

金杜律师事务所  
KING&WOOD  
MALLESONS

北京市朝阳区东三环中路1号  
环球金融中心办公楼东楼18层 邮编：100020  
18th Floor, East Tower, World Financial Center  
1 Dongsanhuan Zhonglu  
Chaoyang District  
Beijing, 100020  
P.R. China  
T +86 10 5878 5588  
F +86 10 5878 5566/5599  
[www.kwm.com](http://www.kwm.com)

北京市金杜律师事务所

关于申请募集注册

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的

法律意见书

二〇二四年六月十四日



致：中航基金管理有限公司

北京市金杜律师事务所（简称“金杜”或“本所”）是经中华人民共和国（简称“中国”）北京市司法局批准设立、有资格依照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（统称“中国法律<sup>1</sup>”），就题述事宜出具中国法律意见的律师事务所。

受中航基金管理有限公司（简称“基金管理人”或“中航基金”）的委托，金杜根据《中华人民共和国证券法》（简称“《证券法》”）《中华人民共和国证券投资基金法》（简称“《证券投资基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（简称“《运作办法》”）、《证券投资基金托管业务管理办法》《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 修改）》（简称“《基础设施基金指引》”）、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》（简称“《尽职调查工作指引》”）、《证券公司监督管理条例》（简称“《监管条例》”）、《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》（简称“《管理规定》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》等中国法律的规定，出具本《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》（简称“本法律意见书”）。

ESR Group Limited（简称“易商集团”或“原始权益人”）拟作为原始权益人以其全资子公司江苏富莱德仓储有限公司（简称“江苏富莱德”或“项目公司”）持有的富莱德昆山物流园（包括位于昆山市花桥镇新生路 718 号及 818 号的富莱德昆山物流园一期、位于昆山市花桥镇逢善路 516 号的富莱德昆山物流园二期、位于昆山市花桥镇蓬青路 369 号的富莱德昆山物流园三期）作为底层基础设施项目，由中航基金作为基金管理人向中国证券监督管理委员会（简称“中国证监会”）申请募集注册中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（简称“基础设施基金”或“本基金”）。

本法律意见书仅就基础设施基金的相关问题发表法律意见，并不对任何有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、投资决策等专业事项发表意

---

<sup>1</sup> 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。

见。金杜在本法律意见书中涉及财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、投资决策等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着金杜对这些内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的评价、意见和保证。金杜对于该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

本所及本所经办律师不具备就境外法律事项进行事实认定和发表法律意见的适当资格，本法律意见书中涉及境外法律事项的内容，均为对原始权益人签署的有关文件、境外律师事务所 Walkers (Hong Kong) (简称“开曼境外律师”) 于 2024 年 6 月 14 日出具的法律意见及/或其他法律性文件及/或其译文 (简称“《开曼境外法律意见书》”) 以及境外律师事务所 Freshfields Bruckhaus Deringer (简称“香港境外律师”) 于 2024 年 4 月 15 日出具的法律意见及/或其他法律性文件及/或其译文 (简称“《香港境外法律意见书》”) 所作的引述、摘录与翻译，并受限于该等文件中的相关声明、假设与条件。该等文件构成本法律意见书的支持性材料，就该等文件的准确性、真实性、完整性以及译文的准确性，本所经办律师不作实质性判断，本所对该等文件的引述行为，并不视为本所对该等文件以及所引用内容、结论的准确性、真实性、完整性作出任何明示或默示的保证。原始权益人将该等原始权益人签署的有关文件、开曼境外律师出具的《开曼境外法律意见书》及香港境外律师出具的《香港境外法律意见书》提供给本所使用，同意本所在本法律意见书中引用相关内容。

为出具本法律意见书，金杜依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本基金有关的事实进行了尽职调查，查阅了本所律师认为必须查阅的文件，并就本基金及与之相关的问题向有关人员做了询问或与之进行了必要的讨论。金杜已在本法律意见书中列明所有有关转让的限制条件或特殊规定、有权机构同意情况、采取的处理措施及转让合法性判断，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述。本法律意见书系基于以下前提作出：在金杜为出具本法律意见书而进行的调查过程中，基金管理人、原始权益人等所提供的文件、材料和所作的陈述和说明是真实、准确、完整的，且一切足以影响本法律意见书的事实、文件和信息，无论是否可从公开渠道获得，其均已向金杜披露，而无任何隐瞒、虚假和疏漏之处；所提供的副本材料或复印件与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，获得合法授权；所有的口头陈述和说明均与事实一致。

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，金杜依赖基金管理人、原始权益人等本基金参与机构、有关政府主管部门或者其他有关机构出具的证明文件、确认文件或报告文件出具法律意见。

金杜根据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对有关事实进行了尽职调查，不存在对项目权属、资产范围，项目合法合规性和转让行为相关的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。

本法律意见书仅供中航基金向中国证监会申请募集注册中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之目的使用，本法律意见书不得由任何其他人使用，或用于任何其他目的。

除非上下文另有含义，在本法律意见书中所使用的词语简称与《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（草案）（截至2024年5月6日的版本，简称“《基金合同》”）和《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（草案）（截至2024年6月14日的版本，简称“《招募说明书》”）中的定义具有相同含义。

基于上述，金杜出具法律意见如下：

#### 一、基础设施基金的基金管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的基金管理人为中航基金。

##### 1.1 基金管理人的主体资格

根据北京市朝阳区市场监督管理局于2022年6月9日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110105MA006AQR31）、中航基金的公司章程（2022年第2次修订）以及国家企业信用信息公示系统<sup>2</sup>的公示信息，中航基金的基本情况如下：

名称	中航基金管理有限公司
类型	其他有限责任公司
住所	北京市朝阳区天辰东路1号院1号楼1层101内10层B1001号
法定代表人	杨彦伟
注册资本	30000万元人民币
成立日期	2016年6月16日
营业期限	2016年6月16日至无固定期限
经营范围	基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和

<sup>2</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn，除另有说明外，本法律意见书中列示网站的网络核查最后查询日期均为2024年4月10日。

中国证监会许可的其他业务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；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。）

经核查中航基金的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年4月10日，中航基金系有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

## 1.2 基金管理人的相关资质

根据中航基金的公司章程和国家企业信用信息公示系统的公示信息，中航基金的经营范围为“基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；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。）”

根据中国证监会于2016年6月8日出具的《关于核准设立中航基金管理有限公司的批复》（证监许可〔2016〕1249号），中国证监会核准中航基金设立。

根据中国证监会于2021年3月4日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000043166），中航基金可以从事的证券期货业务范围包括公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。

根据中国证券投资基金业协会网站<sup>3</sup>的公示信息，中航基金已被纳入“公募基金管理人名录”。

<sup>3</sup> 网址：<https://www.amac.org.cn/informationpublicity/institutionalpublicity/gmjjglrgs/>。



鉴上，本所经办律师认为，中航基金系由中国证监会批准设立的基金管理公司，符合《证券投资基金法》第十二条<sup>4</sup>和《运作办法》第六条<sup>5</sup>的规定。

### 1.3 基金募集的授权和批准程序

根据中航基金提供的《中航基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》等内部制度文件，中航基金对基础设施基金进行立项管理，公募基金产品委员会对立项进行审议，同意立项后可正式开展业务。经核查《关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的产品立项》，中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金已完成内部立项。

中航基金董事会于2022年12月29日作出《中航基金管理有限公司第二届董事会第四次会议决议》，审议通过《关于授权公司总经理决定募集、管理2023年公募基金产品等相关事宜的议案》。中航基金总经理于2023年9月8日作出《关于发行“中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金”的决议》（中航基金字[2023]196号），决定申请发行“中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金”，并由王雨宸、马玉鹏、朱小东担任拟发行的“中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金”的基金经理。根据上述决议，王雨宸、马玉鹏、朱小东通过相关法律、法规、中国证监会或其授权机构组织要求的考试、评估，并完成相关注册等任何必要之手续后，该等决议方生效。

鉴上，本所经办律师认为，基金管理人已根据《中航基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》等治理文件就本基金的募集履行了必要的授权和批准程序，在《关于发行“中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金”的决议》生效后，中航基金可向中国证监会申请发行基础设施基金。

### 1.4 基金管理人部门设置及业务人员配备情况

根据中航基金提供的组织结构图、《中航基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》《基础设施REITs部门架构与人员情况信息表》及《中航基金管理有限公司第二届董事会第四次临时会议决议》，中航基金已设置不动产投资部。

根据中航基金提供的《承诺及声明函》《基础设施REITs部门架构与人员情况信息表》《中航基金不动产投资部人员情况表》并经金杜核查中航基

<sup>4</sup> 《证券投资基金法》第十二条规定：“基金管理人由依法设立的公司或者合伙企业担任。公开募集基金的基金管理人，由基金管理公司或者经国务院证券监督管理机构按照规定核准的其他机构担任。”

<sup>5</sup> 《运作办法》第六条规定：“申请募集基金，拟任基金管理人、基金托管人应当具备下列条件：（一）拟任基金管理人为依法设立的基金管理公司或者经中国证监会核准的其他机构[...]”

金提供的相关业务人员的身份证明文件、劳动合同及个人简历，截至本法律意见书出具之日，中航基金已经设置独立的基础设施投资管理部门，配备10名具有5年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中6名具备5年以上基础设施项目运营经验。

中航基金已于2024年4月10日出具了《承诺及声明函》，根据该《承诺及声明函》，中航基金具有不动产研究经验，专业研究人员充足；中航基金具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，截至2024年4月10日，中航基金同类产品或业务均不存在重大未决风险事项。

鉴上，本所经办律师认为，中航基金已设置独立的基础设施基金投资管理部门，并配备相关业务人员，业务人员数量符合《基础设施基金指引》的规定，中航基金已承诺该等业务人员具备相应基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验。

#### 1.5 公司治理及基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程

根据中航基金的公司章程、《中航基金管理有限公司内部控制大纲》，中航基金的公司治理结构为：公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构。公司设董事会，董事会由9名董事组成，包括6名非独立董事及3名独立董事。公司设监事会，监事会由4名监事组成。董事会下设薪酬与资格审查委员会、合规及风险管理委员会，接受董事会委托行使权力；董事会下设督察长，负责对公司经营管理活动的日常监督；董事会聘任总经理负责公司的日常经营管理，实行董事会领导下的总经理负责制。经金杜核查中航基金提供的相关基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，中航基金已制定《中航基金管理有限公司内部控制大纲》《中航基金管理有限公司风险管理制度》《中航基金管理有限公司合规管理办法》《中航基金管理有限公司基金资产关联交易管理办法》《中航基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务风险管理办法（试行）》《中航基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》《中航基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务尽职调查指引》《中航基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务基础设施项目运营管理办法》《中航基金管理有限公司投资者适当性管理办法》等制度及流程文件。

中航基金于2024年4月10日出具了《承诺及声明函》，说明“中航基金财务状况良好，能满足公司持续运营、业务发展和风险防范的需要”，“中航基金已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理健全，具备基

基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，内部控制制度完善”，“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无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险”。

鉴上，本所经办律师认为，中航基金治理健全，具备基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，内控制度完善，中航基金的公司治理结构及内部控制制度不违反《公司法》《运作办法》及《基础设施基金指引》的规定。

#### 1.6 违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

根据《中航基金管理有限公司2020年度监察稽核报告》《中航基金管理有限公司2021年度监察稽核报告》及《中航基金管理有限公司2022年度监察稽核报告》中关于公司诉讼、仲裁及行政处罚情况的说明、中航基金向金杜出具的《承诺及声明函》，以及金杜律师通过中国证监会网站<sup>6</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>7</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>8</sup>、“信用中国”平台<sup>9</sup>、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>10</sup>及中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>11</sup>、财政部网站<sup>12</sup>、国家税务总局网站<sup>13</sup>及国家税务总局北京市税务局网站<sup>14</sup>进行的公开检索，截至2024年4月10日，于前述信息渠道，中航基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录；中航基金最近一年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚和刑事处罚的情形，不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形，亦不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间的情形；中航基金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、误导性陈述或者重大遗漏；中航基金不存在因高级管理层变动等对本基金运作已经或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。

#### 1.7 小结

综上，本所经办律师认为，中航基金系由中国证监会批准设立的基金管理

<sup>6</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn/pub/newsite](http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite)。

<sup>7</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>8</sup> 网址：[neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun](http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun)。

<sup>9</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn/home/index.html](http://www.creditchina.gov.cn/home/index.html)。

<sup>10</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing)。

<sup>11</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin](http://zxgk.court.gov.cn/shixin)。

<sup>12</sup> 网址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。

<sup>13</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。

<sup>14</sup> 网址：<http://beijing.chinatax.gov.cn>。



公司，公司成立已满三年；中航基金确认其已设置独立的基础设施基金投资管理部门，并配备了相关业务人员，且该等业务人员具备相应基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验；中航基金治理健全，具备基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，内控制度完善；截至2024年4月10日，基于本法律意见书列示的信息渠道，中航基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录；中航基金最近一年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚和刑事处罚的情形，不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形，亦不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间的情形；中航基金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、误导性陈述或者重大遗漏；中航基金不存在因高级管理层变动等对本基金运作已经或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。

## 二、基础设施基金的基金托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的基金托管人为江苏银行股份有限公司（简称“江苏银行”）。

### 2.1 基金托管人的主体资格

根据江苏省市场监督管理局于2023年12月11日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320000796544598E）、基金托管人的公司章程以及国家企业信用信息公示系统<sup>15</sup>的公示信息，基金托管人的基本情况如下：

名称	江苏银行股份有限公司
类型	股份有限公司（上市）
住所	南京市中华路 26 号
法定代表人	葛仁余
注册资本	1476965.67 万人民币
成立日期	2007 年 01 月 22 日
营业期限	2007 年 01 月 22 日至无固定期限
经营范围	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；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、承销短期融资券；买卖政府债券、金融债券、企业债券；从事同业拆借；提供信用证服

<sup>15</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

务及担保；代理收付款项及代理保险业务、代客理财、代理销售基金、代理销售贵金属、代理收付和保管集合资金信托计划；提供保险箱业务；办理委托存贷款业务；从事银行卡业务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；结售汇、代理远期结售汇；国际结算；自营及代客外汇买卖；同业外汇拆借；买卖或代理买卖股票以外的外币有价证券；资信调查、咨询、见证业务；网上银行；经银行业监督管理机构和有关部门批准的其他业务。（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）

经核查江苏银行的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年4月10日，江苏银行系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及其公司章程规定的应当终止的情形。

## 2.2 基金托管人的相关资质

根据中国证监会及原中国银行业监督管理委员会于2014年6月23日联合作出的《关于核准江苏银行股份有限公司证券投资基金托管资格的批复》（证监许可〔2014〕619号），中国证监会及原中国银行业监督管理委员会核准江苏银行证券投资基金托管资格，江苏银行可开展证券投资基金托管业务。

江苏银行现持有原中国银行保险监督管理委员会江苏监管局于2022年2月22日核发的《金融许可证》（机构编码：B0243H232010001），其经许可从事的业务范围为：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；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、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱业务；经中国银行保险监督管理委员会批准的其他业务。

## 2.3 基金托管人的托管经验及相关人员配备

根据江苏银行出具的《基金托管人基本情况介绍》，江苏银行具有丰富的证券投资基金托管经验，截至2023年12月31日，江苏银行累计托管134只证券投资基金，托管规模4,574.29亿元，位居城商行第一，具备丰富公募基金托管经验。江苏银行总行托管部从业人员数量33人，托管基础设施类产品14只，目前已为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员，

包括6名基础设施托管业务主要人员。

鉴上，本所经办律师认为，截至2023年12月31日，江苏银行已为开展基础设施基金托管业务配备了相关的专业人员，并已具备受托管理基础设施领域资产管理产品的托管经验，符合《基础设施基金指引》的规定。

## 2.4 违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

根据江苏银行出具的《基金托管人基本情况介绍》、公开披露的定期报告和临时报告及金杜律师通过中国证监会网站<sup>16</sup>、国家金融监督管理总局网站<sup>17</sup>、国家外汇管理局网站<sup>18</sup>、国家外汇管理局江苏省分局<sup>19</sup>、中国人民银行网站<sup>20</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>21</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>22</sup>、“信用中国”平台<sup>23</sup>、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>24</sup>及中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>25</sup>、国家税务总局网站<sup>26</sup>、国家税务总局江苏省税务局网站<sup>27</sup>进行的公开检索，截至2024年4月10日，于前述信息渠道，江苏银行（不含分支机构，下同）最近一年存在如下行政处罚记录：根据国家金融监督管理总局江苏监管局于2023年8月10日作出的文号为苏金罚决字〔2023〕2号的行政处罚决定书，江苏银行因二项违法违规事实被国家金融监督管理总局江苏监管局处以警告并处罚款16万元。

根据江苏银行于2024年4月1日出具的《承诺及声明函》，江苏银行确认就上述行政处罚，江苏银行已按照中国人民银行、国家金融监督管理总局江苏监管局等相关监管机关的要求进行整改和缴款，前述行政处罚决定对江苏银行的托管业务开展未造成影响。除上述行政处罚外，截至2024年4月1日，江苏银行最近一年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形；最近一年在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录；江苏银行最近一年不存在其

<sup>16</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn/pub/newsite](http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite)。

<sup>17</sup> 网址：[www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html](http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html)。

<sup>18</sup> 网址：[www.safe.gov.cn](http://www.safe.gov.cn)。

<sup>19</sup> 网站：[www.safe.gov.cn/jiangsu/](http://www.safe.gov.cn/jiangsu/)。

<sup>20</sup> 网址：[www.pbc.gov.cn](http://www.pbc.gov.cn)。

<sup>21</sup> 网址：[neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun](http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun)。

<sup>22</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>23</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。

<sup>24</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing)。

<sup>25</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin](http://zxgk.court.gov.cn/shixin)。

<sup>26</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。

<sup>27</sup> 网址：<https://jiangsu.chinatax.gov.cn>。

他因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。鉴于江苏银行的业务规模、行政处罚金额、前述行政处罚事项未涉及江苏银行托管业务资质以及江苏银行出具的《承诺及声明函》等相关因素，本所经办律师认为前述行政处罚事项不影响江苏银行开展基础设施基金托管业务的资质。

## 2.5 基金托管人与资产支持证券托管人为同一人

根据《基金合同》《招募说明书》，资产支持证券的托管人为江苏银行股份有限公司苏州分行（简称“江苏银行苏州分行”或“资产支持证券托管人”）。

依据《中华人民共和国商业银行法》第二十二條<sup>28</sup>，商业银行及其分支机构属于同一法人，江苏银行担任基金托管人、江苏银行苏州分行担任资产支持证券托管人之安排，不违反《基础设施基金指引》第六条<sup>29</sup>关于基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人之规定。

## 2.6 江苏银行的其他相关情况

根据江苏银行出具的《基金托管人基本情况介绍》并经本所律师检索中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>），江苏银行最近一年向中国证监会提交的、由其托管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；江苏银行具有健全的组织机构和管理制度，经营行为规范，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和 risk 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；江苏银行财务状况良好，风险控制指标符合监管部门相关规定。

## 2.7 小结

综上，本所经办律师认为，江苏银行为具有基金托管资格的商业银行，为基础设施基金托管业务配备了相关专业人员并已具备受托管理基础设施领域资产管理产品的托管经验；除已披露的行政处罚外，截至2024年4月10日，基于本法律意见书列示的信息渠道，江苏银行最近一年不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，江苏银行最近一年在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录。江苏银行具备《证券投资基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》规定的担任基金托管人的条件，江苏银行担任基金托管人与江苏

<sup>28</sup> 《中华人民共和国商业银行法》第二十二條规定：“商业银行对其分支机构实行全行统一核算，统一调度资金，分级管理的财务制度。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。”

<sup>29</sup> 《基础设施基金指引》第六条规定：“[...]基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人。”

银行苏州分行担任资产支持证券托管人不违反《基础设施基金指引》第六条关于基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人之规定。

### 三、基础设施基金的运营管理机构

根据《基金合同》《招募说明书》，上海易之商企业管理服务有限公司（简称“上海易之商”）担任本基金的运营管理机构，并与基金管理人、项目公司签署《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议》（简称“《运营管理协议》”）。

#### 3.1 运营管理机构主体资格

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于2024年4月19日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310115MA7F7R6034）及国家企业信用信息公示系统<sup>30</sup>的公示信息，上海易之商的基本情况如下：

名称	上海易之商企业管理服务有限公司
类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
法定代表人	CHANG RUI HUA（ZENG RUIHUA）
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区杨思西路 50 号、企荣路 90 号第 22 层（实际楼层第 19 层）
注册资本	人民币 100.0000 万元整
成立日期	2021 年 12 月 24 日
营业期限	2021 年 12 月 24 日至 2051 年 12 月 23 日
经营范围	一般项目：企业管理咨询；物业管理；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务。（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）

经核查上海易之商的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统<sup>31</sup>，截至2024年4月10日，上海易之商系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及其公司章程规定的应当终止的情形。

#### 3.2 运营管理机构备案情况

<sup>30</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>31</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。



鉴于上海易之商担任富莱德昆山物流园项目的运营管理机构，上海易之商尚待按照《基础设施基金指引》第四十条<sup>32</sup>、《证券投资基金法》第九十七条<sup>33</sup>规定在中国证监会进行担任运营管理机构的备案。

### 3.3 运营管理机构的运营管理人员配备情况

根据上海易之商于2024年4月10日出具的《承诺及声明函》，并经金杜核查上海易之商提供的《上海易之商运营管理经验》《上海易之商人员配备情况》及《上海易之商持续经营能力及资信情况介绍》，上海易之商已配备的具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名，符合《基础设施基金指引》的要求。

### 3.4 上海易之商的治理情况

根据上海易之商提供的公司章程等材料，上海易之商不设股东会；上海易之商不设董事会，设执行董事一名，由股东任免；上海易之商不设监事会，设监事一名，执行董事、高级管理人员不得兼任监事；上海易之商设经理一名，由股东决定聘任或者解聘，执行董事可以兼任经理，经理对股东负责；上海易之商的法定代表人由执行董事担任。

鉴上，本所经办律师认为，上海易之商的治理结构健全，符合《公司法》《基础设施基金指引》的要求。

### 3.5 运营管理机构的违法违规、失信情况核查

通过在中国证监会网站<sup>34</sup>、国家金融监督管理总局网站<sup>35</sup>、国家外汇管理局网站<sup>36</sup>、中国人民银行网站<sup>37</sup>、应急管理部网站<sup>38</sup>、生态环境部网站<sup>39</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>40</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>41</sup>、财政部网

<sup>32</sup> 《基础设施基金指引》第四十条规定：“外部管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并持续符合下列要求[...]”

