

北京金诚同达律师事务所

关于

山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金

的

法律意见书

金证法意 2026 字 0317 第 0131 号

JT&N 金诚同达律师事务所
JINCHENG TONGDA & NEAL LAW FIRM

北京市建国门外大街1号国贸大厦A座十层 100004

电话：010-5706 8585

传真：010-8515 0267



目 录

目 录.....	1
释 义.....	3
正 文.....	9
一、 主要参与方的主体资格.....	9
(一) 基金管理人的主体资格.....	9
(二) 资产支持证券管理人的主体资格.....	12
(三) 基金托管人、资产支持证券托管人的主体资格.....	13
(四) 原始权益人的主体资格.....	17
二、 主要服务机构.....	20
(一) 运营管理机构的主体资格.....	20
(二) 财务顾问的主体资格.....	22
(三) 资产评估机构的主体资格.....	23
(四) 审计机构的主体资格.....	24
(五) 工程咨询机构的主体资格.....	25
(六) 律师事务所的主体资格.....	26
三、 关于本基金募集的条件.....	26
(一) 投资方向.....	26
(二) 运作方式.....	28
(三) 基金类别和品种.....	28
(四) 《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件	28
(五) 基金名称.....	30
(六) 投资者适当性管理安排.....	30
(七) 基金管理制度.....	31
(八) 基金管理人关于本基金募集的授权.....	32
(九) 回收资金的使用与监督.....	32
(十) 基金募集不涉及新增地方政府隐性债务.....	33

四、 不动产项目的权属和资产范围	33
(一) 经营收益权	33
(二) 不动产项目所有权	35
(三) 不动产项目完整性	37
五、 项目公司、SPV 公司基本情况及不动产项目的合法合规性	38
(一) 项目公司基本情况	38
(二) SPV 公司基本情况	40
(三) 不动产项目的投资建设	41
(四) 不动产项目的运营	51
(五) 不动产项目合同签署情况	52
(六) 不动产项目投保情况	53
六、 不动产项目转让行为合法性、转让对价的支付和公允性	54
(一) 不动产项目划转及项目公司、SPV 公司 100%股权转让所涉及的内部决议程序	54
(二) 项目公司、SPV 公司 100%股权转让及不动产项目转让涉及国有资产转让的程序和合规性	55
(三) 不动产项目所涉权利负担权利人对解除权利负担的同意意见	56
(四) 不动产项目存续期及清算时的转让限制	57
(五) 原始权益人承诺函出具情况	57
(六) 不动产项目转让对价的支付和公允性	58
七、 不动产基金治理安排	59
(一) 不动产基金的治理机制	59
(二) 不动产项目的运营管理安排	60
八、 关联交易、同业竞争及对外借款事项	61
(一) 关联交易	61
(二) 同业竞争	61
九、 结论性意见	65

释 义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述含义：

本所	指	北京金诚同达律师事务所
本法律意见书	指	《北京金诚同达律师事务所关于山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
本基金/不动产基金	指	山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金
专项计划/资产支持专项计划	指	山证资管-晋中公投瑞阳供热 1 期资产支持专项计划
资产支持证券	指	以专项计划为载体发行的不动产资产支持证券
晋中公投/原始权益人	指	晋中市公用基础设施投资控股(集团)有限公司(曾用名“晋中市公用基础设施投资建设有限责任公司”)
瑞阳供热公司/运营管理机构	指	山西瑞阳热电联产供热投资建设运营控股(集团)有限公司(曾用名“晋中市瑞阳热电联产供热有限责任公司”)
项目公司	指	山西瑞璟热力有限责任公司
SPV 公司	指	山西瑞远热力有限责任公司
不动产项目	指	一期项目、冬季清洁采暖项目的统称
一期项目	指	瑞阳供热公司持有的位于山西省晋中市,入池管网建设规模为 161.27 千米的晋中市城区集中供热(一期)工程项目及附属供热设施
冬季清洁采暖项目	指	瑞阳供热公司持有的位于山西省晋中市,入池管网建设规模为 290.59 千米的晋中市 2017 年冬季清洁采暖工程项目及附属供热设施
基金管理人/资产支持证券管理人/计划管理人/山证资管	指	山证(上海)资产管理有限公司
基金托管人/招商银行	指	招商银行股份有限公司
资产支持证券托管人/招商银行太原分行	指	招商银行股份有限公司太原分行
财务顾问	指	中德证券有限责任公司
资产评估机构	指	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司

审计机构	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
工程咨询机构	指	深圳市瑞联资信管理咨询有限公司
《基金合同》	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合同（草案）》
《招募说明书》	指	《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（草案）》及其更新
《托管协议》	指	基金管理人（代表公募基金的利益）与基金托管人签署的《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（草案）》及对该协议的任何有效修改和补充，为避免歧义，包括就公募基金进行扩募并新购入不动产项目而对该合同进行的有效修订和补充
《运营管理服务协议》	指	项目公司与山证资管及运营管理机构就委托运营管理机构对不动产项目进行运营管理事宜签订的《山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》以及对该协议的任何有效修改或补充
《项目公司股权转让协议》	指	晋中公投与 SPV 公司就项目公司股权转让事宜签署的《关于山西瑞璟热力有限责任公司之股权转让协议》及其任何有效修改或补充
《SPV 股权转让协议》	指	晋中公投与计划管理人（代表专项计划）就 SPV 公司股权转让事宜拟签署的《关于山西瑞远热力有限责任公司之股权转让协议》及其任何有效修改或补充
《吸收合并协议》	指	由 SPV 公司与项目公司就项目公司吸收合并 SPV 公司之相关事宜而签订的《山西瑞璟热力有限责任公司与山西瑞远热力有限责任公司之吸收合并协议》以及对该协议的任何有效修改或补充
《SPV 借款协议》	指	计划管理人（代表专项计划）与 SPV 公司就专项计划向 SPV 公司出借资金事宜签署的《SPV 借款协议》及其任何有效修改或补充
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《托管办法》	指	《证券投资基金托管业务管理办法》
《运作管理办法》	指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》

《REITs 指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）〉第五十条的决定》的统称
《晋中市供热条例》	指	《晋中市城市集中供热条例》
《上交所审核指引》	指	《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 1 号——审核关注事项（试行）》
“239 号文”	指	《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》（国资发产权〔2005〕239 号）
“39 号令”	指	《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）
中国法律	指	现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件，仅为出具本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律
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
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
山西省发改委	指	山西省发展和改革委员会
晋中市政府	指	晋中市人民政府
晋中市发改委	指	晋中市发展和改革委员会
晋中市规自局	指	晋中市规划和自然资源局
晋中市环保局	指	晋中市生态环境局
晋中市审批局	指	晋中市行政审批服务管理局
晋中市城管局	指	晋中市城市管理局
晋中市国资委	指	晋中市人民政府国有资产监督管理委员会
原晋中市住建管理局	指	原晋中市住房保障和城乡建设管理局，根据《中共晋中市委、晋中市人民政府关于印发〈晋中市人民政府职能转变和机构改革方案〉的通知》（市发〔2014〕14 号），原晋中市住建管理局除有关城市管理和行政执法之外的职责均由晋中市住建局承接

金管总局	指	国家金融监督管理总局。就原中国银行保险监督管理委员会及原中国银行业监督管理委员会制定的规范性文件、出具的批准文件、颁发的许可证等材料，如未失效或被废止，则本法律意见书中的“金管总局”也指原中国银行保险监督管理委员会或原中国银行业监督管理委员会
元	指	人民币元

北京金诚同达律师事务所

关于山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金的
法律意见书

金证法意 2026 字 0317 第 0131 号

致：山证（上海）资产管理有限公司

本所是经中国北京市司法局批准设立、具有中国法律执业资格的律师事务所。本所受基金管理人的委托，现就晋中公投作为原始权益人拟开展的“山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金”并以本基金资产通过资产支持专项计划投资于不动产项目的事项，出具本法律意见书。

根据《民法典》《证券法》《公司法》《证券投资基金法》《运作管理办法》《托管办法》《中华人民共和国城乡规划法》《企业国有资产交易监督管理办法》《证券公司监督管理条例》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《REITs 指引》《上交所审核指引》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》等现行中国法律、法规的规定，以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所就本基金之主要参与方的主体资格、不动产项目合法合规性以及不动产项目转让行为合法性等事项进行了审查和判断。

为出具本法律意见书，本所声明如下：

1. 本所律师查阅了原始权益人、基金管理人、基金托管人、财务顾问、项目公司、SPV 公司、运营管理机构等机构提供的与交易各方及不动产项目相关的必要法律文件。前述主体保证向本所提供的该等法律文件和材料均真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且提交给本所的复印件或电子文件均与该等文件的原件一致，且事后提交的该等文件的原件具备真实性，交易相关方向本所作出的口头说明均具备真实性，且不存在故意隐瞒或重大遗漏；本所就本基金、本项目及不动产项目的相关问题向原始权益人、基金管理人、基金托管人、财务顾问、项目公司、SPV 公司、运营管理机构的相关人员作了必要的询问和讨论。

2. 本所及经办律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，依据尽职调查基准日（系指 2025 年 9 月 30 日）以前已经发生或者存在的事实进行了核查验

证。

3. 本所系按照截至尽职调查基准日或本法律意见书出具日（根据上下文具体适用）已经发生或存在的事实和中国相关法律、法规和规范性文件的规定发表法律意见。本所认定相关文件是否合法有效是以该等文件出具时所应适用的相关法律、法规和规范性文件规定为依据，同时也充分考虑了有关政府机构给予的有关批准、核准、确认或备案。

4. 本所不对相关法律的变化或者调整做出任何预测，亦不会据此出具任何意见或者建议。

5. 本所仅就与本项目有关的法律问题（以本法律意见书所发表意见事项为限）发表法律意见，并不对有关会计、审计、价值评估、税收、现金流预测等专业事项发表评论。在本法律意见书中涉及会计、审计、价值评估、税收、现金流预测等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性 and 准确性作出任何评价、意见和保证。

6. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖有关政府主管部门、原始权益人、基金管理人、基金托管人、财务顾问、项目公司、SPV 公司、运营管理机构或者其他有关机构出具的证明文件、说明、承诺或确认出具法律意见。如果存在与前述机构所出具的证明文件、说明、承诺或确认不一致的，导致本所和/或相关方受有任何损失的，相应机构应就所受损失承担全部赔偿责任。

7. 本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于各方向本所提供的文件、资料及所作书面或口头说明或承诺的真实性、有效性、完整性、准确性。基于上述，本所不存在对转让行为合法性等重大问题应发现而未发现情况，不存在与原始权益人及基金管理人等串通、隐瞒情况，本法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。

8. 本所同意将本法律意见书作为本项目申报的法定文件，随同其他材料一同报送，本所依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

正文

一、主要参与方的主体资格

（一）基金管理人的主体资格

根据《基金合同》及《招募说明书》的约定，本基金的基金管理人为山证资管。

1. 基金管理人的法人资格

根据上海市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000MA7D0HYA6X）以及国家企业信用信息公示系统的查询结果，基金管理人的基本情况如下：

企业名称	山证（上海）资产管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	谢卫
住所	上海市静安区泰州路415号301室
注册资本	50,000万元
成立日期	2021-11-09
营业期限	2021-11-09至无固定期限
经营范围	许可项目：证券业务（证券资产管理）；公募基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

本所律师认为，截至尽职调查基准日，山证资管为有效存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在依据法律法规及其公司章程规定应当终止的情形。

2. 基金管理人参与本基金的资格

（1）基金管理人的相关资质

中国证监会于2021年5月19日作出《关于山西证券股份有限公司设立资产管理子公司的批复》（证监许可〔2021〕1700号），核准设立山证资管。根据中国证监会于2025年5月7日向山证资管核发的《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），山证资管经核准的证券期货业务范围为：证券资产管理；公开募集证券投资基金管理。根据中国证监会公布的《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》，以及经本所律师查询中国基金业协会官方网站，截至尽职调查基准日，山证资管为经中国证监会批准依法设立的取得公募基金资格的资产管理机构，且已成立满3年。根据山证资管出具的说明文件并经本所律师查询山证资管的基金产品情况，山证资管资产管理经验丰富、公司治理健全、内控制度完善。

基于上述，本所律师认为，山证资管符合《证券投资基金法》第十二条、《运作管理办法》第六条第（一）项及《REITs指引》第五条第一款第（一）项的规定。

（2）基金管理人的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据山证资管提供的《山证（上海）资产管理有限公司关于符合<公开募集基础设施证券投资基金指引>的说明》《山证（上海）资产管理有限公司公司治理结构说明》《基金管理人不动产项目人员简历》等相关资料，山证资管已设置独立的不动产基金投资部，目前已配备不少于3名具备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，其中至少2人具备5年以上不动产项目运营经验。

基于上述，本所律师认为，山证资管具有与管理本基金相适应的业务人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项及《REITs指引》第五条第一款第（二）项的规定。

根据山证资管提供的《山证（上海）资产管理有限公司关于符合<公开募集基础设施证券投资基金指引>的说明》，截至尽职调查基准日，山证资管具有不动产研究经验，具有与本不动产基金同类产品或业务的投资管理或运营专业经验，同类产品或业务不存在重大未决风险。为加强不动产基金业务的投资研究工作，更好地规范投资流程、控制投资风险，力争为投资者贡献更好的回报，山证资管特成立不动产基金投资决策委员会，负责公司不动产基金的投资决策工作。

基于上述，本所律师认为，山证资管符合《REITs指引》第五条第二款的规定。

（3）基金管理人的财务状况

根据山证资管提供的审计报告及截至尽职调查基准日未经审计的财务报表，山证资管截至2022年、2023年及2024年年末及2025年9月30日的净资产分别为500,000,000元、534,238,741元、568,898,567元、627,052,133.74元，总资产分别为500,000,000元、

588,654,644 元、576,894,000 元、707,674,097.00 元，净利润分别为 0 元、35,776,122 元、34,659,826 元、58,153,567.07 元。

