

北京市中伦律师事务所

关于

申请募集注册华泰紫金南京建邺产业园
封闭式基础设施证券投资基金的

法律意见书

二〇二四年五月

目 录

主要释义.....	- 2 -
一、 关于拟任基金管理人.....	- 5 -
二、 关于拟任基金托管人.....	- 8 -
三、 关于原始权益人.....	- 11 -
四、 关于其他主要参与机构.....	- 14 -
五、 关于本基金募集的条件.....	- 21 -
六、 关于基础设施项目.....	- 24 -
七、 关于基础设施项目公司.....	- 38 -
八、 关于基础设施项目转让安排.....	- 41 -
九、 关于内部治理安排.....	- 48 -
十、 关于关联交易和同业竞争.....	- 50 -
十一、 结论性意见.....	- 52 -
附件：不动产权证信息表（截至 2024 年 4 月 29 日）.....	- 55 -



北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号南塔 22-31 层 邮编: 100020
22-31/F, South Tower of CP Center, 20 Jin He East Avenue, Chaoyang District, Beijing 100020, P.R. China
电话/Tel: +86 10 5957 2288 传真/Fax: +86 10 6568 1022/1838 www.zhonglun.com

北京市中伦律师事务所

关于申请募集注册华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证 券投资基金的法律意见书

致：华泰证券（上海）资产管理有限公司

北京市中伦律师事务所（以下简称“本所”）受华泰证券（上海）资产管理有限公司（以下简称“基金管理人”或“华泰资管”）的委托，就华泰资管申请募集（以下简称“本次基金募集”）华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）并以本基金资产通过特殊目的载体投资于基础设施项目的事项（以下简称“本项目”）出具本法律意见书。本所律师根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《证券投资基金托管业务管理办法》（以下简称“《托管办法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 修订）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《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）》（以下简称“《基础设施基金审核关注事项指引》”）、《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 2 号——发售业务（试行）》及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）其他有关规定等法律、法规和规范性文件出具本法律意见书。

除上下文另有规定以外，本法律意见书中的词语以及所述的解释规则与《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》中所

定义的词语以及所列示的解释规则，具有相同的含义。

为出具本法律意见书，本所律师查阅了本基金相关文件及华泰资管（以下简称“**基金管理人**”或“**资产支持证券管理人**”）、南京市建邺区高新科技投资集团有限公司（以下简称“**建邺高投**”“**原始权益人**”或“**外部管理机构**”）、南京金鱼嘴项目管理有限公司（以下简称“**项目公司**”或“**金鱼嘴公司**”）及其他相关方等机构提供的文件，并就本次基金募集的相关问题向华泰资管、建邺高投、金鱼嘴公司及其他相关方等主体的有关人员作了必要的询问和讨论。华泰资管、建邺高投和金鱼嘴公司已就其向本所提供的全部书面材料向本所作出保证：即华泰资管、建邺高投和金鱼嘴公司已向本所提供了出具本法律意见书所必需的真实的原始书面材料、副本材料或复印件；华泰资管、建邺高投和金鱼嘴公司在向本所提供文件时并无遗漏，所有文件上的签名、印章均是真实的，所有副本材料或复印件均与原件一致。

本所出具本法律意见书主要基于以下假设：

1. 华泰资管、建邺高投、金鱼嘴公司及其他相关方等主体提交给本所的文件和材料均真实、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，且提交给本所的文件复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的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、准确性、完整性和有效性，相关文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，所提供的文件及文件上的签名和印章均是真实、自愿、合法及有效的，出具或签署主体的意思表示真实，且已经取得全部必要内/外部授权。华泰资管、建邺高投、金鱼嘴公司及其他相关方等主体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。

2. 各方在本基金相关文件中关于事实的陈述和保证（本法律意见书中对之专门发表意见的事实除外）均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3. 在本次基金募集前，拟签署本基金相关文件的各方（包括但不限于基金管理人、基金托管人、原始权益人、外部管理机构、项目公司）签署其作为一方

的本基金相关文件，是该方的真实意思表示，并非出于非法的或欺诈的目的，并且具备了进行本基金有关交易的相关主体资格，获得了该方合法有效的内部授权及有权机构的审批手续（如需）。

4. 拟签署本基金相关文件的各方之间不存在任何可能导致影响其作为一方的本基金相关文件的法律效力或影响本法律意见书所述法律意见的事实情况或其他安排。

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

1. 本所律师依据《证券法》《基金法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法（2023）》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》和《律师事务所证券投资基金法律业务执业细则（试行）》等规定及尽调基准日（即2023年12月31日）以前本所律师已知悉的已经发生或者存在的事实发表意见。

2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3. 本法律意见书依据我国现行有效的或者有关事实发生或存在时适用的法律、行政法规、规章、规范性文件，并基于本所律师对该等规定的理解而出具。

4. 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的真实性、完整性、准确性。

5. 对于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，本所律师依赖于有关政府部门、华泰资管、建邺高投、金鱼嘴公司或者其他有关机构出具的证明文件、说明、承诺或确认等书面文件及口头说明等出具本法律意见书。

6. 本所仅就与本次基金募集有关的法律问题（以本法律意见书所发表意见事项为限）发表法律意见，并不具备对有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、投资决策等专业事项发表专业意见的适当资格。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和有关主体出具的说明予以引述，并不意味着本所

对所引用内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的评价、意见和保证，本所及本所律师不具备对该等内容核查和作出判断的适当资格。本所律师在制作法律意见书的过程中，对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士特别的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

7. 本法律意见书仅供本次基金募集之目的使用，未经本所书面同意，不得用于其他目的。

8. 本所同意本法律意见书作为本次基金募集的法律文件，随其他申报材料一同向中国证监会申报。

9. 本法律意见书应当作为一个整体理解，不得单独援引使用。本所未授权任何人对本法律意见书作出说明和解释。

10. 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。

本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对华泰资管、建邺高投、金鱼嘴公司及其他相关方等主体提供的有关文件和事实进行了核查和验证，依据尽调基准日以前本所律师已知悉的已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。现出具法律意见如下：

主要释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下述词语分别具有以下含义：

简称	全称或含义
本次基金募集	华泰资管申请募集华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金
本项目	华泰资管申请募集华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金并以本基金资产通过特殊目的载体投资于基础设施项目之项目
本基金/ 基础设施基金	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	华泰资管-南京建邺产业园1号资产支持专项计划
《基金合同》	《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》
《招募说明书》	《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》
《托管协议》	《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》
《运营管理服务协议》	《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议（草案）》
基金管理人/华泰资管	华泰证券（上海）资产管理有限公司
基金托管人/招商银行	招商银行股份有限公司
资产支持证券托管人/招商银行南京分行	招商银行股份有限公司南京分行
原始权益人/建邺高投	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司
项目公司/金鱼嘴公司	南京金鱼嘴项目管理有限公司

简称	全称或含义
市规划资源局	南京市规划和自然资源局
基础设施项目	金鱼嘴公司持有的位于江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号 2 幢 101-601 室、801-2001 室，3 幢 101-109、201-208、301-313、401-413、501-514 至 1201-1214、1601-1614 至 2001-2014、2101-2112、2201-2214 至 2401-2414 室，4 幢二单元 101-701、901、1201-1401 室、三单元、四单元 201-501 室，5 幢二单元 101-901、1301-1501、三单元 301-501 室、四单元的建筑及占有范围内的土地使用权，建筑面积合计 119,207.60 m ² 。
《华泰资管章程》	《华泰证券（上海）资产管理有限公司章程》
《建邺高投章程》	《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司章程》及修正案
《金鱼嘴公司章程》	《南京金鱼嘴项目管理有限公司章程》及修正案
《资产支持证券认购协议》	《华泰资管-南京建邺产业园 1 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》
《股权转让协议》	《关于南京金鱼嘴项目管理有限公司之股权转让协议》
《基金法》	《中华人民共和国证券投资基金法》
《民法典》	《中华人民共和国民法典》
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
《运作办法》	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《托管办法》	《证券投资基金托管业务管理办法》
《基础设施基金指引》	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

简称	全称或含义
	(2023 修订)》
《基础设施基金审核关注事项指引》	《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）》
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
本所/本所律师	北京市中伦律师事务所
中国证监会	中国证券监督管理委员会
财政部	中华人民共和国财政部
元	中国法定货币人民币元

一、关于拟任基金管理人

根据《基金合同》和《招募说明书》，本基金的拟任基金管理人为华泰资管，系华泰证券股份有限公司的全资子公司。

(一) 公开募集证券投资基金管理人的相关主体资格

1. 根据中国证监会于2014年7月7日核发的《关于核准华泰证券股份有限公司设立资产管理子公司的批复》、中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2024年4月）》、华泰资管持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，并经本所律师核查，截至尽调基准日，华泰资管为经中国证监会批准依法设立的资产管理公司，符合《基金法》第十二条及《运作办法》第六条第（一）项的规定。

2. 根据华泰资管提供的人员情况等相关资料和华泰资管出具的说明及确认文件，并经本所律师核查，截至尽调基准日，华泰资管具有与管理拟募集基金相适应的业务人员，符合《运作办法》第六条第（二）项的规定。

3. 根据华泰资管出具的说明及确认文件，并经本所律师查询¹国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）等网站，截至尽调基准日，华泰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，亦不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形，符合《运作办法》第六条第（三）、（四）项的规定。

4. 根据华泰资管出具的说明及确认文件，并经本所律师核查，截至尽调基准日，华泰资管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，符合《运作办法》第六条第（五）项的规定。

¹ 最后查询时间：2024年5月28日。

5. 根据华泰资管出具的说明及确认文件，并经本所律师查询²国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至尽调基准日，华泰资管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，或者诉讼、仲裁等其他重大事项，符合《运作办法》第六条第（六）项的规定。

6. 根据华泰资管出具的说明及确认文件及其提供的《华泰证券（上海）资产管理有限公司章程》（以下简称“《华泰资管章程》”），并经本所律师核查，截至尽调基准日，华泰资管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，符合《运作办法》第六条第（七）项的规定。

（二）《基础设施基金指引》关于基金管理人的主体资格要求

1. 根据华泰资管持有的《营业执照》，并经本所律师查询³国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>），华泰资管成立于2014年10月16日，截至尽调基准日，已成立满3年。根据华泰资管出具的说明及确认文件，并经本所律师通过公开渠道查询⁴华泰资管的基金产品情况，截至尽调基准日，华泰资管资产管理经验丰富、公司治理健全、内控制度完善，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（一）项规定。

2. 根据华泰资管出具的说明及确认文件等，并经本所律师核查，截至尽调基准日，华泰资管设置了独立的基础设施基金投资管理部门，已配备不少于3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，其中至少2人具备5年以上基础设施项目运营经验，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（二）项规定。