<sup>33</sup> 《证券投资基金法》第九十七条规定：“从事公开募集基金的销售、销售支付、份额登记、估值、投资顾问、评价、信息技术系统服务等基金服务业务的机构，应当按照国务院证券监督管理机构的规定进行注册或者备案。”

<sup>34</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn](http://www.csrc.gov.cn)。

<sup>35</sup> 网址：[www.cbirc.gov.cn](http://www.cbirc.gov.cn)。

<sup>36</sup> 网址：[www.safe.gov.cn](http://www.safe.gov.cn)。

<sup>37</sup> 网址：[www.pbc.gov.cn](http://www.pbc.gov.cn)。

<sup>38</sup> 网址：[www.mem.gov.cn](http://www.mem.gov.cn)。

<sup>39</sup> 网址：[www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。

<sup>40</sup> 网址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。

<sup>41</sup> 网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。

站<sup>42</sup>、国家税务总局网站<sup>43</sup>、国家税务总局上海市税务局网站<sup>44</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>45</sup>、“信用中国”平台<sup>46</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>47</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>48</sup>和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>49</sup>进行的公开检索，截至2024年4月10日，于前述信息渠道，上海易之商最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面不存在重大违法违规记录；上海易之商最近三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或被暂停或者限制进行融资的情形。

### 3.6 运营管理机构持续经营情况

上海易之商现持有上海市市场监督管理局核发的有效《营业执照》，如本法律意见书第3.5条所述并根据《承诺及声明函》，上海易之商最近三年未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为，亦不存在因重大违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务、土地、环保、安全等政府主管部门处罚的情形，截至2024年4月10日，不存在依据法律、法规及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

### 3.7 担任运营管理机构的权限

根据上海易之商于2023年8月28日作出的《上海易之商企业管理服务有限公司执行董事决定》以及于2024年4月15日作出的《上海易之商企业管理服务有限公司执行董事决定》（合称“《运营管理机构执行董事决定》”），同意上海易之商担任基础设施基金的运营管理机构，并与基金管理人、专项计划管理人、项目公司等相关方签订相应《运营管理协议》，并按照监管要求及《运营管理协议》的约定提供运营管理服务。

本所经办律师认为，上述《上海易之商企业管理服务有限公司执行董事决定》合法、有效，上海易之商就担任基础设施项目的运营管理机构已获得相应的内部授权和批准。

### 3.8 运营管理机构承诺函的有效性

---

<sup>42</sup> 网址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。

<sup>43</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。

<sup>44</sup> 网址：<https://shanghai.chinatax.gov.cn>。

<sup>45</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>46</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。

<sup>47</sup> 网址：[neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun](http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun)。

<sup>48</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin](http://zxgk.court.gov.cn/shixin)。

<sup>49</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing)。

根据《运营管理机构执行董事决定》，同意上海易之商法定代表人或法定代表人的授权代表根据国家法律法规及监管部门的要求，制定、批准、授权、签署、执行、修改、完成与基础设施基金相关的所有必要的文件、合同、协议、合约等法律文件以及对其任何修订或补充形成的补充协议。经核查（1）运营管理机构于2022年8月16日出具的盖章版《上海易之商企业管理服务有限公司关于作为以富莱德昆山物流园申请试点发行的基础设施REITs的运营管理机构的承诺函》；（2）运营管理机构于2023年8月28日出具的盖章版《运营管理机构关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》（上述第（1）-（2）项文件合称“运营管理机构承诺函”），该等运营管理机构承诺函已盖章并经法定代表人或授权代表签字。因此，本所经办律师认为，运营管理机构承诺函已有效签署并生效，对上海易之商具有法律上的约束力。

### 3.9 小结

综上，本所经办律师认为，上海易之商具备担任基础设施基金的运营管理机构主体资格，尚待按照《基础设施基金指引》第四十条、《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会进行备案；运营管理机构承诺函已有效签署并生效，对上海易之商具有法律上的约束力。

## 四、其他主要参与机构的条件

根据《基金合同》《招募说明书》，基础设施基金的其他参与机构包括：

- （1）担任基础设施基金评估机构的北京高力国际土地房地产资产评估有限公司（简称“高力评估”或“评估机构”）；
- （2）担任基础设施基金会计师事务所的安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“安永”或“会计师事务所”）；
- （3）担任基础设施基金律师事务所的北京市金杜律师事务所；
- （4）担任基础设施基金财务顾问的招商证券股份有限公司（简称“招商证券”）。

### 4.1 评估机构

高力评估拟作为评估机构为本基金提供资产评估服务。

根据北京市朝阳区市场监督管理局于2023年1月12日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108MA00AWRQ32），以及国家企业信用信息公示系统<sup>50</sup>的公示信息，高力评估的基本情况如下：

名称	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司
----	---------------------

<sup>50</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人	周钜标
住所	北京市朝阳区建国路91号院8号楼5层507单元
注册资本	110万元人民币
成立日期	2016年12月29日
营业期限	2016年12月29日至2046年12月28日
经营范围	一般项目：房地产评估；房地产咨询；物业管理；市场调查（不含涉外调查）；资产评估；信息技术咨询服务；土地整治服务；税务服务；价格鉴证评估。（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：涉外调查。（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。）

根据北京市财政局于2019年6月14日出具的《备案公告》（2019-0043号），北京高力国际房地产评估有限公司根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。根据北京市财政局于2022年11月15日出具的《变更备案公告》（京财资评备[2022]0126号），北京高力国际房地产评估有限公司名称变更为北京高力国际土地房地产资产评估有限公司，根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务资产评估机构名录》<sup>51</sup>及《从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息》<sup>52</sup>，高力评估已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<sup>53</sup>并根据高力评估于2024年4月10日出具的《承诺及声明函》，高力评估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。

根据高力评估于2024年4月10日出具的《承诺及声明函》，高力评估在金

<sup>51</sup> 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105942/c7177518/content.shtml>。

<sup>52</sup> 网址：<https://neris.csrc.gov.cn/portal/user/announce/view/703>。

<sup>53</sup> 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。

融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录，最近三年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在因重大违法违规行为、重大失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形。

综上，本所经办律师认为，高力评估具备担任基础设施基金评估机构的主体资格及相应资质。

#### 4.2 会计师事务所

安永拟作为会计师事务所为本基金提供会计、审计服务。

根据北京市市场监督管理局于2024年2月27日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000051421390A），以及国家企业信用信息公示系统<sup>54</sup>的公示信息，安永的基本情况如下：

名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
类型	台港澳投资特殊普通合伙企业
执行事务合伙人	毛鞍宁
主要经营场所	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室
成立日期	2012年8月1日
经营范围	许可项目：注册会计师业务。（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）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；物联网技术服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（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）（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。）

根据中华人民共和国财政部于2018年7月9日核发的《会计师事务所执业

<sup>54</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。



证书》（批准执业文号：财会函〔2012〕35号），安永取得了执行注册会计师法定业务的资格。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所名录》<sup>55</sup>及《从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息》<sup>56</sup>，安永已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

综上，本所经办律师认为，安永具备担任基础设施基金会计师事务所的主体资格及相应资质。

#### 4.3 律师事务所

金杜拟作为律师事务所为本基金提供法律服务。

根据北京市司法局于2016年8月10日核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E00017891P），金杜为符合《中华人民共和国律师法》及《律师事务所管理办法》规定的律师事务所，具备为本基金提供法律服务的资质。

根据中国证监会公布的《从事证券法律业务律师事务所备案基本信息情况表》<sup>57</sup>，金杜已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

#### 4.4 财务顾问

招商证券为本基金提供财务顾问服务。

根据深圳市市场监督管理局于2020年12月24日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300192238549B）及国家企业信用信息公示系统<sup>58</sup>的公示信息，招商证券的基本情况如下：

名称	招商证券股份有限公司
类型	上市股份有限公司
法定代表人	霍达
住所	深圳市福田区福田街道福华一路111号
注册资本	869652.6806 万元人民币
成立日期	1993年8月1日

<sup>55</sup> 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105942/c1496867/content.shtml>。

<sup>56</sup> 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105942/c1601013/content.shtml>。

<sup>57</sup> 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c7405764/content.shtml>。

<sup>58</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<b>经营范围</b>	<p>一般经营项目是：， 许可经营项目是： 证券经纪； 证券投资咨询； 与证券交易、 证券投资活动有关的 财务顾问； 证券承销与保荐； 证券自营； 融资融 券； 证券投资基金代销； 为期货公司提供中间介绍 业务； 代销金融产品业务； 保险兼业代理业务； 证 券投资基金托管； 股票期权做市； 上市证券做市交 易。（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）</p>
-------------	---

经核查招商证券的《营业执照》及公司章程等材料，并查询国家企业信用信息公示系统<sup>59</sup>，截至2024年4月10日，招商证券系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

招商证券现持有中国证监会于2022年10月26日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000054577），其经核准的证券期货业务范围为：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；股票期权做市；证券投资基金托管；上市证券做市交易。

综上，本所经办律师认为，招商证券系具备保荐业务资格的证券公司，可以从事与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问、证券承销与保荐业务，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》第三条<sup>60</sup>、《基础设施基金指引》第十条<sup>61</sup>的规定。

## 五、基础设施基金的原始权益人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的原始权益人为易商集团。根据江苏富莱德的确认，其实际控制人为易商集团。

### 5.1 易商集团的主体资格

根据《开曼境外法律意见书》，受限于《开曼境外法律意见书》中的相关声明、假设与条件，开曼境外律师认为易商集团为依据开曼法律依法设立

<sup>59</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>60</sup> 《证券发行上市保荐业务管理办法》第三条规定：“证券公司从事证券发行上市保荐业务，应当依照本办法规定向中国证监会申请保荐业务资格。未经中国证监会核准，任何机构不得从事保荐业务。”

<sup>61</sup> 《基础设施基金指引》第十条规定：“基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，但基金管理人与资产支持证券管理人依法应当承担的责任不因聘请财务顾问而免除。基金管理人或其关联方与原始权益人存在关联关系，或享有基础设施项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

财务顾问应当由取得保荐业务资格的证券公司担任。基金管理人、财务顾问应依照法律法规及中国证监会有关规定对基础设施项目进行尽职调查，充分了解基础设施项目的经营状况及其面临的风险和问题。”

且合法存续的公司。

## 5.2 易商集团享有富莱德昆山物流园权益的情况

根据《开曼境外法律意见书》，受限于《开曼境外法律意见书》中的相关声明、假设与条件，开曼境外律师认为易商集团为项目公司的唯一间接股东。

基于上述，本所经办律师认为，易商集团享有对项目公司及基础设施项目的相关权益。

## 5.3 易商集团违法违规、失信情况核查

根据易商集团于2024年4月10日出具的《承诺及声明函》，易商集团信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；易商集团不属于失信生产经营单位或其他失信单位，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，重大税收违法案件当事人，安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域失信人，或涉金融严重失信人的情形，不存在因严重违法失信行为被暂停或者限制进行融资的情形；不存在任何正在进行的或尚未完结的重大诉讼、仲裁或其他经济或法律纠纷等情况；最近三年未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为，亦不存在因重大违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务、土地、环保、安全等政府主管部门处罚的情形。

通过在中国证监会网站<sup>62</sup>、国家金融监督管理总局网站<sup>63</sup>、国家外汇管理局网站<sup>64</sup>、中国人民银行网站<sup>65</sup>、应急管理部网站<sup>66</sup>、生态环境部网站<sup>67</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>68</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>69</sup>、财政部网站<sup>70</sup>、国家税务总局网站<sup>71</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>72</sup>、“信用中国”平

---

<sup>62</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn](http://www.csrc.gov.cn)。

<sup>63</sup> 网址：[www.cbirc.gov.cn](http://www.cbirc.gov.cn)。

<sup>64</sup> 网址：[www.safe.gov.cn](http://www.safe.gov.cn)。

<sup>65</sup> 网址：[www.pbc.gov.cn](http://www.pbc.gov.cn)。

<sup>66</sup> 网址：[www.mem.gov.cn](http://www.mem.gov.cn)。

<sup>67</sup> 网址：[www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。

<sup>68</sup> 网址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。

<sup>69</sup> 网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。

<sup>70</sup> 网址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。

<sup>71</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。

<sup>72</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

台<sup>73</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>74</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>75</sup>和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>76</sup>进行的公开检索，截至2024年4月10日，于前述信息渠道，易商集团最近三年不存在重大违法违规记录；易商集团最近三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或被暂停或者限制进行融资的情形。

#### 5.4 易商集团承诺函的有效性

经核查易商集团提供的（1）易商集团于2023年7月27日出具的盖章版《ESR Group Limited关于以富莱德昆山物流园申请试点发行基础设施REITs相关事项的承诺函》；（2）易商集团于2023年8月28日出具的盖章版《原始权益人关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》；（3）易商集团于2023年8月28日出具的盖章版《原始权益人关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函》；（4）易商集团于2024年4月12日出具的盖章版《ESR Group Limited关于吸收合并的承诺及声明函》；（5）易商集团于2024年4月12日出具的盖章版《ESR GROUP LIMITED关于税收补足的承诺及声明函》；（6）易商集团于2023年10月26日出具的盖章版《ESR Group Limited税收缴纳情况承诺及声明函》；（7）易商集团于2024年4月12日出具的盖章版《ESR GROUP LIMITED关于将境内资产优先转让予公募REITs的承诺及声明函》；（8）易商集团于2023年9月27日出具的盖章版《ESR Group Limited关于易商集团REIT募集资金流向及资金监管方案的承诺函》；（9）易商集团于2024年5月2日出具的盖章版《ESR GROUP LIMITED关于目标净运营收入（NOI）补足的承诺及声明函》；（10）易商集团于2024年6月13日出具的盖章版《ESR Group Limited关于指示性收购建议相关事项的说明函》；（11）易商集团于2024年6月13日出具的盖章版《ESR Group Limited关于现金选择权的承诺及声明函》（上述第（1）-（11）项文件合称“易商集团承诺函”），以及开曼境外律师出具的《开曼境外法律意见书》，受限于《开曼境外法律意见书》中的相关声明、假设与条件，开曼境外律师认为：易商集团拥有充分的授权以签署并交付其作为当事方的文件（包括但不限于易商集团承诺函，下同），并履行其在该等文件项下的义务；易商集团作为当事方的文件均已得到易商集团正式授权和签署，且当易商集团交付时，将根据

<sup>73</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。

<sup>74</sup> 网址：[neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun](http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun)。

<sup>75</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin](http://zxgk.court.gov.cn/shixin)。

<sup>76</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing)。

该文件的相关条款构成易商集团合法有效、可执行且具有约束力的义务。

基于上述，本所经办律师认为，易商集团承诺函已有效签署并生效，对易商集团具有法律上的约束力。

## 5.5 小结

易商集团系依法设立且合法存续的公司，不存在影响易商集团持续经营的法律障碍。截至2024年4月10日，于本法律意见书列示的信息渠道，易商集团最近三年不存在重大违法违规记录；易商集团最近三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或被暂停或者限制进行融资的情形。综上，本所经办律师认为，易商集团具备担任基础设施基金的原始权益人的主体资格，易商集团承诺函已有效签署并生效，对易商集团具有法律上的约束力。

## 六、基础设施资产支持证券管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金设立时通过将80%以上的基金资产投资于中航证券有限公司（简称“资产支持证券管理人”或“中航证券”）作为基础设施资产支持证券管理人设立的中航-易商仓储物流1号基础设施资产支持专项计划（简称“专项计划”）的全部资产支持证券（简称“资产支持证券”）份额。

### 6.1 中航证券作为资产支持证券管理人的主体资格

根据江西省市场监督管理局于2023年10月30日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913600007419861533）及国家企业信用信息公示系统<sup>77</sup>的公示信息，中航证券的基本情况如下：

名称	中航证券有限公司
类型	其他有限责任公司
住所	江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道1619号南昌国际金融大厦A栋41层
法定代表人	戚侠
注册资本	732808.05万元人民币
成立日期	2002年10月8日
营业期限	2002年10月8日至无固定期限
经营范围	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资

<sup>77</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。



产管理；证券投资基金代销；融资融券业务；代销金融产品业务；为期货公司提供中间介绍业务。（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）

经核查中航证券的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统<sup>78</sup>，截至2024年4月10日，中航证券系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

根据中航基金的公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统，中航证券持有中航基金55%的股权。因此，中航证券与中航基金存在实际控制关系，符合《基础设施基金指引》第二十五条<sup>79</sup>的规定。

## 6.2 中航证券作为资产支持证券管理人的资质和权限

根据中国证监会于2022年11月1日核发的《经营证券期货业务许可证》，中航证券经核准的证券期货业务范围为：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品。中航证券具有证券资产管理的资格，符合《证券法》第一百二十条<sup>80</sup>及《监管条例》第十七条、第四十五条<sup>81</sup>的规定。

根据中国证监会于2003年9月28日核发的《关于核准江南证券有限责任公司受托投资管理业务资格的批复》（文号：证监机构字[2003]202号），江南证券有限责任公司（现更名为中航证券有限公司<sup>82</sup>）经核准可以从事

<sup>78</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

<sup>79</sup> 《基础设施基金指引》第二十五条规定：“基础设施基金成立后，基金管理人应当将80%以上基金资产投资于与其存在实际控制关系或受同一控制人控制的发行人设立发行的基础设施资产支持证券全部份额，并通过特殊目的载体获得基础设施项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权。前述行为应当按照相关法律法规关于重大关联交易要求履行适当程序、依法披露。”

<sup>80</sup> 《证券法》第一百二十条规定：“经国务院证券监督管理机构核准，取得经营证券业务许可证，证券公司可以经营下列部分或者全部证券业务：（一）证券经纪；（二）证券投资咨询；（三）与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；（四）证券承销与保荐；（五）证券融资融券；（六）证券做市交易；

（七）证券自营；（八）其他证券业务。国务院证券监督管理机构应当自受理前款规定事项申请之日起三个月内，依照法定条件和程序进行审查，作出核准或者不予核准的决定，并通知申请人；不予核准的，应当说明理由。证券公司经营证券资产管理业务的，应当符合《中华人民共和国证券投资基金法》等法律、行政法规的规定。除证券公司外，任何单位和个人不得从事证券承销、证券保荐、证券经纪和证券融资融券业务。证券公司从事证券融资融券业务，应当采取措施，严格防范和控制风险，不得违反规定向客户出借资金或者证券。”

<sup>81</sup> 《监管条例》第十七条规定：“[...]证券公司在取得公司登记机关颁发或者换发的证券公司或者境内分支机构的营业执照后，应当向国务院证券监督管理机构申请颁发或者换发经营证券业务许可证。经营证券业务许可证应当载明证券公司或者境内分支机构的证券业务范围。未取得经营证券业务许可证，证券公司及其境内分支机构不得经营证券业务。[...]”第四十五条规定：“证券公司可以依照《证券法》和本条例的规定，从事接受客户的委托、使用客户资产进行投资的证券资产管理业务。投资所产生的收益由客户享有，损失由客户承担，证券公司可以按照约定收取管理费用。[...]”

