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份额发售公告

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
财务顾问：中德证券有限责任公司

特别提示

山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）由山证（上海）资产管理有限公司（以下简称“基金管理人”）依据有关法律法规及约定募集，并于2026年8月13日经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可〔2026〕2068号文准予注册。本基金根据中国证监会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、中国证监会颁布的《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》，上海证券交易所（以下简称“上交所”）颁布的《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）》（以下简称“《业务办法》”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》（以下简称“《发售指引》”）、《上海证券交易所上市开放式基金业务指引（2019年修订）》，以及中国证券业协会（以下简称“证券业协会”）颁布的《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》（以下简称“《网下投资者管理规则》”）等相关法律法规、监管规定及自律规则，以及上交所有关基金发售上市规则和最新操作指引等有关规定发售。

基金管理人委托中德证券有限责任公司（以下简称“中德证券”）担任本基金财务顾问。

敬请投资者重点关注本次发售中投资者认购和缴款等方面内容，具体如下：

1、本基金将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”）、向公众投资者公开发售（以下简称“公众发售”）相结合的方式进行发售。

本次战略配售、网下发售由基金管理人及财务顾问负责组织；公众发售由基金管理人负责组织。

战略配售通过基金管理人实施；网下发售通过上交所“REITs询价与认购系统”实施；公众发售通过具有基金销售业务资格并经上交所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上交所会员单位（以下简称“场内证券经营机构”）、基金管理人及其委托的场外基金销售机构实施。

2、询价结束后，基金管理人和财务顾问根据《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份额询价公告》（以下简称“《询价公告》”）规定的规则，对报价投资者进行了核查。经基金管理人和财务顾问核查，所有参与询价的配售对象均按照《询价公告》的要求提交相关资格核查文件；未有配售对象属于禁止配售范围。因此，未有配售对象的报价被确定为无效报价予以剔除的情况。

3、基金管理人和财务顾问根据询价结果，协商确定本基金认购价格为5.832元/份。网下投资者管理的配售对象拟认购份额不低于认购价格，且未超过询价区间上限的即为有效报价投资者。

本基金基金份额的认购价格不高于剔除不符合条件的报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值。

提供有效报价的网下投资者请按认购价格在2026年9月7日起（T日，即本基金发售首日）至2026年9月9日（L日，即本基金募集期结束日）进行网下认购和缴款，网下认购具体时间为募集期中每个交易日的9:00–15:00，认购资金缴款于2026年9月9日（L日）17:00前汇至基金管理人指定的银行账户。公众投资者可按认购价格在2026年9月7日至2026年9月9日通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金（场内15:00认购截止，场外认购时间以销售机构规定为准）。如公众部分提前结束募集，基金管理人将另行公告。

4、战略配售：本基金初始战略配售基金份额数量为14,000万份，占发售份额总数的比例为70%，战略投资者承诺的认购资金应于2026年9月9日17:00前汇至基金管理人指定的银行账户。

5、限售期安排：公众发售部分的基金份额无流通限制及锁定期安排。

战略投资者认购基金份额的限售期安排详见“三、战略配售情况（二）承诺认购的基金份额数量及限售期安排”。

网下询价阶段，剔除无效报价后网下投资者管理的配售对象拟认购份额数量总和为网下初始发售份额数量的216.53倍，超过网下初始发售份额数量的100倍（不含），网下投资者及其管理的配售对象自本基金上市之日起可交易的份额为其全部获配份额。

基金管理人将在《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》（以下简称“《基金合同生效公告》”）中披露本次网下配售对象获配份额及可交易份额情况。上述公告一经刊出，即视同已向网下配售对象送达相应安排通知，网下投资者应严格遵守工商登记资料、配合其他关联关系调查等），如拒绝配合或其提供的材料不足以排除其存在上述禁止性情形的，基金管理人及财务顾问将有权拒绝向其进行配售。

（2）公众投资者认购

公众投资者可以通过场内认购或场外认购两种方式认购基金份额。

场内认购是指通过本基金募集期结束前获得基金销售业务资格并经上交所和登记机构认可的上交所会员单位认购基金份额的行为。通过场内认购的基金份额登记在中国结算上海分公司证券登记结算系统投资人的上海证券账户下。

场外认购是指通过基金管理人委托的基金场外销售机构（具体名单详见“五、公众投资者认购（三）销售机构”或基金管理人网站）的销售网点认购基金份额或按基金管理人、场外销售机构提供的其他方式认购基金份额的行为。通过场外认购的基金份额登记在中国结算开放式基金登记结算系统投资人的开放式基金账户下。