² 最后查询时间：2024年5月28日。

³ 最后查询时间：2024年5月28日。

⁴ 最后查询时间：2024年5月28日。

3. 根据华泰资管出具的说明及确认文件以及审计报告，并经本所律师核查，截至尽调基准日，华泰资管财务状况良好，能满足持续运营、业务发展和风险防范的需要，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（三）项规定。

4. 根据华泰资管出具的说明及确认文件，并经本所律师查询⁵国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）等网站，截至尽调基准日，华泰资管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，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（四）项规定。

5. 根据华泰资管出具的说明及确认文件及其提供的制度文件，并经本所律师核查，截至尽调基准日，华泰资管具备健全有效的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，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（五）项规定。

6. 根据华泰资管出具的说明及确认文件及其提供的相关经验与人员介绍，并经本所律师核查，截至尽调基准日，华泰资管具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员；具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，且同类产品或业务不存在重大未决风险事项，符合《基础设施基金指引》第五条第二款的规定。

7. 本基金拟投资的专项计划的资产支持证券管理人为华泰资管。本所律师认为，华泰资管担任基金管理人、资产支持证券管理人的安排符合《基础设施基金指引》第二十五条有关“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管理人设立发行的基础设施资产支持证券全部份额”的规定。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，华泰资管具备《基金法》《运

⁵ 最后查询时间：2024年5月28日。

作办法》《基础设施基金指引》等相关法律法规规定的作为本基金的基金管理人的主体资格。

二、关于拟任基金托管人

根据《基金合同》及《托管协议》《招募说明书》，本基金的拟任基金托管人为招商银行股份有限公司（以下简称“**基金托管人**”或“**招商银行**”）。

（一）公开募集证券投资基金托管人的相关主体资格

1. 根据中国证监会、中国人民银行于 2002 年 11 月 6 日下发的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字[2002]83 号）以及招商银行提供的《营业执照》《金融许可证》、中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2024 年 4 月）》，并经本所律师核查，截至尽调基准日，招商银行为依法设立并具有证券投资基金托管业务资格的商业银行，符合《基金法》第三十二条及《运作办法》第六条第（一）项的规定。

2. 根据《招募说明书》、招商银行出具的说明及确认文件，并经本所律师核查，截至尽调基准日，招商银行具有与托管拟募集基金相适应的业务人员，符合《运作办法》第六条第（二）项的规定。

3. 根据《招募说明书》，招商银行披露的 2022 年年度报告、2023 年年度报告，并经本所律师查询⁶国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、国家金融监督管理总局网站（原中国银行保险监督管理委员会网站，下同，<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）、国家外汇管理局网站（<http://www.safe.gov.cn/safe/index.html>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn>）等网站，截至尽调基准日，于前述信息渠道，招商银行（不含分支机构）最近一年内存在如下两项行政处罚记录：因“办理经常项目资金收付，未对交易单证的真实性及其

⁶ 最后查询时间：2024 年 5 月 28 日。

与外汇收支的一致性进行合理审查行为、违反规定办理结汇、售汇业务行为、违反规定办理资本项目资金收付行为”，2023年11月27日，国家外汇管理局深圳市分局对招商银行作出“深外管检（2023）42号”《行政处罚决定书》，没收招商银行违法所得人民币89.03万元，罚款人民币475万元，对违规办理个人财产对外转移业务相关责任人员给予警告、罚款人民币10万元；因“未按规定承担小微企业押品评估费；未按规定承担房屋抵押登记费；未落实价格目录，向小微企业收取委托贷款手续费；小微企业规模划型依据不足”，2023年12月13日，国家金融监督管理总局深圳监管局对招商银行作出“深金罚决字（2023）81号”《行政处罚决定书》，对招商银行罚款160万元。除前述行政处罚记录外，于前述信息渠道，招商银行（不含分支机构）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；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。根据招商银行出具的说明及确认文件，截至尽调基准日，招商银行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。截至尽调基准日，招商银行符合《运作办法》第六条第（三）、（四）、（六）项的规定，符合《托管办法》的相关规定。考虑到招商银行业务规模、前述行政处罚事项并非因开展托管业务造成，并经查询招商银行在前述行政处罚后托管业务开展记录，本所律师认为前述行政处罚不影响招商银行开展基础设施基金的托管业务。

4. 根据招商银行出具的说明及确认文件，并经本所律师查询⁷中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>），截至尽调基准日，招商银行最近一年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，符合《运作办法》第六条第（五）项的规定。

5. 根据《招募说明书》，招商银行出具的说明及确认文件，招商银行披露的2022年年度报告、2023年年度报告以及2023年度内部控制审计报告，并经本所律师核查，截至尽调基准日，招商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

⁷ 最后查询时间：2024年5月28日。

得到有效执行、财务状况严重恶化等重大经营风险，符合《运作办法》第六条第（七）项的规定。

6. 根据华泰资管及招商银行出具的说明及确认文件，并经本所律师核查，截至尽调基准日，招商银行与华泰资管不存在相互投资和持有股份的情形，符合《基金法》第三十五条的规定。

（二）《基础设施基金指引》关于基金托管人的主体资格要求

1. 根据招商银行出具的说明及确认文件，并经本所律师查询招商银行披露的 2021 年至 2023 年年度报告等资料，截至尽调基准日，招商银行财务状况良好，风险控制指标符合监管部门的相关规定，符合《基础设施基金指引》第六条第（一）项的规定。

2. 根据招商银行披露的 2022 年年度报告、2023 年年度报告及其他公告，并经本所律师查询⁸国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）、国家外汇管理局网站（<http://www.safe.gov.cn/safe/index.html>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>）等网站，截至尽调基准日，除前述已经披露的行政处罚记录，招商银行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，符合《基础设施基金指引》第六条第（二）项的规定。

3. 根据招商银行提供的基础设施领域资产管理产品托管经验资料，并经本所律师核查，截至尽调基准日，招商银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，符合《基础设施基金指引》第六条第（三）项的规定。

⁸ 最后查询时间：2024 年 5 月 28 日。

4. 根据《招募说明书》及招商银行对托管业务相关专业人员出具的说明及确认文件，并经本所律师核查，截至尽调基准日，招商银行为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员，符合《基础设施基金指引》第六条第（四）项的规定。

5. 本基金拟投资的专项计划的资产支持证券托管人为招商银行股份有限公司南京分行。根据《关于发布 2023 年资产托管业务管理工作评价办法（试行）的通知》（招银托部字〔2023〕第 4 号）以及《招商银行关于印发资产托管业务管理办法的通知》（招银制〔2023〕146 号），招商银行南京分行已取得资管计划、信托计划等托管业务开办权。鉴于招商银行南京分行属于招商银行的分支机构、不具有独立法人主体资格，且已就专项计划资产支持证券的托管取得招商银行的内部授权，本所律师认为，招商银行担任基金托管人、招商银行南京分行担任资产支持证券托管人的安排符合《基础设施基金指引》有关“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”的规定。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，招商银行具备《基金法》《运作办法》《托管办法》《基础设施基金指引》等相关法律法规规定的作为本基金的基金托管人的主体资格。

三、关于原始权益人

（一）设立及存续

2003 年 9 月 11 日，原南京市工商行政管理局建邺分局（现南京市建邺区市场监督管理局）核准了南京新城科技园建设发展有限责任公司的设立申请，原南京市工商行政管理局（现南京市市场监督管理局）向其核发了《企业法人营业执照》。2018 年 10 月 29 日，原南京市工商行政管理局（现南京市市场监督管理局）核准了南京新城科技园建设发展有限责任公司的名称变更申请，同意其名称变更为南京市建邺区高新科技投资集团有限公司，2018 年 11 月 20 日，南京市建邺区市场监督管理局向其核发了统一社会信用代码为 913201057541060125 的《营业执照》。

根据建邺高投现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公

示系统 (<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>) 查询⁹，截至查询之日，建邺高投的基本情况如下：

企业名称	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司
统一社会信用代码	913201057541060125
法定代表人	秦念奇
住所	南京市建邺区奥体大街 68 号 01 幢
成立日期	2003-09-11
注册资本	200,000 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；私募证券投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；股权投资；销售代理；房地产经纪；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；土地整治服务；管道运输设备销售；物业管理；商业综合体管理服务；企业管理咨询；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；会议及展览服务（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）

根据建邺高投提供的《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司章程》及修正案（以下简称“《建邺高投章程》”），并经本所律师查询¹⁰国家企业信用信息公示系统 (<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>)，截至查询之日，建邺高投的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，建邺高投不存在破产、解散、清算以及其他根据我国现行法律法规和《建邺高投章程》的规定应当终止的情形。

综上，本所律师认为，截至查询之日，建邺高投为依法设立且存续的有限责任公司，不存在根据有关法律法规及《建邺高投章程》的规定应当终止的情形。

⁹ 最后查询时间：2024 年 5 月 28 日。

¹⁰ 最后查询时间：2024 年 5 月 28 日。

(二) 享有基础设施项目权益情况

经核查金鱼嘴公司的《营业执照》、公司章程、金鱼嘴公司提供的南京市建邺区市场监督管理局于2024年4月29日出具的《企业资料查询表》并经金鱼嘴公司确认，建邺高投为金鱼嘴公司股东，持有金鱼嘴公司100%的股权，且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

经核查金鱼嘴公司持有的编号为“苏（2023）宁建不动产权第0027739号”的《不动产权证书》、金鱼嘴公司提供的南京市不动产档案管理中心于2024年4月29日出具的《不动产登记资料查询结果证明》，截至2024年4月29日，附件所列基础设施项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为金鱼嘴公司。

基于以上，截至上述《不动产登记资料查询结果证明》出具之日，建邺高投直接持有金鱼嘴公司100%的股权，通过对金鱼嘴公司的控制享有基础设施项目房屋所有权及相应的土地使用权。

(三) 信用、内部控制制度和持续经营能力

根据建邺高投提供的报告时间为2024年4月1日的《企业信用报告》（报告编号：2024040109111128984986），并经本所律师查询¹¹中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至查询之日，建邺高投不属于失信被执行人。

根据《建邺高投章程》，并经建邺高投确认，建邺高投已按照《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）等相关法律法规，建立法人治理结构。根据建邺高投提供的内部控制制度等文件、建邺高投2021年度至2023年度的审计报告，并经建邺高投确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，建邺高投内部控制制度健全。

经本所律师查询¹²国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>），截至查询之日，建邺高投的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）企业”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单（黑名单），不存在破产、解散、清算以及其他根据我国现行法律、行政法规和《建邺高投章程》的规定应

