

北京金诚同达律师事务所

关于

华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金的
法律意见书

金证法意 2024 字 0523 第 0263 号

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

中国北京市建国门外大街1号国贸大厦A座十层 100004

电话：010-5706 8585

传真：010-8515 0267



目 录

目 录.....	1
释 义.....	4
正 文.....	11
一、 主要参与方的主体资格.....	11
(一) 原始权益人的主体资格.....	11
(二) 基金管理人的主体资格.....	14
(三) 基金托管人的主体资格.....	19
(四) 资产支持证券管理人的主体资格.....	21
(五) 资产支持证券托管人的主体资格.....	23
二、 主要服务机构.....	24
(一) 运营管理机构主体资格.....	24
(二) 资产评估机构主体资格.....	26
(三) 会计师事务所主体资格.....	27
(四) 律师事务所主体资格.....	28
三、 关于本基金募集的条件.....	28
(一) 投资方向.....	28
(二) 运作方式.....	30
(三) 基金类别和品种.....	30
(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.....	30
(五) 基金名称.....	32
(六) 投资者适当性管理安排.....	33
(七) 基金管理制度.....	33
(八) 基金管理人关于本基金募集的授权.....	34
(九) 基金募集不涉及新增地方政府隐性债务.....	34
四、 基础设施项目的权属和资产范围.....	35
五、 基础设施项目的合法合规性.....	37

(一) 项目公司.....	37
(二) SPV 公司.....	39
(三) 基础设施项目的投资建设.....	41
(四) 基础设施项目的运营.....	55
(五) 基础设施项目租赁情况.....	59
(六) 基础设施项目投保情况.....	63
六、 基础设施项目转让行为合法性、转让对价的支付和公允性.....	65
(一) 底层基础设施项目资产增资划转所涉及的内部决议程序.....	66
(二) 项目公司、SPV 公司 100%股权转让所涉及的内部决议程序.....	67
(三) 项目公司股权转让所涉及的主管部门无异议函.....	68
(四) 基础设施项目资产增资划转涉及国有资产转让的程序和合规性.....	69
(五) 项目公司、SPV 公司 100%股权转让涉及国有资产转让的程序和合规性.....	70
(六) 基础设施项目所涉权利负担权利人对解除权利负担的同意意见.....	71
(七) 其他限制条件或特殊规定、约定情形.....	71
(八) 基础设施项目转让对价的支付和公允性.....	71
七、 基础设施基金治理安排.....	72
(一) 基础设施基金的治理机制.....	72
(二) 基础设施项目的运营管理安排.....	73
八、 关联交易、同业竞争及对外借款事项.....	74
(一) 关联交易.....	74
(二) 同业竞争.....	75
(三) 基础设施项目对外借款.....	78
九、 消费基础设施基金业务合规性.....	79
(一) 基础设施项目属于消费基础设施项目.....	79
(二) 原始权益人为开展消费基础设施业务的独立法人主体.....	79
(三) 原始权益人的独立性.....	80
(四) 回收资金使用及监管.....	81
十、 其他事项.....	83

(一) 楼宇联通建筑.....	83
(二) 底层基础设施项目与未纳入底层基础设施项目资产范围的资产共用空间和设施设备情况.....	91
十一、 结论性意见.....	92

释 义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述含义：

本所	指	北京金诚同达律师事务所
本法律意见书	指	《北京金诚同达律师事务所关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
本基金/基础设施基金	指	华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金
本项目	指	大悦城消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目
专项计划	指	中信证券-大悦城购物中心 1 号资产支持专项计划（具体名称以《中信证券-大悦城购物中心 1 号资产支持专项计划说明书》最终确定的名称为准）
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
中粮集团	指	中粮集团有限公司
大悦城地产	指	大悦城地产有限公司
大悦城控股	指	大悦城控股集团股份有限公司
卓远地产/原始权益人	指	卓远地产（成都）有限公司
SPV 公司/成都荣悦	指	原始权益人为发行本项目之目的设立的全资子公司成都荣悦商业管理有限公司
项目公司/成都博悦	指	原始权益人为发行本项目之目的设立的全资子公司成都博悦商业管理有限公司
运营管理机构	指	大悦城商业运营管理（天津）有限公司
基础设施项目	指	项目公司和成都大悦城项目的统称
底层基础设施项目/成都大悦城项目	指	由项目公司持有的位于成都市武侯区大悦路 518 号，共用宗地面积 68,747.98 平方米，建筑面积 172,540.69 平方米（包含 633 个产权车位），《不动产权证书》编号为川（2023）成都市不动产权第 0285153 号、川（2023）成都市不动产权第 0285158 号、川（2023）成都市不动产权第 0285163 号、川（2023）成都市不动产权第 0285162 号、川（2023）成都市不动产权第 0285164 号、川（2023）成都市不动产权第

		0284073号、川(2023)成都市不动产权第0285060号、川(2023)成都市不动产权第0285133号的项目
基金管理人/华夏基金	指	华夏基金管理有限公司
资产支持证券管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
基金托管人/资产支持证券托管人/农业银行	指	中国农业银行股份有限公司
会计师事务所/信永中和	指	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
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
《基金合同》	指	《华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
《招募说明书》	指	《华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》
《托管协议》	指	《华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
《运营管理服务协议》	指	《华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》
《项目公司股权转让协议》	指	《关于成都博悦商业管理有限公司之股权转让协议》
《增资划转协议》	指	《成都博悦商业管理有限公司增资划转协议》及其补充
资产管理合同	指	《中信证券-大悦城购物中心1号资产支持专项计划标准条款》《中信证券-大悦城购物中心1号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》《中信证券-大悦城购物中心1号资产支持专项计划说明书》的统称
基础资产交易文件	指	《关于成都荣悦商业管理有限公司之股权转让协议》《关于成都博悦商业管理有限公司之股权转让协议》《关于成都博悦商业管理有限公司之股权转让协议二》《借款协议》《成都博悦商业管理有限公司与成都荣悦商业管理有限公司之吸收合并协议》的统称
专项计划文件	指	与专项计划有关的主要文件,包括但不限于资产管理合同、《运营管理服务协议》《中信证券-大悦城购物中心1号资产支持专项计划债权债务确认协议》《中信证券-大悦城购物中心1号资产支持专项计划托管协议》《成都博悦商业管理有限公司运营收支账户资金监管协议》《成都荣悦商业管理有限公司SPV公司基本户资金监管协议》等

《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2018年修正）
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《运作管理办法》	指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《托管办法》	指	《证券投资基金托管业务管理办法》
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
《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）》及《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）〉第五十条的决定》的统称
《深交所审核指引（2023年修订）》	指	《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》
中国	指	仅为本法律意见书之目的，指中华人民共和国司法管辖区域，在司法管辖范围上不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家金融监管总局	指	国家金融监督管理总局，在原中国银行保险监督管理委员会基础上组建而成
成都市发改委	指	成都市发展和改革委员会
成都市规自局	指	成都市规划和自然资源局
成都市国土局	指	原成都市国土资源局（机构改革后，成都市国土资源局已不再保留，整合组建为现在的成都市规自局）
成都市规划局	指	原成都市规划管理局（机构改革后，成都市规划管理局已不再保留，整合组建为现在的成都市规自局）
成都市城乡委会	指	原成都市城乡建设委员会（机构改革后，成都市城乡建设委员会已不再保留，整合组建为现在的成都市住房和城乡建设局）

		局)
成都市武侯区规自局	指	成都市武侯区规划和自然资源局
成都市武侯区住建局	指	成都市武侯区住房和城乡建设和交通运输局
元	指	人民币元

北京金诚同达律师事务所
关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金的
法律意见书

金证法意 2024 字 0523 第 0263 号

致：华夏基金管理有限公司

本所是在中国境内执业的专业法律服务机构，受公募基金管理人的委托，现就华夏基金作为公募基金管理人拟申请设立“华夏大悦城购物中心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的事项，出具本法律意见书。

根据《民法典》《证券法》《公司法》《证券投资基金法》《土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《证券公司监督管理条例》《企业国有资产交易监督管理办法》《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》《基础设施基金指引》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》《深交所审核指引（2023年修订）》等现行法律、法规以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师就本基金之主要参与方的主体资格、基础设施项目合法合规性以及基础设施项目转让行为合法性等事项进行了审查和判断。

为出具本法律意见书，本所声明如下：

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

2. 本所及经办律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，依据尽职调查基准日（系指 2024 年 3 月 31 日）以前已经发生或者存在的事实进行了核查验证。

3. 本所系按照截至尽职调查基准日已经发生或存在的事实和中国相关法律的规定发表法律意见。本所认定相关文件是否合法有效是以该等文件出具时所应适用的相关法律规定为依据，同时也充分考虑了有关政府机构给予的有关批准、核准、确认或备案。

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

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

6. 原始权益人的股东为一家香港公司，原始权益人的间接股东大悦城地产目前为在香港联合交易所上市的公司，就本项目涉及的香港地区相关法律规定及香港联合交易所相关业务规则，以及相关境外主体应当履行的内部授权审批程序、外部审批、核准、备案或报告程序、信息披露程序等事项，不属于本法律意见书提供意见的相关范围，本所将不对此提供任何意见或者建议。

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

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

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

正文

一、主要参与方的主体资格

(一) 原始权益人的主体资格

根据《基金合同》的约定及《招募说明书》的说明，卓远地产拟作为原始权益人，将其持有的 SPV 公司 100% 股权以非公开协议转让方式转让予专项计划，并将其持有的项目公司 100% 股权以非公开协议转让方式转让予 SPV 公司，最终由项目公司吸收合并 SPV 公司，原始权益人或其同一控制下关联方认购本基金份额。

1. 原始权益人的法人资格

根据成都市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91510100794900771J）、其现行有效的《公司章程》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统进行查询的结果，截至尽职调查基准日，原始权益人的基本情况如下：

企业名称	卓远地产（成都）有限公司
企业类型	有限责任公司（港澳台法人独资）
法定代表人	李书娟
住所	四川省成都市武侯区大悦路 518 号
注册资本	16,625 万美元
成立日期	2006-12-19
营业期限	2006-12-19 至 2047-09-03
经营范围 ¹	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；停车场服务；酒店管理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；玩具、动漫及游艺用品销售；家居用品销售；服装服饰批发；服装服饰零售；服装服饰出租；鞋帽批发；鞋帽零售；日用百货销售；礼品花卉销售；自行车及零配件批发；自行车及零配件零售；办公用品销售；纸制品销售；家具销售；家具零配件销售；化妆品批发；化妆品零售；美发饰品销售；

¹ 为补办联通建筑的开发建设手续，2024 年 3 月 4 日，卓远地产经营范围增加房地产开发经营。截至本法律意见书出具日，卓远地产已完成联通建筑手续补办并已注销房地产开发经营资质，且经营范围已去除房地产开发经营。

	金银制品销售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；母婴用品销售；家用电器销售；家用电器零配件销售；家用视听设备销售；电子产品销售；广告设计、代理；广告制作；广告发布；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；养生保健服务（非医疗）；洗染服务；票务代理服务；组织文化艺术交流活动；物业管理；房地产经纪；食品销售（仅销售预包装食品）；房地产咨询；货物进出口；技术进出口。（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）（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）
--	---

根据卓远地产提供的《公司章程》并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至尽职调查基准日，卓远地产的公司登记状态为“存续（在营、开业、注册）”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单，不存在破产、解散、清算以及其他根据中国现行法律法规和卓远地产《公司章程》的规定应当终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍，符合《深交所审核指引（2023年修订）》第六条第（一）项的规定。

按照卓远地产《公司章程》的有关约定，卓远地产建立了由股东、董事会、监事、总经理组成的较为健全的公司治理结构。根据中国人民银行征信中心于2024年5月29日出具的《企业信用报告》（自主查询版），显示卓远地产于2007年首次有信贷交易记录，报告期内，共在2家金融机构办理过信贷业务，目前在0家金融机构的贷款未结清，当前负债余额为0万元，无不良和违约负债。本所律师认为，卓远地产信用稳健，内部控制制度健全，具有持续经营能力，符合《深交所审核指引（2023年修订）》第六条第（三）项的规定。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，卓远地产为依法设立并合法存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

