山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金

上市交易公告书

基金管理人：山证（上海）资产管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司

上市地点：上海证券交易所

上市日期：2026 年 11 月 19 日

公告日期：2026 年 11 月 16 日

目录

一、重要声明与提示.....3
二、基金概览.....3
三、基金的募集与上市交易.....6
四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人.....9
五、基金主要当事人简介.....10
六、基金合同摘要.....19
七、基金财务状况.....19
八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合.....21
九、重大事件揭示.....22
十、基金管理人承诺.....22
十一、基金托管人承诺.....23
十二、基金上市推荐人意见.....23
十三、备查文件目录.....24
附件：基金合同摘要.....26

一、重要声明与提示

《山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》（以下简称“本公告”）依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称《基金法》）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《证券投资基金信息披露内容与格式准则第1号〈上市交易公告书的内容与格式〉》《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）业务指南第1号——发售上市业务办理》等规定编制，山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）基金管理人山证（上海）资产管理有限公司（以下简称“基金管理人”）的董事会及董事保证本公告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本基金基金托管人招商银行股份有限公司（以下简称“基金托管人”）保证本公告中基金财务会计资料等内容的真实性、准确性和完整性，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

中国证监会、上海证券交易所对本基金上市交易及有关事项的意见，均不表明对本基金的任何保证。凡本公告未涉及的有关内容，请投资者详细查阅登载于基金管理人网站（https://szzg.sxzq.com）、中国证监会基金电子披露网站（http://eid.csrc.gov.cn/fund）及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《山证晋中公投瑞阳供热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》）、《山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称《招募说明书》）及其更新。

二、基金概览

（一）基金基本信息

1、基金名称：山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金

2、基金二级市场交易简称：晋中供热（扩位简称：山证晋中公投瑞阳供热REIT）

3、基金二级市场交易代码：508047

4、基金份额总额：200,000,000份

5、本次交易份额：截至公告日前两个工作日即2026年11月12日，本次上市

交易份额为59,999,887份（不含有锁定安排份额）。

6、上市交易的证券交易所：上海证券交易所

7、上市交易日期：2026年11月19日

8、基金管理人：山证（上海）资产管理有限公司

9、基金托管人：招商银行股份有限公司

10、上市推荐人：中德证券有限责任公司

（二）不动产基金投资运作、交易等环节的主要风险

本基金为不动产基金，发售方式与普通公开募集证券投资基金有所区别，请投资者特别关注。本基金存续期内按照《基金合同》的约定以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，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金以获取不动产项目运营收入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%。由于本基金的投资标的与股票型基金、混合型基金、债券型基金和货币型基金等的投资标的存在明显差异，故本基金与上述类型基金有不同的风险收益特征。

投资不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

（1）与不动产基金相关的各项风险因素，包括但不限于：集中投资风险、基金停牌、暂停上市或终止上市的风险、基金份额交易价格折溢价风险、流动性风险、受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争和利益冲突风险、本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间的潜在竞争、利益冲突及利益输送风险、基金价格波动风险、基金净值逐年价格降低甚至趋于零的风险、税收等政策调整风险、基金发售失败风险、基金限售份额解禁风险。

（2）与不动产项目相关的风险，包括但不限于：不动产项目的行业风险、不动产的区域和行业等政策风险、运营管理风险（供热收入价格调整受限或无法调整的风险、热源价格波动的风险、运营管理机构相关风险、热源稳定性风险）、《供热经营许可证》续期或被主管机关提前收回的风险、不动产项目存续期限制转让的风险、不动产资产现金流评估预测偏差风险、不动产资产估值下降风险、极端天气、平均气温偏低或上游热源厂设备故障导致的风险、资产维护及资本性支出风险、未入池资产与入池资产关于共用部分相关安排的运营稳定性风险、运营管理机构运营

其他供热项目涉及的利益冲突风险、安全事故风险、市场竞争风险、采暖费收入账户未全部变更至项目公司基本账户的风险、向居民供热的采暖费收入税收优惠延续风险、存续期内计费方式调整的风险。

（3）与交易安排有关的风险，包括但不限于：交易失败风险、交易结构涉及的相关风险、业务主体更换风险、SPV 公司与项目公司未能及时完成吸收合并的风险、股东借款带来的现金流波动风险。

（4）本不动产基金其他风险，包括但不限于：管理风险、法律与政策风险、技术风险和操作风险、不可抗力风险、其他不可预知、不可防范的风险。

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。本基金详细风险揭示详见本基金招募说明书及其更新。

（三）不动产基金认购不动产资产支持证券以及不动产基金所投资专项计划投资基础资产的情况

本基金已认购“山证资管-晋中公投瑞阳供热 1 期资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”）全部份额，专项计划管理人山证（上海）资产管理有限公司代表专项计划已取得不动产项目公司山西瑞璟热力有限责任公司的全部股权，有关权属变更工商登记手续已完成。本基金通过专项计划已合法拥有不动产项目资产。

不动产项目基本情况如下表所示：

项目	项目一	项目二
不动产项目名称	一期项目	冬季清洁采暖项目
不动产项目业态	供热资产	供热资产
项目所在地	山西省晋中市榆次区	山西省晋中市榆次区
资产内容和规模	管网 161.27 千米、换热机组 187 台	管网 290.59 千米、换热机组 63 台
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	不适用	不适用
开竣工时间以及投入运营时间	开竣工时间：2009 年 4 月至 2014 年 11 月 投入运营时间：2014 年 11 月	开竣工时间：2017 年 8 月至 2017 年 12 月 投入运营时间：2018 年 1 月
使用期限	30 年	30 年
剩余年限	21 年[1]	

[1] 入池资产最晚竣工验收时间为 2017 年 12 月，且管网资产经济使用年限为 30 年，考虑到供热行业的季节

用地性质	不适用	不适用
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	已投保财产一切险与公众责任险，保险标的覆盖本项目所有入池资产或区域，财产一切险保额 112,200 万元，财产一切险保额能够覆盖项目资产总估值；公众责任险保额 800 万元 保险合同有效期为自保险单出具日起一年，到期后续保	
项目权属	瑞璟热力	瑞璟热力
他项权利	无	无

三、基金的募集与上市交易

（一）基金募集情况

1、基金募集申请的注册机构和准予注册文号：中国证券监督管理委员会 2026 年 8 月 13 日证监许可〔2026〕2068 号。

2、基金运作方式：契约型封闭式。在存续期内，本基金不接受申购（扩募基金份额发售不属于申购情形）、赎回。

3、基金合同期限：本基金存续期为自基金合同生效之日起 22 年，但基金合同另有约定的除外。

4、发售日期：2026 年 9 月 7 日至 2026 年 9 月 9 日（含）。其中，公众投资者的募集期为 2026 年 9 月 7 日，战略投资者及网下投资者的募集期为 2026 年 9 月 7 日至 2026 年 9 月 9 日（含）。

5、发售价格：5.832 元人民币/份。

6、发售方式：本基金本次发售采用向战略投资者定向配售（以下简称“战略配售”）、向符合条件的网下投资者询价配售（以下简称“网下发售”）、向公众投资者定价发售（以下简称“公众投资者发售”）相结合的方式进行。

7、发售机构

（1）场外直销机构

山证（上海）资产管理有限公司。

（2）场外代销机构

上海天天基金销售有限公司。

（3）场内销售机构为具有基金销售业务资格、经上海证券交易所和中国证券登

性，收益年限于最后一个供暖季结束日到期，即不动产项目收益年限为评估基准日 2026 年 3 月 31 日至 2047 年 3 月 31 日，共 21 年

记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位，具体名单可在上海证券交易所网站查询。

8、验资机构名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）。

9、募集资金总额及入账情况：经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）验资，本次募集期间扣除认购费用后的有效净认购金额（不含利息）为 1,166,399.995.49 元人民币，认购资金在募集期间产生的利息为 2,043,409.30 元人民币。募集资金至 2026 年 9 月 11 日已划入本基金托管账户。本基金有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。

