

银华粤海水务水利封闭式基础设施证券投资基金

基金产品资料概要

编制日期：2026 年 9 月 11 日

送出日期：2026 年 9 月 14 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	银华粤海水务水利 REIT	基金代码	180702
基金管理人	银华基金管理股份有限公司	基金托管人	中国民生银行股份有限公司
基金合同生效日	-	上市交易所及上市日期	深圳证券交易所
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 30 年
基金经理	康芳	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2015 年 5 月 30 日
基金经理	朱皓翔	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2024 年 1 月 15 日
基金经理	刘文学	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2025 年 10 月 15 日
其他	场内简称：银华粤海水务水利 REIT 募集份额：5 亿份 发行价格：将根据询价结果确认并在发售公告中披露 募集金额：实际募集金额将根据最终发行定价及募集情况确定并在基金合同生效公告中披露 运营管理机构：广东粤海飞来峡水力发电有限公司 原始权益人：广东粤海飞来峡水力发电有限公司 战略配售比例：70% 原始权益人参与战略配售比例：58%		

(二) 标的不动产项目情况

表：不动产项目概况表

项目	项目一	项目二
不动产项目名称	广东粤海飞来峡水利水电有限公司（简称“项目公司一”）持有并运营的飞来峡水利枢纽实现发电功能所涉及的特定资产及发电业务收费权（简称“飞来峡项目”）	广东粤海韩江水利水电有限公司（简称“项目公司二”）持有并运营的潮州供水枢纽工程东溪电站、西溪电站特定资产及发电业务收费权（简称“潮州项目”）
不动产项目业态	水利设施（含水力发电）	水利设施（含水力发电）
项目所在地	广东省清远市清城区飞来峡镇	广东省潮州市湘桥区
资产范围	飞来峡项目位于珠江流域北江干流中游，坝址位于广东省清远市境内，下距清远市 33 公里，控制流域面积 34,097 平方公里。 飞来峡项目资产范围包括：（1）发电厂房、中控楼、变电站厂房、水厂、土坝、溢流坝、副坝等建筑物、构筑物所有权及其所占范围内的建设用地使用权；（2）水轮机、发电机、变压器等用于发电的所有设备设施及零配件；（3）基于飞来峡水利枢纽的电费收费权所享有的获得收入的权利。	潮州项目位于广东省潮州市韩江潮州市区段的江东湖北端及东溪、西溪上游端，距上游潮州市湘子桥约 4km，位置为东经 116°39'，北纬 23°40'。 潮州项目资产范围包括：（1）东溪发电厂房、西溪发电厂房、东溪 GIS、西溪 GIS、坝区变压器室、东溪配电房等建筑物所有权及其所占范围内的建设用地使用权；（2）水轮机、发电机、变压器等用于发电的所有设备设施及零配件；（3）基于潮州供水枢纽工程东溪电站、西溪电站的电费收费权所享有的获得收入的权利。
建设内容和规模	飞来峡水利枢纽工程建设内容包括溢流坝、土坝、船闸、电站厂房、副坝等建筑物，总库容为 19.04 亿立方米（其中防洪库容 13.36 亿立方米），电站设有 4 台单机容量 35MW 灯泡贯流式发电机组，发电总装机容量 140MW，设计年发电量 5.54 亿千瓦时。	潮州供水枢纽工程建设内容包括拦河闸、电站厂房、船闸和连接土坝等建筑物，正常蓄水库容 4,900 万立方米，电站设有 4 台（2 台容量 14MW，2 台容量 9MW）灯泡贯流式发电机组，总装机容量 46MW，设计年发电量 2.0812 亿千瓦时。
投入运营时间	运营起始时间：#1 机组 1999 年 7 月；#2 机组 1999 年 8 月；#3 及#4 机组 1999 年 9 月	运营起始时间：东溪电站#1 及#2 机组 2006 年 11 月；西溪电站#1 机组 2005 年 12 月，#2 机组 2006 年 7 月
使用期限	飞来峡项目发电经营期年限为 50 年，起止时间为 1999 年 7 月 26 日至 2049 年 7 月 25 日。	潮州项目发电经营期年限为 50 年，起止时间为 2005 年 12 月 20 日至 2055 年 12 月 19 日。
剩余年限	截至 2026 年 3 月 31 日，剩余年限为 23.30 年。	截至 2026 年 3 月 31 日，剩余年限为 29.71 年。

