

北京市汉坤律师事务所

关于

申请募集注册

华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

的

法律意见书



中国北京市东长安街1号东方广场C1座9层 100738

电话: (86 10) 8525 5500; 传真: (86 10) 8525 5511 / 8525 5522

北京 · 上海 · 深圳 · 海口 · 武汉 · 香港 · 新加坡 · 纽约

[www.hankunlaw.com](http://www.hankunlaw.com)

## 目 录

一、 基础设施基金的原始权益人 .....	9
二、 基础设施基金的基金管理人 .....	11
三、 基础设施基金的基金托管人 .....	16
四、 基础设施基金的运营管理机构 .....	18
五、 其他主要参与机构的资质 .....	30
六、 基础设施资产支持证券的管理人 .....	32
七、 基础设施资产支持证券的托管人 .....	34
八、 关于募集本基金的条件 .....	35
九、 基础设施项目的资产范围和资产权属 .....	40
十、 基础设施项目的合法合规性 .....	52
十一、 基础设施项目转让行为的合法性 .....	80
十二、 基础设施基金的治理机制 .....	87
十三、 基础设施项目的运营管理安排 .....	87
十四、 关联交易、同业竞争及对外借款事项 .....	87
十五、 消费基础设施基金业务合规性 .....	93
十六、 结论 .....	95

## 释 义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语在本法律意见书中的含义如下：

简称	指	全称
基础设施基金/本基金	指	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/华夏基金	指	华夏基金管理有限公司
基金托管人/中信银行	指	中信银行股份有限公司
原始权益人/首创商业	指	北京首创商业管理有限公司
首创集团	指	北京首都创业集团有限公司
首创城发	指	北京首创城市发展集团有限公司
运营管理统筹机构/首创钜大	指	首创钜大有限公司
首钜商管	指	北京首钜商业管理有限公司
首钜商管济南分公司	指	北京首钜商业管理有限公司济南分公司
首钜商管武汉分公司	指	北京首钜商业管理有限公司武汉分公司
运营管理实施机构	指	首钜商管、首钜商管济南分公司、首钜商管武汉分公司的合称
运营管理机构	指	运营管理统筹机构与运营管理实施机构的合称
资产支持专项计划/专项计划	指	首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期
资产支持证券管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
资产支持证券托管人/中信银行北京分行	指	中信银行股份有限公司北京分行
资产支持证券	指	以专项计划为载体发行的基础设施资产支持证券
济南首钜	指	济南首钜置业有限公司
武汉首钜	指	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司
项目公司	指	济南首钜与武汉首钜的合称
SPV（济南首城）	指	济南首城商业管理有限公司
SPV（武汉首城）	指	武汉市首城商业管理有限公司
SPV	指	SPV（济南首城）与SPV（武汉首城）的合称

上海钜巒	指	上海钜巒投资管理有限公司
首钜奥莱	指	首创钜大奥莱管理有限公司
评估机构/戴德梁行	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
会计师事务所/北京兴 荣华	指	北京兴荣华会计师事务所（普通合伙）
本所/汉坤	指	北京市汉坤律师事务所
境外律师	指	首创钜大的开曼群岛特别法律顾问Conyers Dill & Pearman（康德明国际律师事务所）
济南首创奥莱项目	指	济南首钜持有的位于济南市历城区世纪大道7181号的首创奥特莱斯广场项目
武汉首创奥莱项目	指	武汉首钜持有的位于武汉市东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创钜大奥特莱斯项目
基础设施项目	指	济南首创奥莱项目和武汉首创奥莱项目的合称
竞争性项目	指	原始权益人、运营管理机构及其实际控制的关联方持有或运营的与基础设施项目存在竞争性关系的项目
标的股权	指	原始权益人拟转让予中信证券（代表专项计划）的项目公司的100%股权
济南吸收合并安排	指	济南首钜吸收合并持有济南首钜100%股权的SPV（济南首城），吸收合并完成后，济南首钜继续存续，SPV（济南首城）注销
武汉吸收合并安排	指	由武汉首钜吸收合并持有武汉首钜100%股权的SPV（武汉首城），吸收合并完成后，武汉首钜继续存续，SPV（武汉首城）注销
吸收合并安排	指	济南吸收合并安排与武汉吸收合并安排的合称
济南首钜股权转让	指	首创商业拟将其持有的济南首钜100%股权转让予基础设施REITs项下的基础设施资产支持专项计划的安排
武汉首钜股权转让	指	首创商业拟将其持有的武汉首钜的100%股权转让予基础设施REITs项下的基础设施资产支持专项计划的安排
转让行为	指	济南首钜股权转让与武汉首钜股权转让的合称
《招募说明书》	指	《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》
《基金合同》	指	《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》

《托管协议》	指	《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》
《济南首钜股权转让协议》	指	《济南首钜置业有限公司之股权转让协议》
《武汉首钜股权转让协议》	指	《武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司之股权转让协议》
《项目公司股权转让协议》	指	《济南首钜股权转让协议》与《武汉首钜股权转让协议》的合称
《济南首钜借款协议》	指	《济南首钜置业有限公司借款协议》
《武汉首钜借款协议》	指	《武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司借款协议》
《项目公司借款协议》	指	《济南首钜借款协议》与《武汉首钜借款协议》的合称
财政部	指	中华人民共和国财政部
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
北京市市监局	指	北京市市场监督管理局
济南市自规局	指	济南市自然资源和规划局
济南城市静态交通集团	指	济南城市静态交通管理运营集团有限公司
东湖高新区自规局	指	武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局
武汉东湖高新区政务管理局	指	武汉东湖新技术开发区政务服务和大数据管理局
《首钜商管股东决定》	指	首钜商管的股东珠海横琴信博致远商业管理有限公司于2023年10月23日作出的《北京首钜商业管理有限公司股东决定》
《北京市国资委批复》	指	北京市国资委向首创集团作出的《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首创商业管理有限公司申报基础设施公募REITs有关事项的批复》
《济南市自规局复函》	指	济南市自规局出具的《关于首创钜大基础设施公募REITs之基础设施项目用地手续相关事项的复函》
《东湖高新区自规局回复》	指	东湖高新区自规局出具的《关于武汉首创钜大奥特莱斯项目用地手续相关事项的回复》

《济南首创奥莱项目出让合同》	指	《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》（济南-01-2016-051）与《国有建设用地使用权出让合同》（济南-01-2016-051）的合称
《武汉首创奥莱项目出让合同》	指	《国有建设用地使用权出让合同》[鄂WH(DHK)-2016-00007]
《济南首钜并购借款合同》	指	SPV（济南首城）与中信银行北京分行签订的编号为“（2023）信银京贷字第0205号”的《并购借款合同》
《武汉首钜并购借款合同》	指	SPV（武汉首城）与中信银行北京分行签订的编号为“（2023）信银京贷字第0206号”的《并购借款合同》
《询证函复函》	指	华夏基金于2023年10月23日出具的《询证函复函》
《回收资金管理办法》	指	首创商业制定的《基础设施REITs回收资金管理办法》
本法律意见书	指	汉坤出具的《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
《开曼法律意见书》	指	境外律师就首创钜大的主体资格和存续情况等事项于2023年10月24日向首创钜大和汉坤出具的法律意见书
中国法律	指	有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件，仅为出具本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《公募基金运作办法》	指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《基础设施基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《上交所审核指引（2023年修订）》	指	《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）》
《多规合一改革通知》	指	《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）

32号令	指	《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号)
标的股权交割日	指	根据《项目公司股权转让协议》的约定,原始权益人将标的股权交割予资产支持证券管理人(代表专项计划)之日,具体为专项计划设立日
报告期	指	2021年度、2022年度及2023年年度
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

# 北京市汉坤律师事务所

## 关于申请募集注册

### 华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金的

### 法律意见书

致：华夏基金管理有限公司

北京市汉坤律师事务所（简称“本所”或“汉坤”）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。

受华夏基金管理有限公司（简称“基金管理人”或“华夏基金”）的委托，汉坤根据《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“《公募基金运作办法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（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）》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1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》（简称“《上交所审核指引（2023年修订）》”）等中国法律的规定，出具本《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册华夏首创奥特莱斯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”）。

北京首创商业管理有限公司（简称“原始权益人或”“首创商业”）拟作为发起人和原始权益人，以济南首钜置业有限公司（简称“济南首钜”）持有的位于济南市历城区世纪大道7181号的首创奥特莱斯广场项目（简称“济南首创奥莱项目”）和武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司（简称“武汉首钜”，与济南首钜合称“项目公司”）持有的位于武汉市东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创钜大奥特莱斯项目（简称“武汉首创奥莱项目”，与济南首创奥莱项目合称“基础设施项目”）作为底层基础设施项目，由华夏基金担任基金管理人向中国证券监督管理委员会（简称“中国证监会”）申请募集注册华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金（简称“本基金”或“基础设施基金”）。

<sup>1</sup> 仅为出具本法律意见书之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法律。



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见。汉坤在本法律意见书中对有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、投资决策等内容的引述，并不意味着汉坤对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。汉坤对于这些文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

为出具本法律意见书，汉坤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。汉坤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：在汉坤为出具本法律意见书而进行的调查过程中，基金管理人、原始权益人已将一切足以影响本法律意见书的事实、文件和信息向汉坤披露，无论该等事项是否可从公开渠道获得；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，无任何隐瞒、虚假和疏漏之处，且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，汉坤依赖基金管理人、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。本法律意见书仅对相关中国法律问题发表意见，并不对任何中国司法管辖区域之外（包含中国香港特别行政区等）的法律问题发表意见。

汉坤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、隐瞒的情况，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。

本法律意见书仅供华夏基金向中国证监会申请募集注册本基金之目的使用，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《华夏首创奥

特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》<sup>2</sup>（简称“《基金合同》”）和《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》<sup>3</sup>（简称“《招募说明书》”）中的定义具有相同含义。

基于上述，汉坤出具法律意见如下：

## 一、基础设施基金的原始权益人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金的原始权益人为首创商业。

### 1.1 首创商业的主体资格

根据北京市大兴区市场监督管理局于2023年6月14日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110115MACKN86R33），首创商业的公司章程以及国家企业信用信息公示系统<sup>4</sup>的公示信息，首创商业的基本情况如下：

名称	北京首创商业管理有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	北京市大兴区榆顺路12号D座3686号中国（北京）自由贸易试验区高端产业片区
法定代表人	张生靓
注册资本	20,000万元人民币
成立日期	2023年6月14日
营业期限	2023年6月14日至无固定期限
经营范围	一般项目：企业管理；商业综合体管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；市场营销策划；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）（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。）

经核查首创商业的《营业执照》、公司章程及北京市市场监督管理局（简称“北京市市监局”）出具的首创商业工商登记文件等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年4月3日，首创商业系依法设立且有效存

<sup>2</sup> 基金管理人经办人于2024年6月11日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所发出的定稿版《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》。

<sup>3</sup> 基金管理人经办人于2024年6月11日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所发出的定稿版《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》。

<sup>4</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)，下同，查询日期：2024年6月4日。除本法律意见书特别说明外，本法律意见书中列示网址的查询日期均为2024年6月4日。

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 首创商业持有基础设施项目的情况

### 1.2.1 济南首钜与济南首创奥莱项目情况

经核查济南首钜的《营业执照》、公司章程、济南市行政审批服务局出具的济南首钜工商登记文件，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年6月4日，首创商业持有济南首钜的100%股权，济南首钜的股权不存在质押或被冻结的情形。

根据济南首创奥莱项目对应的《不动产权证书》，以及济南市房产交易与租赁服务中心出具的《房屋权属状况信息》，截至2024年3月26日，济南首钜合法享有济南首创奥莱项目的不动产权等权益（详见本法律意见书第九部分“基础设施项目的资产范围和资产权属”）。

### 1.2.2 武汉首钜与武汉首创奥莱项目情况

经核查武汉首钜的《营业执照》、公司章程、武汉市政务服务和大数据管理局出具的武汉首钜工商登记文件，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年6月4日，首创商业持有武汉首钜的100%股权，武汉首钜的股权不存在质押或被冻结的情形。

根据武汉首创奥莱项目对应的《不动产权证书》，以及武汉市自然资源和规划局出具的《武汉市不动产登记结果查询告知单》，截至2024年3月20日，武汉首钜合法享有武汉首创奥莱项目的不动产权等权益（详见本法律意见书第九部分“基础设施项目的资产范围和资产权属”）。

## 1.3 首创商业的内部控制制度情况

经核查首创商业提供的公司章程、公司内部控制制度文件等材料，并根据首创商业出具的《经营情况说明》，首创商业已根据公司章程等规定，经董事会决议批准制定了《全面预算管理办法》《资金计划管理办法》《会计基础工作规范》《关联交易和同业竞争管理办法》《采购管理制度》《投资监督管理办法》以及《基础设施REITs回收资金管理办法》（简称“《回收资金管理办法》”）等内部控制制度。

根据首创商业提供的《北京首创商业管理有限公司董事会2023年第二次会

议决议》以及《回收资金管理办法》文件，首创商业董事会就发行基础设施 REITs 回收资金的管理建立了《回收资金管理办法》，并由首创商业董事会负责该管理办法的解释和实施。

#### 1.4 首创商业的违法违规及失信情况

经本所律师通过中国证监会网站<sup>5</sup>、国家金融监督管理总局网站<sup>6</sup>、国家外汇管理局网站<sup>7</sup>、中国人民银行网站<sup>8</sup>、应急管理部网站<sup>9</sup>、生态环境部网站<sup>10</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>11</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>12</sup>、中华人民共和国财政部（简称“财政部”）网站<sup>13</sup>、国家税务总局网站<sup>14</sup>、国家税务总局北京市税务局网站<sup>15</sup>、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台<sup>16</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>17</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>18</sup>及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>19</sup>进行的公开信息渠道检索，截至 2024 年 6 月 4 日，于前述信息渠道，首创商业最近三年不存在重大违法违规记录；首创商业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。

#### 1.5 小结

综上，本所认为，首创商业系依法设立且有效存续的有限责任公司，享有基础设施项目完全所有权，不存在重大权属纠纷或者争议。首创商业具备《基础设施基金指引》和《上交所审核指引（2023 年修订）》第六条规定的担任基础设施基金的原始权益人的主体资格。

## 二、基础设施基金的基金管理人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金的基金管理人为华夏基金。

<sup>5</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn/](http://www.csrc.gov.cn/)，下同。

<sup>6</sup> 网址：[www.cbirc.gov.cn/](http://www.cbirc.gov.cn/)，下同。

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

<sup>8</sup> 网址：[www.pbc.gov.cn/](http://www.pbc.gov.cn/)，下同。

<sup>9</sup> 网址：[www.mem.gov.cn/](http://www.mem.gov.cn/)，下同。

<sup>10</sup> 网址：[www.mee.gov.cn/](http://www.mee.gov.cn/)，下同。

<sup>11</sup> 网址：[www.samr.gov.cn/](http://www.samr.gov.cn/)，下同。

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

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

<sup>14</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn/](http://www.chinatax.gov.cn/)，下同。

<sup>15</sup> 网址：<http://beijing.chinatax.gov.cn/>，下同。

<sup>16</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn/](http://www.creditchina.gov.cn/)，下同。

<sup>17</sup> 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>，下同。

<sup>18</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin/](http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)，下同。

<sup>19</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing/](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/)，下同。

## 2.1 基金管理人的主体资格

根据北京市市监局于2023年9月25日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100006336940653）、基金管理人的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金管理人的基本情况如下：

名称	华夏基金管理有限公司
类型	有限责任公司（中外合资）
住所	北京市顺义区安庆大街甲3号院
法定代表人	张佑君
注册资本	23,800 万元人民币
成立日期	1998 年 4 月 9 日
营业期限	1998 年 4 月 9 日至 2098 年 4 月 8 日
经营范围	（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（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。）

经核查基金管理人的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年6月4日，基金管理人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。

## 2.2 基金管理人的相关资质

中国证监会于1998年4月6日出具了《关于华夏基金管理有限公司开业申请的批复》（证监基字〔1998〕16号），同意华夏基金开业。根据中国证监会于2020年7月23日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000042692），华夏基金证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。

根据北京市市监局核发的《营业执照》，华夏基金的经营经营范围包括“（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。”

根据中国证券投资基金业协会网站<sup>20</sup>的公示信息，华夏基金已被纳入“公募基金管理人名录”。

鉴上，华夏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》第十二条及《公募基金运作办法》第六条的规定。

### 2.3 基金募集的内部授权和批准程序

根据华夏基金提供的《华夏基金管理有限公司第四届董事会2013年第四十一次会议决议》，董事会同意授权总经理就基金产品方案、基金经理人选等与基金产品募集相关的事项进行审查和批准。根据华夏基金提供的《关于申报华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金的签报》，华夏基金总经理已签批同意申请募集本基金。

鉴上，根据《华夏基金管理有限公司第四届董事会2013年第四十一次会议决议》《关于申报华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金的签报》以及华夏基金于2023年10月23日出具的《询证函复函》，基金管理人已就本基金的募集注册履行了必要的内部授权和批准程序。

### 2.4 基金管理人的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据华夏基金提供的《关于成立基础设施与不动产投委会的通知》（华基发〔2020〕360号）、《关于成立基础设施与不动产投资部的通知》（华基发〔2020〕571号）、《关于华夏基金符合公募REITs相关规定和监管要求的说明》及《询证函复函》，华夏基金已设立基础设施与不动产投委会及基础设施与不动产投资部。

根据华夏基金提供的《关于华夏基金符合公募REITs相关规定和监管要求的说明》及《询证函复函》，华夏基金基础设施与不动产投资部配备了不少于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名具备5年以上基础设施项目运营经验。

华夏基金提供的《关于华夏基金符合公募REITs相关规定和监管要求的说明》及《询证函复函》确认华夏基金在不动产研究领域经验丰富，配备有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。

鉴上，华夏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

---

<sup>20</sup> 网址：<http://www.amac.org.cn/>。

人员，业务人员数量符合《基础设施基金指引》的规定，华夏基金已说明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。

## 2.5 公司治理，基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制、风险管理的制度与流程

根据华夏基金的公司章程及《询证函复函》，华夏基金的公司治理结构为：华夏基金设立股东会、董事会、监事会，并依法合规履行职权；股东会是公司最高权力机构，董事会为公司的经营决策机构，对基金持有人、其他客户及股东会负责，董事会下设提名与考核委员会、审计委员会、风险控制与合规委员会；公司设总经理一名，负责公司日常经营管理工作，总经理对董事会负责，且应当为董事会成员；华夏基金设置督察长一名，负责监督检查基金和公司运作的合法合规情况及公司内部风险控制情况。

根据《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司保障性租赁住房公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》等制度和流程，华夏基金已制定基础设施基金尽职调查、运营管理、风险控制、投资管理相关的制度及流程文件。

华夏基金出具的《关于华夏基金符合公募REITs相关规定和监管要求的说明》及《询证函复函》确认华夏基金治理结构健全、内控制度完善、人员配备充足、财务状况良好，具有良好的社会声誉，具备丰富的资产管理经验，符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》等相关法律法规关于基金管理人的主体资格要求。

鉴上，华夏基金的公司治理结构健全，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。

## 2.6 基金管理人的违法违规及失信情况

根据《关于华夏基金符合公募REITs相关规定和监管要求的说明》中关于公司诉讼、仲裁及行政处罚情况的说明，华夏基金向汉坤出具的《询证函复函》，结合本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站及国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系