10、基金备案情况：本公司募集结束后向中国证监会办理基金备案手续，并于 2026 年 9 月 16 日获中国证监会书面确认。

11、基金合同生效日：2026 年 9 月 16 日。

12、基金合同生效日的基金份额总额：200,000,000 份。

13、不动产项目原始权益人或同一控制下的关联方、其他战略投资者参与本次基金战略配售的具体情况及限售安排：

序号	战略投资者名称	占基金发售总量比例	限售期安排
（一）原始权益人或其同一控制下的关联方			
1	晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司	41.0000%	占本基金份额发售总量的 20%部分持有期不少于 60 个月，超过 20%部分持有期不少于 36 个月
2	山西瑞阳热电联产供热投资建设运营控股（集团）有限公司	10.0000%	36 个月
小计		**51.0000%**	**-**
（二）原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者			
3	山证（上海）资产管理有限公司	0.9600%	36 个月
4	国泰海通证券股份有限公司	0.9450%	36 个月
5	申万宏源证券有限公司	0.9450%	36 个月
6	中信证券股份有限公司	0.4800%	24 个月
7	中国银河证券股份有限公司	0.4800%	24 个月
8	深创投红土资产管理（深圳）有限公司	0.4800%	24 个月
9	泰康养老保险股份有限公司	0.9450%	36 个月

序号	战略投资者名称	占基金发售总量比例	限售期安排
10	中国农业再保险股份有限公司	0.4725%	36 个月
11	广州市城发投资基金管理有限公司	0.4800%	24 个月
12	云南能投资本投资有限公司	0.9450%	36 个月
13	中国国新资产管理有限公司	0.9450%	36 个月
14	山西产投资本管理有限公司	0.9450%	36 个月
15	山西凯嘉能源集团有限公司	1.9000%	36 个月
16	嘉兴中北德裕投资合伙企业（有限合伙）	0.4800%	24 个月
17	圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0.9450%	36 个月
18	中平信壹号（广东）股权投资合伙企业（有限合伙）	0.4800%	24 个月
19	芜湖元康私募基金管理有限公司（代表“元康盛景 22 号私募证券投资基金”）	0.4800%	24 个月
20	上海国际信托有限公司（代表“上海信托安和稳丰 1 号集合资金信托计划”）	0.9450%	36 个月
21	西藏信托有限公司（代表“西藏信托-善泓致远 8 号财富管理信托”）	0.9450%	36 个月
22	厦门国际信托有限公司（代表“厦门信托-山证优享 1 号资产管理信托”）	0.4800%	24 个月
23	招商基金管理有限公司（代表“招商基金长盈基础资产 1 号 FOF 单一资产管理计划”）	0.9450%	36 个月
24	国寿财富管理有限公司（代表“国寿财富稳睿 8 号单一资产管理计划”）	0.4800%	24 个月
25	中国人寿资产管理有限公司（代表“国寿资产-稳盈固收添瑞 2569 资产管理产品”）	0.4725%	36 个月
26	易方达基金管理有限公司（代表“易方达基金兴安 1 号单一资产管理计划”）	0.4800%	24 个月
27	中国对外经济贸易信托有限公司（代表“外贸信托-光鸿 13 号集合信托计划”）	0.9450%	36 个月
小计		**19.0000%**	**-**
总计		**70.0000%**	**-**

注：限售期自本基金上市之日起开始计算。

（二）基金上市交易的主要内容

1、基金上市交易的核准机构和核准文号：上海证券交易所，上证函〔2026〕3678 号

2、上市交易日期：2026 年 11 月 19 日

3、上市交易的证券交易所：上海证券交易所

4、基金二级市场交易简称：晋中供热（扩位简称：山证晋中公投瑞阳供热 REIT）

5、基金二级市场交易代码：508047

投资者在上海证券交易所各会员单位证券营业部均可参与基金二级市场交易。

6、截至公告日前两个工作日即 2026 年 11 月 12 日，本次上市交易份额为 59,999,887 份（不含有锁定安排份额）。

7、未上市交易份额的流通规定：未上市交易的场外基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户下，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下，将其转托管至上海证券交易所场内（即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）后即可上市流通。本基金自 2026 年 9 月 18 日起开通办理跨系统转托管业务。自 2026 年 9 月 18 日起，投资者可以通过本基金的销售机构办理跨系统转托管业务。

8、锁定期份额的情况：本基金锁定期份额的具体情况详见本公告“三、基金的募集与上市交易（一）本基金募集情况”中“13、不动产项目原始权益人或同一控制下的关联方、其他战略投资者参与本次基金战略配售的具体情况及限售安排”

四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人

（一）持有人户数

截至公告日前两个工作日即 2026 年 11 月 12 日，本基金基金份额持有人总户数为 4,409 户，平均每户持有的基金份额为 45,361.76 份。其中，本基金场内基金份额持有人户数为 4,402 户，平均每户持有的基金份额为 45,433.87 份。

（二）持有人结构

截至 2026 年 11 月 12 日，机构投资者持有的基金份额为 199,823,191 份，占基金总份额的 99.91%；个人投资者持有的基金份额为 176,809 份，占基金总份额的 0.09%。

本基金基金管理人的从业人员持有本基金基金份额为 9 份，占本基金总份额的 0.0000045%。基金管理人的高级管理人员、基金投资和研究部负责人、本基金的基金经理持有本基金份额总量的数量区间为 0 至 10 万份。

（三）前十名持有人

截至公告日前两个工作日即2026年11月12日，本基金前十名基金份额持有人情况如下：

序号	客户名称	份额
1	晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司	82,000,000.00
2	山西瑞阳热电联产供热投资建设运营控股（集团）有限公司	20,000,000.00
3	山西凯嘉能源集团有限公司	3,800,000.00
4	中信证券股份有限公司	3,785,343.00
5	国投证券股份有限公司	3,507,576.00
6	申万宏源证券有限公司	2,864,052.00
7	国泰海通证券股份有限公司	2,473,749.00
8	中信建投证券股份有限公司	2,397,149.00
9	中国银河证券股份有限公司	2,323,953.00
10	山证（上海）资产管理有限公司	1,920,000.00

注：以上信息依据中国证券登记结算有限责任公司提供的持有人信息编制。

五、基金主要当事人简介

（一）基金管理人

1、基本信息

名称：山证（上海）资产管理有限公司

办公地址：上海市浦东新区浦明路1436号陆家嘴滨江中心N5座

法定代表人：谢卫

成立日期：2021年11月09日

统一社会信用代码：91310000MA7DOHYA6X

批准设立机关及批准设立文号：中国证券监督管理委员会证监许可[2021]1700号

组织形式：有限责任公司

存续期限：持续经营

注册资本：人民币7亿元

2、股权结构

序号	股东名称	出资额（亿元）	持股比例
1	山西证券股份有限公司	7.00	100.00%

3、组织结构

根据中国证监会向山证资管核发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（统一社会信用代码（境外机构编号）：91310000MA7D0HYA6X）、中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2025 年 12 月）》及山证资管持有的《营业执照》，山证资管为经中国证监会批准依法设立并取得公募基金资格的资产管理机构，且已成立满 3 年，资产管理经验丰富，公司治理健全，内控制度完善。

基金管理人专门设置不动产基金投资部，部门主要负责不动产基金产品的尽职调查和评估，以及定制和落实不动产基金产品的存续期运行管理和信息披露等工作，并统筹协调公司其他业务部门共同参与不动产基金的相关工作。不动产基金投资部配备了 4 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验。

4、基金管理业务情况

公司资产管理业务始终以“专业服务、创造价值”为使命，以“以义制利、协作包容、追求卓越”的核心价值观为引领，为客户提供全方位、专业化、个性化的理财服务，在有效控制风险的前提下，通过专业化的管理和科学的投资运作，使客户资产获得最大限度的保值增值。

公司主要合作机构包括银行（工商银行、农业银行、中国银行、交通银行、邮储银行、中信银行、华夏银行、浙商银行、渤海银行、恒丰银行、兴业银行、光大银行、浦发银行、民生银行、招商银行、平安银行、晋商银行、山西银行、中原银行、郑州银行、江苏银行、上海银行、宁波银行等）、信托（平安信托、外贸信托、中海信托、厦门信托、国投信托、中原信托、紫金信托、五矿信托、山西信托等）、保险（平安养老、国华人寿、百年人寿、中国太平等）、第三方销售机构、财务公司等。

公司集合资管产品、公募基金主要参与交易所市场、银行间市场的债券现券买卖和回购交易以及国内市场股票交易，合作方面向市场绝大多数参与机构。目前共有 250 多家银行和非银机构对公司有授信。