¹¹ 最后查询时间：2024年5月28日。

¹² 最后查询时间：2024年5月28日。

当终止的情形，信用稳健，不存在影响其持续经营能力的情形。基于前述并经审理查明建邺高投提供的报告时间为2024年4月1日的《企业信用报告》（报告编号：2024040109111128984986）、建邺高投2021年度至2023年度的审计报告，本所律师认为，截至尽调基准日，建邺高投不存在影响其持续经营的法律障碍。

(四)违法违规及失信情况

根据建邺高投提供的报告时间为2024年4月1日的《企业信用报告》（报告编号：2024040109111128984986），并经本所律师查询¹³中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至查询之日，建邺高投不属于失信被执行人。

经本所律师查询¹⁴国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部（以下简称“**财政部**”）网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>），并经建邺高投确认，截至尽调基准日，建邺高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并被暂停或者限制进行融资的情形；最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

四、关于其他主要参与机构

(一)财务顾问

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“**华泰联合**”）是为本基金提供服务

¹³ 最后查询时间：2024年5月28日。

¹⁴ 最后查询时间：2024年5月28日。

的财务顾问。

根据华泰联合现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）查询¹⁵，截至查询之日，华泰联合的基本情况如下：

企业名称	华泰联合证券有限责任公司
统一社会信用代码	914403002794349137
法定代表人	江禹
住所	深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401
成立日期	1997-09-05
注册资本	99,748 万元
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般经营项目是：证券承销与保荐业务（国债、非金融企业债务融资工具、金融债承销业务除外）；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；中国证监会批准的其他业务。

经本所律师核查，并根据华泰联合现持有的深圳市市场监督管理局于 2023 年 10 月 10 日核发的统一社会信用代码为 914403002794349137 的《营业执照》，华泰联合为依法存续的有限责任公司；根据华泰联合现持有的中国证监会于 2020 年 6 月 16 日核发的统一社会信用代码（境外机构编号）为 914403002794349137 的《经营证券期货业务许可证》，证券期货业务范围为与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问等。经本所律师查询¹⁶中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>），并经华泰联合确认，华泰联合在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施 REITs 相关或同类业务。因此，截至尽调基准日，华泰联合为具备保荐资格的证券公司，具备为基础设施基金提供财务顾问的主体资格及相应资质，在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未

¹⁵ 最后查询时间：2024 年 5 月 28 日。

¹⁶ 最后查询时间：2024 年 5 月 28 日。

被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施 REITs 相关或同类业务。

(二)外部管理机构

根据《运营管理服务协议》，基金管理人拟委托建邺高投担任基础设施项目的外部管理机构。建邺高投的设立及存续、信用、内部控制制度和持续经营能力、违法违规及失信情况详见本法律意见书“三、关于原始权益人”。

根据建邺高投提供的基础设施项目运营管理经验和运营管理人员配备情况说明并经建邺高投确认，建邺高投具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备有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。

根据《基础设施基金指引》第四十条的规定，外部管理机构应当按照《基金法》的规定经中国证监会备案。本所律师认为，在按照《基金法》在中国证监会完成备案后，建邺高投在以上方面具备《基础设施基金指引》第四十条第一款以及《基础设施基金审核关注事项指引》第八条规定的作为基础设施项目外部管理机构的资质。

(三)资产评估机构

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”）是为本基金提供服务的资产评估机构。

根据戴德梁行现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）查询¹⁷，截至查询之日，戴德梁行的基本情况如下：

企业名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
统一社会信用代码	91440300748859253X
法定代表人	程家龙
住所	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

¹⁷ 最后查询时间：2024 年 5 月 28 日。

成立日期	2003-04-07
注册资本	500 万元
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估。

戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅于 2023 年 10 月 11 日颁发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹 0200022，有效期至 2026 年 10 月 11 日），戴德梁行已依法获得从事房地产估价的资格，备案等级为壹级。

根据《基础设施基金指引》第十一条第二款的规定，评估机构应当按照《基金法》的规定经中国证监会备案。根据中国证监会于 2023 年 4 月 10 日公布的《从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（新增 2023.02.01-2023.02.28）》，戴德梁行已按照《基金法》第九十七条的规定在中国证监会备案。经本所律师查询¹⁸中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、全国房地产估价行业管理信息平台（<https://ptclient.cirea.org.cn/enterprise/login/gz>），并经戴德梁行确认，截至尽调基准日，戴德梁行在为基础设施项目提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施 REITs 相关或同类业务。

因此，本所律师认为，截至尽调基准日，戴德梁行具备为基础设施基金提供资产评估服务的主体资格及相应资质，在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施 REITs 相关或同类业务。

(四) 会计师事务所

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴华”）是为本次基金募集提供服务的会计师事务所。

¹⁸ 最后查询时间：2024 年 5 月 28 日。

根据中兴华现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）查询¹⁹，截至查询之日，中兴华的基本情况如下：

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
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
成立日期	2013-11-04
企业类型	特殊普通合伙企业
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。）

中兴华现持有北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》，批准设立日期为2021年8月17日，批准设立文号为京财会许可[2013]0066号。

经本所律师查询²⁰中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）和财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>），中兴华从事证券服务业务已报中国证监会和财政部备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

经本所律师查询²¹中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>），截至查询日，于前述信息渠道，中兴华最近三年内存在如下两项行政处罚记录：2023年11月3日，中国证监会对中兴华及相关责任人员作出〔2023〕79号《行政处罚决定书》，责令中兴华改正违法行为，没收业务收入226.41万元，并处以226.41万元罚款，对相关责任人员警告并分别处以罚款；2023年12月11日，中国证监会对中兴华及相关

¹⁹ 最后查询时间：2024年5月28日。

²⁰ 最后查询时间：2024年5月28日。

²¹ 最后查询时间：2024年5月28日。

责任人员作出〔2023〕153号《行政处罚决定书》，责令中兴华改正违法行为，没收2019年业务收入合计1,886,792.46元，并处以3,773,584.92元的罚款，对相关责任人员警告并分别处以罚款。除前述行政处罚记录外，于前述信息渠道，中兴华最近三年内不存在其他因重大违法违规行为收到行政处罚的情形。根据中兴华于2024年5月28日出具《中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）关于合规守法情况的说明》，该所自2021年5月至说明出具日三年内，未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施REITs相关或同类业务，近3年未发生重大违法违规事件。经本所律师核查，法律法规目前并无禁止或限制该种情形的会计师事务所从事基础设施公募REITs审计业务。综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，中兴华具备为本次基金募集提供服务的资格。

(五) 税务师事务所

上海毕马威税务师事务所有限公司（以下简称“毕马威”）是为本次基金募集提供服务的税务咨询顾问。

根据毕马威现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）查询²²，截至查询之日，毕马威的基本情况如下：

企业名称	上海毕马威税务师事务所有限公司
统一社会信用代码	91310106057659164W
法定代表人	翁晔
住所	上海市静安区南京西路1266号2幢25层2504室
成立日期	2012-11-23
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）

经本所律师核查，并根据毕马威现持有的上海市静安区市场监督管理局于2024年3月6日核发的统一社会信用代码为91310106057659164W的《营业执照》，毕马威为依法存续的有限责任公司。经本所律师查询²³中国执行信息公开

²² 最后查询时间：2024年5月28日。

²³ 最后查询时间：2024年5月28日。

网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>)、证券期货市场失信记录查询平台 (<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>)、国家企业信用信息公示系统 (<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>)，并经毕马威确认，截至尽调基准日，毕马威在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施 REITs 相关或同类业务。因此，截至尽调基准日，毕马威具备为基础设施基金提供税务咨询顾问的主体资格及相应资质，在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施 REITs 相关或同类业务。

(六) 律师事务所

北京市中伦律师事务所为本次基金募集提供法律服务。

根据本所现行有效的执业许可证，并经本所律师登录首都律师智能工作平台 (<https://www.beijinglawyers.org.cn/index.html>) 自查²⁴，本所的基本情况如下：

企业名称	北京市中伦律师事务所
统一社会信用代码	31110000E00018675X
主任	张学兵
地址	北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-31 层
成立日期	1994-11-10
企业类型	特殊的普通合伙

本所现持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码31110000E00018675X)。经本所律师查询²⁵中国证监会网站 (<http://www.csrc.gov.cn>)，本所从事证券服务业务已报中国证监会备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

经本所律师查询²⁶中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>)、证券期货市场失信记录查询平台 (<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)，并根据本所于2024

²⁴ 最后查询时间：2024 年 5 月 28 日。

²⁵ 最后查询时间：2024 年 5 月 28 日。

²⁶ 最后查询时间：2024 年 5 月 28 日。

年5月23日出具的《北京市中伦律师事务所关于合规守法情况的说明》，本所自2021年5月至说明出具日三年内，未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未受到行政处罚，不存在被行政立案情形，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施REITs相关或同类业务，未发生重大违法违规事件。经自查，本所律师认为，本所具备为本次基金募集提供法律服务的资格，近三年未发生重大违法违规事件，未受到国家行政机关或监管机构行政处罚，在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施REITs相关或同类业务。

五、关于本基金募集的条件

(一) 投资方向

根据《基金合同》和《招募说明书》的规定，本基金：

1. 投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的80%，并持有其全部份额，本基金通过基础设施资产支持专项计划持有项目公司全部股权；
2. 本基金通过资产支持专项计划和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利；
3. 本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据、地方政府债等）、AAA级信用债（企业债、公司债、政府支持机构债、非政策性金融债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分），货币市场工具（包括现金、期限在1年以内（含1年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其他具有良好流动性的货币市场工具）等法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具。

本所律师认为，本基金的投资方向符合《基金法》第七十二条、《运作办法》第七条第（一）项、《基础设施基金指引》第二条第（一）项和第二十六条规定的要求。

(二)运作方式

根据《基金合同》和《招募说明书》，本基金的运作方式为契约型封闭式，具有明确的基金运作方式。本所律师认为，本基金的运作方式符合《运作办法》第七条第（二）项和《基础设施基金指引》第二十七条规定的要求。

(三)基金类别和品种

根据《基金合同》和《招募说明书》，本基金的基金类别为基础设施证券投资基金。本所律师认为，本基金的运作方式符合《运作办法》第七条第（三）项规定的要求。

(四)《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件草案

经本所律师核查，《基金合同》根据《基金法》《基础设施基金指引》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>》编制，并根据本基金的具体情况进行了相应修改，符合《基金法》《基础设施基金指引》的强制性规定。

经本所律师核查，《托管协议》根据《基金法》《基础设施基金指引》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>》编制，并根据本基金的具体情况进行了相应修改，符合《基金法》《基础设施基金指引》的强制性规定。

经本所律师核查，《招募说明书》根据《基金法》《基础设施基金指引》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>》编制，并根据本基金的具体情况进行了相应修改，《招募说明书》已经作出以下说明：“基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任”，《招募说明书》符合《基金法》《基础设施基金指引》的强制性规定。