统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2024年6月4日，于前述信息渠道，华夏基金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；华夏基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录；华夏基金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。

## 2.7 基金管理人与原始权益人的关联关系及享有基础设施项目权益的核查情况

《公司法》第二百一十六条规定，关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息，中信证券股份有限公司（简称“中信证券”）持有华夏基金62.2%的股权，Mackenzie Financial Corporation持有华夏基金27.8%的股权，天津海鹏科技咨询有限公司持有华夏基金10%的股权。经本所经办律师对境内相关主体的核查，原始权益人与华夏基金不存在股权控制的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。根据基金管理人提供的《华夏基金管理有限公司关联方名单》（截至2023年12月），并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查华夏基金及其关联方的股权结构，于前述信息渠道，不存在原始权益人因持有基金管理人或其关联方股权从而形成控制关系的情形。

就基金管理人是否享有基础设施项目权益，因直接持有基础设施项目的主体为项目公司，经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查项目公司的股权结构并根据基金管理人出具的《基金管理人承诺及说明函》及《关于不存在关联关系的确认函》，不存在基金管理人或其关联方直接或间接持有基础设施项目权益的情况。

基于上述核查，并根据基金管理人出具的《基金管理人承诺及说明函》及《关于不存在关联关系的确认函》，基金管理人或其关联方与原始权益人不存在关联关系，不享有基础设施项目权益。

## 2.8 小结

综上，本所认为，华夏基金系由中国证监会批准设立的基金管理公司，具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》及《基础设施基金指引》规定的



担任基金管理人的资格和条件。

### 三、基础设施基金的基金托管人

根据《基金合同》及《招募说明书》，基础设施基金的基金托管人为中信银行股份有限公司（简称“基金托管人”或“中信银行”）。

#### 3.1 基金托管人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于2023年8月23日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000101690725E）、基金托管人的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金托管人的基本情况如下：

名称	中信银行股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）
住所	北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层
法定代表人	方合英
注册资本	4,893,479.6573 万元人民币
成立日期	1987年4月20日
营业期限	1987年4月20日至无固定期限
经营范围	保险兼业代理业务；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；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；黄金进出口；开展证券投资基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者托管业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（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。）

经核查基金托管人的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，

截至 2024 年 6 月 4 日，基金托管人系有效存续的股份有限公司，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。

### 3.2 基金托管人的相关资质

根据中国证监会、原中国银行业监督管理委员会于 2004 年 8 月 18 日作出的《关于核准中信实业银行证券投资基金托管资格的通知》（证监基金字[2004]125 号）以及原中国银行业监督管理委员会于 2005 年 7 月 25 日作出的《中国银行业监督管理委员会关于中信实业银行变更名称的批复》（银监复[2005]193 号），基金托管人具有基金托管资格。

基金托管人现持有中国证监会于 2018 年 1 月 23 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000011694），证券期货业务范围包括证券投资基金销售、证券投资基金托管。

基金托管人现持有原中国银行保险监督管理委员会（现国家金融监督管理总局）于 2022 年 4 月 29 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0006H111000001），已依法获得经营所批准业务的许可。

### 3.3 基金托管人的相关人员配备及托管业务经验

基金托管人在其提供的《询证函复函》中说明如下：“我行具有符合中国证监会规定的、与托管本基金相适应的充足的业务人员。资产托管部是我行设立的专门的基金托管部门，资产托管部现有正式员工 71 名，取得基金从业资格的人员为 58 人，超过部门员工人数的 80%；从事基金清算、核算、投资监督、信息披露、内部稽核监控等业务的执业人员 22 人，并具有基金从业资格，其中，核算、监督等核心业务岗位人员具备 2 年以上托管业务从业经验。”

经查，中信银行为华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金和中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金托管人，具备基础设施基金的托管经验。

鉴上，中信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基金的托管经验。

### 3.4 基金托管人的违法违规及失信情况

经查，国家金融监督管理总局于 2023 年 11 月 16 日和 2023 年 12 月 29 日对中信银行分别作出“金罚决字[2023]15 号”行政处罚和“金罚决字[2023]

69号”行政处罚。就前述行政处罚，中信银行资产托管部已出具《询证函复函》，确认：“我行资产托管业务最近一年不存在因违法违规行、失信行为受到的行政处罚和刑事处罚的情况，金罚决字〔2023〕15号和金罚决字〔2023〕69号行政处罚不涉及中信银行资产托管业务，不影响中信银行的证券投资基金托管资格，不影响中信银行担任本次基础设施 REITs 托管人及履行相应职责。”经查询资本市场电子化信息披露平台<sup>21</sup>，在受到“金罚决字〔2023〕15号”行政处罚和“金罚决字〔2023〕69号”行政处罚后，中信银行作为托管人的“华安睿信优选混合型证券投资基金”已于2024年1月18日发行，上述行政处罚未影响中信银行继续开展公募基金资产托管业务。

根据基金托管人公开披露的定期报告和临时报告、基金托管人提供的《询证函复函》及本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，除上述已披露的行政处罚情况外，截至2024年6月4日，于前述信息渠道，中信银行（不含分支机构，下同）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；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。

### 3.5 小结

综上，本所认为，中信银行为具有基金托管资格的商业银行，具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》及《基础设施基金指引》规定的担任基金托管人的资格和条件。

## 四、基础设施基金的运营管理机构

根据《基金合同》及《招募说明书》，基金管理人拟委托首创钜大有限公司（作为运营管理统筹机构，简称“运营管理统筹机构”或“首创钜大”）、北京首钜商业管理有限公司（作为运营管理实施机构，简称“首钜商管”）、北京首钜商业管理有限公司济南分公司（作为运营管理实施机构，简称“首钜商

<sup>21</sup> 网址：<http://eid.csrc.gov.cn/>。

管济南分公司”）、北京首钜商业管理有限公司武汉分公司（作为运营管理实施机构，简称“首钜商管武汉分公司”；首钜商管、首钜商管济南分公司、首钜商管武汉分公司合称“运营管理实施机构”，运营管理统筹机构与运营管理实施机构合称“运营管理机构”）共同担任《基础设施基金指引》第三十九条规定的基础设施项目的外部管理机构，并拟由运营管理机构与基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司分别签署济南首创奥莱项目的《运营管理服务协议》和武汉首创奥莱项目的《运营管理服务协议》（合称“《运营管理服务协议》”）。

## 4.1 首创钜大

### 4.1.1 首创钜大的主体资格

首创钜大的注册地址为开曼群岛，就首创钜大的主体资格，首创钜大的开曼群岛特别法律顾问 Conyers Dill & Pearman（康德明国际律师事务所，简称“境外律师”）于2023年10月24日出具了法律意见书（简称“《开曼法律意见书》”），发表了如下法律意见：“公司乃根据开曼群岛法律正式注册成立及存续，且基于良好存续证明，公司于证明日期良好存续。”根据《开曼法律意见书》，该“证明日期”为2023年10月23日。另根据首创钜大的《2023年年度报告》，截至2023年12月31日，首创钜大持续存续。

### 4.1.2 首创钜大担任运营管理机构的相关权限

首创钜大的董事会已于2023年10月13日作出董事会决议，同意首创钜大签署和履行《运营管理服务协议》。首创钜大于2024年2月2日举行股东特别大会，股东特别大会已表决批准《运营管理服务协议》项下拟进行的交易。

### 4.1.3 首创钜大的运营管理人员配备情况

根据首创钜大出具的《承诺及说明函》并经核查首创钜大提供的相关专业人员的身份证明文件、劳动合同及个人简历，首创钜大为运营管理基础设施项目配备的专业人员包括袁泽路、张岩松，首创钜大提供的前述专业人员的个人简历显示，该2名专业人员均具备5年以上消费基础设施相关的战略、投资、运营及组织管理经验。

经本所律师通过“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开

渠道检索，截至 2024 年 6 月 4 日，于前述信息渠道，上述运营管理人员不存在因违法违规行、失信行为而被列入被执行人或失信被执行人名单的情形。

#### 4.1.4 首创钜大的公司治理情况

根据首创钜大的《组织章程大纲及细则》以及首创钜大出具的《承诺及说明函》，首创钜大设股东大会、董事会、经理和高级人员，并规定了股东大会、董事会、经理和高级人员的职责权限。经核查首创钜大内部制度文件以及首创钜大出具的《承诺及说明函》，首创钜大根据不同职能设置了内部组织架构，制定了经营管理所需的各项内部制度。首创钜大已在其出具的《承诺及说明函》中承诺：“首创钜大的公司治理结构符合其注册地法律或其他规范性文件的规定以及政府或其他有权部门的要求。”

鉴上，本所认为，首创钜大的公司治理结构健全，符合《基础设施基金指引》的规定。

#### 4.1.5 首创钜大的持续经营情况

境外律师于 2023 年 10 月 24 日出具了《开曼法律意见书》，发表了如下法律意见：“公司乃根据开曼群岛法律正式注册成立及存续，且基于良好存续证明，公司于证明日期良好存续。”另根据首创钜大的《2023 年年度报告》，截至 2023 年 12 月 31 日，首创钜大持续存续。鉴此，截至 2023 年 12 月 31 日，首创钜大为持续存续的开曼群岛公司。

另查，首创钜大已在其出具的《承诺及说明函》中承诺：“首创钜大不存在根据其注册地法律或其他规范性文件及其组织章程大纲或章程细则应当终止的情形，不存在影响首创钜大持续经营的法律障碍。”

#### 4.1.6 首创钜大的备案情况

首创钜大尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基础设施基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构备案。

#### 4.1.7 首创钜大的违法违规及失信情况

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部

网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2024年6月4日，于前述信息渠道，首创钜大最近三年不存在重大违法违规记录；首创钜大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。

## 4.2 首钜商管

### 4.2.1 首钜商管的主体资格

根据北京市大兴区市场监督管理局于2024年3月18日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110115MACMQADC93），首钜商管的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，首钜商管的基本情况如下：

<b>名称</b>	北京首钜商业管理有限公司
<b>类型</b>	有限责任公司（法人独资）
<b>住所</b>	北京市大兴区榆顺路12号D座3682号中国（北京）自由贸易试验区高端产业片区
<b>法定代表人</b>	谢洪毅
<b>注册资本</b>	5,000万元人民币
<b>成立日期</b>	2023年7月5日
<b>营业期限</b>	2023年7月5日至无固定期限
<b>经营范围</b>	一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；工程管理服务；非居住房地产租赁；停车场服务；咨询策划服务；企业管理咨询；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；企业形象策划；会议及展览服务；项目策划与公关服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；服装服饰批发；鞋帽批发；针纺织品销售；珠宝首饰批发；日用品批发；化妆品批发；家居用品销售；皮革制品销售；

钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；日用玻璃制品销售；礼品花卉销售；体育用品及器材批发；办公用品销售；旧货销售；计算机软硬件及辅助设备批发；通讯设备销售；照相机及器材销售；食品销售（仅销售预包装食品）；餐饮管理；健身休闲活动；广告设计、代理；广告制作；广告发布；租赁服务（不含许可类租赁服务）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；家具销售；电子产品销售；玩具销售；金属制品销售；塑料制品销售；纸制品销售；日用木制品销售；软木制品销售；汽车装饰用品销售；自行车及零配件批发；摩托车及零配件批发。（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：生活美容服务；理发服务。（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，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。）

经核查首钜商管的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年6月4日，首钜商管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。

#### 4.2.2 首钜商管担任运营管理机构的相关权限

首钜商管的股东珠海横琴信博致远商业管理有限公司已于2023年10月23日作出《北京首钜商业管理有限公司股东决定》（简称“《首钜商管股东决定》”），同意在首创钜大股东大会批准首创钜大担任运营管理机构后，由首钜商管担任基础设施项目的运营管理实施机构，提供相关运营管理服务。

本所认为，上述《首钜商管股东决定》内容合法，鉴于首创钜大股东大会已表决批准《运营管理服务协议》项下拟进行的交易，《首钜商管股东决定》项下关于首钜商管担任运营管理实施机构的授权已相应生效。

#### 4.2.3 首钜商管的运营管理人员配备情况

根据首钜商管出具的《承诺及说明函》并经核查首钜商管提供的相关专业人员的身份证明文件、劳动合同及个人简历，首钜商管为运营管理基础设施项目配备的专业人员包括孟伟、刘亮，首钜商管提供的前述专业人员的个人简历显示，该2名专业人员均具备5年以上消费基础设施的战略、投资、运营及组织管理经验。

经本所律师通过“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开渠道检索，截至2024年6月4日，于前述信息渠道，上述运营管理人员不存在因违法违规行为、失信行为而被列入被执行人或失信被执行人名单的情形。

#### 4.2.4 首钜商管的公司治理情况

根据首钜商管的公司章程，首钜商管设股东、执行董事、监事、经理，并规定了股东、执行董事、监事、经理的职责权限。经核查首钜商管适用的内部管理制度，首钜商管根据不同职能设置了内部组织架构，制定了经营管理所需的各项内部制度。

鉴上，本所认为，首钜商管的公司治理结构健全，符合《公司法》及《基础设施基金指引》的规定。

#### 4.2.5 首钜商管的持续经营情况

根据首钜商管持有的北京市大兴区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110115MACMQADC93），并经查询国家企业信用信息公示系统，首钜商管为长期存续的有限责任公司；首钜商管不存在《公司法》规定的应当终止的情形。

鉴上，本所认为，首钜商管不存在影响其持续经营的法律障碍。

#### 4.2.6 首钜商管的备案情况

首钜商管尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基础设施基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构备案。

#### 4.2.7 首钜商管的违法违规及失信情况

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财



政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2024年6月4日，于前述信息渠道，首钜商管最近三年不存在重大违法违规记录；首钜商管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。

### 4.3 首钜商管济南分公司

#### 4.3.1 首钜商管济南分公司的主体资格

根据济南市历城区市场监督管理局于2023年7月21日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91370112MACR9L4H4Y）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，首钜商管济南分公司的基本情况如下：

<b>名称</b>	北京首钜商业管理有限公司济南分公司
<b>类型</b>	有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资）
<b>营业场所</b>	山东省济南市历城区唐冶街道世纪大道7181号首创奥特莱斯1号楼4楼403室
<b>负责人</b>	孟伟
<b>成立日期</b>	2023年7月21日
<b>营业期限</b>	2023年7月21日至无固定期限
<b>经营范围</b>	一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；工程管理服务；非居住房地产租赁；停车场服务；咨询策划服务；企业管理咨询；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；企业形象策划；会议及展览服务；项目策划与公关服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；服装服饰批发；鞋帽批发；针纺织品销售；珠宝首饰批发；日用品

批发；化妆品批发；家居用品销售；皮革制品销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；日用玻璃制品销售；礼品花卉销售；体育用品及器材批发；办公用品销售；旧货销售；计算机软硬件及辅助设备批发；通讯设备销售；照相机及器材销售；食品销售（仅销售预包装食品）；餐饮管理；健身休闲活动；广告设计、代理；广告制作；广告发布；租赁服务（不含许可类租赁服务）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；家具销售；电子产品销售；玩具销售；金属制品销售；塑料制品销售；纸制品销售；日用木制品销售；软木制品销售；汽车装饰用品销售；自行车及零配件批发；摩托车及零配件批发。（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：生活美容服务；理发服务。（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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

经核查首钜商管济南分公司的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年6月4日，首钜商管济南分公司系有效存续的有限责任公司分公司，不存在《公司法》等中国法律规定的应当终止的情形。

#### 4.3.2 首钜商管济南分公司担任运营管理机构的相关权限

首钜商管济南分公司的总公司首钜商管基于《首钜商管股东决定》向首钜商管济南分公司出具了《授权函》，同意在首创钜股东大会批准首创钜大担任运营管理机构后，由首钜商管济南分公司根据《运营管理服务协议》为济南首创奥莱项目具体提供运营管理服务。

本所认为，首创钜大股东特别大会已表决批准《运营管理服务协议》项下拟进行的交易，首钜商管济南分公司已获得其担任运营管理实施机构的权限。

#### 4.3.3 首钜商管济南分公司的运营管理人员配备情况

根据首钜商管济南分公司出具的《承诺及说明函》并经核查首钜商管济南分公司提供的相关专业人员的身份证明文件、劳动合同及个人简

历，首钜商管济南分公司为运营管理济南首创奥莱项目配备的专业人员包括徐娜、尹海潮，首钜商管济南分公司提供的前述专业人员的个人简历显示，该2名专业人员均具备5年以上消费基础设施的战略、投资、运营及组织管理经验。

经本所律师通过“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开渠道检索，截至2024年6月4日，于前述信息渠道，上述运营管理人员不存在因违法违规行为、失信行为而被列入被执行人或失信被执行人名单的情形。

#### 4.3.4 首钜商管济南分公司的公司治理情况

首钜商管济南分公司作为首钜商管的分支机构，经首钜商管授权，在首钜商管的章程范围内，依据首钜商管的内部管理制度，从事相关业务活动。

鉴于首钜商管的公司治理结构健全，本所认为，首钜商管济南分公司作为首钜商管的分支机构，遵循首钜商管的公司治理及内部制度，符合《公司法》及《基础设施基金指引》的规定。

#### 4.3.5 首钜商管济南分公司的持续经营情况

根据首钜商管济南分公司持有的济南市历城区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91370112MACR9L4H4Y），并经查询国家企业信用信息公示系统，首钜商管济南分公司为长期存续的有限责任公司分公司；首钜商管济南分公司不存在《公司法》规定的应当终止的情形。

鉴上，本所认为，首钜商管济南分公司不存在影响其持续经营的法律障碍。

#### 4.3.6 首钜商管济南分公司的备案情况

首钜商管济南分公司尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基础设施基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构的备案。

#### 4.3.7 首钜商管济南分公司的违法违规及失信情况

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家

外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局山东省税务局网站<sup>22</sup>、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2024年6月4日，于前述信息渠道，首钜商管济南分公司最近三年不存在重大违法违规记录；首钜商管济南分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，或被暂停或者限制进行融资的情形。

#### 4.4 首钜商管武汉分公司

##### 4.4.1 首钜商管武汉分公司的主体资格

根据武汉市市场监督管理局于2023年7月20日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420100MACREMBL14）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，首钜商管武汉分公司的基本情况如下：

<b>名称</b>	北京首钜商业管理有限公司武汉分公司
<b>类型</b>	有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资）
<b>营业场所</b>	湖北省武汉东湖新技术开发区佛祖岭街道高新二路139号3号楼3楼办公室
<b>负责人</b>	刘亮
<b>成立日期</b>	2023年7月20日
<b>营业期限</b>	2023年7月20日至无固定期限
<b>经营范围</b>	一般项目：商业综合体管理服务,物业管理,工程管理服务,非居住房地产租赁,停车场服务,咨询策划服务,企业管理咨询,市场营销策划,组织文化艺术交流活动,企业形象策划,会议及展览服务,项目策划与公关服务,信息系统集成服务,信息技术咨询服务,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广,人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派