<sup>82</sup> 根据中国证监会于2010年4月28日出具的《关于核准江南证券有限公司变更公司章程重要条款的批

受托投资管理业务。因此，中航证券可以从事受托资产管理业务，符合《证券期货经营机构私募资产管理业务管理办法》第九条<sup>83</sup>、第十四条<sup>84</sup>及《管理规定》第二条<sup>85</sup>的规定。

根据中航证券提供的专项计划内部系统文件、《中航证券有限公司关于中航-易商仓储物流1号基础设施资产支持专项计划项目的内核决议》以及于2024年4月10日出具的《承诺及声明函》，中航证券已就其作为资产支持证券管理人履行了相关内部决策流程。

根据中航证券出具的《承诺及声明函》，并经核查“信用中国”网站<sup>86</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>87</sup>、中国人民银行网站<sup>88</sup>，截至2024年4月10日，于前述网站系统，中航证券最近一年内被金融监管部门出具行政处罚所涉及的行为均未被认定为情节特别严重的行为，中航证券最近一年内不存在因重大违法违规行为被行政处罚或者刑事处罚，或因重大违法违规行为被监管机构采取行政监管措施，或因涉嫌重大违法违规正受到监管机构或有权机关立案调查的情形。

综上所述，本所经办律师认为，中航证券具备担任资产支持证券管理人的主体资格及相应资质和权限。

## 七、基础设施资产支持证券托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，基础设施资产支持证券托管人为江苏银行股份有限公司苏州分行（简称“江苏银行苏州分行”）。

### 7.1 江苏银行苏州分行作为资产支持证券托管人的主体资格

根据苏州工业园区行政审批局于2022年1月29日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594798305865H）以及国家企业信用信息公示系统<sup>89</sup>公示信息，江苏银行苏州分行的基本情况如下：

名称	江苏银行股份有限公司苏州分行
类型	股份有限公司分公司（非上市）

复》（文号：证监许可〔2010〕541号），中国证监会核准了江南证券有限责任公司对公司章程重要条款的变更，江南证券有限责任公司更名为中航证券有限公司。

<sup>83</sup> 《证券期货经营机构私募资产管理业务管理办法》第九条规定：“证券期货经营机构从事私募资产管理业务，应当依法经中国证监会批准。法律、行政法规和中国证监会另有规定的除外。”

<sup>84</sup> 《证券期货经营机构私募资产管理业务管理办法》第十四条规定：“证券期货经营机构应当将受托财产交由依法取得基金托管资格的托管机构实施独立托管。法律、行政法规和中国证监会另有规定的除外。

[...]

<sup>85</sup> 《管理规定》第二条规定：“[...]开展资产证券化业务的证券公司须具备客户资产管理业务资格，基金管理公司子公司须由证券投资基金管理公司设立且具备特定客户资产管理业务资格。”

<sup>86</sup> 网址：www.creditchina.gov.cn。

<sup>87</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

<sup>88</sup> 网址：shenzhen.pbc.gov.cn/。

<sup>89</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

负责人	蒋学众
营业场所	苏州工业园区苏雅路 157 号
成立日期	2007 年 01 月 31 日
营业期限	2007 年 01 月 31 日至无固定期限
经营范围	许可该机构经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。（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）

经核查江苏银行苏州分行的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统<sup>90</sup>，截至2024年4月10日，江苏银行苏州分行作为资产支持证券托管人，系有效存续的商业银行分支机构，不存在《公司法》等中国法律规定的应当终止的情形。

根据《中华人民共和国商业银行法》第二十二条规定：“商业银行对其分支机构实行全行统一核算，统一调度资金，分级管理的财务制度。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，其民事责任的由总行承担。”据此商业银行分行与总行属于同一法人，基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人为同一人，符合《基础设施基金指引》第六条的规定。

## 7.2 江苏银行苏州分行作为资产支持证券托管人的资质

江苏银行苏州分行持有原中国银行保险监督管理委员会苏州银保监分局于2022年4月8日核发的《金融许可证》（机构编码：B0243B332050001），已依法获得许可经营原中国银行保险监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

根据中国证监会及原中国银行业监督管理委员会于2014年6月23日联合作出的《关于核准江苏银行股份有限公司证券投资基金托管资格的批复》（证监许可〔2014〕619号），核准江苏银行股份有限公司证券投资基金托管资格，可开展证券投资基金托管业务。

根据江苏银行于2023年4月1日向江苏银行苏州分行出具的《授权委托书》（编号：2023017）以及于2024年4月1日向江苏银行苏州分行出具的《授权委托书》（编号：2024017），江苏银行授权江苏银行苏州分行在履行资产托管业务审批手续后，使用分所公章及分行主要负责人名章、签署资

<sup>90</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

产托管业务相关协议文件。

根据加盖江苏银行资产托管业务专用章的审批意见流水号为SUTG23038113的《资产托管批复》，江苏银行苏州分行已被授权开展资产托管业务。

综上所述，本所经办律师认为，江苏银行苏州分行具备担任资产支持证券托管人的主体资格及相应资质。

## 八、关于募集本基金的条件

### 8.1 投资方向

经审查《基金合同》《招募说明书》，基金的投资方向为主要投资于最终投资标的为基础设施项目的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，并通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金设立时通过将80%以上的基金资产投资于专项计划的全部资产支持证券（简称“资产支持证券”）份额，并间接持有项目公司的100%股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权或经营权利。基础设施基金的其他资产将依法投资于利率债，AAA级信用债，或货币市场工具。基金存续期间，可根据《基金合同》约定的基金投资策略购入或出售基础设施项目。

基础设施资产支持证券尚待取得上海证券交易所关于基础设施资产支持证券挂牌的无异议函。关于资产支持证券涉及的资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人的主体情况；专项计划相关法律文件的合法性；资产支持证券基础资产的真实性和合法性、权利归属及其负担情况；资产支持证券基础资产转让行为的合法性及有效性；风险隔离的效果等具体见金杜出具的《北京市金杜律师事务所关于中航证券有限公司设立中航-易商仓储物流1号基础设施资产支持专项计划的法律意见书》。

根据《中航-易商仓储物流1号基础设施资产支持专项计划标准条款》《上海佳初企业管理咨询有限公司与中航证券有限公司关于昆山易富企业管理咨询有限公司之股权转让协议》（简称“《SPV股权转让协议》”）、《中航证券有限公司与昆山易富企业管理咨询有限公司之借款协议》（简称“《SPV借款协议》”）、《中航证券有限公司与江苏富莱德仓储有限公司之借款协议》（简称“《项目公司借款协议》”，与《SPV借款协议》合称“《借款协议》”）、《债权债务确认协议》等资产支持证券文件约定，中航证券（代表资产支持证券）拟向资产支持证券原始权益人受让取得资产

支持证券原始权益人持有的昆山易富企业管理咨询有限公司（简称“SPV”或“昆山易富”）的全部股权（简称“标的股权”），并根据《SPV借款协议》向SPV发放借款形成借款债权，在SPV与项目公司吸收合并后，该借款债权由项目公司承继，同时中航证券（代表资产支持证券）根据《项目公司借款协议》向项目公司发放借款形成借款债权（资产支持证券对SPV与项目公司享有的债权合称为“标的债权”）。

鉴上，本基金投资方向明确、合法，符合《运作办法》基金投资方向应明确、合法的规定；在相关主体完成上述交易后，本基金将通过投资并持有基础设施资产支持证券全部份额，持有SPV和项目公司吸收合并后的项目公司全部股权，从而穿透取得富莱德昆山物流园项目的完全所有权、经营权利。

## 8.2 基金运作方式

经审查《基金合同》《招募说明书》，本基金的运作方式为契约型封闭式。本基金具备明确的基金运作方式，符合《运作办法》第七条<sup>91</sup>关于基金应具有明确运作方式的规定。

## 8.3 基金类别和品种

经审查《基金合同》《招募说明书》，本基金的类别为基础设施证券投资基金，基础设施证券投资基金为《基础设施基金指引》规定的特定基金品种，符合《运作办法》第七条<sup>92</sup>关于基金品种应符合中国证监会相关规定的条件。

## 8.4 相关法律文件的合法合规性

### (1) 《基金合同》

《基金合同》约定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和程序；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；基金的扩募；基金的财产；基础设施项目运营管理；基金资产估值；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；争议的处理和适用的法律；基

<sup>91</sup> 《运作办法》第七（二）条规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[...]有明确的基金运作方式。”

<sup>92</sup> 《运作办法》第七（三）条规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[...]符合中国证监会关于基金品种的规定。”



金合同的效力；其他事项。

本所经办律师认为，《基金合同》按照《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>》《基础设施基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改。《基金合同》内容符合《证券投资基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》等中国法律的规定；《基金合同》由中航基金和江苏银行签署盖章，自中航基金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，《基金合同》将构成对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》约定的事项主要包括以下内容：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；基金管理人对其基金托管人的业务核查；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。

本所经办律师认为，《托管协议》按照《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>》《基础设施基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《证券投资基金法》《运作办法》等法律法规的规定；《托管协议》由中航基金和江苏银行签署盖章，自中航基金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，《托管协议》将构成对合同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》约定的事项主要包括以下内容：绪言；释义；基础设施基金整体架构；基础设施基金治理；基金管理人；基金托管人；相关参与机构；风险揭示；基金份额的发售；基金合同的生效；基金份额的上市交易和结算；基金的投资；基金的财产；基础设施项目基本情况；基础设施项目财务状况及经营业绩分析；现金流测算分析及未来运营展望；原始权益人；基础设施项目运营管理安排；利益冲突与关联交易；新购入基础设施项目与基金的扩募；基金资

产的估值；基金的收益与分配；基金费用与税收；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；《基金合同》的内容摘要；《托管协议》的内容摘要；对基金份额持有人的服务；其他应披露事项；招募说明书的存放及查阅方式；备查文件。

《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明：“基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册和证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的投资价值和市场前景作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。”

本所经办律师认为，《招募说明书》按照《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>》《基础设施基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，有清晰的风险警示内容。《招募说明书》其内容符合《证券投资基金法》《运作办法》等法律法规的规定。

#### (4) 《运营管理协议》

就基础设施项目的运营，基金管理人、运营管理机构、项目公司签署《运营管理协议》。《运营管理协议》约定的事项主要包括以下内容：定义和解释；基本情况；陈述和保证；运营管理机构的聘任及服务内容；权利与义务；业务移交；管理监督；服务费及考核安排；报告和告知；运营管理机构的解聘；违约、合同终止和争议解决方式；其他事项。

本所经办律师认为，《运营管理协议》涵盖了《基础设施基金指引》所规定的内容，并根据本基金的具体情况进行了适当起草。《运营管理协议》内容符合《民法典》《证券投资基金法》《基础设施基金指引》等中国法律的规定；自《运营管理协议》生效后将构成对协议当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

### 8.5 基金名称

本基金的名称为中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金，基金名称表明了基金的类别和投资特征，未在基金名称中发现存在损害国家利益、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，符合《运作办法》第七条<sup>93</sup>关于基金名称的规定。

<sup>93</sup> 《运作办法》第七（五）条规定：“基金名称表明基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社会

## 8.6 投资者适当性安排

根据中航基金提供的《中航基金管理有限公司投资者适当性管理办法》《中航基金管理有限公司投资者适当性管理实施细则》《普通投资者风险测评问卷（个人）》《普通投资者风险测评问卷（机构/产品）》《投资者风险测评问卷评分表》，以及中航基金出具的《承诺及声明函》，上述文件显示中航基金具有符合本基金特征的投资者适当性管理制度；本基金《基金合同》《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，符合《运作办法》第七条第（七）项的规定。

## 8.7 相关业务制度

根据中航基金提供的《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市申请》（中航基金字[2023]197号）中关于“相关技术条件、人员配置以及业务制度等准备情况”的内容，以及中航基金出具的《承诺及声明函》、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中航基金管理有限公司二〇二二年度内部控制评价报告》（大华内字[2023]000365号），并如本法律意见书第1.5条所述，中航基金已就本基金投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度，本基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响本基金正常运作、损害或者可能损害本基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形，符合《运作办法》的要求。

## 8.8 小结

综上，本所经办律师认为，本基金具备明确、合法的投资方向；有明确的基金运作方式；属于中国证监会规定允许设立的基金类别和品种；《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理协议》等法律文件符合《证券投资基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》的规定；基金名称表明了基金的类别和投资特征，在基金名称中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；中航基金制定了相应的投资者适当性管理制度、安排与措施，《基金合同》《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的条款；中航基金已就本基金投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度，本基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响本基金正常运作、损害或者可能损害本基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情

---

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[...]"

形，符合《运作办法》的要求。

## 九、基础设施项目的资产范围和资产权属

### 9.1 基础设施项目的资产范围

基础设施基金拟投资的基础设施项目为江苏富莱德持有的富莱德昆山物流园项目，包括富莱德昆山物流园一期（简称“富莱德一期”）、富莱德昆山物流园二期（简称“富莱德二期”）、富莱德昆山物流园三期（简称“富莱德三期”）项目（合称“富莱德昆山物流园”）。

其中，富莱德一期位于昆山市花桥镇新生路718号及818号，其资产范围包括A-D仓库、物业办公楼、门卫1-3、泵房变电房的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权；富莱德二期位于昆山市花桥镇逢善路516号，其资产范围包括A-C仓库、C仓库压纸机房、维修中心及设备房、门卫1、2的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权；富莱德三期位于昆山市花桥镇蓬青路369号，其资产范围包括1号仓库及平台及坡道二、2号仓库及平台、3号仓库及平台及坡道一、门卫及辅助用房和设备房的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权。

### 9.2 基础设施项目的资产权属

经查，江苏富莱德享有富莱德昆山物流园项目相关建筑物的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权。

#### 9.2.1 富莱德昆山物流园的土地取得

##### (1) 初始取得

##### (a) 富莱德一期对应的土地使用权

根据江苏美乐地家纺服饰商贸有限公司与昆山市国土资源局于2003年11月14日签署的编号为昆地让合（2003）字第163号的《昆山市国有土地使用权出让合同》，以及江苏美乐地家纺服饰商贸有限公司、昆山市国土资源局和花桥镇人民政府于2007年7月19日<sup>94</sup>签订的《关于变更昆地让合（2003）字第163号合同的协议》，江苏美乐地家纺服饰商贸有限公司以协议出让方式取得的213,949.4平方米（折合320.92亩）的国有土地使用权位置调整为花桥镇沿沪大道东侧、新生路北侧，用途为工业用地，土地出让金为33,697,030.5元，出让年限为50年。经核查昆山市国土资源局出

<sup>94</sup>《关于变更昆地让合（2003）字第163号合同的协议》所载签署日期为“27年7月19日”，根据江苏富莱德于2023年9月13日出具的《江苏富莱德仓储有限公司就<关于变更昆地让合（2003）字第163号合同的协议>签署日期的确认函》，此系因当时笔误所致，实际签署日期为2007年7月19日。此外，昆山市自然资源和规划局于2023年4月13日出具的《关于富莱德昆山物流园项目相关事宜的复函》也提及2007年原昆山市国土资源局、花桥镇人民政府及江苏美乐地家纺服饰商贸有限公司签订了变更土地合同的协议。

具的编号为1266976和1491710号的专用收据和昆山市契税征收管理所出具的编号为（2003）苏契完1179766号的契税完税证，前述出让金和契税已足额缴付。

#### (b) 富莱德二期及三期对应的土地使用权

根据江苏美乐地家纺服饰商贸有限公司与昆山市国土资源局于2006年1月26日签署的编号为昆地让合（2006）字第21号的《昆山市国有土地使用权出让合同》，以及江苏美乐地家纺服饰商贸有限公司、昆山市国土资源局和花桥镇人民政府于2006年7月10日签订的《关于变更昆地让合（2006）第21号合同的协议》，江苏美乐地家纺服饰商贸有限公司以协议出让方式取得的地块位置调整至花桥镇沿沪大道东西侧，受让面积调整为195,930.7平方米，其中沿沪大道西侧面积为110,793.9平方米，沿沪大道东侧面积为85,136.8平方米，地块用途为工业，交土地出让金为30,859,085.3元，契税1,234,363.4元。经核查昆山市国土资源局出具的编号为3271480、3271580号的专用收据和昆山市契税征收管理所出具的编号为（2004）苏契完1343307号的契税完税证，前述出让金和契税已足额缴付。

另根据昆山市地方税务局于2010年9月7日出具的四份《土地变更涉税事项审核通知》，面积195,455.8平方米（地号11102420001）坐落昆山市花桥镇沿沪大道东、新生路北侧的土地使用权、面积18,493.6平方米（地号11102430001）坐落昆山市花桥镇沿沪大道东、新生路北侧的土地使用权、面积110,793.9平方米（地号11101166001）坐落昆山市花桥镇沿沪大道西侧的土地使用权以及面积85,136.8平方米（地号11101165002）坐落昆山市花桥镇沿沪大道东侧的土地使用权征收各项税收事项（变更后土地使用者为江苏富莱德仓储有限公司）已经审核通过，同意办理土地变更手续。昆山市地方税务局税政科于2010年12月28日出具的《昆山市地方税务局不征收契税证明》，江苏美乐地仓储有限公司更名为江苏富莱德仓储有限公司，进行相应土地权属名称变更登记的过程中，土地权属不发生转移，符合不征收契税的相关规定。

#### (2) 土地用途变更

2012年，江苏富莱德仓储有限公司、昆山市国土资源局和昆山花桥经济开发区管理委员会签署《关于变更昆地让合（2003）163号、昆地让合（2006）第21号合同的补充协议》，昆山市国土资源局同意将江苏富莱德通过出让方式取得的花桥开发区沿沪大道两侧面积为409,880.1平方米的工业用地的地块用途调整为仓储用地（生产性物流）。昆山花桥经济开



发区管理委员会于2012年5月17日出具《关于富莱德用地性质变更后地块经营行为之确认的函》，同意在建筑物竣工后即将该建筑物予以出租经营。另根据昆山市自然资源和规划局花桥分局于2022年6月20日出具的《情况说明》，江苏富莱德在花桥镇已登记土地4宗，土地证号分别为（2012）第12012111115号、（2012）第12012111117号、苏（2021）昆山市不动产权第3136747号和苏（2018）昆山市不动产权第0033137号（具体信息见下文），昆山市自然资源和规划局花桥分局经核，至该证明出具之日止，江苏富莱德是依据法律及土地使用权出让合同足额缴纳土地出让金，没有存在少批多用现象，没有认定为闲置土地，没有改变用途，没有权属纠纷，没有其他土地违法违规行为。