场外认购限额：投资者通过基金管理人委托的基金场外销售机构认购本基金，首次认购最低金额为1,000元，具体业务办理请遵循各销售机构的相关规定。

场内认购限额：投资者通过场内销售机构认购本基金，单笔认购申请最低金额为1,000元，且认购金额必须为1元的整数倍。对于场内认购的数量限制，上交所和中国结算的相关业务规则有规定的，从其最新规则办理。

参与本次询价的配售对象及其关联账户不得参与公众发售，无论其报价是否为有效报价，均不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。基金管理人发现网下投资者存在前述情形的，将拒绝网下投资者参与公众发售认购申请，并将有关情况报告证券业协会；参与网下询价的配售对象及其关联账户仍需完成网下认购部分缴款，但公众部分认购将被视为无效。配售对象关联账户是指与配售对象场内证券账户或场外基金账户注册资料中“账户持有人名称”、“有效身份证明文件号码”均相同的账户。证券公司客户定向资产管理专用账户以及企业年金账户注册资料中“账户持有人名称”、“有效身份证明文件号码”均相同的，不受上述限制。

7、本次发售可能出现的中止情形详见“六、中止发售情况”。

8、本基金募集期自2026年9月7日起至2026年9月9日止，投资者应在募集期内全额缴款（含认购费）。如网下发售及公众发售发生比例配售，则遵循全程比例配售原则。

9、投资者欠购买本基金，不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或帮助他人违规进行认购。

10、投资者应保证用于认购的资金来源合法，投资者应有权自行支配，不存在任何法律上、合约上或其他障碍。

11、基金管理人或销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表基金管理人或销售机构确实接收到认购申请。认购申请的确认以登记机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资者应及时查询并妥善行使合法权利，否则，由此产生的任何损失由投资者自行承担。

12、本公告仅对本基金发售有关事项和规定予以说明，不构成投资建议。投资者欲了解本基金的详细情况，请仔细阅读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）及上交所网站（www.sse.com.cn）（以下统称“规定媒介”）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》（“《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》（“《招募说明书》”）等相关法律文件。投资有风险，投资者在进行投资决策前，应充分认识本基金的风险特征，普通投资者在首次购买本基金时须签署风险揭示书。基金管理人在此提请投资者特别关注《招募说明书》中“重要提示”、“风险揭示”等章节，充分了解本基金的各项风险因素。

13、本基金的上市事宜将另行公告。有关本次发售的其他事宜，将在规定媒介及时公告，敬请投资者留意。

14、风险提示：

本基金为公开募集不动产证券投资基金，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。不动产基金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%。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。

基金的过往业绩并不预示其未来表现；基金管理人管理的其他基金的业绩也不构成对本基金业绩表现的保证。本基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间不动产项目真实的现金流分配情况，也不代表本基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金不动产资产评估报告的相关评估结果不代表不动产资产的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。投资有风险，投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要，应全面了解本基金的产品特性，并充分考虑相关风险因素及自身的风险承受能力，审慎参与本次基金发售的报价，并承担基金投资中出现的各类风险。

15、基金管理人和财务顾问可综合各种情况对发售安排做适当调整，并及时公告。基金管理人和财务顾问拥有对本基金份额发售公告的最终解释权。

释义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

本基金	指山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人	指山证（上海）资产管理有限公司
基金托管人	指招商银行股份有限公司
财务顾问	指中德证券有限责任公司
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
上交所	指上海证券交易所
登记机构	指中国证券登记结算有限责任公司
证券业协会	指中国证券业协会
本次发售	指发售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份额的行为
战略投资者	指符合国家法律、法规、业务规则要求，通过战略配售认购本基金基金份额并签署战略配售协议的投资者
网下投资者	指证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者，全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价，网下投资者应当向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理
公众投资者	指符合法律法规规定的可投资于不动产基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人（参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额）
场内证券账户 / 上海证券账户	指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的上海证券交易所人民币普通股票账户或封闭式基金账户
开放式基金账户 / 场外基金账户	指投资人通过场外销售机构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，用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户
工作日 / 交易日	指上海证券交易所的正常交易日
元	指人民币元
原始权益人	指不动产项目的原所有人。就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，原始权益人是指晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司（简称“晋中公投”）