2. 原始权益人享有基础设施项目权益情况

原始权益人已于2023年8月31日完成将持有的成都大悦城项目房产及对应的土地使用权增资至项目公司的相关程序。截至尽职调查基准日，项目公司为成都大悦城项目权利人，项目公司合法持有成都大悦城项目房产及对应的土地使用权。

基于前述情况并经本所律师查阅项目公司的工商档案以及国家企业信用信息公示系统，截至尽职调查基准日，原始权益人合法持有项目公司100%的股权，且项目公司100%的股权之上不存在质押、查封等权利负担、权利限制。原始权益人通过项目公司

依法合规拥有基础设施项目所有权，不存在重大权属纠纷或者争议，符合《深交所审核指引（2023年修订）》第六条第（二）项的规定。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，卓远地产持有项目公司100%的股权。项目公司持有底层基础设施项目的房产及对应的土地使用权和经营权利，卓远地产间接享有的基础设施项目权益不存在重大权属纠纷或者争议。

3. 原始权益人的内控制度

经核查卓远地产提供的公司章程、公司管理制度等材料，截至尽职调查基准日，卓远地产已根据公司章程等规定，经董事会决议批准制定了新的《卓远地产（成都）有限公司劳动合同管理办法》《卓远地产（成都）有限公司资金管理办法》等内部控制制度。此外，卓远地产提供了其适用的关联交易制度、投资管理制度等管理制度，根据卓远地产董事会决议，卓远地产就发行基础设施REITs回收资金的管理建立了《卓远地产（成都）有限公司基础设施REITs回收资金管理制度》，并由卓远地产董事会负责制度的有效实施。

4. 原始权益人的资信情况

根据中国人民银行征信中心于2024年5月29日出具的《企业信用报告》（自助查询版）并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，卓远地产不属于被执行人或失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、“信用成都”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站。原始权益人最近一年内存在如下行政处罚记录：2023年1月18日，成都市市场监督管理局作出文号为成市监处罚[2022]ZF11-16号的行政处罚决定书，卓远地产违反了《中华人民共和国电力法》第四十四条“禁止任何单位

和个人在电费中加收其他费用”的规定。根据《中华人民共和国电力法》第六十六条规定：“违反本法第四十四条规定，在电费中加收其他费用的，由物价行政主管部门给予警告，责令退还违法收取的费用，可以并处违法收取费用五倍以下的罚款”。《中华人民共和国行政处罚法》第二十八条“当事人有违法所得，除依法应当退赔的外，应当予以没收”。决定给予以下行政处罚：1.警告；2.没有退还的126,294.3元予以没收；3.罚款2,136,030元。行政处罚决定书中表明“当事人在这次检查中能如实反映情况，积极配合检查，对已签名或者盖章的证据及相关资料表示确认，检查组检查过后，立即着手核算合理电价，核算应清退金额，在责令退款通知书下达后积极组织退还或抵扣电费，对涉嫌的价格违法行为请求酌情处理，具有《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条第（一）项所列从轻行政处罚的情形，按照‘实施行政处罚，纠正违法行为，应当坚持处罚与教育相结合’的原则，本机关决定对当事人从轻处罚”。结合《中华人民共和国电力法》第四十四条和第六十六条的规定，卓远地产受到上述行政处罚所涉及的行为未被认定为情节严重的行为，因此本所律师认为前述行政处罚不构成重大违法违规记录。因此，截至尽职调查基准日，卓远地产最近三年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，不存在经上述网络渠道公示的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、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，符合《深交所审核指引（2023年修订）》第六条第（四）项的规定。

综上所述，本所律师认为，卓远地产具备作为基础设施基金的原始权益人的主体资格和条件。

（二）基金管理人的主体资格

根据《基金合同》及《招募说明书》的约定，本基金的基金管理人为华夏基金。

1. 基金管理人的法人资格

根据北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100006336940653）、其现行有效的《公司章程》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，基金管理人的基本情况如下：

企业名称	华夏基金管理有限公司
类型	有限责任公司（中外合资）
法定代表人	张佑君
住所	北京市顺义区安庆大街甲3号院
注册资本	23,800 万元人民币
成立日期	1998-04-09
营业期限	1998-04-09 至 2098-04-08
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。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，华夏基金为有效存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在《公司法》等相关法律、法规、规章、规范性文件规定的应当终止的情形。

2. 基金管理人参与本基金的资格

（1）基金管理人的相关资质

中国证监会于1998年4月6日作出《关于同意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日向华夏基金核发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（统一社会信用代码：911100006336940653，流水号：000000042692），华夏基金经核准的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。根据中国证监会于2024年4月9日公布的《公募基金管理机构名录（2024年4月）》及华夏基金持有的《营业执照》，以及经本所律师查询中国基金业协会官方网站，截至尽职调查基准日，华夏基金为经中国证监会批准依法设立的公募基金管理机构，且已成立满3年。根据华夏基金出具确认文件并经本所律师查询华夏基金的基金产品情况，华夏基金资产管理经验丰富、公司治理健全、内控制度完善，符合《证券投资基金法》第十二条、《运作管理办法》第六条第（一）项及《基础设施基金指引》第五条第一款第（一）项的规定。

(2) 基金管理人的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据华夏基金提供的《关于募集华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金的请示》中关于人员配备的说明、本基金投资管理主要负责人员的简历表等相关资料和华夏基金向本所出具的确认文件，华夏基金已设置独立的基础设施基金投资管理部门，目前已配备不少于3名具备5年以上基础设施类项目运营或基础设施类项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上基础设施类项目运营经验。因此，华夏基金具有与管理本基金相适应的业务人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项及《基础设施基金指引》第五条第一款第（二）项的规定。

根据华夏基金提供的《关于成立基础设施与不动产投资部的通知》和华夏基金向本所出具的确认文件，并经本所律师核查，截至尽职调查基准日，华夏基金具有不动产研究经验，设置有5名不动产研究人员，已具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，同类产品或业务不存在重大未决风险。为加强华夏基金基础设施基金业务的投资研究工作，更好地规范投资流程、控制投资风险，力争为投资者贡献更好的回报，华夏基金特成立基础设施与不动产投资决策委员会，以负责公司基础设施基金的投资决策工作，主要负责审议和批准与公司基础设施基金投资相关的各项规章制度和投资流程、审核公司基础设施基金投资项目、评估公司基础设施基金投资项目运营、基金经理的聘任和解任、确定公司基础设施基金投资业绩考核标准等工作，符合《基础设施基金指引》第五条第二款的规定。

(3) 基金管理人的财务状况

根据华夏基金控股股东中信证券2021年至2023年的年度报告及2024年第一季度报告，以及华夏基金出具的确认文件，华夏基金截至2021年、2022及2023年年末的净资产分别为1,128,736万元、1,238,906万元、1,315,200万元，总资产分别为1,629,461万元、1,764,951万元、1,879,430万元，截至2021年年末、2022年年末、2023年年末及2024年3月末，净利润分别为231,205万元、216,332万元、201,299万元、51,775.72万元（未经审计），根据华夏基金出具的说明及确认文件，华夏基金财务状况良好，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）项的规定。

(4) 基金管理人的内控制度

根据华夏基金提供的《公司章程》、投资管理制度、项目运营制度、内部控制制度、风险管理制度和流程及华夏基金向本所出具的确认文件，并经本所律师核查，华夏基金建立了《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投资基金尽职调查管理制度》和《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》等业务相关制度。基础设施与不动产投资决策委员会是华夏基金开展基础设施基金业务的最高投资决策机构，负责决策基础设施基金业务的资产配置和重大投资决策等；基金经理小组负责在基础设施与不动产投资决策委员会相关意见的基础上进行项目投资、资产配置、项目运营管理和风险控制等事项，基金经理领导基金经理小组在基金合同和投资、运营决策权限范围内进行日常投资运作。基于上述，华夏基金具有健全的组织机构和管理制度，经营行为规范，已设置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，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制

度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险，符合《运作管理办法》第六条第（七）项及《基础设施基金指引》第五条第一款第（五）项的规定。

(5) 基金管理人的违法违规、失信情况

根据华夏基金向本所出具的确认文件，并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、“信用中国”网站、“信用北京”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站。截至尽职调查基准日，华夏基金最近三年内没有经上述网络渠道公示的因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚，不存在因违法违规行为、

失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大不良记录；不存在因高级管理层变动等对基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项；最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。因此，华夏基金符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）、（五）、（六）项以及《基础设施基金指引》第五条第一款第（四）项中关于公募基金管理人人的相关要求及规定。

（6）基金管理人与原始权益人的关联关系核查

经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查华夏基金、卓远地产及其各自股东的股权结构，截至尽职调查基准日，不存在原始权益人与华夏基金存在股权控制的情形。经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息适当核查，截至尽职调查基准日，华夏基金、卓远地产不存在董事、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，不存在原始权益人因持有基金管理人或其关联方股权从而形成控制关系的情形。

根据本所律师对资产支持证券管理人在上海证券交易所网站公开披露的临时报告及华夏基金《公司章程》的查阅，并经本所律师核查，基金管理人与资产支持证券管理人存在实际控制关系。本基金成立后，基金管理人将以80%以上（初始投资比例为100%）基金资产投资于与其存在实际控制关系的资产支持证券管理人设立发行的基础设施资产支持证券全部份额，符合《基础设施基金指引》第二十五条的规定。

根据本法律意见书第四章“四、基础设施项目的权属和资产范围”，底层基础设施项目由原始权益人开发建设，且原始权益人已于2023年8月31日将底层基础设施项目的房产及对应的土地使用权以增资划转方式划入其全资持有的项目公司，截至尽职调查基准日，项目公司合法持有底层基础设施项目的房产及对应的土地使用权。基金管理人享有基础设施项目权益。

综上所述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，华夏基金具有独立的中国企业法人资格，具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》等相关法律

法规规定的担任基金管理人的主体资质，华夏基金参与本基金符合相关法律法规的要求及规定。

(三) 基金托管人的主体资格

根据《基金合同》及《托管协议》的约定，本基金的基金托管人为农业银行。

1. 基金托管人的法人资格

根据北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100001000054748）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，基金托管人的基本情况如下：

企业名称	中国农业银行股份有限公司
类型	股份有限公司（上市、国有控股）
法定代表人	谷澍
住所	北京市东城区建国门内大街 69 号
注册资本	34,998,303.3873 万元人民币
成立日期	1986-12-18
营业期限	1986-12-18 至无固定期限
经营范围	吸收公众存款；发放短期、中期、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；结汇、售汇；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；代理资金清算；各类汇兑业务；代理政策性银行、外国政府和国际金融机构贷款业务；贷款承诺；组织或参加银团贷款；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外汇借款；发行、代理发行、买卖或代理买卖股票以外的外币有价证券；外汇票据承兑和贴现；自营、代客外汇买卖；外币兑换；外汇担保；资信调查、咨询、见证业务；企业、个人财务顾问服务；证券公司客户交易结算资金存管业务；证券投资基金托管业务；企业年金托管业务；产业投资基金托管业务；合格境外机构投资者境内证券投资托管业务；代理开放式基金业务；电话银行、手机银行、网上银行业务；金融衍生产品交易业务；经国务院银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务；保险兼业代理业务。（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。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，基金托管人为依法设立的股份有限公司，具有独立的中国企业法人资格。

2. 基金托管人参与本基金的资格

根据本所律师核查，农业银行现持有原中国银行保险监督管理委员会核发的机构编码为 B0002H111000001 的《中华人民共和国金融许可证》，有权从事国家金融监管总局批准的业务。

根据中国证监会、中国人民银行于 1998 年 6 月 4 日作出的编号为(证监基字[1998]23 号)的《关于核准中国农业银行证券投资基金托管人资格的批复》，以及中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2024 年 2 月）》，农业银行具有证券投资基金托管人资格，有权从事证券投资基金托管业务，符合《证券投资基金法》第三十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

