损失等。假设不动产项目公司在预测期内无计划处置固定资产、无形资产等，故不产生资产处置损益。

（10）营业外收支

假设预测期内仅考虑日常经营活动影响，故不预测营业外收支。

（11）所得税

所得税费用为不动产项目公司按照滨海北 H1 项目与滨海北 H2 项目应纳税所得额根据各自的所得税税率进行预测。假设预测期内的所得税政策保持不变。

预测期项目公司可税前抵扣股东借款利率为估计值，实际可抵扣利率可能与估计值存在差异，假设预测期内有关利率保持不变。

3.预测现金流量表及可供分配金额分配率相关假设

（1）收入与实际收回时间的假设

历史上不动产项目公司燃煤标杆电费的回款周期通常为 1 个月、可再生能源电费的回款周期通常为不超过 2.5 年，谨慎预测不动产项目公司预测期回款周期，不动产项目公司当年度 12 月的含税燃煤标杆电费收入及公司 2.5 年内的含税可再生能源电费收入构成期末应收账款。

（2）成本及税费支付时间假设

假定不动产项目公司 2023 年 3-12 月、2024 年度成本及税费支付金额按照 2022 年 12 月 31 日的周转率计算当年现金流支出。

（3）投资人收益分配时间假设

预测期内符合分配条件下每年度分配一次，收益分配基准日为当年 12 月 31 日，在下一年度的第二季度宣告分配并实施。其中，首次收益分配基准日为 2023 年 12 月 31 日，在 2024 年 5 月 31 日宣告分配并实施。

（4）可供分配金额分配率相关假设

假定预测期内可供分配金额分配率为 100%。

（5）期初现金余额假设

基于不动产项目公司为持续经营主体，期初现金余额为不动产项目公司于预测期初拥有的现金及现金等价物余额。

（三）可供分配金额测算报告预测说明

1.营业收入

表 3-2-5 营业收入预测情况

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
滨海北 H1 项目	147,726,917.31	177,272,300.77
滨海北 H2 项目	631,951,005.99	758,341,207.19
合计	**779,677,923.30**	**935,613,507.96**

（1）滨海北 H1 项目基于电费单价及电量进行预测

根据国家电投集团滨海海上风力发电有限公司与国网江苏省电力有限公司签订编号 SGJS0000FZGS2300011 的购售电合同有关约定，风电场、光伏电站、生物质能等水电以外可再生能源发电机组，结算电费按如下公式结算：结算电费=∑（当月某类结算电量×当月相应上网电价）-违约扣款。可再生能源发电企业中央财政补贴及地方补贴资金的支付按照相关法律法规执行。基金首发时国网江苏省电力有限公司按江苏省物价部门定价文件核定的燃煤发电标杆电价与不动产项目公司进行预结算。国家电投集团滨海海上风力发电有限公司与国网江苏省电力有限公司结算的燃煤发电标杆电价（不含税）为 0.346 元/千瓦时、可再生能源电价（不含税）为 0.406 元/千瓦时。假定预测期内电费单价维持当前水平，暂不考虑调价因素的影响。

上网电量按照滨海北 H1 项目 2020-2022 年度三年平均发电量及平均发电损耗率预测，不预测增长。预测 2023 年上网电量为 23,680.59 万千瓦时、2023 年 3-12 月网电量 19,733.83 万千瓦时，预测 2024 年度上网电量为 23,680.59 万千瓦时。

江苏省发展和改革委员会、国家能源局江苏监管办公室根据《江苏电网统调发电机组运行考核办法》（苏工信电力[2018]183 号）的规定对统调发电机组运行进行考核。电费收入按照上网电量*单价扣除按照 2020-2022 年度三年对不动产项目公司的平均考核扣款额 856,037.56 元后的金额进行预测。

（2）滨海北 H2 项目基于电费单价及电量进行预测

根据国家电投集团滨海海上风力发电有限公司与国网江苏省电力有限公司签订编号 SGJS0000FZGS2300011 的购售电合同有关约定，风电场、光伏电站、生物质能等水电以外可再生能源发电机组，结算电费按如下公式结算：结算电费=∑（当月某类结算电量×当月相应上网电价）-违约扣款。可再生能源发电

企业中央财政补贴及地方补贴资金的支付按照相关法律法规执行。基金首发时国网江苏省电力有限公司按江苏省物价部门定价文件核定的燃煤发电标杆电价与不动产项目公司进行预结算。国家电投集团滨海海上风力发电有限公司与国网江苏省电力有限公司结算的燃煤发电标杆电价（不含税）为 0.346 元/千瓦时、可再生能源电价（不含税）为 0.406 元/千瓦时。假定预测期内电费单价维持当前水平，暂不考虑调价因素的影响。

上网电量按照滨海北 H2 项目 2020-2022 年度三年平均发电量及平均发电损耗率预测，不预测增长。预测 2023 年上网电量为 101,269.98 万千瓦时、2023 年 3-12 月上网电量为 84,391.65 万千瓦时，预测 2024 年上网电量为 101,269.98 万千瓦时。

江苏省发展和改革委员会、国家能源局江苏监管办公室根据《江苏电网统调发电机组运行考核办法》（苏工信电力[2018]183 号）的规定对统调发电机组运行进行考核。电费收入按照上网电量*单价扣除按照 2020-2022 年度三年对不动产项目公司的平均考核扣款额 3,424,150.25 元后的金额进行预测。

2.营业成本

表 3-2-6 营业成本预测情况

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
滨海北 H1 项目	68,336,582.20	79,801,240.19
滨海北 H2 项目	274,260,824.18	320,110,034.81
资产评估增值部分折旧、摊销	65,307,310.26	78,368,772.29
合计	**407,904,716.64**	**478,280,047.29**

主营业务成本包括固定资产摊销、使用权资产摊销、无形资产摊销、运维成本、维修费、保险费、修理费、材料费等。

资产评估增值部分折旧、摊销为不动产项目公司固定资产、使用权资产、无形资产评估增值金额在预测合并利润表中需计提的折旧、摊销金额。

滨海北 H1 项目 2023 年 3-12 月、2024 年预测主营业务成本构成：

表 3-2-7 滨海北 H1 项目预测主营业务成本构成情况

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
委托运维费	14,045,671.04	14,852,907.00
海域使用费	487,250.00	584,700.00

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
保险费	3,181,333.33	3,817,600.00
修理费	2,449,249.86	2,983,186.32
电力费用	317,638.89	381,166.67
材料费	1,534,046.50	1,876,384.32
折旧、摊销费	44,927,681.05	53,600,563.68
其他	1,393,711.53	1,704,732.20
合计	**68,336,582.20**	**79,801,240.19**

滨海北 H2 项目 2023 年 3-12 月、2024 年预测主营业务成本构成：

表 3-2-8 滨海北 H2 项目预测主营业务成本构成情况

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
委托运维费	50,059,746.67	52,064,128.00
海域使用费	1,972,916.67	2,367,500.00
保险费	12,841,416.67	15,409,700.00
修理费	9,796,999.42	11,932,745.29
电力费用	1,271,000.00	1,525,200.00
材料费	6,136,186.00	7,505,537.27
折旧、摊销费	186,993,129.28	222,957,721.69
其他	5,189,429.47	6,347,502.56
合计	**274,260,824.18**	**320,110,034.81**

（1）委托运维费：委托运维费根据已签订的委托运维合同、运营管理协议预测委托运维费，其中预测 2023 年 3-12 月滨海北 H1 项目委托运维费 14,045,671.04 元、滨海北 H2 项目预估委托运维费 50,059,746.67 元；预测 2024 年滨海北 H1 项目委托运维费 14,852,907.00 元、滨海北 H2 项目预估委托运维费 52,064,128.00 元。

（2）海域使用费：按照海域使用费每年的实际缴纳金额进行预测，海域使用费每年的缴纳金额一致。预测 2023 年 3-12 月滨海北 H1 项目的海域使用费 487,250.00 元，滨海北 H2 项目的海域使用费 1,972,916.67 元；预测 2024 年滨海北 H1 项目的海域使用费 584,700.00 元，滨海北 H2 项目的海域使用费 2,367,500.00 元。

（3）保险费：按照被保险资产原值进行收费，被保险资产原值不变保险费不变，预测期内保险费保持 2022 年度水平不变。预测 2023 年 3-12 月滨海北

H1 项目保险费 3,181,333.33 元、滨海北 H2 项目保险费 12,841,416.67 元；预测 2024 年滨海北 H1 项目保险费 3,817,600.00 元、滨海北 H2 项目保险费 15,409,700.00 元。

（4）修理费：修理费按照不动产项目公司 2022 年修理费用的预测数据（其中包含维护性的资本性支出）按照每年 1.50%增长率预测 2023 年、2024 年修理费。预测 2023 年 3-12 月滨海北 H1 项目修理费 2,449,249.86 元、滨海北 H2 项目修理费 9,796,999.42 元；预测 2024 年滨海北 H1 项目修理费 2,983,186.32 元、滨海北 H2 项目修理费 11,932,745.29 元。

（5）电力费用：电力费用按 2020-2022 年历史平均数据进行预测，电费单价不预测增长。预测 2023 年 3-12 月滨海北 H1 项目电力费 317,638.89 元、滨海北 H2 项目电力费 1,271,000.00 元；预测 2024 年滨海北 H1 项目电力费 381,166.67 元、滨海北 H2 项目电力费 1,525,200.00 元。

（6）材料费：材料费按照不动产项目公司 2022 年的预算数预测 2023 年 3-12 月、2024 年每年按照 1.93%增长率进行预测。预测 2023 年 3-12 月滨海北 H1 项目材料费 1,534,046.50 元、滨海北 H2 项目材料费 6,136,186.00 元；预测 2024 年滨海北 H1 项目材料费 1,876,384.32 元、滨海北 H2 项目材料费 7,505,537.27 元。

（7）折旧、摊销费：根据不动产项目公司固定资产、无形资产及使用权资产初始入账价值及折旧、摊销年限进行测算。在可供分配金额中已加回此部分非付现成本。

（8）其他成本中有安全生产费、信息化费用等费用，合计金额较小，参照历史支出标准及实际情况进行预测。

3.税金及附加

（1）主要税种及税率

表 3-2-9 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税、专项计划就收到的股东借款利息按照简易计税方法及 3%征收率计算增值税应纳税额。
城市维护建设税	不动产项目公司按实际缴纳的流转税的 5%计缴、专项计划按实际缴纳的流转税的 7%计缴。
教育费附加及地方	按实际缴纳的流转税的 5%计缴。

教育费附加	
企业所得税	按应纳税所得额的 12.5%、25%计缴。

增值税、企业所得税、附加税费等税项根据预测期间相关纳税主体适用的税率及预测的纳税基础进行预测。

对于本基金及纳入合并范围的专项计划和 SPV：

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税〔2008〕1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税。对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

专项计划及本基金以契约型的形式存在，其并非企业所得税纳税主体，其从项目公司取得的利息收入或投资收益及分红无需缴纳企业所得税。

资管产品的城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

对于本基金及纳入合并范围的项目公司：

根据《财政部国家税务总局关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》（财税〔2008〕121 号）规定，项目公司向专项计划支付的利息支出在满足以下条件：1）接受关联方的债权性投资与权益性投资的比例不超过 2:1；2）准予扣除的利息支出不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分；3）该利息支出与项目公司取得收入有关且合理的，则该利息

支出可以税前扣除。

假设上述税收政策在预测期内均保持不变，该等税费于产生的当期/年支付。

本基金份额持有人投资本基金而产生的纳税义务，由基金份额持有人承担，按照国家现行的有关税收法律、法规，未明确要求本基金履行代扣代缴义务，因此本基金在计算本基金可供分配金额时未扣除基金份额持有人应承担的税收金额。

（2）税收优惠及批文

根据国家税务总局《关于实施国家重点扶持的公共基础设施项目企业所得税优惠问题的通知》（国税发[2009]80号文）的相关规定，不动产项目公司所属风力发电行业从事符合《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》规定范围、条件和标准的公共不动产项目的投资经营所得，自该项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。不动产项目公司滨海北H1项目2016年取得第一笔经营收入，2016-2018年免征企业所得税、2019-2021年减半征收企业所得税；滨海北H2项目2018年取得第一笔经营收入，2018-2020年免征企业所得税、2021-2023年减半征收企业所得税。

根据财政部、国家税务总局《关于风力发电增值税政策的通知》（（财税[2015]74 号）文）的相关规定，风力发电行业自 2015 年 7 月 1 日起享受“即征即退 50%”的增值税优惠政策。

表 3-2-10 税金及附加预测情况

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
印花税	8,709,181.04	280,684.05
土地使用税	33,033.23	39,639.88
房产税	225,918.87	271,102.64
车船使用税		
借款利息-城市维护建设税	1,781,547.11	1,672,249.85
借款利息-教育费附加	1,272,533.65	1,194,464.18
合计	**12,022,213.90**	**3,458,140.60**

本基金的税金及附加主要包括专项计划收到借款利息收入产生的增值税相关的税金及附加以及不动产项目公司正常运营产生的税金及附加。2023 年 3-12 月印花税中含专项计划受让不动产项目公司股权的印花税以及专项计划实缴

SPV 注册资本并增资的印花税 3,222,531.33 元及反向吸收合并过程中产生的股权转让印花税 5,252,746.33 元。

4.管理费用

表 3-2-11 管理费用

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
基金、专项计划发行费用及运营费用	2,104,722.34	1,080,000.00

为基金、专项计划在发行及运营过程中的年费、开户费、中介费等杂费。

5.资产管理费

表 3-2-12 资产管理费预测情况

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
基金管理人的固定管理费 1	11,941,413.33	14,824,466.85
基金管理人的固定管理费 2	74,605,545.45	75,485,225.53
基金托管人的托管费	597,070.67	741,223.34
合计	**87,144,029.45**	**91,050,915.72**

（1）基金管理人的固定管理费

基金管理人的固定管理费包括固定管理费 1 及固定管理费 2。

① 固定管理费 1

按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.2%÷当年天数

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数）

固定管理费 1 每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付，由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径进行资金支付，基金管理人无需再出具资金划拨指令，但基金托管人在支付之前应按双方协商一致的方式与基金管理人核对支付金额。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

② 固定管理费 2

固定管理费 2=S×9.30%×（1－调整比率）

其中：

S 为当年实际净收入，即根据项目公司当年年度审计报告计算的项目公司年度净收入。

项目公司年度净收入=营业总收入－营业总成本－资本性支出。

注：营业总成本不考虑折旧摊销、财务费用。

调整比率与 EBITDA 完成率相关，EBITDA 完成率为实际净收入与目标净收入（R）的比值，EBITDA 完成率与调整比率对应值如下：

表 3-2-13 调整比率

EBITDA 完成率	调整比例
95%≤EBITDA 完成率	0%
90%≤EBITDA 完成率＜95%	8%
85%≤EBITDA 完成率＜90%	15%
80%≤EBITDA 完成率＜85%	35%
EBITDA 完成率＜80%	55%

注：目标净收入（R）即根据基金初始发行的不动产资产组组合项目资产评估报告计算的项目公司对应年度净收入。

（2）基金管理人的浮动管理费

基金管理人的浮动管理费，核算方式具体如下：

每一个会计年度结束后，对项目公司的净收入指标进行考核，根据项目公司实际净收入确定浮动管理费。具体而言：

浮动管理费=Max[（S－R），0]×20%

其中，S 为当年实际净收入，即根据项目公司当年年度审计报告计算的项目公司年度净收入。

项目公司年度净收入=营业总收入–营业总成本–资本性支出。

注：营业总成本不考虑折旧摊销、财务费用。

基金管理人根据项目公司实际净收入和目标净收入核算结果，测算应收取的固定管理费 2、浮动管理费，并书面提交给基金托管人复核。

基金托管人对基金管理人测算的固定管理费 2、浮动管理费数额有异议的，应于收到测算结果之日起 3 个工作日内反馈，并明确列明需要进一步调整和核算的内容和数额；基金管理人应于收到反馈之日起 2 个工作日内提供书面意见，

并提交更新后的测算结果；基金管理人和基金托管人应就固定管理费 2、浮动管理费的计算依据和测算结果进行充分沟通，直至双方均书面确认无异议。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付固定管理费 2、浮动管理费，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（3）基金托管人的托管费

基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

E＝L×0.01%÷当年天数

E 为每日应计提的基金托管费

L 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数）

基金托管费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付，由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径进行资金支付，基金管理人无需再出具资金划拨指令，但基金托管人在支付之前应按双方协商一致的方式与基金管理人核对支付金额。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

6.财务费用

表 3-2-14 财务费用预测情况

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
内部借款利息增值税	25,450,672.96	23,889,284.76
应收账款保理利息	-	16,017,822.46
合计	**25,450,672.96**	**39,907,107.22**

内部借款利息增值税为专项计划对不动产项目公司内部借款利息费用产生的增值税部分。

7.所得税费用

表 3-2-15 所得税费用预测情况

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
当期所得税费用	7,166,144.58	34,241,939.69
合计	**7,166,144.58**	**34,241,939.69**

所得税费用按照上文“第三章 资产评估与现金流测算”之“第二节 现金流

现金流测算分析”之“二、关键假设”之“（三）可供分配金额测算报告预测说明”之“3.税金及附加”所列税率及政策为依据分别进行测算。

根据《企业所得税法实施条例》第三十八条规定，企业在生产经营活动中发生的下列利息支出，准予扣除：非金融企业向非金融企业借款利息的支出，不超过按照金融企业同期贷款利率的计算数额的部分。

8.分配股利、利润或偿付利息支付的现金

表 3-2-16 分配股利、利润或偿付利息支付的现金

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
向原始权益人支付的项目公司账面留存应付股利	888,798,753.47	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	757,077,654.97
合计	**888,798,753.47**	**757,077,654.97**

9.当期购买不动产项目股权资本性支出（支出以“-”号填列）

表 3-2-17 当期购买不动产项目股权资本性支出预测情况

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
当期购买不动产项目股权资本性支出	-5,252,746,329.96	-
合计	**-5,252,746,329.96**	**-**

为本基金预计向原始权益人支付的购买不动产项目公司股权的对价。

10.支付的利息及所得税费用（支出以“-”号填列）

表 3-2-18 利息及所得税费用预测情况

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
利息支出	-	-16,017,822.46
所得税费用	-7,166,144.58	-34,241,939.69
合计	**-7,166,144.58**	**-50,259,762.15**

利息支出为不动产项目公司保理应收账款的利息支出。

11.应收和应付项目的变动（支出以“-”号填列）

表 3-2-19 应收和应付项目预测情况

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
应收款项的减少	-471,787,099.98	-32,660,171.07
应付款项的增加	-2,235,671.13	-1,560,600.00
其他流动资产减少	91,557,401.91	110,423,878.48
合计	**-382,465,369.20**	**76,203,107.41**

可供分配金额测算以利润表为基础，加回折旧和摊销等非付现损益的影响

后，再通过预测应收账款、预付账款、应付账款、其他流动资产、其他应付款等科目的两期变动预测未来资金占用情况，将其调整为未来现金流量。

（1）应收款项的减少：不动产项目公司燃煤标杆电费应收账款回款周期谨慎假设为 1 个月、可再生能源电费应收账款回款周期谨慎假设为 2.5 年，通过预测年度收入预测现金流。

（2）应付款项的增加：根据 2022 年 12 月 31 日的不动产项目公司的应付款项的周转率预测应付款项的增加。

（3）其他流动资产减少：为不动产项目公司在基础设施建设过程中形成的进项税，根据未来销项税额进行抵扣。

12.保理款的变动（支出以“-”号填列）

表 3-2-20 保理款变动预测情况

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
保理资金流入	562,028,858.21	543,826,958.46
保理资金流出	-	-562,028,858.21
合计	**562,028,858.21**	**-18,201,899.75**

保理资金流入为不动产项目公司将应收款项进行保理后收到的款项、保理资金流出为不动产项目公司收到相应国补回款后偿还的上期的应收账款保理款。

13.偿还存量负债支付的资金（支出以“-”号填列）

表 3-2-21 债还存量负债支付资金预测情况

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
截止 2022 年 12 月 31 日不动产项目公司存量负债金额	2,596,538,460.47	-
不动产项目公司 2023 年 1-2 月收回债权投资取得的资金	645,988,514.08	-
不动产项目公司 2023 年 1-2 月收回处置固定资产取得的资金	16,665,857.61	-
不动产项目公司 2023 年 1-2 月溢余现金偿还存量负债金额	31,282,418.74	-
截至 2023 年 3 月 1 日不动产项目公司待偿还存量负债余额	1,902,601,670.04	-

不动产项目公司 2022 年 12 月 31 日存量负债金额 2,596,538,460.47 元，2023 年 1-2 月期间以收回的短期委托贷款本息偿还负债 645,988,514.08 元、以收回的固定资产处置款偿还负债 16,665,857.61 元、以溢余现金偿还负债 31,282,418.74 元，剩余存量负债 1,902,601,670.04 元在基金成立后使用募集资金

偿还。

14.期初安全留存现金

表 3-2-22 期初安全留存现金预测情况

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
期初安全留存现金	-11,277,316.67	
合计	**-11,277,316.67**	

为不动产项目公司日常生产经营活动中所必需的现金储备。

15.安全留存现金变动（支出以“-”号填列）

表 3-2-23 安全留存现金变动预测情况

项目	2023 年 3-12 月	2024 年
期初安全留存现金	-11,277,316.67	-11,116,945.16
期末安全留存现金	-11,116,945.16	-10,328,701.36
合计	**160,371.51**	**788,243.80**

（四）影响可供分配金额测算结果实现的主要因素

本基金所编制可供分配金额测算报告已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但由于可供分配金额测算所依据的各种假设具有不确定性，本基金提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意以下有关风险的影响。

1.受国家经济增长情况影响，若经济增长放缓，导致用电需求下降或环境治理需求下降，将对本项目营业收入回款现金流造成较大不利影响。

2.受国家增值税税收政策影响，若增值税税率发生变化，将对本项目盈利能力及现金流造成较大影响;受国家所得税税收政策影响，若本基金、专项计划及项目公司所享受所得税优惠政策发生变化，将对本项目盈利能力及现金流造成较大影响;受地方税收征收政策影响，若项目公司股东内部借款利息不能按预测进行税前抵扣，将对本项目盈利能力及现金流造成较大影响。

3.受国补政策影响，若财政部、国家发展改革委及国家能源局发布新的可再生能源电价附加政策，将可能对本项目盈利能力及现金流造成不利影响。

（五）敏感性分析

可供分配金额测算报告中可供分配金额测算基于多项假设进行，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项可能并非如预期发生，因此，可供分配金额测算报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业入和营业成本的关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额测算的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额测算的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额测算结果相匹配。

预测期内，营业收入和营业成本的变动对可供分配金额测算的敏感性分析结果如下：

1.2023 年 3-12 月敏感性分析

表 3-2-24 2023 年 3-12 月敏感性分析表

单位：元

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额
营业收入	上升 5%	757,077,654.97	796,061,551.14
营业收入	上升 10%	757,077,654.97	835,045,447.30
营业收入	下降 5%	757,077,654.97	718,093,758.81
营业收入	下降 10%	757,077,654.97	679,109,862.64
付现成本	上升 5%	757,077,654.97	751,543,825.17
付现成本	上升 10%	757,077,654.97	746,009,995.37
付现成本	下降 5%	757,077,654.97	762,611,484.77
付现成本	下降 10%	757,077,654.97	768,145,314.58

2.2024 年度敏感性分析

表 3-2-25 2024 年度敏感性分析表

单位：元

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额
营业收入	上升 5%	701,311,866.56	748,092,541.96
营业收入	上升 10%	701,311,866.56	794,873,217.36
营业收入	下降 5%	701,311,866.56	654,531,191.16
营业收入	下降 10%	701,311,866.56	607,750,515.76
付现成本	上升 5%	701,311,866.56	695,144,217.08
付现成本	上升 10%	701,311,866.56	688,976,567.60
付现成本	下降 5%	701,311,866.56	707,479,516.04
付现成本	下降 10%	701,311,866.56	713,647,165.52

注：上表营业收入\营业成本上下浮动后的可供分配利润金额，仅是单个因素变动影响的结果。上表营业收入变动仅考虑上网电量变动引起的金额变动；营业成本变动仅考虑付现营业成本的变动。

（六）评估报告与可供分配金额测算报告对不动产项目现金流预测结果的差异情况

评估报告和可供分配现金流报告的现金流情况对比如下：

表 3-2-26 评估报告和可供分配现金流报告的现金流情况对比

单位：万元

项目	2023 年 3-12 月		2024 年	
报告名称	评估报告	可供分配金额测算报告	评估报告	可供分配金额测算报告
营业收入	77,967.79	77,967.79	93,561.35	93,561.35
息税折旧摊销前利润	66,850.85	54,227.97	81,166.92	69,278.22
息税折旧摊销前利润差异	-18.88%		-14.65%	

由于评估报告与可供分配金额测算的口径不同，无法直接从最终的可供分配现金流进行比较，因此选取息税折旧摊销前利润进行比较（原评估报告为全年完整数据，但是可供分配金额测算选取3-12月10个月的数据，为保证数据对比的合理性与口径统一，已将该评估报告数据按全年月份进行平均处理，再按10个月折算求和）。

2023年3-12月评估报告与可供分配金额测算报告中对息税折旧摊销前利润预测差异为-18.88%，主要系可供分配现金流报告考虑了资产管理费、内部借款利息增值税、项目公司转让及反向吸收合并中股权转让发生的税金及附加等费用的扣减。

2024年评估报告与可供分配金额测算报告中对息税折旧摊销前利润预测差异为-14.65%，主要系可供分配现金流报告考虑了资产管理费、内部借款利息增值税等费用的扣减。

三、现金流分派率及内部收益率（IRR）

（一） 预测现金流分派率

本基金预测现金流分派率=预测期可供分配现金流÷投资者买入成本。根据可供分配金额测算报告，本基金2023年3-12月可供分配金额预测数是757,077,654.97元，2024年可供分配金额预测数是701,311,866.56元，投资者买入成本假设为不动产项目初始估值7,164,848,000.00元，对应期间现金流分派率预测值分别为10.57%和9.79%；若投资者买入成本为不动产项目初始募集规模7,840,000,000.00元，对应期间现金流分派率预测值分别为9.66%和8.95%。

（二） 预测内部收益率（IRR）

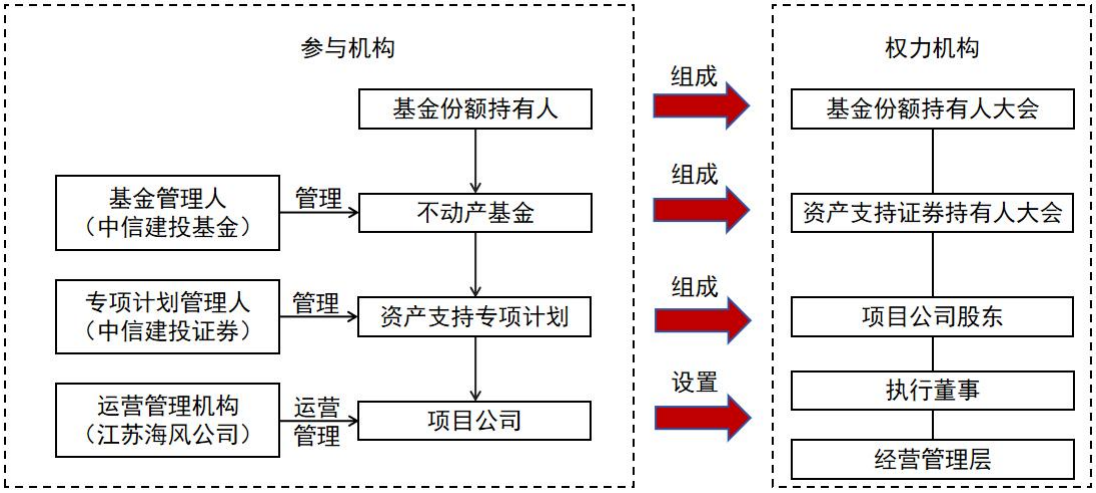
内部收益率（IRR）为使得投资基金产生的未来现金流折现现值等于买入成本的收益率。投资者买入成本假设为不动产项目初始估值71.65亿元；投资者所得未来现金流为基于不动产初始资产评估报告测算的不动产项目全周期可供分配现金流；假设可供分配现金于当年100%向投资者分配；则不动产项目生命全周期内部收益率为6.55%。根据本基金首发评估报告，距评估基准日到期年限10年期以上的国债到期收益率为3.93%。如二级市场交易价格上涨会导致买入成本上涨，导致投资者实际全周期内部收益率降低。二级市场交易价格下跌会导致买入成本下降，导致投资者实际全周期内部收益率提高。以上内部收益率预测值系基于不动产资产初始发行评估报告中的全周期现金流、相关可供分配金额测算结果，以及分派时点等假设条件，因未来经营的不确定性，不代表投资者未来实际可得的内部收益率。

第四章 治理机制与运营管理安排

第一节 不动产基金治理机制

本基金整体治理架构拟安排如下：

图 4-1-1 基金整体治理架构



一、基金份额持有人大会

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

本基金份额持有人大会不设置日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）召开事由

除法律法规、中国证监会和《基金合同》另有规定之外，当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会：

1.提前终止《基金合同》；

2.更换基金管理人和/或基金托管人；

3.转换基金运作方式；

4.调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

5.变更基金类别；

6.本基金与其他基金的合并；

7.对不动产基金的投资目标、投资策略等作出重大调整，因法律法规或监管部门取消或放宽上述限制，导致本基金投资不再受相关限制的情况除外；

8.变更基金份额持有人大会程序；

9.本基金进行扩募；

10.除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 20%（不含 20%）的不动产项目或不动产资产支持证券购入或处置；

11.除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，不动产基金成立后发生的交易金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%（不含 5%）的关联交易；

12.决定修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；

13.对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项；

14.除基金合同约定的法定解聘情形外解聘、更换运营管理机构；

15.提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

16.基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

17.单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

18.法律法规、《基金合同》或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

在法律法规规定和《基金合同》约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改，不需召开基金份额持有人大会：

1.法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取；

2.不动产项目所有权期限延长的，基金合同期限相应延长；

3.调整有关认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务规则；

4.增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行

调整；

5.因相应的法律法规、业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

6.因法律法规或监管部门取消或放宽对不动产基金的投资目标、投资策略等的限制，导致本基金投资不再受相关限制的；

7.履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

8.对《基金合同》的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化；

9.基金管理人因第三方服务机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解任情形以外的事项需解聘运营管理机构的，应提交基金份额持有人大会进行表决；

10.基金管理人在发生运营管理机构法定解任情形时解聘运营管理机构；

11.以下《基金合同》终止事由发生时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止《基金合同》，不需召开基金份额持有人大会：

（1）本基金存续期届满，且未延长《基金合同》存续期限；

（2）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

（3）本基金通过专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部处置，且连续 60 个工作日未成功购入新的不动产项目的；

（4）在基金合同生效之日起 6 个月内不动产资产支持专项计划未能设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

（5）在基金合同生效之日起 6 个月内不动产资产支持专项计划未成功购入 SPV 及项目公司全部股权，或对应的《SPV 股权转让协议》和/或《项目公司股权转让协议》被解除的；本基金投资的专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致专项计划终止且 60 个工作日内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券的；

（6）本基金投资的全部不动产项目出现无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定现金流；

（7）《基金合同》约定的其他情形；

（8）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

12.按照《基金合同》、专项计划文件约定进行的项目公司与 SPV 或其母公司或受同一主体控制的其他公司之间的吸收合并；

13.若上海证券交易所、中国结算增加了基金上市交易、结算、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

14.根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的基金可供分配金额计算方法变更；

15.按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

16.在基金续期内，如果基金管理人依法设立从事公募基金管理业务的子公司的，将本基金变更注册为基金管理人子公司管理的公开募集证券投资基金，并由新成立的子公司承继基金合同等不动产基金文件项下所有关于基金管理人的权利与义务；

17.在基金合同期限届满之前，如基金所持有的不动产项目资产由于国补到期的原因收益大幅下降，导致基金“任一年度营业收入（指完整国补收入最后一年之后的任一年度，下同）”较“基金享有完整国补收入最后一年（完整国补收入最后一年，指基金根据法律法规现持有的应当享有国补收入的全部不动产项目，全部月份均享有国补收入的最后完整会计年度）的营业收入”下降40%及以上，基金合同于该年度基金年度报告披露之日终止；

18.按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会审议的其他情形。

（二）议事规则及表决程序

1、会议提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人，可以向基金份额持有人大会提出议案。

2、会议召集人及召集方式

（1）除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

（2）基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

（3）基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。

基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（4）代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开，并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（5）代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

（6）基金份额持有人大会的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

3、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

（1）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

1）会议召开的时间、地点和会议形式；

2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

5）会务常设联系人姓名及联系电话；

6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

7）按照相关法律法规召集人需要通知的其他事项。

（2）采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、书面表决意见寄交的截止时间和收取方式。

（3）如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

4、基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、监管机构允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

（1）现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。

若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基

金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

（2）通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

1）会议召集人按《基金合同》约定公布会议通知后，在2个工作日内连续公布相关提示性公告；

2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

3）本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见；

4）上述第3）项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

（3）在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他

方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。在会议召开方式上，本基金亦可采用网络、电话、短信等其他非现场方式或者以非现场方式与现场方式结合的方式召开基金份额持有人大会，会议程序比照现场开会和通讯方式开会的程序进行。

（4）在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

5、议事内容与程序

（1）议事内容

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如《基金合同》的重大修改、决定终止《基金合同》、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及《基金合同》规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

本基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

本基金存续期间拟购入不动产项目的，应当按照《运作办法》第四十条及《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第3号——扩募及新购入不动产（试行）》相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

本基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

（2）议事程序

1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第 7 条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

6、表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。但与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

（1）一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第（2）项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

（2）特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机

构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

1) 转换基金运作方式；

2) 本基金与其他基金合并；

3) 更换基金管理人或者基金托管人；

4) 终止《基金合同》；

5) 对本基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

6) 金额（连续12个月内累计发生金额）占基金净资产50%及以上的不动产项目或不动产资产支持证券购入或处置；

7) 金额（连续12个月内累计发生金额）占基金净资产50%及以上的扩募；

8) 本基金成立后发生的金额（连续12个月内累计发生金额）占基金净资产20%以上（含20%）的关联交易。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

7、计票

（1）现场开会

1）如基金份额持有人大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如基金份额持有人大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有怀疑，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以见证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（3）其他开会方式

以网络投票和其他法律法规、监管机构允许的方式召开会议的，基金管理人或基金托管人应严格按照法律法规、监管机构规定的方式对表决意见的计票进行监督，不影响计票和表决结果。

8、生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。

基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

二、基金管理人、基金托管人的权利及义务

（一）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《基金指引》《运作办法》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1） 自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产；

（2） 依照《基金合同》收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（3） 销售基金份额；

（4） 按照规定召集基金份额持有人大会；

（5） 依据《基金合同》及有关法律规定对基金托管人进行监督；如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（6） 在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（7） 在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

（8） 选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（9） 担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》约定的费用；

（10） 依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（11） 按照有关规定运营管理不动产项目；

（12） 设立专门的子公司或委托符合条件的运营管理机构运营管理不动产项目（包括但不限于日常运营管理、不动产项目养护管理、安全管理等事宜）；委托运营管理机构运营管理不动产项目，派员负责不动产项目公司财务管理，

监督、检查运营管理机构履职情况；

（13） 发生法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

（14） 根据基金合同和运营管理协议的约定调整运营管理机构的运营费用及服务报酬；

（15） 依照有关规定为基金和基金份额持有人的利益行使因基金财产投资于不动产资产支持证券所产生的权利；

（16） 为基金的利益通过专项计划行使对不动产项目公司、SPV 所享有的相关股东权利；

（17） 决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20%及以下的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或处置（不包括扩募）；

（18） 决定不动产基金成立后发生的金额（连续 12 个月内累计发生金额）未超过基金净资产 5%（含 5%）的关联交易；

（19） 在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户、扩募等业务规则；

（20） 选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、证券经纪商、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（基金合同另有约定的除外）；