经本所律师核查，《运营管理服务协议》符合《基础设施基金指引》的强制性规定。

综上，本所律师认为，《基金合同》《托管协议》《招募说明书》和《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

本基金名称为“华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金”。经本所律师核查，该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、误导投资人或者其他侵犯他人合法利益的内容，符合《运作办法》第七条第（五）项的规定。

(六)投资者适当性管理制度

根据华泰资管提供的投资者适当性管理制度及华泰资管出具的说明及确认文件，并经审阅《招募说明书》，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方法，有清晰的风险警示内容，符合《运作办法》第七条第（七）项的规定。

(七)基金管理制度

根据华泰资管出具的说明及确认文件和华泰资管提供的相关制度说明，并经本所律师核查，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，符合《运作办法》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

根据华泰资管提供的《华泰资管章程》《华泰证券（上海）资产管理有限公司产品与业务发展委员会议事规则》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理制度（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司产品立项管理办法（2021年修订）》，就本基金的募集，华泰资管在通过产品与业务发展委员会决议后将取得内部授权。本所律师认为，在华泰资管按照前述制度通过产品与业务发展委员会决议后，其决定申请募集本基金符合

法律、行政法规、中国证监会的规定和《华泰资管章程》及制度的规定。

(九)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及《招募说明书》，建邺高投作为原始权益人将项目公司 100%股权转让予专项计划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，本基金募集资金中的剩余部分拟用于支付建邺高投对项目公司的减资款债权、预留本基金运行所必需的现金储备。从上述资金性质及流向看，本基金募集不涉及建邺高投替政府举债、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，建邺高投已出具《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司关于开展基础设施 REITs 不涉及新增地方政府隐性债务的承诺函》，说明“本公司承诺基础设施项目及本次开展基础设施 REITs 业务符合地方政府性债务管理的相关规定，不涉及替政府举债、由政府提供担保或财政资金偿还等新增地方政府债务或地方政府隐性债务的情形。本公司承诺基础设施 REITs 募集回收资金将按照国家发改委、中国证监会、证券交易所的相关规定用于新增基础设施项目投资建设，不存在违反《中华人民共和国预算法》（2018 修正）、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87 号）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等相关法律法规而新增地方政府债务或地方政府隐性债务的情况。”

综上所述，本所律师认为，在华泰资管通过产品与业务发展委员会决议后，本基金的募集符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》等法律、行政法规和中国证监会所规定的基金募集的实质条件；本基金不涉及通过募集本基金新增地方政府隐性债务的情况。

六、关于基础设施项目

(一)基础设施项目的资产范围和权属

1. 资产范围

在本项目首次向上海证券交易所申报时，本项目入池资产为金鱼嘴公司持有的位于江苏省南京市建邺区奥体大街68号的国际研发总部园（以下简称“**国际研发总部园**”）5栋科研设计用房中的部分建筑，建筑面积合计为134,872.96平方米，对应《不动产权证书》编号为“苏（2023）宁建不动产权第0027739号”。

根据《招募说明书》及建邺高投、金鱼嘴公司的确认，在本项目首次向上海证券交易所申报后，建邺高投于本项目审核过程中调整了入池资产的范围，自原入池资产中剥离部分建筑不再入池，具体剥离范围包括国际研发总部园1幢101-109、201-208、301-313、401-413、501-514室及4幢一单元1601-1901室房屋（以下称“**非入池资产**”）。

经上述调整后，本项目入池资产为金鱼嘴公司持有的位于江苏省南京市建邺区奥体大街68号的国际研发总部园的部分建筑，具体包括国际研发总部园2幢101-601室、801-2001室，3幢101-109、201-208、301-313、401-413、501-514至1201-1214、1601-1614至2001-2014、2101-2112、2201-2214至2401-2414室，4幢二单元101-701、901、1201-1401室、三单元、四单元201-501室，5幢二单元101-901、1301-1501、三单元301-501室、四单元的建筑及占有范围内的土地使用权，建筑面积合计119,207.60m²。

关于基础设施的具体信息，详见本法律意见书“附件：不动产权证信息表（截至2024年4月29日）”。

2. 权属

根据基础设施项目对应的编号为“苏（2023）宁建不动产权第0027739号”的《不动产权证书》、南京市不动产档案管理中心于2024年4月29日出具的《不动产登记资料查询结果证明》及建邺高投、金鱼嘴公司确认，截至2024年4月29日，基础设施项目的不动产权利人为金鱼嘴公司。

根据建邺高投、金鱼嘴公司确认，由于前述入池资产范围调整安排，除本项目入池资产外，上述编号为“苏（2023）宁建不动产权第0027739号”的《不动产权证书》之上还存在不作为本项目入池资产的国际研发总部园1幢101-109、

201-208、301-313、401-413、501-514室及4幢一单元1601-1901房屋。建邺高投、金鱼嘴公司承诺,将在本项目发行前完成前述非入池资产的剥离操作以及不动产权证的分证事宜,将本项目入池资产登记在金鱼嘴公司名下,非入池资产完成剥离。

3. 金鱼嘴公司取得基础设施项目不动产权的过程如下:

(1) 土地出让

基础设施项目位于原南京新城科技园C-21地块,由建邺高投通过挂牌方式取得相应土地使用权,详见本法律意见书“六、关于基础设施项目/(四)基础设施项目用地手续和土地使用情况”。就本项目首次申报上海证券交易所时定义的基础设施项目而言,2022年1月10日,建邺高投取得了编号为“苏(2022)宁建不动产权第0000486号”的《不动产权证书》,建筑面积合计为134,872.96平方米。

(2) 资产划转

2023年11月1日,建邺高投与金鱼嘴公司签署《集团内企业资产、债务及员工之整体划转实施协议》,约定将建邺高投持有的对应《不动产权证书》编号为“苏(2022)宁建不动产权第0000486号”的房屋所有权及其占有范围内国有土地使用权划转至金鱼嘴公司。2023年12月19日,就资产划转,金鱼嘴公司取得了基础设施项目所有权及其占有范围内国有土地使用权对应的编号为“苏(2023)宁建不动产权第0027739号”《不动产权证书》。如前所述,金鱼嘴公司、建邺高投承诺于本项目发行前办理完毕本项目入池资产与非入池资产之间的剥离及不动产权证分证操作。

综上,本所律师认为,基础设施项目权属清晰,资产范围明确,并依照规定完成了相应的权属登记,截至2024年4月29日,基础设施项目的不动产权利人为金鱼嘴公司。就不作为本项目入池资产的房屋,尚待建邺高投、金鱼嘴公司完成剥离及不动产权证分证操作。

(二)基础设施项目的转让限制

本次基础设施项目的转让详见本法律意见书“八、关于基础设施项目转让安

排”。

(三)基础设施项目的权利负担

经本所律师以金鱼嘴公司为担保人查询²⁷中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>），并根据南京市不动产登记档案管理中心于2024年4月29日出具的《不动产登记资料查询结果证明》、金鱼嘴公司提供的报告时间为2024年5月28日的《企业信用报告》、建邺高投和金鱼嘴公司出具的承诺及说明文件，截至尽调基准日，基础设施项目不存在抵押等权利限制情况，相应租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在质押等权利限制情况。

(四)基础设施项目用地手续和土地使用情况

基础设施项目由建邺高投投资和建设。

1. 用地手续

(1) 基本情况

2011年1月11日，建邺高投与原南京市国土资源局（现南京市规划和自然资源局）签订合同编号为3201012011CR0009的《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“《土地出让合同》”），市规划资源局通过挂牌方式将位于南京新城科技园C-21地块，即泰山路以东，奥体大街以北，云龙山路以西，新安江街以南，面积为58,688.0平方米的NO.宁2010GY39地块（宗地编号为05-006-166-018）的使用权出让给建邺高投。根据上述合同和建邺高投提供的土地出让金缴纳凭证，建邺高投已支付完毕土地出让金。

2011年3月7日，南京市规划局向建邺高投颁发了编号为“地字第320105201111077号”的《建设用地规划许可证》。

(2) 其他事项说明

① 选址意见书

²⁷ 最后查询时间：2024年5月28日。

根据自2008年1月1日起施行的《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条²⁸之规定，仅以划拨方式提供国有土地使用权的批准或者核准的建设项目需要申请核发选址意见书。鉴于基础设施项目属于2008年之后通过挂牌出让方式取得土地使用权的备案项目，无需取得选址意见书。

② 用地预审意见和建设用地批准书

针对国际研发总部园(含基础设施项目)是否可以补办用地预审意见的问题，根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》(自然资规〔2019〕2号)(以下简称“2号文”)，“将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并，自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书，不再单独核发建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见”。因此，根据现行规定，自然资源主管部门不再单独核发用地预审意见。

针对国际研发总部园(含基础设施项目)是否可以补办建设用地批准书的问题，根据2号文，“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书”。因此，根据现行规定，自然资源主管部门不再单独核发建设用地批准书。

综上，国际研发总部园(含基础设施项目)不具备补办用地预审意见和建设用地批准书的客观条件。

针对国际研发总部园(含基础设施项目)不持有专门单独的用地预审意见和建设用地批准书的情况，根据市规划资源局于2023年6月9日出具的《关于国际研发总部园项目用地核查情况的复函》，其中函复“经核查，你司通过挂牌出让方式取得位于泰山路以东、奥体大街以北、云龙山路以西、新安江街以南的南京新城科技园C-21地块土地(即国际研发总部园项目所在地)使用权。关于招拍挂方式出让的地块，由于在成交前无法确定具体用地单位，故不会对具体单位核发用地预审与选址意见书，等竞拍成交后再签订土地出让合同。根据项目建设时适用的《南京市工业用地招标采购挂牌出让实施细则(试行)》(宁政办发(2007)

²⁸ 《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。

44号)，工业项目通过公开出让签订的国有土地使用权出让合同，可作为工业项目用地预审文件。你司就基础设施项目用地已经于2011年1月11日依法依规签署了《国有建设用地土地使用权出让合同》（合同编号：3201012011CR009），根据前述文件，你司不持有单独用地预审文件符合当时的规定，且你司已经办理了《不动产权证书》（编号：苏（2022）宁建不动产权第0000486号），国际研发总部园系经依法批准的建设用地上的建设项目。根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号），‘使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审’，基础设施项目为使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，故不再办理用地预审。根据前述文件‘将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并，自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书，不再单独核发建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见’，我局已不再单独核发建设项目用地预审意见。2011年3月7日，你司取得原南京市规划局颁发的《建设用地规划许可证》（编号：地字第320105201111077号）。根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号），‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书’，我局已不再单独核发建设用地批准书。截至函复之日，国际研发总部园项目不存在因规划、用地及验收等方面的违法、违规问题而受到我局行政处罚或被我局立案调查的情况。我局不会因国际研发总部园项目未办理专门的用地预审意见、建设用地批准书而予以行政处罚或采取行政监管措施。”