基于上述，本所律师认为，山证资管公司财务状况良好，能满足持续运营、业务发展和风险防范的需要，符合《REITs 指引》第五条第一款第（三）项的规定。

（4）基金管理人的内控制度

根据山证资管提供的《公司章程》及相关管理制度，山证资管建立了《山证（上海）资产管理有限公司风险管理制度》《山证（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理办法（试行）》《山证（上海）资产管理有限公司不动产基金运营管理咨询委员会议事规则》《山证（上海）资产管理有限公司不动产基金投资决策委员会议事规则》《山证（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金发售业务管理细则》《山证（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金运营操作实施细则（试行）》《山证（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金尽职调查实施细则（试行）》《山证（上海）资产管理有限公司公募基金信息披露操作细则》《山证（上海）资产管理有限公司客户适当性管理办法》等业务相关制度。山证资管成立不动产基金投资决策委员会，负责公司不动产基金的投资决策工作，主要负责审批不动产基金的投资运营原则和目标、审核公司不动产基金投资项目、评估公司不动产基金投资项目运营、监督和处置不动产项目运营风险等工作。

基于上述，本所律师认为，山证资管具有健全的组织机构和管理制度，经营行为规范，已设置不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险，符合《运作管理办法》第六条第（七）项及《REITs 指引》第五条第一款第（五）项的规定。

（5）基金管理人的违法违规、失信情况

根据山证资管向本所出具的说明文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网、中国裁判文书网等网站，截至尽职调查基准日，山证资管最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚，不存在因违法违规行为、

失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；不存在因高级管理层变动等对基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项；最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

基于上述，本所律师认为，山证资管符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）、（五）、（六）项及《REITs 指引》第五条第一款第（四）项中关于基金管理人的相关要求及规定。

（6）基金资产拟投资情况

根据《基金合同》及《招募说明书》的约定，基金管理人与资产支持证券管理人系同一人。本基金成立后，基金管理人将以 80%以上基金资产投资于资产支持证券管理人设立发行的不动产资产支持证券全部份额。

基于上述，本所律师认为，基金资产的拟投资方向符合《REITs 指引》第二十五条的规定。

（7）基金管理人与原始权益人的关联关系核查

经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查山证资管、晋中公投及其各自股东的股权结构，截至尽职调查基准日，不存在原始权益人与山证资管存在股权控制的情形。经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息适当核查，截至尽职调查基准日，山证资管、晋中公投不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

根据基金管理人的书面说明，并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查山证资管及其关联方的股权结构，不存在原始权益人因持有基金管理人或其关联方股权从而形成控制关系的情形。

根据本法律意见书“四、不动产项目的权属和资产范围”，不动产项目由原始权益人控股子公司瑞阳供热公司开发建设，截至本法律意见书出具日，原始权益人间接合法持有不动产项目所有权。基金管理人享有不动产项目权益。

综上所述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，山证资管具有独立的中国企业法人资格，具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《REITs 指引》等相关法律法规规定的担任基金管理人的主体资质，山证资管参与本基金符合相关法律法规的要求及规定。

（二）资产支持证券管理人的主体资格

根据《基金合同》及《招募说明书》的约定，本基金的资产支持证券管理人为山证资管，资产支持证券管理人的主体资格详见本法律意见书“一、主要参与方的主体资格（一）基金管理人的主体资格”。

综上所述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，山证资管具有独立的中国企业法人资格，具备《运作管理办法》《REITs 指引》等相关法律法规规定的担任资产支持证券管理人的主体资质，山证资管参与本基金符合相关法律法规的要求及规定。

（三）基金托管人、资产支持证券托管人的主体资格

根据《基金合同》及《托管协议》的约定，本基金的基金托管人为招商银行、资产支持证券托管人为招商银行太原分行。

1. 基金托管人的法人资格

根据深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9144030010001686XA）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，基金托管人的基本情况如下：

企业名称	招商银行股份有限公司
类型	上市股份有限公司
法定代表人	缪建民
住所	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦
注册资本	2,521,984.5601 万元
成立日期	1987-03-31
营业期限	1987-03-31 至无固定期限
经营范围	一般经营项目是：无，许可经营项目是：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸金融业务；证券投资基金销售；证券投资基金托管。经国务院银行业监督管理机构等监管机构批准的其他业务。

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，基金托管人合法设立且有效存续，不存在依据法律法规及其公司章程规定应当终止的情形。

2. 资产支持证券托管人的主体资格

根据山西省市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91140000792245750E）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，资产支持证券托管人的基本情况如下：

企业名称	招商银行股份有限公司太原分行
类型	其他股份有限公司分公司（上市）
负责人	辛亮
住所	山西省太原市小店区南中环街 265 号国信嘉园 18#楼
成立日期	2006-09-21
营业期限	2006-09-21 至无固定期限
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算业务；办理票据承兑和贴现；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理发行金融债券；代理发行、兑付、承销政府债券；买卖政府债券；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；提供自助银行业务；办理外汇存款、贷款、汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；外汇票据的承兑和贴现；总行授权的外汇借款；总行授权的外汇担保；总行授权的代客外汇买卖；外汇信用卡的发行；代理国外信用卡的付款；资信调查、咨询、见证业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，资产支持证券托管人为基金托管人的分支机构，资产支持证券托管人合法设立且有效存续，不存在依据法律法规规定应当终止的情形。

3. 基金托管人参与本基金的资格

（1）基金托管人的资质权限

根据本所律师核查，招商银行现持有金管总局核发的机构编码为 B0011H144030001 的《中华人民共和国金融许可证》，有权从事证券投资基金托管业务。

根据中国证监会及中国人民银行于 2002 年 11 月 6 日作出的编号为证监基金字 [2002]83 号的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》，以及中国证监会公布

的《证券投资基金托管人名录（2026年1月）》，招商银行具有证券投资基金托管人资格，有权从事证券投资基金托管业务。

本所律师认为，招商银行具有证券投资基金托管人资格，有权从事证券投资基金托管业务，符合《证券投资基金法》第三十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

（2）基金托管人的财务状况

根据基金托管人披露的《2022年年度报告》《2023年年度报告》《2024年年度报告》及《2025年第三季度报告》，截至2022年、2023年、2024年及2025年9月30日，基金托管人的净资产分别为886,898百万元、1,007,194百万元、1,143,085百万元、1,172,658百万元，总资产分别为9,510,556百万元、10,317,223百万元、11,378,614百万元、11,803,549百万元，净利润分别为128,484百万元、137,521百万元、139,148百万元、103,097百万元。截至2025年9月30日，基金托管人拨备覆盖率为426.89%，核心一级资本充足率为13.71%、资本充足率为17.40%、集团¹流动性覆盖率为161.58%。结合基金托管人在上海证券交易所网站公开披露的其他定期报告和临时报告，基金托管人财务状况良好，风险控制指标均符合监管部门相关规定。

本所律师认为，招商银行财务状况良好，风险控制指标均符合监管部门相关规定，符合《REITs指引》第六条第（一）项的规定。

（3）基金托管人的资信情况

根据本所律师对基金托管人在上海证券交易所网站公开披露的定期报告和临时报告的查阅，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、金管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网、中国裁判文书网等网站，截至尽职调查基准日，基金托管人（不包括分支机构）最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚，不存在因与托管业务相关的重大违法违规行为、严重失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；不存在对本基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；最近一年内向中国证监会提交的注册基

¹ 系指招商银行及其子公司。

金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本所律师认为，招商银行符合《运作管理办法》第六条第（三）（四）（五）（六）项、《REITs 指引》第六条第（二）项、《托管办法》关于基金托管人的相关要求及规定。

（4）基金托管人的人员配备

根据招商银行提供的相关证照材料、本所律师对基金托管人在上海证券交易所网站公开披露的定期报告和临时报告的查阅，基金托管人具有不动产领域资产管理产品托管经验，并为开展本基金托管业务配备充足和适应的专业人员。

本所律师认为，招商银行符合《运作管理办法》第六条第（二）项、《REITs 指引》第六条第（三）项、第（四）项的规定。

（5）基金托管人的内控制度

根据基金托管人提供的《公司章程》及本所律师对基金托管人在上海证券交易所网站公开披露的定期报告和临时报告的查阅，基金托管人具有健全的组织机构和管理制度，经营行为规范，已设置不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险。

本所律师认为，招商银行不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险，符合《运作管理办法》第六条第（七）项的规定。

（6）不动产基金托管人与不动产资产支持证券托管人、基金管理人的关系

本基金拟投资的专项计划的资产支持证券托管人招商银行太原分行为招商银行的分支机构，根据《中华人民共和国商业银行法》商业银行分支机构不具有法人资格，在总行授权范围内依法开展业务，其民事责任由总行承担。

根据本所律师对招商银行在上海证券交易所网站公开披露的临时报告及山证资管向本所律师提供的《公司章程》的查阅，并经本所律师核查，基金托管人与山证资管不是同一机构，亦不存在相互投资和持有股份的情形。

本所律师认为，招商银行担任基金托管人和招商银行太原分行资产支持证券托管人的安排符合《REITs 指引》有关“不动产基金托管人与不动产资产支持证券托管人应当为同一人”的规定；招商银行符合《证券投资基金法》第三十五条的规定。

综上所述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，招商银行具有独立的中国企业法人资格，具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《REITs 指引》等相关法律法规规定的担任基金托管人的资质，基金托管人参与本基金符合《REITs 指引》等相关法律法规的要求及规定。

（四）原始权益人的主体资格

根据《基金合同》及《招募说明书》的约定，本基金的原始权益人为晋中公投。

1. 原始权益人的法人资格

根据晋中市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91140700781041912M）以及国家企业信用信息公示系统的查询，截至尽职调查基准日，原始权益人的基本情况如下：

企业名称	晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	任靖邦
住所	山西省晋中市榆次区锦纶北街3号
注册资本	100,000 万元
成立日期	2005-11-22
营业期限	2005-11-22 至无固定期限
经营范围	城市基础设施及金融、文化、地产、能源、交通产业的投资和资产经营；房地产开发经营。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

根据晋中公投提供的《公司章程》并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至尽职调查基准日，晋中公投的公司登记状态为“存续（在营、开业、注册）”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单，不存在破产、解散、清算以及其它根据中国现行法律法规和晋中公投《公司章程》的规定应当终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，晋中公投合法设立且有效存续，不存在依据法律法规及其公司章程规定应当终止的情形，符合《上交所审核指引》第七条第（一）

项的规定。

2. 原始权益人享有不动产项目权益情况

截至本法律意见书出具之日，原始权益人通过其全资子公司项目公司持有不动产项目所有权。

基于前述情况并经本所律师查阅项目公司的工商档案以及国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具日，原始权益人合法持有项目公司 100%的股权，且项目公司 100%的股权之上不存在质押、查封等权利负担、权利限制。原始权益人依法合规通过项目公司间接拥有不动产项目所有权，项目公司依法持有不动产项目，不存在重大权属纠纷或者争议。

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，晋中公投持有项目公司 100%的股权。项目公司享有不动产项目的所有权和经营权利，晋中公投通过项目公司所享有的不动产项目权益不存在重大权属纠纷或者争议，符合《上交所审核指引》第七条第(二)项的规定。

3. 原始权益人的内控制度

经核查晋中公投《公司章程》、公司管理制度资料等，截至尽职调查基准日，晋中公投建立了由股东、董事会、监事会、管理机构组成的较为健全的公司治理结构，原始权益人制定了《晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司集团会计制度（试行）》《晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司全面预算管理办法》《晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司对外担保审批制度》《晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司关联交易管理制度》《晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司信用类债券信息披露管理制度》等内部控制制度。根据中国人民银行征信中心于 2025 年 12 月 1 日出具的《企业信用报告》（自主查询版），原始权益人共在 11 家金融机构办理过信贷业务，目前在 0 家金融机构的贷款未结清，当前负债余额为 0 元，无不良和违约负债。经核查晋中公投工商档案及国家企业信用信息公示系统，原始权益人股东自原始权益人成立之日起至本法律意见书出具日未发生变动，原始权益人董事长、法定代表人自 2021 年 9 月 27 日至本法律意见书出具日未发生变动。根据原始权益人提供的审计报告及截至尽职调查基准日未经审计的财务报表，原始权益人截至 2022 年、2023 年及 2024 年年末

及 2025 年 9 月 30 日的总资产分别为 4,012,267.61 万元、4,158,054.03 万元、4,241,487.19 万元、4,207,550.75 万元，负债合计分别为 2,086,941.21 万元、2,181,291.14 万元、2,278,077.17 万元、2,224,735.31 万元，净利润分别为 34,680.07 万元、38,929.84 万元、30,350.77 万元、10,755.97 万元。

本所律师认为，晋中公投信用稳健，控制权稳定，内部控制制度健全，具有持续经营能力，符合《上交所审核指引》第七条第（三）项的规定。

4. 原始权益人的资信情况

根据中国人民银行征信中心于 2025 年 12 月 1 日出具的《企业信用报告》（自主查询版）并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，晋中公投不属于被执行人或失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、“信用中国山西”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、金管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站以及前述相关主管部门的地方门户网站，截至尽职调查基准日，晋中公投最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或限制融资的情形。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，晋中公投最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或限制融资的情形，符合《上交所审核指引》第七条第（四）项的规定。

综上所述，本所律师认为，晋中公投具备作为不动产基金的原始权益人的主体资格和条件。

二、主要服务机构

（一）运营管理机构主体资格

根据《运营管理服务协议》等相关法律文件的约定，基金管理人拟委托瑞阳供热公司担任不动产项目的运营管理机构，为不动产项目和项目公司提供经营管理等相关服务。

1. 运营管理机构法人资格

根据晋中市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911407006802109242）以及国家企业信用信息公示系统的查询，截至尽职调查基准日，瑞阳供热公司的基本情况如下：