（21） 以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

（22） 在法律法规允许的前提下，审议不动产基金直接或间接的新增对外借款；

（23） 决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜。但以下情形例外：适用法律法规或相应规则对本基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人提前履行公告程序后，可直接对该部分内容进行调整；

（24） 因本基金持有全部不动产资产支持证券，基金管理人有权决定标准条款项下应由不动产资产支持证券持有人审批决定的下述事宜：

1) 决定不动产资产支持证券延期；

2) 决定是否终止不动产资产支持证券；

3) 决定扩募方案；

4) 根据标准条款的约定，在资产支持证券清算时，审批决定资产支持证券清算方案；

5) 决定修改不动产资产支持证券法律文件的重要内容；

6) 发生资产支持证券管理人解任事件，需要更换资产支持证券管理人的；

7) 发生资产支持证券托管人解任事件，需要更换资产支持证券托管人的；

8) 其他与不动产资产支持证券相关的重要事项。

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；对基金份额持有人利益无实质性不利影响、在不影响基金管理人的权益且不增加其义务情况下，专项计划存续期内，若资产支持证券管理人的资产证券化业务、资产管理部门或承担类似职能的部门与资产支持证券管理人分离，依法成立独立的企业法人且依法承继现有资产支持证券管理人的客户资产管理业务资质且资产支持证券管理人不再具备担任资产支持证券管理人所需资质，则由新法人直接变更为专项计划的管理人，无需经基金管理人同意。

（25） 因本基金持有全部不动产资产支持证券，并通过不动产资产支持证券持有 SPV、项目公司全部股权，基金管理人有权决定 SPV、项目公司章程项下应由股东审批决定的下述事宜：

1) 按照专项计划文件约定进行的项目公司与其母公司或受同一主体控制的其他公司之间的吸收合并；

2) 决定公司的经营方针和投融资计划；

3) 对公司向其他企业投资或者为他人提供借款、担保作出决议；

4) 委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

5) 审议批准执行董事的报告；

6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

8) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

9) 对发行公司债券作出决定；

10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

11) 修改公司章程；

12) 其他公司章程所规定的应由公司股东审批决定的事宜。

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（26） 筛选符合本基金投资策略的不动产项目作为潜在购买标的，进行投资分析、尽职调查和资产评估等工作，并将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决（如需），表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

（27） 对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，并将相关资产出售事项提交基金份额持有人大会表决（如需），表决通过后根据大会决议实施资产出售；

（28） 在本基金所持有的不动产资产支持证券在《基金合同》生效之日起6个月内未成功设立的情况下，与基金托管人协商后，决定终止基金合同；

（29） 收取法律法规要求增加的基金费用和其他由基金承担的费用；

（30） 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《基金指引》《运作办法》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1） 依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构办理基金份额的发售和登记事宜；

（2） 办理中国证监会注册申请、基金备案及上海证券交易所上市申请等手续；

（3） 自《基金合同》生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（4） 配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；对所管理的不同基金财产分别管理、分别记账；

（5） 建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（6） 除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金

财产为自身及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（7） 依法接受基金托管人的监督；

（8） 进行基金会计核算并按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制不动产基金定期报告与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

（9） 严格按照《基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（10） 保守基金商业秘密，不泄漏基金投资计划、投资意向等。除《基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄漏，但向监管机构、司法机构或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（11） 按《基金合同》的要求确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

（12） 按《基金法》《基金合同》的要求，为基金和基金份额持有人的权益，执行基金份额持有人大会的决议；

（13） 依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定的要求召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（14） 按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

（15） 确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照《基金合同》规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

（16） 对不动产项目权属证书及相关文件的真实性和完整性进行验证，向基金托管人移交权属证书及相关文件；

（17） 组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（18） 基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（19） 面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监

会并通知基金托管人；

（20） 因违反《基金合同》导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（21） 根据规定监督基金托管人按法律法规和《基金合同》履行自身的义务，如基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（22） 基金托管人违反《基金合同》造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（23） 基金在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计中国人民银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（24） 建立并保存基金份额持有人名册；

（25） 专业审慎运营管理不动产项目，主动履行《基金指引》第三十八条规定不动产项目运营管理职责，包括：

1) 及时办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

2) 建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

3) 建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章；

4) 为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

5) 制定及落实不动产项目运营策略；

6) 签署并执行不动产项目运营的相关协议；

7) 收取不动产项目运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

8) 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

9) 实施不动产项目维修、改造等；

10) 不动产项目档案归集管理等；

11) 按照《基金指引》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

12) 依法披露不动产项目运营情况；

13) 提供公共产品和服务的不动产资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

14) 建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；

15) 按照基金合同约定和基金份额持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

16) 中国证监会规定的其他职责。

（26） 基金管理人可以设立专门的子公司或委托运营管理机构负责上述第4）至9）项运营管理职责；如基金管理人设立专门的子公司或委托运营管理机构运营管理不动产项目，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

（27） 基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当自行派员负责不动产项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订不动产项目《运营管理协议》，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项；

（28） 基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

（29） 基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年1次；

（30） 委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管不动产项目运营维护相关档案；

（31） 运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

1) 运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

2) 运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

3) 运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

4) 中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对运营管

理机构服务资质提出新的规定或要求，不动产项目运营方不符合该等规定或要求）。

（32） 发生《运营管理协议》约定的除上述第（31）条情形以外的运营管理机构解聘情形时，基金管理人应按基金合同的约定召集基金份额持有人大会，并提请基金份额持有人大会就解任运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行表决；经召开基金份额持有人大会作出有效表决后，基金管理人应解聘或更换运营管理机构；

（33） 按照法律法规和国家有关规定对本基金进行公允估值，并定期评估。申请注册本基金前，基金管理人应当聘请独立的评估机构对拟持有的不动产项目资产进行评估，并出具评估报告。本基金存续期，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年至少 1 次评估。本基金运作过程中出现下列情形的，基金管理人应当及时聘请资产评估机构对不动产项目资产进行评估，并出具评估报告，且按照法规规定和基金合同约定，与基金托管人协商，及时调整基金估值并公告：

1) 购入或出售不动产项目；

2) 本基金根据持有人大会决议进行扩募；

3) 提前终止《基金合同》并拟进行资产处置；

4) 不动产项目现金流发生重大变化且对基金份额持有人利益有实质性影响；

5) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

（34） 聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，与资产支持证券管理人协商确定专项计划设立、发行等相关事宜，确保基金注册、份额发售、投资运作与专项计划设立、发行之间有效衔接；

（35） 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（二）基金管理人不动产基金治理机制

1、投资决策委员会

基金管理人采取集体决策制度，并设置了投资决策委员会。投资决策委员会作为不动产基金投资及运营管理的决策机构，有权对不动产基金的重大事项进行审批，具体包括：

（1） 制定不动产基金整体的投资目标和投资策略；

（2） 制定不动产基金的投资决策程序、权限设置和投资原则；

（3） 审批不动产基金尽职调查、投资管理、项目运营管理等相关的制度和流程；

（4） 决定为不动产基金提供服务的律师事务所、评估机构、财务顾问或其他第三方服务机构的选择、更换等（不包括法定解聘情形外解聘、更换运营管理机构）；

（5） 制定不动产基金投资及项目运营管理方案，并定期进行回顾与总结；

（6） 新发不动产基金立项审批；

（7） 审批不动产基金直接或间接对外借款，确保借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等；

（8） 决定金额不超过本基金净资产 20%的不动产项目的购入或出售事项（不包括扩募）（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（9） 决定运营管理成本占单一项目公司最近一年经审计营业收入 1%以上（但累计运营管理成本未超过年度预算的除外），或可能导致不动产基金资产现金流相比预期减少 2%及以上等重大运营事项；

（10） 决定不动产基金成立后发生的金额在基金净资产 5%以内的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（11） 审批资产支持证券持有人权利行使的相关事项；

（12） 审批项目公司股东权利行使的相关事项；

（13） 投资决策委员会认为有必要审议的其他与不动产基金相关的重大事项。

投资决策委员会由基金管理人总经理、公募 REITs 分管领导、不动产及不动产投资部负责人、研究部负责人、风险管理部负责人组成。如上述职位相应人员有重合，由不动产及不动产投资部另行推荐业务人员予以增补。

投资决策委员会定期或不定期举行，由投资决策委员会主任委员召集和主持，主任委员因故缺席时由其指定的其他委员负责召集和主持。投资决策委员会应由全体委员的三分之二（含）以上出席方可举行。投资决策委员会采用票决制，一人一票，会议议案需经出席会议委员三分之二（含）以上表决方可通过。

投资决策委员会会议可采用现场开会、通讯开会及其他方式召开，表决方式包括现场开会表决和电子邮件表决等。具体召开方式由会议召集人确定。出席会议委员在对议案表决前必须仔细阅读议案的相关材料。对于表决的议案，出席会议委员必须签署个人明确的意见，对持“不同意”意见的，必须简要写明理由。出席投资决策委员会会议的委员应在会议决议和会议记录（如有）上签名。

投资决策委员会决策会议根据不动产基金涉及的不动产资产的特点和行业情况做出决策，由不动产及不动产投资部及基金经理负责执行或监督执行。

2、运营咨询委员会

运营咨询委员会提供专业意见的事项包括但不限于：

（1） 不动产项目购入、项目资产出售方案；

（2） 项目公司对外借款；

（3） 不动产项目运营过程中发生的关联交易；

（4） 与不动产项目运营相关的重要协议的签署；

（5） 运营管理成本占单一项目公司最近一年经审计营业收入 1%以上（但累计运营管理成本未超过年度预算的除外），或可能导致不动产基金资产现金流相比预期减少 2%及以上等重大运营事项；

（6） 其他投资决策委会认为需运营咨询委员会提供专业意见的与不动产基金相关的重大事项。

运营咨询委员会由 7 人构成，其中 4 名为基金管理人指定的业务人员、1 名为财务顾问提名并经基金管理人同意聘请的业务人员，2 名为原始权益人提名并经基金管理人同意聘请的具备投资、运营管理经验的资深人士。

运营咨询委员会委员的任免由投资决策委员会决定。

运营咨询委员会主任委员由基金管理人投资决策委员会指定。主任委员负责召集和主持会议，并应妥善存档保管会议纪要与会议意见等资料。

如发生需由运营咨询委员会提供专业意见的与不动产基金相关的重大事项，不动产及不动产投资部需根据讨论议题制作书面报告，提请运营咨询委员会发表专业意见。运营咨询委员会收到不动产及不动产投资部的申请后，由召集人召集会议。

会议应由全体委员的三分之二（含）以上出席时方可举行，出席委员应就会议议题发表同意或反对意见，并具体说明理由。会议结果将以书面形式形成运营咨询委员会意见。该意见将作为基金管理人投资决策委员会的决策参考。

如因同一事项召集运营咨询委员会会议连续两次出席人数未达召开条件的，为确保工作正常推进，不动产及不动产投资部应直接提请投资决策委员会决议。

投资决策委员会有权根据业务需求及管理需要适时调整运营咨询委员会议事规则。

（三）基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《基金指引》《运作办法》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1） 自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产；

（2） 依《基金合同》约定获得基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3） 根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户，为基金办理证券交易资金清算、交割事宜；

（4） 监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（5） 监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（6） 提议召开或召集基金份额持有人大会；

（7） 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（8） 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《基金指引》《运作办法》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1） 安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2） 设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员及高级管理人员，负责基金财产托管事宜；

（3） 建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，

确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4） 除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5） 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6） 与资产支持证券托管人、监管银行配合监督本基金资金账户等重要资金账户及资金流向；

（7） 监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

（8） 监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（9） 按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照《基金合同》的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（10） 监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

（11） 保守基金商业秘密，除《基金法》《基金合同》及其他有关法律法规规定或监管机构另有规定外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄漏，因审计、法律等向外部专业顾问提供的情况除外；

（12） 对基金财务会计报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如果基金管理人有未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（13） 复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

（14） 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（15） 保存基金份额持有人名册；

（16） 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（17） 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

（18） 依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项；

（19） 依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（20） 参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（21） 面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

（22） 因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（23） 根据规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》履行自身的义务，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（24） 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

三、专项计划管理人与托管人职责、资产支持证券持有人职权及行权安排

（一）专项计划管理人的职责

1、专项计划管理人的权利

（1） 专项计划管理人有权根据资产管理合同的约定发行资产支持证券，并将专项计划的认购资金在预留不可预见费用留存资金（如有）后用于受让SPV股权，并在成为SPV股东后向SPV实缴注册资本和/或增资以及向SPV发放股东借款，按照专项计划文件约定的方式间接对不动产项目进行投资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

（2） 专项计划管理人有权收取管理费。

（3） 专项计划管理人有权根据《标准条款》第十九条的规定终止专项计划的运作。

（4） 专项计划管理人有权委托专项计划托管人托管专项计划资金，并根据《托管协议》的约定，监督专项计划托管人的托管行为，并针对专项计划托

管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

（5） 专项计划管理人有权根据资产管理合同的约定召集资产支持证券持有人大会。

（6） 专项计划管理人有权按照《标准条款》的约定取得已经实际垫付但未受偿的专项计划费用，即除计划管理费、计划托管费之外的其他专项计划费用。

（7） 当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，专项计划管理人有权代表全体资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。

（8） 专项计划托管人、标的公司及其他相关机构如发生违约情形，专项计划管理人有权代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

（9） 根据资产支持证券持有人大会有效决议代表专项计划配合对外签署融资合同、债权债务确认协议等。

（10） 专项计划管理人有权根据资产管理合同的约定配合完成 SPV 股权转让、实缴注册资本和/或增资安排、配合推进完成 SPV 与项目公司的吸收合并，包括但不限于协助推进相应工商程序并出具相应签章文件等，并配合完成对 SPV 借款的发放。

（11） 专项计划管理人有权根据《托管协议》第十四条的规定解任专项计划托管人或接受专项计划托管人的辞任。

（12） 其他法律法规或专项计划文件规定的权利。

2、专项计划管理人的义务

（1） 专项计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的规定为资产支持证券持有人提供服务。

（2） 专项计划管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制制度，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。

（3） 专项计划管理人应根据资产管理合同的规定，将专项计划认购资金用于受让 SPV 股权，并在成为 SPV 股东后向 SPV 实缴注册资本和/或增资以及

向 SPV 发放股东借款，按照专项计划文件约定的方式间接对不动产项目进行投资，以及进行合格投资。

（4） 专项计划管理人应按照《管理规定》《管理办法》《标准条款》《认购协议》《计划说明书》及《托管协议》第七条的约定，委托专项计划托管人按照《托管协议》规定办理专项计划账户及其相关账户的开户登记事务及其他手续。

（5） 专项计划管理人应按照《标准条款》《认购协议》《计划说明书》以及《托管协议》的约定向专项计划托管人发出各项资金拨付指令。

（6） 专项计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《托管协议》的约定，接受专项计划托管人对专项计划资金拨付的监督。

（7） 专项计划管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具专项计划管理人报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

（8） 专项计划管理人应按照《标准条款》第十二条的规定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

（9） 专项计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止之日起 10 年。

（10） 在专项计划终止时，专项计划管理人应按照《管理规定》《标准条款》及《托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

（11） 专项计划管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

（12） 因专项计划托管人过错造成专项计划资产损失时，专项计划管理人应代资产支持证券持有人向专项计划托管人追偿。

（13） 监督、检查原始权益人持续经营情况和基础资产现金流状况，出现重大异常情况的，专项计划管理人应当采取必要措施，维护专项计划资产安全。

（14） 专项计划管理人应监督专项计划托管人、标的公司及其他相关机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则专项计划管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违

约责任。

（15） 专项计划管理人应根据《风险管理指引》规定开展资产支持证券信用风险管理工作，履行资产支持证券信用风险管理职责，及时向交易场所报告资产支持证券风险管理中的重要情况，按照规定履行信息披露义务，接受交易场所自律管理。

（16） 其他法律法规或专项计划文件规定的义务。

（二）专项计划托管人的职责

1、专项计划托管人的权利

（1） 专项计划托管人有权依据《管理规定》《管理办法》及《专项计划托管协议》的约定，保管专项计划的现金资产。

（2） 专项计划托管人有权按照《专项计划托管协议》第十五条的约定收取专项计划的托管费。

（3） 专项计划托管人发现专项计划管理人的资金拨付指令违反法律、行政法规、《管理规定》《管理办法》《计划说明书》及《专项计划托管协议》约定的，有权拒绝执行，并要求其改正；发现专项计划管理人出具的《收益分配报告》中内容违反《专项计划托管协议》约定，有权要求其改正，并拒绝执行收益分配方案。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，由专项计划管理人负责赔偿。

（4） 因专项计划管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时，专项计划托管人有权向专项计划管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

（5） 其他法律法规或专项计划文件规定的权利。

2、专项计划托管人的义务

（1） 专项计划托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划托管账户内的资产，确保专项计划托管账户内的资产的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。

（2） 专项计划托管人应依据《专项计划托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行专项计划管理人的资金拨付指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

（3） 专项计划托管人发现专项计划管理人的资金拨付指令违反《管理规

定》《管理办法》《计划说明书》有关规定或者《专项计划托管协议》约定的，如该资金划拨指令未被执行，则应不予执行并立即通知专项计划管理人限期改正；专项计划管理人未能改正的，专项计划托管人应当拒绝执行，并向基金业协会、专项计划管理人住所地中国证监会派出机构报告。如果该资金划拨指令已经被执行，则应以书面形式通知专项计划管理人限期改正，并向基金业协会、专项计划管理人住所地中国证监会派出机构报告。

（4） 专项计划资产应独立于资产支持证券原始权益人、专项计划管理人、专项计划托管人及其他业务参与人的固有财产。专项计划托管人必须协助专项计划管理人为专项计划资产设立独立的账户，将专项计划资产与专项计划托管人自有资产及其他托管资产实行严格的分账管理。

（5） 未经专项计划管理人出具《专项计划托管协议》约定的指令，专项计划托管人不得自行运用、处分、分配专项计划资产。

（6） 对于专项计划资产进行合格投资产生的各类应收资产，由专项计划管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知专项计划托管人。在专项计划管理人通知的到账日，上述应收资产没有到达专项计划账户的，专项计划托管人应及时电话通知专项计划管理人，由专项计划管理人采取措施进行催收。由此给专项计划资产造成损失的，专项计划管理人应负责向有关当事人追偿。

（7） 专项计划托管人应按《专项计划托管协议》的约定制作并按时向专项计划管理人提供有关专项计划托管人履行《专项计划托管协议》项下义务的《托管报告》。

（8） 专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，专项计划托管人应在知道该临时事项发生之日起 3 个工作日内以电子邮件、邮寄或传真的方式通知专项计划管理人：

1）发生专项计划托管人解任事件或专项计划管理人根据《专项计划托管协议》的约定提出辞任；

2）专项计划托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；

3）专项计划托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

4）专项计划托管人或其总行经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定。

（9） 专项计划托管人应按照《管理规定》《管理办法》《标准条款》《计划说明书》及《专项计划托管协议》的约定，妥善保存与专项计划托管业务有关的交易记录、会计账册等文件、资料，保存期为自专项计划终止之日起10年。

（10） 专项计划托管人应根据有关法律法规规定于每个专项计划托管人报告日[在普通分配、处分分配的情况下，该日为普通分配兑付日、处分分配兑付日前的第5个工作日（T-5日）；在清算分配的情况下，该日为清算变现完成日的第3个工作日]向专项计划管理人提供一份专项计划的《当期托管报告》，并于专项计划存续期间内每个公历年度3月31日前向专项计划管理人提供专项计划上一自然年度的《年度托管报告》，由专项计划管理人予以公布。

（11） 在专项计划到期终止或《专项计划托管协议》终止时，专项计划托管人应协助专项计划管理人妥善处理有关清算事宜。

（12） 专项计划托管人因故意或过失而错误执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，专项计划托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的直接经济损失负赔偿责任。

（13） 专项计划托管人应根据《风险管理指引》规定开展资产支持证券信用风险管理工作，在专项计划托管人职责范围内履行资产支持证券信用风险管理职责，及时向交易场所报告资产支持证券风险管理中的重要情况，按照规定履行信息披露义务，接受交易场所自律管理。

（14） 配合专项计划管理人及其他参与机构和投资者开展风险管理工作。

（15） 其他法律法规或专项计划文件规定的义务。

（三）资产支持证券持有人职权及行权安排

1、资产支持证券持有人的权利

（1） 专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的规定，取得专项计划利益。

（2） 资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况。

（3） 专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第十三条的

规定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

（4） 专项计划资产支持证券持有人的合法权益因专项计划管理人、专项计划托管人过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的规定取得赔偿。

（5） 在法律法规允许的前提下，资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让。

（6） 资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十四条的约定召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

（7） 资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定参与分配清算后的专项计划剩余资产。

（8） 资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处分资产支持证券，且有权根据交易场所的相关规则通过回购进行融资。

2、资产支持证券持有人的义务

（1） 专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》的规定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

（2） 专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

（3） 资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。

（4） 专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求专项计划赎回其取得或受让的资产支持证券。

四、项目公司组织架构及治理安排

项目公司的组织架构及治理安排如下：

项目公司不设股东会，专项计划管理人代表专项计划作为项目公司唯一股东行使股东权利；项目公司不设董事会，设执行董事一名，由基金管理人通过专项计划管理人（作为项目公司股东）委派；项目公司不设监事会，设监事一名，由基金管理人通过专项计划管理人（作为项目公司股东）委派；公司设总经理一名，总经理应由执行董事决定聘任或解聘。公司法定代表人由执行董事担任，基金管理人委派财务负责人负责管理项目公司的财务事宜。

项目公司具体治理安排如下：

（一）根据项目公司章程，执行董事行使下列职权：

1. 向股东报告工作；

2. 执行股东决定；

3. 决定公司的经营计划和投融资方案；

4. 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5. 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6. 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

7. 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8. 决定公司内部管理机构的设置；

9. 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

10. 制定公司的基本管理制度；

11. 公司章程规定的其他职权。

（二）根据项目公司章程，监事行使下列职权：

1. 检查公司财务；

2. 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3. 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4. 向股东提出提案；

5. 依照公司法第一百八十九条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

6. 公司章程规定的其他职权。

（三）根据项目公司章程，总经理对执行董事负责，行使下列职权：

1. 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决议；

2. 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3. 拟订公司内部管理机构设置方案；

4. 拟订公司的基本管理制度；

5. 制定公司的具体规章；

6. 提请聘任或者解聘公司财务负责人；

7. 决定聘任或者解聘除应当由执行董事聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8. 公司执行董事授予的其他职权。

（四）基金管理人、计划管理人、项目公司应确保项目公司章程及其他内部制度文件不得与运营管理协议的内容及安排相冲突。

五、不动产项目运营管理安排

就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，运营管理机构接受委托，应根据适用法律和各方签署的运营管理协议的规定，针对委托的职责、运营管理机构须协助的职责、未约定或约定不明的职责、以及国家和地方政府对运营管理的其他监管要求，委派运营管理所需专业人员，负责为不动产项目提供运营管理工作并承担服务内容及范围内的责任和风险，具体以各方签署的运营管理协议的约定为准。详细情况请参见本招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”中的“第二节 运营管理安排”。

六、流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照《上海证券交易所基金业务指南第 2 号—上市基金做市交易业务（2026 年 3 月修订）》及其他相关规定执行。

第二节 运营管理安排

一、基金管理人运营管理安排

（一）运营管理安排概况

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人委托江苏海风公司为运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

基金管理人、运营管理机构与项目公司就本基金签订《运营管理协议》，并在协议中明确约定运营管理服务内容、各方权利义务安排、运营服务费用计算方法及考核安排、赔偿责任承担等内容。

（二）基金管理人管理其他同类型不动产基金潜在利益冲突的防范措施

由中信建投基金作为基金管理人的中信建投明阳智能新能源封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中信建投明阳智能新能源 REIT”）于 2024 年 7 月 5 日成立，自 2024 年 7 月 23 日起在上海证券交易所上市交易。中信建投明阳智能新能源 REIT 是主要投资于新能源类不动产项目的不动产基金，因此，基金管理人已管理与本基金具有同类型不动产资产的不动产基金。

鉴于中信建投明阳智能新能源 REIT 和本基金项下不动产资产处在距离较远的不同区域，分别聘请了不同的运营管理机构，且运营管理机构不存在关联关系，以及 2 只不动产基金的投资及扩募资产范围重叠可能性较低等因素，同时结合新能源项目的资产管理特点，基金管理人认为现阶段同时管理 2 只新能源类不动产基金不存在利益冲突，具体说明如下：

1、不动产项目所处区域不同

中信建投明阳智能新能源 REIT 投资的陆上风电不动产项目为位于河北省沧州市黄骅市的黄骅旧城风电场项目和位于内蒙古自治区赤峰市克什克腾旗的红土井子风电场项目。本基金投资的不动产项目为位于江苏盐城市的中电投滨海北区 H1#100MW 海上风电场项目、中电投滨海北区 H2#400MW 海上风电场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项目。2 只不动产基金投资的项目所处地理位置距离较远，所服务的经济和社会区域以及用电需求不同，因此投资项目之间不存在直接利益冲突或竞争关系。

2、运营管理机构不同

针对中信建投明阳智能新能源 REIT 和本基金项下不动产项目的运营管理，基金管理人分别聘请了不同的运营管理机构。具体而言，中信建投明阳智能新能源 REIT 聘请的运营管理机构为明阳智慧能源集团北京科技有限公司、北京洁源新能投资有限公司和内蒙古国蒙能源技术有限公司，本基金聘请的运营管理机构为江苏海风公司，2 只基金聘请的运营管理机构之间不存在关联关系。2 只基金的运营管理机构在相关专业领域和各自主要经营区域范围内具备丰富的管理经验及成熟的运营团队，分别为 2 只基金项下不动产项目的稳定运作提供支持。2 只基金由不同的运营管理机构和运营管理人员提供运营管理服务可有效避免基金管理人在运营管理过程中出现利益冲突。

中信建投明阳智能新能源 REIT 和本基金的运营管理机构均已就基金可能涉及的利益冲突设置了相应的利益冲突的风险缓释措施，出具了相关承诺函。

本基金的运营管理机构利益冲突的防范措施请见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第三节 利益冲突与关联交易”之“二、利益冲突的防范与披露安排”之“（一）利益冲突的防范措施”。

3、初始投资及扩募投资范围不同

中信建投明阳智能新能源 REIT 初始募集资金投资于陆上风电项目，其原始权益人为北京洁源新能投资有限公司和内蒙古明阳新能源开发有限责任公司；本基金初始募集资金投资于海上风电项目，原始权益人为江苏电力公司。2 只基金初始投资的不动产资产分属无关联关系的原始权益人。2 只基金在扩募阶段拟购入的不动产项目预计主要来源于各自的原始权益人或其关联方，扩募资产范围重叠的可能性较低，因此，2 只基金在初始投资及扩募投资范围方面均不存在直接利益冲突或竞争关系。

4、新能源项目资产管理特点

新能源项目收入受行业政策影响较大，中信建投明阳智能新能源 REIT 投资的不动产项目主要为位于河北省沧州市黄骅市的黄骅旧城风电场项目和位于内蒙古自治区赤峰市克什克腾旗的红土井子风电场项目，经政府价格主管部门批准或按照政府价格主管部门的规定，黄骅旧城风电场项目的上网电价为每千瓦时 0.60 元（含税），红土井子风电场项目的上网电价为每千瓦时 0.52 元（含

税）。

2016 年 12 月，国家发展改革委印发《国家发展改革委关于调整光伏发电陆上风电标杆上网电价的通知》（发改价格〔2016〕2729 号），明确近海风电项目标杆上网电价为每千瓦时 0.85 元（含税）。本基金投资的不动产项目批复上网电价执行海上风电近海区标杆电价为每千瓦时 0.85 元（含税）。

根据国家发展改革委和国家能源局《关于深化新能源上网电价市场化改革促进新能源高质量发展的通知》要求，新能源项目上网电量原则上全部进入电力市场，上网电价通过市场交易形成，并创新建立新能源可持续发展价格结算机制。各省级价格主管部门会同能源主管部门、电力运行主管部门等制定具体方案，在 2025 年底前出台并实施。

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）。根据该方案，江苏省 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，电量规模妥善衔接现行具有保障性质的电量规模政策，新能源项目机制电量占其上网电量的比例不高于 90%；机制电价参考江苏省燃煤发电基准价 0.391 元/千瓦时执行；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。

新能源项目参与电力市场化交易部分电量的价格变动可能受下述因素影响：（1）我国宏观经济形势变化、地区宏观经济环境和电力交易市场的变化、区域电力供需形势；（2）法律法规、国家政策和交易规则发生变化，以及政府对电力市场和监管政策的调整。

因此，不动产项目上网电价因基金管理人的主动管理发生重大变化的可能性较低。当前阶段中信建投明阳智能新能源 REIT 与本基金之间不存在利益冲突。

二、运营管理协议的主要内容

（一）协议各方主要权利义务

1、基金管理人的权利义务

（1）基金管理人有权制定印章管理、证照管理、档案管理及财务等运营管理相关制度和决策重要运营管理事项，运营管理机构应参照执行。

（2）基金管理人有权查阅、复制运营管理机构与本不动产项目运营、管理和维护相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料。

（3）基金管理人有权对运营管理机构进行监督、检查及督促，定期或不定期对不动产项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理相关工作提出建议和意见。运营管理机构应当充分尊重基金管理人的主动管理义务，并在基金管理人就不动产项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应，在合理期限内按照基金管理人的建议和意见进行改进或者完善。

（4）基金管理人有权按照《运营管理协议》中运营管理机构的考核条款约定对运营管理机构进行考核。

（5）在发生《运营管理协议》约定的解聘情形时，基金管理人有权按照《运营管理协议》约定的方式解聘运营管理机构。

（6）基金管理人应当促使项目公司按照《运营管理协议》约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营管理费。

（7）基金管理人有权派员统筹项目公司的财务管理。

（8）基金管理人应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（9）《运营管理协议》约定的其他权利与义务。

2、项目公司的权利义务

（1）项目公司有权对运营管理机构进行监督、检查及督促。

（2）项目公司有权取得不动产项目的运营收益（包括电费及其他收入等）。

（3）项目公司应当按照《运营管理协议》约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营管理费。

（4）项目公司应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（5）项目公司应当及时告知运营管理机构或向运营管理机构披露已发生的或可能发生的、与项目公司、不动产项目相关的重大事件。

（6）《运营管理协议》约定的其他权利与义务。

3、运营管理机构的权利义务

（1）运营管理机构有权按照《运营管理协议》的约定收取运营管理费。

（2）运营管理机构应严格遵守法律法规、监管机构关于不动产项目运营管理的监管政策要求，诚实信用、勤勉尽责、专业审慎地履行《运营管理协议》

约定的各项运营管理职责和义务，尽一切合理努力确保不动产项目运营过程中项目公司始终遵守法律法规的规定和各项合同项下的义务。

（3）运营管理机构应当充分尊重基金管理人的主动管理义务，并在基金管理人就不动产项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应，在合理期限内按照基金管理人的建议和意见进行改进或者完善。配合基金管理人、项目公司的监督、检查及督促，并接受基金管理人的考核。

（4）运营管理机构应保守商业秘密。运营管理机构及敏感信息知情人不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关证券或基金交易活动。

（5）运营管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，向基金管理人提供履行信息披露义务所必需的经营报告等文件资料，并确保提供的文件资料真实、准确、完整。运营管理机构应根据中国证监会、证券交易所的相关业务规则履行信息披露配合义务，包括但不限于制定信息披露配合制度、指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，将运营管理机构信息披露管理制度、信息披露事务负责人等信息向证券交易所报备等。运营管理机构应指定 1 名信息披露对接人配合基金管理人在约定的时间内按时做好信息披露工作。

（6）运营管理机构应当配合基金管理人为申请注册不动产基金之目的在申请注册不动产基金前对其进行的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

（7）在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

（8）《运营管理协议》约定的其他权利与义务。

（二）运营服务内容

运营管理内容	外部管理机构的运营管理服务范围	基金管理人
为不动产项目购买足够的保险	●协助项目公司为不动产项目购买足额的商业保险（包括财产一切险、公众责任险等险种，相应的保险费用由项目公司承担，计入项目公司直接对外支付	●审核保险合同关键条款如保险险种、保险费率、免赔额等关键指标。 ●监督项目公司与保险公司

	的项目公司运营支出），并负责投保后的相关事宜，包括但不限于保险理赔等。 ●外部管理机构应确保本协议签署时不动产项目已投保以项目公司为受益人的商业保险（包括财产一切险、公众责任险、机器损坏险等险种）； ●在不动产项目所投保的保险期限届至前，外部管理机构应配合项目公司办理不动产项目商业保险的续保，确保不动产项目商业保险不发生中断。	签署保险合同。
制定及落实不动产项目运营策略	●负责收集、分析、整理国家和项目所在地省份的宏观经济政策信息、产业政策信息及其它重要信息，并结合不动产项目实际提出运营的合理化建议。 ●负责不动产项目的生产指标的经济运行分析，配合开展成本分析和经济效益分析等，开展发电运营优化工作。 ●为基金管理人面临的重大运维问题进行调研、分析和论证，为基金管理人进行决策提供支持。 ●基于谨慎勤勉的原则，履行运营管理职责，利用自身掌握的平台、信息、资源和信用等优势，在涉及基金管理人引入合作方、重要购销、重大协议签署等方面提供必要支持。 ●按照基金管理人要求编制三年运营滚动规划，三年运营滚动规划包括但不限于外部管理机构对于不动产项目未来看法和经营目标的简略叙述、发电量预测、费用化支出、资本性支出、维护和改进计划、人力资源计划、安全计划、成本效益分析、任何其他计划和动议。 ●按照基金管理人要求编制年度运营管理计划，年度运营管理计划应包括但不限于列明月度的预期发电量、每台机组计划停运以作检修及维护的时	●听取外部管理机构的相关建议，审阅外部管理机构提交的相关文件，就相关运营管理事项做出决策。 ●审核批准三年运营滚动规划。 ●审核批准年度运营管理计划和年度预算。 ●监督外部管理机构的运营管理计划和年度预算的执行情况。 ●审批外部管理机构编制不动产项目的管理方案。基金管理人应有权监督外部管理机构管理方案的执行情况，并有权在任何时候建议外部管理机构作出基金管理人认为必要的或其他合理的修改和增补。

	间、设备更新改造计划、人力资源计划、安全计划、物资采购管理计划、有关考核指标的建议以及其他商议的内容。 ●负责编制年度预算（含年度经营预算和年度投资改造预算）并提交基金管理人，并根据基金管理人批准的年度预算每月结束后 10 个工作日内按月度向基金管理人提交预算执行报告。执行预算范围内的日常支出并为审计、评估提供必要协助和信息。 ●编制不动产项目的管理方案，并提交基金管理人批准。编制管理方案时，应确保其符合合理审慎的运营标准及相关设备制造商和中国关于海上风电设备运行和维修的所有国家技术标准和惯例规定，并依据相关标准和惯例变化及时进行更新。	
签署并执行不动产项目运营的相关协议	●按照基金管理人批准的年度预算和项目公司采购管理相关制度，合法合规开展设备、材料、服务及工程施工的采购活动，签署并执行相关合同，确保采购的及时性，在不影响不动产项目的正常运营的情况，采取综合策略并控制合理的库存成本。 ●按照项目公司采购管理相关制度，编制不动产项目运维相关的招标采购年度计划报基金管理人审批，并协助项目公司开展招标采购相关工作，包括但不限于招标文件的编制、评标等工作，待定标后和中标方签署并执行相关协议。 ●按照项目公司采购管理相关制度，与提供不动产项目运维服务的第三方进行磋商运维服务协议，待基金管理人批准后，签署并执行该协议。 ●定期向基金管理人汇报已签署的不动产项目运营相关协议的执行情况，并根据协议的规定向基金管理人申请支付相	●审核批准招标采购年度计划并确定招标机构进行招标采购开展招标工作。 ●按照项目公司采购管理相关制度，审核批准不动产项目运营的相关协议，并根据协议规定和实际执行情况批准项目公司支付相关费用。