根据基金托管人披露的《2021 年度报告》《2022 年度报告》《2023 年度报告》及《2024 年第一季度报告》，截至 2021 年年末、2022 年年末、2023 年年末及 2024 年 3 月 31 日，基金托管人合并口径的净资产分别为 2,421,359 百万元、2,674,451 百万元、2,896,867 百万元、2,999,223 百万元，总资产分别为 29,069,155 百万元、33,927,533 百万元、39,872,989 百万元、42,157,279 百万元，年度净利润分别为 241,936 百万元、258,688 百万元、269,820 百万元，截至 2024 年 3 月 31 日，季度净利润为 70,839 百万元。截至 2024 年 3 月 31 日，基金托管人拨备覆盖率为 303.22%，核心一级资本充足率为 11.37%、资本充足率为 18.40%、流动性覆盖率日均值为 131.17%。结合基金托管人在上海证券交易所网站公开披露的其他定期报告和临时报告，基金托管人财务状况良好，风险控制指标均符合监管部门相关规定，符合《基础设施基金指引》第六条第（一）项的规定。

根据本所律师对基金托管人在上海证券交易所网站公开披露的定期报告和临时报告的查阅和基金托管人出具的说明文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网、中国裁判文书网网站，截至尽职调查基准日，基金托管人（不包括分支机构）基金托管业务最近一年内没有经上述网络渠道公示的因严重违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚，没有因违法违规行为、失信行为正

在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整顿期间的情形；不存在对本基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，其符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）、（五）、（六）项、《基础设施基金指引》第六条第（二）项、《托管办法》关于基金托管人的相关要求及规定。

根据基金托管人提供的证照材料、本所律师对基金托管人在上海证券交易所网站公开披露的定期报告和临时报告的查阅，基金托管人具有基础设施领域资产管理产品托管经验，并为开展本基金托管业务配备充足的专业人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项、《基础设施基金指引》第六条第（三）项、第（四）项的规定。

根据基金托管人提供的《公司章程》及本所律师对基金托管人在上海证券交易所网站公开披露的定期报告和临时报告的查阅，基金托管人具有健全的组织机构和管理制度，经营行为规范，已设置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，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度在重大方面无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险，符合《运作管理办法》第六条第（七）项及《基础设施基金指引》第五条第一款第（五）项的规定。

本基金拟投资的专项计划的资产支持证券托管人为农业银行，本所律师认为，农业银行同时担任基金托管人和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。

根据本所律师对基金托管人在上海证券交易所网站公开披露的临时报告及华夏基金《公司章程》的查阅，并经本所律师核查，基金托管人与华夏基金不是同一机构，亦不存在相互投资和持有股份的情形，符合《证券投资基金法》第三十五条的规定。

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

（四）资产支持证券管理人的主体资格

根据《基金合同》及《招募说明书》的约定，本基金的资产支持证券管理人为中信

证券。

1. 资产支持证券管理人的法人资格

根据深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914403001017814402）、其现行有效的《公司章程》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，资产支持证券管理人的基本情况如下：

企业名称	中信证券股份有限公司
类型	上市股份有限公司
法定代表人	张佑君
住所	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
注册资本	1,482,054.6829 万元人民币
成立日期	1995-10-25
营业期限	1995-10-25 至无固定期限
经营范围	一般经营项目是：，许可经营项目是：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）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，中信证券为有效存续的股份有限公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在《公司法》等相关法律、法规、规章、规范性文件规定的应当终止的情形。

2. 资产支持证券管理人参与本基金的资格

经核查，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。中国证监会于 2002 年 5 月 8 日作出《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），核准中信证券从事受托投资管理业务的资格。根据中国证监会于 2022 年 10 月 26 日向中信证券核发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（统一社会信用代码：

914403001017814402, 流水号: 000000054575), 中信证券经核准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; 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。

根据中信证券向本所出具的确认文件, 并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网、中国裁判文书网网站, 截至尽职调查基准日, 中信证券最近三年内没有经上述网络渠道公示的因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚, 不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查, 或者正处于整改期间的情形; 具有良好的社会声誉, 在金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大不良记录; 不存在因高级管理层变动等对基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项; 最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

(五) 资产支持证券托管人的主体资格

根据《基金合同》和《招募说明书》, 资产支持证券的托管人与基金托管人同为农业银行, 详见本法律意见书第一章第三节“基金托管人的主体资格”。

经本所律师核查资产支持证券托管人的《营业执照》及其《公司章程》, 并经查询国家企业信用信息公示系统, 截至尽职调查基准日, 资产支持证券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。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。

二、主要服务机构

(一) 运营管理机构主体资格

根据《运营管理服务协议》等相关法律文件的约定，基金管理人将委托大悦城商管天津公司担任基础设施项目的运营管理机构，为基础设施项目提供经营管理等相关服务。

1. 运营管理机构法人资格

根据中国（天津）自由贸易试验区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91120118MA827UU55U）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统进行查询的结果，大悦城商管天津公司的基本情况如下：

企业名称	大悦城商业运营管理（天津）有限公司
类型	有限责任公司（港澳台法人独资）
法定代表人	田维龙
住所	天津自贸试验区（东疆综合保税区）澳洲路 6262 号查验库办公区 202 室（天津东疆商务秘书服务有限公司自贸区分公司托管第 8630 号）
注册资本	1,000 万元人民币
成立日期	2023-08-18
营业期限	2023-08-18 至 2073-08-17
经营范围	一般项目：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）；市场营销策划；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；停车场服务；广告设计、代理；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）（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）

根据大悦城商管天津公司提供的《公司章程》并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至尽职调查基准日，大悦城商管天津公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、注册）”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单，不存在破产、解散、清算以及其他根据中国现行法律法规和大悦城商管天津公司《公司章程》的规定应当终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍，符合《深交所审核指引（2023 年修订）》第八条第（一）项的规定。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，大悦城商管天津公司为依法设立并合法存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

2. 运营管理机构的公司治理

根据大悦城商管天津公司提供的《公司章程》，大悦城商管天津公司不设股东会，由股东依据《公司法》第三十七条行使职权；大悦城商管天津公司设董事会，其成员为三人，由非职工代表担任，由股东委派产生；不设监事会，设监事1人，由非职工代表担任，经股东委派产生；设经理1名，由董事会聘任或者解聘。截至尽职调查基准日，大悦城商管天津公司的组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

3. 运营管理机构的资信情况

根据中国人民银行征信中心于2024年5月29日出具的大悦城商管天津公司《企业信用报告》（自主查询版）和大悦城商管天津公司的说明，并经本所律师查询“信用中国”网站、“信用天津”网站、国家企业信用信息公示系统、“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，运营管理机构自成立之日起至尽职调查基准日不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，不存在经上述网络渠道公示的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限制进行融资的情形，自成立之日起至尽职调查基准日在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，符合《深交所审核指引（2023年修订）》第八条第（二）项的规定。

根据《基础设施基金指引》第四十条规定，运营管理机构应当按照《证券投资基金法》规定经中国证监会备案。本所律师认为，运营管理机构在按照《证券投资基金法》

规定在中国证监会完成备案后，具备担任基础设施项目运营管理机构资质。

(二) 资产评估机构的主体资格

戴德梁行为基础设施项目的资产评估机构。

根据戴德梁行现行有效的《营业执照》，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，截至尽职调查基准日，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
类型	有限责任公司
负责人	程家龙
营业场所	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
成立日期	2003-04-07
营业期限	2003-04-07 至无固定期限
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。

戴德梁行已取得广东省住房和城乡建设厅核发的编号为粤房估备字壹0200022的《房地产估价机构备案证书》，备案等级为壹级。根据中国证监会公示的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单（新增2023.2.1-2023.2.28）》，截至尽职调查基准日，戴德梁行已按照《证券投资基金法》第九十七条的规定在中国证监会完成从事证券服务业务资产评估机构备案。经检索证券期货市场失信记录查询平台并根据戴德梁行的确认，戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响其独立性的行为。截至尽职调查基准日，戴德梁行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。

综上所述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，戴德梁行具备从事证券服务业务资质，具有为基础设施项目提供资产评估服务的主体资格。

(三) 会计师事务所的主体资格

信永中和是为本基金提供基金资产审计及基金可供分配金额测算报告审阅服务的会计师事务所。

根据信永中和现行有效的《营业执照》，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，截至尽职调查基准日，信永中和的基本情况如下：

企业名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	91110101592354581W
类型	特殊普通合伙企业
执行事务合伙人	宋朝学、谭小青、李晓英
主要经营场所	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层
出资额	6,000 万元人民币
成立日期	2012-03-02
营业期限	2012-03-02 至 2042-03-01
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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。）

根据本所律师核查，信永中和拥有会计师事务所执业证书，为经中华人民共和国财政部和中国证监会批准的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所。根据中国证监会公示的《从事证券服务业务会计师事务所名录（截至 2022.12.31）》，信永中和已按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案。

根据信永中和向本所出具的说明，并经本所律师核查，截至尽职调查基准日，信永中和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。信永中和近三年未发生重大违法违规事件。

综上所述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，信永中和为具备从事证券服务业务资质的会计师事务所，具有为本基金提供审计服务的主体资格。

（四）律师事务所的主体资格

本所为本基金和基础设施项目提供法律服务。

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

企业名称	北京金诚同达律师事务所
统一社会信用代码	31110000E00017402T
类型	特殊普通合伙企业
负责人	杨晨
地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦A座10层
成立日期	2004-05-05

截至尽职调查基准日，本所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》，根据中国证监会法律部公示的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表》（截至2024年6月7日），本所为具备从事证券法律业务资质的律师事务所，本所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，近三年未发生重大违法违规事件。

经自查，本所律师认为，截至尽职调查基准日，本所具备担任本基金的法律顾问，为基础设施项目提供法律服务的主体资格和资质。

三、关于本基金募集的条件

（一）投资方向

根据《基金合同》约定以及基金管理人与资产支持证券管理人拟签订的《认购协议》，在严格控制风险的前提下，本基金通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金

通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。

根据《基金合同》和《招募说明书》的规定，本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、利率债、AAA级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

本基金80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。如法律法规或中国证监会变更上述投资品种的比例限制，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开持有人大会。

资产支持证券尚待取得深交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和合法性、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等详见本所同时出具的《北京金诚同达律师事务所关于中信证券-大悦城购物中心1号资产支持专项计划的法律意见书》。

根据基础资产交易文件约定，中信证券（代表专项计划）将从原始权益人处受让SPV公司100%股权，并增加SPV公司注册资本，向SPV公司提供股东借款，此后原始权益人将项目公司100%股权以非公开协议转让方式转让予SPV公司，最终由项目公司吸收合并SPV公司。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券穿透取得基础设施项目的完全所有权。

综上，本基金具有明确、合法的投资方向，投资范围及投资比例符合《证券投资基

金法》第七十二条、《运作管理办法》第七条第（一）项、《基础设施基金指引》第二条和第二十六条的规定，上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券从而穿透取得基础设施项目的完全所有权。

（二）运作方式

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

（三）基金类别和品种

根据《基金合同》的约定，本基金的基金类别为基础设施证券投资基金，为《运作管理办法》第三十条规定的“中国证监会规定的其他基金类别”，符合《运作管理办法》第七条第（三）项和《基础设施基金指引》第二条的规定。

（四）《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件

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

1. 《基金合同》

《基金合同》载明的事项主要包括以下内容：前言、释义、基金的基本情况；基金份额的发售；基金备案；基金份额的上市交易与结算；基金合同的当事人及权利义务；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。

经本所律师核查，《基金合同》不违反《证券投资基金法》《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>》《证券投资基金合同填报指引》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《基金合同》必须包含的内容。《基金合同》经华夏基金和基金托管人签署盖章，并且华夏基金办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，依其条款构成对《基金合同》当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

2. 《托管协议》

《托管协议》载明的事项包括以下内容：基金托管协议当事人；基金托管协议的依据、目的和原则；基金托管人对基金管理人的业务监督和核查；基金管理人对其业务核查；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；基金资产净值计算和会计核算；基金收益分配；基金信息披露；基金费用；基金份额持有人名册的登记与保管；基金有关文件档案的保存；基金管理人和基金托管人的更换；禁止行为；托管协议的变更、终止与基金财产的清算；违约责任；争议解决方式；托管协议的效力；其他事项；托管协议的签订。

