中 华 人 民 共 和 国 能 源 行 业 标 准

NB/T XXXX－20XX

能源电力 REITs 估值导则

编制说明

（征求意见稿）

《能源电力 REITs 估值导则》编制组

2026 年 8 月

1 任务来源

根据《国家能源局综合司关于下达 2025 年能源领域行业标准制修订计划及外文版翻译计划的通知》（国能综通科技〔2025〕137 号），《能源电力 REITs 估值导则》为 2025 年能源领域行业标准制定计划项目，计划编号：能源 20250030。

标准化管理机构：电力规划设计总院。

标准技术归口单位：能源行业电规总院专家组。

2 编制组构成

主编单位：电力规划总院有限公司

参编单位：中国国际工程咨询有限公司

中国能源建设集团江苏省电力设计院有限公司

国网经济技术研究院有限公司

国家电力投资集团有限公司

中国电力建设工程咨询有限公司

北京市中伦律师事务所

上海瑞思不动产金融研究院

工银瑞信投资管理有限公司

中联前源不动产基金管理有限公司

中国电建集团租赁有限公司

3 编制主要原则

本标准编制的主要原则：

（1）为规范能源电力基础设施不动产投资信托基金（REITs）估值业务行为，保证能源电力 REITs 估值质量，维护社会公众利益和估值各方当事人合法权益，促进能源电力 REITs 市场健康发展，制定本标准。

（2）本标准适用于风力发电、太阳能发电、水力发电、天然气发电、燃煤发电、生物质发电、核电、储能、电网等能源电力基础设施在 REITs 首次发行、扩募购入及存续期间涉及的底层基础设施资产估值业务。

（3）贯彻国家关于基础设施 REITs 常态化发行的政策要求，执行《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》等法律法规，达到估值客观、科学、公正的目标。

（4）以《国家发展改革委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）、《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报材料格式文本（2024 年版）》（发改办投资〔2024〕662 号）、《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目评估报告编写指南（2024 年版）》及相关证券交易所 REITs 规则为基础，在充分调研、总结近年来我国能源电力基础设施 REITs 发行实践经验的基础上，针对能源电力 REITs 估值的特殊性进行编制，使之能适应我国能源电力 REITs 市场发展趋势，指导估值业务工作。

（5）结合能源电力项目规划、设计、建设、运营等全生命周期特点，建立涵盖项目外部环境、资产情况、主体运营能力及重大事项的系统分析框架，统一估值口径、实现多维度参数分析、动态反映项目价值、缩小估值偏差，引导能源电力 REITs 估值实现专业化和规范化。

（6）编写格式：按照《工程建设标准编制指南》（住房和城乡建设部标准定额司）、《工程建设标准编写规定》（建标[2008]182 号）执行。

4 主要章节内容及分工

4.1 章节内容

1 总则

2 术语

3 基本规定

4 影响因素

4.1 宏观因素

4.2 中观因素

4.3 微观因素

4.4 重大事项

4.5 影响因素重要等级

5 估值参数

5.1 收益期

5.2 营业收入

5.3 营业成本

5.4 折现率

5.5 其它参数

6 参数不确定性

6.1 一般规定

6.2 概率分析

6.3 敏感性分析

6.4 情景分析

6.5 参数组合与结果校验

7 估值结论

附录 A 能源电力 REITs 估值影响因素重要等级划分

标准用词说明

条文说明

4.2 任务分工

编号	章节名称	编制单位
	前　言	**电规总院**
第 1 章	**总　则**	**电规总院**
第 2 章	**术语**	**电规总院**
第 3 章	**基本规定**	**电规总院**
第 4 章	**影响因素**	
4.1	宏观因素	电规总院、国网经研院、国家电投、中国电力建设工程咨询有限公司
4.2	中观因素	电规总院、国网经研院、国家电投、中国电力建设工程咨询有限公司
4.3	微观因素	电规总院、国网经研院、国家电投、中国电力建设工程咨询有限公司
4.4	重大事项	电规总院、国网经研院、国家电投、中国电力建设工程咨询有限公司
4.5	影响因素重要等级	电规总院、国网经研院、国家电投、中国电力建设工程咨询有限公司
第 5 章	**估值参数**	
5.1	收益期	电规总院、中咨公司、江苏院
5.2	营业收入	电规总院、中咨公司、国网经

		研院、国家电投、电建租赁
5.3	营业成本	电规总院、中咨公司、国家电投、电建租赁
5.4	折现率	瑞思研究院、中咨公司、工银瑞信、中联基金
5.5	其他参数	电规总院、中咨公司、中伦事务所
第 6 章	**参数不确定性**	**电规总院**
6.1	一般规定	电规总院、中咨公司
6.2	概率分析	电规总院、中咨公司
6.3	敏感性分析	电规总院、中咨公司
6.4	情景分析	电规总院、中咨公司
6.5	参数组合与结果校验	电规总院、中咨公司
第 7 章	**估值结论**	**电规总院、瑞思研究院**
附录 A	估值影响因素重要等级划分	电规总院
	标准用词说明	电规总院
	引用标准名录	电规总院
	条文说明	各章节汇总

5 主要工作过程

5.1 工作大纲编制

（1）2025 年 8 月---2026 年 1 月，讨论、编写工作大纲。

（2）2026 年 1 月 27 日，由电力规划设计总院组织召开了编制大纲审查会。与会专家和代表听取了编制单位对本标准编制大纲的介绍，对大纲提出的编制原则、标准主要章节划分及其主要内容、进度安排等进行了讨论，并提出了修改意见和建议。

5.2 征求意见稿编制

（3）2026 年 3 月---2026 年 8 月，各编制单位根据章节分工编制初稿。

（4）2026 年 3 月 20 日，通过线上会议形式召开征求意见稿编制讨论会，修改完善征求意见稿，梳理提出修改意见，安排下阶段工作。

（5）2026 年 5 月 15 日，通过线上会议形式召开征求意见稿第二次编制讨论会，修改完善征求意见稿。

（6）2026 年 6 月 12 日，通过线上会议形式召开征求意见稿第三次编制讨论会，形成补充条文说明。

（7）2026 年 8 月 9 日，在北京召开征求意见稿中间专家检查会，根据专家意见修改征求意见稿。

（8）2026 年 8 月，继续完善征求意见稿，补充条文说明，形成最终征求意见稿。

（9）2026 年 9 月，面向基金管理人、原始权益人、运营管理机构、律师事务所、会计师事务所、评估机构等单位和相关专家公开征求意见。

6 本标准与其他标准的关系

本标准为首次制定。本标准在正文中引用、执行了如下现行法律法规和标准文件：

《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

《国家发展改革委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）

《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报材料格式文本（2024 年版）》（发改办投资〔2024〕662 号）