**(3) 选址意见书、建设项目用地预审意见、建设用地批准书**

就富莱德昆山物流园项目的选址意见书、建设项目用地预审意见、建设用地批准书而言，昆山市自然资源和规划局已于2023年4月13日出具《关于富莱德昆山物流园项目相关事宜的复函》，经核实，富莱德昆山物流园项目已取得相应的建设证照及不动产权属证书，项目涉及的选址意见书、建设项目用地预审意见、建设用地批准书的具体情况不影响项目的合法、清晰的权属及其合法建设、运营，也不存在因前述事宜从而应受到相关处罚或承担其他责任的情形，故富莱德昆山物流园项目不用再另行办理选址意见书、建设项目用地预审意见和建设用地批准书。

**9.2.2 不动产权登记**

**(1) 富莱德一期**

江苏富莱德仓储有限公司就富莱德一期取得了各《房屋所有权证》，具体情况如下：

序号	证号	坐落	规划用途	层数	建筑面积 m <sup>2</sup>
1.	昆房权证花桥字第131053353号	昆山市花桥镇新生路718号1号房	门卫	1	22.57
2.	昆房权证花桥字第131053354号	昆山市花桥镇新生路718号6号房	仓库	2	19,746.2

序号	证号	坐落	规划用途	层数	建筑面积 m <sup>2</sup>
3.	昆房权证花桥字第131053355号	昆山市花桥镇新生路818号4号房	仓库	1	53,390.01
4.	昆房权证花桥字第131053356号	昆山市花桥镇新生路718号2号房	仓库	2	10,006.52
5.	昆房权证花桥字第131053357号	昆山市花桥镇新生路818号3号房	仓库	1	49,461.90
6.	昆房权证花桥字第131053358号	昆山市花桥镇新生路718号5号房	办公楼	2	1,503.78
7.	昆房权证花桥字第131053359号	昆山市花桥镇新生路718号2号房	门卫	1	40.65
8.	昆房权证花桥字第131053360号	昆山市花桥镇新生路718号7号房	泵房变配电房	1	867.86
9.	昆房权证花桥字第131053361号	昆山市花桥镇新生路718号1号房	门卫	1	41.36

综上，根据昆山市不动产登记中心于2024年4月11日出具的《不动产登记簿查询记录》、江苏富莱德的确认，并经核查富莱德一期的不动产权证书等材料，本所经办律师认为，江苏富莱德已经就富莱德一期的建设履行了必要的报建和验收程序，其所持富莱德一期的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

## (2) 富莱德二期

江苏富莱德仓储有限公司就富莱德二期取得了昆山市自然资源和规划局于2021年12月27日核发的《不动产权证书》（编号为苏（2021）昆山市不动产权第3136747号），具体情况如下：

证号	坐落	用途	土地使用权面积	房屋建筑面积
苏（2021） 昆山市不动 产权第 3136747号	昆山市花桥 镇逢善路 516号	仓储用地/ 详见多幢 项目信息 列表	85,136.8m <sup>2</sup>	85,674.21m <sup>2</sup>

（附：多幢项目信息列表）

幢号	项目名称	建筑面积（平方米）	总层数（层）
001	门卫	18.35	1
002	仓库	34,254.47	2
003	仓库	24,329.23	1
004	仓库	26,273.78	2
006	维修中心设备房	613.77	1
007	门卫	18.35	1
008	C仓库压纸机房	166.26	1

综上，根据昆山市不动产登记中心于2024年4月11日出具的《不动产登记簿查询记录》、江苏富莱德的确认，并经核查富莱德二期的不动产权证书等材料，本所经办律师认为，江苏富莱德已经就富莱德二期的建设履行了必要的报建和验收程序，其所持富莱德二期的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

### (3) 富莱德三期

江苏富莱德仓储有限公司就富莱德三期取得了昆山市国土资源局于2018年4月8日核发的《不动产权证书》（编号为苏（2018）昆山市不动产权第0033137号），具体情况如下：

证号	坐落	用途	土地使用权面积	房屋建筑面积
苏(2018)昆山市不动产权第0033137号	昆山市花桥镇蓬青路369号	仓储用地/仓储	110,793.90m <sup>2</sup>	206,417.87m <sup>2</sup>

(附：多幢项目信息列表)

序号	幢编号	幢坐落	规划用途	房屋建筑面积(m <sup>2</sup> )	总层数
1	001	昆山市花桥镇蓬青路369号1号房	门卫及辅助用房	161.24	1
2	002	昆山市花桥镇蓬青路369号2号房	设备房	729.29	1
3	003	昆山市花桥镇蓬青路369号3号房	1号仓库及平台及坡道二	83,330.97	4
4	004	昆山市花桥镇蓬青路369号4号房	2号仓库及平台	55,969.41	4
5	005	昆山市花桥镇蓬青路369号5号房	3号仓库及平台及坡道一	66,226.96	4

综上，根据昆山市不动产登记中心于2024年4月11日出具的《不动产登记簿查询记录》、江苏富莱德的确认，并经核查富莱德三期的不动产权证书等材料，本所经办律师认为，江苏富莱德已经就富莱德三期的建设履行了必要的报建和验收程序，其所持富莱德三期的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

### 9.3 基础设施项目的抵押情况

根据金杜于2024年4月11日前往昆山市不动产登记中心查询的《不动产登

记簿查询记录》以及江苏富莱德的确认，富莱德昆山物流园上不存在查封登记、锁定登记、预告登记、异议登记、地役权登记的情况。

截至2024年4月11日，富莱德昆山物流园上存在抵押情况，具体情况如下。

物 业	序 号	权证号	坐落	抵押权人	抵押登记日	担保金额 (万元)	他项权证号
富 莱 德 一 期	1	(2012) 120121 11115	昆山市花桥镇沿沪大道东、新生路北侧	上海农商银行滨江支行	2015-10-28	5,581	昆他项(2015)第0832号
	2	(2012) 120121 11117	昆山市花桥镇沿沪大道东、新生路北侧	上海农商银行滨江支行	2015-10-28	577	昆他项(2015)第0833号
	3	131053 353	昆山市花桥镇新生路718号1号房	上海农商银行滨江支行	2015-10-28	4	133048660
	4	131053 354	昆山市花桥镇新生路718号6号房	上海农商银行滨江支行	2015-10-28	6,082	133048652
	5	131053 355	昆山市花桥镇新生路818号4号房	上海农商银行滨江支行	2015-10-28	16,293	133048648
	6	131053 356	昆山市花桥镇新生路718号2号房	上海农商银行滨江支行	2015-10-28	2,998	133048661
	7	131053	昆山市花桥	上海农商	2015-	15,094	133048



物 业	序 号	权证号	坐落	抵押权人	抵押 登记 日	担保金 额 (万 元)	他项权 证号
		357	镇新生路 818号3号 房	银行滨江 支行	10-28		647
	8	131053 358	昆山市花桥 镇新生路 818号5号 房	上海农商 银行滨江 支行	2015- 10-28	316	133048 649
	9	131053 359	昆山市花桥 镇新生路 718号2号 房	上海农商 银行滨江 支行	2015- 10-28	8	133048 646
	10	131053 360	昆山市花桥 镇新生路 718号7号 房	上海农商 银行滨江 支行	2015- 10-28	175	133048 653
	11	131053 361	昆山市花桥 镇新生路 718号1号 房	上海农商 银行滨江 支行	2015- 10-28	8	133048 645
富 莱 德 二 期	12	苏 (2021 )昆 山 市 不 动 产 权 第 313674 7号	昆 山 市 花 桥 镇 逢 善 路 516号7号 房	上 海 农 商 银 行 滨 江 支 行	2015- 10-28	4	133048 659
					2021- 12-27	28,864	苏 (2021 )昆 山 市 不 动 产 证 明 第 309972

物 业	序 号	权证号	坐落	抵押权人	抵押 登 记 日	担保金 额 (万 元)	他项权 证号
							6号
	13		昆山市花桥 镇逢善路 516号6号 房	上海农商 银行滨江 支行	2015- 10-28	124	133048 658
					2021- 12-27	28,864	苏 (2021 )昆山 市不动 产证明 第 309972 6号
	14		昆山市花桥 镇逢善路 516号4号 房	上海农商 银行滨江 支行	2015- 10-28	8,093	133048 657
					2021- 12-27	28,864	苏 (2021 )昆山 市不动 产证明 第 309972 6号
	15		昆山市花桥 镇逢善路 516号3号 房	上海农商 银行滨江 支行	2015- 10-28	7,425	133048 656
					2021- 12-27	28,864	苏 (2021 )昆山 市不动 产证明

物 业	序 号	权证号	坐落	抵押权人	抵押登记日	担保金额 (万元)	他项权证号
							第 309972 6号
	16		昆山市花桥镇逢善路 516号2号 房	上海农商 银行滨江 支行	2015- 10-28	10,551	133048 655
					2021- 12-27	28,864	苏 (2021 )昆山 市不动 产证明 第 309972 6号
富 莱 德 三 期	17	苏 (2018 )昆山 市不动 产权第 003313 7号	昆山市花桥 镇蓬青路 369号	上海农村 商业银行 股份有限 公司	2018- 05-29	75,000	苏 (2018 )昆山 市不动 产证明 第 002851 6号

上海农村商业银行股份有限公司于2022年11月14日已出具《提前还款及解除抵押同意函》，表示已知悉江苏富莱德拟通过转让100%股权方式以物业资产开展公募REITs事宜，同意江苏富莱德提前清偿对应的全部债务并在完成提前还款之日起15个工作日内配合办理物业资产抵押登记的解除及注销手续。

#### 9.4 小结

综上，本所经办律师认为，江苏富莱德已取得富莱德昆山物流园项目的房

屋所有权及占用范围内的土地使用权，基础设施项目权属清晰，资产范围明确，除本法律意见书已披露的抵押情况外，富莱德昆山物流园不存在其他抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制。

## 十、基础设施项目的合法合规性

### 10.1 项目公司

#### 10.1.1 项目公司的主体资格

根据昆山市市场监督管理局于2023年12月22日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320583753203478Y）以及国家企业信用信息公示系统<sup>95</sup>的公示信息，江苏富莱德的基本情况如下：

名称	江苏富莱德仓储有限公司 <sup>96</sup>
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	昆山市花桥镇新生路718号
法定代表人	王帅
注册资本	37132.007759万元整
成立日期	2003年08月14日
营业期限至	2033年01月17日
经营范围	从事仓库、堆场的建设及经营（不含运输，不含危险化学品），并提供物业管理服务。（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）

经核查江苏富莱德的《营业执照》、公司章程，经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年4月10日，江苏富莱德系合法有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及其公司章程规定的应当终止的情形。

<sup>95</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>96</sup> 根据江苏富莱德工商内档文件显示，公司设立时名称为“江苏美乐地家纺服饰商贸有限公司”，并于2007年11月变更名称为“江苏美乐地仓储有限公司”，后于2010年7月变更名称为“江苏富莱德仓储有限公司”并使用至今。

原始权益人实际控制的昆山易富持有项目公司100%的股权，经查询国家企业信用信息公示系统<sup>97</sup>及江苏富莱德确认，截至2024年4月10日，项目公司股权不存在质押、查封、冻结的权利限制。

### 10.1.2 项目公司的治理结构

根据江苏富莱德提供的公司章程等资料，截至2024年4月11日，江苏富莱德不设股东会，由股东行使职权；公司不设董事会，设执行董事一名，任期三年，由股东委派。执行董事任期届满，可以连任；公司设经理一名，由执行董事决定聘任或者解聘。执行董事可以兼任经理。经理每届任期为三年，任期届满，可以连任，经理对执行董事负责；公司不设监事会，设监事一名，监事任期每届三年，由股东委派，任期届满，可以连任。

综上，本所经办律师认为，江苏富莱德的公司组织机构健全、清晰，符合《公司法》的要求。

### 10.1.3 项目公司的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

通过中国证监会网站<sup>98</sup>、应急管理部网站<sup>99</sup>、生态环境部网站<sup>100</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>101</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>102</sup>、财政部网站<sup>103</sup>、国家税务总局网站<sup>104</sup>、国家税务总局江苏省税务局网站<sup>105</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>106</sup>、“信用中国”平台<sup>107</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>108</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>109</sup>和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>110</sup>进行的公开检索，截至2024年4月10日，于前述信息渠道，项目公司最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，项目公司最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，项目公司最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

<sup>97</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>98</sup> 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。

<sup>99</sup> 网址：<https://www.mem.gov.cn>。

<sup>100</sup> 网址：[www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。

<sup>101</sup> 网址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。

<sup>102</sup> 网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。

<sup>103</sup> 网址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。

<sup>104</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。

<sup>105</sup> 网址：<https://jiangsu.chinatax.gov.cn>。

<sup>106</sup> 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。

<sup>107</sup> 网址：<https://www.creditchina.gov.cn>。

<sup>108</sup> 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun>。

<sup>109</sup> 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin>。

<sup>110</sup> 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing>。



#### 10.1.4 小结

综上所述，本所经办律师认为，江苏富莱德依法设立并合法存续，具备运营基础设施项目的主体资格；项目公司的公司章程、公司治理结构不违反《公司法》的相关规定；截至2024年4月10日，于本法律意见书列示的信息渠道，项目公司最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，项目公司最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，项目公司最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

### 10.2 基础设施项目的固定资产投资程序

富莱德昆山物流园的固定资产投资程序具体如下：

#### 10.2.1 富莱德昆山物流园一期

##### (1) 立项批复<sup>111</sup>及外商投资手续

昆山市发展和改革委员会于2007年12月25日核发《企业投资项目备案通知书》（编号为昆发改投（2007）字第637号），具体情况如下：

项目名称：	建造物流仓储用房、办公用房、辅助用房（一期）
建设地点：	花桥镇沿沪大道
总投资：	85,000 万元
建设规模：	建筑面积 117,000 m <sup>2</sup>

昆山市发展和改革委员会于2007年12月25日核发《企业投资项目备案通知书》（编号为昆发改投（2007）字第640号），具体情况如下：

项目名称：	建造物流仓储用房、办公用房、辅助用房（四期）
建设地点：	花桥镇沿沪大道
总投资：	7,500 万元
建设规模：	建筑面积 15,000 m <sup>2</sup>

在取得前述《企业投资项目备案通知书》时，江苏富莱德为内资企业，其取得立项批复时尚不适用外商投资相关规定。另根据富莱德一期取得立项批复的适用的《政府核准的投资项目目录（2004年本）》，仓储不属于需

<sup>111</sup> 根据昆山市自然资源和规划局于2021年10月28日出具的《情况说明》，表明经查富莱德一期对应的建设用地规划许可证以及建设工程规划许可证附件名称中的立项编号有误，应为昆发改投（2007）字第637号、昆发改投（2007）字第640号。

政府核准的投资项目，富莱德一期的立项批复手续符合当时适用的《江苏省企业投资项目备案暂行办法》的相关要求。

## (2) 节能审查

根据江苏省经济贸易委员会于2007年3月2日发布的《江苏省固定资产投资节能评估和审查管理暂行办法》第三条和第四条的规定，新增年综合用能三千吨标准煤以下的固定资产投资项目，含新建、扩建和改建项目的可行性研究报告或项目申请报告必须包括节能分析篇（章）；咨询评估单位的评估报告必须包括对节能分析篇（章）的评估意见；项目批复文件或请示文件必须包括对节能分析篇（章）的批复或请示内容；节能评估机构出具的节能评估意见（或报告）是项目审批部门对固定资产投资项目进行审批、核准、备案的重要依据。

如上所述，2007年12月25日，昆山市发展和改革委员会出具了文号为昆发改投（2007）字第637号和昆发改投（2007）字第640号的《企业投资项目备案通知书》，未出现因缺失节能分析文件而不予核准的情形，在项目核准时未能提供节能分析文件并未影响项目投资立项和后续建设。

就富莱德一期，项目公司已填写《固定资产投资节能承诺表》，承诺其年电力消费量为367.97万千瓦时，年能源消费总量为453.16吨标准煤，并已向花桥经济开发区行政审批局报送《固定资产投资节能承诺表》。此外，根据《国家发展改革委关于印发〈不单独进行节能审查的行业目录〉的通知》（发改环资规〔2017〕1975号），年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目不再单独进行节能审查，不再出具节能审查意见。根据苏州市发展和改革委员会和苏州市经济和信息化委员会于2017年9月22日发布的《苏州市固定资产投资节能审查实施办法》第十三条规定，年综合能源消费量不满1000吨标准煤且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目，节能审查机关不再单独进行节能审查。根据项目公司出具的《固定资产投资节能承诺表》及项目公司确认，富莱德一期的能耗标准在上述范围之内，按照现行法规的要求无需再单独进行节能审查。

另根据江苏昆山花桥经济开发区便民服务中心（行政审批局）于2022年6月2日出具的《关于富莱德昆山物流园节能情况的确认函》，经江苏昆山花桥经济开发区便民服务中心（行政审批局）研究确认，根据江苏省发改委、江苏省经信委2017年4月21日《关于印发〈江苏省固定资产投资节能审查实施办法〉的通知》（苏发改规发〔2017〕1号）规定，富莱德昆山

物流园一期的能耗标准按照现行法规的要求，无需单独进行节能审查，仅需提交节能承诺表，目前富莱德昆山物流园一期已补充提交节能承诺表。

### (3) 四证及竣工验收

#### (a) 《国有土地使用证》

2012年6月27日，江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市人民政府核发的《国有土地使用证》（昆国用（2012）第12012111115号），具体情况如下：

权利人：	江苏富莱德仓储有限公司		
坐落：	昆山市花桥镇沿沪大道东、新生路北侧		
地号	11102420001	图号	/
地类（用途）	仓储	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	至 2054.02.13 止
使用权面积	195455.8m <sup>2</sup>	其中	独用面积
			195,455.8m <sup>2</sup>
			分摊面积
			/

2012年6月27日，江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市人民政府核发的《国有土地使用证》（昆国用（2012）第12012111117号），具体情况如下：

权利人：	江苏富莱德仓储有限公司		
坐落：	昆山市花桥镇沿沪大道东、新生路北侧		
地号	11102430001	图号	/
地类（用途）	仓储	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	至 2054.02.13 止
使用权面积	18493.6m <sup>2</sup>	其中	独用面积
			18,493.60m <sup>2</sup>
			分摊面积
			/

#### (b) 《建设用地规划许可证》

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2007年9月7日核发的编号为GJ2007Y-092的《建设用地规划许可证》，具体情况如下：

用地单位：	江苏富莱德仓储有限公司
-------	-------------

用地项目名称:	物流仓储用房、办公楼、辅房
用地位置:	花桥镇沿沪大道东, 新生路北
用地性质:	工业用地
用地面积	213,949.4 平方米
建设规模	/

(c) 《建设工程规划许可证》<sup>112</sup>

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2011年1月7日核发的编号为建字第GJg2011-002号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位:	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称:	A 仓库 (1-2F)
建设位置:	花桥沿沪大道东, 新生路北
建设规模:	19453.91 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2010年12月29日核发的编号为建字第GJg2010-439号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位 (个人)	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	B 仓库 (1F)
建设位置	花桥沿沪大道东, 新生路北
建设规模	52,271.9 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2010年12月29日核发的编号为建字第GJg2010-440号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位 (个人)	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	C 仓库 (1F)
建设位置	花桥沿沪大道东, 新生路北
建设规模	49,079.53 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2010年12月29日核发的编号为建字第GJg2010-441号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

<sup>112</sup> 根据昆山市自然资源和规划局于2021年10月28日出具的《情况说明》，表明经查富莱德一期对应的建设用地规划许可证以及建设工程规划许可证附件名称中的立项编号有误，应为昆发改投（2007）字第637号、昆发改投（2007）字第640号。

建设单位(个人)	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	D 仓库 (1F)
建设位置	花桥沿沪大道东, 新生路北
建设规模	9,834.2 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2010年12月29日核发的编号为建字第GJg2010-442号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位(个人)	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	门卫 1 (1F)
建设位置	花桥沿沪大道东, 新生路北
建设规模	45.93 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2010年12月29日核发的编号为建字第GJg2010-443号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位(个人)	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	门卫 2 (1F)
建设位置	花桥沿沪大道东, 新生路北
建设规模	40 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2010年12月29日核发的编号为建字第GJg2010-444号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位(个人)	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	门卫 3 (1F)
建设位置	花桥沿沪大道东, 新生路北
建设规模	21.6 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2010年12月29日核发的编号为建字第GJg2010-445号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位(个人)	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	物业办公楼 (2F)
建设位置	花桥沿沪大道东, 新生路北