截至 2026 年 3 月 31 日，存续 248 只资管产品（含专项资产管理计划）和 22 只

公募基金产品。公募基金和资管产品合计规模为747亿元(其中ABS管理规模57.23亿元）。

5、本基金基金经理简介

齐唯乔，理学硕士，曾任职绿地集团京津事业部商业管理部、金融街证券股份有限公司（曾用名：恒泰证券股份有限公司）金融市场部，自2018年12月起至今先后任职于山西证券股份有限公司金融市场部、山证（上海）资产管理有限公司不动产基金投资部，从事资产证券化及REITs相关工作，具有5年以上不动产项目投资管理经验。

于洋，理学硕士，自2020年6月起先后在山西证券股份有限公司、山证（上海）资产管理有限公司从事资产证券化及REITs相关工作，参与了供热资产、保障房、购物中心等不动产项目的方案设计、尽职调查、投后管理和运营监管，具备预算审批、日常经营审核、账户监管、可供分配测算等工作的相关经验。现任职于山证（上海)资产管理有限公司不动产基金投资部，具有5年以上不动产项目投资管理经验。

余洋，管理学学士，中级会计师、助理工程师、PMP项目管理专业人士资格认证。自2015年7月起先后任职于安徽电力股份有限公司淮南田家庵发电分公司燃料管理部、大唐安徽发电燃料投资有限公司计划结算部；2022年加入深圳市深汕特别合作区华润电力有限公司任财务部资产管理专业经理；2023年加入电投浙源（杭州）智慧能源有限公司计划财务部负责资产管理、综合计划等工作；现任职于山证（上海）资产管理有限公司不动产基金投资部。余先生过往工作履历均在大型能源央企，其曾就职的安徽电力股份有限公司淮南田家庵发电分公司运营与本项目当前主要热源相同类型的2×32万千瓦热电联产机组、服务城市集中供热的不动产项目，在热电联产热源厂主要成本煤炭领域具有电厂与专业公司超5年的管理经验，并在电厂财务方面具有超3年半的资产管理经验，积累了丰富的能源行业业财融合工作经验。余先生具有业主单位与运营管理机构的双重工作经历，高度贴合不动产项目存续期运营管理的角色需求。同时依托大型能源央企多业态、多角色的任职经历，余先生能够有效衔接供热项目中热源与热网分属不同主体管理的场景；其在电厂煤炭管理与计划财务的工作经验，可有效助力本项目主要运营成本即热源成本的管控，为项目稳定运营、优化资源配置提供支撑。余先生具有5年以上不动产项目运营管理经验。

郭晋杰，经济学硕士，党员，高级经济师、工程师。2008 年 5 月进入山西国际电力集团有限公司，2008 年 5 月至 2013 年 2 月任职于人力资源部；2013 年 3 月至 2017 年 8 月担任投资管理部项目经理；2017 年 9 月至 2021 年 10 月担任晋能电力集团有限公司党委工作部组织员；2021 年 11 月至 2022 年 8 月担任五寨县国耀绿色能源有限公司副总经理，分管燃料与行政工作；2022 年 9 月至 2026 年 3 月先后担任山西国耀新能源集团有限公司行政管理部副部长、部长；现任职于山证（上海）资产管理有限公司不动产基金投资部。郭先生具备相关行业工作经验，同时熟悉能源行业薪酬绩效考核体系与能源项目前期开发及投资管理工作，积累了丰富的政企沟通、内部统筹及综合协调经验。郭先生在五寨县国耀绿色能源有限公司担任副总经理期间，负责的生物质供热项目成功取代五寨县原有 3 台 40t/h 燃煤热水锅炉，完成五寨县冬季供暖任务。项目环保效益及供热、发电经济效益显著，被中央财经频道《经济半小时》栏目选为华北地区冬季清洁供暖典型案例予以报道。郭先生具有 5 年以上不动产项目运营管理经验。

6、基金管理人不动产研究经验以及主要不动产专业研究人员

山西证券研究所目前共有员工 65 人，其中有分析师资格人数为 61 人。产业研究重点聚焦山西经济，跟踪重点产业，及加强对内服务。公用事业研究团队聚焦煤炭、电力等行业，曾发表多篇煤炭电力行业专题报告，其中煤炭公用行业首席分析师胡博为 2025 年第十三届 wind 金牌分析师煤炭第 5 名、2025 年第十三届 choice 最佳分析师评选煤炭行业第三名、2017 年新财富煤炭行业第三名团队核心成员。

研究团队共覆盖申万一级行业 21 个，广泛覆盖宏观策略、固定收益、非银金融、新能源、煤炭、电力、化工、北交所、科创板等多个领域。此外，借助公司股东的资源禀赋，主打山西特色研究，公司控股股东山西金控是集银行、证券、保险、信托、基金、担保、期货、要素市场等金融业态于一体的省属全牌照大型金融控股集团。公司是山西省内唯一一家 A 股上市金融机构，始终以“深耕山西，服务山西”为己任。同样，研究团队秉承公司精神，对山西地区上市公司有较高的覆盖率，拥有丰富的产业资源和地方政府资源。2022 年以来，持续组织针对能源、食饮等山西系列特色行业和公司的调研活动。近几年，军工团队在太原投促局项目引进中发挥了重要作用，为地方建设贡献了力量。区域特色产业研究的各项成果也获得了各方面的认可，连续第 7 年发布《山西资本市场白皮书》，连续第 2 年发布《山西省级

重点专业镇研究报告》。

（二）基金托管人

1、基本情况

名称：招商银行股份有限公司

设立日期：1987 年 3 月 31 日

注册地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

注册资本：252.20 亿元

法定代表人：缪建民

行长：王小青

资产托管业务批准文号：证监基金字[2002]83 号

电话：4006195555

传真：0755-83195201

资产托管部信息披露负责人：张姗

2、不动产基金托管业务主要人员情况

缪建民先生，招商银行董事长、非执行董事，2020 年 9 月起担任招商银行董事、董事长。中央财经大学经济学博士，高级经济师。中国共产党第十九届、二十届中央委员会候补委员。招商局集团有限公司董事长。曾任中国人寿保险（集团）公司副董事长、总裁，中国人民保险集团股份有限公司副董事长、总裁、董事长，曾兼任中国人民财产保险股份有限公司董事长，中国人保资产管理有限公司董事长，中国人民健康保险股份有限公司董事长，中国人民保险（香港）有限公司董事长，人保资本投资管理有限公司董事长，中国人民养老保险有限责任公司董事长，中国人民人寿保险股份有限公司董事长。

王小青先生，招商银行党委书记，复旦大学政治经济学博士。曾任中国人保资产管理有限公司总裁助理、副总裁兼财务负责人，招商基金管理有限公司总经理、董事长，招商银行行长助理兼深圳分行行长、招商银行副行长，招商局金融控股有限公司总经理。曾兼任招商信诺人寿保险有限公司董事长、招商信诺资产管理有限公司董事长。

王颖女士，招商银行副行长，南京大学政治经济学专业硕士，经济师。王颖女

士 1997 年 1 月加入招商银行，历任招商银行北京分行行长助理、副行长，天津分行行长，深圳分行行长，招商银行行长助理。2023 年 11 月起任招商银行副行长。

孙乐女士，招商银行资产托管部总经理，硕士研究生毕业，2001 年 8 月加入招商银行至今，历任招商银行合肥分行风险控制部副经理、经理、信贷管理部总经理助理、副总经理、总经理、公司银行部总经理、中小企业金融部总经理、投行与金融市场部总经理；无锡分行行长助理、副行长；南京分行副行长；2021 年 10 月起先后任招商银行资产托管部负责人、资产托管部总经理，具有 20 余年银行从业经验，在风险管理、信贷管理、公司金融、资产托管等领域有深入的研究和丰富的实务经验。

3、基金托管业务经营情况

招商银行于 1987 年在深圳创建，是中国境内第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行，成立 38 年来逐步发展成为沪港两地上市，拥有商业银行、金融租赁、基金管理、人寿保险、境外投行、消费金融、理财子公司等金融牌照的银行集团。成立以来，招商银行始终坚持服务立行、创新驱动、科技兴行、人才强行，以自身转型发展助力社会经济高质量发展，全力服务居民和企业客户财富增长、资产安全、资金融通。截至 2026 年 3 月 31 日，本集团总资产 134,848.82 亿元人民币，高级法下资本充足率 17.76%，权重法下资本充足率 14.60%。