企业名称	山西瑞阳热电联产供热投资建设运营控股（集团）有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	王晓雪
住所	山西省晋中市榆次区思凤街400号
注册资本	40,000万元
成立日期	2008-09-09
营业期限	2008-09-09至2059-10-26
经营范围	一般项目：热力生产和供应；余热发电关键技术研发；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；机械设备租赁；信息技术咨询服务；工程管理服务；市政设施管理；通用设备制造（不含特种设备制造）；单位后勤管理服务；机械设备销售；阀门和旋塞销售；普通阀门和旋塞制造（不含特种设备制造）；仪器仪表销售；工业自动控制系统装置销售；煤炭及制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；建设工程施工；餐饮服务；道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

根据瑞阳供热公司提供的《公司章程》并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至尽职调查基准日，瑞阳供热公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、注册）”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单，不存在破产、解散、清算以及其它根据中国现行法律法规和瑞阳供热公司《公司章程》的规定应当终止的情形，不存在影响

其持续经营的法律障碍。

本所律师认为，瑞阳供热公司具有持续经营能力，符合《上交所审核指引》第八条第（一）项的规定。

2. 运营管理机构参与本基金的资格

2024年8月1日，瑞阳供热公司已取得晋中市城管局下发的许可证编号为SCQ202401的《供热经营许可证》，类别为一类，有效期至2029年7月31日。符合《REITs指引》第四十条第（一）项的规定。

根据瑞阳供热公司已向本所出具的说明文件，并经本所律师核查，截至尽职调查基准日，瑞阳供热公司已具备丰富的不动产项目运营管理经验，配备了具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于2名，符合《REITs指引》第四十条第（二）项的规定中关于运营管理机构的相关要求及规定。

根据瑞阳供热公司已向本所提供的2024年度审计报告及截至尽职调查基准日未经审计的财务报表，截至2024年12月31日及2025年9月30日，瑞阳供热公司总资产为529,274.43万元、548,737.43万元，负债合计为365,000.06万元、379,970.67万元，营业总收入为113,677.64万元、57,758.49万元，净利润为4,203.07万元、-4,154.69万元。根据《招募说明书》，最近三年一期瑞阳供热公司净利润持续下降，主要系购热成本和维修改造成本增加所致。2023-2024年供暖季，晋中市遭遇极寒天气，2023年12月最低气温降至-20℃以下，且同时段国能榆次热源厂锅炉出现故障，为维持供暖效果，瑞阳供热进行了应急热源的调配，购热成本整体上涨。2024年维修改造费较2023年增幅较大，主要系2023-2024年供暖季的极寒天气导致管网供热压力增大，瑞阳供热于2024年加大维修检修强度所致。根据瑞阳供热公司提供的资料及说明，瑞阳供热公司已具有健全的内部控制制度框架体系，主要包括公司治理运作制度、日常管理制度、财务管理制度、审计管理制度和人力资源制度等方面，形成了一套完善的投资决策及运营管理体系。

本所律师认为，瑞阳供热公司公司治理良好；基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，瑞阳供热公司的财务状况良好，符合《REITs指引》第四十条第（三）项的规定。

3. 运营管理机构的资信情况

经本所律师查询“信用中国”网站、“信用中国山西”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、金管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站以及前述相关主管部门的地方门户网站，截至尽职调查基准日，瑞阳供热公司最近三年不存在重大违法违规记录，最近一年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形，符合《上交所审核指引》第八条第（三）项的规定。

根据《REITs 指引》第四十条规定，运营管理机构应当按照《证券投资基金法》规定经中国证监会备案。本所律师认为，瑞阳供热公司在按照《证券投资基金法》规定在中国证监会完成备案后，具备担任不动产项目运营管理机构资质。

（二）财务顾问的主体资格

本基金的财务顾问为中德证券有限责任公司。

根据北京市市场监督管理局核发的《营业执照》，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，截至尽职调查基准日，财务顾问的基本情况如下：

企业名称	中德证券有限责任公司
统一社会信用代码	91110000717884245R
类型	有限责任公司(中外合资)
法定代表人	侯巍
住所	北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层
注册资本	100,000 万元
成立日期	2009-04-10
营业期限	2009-04-10 至 2039-04-09
经营范围	(一) 股票(包括人民币普通股、外资股)和债券(包括政府债券、公司债券)的承销与保荐;(二) 中国证监会批准的其他业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

本所律师认为，截至尽职调查基准日，财务顾问为有效存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在依据法律法规及其公司章程规定应当终止的情形。

财务顾问现持有中国证监会于2017年8月11日核发的统一社会信用代码（境外机构编号）为91110000717884245R的《经营证券期货业务许可证》，证券期货业务范围为：股票（包括人民币普通股、外资股）和债券（包括政府债券、公司债券）的承销与保荐。财务顾问为具有保荐业务资格的证券公司，符合《REITs指引》第十条的规定。

经原始权益人书面说明，财务顾问与原始权益人之间不存在关联关系或潜在利益冲突。

经本所律师核查，本所律师认为，财务顾问具备担任不动产基金的财务顾问的主体资格和资质。

（三）资产评估机构的主体资格

深圳市世联资产房地产土地评估有限公司为不动产项目的资产评估机构。

根据深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，截至尽职调查基准日，资产评估机构的基本情况如下：

企业名称	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司
统一社会信用代码	91440300576874288Y
类型	有限责任公司
法定代表人	王卓
营业场所	深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B座B单元19层1905
注册资本	1,000万元
成立日期	2011-06-23
营业期限	2011-06-23至2031-06-22
经营范围	一般经营项目是：投资管理、资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；投资咨询；经济贸易咨询；财务顾问；信息咨询；工程造价咨询；企业管理咨询；市场调研。（象牙及其制品除外，法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：从事各类单项资产评估、企业整体资产评估；市场所需的其他资产评估或者项目评估，包括：房地产、机械设备、流动资产、无形资产等；从事土地评估业务；房地产咨询；策划企业投资顾问（以上不含限制

	性项目)。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)
--	---

资产评估机构已取得广东省住房和城乡建设厅核发的编号为粤房估备字叁 0200025 的《房地产估价机构备案证书》,备案等级为叁级。根据中国证监会公示的《从事证券服务业务资产评估机构名录(截至 2026 年 1 月 9 日)》,截至尽职调查基准日,资产评估机构已按照《证券投资基金法》第九十七条的规定在中国证监会完成从事证券服务业务资产评估机构备案。经检索证券期货市场失信记录查询平台并根据资产评估机构的确认,资产评估机构符合国家主管部门相关要求,具备良好资质和稳健的内部控制机制,合规运作、诚信经营、声誉良好,不存在可能影响其独立性的行为。

经原始权益人书面说明,资产评估机构与原始权益人之间不存在关联关系或潜在利益冲突。

本所律师认为,资产评估机构具备从事证券服务业务资质,具有为不动产项目提供资产评估服务的主体资格。

(四) 审计机构的主体资格

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)是为本基金提供基金资产审计及基金可供分配金额测算报告审阅服务的审计机构。

根据北京市丰台区市场监督管理局核发的《营业执照》,并经本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果,截至尽职调查基准日,审计机构的基本情况如下:

企业名称	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
统一社会信用代码	91110102082881146K
类型	特殊普通合伙企业
执行事务合伙人	乔久华、李尊农
主要经营场所	北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层
注册资本	8,916 万元
成立日期	2013-11-04
营业期限	2013-11-04 至无固定期限

经营范围	一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；资产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
-------------	---

根据本所律师核查，审计机构拥有会计师事务所执业证书，为经中华人民共和国财政部和中国证监会批准的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所。根据中国证监会公示的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至 2026.1.9）》，审计机构已按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案。

经原始权益人书面说明，审计机构与原始权益人之间不存在关联关系或潜在利益冲突。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，审计机构合法设立且有效存续，不存在依据法律法规及其公司章程规定应当终止的情形，审计机构具备从事证券服务业务资质，具有为不动产项目提供基金资产审计及基金可供分配金额测算报告审阅服务的主体资格。

（五）工程咨询机构的主体资格

深圳市瑞联资信管理咨询有限公司为本基金和不动产项目提供工程咨询服务。

根据深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，截至尽职调查基准日，工程咨询机构的基本情况如下：

企业名称	深圳市瑞联资信管理咨询有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5G51HF1T
类型	有限责任公司
法定代表人	李娜
营业场所	深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 126 号卓越梅林中心广场（南区）卓悦汇 B1904
注册资本	1,000 万元
成立日期	2020-04-16
营业期限	2020-04-16 至 2040-04-12
经营范围	管理咨询；数据信息技术咨询；管理顾问；项目管理咨询；工程造价咨询顾问；市场调查；教育咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，

	限制的项目须取得许可后方可经营); 市场营销策划; 咨询策划服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 房地产咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
--	---

经原始权益人书面说明, 工程咨询机构与原始权益人之间不存在关联关系或潜在利益冲突。

本所律师认为, 工程咨询机构具有为不动产项目提供工程咨询服务的主体资格。

(六) 律师事务所的主体资格

本所为本基金和不动产项目提供法律服务。

根据本所现行有效的执业许可证, 并经本所律师登录北京市律协网站自查, 本所的基本情况如下:

企业名称	北京金诚同达律师事务所
统一社会信用代码	31110000E00017402T
类型	特殊普通合伙企业
负责人	杨晨
地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦A座10层
成立日期	2004年5月5日

截至尽职调查基准日, 本所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》。根据中国证监会法律部公示的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表》(截至2026年2月13日), 本所为具备从事证券法律业务资质的律师事务所。

经自查, 本所与原始权益人之间不存在关联关系或潜在利益冲突。

经自查, 本所律师认为, 截至尽职调查基准日, 本所具备担任本基金的法律顾问并为不动产项目提供法律服务的主体资格和资质。

三、关于本基金募集的条件

(一) 投资方向

根据《基金合同》约定以及基金管理人与资产支持证券管理人拟签订的《认购协议》,

本基金主要资产将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。

根据《基金合同》和《招募说明书》的规定，本基金投资范围为不动产资产支持证券、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。

本基金的不动产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、不动产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。

资产支持证券尚待取得上海证券交易所关于资产支持证券挂牌的无异议函。关于资产支持证券涉及的专项计划文件的合法性，专项计划基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况，专项计划基础资产转让行为的合法性及有效性，风险隔离的效果等详见本所同时出具的《北京金诚同达律师事务所关于山证资管-晋中公投瑞阳供热1期资产支持专项计划的法律意见书》。

根据拟签署的《山证资管-晋中公投瑞阳供热1期资产支持专项计划标准条款》《SPV股权转让协议》《项目公司股权转让协议》《吸收合并协议》《SPV借款协议》等专项计划文件约定，山证资管（代表专项计划）拟从原始权益人处受让SPV公司100%股权，并在取得SPV公司100%股权后向SPV公司增加SPV公司注册资本并提供股东借款；原始权益人将项目公司100%股权以非公开协议转让方式转让予SPV公司，最终由项目公司吸收合并SPV公司。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券穿透

取得不动产项目的完全所有权。

基于上述，本基金具有明确、合法的投资方向，投资范围及投资比例符合《证券投资基金法》第七十二条、《运作管理办法》第七条第（一）项、《REITs指引》第二条和二十六条的规定；上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券从而穿透取得不动产项目的完全所有权。

（二）运作方式

根据《基金合同》的约定，本基金的运作方式为契约型封闭式运作，具有明确的基金运作方式，符合《运作管理办法》第七条第（二）项和《REITs指引》第二十七条的规定。

（三）基金类别和品种

根据《基金合同》的约定，本基金的基金类别为不动产投资信托基金，为《运作管理办法》第三十条规定的“中国证监会规定的其他基金类别”，符合《运作管理办法》第七条第（三）项和《REITs指引》第二条的规定。

（四）《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件

本所律师审阅了基金管理人提供的本基金涉及的以下主要法律文件（以下合称“交易文件”）：

1. 《基金合同》

《基金合同》载明的事项主要包括以下内容：前言；释义；基金的基本情况；基金份额的发售；基金备案；基金份额的上市交易和结算；基金合同当事人及权利义务；基金份额持有人大会；基金管理人、基金托管人的更换条件及程序；基金的托管；基金份额的登记；基金的投资；利益冲突及关联交易；新购入不动产项目与基金的扩募；基金的财产；不动产项目运营管理；基金资产的估值；基金费用与税收；基金的收益与分配；基金的会计与审计；基金的信息披露；基金合同的变更、终止与基金财产的清算；违约

责任；争议的处理；基金合同的效力；其他事项；基金合同内容摘要。

经本所律师核查，《基金合同》不违反《证券投资基金法》《REITs 指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 6 号<基金合同的内容与格式>》《基金合同填报指引》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《基金合同》必须包含的内容。

《基金合同》经山证资管和基金托管人签署盖章，并且山证资管办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，依其条款构成对《基金合同》当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

2. 《托管协议》

《托管协议》载明的事项包括以下内容：基金托管协议当事人；基金托管协议的依据、目的和原则；基金托管人对基金管理人的业务监督和核查；基金管理人对其托管人的业务核查；基金财产的保管；指令的发送、确认及执行；交易及清算交收安排；基金净资产计算、估值和会计核算；基金收益分配；基金信息披露；基金费用；基金份额持有人名册的保管；基金有关文件档案的保存；基金管理人和基金托管人的更换；禁止行为；托管协议的变更、终止与基金财产的清算；违约责任；争议解决方式；托管协议的效力；其他事项；托管协议的签订；附件。

经本所律师核查，《托管协议》不违反《证券投资基金法》《REITs 指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 7 号<托管协议的内容与格式>》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《托管协议》必须包含的内容。《托管协议》经山证资管和基金托管人签署盖章，并且山证资管办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，依其条款构成对《托管协议》当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

3. 《招募说明书》

《招募说明书》载明的事项包括以下内容：重要提示；重要风险提示；绪言；释义；招募说明书概要及风险因素；不动产项目；资产评估与现金流测算；治理机制与运营管理安排；不动产基金；附件。