项目	项目一	项目二
用地性质	划拨用地	划拨用地

不动产项目近三年及一期的整体经营情况如下：

表：不动产项目近三年及一期主要经营指标

日期	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
不动产项目合计				
发电量（万 kWh）	9,059.72	82,541.43	84,398.69	88,391.63
上网电量（万 kWh）	8,847.85	81,179.89	83,015.13	86,990.86
上网电价（元/kWh，不含税）	飞来峡项目 0.4038； 潮州项目 0.4532	飞来峡项目 0.4038； 潮州项目： 1-4 月：0.4382 5-12 月：0.4532 ¹	飞来峡项目 0.4038； 潮州项目 0.4382	飞来峡项目 0.4038； 潮州项目 0.4382
营业收入（万元）	3,634.11	33,441.79	34,060.00	35,585.77
营业成本（万元）	2,676.69	10,181.92	12,609.79	14,092.63
净利润（万元）	647.76	12,414.56	10,462.14	12,055.98
息税折旧摊销前利润（EBITDA）（万元）	1,788.09	20,031.50	19,403.73	20,104.86
飞来峡项目				
发电量（万 kWh）	6,461.15	60,772.11	60,056.27	67,213.52
上网电量（万 kWh）	6,321.70	59,839.12	59,110.59	66,248.05
上网电价（元/kWh，不含税）	0.4038	0.4038	0.4038	0.4038
营业收入（万元）	2,488.51	23,952.92	23,669.35	26,556.70
营业成本（万元）	1,833.29	7,037.77	8,007.26	9,884.23
净利润（万元）	442.59	8,292.70	7,309.96	9,328.34
息税折旧摊销前利润（EBITDA）（万元）	1,176.72	14,127.31	13,951.31	15,330.70

¹ 潮州项目 2025 年 1-4 月上网电价为 0.4382 元/千瓦时（不含税），2025 年 5 月起适用差别化上网电价，其上网电价在原基础上每千瓦时提高 1.5 分（不含税）至 0.4532 元/千瓦时（不含税）。关于差别化上网电价，根据《广东省发展改革委广东省水利厅关于我省小水电站试行差别化上网电价有关事项的通知》（粤发改价格函〔2024〕1288 号），因自 2025 年 5 月起，潮州项目作为小水电站生态流量泄放达标评定条件，其上网电价在原基础上每千瓦时提高 1.5 分（不含税）。生态流量泄放达标评定每 4 个月考核一次，按月结算该差别化电价收入，下同。

日期	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
潮州项目				
发电量（万 kWh）	2,598.57	21,769.32	24,342.42	21,178.11
上网电量（万 kWh）	2,526.15	21,340.77	23,904.54	20,742.81
上网电价（元/kWh，不含税）	0.4532	1-4 月：0.4382 5-12 月：0.4532	0.4382	0.4382
营业收入（万元）	1,145.60	9,488.87	10,390.65	9,029.07
营业成本（万元）	843.40	3,144.15	4,602.52	4,208.40
净利润（万元）	205.17	4,121.86	3,152.17	2,727.64
息税折旧摊销前利润（EBITDA）（万元）	611.37	5,904.18	5,452.42	4,774.16

未来两年预测净现金流分派率、预测全周期内部收益率测算情况：

表：净现金分派率测算情况

单位：万元

项目	2026年4-12月预测数	2027年预测数
预测可供分配金额	8,191.42	12,094.48
现金分派率	6.90%（年化）	7.64%
全周期内部收益率（IRR）	5.22%	

注：1、可供分配金额的测算是基于假设基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

2、分派率和 IRR 的测算均基于基金拟募集资金总计人民币 15.83 亿元，且收益分配比例为合并可供分配金额的 100%。

3、在 2026 年 4-12 月预测净现金分派率 5.17%的基础上，经年化处理后，2026 年全年预测现金分派率为 6.90%。

注：不动产项目在评估、现金流测算等过程中，使用了较多的假设前提，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者应当对这些假设前提进行审慎判断。

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

详见《银华粤海水务水利封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》的“第

五部分 不动产基金”之“第四章 基金运作”之“五、基金的投资”。

投资目标	在严格控制风险的前提下，本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目的完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理不动产项目，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。
投资范围	1、投资范围 本基金的投资范围为不动产资产支持证券、利率债（包括国债、政策性金融债、地方政府债、央行票据）、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许不动产投资信托基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。 本基金不投资股票，也不投资于可转换债券、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。 2、投资比例 本基金 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；基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权。但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例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。如法律法规或中国证监会变更上述投资品种的比例限制，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开持有人大会。
主要投资策略	本基金 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，从而取得不动产项目完全的所有权或经营权利；剩余基金资产将依法投资于利率债，AAA 级信用债，或货币市场工具等。 具体投资策略包括：不动产项目投资策略、不动产项目运营管理策略、扩募及收购策略、资产出售及处置策略、固定收益投资策略、对外借款策略。
业绩比较基准	本基金不设置业绩比较基准。
风险收益特征	一般情况下，本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征。本基金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。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表

暂无。

（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

暂无。

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/申购/赎回基金过程中收取：

表：公众投资者认购费率

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 万元	0.30%	适用于公众投资者 场外认购
	M≥500 万元	按笔收取，1000 元/笔	

