

华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金

基金产品资料概要更新

编制日期：2026年7月6日

送出日期：2026年7月7日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

(一) 产品要素

基金简称	华泰三峡新能源 REIT	基金代码	508059
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司	基金托管人	中国农业银行股份有限公司
基金合同生效日	2026-07-06	上市交易所及上市日期	上海证券交易所
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期为 20 年
基金经理	骆祥民	开始担任本基金基金经理的日期	2026-07-06
		证券从业日期	2020-07-26
	魏蓉蓉	开始担任本基金基金经理的日期	2026-07-06
		证券从业日期	2020-12-03
	肖如嘉	开始担任本基金基金经理的日期	2026-07-06
		证券从业日期	2023-09-26
场内简称	三峡 REIT（基金扩位简称：华泰三峡新能源 REIT）		
其他	运营管理机构：三峡（辽宁）能源投资有限公司		
	募集份额：5 亿份		
	发行价格：8.013 元/份		
	募集金额：40.065 亿元		
	原始权益人：中国三峡新能源（集团）股份有限公司		
	战略配售比例：70%		
原始权益人及其关联方配售比例：44%			

(二) 标的不动产项目情况

本基金拟持有的不动产项目情况如下表：

项目	庄河III海上风电项目
不动产项目名称	三峡新能源大连市庄河III（300MW）海上风电场项目
不动产项目业态	清洁能源
项目所在地	辽宁省大连市庄河市

项目	庄河III海上风电项目
资产范围	6.45MW、3.3MW、3.0MW 风力发电机共计 72 台、配套建设的 1 座海上升压站、12 回 35kV 海底电缆集电线路、2 回 220kV 海底电缆、220kV 陆上架空联络线路以及相关设施设备。
建设内容和规模	庄河III海上风电项目并网容量为 298.8MW，安装 6.45MW、3.3MW、3.0MW 风力发电机组共计 72 台。项目配套建设 1 座海上升压站、12 回 35kV 海底电缆集电线路、2 回 220kV 海底电缆、220kV 陆上架空联络线路和 1 座陆上集控中心。其中陆上集控中心（不含风力发电及电力输送相关设施设备）未纳入公募 REITs 底层资产范围。
开竣工时间以及投入运营时间	2017 年 10 月 25 日风机基础工程开工，2020 年 11 月 25 日全容量并网
使用期限	海域使用权起始日为 2018 年 4 月 21 日，海域使用权终止日为 2046 年 4 月 20 日 风机运营起始日为 2020 年 11 月 25 日，风机运营终止日为 2045 年 11 月 24 日
剩余年限	海域使用权剩余年限：20.32 年；风机剩余年限：19.91 年
可供分配金额测算	2026 年：54,528.79 万元（14.48%） 2027 年：54,253.52 万元（14.40%）
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	庄河III海上风电项目已被投保了财产一切险、机器损坏险及公众责任险。其中，财产一切险及机器损坏险投保金额分别为 2,753,190,771.15 元及 1,948,189,729.86 元，公众责任险，每次事故及累计赔偿限额不超过 5 亿元，投保期限均为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。
项目权属	原始权益人合法享有项目公司 100% 股权，项目公司已就项目用海取得《不动产权证书》（海域使用权），并已就电力业务许可、并网调度、购售电等行为取得电力业务许可证、并网调度协议及购售电合同等证书或协议，合法享有庄河III海上风电项目设施设备所有权。
他项权利（如有）	三峡大连公司与中国银行股份有限公司大连庄河支行（简称“中行庄河支行”）签订一系列《固定资产借款合同》，截至 2025 年 12 月 31 日，涉及的未偿还借款本金余额约 88,775.23 万元，不涉及质押、抵押等担保所构成的权利限制。中行庄河支行已于 2025 年 8 月 4 日向三峡大连公司出具《关于三峡新能源大连发电有限公司提前还款的同意函》，同意三峡大连公司提前清偿《人民币资金借款合同》项下全部未偿还借款本金及其他款项。

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

投资目标	本基金主要投资于清洁能源类不动产资产支持证券的全部份额，通过不动产资产支持证券投资于项目公司，最终取得由项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。
投资范围	本基金存续期内按照《基金合同》的约定主要投资于清洁能源类不动产资产支持证券。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据、地方政府债等）、AAA 级信用债（企业债、公司债、政府支持机构债、非政策性金融债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（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他具有良好流动性的货币市场工具）等法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。

本基金不投资于股票等权益类资产，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金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时调整投资范围。

主要投资策略 初始投资策略、不动产项目的购入策略、不动产项目的出售及处置策略、融资策略、不动产项目的运营管理策略、权属到期后的安排、固定收益投资策略。

业绩比较基准 本基金暂不设立业绩比较基准。

风险收益特征 本基金为公开募集不动产投资信托基金，通过主动运营管理不动产项目，以获取不动产项目发电收入等稳定的现金流为主要目的，其风险收益特征与股票型基金、债券型基金和货币市场基金不同；一般市场情况下，长期风险和收益高于货币市场基金、债券型基金，低于股票型基金。