	关费用。	
收取不动产项目运营等产生的收益，追收欠缴款项等	●协助项目公司收取不动产项目电费收入及其他相关基础设施运营收入、补贴等。 ●协助和促使基金管理人及时自项目公司监管账户进行对外支付日常经营费用（如办公费用、广告宣传费用、审计费用等）以及其他相关费用（如第三方运维服务费、海域使用金、保险费、修理费、租赁费、电力费等）和支出（如资本性支出等）。	●监督项目公司收取不动产项目电费收入及其他相关的基础设施运营收入、补贴的情况。 ●批准项目公司通过监管账户对外支付相关费用。
执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等	●合理、善意地努力遵守并促使基金管理人、不动产项目遵守所有中国法律。确保不动产项目的运维符合国家、行业最新标准，并满足相关安全、环保、质量、职业健康的法律法规要求。 ●协助基金管理人和项目公司为项目公司申请、维持不动产项目经营所必需的一切使用证书、证照和经营许可。 ●运用信息化手段，确保基金管理人可以实时了解项目运行信息。实现生产运维系统信息化，提升项目运营信息化管理水平。 ●定期与基金管理人举行会议，汇报不动产项目运维管理情况。 ●定期编制并提交基础设施运营管理周报、月度运营报告、季度运营报告（含半年报）、年度运营报告（应包含年度预算执行情况），报告内容包括但不限于运维安全信息、电量计划和执行情况、维修巡检情况、人员配备情况等（运营管理周报应于当周结束后 3 个工作日内提交，月度、季度运营报告应于当期结束后 10 个工作日内提交，年度运营报告应于当年结束 3 个月内提交）。 ●协助基金管理人就运维工作开展公共关系、对外联络活动，协助建立与政府	●严格按照国家有关监管要求，主动严格履行运营管理义务，保障公众投资者利益。 ●不定期检查、指导和监督外部管理机构按照法律法规、运营管理协议等文件运营管理不动产项目。 ●定期与外部管理机构举行会议，了解不动产项目运营情况并给予指导和提出要求。 ●审阅外部管理机构提交的相关报告等文件。 ●在外部管理机构的协助下开展公共关系等相关活动。 ●按照相关法律法规的要求依法披露不动产项目的运营情况。 ●不定期检查外部管理机构的编制相关运营维护、技术和管理过程资料，做好基础设施档案归集管理工作。

	相关部门协调机制，配合基金管理人完成政府要求办理有关事项。 ●协助基金管理人开展相关监管数据报送、信息披露等工作。 ●按照基金管理人的要求，开展不动产项目的安全管理、应急管理等工作。 ●保证项目公司的安全生产管理工作符合国家的规定，根据《中华人民共和国安全生产法》的规定，委托外部管理机构全面负责项目公司的安全生产管理工作。 ●落实运维活动的全员安全生产责任制，加强消防和应急救援，安全保障，防止环境污染。 ●配合和协助当地主管部门进行安全监控和巡视等安保工作，维护不动产项目区域内公共秩序。 ●负责不动产项目运营相关的所有运维（包括但不限于定期巡检、日常检修、缺陷和故障消缺处理等）和技术改造工作，保持不动产项目项下全部设施和设备的安全、稳定、高效运行，采取精细化运维管理措施，实现良好的安全生产运行经济指标。 ●不断提升设备维护和检修水平，夯实各项管理基础，提升综合管理水平，降低设备故障风险，促进设备技术进步，保证不动产项目的运营水平（包括发电量、可利用小时、故障损失、可利用率、长期停机数量等），符合不动产项目可研报告要求，并不低于近三年实际运营水平及同行业平均水平（参照中国电力企业联合会、外部管理机构其他项目平均水平）。 ●确保项目运营过程中运维及技术人员数量、技能水平不低于近三年实际运营水平及外部管理机构其他项目平均水平。	

	●不动产项目区域内建筑物及其公共设施设备的维修、养护、管理。 ●参与电力市场、绿电、绿证和碳资产交易等工作，积极参与电力现货市场交易相关工作。 ●负责不动产项目的物资管理工作，包括但不限于制定物资管理制度，组织制定物资储备定额，开展备品配件管理，负责组织协调重要设备、备品备件及事故备品的储备，物资信息统计管理，设备监造、催缴工作等。 ●按照基金管理人要求编制相关运营维护、技术和管理过程资料，包括但不限于：工作日志、月度检修、维护、故障分析报告，定期检修报告，风电机组大部件更换记录等设备相关的台帐资料，整理后按照基金管理人的要求定期交送基金管理人归档。基金管理人有权检查运行过程中的任何资料。 ●不动产项目区域的保洁服务，绿化，危废品处理，垃圾的收集、清运服务等。 ●外部管理机构协助项目公司按规定处理运营过程中产生的废旧物资，包括代为销售无害废旧物资、代为处置有害废旧物资。 ●加强预算管理和成本控制，优化项目运维成本，项目的运维成本应不高于外部管理机构运维的其他同类项目的平均水平。 ●协助基金管理人做好资产的盘点、清理、出售等工作。 ●协助基金管理人处理涉及运维的相关法律事项如诉讼、仲裁、行政争议和听证等。 ●协助基金管理人接受有关机构对项目公司依法进行的审计、评估以及其他工作，接受基金管理人针对运营管理事项	

	的相关审计。 ●运行单位应全面做好海缆的巡视、检测、维修和管理工作，积极采用先进技术和科学的管理方法,不断总结经验、积累资料、掌握规律，保证海缆的安全运行。海缆的运行工作应贯彻安全第一、预防为主、综合治理的方针，严格执行国家和电力行业相关规定，包括但不限于《中华人民共和国电力法》《电力设施保护条例》《电力设施保护条例实施细则》《海底电缆管道保护规定》等法律法规，防止外力破坏，做好线路保护及群众护缆等宣传工作。 ●为保持不动产项目安全、高效、稳定运营，应基金管理人合法合理要求，提供其他运营服务。	
实施不动产项目维修、改造等	●根据不动产项目运维需要，按照基金管理人批准年度运营管理计划开展基础设施维修改造（包括但不限于风机大部件更换、技术升级改造等）工作，确保符合国家相关机构的监管要求。	●监督指导不动产项目的维修、改造的执行情况。
实施不动产项目重大技改工程工作等	●协助基金管理人开展重大技改工程工作，负责从初步设计、施工图设计、工程建设、竣工验收到移交生产全过程的安全、质量、进度、造价、环保、设计（技术）管理工作，以及工程期间的合同、信息管理、参建单位关系协调、项目合规性管理等。	●监督指导不动产项目的重大技改项目的执行情况。

（三）外部管理机构的考核安排

基金管理人应对外部管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

基金管理人应当持续加强对外部管理机构履职情况的监督，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。对于外部管理机构运营阶段的关键指标（如上网电量指标、风场年可利用率指标、可控成本预算完成指标、安全质量与环保指标），基金管理人有权进行信息披露。

基金管理人应当定期检查外部管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次。

（四）外部管理机构解任情形及程序

1、解任情形

（1）法定解聘

发生下列法定解聘情形（简称“法定情形”）之一的，基金管理人应当解聘外部管理机构，并向外部管理机构发出解任通知：

1）外部管理机构因故意或重大责任过失给基础设施基金造成重大损失；

2）外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

3）外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

为免歧义，《运营管理协议》期限内，因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整(包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等)的，上述法定情形应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。

（2）约定解聘

除上述法定情形外，基金管理人认为需要解聘、更换外部管理机构的，则应当提交基金份额持有人大会投票表决；与外部管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部管理机构事项无需回避表决。经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过的，可进行外部管理机构的解聘和更换。

2、继任外部管理机构的选任及委任

如果外部管理机构发生《运营管理协议》第 8.2 款规定的解任情形而由基金管理人解聘的，基金管理人应根据《运营管理协议》第 8.4 款所明确的选任标准，选任继任外部管理机构。为避免异议，基金管理人向外部管理机构发出解任通知的同时应确定继任外部管理机构。

根据本款委任的外部管理机构应通过一份基金管理人认可的书面文件加入《运营管理协议》。自对继任外部管理机构的委任生效之日起，继任外部管理机构接替被解任的外部管理机构自动承担《运营管理协议》项下提供服务的义务。除非已经被明确排除，《运营管理协议》项下所有适用于外部管理机构的

约定(包括陈述、保证、承诺和赔偿责任)，在根据实际情况作出必要调整后同时适用于继任外部管理机构。

3、继任外部管理机构选任标准

外部管理机构应当按照《中华人民共和国证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并持续符合下列要求：

（1）具备 5 年以上机组（总装机容量 110 万千瓦及以上）的运营经验；

（2）配备不少于 40 名具有电力运营经验的专业人员；

（3）在江苏省设有总部、分公司、子公司等常设机构，且上述常设机构在江苏省存续时间已满 5 年；

（4）拟聘任机构的实际控制人应为世界 500 强企业，其风电总装机不低于 2000 万千瓦且总资产不低于人民币八千亿元；

（5）公司治理与财务状况良好；

（6）中国证监会规定的其他要求。

4、继续提供服务和协助义务

在基金管理人根据《运营管理协议》第 8.3 款的约定委任继任外部管理机构之前，被解任的外部管理机构仍应按照《运营管理协议》的约定继续提供服务，被解任的外部管理机构有权继续收取固定管理费及服务报酬。

外部管理机构应在法律允许的范围内，有偿协助继任外部管理机构与项目公司及其他相关的机构或人员等办理工作交接手续（如存在以外部管理机构自己名义参与诉讼或其他事务管理的情形），使继任外部管理机构能够履行《运营管理协议》约定的职责和义务。

5、权利和义务的终止

外部管理机构根据《运营管理协议》所享有的权利、授权和权力自其根据《运营管理协议》第 8.2 款的约定被解任之日其同时被终止。

外部管理机构根据《运营管理协议》所应承担的义务、责任自继任外部管理机构正式开始工作之日被免除，但外部管理机构根据《运营管理协议》应承担的违约责任，或其他根据《运营管理协议》应履行而未履行的责任（包括但不限于承担约定的费用）除外。

6、公告

基金管理人和继任外部管理机构应在外部管理机构被解任后的 2 日内向投资者公告外部管理机构的解任情况。

（五）赔偿

由于外部管理机构未履行、怠于履行、未完全履行运营管理职责和/或其在《运营管理协议》项下的陈述与保证和/或其在《运营管理协议》项下的义务造成基金财产和/或基金管理人的损失，外部管理机构应向基金财产和/或基金管理人作出赔偿以使之免受损害。对于外部管理机构的应赔偿金额，基金管理人可从当年度的浮动管理费中直接扣除；不足部分，外部管理机构应予以补足。

对于归因于基金财产和/或基金管理人受偿事项、因基金财产和/或基金管理人受偿事项造成的或因基金财产和/或基金管理人受偿事项而引起的针对外部管理机构、基金管理人提出、提起或维持的或者针对基金管理人和外部管理机构共同和/或个别提出、提起或维持的任何索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁，如果基金管理人被要求就该等索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁付出任何款项，或者被要求作为对该等索赔、民事或刑事诉讼、程序、指控或公诉进行抗辩的任何费用（包括但不限于合理的律师费）而付出任何款项，外部管理机构应向基金管理人偿付或赔偿该等款项。尽管有上述规定，如果基金管理人经从外部管理机构之外的其他方获得补偿的，外部管理机构无须就该等索赔向基金财产和/或基金管理人承担责任，且对于保单可实际理赔金额之内的基金财产和/或基金管理人受偿事项，外部管理机构亦无须向基金财产和/或基金管理人承担责任。

尽管有上述约定，对于非因外部管理机构原因造成基金财产和/或基金管理人的损失，而外部管理机构未在能力范围内及时采取补救措施造成损失扩大，基金管理人保留追究外部管理机构法律责任的权利。

（六）管辖法律、争议解决

《运营管理协议》及其签署、有效性、解释、实施、强制执行和争议解决均应受中国法律管辖，并据其解释，而且不适用其法律冲突规定。如果各方之间发生因《运营管理协议》或其违约、终止或无效而引起的、与之相关或有关联的任何争议、纠纷或索赔，均应先友好协商解决，如经友好协商不能解决，

应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。

（七）关键运营管理事项的决策机制

具体请详见本招募说明书之“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第一节 不动产基金治理机制”。

三、运营管理费用情况

运营管理机构提供运营管理服务有权收取运营管理费，运营管理费由运营费用、固定管理费、服务报酬三部分组成。

（一）运营费用

项目公司向外部管理机构支付外部管理机构运营费用，用于外部管理机构承担提供运营管理协议约定的不动产项目运营服务所发生的运营支出，由外部管理机构自主决策具体费用的使用。

外部管理机构运营支出主要包含：材料费、船舶及大件码头使用费、办公及生活设施租赁费、信息化费、安全劳保费、物业管理费、办公费、电力营销费等。

外部管理机构运营费用以外部管理机构提交、经基金管理人批准的年度预算为准，且不超过上限金额。2023 年外部管理机构运营费用的上限金额为人民币 3,217.32 万元（含税）。后续年度，外部管理机构每年编制运营费用预算，经基金管理人审批后，在预算内包干使用。外部管理机构编制后续年度运营费用预算时，可根据当年实际情况调整预算金额，但不得超过当年外部管理机构运营费用上限，运营费用上限的计算方法以《运营管理协议》约定为准。

外部管理机构运营费用按季支付，前三季度按照年度预算季度平均值支付，第四季度按照当年实际发生额据实调整支付。

（二）固定管理费

外部管理机构提供《运营管理协议》约定的不动产项目运营服务，有权向基础设施基金收取固定管理费。为免疑义，经基金管理人与外部管理机构协商一致，固定管理费可由基金管理人之外的其他委托方账户向外部管理机构支付。

固定管理费的计算方法如下：

固定管理费= S×9.30%×（1－调整比率）

其中：

1）S 为当年实际净收入，即根据项目公司当年年度审计报告计算的项目公司年度净收入。

项目公司年度净收入=营业总收入－营业总成本－资本性支出。

注：营业总成本不考虑折旧摊销、财务费用。

2）调整比率与 EBITDA 完成率相关，EBITDA 完成率为实际净收入与目标净收入的比值，EBITDA 完成率与调整比率对应值如下：

表 18-2-1 EBITDA 完成率与调整比率对应情况

EBITDA 完成率	调整比例
95%≤EBITDA 完成率	0%
90%≤EBITDA 完成率<95%	8%
85%≤EBITDA 完成率<90%	15%
80%≤EBITDA 完成率<85%	35%
EBITDA 完成率<80%	55%

注：目标净收入（R）即根据基金初始发行的不动产资产组组合项目资产评估报告计算的项目公司年度净收入。

（三）服务报酬

外部管理机构提供本协议约定的不动产项目运营服务，有权向基础设施基金收取服务报酬，即浮动管理费。为免疑义，经基金管理人与外部管理机构协商一致，浮动管理费可由基金管理人之外的其他委托方账户向外部管理机构支付。

浮动管理费计算方法如下：

浮动管理费=Max[（S－R），0]×20%

固定管理费及服务报酬按年计算，按年支付。

四、现金归集安排

（一）账户开立安排

1、募集资金账户：系指专项计划管理人开立的用于发行期接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

2、专项计划账户：系指专项计划管理人以专项计划的名义在专项计划托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收

募集资金账户划付的认购资金、接收回收款及其他应属专项计划的款项、支付《SPV 股权转让协议》项下的转让价款（如有）、发放《SPV 股东借款协议》项下的借款、向 SPV 实缴注册资本和/或增资、支付专项计划利益及专项计划费用，进行合格投资等，均必须通过该账户进行。

3、监管账户：系指标的公司以下账户之一：

（1）在项目公司与 SPV 吸收合并前，系指项目公司监管账户和/或 SPV 监管账户的单称或合称：

1) 就项目公司监管账户而言，系指项目公司根据《项目公司资金监管协议》开立的专门用于接收不动产项目运营收入、保理融资（如有）以及其他收入资金、支付保理融资本息（如有）、接收 SPV 借款、向 SPV 支付底层借款债权本金（如有）及利息、向其股东支付股东分红（如有）、支付项目公司日常生产经营涉及的税费和开支、进行合格投资等，并根据《项目公司资金监管协议》及《运营管理协议》的约定对外划付支出预算款及经基金管理人审批同意的预算总额外费用的人民币资金账户；

2)就 SPV 监管账户而言，系指 SPV 根据《SPV 资金监管协议》开立的专门用于接收股东注资款及增资款、接收专项计划借款及其他收入资金、接收项目公司支付的底层借款债权本金（如有）及利息、接收项目公司的股东分红（如有）、向资产支持证券管理人（代表专项计划）支付标的债权本金（如有）及利息、向其股东支付股东分红（如有）、向项目公司发放借款、支付《项目公司股权转让协议》项下的转让价款及与股权转让有关的税费、进行合格投资等，并根据《SPV 资金监管协议》的约定对外进行支付的人民币资金账户。

（2）在项目公司与 SPV 吸收合并后，系指项目公司监管账户，即项目公司根据《项目公司资金监管协议》开立的专门用于接收借款、接收不动产项目运营收入、保理融资（如有）以及其他收入资金、支付保理融资本息（如有）、向资产支持证券管理人（代表专项计划）支付标的债权本金（如有）、利息及股东分红（如有）、支付项目公司日常生产经营涉及的税费和开支、进行合格投资等，并根据《项目公司资金监管协议》及《运营管理协议》的约定对外划付支出预算款及经基金管理人审批同意的预算总额外费用的人民币资金账户。

（二）项目公司收入归集安排

根据《项目公司资金监管协议》，项目公司应确保自《基金合同》生效日（含该日）起，以项目公司监管账户作为唯一收取不动产项目运营收入的收款账户，并监督不动产项目运营收入的资金及时划入项目公司监管账户。

项目公司监管账户应接收：（1）不动产项目运营收入，即因不动产项目的运营、管理和处置而取得的收入，包括但不限于：1)项目公司合法享有的基于不动产项目的日常生产运营所产生的电费收入（包括可再生能源电价附加补助资金部分）以及由此产生的全部收益；2)其他因不动产项目资产所产生的合法运营、管理和处置以及其他合法经营业务而产生的收入；（2）保理融资（如有）以及其他收入资金；（3）SPV 借款等。

（三）项目公司支出及分配安排

项目公司应根据《运营管理协议》、《项目公司股东借款协议》、《SPV 股东借款协议》、《债权债务确认协议》、《项目公司资金监管协议》和《保理业务合作协议》等协议的约定进行日常支出及分配。包括支付保理融资本息（如有）、向 SPV 支付底层借款债权本金（如有）及利息、向其股东支付股东分红（如有）、支付项目公司日常生产经营涉及的税费和开支、进行合格投资等，并根据《项目公司资金监管协议》及《运营管理协议》的约定对外划付支出预算款及经基金管理人审批同意的预算总额外费用等。

在项目公司吸收合并 SPV 前，项目公司应根据《项目公司股东借款协议》的约定，在项目公司还款日，向 SPV 监管账户偿还底层借款债权当期应付本息。

在项目公司吸收合并 SPV 后，项目公司应根据《SPV 股东借款协议》、《债权债务确认协议》等协议的约定，在标的债权本息偿付日，向专项计划账户偿还标的债权应付本息。

项目公司应按照中国法律以及公司章程规定，在项目公司股利分配日，向其股东分配与其所持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益。

上述自项目公司监管账户的资金支付均应按照《项目公司资金监管协议》及《运营管理协议》的约定经基金管理人审核监督。

（四）专项计划的分配

专项计划的分配包括普通分配、处分分配、清算分配：

1、普通分配，系指未发生专项计划终止事件情况下，或实现处分和/或标

的债权提前到期后专项计划未取得处分收入前，按期或临时进行的分配资金源于回收款的分配。

2、处分分配，系指实现处分和/或标的债权提前到期后基于处分取得的处分收入，以及届时的其他专项计划资金对资产支持证券持有人进行的分配。

3、清算分配，系指在专项计划清算阶段，基于清算后剩余的专项计划资产取得的收入对资产支持证券持有人进行的分配。

第五章 不动产基金

第一节 本次发行参与机构的基本情况

一、基金管理人

名称：中信建投基金管理有限公司

住所：北京市怀柔区桥梓镇八龙桥雅苑 3 号楼 1 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

邮政编码：100010

法定代表人：金强

成立日期：2013 年 9 月 9 日

批准设立机关：中国证监会

批准设立文号：证监许可〔2013〕1108 号

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务

组织形式：有限责任公司

注册资本：45000 万元人民币

联系人：武菲菲

电话：010-59100288

存续期限：永久存续

股权结构：中信建投证券股份有限公司持有 100%

二、资产支持证券管理人/财务顾问

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼

法定代表人：刘成

联系人：余彦平、刘雅星、顾倩、贺思嘉、姚骏、张慎达、刘珍材、李亦晗

电话：010-56051845

传真：010-56162085

三、基金托管人

名称：中国工商银行股份有限公司

住所：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

成立时间：1984 年 1 月 1 日

法定代表人：廖林

注册资本：人民币 35,640,625.7089 万元

联系人：郭明

联系电话：010-66105799

四、基金份额发售机构

（一） 直销机构

名称：中信建投基金管理有限公司

住所：北京市怀柔区桥梓镇八龙桥雅苑 3 号楼 1 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

法定代表人：金强

联系人：张楠、程倩

客户服务电话：4009-108-108

传真：010-56161088

网址：www.cfund108.com

（二） 场外代销机构

基金管理人可根据有关法律、法规的要求，选择符合要求的机构代理发售本基金，具体代销机构情况请参见本基金相关公告或基金管理人网站。

（三） 场内销售机构

本基金办理场内认购、交易业务的销售机构为具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

（四） 其他

基金管理人可以根据情况变化增加或者减少场外基金销售机构。基金销售机构可以根据情况增加或者减少其销售城市、网点。

五、注册登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

法定代表人：于文强

电话：010-50938782

传真：010-50938991

联系人：赵亦清

六、律师事务所（首发出具法律意见书）

名称：北京市汉坤律师事务所

住所：北京市东城区东长安街一号“东方广场”东方经贸城 C1 座 9 层 3-7 单元

办公地址：北京市东城区东长安街一号“东方广场”东方经贸城 C1 座 9 层

负责人：李卓蔚

联系人：方榕

电话：010-85255500

传真：010-85255511/5522

经办律师：方榕

七、会计师事务所

（一） 申报阶段审计不动产项目/出具可供分配金额测算审核报告的会计师事务所

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

办公地址：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

执行事务合伙人：李尊农、乔久华

联系人：汪明卉

电话：010-51423818

经办注册会计师：汪明卉、魏润平

（二） 审计基金财产的会计师事务所

名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：浙江省杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 座 601 室

办公地址：北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 19 层

执行事务合伙人：胡锐

联系人：王海明

电话：010-57961198

经办注册会计师：胡锐、王海明

八、资产评估机构

（一） 资产评估机构一（首次发行至 2025 年 12 月 28 日）

名称：北京国友大正资产评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层 808 室

办公地址：北京市朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 8 层 808 室

法定代表人：夏洪岩

联系人：陈冬梅

电话：13910958081

（二） 资产评估机构二（2025 年 12 月 29 日至今）

名称：中联资产评估集团有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4 层

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4 层

法定代表人：胡智

联系人：吴晓光

电话：13811767480

九、运营管理机构

名称：国电投江苏海上风力发电有限公司

住所：江苏省盐城市解放南路 58 号城中雅苑 24 幢 1101 室

办公地址：江苏省盐城市亭湖区解放南路 58 号中建大厦 11 层

法定代表人：葛前华

联系人：刘红英

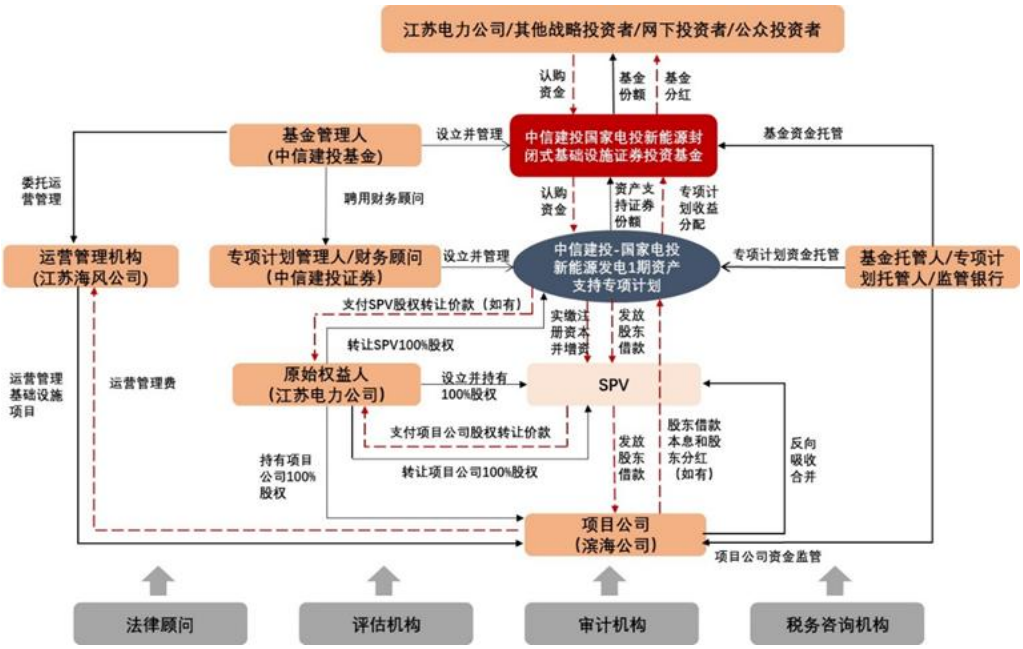
电话：17351557069

第二节 不动产基金的交易安排

一、不动产基金的整体架构

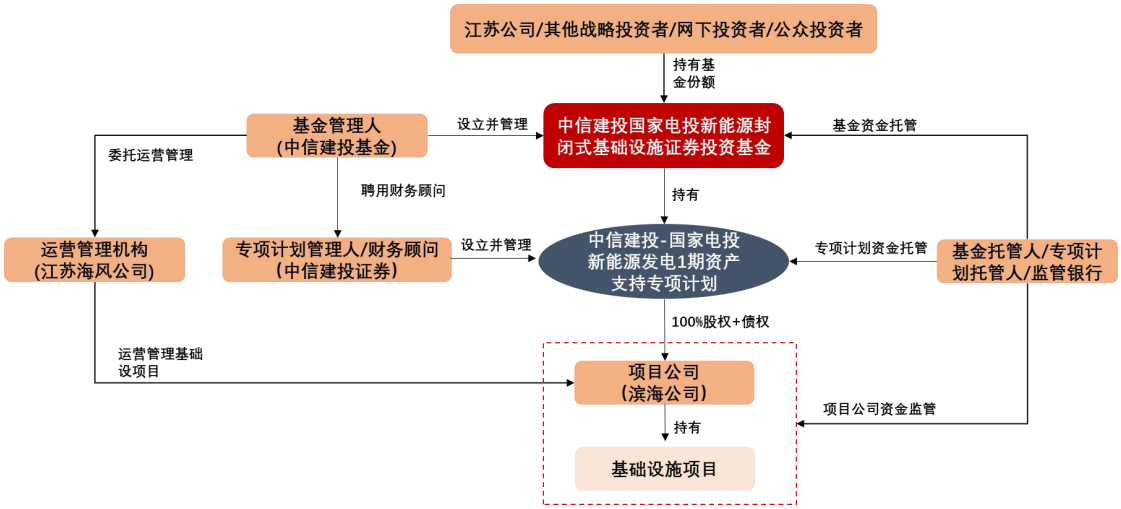
本基金通过不动产资产支持证券与项目公司等特殊目的载体穿透取得不动产项目的所有权。项目公司吸收合并 SPV 前，本基金的整体架构如下图所示：

图 5-2-1 基金整体架构（吸收合并前）



根据本基金交易安排，项目公司吸收合并 SPV 完成后，SPV 注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为专项计划管理人（代表资产支持专项计划）。截至 2023 年 6 月 27 日，项目公司已取得滨海县行政审批局出具的证明文件，SPV 已取得合并注销证明，项目公司与 SPV 的吸收合并相关事项完成。完成吸收合并后，本基金的整体架构如下图所示：

图 5-2-2 基金整体架构（吸收合并后）



本基金的基金管理人为中信建投基金管理有限公司（以下简称“中信建投基金”），专项计划管理人及财务顾问为中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”），基金托管人为中国工商银行股份有限公司（以下简称“工商银行”），基金管理人聘请江苏海风公司作为本基金的运营管理机构，为不动产项目提供运营管理服务。上述基金的整体架构符合《基金指引》的规定。

二、不动产基金的交易安排

（一）发行前资产相关安排

出于不动产项目并网需要，项目公司自建 220kV 配套送出工程，涉及 19 个塔基及架空线路。根据《国家能源局关于减轻可再生能源领域企业负担有关事项的通知》（国能发新能[2018]34 号），“电网企业负责投资建设接网工程，各类接入输电网的可再生能源发电项目的接网及输配电工程，全部由所在地电网企业投资建设，保障配套电网工程与项目同时投入运行。之前相关接网等输配电工程由可再生能源发电项目单位建设的，电网企业按协议或经第三方评估确认的投资额在 2018 年底前完成回购。”截至本招募说明书更新之日，国网江苏省电力有限公司（简称“江苏电网”）尚未启动江苏省内可再生能源发电项目接网及输配电工程的回购。

为减少基础设施 REITs 发行后相关配套送出工程面临回购的不确定性，项目公司已于 2023 年 1 月 18 日将 220kV 配套送出工程按照评估价值有偿转让给运营管理机构江苏海风公司，且双方与基金管理人在《运营管理协议》中约定，项目公司有权占有、使用运营管理机构持有的配套送出工程，对此无需向运营

管理机构支付任何费用。主要原因如下：

（1）配套送出工程为输配电网络的组成部分，成本应由省级电网承担

根据《国家能源局关于减轻可再生能源领域企业负担有关事项的通知》（国能发新能[2018]34 号），电网企业建设或回购配套送出工程的成本，计入省级电网输配电价核定成本范围。因此，配套送出工程作为输配电网络的组成部分，其成本是由省级电网整体考虑，作为核定该省输配电价的考量因素，而不是就具体某个配套送出工程单独收费。因此，项目公司不应承担配套送出工程的成本。

（2）《运营管理协议》等协议已就配套送出工程剥离后未来项目公司有权无偿使用进行约定

项目公司与运营管理机构签署的《滨海海上风电公司 220 千伏配套送出线路资产划转协议书》明确约定，配套送出工程划入运营管理机构后，运营管理机构应负责 220kV 配套送出工程的设备运行和维护工作，以保障配套送出工程的正常使用及稳定运行，项目公司无需向运营管理机构支付任何费用；同时，基于保护 REITs 投资人利益的原则，根据基金管理人、项目公司与运营管理机构签署的《运营管理协议》约定，如配套送出工程未来由江苏电网回购，运营管理机构应确保项目公司在回购后仍有权无偿使用该配套送出工程。

国家电投董事会于 2022 年 4 月 27 日审议通过《关于以江苏公司滨海海上风电为试点开展基础设施公募 REITs 的议案》，同意项目公司于基础设施 REITs 发行前将 220kV 配套送出工程剥离至江苏海风公司。根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号）第四十八条规定，同一国家出资企业内部之间实施一定金额以上的资产转让，经该国家出资企业审议决策，可以采取非公开协议转让方式。项目公司向江苏海风公司转让其持有的 220kV 配套送出工程，属于“同一国家出资企业内部之间”进行的资产转让，符合该款规定的非公开协议转让情形，无需国资委另行审批。

根据北京国友大正资产评估有限公司出具的《国家电投集团江苏电力有限公司拟资产转让涉及的国家电投集团滨海海上风力发电有限公司风电场 220kV 配套送出线路资产组评估报告》（大正评报字（2023）第 006A 号），本项目 220kV 配套送出工程不含税评估总价 14,748,546.56 元。

项目公司已于 2023 年 1 月 15 日与江苏海风公司签署《滨海海上风电公司 220 千伏配套送出线路资产划转协议书》，转让双方同意以前述评估价值作为定价依据，本次不含税转让价格为 14,748,546.56 元（对应含税转让价格为 16,665,857.61 元），同时约定江苏海风公司应一次性向项目公司指定账户以现金形式支付全部转让价款。项目公司已于 2023 年 1 月 18 日与江苏海风公司签署《资产负债交割确认书》，完成相关配套送出工程的转让。江苏海风公司已于 2023 年 2 月 8 日向项目公司支付全部转让价款。

项目公司无其他拟重组或剥离的资产及负债。

（二）基金合同生效、基金投资与专项计划设立

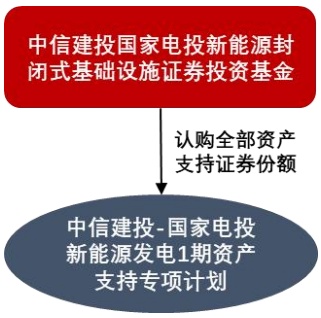
1.基金合同的生效

基金合同经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授权代表签字并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后生效。《基金合同》的有效期自其生效之日起至基金财产清算结果报中国证监会备案并公告之日止。本基金的基金合同于 2023 年 3 月 20 日正式生效。自基金合同生效之日起，基金管理人根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产。

2.基金的初始投资与专项计划设立

根据基金合同约定以及基金管理人与专项计划管理人签订的《认购协议》，基金合同生效后，本基金初始募集资金在扣除不动产基金不可预见费用后全部用于认购由专项计划管理人设立的中信建投-国家电投新能源发电 1 期资产支持专项计划的全部份额，将认购资金委托给计划管理人管理，计划管理人设立并管理专项计划，本基金取得资产支持专项计划的全部资产支持证券，成为资产支持证券唯一持有人。

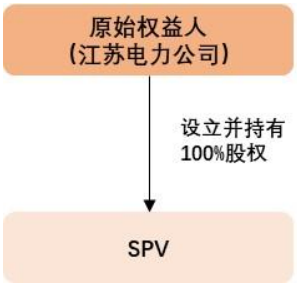
图 5-2-3 基金初始投资及专项计划设立示意图



（三）专项计划的投资、项目公司股权与债权安排

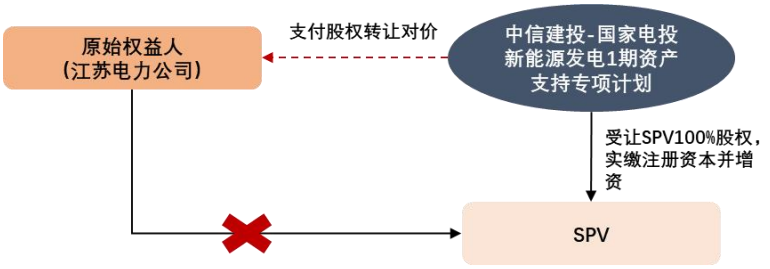
1.江苏电力公司设立SPV，认缴出资10万元。江苏电力公司持有SPV100%的股权。

图 5-2-4 江苏电力公司设立 SPV 示意图



2.专项计划设立后，专项计划管理人根据《SPV 股权转让协议》的约定，向江苏电力公司购买其持有的 SPV100%股权，并在成为 SPV 股东后向 SPV 实缴注册资本并增资。专项计划管理人向专项计划托管人发出付款指令，指示专项计划托管人向原始权益人指定的账户支付《SPV 股权转让协议》项下的转让价款（如有），用于购买原始权益人持有的 SPV100%股权。专项计划管理人受让 SPV 股权后，专项计划管理人（代表专项计划）根据《SPV 股权转让协议》的约定向 SPV 实缴注册资本并增资，专项计划管理人向专项计划托管人发出付款指令，指示专项计划托管人向 SPV 监管账户支付实缴出资款及增资款，实缴出资款金额及增资款金额以《SPV 股权转让协议》约定的金额为准。