《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明，“投资有风险，投资者应当认真阅读招募说明书及有关的信息披露文件，审慎判断相关风险，自主作出投资决策。”

经本所律师核查,《招募说明书》不违反《证券投资基金法》《REITs 指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 5 号<招募说明书的内容与格式>》的强制性规定,包含了法律法规、规范性文件等要求《招募说明书》必须包含的内容。根据山证资管出具的说明文件并经核查,《招募说明书》真实、准确、完整地披露了投资者作出决策所需的重要信息,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,有清晰的风险警示内容,语言简明、易懂、实用,符合投资者的理解能力,符合《运作管理办法》第七条第(四)、(六)项的规定和《REITs 指引》第十五条的规定。

4. 《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》载明的事项主要包括以下内容:定义和释义;运营管理服务机构的聘任和服务要求;陈述与保证;运营管理服务内容;经营计划、预算及支出管理;特别约定;项目公司资金使用;权利与义务;安全生产职责;信息披露;费用与考核;违约责任;期限、期满、终止;一般规定。

经核查,《运营管理服务协议》不违反《证券投资基金法》《REITs 指引》的强制性规定,包含了法律法规、规范性文件等要求《运营管理服务协议》必须包含的内容。《运营管理服务协议》经合同当事人签署盖章,并且自《运营管理服务协议》当事人约定之日起依其条款构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

基于上述,本所律师认为,《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件草案的内容与格式符合法律、行政法规和中国证监会的有关规定。

(五) 基金名称

根据《招募说明书》和《基金合同》等本基金交易文件的约定,不动产基金的名称为“山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金”。经本所律师核查,基金名称表明了本基金的类别和投资特征,不存在损害国家利益、社会公共利益,欺诈、误导投资者,或者其他侵犯他人合法权益的内容。

本所律师认为,不动产基金的名称符合《运作管理办法》第七条第(五)项的规定。

(六) 投资者适当性管理安排

根据《基金合同》的约定,不动产基金将通过向战略投资者定向配售、向网下投资

者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的方式进行发售相关工作。

根据基金管理人提供的《山证资管管理有限公司客户适当性管理办法》《个人投资者风险承受能力问卷》《投资者风险承受能力问卷（适用于机构客户）》，基金管理人符合本基金特征的投资者适当性管理制度，本基金有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，基金管理人将根据前述落实投资者适当性安排的方法加强投资者适当性管理相关工作。

根据《招募说明书》和《基金合同》，基金管理人已经明确指出不动产基金的风险收益特征，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。

根据基金管理人出具的说明文件，基金管理人将严格落实投资者适当性管理制度，会同基金销售机构认真做好产品风险评价、投资者风险承受能力与投资目标识别、适当性匹配等投资者适当性管理工作，将适当的产品销售给适当的投资者。

本所律师认为，本基金有符合基金特征的投资者适当性管理制度，有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的，有清晰的风险警示内容，本基金的投资者适当性安排符合《运作管理办法》第七条第（七）项和《REITs 指引》第二十一条的规定。

（七）基金管理制度

根据《基金合同》的约定，基金管理人将根据合同约定完成基金份额的发售、基金的备案、基金的投资、基金份额的登记和资金资产估值等相关工作。

根据基金管理人提供的《山证（上海）资产管理有限公司关于募集“山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金”的注册申请》中关于销售准备情况说明、系统和运作准备情况说明、初始投资策略、不动产项目运营管理策略，基金管理人已明确“公司已经为本基金的运作做好了投资管理、注册登记、销售和估值核算等方面的业务准备，各业务环节制度健全、行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形”，并经本所律师核查，基金管理人已设置不动产基金业务相关内部制度，涉及基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节；本基金的投资管理、销售、登记和估值等环节制度健全，行为

规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形，基金管理人承诺将遵循内部业务规定，依法依规履行基金管理人职责。

本所律师认为，不动产基金的基金管理制度符合《运作管理办法》第七条第（八）项的规定。

（八）基金管理人关于本基金募集的授权

根据山证资管《公司章程》的约定，山证资管申请募集基金，需由董事会审议。根据《山证（上海）资产管理有限公司第二届董事会第四次会议决议》，山证资管全体董事一致同意授权总经理办公会就公募基金募集申请、发行、审核基金管理人选等与事项进行审查和批准；根据《山证（上海）资产管理有限公司总经理办公会议决议（一）》（总经理办公会 2025 年第 18 次会议），基金管理人总经理办公会同意设立并发行山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金，同意聘请齐唯乔、于洋、余洋担任基金经理。

本所律师认为，基金管理人申请募集基金已经履行了公司章程约定的必要程序。截至尽职调查基准日，山证资管决定募集本基金符合法律、行政法规、中国证监会的规定和章程的规定。

（九）回收资金的使用与监督

原始权益人已出具《晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司关于申报不动产投资信托基金（REITs）的承诺函》说明：“本公司承诺将净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）主要用于在建项目、前期工作成熟的新建（含改扩建）项目；用于补充本公司流动资金等用途的净回收资金比例不超过 15%；本公司承诺回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即不动产 REITs 购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕；本公司承诺将在每季度结束后 5 个工作日内，将回收资金使用情况直接报送国家发展改革委投资司，同步抄报本项目申报的

省级发展改革委和中国证监会派出机构、证券交易所；本公司将严格管控发行本项目的回收资金用途，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率，切实防范回收资金流入商品住宅开发领域；本公司承诺通过转让不动产项目取得资金的用途符合国家产业政策。”

基于上述，本所律师认为，原始权益人的上述制度和资金监管安排可实现发行不动产基金取得的净回收资金闭环管理，原始权益人就发行本次不动产基金不存在为房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求的情况。

（十）基金募集不涉及新增地方政府隐性债务

根据本基金相关法律文件的约定，将项目公司和 SPV 公司 100%股权转让予公募 REITs 直接或者间接持有的特殊目的载体并收取相应的股权转让价款作为回收资金，该等回收资金属于权益性资金而非负有偿还义务的债务性资金；同时，基金募集资金中的剩余部分将通过股东借款的形式支付至由专项计划持股的 SPV 公司用于收购项目公司 100%股权。从上述资金性质及流向来看，本基金募集不涉及原始权益人替政府举债、由政府提供担保或由财政资金偿还等新增地方政府隐性债务的情形。

同时，晋中公投已出具《晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司关于申报不动产投资信托基金（REITs）的承诺函》说明：“本次不动产基金的申报发行不涉及地方政府隐性债务。”

综上所述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，本基金的募集符合《证券投资基金法》《运作管理办法》《REITs 指引》等法律、行政法规和中国证监会的规定所要求的基金募集的实质条件。

四、不动产项目的权属和资产范围

本项目的资产范围包括不动产项目及基于合法运营不动产项目而享有的经营收益权。

（一）经营收益权

根据 2023 年 11 月 1 日开始施行的《晋中市供热条例》第十六条的规定，从事集中

供热经营的企业，应当取得供热经营许可证。供热经营许可证有效期为五年。《晋中市供热经营许可管理办法》第六条、第七条对供热企业经营必备的条件、申请供热经营许可证应当提交的材料做出了明确的规定²。

2024年8月1日，瑞阳供热公司已取得晋中市城管局下发的许可证编号为SCQ202401的《供热经营许可证》，类别为一类，有效期至2029年7月31日。瑞阳供热公司基于对不动产项目的所有权及《供热经营许可证》将能够依规享有由不动产项目产生的收益。

根据瑞阳供热公司的说明，《晋中市供热经营许可管理办法》第六条、第七条规定为供热企业基本资质条件，瑞阳供热公司自成立以来持续满足《晋中市供热经营许可管理办法》第六条、第七条所规定的条件；同时，瑞阳供热公司作为运营管理机构出具了《山西瑞阳热电联产供热投资建设运营控股（集团）有限公司关于申报不动产投资信托基金（REITs）的承诺函》，承诺“在不动产基金和不动产资产支持证券存续期内将持续满足《晋中市供热经营许可管理办法》规定的供热企业资质，保证本公司的《供热经营许可证》在不动产基金和不动产资产支持证券存续期内不存在展期障碍。”

据此，瑞阳供热公司在不动产基金和不动产资产支持证券存续期内持续满足《晋中市供热经营许可管理办法》规定的供热企业资质的前提下，瑞阳供热公司已取得的《供热经营许可证》在不动产基金和不动产资产支持证券存续期内续期将不存在障碍。

根据《晋中市供热经营许可管理办法》第十八条规定，“经政府同意申报的供热企业基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目，项目公司委托原供热公司运营的，申请供热经营许可证，应提供下列资料：（一）项目公司营业执照；（二）法人代表身份证复印件；（三）双方签订的委托运营协议；（四）受托公司供热经营许可证；以上资料需提供原件，复印件加盖公章。”

² 《晋中市供热经营许可管理办法》第六条规定，供热企业应具备法人资格，取得工商营业执照，有固定办公场所。供热面积达到一千万平方米以上的（含一千万平方米）还需满足的条件包括：“1、有职称的建筑工程相关专业及供热、财务类专业管理人员合计不少于十五人，且各类人员齐全，其中具有中级及以上职称的管理人员不少于五人。主要技术工种工作人员齐全。热电联产持证上岗的电工、水处理、安全员类合计不少于二十人；区域锅炉持证上岗的锅炉工、电工、水处理、安全员类合计不少于二十五人。2、注册资本金五千万以上。3、有规范的企业章程、经营方案、经营管理制度。”

《晋中市供热经营许可管理办法》第七条规定，申请供热经营许可证的企业，应当提交的材料包括：“（一）供热经营许可申请表；（二）企业法人工商营业执照；（三）供热企业法定代表人的任职文件、身份证，技术负责人、安全负责人、财务负责人的任职文件、身份证，其他有职称管理人员的明细表及身份证、职称证书、社保证明；（四）锅炉工、电工、水处理、安全员类技术工人明细表及身份证、上岗资格证书、劳动合同；（五）管理制度和经营方案。”第十条规定，申请供热经营许可证延续的，需要提交与前述第七条同样的申请材料。

2025年8月1日，项目公司取得了晋中市城管局下发的许可证编号为SCQ202501的《供热经营许可证》，类别为一类，有效期至2029年6月30日。

原始权益人出具了《晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司关于申报不动产投资信托基金（REITs）的承诺函》，承诺“项目公司保证《供热经营许可证》合法、有效，《供热经营许可证》在不动产基金和不动产资产支持证券存续期内不存在展期障碍，如项目公司因未达到本项承诺遭受任何处罚致使本项目遭受直接经济损失的，本公司承诺对直接经济损失承担全额补足责任”。

项目公司、基金管理人及瑞阳供热公司拟签署《运营管理服务协议》，委托瑞阳供热公司在不动产基金和不动产资产支持证券存续期内运营管理不动产项目，据此，瑞阳供热公司在不动产基金和不动产资产支持证券存续期内持续满足《晋中市供热经营许可管理办法》规定的供热企业资质的前提下，项目公司已取得的《供热经营许可证》在不动产基金和不动产资产支持证券存续期内续期将不存在障碍。

基于上述，本所律师认为，项目公司可通过运营不动产项目取得不动产项目的经营收益权，原始权益人通过项目公司间接持有不动产项目的经营收益权。

（二）不动产项目所有权

《中华人民共和国物权法》及《民法典》规定：因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。

1. 一期项目

一期项目位于山西省晋中市，入池管网建设总长度为161.27千米。一期项目原由原始权益人投资建设并取得了部分投资建立项审批文件，根据晋中市政府于2008年8月31日作出的文号为晋中市人民政府[2008]第51次（总第91次）的《晋中市人民政府市长办公会议纪要》，市城区南部热电联产集中供热项目³由原始权益人及下属的瑞阳供热公司为建设经营主体，具体承办该项目立项报批、公开招标、对外融资、资本金筹措等项目报建、运营和资本运作等一系列工作。根据原始权益人及瑞阳供热公司的说明，一期项目的建设单位由原始权益人变更为瑞阳供热公司，由于一期项目系保障民生的供热管网工程，建设当时瑞阳供热公司资金及人员组建尚需时间，故原始权益人为一期项

³ 根据原始权益人及瑞阳供热公司说明，此项目即一期项目。

目顺利开展以其名义取得了部分建设文件至 2014 年；2014 年起，瑞阳供热公司开始以自有名义申请并取得一期项目的后续建设文件。一期项目于 2008 年完成立项审批，并已于 2024 年完成全部建设内容的竣工备案。

如本法律意见书“五、不动产项目合法合规性：（三）不动产项目的投资建设：1.一期项目”所述，原始权益人及瑞阳供热公司未就一期项目取得项目建议书批复，一期项目建设时应当审批项目建议书，但根据现行有效的《山西省政府投资管理办法》已无需办理项目建议书批复，山西省发改委已经出具《关于晋中市城区集中供热（一期）工程补正项目建议书的处理意见》明确，一期项目无需另行取得项目建议书批复；原始权益人及瑞阳供热公司已经依法就一期项目取得了除项目建议书批复外的政府投资项目审批文件、建设工程规划许可、环评批复、施工许可、竣工综合验收、专项（如规划、环保）验收等固定资产投资管理相关手续。一期项目历史上由原始权益人及瑞阳供热公司合法建造，在项目建设过程中，一期项目的建设单位已变更为瑞阳供热公司。

2. 冬季清洁采暖项目

冬季清洁采暖项目位于山西省晋中市榆次区，建设内容包含 5 个热源替代、10 个城中村散煤治理、36 个社区散煤治理、取缔 29 个分散小锅炉集中供热管网工程，入池管网建设规模为 290.59 千米。冬季清洁采暖项目由瑞阳供热公司投资建设，根据瑞阳供热公司说明，冬季清洁采暖项目于 2017 年开工建设。冬季清洁采暖项目已于 2023 年完成全部建设内容的竣工备案。