经本所律师核查，《托管协议》不违反《证券投资基金法》《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>》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《托管协议》必须包含的内容。《托管协议》经华夏基金和基金托管人签署盖章，并且华夏基金办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，依其条款构成对《托管协议》当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

3. 《招募说明书》

《招募说明书》载明的事项包括以下内容：绪言；释义；基础设施基金整体架构；基础设施基金治理；基金管理人；基金托管人；相关参与机构；风险揭示；基金的募集；基金合同的生效；基金份额的上市交易与结算；基金的投资；基金的财产；基础设施项目基本情况；基础设施项目财务状况及经营业绩分析；现金流测算分析及未来运营展望；原始权益人；基础设施项目运营管理安排；利益冲突与关联交易；新购入基础设施项目与基金的扩募；基金资产的估值；基金的收益与分配；基金的费用与税收；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；招募说明书存放及其查阅方式；备查文件。

《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明，“投资者应充分了解基础设施基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定”。

经本所律师核查，《招募说明书》不违反《证券投资基金法》《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>》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《招募说明书》必须包含的内容。根据华夏基金出具的确认文件并经核查，《招募说明书》真实、准确、完整地披露了投资者作出决策所需的重要信息，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，有清晰的风险警示内容，语言简明、易懂、实用，符合投资者的理解能力，符合《运作管理办法》第七条第（四）、（六）项的规定和《基础设施基金指引》第十五条的规定。

4. 《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》载明的事项主要包括以下内容：定义和释义；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；支出管理及运营管理费；运营管理机构的考核；商标授权及其他知识产权；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。

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

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

（五）基金名称

根据《招募说明书》和《基金合同》等本基金交易文件的约定，基础设施基金的名

称为“华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金”。经本所律师核查，基金名称表明了本基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容。

基于上述，本所律师认为，基础设施基金的名称符合《运作管理办法》第七条第（五）项的规定。

（六）投资者适当性管理安排

根据《基金合同》的约定，基础设施基金将通过战略配售、网下发售及向公众投资者认购等环节进行发售相关工作。

根据基金管理人提供的《华夏基金管理有限公司投资者适当性管理暂行办法》《个人投资者调查问卷》《机构投资者调查问卷》，基金管理人具有符合本基金特征的投资者适当性管理制度，本基金有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，基金管理人将根据前述落实投资者适当性安排的方法加强投资者适当性管理相关工作。

根据《招募说明书》和《基金合同》，基金管理人已经明确指出基础设施基金的风险收益特征，需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

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

基于上述，本所律师认为，本基金具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的安排，有清晰的风险警示内容，本基金的投资者适当性安排符合《运作管理办法》第七条第（七）项和《基础设施基金指引》第二十一条的规定。

（七）基金管理制度

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

根据基金管理人提供的《关于募集华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金的请示》中拟募集基金的基本情况、拟募集基金符合有关规定条件的说明、拟任基金管理人、基金托管人符合有关规定条件的说明、产品差异分析、基金投资运作评估、投资者影响评估、销售、技术准备和主要业务环节制度准备情况，并经本所律师核查，基金管理人已设置基础设施基金业务相关内部制度，涉及基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节；本基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，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，基金管理人承诺将遵循内部业务规定，依法依规履行基金管理人职责。

基于上述，本所律师认为，基础设施基金的基金管理制度符合《运作管理办法》第七条第（八）项的规定。

（八）基金管理人关于本基金募集的授权

根据华夏基金《公司章程》的约定，华夏基金申请募集基金，应当履行公司章程约定的董事会审议程序。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》，华夏基金全体董事一致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。要求公司经营管理层按季度向董事、监事通报当季向证监会申报的基金产品名称和产品类型、任职基金经理的姓名和基本情况；当季已经向证监会审批尚未发行的产品以及已经发行结束的产品。

根据华夏基金总经理李一梅于 2024 年 4 月 9 日签署的《关于申报华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金的签报》，同意申请募集华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金；同意燕莉、吴文婷与苗晓霖为拟任基金经理。

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

（九）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，卓远地产作为原始权益人将项目公司和 SPV 公

司 100%股权转让予公募 REITs 直接或者间接持有的特殊目的载体并收取相应的股权转让价款作为回收资金，该等回收资金属于权益性资金而非负有偿还义务的债务性资金。从上述资金性质及流向来看，本基金募集不涉及原始权益人替政府举债、由政府提供担保或由财政资金偿还等新增地方政府隐性债务的情形。

同时，卓远地产已出具《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：“我司未以任何方式承担地方政府隐性债务，本次基础设施公募基金的申报发行不涉及地方政府隐性债务”。

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

四、基础设施项目的权属和资产范围

根据本项目的发行安排，本项目项下底层基础设施项目系指位于成都市武侯区大悦路 518 号的成都大悦城项目，其共用宗地面积 68,747.98 平方米，建筑面积 172,540.69 平方米，土地使用期限至 2047 年 9 月 3 日止，资产范围包含成都大悦城购物中心 2 栋（对应川（2023）成都市不动产权第 0285153 号不动产权证书和川（2023）成都市不动产权第 0285158 号不动产权证书）、成都大悦城购物中心地下一层（对应川（2023）成都市不动产权第 0285163 号不动产权证书、川（2023）成都市不动产权第 0285162 号不动产权证书、川（2023）成都市不动产权第 0285164 号不动产权证书）、成都大悦城购物中心 3 栋（对应川（2023）成都市不动产权第 0284073 号不动产权证书）、成都大悦城购物中心 4 栋（对应川（2023）成都市不动产权第 0285060 号不动产权证书）以及 633 个成都大悦城购物中心的配套产权车位（对应川（2023）成都市不动产权第 0285133 号不动产权证书），所有楼栋已分别于 2015 年及 2016 年建成并完成验收。除前述资产外，原始权益人在位于成都市武侯区大悦路的成国用（2013）第 363 号、成国用（2013）第 362 号及成国用（2014）第 109 号用地范围内开发建设的其他资产均未纳入本次基础设施项目的资产范围。项目公司所取得的成都大悦城项目相关《不动产权证书》如下表：

产权人	证书名称	证书编号	用途	面积
成都博悦商业管	《不动产权证书》	川（2023）成都市不动	批发零售用地/商业	共用宗地面积

产权人	证书名称	证书编号	用途	面积
理有限公司		产权第 0285060 号	(物流交易)	37,867.16 平方米/房屋 建筑面积 173.37 平方 米
成都博悦商业管 理有限公司	《不动产权证书》	川 (2023) 成都市不动 产权第 0284073 号	批发零售用地/商业 (物流交易)	共用宗地面积 37,867.16 平方米/房屋 建筑面积 837.04 平方 米
成都博悦商业管 理有限公司	《不动产权证书》	川 (2023) 成都市不动 产权第 0285164 号	批发零售用地(地下) /商业 (物流交易)	共用宗地面积 37,867.16 平方米/房屋 建筑面积 13,333.32 平 方米
成都博悦商业管 理有限公司	《不动产权证书》	川 (2023) 成都市不动 产权第 0285162 号	批发零售用地(地下) /商业 (物流交易)	共用宗地面积 28,668.73 平方米/房屋 建筑面积 12,671.37 平 方米
成都博悦商业管 理有限公司	《不动产权证书》	川 (2023) 成都市不动 产权第 0285163 号	批发零售用地(地下) /商业 (物流交易)	共用宗地面积 2,212.09 平方米/房屋 建筑面积 1,029.62 平 方米
成都博悦商业管 理有限公司	《不动产权证书》	川 (2023) 成都市不动 产权第 0285158 号	批发零售用地/商业 (物流交易)	共用宗地面积 37,867.16 平方米/房屋 建筑面积 81,673.41 平 方米
成都博悦商业管 理有限公司	《不动产权证书》	川 (2023) 成都市不动 产权第 0285153 号	批发零售用地/商业 (物流交易)	共用宗地面积 28,668.73 平方米/房屋 建筑面积 27,685.73 平 方米
成都博悦商业管 理有限公司	《不动产权证书》	川 (2023) 成都市不动 产权第 0285133 号	批发零售用地 (地下 车库) /车位	共用宗地面积 2,212.09 平方米/房屋 建筑面积 35,136.83 平 方米

截至尽职调查基准日，项目公司为底层基础设施项目权利人，合法持有基础设施项目房产及对应的土地使用权。

综上所述，本所律师认为，成都大悦城项目所涉基础设施项目权属清晰、资产范围明确，均已完成相应的权属登记。原始权益人依法合规间接拥有基础设施项目所有权，

项目公司依法持有底层基础设施项目房产及对应的土地使用权。

五、基础设施项目的合法合规性

(一) 项目公司

1. 项目公司的主体资格

根据成都市武侯区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91510107MACGDF1A3L）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，项目公司的基本情况如下：

企业名称	成都博悦商业管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	李书娟
住所	四川省成都市武侯区大悦路 518 号 4 栋 1 楼 1 号
注册资本	130,000 万元人民币
成立日期	2023-04-21
营业期限	2023-04-21 至无固定期限
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；服装服饰零售；鞋帽零售；日用百货销售；化妆品零售；票务代理服务；组织文化艺术交流活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（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）

卓远地产持有项目公司 100% 的股权且享有 100% 的股东权利并承担相应的股东义务。项目公司的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

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

根据卓远地产出具的说明并经本所律师核查，项目公司经营底层基础设施项目的方式主要为将底层基础设施项目对外出租用于经营，相关法律法规未明确要求项目公司就该等经营事项需另行取得相关经营许可或其他经营资质。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，项目公司为依法设立并合法存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

2. 项目公司的治理结构

经本所律师核查，项目公司不设股东会，股东依照《公司法》《公司章程》的规定行使职权；项目公司设董事会，由3名成员组成，由非职工代表担任，由股东任命决定；不设监事会，只设监事一名；设总经理等。根据本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，项目公司主要人员为法定代表人兼经理李书娟和董事长补琴。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，项目公司的组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

3. 信用状况及行政处罚情况

根据项目公司提供的《企业信用记录》（授信机构版）（报告生成时间：2024年5月17日）并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，项目公司不属于被执行人及失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、“信用成都”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，项目公司自成立之日起至尽职调查基准日不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录或不诚信行为，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限

制进行融资的情形，自成立之日起至尽职调查基准日在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，未受到过重大行政处罚。

综上所述，本所律师认为，项目公司具有独立的中国企业法人资格，项目公司经营符合有关法律、法规和规范性文件的规定，具备进行本基金有关交易的资质；项目公司经营底层基础设施项目符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

(二) SPV 公司

1. SPV 公司的主体资格

根据成都市武侯区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91510107MACEQW1Y5D）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，SPV 公司的基本情况如下：

企业名称	成都荣悦商业管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	李书娟
住所	四川省成都市武侯区大悦路 518 号 4 栋 1 楼 1 号
注册资本	100 万元人民币
成立日期	2023-04-21
营业期限	2023-04-21 至无固定期限
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；停车场服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；广告设计、代理；广告制作；广告发布。（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）

截至尽职调查基准日，SPV 公司的唯一股东是原始权益人卓远地产（占注册资本的 100%），卓远地产享有 100% 的股东权利，并承担相应的义务。SPV 公司的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

根据 SPV 公司提供的《公司章程》并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至尽职调查基准日，SPV 公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、注册）”，未

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

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

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，SPV 公司为依法设立并合法存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

2. SPV 公司的治理结构

经本所律师核查，SPV 公司已按照《公司法》《公司章程》及其他法律、法规的规定，不设股东会，股东依照《公司法》《公司章程》的规定行使职权；SPV 公司设董事会，由 3 名成员组成，由非职工代表担任，由股东任命决定；不设监事会，只设监事一名；设总经理等。根据本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，SPV 公司主要人员为法定代表人兼经理李书娟和董事长补琴。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，SPV 公司的组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