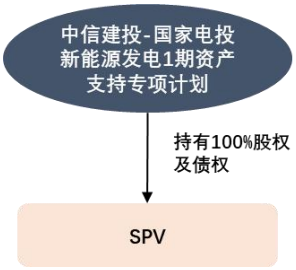
图 5-2-5 专项计划进行股权投资示意图



3.根据《SPV 股东借款协议》，专项计划管理人（代表专项计划）向 SPV

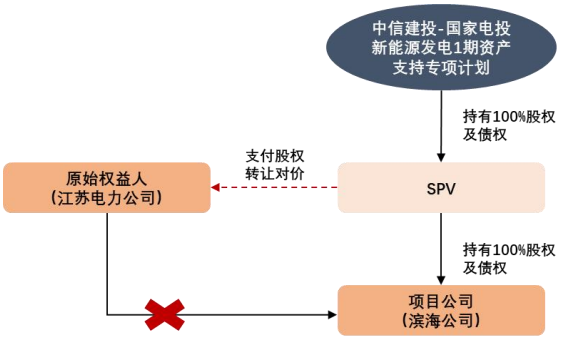
发放股东借款，专项计划管理人向专项计划托管人发出付款指令，指示专项计划托管人向 SPV 监管账户发放《SPV 股东借款协议》项下的借款。SPV 取得的股东借款用于收购项目公司 100%股权、支付相关税费，以及向项目公司发放股东借款。

图 5-2-6 专项计划完成股债投资示意图



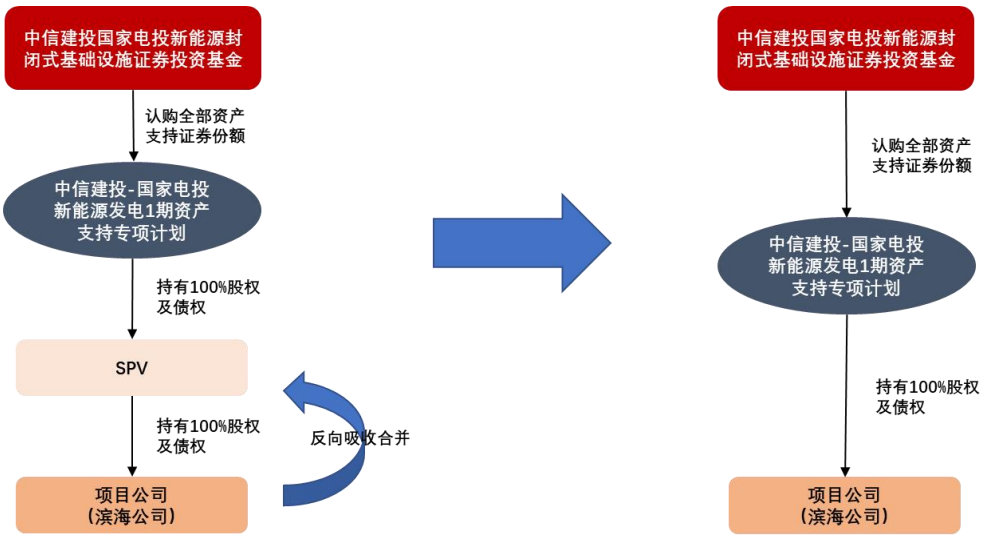
4.根据《项目公司股权转让协议》，SPV 向江苏电力公司购买其持有的项目公司 100%股权，并向江苏电力公司支付股权转让价款。SPV 受让项目公司股权后，根据《项目公司股东借款协议》向项目公司发放股东借款，用于偿还项目公司存量融资借款，以及向江苏电力公司支付项目公司尚未支付完毕的应付股利。

图 5-2-7 SPV 进行股债投资示意图



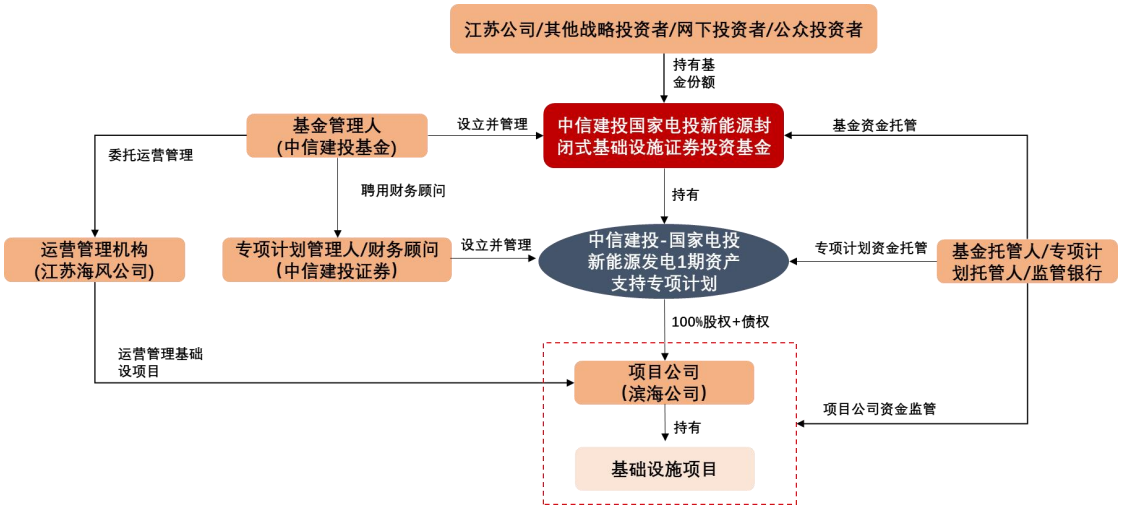
5.根据《吸收合并协议》，项目公司吸收合并 SPV，注销 SPV 的独立法人地位，项目公司承继 SPV 的全部资产、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利与义务。

图5-2-8 吸收合并示意图



6.最终本基金持有专项计划全部份额，专项计划以“股权+债权”形式直接持有项目公司。吸收合并完成后，本基金产品结构具体如下：

图 5-2-9 基金架构（吸收合并后）



（四）项目公司股权转让对价支付安排、股权交割、工商变更登记安排等

1.股权转让对价支付安排

（1）专项计划向原始权益人收购 SPV100%股权

专项计划管理人（代表专项计划）根据《SPV 股权转让协议》的约定向原始权益人购买其持有的 SPV100%股权，并在满足《SPV 股权转让协议》约定的转让价款支付条件后，由专项计划管理人向专项计划托管人发出付款指令，指示专项计划托管人向原始权益人指定的账户支付《SPV 股权转让协议》项下的转让价款（如有）。

根据《SPV 股权转让协议》约定，SPV 股权转让价款为人民币 0 元。

（2）SPV 向原始权益人收购项目公司 100%股权

SPV 根据《项目公司股权转让协议》的约定，向原始权益人购买其持有的项目公司 100%股权，并在满足《项目公司股权转让协议》约定的转让价款支付条件后，由 SPV 向原始权益人分次支付项目公司股权转让价款，具体支付安排如下：

（a）于项目公司股权交割日，SPV 向原始权益人支付项目公司股权转让价款的 33.33%；

（b）项目公司股权变更登记完成后，SPV 向原始权益人支付项目公司股权转让价款的 56.67%；

（c）完成交割审计后，SPV 向原始权益人支付项目公司股权转让价款剩余部分。

根据《项目公司股权转让协议》，项目公司股权转让价款=不动产基金实际募集规模－不动产基金不可预见费用－专项计划不可预见费用－标的债权－SPV 预留费用。其中标的债权系指 SPV 作为受让人，在取得《项目公司股权转让协议》约定的项目公司股权之后，基于其与项目公司签署的《项目公司股东借款协议》而对项目公司享有的债权。标的债权金额=项目公司存量有息负债金额及应付股利金额。

2.股权交割及工商变更登记安排

（1）SPV 股权交割及工商变更登记安排

自专项计划设立日（含该日）起，SPV 股权自股权评估基准日（含该日）起的全部权利和义务由原始权益人转让至专项计划管理人（代表专项计划），该日为 SPV 股权交割日。

SPV 股权于交割日完成交割，SPV 股权交割后，SPV 股权自 SPV 股权评估基准日起的全部所有权和相关权益均由专项计划管理人（代表专项计划）享有，专项计划管理人（代表专项计划）成为 SPV 的股东。

专项计划管理人（代表专项计划）已在专项计划设立日当日取得以专项计划管理人（代表专项计划）为新股东的股东名册和出资证明书、SPV 股权变更后的公司章程原件或复印件，SPV 已在专项计划设立日后 10 个工作日内向市监

局提交股权变更登记所需的全部申请资料，并于 2023 年 3 月 21 日完成市监局的股权变更登记。

（2）项目公司股权交割及工商变更登记安排

自专项计划设立日（含该日）起，项目公司股权的全部权利和义务自股权评估基准日（含该日）起由原始权益人转让至 SPV，该日为项目公司股权交割日。

项目公司股权于交割日完成交割，项目公司股权交割后，项目公司股权自项目公司股权评估基准日起的全部所有权和相关权益均由 SPV 享有，SPV 成为项目公司的股东。SPV 在交割日当日已取得项目公司股权变更后的公司章程原件或复印件，由项目公司制备 SPV 为新股东的股东名册和出资证明书，项目公司已在专项计划设立日后 10 个工作日内向市监局提交股权变更登记所需的全部申请资料，并于 2023 年 3 月 22 日完成市监局的股权变更登记。

（3）SPV 交割审计安排

交割审计机构以 SPV 交割审计基准日为价值时点对 SPV 进行交割审计，并出具了审计报告。其中，SPV 交割审计基准日为 SPV 股权交割日。

（4）项目公司交割审计安排

交割审计机构以项目公司交割审计基准日为价值时点对项目公司进行交割审计，并出具了审计报告。其中，项目公司交割审计基准日为项目公司股权交割日。

（5）吸收合并安排

专项计划持有 SPV100%股权、SPV 持有项目公司 100%股权后，项目公司作为“吸收方”、SPV 作为“被吸收方”进行吸收合并。

根据《吸收合并协议》，项目公司与 SPV 同意，项目公司根据《中华人民共和国公司法》规定的吸收合并的方式吸收合并 SPV。合并的具体方式为注销 SPV 的独立法人地位，项目公司作为合并完成后的存续公司承继 SPV 的全部资产、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利与义务。

项目公司与 SPV 所有未予偿还的债务、尚须履行的义务、责任在本次合并完成后全部由存续公司项目公司承担。

截至 2023 年 6 月 27 日，项目公司已取得滨海县行政审批局出具的证明文

件，SPV 已取得合并注销证明，项目公司与 SPV 的吸收合并相关事项完成。

三、资产支持证券相关情况

（一）资产支持证券基本特征

1.资产支持证券名称

中信建投-国家电投新能源发电 1 期资产支持专项计划资产支持证券。

2.资产支持证券管理人

中信建投证券股份有限公司。

3.规模

资产支持证券的实际募集规模为 78.3960 亿元。

4.发行方式

面值发行。

5.资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

6.产品期限

自专项计划设立日（含该日）至专项计划清算分配完毕之日止（含该日）（如该日为非工作日则顺延至该日后第一个工作日）。

7.预期收益率

资产支持证券不设预期收益率，资产支持证券的收益为浮动收益，每期收益的具体金额以相应的兑付日前专项计划管理人的公告为准。

8.分配方式

按照《标准条款》第十二条和第十九条的规定进行分配。

9.权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。权益登记日日终，在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得当期专项计划利益。

（二）资产支持证券现金流归集、投资及分配

1.专项计划的投资

（1）基础资产投资

在专项计划设立后，专项计划管理人（代表专项计划）按照专项计划文件的约定，预留不可预见费用留存资金（如有）后将募集资金用于向原始权益人

购买 SPV 股权、在成为 SPV 股东后向 SPV 实缴注册资本和/或增资以及向 SPV 发放借款。

1）针对向原始权益人收购 SPV100%股权的安排，专项计划管理人（代表专项计划）根据《SPV 股权转让协议》的约定向原始权益人购买其持有的 SPV100%股权，并在满足《SPV 股权转让协议》约定的转让价款支付条件后，由专项计划管理人向专项计划托管人发出付款指令，指示专项计划托管人向原始权益人指定的账户支付《SPV 股权转让协议》项下的转让价款（如有）。专项计划托管人根据《托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行形式审查，审查无误后按照《标准条款》与《托管协议》的约定予以付款。

2）针对向 SPV 实缴注册资本和/或增资的安排，专项计划管理人受让 SPV 股权后，专项计划管理人（代表专项计划）根据《SPV 股权转让协议》的约定向 SPV 实缴注册资本和/或增资，专项计划管理人向专项计划托管人发出付款指令，指示专项计划托管人向 SPV 监管账户实缴注册资本和/或增资，实缴金额及增资金额以《SPV 股权转让协议》约定的金额为准。专项计划托管人根据《托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行形式审查，审查无误后按照《标准条款》与《托管协议》的约定予以付款。

3）针对向 SPV 的借款安排，专项计划管理人受让 SPV 股权后，根据《SPV 股东借款协议》的约定，向 SPV 提供借款。专项计划管理人向专项计划托管人发出付款指令，指示专项计划托管人向 SPV 监管账户发放《SPV 股东借款协议》项下的借款。专项计划托管人根据《托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行形式审查，审查无误后按照《标准条款》与《托管协议》的约定予以付款。

4）针对 SPV 收购项目公司股权并向项目公司发放股东借款的安排，SPV 根据《项目公司股权转让协议》，向原始权益人购买其持有的项目公司 100%股权，在满足《项目公司股权转让协议》约定的转让价款支付条件后，向原始权益人分次支付股权转让对价。SPV 受让项目公司股权后，根据《项目公司股东借款协议》向项目公司发放股东借款，用于偿还项目公司存量融资借款，以及支付项目公司尚未支付完毕的应付股利。

（2）合格投资

1）专项计划的合格投资范围包括国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

2）专项计划总资产占净资产的比例不得超过 140%，其中场内回购融资率不高于 30%。

3）专项计划投资单一债券占本计划净值的比例不超过 10%，投资单一发行人债券占本计划净值的比例不超过 50%。

4）专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成回收款的一部分，专项计划托管人应根据专项计划管理人的划款指令将投资收益直接转入专项计划账户，如果专项计划管理人收到该投资收益的退税款项，应将该款项作为专项计划资产转入专项计划账户。

5）只要专项计划管理人按照专项计划文件的规定，指示专项计划托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，专项计划托管人按照《标准条款》和《托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则专项计划管理人和专项计划托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

（3）不可预见费用

专项计划存续期内，专项计划账户内应当留存不可预见费用留存资金用于日常不可预见费用。专项计划存续期内，发生不可预见的费用支出时，首先以不可预见费用进行支付，由此导致专项计划账户内不可预见费用减少的，无需予以补足。不可预见费用作为分配资金时，不得用于专项计划的普通分配和处分分配，仅参与专项计划清算完成后的清算分配。

2.基础资产的归集安排

（1）账户开立安排

1）募集资金账户：系指专项计划管理人开立的用于发行期接收、存放投资

者交付的认购资金的人民币资金账户。

2）专项计划账户：系指专项计划管理人以专项计划的名义在专项计划托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金账户划付的认购资金、接收回收款及其他应属专项计划的款项、支付《SPV 股权转让协议》项下的转让价款（如有）、发放《SPV 股东借款协议》项下的借款、向 SPV 实缴注册资本和/或增资、支付专项计划利益及专项计划费用，进行合格投资等，均必须通过该账户进行。

3）监管账户：系指标的公司以下账户之一：

(a)在项目公司与 SPV 吸收合并前，系指项目公司监管账户和/或 SPV 监管账户的单称或合称：

(i) 就项目公司监管账户而言，系指项目公司根据《项目公司资金监管协议》开立的专门用于接收不动产项目运营收入、保理融资（如有）以及其他收入资金、支付保理融资本息（如有）、接收 SPV 借款、向 SPV 支付底层借款债权本金（如有）及利息、向其股东支付股东分红（如有）、支付项目公司日常生产经营涉及的税费和开支、进行合格投资等，并根据《项目公司资金监管协议》及《运营管理协议》的约定对外划付支出预算款及经基金管理人审批同意的预算总额外费用的人民币资金账户；

(ii)就 SPV 监管账户而言，系指 SPV 根据《SPV 资金监管协议》开立的专门用于接收股东注资款及增资款、接收专项计划借款及其他收入资金、接收项目公司支付的底层借款债权本金（如有）及利息、接收项目公司的股东分红（如有）、向资产支持证券管理人（代表专项计划）支付标的债权本金（如有）及利息、向其股东支付股东分红（如有）、向项目公司发放借款、支付《项目公司股权转让协议》项下的转让价款及与股权转让有关的税费、进行合格投资等，并根据《SPV 资金监管协议》的约定对外进行支付的人民币资金账户。

(b)在项目公司与 SPV 吸收合并后，系指项目公司监管账户，即项目公司根据《项目公司资金监管协议》开立的专门用于接收借款、接收不动产项目运营收入、保理融资（如有）以及其他收入资金、支付保理融资本息（如有）、向资产支持证券管理人（代表专项计划）支付标的债权本金（如有）、利息及股东分红（如有）、支付项目公司日常生产经营涉及的税费和开支、进行合格投

资等，并根据《项目公司资金监管协议》及《运营管理协议》的约定对外划付支出预算款及经基金管理人审批同意的预算总额外费用的人民币资金账户。

（2）项目公司收入归集安排

根据《项目公司资金监管协议》，项目公司应确保自《基金合同》生效日（含该日）起，以项目公司监管账户作为唯一收取不动产项目运营收入的收款账户，并监督不动产项目运营收入的资金及时划入项目公司监管账户。

项目公司监管账户应接收：1）不动产项目运营收入，即因不动产项目的运营、管理和处置而取得的收入，包括但不限于：(a)项目公司合法享有的基于不动产项目的日常生产运营所产生的电费收入（包括可再生能源电价附加补助资金部分）以及由此产生的全部收益；(b)其他因不动产项目资产所产生的合法运营、管理和处置以及其他合法经营业务而产生的收入；2）保理融资（如有）以及其他收入资金；3）SPV 借款等。

（3）项目公司支出及分配安排

项目公司应根据《运营管理协议》、《项目公司股东借款协议》、《SPV 股东借款协议》、《债权债务确认协议》、《项目公司资金监管协议》和《保理业务合作协议》等协议的约定进行日常支出及分配。包括支付保理融资本息（如有）、向 SPV 支付底层借款债权本金（如有）及利息、向其股东支付股东分红（如有）、支付项目公司日常生产经营涉及的税费和开支、进行合格投资等，并根据《项目公司资金监管协议》及《运营管理协议》的约定对外划付支出预算款及经基金管理人审批同意的预算总额外费用等。

在项目公司吸收合并 SPV 前，项目公司应根据《项目公司股东借款协议》的约定，在项目公司还款日，向 SPV 监管账户偿还底层借款债权当期应付本息。

在项目公司吸收合并 SPV 后，项目公司应根据《SPV 股东借款协议》、《债权债务确认协议》等协议的约定，在标的债权本息偿付日，向专项计划账户偿还标的债权应付本息。

项目公司应按照中国法律以及公司章程规定，在项目公司股利分配日，向其股东分配与其所持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益。

上述自项目公司监管账户的资金支付均应按照《项目公司资金监管协议》及《运营管理协议》的约定经基金管理人审核监督。

（4）专项计划的分配

专项计划的分配包括普通分配、处分分配、清算分配：

1）普通分配，系指未发生专项计划终止事件情况下，或实现处分和/或标的债权提前到期后专项计划未取得处分收入前，按期或临时进行的分配资金源于回收款的分配。

2）处分分配，系指实现处分和/或标的债权提前到期后基于处分取得的处分收入，以及届时的其他专项计划资金对资产支持证券持有人进行的分配。

3）清算分配，系指在专项计划清算阶段，基于清算后剩余的专项计划资产取得的收入对资产支持证券持有人进行的分配。

（三）专项计划资产的构成及其管理、运用和处分

1.专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

（1）认购人根据《认购协议》及《标准条款》第三条交付的认购资金；

（2）专项计划设立后，专项计划管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产、合格投资、回收款、处分收入以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）。

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，或在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时主张优先购买权，不得要求专项计划回购资产支持证券。资产管理合同另有约定的除外。

2.专项计划资产的运用和处分

（1）专项计划资产的运用详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第二节 不动产基金的交易安排”之“三、资产支持证券相关情况”之“（二）资产支持证券现金流归集、投资及分配”之“1.专项计划的投资”部分。

（2）专项计划资产的处分安排

专项计划存续期间内，专项计划资产经资产支持证券持有人决定处分的，由专项计划管理人出具处分方案，处分方案经资产支持证券持有人同意后方可执行。特定资产处分完成后，专项计划管理人应当以专项计划届时的全部资金

向资产支持证券持有人进行清算分配。

如发生专项计划终止事件的，则应当由专项计划管理人根据清算小组编制并经资产支持证券持有人会议审议通过的清算方案对特定资产进行处分。

专项计划管理人应当提请资产支持证券持有人会议对处分方案进行审议，经资产支持证券持有人同意后方可由专项计划管理人或其他相关方组织实施。专项计划管理人或其他相关方完成特定资产的处分后，专项计划管理人应当以专项计划届时的全部资金向资产支持证券持有人进行清算分配。

（3）专项计划资产的处分限制

专项计划资金由专项计划托管人托管，并独立于原始权益人、专项计划管理人、专项计划托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

原始权益人、专项计划管理人、专项计划托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

专项计划管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权（如有），不得与原始权益人、专项计划管理人、专项计划托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。专项计划管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

除依《管理规定》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

（四）专项计划的设立和终止

1.专项计划设立

专项计划发行期结束时，若资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）达到或超过资产支持证券目标募集规模，并由具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所对募集资金账户进行验资并出具验资报告后，专项计划管理人应于缴款截止日的下一个工作日 17:00 前将专项计划募集资金账户内的认购资金（包括利息，该利息归属于专项计划资产，且不增加认购份额，不予退还给认购人）在扣除银行手续费后全部划转至已开立的专项计划账户。则专项计划管理人宣布专项计划设立，认购资金划入专项计划

账户之日为专项计划设立日。

根据具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所出具的验资报告，专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》规定的目标募集规模，相应验资报告经专项计划管理人确认后，且认购资金全部划转至专项计划账户后，专项计划管理人公告专项计划成立，并向专项计划托管人提交验资报告及成立公告等相关成立证明文件。

专项计划设立后，认购资金在认购人交付该等认购资金之日（含该日）至专项计划设立日（不含该日）期间的利息（如有）按照中国人民银行公布的金融同业活期利率计算（代扣银行手续费），该等利息归属于专项计划资产，不予退还给认购人。

专项计划管理人于资产支持证券发行结束的当日或次一个工作日向认购人披露资产支持证券发行情况。

专项计划管理人已于 2023 年 3 月 21 日发布成立公告，宣布专项计划于当日成立。

2.专项计划的终止

专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或专项计划管理人的解任或辞任而终止；资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任专项计划管理人享有并承担《标准条款》的相应权利义务。

以下事件为专项计划终止事件（简称“专项计划终止事件”），其中发生下述第（1）项至第（4）项和第（9）项专项计划终止事件的，由专项计划管理人提交资产支持证券持有人大会审议，经资产支持证券持有人大会决议专项计划进入清算程序的，专项计划于决议确定的日期进入清算程序；发生下述第（5）项至第（8）项和第（10）项至第（12）项专项计划终止事件的，专项计划于专项计划终止事件发生日进入清算程序。专项计划进入清算程序后，由计划管理人按照资产管理合同的约定执行：

（1）专项计划设立日后 30 个工作日专项计划管理人（代表专项计划）尚未按照《SPV 股权转让协议》《SPV 股东借款协议》的相关约定完成转让价款的支付（如有）、向 SPV 实缴注册资本和/或增资、向 SPV 发放借款，且资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

（2）不动产基金在上海证券交易所挂牌上市之日前尚未办理完成 SPV 股权转让所涉及的工商变更登记手续，且资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

（3）不动产基金在上海证券交易所挂牌上市之日前尚未办理完成项目公司股权转让所涉及的工商变更登记手续，且资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

（4）发生不可抗力事件（如火灾、地震、瘟疫、政府征收等），资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

（5）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；

（6）专项计划资产完成处分分配；

（7）专项计划资产已全部变现，不存在非现金形式的专项计划资产；

（8）专项计划目的无法实现；

（9）项目公司取得的国家能源局江苏监管办公室颁发的《电力业务许可证》、可再生能源电价附加收入资质文件以及其他有权主管机构下发的相关审批许可文件过期且未及时办理续期手续或受到重大行政处罚，或项目公司被主管部门要求停止营业，且实际停业时间超过 20 个工作日的；

（10）项目公司的重要供电设备设施（包括但不限于海上风电发电及供电有关的设备设施等资产）被转让、被设定抵押权或其他担保物权或被采取查封、扣押、拍卖、变卖等司法强制措施，并且资产支持证券持有人大会决议认为该事项对专项计划产生重大不利影响；

（11）由于项目公司丧失或可能丧失相关经营资质、丧失持续经营能力或经营权利、业务变更、政策变更、进入破产程序、发生不可抗力事件等原因，导致基础资产部分或全部灭失的情况；

（12）中国法律或者中国证监会规定的其他情形。

（五）信息披露安排

1.信息披露的形式

专项计划存续期间，专项计划管理人应按照《标准条款》《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》《基金指引》《业务办法》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人定向进行信息披露。

2.信息披露的内容及时间

（1）定期公告

1）《资产管理报告》

专项计划管理人应在专项计划存续期间内每个公历年度 3 月 31 日前向资产支持证券持有人提供专项计划的《年度资产管理报告》（或称《资产管理报告》），并于披露日后的 5 个工作日内报中国基金业协会备案（如监管机构要求），同时抄送对专项计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。专项计划设立距报告期末不足两个月或者每个公历年度 3 月 31 日之前专项计划所有挂牌资产支持证券全部摘牌的，专项计划管理人可不编制当年的《年度资产管理报告》。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于：基础资产运行情况；不动产项目相关经营情况；原始权益人、专项计划管理人、专项计划托管人、监管银行、SPV、项目公司等业务参与人的履约情况；标的公司的经审计的财务信息、与专项计划有关的标的公司经营信息；实际现金流与预测现金流的差异及差异分析；专项计划账户资金收支与投资管理情况；资产支持证券的本息兑付情况；专项计划管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项；具备证券期货相关业务资格的会计师事务所对专项计划年度运行情况出具的审计意见；根据届时所适用的中国法律规定及有权监管机构要求需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

2）《托管报告》

专项计划托管人应于每个专项计划托管人报告日向专项计划管理人提供一份专项计划的《当期托管报告》，并于专项计划存续期间内每个公历年度 3 月 31 日前向专项计划管理人提供专项计划上一自然年度的《年度托管报告》，专项计划管理人应向资产支持证券持有人披露，并向中国基金业协会报告，同时抄送对专项计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。如专项计划设立日至该年度应当披露的《年度托管报告》的报告期末不足 2 个月或者每个公历年度 3 月 31 日之前专项计划所有挂牌资产支持证券全部摘牌的，专项计划托管人可不编制和披露该年度的《年度托管报告》。

《当期托管报告》和《年度托管报告》内容包括但不限于：专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、专项计划托管人履责情况等；对专项计划管理人的监督情况，包括专项计划管理人的管理指令遵守《标准条款》《计划说明书》或者《托管协议》约定的情况以及对《资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项；根据届时所适用的中国法律规定及有权监管机构要求需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。如监管机构对专项计划《年度托管报告》的编制发布了相关规定，专项计划托管人应按照监管机构的要求编制《托管报告》，而不能以《标准条款》已约定《托管报告》模板为由拒绝按照监管机构的要求进行修改。

3）《收益分配报告》

专项计划管理人应于收益分配报告提交日按照中国证监会规定的方式向交易场所和登记托管机构提交《收益分配报告》，并应于专项计划每个兑付日前的第 4 个工作日前按照中国证监会规定的方式披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

4）《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，专项计划管理人应向专项计划托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果向中国基金业协会报告。《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告的审计意见。

（2）重大事件临时公告

专项计划存续期间，在发生可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的下述重大事件时，专项计划管理人应当于知悉或应当知悉重大事件发生后以及取得相关进展后 2 个交易日内，及时按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并及时向交易场所、中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）：

1）专项计划管理人未能按照《计划说明书》和《标准条款》约定的时间、

金额、方式向资产支持证券持有人分配收益；

2）专项计划资产发生超过资产支持证券未偿本金余额 10%以上（不含 10%）的损失；

3）基础资产、不动产项目的运行情况或产生现金流的能力或现金流重要提供方发生重大变化；

4）原始权益人、专项计划管理人、专项计划托管人、监管银行、SPV、项目公司等资产证券化业务参与人或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

5）基础资产在任一预测周期内实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结果下降 20%以上，或最近一次对任一预测周期的现金流预测结果比上一次披露的预测结果下降 20%以上；

6）原始权益人、专项计划管理人、专项计划托管人、监管银行、SPV、项目公司等资产证券化业务参与人违反专项计划文件、不动产基金文件和/或基础文件约定，对资产支持证券持有人利益产生不利影响；

7）原始权益人、专项计划管理人、专项计划托管人、监管银行、SPV、项目公司等资产证券化业务参与人的经营情况发生重大变化，或被列为失信被执行人，或发生公开市场债务违约，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，或受到重大刑事或行政处罚等，可能影响资产支持证券持有人利益；

8）原始权益人、专项计划管理人、专项计划托管人、监管银行、SPV、项目公司等资产证券化业务参与人发生变更；

9）原始权益人、专项计划管理人、专项计划托管人、监管银行、SPV、项目公司等资产证券化业务参与人（资产证券化业务参与人为银行分支机构的，应当包括其总行）信用等级发生调整，包括信用评级或评级展望发生变化、被列入信用观察名单等，可能影响资产支持证券持有人利益；

10）专项计划文件的主要约定发生变化；

11）基础资产权属发生变化，被设置权利负担或其他权利限制；

12）专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况；

13）市场上出现关于专项计划或原始权益人、专项计划管理人、专项计划

托管人、监管银行、SPV、项目公司等资产证券化业务参与人的重大不利报道或负面市场传闻，可能影响资产支持证券持有人利益；

14）发生专项计划管理人解任事件、专项计划托管人解任事件或监管银行解任事件；

15）专项计划扩募；

16）项目公司对外借入款项或专项计划对外借入款项；

17）专项计划购入或处置不动产项目；

18）可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的其他情形。

已披露的重大事件出现可能对资产支持证券收益分配、转让价格等产生较大影响的进展或者变化的，专项计划管理人应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。

3.澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，专项计划管理人知悉后应当对该消息进行澄清或说明，并将有关情况向交易场所、中国基金业协会报告。

4.信息披露文件的存放与查阅

定期公告和重大事件临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于专项计划管理人所在地、专项计划托管人所在地、有关销售机构及其网点，并在指定网站或以交易场所认可的其他方式向资产支持证券持有人定向披露，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

专项计划管理人和专项计划托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，专项计划管理人和专项计划托管人应保证与所公告的内容完全一致。

5.向监管机构的备案及信息披露

（1）专项计划设立日起 5 个工作日内，专项计划管理人应将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案。

（2）《标准条款》第十三条所述定期公告、重大事件临时公告与说明在指

定网站或以交易场所认可的其他方式向资产支持证券持有人定向披露后 5 个工作日内由专项计划管理人向中国基金业协会备案。

（3）专项计划管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起 5 个工作日内向中国基金业协会报告。

（4）专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，专项计划管理人应将清算结果向中国基金业协会报告。

（5）监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

（六）主要交易文件摘要

1.《标准条款》

《标准条款》约定的事项主要包括以下内容：定义，当事人，认购资金，专项计划（包括但不限于专项计划的名称、目的、投资范围、设立、未设立成功、存续期间、备案和扩募），专项计划资金的运用和收益，资产支持证券（包括但不限于资产支持证券的基本特征、取得、登记和转让），认购人的陈述和保证，专项计划管理人的陈述和保证，资产支持证券持有人的权利和义务，专项计划管理人的权利和义务，专项计划账户，专项计划的分配，信息披露，资产支持证券持有人大会，专项计划管理人的解任和辞任，专项计划费用，风险揭示，专项计划的扩募，资产管理合同和专项计划的终止，违约责任，不可抗力，保密义务，法律适用和争议解决及其他等事宜。

2.《资产支持证券认购协议》与《专项计划风险揭示书》

认购人认购相应类别的资产支持证券，应与专项计划管理人（代表专项计划，下同）签订《资产支持证券认购协议》，《资产支持证券认购协议》主要约定了资产支持证券认购人认购资产支持证券的相关事宜。

专项计划管理人制订了《专项计划风险揭示书》作为《资产支持证券认购协议》的附件，《专项计划风险揭示书》向认购人揭示专项计划投资风险，如与基础资产相关的风险、与参与主体相关的风险、与专项计划相关的风险和其他风险等，供认购人签订确认。

3.《专项计划托管协议》

专项计划管理人就委托专项计划托管人托管专项计划资金事宜与专项计划托管人签订《中信建投-国家电投新能源发电 1 期资产支持专项计划托管协议》。

《专项计划托管协议》主要约定了定义，专项计划托管人的委任，专项计划管理人的陈述和保证，专项计划托管人的陈述和保证，专项计划管理人的权利和义务，专项计划托管人的权利和义务，专项计划资产保管，资产划拨指令的发送、确认和执行，认购资金的使用，专项计划资产的运用，专项计划的会计核算和账户核对，专项计划的分配，专项计划托管人和专项计划管理人之间的业务监督，专项计划托管人的解任和辞任，专项计划管理人的管理费、专项计划托管人的托管费、其他费用，协议终止，违约责任，不可抗力，信息披露，法律适用和争议解决和其他等事宜。

4.《SPV 股权转让协议》

就原始权益人向专项计划管理人转让所持 SPV100%股权的事宜，原始权益人、专项计划管理人与 SPV 签订了《关于滨海和瑞新能源有限责任公司之股权转让协议》。《SPV 股权转让协议》主要约定了定义与解释，股权转让与交易步骤，转让价款及增资安排，转让价款、增资支付条件，陈述与保证，承诺，违约、责任承担及提前终止和其他等事宜。

5.《项目公司股权转让协议》

就江苏电力公司向 SPV 转让其所持有的项目公司 100%股权事宜，江苏电力公司、SPV 与项目公司签订了《关于国家电投集团滨海海上风力发电有限公司之股权转让协议》。《项目公司股权转让协议》主要约定了定义与解释，股权转让与交易步骤，转让价款及支付安排，转让价款支付条件，陈述与保证，承诺，违约、责任承担及提前终止和其他等事宜。

6.《SPV 股东借款协议》

就专项计划管理人向 SPV 提供股东借款事宜，专项计划管理人与 SPV 签订了《滨海和瑞新能源有限责任公司股东借款协议》。《SPV 股东借款协议》主要约定了借款金额、期限及用途，借款利率及还款，权利义务的转让，双方的权利义务，陈述与保证，税费，保密，违约责任与合同解除，法律适用与争议解决，通知，生效及其他等事宜。

7.《项目公司股东借款协议》

就 SPV 向项目公司提供股东借款事宜，SPV 与项目公司签订了《国家电投集团滨海海上风力发电有限公司股东借款协议》。《项目公司股东借款协议》

主要约定了借款金额、期限及用途，借款利率及还款，权利义务的转让，双方的权利义务，陈述与保证，税费，保密，违约责任与合同解除，法律适用与争议解决，通知，生效及其他等事宜。

8.《项目公司资金监管协议》

就委托中国工商银行股份有限公司南京新街口支行作为监管银行监管项目公司的资金账户事宜，基金管理人、资产支持证券管理人、监管银行与项目公司签订了《国家电投集团滨海海上风力发电有限公司资金监管协议》，《项目公司资金监管协议》主要约定了监管银行的资质，监管银行的委任，委托人的陈述和保证，监管银行的陈述和保证，监管账户的开立与管理，监管内容及方式，监管账户资金的运用，监管费，账户核对，业务监督，监管银行的解任和变更，协议的生效、变更及终止，违约责任，不可抗力，保密义务，法律适用和争议解决及其他等事宜。

9.《SPV 资金监管协议》

就委托中国工商银行股份有限公司南京新街口支行作为监管银行监管 SPV 的资金账户事宜，基金管理人、资产支持证券管理人、监管银行与 SPV 签订了《滨海和瑞新能源有限责任公司资金监管协议》。《SPV 资金监管协议》主要约定了监管银行的资质，监管银行的委任，委托人的陈述和保证，监管银行的陈述和保证，监管账户的开立与管理，监管内容及方式，监管账户资金的运用，监管费，账户核对，业务监督，监管银行的解任和变更，协议的生效、变更及终止，违约责任，不可抗力，保密义务，法律适用和争议解决及其他等事宜。