如本法律意见书“五、不动产项目合法合规性：（三）不动产项目的投资建设：2.冬季清洁采暖项目”所述，瑞阳供热公司依法就冬季清洁采暖项目取得企业投资项目备案文件、建设工程规划许可、环评批复、施工许可、竣工综合验收、专项（如规划、环保）验收、节能审查等固定资产投资管理相关手续。冬季清洁采暖项目由瑞阳供热公司合法建造。

基于上述，本所律师认为，瑞阳供热公司依据建造不动产项目的事实行为依法取得不动产项目的所有权，截至本法律意见书出具日，项目公司依法持有不动产项目。原始权益人作为瑞阳供热公司唯一股东，依法间接持有不动产项目资产所有权，本项目所涉不动产项目权属清晰、资产范围明确。

（三）不动产项目完整性

1. 不动产项目入池资产范围

本次入池的不动产项目范围为二期项目、冬季清洁采暖项目涉及到的管网资产及供热附属设施设备。

2. 未纳入不动产项目资产的合规性和未纳入原因

瑞阳供热公司出具了《山西瑞阳热电联产供热投资建设运营控股（集团）有限公司关于申报不动产投资信托基金（REITs）的承诺函》承诺：不动产项目部分已实际合法建设完成的资产未纳入不动产项目范围（包括在物理上未与不动产项目相联接的资产、位于第三方所有建筑物红线内的资产、水处理中心、SCADA 系统控制中心和能源控制中心，该部分资产简称“未纳入不动产项目的资产”）系因为（1）未纳入不动产项目的资产在物理上未与不动产项目相联接，或（2）位于第三方所有建筑物红线内，（3）水处理中心、SCADA 系统控制中心和能源控制中心除服务于不动产项目之外，还服务于本公司在榆次区其余供热项目，且前述资产不具有物理分割性。未纳入不动产项目的资产未被纳入不动产项目不影响不动产项目资产功能，亦不会影响不动产项目的稳定运营。

晋中公投作为原始权益人出具了《晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司关于申报不动产投资信托基金（REITs）的承诺函》承诺：“不动产项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入不动产项目范围。”

经本所律师核查原始权益人、瑞阳供热公司出具的不动产项目基本情况说明，原始权益人就不动产项目为实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入不动产项目范围；存在未纳入不动产项目的资产，不影响不动产项目资产功能，亦不会影响不动产项目的稳定运营作出了承诺。

据此，本所律师认为，不动产项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入不动产项目范围，存在未纳入不动产项目的资产，不影响不动产项目资产功能，亦不会影响不动产项目的稳定运营。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，不动产项目权属清晰、资产范围明确。不动产项目均由瑞阳供热公司依法建设取得所有权，瑞阳供热公司已将不动产项目所有权划转至项目公司，项目公司依法持有不动产项目，原始权益人作为项目公司的

唯一股东，依法间接持有不动产项目的所有权。项目公司可通过运营不动产项目取得不动产项目的经营收益权。不动产项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入不动产项目范围，存在未纳入不动产项目的资产，不影响不动产项目资产功能，亦不会影响不动产项目的稳定运营。

五、项目公司、SPV 公司基本情况及不动产项目的合法合规性

（一）项目公司基本情况

1. 项目公司的主体资格及经营资质

根据晋中市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91140700MAELTYFM82）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，截至本法律意见书出具日，项目公司的基本情况如下：

企业名称	山西瑞璟热力有限责任公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	王晓雪
住所	山西省晋中市榆次区西南街道思凤街 400 号 309 室
注册资本	100 万元
成立日期	2025-06-16
营业期限	2025-06-16 至无固定期限
经营范围	一般项目：热力生产和供应；余热发电关键技术研发；新兴能源技术研发；供冷服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；特种设备销售；合同能源管理；工程和技术研究和试验发展；机械设备销售；阀门和旋塞销售；仪器仪表销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

项目公司目前的唯一股东是原始权益人晋中公投（占注册资本的 100%），晋中公投享有 100% 的股东权利，并承担相应的义务。项目公司的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

根据项目公司提供的《公司章程》并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具日，项目公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、注册）”，

未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单，不存在破产、解散、清算以及其它根据中国现行法律法规和项目公司《公司章程》的规定应当终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

如本法律意见书“四、不动产项目的权属和资产范围：（一）经营收益权”所述，项目公司已取得《供热经营许可证》，瑞阳供热公司在不动产基金和不动产资产支持证券存续期内持续满足《晋中市供热经营许可管理办法》规定的供热企业资质的前提下，项目公司已取得的《供热经营许可证》在不动产基金和不动产资产支持证券存续期内续期将不存在障碍。

本所律师认为，截至本法律意见书出具日，项目公司合法设立且有效存续，不存在依据法律法规及其公司章程规定应当终止的情形，项目公司合法且完全持有不动产项目资产的所有权及经营收益权。

2. 项目公司的治理结构

经本所律师核查，项目公司按照《公司法》《公司章程》及其他法律、法规的规定，不设董事会，设董事一名，由股东委派产生，不设监事会，设监事一名，由股东任命产生；公司设经理，由董事决定聘任或者解聘。根据本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，项目公司主要人员为法定代表人兼董事王晓雪、总经理张效诚和监事成丕青。

本所律师认为，截至本法律意见书出具日，项目公司的组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

3. 信用状况

根据项目公司提供的《企业信用报告》（2025年12月12日出具），并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至本法律意见书出具日，项目公司不属于被执行人及失信被执行人。

基于上述，本所律师认为，项目公司具有独立的中国企业法人资格，项目公司组织机构健全清晰，不存在被有权部门认定为失信被执行人的情形，具备进行本基金有关交易的资质，项目公司合法且完全持有不动产项目资产的所有权及经营收益权。

（二）SPV 公司基本情况

1. SPV 公司的主体资格

根据晋中市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91140700MAENT3Y49T）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，截至本法律意见书出具日，SPV 公司的基本情况如下：

企业名称	山西瑞远热力有限责任公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	王晓雪
住所	山西省晋中市榆次区西南街道思凤街 400 号 308 室
注册资本	100 万元
成立日期	2025-06-16
营业期限	2025-06-16 至无固定期限
经营范围	一般项目：热力生产和供应；余热发电关键技术研发；新兴能源技术研发；供冷服务；住宅水电安装维护服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；特种设备销售；合同能源管理；工程和技术研究和试验发展；机械设备销售；阀门和旋塞销售；仪器仪表销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

SPV 公司目前的唯一股东是原始权益人（占注册资本的 100%），原始权益人享有 100% 的股东权利，并承担相应的义务。SPV 公司的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

根据 SPV 公司提供的《公司章程》并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具之日，SPV 公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、注册）”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单，不存在破产、解散、清算以及其它根据中国现行法律法规和 SPV 公司《公司章程》的规定应当终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

根据原始权益人出具的说明并经本所核查，SPV 公司未实际开展业务，相关法律法规未明确要求 SPV 公司需另行取得相关经营许可或其他经营资质。

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，SPV 公司合法设立且有效存续，不存

在依据法律法规及其公司章程规定应当终止的情形。

2. SPV 公司的治理结构

经本所律师核查，SPV 公司按照《公司法》《公司章程》及其他法律、法规的规定，不设董事会，设董事一名，由股东委派产生，不设监事会，设监事一名，由股东任命产生；公司设经理，由董事决定聘任或者解聘。根据本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，SPV 公司主要人员为法定代表人兼董事王晓雪、总经理张效诚和监事成丕青。

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，SPV 公司的组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

3. 信用状况

根据 SPV 公司提供的《企业信用报告》（2025 年 12 月 12 日出具），并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至本法律意见书出具之日，SPV 公司不属于被执行人及失信被执行人。

基于上述，本所律师认为，SPV 公司具有独立的中国企业法人资格，SPV 公司组织机构健全清晰，不存在被有权部门认定为失信被执行人的情形，具备进行本基金有关交易的资质。

（三）不动产项目的投资建设

1. 一期项目

经本所律师核查，一期项目原由晋中公投开发建设，后建设单位变更为瑞阳供热公司（具体参见本法律意见书“四、不动产项目的权属和资产范围：（二）不动产项目所有权：1.一期项目”），一期项目已取得的开发建设文件如下：

（1）项目立项审批文件

《国际金融组织和外国政府贷款投资项目管理暂行办法》第四条规定：“国外贷款属于国家主权外债，按照政府投资资金进行管理……”，第十二条规定：“纳入国外贷款备选项目规划的项目，应当区别不同情况履行审批、核准或备案手续：……（二）由省

级政府负责偿还或提供还款担保的项目，按照省级政府直接投资项目进行管理，其项目审批权限，按国务院及国务院发展改革部门的有关规定执行。除应当报国务院及国务院发展改革部门审批的项目外，其他项目的可行性研究报告均由省级发展改革部门审批，审批权限不得下放……”。

一期项目系外国政府贷款项目。根据中国进出口银行与山西省财政厅于 2010 年 11 月 4 日签署的《法国开发署贷款转贷协议（一类项目）》（AFD-5（CCN102802L）），一期项目外国政府贷款由山西省财政厅向中国进出口银行进行偿付。一期项目应当按照省级政府直接投资项目进行管理。

1) 项目建议书批复

一期项目建设时有效的《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20 号）规定“对于政府投资项目，采用直接投资和资本金注入方式的，从投资决策角度只审批项目建议书和可行性研究报告”，一期项目建设时应当审批项目建议书。

根据 2019 年 7 月 1 日实施的《政府投资条例》（中华人民共和国国务院令 第 712 号）第十三条⁴，在相关规划中已经明确的政府投资项目，可以按照国家有关规定简化需要报批的文件和审批程序；2021 年 12 月 15 日，国家发改委发布实施了《国家发展改革委关于进一步推进投资项目审批制度改革的若干意见》（发改投资〔2021〕1813 号）⁵明确，“对列入相关发展规划、专项规划和区域规划范围的政府投资项目，可以不再审批项目建议书。”

根据 2021 年 1 月 1 日生效实施的《山西省政府投资管理办法》（山西省人民政府令 第 278 号公布）第十八条第一款规定：“县级以上人民政府在国民经济和社会发展规划或者专项规划、区域规划中已经明确的项目，以及投资规模五亿元以下的项目，可以不报批项目建议书”。根据晋中市政府 2005 年 3 月 31 日出具的《关于对晋中市城区集中供热专业规划的批复》（市政函〔2005〕6 号），“市政府原则同意你们所作的市城区集中供热专业规划”。据此，一期项目符合《政府投资条例》《国家发展改革委关于进一步推

⁴ 《政府投资条例》（中华人民共和国国务院令 第 712 号）第十三条：“对下列政府投资项目，可以按照国家有关规定简化需要报批的文件和审批程序：（一）相关规划中已经明确的项目；（二）部分扩建、改建项目；（三）建设内容单一、投资规模较小、技术方案简单的项目；（四）为应对自然灾害、事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件等突发事件需要紧急建设的项目。”

⁵ 《国家发展改革委关于进一步推进投资项目审批制度改革的若干意见》（发改投资〔2021〕1813 号）第二部分“二、进一步明确和简化投资审核管理”之“三、简化特定政府投资项目审批管理。落实《政府投资条例》有关规定，对列入相关发展规划、专项规划和区域规划范围的政府投资项目，可以不再审批项目建议书；……”

进投资项目审批制度改革的若干意见》及《山西省政府投资管理办法》规定的可以不报批项目建议书的情形。

2025年2月28日，山西省发改委向晋中市发改委出具了《关于晋中市城区集中供热（一期）工程补正项目建议书的处理意见》，其中明确，根据《山西省发展改革委统筹基建资金投资管理办法（暂行）》（晋发改办室发〔2007〕18号），一期项目建设时应当取得山西省发改委项目建议书批复，按照现行政府投资管理政策，即《山西省政府投资管理办法》第十八条第一款，一期项目在《关于对晋中市城区集中供热专业规划的批复》（市政函〔2005〕6号）中获得晋中市人民政府同意，属于此情形，按照现行规则无需办理项目建议书批复。鉴于以上情况，山西省发改委认为晋中市城区集中供热（一期）工程无需另行办理项目建议书批复，项目单位可按此意见开展相关工作。

2) 可行性研究报告批复

2009年3月2日，山西省发改委向晋中市发改委下发《山西省发展和改革委员会关于丹麦政府贷款晋中市城区集中供热（一期）工程项目可行性研究报告批复》（晋发改外资发〔2009〕310号）。

2011年3月28日，山西省发改委向晋中市发改委下发《山西省发展和改革委员会关于晋中市城区集中供热（一期）工程项目可行性研究报告变更的批复》（晋发改外资发〔2011〕282号）。

3) 初步设计批复

2008年1月8日，山西省发改委向晋中市发改委下发《山西省发展和改革委员会关于晋中市城区集中供热工程初步设计的批复》（晋发改设计发〔2008〕13号），原则同意由山西省城乡规划设计研究院工程设计中心编制该工程初步设计。

2020年9月10日，根据山西省发改委向晋中市发改委下发的《山西省发展和改革委员会关于晋中市城区集中供热（一期）工程项目初步设计的批复》（晋发改投资发〔2020〕435号）。

（2）规划许可

一期项目《建设工程规划许可证》的取得情况如下：

序号	证书编号	取得日期	颁发部门	主要内容
1.	建字第 09-08 号	2009-3-3	晋中市规划勘测局	建设项目名称：集中供热管网 建设单位：晋中公投

序号	证书编号	取得日期	颁发部门	主要内容
				建设位置：市城区
2.	140700202300037	2023-9-21	晋中市规 自局	建设项目名称：晋中市城区集中供热 （一期）工程 建设单位：瑞阳供热公司 建设位置：晋中市榆次区

（3）节能审查

《固定资产投资项自节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第6号，已失效）于2010年11月1日实施，一期项目于2008年完成立项审批。一期项目立项时，在国家政策层面上，节能审查尚未纳入项目建设审批程序，故无需进行节能审查。