综上，本所律师认为，建邺高投已经就国际研发总部园（含基础设施项目）履行了相应的用地手续。

2. 土地实际用途与规划用途、权证所载用途的一致性

根据《土地出让合同》，国际研发总部园出让宗地的用途为科教用地（科研设计）；根据国际研发总部园的《建设用地规划许可证》，国际研发总部园的用地性质为“C65 科研设计用地”；根据金鱼嘴公司持有的《不动产权证书》，基础设施项目的规划用途为“科研用地（科技研发）/科研”。

根据建邺高投及金鱼嘴公司确认，并经本所律师抽样核查截至本法律意见书出具之日的基础设施项目租赁合同，基础设施项目的实际用途主要是科技研发及配套。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，基础设施项目的主要实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

(五)基础设施项目固定资产投资管理手续

经审查，建邺高投作为建设单位就国际研发总部园（含基础设施项目）的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

序号	手续类型	相关部门	文件编号	文件名称
1	项目备案	南京市发展和改革委员会	宁发改投资字【2010】455号	《南京新城科技园建设发展有限责任公司新建国际研发总部园项目备案通知书》
2	建设用地规划许可	南京市规划局	地字第320105201111077号	《建设用地规划许可证》
3	建设工程规划许可	南京市规划局	建字第320105201211113号	《建设工程规划许可证》
4	环评批复	南京市环境保护局	宁环建【2010】88号	《关于南京新城科技园建设发展有限责任公司南京新城科技园国际研发总部园项目环境影响报告书的批复》
5	消防设计审核	南京市公安消防局	宁公消审【2011】第0518号 宁公消审【2012】第0355号	《关于同意新城科技园国际研发总部园新建工程消防设计的审核意见》 《关于同意新城科技园国际研发总部园4#、7#楼扩建工程消防设计的审核意见》
6	人防工程设计审核	南京市人民防空办公室	JJSP-2011022号 YDSP-2011030号 宁防工施审【2011】120号 宁防工施审【2012】092号	《南京市人防办结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书》 《南京市人防办易地建设防空地下室行政许可决定书》

序号	手续类型	相关部门	文件编号	文件名称
				《南京市人防办人防工程施工图设计审查意见》 《南京市人防办人防工程施工图变更设计审查意见》
7	节能设计审查	南京市墙体材料革新与建筑节能管理办公室	120611	《南京市民用建筑节能备案表》
8	施工许可	南京市住房和城乡建设委员会	HX2012021	《建筑工程施工许可证》
9	建设工程规划核实	南京市规划局	宁规核实【2016】00471号	《建设工程规划核实合格书》
10	环评验收	南京市环境保护局	建环验【2016】025号	《建设项目竣工环境保护验收行政许可决定书》
11	消防验收	南京市公安消防局	宁公消验字【2016】第0251号	《建设工程消防验收意见书》
12	人防工程竣工验收	南京市人民防空办公室	2016075 2016076	《人防工程专项竣工验收备案证明》 《人防工程专项竣工验收备案证明》（其二）
13	节能验收	/	/	《民用建筑节能单项工程质量验收记录》
14	竣工验收备案	南京市房屋建筑工程竣工验收备案办公室、南京市城乡建设委员会	宁备字320120160258号 宁备字320120160259号 宁备字320120160260号 宁备字320120160261号 宁备字320120160262号	《房屋建筑工程竣工验收备案表》（1号楼及6#廊） 《房屋建筑工程竣工验收备案表》（2号楼及6#廊） 《房屋建筑工程竣工验收备案表》（3号楼及6#廊）

序号	手续类型	相关部门	文件编号	文件名称
				《房屋建筑工程竣工验收备案表》（4号楼及7#廊） 《房屋建筑工程竣工验收备案表》（5号楼及7#廊）

关于节能评估和审查事项，2006年8月6日，国务院下发《国务院关于加强节能工作的决定》（国发〔2006〕28号），建立固定资产投资节能评估和审查制度，要求有关部门和地方人民政府要对固定资产投资项目（含新建、改建、扩建项目）进行节能评估和审查。2006年9月30日，南京市人民政府出台《市政府关于进一步加强节能工作的意见》（宁政发〔2006〕213号），规定未按规定进行合理用能评价审核的固定资产投资项目，项目审批部门不得办理项目核准或备案手续。2008年1月4日，南京市发展改革委下发《关于贯彻〈节约能源法〉加强固定资产投资项目节能评估和审查的通知》（宁发改法规字〔2008〕5号），要求实行备案制的项目，必须另行编制节能分析专篇，但以文本方式报送项目申请报告的，可在项目申请报告中单列节能分析专章，于项目备案前进行评估、审查；全市发改委系统和受市发改委依法委托执法的部门，在进行固定资产投资项目审批、核准、备案的工作中，必须把节能评估和审查工作作为依法行政的程序性环节和市场准入的强制性门槛。凡未进行节能评估审查或未通过节能评估审查的项目一律不得办理审批、核准和备案。2010年4月26日，南京工程咨询中心就国际研发总部园建设项目出具节能评估报告。2010年5月11日，建邺高投取得新建国际研发总部园项目备案通知书，该通知书明确“南京市发改委同意节能评估报告意见”。

综上，建邺高投已就国际研发总部园（含基础设施项目）履行了相应的项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。

（六）基础设施项目的投保情况

（1）财产一切险

经本所律师核查，中国大地财产保险股份有限公司就申报时的基础设施项目签发了保单号为 PQYA23320109060000000001 的《财产一切险保险单》，被保险人为金鱼嘴公司，标的名称为房屋建筑，险种为财产一切险，保险期限自 2023

年1月15日0时起至2024年12月14日24时止。金鱼嘴公司、建邺高投承诺，在金鱼嘴公司、建邺高投完成非入池资产剥离及不动产权证分证后，将协调变更前述《财产一切险保险单》。

(2) 公众责任险

经本所律师核查，中国大地财产保险股份有限公司就申报时的基础设施项目签发了保单号为PZCG23320109060000000001的《公众责任险（2022版）保险单》，被保险人为金鱼嘴公司，场所名称为南京新城科技园国际研发总部园，险种为公众责任险，保险期限自2023年12月15日0时起至2024年12月14日24时止。金鱼嘴公司、建邺高投承诺，在金鱼嘴公司、建邺高投完成非入池资产剥离及不动产权证分证后，将协调变更前述《公众责任险保险单》。

(七)基础设施项目经营情况

1. 基本情况

经本所律师核查，并根据建邺高投、金鱼嘴公司提供的租赁台账和建邺高投、金鱼嘴公司的确认，截至尽调基准日，基础设施项目的运营时间为3年以上。

根据建邺高投、金鱼嘴公司的确认，并查阅基础设施项目的租赁合同等相关经营合同以及中兴华出具的编号为中兴华专字（2024）第020057号的《南京金鱼嘴项目管理有限公司2021-2023年备考财务报表审计报告》，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，截至尽调基准日，基础设施项目已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍。

经查阅租赁合同台账、中兴华专字（2024）第020057号的《南京金鱼嘴项目管理有限公司2021-2023年备考财务报表审计报告》以及建邺高投、金鱼嘴公司出具的确认文件，本所律师认为，截至尽调基准日，基础设施项目的现金流主要来源于租金、物业费收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

金鱼嘴公司于2023年12月19日基于资产划转取得基础设施项目的不动产

权。根据《民法典》第七百二十五条²⁹和《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十四条³⁰的规定，标的基础设施项目的租赁合同的出租人发生变更，由金鱼嘴公司作为新的出租人继续履行前述租赁合同。建邺高投已协调金鱼嘴公司与相应承租人就标的基础设施项目的租赁合同签署相应的变更协议，换签后由金鱼嘴公司作为基础设施项目的出租方。根据建邺高投、金鱼嘴公司提供的租赁合同及确认，截至本法律意见书出具之日，基础设施项目的租赁合同由金鱼嘴公司与承租人签署。经本所律师查阅前述租赁合同，该等租赁合同合法有效，截至本法律意见书出具之日，金鱼嘴公司有权根据换签后的租赁合同约定取得相应收入等。

另外，根据建邺高投与金鱼嘴公司签署《集团内企业资产、债务及员工之整体划转实施协议》约定，自金鱼嘴公司取得基础设施项目不动产权之日起，如建邺高投收到承租人支付的属于划转基准日后（含该日）的相关租金收入，则建邺高投应于收到该等款项之日的次月之内将该等款项转付至金鱼嘴公司的指定银行账户。

针对非入池资产，在金鱼嘴公司、建邺高投完成非入池资产剥离及不动产权证分证后，根据《民法典》第七百二十五条³¹和《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十四条³²的规定，非入池资产的租赁合同的出租人发生变更，届时将由非入池资产的所有权人作为新的出租人就剥离的江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号的国际研发总部园 68 号 1 幢 101-109、201-208、301-313、401-413、501-514 室，4 幢一单元 1601-1901 室继续履行租赁合同，就非入池资产于完成及不动产权证分证之前的租金、物业费收

²⁹ 《民法典》第七百二十五条 租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

³⁰ 《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十四条 租赁房屋在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：（一）房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；（二）房屋在出租前已被人民法院依法查封的。

³¹ 《民法典》第七百二十五条 租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

³² 《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十四条 租赁房屋在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：（一）房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；（二）房屋在出租前已被人民法院依法查封的。

入权属、支付等事宜，待届时根据相关协议予以处理。

2. 重要现金流提供方

根据建邺高投提供的租赁台账和建邺高投、金鱼嘴公司的确认，截至尽调基准日，基础设施项目现金流来源合理分散，没有重要现金流提供方。

3. 国际研发总部园相关产权人就共有区域的运营管理出具的同意函的效力

根据建邺高投确认并经本所律师核查建邺高投提供的国际研发总部园内不动产买卖合同等，国际研发总部园（含基础设施项目）存在包括金鱼嘴公司、建邺高投在内合计31位业主，即基础设施资产与其他位于国际研发总部园的不动产存在共有区域。

根据《民法典》第二百七十八条，改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动由业主共同决定，且应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意³³。

建邺高投就物业运营维护事宜出具与金鱼嘴公司保持一致行动的同意函，即建邺高投同意，在以保证国际研发总部园项目安全与质量标准，或优化提升国际研发总部园项目整体运营标准、资产价值、品质与形象、市场竞争力等为目标的前提下，如涉及对国际研发总部园项目共有部位、共有设施设备的大中维修、更新及改造事项以及改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动，与金鱼嘴公司保持一致意见和一致行动，并认可按照法律法规的要求履行业主决策程序和物业运营维护落实程序。建邺高投告知其他业主前述事宜，并取得其他业主出具的就前述事宜与建邺高投保持一致行动的同意函。截至本法律意见书出具日，