建设规模	1,473.41 平方米
------	--------------

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2010年12月29日核发的编号为建字第GJg2010-446号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位（个人）	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	泵房变电房（1F）
建设位置	花桥沿沪大道东，新生路北
建设规模	638 平方米

(d) 《建筑工程施工许可证》

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市住房和城乡建设局于2011年1月17日核发的《建筑工程施工许可证》（编号为3205832011011701），具体情况如下：

建设单位	江苏富莱德仓储有限公司
工程名称	B、C、D 仓库，物业办公楼，门卫 1-3，泵房变电房
建设地址	花桥开发区沿沪大道东侧、新生路北侧
建设规模	113,404.57m <sup>2</sup>

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市住房和城乡建设局于2011年1月17日核发的《建筑工程施工许可证》（编号为3205832011011702），具体情况如下：

建设单位	江苏富莱德仓储有限公司
工程名称	A 仓库
建设地址	花桥开发区沿沪大道东侧、新生路北侧
建设规模	19,453.91m <sup>2</sup>

此外，江苏富莱德仓储有限公司于2011年1月11日填报《昆山市人防工程结算审批申请表》，就面积为1,473.41平方米的物业办公楼人防的建设取得昆山花桥经济开发区规划建设局的同意意见。

另根据花桥经济开发区建设局于2022年6月14日出具的《关于申请出具合规证明的回复》，经花桥经济开发区建设局核查，自2011年1月17日至

2022年6月14日期间，未对江苏富莱德仓储有限公司做出相关违法建设认定和处罚记录。

(e) 规划验收

根据昆山市规划局于2011年6月29日出具的编号为GJs2011-033号《建设工程规划验收合格证》，富莱德一期B仓库建设工程符合规划条件和规划许可内容，予以验收合格，具体情况如下：

建设项目名称及类型：	B仓库
建设位置：	花桥新生路
总建筑面积：	53390.01平方米

根据昆山市规划局于2011年8月31日出具的编号为GJs2011-051号《建设工程规划验收合格证》，富莱德一期C仓库，门卫2建设工程符合规划条件和规划许可内容，予以验收合格，具体情况如下：

建设项目名称及类型：	C仓库，门卫2
建设位置：	花桥新生路
总建筑面积：	49502.55平方米

根据昆山市规划局于2011年10月26日出具的编号为GJs2011-068号《建设工程规划验收合格证》，富莱德一期A、D仓库，物业办公楼，门卫1、3，泵房变电站建设工程符合规划条件和规划许可内容，予以验收合格，具体情况如下：

建设项目名称及类型：	A、D仓库，物业办公楼，门卫1、3，泵房变电站
建设位置：	花桥新生路718号
总建筑面积：	32188.29平方米

(f) 竣工证明

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市住房和城乡建设局竣工验收备案机关于2011年12月23日核发的编号为2011第0610号的《房屋建筑工程或市政基础设施工程竣工备案意见书》，具体情况如下：

工程名称：	A仓库（含桩基、含钢构）
工程面积：	19,746.20平方米
工程地址：	花桥开发区沿沪大道东侧、新生路北侧

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市住房和城乡建设局竣工验收备案机关于2011年10月25日核发的编号为2011第0446号的《房屋建筑工程或市政基础设施工程竣工备案意见书》，具体情况如下：

工程名称:	B、C仓库（含桩基、含钢构）
工程面积:	102,851.91平方米
工程地址:	花桥开发区沿沪大道东侧、新生路北侧
备注:	B仓库面积为53,390.01平方米 C仓库面积为49,461.9平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市住房和城乡建设局竣工验收备案机关于2011年12月23日核发的编号为2011第0611号的《房屋建筑工程或市政基础设施工程竣工备案意见书》，具体情况如下：

工程名称:	物业办公楼、D仓库、门卫1~3、泵房变电房
工程面积:	12,482.74平方米
工程地址:	花桥开发区沿沪大道东侧、新生路北侧
备注:	D仓库面积为10,006.52平方米 物业办公楼面积为1,503.78平方米 门卫1面积为41.36平方米 门卫2面积为40.65平方米 门卫3面积为22.57平方米 泵房变电房面积为867.86平方米

(g) 消防验收

苏州市公安消防局于2011年10月13日出具《关于江苏富莱德仓储有限公司富莱德昆山物流园一期项目建设工程消防验收合格的意见》（苏公消验（2011）第0798号），综合评定验收合格。

(h) 环保验收

昆山市环境保护局于2011年6月28日验收通过江苏富莱德提交的《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》，同意“富莱德昆山物流园一期（原江苏美乐地仓储有限公司新熙地昆山物流园二期）建设项目B仓库（建筑面积约52272平方米）通过环保验收”。

截至资产估值基准日2024年3月31日，江苏富莱德未能提供富莱德一期除B仓库之外其他物业的环保验收文件。根据《建设项目环境保护管理条例》及2021年1月1日开始施行的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》的规定，非危险品仓储业已不再纳入建设项目环境影响评价管理。根据江苏富莱德的说明，富莱德一期不涉及危险品仓储。根据苏州金煜林晟环境工程有限公司于2023年6月编制的《建设项目竣工环境保护验收调查表》记载，富莱德昆山物流园一期项目A仓库、C仓库、D仓库、物业办公楼、门卫1、门卫2、门卫3及泵房变电房部分“项目规模、功能及内容与环评报告表中的规模、功能及内容一致，所有环境保护基础设施已按环评及批复要求落实到位。该项目具备国家环保部关于建设项目竣工环境保护验收条件，可通过竣工环境保护验收。”综上，本所经办律师认为，富莱德一期除B仓库之外其他物业无环保验收文件的情形未对富莱德一期的权属或合法性构成实质不利影响。

#### (4) 环评批复

昆山市环境保护局于2011年5月24日出具了《关于对富莱德昆山物流园一期建设项目环境影响登记表的审批意见》（编号为昆环建（2011）2055号），批准江苏富莱德按原江苏美乐地仓储有限公司新熙地昆山物流园二期申报项目内容建设。

### 10.2.2 富莱德昆山物流园二期

#### (1) 立项批复及外商投资手续

昆山市发展和改革委员会于2012年3月5日出具的《昆山市发展改革委关于江苏富莱德仓储有限公司仓储用房项目核准的批复》（昆发改工[2012]14号），具体情况如下：

项目建设单位：	江苏富莱德仓储有限公司
建设地点：	昆山市花桥经济开发区沿沪大道东侧、蓬善路北侧
项目建设内容：	项目新增用地 127 亩，建设单层仓库 1 栋及双层仓库 2 栋，总建筑面积 83,882 平方米

根据富莱德二期取得立项批复的适用的《外商投资产业指导目录（2011修订）》和《政府核准的投资项目目录（2004年本）》，仓储不属于限制类或禁止类外商投资项目或需政府核准的投资项目，富莱德二期的立项批复手续符合当时适用的《外商投资项目核准暂行管理办法》和《江苏省发展改革委关于进一步做好外商投资项目核准管理工作的若干意见》的相关要求。

## (2) 节能审查

根据江苏省经济贸易委员会于2007年3月2日发布的《江苏省固定资产投资项目节能评估和审查管理暂行办法》第三条和第四条的规定，新增年综合用能三千吨标准煤以下的固定资产投资项目，含新建、扩建和改建项目的可行性研究报告或项目申请报告必须包括节能分析篇（章）；咨询评估单位的评估报告必须包括对节能分析篇（章）的评估意见；项目批复文件或请示文件必须包括对节能分析篇（章）的批复或请示内容；节能评估机构出具的节能评估意见（或报告）是项目审批部门对固定资产投资项目进行审批、核准、备案的重要依据。根据江苏省发展和改革委员会于2011年1月20日发布的《固定资产投资项目节能评估和审查实施办法（试行）》，要求项目建设单位根据不同能耗分别编制节能评估报告书（报告表）或者填写节能登记表。

如上所述，2012年3月5日，昆山市发展和改革委员会出具了文号为昆发改工[2012]14号的立项批复，项目公司未出现因缺失节能分析文件、节能评估报告书（报告表）或者节能登记表而不予核准的情形，在项目核准时未能提供节能分析文件、节能评估报告书（报告表）或者节能登记表并未影响项目投资立项和后续建设。

就富莱德二期，项目公司已填写《固定资产投资项目节能承诺表》，承诺其年电力消费量为224.86万千瓦时，年能源消费总量为277.11吨标准煤，并已向花桥经济开发区行政审批局报送《固定资产投资项目节能承诺表》。此外，根据《国家发展改革委关于印发〈不单独进行节能审查的行业目录〉的通知》（发改环资规〔2017〕1975号），年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目不再单独进行节能审查，不再出具节能审查意见。根据苏州市发展和改革委员会和苏州市经济和信息化委员会于2017年9月22日发布的《苏州市固定资产投资项目节能审查实施办法》第十三条规定，年综合能源消费量不满1000吨标准煤且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目，节能审查机关不再单独进行节能审查。根据项目公司出具的《固定资产投资项目节能承诺表》及项目公司确认，富莱德二期的能耗标准在上述范围之内，按照现行法规的要求无需再单独进行节能审查。

另根据江苏昆山花桥经济开发区便民服务中心（行政审批局）于2022年6月2日出具的《关于富莱德昆山物流园节能情况的确认函》，经江苏昆山花桥经济开发区便民服务中心（行政审批局）研究确认，根据江苏省发改委、江苏省经信委2017年4月21日《关于印发〈江苏省固定资产投资项目



节能审查实施办法》的通知》（苏发改规发[2017]1号）规定，富莱德昆山物流园二期的能耗标准按照现行法规的要求，无需单独进行节能审查，仅需提交节能承诺表，目前富莱德昆山物流园二期已补充提交节能承诺表。

(3) 四证及竣工验收

(a) 《国有土地使用证》<sup>113</sup>

2012年6月27日，江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市人民政府核发的《国有土地使用证》（昆国用（2012）第12012111114号），具体情况如下：

土地使用权人	江苏富莱德仓储有限公司		
座落	昆山市花桥镇沿沪大道东侧		
地号	11101165002	图号	/
地类（用途）	仓储	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	至 2056.04.25 止
使用权面积	85,136.8m <sup>2</sup>	其中	独用面积
			85,136.80m <sup>2</sup>
			分摊面积
			/

(b) 《建设用地规划许可证》

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2006年5月15日<sup>114</sup>核发的编号为GJ2006Y-049的《建设用地规划许可证》，具体情况如下：

用地单位	江苏富莱德仓储有限公司
用地项目名称	新建仓储工程
用地位置	花桥镇沿沪大道东
用地性质	工业
用地面积	85,136.8 平方米
建设规模	/

(c) 《建设工程规划许可证》

<sup>113</sup> 现已统一换发为《不动产权证书》，具体见本法律意见书“9.2.2 不动产权登记”相关内容。

<sup>114</sup> 该文件载明系根据昆发改工（2012）14号出具。

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2013年5月15日核发的编号为建字第GJg2012-056 (b-1) 号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位 (个人)	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	A 仓库 (1F)
建设位置	花桥沿沪大道东，蓬善路北
建设规模	24,312.89 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2013年5月15日核发的编号为建字第GJg2012-057 (b-1) 号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位 (个人)	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	B 仓库 (2F)
建设位置	花桥沿沪大道东，蓬善路北
建设规模	26,102.34 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2013年11月11日核发的编号为建字第GJg2012-057 (b-1) -1/2号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位 (个人)	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	B 仓库 (2F)
建设位置	花桥沿沪大道东，蓬善路北
建设规模	171.44 平方米 (补)

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2013年5月15日核发的编号为建字第GJg2012-058 (b-1) 号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位 (个人)	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	C 仓库 (2F)
建设位置	花桥沿沪大道东，蓬善路北
建设规模	34,002.85 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2013年9月13日核发的编号为建字第GJg2012-058-1/2号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位（个人）	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	C 仓库（2F）
建设位置	花桥沿沪大道东，蓬善路北
建设规模	251.62 平方米（补）

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2015年4月15日核发的编号为建字第GJg2015-053号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位（个人）	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	C 仓库压纸机房（1F）
建设位置	花桥蓬善路 516 号
建设规模	161 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2012年6月1日核发的编号为建字第GJg2012-059号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位（个人）	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	维修中心及设备房（1F）
建设位置	花桥沿沪大道东，蓬善路北
建设规模	613.32 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2012年6月1日核发的编号为建字第GJg2012-060号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位（个人）	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	门卫 1（1F）
建设位置	花桥沿沪大道东，蓬善路北
建设规模	18 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2012年6月1日核发的编号为建字第GJg2012-061号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位（个人）	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	门卫 2（1F）

建设位置	花桥沿沪大道东，蓬善路北
建设规模	18 平方米

(d) 《建筑工程施工许可证》

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市住房和城乡建设局于2012年10月15日核发的《建筑工程施工许可证》（编号为3205832012101504），具体情况如下：

建设单位	江苏富莱德仓储有限公司
工程名称	A-C 仓库，维修中心及设备房，门卫 1、2
建设地址	花桥开发区沿沪大道东侧、蓬善路北侧
建设规模	85490.46m <sup>2</sup> <sup>115</sup>

江苏富莱德仓储有限公司持有于2015年4月23日填报并由江苏昆山花桥经济开发区规划建设局批复同意的《昆山市限额以下工程施工许可申请表》，许可C仓库压纸机房（1F）工程施工，具体情况如下：

建设单位	江苏富莱德仓储有限公司		
工程名称	C 仓库压纸机房（1F）		
结构层次	壹		
工程地点	花桥蓬善路 516 号		
建筑面积	161m <sup>2</sup>		
规划许可证编号	GJg2015-053	发证机关	昆山市规划局

另根据花桥经济开发区建设局于2022年6月14日出具的《关于申请出具合规证明的回复》，经花桥经济开发区建设局核查，自2011年1月17日至2022年6月14日期间，未对江苏富莱德仓储有限公司做出相关违法建设认定和处罚记录。

(e) 规划验收

根据昆山市规划局于2013年7月4日出具的编号为GJs2013-012号《建设工程规划验收合格证》，富莱德二期A仓库建设工程符合规划条件和规划许可内容，予以验收合格，具体情况如下：

<sup>115</sup> 根据该《建筑工程施工许可证》记载，A仓库面积变更为24,312.89m<sup>2</sup>，B仓库面积变更为26273.78m<sup>2</sup>，C仓库面积变更为34254.47m<sup>2</sup>，其余单体面积不变，此次施工许可的面积为85490.46m<sup>2</sup>。

建设项目名称及类型:	A仓库
建设位置:	花桥沿沪大道东侧
总建筑面积:	24329.23平方米

根据昆山市规划局于2013年9月13日出具的编号为GJs2013-023号的《建设工程规划验收合格证》，富莱德二期C仓库建设工程符合规划条件和规划许可内容，予以验收合格，具体情况如下：

建设项目名称及类型:	C仓库
建设位置:	花桥沿沪大道东侧，蓬善路北侧
总建筑面积:	34254.47平方米

根据昆山市规划局于2013年11月11日出具的编号为GJs2013-036号《建设工程规划验收合格证》，富莱德二期B仓库、维修中心及设备房、门卫1、门卫2建设工程符合规划条件和规划许可内容，予以验收合格，具体情况如下：

建设项目名称及类型:	B仓库、维修中心及设备房、门卫1、门卫2
建设位置:	花桥鸡鸣塘路南侧
总建筑面积:	26924.25平方米

根据江苏昆山花桥经济开发区管理委员会于2021年11月18日出具的编号为GJs2021-019号《建设工程规划核实合格证》，富莱德二期C仓库压纸机房建设工程符合规划条件和规划许可内容，具体情况如下：

项目名称:	C仓库压纸机房
建设位置:	花桥镇蓬善路516号
总建筑面积:	166.26平方米

(f) 竣工证明

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市住房和城乡建设局于2013年11月14日核发的编号为2013第0514号的《房屋建筑工程或市政基础设施工程竣工备案意见书》，具体情况如下：

工程名称:	A、C仓库
工程面积:	58,583.70平方米
工程地址:	花桥开发区沿沪大道东侧、蓬善路北侧
备注:	A仓库 24,329.23平方米



	C 仓库 34,254.47 平方米
--	--------------------

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市住房和城乡建设局于2013年11月20日核发的编号为2013第0535号的《房屋建筑工程或市政基础设施工程竣工备案意见书》，具体情况如下：

工程名称:	B 仓库、维修中心及设备房、门卫 1、2
工程面积:	26,924.25 平方米
工程地址:	花桥开发区沿沪大道东侧、蓬善路北侧
备注:	B 仓库面积为 26,273.78 平方米 维修中心及设备房面积为 613.77 平方米

此外，江苏富莱德仓储有限公司持有花桥经济开发区规划建设局建工管理科于2016年4月27日出具的《工程竣工验收监督证明书》（编号2016-001），确认通过对C仓库压纸机房工程的竣工验收的监督，建筑面积166.26m<sup>2</sup>，认为验收程序符合有关要求，验收结果有效。

#### (g) 消防验收

苏州市公安消防局于2013年7月11日出具《关于江苏富莱德仓储有限公司富莱德昆山物流园二期项目工程复验建设工程消防验收合格的意见》（苏公消验[2013]第0501号），A库及门卫1、2消防验收合格。

苏州市公安消防局于2013年11月11日出具《建设工程消防验收意见书》（苏公消验[2013]第0892号），B库消防验收合格。

苏州市公安消防局于2013年9月4日出具《关于江苏富莱德仓储有限公司富莱德昆山物流园二期建设工程消防验收合格的意见》（苏公消验[2013]第0667号），C库、维修中心及设备房消防验收合格。

#### (h) 环保验收

昆山市环境保护局于2013年8月7日验收通过江苏富莱德提交的《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》，同意“江苏富莱德仓储有限公司仓储用房项目（富莱德昆山物流园二期A仓库，建筑面积约24312.89平方米）通过环保验收”。

昆山市环境保护局于2013年9月24日验收通过江苏富莱德提交的《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》，同意“江苏富莱德仓储有限公司仓储用房项目（富莱德昆山物流园二期B、C仓库，维修中心及设备房、门卫1、2，总建筑面积约60754.51平方米）通过环保验收”。

#### (4) 环评批复

昆山市环境保护局于2012年2月8日出具了《关于对江苏富莱德仓储有限公司仓储用房建设项目环境影响报告表的审批意见》（昆环建（2012）0329号），批准江苏富莱德仓储有限公司仓储用房项目建设。

#### 10.2.3 富莱德昆山物流园三期

##### (1) 立项批复及外商投资手续

根据昆山市发展和改革委员会于2015年4月29日出具的《市发展改革委关于昆山富莱德仓储有限公司扩建仓储项目备案的通知》（昆发改投备案[2015]142号），项目扩建仓库205,435.65平方米，地址为花桥经济开发区沿沪大道西侧。

另根据昆山市发展和改革委员会于2015年6月25日出具的《市发展改革委关于江苏富莱德仓储有限公司变更项目建设单位、项目名称及建设内容的通知》（昆发改投备案[2015]260号），建设单位变更为江苏富莱德仓储有限公司，建设内容变更为：项目新建仓库及卸货平台186,156.1平方米、坡道及门卫等辅助用房19,279.55平方米。

根据富莱德三期取得立项批复的适用的《外商投资产业指导目录（2015修订）》和《政府核准的投资项目目录（2014年本）》，仓储不属于限制类或禁止类外商投资项目或需政府核准的投资项目，富莱德三期的立项批复手续符合当时适用的《外商投资项目核准和备案管理办法》的相关要求。

##### (2) 节能审查

根据昆山市发展和改革委员会于2015年3月24日出具的《关于江苏富莱德仓储有限公司三期续建项目节能评估报告表的审查意见》（昆发改能审[2015]17号），同意该项目节能评估报告表所述内容。