（4）环评批复

2009年1月13日，山西省环境保护局向晋中公投下发《关于<晋中市城区集中供热管网（一期）工程环境影响报告表>的批复》（晋环函[2009]60号）。

（5）施工许可

根据瑞阳供热公司的说明以及本所律师核查，在一期项目建设时，瑞阳供热公司采取年度申报方式进行《建筑工程施工许可证》的办理，瑞阳供热公司取得的各年度《建筑工程施工许可证》已经完全覆盖了一期项目的全部建设内容。

晋中市住建局（其中2011年及2014年的发证主体为原晋中市住建管理局）就一期项目下发了《建筑工程施工许可证》，具体情况如下：

序号	证书编号	取得日期	主要内容
1	142401201101041801	2011-1-4	建设单位：晋中公投 工程名称：晋中市集中供热（一期）工程 建设位置：晋中市城区
2	142400201401090201	2014-1-9	建设单位：瑞阳供热公司、晋中公投 工程名称：晋中市2010年度集中供热工程 建设位置：晋中市城区
3	142400201401090101	2014-1-9	建设单位：瑞阳供热公司 工程名称：晋中市2011年度集中供热工程 建设位置：晋中市城区
4	142400201410280201	2014-10-28	建设单位：瑞阳供热公司 工程名称：晋中市2013年集中供热工程（一至四标段）

序号	证书编号	取得日期	主要内容
			建设位置：晋中市城区
5	142400201412220201	2014-12-22	建设单位：瑞阳供热公司 工程名称：晋中市 2012 年度集中供热工程 建设位置：晋中市城区
6	142400201607050101	2016-7-5	建设单位：瑞阳供热公司 工程名称：晋中市 2013 年集中供热工程 建设位置：晋中市城区
7	142400201607050201	2016-7-5	建设单位：瑞阳供热公司 工程名称：晋中市城区一期、二期供热管网工程 建设位置：晋中市城区

(6) 竣工验收（综合验收及环保、规划等专项验收）

1) 规划验收

晋中市规自局就一期项目向瑞阳供热公司下发了如下《建设工程竣工规划认可证》：

序号	证书编号	取得日期	主要内容
1	140700202300047	2023-09-15	建设单位：瑞阳供热公司 建设项目名称：集中供热管网工程（一期） 建设位置：市城区
2	140700202300056	2023-10-31	建设单位：瑞阳供热公司 建设项目名称：晋中市城区集中供热（一期）工程 建设位置：晋中市榆次区

2) 环保验收

2016 年 5 月 4 日，晋中市环保局向晋中公投下发了《晋中市环境保护局关于晋中市城区集中供热管网（一期）工程竣工环境保护验收意见的函》（市环函[2016]111 号），经研究，同意该工程通过竣工环境保护验收。

3) 消防验收

晋中市住房和城乡建设局 2025 年 3 月 4 日出具了函件明确“一期项目、冬季清洁采暖项目两个项目无需办理消防设计审查及消防验收、备案手续。”

4) 竣工备案

根据瑞阳供热公司的说明及办理《竣工验收备案表》的必要证明文件《利用法国开发署贷款实施晋中市城区集中供热（一期）管网工程（2009 年度实施）质量安全技术报

告》《利用法国开发署贷款实施晋中市城区集中供热（一期）管网工程（2010 年度实施）质量安全技术报告》《利用法国开发署贷款实施晋中市城区集中供热（一期）管网工程（2011 年度实施）质量安全技术报告》《利用法国开发署贷款实施晋中市城区集中供热（一期）管网工程（2012 年度实施）质量安全技术报告》《利用法国开发署贷款实施晋中市城区集中供热（一期）管网工程（2013 年度实施）质量安全技术报告》及《利用法国开发署贷款实施晋中市城区集中供热（一期）管网工程（2014 年度实施）质量安全技术报告》，由于建设时期采用年度方式申报取得了《建筑工程施工许可证》，因此一期项目《竣工验收备案表》亦采取年度工程方式进行验收备案，一期项目已取得全部竣工验收备案文件。

一期项目取得竣工验收备案文件的情况如下：

序号	证书编号	日期	备案单位	主要内容
1	晋中建竣备案 (2013)年 (B041801)号	2013-4-18	原晋中市 住建管理 局	工程名称：晋中市集中供热一期工程（2009 年） 开竣工日期：2009-4-18 至 2009-9 规划许可证：建字第 09-08 号 施工许可证：142401201101041801
2	晋中建竣备案 (2014)年 (B012001)号	2014-1-20	原晋中市 住建管理 局	工程名称：晋中市 2010 年集中供热管网工程 开竣工日期：2010-5-10 至 2010-9-20 规划许可证：建字第 SZ2012-6 号 施工许可证：142400201401090201
3	晋中建竣备案 (2014)年 (012301)号	2014-1-23	原晋中市 住建管理 局	工程名称：晋中市 2011 年集中供热管网工程 开竣工日期：2011-5-10 至 2011-9-20 规划许可证：建字第 SZ2012-6 号 施工许可证：142400201401090101
4	晋中审批（竣 验）备字 (2023)（9- 41）号	2023-09- 28	晋中市审 批局	工程名称：集中供热管网工程（二期） 开竣工日期：2012-5-10 至 2017-10-28 规划许可证：建字第 SZ2012-6 号 施工许可证：142400201607050201、 142400201410280201、142400201412220201、 140702201710100202

序号	证书编号	日期	备案单位	主要内容
5	晋中审批（竣 验）备字 （2024）（8- 17）号	2024-8-17	晋中市审 批局	工程名称：晋中市城区迎宾街东延（锦纶路至东外环）、晋中市城区纬五街西延（经一路西）、天湖水厂（东外环以东）供热管网工程 开竣工日期：2013-09 至 2013-12 规划许可证号：建字第 SZ2012-6/建字第 140700202300037 号/建字第 1407002024GG0035463 号 施工许可证：142400201607050101

据此，本所律师认为，原始权益人及瑞阳供热公司未就一期项目取得项目建议书批复，一期项目建设时应当审批项目建议书，但根据现行有效的《山西省政府投资管理办法》已无需办理项目建议书批复，山西省发改委已经出具《关于晋中市城区集中供热（一期）工程补正项目建议书的处理意见》明确，一期项目无需另行取得项目建议书批复；原始权益人及瑞阳供热公司已经依法就一期项目取得了除项目建议书批复外的政府投资项目审批文件、建设工程规划许可、环评批复、施工许可、竣工综合验收、专项（如规划、环保）验收等固定资产投资管理相关手续。

2. 冬季清洁采暖项目

经本所律师核查，冬季清洁采暖项目由瑞阳供热公司开发建设，冬季清洁采暖项目已取得的开发建设文件如下：

（1）项目立项备案文件

冬季清洁采暖项目由瑞阳供热公司开发建设，为企业投资备案项目。冬季清洁采暖项目已取得的立项备案文件如下：

2018年9月5日，瑞阳供热公司取得《晋中市发展和改革委员会备案证明》（编号：2018-44），瑞阳供热公司于2018年9月5日在山西省投资项目在线审批监管平台对已开工建设的冬季清洁采暖项目进行了告知性登记。

（2）规划许可

冬季清洁采暖项目《建设工程规划许可证》的取得情况如下：

序号	证书编号	取得日期	颁发部门	主要内容
1.	建字第 140700201900001 号	2019-1-8	晋中市规 划和城 市管 理局	建设项目名称：晋中市 2017 年冬季清 洁采暖工程 建设单位：瑞阳供热公司

序号	证书编号	取得日期	颁发部门	主要内容
				建设位置：晋中市榆次区 5 个供热公司、10 个城中村、36 个社区、29 个分散小锅炉
2.	乡字第 140702202007002 号	2020-4-14	榆次区自然资源局	建设项目名称：晋中市 2017 年冬季清洁采暖工程 建设单位：瑞阳供热公司 建设位置：晋中市榆次区

(3) 节能审查

2025 年 3 月 7 日，晋中市审批局向瑞阳供热公司出具了《晋中市行政审批服务管理局关于晋中市 2017 年冬季清洁采暖工程项目节能审查意见（补办）》（晋中审批投能字[2025]3 号）。

(4) 环评批复

2020 年 5 月 12 日，晋中市生态环境局榆次分局向瑞阳供热公司下发了《晋中市生态环境局榆次分局关于晋中市 2017 年冬季清洁采暖工程项目环境影响报告表的批复》（榆环函[2020]50 号）。

(5) 施工许可

晋中市审批局就建设地址在晋中市城区的冬季清洁采暖项目下发了如下《建筑工程施工许可证》：

序号	证书编号	取得日期	主要内容
1.	140702202010220201	2020-10-22	建设单位：瑞阳供热公司 工程名称：晋中市主城区热源替代与城中村改造工程一标段
2.	140702202010220203	2020-10-22	建设单位：瑞阳供热公司 工程名称：晋中市主城区热源替代与城中村改造工程二标段
3.	140702202010220204	2020-10-22	建设单位：瑞阳供热公司 工程名称：晋中市主城区热源替代与城中村改造工程三标段
4.	140702202010220202	2020-10-22	建设单位：瑞阳供热公司 工程名称：晋中市主城区热源替代与城中村改造工程四标段

序号	证书编号	取得日期	主要内容
5.	140702202010220205	2020-10-22	建设单位：瑞阳供热公司 工程名称：晋中市主城区热源替代与城中村改造工程五标段
6.	140702202010220206	2020-10-22	建设单位：瑞阳供热公司 工程名称：晋中市主城区热源替代与城中村改造工程六标段
7.	140702202010220207	2020-10-22	建设单位：瑞阳供热公司 工程名称：晋中市主城区热源替代与城中村改造工程七标段
8.	140702202010220208	2020-10-22	建设单位：瑞阳供热公司 工程名称：晋中市主城区热源替代与城中村改造工程九标段
9.	140702202010220209	2020-10-22	建设单位：瑞阳供热公司 工程名称：晋中市主城区热源替代与城中村改造工程十标段
10.	140702202010220210	2020-10-22	建设单位：瑞阳供热公司 工程名称：晋中市主城区热源替代与城中村改造工程十一标段
11.	140702202010220211	2020-10-22	建设单位：瑞阳供热公司 工程名称：晋中市主城区热源替代与城中村改造工程十二标段

(6) 竣工验收（综合验收及环保、规划等专项验收）

冬季清洁采暖项目已取得的竣工验收审批相关文件如下：

1) 规划验收

晋中市规自局就冬季清洁采暖项目向瑞阳供热公司下发了如下《建设工程竣工规划认可证》：

序号	证书编号	取得日期	主要内容
1	140700202300032	2023-8-2	建设单位：瑞阳供热公司 建设项目名称：晋中市 2017 年冬季清洁采暖工程 建设位置：晋中市榆次区 5 个供热公司、10 个城中村、36 个社区、29 个分散小锅炉

2) 环保验收

2021 年 1 月 1 日，瑞阳供热公司填报了《建设项目竣工环境保护验收调查表》，验

收组认为该项目具备竣工环境保护验收条件，基本同意项目通过竣工环境保护验收。

截至本法律意见书出具日，冬季清洁采暖项目的环境保护验收报告已经于全国建设项目竣工环境保护验收信息系统完成了公示。

3) 消防验收

晋中住房和城乡建设局 2025 年 3 月 4 日出具的函件明确“一期项目、冬季清洁采暖项目两个项目无需办理消防设计审查及消防验收、备案手续。”

4) 节能验收

2023 年 6 月，山西华宇长青项目管理有限公司出具了《晋中市 2017 年冬季清洁采暖工程项目节能验收报告》，验收组验收人员一致认为，瑞阳供热公司节能审查意见落实情况较好。

5) 竣工备案

瑞阳供热公司已就冬季清洁采暖项目取得的经晋中市审批局备案的《山西省晋中市建设工程竣工验收备案表》情况如下：

序号	证书编号	填报日期	主要内容
1	晋中审批（竣验）备字（2023）（9-40）号	2023-9-28	工程名称：晋中市 2017 年冬季清洁采暖工程（晋中市主城区热源替代与城中村改造工程） 开竣工日期：2017-8-8 至 2017-10-30 规划许可证：建字第 140700201900001 施工许可证：140702202010220201、140702202010220203、140702202010220204、140702202010220202、140702202010220205、140702202010220206、140702202010220207、140702202010220208、140702202010220209、140702202010220210、140702202010220211

据此，本所律师认为，瑞阳供热公司就冬季清洁采暖项目取得了企业投资项目备案文件、建设工程规划许可、环评批复、施工许可、竣工综合验收、专项（如规划、环保）验收、节能审查等固定资产投资管理相关手续。

综上所述，本所律师认为，原始权益人及瑞阳供热公司未就一期项目取得项目建议书批复，一期项目建设时应当审批项目建议书，但根据现行有效的《山西省政府投资管理办法》已无需办理项目建议书批复，山西省发改委已经出具《关于晋中市城区集中供热（一期）工程补正项目建议书的处理意见》明确，一期项目无需另行取得项目建议书批复；原始权益人及瑞阳供热公司依法就一期项目取得了除项目建议书批复外的政府投

资项目审批文件、建设工程规划许可、环评批复、施工许可、竣工综合验收、专项（如规划、环保）验收等固定资产投资管理相关手续；瑞阳供热公司依法就冬季清洁采暖项目取得企业投资项目备案文件、建设工程规划许可、环评批复、施工许可、竣工综合验收、专项（如规划、环保）验收、节能审查等固定资产投资管理相关手续。

（四）不动产项目的运营

1. 《供热许可证》

如本法律意见书“四、不动产项目的权属和资产范围：（一）经营收益权”所述，瑞阳供热公司及项目公司已依法取得了《供热经营许可证》。瑞阳供热公司在不动产基金和不动产资产支持证券存续期内持续满足《晋中市供热经营许可管理办法》规定的供热企业资质的前提下，项目公司已取得的《供热经营许可证》在不动产基金和不动产资产支持证券存续期内续期将不存在障碍。

