工银瑞信蒙能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 11 月 26 日

送出日期：2026 年 11 月 27 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	工银蒙能清洁能源 REIT	**基金代码**	180402	
场内简称	工银蒙能	**扩位简称**	工银蒙能清洁能源 REIT	
基金管理人	工银瑞信基金管理有限公司	**基金托管人**	中国光大银行股份有限公司	
基金合同生效日	2024 年 11 月 28 日	**上市交易所及上市日期**	深圳证券交易所	2024 年 12 月 10 日
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 15 年	
基金经理	吴抒	**开始担任本基金基金经理的日期**	2024 年 11 月 28 日	
		证券从业日期	2010 年 3 月 1 日	
基金经理	贾江涛	**开始担任本基金基金经理的日期**	2024 年 11 月 28 日	
		证券从业日期	2012 年 6 月 1 日	
基金经理	徐咸辉	**开始担任本基金基金经理的日期**	2024 年 11 月 28 日	
		证券从业日期	2015 年 8 月 8 日	
其他	运营管理统筹机构：内蒙古能源集团有限公司 运营管理实施机构：内蒙古恒润新能源有限责任公司 募集份额：2 亿份 发行价格：5.337 元/份 募集期间净认购金额：1,067,399,997.75 元 原始权益人：内蒙古电力勘测设计院有限责任公司、内蒙古恒润新能源有限责任公司 战略配售比例：80% 原始权益人或其同一控制下的关联方配售比例：34%			

（二）标的不动产项目情况

本基金初始投资的不动产项目包括位于内蒙古自治区包头市固阳县的华晨风电项目和位于内蒙古自治区乌兰察布市察右中旗的恒泽风电项目。不动产项目基本情况如下表所示：

不动产项目包含 2 个子项目：华晨风电项目和恒泽风电项目	
子项目 1 华晨风电项目	
项目（资产）名称	华晨风电项目
所在地	内蒙古自治区包头市固阳县西北方向约 46 千米处
所处行业	风力发电
建设内容和规模	总装机容量 100MW，包括风机 50 台，单台风机额定功率 2000kW 以及配套箱变式电站 50 台；35kV 集电线路 4 回；220kV 风电场升压站 1 座；220kV 送出线路 1 回；扩建华电 220kV 变电站对端间隔
用地性质	工业用地
开竣工时间	于 2016 年 3 月 21 日开工，于 2016 年 12 月 8 日竣工
全容量并网时间	2017 年 3 月 26 日
决算总投资	7.73 亿元
产品或服务内容	提供电力生产及相关服务
收入来源	项目公司通过提供电力生产及相关服务并收取电费收入
子项目 2 恒泽风电项目	
项目（资产）名称	恒泽风电项目
所在地	内蒙古自治区乌兰察布市察右中旗
所处行业	风力发电
建设内容和规模	总装机容量 49.5MW，包括风机 25 台，其中额定功率 2000kW 风力发电机组 24 台，额定功率 1500kW 风力发电机组 1 台；恒泽风电项目升压站地上房屋，建筑面积为 3,489.06 平方米；配套箱变式电站 25 台；220kV 风电场升压站 1 座；35kV 集电线路 3 回；220kV 送出线路 1 回
用地性质	工业用地
开竣工时间	于 2010 年 8 月 20 日开工，于 2011 年 7 月 20 日竣工
全容量并网时间	2011 年 7 月 31 日
决算总投资	3.55 亿元
产品或服务内容	提供电力生产及相关服务
收入来源	项目公司通过提供电力生产及相关服务并收取电费收入

截至基金首发招募说明书出具日，不动产项目整体经营情况如下：

表　项目模拟汇总收益情况

单位：万元

类别	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
营业收入	17,141.84	14,820.57	14,219.58	5,927.03

净利润	5,411.17	3,295.24	5,183.12	1,975.49

截至基金首发招募说明书出具日，净现金流分派率测算如下：

表　不动产基金净现金流分派率

单位：元

财务指标	2024 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止期间预测	2025 年度预测
营业总收入	51,965,021.70	135,569,169.03
可供分配金额	164,010,448.83	181,610,183.08
预计分配金额	147,609,403.95	163,449,164.77
净现金流分派率	13.83%	15.31%

1. 分派率=当期的预计分配金额/基金实际募集规模×100%，基金实际募集规模为人民币 10.674 亿元（四舍五入保留 3 位小数，不含认购费用和认购资金在募集期间产生的利息）。

2. 现金流预测与可供分配金额测算相关内容是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性和不完整性，因此本基金的现金流及可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际情况的保证。投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