##### (3) 四证及竣工验收

###### (a) 《国有土地使用证》<sup>116</sup>

2012年6月27日，江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市人民政府核发的《国有土地使用证》（昆国用（2012）第12012111116号），具体情况如下：

土地使用权人	江苏富莱德仓储有限公司		
座落	昆山市花桥镇沿沪大道西侧		
地号	11101166001	图号	/

<sup>116</sup> 现已统一换发为《不动产权证书》，具体见本法律意见书“9.2.2 不动产权登记”相关内容。

地类（用途）	仓储	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	至 2056.04.25 止
使用权面积	110793.9m <sup>2</sup>	其中	独用面积
			110,793.90m <sup>2</sup>
			分摊面积
			/

(b) 《建设用地规划许可证》

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2015年7月2日核发的编号为GJ2006Y-050 (b-1) 的《建设用地规划许可证》，具体情况如下：

用地单位	江苏富莱德仓储有限公司 <sup>117</sup>
用地项目名称	新建仓库项目
用地位置	花桥镇沿沪大道西侧
用地性质	工业用地
用地面积	110,793.90 m <sup>2</sup>
建设规模	/

(c) 《建设工程规划许可证》

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2015年9月25日核发的编号为建字第GJg2015-234号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位（个人）	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	1号仓库及平台（4F）
建设位置	花桥沿沪大道西侧，蓬青路南侧
建设规模	73,889.08 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2015年9月25日核发的编号为建字第GJg2015-235号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位（个人）	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	2号仓库及平台（4F）
建设位置	花桥沿沪大道西侧，蓬青路南侧

<sup>117</sup> 原《建设用地规划许可证》用地单位记载为“江苏富莱德仓储服务有限公司”，同时附注：用地单位名称变更，由原“江苏美乐地仓储有限公司”变更为“江苏富莱德仓储有限公司”。故此处以项目公司工商登记名称“江苏富莱德仓储有限公司”为准。

建设规模	55,957.74 平方米
------	---------------

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2015年9月25日核发的编号为建字第GJg2015-236号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位（个人）	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	3号仓库及平台（4F）
建设位置	花桥沿沪大道西侧，蓬青路南侧
建设规模	55,975.53 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2015年9月25日核发的编号为建字第GJg2015-237号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位（个人）	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	设备房（1F）
建设位置	花桥沿沪大道西侧，蓬青路南侧
建设规模	729.29 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2015年9月25日核发的编号为建字第GJg2015-238号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位（个人）	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	门卫及辅助用房（1F）
建设位置	花桥沿沪大道西侧，蓬青路南侧
建设规模	161.24 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2015年9月25日核发的编号为建字第GJg2015-239号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位（个人）	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	坡道 1（3F）
建设位置	花桥沿沪大道西侧，蓬青路南侧
建设规模	9,764.20 平方米

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市规划局于2015年9月25日核发的编号为建字第GJg2015-240号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位（个人）	江苏富莱德仓储有限公司
建设项目名称	坡道 2（3F）
建设位置	花桥沿沪大道西侧，蓬青路南侧
建设规模	8,949.20 平方米

(d) 《建筑工程施工许可证》

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市住房和城乡建设局于2016年3月17日核发的《建筑工程施工许可证》（编号为320583201603170101），具体情况如下：

建设单位	江苏富莱德仓储有限公司
工程名称	新建仓库项目：1号仓库及平台、2号仓库及平台、3号仓库及平台、设备房、门卫及辅助用房
建设地址	昆山花桥沿湖大道以西，蓬青南侧
建设规模	186,712.88m <sup>2</sup>

江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市住房和城乡建设局于2016年3月17日核发的《建筑工程施工许可证》（编号为320583201603170301），具体情况如下：

建设单位	江苏富莱德仓储有限公司
工程名称	新建仓库项目：坡道 1、坡道 2
建设地址	昆山花桥沿沪大道西侧蓬青路南侧
建设规模	18,713.40m <sup>2</sup>

另根据花桥经济开发区建设局于2022年6月14日出具的《关于申请出具合规证明的回复》，经花桥经济开发区建设局核查，自2011年1月17日至2022年6月14日期间，未对江苏富莱德仓储有限公司做出相关违法建设认定和处罚记录。

(e) 规划验收

根据2018年1月24日由昆山市行政服务中心牵头出具的《建设工程项目联合竣工验收意见汇总表》，富莱德三期1-3号仓库及平台、设备房、门卫及辅助用房、坡道1、2建设工程经昆山市规划局规划验收有效。



根据昆山市规划局于2018年1月29日出具的编号为GJs2018-001号《建设工程规划核实合格证》，富莱德三期1号-3号仓库及平台、坡道1、坡道2、设备房、门卫及辅助用房建设工程符合规划条件和规划许可内容，具体情况如下：

建设项目名称及类型：	1号-3号仓库及平台、坡道1、坡道2、设备房、门卫及辅助用房
建设位置：	花桥蓬青路369号
总建筑面积：	206417.87平方米

(f) 竣工证明

i. 江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市住房和城乡建设局于2018年2月9日核发的编号为3205831507160108-JX-001的《建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

① 工程概况

建设单位名称	江苏富莱德仓储有限公司		
工程名称	新建仓库项目	工程地址	花桥沿沪大道以西，蓬青南侧
工程类别	房屋建筑工程	工程造价	48,172.00 万元
房屋结构类型、层次	地上：框架结构/4 地下：框架结构/	房屋建筑面积	地上：186,722.21m <sup>2</sup> 地下：/
开工日期	2016年03月18日	完工日期	2017年12月18日
施工许可证号	320583201603170101	规划许可证号	无 施工图设计文件审查合格书号 10111(2016)第0099号、 10111(2016)

					第 0100 号
--	--	--	--	--	-------------

② 备案意见

江苏富莱德仓储有限公司建设的1#、2#、3#仓库及平台、设备房、门卫及物业办公单位工程，于2018年2月2日由建设单位组织竣工验收合格，建设单位于2018年2月8日报送工程验收备案文件，申请备案。经查验，符合要求。

- ii. 江苏富莱德仓储有限公司持有昆山市住房和城乡建设局于2018年2月9日核发的编号为3205831507160108-JX-002的《建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

① 工程概况

建设单位名称	江苏富莱德仓储有限公司				
工程名称	新建仓库项目	工程地址	花桥沿沪大道西侧蓬青路南侧		
工程类别	房屋建筑工程	工程造价	4,828.00 万元		
房屋结构类型、层次	地上：框架结构/3 地下：框架结构/	房屋建筑面积	地上：19,695.66m <sup>2</sup> 地下：/		
开工日期	2016年03月18日	完工日期	2017年12月18日		
施工许可证号	320583201603170301	规划许可证号	无	施工图设计文件审查合格书号	10111(2016)第0099号、10111(2016)第0100号

## ② 备案意见

江苏富莱德仓储有限公司建设的坡道一、坡道二单位工程，于2018年2月2日由建设单位组织竣工验收合格，建设单位于2018年2月8日报送工程验收备案文件，申请备案。经查验，符合要求。

### (g) 消防验收

昆山市公安消防大队于2017年11月24日出具《建设工程竣工验收消防备案凭证》（苏昆公消竣备字[2017]第0368号），核发备案凭证。

### (h) 环保验收

截至资产估值基准日2024年3月31日，江苏富莱德未能提供富莱德三期的环保验收文件。根据《建设项目环境保护管理条例》及2021年1月1日开始施行的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》的规定，非危险品仓储业已不再纳入建设项目环境影响评价管理。根据江苏富莱德的说明，富莱德三期不涉及危险品仓储。根据苏州金煜林晟环境工程有限公司于2023年6月编制的《建设项目竣工环境保护验收调查表》，富莱德三期“项目规模、内容及内容与环评报告表中的规模、内容及内容一致，所有环境保护基础设施已按环评及批复要求落实到位。该项目具备国家环保部关于建设项目竣工环境保护验收条件，可通过竣工环境保护验收。”综上，本所经办律师认为，富莱德三期无环保验收文件的情形未对富莱德三期的权属或合法性构成实质不利影响。

### (4) 环评批复

昆山市环境保护局于2015年4月28日出具了《关于对江苏富莱德仓储有限公司富莱德（昆山）物流园三期建设项目环境影响报告表的审批意见》（编号为昆环建[2015]0813号），批准物流园（包括仓库（仓储内容为日用消费品）、设备房、门卫及物业办公等配套设施的建设）项目建设。

## 10.3 基础设施项目的运营情况

经核查江苏富莱德提供的已签署且已起租的租赁合同，截至2024年3月31日，富莱德昆山物流园现行有效的租赁合同共计26份，其中富莱德一期共计16份<sup>118</sup>，富莱德二期共计4份<sup>119</sup>，富莱德三期共计7份。根据对前述26份租赁合同的核查，租赁合同的租赁用途均系为仓储目的进行仓库及其配套设施租赁。

<sup>118</sup> 已统计的富莱德一期的租赁合同数量中将江苏富莱德与租户L签署的《房屋租赁及服务合同》《房屋租赁及服务合同之补充协议一》《房屋租赁及服务合同之补充协议二》及《房屋租赁及服务合同之补充协议三》、与租户J签署的《房屋租赁及服务合同》及《房屋租赁及服务合同之补充协议》予以分别统计。

<sup>119</sup> 经审阅，江苏富莱德与租户C签署的《租赁及服务合同之增补协议VI》约定了富莱德一期和富莱德二期的承租事项，故在富莱德一期和富莱德二期租赁合同数量中予以重复统计。

根据富莱德昆山物流园各《国有土地使用证》/《不动产权证书》的记载，富莱德昆山物流园占用范围内的土地用途为仓储；根据各《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》记载，富莱德昆山物流园用地项目均为仓储工程。本所经办律师认为，租赁合同约定的租赁用途符合富莱德昆山物流园的使用性质，租赁合同的内容不违反中国法律相关禁止性规定，不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效的情形。

#### 10.4 基础设施项目的现金流情况

##### 10.4.1 现金流基本情况

如本法律意见书第10.2条所述，富莱德一期已于2011年完成竣工验收备案，富莱德二期已于2013年完成竣工验收备案，富莱德三期已于2018年完成竣工验收备案，可以投入运营；截至目前富莱德昆山物流园已运营满三年。根据江苏富莱德出具的《承诺及声明函》，富莱德昆山物流园取得的运营收入主要为其基于与富莱德昆山物流园租户签署的租赁合同取得的租金收入及物业设施管理费等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

根据《尽职调查工作指引》，2023年度富莱德昆山物流园单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过富莱德昆山物流园同一时期现金流总额的10%系认定为重要现金流提供方。根据江苏富莱德租赁合同台账及江苏富莱德出具的《承诺及说明函》，富莱德昆山物流园截至2024年3月31日仍然在租的客户中存在租户A、租户B、租户C和租户D共4家重要现金流提供方。

通过在中国证监会网站<sup>120</sup>、国家金融监督管理总局网站<sup>121</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>122</sup>、国家外汇管理局网站<sup>123</sup>、中国人民银行网站<sup>124</sup>、国家税务总局网站<sup>125</sup>、国家税务总局苏州市税务局网站<sup>126</sup>、国家税务总局上海市税务局网站<sup>127</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>128</sup>、“信用中国”平台<sup>129</sup>、证券

<sup>120</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn](http://www.csrc.gov.cn)。

<sup>121</sup> 网址：[www.cbirc.gov.cn](http://www.cbirc.gov.cn)。

<sup>122</sup> 网址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。

<sup>123</sup> 网址：[www.safe.gov.cn](http://www.safe.gov.cn)。

<sup>124</sup> 网址：[www.pbc.gov.cn](http://www.pbc.gov.cn)。

<sup>125</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。

<sup>126</sup> 网址：<https://jiangsu.chinatax.gov.cn/col/col8648/index.html>。

<sup>127</sup> 网址：<http://shanghai.chinatax.gov.cn/hptax/>。

<sup>128</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>129</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。

期货市场失信记录查询平台<sup>130</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>131</sup>和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>132</sup>进行的公开检索，截至2024年4月10日，于前述信息渠道，富莱德昆山物流园的重要现金流提供方最近三年不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形<sup>133</sup>。

#### 10.4.2 重要现金流提供方的经营限制条款

江苏富莱德与重要现金流提供方截至2024年3月31日正在履行的租赁合同中，存在提前退租条款、租金减免条款（均约定了免租期）、优先扩租权（仅租户C和租户D）、承租人的单方解除权（仅适用于租赁合同中江苏富莱德违约或违反了反商业贿赂协议的情形）等可能对基础设施项目的经营产生限制的条款（简称“经营限制条款”），但该等经营限制条款均为同类仓储项目中租赁合同项下的常规商业安排，该等安排合法合规，不违反任何强制性法律规定，不存在影响持续经营的重大法律障碍。

根据上海易之商的《上海易之商企业管理服务有限公司租赁管理制度》（“以下简称《租赁管理制度》”），其将审慎确定保证金和免租期。此外，就承租人退租的应对而言，原则上按照《租赁管理制度》办理，即如承租人选择到期退租的（非提前退租），原则上在原租赁合同到期前3个月由上海易之商市场部负责锁定新承租人并完成租赁期限、租金标准等核心商业事项的磋商，并于原租赁合同到期前1个月完成新租赁合同的签署，做好原承租人退租和新承租人进驻的衔接工作，实现原承租人退出与新承租人起租的平稳过渡。此外，根据《运营管理协议》的约定，运营管理机构应勤勉尽责、专业审慎地运营管理富莱德昆山物流园项目。

综上所述，经本所律师核查，项目公司与重要现金流提供方截至2024年3月31日正在履行的租赁合同中，存在前述可能对本基础设施项目的经营产生限制的经营限制条款，本所经办律师认为，该等经营限制条款均为同类仓储项目中租赁合同项下的常规商业安排，该等安排合法合规，不违反任何强制性法律规定，不存在影响持续经营的重大法律障碍。此外，根据《运营管理协议》的约定，运营管理机构应勤勉尽责、专业审慎地运营管理本基础设施项目。

<sup>130</sup> 网址：[neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun](http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun)。

<sup>131</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin](http://zxgk.court.gov.cn/shixin)。

<sup>132</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing)。

<sup>133</sup> 根据国家市场监督管理总局网站于2023年8月9日发布的“经营主体严重违法失信行为专项治理行动”项下“屡禁不止、屡罚不改”经营主体名单，租户C近3年受到10次行政处罚，属于“屡禁不止、屡罚不改”经营主体。



前述经营限制条款具体梳理如下，除此之外，重要现金流提供方截至2024年3月31日正在履行的租赁合同项下不存在其他特殊条款。

序号	租户编号	涉及物业	提前退租条款	租金减免条款	优先扩租条款及优先购买权条款	承租人的单方解除权条款
1		富莱二期	<p>经出租人和承租人协商一致，承租人应至少提前三个月书面通知出租人，且：</p> <p>a) 如承租人提前六个月或以上书面通知出租人提前终止的，承租人无需承担提前终止的违约责任。</p> <p>b) 如承租人提前三个月但未满六个月书面通知出租人提前终止的，需支付提前终止区域3个月的租金及物业服务管理费作为补提前终止对价。</p>	<p>1、租户享有免租期，承租人在免租期内不支付租金及物业服务管理费，但需要支付公共事业设施费以及基本物业管理费。</p> <p>2、若租赁合同或者房屋的任何一部分根据合同约定被出租人终止或被承租人提前终止，出租人有权要求承租人偿付其已经享受的免租期租金及物业服务管理费，该费用应根据实际已经履行的租赁期限与合同约定的租赁期限的比例同比例折算。</p>	N/A	<p>若出租人违反租赁合同附件《反商业贿赂协议》约定行为之一，承租人有权单方部分或全部终止与出租人的合同，同时出租人应向承租人支付10万元违约金或者支付合作期间订单（合同）金额的50%作为违约金，两者以高者为准。</p>
2	租户A	富莱三期	<p>经出租人和承租人协商一致可以提前终止本合同的全部或部分，承租人应提前三个月向出租人发出书面通知，并按提前终止日所在租赁年度适用的租金及物业服务管理费标准支付提前终止区域3个月的租金及物业服务管理费作为补提前终止对价，且需按照合同约定金额向出租人支付提前终止区域的偿付租金及偿付物业服务管理费。</p>	<p>租户享有免租期，承租人在免租期间内不支付租金及物业服务管理费，但需要支付公共事业费及基本物业管理费。</p>	N/A	<p>1、若出租人违反租赁合同附件《反商业贿赂协议》约定行为之一，承租人有权单方部分或全部终止与出租人的合同，同时出租人应向承租人支付10万元违约金或者支付合作期间订单（合同）金额的50%作为违约金，两者以高者为准。</p> <p>2、若出租人发生违约事件且该违约事件仍在继续且是不可补救的，亦或是可被补救的但经承租人书面告知后仍未在合理期限内补救的，承租人可以选择终止并退还房屋或其相关部分，且出租人应支付相当于</p>

序号	租户编号	涉及物业	提前退租条款	租金减免条款	优先扩租条款及优先购买权条款	承租人的单方解除权条款
						三个月租赁和物业费用的违约金。
3	租户 B	富莱德一期	经双方书面同意可以终止本合同的部分或全部（有权依法终止合同的情形除外）。如果任何一方无理由要求终止的，则应提前六个月书面通知另一方并基于提前终止的面积向另一方赔偿按共计六个月的租金及物业设施管理费作为违约金。	1、租户享有免租期，承租人在免租期间内不支付租金及物业设施管理费但需要支付公共事业费及基本物业管理费。  2、若租赁合同或者房屋的任何一部分根据合同约定被出租人终止，出租人有权要求承租人补偿出租人免租期内免除的租金和物业设施管理费（在免租期内承租人已经支付的基本物业管理费除外）。	N/A	在如下情况下，承租人有权提前三十（30）天书面通知终止本合同，且承租人无需向出租人承担任何法律责任： （1）出租人故意不履行维修义务，经承租人书面催告仍拒绝履行维修义务，导致承租人连续超过30日无法使用全部房屋的。 （2）因出租人原因，出租人违法擅自提前终止本合同。
4		富莱德一期		1、承租人针对扩租区域享有2个月的免租期，承租人在免租期间内不支付租金及物业设施管理费，但需要支付公共事业费及基本物业管理费。  2、若租赁合同或者房屋的任何一部分根据合同约定被出租人终止，出租人有权要求承租人补偿出租人免租期内免除的租金和物业设施管理费（在免租期内承租人已经支付的基本物业管理费除外）。		
5		富莱德三期		1、承租人享有免租期，承租人在免租期间内不支付租金，但需要支付物业设施管		

序号	租户编号	涉及物业	提前退租条款	租金减免条款	优先扩租条款及优先购买权条款	承租人的单方解除权条款
			的, 则应提前六个月书面通知另一方并基于提前终止的面积向另一方赔偿按共计六个月的租金及物业设施管理费作为违约金。	<p>理费及基本物业管理费。</p> <p>2、若租赁合同或者房屋的任何一部分根据合同约定被出租人终止, 出租人有权要求承租人补偿出租人免租期内免除的租金和物业设施管理费 (在免租期内承租人已经支付的基本物业管理费除外)。</p>		
6	租户 C	富莱一期	<p>承租人仅有权在合同约定的特定时间段提出提前解除扩租单元的书面通知, 且至少提前十二个月书面通知出租人, 并与出租人就提前终止事宜签署补充协议。且承租人仅在已全面履行合同项下全部义务及责任的前提下 (包括但不限于已支付完毕结算至解除日的应付租金及物业设施管理费), 承租人无需就该等提前终止支付违约金。若承租人未按约定提前终止的, 应按照合同约定就提前终止承担违约责任。</p>	<p>1、扩租单元享有免租期, 承租人在免租期不支付租金及物业设施管理费, 但需要支付基本物业管理费及公用事业设施费。</p> <p>2、如租赁合同由于承租人单方原因提前终止, 则承租人应享有的免租期应根据租赁期限实际执行的天数与日历天数的比例同比例折算, 在扣除承租人已经缴纳的基本费用后, 承租人须立即向出租人补交该期间已经多享有的免租期内的所有租服费。</p> <p>3、如承租人出现严重违约情形, 需承担日违约金的, 如仓库最终交付完成, 该日违约金可以减少首个租赁年度内等价值的免租期的形式进行承担, 但超出部分承租人应当另行支付。</p>	<p>在租赁期限内其他仓库可公开对外出租 (项目内其他仓库现有其他承租人放弃或不享有优先续约权) 的情况下, 承租人对该等其他仓库享有与其他潜在租户同等条件下的优先扩租权。</p>	<p>如出租人出现因出租人原因导致仓库迟交付等严重违约情形, 且该严重违约持续达到 45 日以上 (含 45 日) 的, 承租人单方有权经书面通知出租人后立即解除合同。</p>
7		富莱一期	<p>承租人提前解除合同的应至少提前十二个月书面通知出租人, 并就提前终止事宜与出租人签署补充协议。承租人仅在已全面履行合同项下全部义务及责任的前提下 (包括但不限于已支付完毕结算至解除日的应付租金及物业设施管理费), 承租人无需就该等提前终止支付违约金。若承租人未按约定</p>	<p>1、续租单元享有免租期, 承租人在免租期不支付租金及物业设施管理费, 但需要支付基本物业管理费及公用事业设施费。</p> <p>2、如租赁合同由于承租人单方原因提前终止, 则承租人应享有的免租期应根据租赁期限实际执行的天数与日历天数的比例</p>		