10.《吸收合并协议》

就项目公司吸收合并 SPV 事宜，项目公司与 SPV 签订了《吸收合并协议》，《吸收合并协议》约定了吸收合并、存续公司的注册资本和实收资本、经营范围、合并基准日、合并的结果、SPV 和项目公司的声明、保证和承诺、违约责任、税费承担、不可抗力、保密、适用法律和争议解决、通知、其他等重大事项。

11.《债权债务确认协议》

就项目公司与 SPV 吸收合并后债权债务确认事宜，项目公司与资产支持证券管理人签订了《债务债权确认协议》，《债务债权确认协议》约定了双方的

权利义务、标的债权未偿本金余额、标的债权利息等确认事项。

四、SPV 公司相关情况

SPV 设立时基本情况如下：

名称：滨海和瑞新能源有限责任公司

统一社会信用代码：91320922MA27N7WQ89

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：盐城市滨海县滨海港区北疏港公路南侧综合楼

法定代表人：葛双义

注册资本：10 万人民币

成立日期：2022 年 9 月 2 日

营业期限：无固定期限

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：风力发电技术服务；海上风电相关系统研发；电气设备修理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2023 年 6 月 27 日，项目公司已取得滨海县行政审批局出具的证明文件，SPV 已取得合并注销证明，项目公司与 SPV 的吸收合并相关事项完成，SPV 已完成注销。

五、项目公司相关情况

滨海公司于 2015 年 7 月 2 日设立，并取得了盐城市滨海工商行政管理局（现滨海县市场监督管理局）核准，初始注册资本为 30,000 万元，股东为中电投江苏电力有限公司（现国家电投集团江苏电力有限公司）。

截至 2023 年 3 月 20 日，项目公司基本情况如下：

名称：国家电投集团滨海海上风力发电有限公司

曾用名：中电投滨海海上风力发电有限公司

统一社会信用代码：91320922346129442X

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：盐城市滨海县滨海港区北疏港公路南侧综合楼

法定代表人：葛双义

注册资本：249,272.005295 万元人民币

成立日期：2015 年 7 月 2 日

营业期限：2015 年 7 月 2 日至 2065 年 7 月 1 日

经营范围：海上风力发电，风力发电设备检修，维护，可再生资源领域相关产品开发、投资、建设及应用（国家有专项规定的除外），电力技术咨询与服务，电力设备批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

吸收合并完成后，项目公司基本情况如下：

名称：国家电投集团滨海海上风力发电有限公司

曾用名：中电投滨海海上风力发电有限公司

统一社会信用代码：91320922346129442X

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：盐城市滨海县滨海港区北疏港公路南侧综合楼

法定代表人：刘志鹏

注册资本：268,582.749584 万元人民币

成立日期：2015 年 7 月 2 日

营业期限：2015 年 7 月 2 日至 2065 年 7 月 1 日

经营范围：海上风力发电，风力发电设备检修，维护，可再生资源领域相关产品开发、投资、建设及应用（国家有专项规定的除外），电力技术咨询与服务，电力设备批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

项目公司具体情况请详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“七、项目公司基本情况”。

六、对外借款安排

（一）保理安排

根据江苏省物价局于 2016 年 6 月 20 日出具的《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》及于 2018 年 6 月 20 日出具的《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》，本不动产项目

含税上网电价为每千瓦时 0.85 元，接网补贴为每千瓦时 0.01 元[12]。上网电价与江苏省燃煤发电机组标杆上网电价（以下简称“标杆上网电价”）的差价部分（每千瓦时 0.459 元）纳入全国征收的可再生能源电价附加（以下简称“国补”）解决。截至本招募说明书更新之日，本不动产项目国补占收入的比重约 54%，占比相对较高。

为降低国补回款波动风险，提高投资者收益稳定性，项目公司与中国工商银行股份有限公司南京分行（以下简称“工商银行南京分行”）签署《保理业务合作协议》，项目公司应当最晚于基金每年第一个兑付日前 30 个工作日将于每一保理合作基准日[13]账龄满 1.5 年的国补应收账款转让予工商银行南京分行下属新街口支行（以下简称“保理银行”）开展保理业务合作，由保理银行提供有追索权的保理融资。在项目公司提出保理业务开展要求时，应向保理银行及时提交保理业务所需资料，保理银行应在项目公司提出保理业务开展要求之日起的 30 个工作日内就单笔保理业务完成《国内单保理业务合同》的签署及放款。就单笔保理业务，保理银行拟平价购买项目公司账龄已满 1.5 年的国补应收账款，并向项目公司运营收支账户支付购买对价，项目公司收到该部分国补应收账款的回款后，转付给保理银行，并根据相应的保理融资期限和利率支付保理费用。

根据《保理业务合作协议》及基础设施 REITs 相关交易文件的约定，由保理银行指定账户作为本项目运营收支账户（即项目公司监管账户），项目公司通过该运营收支账户接收、存放保理融资款项，并支付保理融资本息。项目公司已于 2023 年 1 月 10 日与江苏电网续签《中长期购售电合同》，在《中长期购售电合同》将电费（包括标杆电费及国补）的收款账户变更至该运营收支账户。

保理合作期限与本不动产项目经营期限保持一致。《保理业务合作协议》项下的单笔保理业务期限以国补应收账款的实际回款时间确定，不超过 3 年。保理合作期限内的保理融资利率以保理发放前一工作日公布的 1 年期贷款市场

[12]项目公司已于 2021 年将不动产项目历史上形成的应收接网补贴计提坏账准备。为免疑义，不动产资产组评估及现金流测算均未考虑接网补贴。

[13]保理合作基准日为每个兑付日所在年的前 1 年的最后一日。举例而言，如兑付日所在年为 N 年，则对应保理合作基准日为 N-1 年的 12 月 31 日。

报价利率（LPR）加/减浮动点数确定。保理融资的结息频率与本基金的分配频率保持一致，每日计提，融资到期，利随本清。

在上述保理方案的基础上，江苏电力公司、上海电力及国家电投分别出具流动性支持函，承诺对《国内单保理业务合同》约定的最长还款期限届满之日前二十个工作日项目公司已经实际获取的目标应收账款回款不足以支付项目公司在《保理合同》项下应付的保理融资本金和/或项目公司资金不足以偿付保理融资利息及其他相关费用（如有）的，启动流动性支持。具体安排如下：

表 5-2-1 保理方案具体安排

时间节点	具体安排
REITs 发行	项目公司与工商银行南京分行签署《保理业务合作协议》，江苏电力公司、上海电力及国家电投分别出具流动性支持函
0-1.5 年	保理不提款，1.5 年内回款的国补应收账款正常分配给不动产基金份额持有人
满 1.5 年之日	就截至保理合作基准日，账龄满 1.5 年但尚未回款的国补应收账款部分，启动银行保理，保理银行平价购买未收回国补应收账款，向项目公司支付应收账款购买对价
保理期限 3 年	国补应收账款回款后向保理银行还款，项目公司支付期间利息
保理期限届满之日前二十个工作日	就《国内单保理业务合同》约定的最长还款期限届满之日前二十个工作日项目公司已经实际获取的目标应收账款回款不足以支付项目公司在《国内单保理业务合同》项下应付的保理融资本金和/或项目公司资金不足以偿付保理融资利息及其他相关费用（如有）的，启动流动性支持：首先由江苏电力公司向项目公司提供流动性支持；在江苏电力公司未能足额履行流动性支持义务时，由上海电力依照其向江苏电力公司出具的《流动性支持承诺函》，继续履行流动性支持义务；在上海电力未能足额履行流动性支持义务时，由国家电投根据其向江苏电力公司出具的《支持函》，履行流动性支持义务
流动性支持启动后	国补应收账款回款后向流动性支持承诺人还款，项目公司向江苏电力公司和/或江苏电力公司向上海电力支付资金占用费[14]（国家电投提供的流动性支持不收取资金占用费）
具体保理要素	
保理合作期限	与本不动产项目经营期限保持一致

[14]届时中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心当月发布的 LPR 减 80BP(如实际占用时间为 5 年(不含)以内的，则采用 1 年期 LPR；如实际占用时间为 5 年(含)以上的，则采用 5 年期 LPR）

单笔保理业务期限	以国补应收账款的实际回款时间确定，原则上为 3 年
保理标的	截至保理合作基准日，账龄满 1.5 年的国补应收账款
保理利率	保理发放前一工作日公布的 1 年期 LPR 减 80BP

上述安排除了考虑投资人收益稳定性需求外，同时考虑了基金杠杆率要求。假设国补应收账款 2.5 年回款，由于国补应收账款入账满 1.5 年后方才进行保理，即实际保理 1 年后回款到期，因此平稳期后，基金保理余额相当于 1 年国补应收账款金额约 5.74 亿元，相较于基金净资产体量较小，即使存续期内基金净资产随着基金分派逐年下降，基金杠杆率始终维持在 130%以内，满足基金总资产不超过基金净资产的 140%（即基金资产负债率不超过 28.57%）的要求，具体基金杠杆率[15]情况如下：

表 5-2-2 基金杠杆率情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月 1 日[16]	2023 年	2024 年	2025 年
新增保理	0	56,202.89	54,382.70	57,352.31
保理还款	0	-	-56,202.89	-54,382.70
保理余额	0	56,202.89	54,382.70	57,352.31
基金净资产	716,484.80	741,223.34	694,275.11	654,723.25
杠杆率	**100.00%**	**107.58%**	**107.83%**	**108.76%**
项目	**2026 年**	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**
新增保理	57,352.31	57,352.31	57,352.31	57,352.31
保理还款	-57,352.31	-57,352.31	-57,352.31	-57,352.31
保理余额	57,352.31	57,352.31	57,352.31	57,352.31
基金净资产	614,870.69	579,717.66	544,459.85	509,529.19
杠杆率	**109.33%**	**109.89%**	**110.53%**	**111.26%**

[15]本项目基金杠杆率：=（保理余额+基金净资产）/基金净资产，其中：保理余额=上一年末保理余额+当年新增保理金额-当年国补应收账款回款金额；基金净资产=上一年末基金净资产+当年基金净利润-当年基金分派金额。

[16]假设本基金于 2023 年 3 月 1 日设立。

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
新增保理	57,352.31	57,352.31	57,352.31	57,352.31
保理还款	-57,352.31	-57,352.31	-57,352.31	-57,352.31
保理余额	57,352.31	57,352.31	57,352.31	57,352.31
基金净资产	474,632.35	439,745.91	405,718.61	370,136.64
杠杆率	**112.08%**	**113.04%**	**114.14%**	**115.49%**
项目	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**
新增保理	57,352.31	57,352.31	57,352.31	54,634.97
保理还款	-57,352.31	-57,352.31	-57,352.31	-57,352.31
保理余额	57,352.31	57,352.31	57,352.31	54,634.97
基金净资产	334,215.93	298,587.53	261,523.21	221,580.20
杠杆率	**117.16%**	**119.21%**	**121.93%**	**124.66%**
项目	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**
新增保理	49,200.27	34,862.19	11,620.73	-
保理还款	-54,634.97	-49,200.27	-34,862.19	-11,620.73
保理余额	49,200.27	34,862.19	11,620.73	-
基金净资产	175,709.29	124,704.34	82,586.57	61,079.81
杠杆率	**128.00%**	**127.96%**	**114.07%**	**100.00%**
项目	**2042 年**	**2043 年**		
新增保理	-	-		
保理还款	-	-		
保理余额	-	-		
基金净资产	50,878.98	0.00		
杠杆率	**100.00%**	**100.00%**		

由上表可见，由于截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，存量国补应收账款已累计回款至 2021 年，而评估预测假设国补应收回款周期为 2.5 年，因此根据预测，2023 年及 2024 年新增保理金额略少于后续年度，分别为 5.62 亿元及 5.44 亿元，当年保理余额分别为 5.62 亿元及 5.44 亿元。2025 年及之后，国补到期前，每年新增保理与保理回款处于动态平衡，每年新增保理约 5.74 亿元，保理余额也维持在 5.74 亿元。国补到期之后，每年新增保理规模逐渐减小，保理

余额随之减小，直至2041年，保理全部回款，保理余额为0。

另外，根据《保理业务合作协议》约定，保理合作需满足基金杠杆率要求，为满足基金杠杆率的要求，项目公司有权自主决定是否开展单笔保理业务合作以及开展单笔保理业务合作的时点，为满足特定时间内基金杠杆率要求而未提起单笔保理业务合作的，不视为项目公司对本协议项下权利的放弃或更改，也不视为任何一方违约。在满足基金杠杆率要求后，双方应继续按《保理业务合作协议》的约定开展保理业务合作。

（二）存量对外借款还款安排

专项计划设立后，项目公司存量对外借款为项目公司与中国农业银行股份有限公司滨海县支行分别于2018年4月3日、2018年7月25日、2018年9月14日、2019年9月25日、2019年12月12日、2020年5月20日签署的一系列《固定资产借款合同》（编号：32010420180000129号、32010420180000227、32010420180000303、32010420190000634、32010420190000879、32010420200000374）及对应的《最高额权利质押合同》（编号：32100720180000498）。

项目公司已于2022年4月8日获得贷款人中国农业银行股份有限公司滨海县支行的书面同意，同意项目公司100%股权转让及电费收入转让予本项目及其下设特殊目的载体持有，同意项目公司对外转让部分资产，并于本项目发行后提前清偿相关《借款合同》项下对应的全部债务，且于清偿完毕《借款合同》项下全部应付未付款项之日起15个工作日内配合办理质物应收账款质押登记的解除及注销手续。

专项计划设立后，SPV已根据《项目公司股东借款协议》向项目公司发放股东借款。项目公司获得上述股东借款后已偿还中国农业银行股份有限公司滨海县支行债务的全部本金及利息。

第三节 关联交易与利益冲突

一、本基金利益冲突的情形

（一）基金管理人利益冲突情况

由中信建投基金作为基金管理人的中信建投明阳智能新能源封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中信建投明阳智能新能源 REIT”）于 2024 年 7 月 5 日成立，自 2024 年 7 月 23 日起在上海证券交易所上市交易。中信建投明阳智能新能源 REIT 是主要投资于新能源类不动产项目的不动产基金，因此，基金管理人已管理与本基金具有同类型不动产项目的不动产基金。

鉴于中信建投明阳智能新能源 REIT 和本基金项下不动产项目处在距离较远的不同区域，分别聘请了不同的运营管理机构，且运营管理机构不存在关联关系，以及 2 只不动产基金的投资及扩募资产范围重叠可能性较低等因素，同时结合新能源项目的资产管理特点，基金管理人认为现阶段同时管理 2 只新能源类不动产基金不存在利益冲突。具体具体说明请参见本招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“一、基金管理人运营管理安排”之“（二）基金管理人管理其他同类型不动产基金潜在利益冲突的防范措施”。

（二）原始权益人利益冲突情况

本项目的原始权益人为江苏电力公司，江苏电力公司成立于 2010 年 8 月，2014 年 3 月改制为子公司，是国家电投在江苏区域的控股子公司。主要从事电力、热力、港口及相关业务的开发、投资、建设、运营和管理，以及国家批准或允许的其它业务。截至 2022 年 12 月 31 日，江苏电力公司发电装机容量已达 517.88 万千瓦，新能源装机 315.48 万千瓦，新能源装机占比达 60.92%。江苏电力公司下属产业涵盖了港口、码头、航道、燃煤发电、天然气热电联产、城市供热、光伏、陆上风电、海上风电、氢能、综合智慧能源、售电、煤炭经营等众多领域。

截至 2022 年 12 月 31 日，除滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目外，江苏电力公司运营的重要发电项目如下表列示：

表 5-3-1 原始权益人运营的重要发电项目

项目名称	项目类型	所在区域	项目状态	装机容量（万千	决算总投资（亿

				瓦）	元）
中电投协鑫滨海新建 2×1000MW 燃煤发电工程	火电	江苏盐城	已投运	200.00	66.26
江苏如东 H4#海上风电场项目	海上风电	江苏南通	已投运	40.00	78.02
江苏如东 H7#海上风电场项目	海上风电	江苏南通	已投运	40.00	84.40
上电大丰 H3#302.4MW 项目	海上风电	江苏盐城	已投运	30.24	43.99
滨海南 H3#300MW 项目	海上风电	江苏盐城	已投运	30.00	45.84
中电投滨海风电一期项目	陆上风电	江苏盐城	已投运	19.40	14.86
国家电投响水县大有镇 150MW 风电场项目	陆上风电	江苏盐城	已投运	12.63	9.51
中电投滨海风电三期项目	陆上风电	江苏盐城	已投运	10.12	6.97
泗洪光伏应用领跑基地天岗湖香套湖 5 号渔光互补项目	光伏发电	江苏宿迁	已投运	10.00	6.25
泗洪光伏发电领跑者奖励激励基地项目	光伏发电	江苏宿迁	已投运	10.00	5.01

上表中，除上电大丰 H3#302.4MW 项目外，其余项目均为江苏电力公司自持项目。上电大丰 H3#302.4MW 项目由上海电力大丰海上风电有限公司持有、江苏海风公司（江苏电力公司全资子公司）运营管理。

江苏电力公司目前运营的重要发电项目均位于江苏省。江苏省是全国经济强省，经济发展水平高、电力需求强劲、电网消纳能力强。根据国网江苏省电力有限公司的披露，2021 年江苏省年度消纳可再生能源量首次突破千亿千瓦时大关，比去年增加 189.17 亿千瓦时，同比增长 21.95%，占江苏全社会用电量的近六分之一。其中，消纳省内可再生能源占比近六成，省外近四成。

原始权益人持有或运营的新能源发电项目与不动产项目同处于江苏国网管辖范围内，均自 2025 年起参与电力市场交易。根据江苏省 136 号文实施方案要求，不动产项目将自 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），部分电量纳入机制电量，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。参与电力市场化交易电量需与同区域其他发电主体竞争，并通过市场化方式确定交易价格，进而形成不动产项目与其他发电主体的经营性竞争。因此不动产

项目与原始权益人持有或运营的新能源发电项目存在利益冲突情形、存在直接的同业竞争情形。

特别的，如本基金在存续期间通过扩募等法律法规允许的方式继续购买原始权益人或其关联方拥有的其他新能源发电类型的不动产项目的，则构成本基金与原始权益人之间的关联交易，鉴于不动产项目买卖双方处于不同的法律地位，本基金与原始权益人届时亦将存在潜在利益冲突。

（三）运营管理机构利益冲突情况

本次聘请的运营管理机构为江苏海风公司，截至 2022 年 12 月 31 日，除滨海北 H1 项目、滨海北 H2 项目外，江苏海风公司目前运营的新能源发电项目如下表列示：

表 5-3-2 运营管理机构管理的其他新能源发电项目

项目名称	项目类型	所在区域	项目状态	装机容量（万千瓦）	决算总投资（亿元）	与运营管理机构的关联关系
上电大丰 H3#302.4MW 项目	海上风电	江苏盐城	已投运	30.24	43.99	同受项目公司实际控制人上海电力控制
滨海南 H3#300MW 项目	海上风电	江苏盐城	已投运	30.00	45.84	同属江苏电力公司子公司

滨海南 H3#300MW 海上风电场与上电大丰 H3#302.4MW 海上风电场均位于江苏省盐城市，位于江苏电网管辖范围内。江苏省经济发达、电力需求强劲，江苏电网消纳能力极强。从历史数据看，盐城市范围内海上风电场发电量损耗率一般不超过 5%，绝大部分发电量均可以顺利转化为上网电量，风电场进而顺利完成售电、取得售电收入。

运营管理机构运营的新能源发电项目与不动产项目同处于江苏国网管辖范围内，均自 2025 年起参与电力市场交易。根据江苏省 136 号文实施方案要求，不动产项目将自 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），部分电量纳入机制电量，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。参与电力市场化交易电量需与同区域其他发电主体竞争，并通过市场化方式确定交易价格，进而形成不动产项目与其他发电主体的经营性竞争。因此不动产项目

与运营管理机构运营的新能源发电项目存在利益冲突情形、存在直接的同业竞争情形。

二、利益冲突的防范与披露安排

（一）利益冲突的防范措施

1.基金管理人

基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。

（1）在内部制度层面，基金管理人针对关联交易及同业竞争制定了相应的风险管理制度，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金风险管理指引》、《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金管理办法》、《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理办法》、《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投后运营管理办法》、《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目公司管理办法》和《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金信息披露指引》等，建立了不动产基金的内部运营管理规则。

（2）在不动产基金运营管理重要事项决策方面，基金管理人建立了科学的集体决策机制，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突或关联交易风险。

在不动产基金的运营管理层面，根据《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投后运营管理办法》，外部管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

针对运营管理过程中的关联交易事项，中信建投基金已建立了成熟的关联交易审批和检查机制，且根据基金合同规定，不动产基金的重大关联交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。此外，不动产基金成立后发生的交易金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%（含 5%）且低于基金净资产 20%（不含 20%）的重大关联交易，由基金份额持有人大会进行审

议表决，经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过后方可实施。不动产基金成立后发生的交易金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20%以上（含 20%）的重大关联交易，由基金份额持有人大会进行审议表决，经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）表决通过后方可实施。基金份额持有人大会审议关联交易事项时，与表决事项存在关联关系的基金份额持有人应当回避表决，也不得代理其他份额持有人行使表决权。

同时，基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关风险防范措施，并以临时公告的方式披露不动产基金发生重大关联交易。

（3）在项目公司经营管理层面，运营管理机构在运营管理不动产项目时，应严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其运营管理的所有同类项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

运营管理机构承诺采取适当措施避免可能出现的利益冲突、配合履行信息披露义务。

（4）在人员配备方面，基金管理人设置的公募 REITs 部已配备了充足的专业人员，有利于不同不动产基金独立运作，防范利益冲突。

（5）基金管理人、原始权益人和运营管理机构坚持公平正义、诚实信用和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中有义务对利益冲突保持敏感和进行识别。原始权益人、运营管理机构对于是否涉及利益冲突存疑的，应及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，应及时向基金管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

（6）基金管理人、原始权益人和运营管理机构建立并执行信息隔离墙制度，通过对存在利益冲突的业务在机构设置、人员、资金、账户、系统等方面的独立运作、分开管理，办公场所相互隔离等措施防范利益冲突。

2.运营管理机构

（1）依据《运营管理协议》，运营管理机构向基金管理人承诺其将在履行《运营管理协议》项下职责和义务的过程中始终为基金财产的最大利益行事，并尽最大努力促进和保护基金财产的最大利益。

（2）运营管理机构已出具《国家电投集团江苏海上风力发电有限公司关于避免同业竞争的承诺函》：

1、截至本承诺函出具之日，本公司和本公司实际控制的关联方不存在直接或通过其他任何方式间接持有或运营其他同一服务区域的与基础设施项目存在直接竞争的海上风力发电项目（简称“竞争性项目”），不存在直接的同业竞争的情形。

2、本公司承诺，在本公司作为基础设施 REITs 项目的运营管理机构期间，本公司将确保基础设施项目的运营人员与其他海上风力发电项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

3、本公司承诺，本公司将根据自身针对海上风力发电项目同类资产的既有管理规范和标准以及《运营管理协议》生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的海上风力发电项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

4、基础设施 REITs 项目发行后，本公司将公平地对待自身或本公司关联方在中国境内所投资或管理的海上风力发电项目及基础设施 REITs 项目所持有的海上风力发电项目，如果发现任何与基础设施 REITs 项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施 REITs 项目，且不会将基础设施 REITs 项目已取得的或本应由基础设施 REITs 项目取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞争性项目。本公司不会、且将敦促关联方不得利用本公司作为运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于基础设施 REITs 项目及基础设施项目而有利于本公司或其关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

5、在不动产基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目（如有）的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基金份额持有人利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

6、在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺函始终有效，且是不可撤销的。若因本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。此外，如果运营管理机构采取任何方式违反关于同业竞争的承诺，导致在开展电力市场化时同等条件下基础设施项目年度单位容量电力市场交易收入低于运营管理机构在江苏省内的其他竞争性项目年度平均水平从而导致基础设施项目收入下降的；或因故意诱导市场化购电方优先收购运营管理机构其他竞争性项目上网电量等原因导致基础设施项目收入下降的，基金管理人并有权暂缓支付对应期间的浮动管理费直至违反承诺事项得到纠正；如在合理期限内仍未予纠正，则基金管理人有权追究赔偿责任并扣减对应期间的浮动管理费。

3.原始权益人

原始权益人江苏电力公司已出具《国家电投集团江苏电力有限公司关于不动产基金相关事宜的承诺函》：

本公司和本公司实际控制的关联方不存在直接或通过其他任何方式间接持有或运营的存在直接竞争的海上风力发电项目。如本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接持有或运营竞争性项目，本公司将采取适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目。本公司不会将项目公司已取得的业务机会违反市场惯例且不公平地授予或提供给其他竞争性项目，不会利用不动产基金原始权益人或持有基础设施 REITs 基金份额的地位以及利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的违反市场惯例且不公平的决定或判断。如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

（二）披露方式

基金管理人或运营管理机构存在利益冲突情形的，基金管理人在定期报告中进行披露。

（三）披露内容

基金管理人应根据法律、法规等规定以及基金合同的约定在定期报告中披露利益冲突相关事项，披露的内容包括但不限于：

1.利益冲突概述；

2.利益冲突相关当事人介绍；

3.存在利益冲突的主要内容；

4.该利益冲突对本基金的影响；

5.投资决策委员会的意见（如有）；

6.利益冲突相关的其他重要情况。

（四）披露频率

基金管理人应根据有关法律法规规定的披露频率披露利益冲突的情形。

三、不动产项目关联交易情况

（一）2020 至 2022 年关联交易

1.关联方

（1）原始权益人

表 5-3-3 项目公司关联方-原始权益人基本情况

公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对项目公司的持股比例（%）
国家电投集团江苏电力有限公司	南京	电力、可再生能源的开发	665,604.306928	100

（2）原始权益人的控股股东

表 5-3-4 项目公司关联方-原始权益人控股股东基本情况

公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对项目公司的持股比例（%）
上海电力股份有限公司	上海	电力的开发、建设、经营与管理；组织电力（热力）生产、销售	281,674.3645	88.92

（3）项目公司其他关联方

表 5-3-5 项目公司其他关联方情况

序号	其他关联方名称	其他关联方与项目公司关系
1	国家电投集团江苏海上风力发电有限公司	受同一母公司控制
2	国家电投集团协鑫滨海发电有限公司	受同一母公司控制
3	滨海智慧风力发电有限公司	受同一母公司控制
4	如东海翔海上风力发电有限公司	受同一母公司控制
5	如东和风海上风力发电有限公司	受同一母公司控制
6	国家电投集团江苏新能源有限公司	受同一母公司控制
7	国家电投集团江苏综合能源供应有限公司	受同一母公司控制
8	国家电力投资集团有限公司	项目公司的最终控制方
9	中国电力投资集团公司物资装备分公司	受同一最终控制方控制
10	中国电能成套设备有限公司	受同一最终控制方控制
11	国家电投集团数字科技有限公司	受同一最终控制方控制
12	上海上电电力工程有限公司	受同一最终控制方控制
13	电能易购（北京）科技有限公司	受同一最终控制方控制
14	江苏上电八菱集团有限公司	受同一最终控制方控制
15	国家电投集团保险经纪有限公司	受同一最终控制方控制
16	国家电投集团财务有限公司	受同一最终控制方控制
17	山东电力工程咨询院有限公司	受同一最终控制方控制

2.关联交易情况

根据项目公司出具的说明、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为中兴华审字(2023)第 010199 号的 2020-2022 年度审计报告及编号为中兴华审字(2023)第 010213 号的 2022 年度备考审计报告，并经抽样核查相关关联交易合同等资料，项目公司报告期内与关联方之间的关联交易主要包括采购商品/接受劳务、出售商品/提供劳务、关联方资金拆借、关联方利息、关联方资产转让/债务重组及关联方应收应付款项。

2020 至 2022 年，项目公司的关联交易情况如下：

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1）采购商品/接受劳务情况

表 5-3-6 2020 至 2022 年项目公司采购商品/接受劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2022 年	2021 年	2020 年
国家电投集团江苏海上风力发电有限公司	委托运维费	61,359,891.61	45,000,000.12	23,386,595.85
国家电投集团保险经	保险费	19,227,318.45	19,285,419.36	19,370,243.18

关联方	关联交易内容	2022 年	2021 年	2020 年
纪有限公司				
国家电投集团协鑫滨海发电有限公司	购电款	-	1,215.09	-
中国电能成套设备有限公司	设备款	-	348,323.88	-
国家电力投资集团有限公司	服务费	1,106,757.13	1,279,792.19	1,123,062.65
国家电投集团数字科技有限公司	服务费	139,924.52	73,962.26	-
电能易购（北京）科技有限公司	物资款	-	278,411.51	-
山东电力工程咨询院有限公司	服务费	639,905.66	-	-
上海上电电力工程有限公司	服务费	723,853.21	-	988,785.87

2）出售商品/提供劳务情况

表 5-3-7 2020 至 2022 年项目公司出售商品/提供劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2022 年	2021 年	2020 年
国家电投集团江苏海上风力发电有限公司	装潢收入	-	-	1,391,004.23

（2）关联担保情况

不适用。

（3）关联方资金拆借

1）关联方资金拆入

表 5-3-8 2020 至 2022 年项目公司关联方资金拆入情况

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
国家电投集团江苏电力有限公司	605,000,000.00	2018/12/19	2020/11/17
国家电投集团江苏综合能源供应有限公司	50,000,000.00	2019/1/25	2020/1/9
国家电投集团江苏综合能源供应有限公司	20,000,000.00	2019/1/28	2020/1/9
国家电投集团财务有限公司	70,000,000.00	2019/9/11	2020/7/27
江苏上电八菱集团有限公司	70,000,000.00	2019/9/17	2020/9/17
国家电投集团财务有限公司	200,000,000.00	2019/11/13	2020/9/29

关联方	拆借金额	起始日	到期日
国家电投集团财务有限公司	150,000,000.00	2019/11/27	2020/9/29
国家电投集团财务有限公司	250,000,000.00	2019/12/18	2020/11/11
江苏上电八菱集团有限公司	70,000,000.00	2020/9/29	2021/9/28
国家电投集团财务有限公司	320,000,000.00	2020/11/10	2021/12/16
国家电投集团江苏电力有限公司	660,000,000.00	2020/11/16	2021/12/16
国家电投集团财务有限公司	40,000,000.00	2020/12/17	2021/12/16
国家电投集团财务有限公司	180,000,000.00	2020/12/17	2021/11/9
国家电投集团江苏电力有限公司	15,000,000.00	2021/9/18	2021/12/22
江苏上电八菱集团有限公司	30,000,000.00	2021/9/28	2022/4/25
国家电投集团财务有限公司	320,000,000.00	2021/11/5	2021/12/16
国家电投集团江苏电力有限公司	80,000,000.00	2022/3/4	2025/3/3
国家电投集团江苏电力有限公司	120,000,000.00	2022/4/20	2025/3/10
国家电投集团江苏电力有限公司	6,500,000.00	2022/4/24	2025/3/10
国家电投集团江苏电力有限公司	100,000,000.00	2022/6/17	2025/3/10
国家电投集团江苏电力有限公司	45,000,000.00	2022/6/27	2025/3/10
国家电投集团江苏电力有限公司	590,000,000.00	2022/9/16	2025/3/10
国家电投集团江苏电力有限公司	150,000,000.00	2022/4/20	2022/12/30
国家电投集团江苏电力有限公司	300,000,000.00	2022/7/15	2022/12/12

截至 2022 年末，未到期的关联方拆入资金有 6 笔，均为 2022 年自江苏电力公司拆入的长期借款，分别为 3 月 4 日拆入的 8,000 万元、4 月 20 日拆入的 12,000 万元、4 月 24 日拆入的 650 万元、6 月 17 日拆入的 10,000 万元、6 月 27 日拆入的 4,500 万元及 9 月 16 日拆入的 59,000 万元。自江苏电力公司拆入的关联方资金主要用于项目公司置换国家开发银行贷款及融资租赁剩余租金，上述 6 笔关联借款在不动产基金发行后由募集资金偿还结清。不动产基金发行及上述拆借款项结清后，此等关联方资金拆入业务不再发生。

2）关联方资金拆出

表 5-3-9 2020 至 2022 年项目公司关联方资金拆出情况

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
如东海翔海上风力发电有限公司	200,000,000.00	2021/12/20	2024/12/19[17]
如东海翔海上风力发电有限公司	180,000,000.00	2021/12/20	2022/6/28

[17]项目公司已于 2022 年 7 月 19 日提前收回该笔关联方资金拆出。

如东和风海上风力发电有限公司	130,000,000.00	2021/12/20	2024/12/19[18]
如东和风海上风力发电有限公司	120,000,000.00	2021/12/20	2022/6/28
如东海翔海上风力发电有限公司	20,000,000.00	2019/12/5	2020/12/4
如东和风海上风力发电有限公司	9,500,000.00	2019/12/5	2020/12/4
如东海翔海上风力发电有限公司	70,000,000.00	2022/1/21	2022/3/18
如东海翔海上风力发电有限公司	40,000,000.00	2022/5/26	2022/6/16
国家电投集团协鑫滨海发电有限公司	265,483,276.55	2022/6/27	2022/7/26
国家电投集团协鑫滨海发电有限公司	640,596,824.14	2022/9/22	2023/9/21

截至 2022 年末，未到期的关联方拆出资金有 1 笔，为向国家电投集团协鑫滨海发电有限公司拆出的 64,059.68 万元。上述关联方拆出资金由项目公司于不动产基金发行前收回，用于发行前偿还项目公司存量负债。不动产基金发行后，此等关联方资金拆出业务不再发生。

（4）关联方利息

表 5-3-10 2020 至 2022 年项目公司关联方利息情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2022 年	2021 年	2020 年
江苏上电八菱集团有限公司	利息费用	438,625.00	2,380,777.78	2,695,116.67
国家电投集团财务有限公司	利息费用	-	15,392,555.55	25,701,105.55
国家电投集团江苏电力有限公司	利息费用	24,181,055.53	31,700,125.00	19,159,895.83
如东海翔海上风力发电有限公司	利息收入	10,049,842.77	390,356.40	733,036.57
国家电投集团江苏综合能源供应有限公司	利息费用	-	-	160,708.33
如东和风海上风力发电有限公司	利息收入	6,254,690.78	256,813.42	850,108.10

[18]项目公司已于 2022 年 7 月 19 日提前收回该笔关联方资金拆出。

关联方	关联交易内容	2022 年	2021 年	2020 年
国家电投集团协鑫滨海发电有限公司	利息收入	5,158,664.49	-	-

除前述项目公司自江苏电力公司拆入的关联方资金外，不动产基金发行前，项目公司结清全部关联方资金拆入、收回全部关联方资金拆出及国家电投集团财务公司存款。不动产基金发行后，项目公司使用募集资金结清上述自江苏电力公拆入的关联方资金。不动产基金发行、上述债权债务全部结清后，上述关联方拆借及财务公司存款业务不再发生，将不再确认关联方资金拆入利息费用、关联方资金拆出及国家电投集团财务公司存款利息收入。

（5）关联方资产转让、债务重组情况

表 5-3-11 项目公司关联方资产转让、重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2022 年度
国家电投集团江苏海上风力发电有限公司	资产处置收益	815,855.36

上述关联方资产处置收益为项目公司向江苏海风公司剥离 220kV 配套送出工程形成的资产处置收益。

（6）关联方应收应付款项

1）应收项目

表 5-3-12 2020 至 2022 年项目公司关联方应收项目情况

单位：元

项目名称	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项：						
中国电能成套设备有限公司	-	-	-	-	416,391.84	-
电能易购（北京）科技有限公司	-	-	50,000.00	-	-	-
合计	**-**	**-**	**50,000.00**	**-**	**416,391.84**	**-**
其他应收款：						
国家电投集团江苏海上风力发电有限公司	16,665,857.61	-	-	-	-	-
合计	**16,665,857.61**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

项目名称	2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他流动资产：						
国家电投集团保险经纪有限公司	5,424.54	-	9,585,063.43	-	-	-
合计	**5,424.54**	**-**	**9,635,063.43**	**-**	**-**	**-**