二、基金投资与净值表现

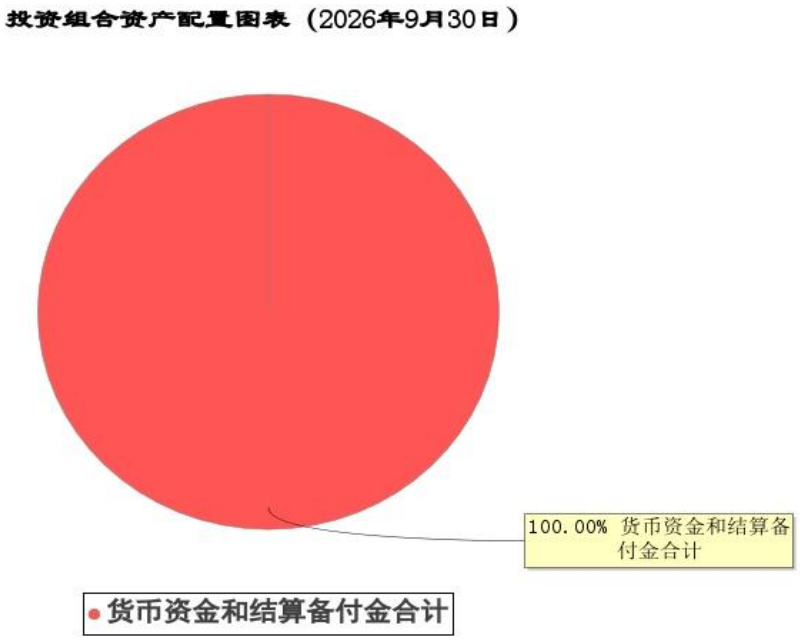
(一) 投资目标与投资策略

本基金的投资安排，请阅读本基金《招募说明书》“基金的投资”部分了解详细情况。

投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额；本基金通过资产支持证券全部份额，最终取得相关不动产项目经营权利。基金管理人通过主动地投资管理和运营管理，争取提升不动产项目价值和运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。
投资范围	本基金存续期内按照《基金合同》的约定将 80%以上基金资产投资于不动产项目的不动产资产支持证券，并持有其全部份额。本基金的其他基金资产可以投资于债券（包括利率债及信用级别评级为 AAA 及以上的信用债）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款等）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）。 本基金定义的利率债包括：国债、央行票据、地方政府债和政策性金融债。本基金定义的信用债包括：企业债券、公司债券、政府机构支持债券、公开发行的证券公司短期公司债券、金融债（不包含政策性金融债）、次级债、可分离交易可转债的纯债部分、中期票据、短期融资券、超短期融资券等除国债、央行票据、地方政府债和政策性金融债以外的非国家信用担保的固定收益类金融工具。 上述信用评级为债项评级，获评短期信用等级的信用债及无债项评级的信用债参照主体信用评级。本基金持有信用债期间，如果因信用等级下降等基金管理人之外的因素导致不符合上述投资约定的，应在评级报告发布之日起 3 个月内调整至符合约定，中国证监会规定的特殊情形除外。 本基金不投资于股票（含存托凭证），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合理地调整投资范围。

主要投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略和固定收益投资策略。其中，资产支持证券投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。
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标的资产价格波动，因此与主要投资于股票或债券的公募基金具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型基金，低于股票型基金。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表



注：上述投资组合资产配置图表为除不动产资产支持证券之外的情况。本基金通过不动产资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

(三) 自基金合同生效以来基金每年的净值收益率及与同期业绩比较基准的比较图

无。

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

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
管理费	本基金的管理费分为固定管理费和外部管理费两个部分，具体核算方式如下： 1、固定管理费 固定管理费由基金管理人、计划管理人收取，年费率为0.2%，其中，0.1%由基金管理人收取、0.1%由计划管理人收取。固定管理费按基金上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（若涉及基金扩募等原因	基金管理人、销售机构和计划管理人及外部管理机构