³³ 《民法典》第二百七十八条 下列事项由业主共同决定：（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；（七）改建、重建建筑物及其附属设施；（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

建邺高投提供合计22位业主出具的承诺函。经本所律师审阅前述承诺函，不存在《民法典》规定的无效或者可撤销的情形，均为合法有效。

经建邺高投确认，并经本所律师核查建邺高投提供的不动产登记资料、不动产买卖合同等，截至本法律意见书出具之日，金鱼嘴公司、建邺高投已协调基础设施资产所在的国际研发总部园专有部分面积四分之三以上的业主、人数四分之三以上的业主出具就物业运营维护事宜与金鱼嘴公司保持一致行动的同意函。对此，本所律师认为就国际研发总部园项目共有部位的/公用设施维修维护或者提标改造时，前述同意函有利于金鱼嘴公司在进行法律规定的业主决策程序后取得决定权。

(八)基础设施项目租赁情况

1. 基础设施项目租赁合同签署情况

经审阅前述租赁合同，并经建邺高投、金鱼嘴公司确认，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，前述租赁合同的条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

2. 基础设施项目租赁合同备案情况

根据建邺高投、金鱼嘴公司的确认，截至本法律意见书出具之日，基础设施项目租赁合同均未完成租赁合同备案。

根据《民法典》第七百零六条的规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。故，如不存在其他影响合同合法有效性的情形，仅就租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对基础设施项目的房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利的影

根据国家企业信用信息公示系统 (<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>)、国家市场监督管理总局网站 (<http://www.samr.gov.cn/>)、“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn>)、中国裁判文书网 (<https://wenshu.court.gov.cn/>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>) 和南京市城乡建设委员会 (<http://sjw.nanj>

ing.gov.cn/) 的查询结果³⁴，并经建邺高投、金鱼嘴公司确认，截至建邺高投、金鱼嘴公司确认之日，建邺高投、金鱼嘴公司未因基础设施项目所涉租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。

3. 租赁合同项下承租人的优先购买权

经本所律师审阅截至本法律意见书出具之日的租赁合同，该等租赁合同已明确约定了承租人放弃优先购买权。

4. 租赁合同项下承租人合规使用情况

经本所律师走访，截至本法律意见书出具之日，基础设施项目的 2 幢 1 层-2 层（西半层）房屋的承租人存在借用消防通道的情况。根据《中华人民共和国消防法》第二十八条³⁵、《江苏省消防条例》第四十二条³⁶、《南京市消防条例》第二十七条³⁷的规定，任何单位、个人不得在消防车通道的出入口设置固定隔离桩等妨碍消防车辆通行的设施，不得占用消防车通道。根据《中华人民共和国消防法》第六十条³⁸的规定，有占用消防车通道行为的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款。建邺高投承诺“后续出现消防等问题，本公司将督促承租人根据消防要求进行整改；并积极沟通协调包括消防等在内的部门妥善处理。同时，本公司承担上述事项造成的全部损失。”

(九) 基础设施项目负债情况

根据金鱼嘴公司提供的报告时间为 2024 年 5 月 28 日的《企业信用报告》

³⁴ 最后查询时间：2024 年 5 月 28 日。

³⁵ 《中华人民共和国消防法》**第二十八条** 任何单位、个人不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。人员密集场所的门窗不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物。

³⁶ 《江苏省消防条例》**第四十二条** 禁止在楼梯间、楼道等疏散通道、安全出口、消防车通道及其两侧影响通行的区域堆放物品、停放车辆。住宅区的物业服务企业对管理区域内的消防安全违法行为应当及时采取合理措施予以制止、向有关部门报告并协助处理。

³⁷ 《南京市消防条例》**第二十七条** 道路、消防车通道的出入口不得设置固定隔离桩等妨碍消防车辆通行的设施。集贸市场摊点的设置，不得堵塞消防车通道和妨碍消火栓使用。住宅区的消防车通道应当设置标志，保持畅通。住宅区道路上设置停车位，不得影响消防车通行。

³⁸ 《中华人民共和国消防法》**第六十条** 单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的；（二）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的；（三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；（四）埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；（五）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的；（六）人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的；（七）对火灾隐患经消防救援机构通知后不及时采取措施消除的。个人有前款第二项、第三项、第四项、第五项行为之一的，处警告或者五百元以下罚款。有本条第一款第三项、第四项、第五项、第六项行为，经责令改正拒不改正的，强制执行，所需费用由违法行为人承担。

《南京金鱼嘴项目管理有限公司 2021-2023 年备考财务报表审计报告》及金鱼嘴公司的确认，截至金鱼嘴公司确认之日，基础设施项目之上的负债均为经营性负债，不存在尚未清偿完毕的银行贷款，不存在融资性负债，不涉及地方政府隐性债务。

七、关于基础设施项目公司

(一) 金鱼嘴公司的设立及存续

根据金鱼嘴公司的《企业资料查询表》等，并经本所律师核查，金鱼嘴公司设立时的具体情况如下：2021 年 12 月 16 日，南京市建邺区市场监督管理局核准了金鱼嘴公司的设立申请，并向金鱼嘴公司核发了统一社会信用代码为 91320105MA7EMRRE2R 的《营业执照》。2024 年 1 月 30 日，金鱼嘴公司变更法定代表人、注册资本。截至本法律意见书出具之日，建邺高投持有金鱼嘴公司的 100% 股权。

根据金鱼嘴公司提供的资料，并经本所律师核查，本所律师认为，金鱼嘴公司为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，金鱼嘴公司的设立程序符合《公司法》的规定。

根据金鱼嘴公司现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统 (<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>) 查询³⁹，截至查询之日，金鱼嘴公司的基本情况如下：

企业名称	南京金鱼嘴项目管理有限公司
统一社会信用代码	91320105MA7EMRRE2R
法定代表人	李建亮
住所	南京市建邺区奥体大街 68 号 1 栋 1 层
成立日期	2021-12-16
注册资本	86141.452067 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：园区管理服务；物业管理；会议及展览服务；非居住

³⁹ 最后查询时间：2024 年 5 月 28 日。

	房屋租赁；停车场服务；市场营销策划；企业管理；日用百货销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告设计、代理；广告发布；广告制作（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《南京金鱼嘴项目管理有限公司章程》及修正案（以下简称“《**金鱼嘴公司章程**》”）、金鱼嘴公司的《企业资料查询表》及金鱼嘴公司的确认，并经本所律师查询⁴⁰国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>），截至查询之日，金鱼嘴公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，金鱼嘴公司不存在破产、解散、清算以及其他根据我国现行法律法规和《**金鱼嘴公司章程**》的规定应当终止的情形。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，金鱼嘴公司为合法存续的有限责任公司，金鱼嘴公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》等相关法律法规的规定，不存在根据有关法律法规及《**金鱼嘴公司章程**》规定应当终止的情形。

（二）重大重组事项

经本所律师核查，并经金鱼嘴公司确认，截至尽调基准日，金鱼嘴公司不存在其他对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项。

（三）公司章程及授权情况

经核查《**金鱼嘴公司章程**》、金鱼嘴公司的《企业资料查询表》，并经金鱼嘴公司确认，本所律师认为，截至尽调基准日，《**金鱼嘴公司章程**》符合《公司法》的规定。

经核查《**金鱼嘴公司章程**》，并经金鱼嘴公司确认，本所律师认为，截至尽调基准日，《**金鱼嘴公司章程**》规定的股东、执行董事、经理、监事的职权符合《公司法》的规定。

（四）组织机构

经审查《**金鱼嘴公司章程**》，并经金鱼嘴公司确认，金鱼嘴公司设置了股东、

⁴⁰ 最后查询时间：2024年5月28日。

执行董事、经理、监事等，本所律师认为，截至尽调基准日，金鱼嘴公司的组织机构健全、清晰。

(五) 重大合同

经金鱼嘴公司确认，截至尽调基准日，金鱼嘴公司没有正在履行的与项目有关的除租赁合同以外的重大经营合同。

(六) 主要资产

如本法律意见书“六、关于基础设施项目/（一）基础设施项目的资产范围和权属”所述，本所律师认为，金鱼嘴公司就基础设施项目已经取得《不动产权证书》，基础设施项目的不动产权属于金鱼嘴公司。

经本所律师查询⁴¹中国及多国专利审查信息查询平台（<https://cpquery.cponline.cnipa.gov.cn/chinesepatent/index>）、国家知识产权局商标局（<http://wcjs.sbj.cnipa.gov.cn/home>），并经金鱼嘴公司确认，截至查询之日，金鱼嘴公司无商标权、专利权、版权、特许经营权。

(七) 资产独立性

根据金鱼嘴公司的说明，并经本所律师实地踏勘基础设施项目，查阅金鱼嘴公司签署的重大合同等，截至尽调基准日，金鱼嘴公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

(八) 违法违规和失信情况

经本所律师查询⁴²中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至查询之日，金鱼嘴公司不属于失信被执行人。

经本所律师查询⁴³国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.moh.gov.cn/>）

⁴¹ 最后查询时间：2024年5月28日。

⁴² 最后查询时间：2024年5月28日。

⁴³ 最后查询时间：2024年5月28日。

urd.gov.cn/)、中华人民共和国自然资源部网站 (<http://www.mnr.gov.cn/>)、中华人民共和国应急管理部网站 (<https://www.mem.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部网站 (<http://www.mee.gov.cn/>)、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站 (<http://www.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站 (<http://www.ndrc.gov.cn/>)、中华人民共和国财政部网站 (<http://www.mof.gov.cn/>)、“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>)、国家企业信用信息公示系统 (<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>)、南京市城乡建设委员会 (<http://sjw.nanjing.gov.cn/>)，并经建邺高投和金鱼嘴公司确认，自金鱼嘴公司设立之日起至确认之日，金鱼嘴公司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并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

八、关于基础设施项目转让安排

(一) 转让安排概述

本基金通过特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权的基本安排如下：

(1) 建邺高投将基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权划转至金鱼嘴公司。

(2) 建邺高投、金鱼嘴公司完成非入池资产剥离及不动产权证分证。

(3) 本基金成立后，基金管理人投资于资产支持证券管理人设立的专项计划并持有专项计划的全部份额。资产支持证券管理人受让取得金鱼嘴公司 100% 股权。

上述交易完成后，本基金通过资产支持专项计划和金鱼嘴公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权。