2. 主要收入的合法合规性

根据瑞阳供热公司提供的合同台账及确认，截至尽职调查基准日，不动产项目的运营时间已满3年。

经查阅不动产项目项下的合同台账以及审计机构就不动产项目备考财务报表出具的审计报告（2022年1月1日至尽职调查基准日，以下统称“《财务报表及审计报告》”），基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，不动产项目已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍。

经本所律师核查，并经查阅合同台账、《财务报表及审计报告》，本所律师认为，不动产项目的现金流主要来源于供热收入，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，具有独立性，已产生持续、稳定的现金流、现金流合理分散穿透后来源于多个现金流提供方。

经本所律师核查，并经查阅合同台账及晋中市物价局分别于2009年10月14日、2012年11月23日发布的《关于城区供热价格等有关问题的通知》（市价管字〔2009〕142号）及《关于核定市城区“两部制”供热价格的通知》（市价管字〔2012〕140号）、晋中市城管局2021年9月26日发布的《晋中市城市管理局关于规范供热报停收费的通

知》，本所律师认为，不动产项目的收费标准符合晋中市的相关规定。

经查阅不动产项目的供热合同，不动产项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，形成现金流的供热合同合法、有效。

基于上述，本所律师认为不动产项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，不动产项目现金流主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，具有独立性，已产生持续、稳定的现金流、现金流合理分散穿透后来源于多个现金流提供方，满足《上交所审核指引》第十四条的规定。

3. 运营收入的权利负担、权利限制情况

经本所律师核查国家企业信用信息公示系统、动产融资统一登记公示系统、中国执行信息公开网，截至本所律师核查日（2025年12月30日），晋中公投及瑞阳供热公司不存在应收账款融资登记、转让登记情况或应收账款被查封的情形。

（五）不动产项目合同签署情况

根据瑞阳供热公司提供的不动产项目供热合同台账并经瑞阳供热公司确认，截至2024-2025年供热季，不动产项目服务的居民供暖、机关团体供暖、经营户供暖面积共计1,216.60万平方米，供暖用户共计145,060户，不动产项目大部分供热合同使用合同模板。

由于供热合同数量较大，涉及供热合同笔数众多，且大部分供热合同使用了较为统一的合同模板，同质化程度较高，从实际操作可行性出发，本所律师采用抽样的方式对2024-2025年供热季使用合同模板的供热合同进行核查，共抽查2024-2025年供热季供热合同共计50份，抽查维度涵盖客户供暖面积、小区类型及随机抽查等3个维度，抽样方法如下：

- (1) 将供暖面积从大到小进行降序排列，选取面积最大的10套，核查其供热合同；
- (2) 经上述(1)项核查后，将供热合同按小区类型不同，分别从城中村、既有、替代、分散、社区各类型小区中至少选取5套，核查其租赁合同；
- (3) 经上述(1)(2)项核查后，从剩余供热合同中随机抽取21套，核查其供热合同。

经本所律师核查，瑞阳供热公司提供的不动产项目抽样供热合同均已有效签署，不

存在应签署、未签署的供热合同。不动产项目抽样供热合同不存在违反《民法典》第一百四十八条⁶、第一百四十九条⁷、第一百五十三条⁸、第一百五十四条⁹和第五百零六条¹⁰规定导致合同无效或可撤销的情形。

经瑞阳供热公司确认，截至尽职调查基准日，不动产项目由瑞阳供热公司对外签署供热合同。截止本法律意见书出具日，不动产项目的所有权人为项目公司，尚需完成供热合同的换签。

《运营管理服务协议》对《供用热合同》的换签及《供用热合同》换签完成前瑞阳供热公司应采取措施保障项目公司利益做出了明确约定。

（六）不动产项目投保情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，不动产项目的投保情况具体如下：

根据瑞阳供热公司提供的《财产一切险（2025 版）保险单》（保险单号：214120701A32025000001），瑞阳供热公司为基础设置项目投保情况如下：

投保人	山西瑞阳热电联产供热投资建设运营控股（集团）有限公司
被保险人	山西瑞璟热力有限责任公司
投保险种	财产一切险
保险金额	1,122,000,000.00 元
保险期限	自 2025-12-27 00:00:00 起至 2026-12-26 23:59:59 止
特别约定	每次事故绝对免赔额为 1000 元或损失金额的 10%，以高者为准；每次事故责任限额为 1 亿元。

根据瑞阳供热公司提供的《公众责任险保险单》（保险单号：214120704012025000002），瑞阳供热公司为基础设置项目投保情况如下：

投保人	山西瑞阳热电联产供热投资建设运营控股（集团）有限公司
-----	----------------------------

⁶ 《中华人民共和国民法典》第一百四十八条：“一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”

⁷ 《中华人民共和国民法典》第一百四十九条：“第三人实施欺诈行为，使一方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，对方知道或者应当知道该欺诈行为的，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”

⁸ 《中华人民共和国民法典》第一百五十三条：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”

⁹ 《中华人民共和国民法典》第一百五十四条：“行为人与相对人恶意串通，损害他人合法权益的民事法律行为无效。”

¹⁰ 《中华人民共和国民法典》第五百零六条：“合同中的下列免责条款无效：（一）造成对方人身伤害的；（二）因故意或者重大过失造成对方财产损失的。”

被保险人	山西瑞璟热力有限责任公司	
投保险种	公众责任险	
保险项目	项目	责任限额（元）
	每次事故责任限额	3,000,000
	其中：每人人身伤亡责任保险	300,000
	累计赔偿限额	8,000,000
保险期限	自 2025-12-27 00:00:00 起至 2026-12-26 23:59:59 止	
免赔额（率）	每次事故损失金额的 10%或 1000 元，两者以高者为准。	

基于上述，本所律师认为，原始权益人已经为不动产项目购买保险。财产一切险保额可覆盖本不动产项目评估值。原始权益人已根据《REITs 指引》的规定，为不动产项目购买足额的财产一切保险和公众责任保险等监管要求的险种。

六、不动产项目转让行为合法性、转让对价的支付和公允性

在本项目中，根据交易安排，涉及不动产项目转让和国有资产转让行为，本所律师针对转让行为的合法性分析如下：

原始权益人已设立项目公司及 SPV 公司，将其间接持有的不动产项目及与不动产项目相关的资产、负债、人员划转至项目公司。

原始权益人拟将其持有的 SPV 公司 100%股权转让给资产支持证券管理人（代表专项计划），拟就此签署《SPV 股权转让协议》。待资产支持证券管理人（代表专项计划）成为 SPV 公司唯一股东后，原始权益人拟将其持有的项目公司 100%股权转让给 SPV 公司，拟就此签署《项目公司股权转让协议》。

就前述相关安排，根据中国法律的相关规定，具体分析如下：

（一）不动产项目划转及项目公司、SPV 公司 100%股权转让所涉及的内 部决议程序

2023 年 12 月 14 日，瑞阳供热公司董事会作出《晋中市瑞阳热电联产供热有限责任公司董事会临时会议决议》（（2023）60 次），同意将瑞阳供热公司持有的不动产项目相关资产、负债、人员划转至晋中公投拟新设的项目公司。

2023年12月15日，原始权益人作为瑞阳供热公司的唯一股东，作出股东决定，同意将瑞阳供热公司持有的不动产项目相关资产、负债、人员划转至晋中公投拟新设的项目公司。

2023年12月15日，原始权益人董事会作出董事会决议，同意晋中公投将瑞阳供热公司持有的不动产项目及与不动产项目运营相关的资产、负债、人员等划转至项目公司；同意晋中公投将其持有的SPV公司100%股权及债权（如有）转让给专项计划管理人（代表专项计划），并就此与专项计划管理人（代表专项计划）签署《SPV股权转让协议》及《债权转让协议》（如适用）等相关法律文件；同意晋中公投向SPV公司转让项目公司100%股权。

根据原始权益人《公司章程》及晋中市政府作出的《常务会议纪要》（2023年第20次），原始权益人的唯一出资人为晋中市政府，晋中市财政局代替晋中市政府对原始权益人行使出资人职权。

晋中市财政局于2024年6月28日向原始权益人出具股东决定，同意晋中公投对不动产项目进行资产重组，包括设立全资项目公司及全资SPV公司，并由瑞阳供热公司以划转的方式，将不动产项目重组至项目公司，并最终将项目公司100%股权转让予公募基金。

基于上述，本所律师认为，根据《公司法》及相关国资监管要求、晋中公投《公司章程》等相关规定，就不动产项目相关资产、负债、人员划转及项目公司、SPV公司100%股权转让事宜，瑞阳供热公司董事会、股东及晋中公投董事会、出资人已出具决议或决定同意本项目整体方案。

(二)项目公司、SPV公司100%股权转让及不动产项目转让涉及国有资产转让的程序和合规性

本次交易完成后，专项计划将持有项目公司股权及债权（如有），为项目公司的唯一实益持有人，不动产基金持有专项计划的全部份额。就前述相关安排，根据中国法律的相关规定，具体分析如下：

原始权益人、SPV公司、项目公司均为国有全资企业，项目公司100%股权转让、SPV公司100%股权转让及原始权益人不动产项目转让属于企业国有资产交易行为。

根据 239 号文及 39 号令，企业国有产权无偿划转，是指企业国有产权在政府机构、事业单位、国有独资企业、国有独资公司之间的无偿转移。企业国有产权在所出资企业内部无偿划转的，由所出资企业批准并抄报同级国资监管机构；国有控股、实际控制企业内部实施重组整合，经国家出资企业批准，该国有控股、实际控制企业与其直接、间接全资拥有的子企业之间，或其直接、间接全资拥有的子企业之间，可比照国有产权无偿划转管理相关规定划转所持企业产权。

根据 39 号令，国家出资企业产权在国家出资企业及其控股子企业之间转让的可由国家出资企业审核批准。国家出资企业及其子企业通过发行基础设施公募 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。

就项目公司、SPV 公司的 100%股权转让及原始权益人不动产项目重组事项，2023 年 12 月 15 日，晋中公投董事会作出董事会决议，同意晋中公投将瑞阳供热公司持有的不动产项目及与不动产项目运营相关的资产、负债、人员等划转至项目公司；同意晋中公投将其持有的 SPV 公司 100%股权及债权（如有）转让给专项计划管理人（代表专项计划），并就此与专项计划管理人（代表专项计划）签署《SPV 股权转让协议》及《债权转让协议》（如适用）等相关法律文件；同意晋中公投向 SPV 公司转让项目公司 100%股权。

2025 年 9 月 18 日，晋中市国资委出具了《关于同意晋中公投瑞阳供热公募基金（REITs）项目有关股权非公开协议转让的批复》（市国资函[2025]37 号），原则同意原始权益人通过非公开协议转让方式，将持有的 SPV 公司 100%股权转让给资产支持专项计划，以及将持有项目公司 100%股权转让给 SPV 公司，上述股权转让事项无需履行国有资产产权交易机构公开交易程序。

基于上述，本所律师认为，本项目的不动产项目重组事项已按照 239 号文及 39 号令的规定取得国家出资企业即晋中公投的批准；SPV 公司 100%股权转让至专项计划及项目公司 100%股权转让给 SPV 公司事项已取得晋中公投批准；SPV 公司及项目公司 100%股权转让事项符合 39 号令对非公开协议转让的规定，已获得国有资产监督管理机构批准。

（三）不动产项目所涉权利负担权利人对解除权利负担的同意意见

根据瑞阳供热公司出具的说明、瑞阳供热公司提供的报告时间为 2026 年 3 月 9 日的《企业信用报告》（自主查询版）、瑞阳供热公司对外借款合同台账及对外借款合同并经核查，不动产项目不存在权利负担，截至瑞阳供热公司《企业信用报告》（自主查询版）出具日，瑞阳供热公司尚与 10 家机构（以下简称“金融机构类债权人”）存在未结清信贷交易。

经本所律师核查《关于晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司拟将我公司部分供热管网资产发行公募 REITs 产品事宜的回函》，金融机构类债权人对于原始权益人拟将瑞阳供热公司持有的不动产项目重组至项目公司并发行不动产基金的事项均表示知悉同意。

不动产项目中一期项目使用法国开发署贷款（以下简称“开发贷款”）建设，依据晋中市财政局与原始权益人签署的《法国开发署贷款再转贷协议》（转贷协议号：1400AFD-N），一期项目的提前还款需要取得晋中市财政局的书面同意。根据晋中市财政局于 2024 年 4 月 28 日出具的《晋中市财政局关于收取 2024 年度法署贷款热电联产集中供热（一期）管网工程项目本息费的函》，晋中市财政局已同意瑞阳供热公司于 2024 年 5 月 10 日前向中国进出口银行支付本笔贷款剩余本息，根据瑞阳供热公司提供的银行付款回单，瑞阳供热公司已经按照晋中市财政局的要求清偿本笔开发贷款剩余本息。

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，金融机构类债权人对于原始权益人将瑞阳供热公司持有的不动产项目重组至项目公司并发行不动产基金的事项均表示知悉同意；晋中市财政局已经书面同意瑞阳供热公司提前清偿开发贷款，瑞阳供热公司已经按照晋中市财政局的要求清偿开发贷款剩余本息，不动产项目不存在权利负担。

(四)不动产项目存续期及清算时的转让限制

经本所律师核查，不动产项目根据现行有效的法律法规及政策要求不存在尚未解除的转让限制，未来本基金存续期间及清算时可能因颁布新的法律法规、政策，或法律法规、政策变更等原因，对不动产项目资产转让或项目公司股权转让提出新的限制性要求等，相关风险已经在《招募说明书》中充分揭示并设置风险缓释措施。

(五)原始权益人承诺函出具情况

晋中公投作为原始权益人出具了《晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司关于申报不动产投资信托基金（REITs）的承诺函》承诺：“……四、关于可转让性的承诺：本公司对法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关事项。不动产项目不存在其他任何抵押、质押、查封等权利负担或限制，不存在其他法定或约定的限制转让或限制抵押、质押的情形；不动产项目资产已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已按规定履行规划等审批、核准、备案、登记以及其他依据相关法律法规应当办理的手续。……”