2002 年 8 月，招商银行成立基金托管部；2005 年 8 月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，现下设基金券商团队、银保信托团队、养老金团队、业务管理团队、产品研发团队、风险管理团队、系统与数据团队、项目支持团队、运营管理团队、基金外包业务团队 10 个职能团队，现有员工 261 人。2002 年 11 月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003 年 4 月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行之一，拥有证券投资基金托管资格、基本养老保险基金托管机构资格、受托投资管理托管业务托管资格、保险资金托管业务资格、企业年金基金托管业务资格、合格境外机构投资者托管（QFII）资格、合格境内机构投资者托管（QDII）资格、私募基金业务外包服务资格、存托凭证试点存托业务等业务资格。

招商银行资产托管结合自身在托管行业深耕 24 年的专业能力和创新精神，推出

“招商银行托管+”服务品牌，以“践行价值银行战略，致力于成为专业更精、科技更强、服务更佳的客户首选全球托管银行”品牌愿景为指引，以“值得信赖的专家、贴心服务的管家、让价值持续增加、客户的体验更佳”的“4+目标”，以创新的“服务产品化”为方法论，全方位助力资管机构实现可持续的高质量发展。招商银行资产托管围绕资管全场景，打造了“如风运营”“大观投研”“见微数据”三个服务子品牌，不断创新托管系统、服务和产品：在业内率先推出“网上托管银行系统”、托管业务综合系统和“6S”托管服务标准，首家发布私募基金绩效分析报告，开办国内首个托管银行网站，推出国内首个托管大数据平台，成功托管国内第一只券商集合资产管理计划、第一只 FOF、第一只信托资金计划、第一只股权私募基金、第一家实现货币市场基金赎回资金 T+1 到账、第一只境外银行 QDII 基金、第一只红利 ETF 基金、第一只“1+N”基金专户理财、第一家大小非解禁资产、第一单 TOT 保管，实现从单一托管服务商向全面投资者服务机构的转变，得到了同业认可。招商银行资产托管业务持续稳健发展，社会影响力不断提升,近年来获得业内各类奖项荣誉。

4、不动产领域资管产品托管经验及资信水平

（1）不动产领域资管产品托管经验

截至 2026 年 3 月，招商银行作为基金托管人参与的公募 REITs 项目共计 25 单。招商银行托管项目涵盖仓储物流、高速公路、产业园、碳中和、污水处理、清洁能源、保障型租赁住房、购物中心等主流不动产类型，覆盖全国重点区域，聚焦优质资产，创新规范并举，为基金托管人履职、规范公募 REITs 资金监管实操流程提供了示范效应。

（2）资信水平

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2026 年 6 月 1 日出具的《2026 年招商银行股份有限公司无固定期限资本债券（第二期）（债券通）信用评级报告》，招商银行长期主体评级为 AAA，评级展望为稳定。

5、基金托管人的内部控制制度

（1）内部控制目标

招商银行确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管制度，坚持守法经营、规范运作的经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制，防

范和化解经营风险，确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整；确保内控机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

（2）内部控制组织结构

招商银行资产托管业务建立三级内部控制及风险防范体系：

一级内部控制及风险防范是在招商银行总行风险管控层面对风险进行预防和控制；总行风险管理部、法律合规部、审计部独立对资产托管业务进行评估监督，并提出内控提升管理建议。

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立风险合规管理相关团队，负责部门内部风险预防和控制，及时发现内部控制缺陷，提出整改方案，跟踪整改情况，并直接向部门总经理室报告。

三级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部在设置专业岗位时，遵循内控制衡原则，视业务的风险程度制定相应监督制衡机制。

（3）内部控制原则

招商银行托管业务内部控制遵循全面性、审慎性、独立性、有效性、适应性、防火墙、重要性和制衡性原则。

1、全面性原则。内部控制覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有团队和岗位，并由全部人员参与。

2、审慎性原则。托管组织体系的构成、内部管理制度的建立均以防范风险、审慎经营为出发点，体现“内控优先”的要求。

3、独立性原则。招商银行资产托管部各团队、各岗位职责保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间相互分离。内部控制的检查、评价部门独立于内部控制的建立和执行部门。

4、有效性原则。内部控制有效性包含内部控制设计的有效性、内部控制执行的有效性。内部控制设计的有效性是指内部控制的设计覆盖了所有应关注的重要风险，且设计的风险应对措施适当。内部控制执行的有效性是指内部控制能够按照设计要求严格有效执行。

5、适应性原则。内部控制适应招商银行托管业务风险管理的需要，并能够随着

托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。

6、防火墙原则。招商银行资产托管部办公场地与我行其他业务场地隔离，办公网和业务网物理分离，部门业务网和全行业务网防火墙策略分离，以达到风险防范的目的。

7、重要性原则。内部控制在实现全面控制的基础上，关注重要托管业务事项和高风险环节。

8、制衡性原则。内部控制能够实现在托管组织体系、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

（4）内部控制措施

1、完善的制度建设。招商银行资产托管部从资产托管业务内控管理、产品受理、会计核算、资金清算、岗位管理、档案管理和信息管理等方面制定一系列规章制度，建立了三层制度体系，即：基本规定、业务管理办法和业务操作规程。制度结构层次清晰、管理要求明确，满足风险管理全覆盖的要求，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。

2、业务信息风险控制。招商银行资产托管部在数据传输和保存方面有严格的加密和备份措施，采用加密、直连方式传输数据，数据执行异地实时备份，所有的业务信息须经过严格的授权方能进行访问。

3、客户资料风险控制。招商银行资产托管部对业务办理过程中获取的客户资料严格保密，除法律法规和其他有关规定、监管机构及审计要求外，不向任何机构、部门或个人泄露。

4、信息技术系统风险控制。招商银行对信息技术系统机房、权限管理实行双人双岗双责，电脑机房 24 小时值班并设置门禁，所有电脑设置密码及相应权限。业务网和办公网、托管业务网与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护，对信息技术系统采取两地三中心的应急备份管理措施等，保证信息技术系统的安全。

5、人力资源控制。招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯级队伍及人才储备机制，有效的进行人力资源管理。

（三）基金上市推荐人

名称：中德证券有限责任公司

法定代表人：侯巍

注册地址：北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层

办公地址：北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层

（四）基金验资机构

基金管理人聘请的法定验资机构为中喜会计师事务所（特殊普通合伙）。

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

办公地址：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

执行事务合伙人：张增刚

联系电话：0351-5259296

传真：0351-5259296

联系人：王孟萍

六、基金合同摘要

基金合同的内容摘要见附件。

七、基金财务状况

（一）基金募集期间费用

本基金募集期间所发生的信息披露费、会计师费、律师费、评估费以及其他费用，不从基金财产中列支。

（二）基金上市前重要财务事项

本基金发售后至上市交易公告书公告前无重要财务事项发生。

（三）基金资产负债表

截至公告日前两个工作日即 2026 年 11 月 12 日，本基金的个别资产负债表如下（未经审计）：

资产	2026 年 11 月 12 日
资产：	

货币资金	2,123,726.61
结算备付金	
存出保证金	
衍生金融资产	
交易性金融资产	
债权投资	
其他债权投资	
其他权益工具投资	
买入返售金融资产	
应收清算款	
应收利息	
应收股利	
应收申购款	
长期股权投资	1,166,400,000.00
其他资产	
资产总计	**1,168,523,726.61**
负债和所有者权益	
负债：	
短期借款	
衍生金融负债	
交易性金融负债	
卖出回购金融资产款	
应付清算款	
应付赎回款	
应付管理人报酬	370,691.34
应付托管费	18,534.48
应付投资顾问费	
应交税费	
应付利息	
应付利润	
其他负债	32,523.50
负债合计	**421,749.32**
所有者权益：	

实收基金	1,166,399,995.49
资本公积	
其他综合收益	
未分配利润	1,701,981.80
所有者权益合计	**1,168,101,977.29**
负债和所有者权益总计	**1,168,523,726.61**

注：截至 2026 年 11 月 12 日，本基金基金份额总额为 200,000,000.00 份。

八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合

截至公告日前两个工作日即 2026 年 11 月 12 日（本基金合同自 2026 年 9 月 16 日起生效，本报告期自 2026 年 9 月 16 日至 2026 年 11 月 12 日），本基金除不动产资产支持证券之外的投资组合情况如下：

1、报告期末基金资产组合情况：

单位：人民币元

序号	项目	金额
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	2,123,726.61
4	其他资产	
5	合计	**2,123,726.61**