<sup>22</sup> 网址：<http://shandong.chinatax.gov.cn/>，下同。

遣服务), 服装服饰批发, 鞋帽批发, 针纺织品销售, 珠宝首饰批发, 日用品批发, 化妆品批发, 家居用品销售, 皮革制品销售, 钟表销售, 眼镜销售(不含隐形眼镜), 日用玻璃制品销售, 礼品花卉销售, 体育用品及器材批发, 办公用品销售, 旧货销售, 计算机软硬件及辅助设备批发, 通讯设备销售, 照相机及器材销售, 食品销售(仅销售预包装食品), 餐饮管理, 健身休闲活动, 广告设计、代理, 广告制作, 广告发布, 租赁服务
---

经核查首钜商管武汉分公司的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 6 月 4 日，首钜商管武汉分公司系有效存续的有限责任公司分公司，不存在《公司法》等中国法律规定的应当终止的情形。

#### 4.4.2 首钜商管武汉分公司担任运营管理机构的相关权限

首钜商管武汉分公司的总公司首钜商管基于《首钜商管股东决定》向首钜商管武汉分公司出具了《授权函》，同意在首创钜大股东大会批准首创钜大担任运营管理机构后，由首钜商管武汉分公司根据《运营管理服务协议》为武汉首创奥莱项目具体提供运营管理服务。

本所认为，首创钜大股东特别大会已表决批准《运营管理服务协议》项下拟进行的交易，首钜商管武汉分公司已获得其担任运营管理实施机构的权限。

#### 4.4.3 首钜商管武汉分公司的运营管理人员配备情况

根据首钜商管武汉分公司出具的《承诺及说明函》并经核查首钜商管武汉分公司提供的相关专业人员的身份证明文件、劳动合同及个人简历，首钜商管武汉分公司为运营管理武汉首创奥莱项目配备的专业人员包括吴磊、雷云，首钜商管武汉分公司提供的前述专业人员的个人简历显示，该 2 名专业人员均具备 5 年以上消费基础设施的战略、投资、运营及组织管理经验。

经本所律师通过“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开渠道检索，截至 2024 年 6 月 4 日，于前述信息渠道，上述运营管理人员不存在因违法违规行为、失信行为而被列入被执行人或失信被执

行人名单的情形。

#### 4.4.4 首钜商管武汉分公司的公司治理情况

首钜商管武汉分公司作为首钜商管的分支机构，经首钜商管授权，在首钜商管的章程范围内，依据首钜商管的内部管理制度，从事相关业务活动。

鉴于首钜商管的公司治理结构健全，本所认为，首钜商管武汉分公司作为首钜商管的分支机构，遵循首钜商管的公司治理及内部制度，符合《公司法》及《基础设施基金指引》的规定。

#### 4.4.5 首钜商管武汉分公司的持续经营情况

根据首钜商管武汉分公司持有的武汉东湖新技术开发区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420100MACREMBL14），并经查询国家企业信用信息公示系统，首钜商管武汉分公司为长期存续的有限责任公司分公司；首钜商管武汉分公司不存在《公司法》规定的应当终止的情形。

鉴上，本所认为，首钜商管武汉分公司不存在影响其持续经营的法律障碍。

#### 4.4.6 首钜商管武汉分公司的备案情况

首钜商管武汉分公司尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基础设施基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构备案。

#### 4.4.7 首钜商管武汉分公司的违法违规及失信情况

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局湖北省税务局网站<sup>23</sup>、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2024年6月4日，于前述信息渠道，首钜商管武汉分公司最近三年不

<sup>23</sup> 网址：<http://hubei.chinatax.gov.cn/>，下同。

存在重大违法违规记录；首钜商管武汉分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，或被暂停或者限制进行融资的情形。

#### 4.5 小结

综上所述，本所认为，首创钜大、首钜商管，以及首钜商管济南分公司和首钜商管武汉分公司具备担任基础设施项目的外部管理机构的主体资格，符合《上交所审核指引（2023年修订）》第八条规定的担任基础设施项目的运营管理机构的条件；在首创钜大股东大会批准首创钜大担任运营管理机构后，前述主体将具备担任运营管理机构的权限。首创钜大、首钜商管，以及首钜商管济南分公司和首钜商管武汉分公司尚待在中国证监会进行担任运营管理机构的备案。

### 五、其他主要参与机构的资质

根据《基金合同》及《招募说明书》，基础设施基金的其他参与机构包括：

（1）为基础设施基金提供评估服务的深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（简称“**评估机构**”或“**戴德梁行**”）；（2）为基础设施基金出具可供分配金额测算审核报告、为基础设施项目相关资产及业务出具汇总备考财务报表及专项审计报告的北京兴荣华会计师事务所（普通合伙）（简称“**会计师事务所**”或“**北京兴荣华**”）；（3）为基础设施基金的成立提供法律服务的汉坤。

#### 5.1 评估机构

为本基金提供资产评估服务的评估机构为戴德梁行。

根据深圳市市场监管局于2019年8月15日向戴德梁行核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300748859253X）、广东省住房和城乡建设厅于2021年5月20日核发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹0200022），戴德梁行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，戴德梁行已依法获得从事房地产估价的资格。

根据中国证监会公布的《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2023.2.1-2023.2.28）》，戴德梁行已完成从事证券服务业务的备案。

另经核查，截至2024年6月4日，戴德梁行在为本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。

综上，戴德梁行具备《基础设施基金指引》第十一条第二款规定的资产评估服务的资格。

## 5.2 会计师事务所

为本基金出具可供分配金额测算审核报告、为基础设施项目相关资产及业务出具汇总备考财务报表及专项审计报告的会计师事务所为北京兴荣华。

根据北京市朝阳区市场监督管理局于 2024 年 5 月 15 日向北京兴荣华核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110302MA01P3DF8A），北京市财政局于 2022 年 7 月 20 日向北京兴荣华核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书序号：11010356，批准执业文号：京财会许可[2020]0099 号），北京兴荣华系有效存续的合伙企业，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备案名单及基本信息》，北京兴荣华已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

另经核查，截至 2024 年 6 月 4 日，北京兴荣华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，最近三年不存在重大违法违规事件。

综上，北京兴荣华具备为基础设施基金出具可供分配现金流报告、为项目公司财务报表提供审计服务的主体资格及相应资质。

## 5.3 律师事务所

就本基金的发行出具本法律意见书和提供法律服务的律师事务所为汉坤。

根据北京市司法局于 2022 年 5 月 16 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000769903508A），汉坤为符合《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》，汉坤已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

另经核查，截至 2024 年 6 月 4 日，汉坤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，最近三年不存在重大违法违



规事件。

综上，汉坤具备为基础设施基金提供法律服务的主体资格及相应资质。

## 六、基础设施资产支持证券的管理人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部投资于中信证券作为基础设施资产支持证券管理人（简称“**资产支持证券管理人**”）设立并管理的首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期（简称“**专项计划**”），认购并持有专项计划的全部基础设施资产支持证券（简称“**资产支持证券**”）。

### 6.1 中信证券的主体资格

根据深圳市市监局于2016年1月25日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914403001017814402）、中信证券的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，中信证券的基本情况如下：

<b>名称</b>	中信证券股份有限公司
<b>类型</b>	上市股份有限公司
<b>住所</b>	广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座
<b>法定代表人</b>	张佑君
<b>注册资本</b>	1,482,054.6829 万元人民币
<b>成立日期</b>	1995 年 10 月 25 日
<b>营业期限</b>	1995 年 10 月 25 日至无固定期限
<b>经营范围</b>	证券经纪（限山东省、河南省、浙江省天台县、浙江省苍南县以外区域）；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（全国社会保障基金境内委托投资管理、基本养老保险基金证券投资管理、企业年金基金投资管理和职业年金基金投资管理）；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；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）

经核查中信证券的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 6 月 4 日，中信证券系有效存续的股份有限公司，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。

经查询国家企业信用信息公示系统、华夏基金的章程，中信证券持有华夏基金 62.2% 的股权，存在实际控制关系，符合《基础设施基金指引》第二十五条的规定。

## 6.2 中信证券作为资产支持证券管理人的相应资质和权限

根据中国证监会于 2002 年 5 月 8 日出具的《关于核准中信证券股份有限公司受托投资管理业务资格的批复》（证监机构字[2002]112 号），中国证监会核准中信证券从事受托投资管理业务的资格。因此，中信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（2023）》第九条、第十五条及《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》第二条的规定。

根据中国证监会于 2023 年 10 月 30 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059611），中信证券的证券期货业务范围为：证券经纪（限山东省、河南省、浙江省天台县、浙江省苍南县以外区域）；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（限于全国社会保障基金境内委托投资管理、基本养老保险基金证券投资、企业年金基金投资管理和职业年金基金投资管理）；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；股票期权做市；上市证券做市交易。因此，中信证券具有证券业务经营资格，符合《证券法》第一百二十条及《证券公司监督管理条例》第十七条、第四十五条的规定。

根据中信证券提供的《立项申请单》（项目编号：O107820230519）、《关于申请设立“首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期”的合规审查意见》（中信证券[2023]1765 号）以及中信证券于 2023 年 10 月 23 日出具的《承诺及说明函》，中信证券已完成以资产支持证券管理人的身份参与本项目的内部决策授权与批准程序。

根据中信证券出具的《承诺及说明函》，在 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 10 月 23 日的期间内，中信证券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导致限制开展基础设施 REITs 相关或同类业务，或因涉嫌重大违法违规正受到有权机关立案调查的情形，未被列为失信被执行人；中信证券在前述期间内受到的“深

外管检[2021]44号”、“银罚决字〔2023〕6号”《行政处罚决定书》项下行政处罚不影响中信证券的资产管理业务资格、保荐业务资格，对中信证券的正常运营及开展资产管理业务、证券承销与保荐业务及担任基础设施 REITs 的资产支持证券管理人不构成实质性障碍。经本所律师核查“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 6 月 4 日，于前述信息渠道，中信证券最近一年内不存在因证券资产管理业务方面的重大违法违规行为被行政处罚的情形。

另查上海证券交易所公司债券项目信息平台<sup>24</sup>，深圳证券交易所固定收益信息平台<sup>25</sup>，中信证券在 2023 年度和 2024 年度作为管理人的“中信证券-济宁能源第 1-10 期应收账款资产支持专项计划”、“中国铁建 2023 年应收款项系列资产支持专项计划”、“中信证券-丰科建资产支持专项计划”、“中信证券-华润置地消费基础设施资产支持专项计划 1-3 期”、“中信证券-山东高速公路-山高保理第 1-20 期资产支持专项计划”、“中信证券-越秀租赁鲲鹏第 10-X 期资产支持专项计划”、“中信证券-招商蛇口消费基础设施一期资产支持专项计划”等均已通过，上述行政处罚未影响中信证券开展证券资产管理业务。

综上所述，本所认为，中信证券具备担任资产支持证券管理人的主体资格、相应资质及权限。

## 七、基础设施资产支持证券的托管人

根据《基金合同》及《招募说明书》，资产支持证券的托管人为中信银行股份有限公司北京分行（简称“**资产支持证券托管人**”或“**中信银行北京分行**”）。

根据北京市东城区市场监督管理局于 2022 年 7 月 21 核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000801124011J）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，中信银行北京分行的基本情况如下：

<b>名称</b>	中信银行股份有限公司北京分行
<b>类型</b>	其他股份有限公司分公司（上市）
<b>营业场所</b>	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 C 座、D 座一层、E 座一层及 F 座一层 A 室
<b>负责人</b>	贺劲松

<sup>24</sup> 网址：<http://bond.sse.com.cn/bridge/information/>。

<sup>25</sup> 网址：<http://bond.szse.cn/disclosure/progressinfo/index.html>。

<b>成立日期</b>	1999年11月9日
<b>营业期限</b>	1999年11月9日至无固定期限
<b>经营范围</b>	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；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；保险兼业代理业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；开展证券投资基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者托管业务；总行在中国银行业监督管理委员会批准的业务范围内授权的业务。（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。）

经核查中信银行北京分行的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年6月4日，中信银行北京分行系有效存续的股份有限公司分支机构，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。

《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。

## 八、关于募集本基金的条件

### 8.1 投资方向

经核查《基金合同》及《招募说明书》，本基金的投资方向为：80%以上基金资产投资于消费类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以首创商业或其关联方拥有或推荐的消费基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设

施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

资产支持证券尚待取得上海证券交易所关于资产支持证券挂牌的无异议函。关于资产支持证券涉及的专项计划文件的合法性，专项计划基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况，专项计划基础资产转让行为的合法性及有效性，风险隔离的效果等详见本所出具的《北京市汉坤律师事务所关于中信证券股份有限公司设立首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期的法律意见书》。

根据拟签署的《首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期标准条款》，《济南首钜置业有限公司之股权转让协议》（简称“《**济南首钜股权转让协议**》”）、《武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司之股权转让协议》（简称“《**武汉首钜股权转让协议**》”，与《济南首钜股权转让协议》合称“《**项目公司股权转让协议**》”），《济南首钜置业有限公司借款协议》（简称“《**济南首钜借款协议**》”）、《武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司借款协议》（简称“《**武汉首钜借款协议**》”，与《济南首钜借款协议》合称“《**项目公司借款协议**》”）等专项计划文件约定，中信证券（代表专项计划）拟向原始权益人受让项目公司的全部股权（即专项计划的基础资产）；专项计划受让取得项目公司的全部股权后将基础资产进行追加投资，包括向项目公司提供借款。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券，从而穿透享有基础设施项目的完全所有权。

综上，本基金投资方向明确，符合《公募基金运作办法》关于基金投资方向应明确、合法的规定；上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券，从而穿透享有基础设施项目的完全所有权。

## 8.2 基金运作方式

经核查《基金合同》及《招募说明书》，本基金的运作方式为契约型封闭式，在存续期内，本基金不接受申购、赎回。本基金存续期为《基金合同》生效之日起34年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上海证券交易所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基

金可延长存续期限。否则，本基金终止运作并清算期。本基金运作方式符合《公募基金运作办法》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

经核查《基金合同》及《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《公募基金运作办法》第七条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

#### 8.4.1 《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；新购入基础设施项目与基金的扩募；基金的财产；基础设施项目运营管理；基金资产的估值；基金费用与税收；基金的收益与分配；基金的会计与审计；基金的信息披露；基金合同的变更、终止与基金财产的清算；违约责任；争议的处理；基金合同的效力；其他事项；基金合同内容摘要。

《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〉》及《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》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》的规定；《基金合同》拟由基金管理人和基金托管人盖章以及双方法定代表人或授权代表签字或盖章，自基金管理人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。

#### 8.4.2 《托管协议》

《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金托管协议(草案)》(简称“《托管协议》”)约定的事项主要包括以下内容：基金托管协议的依据、目的、原则和解释；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；基金资产净值计算、估算和会计核算；基金收益分配；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；托管协议的效力和文本；其他事项等。

《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〉》及《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》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》的规定；《托管协议》拟由基金管理人和基金托管人盖章以及双方法定代表人或授权代表签章，自基金管理人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。

#### 8.4.3 《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；相关服务机构；风险揭示；基金的募集；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；现金流预测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；基金的扩募；基金资产的估值；基金的收益与分配；基金的费用与税收；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；基金托管协议的内容摘要；对基金份额持有人的服务；招募说明书存放及查阅方式；备查文件；招募说明书附件等。

《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〉》及《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》已经在显著位置作出以下说明：“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》内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》的规定。

#### 8.4.4 《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》约定的事项主要包括以下内容：定义和释义；协议订立的依据、目的和原则；陈述与保证；运营管理机构的聘任和服务要求；运营管理的委托事项；运营管理的协助事项；移交和返还事项；监督、检查及督促；一般性权利与义务；转委托限制和辅助性服务；信息披露；支出管理及运营服务费；运营管理机构的考核；运营管理机构的解聘情形和程序；违约责任；终止；保密；一般规定等。

《运营管理服务协议》的主要内容反映了基础设施项目运营管理的基本情况和相关安排，符合《基础设施基金指引》的规定。

### 8.5 基金名称

本基金的名称为华夏首创奥特莱斯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，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。

### 8.6 投资者适当性管理

根据《华夏基金管理有限公司投资者适当性管理暂行办法》《机构投资者调查问卷》及《个人投资者调查问卷》，以及华夏基金出具的《询证函复函》，上述文件显示华夏基金具有适用于公募基金产品的投资者适当性管理制度；此外，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管理的方法。

### 8.7 相关业务制度

根据《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司估值工作管理办法》《华夏基金管理有限公司市场推广业务管理办法》《华夏基金管理有限公司开放式基金业务规则》<sup>26</sup>及《询证函复函》，华夏基金已就本基金运营管理、投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统。

### 8.8 小结

<sup>26</sup> 根据华夏基金提供的《询证函复函》的说明，《华夏基金管理有限公司开放式基金业务规则》的适用范围不限于开放式基金业务，亦适用于本基金。



综上，本所认为，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》《运营管理服务协议》等法律文件符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《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；《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明：“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”；华夏基金制定了相关投资者适当性管理制度，《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管理的方法；华夏基金已就本基金运营管理、投资管理、销售、后台运营、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统。

## 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

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购资产支持证券，通过资产支持证券直接或间接持有项目公司全部股权，并通过项目公司取得基础设施项目。

通过上述投资结构，本基金初始投资的基础设施项目为（1）济南首钜合法持有的济南首创奥莱项目<sup>27</sup>，资产范围具体包括位于济南市历城区世纪大道7181号的首创奥特莱斯广场1-1号楼、1号楼、2号楼、3号楼、4号楼、5号楼至7号楼的68套房屋，以及首创奥特莱斯广场配套的856个地下车位的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权；以及（2）武汉首钜合法持有的武汉首创奥莱项目，资产范围具体包括位于武汉市东湖新技术开发区高新二路139号的武汉首创奥莱项目1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#楼的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

### 9.2 基础设施项目的资产权属

项目公司合法享有基础设施项目的建筑物所有权及其占用范围内的国有建

<sup>27</sup> 济南首创奥莱项目整体包括位于济南市历城区世纪大道7181号的首创奥特莱斯广场的1-1号楼、1号楼、2号楼、3号楼、4号楼、5号楼、6号楼、7号楼、8号楼、9号楼、10号楼、11号楼以及地下车库及配套，其中的5号楼、6号楼、7号楼外侧的250套房屋和位于济南市历城区世纪大道7181号的首创奥特莱斯广场8号楼、9号楼、10号楼的483套房屋均已对外销售（合称“已售资产”），该等已售资产不纳入基础设施项目资产范围。

设用地使用权，具体情况如下：

### 9.2.1 济南首创奥莱项目的资产权属

#### (1) 国有建设用地使用权

##### (a) 用地预审意见

济南首创奥莱项目建设时未办理用地预审意见手续，主管自然资源部门已确认无需另行办理用地预审手续。

《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，简称“《多规合一改革通知》”）规定：“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；需要办理规划选址的，由地方自然资源主管部门对规划选址情况进行审查，核发建设项目用地预审与选址意见书。”根据该规定，自2019年9月起，建设项目用地预审意见与选址意见书已合并，地方自然资源主管部门不再单独核发用地预审意见，且使用依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审。

经查，济南首创奥莱项目已由济南首钜与土地管理部门签订土地使用权出让合同，该项目的建设用地规划条件已获原济南市规划局《关于市国土局征询调整唐冶新区唐冶山东侧地块规划条件的复函》（济规管函〔2015〕204号）批准。

济南首钜已于2023年7月27日取得济南市自然资源和规划局（简称“济南市自规局”）出具的《关于首创钜大基础设施公募REITs之基础设施项目用地手续相关事项的复函》（简称“《济南市自规局复函》”），该复函根据《多规合一改革通知》的上述规定确认济南首钜建设的济南首创奥莱项目“依法办理了相关土地、规划手续，[...]系使用经依法批准的建设用地进行建设的项目并已建成投入使用，[...]无需另行办理用地预审意见。”