(二) 基础设施项目转让限制

截至本法律意见书出具之日，在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相

关限制条件、特殊规定、约定，建邺高投于本项目首次申报上海证券交易所前取得了相关批准或无异议文件，均符合相关要求，具备解除条件：

1. 建邺高投的内部批准与授权

根据建邺高投提供的《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司股东决定》，持有建邺高投100%股权的股东南京建邺国有资产经营集团有限公司（以下简称“**建邺国资集团**”）已就本项目作出决议，“同意公司作为原始权益人以公司持有的位于建邺区奥体大街68号的国际研发总部园部分建筑（简称“**标的项目**”）作为底层基础设施项目，申请发行基础设施REITs；同意对标的项目实施重组；同意公司按照国家发改委申报文件要求使用基础设施REITs的募集资金；同意公司或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售；同意公司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REITs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，并授权公司经营管理层根据实际情况调整基础设施REITs项目方案、募集资金用途方案等，全权办理基础设施REITs申报、注册、发行、设立等相关事宜。”

根据上述股东决定，建邺高投已就本项目获得内部批准与授权。

2. 项目资产转让的合法合规性

根据相关法律法规、政策，以及基础设施项目的固定资产投资管理手续相关文件、《土地出让合同》《不动产权证书》以及建邺高投、金鱼嘴公司提供的《承诺及说明函》，基础设施项目的相关转让限制及解除情况如下：

（1）《土地出让合同》项下的转让限制及解除情况

根据《土地出让合同》第十条的约定，“受让人在取得国有建设用地使用权及项目建成后，所建房产可对外销售或转让，允许销售的面积不得大于总建筑面积的50%，销售或转让对象必须为电子、软件、信息技术、知识型服务业、科技研发等类型企业且不得为自然人。以上销售或转让均须经过南京新城科技园管委会的书面同意。”

根据《土地出让合同》第二十条的约定，土地使用权转让（包括出售、交换和赠与）时，应当符合以下条件：“1、项目已竣工验收；2、新受让方利用土地必须符合本合同约定的所有条件；3、应征得南京新城科技园管委会的书面同意。”

因此，建邺高投如转让基础设施项目，应当经南京建邺高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“**高新区管委会**”，原南京新城科技园管委会）书面同意。

根据建邺高投的介绍，建邺高投已将部分建筑房产对外销售。

针对国际研发总部园已经开展的销售或者转让，根据市规划资源局于2022年6月14日出具的《关于建邺区政府申请发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目的复函》，其中函复“国际研发总部园项目已建成，部分建筑已对外销售，按合同约定南京市建邺区高新科技投资集团有限公司须持有建筑面积134,872.96平方米，对应《不动产权证书》（苏（2022）宁建不动产权第0000486号），登记宗地面积为58,689.03平方米，登记土地用途为工业用地（研发）/科研。建邺区国际研发总部园项目所涉资产对外销售或转让事项，未违反土地出让合同中‘允许销售的面积不得大于总建筑面积的50%’的相关约定。”根据前述复函，截至该复函出具之日，建邺高投在国际研发总部园项目建成后，对外销售或转让的面积没有大于总建筑面积的50%。

针对建邺高投未来拟以国际研发总部园自持部分发行基础设施REITs所涉及的资产整体转让和100%股权转让，即便将该等安排视为“对外销售或转让”，《土地出让合同》项下关于“对外销售或转让”的相关限制条件亦已解除，具体如下：

（1）根据市规划资源局于2022年6月14日出具的《关于建邺区政府申请发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目的复函》，其中函复“合同条款中未对建邺区国际研发总部园项目股权转让事项作出限制规定，我局对建邺区国际研发总部园项目自持部分建筑面积134,872.96平方米以资产整体转让和100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。”（2）根据高新区管委会于2022年1月13日出具的《南京建邺高新技术产业开发区管理委员会关于南京市建邺区高新科技投资集团有限公司发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目相关事项的批复》，其中函复“同意并支持你公司以所持有位于建邺区奥体大街68号的国际研发总部园作为基础设施资产，申请发起设立基础设施领域不动产投资信托基

金。我委未对国际研发总部园项目及国际研发总部园项目不动产权利人股权的转让事项作出限制规定，对国际研发总部园项目以100%股权转让方式发行公募REITs无异议。我委对上述转让事项发生后，国际研发总部园项目对外转让面积超过项目总面积50%无异议。”

本所律师认为，建邺高投已取得市规划资源局、高新区管委会对建邺高投转让基础设施项目的无异议函，即便将发行公募REITs的相关安排视为“对外销售或转让”，《土地出让合同》项下关于基础设施项目转让的限制条件亦解除。

（2）基础设施项目相关科研用地产业监管规定项下的限制及解除情况

截至本法律意见书出具之日，涉及基础设施项目科研用地产业监管规定方面的限制及解除情况如下：

（a）根据《江苏省南京市关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场试点的实施方案》（国土资函〔2017〕284号），出让国有建设用地使用权交易，工业、科研用地交易须取得区政府、开发园区（平台）管委会书面同意意见。

因此，建邺高投如转让基础设施项目，应当取得南京市建邺区人民政府（以下简称“**建邺区人民政府**”）、高新区管委会的书面同意意见。根据建邺区人民政府于2022年1月24日出具的《关于南京市建邺区高新科技投资集团有限公司发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目相关事项的批复》，其中函复“同意并支持你公司以所持有位于建邺区奥体大街68号的国际研发总部园作为基础设施资产，申请发起设立基础设施领域不动产投资信托基金。区政府未对国际研发总部园项目及国际研发总部园项目不动产权利人股权的转让事项作出限制规定，对国际研发总部园项目以100%股权转让方式发行公募REITs无异议。”根据高新区管委会于2022年1月13日出具的《南京建邺高新技术产业开发区管理委员会关于南京市建邺区高新科技投资集团有限公司发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目相关事项的批复》，其中函复“同意并支持你公司以所持有位于建邺区奥体大街68号的国际研发总部园作为基础设施资产，申请发起设立基础设施领域不动产投资信托基金。我委未对国际研发总部园项目及国

际研发总部园项目不动产权利人股权的转让事项作出限制规定，对国际研发总部园项目以 100%股权转让方式发行公募 REITs 无异议。我委对上述转让事项发生后，国际研发总部园项目对外转让面积超过项目总面积 50%无异议。”

本所律师认为，建邺高投已取得建邺区人民政府和高新区管委会的无异议函，《江苏省南京市关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场试点的实施方案》（国土资函〔2017〕284 号）项下关于基础设施项目的土地使用权转让的限制条件已解除。

（b）根据《南京市国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法》（宁规划资源规〔2021〕7号）第十四条的规定，以出让方式取得的土地使用权转让应符合法律法规和出让合同的约定。工业、科研用地使用权转让，新项目应符合土地所在园区产业发展要求。

因此，建邺高投如转让基础设施项目，应当符合法律法规和《土地出让合同》的约定，并符合所在园区产业发展要求。根据高新区管委会于 2022 年 1 月 13 日出具的《南京建邺高新技术产业开发区管理委员会关于南京市建邺区高新科技投资集团有限公司发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目相关事项的批复》，其中函复“你公司为开展公募 REITs 项目所涉资产转让、股权转让等相关事项未违反监管规定，你公司以国际研发总部园项目开展的公募 REITs 项目，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行，所涉国际研发总部园项目以 100%股权转让方式发行公募 REITs，符合园区产业发展要求，交易对象、交易价格、定价机制未违反相关规定。”

本所律师认为，《南京市国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法》（宁规划资源规〔2021〕7号）项下关于基础设施项目的土地使用权转让的限制条件，已因建邺高投取得上述函件而解除。

（c）根据《南京市人民政府关于促进产业用地高质量利用的实施方案（修订）》（宁政发〔2023〕36号）的规定，科研用地除兼容设施以外的建筑（地上）可转让不超过50%，相关区、园区需对受让对象进行监管，不得转让、销售给个人。

根据南京市人民政府于 2023 年 12 月 28 日出具的《市政府关于建邺区高新科技投资集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目的批复》（宁政复〔2023〕117 号），其中函复“一、南京市建邺区高新科技投资集团有限公司拟将国际研发总部园项目的自持资产，以 100%股权转让方式转让至基础设施（REITs）项目下的载体，不受《关于促进产业用地高质量利用的实施方案（修订）的通知》（宁政发〔2023〕36 号）中‘科研用地除兼容设施以外的建筑（地上）可转让不超过 50%，相关区、园区需对受让对象进行监管，不得转让、销售给个人’条款约束。二、对国际研发总部园项目以 100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议。”

本所律师认为，《南京市人民政府关于促进产业用地高质量利用的实施方案（修订）》（宁政发〔2023〕36 号）项下关于基础设施项目的土地使用权及其上建筑转让的限制条件，已因建邺高投取得上述函件而解除。

3. 国有资产管理规定项下的转让限制及解除情况

根据《建邺高投章程》并经本所律师查询⁴⁴国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>），截至查询之日，建邺高投由建邺国资集团持有 100%的股权，建邺国资集团由建邺区人民政府持有 100%的股权。因此，建邺高投为国有独资公司。根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令第 32 号），基础设施项目转让行为应履行企业国有产权转让的相关程序。根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会、国资发产权规〔2022〕39 号），国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，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。

根据建邺区人民政府国有资产监督管理办公室（以下简称“**建邺区国资办**”）于 2022 年 1 月 13 日出具的《关于高投集团发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目相关事项的批复》，其中函复“同意并支持你公司以所持有位于建邺区奥体大街 68 号的国际研发总部园作为基础设施资产，申请发起设立基础

⁴⁴ 最后查询时间：2024 年 5 月 28 日。

设施领域不动产投资信托基金。同意你公司为开展公募 REITs 项目所涉国有资产的产权转让、资产转让、股权转让等相关事项。对国际研发总部园项目以 100% 股权转让方式发行公募 REITs 无异议，公募 REITs 项目中涉及的交易无需进场交易，均可通过非公开协议转让的方式进行。”

本所律师认为，建邺高投发行基础设施 REITs，已经取得同级国有资产监督管理机构建邺区国资办的批准，国有资产管理规定项下关于基础设施项目、股权转让公开交易限制条件因建邺高投已取得建邺区国资办的批复而解除，本项目可按协议转让的方式进行，无需通过产权交易机构公开进行。

(三)股权转让的合法有效性

资产支持证券管理人（代表专项计划）拟与建邺高投签署《股权转让协议》，受让金鱼嘴公司股权。根据《股权转让协议》的约定，自资产支持证券管理人被记载于金鱼嘴公司的股东名册之日起，资产支持证券管理人取得目标股权，成为金鱼嘴公司的唯一股东。

本所认为，在《股权转让协议》生效后，资产支持证券管理人受让标的股权的行为和程序合法、有效，未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