2、报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

3、报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

4、报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细。

本基金本报告期末未持有资产支持证券。

5、投资组合报告备注

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本期出现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。

6、其他资产构成

序号	名称	金额（元）
1	存出保证金	
2	应收证券清算款	
3	应收股利	
4	应收利息	
5	应收申购款	
6	其他应收款	
7	待摊费用	
8	其他	
9	合计	

九、重大事件揭示

（一）2026 年 9 月 17 日发布《山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》。

（二）2026 年 9 月 18 日发布《山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告》。

（三）2026 年 10 月 15 日发布《山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目公司完成权属变更登记的公告》。

（四）2026 年 10 月 16 日发布《山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告》。

十、基金管理人承诺

本基金管理人就基金上市交易之后履行管理人职责做出承诺：

（一）严格遵守《基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他法律法规、《基金合同》的规定，以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用

基金资产。

（二）真实、准确、完整和及时地披露定期报告等有关信息披露文件，披露所有对基金份额持有人有重大影响的信息，并接受中国证监会、上海证券交易所的监督管理。

（三）在知悉可能对基金价格产生误导性影响或引起较大波动的任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息后，将及时予以公开澄清。

十一、基金托管人承诺

基金托管人就基金上市交易后履行托管人职责做出承诺：

（一）严格遵守《基金法》及其他证券法律法规、基金合同的规定和约定，设立专门的基金托管部，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员负责基金财产托管事宜。

（二）根据《基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（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）》及本基金基金合同、托管协议的规定：安全保管不动产基金财产、权属证书及相关文件；监督不动产基金资金账户、不动产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、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；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。

（三）如发现基金管理人违反《基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（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）》及本基金基金合同、托管协议的规定，将及时通知基金管理人纠正；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，基金托管人将及时向中国证监会报告。

十二、基金上市推荐人意见

本基金上市推荐人就基金上市交易事宜出具意见如下：

（一）基金上市符合《基金法》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》规

定的相关条件。

（二）基金上市文件真实、准确、完整，符合相关规定要求，文件内所载的资料均经过核实。

十三、备查文件目录

（一）备查文件目录

1、中国证监会准予山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金注册的批复

2、《山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

3、《山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

4、《山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

5、法律意见书

6、基金管理人业务资格批件、营业执照

7、基金托管人业务资格批件、营业执照

（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。

（本页无正文，为《山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》之盖章页）

基金管理人：山证（上海）资产管理有限公司

2026 年 11 月 16 日

附件：基金合同摘要

基金合同的内容摘要

一、基金的基本情况

（一）基金名称

山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金

（二）基金募集的依据

本基金由基金管理人依照《基金法》《运作办法》《销售办法》《不动产基金指引》、基金合同及其他有关规定，并经中国证监会于 2026 年 8 月 13 日出具的证监许可〔2026〕2068 号文注册募集。

（三）基金的类型和运作方式

本基金为公开募集不动产证券投资基金，运作方式为契约型封闭式。

本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购、赎回，由于基金扩募发售的除外。基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。

本基金在上海证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的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直接参与相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、登记机构相关规则办理。

（四）上市交易场所

基金合同生效后，基金管理人将根据有关规定，申请本基金上市交易。本基金的上市交易场所为上海证券交易所。

（五）基金的募集份额总额

证监会准予本基金募集的基金份额总额为 2 亿份。

（六）基金的存续期限

自基金合同生效之日起 22 年，但基金合同另有约定的除外。

本基金存续期限届满后，可由基金份额持有人大会决议通过延期方案，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

（七）基金份额的定价方式和认购费用

基金份额的认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，具体信息请参见基金管理人届时发布的基金份额询价公告及基金份额发售公告。

投资人认购本基金基金份额的认购费率按其认购金额的增加而递减。投资人在募集期内可以多次认购基金份额，基金份额的认购费按每笔基金份额认购申请单独计算。对于公众投资者，认购费用由投资者承担，本基金的场外认购费率如下：

单笔认购金额（M，元）	认购费率
M<100 万元	0.30%
100≤M<500 万元	0.15%
M≥500 万元	1,000 元/笔

基金份额的场内认购费率由基金销售机构参照场外认购费率执行。

对于战略投资者及网下投资者，认购费用由基金管理人自行决定，并在基金份额询价公告、基金份额发售公告等相关公告中披露。

本基金的认购费用应在投资人认购基金份额时收取。基金认购费用不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记结算等募集期间发生的各项费用。

基金管理人及其他基金销售机构可以在不违背法律法规规定及《基金合同》约定的情形下，对基金认购费用实行一定的优惠，费率优惠的相关规则和流程详见基金管理人或其他基金销售机构届时发布的相关公告或通知。

（八）其他

在不违反法律法规且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人可根据基金发展需要，为本基金增设新的份额类别。有关基金份额类别的具体规则等相关事项届时将另行公告。

二、基金合同当事人的权利、义务

（一）基金份额持有人的权利和义务

1、根据《基金法》《运作办法》《不动产基金指引》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、基金份额发售机构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》《运作办法》《不动产基金指引》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）交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）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及信息披露义务。

（8）拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持该不动产基金份额的，按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务。

（9）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的本基金基金份额的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务。

（10）执行生效的基金份额持有人大会的决议。

（11）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利。

（12）战略投资者应遵守法律法规和基金合同等文件关于其持有基金份额期限的规定。

（13）配合基金管理人和基金托管人根据法律法规、监管部门有关反洗钱要求开展相关反洗钱工作，提供真实、准确、完整的资料，遵守各方反洗钱与反恐怖融资相关管理规定。

（14）遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务的规则。

（15）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本基金份额时即视为承诺，若违反上述规定买入本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 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，除应履行作为基金份额持有人的义务外，还应履行以下义务：

（1）不得侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目。

（2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为不动产基金提供服务的专业

机构履行职责。

（3）确保不动产项目真实、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。

（4）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交不动产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不动产项目权益。

（6）及时配合项目公司到工商行政管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续。

（7）法律法规及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》《运作办法》《不动产基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1）依法募集资金。

（2）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。

（3）按照有关规定运营管理不动产项目。

（4）基金管理人可以设立专门的子公司承担不动产项目运营管理职责，也可以根据《不动产基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当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。

（5）发生法定解聘情形的，解聘运营管理机构。

（6）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构。

（7）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。

（8）依照有关规定行使因基金财产投资于证券所产生的权利。

（9）发售基金份额。

（10）按照规定召集基金份额持有人大会。

（11）依据《基金合同》及有关法律规定监督基金托管人，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。

（12）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人。

（13）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。

（14）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》规定的费用。

（15）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案。

（16）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资。

（17）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为。

（18）选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、资产评估机构、财务顾问（如有）、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（本基金合同另有约定的除外）。

（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、扩募和非交易过户等业务规则。

（20）决定不动产基金直接或间接新增对外借款；在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施及调整有关基金直接或间接的对外借款方案。

（21）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不动产项目公司全部股权，基金管理人可行使以下权利（如果间接涉及应由

基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利）：

1）资产支持证券持有人享有的权利，包括决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容等。

2）项目公司股东享有的权利，包括决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等。

3）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额占基金净资产 20%及以下的不动产项目购入或出售事项、基金净资产 5%以下的关联交易事项（其中，金额是指连续 12 个月内累计发生金额）、决定调整运营管理机构的报酬标准等。

（22）经与基金托管人协商一致后决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜，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，基金管理人依据法律法规及基金合同进行信息披露后，直接对该部分内容进行调整。

（23）对相关资产进行购入或出售可行性分析和资产评估，并就需要召开基金份额持有人大会进行表决的事项召开基金份额持有人大会。

（24）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》《运作办法》《不动产基金指引》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代为办理基金份额的发售、扩募和登记等事宜。

（2）办理基金备案和基金上市所需手续。

（3）自基金合同生效之日起，以诚实信用、勤勉尽责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。

（5）专业审慎运营管理不动产项目，主动履行《不动产基金指引》第三十

八条规定的不动产项目运营管理职责：

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）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。

（6）基金管理人可以设立专门的子公司承担不动产项目运营管理职责也可以委托运营管理机构负责上述第（5）条第 4）至 9）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

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服务协议，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。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；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；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；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。

（7）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；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。

（8）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产或职务之便为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产。