3. 信用状况及行政处罚情况

根据 SPV 公司提供的《企业信用记录》（授信机构版）（报告生成时间：2024 年 5 月 30 日）并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，SPV 公司不属于被执行人及失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、“信用成都”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设

部网站、中华人民共和国自然资源部网站，SPV 公司自成立之日起至尽职调查基准日不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录或不诚信行为，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限制进行融资的情形，自成立之日起至尽职调查基准日在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，未受到过重大行政处罚。

综上所述，本所律师认为，SPV 公司具有独立的中国企业法人资格，SPV 公司未实际开展业务，具备进行本基金有关交易的资质。

（三）基础设施项目的投资建设

1. 项目立项核准及备案

卓远地产就成都大悦城项目已取得成都市发改委下发的《成都市发展和改革委员会关于卓远地产（成都）有限公司房地产开发项目核准的批复》，具体如下：

项目业主	卓远地产（成都）有限公司
编号	成发改核准[2013]20号
项目建设内容及规模	开发建设商业用房、地下停车场、配套设施及绿化工程，建筑面积 118,830.4 平方米
项目建设地点	成都市武侯区簇桥街办高碑村（B宗）用地规划红线范围内，按城市规划要求进行建设
日期	2013-08-23

项目业主	卓远地产（成都）有限公司
编号	成发改核准[2013]21号
项目建设内容及规模	开发建设商业用房、地下停车场、配套设施及绿化工程，建筑面积 77,020 平方米
项目建设地点	成都市武侯区簇桥街办高碑村（A宗）用地规划红线范围内，按城市规划要求进行建设
日期	2013-09-05

项目业主	卓远地产（成都）有限公司
编号	成发改核准[2013]22号
项目建设内容及规模	开发建设商业用房、地下停车场、配套设施及绿化工程，建筑面积 92,428 平方米
项目建设地点	成都市武侯区簇桥街办高碑村（A宗）用地规划红线范围内，按城市规划要求进行建设
日期	2013-09-09

项目业主	卓远地产（成都）有限公司
编号	成发改核准[2013]23号
项目建设内容及规模	开发建设商务办公用房（限制类的高档写字楼除外）、商业用房、地下停车场、配套设施及绿化工程，建筑面积 68,000 平方米
项目建设地点	成都市武侯区簇桥街办高碑村（A宗）用地规划红线范围内，按城市规划要求进行建设
日期	2013-09-23

卓远地产于 2014 年 2 月 13 日与成都市国土局签署《土地使用条件变更协议（一）》新增出让项目用地成国用（2014）第 109 号，使用权面积 2,212.09 平方米（以下简称“F 线地下商业”），F 线地下商业系成都大悦城 A 地块与 B 地块之间的地下空间，土地使用权取得时间在成都大悦城项目的项目核准之后。根据成都市发改委于 2023 年 9 月 28 日出具的《成都市发展和改革委员会关于<卓远地产（成都）有限公司关于成都大悦城地下空间补充备案的情况说明>的复函》，“经核实，成都大悦城 2212 平方米地下空间不在我委出具的 4 个核准批复文件范围内。”成都大悦城项目亦未就新增出让项目用地成国用（2014）第 109 号单独办理立项核准或就成都大悦城项目办理核准变更。

根据 236 号文要求，“项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见；按照项目投资建设时和现行规定均需办理的有关手续，如有缺失，原则上应由相关负责部门依法补办，确实无法补办的应由相关负责部门出具处理意见”。依据《外商投资项目核准和备案管理办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 12 号），成都大悦城项目自 2014 年 6 月 17 日后已由核准制改为备案制。根据《四川省人民政府关于成都市武侯

区等地相对集中行政许可权试点工作方案的批复》（川府函[2016] 25号），项目备案的权限已下放至成都市武侯区发展和改革局，并统一由武侯区行政审批局行使许可权。卓远地产在2023年9月27日在武侯区行政审批局补办了《四川省外商投资项目备案表》（备案号：川投资备【2309-510107-04-01-930953】FGWB-0224号）。

2. 规划许可

(1) 建设用地规划许可

卓远地产就成都大悦城项目用地已取得成都市规局核发的《建设用地规划许可证》，具体如下：

用地单位	卓远地产（成都）有限公司
编号	地字第 510107201320096
用地项目名称	商业、办公及配套设施
用地位置	成都市武侯区簇桥街道高碑村
用地性质	零售商业用地
用地面积	91,949.72 平方米（其中，净用地面积为 66,535.89 平方米、道路用地面积 24,041.83 平方米、绿化用地面积 1,372 平方米、和其他用地面积 0 平方米）
日期	2013-03-29

用地单位	卓远地产（成都）有限公司
编号	地字第 510107201320390
用地项目名称	规划道路地下空间建设
用地位置	成都市武侯区簇桥街道高碑村
用地性质	规划道路地下空间
用地面积	2,212.09 平方米（其中，净用地面积 2,212.09 平方米、道路用地面积 0 平方米、绿化用地面积 0 平方米、和其他用地面积 0 平方米）
日期	2013-12-12

(2) 建设工程规划许可

卓远地产已取得成都市规局核发的《建设工程规划许可证》，具体如下：

建设单位	卓远地产（成都）有限公司
编号	建字第 510107201430051 号
建设项目名称	商业（物流交易）及配套设施
建设位置	武侯区簇桥街办高碑村
建设规模	310,320.48 平方米
日期	2014-03-31

经本所审查《建设工程规划许可证》所附图纸，《建设工程规划许可证》项下建设内容包含底层基础设施项目。

经与原始权益人访谈确认，F 线地下商业因与成都大悦城 AB 地块地下部分联通，包含在成都大悦城项目地下部分之中。除 F 线地下商业单独办理企业投资项目备案外，投资建设手续随同成都大悦城 AB 地块一同申报，未单独办理。经本所审查《建设工程规划许可证》所附图纸，其中显示成都大悦城项目一期地下计容面积 752.34 平方米，地下不计容建筑面积 165,756.64 平方米，层数三层，其中包含地下车库，地下物业管理用房、地下设备用房及地下商业等，利用 12 米规划道路下方建筑面积 5270.25 平方米，层数三层，即《建设工程规划许可证》包含 F 线地下商业部分。成都大悦城项目地下部分均已办理工程规划许可。

3. 土地出让合同

2007 年 9 月 4 日，卓远地产、成都中新西南物流有限公司与成都市国土局签署了编号为 5101 武(2007)出让合同第 79 号的《国有土地使用权出让合同》，约定出让人成都市国土局出让给受让人的宗地位于武侯区簇桥乡高碑村，宗地总面积为 382,231.3 平方米，出让土地面积为 275,571.83 平方米，其中成都中新西南物流有限公司取得物流仓储用地面积为 195,845.76 平方米，土地使用权出让年限为 50 年，卓远地产取得商业（物流交易用地）用地面积为 79,726.07 平方米，土地使用权出让年限为 40 年，宗地的土地使用权出让金标准为：物流仓储用地每平方米 176.20 元、100.00 元；商业（物流交易用地）每平方米 453.00 元、310.40 元；总额为：56,303,342.31 元。

卓远地产于 2013 年 7 月 31 日与成都市国土局签署了《成国用（2011）第 587 号、成国用（2011）第 588 号、成国用（2011）第 590 号<国有土地使用证>项下国有建设用

地使用权土地使用条件变更协议（一）》，根据成都市国土局《关于同意成都悦城实业有限公司、卓远地产（成都）有限公司、成都市国土资源局武侯分局置换土地的批复》（成国土资发让〔2013〕34号）开展土地置换，卓远地产使用的出让土地面积调整为66,535.89平方米，并重新办理土地使用权登记（即现有项目用地成国用（2013）第363号、成国用（2013）第362号，取得日期为2013年8月13日）。

卓远地产于2014年2月13日与成都市国土局签署了《成国用（2013）第362号，成国用（2013）第363号<国有土地使用证>项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议（一）》，新增出让土地（地下）使用权面积2,212.09平方米，新增出让土地（地下）使用权的土地用途为商业用地（地下）、商业配套停车场（地下）。

根据卓远地产提供的记账凭证、《四川省政府非税收入一般缴款书》及《税收缴款书》等缴费凭证，卓远地产已全额支付土地出让金。

4. 不动产权证书

成都大悦城项目《不动产权证书》取得情况如下表：

建筑名称	证书编号	取得日期	颁发部门	主要内容
成都大悦城购物中心2栋A座	川（2023）成都市不动产权第0285158号	2023-8-31	成都市规自局	共有情况：单独所有 不动产单元号 510107009002GB00119F00030466等 权利性质：出让/商品房 用途：批发零售用地/商业（物流交易） 面积：共用宗地面积37,867.16平方米/ 房屋建筑面积81,673.41平方米 国有建设用地使用权：2047年09月03日止

建筑名称	证书编号	取得日期	颁发部门	主要内容
成都大悦城购物中心 2 栋 B 座	川 (2023) 成都市不动产权第 0285153 号	2023-8-31		共有情况: 单独所有 不动产单元号 510107009002GB00118F00010385 等 权利性质: 出让/商品房 用途: 批发零售用地/商业 (物流交易) 面积: 共用宗地面积 28,668.73 平方米/ 房屋建筑面积 27,685.73 平方米 国有建设用地使用权: 2047 年 09 月 03 日止
成都大悦城购物中心 3 栋	川 (2023) 成都市不动产权第 0284073 号	2023-8-31		共有情况: 单独所有 坐落: 武侯区大悦路 518 号 3 栋 1 楼 1 号 不动产单元号 510107009002GB00119F00040001 权利性质: 出让/商品房 用途: 批发零售用地/商业 (物流交易) 面积: 共用宗地面积 37,867.16 平方米/ 房屋建筑面积 837.04 平方米 国有建设用地使用权: 2047 年 09 月 03 日止

建筑名称	证书编号	取得日期	颁发部门	主要内容
成都大悦城购物中心 4 栋	川 (2023) 成都市不动产权第 0285060 号	2023-8-31		<p>共有情况：单独所有</p> <p>坐落：武侯区大悦路 518 号 4 栋 1 楼 1 号</p> <p>不动产单元号</p> <p>510107009002GB00119F00020001</p> <p>权利性质：出让/商品房</p> <p>用途：批发零售用地/商业（物流交易）</p> <p>面积：共用宗地面积 37,867.16 平方米/房屋建筑面积 173.37 平方米</p> <p>国有建设用地使用权：2047 年 09 月 03 日止</p>
成都大悦城购物中心地下一层	川 (2023) 成都市不动产权第 0285164 号	2023-8-31		<p>共有情况：单独所有</p> <p>不动产单元号</p> <p>510107009002GB00119F00010661 等</p> <p>权利性质：出让/商品房</p> <p>用途：批发零售用地（地下）/商业（物流交易）</p> <p>面积：共用宗地面积 37,867.16 平方米/房屋建筑面积 13,333.32 平方米</p> <p>国有建设用地使用权：2047 年 09 月 03 日止</p>
	川 (2023) 成都市不动产权第 0285162 号	2023-8-31		<p>共有情况：单独所有</p> <p>不动产单元号</p> <p>510107009002GB00118F00020038 等</p> <p>权利性质：出让/商品房</p> <p>用途：批发零售用地（地下）/商业（物流交易）</p> <p>面积：共用宗地面积 28,668.73 平方米/房屋建筑面积 12,671.37 平方米</p> <p>国有建设用地使用权：2047 年 09 月 03 日止</p>

建筑名称	证书编号	取得日期	颁发部门	主要内容
	川 (2023) 成都市不动产权第 0285163 号	2023-8-31		共有情况：单独所有 不动产单元号 510107009002GB00114F00010079 等 权利性质：出让/商品房 用途：批发零售用地（地下）/商业（物流交易） 面积：共用宗地面积 2,212.09 平方米/房屋建筑面积 1,029.62 平方米 国有建设用地使用权：2047 年 09 月 03 日止
成都大悦城购物中心地下车库	川 (2023) 成都市不动产权第 0285133 号	2023-8-31		共有情况：单独所有 不动产单元号 510107009002GB00119F00010355 等 权利性质：出让/商品房 用途：批发零售用地（地下车库）/车位 面积：共用宗地面积 2,212.09 平方米/房屋建筑面积 35,136.83 平方米 国有建设用地使用权：2047 年 09 月 03 日止