序号	租户编号	涉及物业	提前退租条款	租金减免条款	优先扩租条款及优先购买权条款	承租人的单方解除权条款
8		富莱二期	提前终止的，应依照合同约定就提前终止承担违约责任。	同比例折算，在扣除承租人已经缴纳的基本费用后，承租人须立即向出租人补交该期间已经多享有的免租期内的所有租服费用。  3、如承租人出现严重违约情形，需承担日违约金的，如仓库最终交付完成，该日违约金可以减少首个租赁年度内等价值的免租期的形式进行承担，但超出部分承租人应当另行支付。		
9	租户D	富莱一期	经双方书面同意，可以终止本合同的部分或者全部。 (1) 在首期租赁期限内，承租人应至少提前十二个月向出租人发出书面通知，并赔偿六个月的违约金，以及根据以下约定承担违约责任 (a) 截止该等终止为止累积到期但未付的所有租金及物业设施管理费以及所有其它应付款项；(b) 移走并且储存承租人以及任何其他所有人的财产的费用；及(c) 将房屋恢复原状的费用。 (2) 在续租期限内，承租人至少提前十二个月向出租人发出书面通知，并基于提前终止的面积，向出租人赔偿3个月的租金及物业设施管理费作为违约金，以及根据以下约定承担违约责任 (a) 截止该等终止日为止在本合同项下累积到期但未付的所有租金及物业设施管理费以及所有其它应付款项；(b) 移走并且储存承租人以及任何其他所有人的财产的费用；及(c) 将房屋恢复原状的费用。	承租人享有免租期，承租人在免租期间内不支付租金及物业设施管理费，但需要支付公用事业费和基本物业管理费。	在租赁期限内位于C库的部位可公开对外出租的情况下，双方可届时对扩租区域、租金及物业设施管理费进行协商，承租人在同等条件下享有优先扩租权。	出租人发生违约事件且该违约事件仍在继续的，承租人可以选择终止合同并返还房屋或其相关部分，且有权要求出租人支付按届时租金和物业管理费标准计算6个月的违约金。

## 10.5 基础设施项目的投保情况

经核查江苏富莱德提供的各项保单，江苏富莱德已分别就富莱德一期、富莱德二期、富莱德三期向中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司投保了财产一切险及营业中断险。除前述保险外，上海益商仓储服务有限公司以江苏富莱德仓储有限公司为被保险人，为富莱德一期、富莱德二期、富莱德三期向中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司投保了公众责任险。截至2024年3月31日，富莱德昆山物流园的投保情况具体如下：

#### 10.5.1 富莱德一期

##### (1) 财产一切险

保险单号	PQYC202332050000005002
投保人名称及地址	江苏富莱德仓储有限公司 昆山市花桥镇新生路718号、818号（沿沪大道东侧）
被保险人名称及地址	江苏富莱德仓储有限公司 昆山市花桥镇新生路718号、818号（沿沪大道东侧）
标的地址	江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号（沿沪大道东侧）
保险期限	1年，自2024年01月01日零时起至2024年12月31日二十四时止
保险标的	建筑物及附属设施 属被保险人拥有或应负责的建筑物结构，包括但不限于附于地基/办公室/宿舍/厂房/仓库及附属物（无论室内或室外），建筑物上的固定装置/设备/设施、装修、招牌、天线、霓虹灯、太阳能装置、大门、围墙/栅栏、停车场、升降机、机械装置、消防/保安系统、水电系统设备、防雷装置、电线电缆、电梯、摄像头系统、电子围栏、停车系统、充电桩、发电机、自动道闸、绿植等，同时包括为被保险人负责的公用地方，按比例应占的大门等。
保险金额	RMB 245,872,373.04
保险费率	0.019%
保险费	RMB 46,715.75
免赔额	每次事故财产损失绝对免赔 RMB1,000.00
司法管辖	中华人民共和国司法管辖（港澳台除外）



地域范围	中华人民共和国境内（港澳台除外）
------	------------------

此外，根据中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司于 2024 年 1 月 31 日出具的《中国人民财产保险股份有限公司批单》，中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司同意自 2024 年 2 月 1 日零时起，对保险单号为 PQYC202332050000005002 的保险单项下批改如下：保险金额增加 RMB693,127,626.96 元，变更后总保额为 RMB939,000,000.00 元，批增保费 120,539.82 元；除前述条款规定之外，原保险单所载其他条件不变。

(2) 营业中断险

保险单号	PQAO202332050000000726
投保人名称及地址	江苏富莱德仓储有限公司 昆山市花桥镇新生路 718 号、818 号（沿沪大道东侧）
被保险人名称及地址	江苏富莱德仓储有限公司 昆山市花桥镇新生路 718 号、818 号（沿沪大道东侧）
标的地址	江苏省昆山市花桥镇新生路 718、818 号（沿沪大道东侧）
保险期限	1 年，自 2024 年 01 月 01 日零时起至 2024 年 12 月 31 日二十四时止
保险金额	RMB 62,838,374.77
保险费率	0.02%
保险费	RMB 12,567.67
赔偿期限	12 个月
免赔额	每次事故 3 天
司法管辖	受中华人民共和国司法管辖（不含港澳台）
地域范围	中华人民共和国境内（不含港澳台）

10.5.2 富莱德二期

(1) 财产一切险

保险单号	PQYC202332050000005001
------	------------------------

投保人名称及地址	江苏富莱德仓储有限公司 昆山市花桥镇逢善路 516 号
被保险人名称及地址	江苏富莱德仓储有限公司 昆山市花桥镇逢善路 516 号
标的地址	江苏省昆山市花桥镇逢善路 516 号
保险期限	1 年，自 2024 年 01 月 01 日零时起至 2024 年 12 月 31 日二十四时止
保险标的	建筑物及附属设施 属被保险人拥有或应负责的建筑物结构，包括但不限于附于地基/办公室/宿舍/厂房/仓库及附属物（无论室内或室外），建筑物上的固定装置/设备/设施、装修、招牌、天线、霓虹灯、太阳能装置、大门、围墙/栅栏、停车场、升降机、机械装置、消防/保安系统、水电系统设备、防雷装置、电线电缆、电梯、摄像头系统、电子围栏、停车系统、充电桩、发电机、自动道闸、绿植等，同时包括为被保险人负责的公用地方，按比例应占的大门等。
保险金额	RMB196,491,797.41
保险费率	0.019%
保险费	RMB 37,333.44
免赔额	每次事故财产损失绝对免赔 RMB1,000.00
司法管辖	中华人民共和国司法管辖（港澳台除外）
地域范围	中华人民共和国境内（港澳台除外）

此外，根据中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司于 2024 年 1 月 31 日出具的《中国人民财产保险股份有限公司批单》，中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司同意自 2024 年 2 月 1 日零时起，对保险单号为 PQYC202332050000005001 的保险单项下批改如下：保险金额增加 RMB351,508,202.59 元，变更后总保额为 RMB548,000,000.00 元，收费 61,129.77 元；除前述条款规定之外，原保险单所载其他条件不变。

(2) 营业中断险

保险单号	PQAO20233205000000725
投保人名称及地址	江苏富莱德仓储有限公司 昆山市花桥镇逢善路 516 号
被保险人名称及地址	江苏富莱德仓储有限公司 昆山市花桥镇逢善路 516 号
标的地址	江苏省昆山市花桥镇逢善路 516 号
保险期限	1 年，自 2024 年 01 月 01 日零时起至 2024 年 12 月 31 日二十四时止
保险金额	RMB 38,501,145.79
保险费率	0.02%
保险费	RMB 7,700.23
赔偿期限	12 个月
免赔额	每次事故 3 天
司法管辖	受中华人民共和国司法管辖（不含港澳台）
地域范围	中华人民共和国境内（不含港澳台）

10.5.3 富莱德三期

(1) 财产一切险

保险单号	PQYC202332050000005000
投保人名称及地址	江苏富莱德仓储有限公司 昆山市花桥镇蓬青路 369 号
被保险人名称及地址	江苏富莱德仓储有限公司 昆山市花桥镇蓬青路 369 号
标的地址	江苏省昆山市花桥镇蓬青路 369 号
保险期限	1 年，自 2024 年 01 月 01 日零时起至 2024 年 12 月 31 日二十四时止
保险标的	建筑物及附属设施 属被保险人拥有或应负责的建筑物结构，包括但不限于附于地基/办公室/宿舍/厂房/仓库及附属物

	(无论室内或室外), 建筑物上的固定装置/设备/设施、装修、招牌、天线、霓虹灯、太阳能装置、大门、围墙/栅栏、停车场、升降机、机械装置、消防/保安系统、水电系统设备、防雷装置、电线电缆、电梯、摄像头系统、电子围栏、停车系统、充电桩、发电机、自动道闸、绿植等, 同时包括为被保险人负责的公用地方, 按比例应占的大门等。
保险金额	RMB 583,536,606.06
保险费率	0.019%
保险费	RMB 110,871.96
免赔额	每次事故财产损失绝对免赔 RMB1,000.00
司法管辖	中华人民共和国司法管辖 (港澳台除外)
地域范围	中华人民共和国境内 (港澳台除外)

此外, 根据中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司于 2024 年 1 月 31 日出具的《中国人民财产保险股份有限公司批单》, 中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司同意自 2024 年 2 月 1 日零时起, 对保险单号为 PQYC202332050000005000 的保险单项下批改如下: 保险金额增加 RMB579,463,393.94 元, 变更后总保额为 RMB1,163,000,000.00 元, 批增保费 100,772.80 元; 除前述条款规定之外, 原保险单所载其他条件不变。

(2) 营业中断险

保险单号	PQAO202332050000000724
投保人名称及地址	江苏富莱德仓储有限公司 昆山市花桥镇蓬青路 369 号
被保险人名称及地址	江苏富莱德仓储有限公司 昆山市花桥镇蓬青路 369 号
标的地址	江苏省昆山市花桥镇蓬青路 369 号
保险期限	1 年, 自 2024 年 01 月 01 日零时起至 2024 年 12 月 31 日二十四时止
保险金额	RMB 58,660,479.44

保险费率	0.02%
保险费	RMB 11,732.10
赔偿期限	12 个月
免赔额	每次事故 3 天
司法管辖	受中华人民共和国司法管辖（不含港澳台）
地域范围	中华人民共和国境内（不含港澳台）

(3) 公众责任险

保险单号	PZCG202332050000003522
投保人名称及地址	上海益商仓储服务有限公司 上海市浦东新区企荣路 90 号前滩国际广场 22 楼
被保险人名称及地址	1.江苏富莱德仓储有限公司，江苏省昆山市花桥镇新生路 718 号、818 号（沿沪大道东侧）； 2.江苏富莱德仓储有限公司，江苏省昆山市花桥镇逢善路 516 号 3.江苏富莱德仓储有限公司，江苏省昆山市花桥镇蓬青路 369 号
标的地址	1.江苏省昆山市花桥镇新生路 718 号、818 号（沿沪大道东侧）； 2.江苏省昆山市花桥镇逢善路 516 号 3.江苏省昆山市花桥镇蓬青路 369 号
保险期限	1 年，自 2024 年 1 月 1 日零时起至 2024 年 12 月 31 日二十四时止
赔偿限额	
累计赔偿限额	RMB 100,000,000.00
每次事故赔偿限额	RMB 100,000,000.00
每人每次事故人身伤亡赔偿限额	RMB 2,000,000.00
保险费率	0.04%
保险费	RMB 40,000.00



免赔额	每次事故财产损失绝对免赔额为人民币 1,000 元或损失金额的 5%，两者以高者为准。人身伤亡无免赔额。
司法管辖	中华人民共和国境内（港澳台除外）
地域范围	中华人民共和国境内（港澳台除外）

#### 10.6 关于基础设施项目运营的特殊约定

根据易商集团于2024年4月10日出具的《承诺及声明函》以及江苏富莱德于2024年4月10日出具的《承诺及声明函》，截至2024年3月31日，易商集团或项目公司未就基础设施项目所涉土地使用权与所在地政府部门签署投资协议，也未签署过对项目运营的投资强度、产出强度和税收强度等存在经济指标约束的相关协议。

#### 10.7 小结

根据昆山市住房和城乡建设局于2022年7月11日向昆山市发展和改革委员会出具的《关于富莱德昆山物流园项目合规性审查说明的复函》，经昆山市住房和城乡建设局核实，江苏富莱德仓储有限公司截至该函出具之日不存在违反建设领域相关法律法规的情况。

综上所述，本所经办律师认为，富莱德昆山物流园项目已完成了固定资产投资建设的基本程序，包括投资立项、环评、用地、规划、施工许可、竣工验收等，并运营满三年。

### 十一、基础设施项目转让行为的合法性

#### 11.1 项目公司的股权转让安排

##### 11.1.1 项目公司股权外转内程序已完成

根据项目公司原境外股东Genius HK Offshore Limited, Genius II HK Offshore Limited（合称“项目公司原境外股东”）与昆山易莱企业咨询管理有限公司（简称“昆山易莱”）签署的《Genius HK Offshore Limited, Genius II HK Offshore Limited与昆山易莱企业咨询管理有限公司关于江苏富莱德仓储有限公司之股权转让协议》（简称“《外转内股权转让协议》”）及《Genius HK Offshore Limited, Genius II HK Offshore Limited与昆山易莱企业咨询管理有限公司关于江苏富莱德仓储有限公司之股权转让协议补充协议》（简称“《外转内股权转让协议补充协议》”），昆山易莱从项目公司原境外股东处受让江苏富莱德100%股权。

就项目公司股权转让而言，根据《外转内股权转让协议》及《外转内股权转让协议补充协议》约定，自目标股权交割日（含该日，与资产估值基准日2024年3月31日为同一日）起，项目公司股权的全部权利和义务由受让方昆山易莱享有，《外转内股权转让协议》及《外转内股权转让协议补充协议》经各方法定代表人或授权代表签字即成立并生效。

项目公司原境外股东已分别于2023年11月20日出具唯一董事书面决议，根据香港境外律师出具的《香港境外法律意见书》，受限于《香港境外法律意见书》中的相关声明、假设与条件，香港境外律师认为项目公司原境外股东签署和履行其为缔约方的交易文件及其项下拟进行之股权转让都已依法履行必要的公司授权程序，无须取得香港法项下任何香港政府部门的命令、同意、许可、证照或批准，且无需在签署、交付和履行其为缔约方的交易文件时进行任何形式的公证、备案、注册或其他同类手续。因此，项目公司原境外股东进行项目公司100%股权转让已经取得有效的内部授权。同时，经核查《外转内股权转让协议》及《外转内股权转让协议补充协议》，项目公司原境外股东及昆山易莱法定代表人或授权代表已根据协议约定分别于2023年11月20日和2024年4月12日签字，因此，《外转内股权转让协议》及《外转内股权转让协议补充协议》经项目公司原境外股东及昆山易莱有效签署并生效，对协议签署方具有法律上的约束力。

此外，根据江苏富莱德出具的股东名册，载明项目公司股东已变更为昆山易莱，以及根据昆山市行政审批局于2023年12月14日出具的《登记通知书》（（3205ksspj0004）登字[2023]第12140142号），江苏富莱德提交的变更登记申请材料齐全，符合法定形式，昆山市行政审批局予以登记，并于2023年12月14日核发《营业执照》（统一社会信用代码：91320583753203478Y），项目公司的公司类型由有限责任公司（台港澳合资）变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。同时经核查国家企业信用信息公示系统<sup>134</sup>的公示信息，项目公司股东于2023年12月14日已由项目公司原境外股东变更为昆山易莱。

因此，昆山易莱从项目公司原境外股东处受让江苏富莱德100%股权合法、有效。

#### 11.1.2 项目公司股权内转内程序已完成

根据昆山易莱与SPV签署的《昆山易莱企业咨询管理有限公司与昆山易富企业管理咨询有限公司关于江苏富莱德仓储有限公司之股权转让协议》（简称“《内转内股权转让协议》”）及《昆山易莱企业咨询管理有限公司

<sup>134</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

与昆山易富企业管理咨询有限公司关于江苏富莱德仓储有限公司之股权转让协议补充协议》（简称“《内转内股权转让协议补充协议》”），SPV自昆山易莱处受让江苏富莱德100%股权。

就项目公司股权转让而言，根据《内转内股权转让协议》及《内转内股权转让协议补充协议》约定，自目标股权交割日（含该日，与资产估值基准日2024年3月31日为同一日）起，项目公司股权的全部权利和义务由受让方SPV享有，《内转内股权转让协议》及《内转内股权转让协议补充协议》经各方盖章并经法定代表人或授权代表签字即成立并生效。

根据《昆山易莱企业管理咨询有限公司股东决定》，同意昆山易莱将其持有的江苏富莱德100%股权转让给SPV，并与SPV就收购事宜签署《昆山易莱企业管理咨询有限公司与昆山易富企业管理咨询有限公司关于江苏富莱德仓储有限公司之股权转让协议》。因此，昆山易莱进行项目公司100%股权转让已经取得有效的内部授权。同时，经核查《内转内股权转让协议》及《内转内股权转让协议补充协议》，昆山易莱及SPV已根据协议约定分别于2023年11月21日和2024年4月12日盖章并经法定代表人或授权代表签字，因此，《内转内股权转让协议》及《内转内股权转让协议补充协议》经昆山易莱及SPV有效签署并生效，对协议签署方具有法律上的约束力。

此外，根据江苏富莱德出具的股东名册，载明项目公司股东已变更为SPV，以及根据昆山市行政审批局于2023年12月22日出具的《登记通知书》（（3205ksspj0010）登字[2023]第12220041号），江苏富莱德提交的变更登记申请材料齐全，符合法定形式，昆山市行政审批局予以登记，并于2023年12月22日核发《营业执照》（统一社会信用代码：91320583753203478Y）。同时经核查国家企业信用信息公示系统<sup>135</sup>的公示信息，项目公司股东于2023年12月22日由昆山易莱变更为SPV。

因此，昆山易富自昆山易莱处受让江苏富莱德100%股权合法、有效。

### 11.1.3 项目公司股权拟转让至专项计划

根据交易安排，原始权益人实际控制的上海佳初企业管理咨询有限公司（简称“上海佳初”）拟作为资产支持证券原始权益人将其持有的SPV100%股权转让予本基金投资的专项计划。

在专项计划存续期间，原则上，SPV与项目公司应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV注销，项目公司继续存续并承继SPV的全部资产（除项目

<sup>135</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

公司股权外)、负债。上述交易完成后,本基金将通过投资并持有基础设施资产支持证券穿透取得富莱德昆山物流园项目的完全所有权。

根据《SPV股权转让协议》的约定,自专项计划设立日(含该日)及SPV就股东变更为受让方办理完毕股东名册变更之日(含该日)两者孰晚之日起,标的股权的全部权利和义务由上海佳初转让至中航证券(代表专项计划),在专项计划设立日后5个工作日内制备完成以中航证券为新股东的股东名册和公司章程。标的股权交割完成后且专项计划设立日后10个工作日内向市场监督管理部门提交股权变更登记所需的全部申请资料,专项计划设立日后60个工作日内完成股权变更登记。