##### (b) 建设用地批准书

济南首创奥莱项目建设时未办理建设用地批准书手续，主

管自然资源部门已确认无需另行办理建设用地批准书手续。

《多规合一改革通知》规定：“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。”根据该规定，自2019年9月起，建设用地规划许可证已与建设用地批准书合并，地方自然资源主管部门不再单独核发建设用地批准书。

经查，济南首创奥莱项目办理了《建设用地规划许可证》。济南首钜已于2023年7月27日取得济南市自规局出具的《济南市自规局复函》，该复函根据《多规合一改革通知》的上述规定确认济南首钜建设的济南首创奥莱项目“依法办理了相关土地、规划手续，已取得《建设用地规划许可证》，[...]无需另行办理建设用地批准书。”

(c) 建设用地挂牌出让

2016年7月10日，原济南市国土资源局（作为出让人）与上海钜磐投资管理有限公司（简称“上海钜磐”，作为受让人）和首创钜大奥莱管理有限公司（简称“首钜奥莱”，作为受让人）的联合体签订了《国有建设用地使用权出让合同》（济南-01-2016-051），将挂牌成交的位于历城区唐冶片区唐冶东路西侧世纪大道北侧的2016-G016号宗地出让予上海钜磐和首钜奥莱，宗地总面积为114929平方米。该宗土地的挂牌成交价为人民币206,880,000元。

2016年10月8日，原济南市国土资源局（作为出让人）与上海钜磐（作为原受让人）、首钜奥莱（作为原受让人）、济南首钜（作为受让人）签订了《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》（济南-01-2016-051，与《国有建设用地使用权出让合同》（济南-01-2016-051）合称“《济南首创奥莱项目出让合同》”），约定《国有建设用地使用权出让合同》（济南-01-2016-051）项下的土地使用权受让人由上海钜磐和首钜奥莱联合体调整为当时由上海钜磐和首钜奥莱共同持股的济南首钜。

根据济南首钜提供的《山东省非税收入通用票据》《中华人民共和国税收完税证明》，上海钜睿、济南首钜已按照上述《济南首创奥莱项目出让合同》的约定足额支付土地出让价款，并已缴纳国有土地使用权出让契税。

(2) 济南首创奥莱项目的不动产权证书

济南首钜就济南首创奥莱项目已取得如下《不动产权证书》：

(a) 《不动产权证书》（建设用地使用权）

2017年2月23日，济南首钜作为权利人就济南首创奥莱项目的建设用土地使用权取得了原济南市国土资源局核发的“鲁（2017）济南市不动产权第0037985号”《不动产权证书》，证载主要内容如下：

权利人	济南首钜置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历城区唐冶片区唐冶东路西侧世纪大道北侧
权利性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让
用途	商务金融用地
面积	114929 平方米
使用期限	2017年1月16日起，2057年1月15日止

(b) 《不动产权证书》（建设用地使用权和房屋所有权）

(i) 济南首创奥莱项目 1-1 号楼

2019年12月30日，济南市自规局就济南首创奥莱项目 1-1 号楼向济南首钜核发了“鲁（2019）济南市不动产权第 0297422 号”《不动产权证书》，证载主要内容如下：

权利人	济南首钜置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱

	斯广场 1-1 号楼 101 等 15 套房屋 <sup>28</sup>
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务金融用地/商业
面积	共有宗地面积 114929 平方米/房屋建筑面积 6975.74 平方米
使用期限	2017 年 1 月 16 日起, 2057 年 1 月 15 日止

(ii) 济南首创奥莱项目 1 号楼

2019 年 12 月 27 日, 济南市自规局就济南首创奥莱项目 1 号楼向济南首钜核发了“鲁(2019)济南市不动产权第 0295409 号”《不动产权证书》, 证载主要内容如下:

权利人	济南首钜置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯广场 1 号楼 101
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务金融用地/商业
面积	共有宗地面积 114929 平方米/房屋建筑面积 6641.83 平方米
使用期限	2017 年 1 月 16 日起, 2057 年 1 月 15 日止

(iii) 济南首创奥莱项目 2 号楼

2019 年 12 月 27 日, 济南市自规局就济南首创奥莱项目 2 号楼向济南首钜核发了“鲁(2019)济南市不动产权第

<sup>28</sup> 位于历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯广场 1-1 号楼的 101、102、103、104、105、201、202、203、204、205、301、302、303、304、305 号房屋。

0295421 号”《不动产权证书》，证载主要内容如下：

权利人	济南首钜置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯广场 2 号楼 101
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务金融用地/商业
面积	共有宗地面积 114929 平方米/房屋建筑面积 8983.95 平方米
使用期限	2017 年 1 月 16 日起，2057 年 1 月 15 日止

(iv) 济南首创奥莱项目 3 号楼

2019 年 12 月 27 日，济南市自规局就济南首创奥莱项目 3 号楼向济南首钜核发了“鲁（2019）济南市不动产权第 0295379 号《不动产权证书》，证载主要内容如下：

权利人	济南首钜置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯广场 3 号楼 101
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务金融用地/商业
面积	共有宗地面积 114929 平方米/房屋建筑面积 17413.79 平方米
使用期限	2017 年 1 月 16 日起，2057 年 1 月 15 日止

(v) 济南首创奥莱项目 4 号楼

2019年12月29日，济南市自规局就济南首创奥莱项目4号楼向济南首钜核发了“鲁（2019）济南市不动产权第0297061号”《不动产权证书》，证载主要内容如下：

权利人	济南首钜置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历城区世纪大道7181号首创奥特莱斯广场4号楼101
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务金融用地/商业
面积	共有宗地面积 114929 平方米/房屋建筑面积 15249.44 平方米
使用期限	2017年1月16日起，2057年1月15日止

(vi) 济南首创奥莱项目5号楼

2023年6月5日，济南市自规局就济南首创奥莱项目5号楼向济南首钜核发了“鲁(2023)济南市不动产权第0130939号”《不动产权证书》，证载主要内容如下：

权利人	济南首钜置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历城区世纪大道7181号首创奥特莱斯广场5号楼144等21套房屋 <sup>29</sup>
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务金融用地/商业、橱窗
面积	共有宗地面积 114929 平方米/房屋建筑面积 14481.56 平方米

<sup>29</sup> 位于历城区世纪大道7181号首创奥特莱斯广场5号楼的144、145、146、147、148、149、150、151、152、245、246、247、248、249、250、251、252、331、332、333、334号房屋。

<b>使用期限</b>	2017年1月16日起，2057年1月15日止
-------------	-------------------------

(vii) 济南首创奥莱项目6号楼

2023年6月5日，济南市自规局就济南首创奥莱项目6号楼向济南首钜核发了“鲁(2023)济南市不动产权第0130927号”《不动产权证书》，证载主要内容如下：

<b>权利人</b>	济南首钜置业有限公司
<b>共有情况</b>	单独所有
<b>坐落</b>	历城区世纪大道7181号首创奥特莱斯广场6号楼101等12套房屋 <sup>30</sup>
<b>权利类型</b>	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
<b>权利性质</b>	出让/商品房
<b>用途</b>	商务金融用地/商业、橱窗
<b>面积</b>	共有宗地面积 114929 平方米/房屋建筑面积 7441.44 平方米
<b>使用期限</b>	2017年1月16日起，2057年1月15日止

(viii) 济南首创奥莱项目7号楼

2023年6月5日，济南市自规局就济南首创奥莱项目7号楼向济南首钜核发了“鲁(2023)济南市不动产权第0130910号”《不动产权证书》，证载主要内容如下：

<b>权利人</b>	济南首钜置业有限公司
<b>共有情况</b>	单独所有
<b>坐落</b>	历城区世纪大道7181号首创奥特莱斯广场7号楼101等35套房屋 <sup>31</sup>
<b>权利类型</b>	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)

<sup>30</sup> 位于历城区世纪大道7181号首创奥特莱斯广场6号楼的101、102、103、104、201、202、203、204、301、302、303、304号房屋。

<sup>31</sup> 位于历城区世纪大道7181号首创奥特莱斯广场7号楼的101、102、103、104、105、106、132、133、134、135、136、201、202、203、204、205、206、207、233、234、235、236、237、301、302、303、304、305、306、307、333、334、335、336、337号房屋。



	所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务金融用地/商业、橱窗、杂物间、杂物室
面积	共有宗地面积 114929 平方米/房屋建筑面积 11376.7 平方米
使用期限	2017 年 1 月 16 日起，2057 年 1 月 15 日止

(ix) 济南首创奥莱项目地下停车场

2019 年 12 月 27 日，济南市自规局就济南首创奥莱项目地下停车场向济南首钜核发了“鲁（2019）济南市不动产权第 0295665 号”的《不动产权证书》，证载主要内容如下：

权利人	济南首钜置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯广场地下车库
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务金融用地/车库
面积	共有宗地面积 114929 平方米/房屋建筑面积 27672.31 平方米
使用期限	2017 年 1 月 16 日起，2057 年 1 月 15 日止

鉴上，济南首创奥莱项目通过挂牌出让方式合法取得建设用地使用权，济南首钜合法享有济南首创奥莱项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，项目用地手续合法合规。

9.2.2 武汉首创奥莱项目的资产权属

(1) 国有建设用地使用权

(a) 用地预审意见

武汉首创奥莱项目建设时未办理用地预审意见手续，主管自然资源部门已确认不再办理用地预审手续。

《多规合一改革通知》规定：“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；需要办理规划选址的，由地方自然资源主管部门对规划选址情况进行审查，核发建设项目用地预审与选址意见书。”根据该规定，自2019年9月起，建设项目用地预审意见与选址意见书已合并，地方自然资源主管部门不再单独核发用地预审意见，且使用依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审。

武汉首钜于2023年6月26日取得武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局（简称“**东湖高新区自规局**”）出具的《关于武汉首创钜大奥特莱斯项目用地手续相关事项的回复》（简称“**《东湖高新区自规局回复》**”），该回复确认：武汉首钜位于东湖新技术开发区高新二路以北、武广高铁以东的地块已于2016年通过出让方式取得《国有建设用地使用权出让合同》（鄂WH（DHK）-2016-00007），并办理了《建设用地规划许可证》（武规（东开）地[2016]013号）。根据《多规合一改革通知》相关规定，该地块在出让前已取得建设用地批复，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。

(b) 建设用地批准书

武汉首创奥莱项目建设时未办理建设用地批准书手续，主管自然资源部门已确认不再单独另行办理建设用地批准书。

《多规合一改革通知》规定：“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。”根据该规定，自2019年9月起，建设用地规划许可证已与建设用地批准书合并，地方自然资源主管部门不再单独核发建设用地批准书。

武汉首钜于 2023 年 6 月 26 日取得东湖高新区自规局出具的《东湖高新区自规局回复》，该回复确认：2019 年多审合一政策出台前，《武汉市建设用地批准书》承担征收完毕确认的职能。武汉首创奥莱项目该地块已取得《武汉市建设用地批准书》（东新土批准书[2015]014 号）<sup>32</sup>、《武汉市人民政府国有建设用地供地批复》（武政供地字[2015]18 号），于 2015 年 10 月公开挂牌成交，取得了《建设用地规划许可证》（武规（东开）地[2016]013 号）和《不动产权证》（鄂（2016）武汉市东开不动产权第 0000044 号）。根据《多规合一改革通知》相关规定，建设用地规划许可证、建设用地批准书已合并，统一核发建设用地规划许可证，不再单独另行核发建设用地批准书。

(c) 建设用地挂牌出让

2015 年 10 月 30 日，武汉市国土资源和规划局东湖新技术开发区分局与上海钜睿签订《国有建设用地使用权成交确认书》，武汉首创奥莱项目用地通过挂牌方式出让，并由上海钜睿竞得。

2016 年 1 月 13 日，武汉市国土资源和规划局东湖新技术开发区分局（作为出让人）与武汉首钜（作为受让人）签订了《国有建设用地使用权出让合同》[鄂 WH（DHK）-2016-00007]（简称“《武汉首创奥莱项目出让合同》”），将位于东湖新技术开发区高新二路以北，武广高铁以东，宗地编号为 420115086001GB00006，面积为 89,755.75 平方米的宗地出让予武汉首钜。出让宗地用途为商服用地，出让期限为 40 年，自出让合同签订之日起算，即 2016 年 1 月 13 日起至 2056 年 1 月 12 日。

根据《湖北省非税收入通用票据》《税收缴款通知书》，武汉首钜已按照《武汉首创奥莱项目出让合同》的约定足额支付土地出让价款，并已缴纳国有土地使用权出让契税。

<sup>32</sup> 《武汉市建设用地批准书》（东新土批准书[2015]014 号）载明，武汉市国土资源和规划局东湖新技术开发区分局向武汉市土地整理储备中心东湖新技术开发区分中心，同意“武汉市江夏区 2013 年度第 217 批次建设用地，征收流芳街湖口村、佛祖岭村集体土地 33.2988 公顷，经湖北省政府鄂政土批[2015]516 号文件批准，准予作为国有建设用地，请持本批准书及相关资料到武汉市国土资源和规划局东湖新技术开发区分局办理供地手续。”

(2) 国有建设用地使用权的部分收回

经查，2019年11月25日，武汉东湖新技术开发区管理委员会向武汉市土地整理储备中心东湖新技术开发区分中心作出《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于收回武汉首创钜大奥特莱斯商业管理有限公司国有土地使用权的批复》（武新管规〔2019〕51号），批复“为保障BRT东延工程建设”，收回武汉首钜名下部分国有土地使用权及其地上建筑物。

2022年8月30日，武汉光谷交通建设有限公司（作为拆迁委托单位、甲方）与武汉首钜（作为被拆迁方、乙方）、武汉辉能建筑工程有限公司（作为拆迁受托单位、丙方）签署了《国有土地使用权收回补偿协议（BRT东延线工程）》，约定根据工程建设需要，对武汉首钜持有的部分国有土地进行收回，收回土地面积为1,040.9平方米。2023年5月5日，上述各方签署了《国有土地使用权收回补偿协议之补充协议（BRT东延线工程）》，约定，因甲方实际占用用于BRT项目的收回地块超出《国有土地使用权收回补偿协议（BRT东延线工程）》约定的收回地块范围，甲方需多收回武汉首钜持有的261.39平方米国有土地使用权。

上述国有建设用地使用权收回事项完成后，武汉首钜享有的国有建设用地使用权面积由《武汉首创奥莱项目出让合同》记载的89,755.75平方米变更为88,453.46平方米。

(3) 武汉首创奥莱项目的不动产权证书

武汉首钜就武汉首创奥莱项目已取得如下《不动产权证书》：

(a) 《不动产权证书》（建设用地使用权）

2023年8月9日，就国有建设用地使用权的部分收回完成后的武汉首创奥莱项目建设用地使用权，武汉首钜作为权利人取得了武汉市不动产登记局于向武汉首钜换发的“鄂（2023）武汉市东开不动产权第0054644号”《不动产权证书》，证载主要内容如下：

权利人	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司
-----	------------------

共用情况	/
坐落	东湖新技术开发区高新二路以北、武广高铁以东
不动产单元号	420115086001GB00006W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商服用地
面积	土地使用权面积 88,453.46 平方米
使用权期限	2016 年 1 月 13 日起至 2056 年 1 月 12 日
权利其他状况	土地：专有土地面积：3672.4500 平方米，分摊土地面积：1735.8800 平方米 房屋：专有建筑面积：2911.5000 平方米；分摊建筑面积：618.5900 平方米 房屋竣工验收时间：2021 年 03 月 17 日

(b) 《不动产权证书》（建设用地使用权和房屋所有权）

武汉首钜已就武汉首创奥莱项目的全部房屋建筑物取得了 28 份《不动产权证书》，证载主要内容详见本法律意见书“附件一：武汉首创奥莱项目不动产权证书（国有建设用地使用权及房屋建筑物所有权）清单”。

鉴上，武汉首创奥莱项目通过挂牌出让方式合法取得建设用地使用权，武汉首钜合法享有武汉首创奥莱项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，项目用地手续合法合规。

## 十、基础设施项目的合法合规性

### 10.1 项目公司

#### 10.1.1 济南首钜

持有济南首创奥莱项目的项目公司为济南首钜。

(1) 济南首钜的主体资格

根据济南市行政审批服务局于 2023 年 10 月 9 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91370100MA3CEJA80X）、济南首钜的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，济南首钜的基本情况如下：

<b>名称</b>	济南首钜置业有限公司
<b>类型</b>	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
<b>住所</b>	济南市历城区唐冶街道世纪大道 7181 号首创奥特莱斯 1-1 号楼 401 室
<b>法定代表人</b>	袁庆华
<b>注册资本</b>	36,296 万元人民币
<b>成立日期</b>	2016 年 8 月 1 日
<b>经营期限</b>	2016 年 8 月 1 日至无固定期限
<b>经营范围</b>	一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；组织文化艺术交流活动；组织体育表演活动；体验式拓展活动及策划；项目策划与公关服务；服装服饰零售；服装服饰批发；针纺织品销售；化妆品批发；化妆品零售；鞋帽批发；鞋帽零售；母婴用品销售；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；日用品销售；家具销售；家居用品销售；户外用品销售；皮革制品销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；钟表销售；日用玻璃制品销售；礼品花卉销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；办公用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；家用电器销售；计算器设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；通讯设备销售；照相机及器材销售；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；商业综合体管理服务；停车场服务；广告制作；广告发布；平面设计；广告设计、代理；集贸市场管理服务；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；单用途商业预付卡代理销售；会议及展览服务；销售代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技

术转让、技术推广。（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：食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

经核查济南首钜的《营业执照》、公司章程及济南市行政审批服务局出具的济南首钜工商登记文件等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年6月4日，济南首钜系依法设立且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，首创商业持有济南首钜100%的股权，且济南首钜的股权不存在质押或冻结情形。

### (2) 济南首钜的治理结构

根据济南首钜的公司章程，济南首钜的治理结构为：公司不设股东会，股东行使公司的最高权力；公司不设董事会，设执行董事一人；公司设经理一名；公司不设监事会，设监事一人。

鉴上，本所认为，济南首钜的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

### (3) 济南首钜的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局山东省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2024年6月4日，于前述信息渠道，济南首钜不存在被公布为失信被执行人的情形，济南首钜在安全生产领域、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，济南首钜不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

## 10.1.2 武汉首钜

持有武汉首创奥莱项目的项目公司为武汉首钜。

### (1) 武汉首钜的主体资格

根据武汉市市场监督管理局于 2023 年 10 月 10 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420100MA4KLLD907），武汉首钜的章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，武汉首钜的基本情况如下：