2）应付项目

表 5-3-13 2020 至 2022 年项目公司关联方应付项目情况

单位：元

项目名称	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
应付账款：			
国家电投集团江苏海上风力发电有限公司	5,302.44	33,600,358.36	-
国家电力投资集团有限公司	1,173,162.56	1,356,579.72	1,190,446.40
国家电投集团数字科技有限公司	-	73,962.26	-
国家电投集团保险经纪有限公司	-	-	581,713.01
中国电能成套设备有限公司	-	-	368,356.82
上海上电电力工程有限公司	-	-	27,990.03
山东电力工程咨询院有限公司	678,300.00	-	-
合计	**1,856,765.00**	**35,030,900.34**	**2,168,506.26**

（二）关联交易的合理性

1.合法合规性

经核查并经项目公司确认，项目公司 2020 年至 2022 年未单独制定内部管理制度，均参照适用原始权益人江苏电力公司现行有效的内部管理制度。项目公司目前参照适用的《国家电投集团江苏电力有限公司内部交易价格管理实施办法》规定了内部交易的定价原则、方式和方法以及定价程序。此外，项目公司参照适用的《国家电投集团江苏电力有限公司采购管理办法》《国家电投集团江苏电力有限公司招标及物资采购领导小组会议管理办法》规定了应采用的采购程序、采购方式、招投标管理等。

经抽样核查项目公司与原始权益人等关联方间的关联交易涉及的交易合同、采购文件和项目公司的说明，项目公司已就该等交易按照内部制度履行了询价、招标或单一采购等采购程序。基金管理人及法律顾问认为，该等关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，前述程序不存在以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的情况，符合《公司法》等相关法律法规的规定及项目公司的公司章程、《国家电投集团江苏电力有限公司内部交易价格管理实施办法》《国家电投集团江苏电力有限公司采购管理办法》《国家电投集团江苏电力有限公司招标及物资采购领导小组会议管理办法》等项目公司现行有效的内部管理制度要求，该等履行公允决策程序的关联交易的定价具有公允性。

2.定价公允性

江苏电力公司规定内部交易遵循以下原则：

（1）合法合规性原则。定价必须符合国家相关法律法规的要求；

（2）公允性原则。定价信息及程序公开透明，兼顾交易各方的利益；

（3）市场化原则。定价必须遵循市场经济运行规律，充分挖掘企业潜力；

（4）质量与效率原则。定价在维护江苏电力公司整体经济效益的同时，应促进内部交易提供方不断提升服务质量。

江苏电力公司内部交易定价方式包括以下三种：

（1）政府已核定价格或通过招投标确定的，按照政府定价或招投标确定的价格执行；

（2）交易双方自主协商确定内部交易价格；协商不一致的，由国家电投集团或江苏电力公司协调确定；

（3）国家电投集团根据战略目标和管理要求，确定内部交易价格。

江苏电力公司协调或确定内部交易价格的方法包括：以市场为基础的方法和兼顾成本和市场的方法。

内外部市场成熟、竞争充分的内部交易，采用以市场为基础的定价方法。以市场为基础的定价方法，价格可在市场价格水平上下浮动 5%范围以内确定。适用以市场为基础定价方法的主要有：电煤供应、发电权交易、铝产品购销等。

内外部市场不成熟、竞争不充分的内部交易，采用兼顾成本与市场的定价方法，即成本加合理利润确定。成本可参照国家或行业标准定额核定标准成本。

合理利润参考行业平均利润率确定。适用兼顾成本与市场定价方法的主要有：自备供电、环保相关项目、物流运输服务、物资配送服务、技术服务、工程服务等。

项目公司与江苏电力公司及其控股股东、实际控制人等关联方间的关联交易均已按照内部制度履行了招标、自主协商等内部交易定价程序，价格合理公允，不存在与市场交易价格或独立第三方价格存在较大差异的情形。

四、关联交易的界定

本基金的关联人包括关联法人和关联自然人。

（一）具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人

1.直接或者间接持有本基金 30%以上（含 30%）基金份额的法人或者其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

2.持有本基金 10%以上（含 10%）基金份额的法人或其他组织；

3.基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；

4.同一基金管理人、资产支持证券管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资不动产项目类型相同或相似的产品；

5.由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

6.根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

（二）具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人

1.直接或间接持有本基金 10%以上（含 10%）基金份额的自然人；

2.基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

3.本条第 1 项和第 2 项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

4.根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的自然人。

（三）关联交易类型

本基金的关联交易，是指本基金或其控制的特殊目的载体与关联人之间发生的转移资源或者义务的事项，除传统基金界定的基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或承销期内承销的证券等事项外，还应当包括但不限于以下交易：

1.基金层面：购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构等。

2.资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权等。

3.项目公司层面：购入、出售不动产项目；不动产项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。关联交易具体包括如下事项：

1.购买或者出售资产；

2.对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

3.提供财务资助；

4.提供担保；

5.租入或者租出资产；

6.委托或者受托管理资产和业务；

7.赠与或者受赠资产；

8.债权、债务重组；

9.签订许可使用协议；

10.转让或者受让研究与开发项目；

11.购买原材料、燃料、动力；

12.销售产品、商品；

13.提供或者接受劳务；

14.委托或者受托销售；

15.在关联人的财务公司存贷款；

16.不动产基金借入款项；

17.与关联人共同投资；

18.根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

19.法律法规及中国证监会规定的其他情形。

五、关联交易的决策与审批

（一）基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

不动产基金成立后，除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，本基金与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的，除应当及时披露外，还应当提交投资决策委员会或基金份额持有人大会审议：

1.不动产基金成立后发生的交易金额（连续 12 个月内累计发生金额）未超过基金净资产 5%（不含 5%）的关联交易，由投资决策委员会进行审议通过后方可实施；

2.不动产基金成立后发生的交易金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%（含 5%）且低于基金净资产 20%（不含 20%）的重大关联交易，由基金份额持有人大会进行审议表决，经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过后方可实施；

3.不动产基金成立后发生的交易金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20%以上（含 20%）的重大关联交易，由基金份额持有人大会进行审议表决，经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）表决通过后方可实施。

本基金进行下列关联交易的，应当按照连续十二个月内累计计算的原则，计算关联交易金额，适用上述常规审批的相关规定：

1.与同一关联人进行的交易；

2.与不同关联人进行的交易标的类别相关的交易。

上述同一关联人，包括与该关联人受同一法人或其他组织或者自然人直接或间接控制的，或相互存在股权控制关系；以及由同一关联自然人担任董事或高级管理人员的法人或其他组织。已经按照累计计算原则履行持有人大会决策程序的，不再纳入相关的累计计算范围。

本基金份额持有人大会审议关联交易事项时，与表决事项存在关联关系的基金份额持有人应当回避表决，也不得代理其他份额持有人行使表决权。但与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

（二）无需另行决策与审批的关联交易事项

就基金合同、招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的关联交易事项，该等关联交易事项无需另行进行决策与审批，但应根据相关法律法规、自律规则及基金合同等的规定履行信息披露义务。

六、关联交易的内控和风险防范措施

（一）固定收益投资部分关联交易的内控措施

本基金固定收益投资部分的关联交易依照普通证券投资基金关联交易的内控措施管理。

针对普通证券投资基金的关联交易，基金管理人已经制定了完善的关联交易管理办法。在基金的运作管理过程中，对关联方和关联交易在认定、识别、审议、管理和信息披露等方面进行全流程管理。具体来说，基金管理人梳理了相关关联交易禁止清单，并及时在内部系统中进行更新维护；此外，基金管理人根据法律法规进行关联交易前的审批与合规性检查，只有合理确认相关交易符合基金管理人的关联交易政策后方可继续执行。

（二）不动产项目投资部分关联交易的内控措施

针对基础设施证券投资基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险管理的专项制度。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，关联交易应根据基金管理人的章程、风险管理指引等公司制度履行不动产基金内部审批程序。

针对于此，在本基金成立前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于不动产项目所涉及的相关主体，判断是否构成关联方；如构成关联

方的，在不属于禁止或限制交易的基础上，结合关联交易的性质，严格按照法律法规、中国证监会的相关规定和内部审议程序，在审议通过的基础上执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。在本基金的运作管理过程中，凡是涉及新增关联交易的，均应当根据关联交易的性质履行相关程序（例如，由本基金的基金份额持有人大会等在各自权限范围内审议），在严格履行适当程序后方执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

（三）关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；不动产项目亦可能存在日常经营所必要的关联交易，或者有利于业务顺利开展和正常经营的关联交易。基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响不动产项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

1.严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。其中，关联交易审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

2.严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

3.不动产项目日常经营过程中，基金管理人将妥善保管相关资料，并将通过不定期随机抽样查阅交易文件及银行资金流水、现场检查等方式，以核查该等关联交易的履行情况、对不动产项目的影响等；如存在可能影响不动产项目利益和基金份额持有人利益的情形的，应当及时采取措施避免或减少损失。

（四）关联交易的信息披露安排

基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关风险防范措施，并以临时公告的方式披露不动产基金发生重大关联交易。

第四节 基金运作

一、基金的信息披露

（一）本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基金指引》《基金合同》及其他有关规定，相关法律法规关于信息披露的规定发生变化时，本基金从其最新规定。

本基金信息披露事项应当包括与产品特征相关的重要信息，确不适用的常规基金信息披露事项，可不予披露，包括但不限于：每周基金资产净值和基金份额净值，半年度和年度最后一日基金份额净值和基金份额累计净值，定期报告基金净值增长率及相关比较信息。

（二）信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人、基金的收购及基金份额权益变动活动中的信息披露义务人等法律法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊（简称“规定报刊”）及《信息披露办法》规定的互联网网站（简称“规定网站”，包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站），并保证基金投资者能够按照《基金合同》约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

（三）本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

1. 虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

2. 对证券投资业绩进行预测；

3.违规承诺收益或者承担损失；

4.诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；

5.登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；

6.中国证监会禁止的其他行为。

（四）本基金公开披露的信息应采用中文文本。如同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

（五）公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

1.基金合同、招募说明书、基金产品资料概要、基金托管协议

（1）《基金合同》是界定《基金合同》当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资者重大利益的事项的法律文件。

（2）招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资人决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露及基金份额持有人服务等法律法规规定应当披露的内容。《基金合同》生效后，招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新招募说明书并登载在规定网站上；招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新招募说明书。

（3）基金产品资料概要是招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。基金管理人应当依照法律法规和中国证监会的规定编制、披露与更新基金产品资料概要。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

（4）基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人按规定将基金份额发售公告、招募说明书提示性公告和《基金合同》提示性公告登载在规定报刊上，将基金合同、招募说明书、基金产品资料概要、基金托管协议登载在规定网站上，

并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将《基金合同》、基金托管协议登载在规定网站上。

2.基金份额询价公告

基金管理人应当就不动产基金询价的具体事宜编制基金份额询价公告，并予以披露。

3.基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额认购首日的 3 日前登载于规定媒介上。

4.《基金合同》生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载《基金合同》生效公告。基金管理人应当在公告中披露最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配战略投资者、网下投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量、获配数量以及战略投资者的持有期限安排等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的网下投资者应列表公示并着重说明。

5.基金份额上市交易公告书

基金份额获准在上海证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

6.基金净值信息

《基金合同》生效后，基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等。

7.基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，

将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起十五个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

《基金合同》生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露基金定期报告，内容包括：

（1）不动产基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

（2）基金所持有不动产项目明细及相关运营情况；

（3）基金财务报告及不动产项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

（4）基金所持有的不动产项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

（5）基金所持有的不动产项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基金指引》借款要求的情况说明；

（6）不动产基金与资产支持证券管理人和托管人、外部管理机构等履职情况；

（7）基金与基金所持有的资产支持证券管理人、基金托管人及参与机构费用收取情况；

（8）报告期内购入或处置不动产项目或不动产资产支持证券的情况；

（9）关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

（10）报告期内基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有基金份额及变化情况；

（11）可能影响投资者决策的其他重要信息。

基金季度报告披露内容可不包括前款第 3、6、9、10 项，基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

8.临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当按规定编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

（1）基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

（2）基金终止上市交易、《基金合同》终止、基金清算；

（3）基金扩募或延长基金合同期限；

（4）转换基金运作方式、基金合并；

（5）更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金改聘会计师事务所、评估机构、律师事务所等专业机构；

（6）基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

（7）基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

（8）基金管理人股东及其出资比例发生变更，基金管理人变更持有 5%以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；

（9）基金募集期延长或提前结束募集；

（10）基金管理人的高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；

（11）基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过 50%，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过 30%；

（12）涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

（13）基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；

（14）基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；

（15）基金收益分配事项；

（16）管理费、托管费、运营管理机构的运营费用及服务报酬等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

（17）基金份额净值计价错误达基金份额净值 0.5%；

（18）基金管理人、基金托管人受到监管部门的调查；

（19）变更基金份额发售机构；

（20）基金更换注册登记机构；

（21）除上述规定的情形外，发生下列情形时，基金管理人应当依法编制并发布临时公告：

1）本基金发生重大关联交易；

2）基金持有的不动产项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%；

3）金额占基金净资产 10%及以上的交易；

4）金额占基金净资产 10%及以上的损失；

5）不动产项目或不动产资产支持证券的购入或处置；

6）基金持有的不动产项目运营情况、现金流或产生现金流的能力发生重大变化；

7）基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或管理基金的主要负责人员发生变动；

8）更换评估机构、律师事务所、会计师事务所等专业机构；

9）原始权益人及/或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；

10）不动产基金估值发生重大调整；

11）基金清算期，在不动产项目处置期间，基金管理人应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

12）基金管理人委托的运营管理机构发生变更。

（22）基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额

的价格产生重大影响的其他事项或中国证监会规定和基金合同约定的其他事项。

9.权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

（1）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（2）投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（3）投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 30%但未超过 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

（4）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的 50%时，继续增持该不动产基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上交所业务规则规定情形的可免于发出要约；被收购不动产基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

10.澄清公告

在基金存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动以及可能损害基金份额持有

人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告基金上市交易的证券交易所。

若中国证监会或其他相关监管机构出台新规定，则按新规执行。

11.回拨份额公告

基金管理人应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上海证券交易所并公告。

12.战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的不动产基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管理人在限售解除前 5 个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向证券交易所提交基金份额解除限售的提示性公告。

13.基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

14.清算报告

基金终止运作的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。清算过程中的有关重大事项须及时公告。清算报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计，并由律师事务所出具法律意见书。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

15.国补到期后极端风险信息披露

在基金合同期限届满之前，如基金所持有的不动产项目资产由于国补到期的原因收益大幅下降，基金管理人根据已披露的基金四季度报告数据，有合理理由相信基金该年度(指完整国补收入最后一年之后的任一年度)营业收入相较“基金享有完整国补收入最后一年(完整国补收入最后一年，指基金根据法律法规现持有的应当享有国补收入的全部不动产项目，全部月份均享有国补收入的最后完整会计年度)的营业收入”将下降 40%及以上的，应当于基金四季度报告披露之日发布提示性公告，并每隔 5 日发布一次，直到基金年度报告披露。

基金管理人应当于国补到期的首年开始，披露定期报告的同时，并进行国补到期的风险提示公告，提醒投资人国补到期可能对本基金投资收益带来的风

险。

基金管理人应当于基金年度报告披露之日，根据基金年度报告数据确认是否触发基金该年度营业收入，相较“基金享完整有国补收入最后一年的营业收入”下降40%及以上。如触发的，基金管理人应当于该年度基金年度报告披露之日公告基金合同终止，并同时向上交所申请基金终止上市，及时披露基金终止上市相关公告。

基金自该年度基金年度报告披露之日起开始停牌。披露日为非交易日的，于次一交易日起开始停牌。

16.中国证监会规定的其他信息。

（六）信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规的规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等公开披露的相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。

基金管理人应当在规定报刊中选择一家披露信息的报刊。基金管理人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市交易的证券交易所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，

该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到基金合同终止后 10 年。

（七）信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息公布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。基金管理人和基金托管人应保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

（八）暂缓披露基金相关信息的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

1.拟披露的信息未泄漏；

2.有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3.不动产基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄漏或者出现市场传闻，导致不动产基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人将立即予以披露。

（九）暂停或延迟披露基金相关信息的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

1.基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2.不可抗力；

3.法律法规规定、中国证监会或《基金合同》认定的其他情形。

（十）法律法规或中国证监会对信息披露另有规定的，从其规定。

二、基金的募集

本基金由基金管理人依照《基金法》《运作办法》《销售办法》《基金指引》、基金合同及其他有关规定，并经中国证监会于 2023 年 3 月 2 日出具的证监许可〔2023〕456 号文注册募集。

（一）基金基本情况、运作方式和存续期间

1.基金的类别：基础设施证券投资基金。

2.运作方式：契约型、封闭式

3.基金存续期限：本基金存续期为自基金合同生效日起 21 年，如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则基金合同终止。本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上海证券交易所上市交易。在符合法律法规的情况下，基金管理人可在履行适当程序后延长本基金的存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

（二）基金募集情况

基金管理人、财务顾问根据询价结果，协商确定本基金认购价格为 9.800 元/份。

本基金自 2023 年 3 月 14 日起至 2023 年 3 月 15 日（含）进行发售。其中，公众投资者的募集期为 2023 年 3 月 14 日，战略投资者及网下投资者的募集期为 2023 年 3 月 14 日起至 2023 年 3 月 15 日（含）。经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）验资，本次募集期间本基金共募集 800,000,000.00 份基金份额，有效认购户数为 68,600 户。

本基金经过比例配售，最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例如下表所示：

表 5-4-1 不同类型投资者获配基金份额数量统计表

投资者类型	获配基金份额数量（万份）	占募集总份额比例
战略投资者	60,000.00	75.00%
网下投资者	14,000.00	17.50%
公众投资者	6,000.00	7.50%
合计	**80,000.00**	**100%**

三、 基金合同的生效

根据有关法规规定，本基金满足基金合同生效条件，基金合同于 2023 年 3 月 20 日正式生效。自基金合同生效日起，本基金管理人正式开始管理本基金。

四、基金份额的上市交易和结算

（一）基金份额上市

基金合同生效后，在符合相关法律法规和基金份额上市条件的前提下，经

向上海证券交易所申请，本基金自 2023 年 3 月 29 日起在上海证券交易所上市交易。

（二）基金份额的上市交易

本基金在上海证券交易所的上市交易需遵守《基金指引》《业务办法》《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》等有关规定及其不时修订和补充。

基金份额上市交易后，登记在证券登记结算系统中的基金份额可直接在上海证券交易所上市交易；登记在基金登记结算系统中的场外基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或在基金通平台等相关平台转让，具体可参照上海证券交易所和中国结算的相关业务规则办理。

基金存续期间购入不动产项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，依基金管理人申请，上海证券交易所安排新增基金份额上市；涉及不动产资产支持证券挂牌的，参考《业务办法》第三章的有关规定办理。

上市交易的费用按照上海证券交易所有关规定办理。

（三）上市交易的停复牌和终止上市

上市基金份额的停复牌和终止上市按照《基金法》相关规定和上海证券交易所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

基金份额上市交易后，有下列情形之一的，由证券交易所终止其上市交易，并报中国证监会备案：

1.不再具备基金合同约定的上市交易条件；

2.基金存续期限届满未予以续期的；

3.基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；

4.基金份额相关上市交易规则规定的终止上市交易的其他情形。

当本基金发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

基金终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

（四）不动产基金所采用的交易、结算方式

1.交易方式

本基金采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上海证券交易所认可的交易方式交易。具体参考招募说明书或相关公告。

本基金竞价、大宗交易适用基金交易的相关规定，报价、询价、指定对手方和协议交易等事宜参照适用债券交易的相关规定，上海证券交易所另有规定的除外。

不动产基金交易实行价格涨跌幅限制，不动产基金上市首日涨跌幅限制比例为30%，非上市首日涨跌幅限制比例为10%，上海证券交易所另有规定的除外。不动产基金涨跌幅价格的计算公式为：涨跌幅价格＝前收盘价×（1±涨跌幅比例）。

不动产基金采用竞价交易的，单笔申报的最大数量应当不超过1亿份；不动产基金采用询价和大宗交易的，单笔申报数量应当为1000份或者其整数倍。

不动产基金申报价格最小变动单位为0.001元。

不动产基金的基金份额上市交易时产生的费用，由基金份额持有人依法缴纳。

2.结算方式

本基金结算方式根据《中国证券登记结算有限公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》等有关规定及其不时修订和补充执行。

不动产基金可作为质押券按照上海证券交易所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务。原始权益人或其同一控制下的关联方在限售届满后参与上述业务的，质押的战略配售取得的不动产基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的50%，上海证券交易所另有规定除外。

（五）不动产基金收购及相关权益变动

不动产基金的收购及份额权益变动活动，投资者应当按照《业务办法》履行相应的程序或者义务；《业务办法》未作规定的其他事项，投资者应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》《上市规则》以及其他关于上市公司收购及股份权益变动的规定履行相应的程序或者义务。

投资者及其一致行动人应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》、中国证监会关于公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式相关规定以及

其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

1.投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖不动产基金的份额。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的 10%后，其后续每增加或减少 5%，应当依照前述规定进行通知和公告；在该事实发生之日起至公告后 3 日内，不得再行买卖不动产基金的份额。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，如投资者及其一致行动人违反前述两款约定买入在不动产基金中拥有权益的基金份额的，在买入后 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

2.投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

3.投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

4.投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的 50%时，继续增持不动产基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《业务办法》规定情形的可免于发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售方式拥有权益的基金份额达到或超过不动产基金份额 50%的，继续增持不动产基金份额的，适用前述规定。

如不动产基金被收购，不动产基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式进行不动产基金收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，不动产基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式进行不动产基金收购的，当事人应当参照上海证券交易所和登记机构上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

5.投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的 2/3 的，继续增持不动产基金份额的，可免于发出要约。

除符合上述规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有收益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的 50%的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持不动产基金份额。

（六）基金份额折算与变更登记

基金合同生效后，本基金可以进行份额折算，无需召开基金份额持有人大会。

本基金进行基金份额折算的，基金管理人应事先确定基金份额折算日，并依照《信息披露办法》的有关规定进行公告。基金份额折算由基金管理人向登记机构申请办理基金份额折算与变更登记。基金份额折算后，基金的基金份额总额与基金份额持有人持有的基金份额数额将发生调整，但调整后的基金份额持有人持有的基金份额占基金份额总额的比例不发生变化。基金份额折算对基金份额持有人的权益无实质性影响。基金份额折算后，基金份额持有人将按照折算后的基金份额享有权利并承担义务。

如果基金份额折算过程中发生不可抗力，基金管理人可延迟办理基金份额折算。基金份额折算的具体方法见基金管理人届时公告。

（七）基金份额的冻结和解冻

登记机构只受理国家有权机关依法要求的基金份额的冻结与解冻，以及登记机构认可、符合法律法规的其他情况下的冻结与解冻。开放式基金账户/场内证券账户或基金份额被冻结的，被冻结基金份额所产生的权益一并冻结，法律法规、中国证监会或法院判决、裁定另有规定的除外。

（八）扩募基金份额的上市

不动产基金存续期间涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照《业务办法》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引

第 3 号—扩募及新购入不动产（试行）》向上海证券交易所申请新增基金份额上市。

（九）其他事项

法律法规、监管部门、上海证券交易所、登记机构对上市交易另有规定的，从其规定。

相关法律法规、中国证监会及上海证券交易所对基金上市交易的规则等相关规定进行调整的，基金合同相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会。

若上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司增加了基金上市交易的新功能，基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会。

五、基金的投资

（一）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。

（二）投资范围及比例

1.投资范围

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，或对前述投资

比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

2.投资比例

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因扩募、资产处置、资产收购、不动产资产支持证券向本基金分配款项、不动产项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

如本基金所投资的信用债因评级下调导致不符合上述投资范围的，基金管理人应当在三个月之内进行调整。

本基金运作期间，如出现《基金合同》约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

3.本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和不动产项目

本基金初始募集资金在扣除不动产基金不可预见费用后全部用于认购中信建投-国家电投新能源发电 1 期资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为中信建投证券股份有限公司，不动产资产支持证券对不动产项目公司滨海公司进行 100%股权及其他形式投资，不动产项目包括（1）位于滨海北部中山河口至滨海港之间的近海海域（滨海港水域港界西北侧，离岸距离 7.5 公里）的中电投滨海北区 H1#100MW 海上风电场项目；（2）位于滨海北部中山河口至滨海港之间的近海海域（滨海港水域港界西北侧，离岸距离 22 公里）的中电投滨海北区 H2#400MW 海上风电场项目；及（3）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项目。不动产项目的原始权益人为江苏电力公司。

（三）投资策略

1.资产支持证券投资策略

（1）初始投资策略

基金合同生效后，本基金全部募集资金在扣除不动产基金不可预见费用后，剩余基金资产全部用于购买资产支持证券份额，本基金将 80%以上的基金资产

投资于不动产资产支持证券，并间接持有项目公司的100%股权，以最终获取最初由原始权益人持有的不动产项目所有权和经营权利。

前述不动产项目公司的概况、不动产项目情况、交易结构情况、可供分配金额测算报告和资产评估报告等信息详见本基金招募说明书。

（2）扩募收购策略

基金存续期内，本基金将寻求并购符合本基金投资范围和投资策略的其他优质同一类型的不动产项目资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、分散基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。

（3）资产出售及处置策略

基金存续期内，基金管理人根据市场环境与不动产项目运营情况制定不动产项目出售方案并负责实施。基金管理人将积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，将资产择机出售。

如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定由基金份额持有人大会进行决议进行基金资产处置的，基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内或持有人大会决议的处置期内完成资产处置。

不动产项目机组设计寿命届满（即2043年6月30日）后，（1）基金管理人可根据情况通过资本性支出、技改等方式使设备处于良好状态，以促使不动产项目机组继续正常稳定运营，或（2）依照《基金合同》约定处置不动产项目，或者（3）根据基金管理人的指令，江苏电力公司或其指定关联方有义务以等同于经评估的资产组残值的价格受让不动产项目资产。

（4）融资策略

在基金存续期内，在控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产开展融资回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规允许的范围规定。

（5）运营策略

本基金将审慎论证宏观经济因素、不动产项目行业周期等因素来判断不动产项目当前的投资价值以及未来的发展空间。

同时，基金管理人将主动管理，并可以聘请在同一类型行业运营和管理方面有丰富经验的机构作为运营管理机构，为不动产项目提供运营管理服务。出现运营管理机构因故意或重大过失给基金造成重大损失等运营管理机构法定解任情形时，基金管理人履行适当程序后可更换运营管理机构，无须提交基金份额持有人大会投票表决。

同时，基金管理人将委托运营管理机构采取积极措施以提升其管理能力和运营管理效率。

本基金将根据投资需要参与所投资项目的运营并代表基金份额持有人行使相关权利（包括但不限于通过特殊目的载体行使对不动产项目所享有的权利），并与运营管理机构签订相应的运营管理协议，力争获取稳定的运营收益。

2.债券及货币市场工具的投资策略

本基金投资资产支持专项计划前的基金财产以及投资资产支持专项计划后的剩余基金财产、获得资产支持专项计划收益分配资金、出售不动产项目获得的资金等，将主要投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。

（四）投资限制

1.组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%。因扩募、资产处置、资产收购、不动产资产支持证券向本基金分配款项、不动产项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

（2）除不动产资产支持证券外，本基金所持有一家公司发行的证券，其市

值不超过基金资产净值的 10%；

（3）除不动产资产支持证券外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

（4）本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

（5）直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

2）不动产基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

3）不动产基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

4）不动产基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

5）不动产基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6）中国证监会规定的其他要求。

不动产基金总资产被动超过基金净资产 140%的，不动产基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

（6）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

（7）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第 2、3 项规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之

日起开始。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消或调整上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以调整后的规定执行，不需另行召开基金份额持有人大会。

2.禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

（5）向基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人运用基金财产收购不动产项目后从事其他重大关联交易的，除应当按照相关法律法规要求防范利益冲突、健全内部制度、履行适当程序外，还应当按照《基金法》《运作办法》和《基金指引》要求召开基金份额持有人大会。

基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，本基金可不受上述规定的限制或以变更后的规定为准，不需经基金份额持有人大会审议。

（五）业绩比较标准

本基金暂不设置业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有权威的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致报中国证监会备案后及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。

（六）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，以获取基础设施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。

本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括与不动产基金相关的各项风险因素、与专项计划相关的各项风险因素、与不动产项目相关的各项风险因素、与交易安排相关的各项风险因素及其他相关的各项风险因素，具体详见招募说明书“风险揭示”部分。投资者应充分了解本基金投资风险及招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

（七）基金管理人代表基金行使相关权利的处理原则及方法

1.基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使相关权利，保护基金份额持有人的利益；

2.有利于基金财产的安全与增值；

3.不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

（八）关于本部分的相关要求，法律法规或监管部门取消或放宽上述限制的，则本基金投资不再受相关限制，此项调整无需召开基金份额持有人大会。

（九）主要财务指标和不动产项目运营财务数据

以下内容摘自本基金 2026 年第 1 季度报告，所列财务数据未经审计：

1、主要财务指标情况

（1）主要财务指标

表 5-4-2 基金 2026 年第 1 季度主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 03 月 31 日）
1.本期收入	202,973,973.83
2.本期净利润	66,808,945.60
3.本期经营活动产生的现金流量净额	92,341,906.62
4.本期现金流分派率（%）	1.00
5.年化现金流分派率（%）	4.05

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去年同期分别减少了 5,210.04 万元和 1,719.39 万元，具体影响因素如下：

（a）风资源季节性波动

不动产项目所在区域风资源受季风气候主导，风资源的季节性波动是结算电量变动的主要原因，进而导致结算电费同比下滑。2026 年第 1 季度，不动产项目所在区域平均风速为 5.78 米/秒，较去年同期风速 6.45 米/秒下降 10.40%。在额定风速范围内风电机组的输出功率与风速正相关，风资源的减弱直接导致发电量、上网电量及结算电量下滑，最终体现为结算电费减少。结合可研报告与历史运营数据，不动产项目年发电量围绕长期均值窄幅波动，未呈现趋势性增减，本次变动属于风资源季节性差异导致的正常经营波动。

（b）江苏省电力市场政策调整

不动产项目自 2026 年 1 月 1 日起全电量参与电力市场交易。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，现货节点电价出现波动。2026 年第 1 季度，项目含税平均结算电价为 0.835 元/千瓦时，较上年同期的 0.863 元/千瓦时同比

下降 3.26%（均不含“两个细则”费用）。

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。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 577,543,446.38 元。

（2）其他财务指标

无。

2、资产项目运营相关财务信息

（1）资产项目公司整体财务情况

表 5-4-3 基金 2026 年第 1 季度项目公司整体财务指标

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	5,256,927,705.11	5,135,869,730.41	2.36
2	总负债	5,708,460,502.84	5,588,642,352.71	2.14
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	202,973,973.83	255,074,332.02	-20.43
2	营业成本/费用	204,309,441.07	545,769,969.70	-62.56
3	EBITDA	171,189,869.58	208,819,199.65	-18.02

注：报告期内营业收入是 EBITDA 变动的主要影响因素，其具体变动原因及分析详见“1、主要财务指标情况”之“（1）主要财务指标”章节中的相关说明。报告期内，不动产项目公司营业成本及费用合计为 20,430.94 万元，较上年同期的 54,576.99 万元减少 34,146.05 万元，降幅为 62.56%。该变动主要源于财务费用中的专项计划股东借款利息支出。需要说明的是，该利息支出（报告期内为 10,305.01 万元）是基于基金特定交易结构与税务安排产生的，并非项目公司实际运营成本，最终将（扣除税费后）分配给基金份额持有人。为真实反映运营成本，剔除该利息支出后，报告期营业成本及费用为 10,125.94 万元，上年同期为 11,630.88 万元。两者差异较小，实际运营成本水平变动在正常范围内。

（2）重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

表 5-4-4 2026 年第 1 季度项目公司主要资产负债科目情况

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	3,538,677,885.30	3,607,348,754.67	-1.90
2	应收账款	1,365,734,937.96	1,264,673,871.59	7.99
主要负债科目				
1	其他应付款	5,523,555,708.74	5,228,206,439.52	5.65

3、重要资产项目公司的营业收入分析

表 5-4-5 2026 年第 1 季度项目公司营业收入情况

序号	构成	本期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 03 月 31 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 03 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	202,973,973.83	100.00	255,074,332.02	100.00	-20.43
2	其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00	-
3	营业收入合计	202,973,973.83	100.00	255,074,332.02	100.00	-20.43

注：报告期内，项目公司营业收入的变动原因及分析，详见“1、主要财务指标情况”之“（1）主要财务指标”章节中的相关说明。

4、重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

表 5-4-6 2026 年第 1 季度项目公司营业成本及主要费用情况

序号	构成	本期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 03 月 31 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 03 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	103,317,976.34	50.57	430,245,227.51	78.83	-75.99
2	固定资产、使用	69,207,360.48	33.87	69,269,609.82	12.69	-0.09

	资产折旧/无形资产摊销					
3	委托运行费	25,699,482.70	12.58	37,937,713.29	6.95	-32.26
4	保险费	3,571,286.73	1.75	3,620,498.37	0.66	-1.36
5	修理费	-3,524,666.66	-1.73	692,925.00	0.13	-608.66
6	电力费用	438,305.54	0.21	638,600.00	0.12	-31.36
7	税金及附加	2,765,547.63	1.35	192,009.85	0.04	1340.32
8	其他成本/费用	2,834,148.31	1.39	3,173,385.86	0.58	-10.69
9	营业成本/费用合计	204,309,441.07	100.00	545,769,969.70	100.00	-62.56

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 10,305.01 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 26.79 万元，项目公司营业成本及费用总额为 10,125.94 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 78.40 万元，项目公司营业总成本为 11,630.88 万元。报告期实际经营相关的财务费用较上年同期减少 51.61 万元，主要原因是上年同期项目公司存在保理借款，相应产生了保理借款利息 63.78 万元，而本期无该项支出。

2）报告期内，项目公司委托运行费为 2,569.95 万元，较上年同期的 3,793.77 万元减少 1,223.82 万元，降幅为 32.26%。主要是因为委托运行费中

包含的“固定管理费 2”（即运营管理机构收取的固定管理费）本期为 1,035.31 万元，而上年同期为 2,010.14 万元。该项费用是根据年度净收入按比例计提的，由于报告期内营业收入下降导致净收入减少，因此计提的管理费相应下降。

报告期内，项目公司修理费较上年同期下降 608.66%，主要原因是项目公司收到保险理赔款 433.84 万元，直接冲减了修理费用，导致修理费变为负数，从而出现较大降幅。

3）报告期内，项目公司电力费用较上年同期下降 31.36%，该变动主要源于预算的调整。项目公司结合往年实际用电水平，将 2026 年度电力费用预算由 2025 年的 235.44 万元调减至 186.39 万元。在账务处理时，项目公司依据全年电力费用的预算金额、时间进度进行计提，确保费用管控与财务计划的匹配性。

4）受增值税留抵税额政策影响，项目公司的留抵税额已于 2025 年 4 月抵扣完毕，自此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 2,621.78 万元，相应计提附加税费 262.18 万元，导致“税金及附加”科目金额显著增加，此变动系增值税留抵政策转换期的正常经营结果。

5、重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

表 5-4-7 2026 年第 1 季度项目公司财务业绩衡量指标情况

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 01 月 01 日-2026 年 03 月 31 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 03 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利	营业收入-营业成本	元	104,748,056.73	104,748,056.73
2	毛利率	毛利/营业收入	%	51.61	54.78
3	净利率	（净利润+计提的专项计划利息）	%	50.22	50.98

		/营业收入			
4	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	84.34	81.87

（十）除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

以下内容摘自本基金2026年第1季度报告，所列财务数据未经审计：

1、报告期末基金资产组合情况

表5-4-8 2026年第1季度末基金资产组合情况

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	2,983,517.47	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	2,983,517.47	100.00

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。

六、基金的财产

（一）基金资产总值/基金总资产

基金资产总值/基金总资产是指本基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的

总资产。

（二）基金资产净值/基金净资产

基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并报表层面计量的净资产。

（三）基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户，并由基金托管人按照基金合同及托管协议等的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构和基金登记机构自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