一、询价结果及定价情况

（一）询价情况

1、总体申报情况

本次发售的询价时间为2026年9月1日9:00–15:00。截至本次询价日15:00，基金管理人和财务顾问通过上交所REITs询价与认购系统共收到74家网下投资者管理的359个配售对象的询价报价信息，报价区间为5.350元/份–5.885元/份，拟认购数量总和为909,415万份，为初始网下发售份额数量的216.53倍。配售对象的名单和具体报价情况请见本公告“附表：投资者报价信息统计表”。

2、剔除无效报价情况

经基金管理人及财务顾问核查，所有参与询价的配售对象均按照《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份额询价公告》（以下简称“《询价公告》”）的要求提交相关资格核查文件；未有配售对象属于禁止配售范围；未有参与询价的配售对象拟认购金额超过其提交的核查材料中的总资产或资金规模；未有配售对象的报价被确定为无效报价予以剔除的情况。

3、剔除无效报价后的报价情况

剔除无效报价后，74家网下投资者管理的359个配售对象全部符合《询价公告》规定的网下投资者的条件，报价区间为5.350元/份–5.885元/份，拟认购数量总和为909,415万份，为初始网下发售份额数量的216.53倍。

网下投资者详细报价情况请见“附表：投资者报价信息统计表”。

（二）认购价格的确定

经统计，剔除无效报价后，其余所有网下投资者报价的中位数为5.885元/份，加权平均数为5.8583元/份（本处中位数、加权平均数根据上海证券交易所REITs询价与认购系统显示数据统计。）。基金管理人、财务顾问根据上述中位数和加权平均数，并结合公募证券投资基金、公募理财产品、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金等配售对象的报价情况，审慎合理确定本基金基金份额的认购价格为5.832元/份。该价格不高于剔除无效报价后所有符合条件的投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值。

（三）有效报价投资者的确定

根据《询价公告》中规定的有效报价确定方式，拟认购价格不低于基金份额认购价格（即5.832元/份），且符合基金管理人和财务顾问事先确定并公告的条件的对象为本次发售的有效报价配售对象。

本次询价中，有17家网下投资者管理的69个配售对象申报价格低于本次基金的认购价格。具体名单详见本公告“附表：投资者报价信息统计表”中备注为“低价未入围”的配售对象。

因此，剔除无效报价和低价未入围的情况后，本次网下发售有效报价投资者数量为62家，管理的配售对象数量为290个，有效认购数量总和为735,902万份，为初始网下发售份额数量的175.21倍。具体报价信息详见“附表：投资者报价信息统计表”中备注为“有效报价”的配售对象。有效报价配售对象必须按照本次认购价格参与网下认购，并及时足额缴纳认购资金。

基金管理人及财务顾问将在配售前对有效报价投资者及其管理的配售对象是否存在禁止性情形进行进一步核查，投资者应按基金管理人及财务顾问的要求进行相应的配合（包括但不限于提供公司章程等工商登记资料、配合其他关联关系调查等），如拒绝配合、未能完整提交相关材料或者提交的材料不足以排除其存在法律、法规、规范性文件禁止参与网下发售情形的，基金管理人及财务顾问有权拒绝向其进行配售。

二、本次发售的基本情况

（一）发售基本情况

1、基金名称和代码：

基金全称：山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金

基金简称：山证晋中公投瑞阳供热REIT

场内简称：晋中供热

扩位简称：山证晋中公投瑞阳供热REIT

基金代码：508047

2、基金类型：不动产证券投资基金

3、基金运作方式：契约型封闭式

4、基金存续期限：自基金合同生效之日起22年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

5、投资目标：本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并取得不动产项目完全所有权或经营权利。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。

（二）发售规模和发售结构

本次发售，初始战略配售基金份额数量为14,000万份，占发售份额总数的比例为70%。其中，原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为10,200万份，占发售份额总数的比例为51%；其他战略投资者拟认购数量为3,800万份，占发售份额总数的比例为19%。网下发售的初始基金份额数量为4,200万份，占发售份额总数的比例为21%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为70%。公众投资者认购的初始基金份额数量为1,800万份，占发售份额总数的比例为9%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为30%。最终战略配售、网下发售及公众投资者发售的基金份额数量由回拨机制（如有）确定。

（三）认购价格

基金管理人及财务顾问根据剔除无效报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数，并结合市场情况及发售风险等因素，审慎合理确定本基金认购价格为5.832元/份。