基于上表，本项目项下底层基础设施项目已分别办理了产权登记。

5. 环评程序

2013 年 8 月 12 日，成都市环境保护局向卓远地产下发《成都市环境保护局关于卓远地产（成都）有限公司成都大悦城 A 地块项目环境影响报告书审查批复》（成环建评〔2013〕232 号），同意按审查批准的设计进行建设。项目总建筑面积为 243,270.3 平方米。

2013 年 8 月 13 日，成都市环境保护局向卓远地产下发《成都市环境保护局关于卓远地产（成都）有限公司成都大悦城 B 地块项目环境影响报告书审查批复》（成环建评〔2013〕238 号），同意按审查批准的设计进行建设。项目总建筑面积为 118,830.4 平方

米。

经核查成都大悦城 A 地块项目环境影响报告书和成都大悦城 B 地块项目环境影响报告书及环境影响报告书审查批复，成都大悦城项目建设内容包含地下三层，-1 层设计为商业用房，-2、-3 层为地下停车场，成都大悦城项目地下部分已获得环境影响评价批复。另外，基于原始权益人出具的说明，经核查成都大悦城项目环境影响报告书，F 线地下商业的环境影响评价已涵盖于成都大悦城 A 地块项目环境影响报告书和成都大悦城 B 地块项目环境影响报告书中。

6. 施工许可

卓远地产已取得成都市城乡委会核发的《建筑工程施工许可证》，具体如下：

建设单位	卓远地产（成都）有限公司
编号	510101201406120301
工程名称	商业（物流交易）及配套设施（成都大悦城 A 地块<一期>项目 2#楼西南部分、3#、4#楼及相应地下室）
建设地址	成都市武侯区簇桥街办高碑村
建设规模	93,340.07（平方米）
合同开工日期	2014-06-12
合同竣工日期	2016-02-01
发证日期	2014-06-12

建设单位	卓远地产（成都）有限公司
编号	510101201406100301
工程名称	商业（物流交易）及配套设施（成都大悦城 A 地块<二期>项目 2#楼北部分及相应地下室）
建设地址	成都市武侯区簇桥街办高碑村
建设规模	95,898.25（平方米）
合同开工日期	2014-06-10
合同竣工日期	2016-01-27

发证日期	2014-06-10
------	------------

建设单位	卓远地产（成都）有限公司
编号	510101201406120401
工程名称	商业（物流交易）及配套设施（成都大悦城 A 地块<三期>项目 1#楼及相应地下室）
建设地址	成都市武侯区簇桥街办高碑村
建设规模	21,205.27（平方米）
合同开工日期	2014-06-12
合同竣工日期	2016-02-01
发证日期	2014-06-12

建设单位	卓远地产（成都）有限公司
编号	510101201406100201
工程名称	商业（物流交易）及配套设施（成都大悦城 B 地块项目 2#楼东部分及相应地下室）
建设地址	成都市武侯区簇桥街办高碑村
建设规模	99,876.89（平方米）
合同开工日期	2014-06-10
合同竣工日期	2016-01-27
发证日期	2014-06-10

建设单位	卓远地产（成都）有限公司
编号	510101201405080101
工程名称	成都大悦城 A 地块（一期）土石方、基坑支护及降排水工程
建设地址	武侯区簇桥街办高碑村

建设规模	3,665 (平方米)
合同开工日期	2013-11-04
合同竣工日期	2014-04-02
发证日期	2014-05-08

建设单位	卓远地产 (成都) 有限公司
编号	510101201405080301
工程名称	成都大悦城 A 地块 (二期) 项目土石方、基坑支护及降排水工程
建设地址	武侯区簇桥街办高碑村
建设规模	4,240 (平方米)
合同开工日期	2013-11-04
合同竣工日期	2014-04-02
发证日期	2014-05-08

建设单位	卓远地产 (成都) 有限公司
编号	510101201405080401
工程名称	成都大悦城 A 地块 (三期) 项目土石方、基坑支护及降排水工程
建设地址	武侯区簇桥街办高碑村
建设规模	1,562 (平方米)
合同开工日期	2013-11-04
合同竣工日期	2014-04-02
发证日期	2014-05-08

建设单位	卓远地产 (成都) 有限公司
编号	510101201405080201
工程名称	成都大悦城 B 地块项目土石方、基坑支护及降排水工程
建设地址	武侯区簇桥街办高碑村

建设规模	6,533 (平方米)
合同开工日期	2013-11-04
合同竣工日期	2014-04-02
发证日期	2014-05-08

前述施工许可证项下建设内容包含底层基础设施项目。另外，经与原始权益人访谈确认，F线地下商业因与成都大悦城AB地块地下部分联通，因此投资建设手续随同成都大悦城AB地块一同申报，未单独办理，经本所审查成都大悦城项目备案施工图，确认备案施工图中包含F线地下商业部分。

7. 竣工验收（综合验收及专项验收）

(1) 消防验收

2015年12月23日，成都市公安消防局向卓远地产下发《成都市公安消防局建设工程消防验收意见书》（成公消验字[2015]第0176号），该工程位于成都市武侯区大悦路518号，总建筑面积为297,775.67 m²，地下室地下3层，其中1层部分为商业，其余为车库及设备用房；2号楼地上6层为商业及餐饮，其中3层设有KTV，第4层设有电影院，建筑高度为38m，属于一类高层综合楼；3号楼地上1-2层为商业，建筑高度为17m，属于多层商业建筑；4号楼地上1层为商业，建筑高度为12m，属于单层商业建筑；此次验收除商业公共区域、后勤区及部分商铺装修外，其余为清水房。综合评定该工程消防验收合格。

2016年6月29日，成都市公安消防局向卓远地产下发《成都市公安消防局建设工程消防验收意见书》（成公消验字[2016]第0054号），该工程位于成都市武侯区大悦路518号，总建筑面积为9,601.31 m²，此次验收范围为1号楼地上1-6层，使用性质为商业，建筑高度为38m。此次验收为清水房。综合评定该工程消防验收合格。

2016年10月20日，成都市公安消防局向卓远地产下发《成都市公安消防局建设工程消防验收意见书》（成公消验字[2016]第0133号），该工程位于成都市武侯区大悦路518号，装修面积为10,193.05 m²，高度为30m，范围为负一层至五层局部，使用性质为商铺，综合评定该工程消防验收合格。

(2) 环保验收

2015年12月23日,成都市环境保护局向卓远地产下发成都市住宅楼项目竣工环保验收审批表(成环建房预验[2015]142号),成都大悦城(A地块、B地块)1#~4#楼及地下室预验收合格,同意投入使用,建设规模为310,320.48平方米。

(3) 节能验收

本项目已通过节能验收。四川省建筑工程质量检测中心、四川康立项目管理有限公司、中建三局集团有限公司、四川省建筑设计研究院、卓远地产已共同盖章确认工程名称为“商业(物流交易)及配套设施一标段”(验收日期2015年11月18日)、“商业(物流交易)及配套设施二标段”(验收日期2015年11月15日)、“商业(物流交易)及配套设施三标段”(验收日期2015年10月27日)及“商业(物流交易)及配套设施四标段”(验收日期2015年10月27日)的《建筑节能分部工程质量验收报告》。

(4) 竣工备案

2015年12月29日,成都市城乡委会出具《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表(房屋建筑工程)》(2015-187),成都大悦城(A地块、B地块)2-4#楼及相应地下室工程已经竣工并完成备案。

2016年8月18日,成都市城乡委会出具《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表(房屋建筑工程)》(2016-097),成都大悦城(A地块)相应地下室工程已经竣工并完成备案。

8. 节能审查文件

2013年8月23日,成都市发改委向卓远地产下发编号为成发改核准[2013]20号的《成都市发展和改革委员会关于卓远地产(成都)有限公司房地产开发项目核准的批复》,该项目的《节能评估报告书》(修订本)编制符合《四川省固定资产投资项目节能评估和审查实施暂行办法》要求,节能设计符合相关标准和规范。项目建成后,年耗电量为2,488.12万千瓦时、天然气71.88万方,新水21.49万吨,年综合能源消费总量3,949.14吨标煤。

2013年9月5日,成都市发改委向卓远地产下发编号为成发改核准[2013]21号的《成

都市发展和改革委员会关于卓远地产（成都）有限公司房地产开发项目核准的批复》，该项目的《节能评估报告书》（修订本）编制符合《四川省固定资产投资项目节能评估和审查实施暂行办法》要求，节能设计符合相关标准和规范。项目建成后，年耗电量为2,488.12万千瓦时、天然气71.88万方，新水21.49万吨，年综合能源消费总量3,949.14吨标煤。

2013年9月9日，成都市发改委向卓远地产下发编号为成发改核准[2013]22号的《成都市发展和改革委员会关于卓远地产（成都）有限公司房地产开发项目核准的批复》，该项目的《节能评估报告书》（修订本）编制符合《四川省固定资产投资项目节能评估和审查实施暂行办法》要求，节能设计符合相关标准和规范。项目建成后，年耗电量为2,488.12万千瓦时、天然气71.88万方，新水21.49万吨，年综合能源消费总量3,949.14吨标煤。

2013年9月23日，成都市发改委向卓远地产下发编号为成发改核准[2013]23号的《成都市发展和改革委员会关于卓远地产（成都）有限公司房地产开发项目核准的批复》，该项目的《节能评估报告书》（修订本）编制符合《四川省固定资产投资项目节能评估和审查实施暂行办法》要求，节能设计符合相关标准和规范。项目建成后，年耗电量为2,488.12万千瓦时、天然气71.88万方，新水21.49万吨，年综合能源消费总量3,949.14吨标煤。

基础设施项目未办理《建设用地批准书》，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）规定，将建设用地规划许可证和建设用地批准书合并，不再单独核发建设用地批准书，成都市规自局已出具《成都市规划和自然资源局关于建设用地批准书相关事宜的函》，回复按现行规则无需补办《建设用地批准书》，本所律师认为，未取得《建设用地批准书》不会影响成都大悦城项目开发建设程序的合规性，也不会影响成都大悦城项目后续的稳定运营。成都大悦城项目未取得《建设项目用地预审意见》，根据底层基础设施项目核准时有效的《建设项目用地预审管理办法》（2008年修订），需核准的建设项目在项目申请报告核准前，由建设单位提出用地预审申请。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》，建设项目用地预审意见与建设项目选址意见书已经合并，不再单独核发建设项目用地预审意见。因此，建

设项目用地预审意见属于项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，成都市规自局已出具《成都市规划和自然资源局关于卓远地产（成都）有限公司申请办理成都大悦城项目用地预审意见的复函》，确认该项目按现行政策无需再申请办理用地预审，本所律师认为，未取得《建设项目用地预审意见》不会影响成都大悦城项目开发建设程序的合规性，也不会影响成都大悦城项目后续的稳定运营。

除此之外，底层基础设施项目已按相关规定取得了企业投资项目核准、企业投资项目备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可、环评批复、施工许可、竣工综合验收、专项验收、节能审查等固定资产投资管理相关手续，并已完成相应的权属登记，取得了不动产权证书。

（四）基础设施项目的运营

1. 基础设施项目的土地用途一致性

（1）底层基础设施项目属于成都西南物流中心项目的配套商业

2006年，原始权益人与成都中新西南物流有限公司共同申请建设成都西南物流中心项目，2006年10月10日成都市现代物流业发展领导小组办公室出具《成都市重点现代物流项目确认书》，认定成都西南物流中心项目为成都市重点现代物流项目，项目选址成都市武侯区，建设用地447亩，其中物流设施占地70%，配套商业占地30%，由成都中新西南物流有限公司负责建设集仓储经营管理、市域物流快速配送及其他增值服务于一体的高端物流服务站，原始权益人负责配套建设集商务、办公、展示、交易于一体的商业区。