资产支持证券托管人根据相关法律法规、业务规则的规定以及专项计划文件的约定为专项计划开立专项计划托管账户，并由资产支持证券托管人按照专项计划托管协议的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动均必须通过该账户进行。

监管账户包括 SPV 监管账户和项目公司监管账户。在项目公司与 SPV 吸收合并前，系指项目公司监管账户和/或 SPV 监管账户的单称或合称。在项目公司与 SPV 吸收合并后，系指项目公司监管账户（即不动产项目运营收支账户）。监管账户和项目公司的其他账户（如有）按照资金监管协议、《运营管理协议》的约定执行，并由基金托管人或其分支机构参与监管。

（四）基金财产的保管和处分

本基金财产独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和其他参与机构的固有财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》的规定处分外，基金财产不得被处分。

原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和其他参与机构因依法解散、被依

法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和其他参与机构的固有财产产生的债务相抵消。基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

七、新购入不动产项目与基金的扩募

（一）新购入不动产项目与扩募的条件

1.申请新购入不动产项目，本基金应当符合下列条件：

（1）符合《基金法》《运作办法》《基金指引》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及有关规定的要求；

（2）不动产基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 6 个月，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

（3）会计基础工作规范，最近 1 年财务报表（如有）的编制和披露符合企业会计准则或者有关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告（如有）未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告（如有）被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

（4）中国证监会和上交所规定的其他条件。

2.本基金存续期间新购入不动产项目，应当满足下列要求：

（1）符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定；

（2）不会导致不动产基金不符合基金上市条件；

（3）拟购入的不动产项目原则上与不动产基金当前持有不动产项目为同一业务、相近业态，互补或者具有运营协同效应；

（4）有利于不动产基金形成或者保持良好的不动产投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

（5）有利于不动产基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；

（6）拟购入不动产项目涉及扩募份额导致不动产基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；

（7）拟购入不动产项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对不动产基金当前持有的不动产项目运营产生不利影响。

3.申请新购入不动产项目，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于20%的第一大不动产基金持有人等主体除应当符合《基金指引》《业务办法》等相关规定外，还应当符合下列条件：

（1）基金管理人具备与拟购入不动产项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；

（2）基金管理人最近 2 年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，最近 1 年未受到重大行政监管措施，不存在因涉嫌重大违法违规正受到有关机关或者行业自律组织调查的情形；

（3）基金管理人现任相关主要负责人员不存在最近 36 个月受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月受到证券交易所等自律组织的重大纪律处分或中国证监会的重大监管措施；

（4）基金管理人不存在擅自改变不动产基金前次募集资金用途未作纠正的情形；

（5）基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；

（6）基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人最近 3 年不存在严重损害不动产基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；

（8）中国证监会和上交所规定的其他条件。

（二）新购入不动产项目与扩募的程序

1.初步磋商

基金管理人与交易对方就不动产项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。基金管理人披露拟购入不动产项目的决定前，相关信息已在媒体

上传播或者不动产基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

2.尽职调查

基金管理人应当按照《基金指引》等相关规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，尽职调查要求与不动产基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与新购入不动产项目原始权益人存在关联关系，或享有不动产项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设不动产资产支持证券的，基金管理人应当与不动产资产支持证券管理人协商确定不动产资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入不动产项目出具意见。

3.基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入不动产项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入不动产项目决定后 2 日内披露临时公告，同时披露拟购入不动产项目的决定、产品变更方案、扩募方案等。

4.向中国证监会、上交所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入不动产项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、上交所不动产基金产品变更和不动产资产支持证券相关申请确认程序（简称“变更注册程序”）。对于不动产项目交易金额超过基金净资产 20%的或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的，不动产基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复

牌）。

基金管理人首次发布新购入不动产项目临时公告至提交基金变更注册申请之前，应当定期发布进展公告，说明本次购入不动产项目的具体进展情况。若本次购入不动产项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人应当及时披露。

基金管理人向中国证监会申请不动产基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向上交所提交不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请，以及《业务办法》第十二条、第五十一条规定的申请文件，上交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

5.其他

（1）经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

（2）基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向原不动产基金持有人配售份额（简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（简称“公开扩募”）。

（三）扩募定价原则、定价方法

1.向原持有人配售

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和新购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

2.公开扩募

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和新购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的不动产基金交易均价。

3.定向扩募

（1）定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价的 90%。

（2）定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为

本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

1）持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人的投资者；

2）新购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

3）通过本次扩募拟引入的专业机构投资者。

（3）定向扩募的发售对象如非新购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

（四）扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告等相关公告。

（五）法律法规或监管部门对基础设施基金的扩募另有规定的，从其规定。

八、基金资产的估值

（一）估值日

本基金的估值日为每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

基金管理人依据中国证监会的相关规定、《企业会计准则》《证券投资基金会计核算业务指引》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》等规定，对不动产基金个体与合并主体进行会计核算并编制会计报表。

基金管理人与基金托管人应对资产负债表日以及法规要求信息披露日的基金财产状况，在要求的披露期限内完成估值结果的核对工作。

（二）估值对象

本基金及纳入合并财务报表范围内的各类会计主体所持有的各类资产及负债，包括但不限于不动产资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、应收款项及其他投资等资产及负债。

（三）估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于不动产基金通过不动产资产支持证券和不动产项目公司等特殊目的载体获得不动产项目的完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和不动产基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

1.基金管理人在编制不动产基金合并日或购买日合并资产负债表时，审慎判断取得的不动产基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对不动产项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

2.基金管理人对不动产基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，不动产项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值时，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

3.对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：（1）公允价值的

确定依据、方法及所用假设的全部重要信息。其中，对于选择采用公允价值模式进行后续计量的非金融资产，应当充分说明公允价值能够持续可靠取得的确凿证据，包括分析论证相关资产所在地是否有活跃的交易市场，并且相关资产是否能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他信息等；（2）影响公允价值确定结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等。

4.基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

5.基金管理人和评估机构在确定不动产项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

6.基金管理人应当按照投资成本将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

估值方法指纳入合并财务报表范围内的各类资产及负债的估值方法，不动产项目评估应当以现金流折现法作为主要评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验，同时说明不动产项目的评估对会计核算的影响。

7.不动产项目资产的估值

本基金选用成本模式对不动产项目进行后续计量。

基金管理人聘请评估机构对不动产项目每年至少进行 1 次评估。评估机构评估时采用收益法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估

值方法进行校验。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。虽然不动产项目每年至少评估 1 次，但由于不动产项目使用成本法进行后续计量，因此评估值的变动并不会反映在报表中。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中进行披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

8.证券交易所上市的有价证券的估值

（1）交易所上市交易或挂牌转让的固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值净价估值，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；

（2）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所市场挂牌转让的资产支持证券，采用估值技术确定公允价值。

9.首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值。

10.对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值净价或推荐估值净价估值。对于含投资人回售权的固定收益品种，回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，在发行利率与二级市场利率不存在明显差异，未上市期间市场利率没有发生大的变动的情况下，按成本估值。

11.同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

12.如有确凿证据表明按上述第 8-11 项进行估值不能客观反映其公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。

13.相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金资产净值的计算结果对外予以公布。

（四）估值程序

1.基金份额净值是按照每个估值日基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

2.基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的不动产基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

3.根据《基金指引》的有关规定，不动产基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行至少 1 次评估，并在不动产基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

4.基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产核算及估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人复核，并由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

（五）估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

1. 估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，

过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人应负有返还不当得利的义务。

2.估值错误处理原则

（1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正。

（2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责。

（3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方。

（4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

（5）按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

3. 估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

（1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

（2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

（3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

（4）根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

4. 基金份额净值估值错误处理的方法

（1）基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

（2）错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.50%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

（3）当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

1）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

2）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任；

3）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，

由基金管理人负责赔付；

4）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

（4）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

（六）暂停估值的情形

1.基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2.因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

3.法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

（七）基金净值的确认

基金资产净值和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人应于每个估值日计算当日的基金资产净值和基金份额净值并发送给基金托管人。基金托管人对净值计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按基金合同的约定对基金净值予以公布。

（八）特殊情形的处理方法

1.基金管理人或基金托管人按估值方法的第（十二）项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产估值错误处理。

2.由于不可抗力原因，或由于证券交易所、登记结算公司以及存款银行等第三方机构发送的数据错误，或由于国家会计政策变更、市场规则变更等原因，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但是未能发现该错误而造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任，但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

（九）不动产项目的评估

1.不动产项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

2.不动产项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行至少 1 次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只不动产基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对不动产项目进行评估：

（1）基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时；

（2）本基金扩募；

（3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

（4）不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

（5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

3. 评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：

（1）评估基础及所用假设的全部重要信息；

（2）所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；

（3）不动产项目详细信息，包括不动产项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；

（4）不动产项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；

（5）影响评估结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；

（6）评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；

（7）调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；

（8）可能影响不动产项目评估的其他事项。

4. 更换评估机构程序

不动产基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

九、基金的收益与分配

（一）基金可供分配金额的计算方式

1.基金可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包

括合并净利润和超出合并净利润的其他返还，具体根据中国证券投资基金业协会的相关规定确定。

2.基金管理人计算年度可供分配金额过程中，将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

（1）折旧和摊销；

（2）利息支出；

（3）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

（4）不动产基金发行份额募集的资金；

（5）取得借款收到的本金；

（6）偿还借款本金支付的现金；

（7）当期购买不动产项目等资本性支出；

（8）其他资本性支出；

（9）不动产项目减值准备的变动；

（10）不动产项目的处置利得或损失；

（11）处置不动产项目资产取得的现金；

（12）支付的利息及所得税费用；

（13）应收和应付项目的变动；

（14）未来合理的相关支出预留，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及本金偿还、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

（15）不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

（16）其他可能的调整项，如金融资产相关调整、折价收购业务导致的收益等。

（二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批并经履行适当程序后予以变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施。

（三）基金收益分配原则

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。

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。

（四）收益分配方案的确定、公告与实施

基金收益分配方案中应载明截止收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

（五）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

十、基金的费用与税收

（一）可从基金财产中列支的基金费用

1.基金管理人的管理费；

2.基金托管人的托管费；

3.基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

4.基金合同生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、税务咨询/财务顾问费（如有）、诉讼费和仲裁费等；

5.基金份额持有人大会费用；

6.基金的证券交易费用；

7.基金的银行汇划费用；

8.基金的账户开户费用、账户维护费用；

9.基金上市费和年费、登记结算费用；

10.基金在资产购入、出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼/仲裁费等相关中介费用以及为实现基金权益支出的相关费用；

11.按照国家有关规定、《基金合同》以及专项计划文件的约定，可以在基金财产中列支的其他费用。

（二）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1.基金管理人的管理费

基金管理人的管理费由固定管理费和浮动管理费两部分构成，核算方式及支付方式具体如下：

（1）固定管理费

固定管理费包括固定管理费 1 及固定管理费 2。

1）固定管理费 1

按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（**首个估值日的基金资产净值披露之前**，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.2%÷当年天数

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（**首个估值日的基金资产净值披露之前**，以基金募集资金规模为基数）

固定管理费 1 每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付，由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径进行资金支付，基金管理人无需再出具资金划拨指令，但基金托管人在支付之前应按双方协商一致的方式与基金管理人核对支付金额。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

2）固定管理费 2

固定管理费 2=S×9.30%×（1－调整比率）

其中：

（a）S 为当年实际净收入，即根据项目公司当年年度审计报告计算的项目公司年度净收入。

项目公司年度净收入=营业总收入－营业总成本－资本性支出。

注：营业总成本不考虑折旧摊销、财务费用。

（b）调整比率与 EBITDA 完成率相关，EBITDA 完成率为实际净收入与目标净收入（R）的比值，EBITDA 完成率与调整比率对应值如下：

表 5-4-9 EBITDA 完成率与调整比率对应情况

EBITDA 完成率	调整比例
95%≤EBITDA 完成率	0%
90%≤EBITDA 完成率<95%	8%
85%≤EBITDA 完成率<90%	15%
80%≤EBITDA 完成率<85%	35%
EBITDA 完成率<80%	55%

注：目标净收入即根据基金初始发行的不动产资产组组合项目资产评估报告计算的项目公司对应年度净收入。

（2）浮动管理费

每一个会计年度结束后，对项目公司的净收入指标进行考核，根据项目公司实际净收入确定浮动管理费。具体而言：

浮动管理费=Max[（S－R），0]×20%

其中，S 为当年实际净收入，即根据项目公司当年年度审计报告计算的项目公司年度净收入。

项目公司年度净收入=营业总收入－营业总成本－资本性支出。

注：营业总成本不考虑折旧摊销、财务费用。

基金管理人根据项目公司实际净收入和目标净收入核算结果，测算应收取的固定管理费 2、浮动管理费，并书面提交给基金托管人复核。

基金托管人对基金管理人测算的固定管理费 2、浮动管理费数额有异议的，应于收到测算结果之日起 3 个工作日内反馈，并明确列明需要进一步调整和核算的内容和数额；基金管理人应于收到反馈之日起 2 个工作日内提供书面意见，并提交更新后的测算结果；基金管理人和基金托管人应就固定管理费 2、浮动

管理费的计算依据和测算结果进行充分沟通，直至双方均书面确认无异议。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付固定管理费 2、浮动管理费，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2.基金托管人的托管费

基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

E＝L×0.01%÷当年天数

E 为每日应计提的基金托管费

L 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（**首个估值日的基金资产净值披露之前**，以基金募集资金规模为基数）

基金托管费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付，由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径进行资金支付，基金管理人无需再出具资金划拨指令，但基金托管人在支付之前应按双方协商一致的方式与基金管理人核对支付金额。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

（三）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1.基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

2.基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3.《基金合同》生效前的相关费用；

4.基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

5.其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（四）基金税收

本基金支付给基金管理人、基金托管人的各项费用均为含税价格，具体税

率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

十一、基金的会计与审计

（一）基金会计政策

1.基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任。

2.基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度。

3.基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位。

4.会计制度执行国家有关会计制度。

5.本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面可辨认资产主要是使用权资产、无形资产、固定资产、应收账款等，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

（1）无形资产

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本项目，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。无形资产按照其能为本项目带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本项目带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。本项目取得的土地使用权，通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本项目至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

（2）固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本项目，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。固定资产计提折旧，根据用途计入相关资产的成本或者当期损益。

（3）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

（4）金融负债

本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、借款。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下（含一年）的，列示为流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（5）本基金独立建账、独立核算。

（6）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表。

（7）基金托管人每年与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。

（8）基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制不动产基金中期、年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

（二）基金的年度审计

1.基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

2.会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

3.基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更

换会计师事务所需按照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

十二、基金合同的变更、终止与基金财产的清算

（一）基金合同的变更

1.变更《基金合同》涉及法律法规规定或本基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和《基金合同》约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

2.关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，自决议生效后两日内在规定媒介公告。

（二）《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

1.本基金存续期限届满，且未延长《基金合同》存续期限；

2.基金份额持有人大会决定终止的；

3.基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

4.本基金通过专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部处置，且连续 60 个工作日未成功购入新的不动产项目的；

5.在基金合同生效之日起 6 个月内不动产资产支持专项计划未能设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

6.在基金合同生效之日起 6 个月内不动产资产支持专项计划未能成功购入 SPV 及项目公司的全部股权，或对应的《SPV 股权转让协议》和/或《项目公司股权转让协议》被解除的；

7.本基金投资的专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致专项计划终止且 60 个工作日内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券的；

8.本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定现金流；

9.在基金合同期限届满之前，如基金所持有的不动产项目资产由于国补到期的原因收益大幅下降，导致基金“任一年度营业收入（指完整国补收入最后一年之后的任一年度）”较“基金享有完整国补收入最后一年（完整国补收入

最后一年，指基金根据法律法规现持有的应当享有国补收入的全部不动产项目，全部月份均享有国补收入的最后完整会计年度）的营业收入”下降40%及以上，基金合同于该年度基金年度报告披露之日终止；

10.《基金合同》约定的其他情形；

11.相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（三）基金财产的清算

1.基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起30个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2.在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3.基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4.基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5.基金财产清算程序：

（1）基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金财产进行评估；

（4）资产处置；

（5）制作清算报告；

（6）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（7）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（8）对基金剩余财产进行分配。

6.基金财产清算的期限为6个月，但因本基金所持资产支持证券份额或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时

间超过 6 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 6 个月应当公告一次。在清算期间，管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

7.基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存时间不低于法律法规规定的最低期限。届时如相关法律法规或主管部门对基金财产清算账册及文件保存另有规定的，从其规定。

十三、基金合同的内容摘要

本基金基金合同的内容摘要，详见本招募说明书“附件一、基金合同内容摘要”。

十四、基金托管协议的内容摘要

本基金托管协议的内容摘要，详见本招募说明书“附件二、托管协议内容摘要”。

十五、基金经理及兼任安排

（一）基金经理基本情况

孙营，中国籍，1989 年 10 月生，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，现任中信建投基金管理有限公司公募 REITs 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。2023 年 3 月起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。

刘志鹏，中国籍，1981 年 11 月生，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，现任中信建投基金管理有限公司公募 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。2023 年 3 月起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。

刘长飞，中国籍，1990 年 9 月生，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，现任中信建投基金管理有限公司公募 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。2024 年 7 月起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 月起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。

本基金历任基金经理：2023 年 3 月 20 日至 2026 年 5 月 19 日，孙营、刘志鹏、徐程龙；2026 年 5 月 20 日至今，孙营、刘志鹏、刘长飞。

（二）基金经理兼任安排及合理性说明

截至本招募说明书更新出具之日，刘长飞已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的基金经理。

综合考量基金管理人管理的 REITs 产品数量、兼任基金经理的专业能力、涉及兼任的 REITs 底层资产类型与本基金底层资产的差异性，以及基金管理人内部管理安排等因素，基金管理人认为上述基金经理兼任安排具有合理性，具体说明如下：

（1）基金管理人在管的已上市不动产基金不少于 3 只，且同一资产类型的运营管理基金经理岗位适格人员不少于 2 人

截至本招募说明书更新之日，中信建投基金管理有限公司作为基金管理人管理的已上市的不动产基金为 3 只，分别是中信建投国家电投新能源 REIT、中信建投明阳智能新能源 REIT 和中信建投沈阳国际软件园 REIT，积累了较为丰富的不动产基金管理和运营经验，在合法合规的前提下可做好各项资源的有效调配。同时，中信建投基金管理有限公司能源基础设施类型的运营管理基金经理岗位适格人员不少于 2 人。

（2）基金经理兼任不动产基金不超过 2 只，且具备 6 个月以上的不动产基金管理经验

刘长飞自 2024 年 7 月至今担任中信建投明阳智能新能源 REIT 基金经理。截至本招募说明书更新之日已具备 6 个月以上的不动产基金管理经验。

（3）基金经理兼任基金底层资产与本基金底层资产具有差异性，兼任安排未对基金财产产生不利影响

中信建投明阳智能新能源 REIT 和本基金的不动产项目虽然同是新能源发电项目，但是项目处在距离较远的不同区域，分别聘请了运营管理机构，运营管理机构不存在关联关系，并且 2 只不动产基金所投资的底层不动产项目位于不同区域，同时结合电力供应行业的运营管理特点，中信建投明阳智能新能源 REIT 与本基金不存在竞争或利益冲突关系，因此基金经理兼任安排，未对基金财产产生不利影响。

（4）基金管理人建立了完善的内部控制与利益冲突防范机制

本基金管理人已建立覆盖公募 REITs 业务全流程的内部控制体系，确保基金经理公平对待所管理的不同基金财产，有效防范利益冲突：内部制度方面，制定了《中信建投基金管理有限公司异常交易管理制度》《中信建投基金管理有限公司基金资产关联交易管理办法》《中信建投基金管理有限公司公平交易

管理办法》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金风险管理指引》等一系列制度，明确了对不同基金之间公平交易、利益冲突识别与防范、关联交易审批等要求。

运营管理方面，根据内部制度，基金管理人管理的不同 REITs 产品应聘请具备独立性的运营管理机构，并严格禁止不同基金之间相互投资或资金拆借。项目公司的年度预算及运营计划需经基金管理人审批，必要时引入外部专业机构评估，确保运营决策的独立性和公允性。

关联交易管理方面，重大关联交易需提交基金管理人董事会审议，并经三分之二以上独立董事通过；董事会每半年对关联交易进行专项审查。对于超过基金净资产 5%的关联交易，还需履行基金份额持有人大会决策程序。完善的决策及审查机制保障了关联交易的合理性与公允性。

信息披露方面，基金管理人严格按照法律法规及基金合同约定，对基金运作中可能存在的利益冲突事项进行定期或临时披露，接受投资者和公众监督，确保运作透明。

第五节 其他事项

一、对基金份额持有人的服务

基金管理人承诺为基金份额持有人提供全面和可靠的服务。基金管理人将根据基金份额持有人的需要和市场的变化，增加或变更服务项目，并另行公告。基金管理人主要服务内容如下：

（一）公开信息披露服务

1.披露基金管理人信息；

2.披露基金信息；

3.其他信息的披露。

（二）对账服务

1.对账信息；

2.其他资料。

（三）查询服务

1.账户信息查询

基金管理人所管理基金的基金份额持有人，都有基金管理人给予的查询账户及初始密码。为基金份额持有人方便起见，客户查询账户将和客户基金账户唯一对应。基金份额持有人在客户服务中心和基金管理人网站都可以凭借客户查询账户、基金账户或身份证号进入本人的账户，了解账户信息，包括本人的基本资料、基金品种、基金份额、基金投资收益率等。

2.客户账户信息的修改

基金份额持有人可以直接登陆基金管理人网站修改账户的非重要信息，如联系地址、电话等等，也可以亲自到直销网点或致电客户服务中心，由服务人员提供相关服务。为了维护基金份额持有人的利益，客户身份证号码、登记银行卡信息等重要信息的更改由基金份额持有人亲自到指定的基金销售网点进行。

3.信息公开

基金份额持有人可以在基金管理人网站浏览自己所需要的信息，包括基金管理人新闻、市场行情、基金信息等方面的内容。

（四）投诉管理服务

基金管理人客户服务中心统一进行客户的投诉管理，销售支持部负责监督

投诉的登记、处理和答复等。客户可通过以下方式反映投诉和提出建议：

1.拨打基金管理人全国统一客户服务电话 4009-108-108；

2.登录基金管理人网址 www.cfund108.com 进行在线提问；

3.向基金管理人客服邮箱 cfund@csc.com.cn 发送电子邮件。

（五）如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请通过上述方式联系基金管理人。请确保投资前，您/贵机构已经全面理解了本招募说明书。

二、招募说明书存放及其查阅方式

招募说明书公布后，应当分别置备于基金管理人、基金托管人和基金销售机构的住所，投资者可在营业时间免费查阅。在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复印件。投资者也可以直接登录基金管理人的网站（www.cfund108.com）进行查阅。对投资者按上述方式所获得的文件及其复印件，基金管理人和基金托管人应保证与所公告的内容完全一致。

三、备查文件

（一）备查文件目录

1.中国证监会准予注册中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金的文件

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.《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

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

（二）存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人处。

（三）查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅备查文件。在支付工本费后，可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

中信建投基金管理有限公司

2026 年 5 月 25 日

附件

附件一：基金合同内容摘要

一、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

（一）基金份额持有人的权利和义务

基金投资者持有本基金基金份额的行为即视为对《基金合同》的承认和接受，基金投资者自依据《基金合同》取得基金份额，即成为本基金份额持有人和《基金合同》的当事人，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为《基金合同》当事人并不以在《基金合同》上书面签章或签字为必要条件。

除基金合同对战略投资者的限售安排等约定外，每份基金份额具有同等的合法权益。

1.根据《基金法》《基金指引》《运作办法》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

（1） 分享基金财产收益；

（2） 参与分配清算后的剩余基金财产；

（3） 依法转让其持有的基金份额；

（4） 按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

（5） 出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

（6） 查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

（7） 监督基金管理人的投资运作；

（8） 对基金管理人、基金托管人损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

（9） 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2.根据《基金法》《基金指引》《运作办法》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

（1） 认真阅读并遵守《基金合同》、招募说明书等信息披露文件；

（2） 了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

（3） 关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

（4） 缴纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用；

（5） 在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者《基金合同》终止的有限责任；

（6） 不从事任何有损基金及其他《基金合同》当事人合法权益的活动；

（7） 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（8） 返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（9） 拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；

（10） 拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持基础设施基金份额的，按照规定履行基础设施基金要约收购的程序或义务；

（11） 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

3.投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，如投资者及其一致行动人违反《业务办法》第五十五条第一款、第二款的规定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

4.作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务，包括以下内容：

（1） 不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

（2） 配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

（3） 确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（4） 依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

（5） 主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金

份额或基础设施项目权益；

（6） 法律法规及基金相关协议约定的其他义务。

（二）基金管理人的权利和义务

1.根据《基金法》《基金指引》《运作办法》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1） 自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产；

（2） 依照《基金合同》收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（3） 销售基金份额；

（4） 按照规定召集基金份额持有人大会；

（5） 依据《基金合同》及有关法律规定对基金托管人进行监督；如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（6） 在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（7） 在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

（8） 选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（9） 担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》约定的费用；

（10） 依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（11） 按照有关规定运营管理基础设施项目；

（12） 设立专门的子公司或委托符合条件的运营管理机构运营管理基础设施项目（包括但不限于日常运营管理、基础设施项目养护管理、安全管理等事宜）；委托运营管理机构运营管理基础设施项目，派员负责基础设施项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

（13） 发生法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

（14） 根据基金合同和运营管理协议的约定调整运营管理机构的运营费用及服务报酬；

（15）依照有关规定为基金和基金份额持有人的利益行使因基金财产投资于不动产资产支持证券所产生的权利；

（16）为基金的利益通过专项计划行使对基础设施项目公司、SPV 所享有的相关股东权利；

（17）决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20%及以下的基础设施项目或不动产资产支持证券的购入或处置（不包括扩募）；

（18）决定基础设施基金成立后发生的金额（连续 12 个月内累计发生金额）未超过基金净资产 5%（含 5%）的关联交易；

（19）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户、扩募等业务规则；

（20）选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、证券经纪商、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（基金合同另有约定的除外）；

（21）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

（22）在法律法规允许的前提下，审议基础设施基金直接或间接的新增对外借款；

（23）决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜。但以下情形例外：适用法律法规或相应规则对本基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人提前履行公告程序后，可直接对该部分内容进行调整；

（24）因本基金持有全部不动产资产支持证券，基金管理人有权决定标准条款项下应由不动产资产支持证券持有人审批决定的下述事宜：

1) 决定不动产资产支持证券延期；

2) 决定是否终止不动产资产支持证券；

3) 决定扩募方案；

4) 根据标准条款的约定，在资产支持证券清算时，审批决定资产支持证券清算方案；

5) 决定修改不动产资产支持证券法律文件的重要内容；

6) 发生资产支持证券管理人解任事件，需要更换资产支持证券管理人的；

7) 发生资产支持证券托管人解任事件，需要更换资产支持证券托管人的；

8) 其他与不动产资产支持证券相关的重要事项。

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；在对基金份额持有人利益无实质性不利影响、不影响基金管理人的权益且不增加其义务情况下，专项计划存续期内，若资产支持证券管理人的资产证券化业务、资产管理部门或承担类似职能的部门与资产支持证券管理人分离，依法成立独立的企业法人且依法承继现有资产支持证券管理人的客户资产管理业务资质且资产支持证券管理人不再具备担任资产支持证券管理人所需资质，则由新法人直接变更为专项计划的管理人，无需经基金管理人同意。

（25） 因本基金持有全部不动产资产支持证券，并通过不动产资产支持证券持有 SPV、项目公司全部股权，基金管理人有权决定 SPV、项目公司章程项下应由股东审批决定的下述事宜：

1) 按照专项计划文件约定进行的项目公司与其母公司或受同一主体控制的其他公司之间的吸收合并；

2) 决定公司的经营方针和投融资计划；

3) 对公司向其他企业投资或者为他人提供借款、担保作出决议；

4) 委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

5) 审议批准执行董事的报告；

6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

8) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

9) 对发行公司债券作出决定；

10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

11) 修改公司章程；

12) 其他公司章程所规定的应由公司股东审批决定的事宜。

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（26） 筛选符合本基金投资策略的基础设施项目作为潜在购买标的，进行

投资分析、尽职调查和资产评估等工作，并将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决（如需），表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

（27）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，并将相关资产出售事项提交基金份额持有人大会表决（如需），表决通过后根据大会决议实施资产出售；

（28）在本基金所持有的不动产资产支持证券在《基金合同》生效之日起6个月内未成功设立的情况下，与基金托管人协商后，决定终止基金合同；

（29）收取法律法规要求增加的基金费用和其他由基金承担的费用；

（30）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2.根据《基金法》《基金指引》《运作办法》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构办理基金份额的发售和登记事宜；

（2）办理中国证监会注册申请、基金备案及上海证券交易所上市申请等手续；

（3）自《基金合同》生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（4）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；对所管理的不同基金财产分别管理、分别记账；

（5）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（6）除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自身及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（7）依法接受基金托管人的监督；

（8）进行基金会计核算并按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施基金定期报告与临时报告，编制

基金中期与年度合并及单独财务报表；

（9）严格按照《基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（10）保守基金商业秘密，不泄漏基金投资计划、投资意向等。除《基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄漏，但向监管机构、司法机构或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（11）按《基金合同》的要求确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

（12）按《基金法》《基金合同》的要求，为基金和基金份额持有人的权益，执行基金份额持有人大会的决议；

（13）依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定的要求召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（14）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

（15）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照《基金合同》规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

（16）对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性和完整性进行验证，向基金托管人移交权属证书及相关文件；

（17）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（18）基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

（20）因违反《基金合同》导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（21）根据规定监督基金托管人按法律法规和《基金合同》履行自身的义

务，如基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（22） 基金托管人违反《基金合同》造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（23） 基金在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计中国人民银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（24） 建立并保存基金份额持有人名册；

（25） 专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行《基金指引》第三十八条规定基础设施项目运营管理职责，包括：

1) 及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

2) 建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

3) 建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；

4) 为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

5) 制定及落实基础设施项目运营策略；

6) 签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

7) 收取基础设施项目运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

8) 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

9) 实施基础设施项目维修、改造等；

10) 基础设施项目档案归集管理等；

11) 按照《基金指引》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

12) 依法披露基础设施项目运营情况；

13) 提供公共产品和服务的不动产项目的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

14) 建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；

15) 按照基金合同约定和基金份额持有人利益优先的原则，专业审慎处置资

产；

16) 中国证监会规定的其他职责。

（26） 基金管理人可以设立专门的子公司或委托运营管理机构负责上述第4）至9）项运营管理职责；如基金管理人设立专门的子公司或委托运营管理机构运营管理基础设施项目，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

（27） 基金管理人委托运营管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订基础设施项目《运营管理协议》，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项；

（28） 基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

（29） 基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年1次；

（30） 委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案；

（31） 运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

1) 运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

2) 运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

3) 运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

4) 中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对运营管理机构服务资质提出新的规定或要求，基础设施项目运营方不符合该等规定或要求）。

（32） 发生《运营管理协议》约定的除上述第（31）条情形以外的运营管理机构解聘情形时，基金管理人应按本基金合同的约定召集基金份额持有人大

会，并提请基金份额持有人大会就解任运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行表决；经召开基金份额持有人大会作出有效表决后，基金管理人应解聘或更换运营管理机构；

（33） 按照法律法规和国家有关规定对本基金进行公允估值，并定期评估。申请注册本基金前，基金管理人应当聘请独立的评估机构对拟持有的基础设施项目资产进行评估，并出具评估报告。本基金存续期，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年至少 1 次评估。本基金运作过程中出现下列情形的，基金管理人应当及时聘请资产评估机构对基础设施项目资产进行评估，并出具评估报告，且按照法规规定和基金合同约定，与基金托管人协商，及时调整基金估值并公告：

1) 购入或出售基础设施项目；

2) 本基金根据持有人大会决议进行扩募；

3) 提前终止《基金合同》并拟进行资产处置；

4) 基础设施项目现金流发生重大变化且对基金份额持有人利益有实质性影响；

5) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

（34） 聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，与资产支持证券管理人协商确定专项计划设立、发行等相关事宜，确保基金注册、份额发售、投资运作与专项计划设立、发行之间有效衔接；

（35） 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（三）基金托管人的权利与义务

1.根据《基金法》《基金指引》《运作办法》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1） 自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产；

（2） 依《基金合同》约定获得基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3） 根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户，为基金办理证券交易资金清算、交割事宜；

（4） 监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（5） 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（6） 提议召开或召集基金份额持有人大会；

（7） 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（8） 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2.根据《基金法》《基金指引》《运作办法》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1） 安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2） 设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的、熟悉基金托管业务的专职人员及高级管理人员，负责基金财产托管事宜；

（3） 建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4） 除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5） 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6） 与资产支持证券托管人、监管银行配合监督本基金资金账户等重要资金账户及资金流向；

（7） 监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

（8） 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（9） 按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照《基金合同》的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（10） 监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约

定用途；

（11） 保守基金商业秘密，除《基金法》《基金合同》及其他有关法律法规规定或监管机构另有规定外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄漏，因审计、法律等向外部专业顾问提供的情况除外；

（12） 对基金财务会计报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如果基金管理人有未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（13） 复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

（14） 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（15） 保存基金份额持有人名册；

（16） 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（17） 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

（18） 依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项；

（19） 依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（20） 参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（21） 面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

（22） 因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（23） 根据规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》履行自身的义务，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（24）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

（一）召开事由

1.除法律法规、中国证监会和《基金合同》另有规定之外，当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会：

（1）提前终止《基金合同》；

（2）更换基金管理人和/或基金托管人；

（3）转换基金运作方式；

（4）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（5）变更基金类别；

（6）本基金与其他基金的合并；

（7）对基础设施基金的投资目标、投资策略等作出重大调整，因法律法规或监管部门取消或放宽上述限制，导致本基金投资不再受相关限制的情况除外；

（8）变更基金份额持有人大会程序；

（9）本基金进行扩募；

（10）除本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目外，决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 20%（不含 20%）的基础设施项目或不动产资产支持证券购入或处置；

（11）除本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目外，基础设施基金成立后发生的交易金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%以上（不含 5%）的关联交易；

（12）决定修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；

（13）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项；

（14）除基金合同约定的法定解聘情形外解聘、更换运营管理机构；

（15）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

（16）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（17）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求

召开基金份额持有人大会；

（18）法律法规、《基金合同》或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2.在法律法规规定和《基金合同》约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改，不需召开基金份额持有人大会：

（1）法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取；

（2）基础设施项目所有权期限延长的，基金合同期限相应延长；

（3）调整有关认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务规则；

（4）增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

（5）因相应的法律法规、业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

（6）因法律法规或监管部门取消或放宽对基础设施基金的投资目标、投资策略等的限制，导致本基金投资不再受相关限制的；

（7）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

（8）对《基金合同》的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化；

（9）基金管理人因第三方服务机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解任情形以外的事项需解聘运营管理机构的，应提交基金份额持有人大会进行表决；

（10）基金管理人在发生运营管理机构法定解任情形时解聘运营管理机构；

（11）以下《基金合同》终止事由发生时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止《基金合同》，不需召开基金份额持有人大会：

1）本基金存续期届满，且未延长《基金合同》存续期限；

2）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

3）本基金通过专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部处置，且连续 60 个工作日未成功购入新的基础设施项目的；

4）在基金合同生效之日起 6 个月内不动产资产支持专项计划未能设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

5）在基金合同生效之日起 6 个月内不动产资产支持专项计划未成功购入 SPV 及项目公司全部股权，或对应的《SPV 股权转让协议》和/或《项目公司股权转让协议》被解除的；本基金投资的专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致专项计划终止且 60 个工作日内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券的；

6）本基金投资的全部基础设施项目出现无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定现金流；

7）《基金合同》约定的其他情形；

8）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（12）按照《基金合同》、专项计划文件约定进行的项目公司与 SPV 或其母公司或受同一主体控制的其他公司之间的吸收合并；

（13）若上海证券交易所、中国结算增加了基金上市交易、结算、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