(四)股权转让对价的公允性

1. 股权转让对价的计算公式

根据华泰资管（代表专项计划）拟与建邺高投签署的《股权转让协议》，华泰资管应向建邺高投支付的金鱼嘴公司股权转让价款=基础设施基金实际募集规模-需预留的相关税费和费用合计【100】万元-项目公司应付减资款-项目公司有息负债（如有）。

因此，金鱼嘴公司的股权转让对价系在基础设施基金募集规模的基础上，结合预留费用和税费、金鱼嘴公司减资金额等调整确定。专项计划设立日后，专项计划拟聘请审计机构对金鱼嘴公司进行专项交割审计，如金鱼嘴公司存在相应审计调整事项而产生的非正常经营损失的，原始权益人应当按照相关协议约定向金鱼嘴公司予以等额补足或从转让价款中向华泰资管等额退还调整资金。

2. 股权转让对价的公允性分析

经审阅《招募说明书》，《招募说明书》根据《基础设施基金指引》的规定披露了相关资产评估情况；根据《基础设施基金指引》《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2号——发售业务（试行）》和《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》，基础设施基金的询价、定价发行方案应当按照公开、公平、公正的原则制定并事先公开披露，由具备专业机构投资者资格的网下投资者参与询价，网下投资者应遵循科学、独立、客观、审慎的原则合理报价，基金管理人基于报价的中位数和加权平均数等询价结果合理确定基础设施基金份额认购价格；基础设施基金募集规模为基础设施基金份额认购价格与基础设施基金份额总数的乘积。

因此，基础设施基金募集规模可体现专业机构投资者的公开市场投资者基于《招募说明书》披露的资产评估情况对基础设施项目的认可程度；基于基础设施基金认购价格的定价机制，根据基础设施基金认购价格和募集规模计算项目公司股权转让对价的价格形成机制具备公允性。

九、关于内部治理安排

（一）基础设施基金的治理机制

1. 本基金的议事规则

经本所律师核查，《基金合同》约定了应当召开基金份额持有人大会的事由以及可由基金管理人和基金托管人协商后决定、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，截至尽调基准日，本基金的议事规则符合《基金法》和《基础设施基金指引》等的相关规定。

2. 基金管理人的职权

经本所律师核查，截至尽调基准日，《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《基础设施基金指引》等的相关规定。

3. 基金管理人投资决策机制

经本所律师核查,《招募说明书》规定了由基金管理人不动产投资公募基金投资及运营决策委员会负责基础设施的初始与存续期投资及处置、运营管理的决策。经本所律师核查基金管理人提供的《不动产投资公募基金投资及运营决策委员会议事规则》,本所律师认为,基金管理人设立不动产投资公募基金投资及运营决策委员会参与治理的相关机制设置未违反法律、行政法规的强制性规定,符合《基金法》《基础设施基金指引》等的相关规定。

4. 金鱼嘴公司的治理机制

经本所律师核查华泰资管成为金鱼嘴公司的股东后拟使用的金鱼嘴公司的相关章程和《招募说明书》,基础设施基金通过专项计划取得金鱼嘴公司股权后,金鱼嘴公司为一人有限责任公司,股东为一人,不设股东会;金鱼嘴公司不设董事会,设执行董事1名,由基金管理人委派,金鱼嘴公司法定代表人由执行董事担任;金鱼嘴公司不设监事会,设监事1名,由基金管理人委派。

本所律师认为,金鱼嘴公司拟于基础设施基金发行后建立的上述治理机制符合《公司法》等法律法规的要求。

(二)基础设施项目的运营管理安排

1. 权利义务约定

经本所律师核查,截至尽调基准日,《运营管理服务协议》中基金管理人、资产支持证券管理人、外部管理机构、金鱼嘴公司的权利义务约定符合《基础设施基金指引》等相关规定。

2. 外部管理机构的更换安排

根据《运营管理服务协议》的约定,发生下述情形之一的,基金管理人可通过发出书面通知而立即解聘外部管理机构:(1)外部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;(2)外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为;(3)外部管理机构专业资质、人员配备

等发生重大不利变化已无法继续履职；(4) 基础设施项目连续两年的当期收缴率低于 90%。除前述情形外，《运营管理服务协议》约定了基金管理人有权提交基金份额持有人大会投票表决是否解聘外部管理机构的情形。

本所律师认为，截至尽调基准日，外部管理机构的更换安排符合《基础设施基金指引》等相关规定。

十、关于关联交易和同业竞争

(一) 关联交易

根据《招募说明书》、中兴华出具的编号为中兴华专字（2024）第 020057 号的《南京金鱼嘴项目管理有限公司 2021-2023 年备考财务报表审计报告》及金鱼嘴公司的确认，金鱼嘴公司在 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间涉及的关联交易全部为关联方租赁，收入类型包括租金收入和物业费收入。

根据招募说明书和金鱼嘴公司的确认，除中兴华出具的编号为中兴华专字（2024）第 020057 号的《南京金鱼嘴项目管理有限公司 2021-2023 年备考财务报表审计报告》披露的关联交易外，自 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，金鱼嘴公司不存在其他关联交易情况；上述关联交易已经按照内部管理控制的要求履行了必要的程序。

(二) 同业竞争

1. 同类资产情况

根据《招募说明书》，截至尽调基准日，虽然建邺高投持有其他产业园资产，但是园区定位不同，面向的企业租户特点不一，对本基础设施项目的可替代性较小，相互之间的竞争关系较弱。

2. 避免利益冲突的措施

就上述同业竞争可能引发的利益冲突风险：建邺高投拟采取如下利益冲突防范措施：

建邺高投已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：“在本公司作为本基

金外部管理机构期间内，平等对待本公司及本公司控制的企业提供运营管理服务的各基础设施项目和其他项目，不会且将敦促本公司控制的企业不得主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得恶意降低本基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力。在本公司担任本基金外部管理机构期间，本公司将根据自身针对产业园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及本公司控制的企业管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施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。如本公司控制本级（区级）行政区划范围内的竞争性项目（以下简称“**竞争性项目**”）的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将本基金项下的各基础设施项目已取得或本应取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用原始权益人或外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金项下基础设施项目而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。本公司及本公司控制的企业如发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目。在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予本基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。对于本公司已经出售给其他业主方（以下简称“**散售业主**”）的位于南京市建邺区奥体大街 68 号国际研发总部园的不动产，自本次股权转让工商变更登记完成之日起，本公司及本公司控制的企业不会为散售业主提供招商运营服务。对于本公司持有的其他位于南京市建邺区奥体大街 68 号国际研发总部园的待售部分不动产，自本次股权转让工商变更登记完成日之后，本公司进行对外出租前应及时向基金管理人披露前述信息，以便于基金管理人充分核查是否存在损害基金份额持有人利益的情形。在本公司作为本基金外部管理机构期间，如因本基金项下基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且将严重影响本基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商合理可行的解决措施。在本基金

终止并清算完毕前或在本公司作为本基金外部管理机构期间，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给本基金及其基金份额持有人造成直接实际经济损失，相应损失将由本公司承担。”

同时，根据《运营管理服务协议》，外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务或同时持有其他基础设施项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，确保本协议项下的基础设施项目独立运营、确保隔离不同基础设施项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同基础设施项目在外部管理机构面的交叉，包括但不限于：外部管理机构应为基础设施项目运营管理配备经基金管理人确认的专门运营管理团队和专门财务人员，该等运营管理团队人员应专职服务于本协议项下的基础设施项目；外部管理机构在运营管理期间需要更换运营管理团队核心人员的，应提前通知基金管理人，经基金管理人确认后予以更换；外部管理机构应为本协议项下的基础设施项目设置独立的财务账套并确保相应账户信息仅由专职服务于本协议项下基础设施项目的专门运营管理团队和专门财务人员掌握，确保信息相互隔离。

综上，本所律师认为，原始权益人、外部管理机构已采取相应的风险缓释措施以避免可能出现的利益冲突。

十一、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 华泰资管具备担任本基金的基金管理人的主体资格条件；招商银行具备担任本基金的基金托管人的主体资格条件。
2. 在华泰资管通过产品与业务发展委员会决议后，华泰资管就本基金的募集授权手续符合法律、行政法规和中国证监会的规定及《华泰资管章程》的规定。
3. 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、基金管理制度、基金管理人关于本基金募集的授权之事项符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》等法律、行政法规和中国证监会所规定的基金募集的条件。

4. 基础设施项目权属清晰、资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记；金鱼嘴公司就基础设施项目已取得《不动产权证书》，基础设施项目的不动产权属于金鱼嘴公司。就不作为本项目入池资产的房屋，尚待建邺高投、金鱼嘴公司完成剥离及不动产权证分证操作。基础设施项目上不存在查封的权利限制，基础设施项目项下的应收租金等应收账款不存在质押、抵押等权利限制；受限于本法律意见书“六、关于基础设施项目/（五）基础设施项目固定资产投资管理手续”所述，基础设施项目已按规定履行项目立项、用地、规划、环评、施工许可、竣工验收等基本手续。

5. 在法律法规、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定（如有），基础设施项目均已符合相关要求；建邺高投转让金鱼嘴公司股权的安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

6. 基础设施基金的治理安排符合《公司法》《基金法》和《基础设施基金指引》等的相关规定。

本基金的募集尚待中国证监会准予注册。

本法律意见书壹式伍（5）份。

(本页无正文，为《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》的签章页)

北京市中伦律师事务所(盖章)

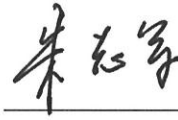
负责人:



张学兵



经办律师:



朱志军

经办律师:



刘洪蛟

2024年5月31日

附件：不动产权证信息表（截至2024年4月29日）

类别	房号	不动产权证号	权利人	房屋坐落	房屋建筑面积 (m ²)	用途
本项 目入 池资 产	2幢101-601室、801-2001室, 3幢101-109、201-208、301-313、401-413、501-514至1201-1214、1601-1614至2001-2014、2101-2112、2201-2214至2401-2414室, 4幢二单元101-701、901、1201-1401室、三单元、四单元201-501室, 5幢二单元101-901、1301-1501、三单元301-501室、四单元	苏(2023)宁建不动产权第0027739号	南京金鱼嘴项目管理有限公司	2幢101-601室、801-2001室, 3幢101-109、201-208、301-313、401-413、501-514至1201-1214、1601-1614至2001-2014、2101-2112、2201-2214至2401-2414室, 4幢二单元101-701、901、1201-1401室、三单元、四单元201-501室, 5幢二单元101-901、1301-1501、三单元301-501室、四单元	134,872.96	科研用地 (科技研发)/科研
非入 池资 产, 待 剥离	1幢101-109、201-208、301-313、401-413、501-514室及4幢一单元1601-1901房屋			1幢101-109、201-208、301-313、401-413、501-514室及4幢一单元1601-1901房屋		