《成都市重点现代物流项目确认书》明确该项目依据《成都市人民政府办公厅关于转发市经委等3部门关于成都市现代物流项目用地实施意见的通知》（成办发[2004]83号，83号文）的用地政策申请用地。根据83号文，“现代物流业集中发展区域内同时具有物资交易功能的物流项目，项目的物资交易部分用地面积不得超过项目用地总面积的30%。在符合现代物流业集中发展区域规划的前提下，物资交易部分用地可按商业用地以协议方式出让”。

2007年9月4日，原始权益人、成都中新西南物流有限公司与成都市国土局签订《国有土地使用权出让合同》，规定出让宗地使用权中物流仓储用地面积195,845.76平方米，

商业（物流交易用地）面积 79,726.07 平方米。

综上所述，底层基础设施项目作为成都西南物流中心项目中配套商业，按照 83 号文用地政策获取商业用地，在用地信息中标注物流交易用地字样。

(2) 底层基础设施项目用地的土地分类及用地性质均为商业

2007 年 9 月 4 日土地出让合同签署后，原始权益人和成都中新西南物流有限公司各自独立办理了土地使用权证及投资建设手续。

2013 年 3 月 29 日成都市规划管理局为底层基础设施项目出具了《规划条件通知书》以及《建设用地规划许可证》，其上载明底层基础设施项目的用地性质为零售商业用地。2015 年 12 月 16 日，底层基础设施项目通过建设工程规划验收，确认符合城乡规划要求。因此，底层基础设施项目的用地性质为零售商业用地。

根据后续出台的关于现代物流项目的政策，《成都市人民政府关于贯彻省政府〈关于进一步加强土地出让管理规定〉的实施意见》（2015 年），“兼有物资交易功能的物流项目，其用于物资交易部分的用地，按商服用地归类”。

因此底层基础设施项目用地按照商业用地出让，土地分类归类为商服用地，使用性质为零售商业用地，符合购物中心的用地要求。标注物流交易用地只是因为底层基础设施项目属于成都西南物流中心项目的一部分。底层基础设施项目的土地实际用途与其规划用途、使用权证所载用途相符。

2. 主要收入的合法合规性

(1) 租赁合同

根据卓远地产提供的租赁合同台账确认，基础设施项目的运营时间为 3 年以上。

经查阅基础设施项目项下的租赁合同台账以及信永中和就基础设施项目备考财务报表（2021 年度、2022 年度、2023 年度及截至 2024 年 3 月 31 日）出具的审计报告（以下简称“《财务报表及审计报告》”），基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，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。

经本所律师核查，并经查阅租赁合同台账、《财务报表及审计报告》，本所律师认为，基础设施项目的现金流主要来源于租金收入，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

(2) 重要现金流提供方

根据卓远地产提供的租赁合同台账，尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，不存在基础设施项目的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%的租户（合称“重要现金流提供方”）。

(3) 必要经营资质

① 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查

2015 年 12 月 24 日，成都市公安消防局出具《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（成公消安检字[2015]第 0135 号），场所名称为成都大悦城，地址为成都市武侯区大悦路 518 号，场所所在建筑名称为成都大悦城，场所建筑面积为 95,733.39 m²，场所所在层数为该场所位于建筑物负一层至第六层，现有消防设施为火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、机械防排烟系统、消防控制室、室内消火栓、室外消火栓、消防电梯、应急照明、应急广播、疏散指示标志、安全出口（98 个）、灭火器（MFZ/ABC 4kg 2800 具）。

基于上述，本所律师认为，基础设施项目已按相关规定取得了《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，场所投入使用、营业前消防安全检查合格。

② 卫生许可

2023 年 12 月 20 日，成都市武侯区行政审批局向卓远地产（大悦城）下发了《卫生许可证》（川卫公证字（2015）第 510107400073 号），地址为成都市武侯区大悦路 518 号，许可范围为二次供水，有效期限为 2023 年 12 月 20 日至 2027 年 12 月 19 日。

2023 年 12 月 4 日，成都市武侯区行政审批局向卓远地产下发了《卫生许可证》（川卫公证字[2016]第 510107000038 号），地址为四川省成都市武侯区大悦路 518 号，许可项目为商场（店），有效期限为 2023 年 12 月 4 日至 2027 年 12 月 3 日。

基于上述，本所律师认为，基础设施项目已取得了《卫生许可证》，合法合规。

综上所述，本所律师认为，基础设施项目的主要现金流来源于经营购物中心项目的租金收入，经核查相关租赁合同及卓远地产所取得的必要经营资质，基础设施项目的现金流基于真实、合法的经营经营活动产生。

3. 其他收入的合法合规性

(1) 机动车停车场备案

2016年12月13日，成都市武侯区行政审批局向成都大悦城停车场下发《机动车停车场备案证书》（备案NO：40744），机动车停车场符合办场条件予以备案。

基于上述，本所律师认为，基础设施项目停车场已取得了机动车备案证书，符合办场条件。

(2) 户外广告

2016年8月19日，成都市武侯区城市管理局出具《关于“中粮·成都大悦城”项目外立面广告及户外显示屏设置设计方案评审意见》，“中粮大悦城设计方案内容为（一）大悦路与太平园中四路口（户外LED显示屏）：中粮大悦城项目LED显示屏1处，进口led灯珠、不锈钢框架等led配件组合而成。尺寸大小为20.48m*17.28m，面积为353.9㎡。（二）社区聚会广场（内部LED显示屏）：中粮大悦城项目LED显示屏1处，进口led灯珠、不锈钢框架等led配件组合而成。尺寸大小为17.92m*9.6m，面积为172.032㎡。（三）大悦路与太平园中三路口（静态广告灯箱）：中粮大悦城项目静态广告灯箱1处，面层为铝板led穿孔发光字，后背板为不锈钢挡板，夜间自发光。尺寸大小为6.4*10.56m，面积为67.6㎡。（四）祥云路一侧（静态广告灯箱）：中粮大悦城项目静态广告灯箱1处，面层为铝板led穿孔发光字，后背板为不锈钢挡板，夜间自发光。尺寸大小为12.8m*7.68m，面积为98.3㎡。专家组评审意见为原则同意”中粮·成都大悦城“项目外立面广告位及户外显示屏设置设计方案。

2016年8月23日，成都市武侯区人民政府簇锦街道办事处和成都市武侯区城市管理局出具《武侯区户外广告设置审批表》，申报单位为卓远地产，广告设置街道名称为簇锦街道，载体产权所有者为成都大悦城，街道办事处审批意见为按评审专家意见严格落实，区城管局意见为同意专家意见。

基于上述，本所律师认为，基础设施项目户外广告已取得了相关审批，合法合规。

基础设施项目的其他收入包括停车场经营收益以及广告收入，基础设施项目已办理经营机动车停车场备案并就户外广告设置办理备案，该等收入合法合规。

综上所述，本所律师认为基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生。

（五）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

根据卓远地产提供的基础设施项目租赁合同台账，截至尽职调查基准日，就基础设施项目，涉及 399 个租户（包含 56 个岛柜）。基础设施项目大部分租赁合同使用合同模板，部分租赁合同未使用合同模板。

由于在租房屋数量较大，涉及租赁合同笔数众多，且大部分租赁合同使用了较为统一的合同模板，同质化程度较高，因此从实际操作可行性出发，本所律师采用抽样的方式对截至 2024 年 3 月 31 日在租房屋相关的使用合同模板的租赁合同进行核查，抽查维度涵盖承租人租赁面积、租金类型、承租人类别（自然人/非自然人）、经营类型及随机抽查等 5 个维度，抽样方法如下：

(1) 将在租房屋按租赁面积从大到小进行降序排列，选取面积最大的 10 套，核查其租赁合同；

(2) 经上述 (1) 项核查后，将在租房屋按租金类型不同，分别从基本租金、抽成租金及基本租金和抽成租金二者取较高者为准的三种类型中至少选取 1 套，核查其租赁合同；

(3) 经上述 (1) (2) 项核查后，将剩余在租房屋按照承租人类别不同，分别从自然人承租人及非自然人承租人中选取 10 套，核查其租赁合同；

(4) 经上述 (1) (2) (3) 项核查后，将剩余在租房屋按照经营类型不同，分别从餐饮、文体娱、零售、服务及儿童中至少选取 2 套，核查其租赁合同；

(5) 经上述 (1) (2) (3) 及 (4) 项核查后，从剩余在租房屋中随机抽取 7 套，核查其租赁合同。

按照上述抽样方法，本所律师共抽查了 50 间在租房屋相关的使用合同模板的租赁合同。同时，本所律师对截至 2024 年 3 月 31 日的未使用合同模板的 12 间在租房屋租赁合同全部进行核查。因此，本所合计核查了 62 间在租房屋相关的租赁合同。

经本所律师核查，抽样在租房屋相关的使用合同模板的租赁合同和在租房屋相关的未使用租赁模板的租赁合同均合法有效签署，租赁合同不存在违反《民法典》第一百四十八条、第一百四十九条、第一百五十三条、第一百五十四条和第五百零六条规定导致

合同无效或可撤销的情形，租赁合同的条款内容未违反其他适用法律、行政法规的强制性规定，具有合法性。

经卓远地产确认，截至尽职调查基准日，底层基础设施项目由卓远地产对外签署租赁合同。由于底层基础设施项目已通过增资划转的方式重组，重组后底层基础设施项目的不动产权人变更为项目公司，亦需要同步完成租赁合同的换签。

根据《项目公司股权转让协议》安排，卓远地产、项目公司承诺将根据增资划转协议之约定尽其最大努力尽快完成租赁合同换签或签署相关变更协议，将底层基础设施项目范围内租赁合同的出租人变更为项目公司。考虑到部分租户内部决策时间长、审批流程复杂等极端情况，转让方承诺租赁合同换签工作应当在 2024 年 8 月 31 日前完成。

在未完成全部租赁合同换签或签署相关变更协议之前，卓远地产需通过下述方式保障项目公司的利益：（1）若在 2024 年 8 月 31 日前未完成租赁合同换签或签署相关变更协议的，卓远地产需通过 EMS 快递或邮件等合理方式就底层基础设施项目产权变更、租赁合同出租人变更及租金收款人的变更事项向未签署租赁合同换签协议或相关变更协议的租户发送《租赁合同变更通知书》；（2）根据增资划转协议之约定处理重组交割日起至租赁合同换签完成期间卓远地产以自己名义预收租赁合同项下应归属项目公司租金，并在收到款项后的 15 日内以租金形式支付予项目公司，尽最大努力保障重组交割日起至租赁合同换签完成期间的租金收入实际归属于项目公司的目的。

在未完成全部租赁合同换签或签署相关变更协议之前，卓远地产应保障项目公司租赁合同项下收益的获取，及时催缴和收取租金、配合保证金转付等，并应保障按增资划转协议约定向项目公司及时支付由卓远地产向承租人直接收取的底层基础设施项目相关收益（包括但不限于租金，或根据增资划转协议约定应向项目公司转付的押金、质保金或保证金等其他资金）。

2. 基础设施项目租赁合同备案情况

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十四条规定，房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条规定，房屋租赁合同订立后 30 日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门

办理房屋租赁登记备案。房屋租赁当事人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。第二十三条规定，违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以1000元以下罚款；单位逾期不改正的，处以1000元以上1万元以下罚款。

根据《成都市房屋租赁管理办法》第七条规定，房屋租赁实行登记备案制度。房屋租赁当事人应当自签订或变更房屋租赁合同之日起三十日内，到当地房产管理部门办理登记备案手续。房屋租赁双方解除、终止租赁合同的，应当自房屋租赁合同解除、终止之日起五日内，书面告知当地房产管理部门办理注销登记备案手续。第十六条规定，有下列情形之一的，由市或区（市）县房产管理部门按照管理权限给予行政处罚：（一）未按本办法第七条规定办理租赁登记备案而出租房屋的，责令限期补办登记备案手续，逾期不改正的对住宅出租人处以500元以上2000元以下的罚款；对非住宅出租人处以5000元以上30000元以下的罚款。（二）当事人伪造、涂改、转借、转让房屋租赁登记备案凭证的，收缴房屋租赁登记备案凭证，并可对住宅出租人处以1000元以上5000元以下的罚款；对非住宅出租人处以5000元以上30000元以下的罚款。