（四）募集资金规模

按认购价格5.832元/份和2亿份的发售份额数量计算，若本次发售成功，预计募集资金总额为116,640万元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）。中喜会计师事务所（特殊普通合伙）将对战略投资者、网下投资者和公众投资者缴纳的认购资金及认购费用到账情况进行审验，并出具验资报告。

（五）回拨机制

本次发售中，战略投资者将在2026年9月9日完成缴款，基金管理人、财务顾问将根据战略投资者缴款情况确认战略配售份额是否向网下回拨。网下发售于2026年9月9日15:00截止，公众发售于2026年9月9日截止。认购结束后，将根据公众和网下认购情况决定是否进一步启动回拨机制，对网下及公众发售的规模进行调节。

有关回拨机制的具体安排如下：

1、最终战略配售数量与初始战略配售数量的差额部分（如有），可回拨至网下发售。

2、公众投资者认购份额不足的，基金管理人和财务顾问可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量低于网下最低发售数量的，不得向公众投资者回拨。

3、网下投资者认购数量高于网下最低发售数量，且公众投资者有效认购倍数较高的，网下发售部分可以向公众投资者回拨。回拨后的网下发售比例，不得低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的70%。

在发生回拨的情形下，基金管理人及财务顾问将及时启动回拨机制，并发布公告披露本基金回拨机制及回拨情况。

（六）限售期安排

公众发售部分的基金份额无流通限制及锁定期安排，自本次公开发售的基金份额在上交所上市之日起即可流通。

网下询价阶段，剔除无效报价后网下投资者管理的配售对象拟认购份额数量总和为网下初始发售份额数量的216.53倍，超过网下初始发售份额数量的100倍（不含），网下投资者及其管理的配售对象自本基金上市之日起可交易的份额为其全部获配份额。

基金管理人将在《基金合同生效公告》中披露本次网下配售对象获配份额及可交易份额情况。上述公告一经刊出，即视同已向网下配售对象送达相应安排通知，网下投资者应严格遵守已作出的承诺，如违反，监管机构有权采取措施。

战略投资者认购基金的限售期安排详见“三、战略配售情况（二）承诺认购的基金份额数量及限售期安排”。

投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与上交所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额持有人在办理跨系统转托管业务将基金份额转托管至场内证券经营机构后，方可参与证券交易所市场的交易，也可在允许的情况下通过上海证券交易所基金通平台进行份额转让。

原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例合计不低于本次基金份额发售数量的51%，其中基金份额发售总量的20%持有期自上市之日起不少于60个月，超过20%部分持有期自上市之日起不少于36个月，基金份额持有期间不允许质押。原始权益人或其同一控制下的关联方在限售届满后参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务的，质押的战略配售取得的不动产基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的50%，上交所另有规定除外。其他战略投资者持有基金份额期限不少于12个月，持有期限自本基金在上交所上市之日起开始计算。

原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的不动产基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。

不动产项目控股股东或实际控制人，或其同一控制下的关联方，原则上还应当单独适用前款规定。

（七）拟上市地点

上海证券交易所。

（八）本次发售的重要日期安排

日期	发售安排
T–3日前 （2026年9月3日，T日为发售日，3个自然日）	刊登《发售公告》、基金管理人及财务顾问关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见书
T日至L日 （2026年9月7日 至2026年9月9日，L日为募集期结束日）	基金份额募集期 网下认购时间为：9:00–15:00 战略投资者认购时间为：9:30 — 17:00 公众投资者场内认购时间为：9:30–11:30，13:00–15:00 公众投资者场外认购时间：以相关销售机构规定为准
L+1日 （2026年9月10日） （预计）	决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众投资者发售的基金份额数量及配售比例，次日公告
L+2日后	会计师事务所验资、证监会募集结果备案后，刊登《基金合同生效公告》，并在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理上市事宜

注：（1）如无特殊说明，上述日期为交易日，如遇重大突发事件影响本次发售，基金管理人及财务顾问将及时公告，修改本次发售日程。

（2）如因上海证券交易所系统故障或非可控因素导致网下投资者无法正常使用其“REITs询价与认购系统”进行询价或网下认购工作，请及时与财务顾问联系。

（3）基金管理人、财务顾问根据认购的情况可适当调整募集时间，并及时公告。

（九）认购方式

1、战略投资者

战略投资者需根据事先签订的《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投资者配售协议》（以下简称“战略配售协议”）通过基金管理人进行认购。