<b>名称</b>	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司
<b>类型</b>	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
<b>住所</b>	武汉东湖新技术开发区高新二路 139 号
<b>法定代表人</b>	袁泽路
<b>注册资本</b>	34,000 万元人民币
<b>成立日期</b>	2015 年 12 月 18 日
<b>经营期限</b>	2015 年 12 月 18 日至无固定期限
<b>经营范围</b>	商业管理；物业管理；自有房屋租赁（不含房地产开发）；工商咨询服务；市场经营管理；大型活动组织策划服务；服装服饰、针织品、鞋帽、珠宝首饰、日用品、化妆品、家居护理用品、床上用品、皮革制品、钟表眼镜、玻璃制品、花卉、体育用品、办公用品、家用电器、计算机及其辅助设备、通讯设备、照相器材、预包装食品、散装食品的批发兼零售。餐饮管理（不含餐饮服务）；休闲健身服务（不含高危项目）；广告设计、制作、代理、发布；企业管理咨询；机电设备租赁；美容美发；工艺品（不含文物、象牙及其制品）；家具、家居用品、电子产品、健身器材、玩具、塑料制品、金属制品、纸制品、木制品、汽车、自行车、摩托车、酒类的销售。（上述经营范围不涉及外商投资准入特别管理措施；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）

经核查武汉首钜的《营业执照》、公司章程及武汉市政务服务和大数据管理局出具的武汉首钜工商登记文件等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 6 月 4 日，武汉首钜系依法设立且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，首创商业持有武汉首钜的 100% 股权，且武汉首钜的股权不存在质押或冻结的情形。



## (2) 武汉首钜的治理结构

根据武汉首钜的公司章程，武汉首钜的治理结构为：公司不设股东会，股东行使公司的最高权力；公司设董事会，董事会由三名董事组成；公司设经理一名；公司不设监事会，设监事一人。

鉴上，本所认为，武汉首钜的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

## (3) 武汉首钜的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局湖北省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2024 年 6 月 4 日，于前述信息渠道，武汉首钜不存在被公布为失信被执行人的情形，武汉首钜在安全生产领域、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，武汉首钜不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

### 10.1.3 项目公司吸收合并 SPV 的情况

2023 年 8 月 22 日，济南首钜与济南首城商业管理有限公司（简称“**SPV（济南首城）**”）签订了编号为“JNSJ-GSHB-2023”的《公司合并协议》，由济南首钜吸收合并持有济南首钜 100% 股权的 SPV（济南首城），于吸收合并完成后，济南首钜继续存续，SPV（济南首城）注销（简称“**济南吸收合并安排**”）。经查询国家企业信用信息公示系统，SPV（济南首城）已于 2023 年 10 月 9 日注销，济南首钜股东于 2023 年 10 月 9 日变更为原持有 SPV（济南首城）100% 股权的首创商业。

2023 年 8 月 22 日，武汉首钜与武汉市首城商业管理有限公司（简称“**SPV（武汉首城）**”，与 SPV（济南首城）合称“**SPV**”）签订了编号为“WHSJ-GSHB-2023”的《公司合并协议》，由武汉首钜吸收合并持有武汉首钜 100% 股权的 SPV（武汉首城），于吸收合并完成后，武汉首钜继续存续，SPV（武汉首城）注销（简称“**武汉吸收合并安排**”，

与济南吸收合并安排合称“吸收合并安排”)。经查询国家企业信用信息公示系统, SPV (武汉首城) 已于 2023 年 10 月 8 日注销, 武汉首钜股东于 2023 年 10 月 10 日变更为原持有 SPV (武汉首城) 100% 股权的首创商业。

根据项目公司与 SPV 签订的《公司合并协议》第四条的约定, 自项目公司与 SPV 双方完成所有与吸收合并安排相关的公司变更登记手续之日起, SPV 的全部资产、债权、债务、业务、资质、人员、合同及其他财产和权利义务, 均由项目公司无条件承继、享有及承担。

鉴上, 在吸收合并安排完成后, 项目公司继续存续, 并由首创商业直接持有项目公司的 100% 股权; SPV 注销, 其全部资产、债权、债务、业务、资质、人员、合同及其他财产和权利义务, 均由项目公司承继、享有及承担。

## 10.2 基础设施资产的投资和建设

### 10.2.1 济南首创奥莱项目投资和建设

#### (1) 投资立项

2017 年 1 月 3 日, 济南市发展和改革委员会向济南首钜作出《关于沪港合资济南首钜置业有限公司首创奥特莱斯项目核准的批复》(济发改外经〔2017〕3 号), 同意济南首钜建设济南首创奥莱项目。

#### (2) 环境影响评价

2017 年 2 月 10 日, 济南市历城区环境保护局向济南首钜作出《济南首钜置业有限公司首创奥特莱斯项目环评审批意见》[编号: 济历环报告表【2017】第(4)号], 该批复载明: “根据环境影响评价结论, 在落实报告表环境保护措施和我局审批意见后, 污染物能够实现达标排放, 从环境保护角度分析, 同意该项目办理环保审批手续。”

#### (3) 节能审查

2016 年 12 月 30 日, 济南市发展和改革委员会向济南首钜作出《关于济南首钜置业有限公司首创奥特莱斯项目节能评估报告书的审查意见》, 该意见载明: “原则同意该项目节能评估报告书。”

#### (4) 规划许可

##### (a) 建设用地规划许可证

2017年1月25日，济南市规划局就“首创奥特莱斯项目”核发《建设用地规划许可证》（编号：地字第370112201700027号），证载主要内容如下：

<b>用地单位</b>	济南首钜置业有限公司
<b>用地项目名称</b>	首创奥特莱斯项目
<b>用地位置</b>	历城区世纪大道以北、唐冶东路以西
<b>用地性质</b>	商业商务
<b>用地面积</b>	市政规划建设用地面积约 2.26 公顷，项目规划建设用地面积约 11.49 公顷（以实地测量为准）
<b>建设规模</b>	地上不大于 13.788 万平方米、不小于 11.49 万平方米，地下不大于 5.745 万平方米

(b) 建设工程规划许可证

2017年4月21日，济南市规划局就“首创奥特莱斯项目”核发《建设用地规划许可证》（编号：建字第370112201700086号），证载主要内容如下：

<b>建设单位 (个人)</b>	济南首钜置业有限公司
<b>建设项目名称</b>	首创奥特莱斯项目
<b>建设位置</b>	历城区世纪大道以北、唐冶东路以西
<b>建设规模</b>	总建筑面积 184,502.29(含保温层)平方米

(5) 施工许可

2017年6月30日，济南市城乡建设委员会就“首创奥特莱斯项目”核发《建筑工程施工许可证》（编号：370100201706301101），证载主要内容如下：

<b>建设单位</b>	济南首钜置业有限公司
-------------	------------

<b>工程名称</b>	首创奥特莱斯项目（8#楼，1#楼，地下车库及配套，1-1#楼，3#楼，6#楼，10#楼，4#楼，11#楼，7#楼，9#楼，5#楼，2#楼）
<b>建设地址</b>	历城区世纪大道以北、唐冶东路以西
<b>建设规模</b>	184314.92 平方米

(6) 竣工验收

(a) 消防验收

(i) 消防验收意见书

2019年1月3日，济南市公安消防支队向济南首钜作出《建设工程竣工验收消防备案复查意见书》（济公消验字〔2019〕第0001号），根据该意见书，济南首创奥莱项目的1号商业楼；1-1号商业、物业及公厕；2号商业楼；11号商业楼工程经复查，已完成整改，工程复查合格。

2019年1月3日，济南市公安消防支队向济南首钜作出《建设工程消防验收意见书》（济公消验字〔2019〕第0002号），根据该意见书，济南首创奥莱项目的3号-10号商业楼、地下车库及配套工程经资料审查、现场抽样检查及功能测试并经复验，综合评定该建设工程消防验收复验合格。

(ii) 开业前消防安全检查合格证

济南市公安消防支队历城区大队已向济南首钜核发了《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，具体如下：

核发日期	编号	场所名称	场所所在建筑名称
2019年1月16日	济历城公消安检字【2019】第0002号	首创奥特莱斯项目1-1号楼 济南首创奥特莱斯柯罗芭等11家店铺	首创奥特莱斯项目1-1号楼
2019年1月	济历城公消安检字	首创奥特莱斯项目1号	首创奥特莱斯项目1号

16 日	【2019】第 0004 号	楼 济南首 创奥特莱斯 百家好等 16 家店铺	楼
2019 年 1 月 16 日	济历城公消 安 检 字 【2019】第 0003 号	首创奥特莱 斯项目 2 号 楼 济南首 创奥特莱斯 菲姿等 18 家 店铺	首创奥特莱 斯项目 2 号 楼
2019 年 1 月 18 日	济历城公消 安 检 字 【2019】第 0015 号	济南首钜置 业有限公司 (首创奥特 莱斯项目 3- 7 号楼 140 家店铺)	首创奥特莱 斯项目 3-7 号楼

(b) 环保验收

2023 年 6 月 12 日，济南首钜组织验收组，对济南首创奥莱项目进行竣工环境保护自主验收。验收组成员签发了《济南首钜置业有限公司首创奥特莱斯项目竣工环境保护验收会验收意见》，该意见载明：“根据项目竣工环境保护验收监测报告和现场检查，该项目环保手续完备，技术资料齐全，执行了环境影响评价和‘三同时’管理制度，基本落实了环评报告表及其批复所规定的各项环境污染防治措施，各类污染物能够实现达标排放要求，符合竣工环境保护验收条件，验收合格。”

经查询全国建设项目环境信息公示平台<sup>33</sup>，济南首创奥莱项目已于 2023 年 6 月 13 日进行环保自主验收公示，公示时间为 20 个工作日。

(c) 规划验收

2018 年 12 月 29 日，济南市规划局就“首创奥特莱斯项目”核发了《建设工程竣工规划核实合格证》（核字第 370112201800070 号），确认该项目建设工程规划核实合

<sup>33</sup> 网址：<http://www.eiacloud.com/gs/detail/2?id=30613VjArm>

格，证载主要内容如下：

<b>建设单位 (个人)</b>	济南首钜置业有限公司
<b>建设项目名称</b>	首创奥特莱斯项目
<b>建设位置</b>	历城区世纪大道以北，唐冶东路以西
<b>建设规模</b>	184502.29 平方米

(d) 人防工程验收

2019年5月13日，济南市人民防空办公室出具了《济南市人民防空办公室建设项目竣工验收备案审查意见表》[编号：J20162381（联审2017112 济防建审2017-098）]，该验收备案证书载明：“根据济南市勘察测绘研究院出具的建设工程竣工规划测绘成果，该项目实测建筑面积181719.16m<sup>2</sup>，重新核算应建人防工程面积10797.9m<sup>2</sup>，测绘实建人防工程面积为11119.64m<sup>2</sup>。经审查，予以办结。”

(e) 建筑工程综合竣工验收备案

2019年6月27日，济南市行政审批服务局就“首创奥特莱斯项目”核发了《房地产开发项目竣工综合验收备案证明》（济综验第2019059号），该备案证明载明的主要内容如下：

<b>项目名称</b>	首创奥特莱斯项目
<b>项目位置</b>	历城区世纪大道以北，唐冶东路以西
<b>开发单位</b>	济南首钜置业有限公司
<b>总建筑面积</b>	184314.92 平方米
<b>国有土地使用证号</b>	鲁（2017）济南市不动产权第0037985号
<b>建设工程规划许可证号</b>	370112201700086
<b>备案范围内建筑名称</b>	1#楼，2#楼，3#楼，4#楼，5#楼，6#楼，7#楼，8#楼，9#楼，10#楼，

或楼号

11#楼,地下车库及配套,1-1#楼。

鉴上, 济南首创奥莱项目已依法完成上述固定资产投资建设的基本程序。

## 10.2.2 武汉首创奥莱项目投资和建设

### (1) 投资立项

2016年1月25日, 武汉首钜取得了《湖北省企业投资项目备案证》(登记备案项目编号: B201642011870401004), 建设地点为东湖新技术开发区; 建设项目名称为武汉首创钜大奥特莱斯项目; 项目总投资约为62,400万元; 主要建设规模为: 新建商业及其配套建设内容, 总建筑面积10.77万平方米, 计容面积10.77万平方米。

### (2) 环境影响评价

2016年3月15日, 武汉市环境保护局东湖新技术开发区分局作出《关于武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司武汉首创钜大奥特莱斯项目环境影响报告表的审批意见》(武环新审〔2016〕32号), 从环境保护角度, 同意武汉首钜在拟定位置按拟定规模实施项目建设。

### (3) 节能审查

武汉首创奥莱项目建设时未办理节能审查文件, 武汉首钜已聘请武汉诚宇恒安全环保有限责任公司编制了《武汉首创钜大奥特莱斯项目节能报告》并将该节能审查报告提请武汉首钜向武汉东湖新技术开发区政务服务和大数据管理局(简称“**武汉东湖高新区政务管理局**”)审查。

2023年8月16日, 武汉东湖高新区政务管理局向项目公司出具了《关于武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司武汉首创钜大奥特莱斯项目节能情况回复函》, 确认武汉首创奥莱项目虽在项目建设过程中未开展节能评估工作, 但武汉东湖高新区政务管理局对该项目开展了节能评审, 并要求武汉首钜严格按照节能报告落实各项节能措施, 确保项目用能控制在能耗核定范围之内, 武汉东湖高新区政务管理局将适时组织跟踪监督。

### (4) 规划许可

#### (a) 建设用地规划许可证

2016年1月27日，武汉市国土资源和规划局东湖新技术开发区分局核发“地字第武规（东开）地[2016]013号”《建设用地规划许可证》，证载主要内容如下：

用地单位	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司
用地项目名称	武汉首创钜大奥特莱斯
用地位置	高新二路以北，武广高铁以东
用地性质	零售商业用地
用地面积	89,755.75 平方米

(b) 建设工程规划许可证

2016年6月20日，武汉市国土资源和规划局东湖新技术开发区分局核发“建字第武规（东开）建[2016]050号”《建设工程规划许可证》，证载主要内容如下：

建设单位	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司
建设项目名称	武汉首创钜大奥特莱斯项目
建设位置	高新二路以北，武广高铁以东
建设规模	总建筑面积 107,564.82 平方米，其中计容建筑面积 106,526.50 平方米（商业建筑面积 80,317.55 平方米、商业物业服务用房建筑面积 1,566.88 平方米、消防控制室建筑面积 41.33 平方米、配电房及开闭建筑面积 781.27 平方米、停车楼建筑面积 23,819.47 平方米）、不计容建筑面积 1,038.32 平方米（地下车库建筑面积 503.64 平方米、消防通道建筑面积 534.68 平方米）

(5) 施工许可

2016年7月28日，武汉东湖新技术开发区建设管理局核发《建筑工程施工许可证》（编号：4201982016032000114BJ4001），证载主要内容如下：



<b>建设单位</b>	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司
<b>工程名称</b>	武汉首创钜大奥特莱斯项目
<b>建设地址</b>	高新二路以北、武广高铁以东
<b>建设规模</b>	107,564.82 平方米

(6) 竣工验收

(a) 消防验收

(i) 消防验收意见书

2017年12月5日，武汉市公安消防局作出《建设工程消防验收意见书》（武公消验字〔2017〕第0829号），该验收意见书载明，武汉首创奥莱项目（含4栋2-3层商业楼，总建筑面积37,080平方米，最高建筑高度13.3米），经审查资料及现场检查测试，综合评定消防复验合格。

2018年2月14日，武汉市公安消防局作出《建设工程消防验收意见书》（武公消验字〔2018〕第0124号），该验收意见书载明：武汉首创钜大奥特莱斯项目5#-8#楼项目（含3栋2-3层商业，1栋4层停车楼，总建筑面积70,545平方米），经审查资料及现场检查测试，综合评定消防复验合格。

(ii) 开业前消防安全检查合格证

东湖新技术开发区公安消防大队已向武汉首创钜大核发了《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，具体如下：

时间	证号	场所所在建筑名称	地址
2018年1月29日	武东新公消安检字〔2018〕第0005号	首创奥特莱斯1#、2#、3#、4#楼	武汉市东湖新技术开发区高新二路以北，武广

			高铁以东
2018年4月 26日	武东新公消 安检字 〔2018〕第 0022号	首创奥特莱 斯5#、6#、 7#	武汉市东湖 新技术开发 区高新二路 以北，武广 高铁以东

(b) 环保验收

武汉首钜（作为建设单位）、武汉中质博测检测技术有限公司（作为编制单位）已编制《武汉首创钜大奥特莱斯项目竣工环境保护验收报告》，确认项目在实施过程中，执行了国家建设项目环境保护“三同时”制度，基本落实了环评报告表及其审批文件中提出的各项污染防治措施。武汉首钜已于2018年6月8日至2018年7月12日于“环评互联网”的“建设项目公示与信息公开”栏目公示了武汉首创奥莱项目的环保竣工验收报告<sup>34</sup>。

2019年8月27日，武汉东湖新技术开发区环境保护局向武汉首钜核发《武汉东湖新技术开发区建设项目现场检查情况表》，认定武汉首创奥莱项目实际建设未存在变化，现场污染防治措施运行情况正常。

(c) 规划验收

2018年1月25日，武汉市国土资源和规划局东湖新技术开发区分局核发《建设工程竣工验收规划条件核实证明》（核字第武规（东开）验[2018]003号），确认武汉首创奥莱项目符合城乡规划要求，验收合格，证载主要内容如下：

<b>建设单位 (个人)</b>	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司
<b>建设项目名称</b>	武汉首创钜大奥特莱斯项目
<b>建设位置</b>	高新二路以北，武广高铁以东

<sup>34</sup> 网址：<http://www.eiabbs.net/thread-90861-1-1.html>。

<b>建设规模</b>	106,461.35 平方米
<b>建设工程分项名称</b>	总建筑面积 106461.35 平方米，其中地上建筑面积 105960.34 平方米，地下建筑面积 501.01 平方米，地上 4 层，地下 1 层

(d) 人防易地建设手续办理情况

2016 年 3 月 3 日，武汉市民防办公室出具了《规划方案人防意见回执》，武汉市民防办公室同意武汉首创奥莱项目易地建设人防工程，武汉首创奥莱项目作缴纳防空地下室易地建设费处理。

根据武汉市民防办公室于 2016 年 6 月 13 日出具的《结合民用建筑修建防空地下室联系单》（武防空结建字 No.2016118），武汉首创奥莱项目应缴纳防空地下室易地建设费 7,989,000 元；根据武汉首钜提供的“湖北省非税收入一般缴款书”，武汉首钜已缴纳完毕上述防空地下室易地建设费。

(e) 建筑工程综合竣工验收

2021 年 3 月 3 日，武汉首创奥莱项目通过了建设单位、设计单位、勘察单位、监理单位、施工单位组织的工程竣工验收，并取得了 8 份《建设工程竣工验收报告》。

2021 年 3 月 17 日，武汉东湖新技术开发区建设管理局就武汉首创奥莱项目出具了 8 份《建设工程竣工验收备案表》确认武汉首创奥莱项目 1#楼至 8#楼竣工验收备案文件已收讫，该等竣工验收备案表所载内容如下：

备案号	工程名称	建筑面积（平方米）
15-21-158	武汉首创奥莱项目 1#楼	9,764.20
15-21-159	武汉首创奥莱项目 2#楼	7,855.99

15-21-160	武汉首创奥莱项目 3#楼	11,152.51
15-21-161	武汉首创奥莱项目 4#楼	8,309.49
15-21-162	武汉首创奥莱项目 5#楼	17,181.62
15-21-163	武汉首创奥莱项目 6#楼	21,396.20
15-21-164	武汉首创奥莱项目 7#楼	8,085.34
15-21-165	武汉首创奥莱项目 8#楼	23,819.47
总计：107,564.82 平方米		