	导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算）计提；在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前，按基金募集规模计提。固定管理费按日计提，按年支付。 2、外部管理费 外部管理费包括基础管理费和激励管理费。具体约定如下： （1）基础管理费 基础管理费以外部管理实施机构提交、外部管理统筹机构审核、经基金管理人批准的年度预算为准，且原则上不超过年度上限金额。2024 年全年的基础管理费为 1199.99 万元（不含税），其中恒泽公司需向外部管理实施机构支付金额为 470.27 万元（不含税），华晨公司需向外部管理实施机构支付金额为 729.72 万元（不含税）。自 2025 年起，外部管理实施机构基础管理费上限原则上按照每年 2%的比例较上一年度进行调增，直至项目期满为止。2024 年或后续某一年度外部管理实施机构提供运营管理服务的期间不足一年的，则计算上述基础管理费时应根据该年度外部管理实施机构提供对应不动产项目运营管理服务的天数占该年度总天数的比例进行折算。 （2）激励管理费 激励管理费计算公式如下： 激励管理费=（S-R）*10%*考核系数 其中，S/R>110%时，考核系数为 1.30；105%<S/R≤110%时，考核系数为 1.15；95%<S/R≤105%时，考核系数为 1.00；90%<S/R≤95%时，考核系数为 1.15；S/R≤90%时，考核系数为 1.30。 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（息税折旧摊销前利润）。 R 为当年目标净收入，即根据基金初始发行的不动产资产组资产评估报告计算的项目公司年度净收入（息税折旧摊销前利润）。 当项目公司年度实际净收入低于项目公司目标净收入时，激励管理费为负数，即按照上述激励管理费计算方法对基础管理费进行扣减。扣减金额上限为当年基础管理费金额的 10%。当项目公司年度净收入高于项目公司目标净收入时，激励管理费为正数，即按照上述激励管理费计算方法进行计算。激励管理费金额上限为当年基础管理费金额的 10%。 （3）外部管理费的支付 基础管理费按季平均支付，前三季度每季度按照审核后的年度预算中基础管理费金额的四分之一支付，第四季度按照当季度应付基础管理费金额及前一年度激励管理费相加后金额统一支付。其中，前一年度激励管理费应于前一自然年度审计报告出具后，对前一年度激励管理费进行计算，并根据相应结果对本年度第四季度的应付基础管理费增加（若激励管理费为正数）或扣减（若激励管理费为负数）相应激励管理费金额。 外部管理实施机构于每季度结束后 10 个工作日内向项目公司寄送符合要求的增值税专用发票。项目公司应当在收到增值税专用发票后 10 个工作日内向外部管理实施机构支付对应期间的外部管理费。为免疑义，经基金管理人与外部管理机构协商一致，外部管理费可由项目公司直接向外部管理机构支付。 （4）外部管理费的考核	

	基金管理人对外部管理机构以负面清单的形式进行考核，并根据考核情况扣减外部管理费。	
托管费	本基金的托管费用按基金上年度经审计的基金合并净资产的 0.01%年费率计提，尚未有经审计的基金合并净资产数据的，按照本基金募集规模的 0.01%年费率计提。	基金托管人
审计费用	135,000.00 元	会计师事务所
信息披露费	120,000.00 元	规定披露报刊
其他费用	费用的计算方法、支付方式及收取方详见招募说明书及相关公告。	

注：1.上表中年费用金额为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年费用金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

2.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。

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。预测数据仅供参考，不代表基金未来表现，也不构成基金的业绩保证。

本基金为不动产基金，主要投资于陆上风力发电类不动产资产支持专项计划全部份额。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%。主要投向不动产项目经营权的基金，存在不动产项目按照会计准则摊销或折旧而导致基金净值逐年减少，基金净值归零的风险。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。

本基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，可能面临以下风险，包括但不限于：与不动产基金相关的各项风险因素（包括但不限于管理风险、集中投资风险、基金价格波动及折溢价风险、流动性风险、新种类基金的投资风险和创新风险、税收风险、基金管理人及基金托管人更换的风险、资产支持证券投资的流动性风险、中介机构履约风险、基金提前终止的风险、基金净值归零的风险、市场风险等）、与专项计划相关的各项风险因素（包括但不限于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与资产支持证券托管人尽责履约风险、法律与政策环境改变的风险等）、与不动产项目相关的各项风险因素（包括但不限于不动产项目运营风险、不动产项目管理风险、产业政策风险、政府补贴的政策变化风险、同业竞争风险、不动产项目外部管理机构的解聘或调整风险、安全生产风险、突发环境事件风险、不动产项目流动性风险、蒙西电网电力市场化交易导致标的项目上网电价波动风险、区域内市场竞争风险、国补退坡风险、不动产基金现金流预测相关风险、不动产项目的评估风险、不动产项目估值下跌的风险、意外事件给不动产资产造成的风险、项目公司《并网调度协议》续期风险、项目公司《购售电合同》续期风险、不动产项目未来大修的风险、不可抗力给不动产项目造成的风险、不动产项目保险理赔金额无法覆盖财产损失的风险、项目公司营业收入和成本波动风险、风力发电行业技术迭代风险、相关配套设施未纳入入池资产范围相关风险、华晨风电项目送出线路共用风险、不动产项目相关成本费用预测不足的风险、不动产项目出售/处置价格波动及处置的不确定性风险、其他风险等）、与交易安排相关的各项风险因素（包括但不限于公募基金的要求或决定无法及时有效传递的风险、专项计划对项目公司减资未能完成的风险、专项计划受让项目公司股权之前项目公司可能存在的税务及或有事项等风险、股东借款带来的现金流波动风险、不动产项目借款相关风险、可再生能源补贴采用保理带来的相关风险等）、其他风险（包括但不限于合规及操作风险、信用风险、其他风险等），具体风险请参见招募

说明书“重要风险揭示”部分的相关内容。

(二)重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，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。因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的争议，按照《基金合同》“争议的处理和适用的法律”章节的约定处理。

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。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站 http://www.icbcubs.com.cn 或致电本公司客户服务热线 4008119999

1、基金合同、托管协议、招募说明书

2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告

3、基金份额净值

4、基金销售机构及联系方式

5、其他重要资料

六、其他情况说明

无