2、网下投资者

网下投资者需通过上交所“REITs询价与认购系统”参与网下发售。

3、公众投资者

公众投资者可通过上交所场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金代销机构进行认购。

4、投资者开户

（1）本基金场内认购的开户程序

投资人认购本基金时需具有上海证券交易所场内证券账户。已开立上海证券交易所场内证券账户的投资者可直接认购本基金，尚未开立上海证券交易所场内证券账户的投资者可通过中国证券登记结算有限责任公司的开户代理机构开立账户。有关开设上海证券交易所场内证券账户的具体程序和办法，请遵循各开户网点具体规定。

（2）本基金场外认购的开户及认购程序

投资者在基金管理人委托的场外基金代销机构的开户与认购程序、具体业务办理时间以各代销机构的规定为准。

（十）认购费用

1、认购费用

（1）对于公众投资者，通过直销机构认购本基金的公众投资者不收取认购费，通过代销机构认购本基金份额的公众投资者，收取认购费。本基金的公众投资者认购采取“金额认购，份额确认”的方式，公众投资者在一天之内如果有多笔认购，适用费率按单笔分别计算。本基金公众投资者认购费率如下表：

场外认购费率	单笔认购金额（M）	认购费率
	M（100万元	0.30%
	100万元≤M＜500万元	0.15%
	M≥500万元	按笔收取，1,000元/笔
场内认购费率	上海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）本基金的认购费用应在投资者认购基金份额时收取，认购费用不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记等基金募集期间发生的各项费用，不足部分在基金管理人的运营成本中列支，投资人重复认购，须按每次认购所对应的费率档次分别计费。

（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。

2、认购金额/认购份额的计算

（1）战略投资者和网下投资者的认购金额的计算

本基金的战略投资者、网下投资者认购采取“份额认购，份额确认”的方式。

认购金额＝认购份额×基金份额发售价格

认购费用＝0

认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。

有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：某战略投资者欲认购本基金500万份，经网下询价确定的基金份额发售价格为1.050元，该笔认购申请被全部确认，假定该笔认购在募集期间产生利息100元，则其需缴纳的认购金额为：

认购金额＝5,000,000×1.050＝5,250,000.00元

即：某战略投资者认购本基金500万份，基金份额发售价格为1.050元，则其需缴纳的认购金额为5,250,000.00元，该笔认购中在募集期间产生的利息100元将全部归入基金资产。

（2）公众投资者认购的场内和场外份额的计算

本基金的公众投资者认购采取“金额认购，份额确认”的方式，投资者最终所得基金份额为整数份。

1）认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下：

净认购金额＝认购金额/（1＋认购费率）

认购费用＝认购金额－净认购金额

认购份额＝净认购金额/基金份额认购价格

2）认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

认购费用＝固定金额

净认购金额＝认购金额－认购费用

认购份额＝净认购金额/基金份额认购价格

认购费用、净认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。投资者认购所得份额先按四舍五入原则保留到小数点后两位，再按截位法保留到整数位，小数部分对应的金额退还投资者。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：某公众投资者认购本基金100,000元，认购费率为0.3%，假定认购价格为1.050元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息100.00元，则可认购的份额为：

净认购金额＝100,000.00/（1＋0.3%）＝99,700.90元

认购费用＝100,000.00–99,700.90＝299.10元

认购份额＝99,700.90/1.050＝94,953.24份（保留两位小数）＝94,953份（保留至整数位）

退还投资者的金额＝100,000.00–94,953×1.050–299.10＝0.25元

即：某公众投资者投资100,000.00元认购本基金，认购价格为1.050元，可得94,953份基金份额，该笔认购中在募集期间产生的利息100元将全部归入基金资产，退还投资者的金额为0.25元。

当发生部分确认时，认购金额和认购费用以最终确认的认购份额为准进行计算，最终确认份额以登记机构的记录为准。

注意：上述举例中的“基金份额发行价格”，仅供举例之用，不代表本基金实际情况。

（十一）以认购价格计算的不动产项目价值及预期收益测算

本基金基金份额认购价格为5.832元/份，发售规模为2亿份，据此计算的不动产项目价值为11.664亿元。根据本基金招募说明书中披露的可供分配金额测算，本基金2026年4–12月和2027年年度预测现金流分派率（预计年度可供分配金额/公募基金拟募集规模）分别为7.67%和6.55%。此处不动产项目价值指按认购价格5.832元/份和2亿份的发售份额数量计算的预计募集资金总额（即发售规模），其中2026年4–12月数据考虑到供热行业现金流具有季节性因此未进行年化。