（14）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的基金可供分配金额计算方法变更；

（15）按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

（16）在基金续期内，如果基金管理人依法设立从事公募基金管理业务的子公司的，将本基金变更注册为基金管理人子公司管理的公开募集证券投资基金，并由新成立的子公司承继基金合同等基础设施基金文件项下所有关于基金管理人的权利与义务；

（17）在基金合同期限届满之前，如基金所持有的基础设施项目资产由于国补到期的原因收益大幅下降，导致基金“任一年度营业收入（指完整国补收入最后一年之后的任一年度）”较“基金享有完整国补收入最后一年（完整国补收入最后一年，指基金根据法律法规现持有的应当享有国补收入的全部基础

设施项目，全部月份均享有国补收入的最后完整会计年度）的营业收入”下降40%及以上，基金合同于该年度基金年度报告披露之日终止；

（18）按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会审议的其他情形。

（二）会议提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人，可以向基金份额持有人大会提出议案。

（三）会议召集人及召集方式

1.除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

2.基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

3.基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起10日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。

基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起60日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

4.代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起10日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开；基金管理人决定不召集，代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起10日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开，并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

5.代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计

代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

6.基金份额持有人大会的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1.召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

（4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7）按照相关法律法规召集人需要通知的其他事项。

2.采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、书面表决意见寄交的截止时间和收取方式。

3.如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

（五）基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、监管机构允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

1.现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派

代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

（1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

（2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。

若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

2.通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按《基金合同》约定公布会议通知后，在2个工作日内连续公布相关提示性公告；

（2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

（3）本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见基金份额持有人

所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见；

（4）上述第（3）项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

3.在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。在会议召开方式上，本基金亦可采用网络、电话、短信等其他非现场方式或者以非现场方式与现场方式结合的方式召开基金份额持有人大会，会议程序比照现场开会和通讯方式开会的程序进行。

4.在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

（六）议事内容与程序

1.议事内容

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如《基金合同》的重大修改、决定终止《基金合同》、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及《基金合同》规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

本基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细

方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

本基金存续期间拟购入基础设施项目的，应当按照《运作办法》第四十条及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

本基金存续期间拟购入基础设施项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2.议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第（八）条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前30日公布提案，在所通知的表决截止日期后2个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（七）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。

但与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1.一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

2.特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

（1） 转换基金运作方式；

（2） 本基金与其他基金合并；

（3） 更换基金管理人或者基金托管人；

（4） 终止《基金合同》；

（5） 对本基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（6） 金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 50%及以上的基础设施项目或不动产资产支持证券购入或处置；

（7） 金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 50%及以上的扩募；

（8） 本基金成立后发生的金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20%以上（含 20%）的关联交易。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

（八）计票

1.现场开会

（1）如基金份额持有人大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如基金份额持有人大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

（3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有怀疑，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

（4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

2.通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以见证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

3.其他开会方式

以网络投票和其他法律法规、监管机构允许的方式召开会议的，基金管理人或基金托管人应严格按照法律法规、监管机构规定的方式对表决意见的计票进行监督，不影响计票和表决结果。

（九）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起5日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起2日内在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。

基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

（十）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

三、基础设施项目运营管理

基金管理人委托运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务，为此基金管理人、运营管理机构和项目公司签订了《运营管理协议》。

《运营管理协议》主要约定了运营管理机构的服务内容、各方权利义务安排、运营管理服务费计算方法、支付方式及考核安排、赔偿责任承担等内容，具体见《运营管理协议》。

（一）运营管理机构的解聘情形、解聘程序

1.法定解聘

发生下列法定解聘情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构，并向运营管理机构发出解任通知：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失的；

（2）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

（3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

为免歧义，《运营管理协议》期限内，因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整(包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等)的，上述法定情形应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。

2.约定解聘

除上述法定情形外，基金管理人认为需要解聘、更换运营管理机构的，则应当提交基金份额持有人大会投票表决；与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决。经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过的，可进行运营管理机构的解聘和更换。

（二）继任运营管理机构的选任及委任

如果运营管理机构发生《运营管理协议》规定的解任情形而由基金管理人解聘的，基金管理人应根据《运营管理协议》所明确的选任标准，选任继任运营管理机构。为避免异议，基金管理人向运营管理机构发出解任通知的同时应确定继任运营管理机构。

根据本款委任的运营管理机构应通过一份基金管理人认可的书面文件加入《运营管理协议》。自对继任运营管理机构的委任生效之日起，继任运营管理机构接替被解任的运营管理机构自动承担《运营管理协议》项下提供服务的义务。除非已经被明确排除，《运营管理协议》项下所有适用于运营管理机构的约定（包括陈述、保证、承诺和赔偿责任），在根据实际情况作出必要调整后同时适用于继任运营管理机构。

（三）赔偿责任承担安排

由于运营管理机构未履行、怠于履行、未完全履行运营管理职责和/或其在本协议项下的陈述与保证和/或其在本协议项下的义务造成基金财产和/或基金管理人的损失，运营管理机构应向基金财产和/或基金管理人作出赔偿并使之免受损害。对于运营管理机构的应赔偿金额，基金管理人可从其当年度的服务报酬

中直接扣除；不足部分，运营管理机构应予以补足。

对于归因于基金财产和/或基金管理人受偿事项、因基金财产和/或基金管理人受偿事项造成的或因基金财产和/或基金管理人受偿事项而引起的针对运营管理机构、基金管理人提出、提起或维持的或者针对基金管理人和运营管理机构共同和/或个别提出、提起或维持的任何索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁，如果基金管理人被要求就该等索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁付出任何款项，或者被要求作为对该等索赔、民事或刑事诉讼、程序、指控或公诉进行抗辩的任何费用（包括但不限于合理的律师费）而付出任何款项，运营管理机构应向基金管理人偿付或赔偿该等款项。尽管有上述规定，如果基金管理人经从运营管理机构之外的其他方获得补偿的，运营管理机构无须就该等索赔向基金财产和/或基金管理人承担责任，且对于保单可实际理赔金额之内的基金财产和/或基金管理人受偿事项，运营管理机构亦无须向基金财产和/或基金管理人承担责任。

尽管有上述约定，对于非因运营管理机构原因造成基金财产和/或基金管理人的损失，而运营管理机构未在能力范围内及时采取补救措施造成损失扩大，基金管理人保留追究运营管理机构法律责任的权利。

四、基金收益分配原则、执行方式

（一）基金可供分配金额的计算方式

1.基金可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还，具体根据中国证券投资基金业协会的相关规定确定。

2.基金管理人计算年度可供分配金额过程中，将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

（1）折旧和摊销；

（2）利息支出；

（3）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

（1）基础设施基金发行份额募集的资金；

（2）取得借款收到的本金；

（3）偿还借款本金支付的现金；

（4）当期购买基础设施项目等资本性支出；

（5）其他资本性支出；

（6）基础设施项目减值准备的变动；

（7）基础设施项目的处置利得或损失；

（8）处置基础设施项目资产取得的现金；

（9）支付的利息及所得税费用；

（10）应收和应付项目的变动；

（11）未来合理的相关支出预留，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及本金偿还、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

（12）基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

（13）其他可能的调整项，如金融资产相关调整、折价收购业务导致的收益等。

（二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批并经履行适当程序后予以变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施。

（三）基金收益分配原则

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基础设施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。

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。

（四）收益分配方案的确定、公告与实施

基金收益分配方案中应载明截止收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

（五）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

五、与基金财产管理、运营有关费用的提取、支付方式与比例

（一）可从基金财产中列支的基金费用

1.基金管理人的管理费；

2.基金托管人的托管费；

3.基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

4.基金合同生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、税务咨询/财务顾问费（如有）、诉讼费和仲裁费等；

5.基金份额持有人大会费用；

6.基金的证券交易费用；

7.基金的银行汇划费用；

8.基金的账户开户费用、账户维护费用；

9.基金上市费和年费、登记结算费用；

10.基金在资产购入、出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼/仲裁费等相关中介费用以及为实现基金权益支出的相关费用；

11.按照国家有关规定、《基金合同》以及专项计划文件的约定，可以在基金财产中列支的其他费用。

（二）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1.基金管理人的管理费

基金管理人的管理费由固定管理费和浮动管理费两部分构成，核算方式及支付方式具体如下：

（1）固定管理费

固定管理费包括固定管理费 1 及固定管理费 2。

1）固定管理费 1

按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（**首个估值日的基金资产净值披露之前**，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.2%÷当年天数

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（**首个估值日的基金资产净值披露之前**，以基金募集资金规模为基数）

固定管理费 1 每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付，由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径进行资金支付，基金管理人无需再出具资金划拨指令，但基金托管人在支付之前应按双方协商一致的方式与基金管理人核对支付金额。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

2）固定管理费 2

固定管理费 2=S×9.30%×（1－调整比率）

其中：

(a) S 为当年实际净收入，即根据项目公司当年年度审计报告计算的项目公司年度净收入。

项目公司年度净收入=营业总收入－营业总成本－资本性支出。

注：营业总成本不考虑折旧摊销、财务费用。

(b) 调整比率与 EBITDA 完成率相关，EBITDA 完成率为实际净收入与目标净收入（R）的比值，EBITDA 完成率与调整比率对应值如下：

表 27-5-1 EBITDA 完成率与调整比率对应情况

EBITDA 完成率	调整比例
95%≤EBITDA 完成率	0%
90%≤EBITDA 完成率<95%	8%
85%≤EBITDA 完成率<90%	15%

80%≤EBITDA 完成率<85%	35%
EBITDA 完成率<80%	55%

注：目标净收入即根据基金初始发行的不动产资产组组合项目资产评估报告计算的项目公司对应年度净收入。

（2）浮动管理费

每一个会计年度结束后，对项目公司的净收入指标进行考核，根据项目公司实际净收入确定浮动管理费。具体而言：

浮动管理费=Max[（S－R），0]×20%

其中，S 为当年实际净收入，即根据项目公司当年年度审计报告计算的项目公司年度净收入。

项目公司年度净收入=营业总收入－营业总成本－资本性支出。

注：营业总成本不考虑折旧摊销、财务费用。

基金管理人根据项目公司实际净收入和目标净收入核算结果，测算应收取的固定管理费 2、浮动管理费，并书面提交给基金托管人复核。

基金托管人对基金管理人测算的固定管理费 2、浮动管理费数额有异议的，应于收到测算结果之日起 3 个工作日内反馈，并明确列明需要进一步调整和核算的内容和数额；基金管理人应于收到反馈之日起 2 个工作日内提供书面意见，并提交更新后的测算结果；基金管理人和基金托管人应就固定管理费 2、浮动管理费的计算依据和测算结果进行充分沟通，直至双方均书面确认无异议。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付固定管理费 2、浮动管理费，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2.基金托管人的托管费

基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

E＝L×0.01%÷当年天数

E 为每日应计提的基金托管费

L 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数）

基金托管费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付，由基金托管人根

据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径进行资金支付，基金管理人无需再出具资金划拨指令，但基金托管人在支付之前应按双方协商一致的方式与基金管理人核对支付金额。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

（三）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1.基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

2.基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3.《基金合同》生效前的相关费用；

4.基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

5.其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（四）基金税收

本基金支付给基金管理人、基金托管人的各项费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

六、基金财产的投资方向和投资限制

（一）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基础设施项目完全所有权或经营权利，基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目运管过程中稳定现金流为主要目的。

（二）投资范围及比例

1、投资范围

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基础设施基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

2、投资比例

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因扩募、资产处置、资产收购、不动产资产支持证券向本基金分配款项、基础设施项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

如本基金所投资的信用债因评级下调导致不符合上述投资范围的，基金管理人应当在三个月之内进行调整。

本基金运作期间，如出现《基金合同》约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

3、本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和基础设施项目

本基金初始募集资金在扣除基础设施基金不可预见费用后拟全部用于认购中信建投-国家电投新能源发电 1 期资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为中信建投证券股份有限公司，不动产资产支持证券拟对基础设施项目公司滨海公司进行 100%股权及其他形式投资，不动产项目包括（1）位于滨海北部中山河口至滨海港之间的近海海域（滨海港水域港界西北

侧，离岸距离 7.5 公里）的中电投滨海北区 H1#100MW 海上风电场项目；（2）位于滨海北部中山河口至滨海港之间的近海海域（滨海港水域港界西北侧，离岸距离 22 公里）的中电投滨海北区 H2#400MW 海上风电场项目；及（3）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项目。基础设施项目的原始权益人为江苏电力公司。

（三）投资限制

1.组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%。因扩募、资产处置、资产收购、不动产资产支持证券向本基金分配款项、基础设施项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

（2）除不动产资产支持证券外，本基金所持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

（3）除不动产资产支持证券外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

（4）本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

（5）直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

2）基础设施基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

3）基础设施基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

4）基础设施基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

5）基础设施基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6）中国证监会规定的其他要求。

基础设施基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基础设施基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

（6）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与本基金合同约定的投资范围保持一致；

（7）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第 2、3 项规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自本基金合同生效之日起开始。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消或调整上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以调整后的规定执行，不需另行召开基金份额持有人大会。

2.禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

（5）向基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实

际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人运用基金财产收购基础设施项目后从事其他重大关联交易的，除应当按照相关法律法规要求防范利益冲突、健全内部制度、履行适当程序外，还应当按照《基金法》《运作办法》和《基金指引》要求召开基金份额持有人大会。

基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，本基金可不受上述规定的限制或以变更后的规定为准，不需经基金份额持有人大会审议。

七、基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

（一）基金合同的变更

1.变更《基金合同》涉及法律法规规定或本基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和《基金合同》约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

2.关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，自决议生效后两日内在规定媒介公告。

（二）《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

1.本基金存续期限届满，且未延长《基金合同》存续期限；

2.基金份额持有人大会决定终止的；

3.基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

4.本基金通过专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部处置，且连续 60 个工作日未成功购入新的基础设施项目的；

5.在基金合同生效之日起 6 个月内不动产资产支持专项计划未能设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

6.在基金合同生效之日起 6 个月内不动产资产支持专项计划未能成功购入 SPV 及项目公司的全部股权，或对应的《SPV 股权转让协议》和/或《项目公司股权转让协议》被解除的；

7.本基金投资的专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致专项计划终止且 60 个工作日内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券的；

8.本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定现金流；

9.在基金合同期限届满之前，如基金所持有的基础设施项目资产由于国补到期的原因收益大幅下降，导致基金“任一年度营业收入（指完整国补收入最后一年之后的任一年度）”较“基金享有完整国补收入最后一年（完整国补收入最后一年，指基金根据法律法规现持有的应当享有国补收入的全部基础设施项目，全部月份均享有国补收入的最后完整会计年度）的营业收入”下降 40%及以上，基金合同于该年度基金年度报告披露之日终止；

10.《基金合同》约定的其他情形；

11.相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（三）基金财产的清算

1.基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2.在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3.基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4.基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5.基金财产清算程序：

（1）基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金财产进行评估；

（4）资产处置；

（5）制作清算报告；

（6）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（7）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（8）对基金剩余财产进行分配。

6.基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持资产支持证券份额或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 6 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 6 个月应当公告一次。在清算期间，管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

7.基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证

监会备案后5个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存时间不低于法律法规规定的最低期限。届时如相关法律法规或主管部门对基金财产清算账册及文件保存另有规定的，从其规定。

八、争议解决方式

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，由各方协商解决。协商未成的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金合同》受中国法律（为本基金合同之目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖并从其解释。

九、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

《基金合同》可印制成册，供投资人在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

附件二：托管协议内容摘要

一、托管协议当事人

（一）基金管理人

名称：中信建投基金管理有限公司

住所：北京市怀柔区桥梓镇八龙桥雅苑 3 号楼 1 室

法定代表人：金强

成立时间：2013 年 9 月 9 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可〔2013〕1108 号

注册资本：4.5 亿元

组织形式：有限责任公司

存续期间：永久存续

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。

电话：010-59100288

联系人：武菲菲

（二）基金托管人

名称：中国工商银行股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 55 号（100032）

法定代表人：廖林

成立时间：1984 年 1 月 1 日

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币 35640625.7089 万元

批准设立机关和设立文号：国务院《关于中国人民银行专门行使中央银行职能的决定》（国发〔1983〕146 号）

存续期间：持续经营

经营范围：办理人民币存款、贷款、同业拆借业务；国内外结算；办理票据承兑、贴现、转贴现、各类汇兑业务；代理资金清算；提供信用证服务及担保；代理销售业务；代理发行、代理承销、代理兑付政府债券；代收代付业务；代理证券投资基金清算业务（银证转账）；保险代理业务；代理政策性银行、

外国政府和国际金融机构贷款业务；保管箱服务；发行金融债券；买卖政府债券、金融债券；证券投资基金、企业年金托管业务；企业年金受托管理服务；年金账户管理服务；开放式基金的注册登记、认购、申购和赎回业务；资信调查、咨询、见证业务；贷款承诺；企业、个人财务顾问服务；组织或参加银团贷款；外汇存款；外汇贷款；外币兑换；出口托收及进口代收；外汇票据承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；发行、代理发行、买卖或代理买卖股票以外的外币有价证券；自营、代客外汇买卖；外汇金融衍生业务；银行卡业务；电话银行、网上银行、手机银行业务；办理结汇、售汇业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。

电话：（010）66105799

联系人：郭明

二、基金托管人与基金管理人之间的业务监督、核查

（一）基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

1.基金托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，对下述基金投资范围、投资对象进行监督。

（1）投资范围

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基础设施基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

（2）投资比例

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因扩

募、资产处置、资产收购、不动产资产支持证券向本基金分配款项、基础设施项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

如本基金所投资的信用债因评级下调导致不符合上述投资范围的，基金管理人应当在三个月之内进行调整。

本基金运作期间，如出现《基金合同》约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

（3）本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和基础设施项目

本基金初始募集资金在扣除基础设施基金不可预见费用后拟全部用于认购中信建投-国家电投新能源发电 1 期资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为中信建投证券股份有限公司，不动产资产支持证券拟对基础设施项目公司滨海公司进行 100%股权及其他形式投资，不动产项目包括（1）位于滨海北部中山河口至滨海港之间的近海海域（滨海港水域港界西北侧，离岸距离 7.5 公里）的中电投滨海北区 H1#100MW 海上风电场项目；（2）位于滨海北部中山河口至滨海港之间的近海海域（滨海港水域港界西北侧，离岸距离 22 公里）的中电投滨海北区 H2#400MW 海上风电场项目；及（3）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项目。基础设施项目的原始权益人为江苏电力公司。

2.基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定对下述基金投融资比例、投资限制进行监督。

根据法律法规的规定及《基金合同》的约定，本基金投资组合遵循以下限制：

（1）本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%。因扩募、资产处置、资产收购、不动产资产支持证券向本基金分配款项、基础设施项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人

应在 60 个工作日内调整；

（2）除不动产资产支持证券外，本基金所持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

（3）除不动产资产支持证券外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

（4）本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

（5）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与《基金合同》约定的投资范围保持一致。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第（2）、（3）项规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消或调整上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以调整后的规定执行，不需另行召开基金份额持有人大会。

3.基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定对下述基金投资禁止行为进行监督。

根据法律法规的规定及《基金合同》的约定，本基金禁止从事下列行为：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

（5）向基金管理人、基金托管人出资。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人运用基金财产收购基础设施项目后从事其他重大关联交易的，除应当按照相关法律法规要求防范利益冲突、健全内部制度、履行适当程序外，还应当按照《基金法》《运作办法》和《基金指引》要求召开基金份额持有人大会。

基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，本基金可不受上述规定的限制或以变更后的规定为准，不需经基金份额持有人大会审议。

4.基金托管人依据以下约定对基金管理人参与银行间债券市场投资进行监督。

基金管理人参与银行间市场交易，应按照审慎的风险控制原则评估交易对手资信风险，并自主选择交易对手。基金托管人发现基金管理人与银行间市场的丙类会员进行债券交易的，可以通过邮件、电话等双方认可的方式提醒基金管理人，基金管理人应及时向基金托管人提供可行性说明。基金管理人应确保可行性说明内容真实、准确、完整。基金托管人不对基金管理人提供的可行性说明进行实质审查。基金管理人同意，经提醒后基金管理人仍执行交易并造成基金资产损失的，基金托管人不承担责任。

基金管理人在银行间市场进行现券买卖和回购交易时，以 DVP（券款兑付）的交易结算方式进行交易。

5.关于银行存款投资。

基金投资银行存款的，其基金管理人应根据法律法规的规定及《基金合同》的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。

本基金投资银行存款的信用风险主要包括存款银行的信用等级、存款银行的支付能力等涉及到存款银行选择方面的风险。基金管理人应基于审慎原则评估存款银行信用风险并据此选择存款银行。因基金管理人违反上述原则给基金造成的损失，基金托管人不承担任何责任，相关损失由基金管理人向相关责任人进行追偿。基金托管人的职责仅限于督促基金管理人履行相关责任。

6.基金托管人应当总体负责监督本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

具体而言，由基金托管人监督基金资金账户及资金流向，由基金托管人的分支机构中国工商银行股份有限公司南京新街口支行作为资产支持证券托管人监督资产支持专项计划托管账户及资金流向，由基金托管人的分支机构中国工商银行股份有限公司南京新街口支行监督 SPV 监管账户及项目公司监管账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

7.基金托管人依据以下约定对基金管理人为基础设施项目购买的保险进行监督。

基金管理人应在《运营管理协议》及其补充协议（如有）中明确约定为基础设施项目购买保险的保险受益人、续保安排等，并将《运营管理协议》及其补充协议（如有）、基础设施项目保险合同/保单、保险购买情况说明函（内容包含基础设施项目保险保额、基金管理人确定保额足够的依据等内容）等及时发送基金托管人，基金托管人依据《运营管理协议》、基础设施项目保险合同/保单、保险购买情况说明函对基金管理人为基础设施项目购买足够的保险的情况进行监督。

8.基金托管人依据以下约定对本基金借入款项安排进行监督。

在法律法规允许的前提下，基金管理人按照《基金合同》的约定有权审议基础设施基金直接或间接的新增对外借款，基金管理人应于实施对外借款前 3 日将相关借款文件发送基金托管人，基金托管人根据《基金合同》及借款文件的约定，对基础设施项目公司借入款项安排进行监督，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途。

《基金合同》生效后，基金管理人应及时向基金托管人报送基础设施项目已借款情况。如保留基础设施项目对外借款，基金管理人应当向基金托管人报送借款文件以及说明材料，说明保留基础设施项目对外借款的金额、比例、偿付安排、满足的法定条件等。基金托管人根据借款文件以及说明材料对保留借款是否符合法律法规规定以及《基金合同》约定进行监督。

直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

（1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（2）基础设施基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（3）基础设施基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

（4）基础设施基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

（5）基础设施基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（6）中国证监会规定的其他要求。

基础设施基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基础设施基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

（二）基金托管人应根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基础设施项目估值、基金资产净值计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算、基金投资运作、基金收益分配、相关信息披露（包括但不限于基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等）、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（三）基金托管人发现基金管理人的投资运作及其他运作违反《基金法》《基础设施基金指引》《基金合同》和基金托管协议有关规定时，应及时以书面形式通知基金管理人限期纠正，基金管理人收到通知后应在下一个工作日及时核对，并以书面形式向基金托管人发出回函，进行解释或举证。

在限期内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。基金托管人有义务要求基金管理人赔偿因其违反《基金合同》而致使投资者遭受的损失。

对于依据交易程序尚未成交的且基金托管人在交易前能够监控的投资指令，基金托管人发现该投资指令违反相关法律法规规定或者违反《基金合同》约定的，应当拒绝执行，立即通知基金管理人，并向中国证监会报告。

对于必须于估值完成后方可获知的监控指标或依据交易程序已经成交的投资指令，基金托管人发现该投资指令违反法律法规或者违反《基金合同》约定的，应当立即通知基金管理人，并报告中国证监会。

基金管理人应积极配合和协助基金托管人依照法律法规、《基金合同》和基金托管协议对基金业务执行的监督和核查，必须在规定时间内答复基金托管人并改正，就基金托管人的疑义进行解释或举证，对基金托管人按照法规要求需向中国证监会报送基金监督报告的，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

基金管理人无正当理由，拒绝、阻挠基金托管人根据基金托管协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金托管人进行有效监督，情节严重或经基金托管人提出警告仍不改正的，基金托管人应报告中国证监会。

三、基金管理人对基金托管人的业务核查

在基金托管协议的有效期内，在不违反公平、合理原则以及不妨碍基金托管人遵守相关法律法规及其行业监管要求的基础上，基金管理人对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设基金财产的资金账户和证券账户；监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；复核基金管理人计算的

基金资产净值和基金份额净值；根据管理人指令办理清算交收、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、无故未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》、《基金合同》、基金托管协议及其他有关规定时，基金管理人应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正，基金托管人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金管理人发出回函。在限期内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正，并予协助配合。基金托管人对基金管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金管理人应报告中国证监会。基金管理人有义务要求基金托管人赔偿基金因此所遭受的损失。

基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应立即报告中国证监会和银行业监督管理机构，同时通知基金托管人限期纠正。

基金托管人应积极配合和协助基金管理人依照法律法规、《基金合同》和基金托管协议对本基金业务执行的核查行为，包括但不限于：对基金管理人发出的书面提示，基金托管人应在规定时间内答复并改正，或就基金管理人的疑义进行解释或举证；提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正。

基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠基金管理人根据基金托管协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金管理人进行有效监督，情节严重或经基金管理人提出警告仍不改正的，基金管理人应报告中国证监会。

四、基金财产保管

（一）基金财产保管的原则

1.基金财产应独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产。

（1）原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

（2）本基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵消。不同基础设施基金财产的债权债

务，不得相互抵消。

2.基金托管人应制定相关保管制度，安全保管基金财产、权属证书及相关文件。未经基金管理人的合法合规指令或法律法规、《基金合同》及基金托管协议另有规定，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产。

基金管理人应在《基金合同》生效前明确需移交基金托管人保管的权属证书及相关文件清单，并对权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，将原件移交基金托管人保管，具体交接程序由基金管理人与基金托管人根据实际情况另行约定。

3.基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户。

4.基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，与基金托管人的其他业务和其他基金的托管业务实行严格的分账管理，确保基金财产的完整与独立。

5.对于因基金认购（扩募）、基金投资过程中产生的应收财产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金托管人处的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金的损失，基金托管人对此不承担责任。

6.除依据法律法规和《基金合同》的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

7.本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以取得基础设施项目完全所有权或经营权利。对投资于基础设施项目的基金资产，基金托管人依据基金管理人发送的投资指令，在确保符合基金托管协议约定的情况下划拨资金，并依据基金管理人提供的相关交易凭证、合同等资料进行账务处理，并由基金托管人、资产支持证券托管人、监管银行对本基金资金账户、专项计划托管账户、SPV 监管账户及基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（二）募集资金的验证

募集期内销售机构按销售与服务代理协议的约定，将认购资金划入基金管理人在具有托管资格的商业银行开设的基金募集专户。该账户由基金管理人开立并管理。

基金募集期满或基金管理人宣布停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数符合《基金法》《基础设施基金指引》《运作办法》等有关规定后，由基金管理人在法定期限内聘请符合《中华人民共和国证券法》规定的具有从事证券业务资格的会计师事务所进行验资，出具验资报告，出具的验资报告应由参加验资的 2 名以上（含 2 名）中国注册会计师签字有效。

验资完成，基金管理人应将募集的属于本基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的资产托管专户中，基金托管人在收到资金当日出具确认文件。

若基金募集期限届满，未能达到基金备案的条件，由基金管理人按规定办理退款事宜。

基金扩募时，扩募时的基金募集期限及验资参照基金设立时的募集期限及募集资金的验资处理。

（三）基金的银行账户的开立和管理

基金托管人以基金托管人的名义在其营业机构开设资产托管专户，保管基金的银行存款，并根据基金管理人的指令办理资金收付。本基金的银行预留印鉴由基金托管人保管和使用。该账户的开设和管理由基金托管人承担。本基金的一切货币收支活动，均需通过基金托管人的资产托管专户进行。

资产托管专户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用基金的任何银行账户进行本基金业务以外的活动。

资产托管专户的管理应符合《人民币银行结算账户管理办法》《现金管理暂行条例》《人民币利率管理规定》《支付结算办法》以及银行业监督管理机构的其他规定。

（四）基金证券账户的开设和管理

基金托管人以基金托管人和本基金联名的方式在中国证券登记结算有限公司上海分公司/深圳分公司开设证券账户。

基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司开立基金证券交易资金账户，用于证券清算。

基金证券账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借和未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

（五）债券托管账户的开立和管理

1.《基金合同》生效后，基金管理人负责以基金的名义申请并取得进入全国银行间同业拆借市场的交易资格，并代表基金进行交易；基金托管人负责以基金的名义在中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司开设银行间债券市场债券托管账户和资金结算专户，并由基金托管人负责基金的债券的后台匹配及资金的清算。

2.基金管理人和基金托管人应一起负责为基金对外签订全国银行间债券市场回购主协议，正本由基金托管人保管，基金管理人保存副本。

（六）其他账户的开设和管理

基金托管人负责基础设施项目运营收支账户的开立和管理，基金管理人对基础设施项目运营收支账户款项用途进行确认，基金托管人在付款环节依据基金管理人提供的付款文件对款项用途进行监督，运营管理机构应当予以配合。

若中国证监会或其他监管机构在基金托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，由基金管理人协助基金托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，开立、使用并管理有关账户；若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（七）基金财产投资银行存款证实书等实物证券的保管

基金财产投资的有关实物证券由基金托管人存放于基金托管人的保管库。属于基金托管人实际有效控制下的实物证券在基金托管人保管期间的损坏、灭失，由此产生的责任应由基金托管人承担。基金托管人对基金托管人以外机构

实际有效控制或保管的证券不承担保管责任。

（八）与基金财产有关的重大合同的保管

由基金管理人代表基金签署的与基金有关的重大合同的原件分别应由基金托管人、基金管理人保管。除基金托管协议另有规定外，基金管理人在代表基金签署与基金有关的重大合同时应保证基金一方持有两份以上的正本，以便基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人在合同签署后30个工作日内通过专人送达、挂号邮寄等安全方式将合同原件送达基金托管人处。合同原件应存放于基金管理人和基金托管人各自文件保管部门20年以上。

对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应向基金托管人提供加盖公章的合同扫描件，未经双方协商一致，合同原件不得转移。基金管理人向基金托管人提供的合同扫描件与基金管理人留存原件不一致的，以扫描件为准。

五、基金资产净值计算和会计核算

（一）基金资产净值的计算

1.基金资产净值的计算、复核的时间和程序

基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并报表层面计量的净资产。

基金份额净值是按照每个估值日基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到0.0001元，小数点后第5位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或《基金合同》的规定暂停估值时除外。估值原则应符合《基金合同》《证券投资基金会计核算业务指引》及其他法律、法规的规定。基金资产净值和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人应于每个估值日交易结束后计算当日的基金资产净值和基金份额净值并以双方认可的方式发送给基金托管人。基金托管人对净值计算结果复核后以双方认可的方式发送给基金管理人，由基金管理人按《基金合同》的约定对基金净值予以公布。

根据《基金法》，基金管理人计算并公告基金资产净值，基金托管人复核、审查基金管理人计算的基金资产净值。因此，本基金的基金会计责任方是基金

管理人，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金资产净值的计算结果对外予以公布。法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

（二）基金资产估值方法

1.估值对象

本基金及纳入合并财务报表范围内的各类会计主体所持有的各类资产及负债，包括但不限于不动产资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、应收款项及其他投资等资产及负债。

2.估值方法

基金管理人及基金托管人应当按照《基金合同》的约定进行估值。

3.基础设施项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年至少进行 1 次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目进行评估：

(1) 基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；

(2) 本基金扩募；

(3) 提前终止基金合同拟进行资产处置；

(4) 基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

(5) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

（三）估值差错处理

基金管理人及基金托管人应当按照《基金合同》的约定处理份额净值错误。

（四）基金账册的建立

基金管理人和基金托管人在《基金合同》生效后，应按照相关各方约定的同一记账方法和会计处理原则，分别独立地设置、登录和保管本基金的全套账

册，对相关各方各自的账册定期进行核对，互相监督，以保证基金资产的安全。若双方对会计处理方法存在分歧，应以基金管理人的处理方法为准。

经对账发现相关各方的账目存在不符的，基金管理人和基金托管人必须及时查明原因并纠正，保证相关各方平行登录的账册记录完全相符。若当日核对不符，暂时无法查找到错账的原因而影响到基金资产净值的计算和公告的，以基金管理人的账册为准。

（五）基金财务报表和定期报告的编制和复核

基金财务报表由基金管理人和基金托管人至少每半年分别独立编制；双方应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于基础设施基金通过不动产资产支持证券和基础设施项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目的完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

在《基金合同》生效后，招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新招募说明书并登载在规定网站上。基金管理人在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成季度报告编制并公告；在上半年结束之日起两个月内完成中期报告编制并公告；在每年结束之日起三个月内完成年度报告编制并公告。《基金合同》生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

基金管理人应及时完成报表编制，将有关报表提供基金托管人复核；基金托管人应当在收到报告之日起 2 个工作日内完成月度报表的复核；在收到报告之日起 7 个工作日内完成基金季度报告的复核；在收到报告之日起 20 日内完成基金中期报告的复核；在收到报告之日起 30 日内完成基金年度报告的复核。基金托管人在复核过程中，发现双方的报表存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以国家有关规定为准。

基金托管人在复核过程中，发现相关各方的报表存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以相关各方认可的账务处理方式为准。核对无误后，基金托管人在基金管理人提供的报告上加盖业务印鉴或者出具加盖托管业务部门公章的复核意见书，相关各方各自留存一份。如果基金管理人与基金托管人不能于应当发布公告之日之前就相关报表达成一致，基金管理人有权按照其编制的报表对外发布公告，基金托管人有权就相关情况报证监会备案。基金托管人在对财务会计报告、季度报告、中期报告或年度报告复核完毕后，需盖章确认或出具相应的复核确认书，以备有权机构对相关文件审核时提示。

六、基金份额持有人名册的保管

基金管理人和基金托管人须分别妥善保管的基金份额持有人名册，包括基金合同生效日、基金合同终止日、基金份额持有人大会权益登记日、每年 6 月 30 日、12 月 31 日的基金份额持有人名册。基金份额持有人名册的内容必须包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。

基金份额持有人名册由基金的基金注册登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应按照目前相关规则分别保管基金份额持有人名册。保管方式可以采用电子或文档的形式。基金份额登记机构的保存期不低于法律法规规定的最低期限，法律法规或监管部门另有规定的除外。

基金管理人应当及时向基金托管人提交下列日期的基金份额持有人名册：基金合同生效日、基金合同终止日、基金份额持有人大会权益登记日、每年 6 月 30 日、每年 12 月 31 日的基金份额持有人名册。基金份额持有人名册的内容必须包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。其中每年 12 月 31 日的基金份额持有人名册应于下月前十个工作日内提交；基金合同生效日、基金合同终止日等涉及到基金重要事项日期的基金份额持有人名册应于发生日后十个工作日内提交。

基金托管人以电子版形式妥善保管基金份额持有人名册，并定期刻成光盘备份，保存期限不少于 20 年。基金托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

若基金管理人或基金托管人由于自身原因无法妥善保管基金份额持有人名

册，应按有关法规规定各自承担相应的责任。

七、争议解决方式

双方当事人同意，因基金托管协议而产生的或与基金托管协议有关的一切争议，除经友好协商可以解决的，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会根据该会当时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁的地点在北京市，仲裁裁决是终局性的并对双方均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行《基金合同》和托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金托管协议受中国法律（为基金托管协议之目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖并从其解释。

八、托管协议的变更与终止

（一）托管协议的变更程序

基金托管协议双方当事人经协商一致，可以对协议的内容进行变更。变更后的托管协议，其内容不得与《基金合同》的规定有任何冲突。基金托管协议的变更报中国证监会核准后生效。

（二）基金托管协议终止的情形

发生以下情况，经履行相关程序后，本托管协议终止：

1.《基金合同》终止；

2.基金托管人解散、依法被撤销、破产或有其他基金托管人接管基金托管业务；

3.基金管理人解散、依法被撤销、破产或有其他基金管理人接管基金管理业务；

4.发生法律法规或《基金合同》规定的终止事项。