（9）依法接受基金托管人的监督。

（10）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。

（11）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。

（12）保守基金商业秘密，不得泄露基金投资计划、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，不得向他人泄露。但向监管机构、司法机构或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外。

（13）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托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会。

（14）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；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。

（15）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，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除。

（16）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金托管人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托管人追偿。

（17）采取适当合理的措施使计算基金份额认购、扩募和注销价格的方法符合《基金合同》等法律文件的规定，按有关规定计算并公告基金净值信息。

（18）按《基金合同》的约定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。

（19）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，保存期限不低于法律法规规定的最低年限。按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；法律法规或监管规则另有规定的从其规定。

（20）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。

（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并通知基金托管人。

（22）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任。

（23）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。

（24）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。

（25）执行生效的基金份额持有人大会的决议。

（26）建立并保存基金份额持有人名册。

（27）对拟持有的不动产项目进行全面的尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务。存续期聘请审计机构对不动产项目运营情况进行年度审计。

（28）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 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。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产项目资产进行评估：

1）不动产项目购入或出售；

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。

（29）办理或聘请财务顾问办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。

（30）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）基金托管人的权利和义务

1、根据《基金法》《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）收取基金托管费。

（2）监督不动产基金资金账户、不动产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。

（3）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。

（4）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险。

（5）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、权属证书及相关文件。

（6）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。

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会。

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人。

（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》《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）设立专门的基金托管部，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，负责基金财产托管事宜。

（2）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。

（3）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。

（4）安全保管不动产基金财产、权属证书及相关文件。

（5）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。

（6）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。

（7）保守基金商业秘密。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，不得向他人泄露，但向监管机构、司法

机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外。

（8）对基金财务会计报告、中期和年度基金报告出具意见，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及托管协议的规定进行，加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；如果基金管理人有未执行基金合同或托管协议规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施。

（9）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。

（10）保存基金份额持有人名册。

（11）按规定制作相关账册并与基金管理人核对。

（12）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。

（13）按照规定召集基金份额持有人大会或配合基金份额持有人、基金管理人依法召集基金份额持有人大会。

（14）因违反基金合同导致基金财产损失，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除。

（15）基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金向基金管理人追偿。

（16）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。

（17）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值、基金份额认购、扩募价格。

（18）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项。

（19）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料，保存期

限不低于法律法规规定的最低年限。

（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金融监督管理机构，并通知基金管理人。

（22）执行生效的基金份额持有人大会的决议。

（23）监管基金资金账户、不动产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。

（24）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险。

（25）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、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，法律法规、中国证监会另有规定的除外：

（1）变更基金类别。

（2）对不动产基金的投资目标、投资策略等作出重大调整。

（3）变更基金份额持有人大会程序。

（4）决定基金扩募。

（5）延长基金合同期限。

（6）提前终止基金合同，基金合同另有约定的除外。

（7）决定更换基金管理人、基金托管人。

（8）决定提高基金管理人、基金托管人的报酬标准，但法律法规或中国证监会另有规定的除外。

（9）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 20%的其他不动产项目购入或出售。

（10）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 5%以上关联交易。

（11）除法定解聘情形以外，决定解聘、更换外部管理机构。

（12）转换基金运作方式。

（13）本基金与其他基金的合并。

（14）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会。

（15）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（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。

（16）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上交所终止上市的除外。

（17）法律法规、《不动产基金指引》《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或决定，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）不动产项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长。

（3）履行适当程序后，本基金申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易。

（4）因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改。

（5）基金管理人、登记机构、代销机构调整有关基金认购、交易、非交易

过户、转托管等业务的规则。

（6）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。

（7）基金管理人因第三方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。

（8）基金管理人在发生运营管理机构法定解聘情形时解聘运营管理机构从而应当对基金合同及相关文件进行修改。

（9）发生《基金合同》约定的法定情形，基金管理人解聘外部管理机构。

（10）基金管理人履行适当程序后，基金推出新业务或服务。

（11）监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的。

（12）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可供分配金额计算方法变更。

（13）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。

（14）以下事项发生时，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）本基金通过全部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，且连续六十个工作日未成功购入新的不动产项目的。

2）在基金合同生效之日起 6 个月内山证资管-晋中公投瑞阳供热 1 期资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案。

3）本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且六十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。

4）本基金未能在基金合同生效之日起 6 个月内成功购入首个不动产项目。

5）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、稳定现金流的情形时。

（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）若上交所、中国结算增加了基金上市交易、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。

（17）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的其他情形。

（二）提案

基金管理人、基金托管人、代表基金份额百分之十以上（含 10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体，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、基金份额持有人会议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至少 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）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、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。

（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、基金合同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基金合同、会议通知约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址或系统。通讯开会应以书面方式或基金合同、会议通知约定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，监管机构另有规定除外。

（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，经会议通知载明，基金份额持有人大会

可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人也可以采用网络、电话或其他方式进行表决，或者采用网络、电话或其他方式授权他人代为出席会议并表决。

（六）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如决定终止《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、基金合同和中国证监会另有规定的除外）、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。

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条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。

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50%以上（含50%）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，首先由召集人至少提前 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。其中，若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，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数。

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（二）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，下述以特别决议通过方为有效：

（1）转换基金运作方式；

（2）更换基金管理人或者基金托管人；

（3）提前终止《基金合同》；

（4）本基金与其他基金合并；

（5）对不动产基金的投资目标、投资策略、投资范围等作出重大调整；

（6）连续12个月内累计发生的金额占基金净资产50%及以上的不动产项目

购入或出售；

（7）连续12个月内累计发生的金额占基金净资产50%及以上的扩募；

（8）基金成立后连续12个月内累计发生的金额占基金净资产20%及以上的关联交易。

基金按照规定或者基金合同约定就购入不动产项目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按照《不动产基金指引》规定公告持有人大会事项，披露拟购入不动产项目事项的详细方案及法律意见书等文件。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

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人，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，但应当计入出具表决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异议，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公证。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。

（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 日内按照法律法规和中国证监会相关规定的要求在规定媒介上公告，监管部门另有要求除外。

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或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则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或监管规则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。

四、不动产项目的运营管理安排

（一）运营管理机构的解任

运营管理机构解任事件系指以下任一事件：

1、运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；

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；

4、信息披露造假或故意隐瞒真实信息；

5、其他实质性地违反《运营管理服务协议》中所做出的陈述、保证和承诺的行为；

6、运营管理机构因不当履职受到重大处罚或对外承担法律责任；

7、中国法律规定的其他情形。

发生上述 1-3 项为法定解聘事项，经基金管理人决定，可以更换运营管理机构；发生上述 4-7 项，且不属于 1-3 项的情形，经基金管理人提醒仍未改正的，基金管理人应提交基金份额持有人大会投票表决，经表决通过后可以更换运营管理机构。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。

基金管理人发出运营管理机构解任通知后，运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务，并接受基金管理人的监督，直至下列日期中的较晚者：（1）基金管理人任命继任运营管理机构生效之日；（2）运营管理机构解任通知中确定的日期。

新任运营管理机构继任前，运营管理机构有权继续按照运营管理服务协议的约定收取基础管理费、浮动服务费。在继任运营管理机构被任命后，被解任的运营管理机构应协助基金管理人向继任运营管理机构移交与不动产资产及相应不动产资产权益有关的全部资料。因运营管理机构原因而被解任所发生的费用应由运营管理机构承担。

除发生运营管理机构解任事件且经基金管理人或公募基金份额持有人大会决定被解任外，基金管理人不得解任运营管理机构。

（二）继任运营管理机构

继任的运营管理机构应当满足如下条件：

1、具有不少于 5 年的供热运营管理年限；

2、具备不少于 15 人的专业人士，其中具有 5 年以上目标不动产项目经营经验的专业人员不少于 5 人；

3、合法有效地持有晋中市城市管理局《供热经营许可证》或具有其他符合法律、行政法规或规范性文件规定的供热管网运营管理资质（如有）；

4、截至新的《运营管理服务协议》签署日，继任运营管理机构近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题；

5、在任命继任运营管理机构前，原运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务，确保不动产资产运营管理工作的有序过渡（包括妥善处理交接过程中可能发生的供热服务协议问题、纠纷、诉讼等）。

五、基金收益分配原则、执行方式

（一）基金可供分配金额

基金可供分配金额是指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；法律法规另有规定的，从其规定。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，应当先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。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

（二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

1、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程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