注：投资者请认真阅读《招募说明书》“基金运作情况”章节了解详细情况。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表

暂不适用。

（三）自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的 比较图

暂不适用。

三、投资本基金涉及的费用

（一）基金销售相关费用

以下费用在认购过程中收取：

费用类型	份额（S）或金额（M） /持有期限（N）	收费方式/费率	备注
认购费	M < 500 万	0.30%	公众投资者（场 外份额）
	M ≥ 500 万	每笔 1000 元	

注：1、本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。2、公众投资者通过直销机构认购基金份额时不支付认购费用，通过其他销售机构认购基金份额时支付认购费用。对于战略投资者和网下投资者，认购费用为0。对于公众投资者，场外份额认购费率如表所示，场内份额认购费用参考场外认购费率设定。3、场内交易费用以证券公司实际收取为准。

（二）基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
------	-------------	-----

此件仅支持

骑缝

管理费	0.2%	基金管理人、 专项计划管理 人、销售机构
运营服务费	<p>1、基础服务费 A</p> <p>基础服务费 A 为运营管理机构为本项目提供运营管理服务发生的必要成本，主要为人工成本及相关税费。</p> <p>人工成本包括为保障不动产项目正常运营管理所支出的职工薪酬、差旅交通费等。2026 年，基础服务费 A 为 2,620.20 万元（不含税），增值税率为 6%，含税金额为 2,777.42 万元；2027 年及以后，基础服务费 A 每年较上年增长 3%；特别地，2044 年及 2045 年 1-11 月，根据机组退役情况确定基础服务费 A 金额。</p> <p>基础服务费 A 为不含增值税的费用，支付时按 6% 计算增值税，如遇国家税率调整，按照不含税价不变的原则进行结算。</p> <p>若某一年度运营管理机构提供运营管理服务的期间不足一年的，则计算上述费用时应根据该年度运营管理机构提供运营管理服务的天数占该年度总天数的比例进行折算。</p> <p>基础服务费 A 应在年度运营预算中列明，并按照《运营管理服务协议》约定的预算内支出管理条款约定的程序由项目公司在每个季度初的 10 个自然日内向运营管理机构支付该季度的基础服务费。</p> <p>2、基础服务费 B</p> <p>基础服务费 B 为项目公司年度净收入 2 的 4%。基础服务费 B 为含增值税的费用。计算基础服务费 B 之目的，项目公司年度净收入 2=营业总收入-营业总成本（不考虑基础服务费 B、浮动服务费、折旧、摊销、因股东借款产生的财务费用）-资本性支出=项目公司年度净收入 1+基础服务费 B。为避免疑义，除资本性支出为含税金额，其余科目为不含税金额。</p> <p>若某一年度运营管理机构提供运营管理服务的期间不足一年的，则计算上述费用时应根据该年度运营管理机构提供运营管理服务的天数占该年度总天数的比例进行折算。</p> <p>基础服务费 B 按年度予以支付。运营管理机构应在项目公司年度审计报告出具且根据浮动服务费调整（如需）的基础服务费 B 金额经基金管理人确认后 15 个工作日内，按照项目公司的要求向项目公司开具增值税专用发票，项目公司在收到运营管理机构提供的发票后 15 个工作日内向运营管理机构支付基础服务费 B。</p> <p>3、浮动服务费</p> <p>浮动服务费=该年度项目公司年度净收入 1 实际值与目标值的差额×浮动服务费率。</p> <p>1) 项目公司年度净收入 1=营业总收入-营业总成本（不考虑浮动服务费、折旧、摊销、因股东借款产生的财务费用）-资本性支出，为避免疑义，除资本性支出为含税金额，其余科目为不含税金额；若该公式因为项目公司财务报表科目发生变化需要调整的，需由项目公司、运营管理机构、华泰资管书面达成一致意见。</p> <p>为免疑义，上述公式中“营业总收入”包含该年度项目公司依据《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）、《关于调整风力发电等增值税</p>	运营管理机构

政策的公告》（财政部 海关总署 税务总局公告 2025 年第 10 号）等规定享有的风力发电增值税即征即退 50% 税收优惠产生的收益。

2) 浮动服务费率依据项目公司运营业绩完成率指标的完成情况来确定。为有效激励运营管理机构勤勉尽责并努力提升不动产项目运营水平，《运营管理服务协议》根据运营业绩完成率的情况设置双向的激励管理机制。运营业绩完成率含义以及浮动服务费率的对应关系如下：