## 11.2 转让对价的支付及公允性

### 11.2.1 项目公司股权外转内对价的支付及公允性

就项目公司股权转让对价的支付时间而言,根据基础设施基金的资金跨境安排,易商集团已出具《ESR Group Limited关于易商集团REIT募集资金流向及资金监管方案的承诺函》,确认并承诺遵守“易商集团REIT募集资金流向及资金监管方案”,拟在江苏银行苏州分行设立资金监管账户,执行“资金先入境后出境,一进一出逐笔对应”的资金划付安排,配合基金管理人及相关银行提供相应资金划付及使用的相关凭证,以确保基础设施基金发行或存续期间募集资金在监管安排下不出现净流出境外的情形。因此,根据《外转内股权转让协议》及《外转内股权转让协议补充协议》的约定,昆山易莱在收到昆山易富支付的最终股权转让价款扣除相关税费后根据双方协商一致确认的支付节奏支付,此系协议签署方合意之后的商业安排,项目公司股权转让价款截至目前未支付不影响协议的法律效力也不影响项目公司股权转让的效力。此外,《外转内股权转让协议》及《外转内股权转让协议补充协议》已明确约定违约条款,若昆山易莱未遵守履行《外转内股权转让协议》及《外转内股权转让协议补充协议》项下义务则视为违约,项目公司原境外股东有权书面通知昆山易莱在15日内及时纠正违约行为,并要求昆山易莱承担违约赔偿责任。

就项目公司股权转让对价的金额而言,根据《外转内股权转让协议》及《外转内股权转让协议补充协议》约定,拟定股权转让价款为人民币2,280,537,073元(简称“股权转让对价一”),并根据本项目实际募集规模以及交割审计结果予以最终调整。

根据安永于2024年4月17日出具的《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算审核报告2024年7月1日(假设基金成立日)至2024年12月31日止期间及2025年度》(安永华明(2024)专字第

70067581\_B01号），预计可辨认净资产于购买日的公允价值为人民币2,280,537,073元（简称“股权转让对价公允价值”），即股权转让对价一与股权转让对价公允价值相等。

如上所述，根据《外转内股权转让协议》及《外转内股权转让协议补充协议》的约定，昆山易莱实际应支付的股权转让价款应根据专项计划实际募集规模（不含专项计划预留资金）调整确定，最终股权转让价款具体金额届时由各方签署补充协议确定。因专项计划实际募集规模按照基础设施基金询价情况进行调节，而基础设施基金的询价、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，网下投资者应根据基础设施项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。因此，基于基础设施基金认购价格的定价公允性，以评估报告确定的评估值为依据，并以基础设施基金认购价格确定的昆山易莱应支付的股权转让价款具有公允性。

#### 11.2.2 项目公司股权内转内对价的支付及公允性

就项目公司股权转让对价的支付时间而言，昆山易富应在满足《内转内股权转让协议》及《内转内股权转让协议补充协议》约定的股权转让价款支付条件后5个工作日内一次性向昆山易莱支付最终股权转让价款。此系协议签署方合意之后的商业安排，项目公司股权转让价款截至目前未支付不影响协议的法律效力也不影响项目公司股权转让的效力。此外，《内转内股权转让协议》及《内转内股权转让协议补充协议》已明确约定违约条款，若昆山易富未遵守履行《内转内股权转让协议》及《内转内股权转让协议补充协议》项下义务则视为违约，昆山易莱有权书面通知昆山易富在15日内及时纠正违约行为，并要求昆山易富承担违约赔偿责任。

就项目公司股权转让对价的金额而言，根据《内转内股权转让协议》及《内转内股权转让协议补充协议》约定，拟定股权转让价款为人民币2,280,537,073元（简称“股权转让对价二”），并根据本项目实际募集规模以及交割审计结果予以最终调整。如前所述，股权转让对价公允价值为人民币2,280,537,073元，即股权转让对价二与股权转让对价公允价值相等。如上所述，根据《内转内股权转让协议》及《内转内股权转让协议补充协议》的约定，昆山易富实际应支付的股权转让价款应根据专项计划实际募集规模（不含专项计划预留资金）调整确定，最终股权转让价款具体金额届时由各方签署补充协议确定。因专项计划实际募集规模按照基础设施基



金询价情况进行调节，而基础设施基金的询价、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，网下投资者应根据基础设施项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。因此，基于基础设施基金认购价格的定价公允性，以评估报告确定的评估值为依据，并以基础设施基金认购价格确定的昆山易富应支付的股权转让价款具有公允性。

### 11.3 项目公司股权转让的批准与授权

#### 11.3.1 内部授权

- (1) 根据上海佳初于 2023 年 8 月 28 日出具的《上海佳初企业管理咨询有限公司执行董事决定》，同意上海佳初将持有的昆山易富的 100% 股权转让给中航证券（代表专项计划）。上海佳初进行昆山易富的 100% 股权转让已经取得有效的内部授权。
- (2) 根据《开曼境外法律意见书》，受限于《开曼境外法律意见书》中的相关声明、假设与条件，开曼境外律师认为：(i) 仅根据易商集团《组织章程大纲及细则》（简称“细则”）第 127 条，董事会负责管理易商集团业务，董事会可行使及进行可由易商集团行使或进行或批准的一切权力及事宜，并可行使及进行细则或《公司法》并无指明或规定须由本公司在股东大会行使或进行的权力及事宜；(ii) 易商集团拟进行 REIT 上市申请的条款已经过董事会批准。

#### 11.3.2 外部审批

- (1) 富莱德昆山物流园对应的土地取得方式为协议出让，昆山市自然资源和规划局于 2023 年 4 月 13 日出具《关于富莱德昆山物流园项目相关事宜的复函》，表示江苏富莱德依法合规取得土地使用权，土地使用依法合规，其对江苏富莱德拟以转让江苏富莱德仓储有限公司 100% 股权方式申请试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（即基础设施 REITs）无异议。
- (2) 江苏富莱德存续的融资及担保合同对项目公司股权转让及基础设施项目转让进行了如下约定：

合同编号及名称	合同签署方	相关条款
上海农商银行经营性物业借款合同		第四条/6、...在抵押物抵押期间，借款人需转让、出售、馈赠抵押物

<p>(特别约定条款编号 : 31395154320534)</p>	<p>贷款人：上海农商银行滨江支行 借款人：江苏富莱德仓储有限公司</p>	<p>的，应得到贷款人事先书面同意，并偿还本合同项下未清偿贷款本金、利息、罚息及相关费用。</p> <p>第四条/9、借款人可能有下列任何事项的，应当至少提前三十个工作日书面通知贷款人，并且在清偿本合同项下借款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保或者征得贷款人书面同意前不应采取下列行动：</p> <p>(1) 经营体制或产权组织形式可能发生重大变化，包括但不限于实施承包、租赁经营、股份制改造、联营、合并、兼并、分立及合资等；</p> <p>...</p> <p>(3) 出售、赠予、出租、出借、转移、抵押、质押或以其它方式处分全部或大部分资产，或减少注册资本金；</p> <p>第四条/12、借款人及其投资者不得抽逃资金、转移资产或擅自转让股份，以逃避对贷款人的债务。</p> <p>特别约定条款 十七/2/ (5) 贷款期内，借款人股东及实际控制人发生变动应书面告知贷款人。</p>
<p>上海农商银行最高额抵押合同（特别约定条款编号：31395154110533）</p>	<p>抵押权人：上海农商银行滨江支行 抵押人：江苏富莱德仓储有限公司</p>	<p>第六条/2、在本合同下的被担保债务获得清偿前，未经抵押权人书面同意，抵押人不得对抵押物做出赠与、转让、出售、出租、设立再抵押、设定为信托财产或者其他任何方式的处分。</p>

<p>上海农商银行经营 性物业借款合同 ( 编 号 : 00004184320084)</p>	<p>贷款人: 上 海农商银行 借款人: 江 苏富莱德仓 储有限公司 抵押人: 江 苏富莱德仓 储有限公司</p>	<p>第四条/6、...在抵押物抵押期间, 借款人需转让、出售、馈赠抵押物的, 应得到贷款人书面同意, 并偿还本合同项下未清偿贷款本金、利息、罚息及相关费用。</p> <p>第四条/9、借款人可能有下列任何事项的, 应当至少提前三十个工作日书面通知贷款人, 并且在清偿本合同项下借款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保或者征得贷款人书面同意前不应采取下列行动:</p> <p>(1) 经营体制或产权组织形式可能发生重大变化, 包括但不限于实施承包、租赁经营、股份制改造、联营、合并、兼并、分立及合资等;</p> <p>...</p> <p>(3) 出售、赠予、出租、出借、转移、抵押、质押或以其它方式处分全部或大部分资产, 或减少注册资本金;</p> <p>第四条/12、借款人及其投资者不得抽逃资金、转移资产或擅自转让股份, 以逃避对贷款人的债务。</p> <p>特别约定条款 十七/2/ (4) 贷款期内, 借款人股东及实际控制人发生变动应书面告知贷款人。</p>
<p>上海农商银行抵押 合同 ( 编 号 : 00004184080084)</p>	<p>抵押权人: 上海农商银 行滨江支行</p>	<p>第六条/2、在本合同有效期内, 未经抵押权人书面同意, 抵押人不得对抵押物做出赠与、转让、出售、出租、设立再抵押、设定为信托财产或者其他任何方式的处分。</p>

	抵押人：江苏富莱德仓储有限公司	
--	-----------------	--

上海农村商业银行股份有限公司于 2022 年 11 月 14 日已出具《提前还款及解除抵押同意函》，表示已知悉江苏富莱德拟通过转让 100% 股权方式以物业资产开展公募 REITs 事宜，同意江苏富莱德提前清偿对应的全部债务并在完成提前还款之日起 15 个工作日内配合办理物业资产抵押登记的解除及注销手续。

- (3) 易商集团系香港联合交易所有限公司（简称“联交所”）主板上市公司，根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则第 15 项应用指引》，易商集团将其现有集团全部或部分资产或业务在其他地方分拆作独立上市（简称“分拆上市”）的建议须呈交联交所审批。2023 年 3 月 3 日，联交所上市委员会向易商集团出具书面函件，根据该等书面函件记载的相关事项，联交所上市委员会同意易商集团根据《香港上市规则》第 15 项应用指引进行本次分拆上市。

#### 11.4 小结

综上所述，本所经办律师认为，除上述限制条件或特殊规定、约定外，项目公司相关股权转让或资产处置事项不存在任何其他限制或特殊规定、约定，且上述限制均已满足解除条件。上海佳初已同意将持有的 SPV 100% 股权转让予专项计划，从而使专项计划间接持有项目公司 100% 股权。项目公司及 SPV 股权转让不违反中国法律的禁止性规定。

## 十二、基础设施项目的运营管理安排

- ### 12.1 基金管理人、运营管理机构、资产支持证券管理人、项目公司的权利义务
- 就基础设施项目的运营，基金管理人、运营管理机构、项目公司签署《运营管理协议》；《运营管理协议》约定了基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利和义务，该等约定符合《基础设施基金指引》第三十八条<sup>136</sup>、

<sup>136</sup> 《基础设施基金指引》第三十八条规定：“基础设施基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：

- （一）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；
- （二）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；
- （三）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；
- （四）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；
- （五）制定及落实基础设施项目运营策略；
- （六）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

第四十条第二款、第三款<sup>137</sup>、第四十一条<sup>138</sup>的规定。

## 12.2 运营管理机构解聘和更换

《运营管理协议》第10条约定了“运营管理机构解聘”事宜，运营管理机构解聘程序包括法定解聘情形和约定解聘情形，如果运营管理机构发生《运营管理协议》规定的解聘情形而由基金管理人解聘和/或《运营管理协议》项下服务期限届满但未延期续聘运营管理机构的情形的，基金管理人应根据《运营管理协议》所明确的全部选任标准，提名继任运营管理机构并提交公募基金基金份额持有人大会投票表决，选聘新的管理机构提供基础设施项目的运营服务。本所经办律师认为，运营管理机构解聘和更换安

(七) 收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

(八) 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

(九) 实施基础设施项目维修、改造等；

(十) 基础设施项目档案归集管理等；

(十一) 按照本指引要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

(十二) 依法披露基础设施项目运营情况；

(十三) 提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，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；

(十四) 建立相关机制防范运营管理机构履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；

(十五) 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；

(十六) 中国证监会规定的其他职责。”

<sup>137</sup> 《基础设施基金指引》第四十条规定：“运营管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并持续符合下列要求：

(一) 具有符合国家规定的不动产运营管理资质（如有）；

(二) 具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名；

(三) 公司治理与财务状况良好；

(四) 中国证监会规定的其他要求。”

<sup>138</sup> 《基础设施基金指引》第四十一条规定：“基金管理人应当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。基金管理人应当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。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事基础设施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基础设施项目运营维护相关档案。”



排符合《基础设施基金指引》第三十二条<sup>139</sup>、第三十九条<sup>140</sup>、第四十二条<sup>141</sup>的规定。

### 十三、基础设施基金的治理安排

#### 13.1 基础设施基金的治理安排

《基金合同》第八部分约定了基金份额持有人大会的召开事由；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；议事的内容与程序；表决；计票；生效与公告。本所经办律师认为，《基金合同》约定的基础设施基金议事规则不违反《证券投资基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》的相关规定。

<sup>139</sup> 《基础设施基金指引》第三十二条规定：“除《证券投资基金法》规定的情形外，发生下列情形的，应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过：

- （一）金额超过基金净资产 20%且低于基金净资产 50%的基础设施项目购入或出售；
- （二）金额低于基金净资产 50%的基础设施基金扩募；
- （三）基础设施基金成立后发生的金额超过基金净资产 5%且低于基金净资产 20%的关联交易；
- （四）除基金合同约定解聘运营管理机构法定情形外，基金管理人解聘运营管理机构。

除《证券投资基金法》规定的情形外，发生下列情形的，应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上表决通过：

- （一）对基础设施基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；
- （二）金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目购入或出售；
- （三）金额占基金净资产 50%及以上的扩募；
- （四）基础设施基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。证券交易所应当为基金份额持有人大会提供网络投票系统。

基础设施基金就扩募、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。”

<sup>140</sup> 《基础设施基金指引》第三十九条规定：“基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责第三十八条第（四）至（九）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基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订基础设施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。”

<sup>141</sup> 《基础设施基金指引》第四十二条规定：“运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

- （一）运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；
- （二）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；

（三）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利化已无法继续履职。基金管理人应当在基金合同等法律文件中明确约定上述解聘运营管理机构的法定情形。除上述法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的，应当提交基金份额持有人大会投票表决。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。”

《基金合同》第七部分第一条约定了基金管理人的权利和义务，本所经办律师认为，中航基金作为基金管理人的职权符合《证券投资基金法》《基础设施基金指引》的相关规定。

### 13.2 项目公司的治理安排

经审查基础设施基金设立后拟签署的项目公司的公司章程（截至2023年11月16日的版本），本所经办律师认为，项目公司的公司章程不违反《公司法》的相关规定，公司章程所规定的组织机构不违反《公司法》的相关规定。

## 十四、 关联交易、同业竞争等其他事项

### 14.1 基础设施项目与原始权益人及其关联方的关联交易

#### 14.1.1 关联交易的类型

根据安永出具的《江苏富莱德仓储有限公司已审财务报表 2021 年度、2022 年度、2023 年度及截至 2024 年 3 月 31 日止三个月期间》及项目公司于 2024 年 4 月 10 向金杜出具的《承诺及声明函》，项目公司报告期内（2021 年、2022 年、2023 年、2024 年 1-3 月）与其关联方之间的关联交易主要包括接受物业管理服务以及关联方资金往来。

#### 14.1.2 关联交易合规要求

经核查，项目公司已制定《江苏富莱德仓储有限公司关联交易管理制度》，该等制度规定了项目公司关联方、关联交易的认定方式、关联交易定价以及关联交易的决策权限及决策程序。金杜认为，前述内部制度中涉及的关联交易公允决策的程序，包括关联交易的认定、决策权限及决策程序等合法、有效。

项目公司已出具《承诺及声明函》，针对报告期内项目公司关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性问题作出了如下承诺：报告期内，项目公司已就该等关联交易按照内部制度履行了必要的决策程序且不存在以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的情况，符合《公司法》等相关法律法规的规定及项目公司的公司章程、《江苏富莱德仓储有限公司关联交易管理制度》等项目公司现行有效的内部管理制度要求，该等履行公允决策程序的关联交易定价依据充分，定价公允，与独立第三方的市场价格或收费标准无较大差异。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

经抽样核查项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方的关联交易涉及的交易合同和项目公司的说明文件，金杜认为，该等关联

交易履行了必要的决策程序，前述程序不存在以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的情况，符合《公司法》等相关法律法规的规定及项目公司的公司章程、《江苏富莱德仓储有限公司关联交易管理制度》等公司内部管理制度要求，该等履行公允决策程序的关联交易的定价具有公允性。

## 14.2 原始权益人、运营管理机构相关业务与项目公司的同业竞争

### 14.2.1 同业竞争情况

原始权益人及其同一控制下的关联方拟参与基础设施基金份额战略配售的比例不低于 20%；此外，原始权益人实际控制的上海易之商将作为本基金和基础设施项目的运营管理机构，根据《运营管理协议》的约定为本基金及目标基础设施项目提供运营管理服务。

根据《基金合同》《招募说明书》，原始权益人及其同一控制下的关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理了在基础设施项目所在区域与基础设施项目存在竞争关系的其他物流仓储物业项目（以下简称“竞品项目”），因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在同业竞争关系。

根据《基金合同》《招募说明书》，在作为运营管理机构期间，运营管理机构可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系。

### 14.2.2 关于处理同业竞争的安排

原始权益人已出具《原始权益人关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺：“在原始权益人或原始权益人同一控制下的关联方持有基础设施 REITs 基金份额期间，如原始权益人和/或原始权益人同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接持有或运营竞争性项目，原始权益人将采取适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目。原始权益人不会将项目公司已取得的业务机会违反市场惯例且不公平地授予或提供给其他竞争性项目，不会利用基础设施基金原始权益人或持有基础设施 REITs 基金份额的地位以及利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的违反市场惯例且不公平的决定或判断。如因基础设施项目与竞争性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基础设施基金投资者利益的，原始权益人承诺将与基金管

理人积极协商解决措施。”

上海易之商已出具《运营管理机构关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺：“在担任基础设施REITs运营管理机构期间内，如上海易之商和/或上海易之商同一控制下的关联方直接或通过其他方式任何方式间接持有或运营竞争性项目，上海易之商将采取适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目。上海易之商不会将项目公司已取得的业务机会违反市场惯例且不公平地授予或提供给其他竞争性项目，不会利用基础设施基金运营管理机构地位以及利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的违反市场惯例且不公平的决定或判断。如因基础设施项目与竞争性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基础设施基金投资者利益的，上海易之商承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

## 十五、 结论

本所经办律师认为，受限于本法律意见书上述内容，中航基金具备担任本基金的基金管理人的条件，江苏银行具备担任基金托管人的条件，易商集团具备担任基础设施项目原始权益人的条件，上海易之商具备担任基础设施项目运营管理机构的条件，主要参与机构具备参与本基金并提供相关服务的资质；本基金符合《证券投资基金法》《运作办法》等中国法律规定的募集条件；拟投资的基础设施项目合法合规；基础设施项目转让行为合法合规；基础设施项目运营管理安排符合《基础设施基金指引》等相关规定。基础设施基金的治理安排不违反《证券投资基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》的规定。基础设施项目无对外借款。运营管理机构将采取相应措施以降低与基础设施项目运营管理相关的利益冲突。中航基金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。

本法律意见书正本一式陆份，无副本。

(以下无正文，下接签署页)

(此页无正文，为《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》的签署页)



单位负责人：

王玲

经办律师：

胡喆

单颖之

2024年6月14日