（六）不动产项目转让对价的支付和公允性

原始权益人将 SPV 公司股权转让予资产支持证券管理人（代表专项计划），将项目公司 100%股权转让予 SPV 公司后，资产支持证券管理人（代表专项计划）可以通过 SPV 公司间接持有项目公司 100%股权并持有不动产项目，前述交易根据企业国有资产评估相关规定需履行资产评估、备案程序，且转让对价不低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价格。

根据《SPV 股权转让协议》的约定，SPV 公司股权转让价款应不低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，受让方为投资于项目公司所支付的总价款为：目标股权的股权转让价款=不动产基金实际募集规模-需预留的相关税费（包括公募基金层面预留的费用、专项计划层面预留的费用、SPV 层面预留费用）-项目公司对转让方应付股东借款本金。

根据《证券法》《REITs 指引》及《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）》的相关规定，不动产基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价。

基于上述，本所律师认为，不动产基金认购价格的定价程序符合公开、公平和公正的原则，具备公允性，以不动产基金募集资金规模为基础进行调整，并以国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价格作为底限金额的 SPV 公司股权转让价款及项目公司

股权转让价款具有公允性。

经核查山西省、晋中市地方监管规则，以及原始权益人就不动产项目签署的融资合同等相关文件，截至本法律意见书出具日，本项目转让不存在任何限制条件或特殊规定、约定。

综上所述，本所律师认为，本项目所涉项目公司 100%股权转让、SPV 公司 100%股权转让及不动产项目重组事项，已获得原始权益人及瑞阳供热公司必要的内部授权和批准；SPV 公司及项目公司 100%股权转让事项符合 39 号令对非公开协议转让的规定，已获得国有资产监督管理机构批准。不动产项目划转事项符合相关法律法规的要求；本项目所涉 SPV 公司、项目公司 100%股权非公开协议转让事项符合相关法律法规的要求，可以依法依规进行。截至本法律意见书出具日，除上述限制条件外，本项目转让不存在其他限制条件或特殊规定、约定。《SPV 股权转让协议》及《项目公司股权转让协议》关于 SPV 公司及项目公司股权转让的相关约定合法、有效，股权转让对价具备公允性。

七、不动产基金治理安排

（一）不动产基金的治理机制

1. 本基金的议事规则

经本所律师审阅《基金合同》，《基金合同》约定了应当召开基金份额持有人大会的召开事由，可由基金管理人和基金托管人协商后修改、不需召开基金份额持有人大会的事由；《基金合同》还约定了提案人，会议召集人及召集方式，召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式，基金份额持有人出席会议的方式，议事内容与程序，表决，计票，生效与公告等内容。

本所律师认为，本基金的议事规则符合《证券投资基金法》和《REITs 指引》等相关规定。

2. 基金管理人的职权

经本所律师核查，《基金合同》约定的基金管理人的权利、义务和职权符合《基金法》和《REITs 指引》等的相关规定。

3. 基金管理人不动产基金投资决策委员会机制

根据《招募说明书》及《基金合同》的约定，本基金的基金份额持有人大会不设立日常机构，由基金管理人不动产基金投资决策委员会对不动产基金进行集体决策和治理。

本所律师认为，基金管理人设立不动产基金投资决策委员会的安排未违反法律、行政法规的强制性规定，不违反《证券投资基金法》《REITs 指引》等的相关规定。

4. 运营管理咨询委员会

根据《招募说明书》的约定，为保障本基金项目资产的平稳安全运营，保护基金持有人利益，投资决策委员会下设运营管理咨询委员会，负责对本基金项下供热资产的运营管理提供管理思路和解决方案，作为基金管理人和投决会在基金存续期项目运营事项的决策参考。

本所律师认为，基金管理人设立运营管理咨询委员会的安排未违反法律、行政法规的强制性规定，不违反《证券投资基金法》《REITs 指引》等的相关规定。

5. 项目公司的治理机制

根据《运营管理服务协议》和《招募说明书》的约定，不动产基金通过特殊目的载体受让项目公司股权后，项目公司为法人独资公司，资产支持证券管理人（代表专项计划）为项目公司唯一股东，不设股东会；项目公司不设董事会，设董事 1 名；项目公司不设监事会，设监事 1 人；项目公司的法定代表人由董事担任；项目公司董事、总经理、监事、财务负责人均由基金管理人委派。

本所律师认为，项目公司拟于本基金发行后设置的上述治理机制符合《公司法》等法律法规的要求。

（二）不动产项目的运营管理安排

1. 权利义务约定

经本所律师核查，《运营管理服务协议》中基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务的约定符合《REITs 指引》等相关规定。

2. 运营管理机构更换安排

《运营管理服务协议》约定了“运营管理机构解聘条件”“解聘程序”及“继任运营管理机构选任程序”等事宜，运营管理机构的解聘程序包括无需召开基金份额持有人大会的法定情形和需由基金份额持有人大会决议解聘的约定情形。

经本所律师核查，本所律师认为，运营管理机构更换安排符合《REITs 指引》等相关规定。

八、关联交易、同业竞争及对外借款事项

（一）关联交易

根据审计机构出具的《财务报表及审计报告》、瑞阳供热公司出具的承诺及相关合同，截至尽职调查基准日，瑞阳供热公司的关联交易主要包括关联方供暖收费和关联方热源采购、维修改造和运维服务等。根据瑞阳供热公司出具的承诺及相关资料，除已披露的关联交易外，报告期内不存在其他关联交易情况。根据瑞阳供热公司的说明，关联交易均系不动产项目正常运营产生，未违反相关法律法规的规定和集团内部管理制度，合法有效。

（二）同业竞争

1. 原始权益人持有或运营管理的同类资产情况

根据《招募说明书》和晋中公投书面说明，截至尽职调查基准日，晋中公投持有或运营的供热类不动产资产均通过全资子公司瑞阳供热持有和运营，瑞阳供热持有的同类不动产项目总投资规模约 31.98 亿元，是本项目入池资产总投资规模的 3.54 倍；可扩募资产覆盖供热建筑面积 3,323.32 万平方米，较本项目入池资产供热建筑面积超过 2 倍。

2. 避免利益冲突的措施

（1）利益冲突管理原则

《证券投资基金法》第九条规定“基金管理人、基金托管人管理、运用基金财产，基金服务机构从事基金服务活动，应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务。”上述规定确立了基金管理人对基金份额持有人的两项基本义务：忠实义务和勤勉义务。利益冲突的管理原则在基金管理人的忠实义务基础之上。《信托法》和《基金法》基于基金管理人的忠实义务确定了两项利益冲突管理原则：

基金份额持有人利益优先：中国证监会发布的《证券投资基金管理公司治理准则（试行）》第二条从基金公司治理的角度对基金份额持有人利益优先原则作出阐述：“公司治理应当遵循基金份额持有人利益优先的基本原则。公司、股东以及公司员工的利益与基金份额持有人的利益发生冲突时，应当优先保障基金份额持有人的利益。”基金份额持有人利益优先原则是基金管理人处理利益冲突时的基本原则。

禁止利益输送：利益输送是在利益冲突中违反基金份额持有人利益优先的原则而发生的主要情形，禁止利益输送是基金管理人处理利益冲突时的禁止性原则。

（2）基金管理人与基金托管人的制衡机制

基金管理人与基金托管人各自既独立履行职责又相互监督制衡的基金治理结构为本基金的利益冲突管理提供了基金内部监督机制。基金托管人履行安全保管基金财产、开立基金投资所需资金账户和证券账户、根据基金管理人指令办理基金投资的清算和交割之职，实现了基金投资管理与财产保管的分离，确保基金财产不被基金管理人和基金托管人侵占或挪用。

基金托管人复核基金财务会计报告和定期报告、对基金估值、基金管理人计算的基金净值进行复核，有利于防范非公允估值的潜在利益输送风险，确保基金管理人披露的财务会计报告和定期报告的准确性，其中包括关联交易等潜在利益冲突事项的披露。

（3）利益冲突信息披露安排

根据《招募说明书》的说明，基金管理人将在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告

登载在规定报刊上。基金管理人将在年度报告、中期报告及季度报告中披露本基金涉及的关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。

（4）避免与基金管理人的利益冲突

根据《招募说明书》的说明，基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。未来对于拟发行同类资产的不动产基金，在遴选项目时，将充分评估标的项目与现有不动产项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，基金管理人将就不动产基金建立相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

在内部制度层面，基金管理人制定了相应的关联交易制度、风险管理制度等，建立了不动产证券投资基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

在不动产基金运营管理方面，根据《公平交易管理细则》，基金管理人管理的产品应严格遵守法律法规关于公平交易的相关规定，保证不同产品在投资交易开展中获得公平对待，严禁直接或者通过与第三方的交易安排在不同产品之间进行利益输送。

在项目公司经营管理层面，基金管理人制定了完善的项目公司层面的运营管理、决策以及监督检查机制，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突或关联交易风险。

在人员配备方面，基金管理人设置的不动产基金投资部已配备了充足的专业人员，有利于不同不动产基金独立运作，防范利益冲突。

不动产基金的扩募和新购入不动产方面，基金管理人在《公平交易管理细则》中规定应履行信息隔离制度，对信息的流转管理采取必要的监督措施，并要求涉及人员对接触到的信息保守秘密。

独立决策方面，不动产基金决策主体根据各自的职责和权限，根据基金管理人内部相关制度规定的投资和运营管理决策流程，在保证决策独立性的同时，在获得可供交易的资产相关信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会。

人员隔离方面，从投资管理层面，基金管理人所管理的不动产基金拟收购资产的，首先应当对拟收购资产是否有可能产生同业竞争、利益冲突进行评估，确认具有上述潜在风险的，基金管理人需对基金经理进行人员隔离。

信息隔离方面，基金管理人与运营管理机构建立并执行信息隔离墙制度，通过对存在利益冲突的业务在机构设置、人员、资金、账户、系统等方面的独立运作、分开管理，办公场所相互隔离等措施防范利益冲突。

（5）避免与原始权益人的利益冲突

根据《招募说明书》的说明，为缓解本基金与原始权益人之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施，包括：

根据晋中公投出具的《晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司关于申报不动产投资信托基金（REITs）的承诺函》：“本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利不动产项目而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断……如因不动产项目与竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产 REITs 投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

（6）避免与运营管理机构的利益冲突

根据《招募说明书》的说明，为缓解本基金与运营管理机构之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施，包括：

根据基金管理人、项目公司与运营管理机构签署《运营管理服务协议》，约定“在基金存续期内，若在评估报告新增面积预测范围之外产生的新增用户且新增用户与不动产项目的换热机组直接相连，不涉及一次管网资产投资建设的，瑞阳供热应保障新增入户纳入不动产项目范围，相应采暖费收入由项目公司收取，入户产生的投入成本由项目公司承担，投入产生的工程收入由项目公司收取；若在评估报告新增面积预测范围之外产生的新增用户且上述用户需新建一次管网，新建一次管网与入池资产的管网相连的，建设成本由瑞阳供热承担，所有权归属于瑞阳供热，新增管网资产不纳入不动产项目范围，新增用户采暖费收入也不属于项目公司”，将上述关联交易及利益冲突情况进行明确约定，确定管理规范，划分管理职责权限。

在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产资产产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露运营管理机构与项目公司或不动产资产产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机

构同时向其他机构提供同类不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他同类不动产项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，确保隔离不同不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同不动产项目在运营管理方面的交叉和冲突。

此外，根据运营管理机构出具的《关于申报不动产投资信托基金（REITs）的承诺函》，瑞阳供热承诺“本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。在不动产基金的存续期间内，本公司将根据自身针对供热管网及供热附属设施设备类不动产项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。如因不动产项目与竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

基于上述，本所律师认为，基金管理人、原始权益人、运营管理机构已采取充分、适当的风险缓释措施以避免可能出现的利益冲突。

九、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）山证资管具备担任本基金基金管理人的主体资格条件，招商银行具备担任本基金基金托管人的主体资格条件。晋中公投具备担任原始权益人的主体资格及权限，瑞阳供热公司具备担任运营管理机构主体资格及权限，主要参与机构具备参与本基金并提供相关服务的资质。

（二）本基金符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》规定的募集条件。本基金的募集已通过山证资管内部批准，其授权符合法律、行政法规和中国证监会的规定及山证资管《公司章程》的规定。

（三）本基金所涉及的投资方向、运作方式、基金类别和品种、基金名称、投资者适当性管理制度、业务环节制度、基金管理人关于本基金募集的授权之事项符合《基金法》《运作管理办法》《REITs 指引》等法律、行政法规和中国证监会所规定的基金募集的条件。

（四）本基金拟投资的不动产项目合法合规，就本项目所涉项目公司 100%股权转让、SPV 公司 100%股权转让及不动产项目划转事项，已获得原始权益人及瑞阳供热公司必要的内部授权和批准；SPV 公司及项目公司 100%股权转让事项符合 39 号令对非公开协议转让的规定，已获得国有资产监督管理机构批准。不动产项目划转事项符合相关法律法规的要求，可以依法依规进行；本项目所涉 SPV 公司、项目公司 100%股权非公开协议转让事项符合相关法律法规的要求，可以依法依规进行。不动产项目运营管理安排符合《REITs 指引》等相关规定。

（五）原始权益人、瑞阳供热公司与其关联方之间的关联交易符合《公司法》等相关法律法规和项目公司内部管理制度要求。原始权益人、运营管理机构已作出避免同业竞争的承诺。

（六）本基金的治理安排符合《公司法》《证券投资基金法》和《REITs 指引》等的相关规定。

本次向中国证监会申请募集注册本基金符合法律法规规定的条件。本基金的募集尚待中国证监会准予注册。

本法律意见书正本陆份，由本所负责人及经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《北京金诚同达律师事务所关于山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》之盖章页)

北京金诚同达律师事务所 (盖章)



负责人：(签字)

杨晨：

经办律师：(签字)

王明凯：

许照松：

2026年3月17日