含义	考核标准
年度运营业绩完成率=根据项目公司年度审计报告计算的项目公司年度净收入 1/根据基金初始发行的不动产项目资产组合项目资产评估报告计算的项目公司年度净收入 1	(1) 当 $X \geq 120\%$ 时, 浮动服务费=实际业绩与目标业绩的差额*10%; (2) 当 $110\% \leq X < 120\%$ 时, 浮动服务费=实际业绩与目标业绩的差额*7%; (3) 当 $100\% \leq X < 110\%$ 时, 浮动服务费=实际业绩与目标业绩的差额*4%; (4) 当 $90\% \leq X < 100\%$ 时, 浮动服务费=实际业绩与目标业绩的差额*4%; (5) 当 $80\% \leq X < 90\%$ 时, 浮动服务费=实际业绩与目标业绩的差额*7%; (6) 当 $X < 80\%$ 时, 浮动服务费=实际业绩与目标业绩的差额*10%。 其中, X 为运营业绩完成率。

若某一年度运营管理服务机构提供服务的期间不足一年的, 则浮动服务费应根据该年度提供运营管理服务的天数占该年度的天数进行折算。

3) 浮动服务费的支付

浮动服务费按年度予以支付。浮动服务费为正时, 运营管理机构应在项目公司年度审计报告后向基金管理人提交浮动服务费的计算结果及计算过程, 经基金管理人确认后的 15 个工作日内, 按照项目公司的要求向项目公司开具增值税专用发票(增值税税率为 6%, 如遇税率变化, 按不含税金额不变原则开票), 项目公司在收到运营管理机构提供的发票后 15 个工作日内向运营管理机构浮动服务费。浮动服务费为负时, 由项目公司在支付该年度基础服务费 B 时扣减对应计算金额, 直至将基础服务费 B 扣减为 0。

托管费	0.01%	基金托管人
审计费用	/	会计师事务所
信息披露费	/	规定披露报刊

注: 1、本基金交易证券、基金等产生的费用和税负, 按实际发生额从基金资产扣除。基金管理人、计划管理人和外部管理机构在本基金存续期间所产生的管理费用由基金管理人通过基金管理费统一从本基金财产中列支, 相关主体费用的具体收支情况详见定期报告。

2、披露相关费用年金额的为基金整体承担费用, 年金额为预估值, 单位为元, 最终实际金额以基金定期报告披露为准。

四、风险揭示与重要提示

此件仅支持



（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为公开募集不动产投资信托基金（简称“不动产基金”）。不动产基金与投资股票或者债券等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%。本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益，并承担不动产项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。投资者应充分了解不动产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。

1、与不动产基金相关的风险：包括但不限于基金价格波动风险及折溢价风险、流动性风险、发售失败风险、交易失败风险、本基金整体架构所涉及的交易风险、集中投资风险、管理风险、停牌、暂停上市或终止上市风险、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险、关联交易及利益冲突风险、原始权益人及其一致行动人持有份额比例较高导致的基金治理风险、对外借款的风险、相关参与机构的操作及技术风险、市场风险、基金份额限售份额解禁风险、基金净值逐年降低甚至趋于零的风险、本基金初始净现金流分派率显著偏高的风险、其他风险。

2、与不动产项目相关的风险：包括但不限于不动产项目管理风险、不动产项目行业风险、不动产项目国补相关的风险、国补退坡风险、不动产项目运营风险、《电力业务许可证》续期风险、《并网调度协议》续期风险、《购售电合同》续期风险、不动产项目运营管理机构的解聘及更换风险、不动产项目遭受自然灾害的风险、合规运营及安全生产风险、不动产项目流动性风险、区域内海上风电行业的竞争风险、不动产项目的资产评估风险、现金流预测偏差风险、不动产项目出售/处置价格波动及处置的不确定性风险、用海申请批复文件、水上水下活动许可证取得时间晚于项目开工时间的风险、不动产项目转让限制的风险、不动产项目机组设计寿命届满后移交的风险、不动产项目保险理赔金额无法覆盖财产损失的风险、集控中心相关资产未纳入入池资产范围相关风险、不动产项目对外租赁的风险、基础服务费 B 影响可供分配现金流的风险、不动产项目弃风率预测偏差风险、不可抗力因素对不动产项目造成的风险。

3、与专项计划管理相关的风险：包括但不限于流动性风险、专项计划等特殊目的载体

提前终止的风险、专项计划运作风险和账户管理风险、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人尽责履约风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、法律、政策环境改变的风险。

4、其他风险：包括但不限于运营管理机构尽责履约风险、项目公司人员尽责履约风险、本基金法律文件中涉及基金风险特征的表述与销售机构对基金的风险评级可能不一致的风险、其他风险。具体请见招募说明书之“第一章 招募说明书概要及风险因素”。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册或核准，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

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。

基金的过往业绩不代表未来表现。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

基金投资人请认真阅读基金合同的争议处理相关章节，充分了解本基金争议处理的相关事项。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站 <https://www.htscamc.com>，客服电话：4008895597。

- 基金合同、托管协议、招募说明书
- 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 基金份额净值
- 基金销售机构及联系方式
- 其他重要资料