2、除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

（三）基金分配原则

1、根据《基金合同》约定，在符合有关基金分配条件的前提下，本基金应当将90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。不动产基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于1次；但若《基金合同》生效不满6个月可不进行分配。

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、本基金的分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循上交所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定。

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。

在不违反法律法规、基金合同的约定且对基金份额持有人利益无实质不利影响的情况下，基金管理人在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后可对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前在规定媒介公告。

本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

（四）基金分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、基金收益分配对象、现金红利发放日、可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

（五）收益分配方案的确定、公告与实施

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。

（六）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人自行承担。

六、与基金财产管理、运营有关费用的提取、支付方式与比例

（一）基金费用的种类

1、基金管理费；

2、基金托管费；

3、基金上市费用及年费、登记结算费用；

4、《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用；

5、《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费、公证费、资产评估费、财务顾问费、审计费、诉讼费和仲裁费；

6、基金份额持有人大会费用；

7、基金的证券交易费用；

8、基金的银行汇划费用；

9、基金相关账户的开户及维护费用；

10、涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用（如有）；

11、基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费及仲裁费用等相关费用；

12、按照国家有关规定、基金合同、资产支持证券法律文件等，在资产支持证券和不动产项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

上述费用包括基金、资产支持证券、SPV、项目公司层面发生的各类与基金财产管理、运用有关的费用。

（二）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金管理费

本基金的管理费包括基金管理人管理费和运营管理费。其中，基金管理人管理费由基金管理人收取，运营管理费由运营管理机构收取。

（1）基金管理人管理费

基金管理人管理费由基金管理人收取。基金管理人管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的不动产基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.20%÷当年天数

B 为每日应计提的基金管理费，每日计提的基金管理人管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 为上年度经审计的不动产基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和日期从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）运营管理费

运营管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务收取运营管理费，包括基础管理费和浮动服务费，经基金管理人与基金托管人双方核对无误

后由项目公司向运营管理机构支付。

1）基础管理费

基础管理费为运营管理机构为本项目提供运营管理服务所发生的人员薪酬、供热服务成本、维修维护费、水费及水费附加、电费、污水处理费、销售费用、管输费（扣减）、信息系统使用费。基础管理费=当期营业收入×基础管理费费率。其中，2026 年基础管理费费率为 15%，考虑到人员薪酬未来涨幅以及通货膨胀等因素，2027 年-2047 年计提比例上升至 16%。

基础管理费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，在供暖季期间，由项目公司在每个月度初收到运营管理机构向项目公司开具的增值税发票后的 5 个工作日内向运营管理机构支付本月度的基础管理费；在非供暖季期间，由项目公司在每个季度初收到运营管理机构向项目公司开具的增值税发票后的 10 个工作日内向运营管理机构支付本季度的基础管理费。

为更好落实运营管理责任，经各方协商一致 ，基础管理费中占当期营业收入 3%的部分递延至下个自然年度支付，具体支付时间由基金管理人、项目公司与运营管理机构协商确定。

为免疑义，基础管理费为不含增值税的费用，适用的增值税税率为 6%，如支付基础管理费时，国家税法及相关规定适用的增值税税率发生调整的，基础管理费含税金额应按照调整后的增值税率计算。

2）浮动服务费

浮动服务费（含税金额）=（年度不动产资产实现的 EBITDA-年度不动产资产目标 EBITDA）*浮动服务费率 N*经考核后计算的权重比率。

关于浮动服务费率 N 的取值，约定如下：

（a）当实现的EBITDA金额高于EBITDA目标金额时，浮动服务费为正，即运营管理机构有权收取浮动服务费，收取浮动服务费的上限为基础管理费的100%。具体系指：

i.当实现的EBITDA金额高于EBITDA目标金额×100%，但不高于EBITDA目标金额×110%（含）时，N=15%；

ii.当实现的EBITDA金额高于EBITDA目标金额×110%，但不高于EBITDA目标金额×120%（含）时，N=30%；

iii.当实现的EBITDA金额高于EBITDA目标金额×120%（不含）时，N=50%

（b）当实现的EBITDA金额低于EBITDA目标金额时，浮动服务费为负，由项目公司在支付基础管理费时扣减对应计算金额，直至将基础管理费扣减为 0。具体系指：

i.当实现的EBITDA金额高于EBITDA目标金额×90%（含），但低于EBITDA目标金额×100%时，N=15%；

ii.当实现的EBITDA金额高于EBITDA目标金额×80%（含），但低于EBITDA目标金额×90%时，N=30%；

iii.当实现的EBITDA金额低于EBITDA目标金额×80%（不含）时，N=50%。

同时，为免疑义，约定：

i.为根据本条约定计算浮动服务费之目的，前述实现的EBITDA为支付浮动服务费和保险费前的EBITDA，具体数值以项目公司年度审计报告中的审计值为准；

ii.年度不动产资产目标EBITDA在本基金上市的前 3 个自然年度按本基金首发时评估报告的对应EBITDA预测金额执行；后续按上一年度的评估测算模型对应预测数据执行；

iii.年度不动产资产实现的EBITDA低于年度不动产资产目标EBITDA时，不考虑经考核后计算的权重比率。

当浮动服务费为正数时，在符合国有企业管理相关规定的情况下，运营管理机构需将每年实际收到的浮动服务费的不低于 50%作为团队业绩激励。

运营管理机构应在上一年度审计报告出具日后 15 个工作日内计算浮动服务费并提交基金管理人复核，经基金管理人复核确认后提交发票，项目公司在收到发票后 10 个工作日内由项目公司向运营管理机构支付浮动服务费。如运营管理机构违反关于避免同业竞争的承诺函项下承诺内容的原因导致不动产项目收费

下降的，基金管理人有权不予支付运营管理机构浮动服务费。为免歧义，运营管理机构在本不动产项目供热范围以外的区域独立运营供热业务，不属于违反关于避免同业竞争的承诺函的情形。

（c）核心考核指标

基金管理人应当每年度根据核心考核指标对运营管理机构当年度的运营管理情况进行综合评价，并确定年度经考核后计算的权重比率（最低比率为 0%，最高比率为 100%）。核心考核指标如下：

表：核心考核指标

序号	事项	考核内容	权重比率
1	供暖季采暖费收缴率不得低于93%	基金管理人对供暖季采暖费收缴率进行考核。供暖季采暖费收缴率=上一供暖季实收供热费÷上一供暖季实际应收金额	20%
2	因运营管理机构原因导致其受托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的行政处罚；突发事故未及时响应及完成闭环、应急处置不及时或处置不妥善	因处罚或罚款给项目公司带来的损失由运营管理机构承担。 关于对突发事故的及时响应、应急处置情况考核事项，基金管理人根据政府主管部门监督与核查情况，按照此项内容得分百分比进行考核：（1）发生热源、换热站、供热管网故障的（含意外停电导致设备停止运行）影响正常供热的，应当在 1 小时内电话报告、4 小时内书面报告市城管局、市政中心、数管中心报备。故障消除后，应当在 1 小时内电话报告、4 小时内书面报告市城管局、市政中心、数管中心销号。（2）热源、换热站、供热管网等企业产权供热设施在运行期间发生故障时，需及时启动应急预案进行抢修。（3）除电厂故障、电力、自来水、第三方破坏等客观原因，由于热源、换热站、供热管网故障造成停热降温的，需及时组织抢修尽快恢复正常供热。若未能及时修复影响用户正常用热的；及时受理供热投诉（含网上舆情）并妥善处	20%

		置。	
3	未能按运营管理服务协议约定尽职履责	包括但不限于未能按时或完整制定并执行年度经营计划，未能妥善进行不动产资产检查、运营、监测与维护等事项，未能及时、真实、准确、完整的提供经营报告等文件资料，关联交易未事先取得基金管理人同意，未配合履行相关信息披露义务，未将不动产资产所发生的需基金管理人知晓并审核的事项及时告知基金管理人等怠于履行运营管理机构职责的事项，经基金管理人提示后仍拒绝配合	20%
4	因运营管理机构运营管理服务问题导致安全生产事故，引发严重社会负面影响，并受到省级及以上主管部门通报批评	受到省级及以上主管部门通报批评的，扣除该项全部权重比率	20%
5	因运营管理机构泄露或违规使用未公开信息等导致项目公司或基金管理人受到政府、监管部门和上市交易场所、行业自律机构处罚、处分或被采取行政监管措施、自律措施的	受到政府、监管部门和上市交易场所、行业自律机构处罚、处分或被采取行政监管措施、自律措施的，扣除该项全部权重比率	20%