可供分配金额测算是在预测的假设前提与限制条件下编制，所依据的各种假设具有不确定性。本公告所述预测现金流分派率并非基金管理人向投资者保证本金不受损失或者保证其取得最低收益的承诺，投资有风险，投资者应自主判断基金投资价值，自行承担投资风险，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策，避免因参与不动产基金投资遭受难以承受的损失。

（十二）各类投资者配售原则及方式

1、战略投资者配售

本基金的战略投资者缴款后，其认购的战略配售份额原则上将全额获配。

2、网下投资者配售

本基金发售结束后，基金管理人及财务顾问将对进行有效认购且足额缴款的投资者及其管理的有效配售对象进行全程比例配售，所有配售对象将获得相同的配售比例。

配售比例＝最终网下发售份额/全部有效网下认购份额。

某一配售对象的获配份额＝该配售对象的有效认购份额×配售比例。

在实施配售过程中，每个配售对象的获配份额向下取整后精确到1份，产生的剩余份额分配给认购份额数量最大的配售对象；当认购份额数量相同时，产生的剩余份额分配给认购时间（以“REITs询价与认购系统”显示的申报时间及申报编号为准）最早的配售对象。

当发生比例确认时，基金管理人及财务顾问将及时公告比例确认情况与结果。未确认部分的认购款项将在募集期结束后退还给投资者，由此产生的损失由投资人自行承担。

如果网下有效认购总份额等于本次网下最终发售份额，基金管理人及财务顾问将按照配售对象的实际认购数量直接进行配售。

3、公众投资者配售

若公众投资者认购总量超过公众发售总量，公众投资者的配售将遵循全程比例确认的原则。

确定配售比例：配售比例＝最终公众发售份额/全部有效公众认购份额。

某一公众投资者的获配份额＝该公众投资者的有效认购份额×配售比例。

在实施配售过程中，每个投资者的获配份额按截位法取整后精确到1份，产生的剩余份额按每位投资者1份，依次分配给认购金额最大的投资者；当认购金额相同时，分配给认购时间最早的投资者。份额取整完成后，某一公众投资者的最终获配份额＝获配份额＋取整分配份额。

份额取整完成后，获得取整分配份额的公众投资者将重新计算认购费用。

最终认购申请确认结果以本基金登记机构的计算并确认的结果为准。

当发生比例确认时，基金管理人将及时公告比例确认情况与结果。未确认部分的认购款项将在募集期结束后退还给投资者，由此产生的损失由投资人自行承担。

如果公众有效认购总份额等于本次公众最终发售份额，基金管理人将按照公众投资者的实际认购份额数量直接进行配售。

投资者缴纳的全部认购款项在募集期间产生的全部利息不折算为基金份额持有人的基金份额，全部计入基金资产。

三、战略配售情况

（一）参与对象

1、选择标准

本次发售的不动产基金原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与不动产基金的战略配售，前述主体以外的符合《发售指引》规定的证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者，可以参与不动产基金的战略配售。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次不动产基金份额网下询价，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值。本基金按照如下标准选择战略投资者：

（1）与原始权益人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；

（2）具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属企业；

（3）主要投资策略包括投资长期限、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；

（4）具有丰富不动产项目投资经验的不动产投资机构、政府专项基金、产业投资基金等专业机构投资者；

（5）原始权益人及其相关子公司；

（6）原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事及高级管理人员参与本次战略配售设立的专项资产管理计划；

（7）其他符合中国证监会及上交所投资者适当性规定的专业机构投资者。

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基础设施基金指引》及相关业务规则规定的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

本次发售中，战略配售投资者的选择在遵守相关法律法规的基础上，综合考虑投资者资质、市场情况等确定。截至本公告出具之日，各战略投资者已与基金管理人分别签署战略配售协议。战略投资者名单及认购数量详见“三、战略配售情况（二）承诺认购的基金份额数量及限售期安排”。

（二）承诺认购的基金份额数量及限售期安排

本基金初始战略配售份额数量为14,000万份，占基金发售份额总数的比例为70%。其中，原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为10,200万份，占发售份额总数的比例为51%；其他战略投资者拟认购数量为3,800万份，占发售份额总数的比例为19%。截至本公告发布日，本基金战略投资者的名单和认购数量如下表所示。战略投资者的最终名单和认购数量以《基金合同生效公告》为准。

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
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	图信基石（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“上海信托安和聪丰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－善弘致远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”）