鉴上，本所认为，武汉首创奥莱项目已依法完成上述固定资产投资建设的基本程序。

### 10.3 基础设施项目的运营情况

#### 10.3.1 济南首创奥莱项目的运营情况

##### (1) 实际用途与规划用途的相符性

济南首钜取得的“地字第 370112201700027 号”《建设用地规划许可证》载明的用地性质为“商业商务”；济南首钜就济南首创奥莱项目地上建筑取得的《不动产权证书》证载房屋用途为“商业”，就济南首创奥莱项目地下停车场取得的《不动产权证书》证载房屋用途为“车库”。经查济南市房产交易与租赁服务中心出具的《房屋权属状况信息》和济南市自规局出具的《房产清单》，济南首创奥莱项目的房屋类型为“商业”和“车位”“无障碍车位”“小型车位”等。

经核查并根据济南首钜出具的《承诺及说明函》，济南首创奥莱项目的房屋建筑物实际按照商业零售、地下停车场、商业物业服务用房等用途使用。

鉴此，本所认为，济南首创奥莱项目的实际用途与土地用途、规划用途相符。

## (2) 济南首创奥莱项目的商户经营合同

根据济南首钜提供的“济南商户合同台账”，截至2023年12月31日，济南首创奥莱项目上正在履行商户经营合同共216份。

经审阅济南首钜提供的商户经营合同样本，该等商户经营合同样本不存在违反《民法典》第148条、第149条、第153条、第154条和第506条规定导致合同无效或可撤销的情形。

同时，汉坤按照租赁面积优先并覆盖基础设施项目全楼层为原则，审阅了按照商户经营合同样本签订的40份商户经营合同及未按照商户经营合同样本签订的商户经营合同，前述按照商户经营合同样本签署的合同主要条款和条件与上述合同样本的主要条款和条件基本一致，未按照合同样本签署的商户经营合同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或可撤销的情形。

另查，济南首创奥莱项目的商户经营合同存在未根据《商品房屋租赁管理办法》的规定在建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案的情况。根据《民法典》第502条、第706条规定，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。因此，在商户经营合同签订后，依法成立的商户经营合同在合同约定条件成就时生效，未办理房屋租赁合同备案不影响该等商户经营合同的效力。

## (3) 户外广告设置许可

截至2023年6月12日，济南首创奥莱项目共设置21处户外广告。2023年6月12日，项目公司取得济南市历城区唐冶街道办事处城市管理科盖章审批的《店招牌匾广告设置申请表》，申请表中载明了该科室关于同意设置户外广告设施的审查意见。

## (4) 停车场管理

就济南首创奥莱项目地下停车场的运营，济南首钜已于2023年6月21日取得济南城市静态交通管理运营集团有限公司（简称“**济南城市静态交通集团**”）出具的《数据接入证明》，该证明载明：“该停车场信息数据已接入济南静态交通云平台。”经查，济南静态交通云平台

系根据《关于做好全市静态交通云平台接入有关工作的通知》（济工信信数字〔2020〕3号）建立的济南市行政区范围内停车资源整合平台<sup>35</sup>；根据上述通知，济南城市静态交通集团负责济南静态交通云平台技术支持，具体负责静态交通接入的受理和具体技术支持，并负责静态交通云平台运行、用户体验优化提升和数据分析工作。

#### (5) 临时多经展棚

经核查并根据济南首钜于2023年9月20日出具的《关于济南首创奥莱项目公共区域搭建临时建(构)筑物相关情况的说明和承诺函》，济南首创奥莱项目已搭建6处临时搭建的多经展棚（简称“临时多经展棚”），均为不涉及土建工程的无基础、可移动和可拆卸设施，用于商品展销活动，建筑面积均不超过500平方米，且均已预留宽度4米以上的消防车通道。根据济南首钜出具的上述说明和承诺函，截至该函出具之日，济南首钜不存在因建设、使用、经营展销活动临时建筑受到城市管理、城市规划、市场监督管理、消防等主管部门的行政处罚或要求整改的情况。

根据临时多经展棚建设时适用的《济南市建设工程规划许可豁免清单（第一批）》（济自然规划发〔2021〕132号）的规定<sup>36</sup>，济南市各区各类无基础、可移动或可拆卸设施豁免办理工程规划许可证；根据《关于进一步优化房屋建筑工程施工许可办理营商环境的通知》（济建发〔2021〕33号）的规定<sup>37</sup>，建筑面积在500平方米以下（含）的房屋建筑，可以不申请办理施工许可证。

鉴上，临时多经展棚可豁免单独办理工程规划许可证、建筑工程施工许可证；临时多经展棚预留的消防车通道的宽度不违反其建设时适用的《建筑设计防火规范（2018年版）》（GB-50016-2014）第7.1.8条关于消防车道净宽度不应小于4米的规范要求。

<sup>35</sup> 《关于做好全市静态交通云平台接入有关工作的通知》（济工信信数字〔2020〕3号）：“作为公众出行服务惠民工程，静态交通云平台将整合接入我市路内、路外停车资源信息，为市民出行提供停车共享、诱导、预约、充电等服务，引导市民合理选择出行方式，缓解城市交通拥堵。”

<sup>36</sup> 根据《济南市建设工程规划许可豁免清单（第一批）》（济自然规划发〔2021〕132号）第一条第（四）项的规定，“电动自行车换电柜、外卖寄存柜、公共自助售货柜、智慧服务系统柜、AED装置（自动体外除颤仪）等救援设施、自动洗车设备等各类无基础、可移动或可拆卸设施”可免于办理建设工程规划许可证。

<sup>37</sup> 《关于进一步优化房屋建筑工程施工许可办理营商环境的通知》（济建发〔2021〕33号）第三条：“工程投资额在100万元以下（含）或者建筑面积在500平方米以下（含）的房屋建筑（以下称限额以下小型工程），可以不申请办理施工许可证，法规、规章对限额以下乡村建设工程施工许可管理另有规定的，从其规定。”

## (6) 城镇污水排放许可

2022年4月6日，济南市历城区城乡水务局向济南首钜核发《城镇污水排入排水管网许可证》（许可证编号：历排水字第14号），准予济南首创奥莱项目在许可范围内向城镇排水设施排放污水。该许可证有效期为自2022年4月6日至2027年4月5日。

### 10.3.2 武汉首创奥莱项目的运营情况

#### (1) 实际用途与规划用途的相符性

武汉首创奥莱项目持有的“武规（东开）建[2016]050号”《建设工程规划许可证》载明武汉首创奥莱项目“商业建筑面积 80317.55 平方米、商业物业服务用房建筑面积 1566.88 平方米、消防控制室建筑面积 41.33 平方米、配电房及开闭建筑面积 781.27 平方米、停车楼建筑面积 23819.47 平方米、不计容建筑面积 1038.32 平方米（地下车库建筑面积 503.64 平方米、消防通道建筑面积 534.68 平方米）”；武汉首钜取得的“鄂（2016）武汉市东开不动产权第 0000044 号”《不动产权证书》载明的土地用途为“商服用地”；经查武汉市自然资源和规划局出具的《武汉市不动产登记结果查询告知单》，武汉首创奥莱项目的土地用途为“商服用地”。

经核查并根据武汉首钜出具的《承诺及说明函》，武汉首创奥莱项目实际按照商业建筑、停车楼、商业物业服务用房等用途使用。

鉴此，本所认为，武汉首创奥莱项目的实际用途与土地用途、规划用途相符。

#### (2) 武汉首创奥莱项目的商户经营合同

根据武汉首钜提供的“武汉商业管理合同台账”，截至 2023 年 12 月 31 日，武汉首创奥莱项目上正在履行商户经营合同共 206 份。

经审阅武汉首钜提供的商户经营合同样本，该等商户经营合同样本不存在违反《民法典》第 148 条、第 149 条、第 153 条、第 154 条和第 506 条规定导致合同无效或可撤销的情形。

同时，汉坤按照租赁面积优先并覆盖基础设施项目全楼层为原则，审阅了按照商户经营合同样本签订的 40 份商户经营合同及未按照商户经营合同样本签订的商户经营合同，前述按照商户经营合同样本

签署的合同主要条款和条件与上述合同样本的主要条款和条件基本一致，未按照合同样本签署的商户经营合同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或可撤销的情形。

另查，武汉首创奥莱项目的商户经营合同存在未根据《商品房屋租赁管理办法》和《武汉市房屋租赁管理办法（2022 修改）》相关规定主管部门办理房屋租赁登记备案的情况。根据《民法典》第 502 条、第 706 条规定，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。因此，在商户经营合同签订后，依法成立的商户经营合同在合同约定条件成就时生效，未办理房屋租赁合同备案不影响该等商户经营合同的效力。

### (3) 户外广告设置许可

就武汉首创奥莱项目的户外广告设置，武汉首创奥莱项目已取得武汉东湖高新区政务管理局于 2023 年 7 月 10 日核发的 5 份《武汉市广告设置许可证》，证载有效期限为 2023 年 7 月 10 日至 2024 年 7 月 9 日，证载主要内容如下：

许可证号	载体形式	媒介体形式	数量
武户外广字〔2023〕 No.0901010	墙面广告	立体字	2 处
武户外广字〔2023〕 No.0901011	墙面广告	灯箱	2 处
武户外广字〔2023〕 No.0901012	墙面广告	灯箱	3 处
武户外广字〔2023〕 No.0901013	墙面广告	灯箱	3 处
武户外广字〔2023〕 No.0901013	墙面广告	灯箱	1 处

另查，截至本法律意见书出具之日，武汉首创奥莱项目南门 2 处户



外广告正在根据武汉市城市管理局的审核意见调整，尚未取得户外广告设置许可。根据《武汉市户外广告设置管理办法（2020 修订）》第二十七条规定，未经批准或者未按照批准的要求和期限设置户外广告的，责令限期改正或者自行拆除，并可以按照户外广告幅面面积每平方米 2000 元的标准处以罚款，但罚款最高不得超过 10 万元。根据首创商业出具的《承诺及说明函》，如因武汉首创奥莱项目南门 2 处户外广告未办理完成广告设置许可造成武汉首钜被主管部门责令限期改正或者自行拆除，或被主管部门处以罚款的，则由首创商业承担武汉首钜所受损失。

#### (4) 停车场管理

就武汉首钜停车位的运营，武汉首钜已于 2023 年 6 月 25 日接入武汉市公安局交通管理局的全市停车信息管理和系统，符合《武汉市机动车停车设施使用管理办法》关于停车设施应当向公安机关交通管理部门管理的停车信息管理和系统实时上传相关停车信息的要求<sup>38</sup>。

#### (5) 临时多经展棚

经核查并根据武汉首钜于 2023 年 9 月 14 日出具的《关于武汉首创奥莱项目公共区域搭建临时建（构）筑物相关情况的说明和承诺函》，武汉首创奥莱项目已搭建 21 处临时多经展棚，供租户开展临时特卖展销活动，该等临时多经展棚均为不涉及土建工程的无基础、可移动和可拆卸的设施设备或建（构）筑物，高度均为 6 米以下，建筑面积均在 500 平方米以下，且已预留宽度 4 米以上的消防车通道。根据武汉首钜出具的上述说明和承诺函，截至该函出具之日，武汉首钜不存在因建设、使用、经营展销活动临时建筑受到城市管理、城市规划、市场监督管理、消防等主管部门的行政处罚或要求整改的情况。

根据《武汉市建设工程规划许可豁免项目清单（第一批）》（武自然

<sup>38</sup> 《武汉市机动车停车设施使用管理办法》第十四条规定：“公安机关交通管理部门组织、督促停车设施的经营服务单位按照规范要求向停车信息管理和系统实时上传相关停车信息，并对外发布停车引导信息”。第二十二条规定：“违反本办法，有下列情形之一的，由公安机关交通管理部门按照下列规定予以处罚：[...]经营性停车设施的经营服务单位违反本办法第十四条规定，未按照规范要求向停车信息管理和系统实时上传相关停车信息的，责令限期改正。”

资规发〔2021〕79号)<sup>39</sup>及《住房和城乡建设部办公厅关于湖北省调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额意见的函》(建办市函〔2020〕645号)<sup>40</sup>规定,建筑高度均为6米以下,建筑面积均在500平方米以下的不涉及土建工程的无基础、可移动和可拆卸的建(构)筑物,无需办理工程规划许可证,可以不申请办理施工许可证。

鉴上,临时多经展棚无需办理工程规划许可证,可以不申请办理施工许可证;临时多经展棚预留的消防车通道的宽度不违反《建筑设计防火规范(2018年版)》(GB-50016-2014)第7.1.8条关于消防车道净宽度不应小于4米的规范要求。

#### (6) 城镇污水排放许可

2023年9月14日,武汉东湖新技术开发区管理委员会向武汉首钜核发了《城镇污水排入排水管网许可证》(许可证编号:4201182023字第23927号),准予武汉首创奥莱项目在许可范围内向城镇排水设施排放污水。该许可证有效期为自2023年9月14日至2028年9月13日。

综上,本所认为,于本法律意见书出具之日,项目公司已就开展商铺租赁、停车场经营等基础设施项目经营活动取得必要的许可或主管部门确认。

### 10.4 基础设施项目的保险情况

#### 10.4.1 济南首创奥莱项目的保险情况

##### (1) 财产一切险

根据中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发的《财产一切险保险单》(保单号:6601012023320116000108),济南首钜就济南首创奥莱项目已投保了财产一切险,具体如下:

被保险人	济南首钜置业有限公司
------	------------

<sup>39</sup> 《武汉市建设工程规划许可豁免项目清单(第一批)》(武自然资规发〔2021〕79号)第二条规定:“无需办理工程规划许可证的情形[...]位于城市重要区域之外的以下情形:(1)在自身红线范围内建设无基础、可移动或可拆卸、高度不超过6米且符合建筑安全与质量标准的建(构)筑物;(2)建设项目用地范围内为工程施工配套的临时性建筑物(总建筑面积500平方米以下)及不涉及土建施工的临时性用房。”

<sup>40</sup> 《住房和城乡建设部办公厅关于湖北省调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额意见的函》(建办市函〔2020〕645号)规定:“根据《建筑工程施工许可管理办法》(住房和城乡建设部令第18号发布,根据住房和城乡建设部令第42号修改),我部对你省将房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额调整为‘工程投资额在100万元以下(含100万元)或者建筑面积在500平方米以下(含500平方米)的房屋建筑和市政基础设施工程,可以不申请办理施工许可证’无不同意见”。

<b>保险财产地址</b>	包括但不限于以下地址： 山东省济南市历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯	
<b>保险期限</b>	自 2024 年 1 月 1 日 0 时起，至 2024 年 12 月 31 日 24 时止	
<b>保险项目</b>	<b>保险金额（元）</b>	
房屋建筑	284,781,959.46	
装修	16,118,306.56	
机器设备	60,000,000	
装置，家具及办公设施	3,370,770.4	
合计	364,271,036.42	
<b>每次事故免赔额</b>	地震事故：RMB 100,000.00 元或损失金额的 5%，以高者为准 其它事故：RMB 1,000.00 元	

(2) 机器损坏险

根据中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发的《机器损坏保险保险单》（保单号：6601012023320116000110），济南首钜就济南首创奥莱项目已投保了机器损坏险，具体如下：

<b>被保险人</b>	济南首钜置业有限公司	
<b>保险财产地址</b>	包括但不限于以下地址： 山东省济南市历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯	
<b>保险期限</b>	自 2024 年 1 月 1 日 0 时起，至 2024 年 12 月 31 日 24 时止	
<b>保险项目</b>	<b>保险金额</b>	
机器设备	35,004,890.88 元	
<b>保险价值</b>	出险时的重置价值	
<b>每次事故绝对免赔</b>	RMB 1,000.00 元	

(3) 公众责任险

根据中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发的《公

众责任险保险单》（保单号：6615012023320116000037、6615012023320116000039），济南首钜就济南首创奥莱项目已投保了商场公众责任险和商户公众责任险，具体如下：

公众责任险（商场）	
被保险人	济南首钜置业有限公司
承保区域范围	包括但不限于以下地址： 山东省济南市历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯
保险期限	自 2024 年 1 月 1 日 0 时起，至 2024 年 12 月 31 日 24 时止
赔偿限额	累计赔偿限额：RMB 20,000,000.00 元 每次事故赔偿限额：RMB 20,000,000.00 元 每次事故人身伤亡赔偿限额：RMB 10,000,000.00 元，其中每人每次赔偿限额：RMB 1,000,000 元；每次事故财产损失赔偿限额：RMB 10,000,000.00 元。
每次事故免赔额	1、医疗费用：无免赔。 2、财产损失：每次事故免赔 200 元或损失金额的 5%，二者以高者为限。 3、人身伤亡：无免赔。
公众责任险（商户）	
被保险人	天津柯利亚诺时装有限公司、上海菲姿服饰有限公司、浙江和兆服饰有限公司等济南首创奥莱项目商户
承保区域范围	包括但不限于以下地址： 山东省济南市历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯
保险期限	自 2024 年 1 月 1 日 0 时起，至 2024 年 12 月 31 日 24 时止
赔偿限额	累计赔偿限额：RMB 20,000,000.00 元 每次事故赔偿限额：RMB 20,000,000.00 元 每次事故人身伤亡赔偿限额：RMB 10,000,000.00 元，其中每人每次赔偿限额：RMB 1,000,000 元；每次事故财产损失赔偿限额：RMB 10,000,000.00 元。

<b>每次事故免赔额</b>	1、医疗费用：无免赔。 2、财产损失：每次事故免赔 200 元或损失金额的 5%，二者以高者为限。 3、人身伤亡：无免赔。
----------------	---

(4) 雇主责任险

根据中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发的《雇主责任险保险单》（保单号：6615212023320116000070），济南首钜就济南首创奥莱项目已投保了雇主责任险，具体如下：

<b>被保险人</b>	北京首钜商业管理有限公司济南分公司
<b>雇员人数</b>	51 人
<b>赔偿限额</b>	每人身故残疾赔偿限额 20 万元，每人医疗费用赔偿限额 2 万元，每人误工费用赔偿限额 100 元/天。
<b>每次事故绝对免赔额</b>	医疗费用：每次事故绝对免赔为人民币 100 元或损失金额的 5%，两者以高者为准。
<b>保险期限</b>	自 2024 年 1 月 1 日 0 时起，至 2024 年 12 月 31 日 24 时止

(5) 现金保险

根据中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发的《现金保险保险单》（保单号：6601012023320116000109），济南首钜就济南首创奥莱项目已投保了现金保险，具体如下：

<b>被保险人</b>	济南首钜置业有限公司	
<b>保险财产地址</b>	包括但不限于以下地址： 山东省济南市历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯	
<b>保险期限</b>	自 2024 年 1 月 1 日 0 时起，至 2024 年 12 月 31 日 24 时止	
<b>保险项目</b>	<b>保险金额</b>	
1.在营业场所的现金	RMB: 500,000.00 元	
2.在运输途中的现金	RMB: 500,000.00 元	

总保险金额	RMB: 1,000,000.00 元
每次事故免赔额	每次事故绝对免赔额为人民币 500 元或损失金额的 10%，两者以高者为准。

#### 10.4.2 武汉首创奥莱项目的保险情况

##### (1) 财产一切险

根据中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发的《财产一切险保险单》(保单号: 6601012023320116000105), 武汉首钜就武汉首创奥莱项目已投保了财产一切险, 具体如下:

被保险人	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司	
保险财产地址	包括但不限于以下地址: 武汉东湖新技术开发区高新二路 139 号	
保险期限	自 2024 年 1 月 1 日 0 时起, 至 2024 年 12 月 31 日 24 时止	
	保险项目	保险金额 (元)
	房屋建筑	228,622,309.22
	机器设备	64,821,331.35
	装置及家具	999,850
	合计	294,443,490.57
每次事故免赔额	地震事故: RMB100,000.00 元或损失金额的 5%, 以高者为准 其它事故: RMB1,000.00 元	

##### (2) 机器损坏险

根据中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发的《机器损坏保险单》(保单号: 6601012023320116000106), 武汉首钜就武汉首创奥莱项目已投保了机器损坏险, 具体如下:

被保险人	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司
保险财产地址	包括但不限于以下地址: 武汉东湖新技术开发区高新二路 139 号
保险期限	自 2024 年 1 月 1 日 0 时起, 至 2024 年 12

	月 31 日 24 时止
<b>保险项目</b>	<b>保险金额</b>
机器设备	64,821,331.35 元
<b>保险价值</b>	出险时的重置价值
<b>每次事故绝对免赔</b>	RMB1,000.00 元

(3) 公众责任险

根据中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发的《公众责任险保险单》（保单号：6615012023320116000036、6615012023320116000038），武汉首钜就武汉首创奥莱项目已投保了商场公众责任险和商户公众责任险，具体如下：

<b>公众责任险（商场）</b>	
<b>被保险人</b>	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司
<b>承保区域范围</b>	包括但不限于以下地址： 武汉东湖新技术开发区高新二路 139 号
<b>保险期限</b>	自 2024 年 1 月 1 日 0 时起，至 2024 年 12 月 31 日 24 时止
<b>赔偿限额</b>	累计赔偿限额：RMB 20,000,000.00 元 每次事故赔偿限额：RMB 20,000,000.00 元 每次事故人身伤亡赔偿限额：RMB 10,000,000.00 元，其中每人每次赔偿限额：RMB 1,000,000 元；每次事故财产损失赔偿限额：RMB 10,000,000.00 元。
<b>每次事故免赔额</b>	4、医疗费用：无免赔。 5、财产损失：每次事故免赔 200 元或损失金额的 5%，二者以高者为限。 6、人身伤亡：无免赔。
<b>公众责任险（商户）</b>	
<b>被保险人</b>	内蒙古鄂尔多斯服装有限公司、上佰玛商业经营管理（武汉）有限公司、百胜餐饮（武汉）有限公司等武汉首创奥莱项目商户
<b>承保区域范围</b>	包括但不限于以下地址： 武汉东湖新技术开发区高新二路 139 号

<b>保险期限</b>	自 2024 年 1 月 1 日 0 时起，至 2024 年 12 月 31 日 24 时止
<b>赔偿限额</b>	累计赔偿限额：RMB 20,000,000.00 元 每次事故赔偿限额：RMB 20,000,000.00 元 每次事故人身伤亡赔偿限额：RMB 10,000,000.00 元，其中每人每次赔偿限额：RMB 1,000,000 元；每次事故财产损失赔偿限额：RMB 10,000,000.00 元。
<b>每次事故免赔额</b>	1、医疗费用：无免赔。 2、财产损失：每次事故免赔 200 元或损失金额的 5%，二者以高者为限。 3、人身伤亡：无免赔。

(4) 雇主责任险

根据中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发的《雇主责任险保险单》（保单号：6615212023320116000069），武汉首钜就武汉首创奥莱项目已投保了雇主责任险，具体如下：

<b>被保险人</b>	北京首钜商业管理有限公司武汉分公司
<b>雇员人数</b>	55 人
<b>赔偿限额</b>	每人身故残疾赔偿限额 20 万元，每人医疗费用赔偿限额 2 万元，每人误工费用赔偿限额 100 元/天。
<b>每次事故绝对免赔额</b>	医疗费用：每次事故绝对免赔为人民币 100 元或损失金额的 5%，两者以高者为准。
<b>保险期限</b>	自 2024 年 1 月 1 日 0 时起，至 2024 年 12 月 31 日 24 时止

(5) 现金保险

根据中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发的《现金保险保险单》（保单号：6601012023320116000107），武汉首钜就武汉首创奥莱项目已投保了现金保险，具体如下：

<b>被保险人</b>	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司
<b>保险财产地址</b>	包括但不限于以下地址：



	武汉东湖新技术开发区高新二路 139 号	
<b>保险期限</b>	自 2024 年 1 月 1 日 0 时起，至 2024 年 12 月 31 日 24 时止	
	<b>保险项目</b>	<b>保险金额</b>
	1.在营业场所的现金	RMB: 100,000.00 元
	2.在运输途中的现金	RMB: 100,000.00 元
	总保险金额	RMB: 200,000.00 元
<b>每次事故免赔额</b>	每次事故绝对免赔额为人民币 500 元或损失金额的 10%，两者以高者为准。	

## 10.5 基础设施项目的权利限制情况

### 10.5.1 济南首创奥莱项目的权利限制情况

根据济南市房产交易与租赁服务中心出具的《房屋权属状况信息》以及济南首钜出具的《承诺及说明函》，截至 2024 年 3 月 26 日，济南首创奥莱项目上不存在抵押或查封的情形。

根据汉坤在动产融资统一登记公示系统<sup>41</sup>以济南首钜为担保人进行的查询以及济南首钜出具的《承诺及说明函》，截至 2024 年 6 月 4 日，济南首创奥莱项目不存在以其运营收入办理应收账款质押登记的情形。

### 10.5.2 武汉首创奥莱项目的权利限制情况

根据武汉市自然资源和规划局出具的《武汉市不动产登记结果查询告知单》以及武汉首钜出具的《承诺及说明函》，截至 2024 年 3 月 20 日，武汉首创奥莱项目上不存在抵押或查封的情形。

根据汉坤在动产融资统一登记公示系统以武汉首钜为担保人进行的查询以及武汉首钜出具的《承诺及说明函》，截至 2024 年 6 月 4 日，武汉首创奥莱项目不存在以其运营收入办理应收账款质押登记的情形。

## 十一、基础设施项目转让行为的合法性

<sup>41</sup> 网址：www.zhongdengwang.org.cn，下同。

## 11.1 基础设施项目转让的内容

### 11.1.1 转让行为

原始权益人拟将其持有的项目公司的 100% 股权（简称“**标的股权**”）转让予中信证券（代表专项计划）（简称“**转让行为**”）。上述交易完成后，基础设施基金将通过投资和持有全部资产支持证券穿透取得基础设施项目的完全所有权。

就前述转让行为，根据《项目公司股权转让协议》的约定，于专项计划设立日（简称“**标的股权交割日**”），项目公司将中信证券（代表专项计划）记载于项目公司股东名册中，并向中信证券（代表专项计划）提供加盖项目公司公章的股东名册，注销原始权益人的出资证明书（如有），并向中信证券（代表专项计划）签发出资证明书，修改公司章程中有关股东的记载。自标的股权交割日（含该日）起，标的股权的全部权益、利益和风险转移至中信证券（代表专项计划），标的股权在交割日之前的权益、利益和风险归原始权益人。自专项计划设立日起（含该日）的 10 个工作日内，原始权益人和项目公司应当配合中信证券（代表专项计划）完成标的股权转让、项目公司法定代表人、董事、监事及公司高级管理人员的工商变更登记手续，各方应就该等工商变更登记手续提供必要协助（包括按登记机关的要求签署登记机关版本的股权转让协议等），并应当办理完毕《项目公司股权转让协议》约定的交割事项。

《公司法》第三十二条规定：“记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利，公司应当将股东的姓名或者名称向公司登记机关登记；登记事项发生变更的，应当办理变更登记。未经登记或者变更登记的，不得对抗第三人。”因此，中信证券（代表专项计划）自其被记载于项目公司股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，中信证券（代表专项计划）作为项目公司股东可对抗第三人。

### 11.1.2 转让对价的支付及公允性

根据《项目公司股权转让协议》的约定，交易各方同意以基础设施项目的评估价值为基准，根据经网下投资者询价方式所确定的基础设施基金的认购价格确定基础设施资产支持证券对项目公司的股权投资总价款基础值，并根据交割审计等安排对过渡期损益情况进行确

认以最终确定标的股权转让价款，且若最终确定的标的股权转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则《项目公司股权转让协议》自动终止。

根据《基础设施基金指引》，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，《项目公司股权转让协议》项下以基础设施项目的评估价值为基准，并以基础设施基金认购价格、交割审计情况等因素最终确定基础设施资产支持证券对项目公司的股权转让价款的安排具有公允性。

## 11.2 国有产权转让相关法规对项目公司股权转让的规定

根据项目公司、首创商业的公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统，首创商业的股东为北京首创城市发展集团有限公司（简称“首创城发”），北京首都创业集团有限公司（简称“首创集团”）持有首创城发的100%股权，北京市人民政府持有首创集团100%股权，北京市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“北京市国资委”）受北京市人民政府委托对首创集团履行出资人职责，首创商业持有项目公司的100%股权。因此，项目公司是《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号，简称“32号令”）规定的国有全资企业。首创商业所持标的股权为国有产权，标的股权转让属于32号令规定的“企业国有资产交易行为”，应根据32号令履行国有产权转让程序。《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）第（四）条规定：“国有企业发行基础设施REITs涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）第三条规定：“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，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”

首创集团系北京市国资委监管企业，就项目公司股权转让涉及的国有产权转

让程序，北京市国资委于2023年8月24日向首创集团作出《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首创商业管理有限公司申报基础设施公募REITs有关事项的批复》（简称“《北京市国资委批复》”），原则同意“北京首创商业管理有限公司以所属消费类项目公司为底层基础设施资产，依法合规申请发行基础设施公募REITs，相关方所涉及的项目公司100%股权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。”

### 11.3 土地出让合同中基础设施项目自持的限制

#### 11.3.1 《济南首创奥莱项目出让合同》项下自持限制和解除

《济南首创奥莱项目出让合同》第十三条约定：“土地竞得人须自持建筑面积的70%用于商业经营并由历城区负责监管。”因此，济南首钜处置基础设施项目受限于《济南首创奥莱项目出让合同》项下有关资产自持的约定。

针对上述自持限制，济南首钜已取得出让人济南市自规局出具的《济南市自规局复函》，济南市自规局确认：就济南首创奥莱项目“以100%股权转让方式发行基础设施REITs事宜我局无异议。”

#### 11.3.2 《武汉首创奥莱项目出让合同》项下自持限制和解除

《武汉首创奥莱项目出让合同》第十三条约定，“批准建筑面积需由竞得人全部自持经营，不得对外销售。”《国有建设用地使用权成交确认书》第五条约定，“批准建筑面积需由乙方全部自持经营，不得对外销售。”

针对上述自持限制，武汉首钜已取得出让人东湖高新区自规局出具的《关于支持首创钜大有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目的函》，东湖高新区自规局确认：“对于武汉首创钜大奥特莱斯项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。”

### 11.4 融资合同有关限制条件和解除

#### 11.4.1 济南首创奥莱项目涉及的融资合同有关限制条件和解除

2023年8月21日，SPV（济南首城）与中信银行北京分行签订编号为“（2023）信银京贷字第0205号”的《并购借款合同》（简称“《济南首钜并购借款合同》”）。根据《济南首钜并购借款合同》第14.1.3

条<sup>42</sup>的约定，借款人应至少提前三十个银行工作日通知中信银行北京分行，并经中信银行北京分行同意或就中信银行北京分行债权的实现做出合理安排并经中信银行北京分行同意，否则不得从事股权转让等可能影响中信银行北京分行权益的行为。

吸收合并安排完成后，济南首钜承继 SPV（济南首城）的全部权利和义务，因此，《济南首钜并购借款合同》第 14.1.3 条相关约定对济南首钜的股权转让构成限制。就此，SPV（济南首城）和济南首钜已取得中信银行北京分行出具的《关于股权转让和提前还款的同意函》，中信银行北京分行同意济南首创奥莱项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs，即由济南首钜的股东向基础设施 REITs 下设的基础设施资产支持专项计划转让济南首钜的 100%股权。

#### 11.4.2 武汉首创奥莱项目涉及的融资合同有关限制条件和解除

2023 年 8 月 21 日，SPV（武汉首城）与中信银行北京分行签订编号为“（2023）信银京贷字第 0206 号”的《并购借款合同》（简称“《**武汉首钜并购借款合同**》”）。根据《武汉首钜并购借款合同》第 14.1.3 条<sup>43</sup>的约定，借款人应至少提前三十个银行工作日通知中信银行北京分行，并经中信银行北京分行同意或就中信银行北京分行债权的实现做出合理安排并经中信银行北京分行同意，否则不得从事股权转让等可能影响中信银行北京分行权益的行为。

吸收合并安排完成后，武汉首钜承继 SPV（武汉首城）的全部权利和义务，因此，《武汉首钜并购借款合同》第 14.1.3 条相关约定对武汉首钜的股权转让构成限制。就此，SPV（武汉首城）和武汉首钜已取得中信银行北京分行出具的《关于股权转让和提前还款的同意函》，中信银行北京分行同意武汉首创奥莱项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs，即由武汉首钜的股东向基础设施 REITs 下设的基础设施资产支持专项计划转让武汉首钜的 100%股权。

<sup>42</sup> 《济南首钜并购借款合同》第 14.1.3 条约定：“发生下列情形的，甲方应至少提前三十个银行工作日通知乙方，并经乙方同意或就乙方债权的实现做出合理安排并经乙方同意，否则不得从事下述行为：14.1.3.1 甲方及并购后企业经营决策的任何重大改变，包括但不限于转股、改组、合并、分立、股份制改造、合资、合作、联营、被承包经营或类似安排、经营范围、主营业务和注册资本变更等可能影响乙方权益的情形。[...]”

<sup>43</sup> 《武汉首钜并购借款合同》第 14.1.3 条约定：“发生下列情形的，甲方应至少提前三十个银行工作日通知乙方，并经乙方同意或就乙方债权的实现做出合理安排并经乙方同意，否则不得从事下述行为：14.1.3.1 甲方及并购后企业经营决策的任何重大改变，包括但不限于转股、改组、合并、分立、股份制改造、合资、合作、联营、被承包经营或类似安排、经营范围、主营业务和注册资本变更等可能影响乙方权益的情形。[...]”

## 11.5 基础设施项目转让的内部决策程序

### 11.5.1 原始权益人的内部决策程序

2023年8月1日，首创商业的唯一股东首创城发作出《北京首创商业管理有限公司股东决定》，同意如下事项：

- (a) 同意由首创商业作为发起人、原始权益人，以济南首钜所持济南首创奥莱项目和武汉首钜所持武汉首创奥莱项目为底层基础设施项目参与申报发行基础设施 REITs，并自行或与公司同一控制下的关联方参与基础设施 REITs 的战略份额认购，认购不低于监管部门要求比例的基金份额；办理基础设施 REITs 申报、发起、设立和发行阶段的各项事宜，并签署作为发起人、原始权益人的相关协议文件、承诺函和履行约定的义务。
- (b) 同意首创商业将济南首钜和武汉首钜的 100% 股权和相关存量债权（如需）转让予基础设施 REITs 下设基础设施资产支持证券等特殊目的载体（视最终交易结构而定，简称“**基础资产转让事项**”），签署并适当履行资产转让协议，办理基础资产转让事项相关的变更登记手续。

根据《公司法》及首创商业的公司章程，首创商业的股东首创城发有权作出上述股东决定，该股东决定合法有效。

### 11.5.2 项目公司的内部决策程序

#### (1) 济南首钜的内部决策程序

2023年10月19日，首创商业作为济南首钜的股东作出《济南首钜置业有限公司股东决定》，同意如下事项：

- (a) 同意济南首钜以其所持济南首创奥莱项目作为底层基础设施项目，申报发行基础设施 REITs，办理基础设施 REITs 申报、发起、设立和发行阶段的各项事宜，并签署济南首钜作为基础设施 REITs 参与方的相关协议文件、承诺函和履行约定的义务。
- (b) 同意将济南首钜 100% 股权转让予基础设施 REITs 下设资产支持专项计划等特殊目的载体（受让方视基础设施 REITs 最终交易结构而定），签署并适当履行股权转让协议等相关法律文件，办理股权转让事项相关的变更登记手续。

根据济南首钜的《公司章程》，济南首钜的股东首创商业有权作出上述股东决定，该股东决定合法有效。

## (2) 武汉首钜的内部决策程序

2023年10月19日，首创商业作为武汉首钜的股东作出《武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司股东决定》，同意如下事项：

- (a) 同意武汉首钜以其所持武汉首创奥莱项目作为底层基础设施项目，申报发行基础设施REITs，办理基础设施REITs申报、发起、设立和发行阶段的各项事宜，并签署武汉首钜作为基础设施REITs参与方的相关协议文件、承诺函和履行约定的义务。
- (b) 同意将武汉首钜100%股权转让予基础设施REITs下设资产支持专项计划等特殊目的载体（受让方视基础设施REITs最终交易结构而定），签署并适当履行股权转让协议等相关法律文件，办理股权转让事项相关的变更登记手续。

根据武汉首钜的《公司章程》，武汉首钜的股东首创商业有权作出上述股东决定，该股东决定合法有效。

综上，原始权益人和项目公司的内部决策文件内容不违反《公司法》和各自《公司章程》的相关规定，原始权益人和项目公司已完成关于基础设施项目转让的内部决策程序。

## 11.6 小结

项目公司系依法设立并有效存续的企业法人，原始权益人合法持有项目公司全部股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。

原始权益人的股东以及项目公司的股东（即原始权益人）均已作出股东决定，同意原始权益人将持有的项目公司股权全部转让予专项计划。项目公司股权转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《项目公司股权转让协议》进行的标的股权转让合法、有效。

综上，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，对项目资产及项目公司股权等转让或相关资产处置，已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定，可根据北京市国资委的批准以非公开协议转让方式完成股权转让。

## 十二、基础设施基金的治理机制

### 12.1 基础设施基金的治理机制

《基金合同》约定了基金合同当事人及权利义务，基金份额持有人大会召集和决策，基金管理人、基金托管人的更换条件和程序，基金的托管、投资决策等与基础设施基金治理相关的事项。经核查《基金合同》，《基金合同》有关基金管理人职权、议事规则、投资决策机制的约定符合《证券投资基金法》及《基础设施基金指引》等相关规定。

### 12.2 项目公司的治理机制

经核查基础设施基金成立后拟制定的项目公司的公司章程，项目公司的公司章程符合《公司法》的相关规定，公司章程所规定的治理机制不违反《公司法》的相关规定。

## 十三、基础设施项目的运营管理安排

### 13.1 基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务

经审阅《运营管理服务协议》，《运营管理服务协议》中有关基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务的约定符合《基础设施基金指引》等相关规定。

### 13.2 运营管理机构更换

经核查，《基金合同》与《运营管理服务协议》约定了有关运营管理机构解聘、运营管理机构更换相关事宜的条款，《基金合同》与《运营管理服务协议》约定的运营管理机构解聘和更换安排符合《基础设施基金指引》等相关规定。