注：1、深圳证券交易所会员单位应参考场外认购费率设定投资者的场内认购费率。

2、公众投资者通过基金管理人直销机构认购本基金的，不收取认购费。

3、对于战略投资者及网下投资者，认购费用为 0。

4、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。场内交易费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
管理费	基金管理费和专项计划管理费的合计值，按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）的 0.20% 年费率计提，其中 85% 为基金管理费、由基金管理人收取，15% 为专项计划管理费、由计划管理人收取。	基金管理人和计划管理人
运营管理服务费	运营管理服务费由基础管理费和浮动管理费组成，其中浮动管理费细分为浮动管理费 1 和浮动管理费 2。 （1）基础管理费 基础管理费是针对运营管理机构提供运营管理服务所产生的相关费用成本而应支付给运营管理机构的基本费用。根据《运营管理服务协议》，基础管理费采取定额包干负责模式，按不动产项目资产评估报告对应的预测数据作为上限，进行定额包干并按季支付。 在运营管理服务期间，基础管理费原则上不做调整，但因行业政策、经济形势变化、物价水平等非主观因素造成实际运营管理成本出现显著变化的，可由基金管理人提议，经不动产基金份额持有人大会决议通过后，对基础管理费进行调整。 （2）浮动管理费	运营管理机构

	浮动管理费=浮动管理费 1+浮动管理费 2 1) 浮动管理费 1 浮动管理费 1 指根据日常运营管理考核结果确定应核减/扣减的基础管理费，并设置负面清单事项单次扣减基础管理费。 2) 浮动管理费 2 从经营业绩完成率维度确认，以《运营管理服务协议》约定，向运营管理机构支付。 上述费用的具体计算及支付安排，按照本基金招募说明书、《运营管理服务协议》的详细约定执行。	
托管费	本基金的托管费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的 0.01% 的年费率计提。	基金托管人
其他费用	其他费用的计算方法及支付方式详见本基金招募说明书及相关公告。	相关服务机构

注：本基金交易证券等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

四、风险揭示与重要提示

（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%。

一般情况下，本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征。本基金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。本基金在投资运作、交易环节等可能面临以下风险，包括但不限于“不动产基金相关的风险因素”和“不动产项目相关的风险因素”。

其中，（1）不动产基金相关的风险因素包括：“集中投资风险”“基金价格波动风险”“流动性风险”“新种类基金的投资风险和创新风险”“管理风险”“税收等政策调整风险”“资产支持证券投资的流动性风险”“中介机构履约风

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丧失资产管理业务资格的风险”“法律与政策环境改变的风险”“相关交易未能完成的风险”“不动产基金的要求或决定无法及时有效传递的风险”“交易结构设计及条款设置存在瑕疵的风险”“基金价格波动风险”“暂停上市或终止上市风险”“基金运作的合规性风险”。

（2）不动产项目相关的风险因素包括：“政策风险”“不动产项目管理及市场风险”“不动产项目外部管理机构的解聘及更换风险”“原始权益人及其关联方持有份额比例较高导致的基金治理风险”“评估风险”“电站机组使用期限的风险”“资产维修维护及资本性支出风险”“现金流预测的风险”“股东借款带来的现金流波动风险”“运营管理机构履职风险”“意外事件、安全生产事故及不可抗力给不动产项目造成的风险”“基金净值逐年降低甚至趋于零的风险”“项目部分建设内容未被纳入底层资产的相关风险”“共用资产的相关风险”“‘电调服从水调’排洪弃水风险”“实际发电量与发电量预测值出现差异的风险”“实际年发电量超过设计年发电量的可持续性风险”“新建黄茅峡水库的相关风险”“项目公司营业收入季节性波动及极端天气风险”“电力消纳风险”“流域内梯级电站竞争的风险”“不动产项目电价调整及市场化交易政策变动的风险”“潮州项目差别化上网电价政策风险”“两个细则考核净收入波动风险”“小水电清退或重大改造风险”“许可证续期风险”“《并网调度协议》《购售电合同》的延期、续签风险”“处置风险”“不动产项目经营期届满，原始权益人或其指定关联方可能优先无偿受让项目公司股权相关的风险”“飞来峡项目公益性资产扩、改建，或者其他由不可抗力导致的较大额度损毁维修费相关的风险”“关联交易风险”“同业竞争和利益冲突风险”。

其他风险因素包括“相关参与机构的操作及技术风险”“证券市场风险”等。

投资者应充分了解不动产基金投资风险及本基金招募说明书所披露的风险因素（详见本基金招募说明书“第一部分”之“第三章 风险因素”），审慎作出投资决定。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册及深圳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。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在作出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

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（www.yhfund.com.cn）（客服电话：400-678-3333、010-85186558）

- 1、基金合同、托管协议、招募说明书
- 2、定期报告，包括季度报告、中期报告和年度报告
- 3、基金销售机构及联系方式
- 4、其他重要资料

六、其他情况说明

无。