2、基金托管费

本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的不动产基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

E＝A×0.01%÷当年天数

E 为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 的定义同上。

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和日期从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

3、上述“（一）基金费用的种类”中的其他费用，根据有关法律法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

（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》生效前的评估费、财务顾问费、律师费、会计师费和信息披露费用等相关费用。如不动产基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付。

4、不动产基金新购入不动产项目产生的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。

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。

七、基金财产的投资方向和投资限制

（一）投资范围

本基金的投资范围为资产支持证券、利率债（国债、政策性金融债、央行票据等）、AAA 级的信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分、政府支持机构债券等）、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证券投资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。

（二）投资比例

本基金的资产支持证券投资占基金资产的比例不低于 80%，但因不动产项目出售、资产支持证券公允价值变动、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、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，适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，提前公告，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开持有人大会。

（三）投资策略

本基金 80%以上基金资产投资于资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种投资。

1、不动产项目投资策略

基金合同生效后，本基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，拟全部用于认购山证资管-晋中公投瑞阳供热 1 期资产支持专项计划的全部份额，从而实现通过特殊目的载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。基金管理人

以基金份额持有人利益优先原则，经基金合同约定的决策流程，可购入和出售不动产项目。

2、不动产基金运营管理策略

基金管理人将主动管理不动产项目，并可以聘请在同类型不动产项目运营和管理方面有丰富经验的机构作为外部管理机构，为底层项目提供运营服务。作为外部管理机构的奖惩措施，外部管理机构收取的费用拟采取适当的激励机制，并与外部管理机构的经营指标完成情况挂钩。出现外部管理机构因故意或重大过失给基金造成重大损失等法定情形时，基金管理人履行适当程序后可更换外部管理机构，无须提交基金份额持有人大会投票表决。

3、扩募及收购策略

基金管理人以基金份额持有人利益优先原则，经基金合同约定的决策流程，可购入不动产项目。不动产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，基金管理人将根据基金合同及相关法律法规的规定申请扩募基金份额上市。

4、资产出售及处置策略

涉及不动产项目出售及处置的，基金管理人应当遵循份额持有人利益优先的原则，按照有关规定和约定进行资产处置。

基金期限届满前，基金管理人将向晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司或其指定关联方无偿移交不动产项目资产。

5、融资策略

本基金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。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的规定。

6、固定收益品种投资策略

结合对未来市场利率预期运用久期调整策略、收益率曲线配置策略、债券类属配置策略、利差轮动策略等多种积极管理策略，通过严谨的研究发现市场投资

机会，构建收益稳定、流动性良好的债券组合。

未来，随着证券市场投资工具的发展和丰富，如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，在履行适当程序后，本基金可相应调整和更新相关投资策略，并在招募说明书中更新公告。

（四）投资限制

1、组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金的资产支持证券投资占基金资产的比例不低于 80%，但因不动产项目出售、资产支持证券公允价值变动、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、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；

（2）除投资资产支持证券外，本基金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）除投资资产支持证券外，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%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受此条款规定的比例限制）；

（4）本基金应投资于信用级别评级为 AAA 的信用债。本基金投资的信用债券的信用评级依照评级机构出具的债项信用评级，对于不存在债项信用评级的信用债券，其信用评级依照评级机构出具的主体信用评级。本基金将综合参考国内依法成立并拥有证券评级资质的评级机构所出具的信用评级（具体评级机构名单以基金管理人认定为准），信用评级应主要参考最近一个会计年度的信用评级。如出现多家评级机构所出具信用评级不同的情况，基金管理人还需结合自身的内部信用评级进行独立判断与认定。基金持有信用债期间，如果其信用等级下降、不再符合投资标准，基金管理人应在该信用债可交易之日起 3 个月内予以全部卖出；

（5）本基金可以直接或间接对外借入款项，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%。本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，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、证券发行人合并或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（2）-（3）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。法律法规另有规定时，从其规定。

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，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，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）违反规定或基金合同约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，但法律法规或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、行政法规或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，将基金财产投资于资产支持证券涉及的关联交易，运用基金财产收购不动产项目后从事重大关联交易或者从事其他重大关联交易的，应当符合法律法规及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。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，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按变更后的规定执行。

（五）投资比例超限的处理方式和流程

1、投资比例超限的处理方式

基金合同生效后，若出现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规定的，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，以使本基金的投资比例限制符合要求。

2、处理流程

根据监管相关规定以及基金合同约定的方式处理。

（六）业绩比较基准

本基金不设业绩比较基准。

如果今后法律法规发生变化，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在规定媒介上公告，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。

八、基金合同的变更、终止与基金财产的清算方式

（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，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

3、经履行适当程序后，可以将本基金与其他基金进行合并，并可依据届时有效的法律法规合理地调整本基金的投资范围等相关事项。

（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、存续期限届满，且未延长存续期限的；

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、本基金通过全部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，且连续六十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 个月内山证资管-晋中公投瑞阳供热 1 期资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案；

6、本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且六十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；

7、本基金未能在基金合同生效之日起6个月内成功购入首个不动产项目；

8、因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，导致其应购回全部基金份额或不动产项目权益的，且基金管理人无需就该等终止事由产生的后果承担责任；

9、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

10、本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

11、《基金合同》约定的其他情形；

12、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

基金清算涉及不动产项目处置的，应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，专项计划管理人应当配合基金管理人按照法律法规规定和相关约定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人、计划管理人、清算小组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。

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、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。

3、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。

4、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）对基金财产进行估值和变现。基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定。

（4）制作清算报告。

（5）聘请符合《证券法》规定的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。

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告。

（7）对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为24个月但因本基金所持资产支持证券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24个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延12个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。在清算完成后，基金管理人应当在清算完成日期起计的1个月内作出一次性的分配。

6、基金清算涉及不动产项目处置的，应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，专项计划管理人应当配合基金管理人按照法律法规规定和相关约定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人、计划管理人、清算小组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，包括不动产项目资产处置的相关费用等，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《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，保存期限不少于法律法规规定的最低期限。

九、违约责任

（一）基金管理人、基金托管人在履行各自职责的过程中，违反《基金法》等法律法规的规定或者《基金合同》约定，给基金财产、基金份额持有人或其他基金合同当事人造成损失的，应当分别对各自的行为依法承担赔偿责任；因共同行为给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当承担连带赔偿责任。对损失的赔偿，仅限于直接损失。但是如发生下列情况，相应的当事人应当免责：

1、不可抗力；

2、基金管理人、基金托管人按照当时有效的法律法规或中国证监会的规定作为或不作为而造成的损失等；

3、基金管理人由于按照基金合同规定的投资原则投资或不投资造成的损失等；

4、原始权益人、其他参与机构不履行法定义务或存在其他违法违规行为的，且基金管理人、基金托管人并无违反《不动产基金指引》等相关法规情形的。

（二）在发生一方或多方违约的情况下，在最大限度地保护基金份额持有人利益的前提下，《基金合同》能够继续履行的应当继续履行。非违约方当事人在职责范围内有义务及时采取必要的措施，防止损失的扩大。没有采取适当措施致

使损失进一步扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。非违约方因防止损失扩大而支出的合理费用由违约方承担。

（三）由于基金管理人、基金托管人不可控制的因素导致业务出现差错，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，但是未能发现错误或未能避免错误发生的，由此造成基金财产或投资人损失，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但是基金管理人和基金托管人应积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

（四）基金管理人、基金托管人及其从业人员等违反法律、行政法规及中国证监会规定的，应当承担相应行政责任；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

十、争议的处理

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，如经友好协商未能解决的，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为太原，仲裁裁决是终局性的并对各方当事人具有约束力，除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

争议处理期间，基金管理人和基金托管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，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖并从其解释。

十一、基金合同的效力

《基金合同》是约定基金合同当事人之间权利义务关系的法律文件。

（一）《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（或盖章）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。

（二）《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。

（三）《基金合同》自生效之日起对包括基金管理人、基金托管人和基金份

额持有人在内的《基金合同》各方当事人具有同等的法律约束力。

（四）《基金合同》正本一式陆份，除上报有关监管机构贰份外，基金管理人、基金托管人各持有贰份，每份具有同等的法律效力。

（五）《基金合同》可印制成册或供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅，但应以基金合同正本为准。