## 十四、关联交易、同业竞争及对外借款事项

### 14.1 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

#### 14.1.1 关联交易的类型

根据项目公司出具的《承诺及说明函》，以及北京兴荣华出具的《济南奥特莱斯项目经营业务 2021 年度、2022 年度、2023 年度备考财务报表及审计报告》和《武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司 2021 年度、2022 年度、2023 年度财务报表及审计报告》，并经抽样核查相关的关联交易合同等资料，项目公司近三年内与其关联方之间的



关联交易类型主要包括：向关联方提供租赁、出售资产、接受关联方物业管理服务、关联担保、资金借入、利息费用等。

#### 14.1.2 关联交易的合规性

项目公司出具的《承诺及说明函》，明确项目公司当前关联交易活动按照首创商业的《关联交易和同业竞争管理办法》的相关规定执行，该办法规定了关联企业及关联关系的认定、关联交易管理、关联交易的决策、关联交易定价管理等，同时已明确项目公司当前招标采购事项应当按照首创商业的《采购管理制度》的相关规定执行，该制度规定了招标采购方式、比价管理、集中采购及监督检查等。本所认为，前述制度中涉及的与关联交易相关的决策权限与程序、采购程序等决策程序合法、有效。

原始权益人、项目公司已分别出具《承诺及说明函》，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：“项目公司报告期内关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求。关联交易定价依据充分，定价方式具有公允性，与交易发生时点市场同等条件交易价格无较大差异。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等关联方之间的关联交易涉及的交易合同、采购文件，结合项目公司的《承诺及说明函》，项目公司已就该等交易按照内部制度履行了内部审批、采购程序。本所认为，项目公司就关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求，该等基于决策程序的关联交易定价方式具有公允性。

#### 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

根据首创商业的《营业执照》、公司章程，首创商业的经营范围为：“一般项目：企业管理；商业综合体管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；市场营销策划；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）（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。）”

根据首创巨大的《2023年年度报告》，首创巨大的主要业务为：“商业物业

开发及运营管理，集中在中国开发、运营及管理奥特莱斯综合商业项目及非奥莱零售物业项目。”

根据首钜商管的《营业执照》，首钜商管的经营范围为：“一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；工程管理服务；非居住房地产租赁；停车场服务；咨询策划服务；企业管理咨询；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；企业形象策划；会议及展览服务；项目策划与公关服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；服装服饰批发；鞋帽批发；针纺织品销售；珠宝首饰批发；日用品批发；化妆品批发；家居用品销售；皮革制品销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；日用玻璃制品销售；礼品花卉销售；体育用品及器材批发；办公用品销售；旧货销售；计算机软硬件及辅助设备批发；通讯设备销售；照相机及器材销售；食品销售（仅销售预包装食品）；餐饮管理；健身休闲活动；广告设计、代理；广告制作；广告发布；租赁服务（不含许可类租赁服务）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；家具销售；电子产品销售；玩具销售；金属制品销售；塑料制品销售；纸制品销售；日用木制品销售；软木制品销售；汽车装饰用品销售；自行车及零配件批发；摩托车及零配件批发。（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：生活美容服务；理发服务。（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，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。）”

根据济南首钜的《营业执照》、公司章程，济南首钜的经营范围为：“一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；组织文化艺术交流活动；组织体育表演活动；体验式拓展活动及策划；项目策划与公关服务；服装服饰零售；服装服饰批发；针纺织品销售；化妆品批发；化妆品零售；鞋帽批发；鞋帽零售；母婴用品销售；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；日用品销售；家具销售；家居用品销售；户外用品销售；皮革制品销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；钟表销售；日用玻璃制品销售；礼品花卉销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；办公用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；家用电器销售；计算器设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；通讯设备销售；照相机及器材销售；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；商业综合体管理服务；停车场服务；广告制作；广告发布；平面设计；广告设计、代理；集贸市场管理服务；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；

单用途商业预付卡代理销售；会议及展览服务；销售代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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：食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）”

根据武汉首钜的《营业执照》、公司章程，武汉首钜的经营范围为：“商业管理；物业管理；自有房屋租赁（不含房地产开发）；工商咨询服务；市场经营管理；大型活动组织策划服务；服装服饰、针织品、鞋帽、珠宝首饰、日用品、化妆品、家居护理用品、床上用品、皮革制品、钟表眼镜、玻璃制品、花卉、体育用品、办公用品、家用电器、计算机及其辅助设备、通讯设备、照相器材、预包装食品、散装食品的批发兼零售。餐饮管理（不含餐饮服务）；休闲健身服务（不含高危项目）；广告设计、制作、代理、发布；企业管理咨询；机电设备租赁；美容美发；工艺品（不含文物、象牙及其制品）；家具、家居用品、电子产品、健身器材、玩具、塑料制品、金属制品、纸制品、木制品、汽车、自行车、摩托车、酒类的销售。（上述经营范围不涉及外商投资准入特别管理措施；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）”

首创商业（作为原始权益人）、首创钜大（作为运营管理统筹机构）、首钜商管（作为运营管理实施机构）已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：1.截至本函出具之日，除基础设施项目外，本公司自身和/或其实际控制的关联方不存在直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于基础设施项目同一区县区域的其他消费基础设施项目。本公司自身和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的消费基础设施项目与基础设施项目不存在竞争性关系（与基础设施项目存在竞争性关系的项目下称“竞争性项目”）。2.在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对基础设施项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为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。3.在基础设施基金的存续期间内，如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、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。本公司承诺不会将基础设施项目所取得或可能取

得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或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决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。4.在基础设施基金的存续期间内，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，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

同时，《运营管理服务协议》约定：“运营管理机构应根据自身针对同类资产的既有管理规范 and 标准以及本协议生效后自身针对同类资产制定的新的管理规范 and 标准，以运营管理机构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。”此外，运营管理机构在《运营管理服务协议》中共同承诺：“在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务或同时直接或间接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。在基础设施基金的存续期间内，运营管理机构将根据其自身和/或其实际控制的关联方针对基础设施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，以不低于其自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务。在基础设施基金的存续期间内，如运营管理机构自身和/或其实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，相关方将采取充分、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。运营管理机构承诺不会将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或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决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。”

## 14.3 基础设施项目对外借款

### 14.3.1 项目公司并购贷款债务

根据《济南首钜并购借款合同》，在吸收合并安排完成后，中信银行北京分行对济南首钜享有本金余额为 578,350,000 元的贷款债权，根据该合同第 8.1.3 条，基础设施 REITs 发行后 3 个月内，济南首钜应当提前偿还该合同项下全部贷款。

根据《武汉首钜并购借款合同》，在吸收合并安排完成后，中信银行北京分行对武汉首钜享有本金余额为 322,380,000 元的贷款债权，根据该合同第 8.1.3 条，基础设施 REITs 发行后 3 个月内，武汉首钜应当提前偿还该合同项下全部贷款。

#### 14.3.2 项目公司关联方借款债务

2023 年 8 月，首创商业（作为贷款人）与 SPV（济南首城）（作为借款人）签订《资金借款协议》，由首创商业向 SPV（济南首城）提供借款总额度人民币 2 亿元，根据济南首钜提供的支付凭证，首创商业（作为贷款人）于 2023 年 8 月 21 日向 SPV（济南首城）发放借款人民币 2,400 万元。在吸收合并安排完成后，济南首钜承继 SPV（济南首城）在《资金借款协议》项下的权利和义务。因此，首创商业对济南首钜享有本金余额为人民币 2,400 万元的关联方借款债权。根据《资金借款协议》第 3.2 条，济南首钜不晚于提前偿还日前 10 个工作日通知并取得首创商业同意后，可以提前偿还《资金借款协议》项下贷款。

2023 年 8 月，首创商业（作为贷款人）与 SPV（武汉首城）（作为借款人）签订《资金借款协议》，由首创商业向 SPV（武汉首城）提供借款总额度人民币 4 亿元，根据武汉首钜提供的支付凭证，首创商业（作为贷款人）于 2023 年 8 月 21 日向 SPV（武汉首城）发放借款人民币 6,900 万元。在吸收合并安排完成后，武汉首钜承继 SPV（武汉首城）在《资金借款协议》项下的权利和义务。2023 年 10 月 23 日，首创商业根据《资金借款协议》向武汉首钜发放借款人民币 29,000 万元，武汉首钜以该等借款偿还了《武汉首钜并购借款合同》项下部分债务。因此，首创商业对武汉首钜享有本金余额为人民币 35,900 万元的关联方借款债权。根据《资金借款协议》第 3.2 条，武汉首钜不晚于提前偿还日前 10 个工作日通知并取得首创商业同意后，可以提前偿还《资金借款协议》项下贷款。

#### 14.3.3 基础设施项目对外借款的处理方式

在资产支持证券管理人（代表专项计划）受让取得项目公司全部股权后，资产支持证券管理人（代表专项计划）将根据《项目公司借款协议》向项目公司发放的股东借款。根据《项目公司借款协议》，项目公司将在收到《项目公司借款协议》项下全部借款之日起 3 个工

作日以资产支持证券管理人（代表专项计划）发放的全部股东借款偿还上述《并购借款合同》和《资金借款协议》项下债务。该等安排符合《项目公司借款协议》项下关于项目公司应当以股东借款偿还对于首创商业的长期应付款及项目公司的外部银行借款的约定。

综上，本所认为，基础设施项目对外借款安排符合《基础设施基金指引》第二十八条的规定。

## **十五、消费基础设施基金业务合规性**

### **15.1 首创商业为开展消费基础设施业务的独立法人主体**

根据首创商业的《营业执照》、公司章程，结合首创商业出具的《经营情况说明》及《承诺及说明函》，并经核查，首创商业系开展消费基础设施业务的独立法人主体，未从事商品住宅开发业务。

### **15.2 首创商业的业务与首创城发的商品住宅开发业务有效隔离，保持相对独立**

根据首创城发介绍，其并表范围内其他子公司存在商品住宅开发业务。为实现与首创城发商品住宅开发业务的隔离，首创商业采取了如下措施：

#### **15.2.1 机构独立**

从机构独立性角度而言，根据首创商业的公司章程，首创商业设置了股东、董事会、监事、经理、财务负责人，公司章程规定了股东、董事会、监事、经理和财务负责人的职责权限。根据《北京首创商业管理有限公司董事会 2023 年第二次会议决议》，首创商业根据不同职能设置了人力行政部、财务管理部、投资管理部和成本开发部，并规定了各组织部门的职能权限，制定了经营管理所需的财务、投资管理、关联交易和同业竞争等内部制度。

#### **15.2.2 人员独立**

从人员独立性角度而言，首创商业聘用的经理（并担任法定代表人）、财务负责人与首创商业签署劳动合同，且未在商品住宅和其他商业地产开发业务主体担任职务。

#### **15.2.3 财务独立**

从财务独立性角度而言，首创商业制定了《资金划拨管理办法》《银行账户管理办法》《全面预算管理办法》《资金计划管理办法》《会计基础工作规范》等财务制度，并配备有财务负责人、会计、出纳等

财务人员，执行独立的财务管理流程，开立独立的银行账户。根据首创商业的说明，其与首创城发及其关联方之间不存在共用银行账户、资金混同的情况。

首创商业就发行基础设施 REITs 募集资金的使用建立了《回收资金管理办法》，对回收资金专户存储、回收资金的使用、回收资金用途变更、回收资金的管理与监督作出了明确规定。

#### 15.2.4 资产独立

从资产独立性角度而言，就首创商业日常开展业务所需的设施、设备、办公用房等资产，如涉及使用其股东首创城发或其关联方拥有的资产、信息系统等资源的，首创商业均采用租赁或采购服务方式，并相应支付对价，资产权属清晰。

#### 15.2.5 业务独立

从业务独立性角度而言，首创商业系开展消费基础设施业务的独立法人主体，就首创商业的日常经营事项，首创商业根据其公司章程和内部制度进行决策，首创商业的唯一股东首创城发根据公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与首创商业重大事项的决策。首创商业业务过程中涉及与首创城发及其关联方之间的交易，通过系统订单、协议等方式约定，并遵守内部关联交易制度的规定。

综上，首创商业是开展消费基础设施业务的独立法人主体，未从事商品住宅开发业务，经相关内部制度的有效制定与实施，在机构、人员、财务、资产和业务等方面与首创城发的商品住宅开发业务有效隔离，保持相对独立。

### 15.3 回收资金使用与监管

#### 15.3.1 回收资金使用制度

根据首创商业提供的《北京首创商业管理有限公司董事会 2023 年第二次会议决议》和内部制度文件，首创商业就发行基础设施 REITs 回收资金的管理建立了《回收资金管理规定》，对回收资金存储、使用、变更、管理和监督以及回收资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施及回收资金使用的信息披露程序等内容进行了明确规定。

根据华夏基金提供的制度和流程文件，以及华夏基金出具的《询证

函复函》，华夏基金就开展消费基础设施公开募集基础设施证券投资基金业务参照《华夏基金管理有限公司保障性租赁住房公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》，明确规定了消费基础设施基金投资标准、对原始权益人回收资金的监管、运营管理与信息披露等内容。

### 15.3.2 回收资金使用承诺和监督

首创商业已出具《募集资金用途承诺函》，承诺：“1.严格监督基础设施 REITs 的净回收资金的 60%（含）以上用于禧瑞金海 A 地块项目或其他经批准同意的基础设施项目建设；不超过 30%的净回收资金用于收购昆明奥特莱斯项目或其他经批准同意的盘活存量资产项目，不超过 10%的净回收资金用于补充本公司流动资金等。2.严格管控和确保基础设施 REITs 的净回收资金不会流入商品住宅开发领域，本公司不得以任何方式挪用回收资金。3.如违反上述承诺，本公司愿接受监管机关的相关处罚。”

首创商业、基金管理人、资产支持证券管理人、中信银行北京分行已签订《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金净回收资金监管协议》，该协议已明确各方的监督职责并明确回收资金用于消费基础设施项目建设，不得用作其他用途；确需变更回收资金用途的，应当向交易所提交回收资金投向变更报告。

综上，首创商业已制定《基础设施 REITs 回收资金管理制度》，并已就募集资金使用出具相关的承诺函，相关各方已签署《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金净回收资金监管协议》，上述制度、承诺和回收资金监管安排可实现发行基础设施 REITs 取得的净回收资金闭环管理，首创商业就发行本次基础设施 REITs 不存在以消费基础设施等名义为非消费基础设施等房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求的情况。

## 十六、结论

本所认为，华夏基金具备担任本基金的基金管理人的条件，中信银行具备担任基金托管人的条件，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》及《公募基金运作办法》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，基础设施项目的转让行为合法合规，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，项目公司与其关联方之间的关联交易符合《公司法》等相关法律法规和



项目公司内部管理制度要求,该等基于决策程序的关联交易定价方式具有公允性;原始权益人、运营管理机构已作出避免同业竞争的承诺;本基金的治理机制符合《证券投资基金法》及《基础设施基金指引》的规定。本次向中国证监会申请募集注册本基金符合法律法规规定的条件。

本法律意见书正本一式伍份,无副本。

(以下无正文,下接签署页)

(此页无正文，为《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》的签署页)



负责人:

李卓蔚

经办律师:

方榕

李小

2024年6月11日

附件一：武汉首创奥莱项目不动产权证书（国有建设用地使用权及房屋建筑物所有权）清单

序号	证号	坐落	权利类型	权利性质	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1.	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055106 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 1 栋/单元 1 层 (1) 商号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	3,530.09
2.	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055098 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 1 栋/单元 1 层 (2) 1 号专用配电房号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	161.05
3.	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055082 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 1 栋/单元 1 层 (3) 垃圾站号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	32.32
4.	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055073 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 1 栋/单元 2 层 (1) 商号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	3,744.86
5.	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055088 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 2 栋/单元 1-2 层/ 号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	5,632.84
6.	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055108 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 3 栋/单元 1 层 (1) 商号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	3,401.67
7.	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055107 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 3 栋/单元 1 层 (2) 2 号专用配电房号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	172.45

8.	鄂(2023)武汉市东开 不动产第 0055094 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 3 栋/单元 2 层 (1) 商号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	3,603.07
9.	鄂(2023)武汉市东开 不动产第 0055074 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 3 栋/单元 3 层 (1) 物业号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	1,389.48
10.	鄂(2023)武汉市东开 不动产第 0055065 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 4 栋/单元 1-2 层/ 号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	5,654.19
11.	鄂(2023)武汉市东开 不动产第 0055078 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 5、7、8 栋/单元 1-4 层(8)车库号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	23,161.34
12.	鄂(2023)武汉市东开 不动产第 0055118 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 5、7、8 栋/单元 1 层(1)商号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	5,735.35
13.	鄂(2023)武汉市东开 不动产第 0055104 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 5、7、8 栋/单元 1 层(2)湿垃圾号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	58.74
14.	鄂(2023)武汉市东开 不动产第 0055102 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 5、7、8 栋/单元 1 层(3)中心开闭所号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	159.23
15.	鄂(2023)武汉市东开 不动产第 0055105 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 5、7、8 栋/单元 1 层(4)中心配电房号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	136.19
16.	鄂(2023)武汉市东开	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉	国有建设用地使用权/房	出让/自建	169.27

	不动产第 0055101 号	首创钜大奥特莱斯项目 5、7、8 栋/单元 1 层 (5) 2 号专用配电房号	屋 (构筑物) 所有权	房	
17.	鄂(2023)武汉市东开不动产第 0055079 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉首创钜大奥特莱斯项目 5、7、8 栋/单元 1 层 (6) 消防控制室号	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	出让/自建房	90.03
18.	鄂(2023)武汉市东开不动产第 0055120 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉首创钜大奥特莱斯项目 5、7、8 栋/单元 1 层 (7) 干垃圾号	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	出让/自建房	51.73
19.	鄂(2023)武汉市东开不动产第 0055100 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉首创钜大奥特莱斯项目 5、7、8 栋/单元 2 层 (1) 商号	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	出让/自建房	6,747.06
20.	鄂(2023)武汉市东开不动产第 0055068 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉首创钜大奥特莱斯项目 5、7、8 栋/单元 3 层 (1) 商号	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	出让/自建房	6,449.92
21.	鄂(2023)武汉市东开不动产第 0055087 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉首创钜大奥特莱斯项目 6 栋/单元 1 层 (1) 商号	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	出让/自建房	6,833.63
22.	鄂(2023)武汉市东开不动产第 0055084 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉首创钜大奥特莱斯项目 6 栋/单元 1 层 (2) 弱电机房号	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	出让/自建房	78.16
23.	鄂(2023)武汉市东开不动产第 0055086 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉首创钜大奥特莱斯项目 6 栋/单元 1 层 (3) 4 号专变配电房号	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	出让/自建房	169.17
24.	鄂(2023)武汉市东开不动产第 0055097 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉首创钜大奥特莱斯项目 6 栋/单元 1 层	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	出让/自建房	11.32

25.	鄂(2023)武汉市东开 不动产第 0055070 号	(4) 储藏间号 东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 6 栋/单元 1 层 (5) 储藏间号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	11.76
26.	鄂(2023)武汉市东开 不动产第 0055090 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 6 栋/单元 1 层 (6) 配电间号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	8.83
27.	鄂(2023)武汉市东开 不动产第 0055112 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 6 栋/单元 2 层 (1) 商号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	5,027.86
28.	鄂(2023)武汉市东开 不动产第 0055072 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉 首创钜大奥特莱斯项目 6 栋/单元 3 层 (1) 商号	国有建设用地使用权/房 屋(构筑物)所有权	出让/自建 房	5,175.94