根据《民法典》第七百零六条规定，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。故，如不存在其他影响合同合法有效性的情形，仅就房屋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房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

根据国家企业信用信息公示系统、国家市场监督管理总局网站、“信用中国”网站、中国裁判文书网、中国执行信息公开网的查询结果，并经卓远地产确认，截至尽职调查基准日，卓远地产未因基础设施项目所涉房屋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。鉴于当前基础设施项目尚未完成租赁合同的换签，换签完成后将尽快办理租赁合同备案相关手续。

3. 房屋租赁合同承租人之优先购买权

(1) 租赁合同换签情况

本项目正在开展存续租约由原始权益人换签至项目公司的工作。

根据卓远地产提供的合同台账以及换签合同明细，截至2024年7月31日，底层基础设施项目租户（不含岛柜）共计344家，其中已完成320家租户的租约换签工作。此

外，截至 2024 年 7 月 31 日，底层基础设施项目岛柜租户共计 58 家，其中已完成 54 家的租约换签工作。

因此，截至 2024 年 7 月 31 日，商铺及岛柜租户合计 402 家，已完成 374 家租户的换签工作。

(2) 未完成换签租户优先购买权不影响股权转让

① 承租人优先购买权情况

截至 2024 年 7 月 31 日，底层基础设施项目签约租户中尚存在保留优先购买权的是 2 家岛柜租户。

原始权益人已与尚保留优先购买权的承租人沟通，对于前述 2 家尚未放弃优先购买权的岛柜租户将于本项目发行前完成换签并明示放弃优先购买权。

② 上述优先购买权的影响

A. 承租人优先购买权不影响后续项目公司股权转让的效力

根据《中华人民共和国民法典》第七百二十六条的规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。”因此，卓远地产将其持有的项目公司 100% 股权以非公开协议转让方式转让予 SPV 公司，最终由项目公司吸收合并 SPV 公司的交易不涉及所租赁房屋的销售，承租人不享有优先购买权，前述转让和吸收合并的效力不受承租人优先购买权的影响。

B. 未完成换签承租人的优先购买权不影响已完成资产重组的效力

根据《中华人民共和国民法典》第七百二十八条的规定，“出租人未通知承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的，承租人可以请求出租人承担赔偿责任。但是，出租人与第三人订立的房屋买卖合同的效力不受影响”。因此，即便未能解除全部未完成换签租户的优先购买权，前期已完成的资产重组交易效力也不受影响。

(3) 未完成换签租赁合同已设置相关安排

① 尚未完成换签的租赁合同已设置相关安排

根据《增资划转协议》，在底层基础设施项目房屋所有权及土地使用权由原始权益人转移至项目公司并办理完毕转移登记之日（“交割日”）至相关租赁合同换签协议生效日之间为过渡期，过渡期内产生的收益归项目公司享有，即自过渡期起始日起（含该

日），相应承租人根据其卓远地产签署的相应租赁合同支付的属于该日后（含该日）的租金、租赁保证金及其他款项均归属于项目公司。在过渡期内，各承租人缴付的租金以及保证金等将由卓远地产在收到款项 15 日内等额支付予项目公司。

② 未换签租赁合同若发生违约等风险，已设置相关缓释措施

A. 原始权益人对过渡期间承租人应付的租金负有追缴义务

根据已签署的《项目公司股权转让协议》，原始权益人承诺“在未完成全部租赁合同换签或签署相关变更协议之前，转让方应保障项目公司租赁合同项下收益的获取，及时催缴和收取租金、配合保证金转付等，并应保障按增资划转协议约定向项目公司及时支付由转让方向承租人直接收取的基础设施项目相关收益”。

基于上述安排，在过渡期间承租人发生违约的，原始权益人负有向承租人追缴租金的义务。因此，针对承租人违约的情形已安排租金追缴的缓释措施。

B. 原始权益人将承担未完成租赁合同换签对项目公司造成的损失

根据《增资划转协议》约定，“因待转移合同项下的当事方拒绝换签或签署变更协议而导致的一切损失，包括但不限于待转移合同项下的违约责任及因待转移合同未能由项目公司承继而导致项目公司承担的损失，应由卓远地产承担。”因此，若未及时完成租赁合同换签给项目公司造成损失的，应由原始权益人承担。

基于上述，本所律师认为，承租人未完成租赁合同换签不影响项目公司后续股权转让、前序资产重组交易的效力。就过渡期租金等收益及潜在损失，已设置相关安排和风险缓释措施，不会给项目公司带来实质性法律风险。

（六）基础设施项目投保情况

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，基础设施项目的投保情况具体如下：

经本所律师核查《财产一切险保险单》（保险单号：10123003902336149775），具体信息如下：

被保险人	成都博悦商业管理有限公司和/或其有相关权利和利益的附属公司和关联公司
------	------------------------------------

营业性质	一般项目：商业综合体管理服务；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；服装服饰零售；鞋帽零售；日用百货销售；化妆品零售；票务代理服务；组织文化艺术交流活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（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）
被保险地址	成都市武侯区大悦路 518 号
保险利益	<p>被保险人所有，或租赁，或为其保管并应由被保险人负责的财产：</p> <p>1.建筑物及土建结构物 包括但不限于土建结构、建筑物及附属于建筑物的固有设施、室内外装修、大门、围墙、栏杆、道路、庭院、停车场、室外告示牌等被保险人所有或负责的部分。</p> <p>2 机器设备、电子设备 包括但不限于与生产活动有关的设备（含模具）、控制系统、供水系统、热力系统、变压及供电系统、除尘系统、水处理系统、通风及温控系统、通讯系统、消防系统等及所有相关的附属设备系统和附件，包含运输和起重工具等可移动财产，但不含办公设备和领取公共行使执照的，在公共道路上行驶的机动车辆。</p> <p>3.装置、家具及办公设施 所有办公室内的物件、家具、台式和便携式电脑设备、通讯设备、办公设备等。</p> <p>4.在建项目 包括已经在建和已建成但尚未移交或尚未投入运营的建筑物和/或机器设备的扩建、改建、维修、技改等工程项目。</p> <p>5.仓储物 包括原材料、在产品、半成品、产成品、样品、备品备件、媒介物、燃料以及其他被保险人所经营的辅助材料等，但不包括在运输途中的货物。包括被保险人自有仓储物和代保管的第三方仓储物。</p> <p>6.其他账外自有财产 包括被保险人未列入固定资产账目中的自有财产。</p>
保险期限	12 个月，自 2024 年 01 月 01 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止
保险金额	1,350,003,236.19 元

经本所律师核查中国平安财产保险股份有限公司北京分公司出具的《批单》（批单号：30123001902286746704），成都大悦城项目财产一切险保额由 1,350,003,236.19 元

增加至 3,323,000,000.00 元，该保额调整已于 2024 年 7 月 1 日完成并生效。

兹经投保人申请，本公司同意本保单自 2024 年 7 月 1 日零时起：本保险单的保险金额由人民币 1,350,003,236.19 元，增加人民币 1,972,996,763.81 元，增加后合计保险金额为人民币 3,323,000,000.00 元。基于此，投保人需补交一笔保费，保费按日比例收取，金额为人民币 158,702.25 元，计算公式：增加的保险金额人民币 1,972,996,763.81 元*保单原费率 0.016%/保单期限 366 天*增加保额天数 184 天=人民币 158,702.25 元。除本条约定外，本保单所载其他内容不变。

经本所律师核查《公众责任险保险单》（保险单号：10123003902335975758），具体信息如下：

被保险人	成都博悦商业管理有限公司或其有相关权利和利益的附属公司和关联公司
营业性质	一般项目：商业综合体管理服务；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；服装服饰零售；鞋帽零售；日用百货销售；化妆品零售；票务代理服务；组织文化艺术交流活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（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）
被保险地址	成都市武侯区大悦路 518 号
保险范围	本保单赔偿被保险人因与被保险人的业务工作相关的或在本保单明细表中列名的地址附近发生的，意外事故造成的对第三者的财产损失和人身伤害责任，并进一步赔偿被保险人应承担的法律费用和其它保险人实现书面同意的费用。
保险期限	12 个月，自 2024 年 01 月 01 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止
赔偿限额	RMB50,000,000.00 元

基于上述，本所律师认为，项目公司已经为基础设施项目购买保险。财产一切险保额可覆盖本基础设施项目评估值。项目公司已根据《基础设施基金指引》的规定，为基础设施项目购买足额的财产一切保险和公众责任保险等监管要求的险种。

六、基础设施项目转让行为合法性、转让对价的支付和公允性

在本项目中，根据交易安排，涉及基础设施项目资产转让行为，本所律师针对转让行为的合法性、转让对价的支付和公允性法律分析如下：

卓远地产已完成底层基础设施项目的资产重组程序，具体为：卓远地产已新设两家全资子公司，分别作为项目公司以及 SPV 公司，卓远地产以增资划转方式进行资产重组，将持有的成都大悦城项目相关的不动产、货币资金、配套设施增资划转至新设立的项目公司，以缴付新增注册资本。

本项目的后续交易安排包括原始权益人将新设 SPV 公司 100% 股权以不低于国资评估备案价格以非公开协议转让方式转让予资产支持证券管理人（代表专项计划），资产支持证券管理人（代表专项计划）将向 SPV 增资并实缴注册资本并向 SPV 公司提供股东借款，此后卓远地产将项目公司 100% 股权以不低于国资评估备案价格以非公开协议转让方式转让予 SPV 公司，最终由项目公司吸收合并 SPV 公司。

就前述相关安排，根据中国法律的相关规定，具体分析如下：

（一）底层基础设施项目资产增资划转所涉及的内部决议程序

1. 原始权益人的内部决策

2023 年 8 月 21 日，原始权益人董事会作出《卓远地产（成都）有限公司董事会决议》，同意以公允价值增资划转方式进行资产重组，项目公司增加注册资本，新增注册资本额为 129,990 万元，并由卓远地产以持有的成都大悦城项目相关资产、负债（“标的资产”）一并增资划转至新设项目公司，以缴付新增注册资本，标的资产价值超过新增注册资本部分计入资本公积金。

2023 年 8 月 21 日，原始权益人唯一股东崇威国际有限公司（以下简称“崇威国际”）作出《卓远地产（成都）有限公司股东决定书》，同意董事会根据法律法规及签署的相关法律文件拟定本项目资产重组方案（最终实施方案应以相关监管机构最终确认为准）。包括：以公允价值增资划转方式进行资产重组，项目公司增加注册资本，新增注册资本额为 129,990 万元，并由卓远地产以持有的成都大悦城项目相关资产、负债（“标的资产”）一并增资划转至新设项目公司，以缴付新增注册资本，标的资产价值超过新增注册资本部分计入资本公积金。

2. 项目公司的内部决策

2023年8月21日，原始权益人作为项目公司的股东作出《成都博悦商业管理有限公司股东决定书》，同意增加项目公司的注册资本，同意卓远地产认缴新增注册资本，同意卓远地产将持有的成都大悦城项目相关资产、负债以公允价值增资划转方式投入项目公司以实缴新增注册资本，增加的注册资本额为129,990万元，其余部分进入资本公积金。

综上所述，根据《公司法》、卓远地产和成都博悦的《公司章程》，本所律师认为，就底层基础设施项目资产增资划转事宜，原始权益人和项目公司已按其公司章程履行完成内部决策程序。

（二）项目公司、SPV公司100%股权转让所涉及的内部决议程序

1. 原始权益人的内部决策

2023年8月21日，原始权益人董事会作出《卓远地产（成都）有限公司董事会决议》，1.同意就卓远地产作为原始权益人，以位于成都市武侯区大悦路的成都大悦城项目作为基础设施底层资产，以项目公司100%股权转让方式发行基础设施公募REITs拟定试点项目方案，并报请卓远地产股东批准，同意开展基础设施REITs申报、发行相关工作。2.同意根据法律法规及签署的相关法律文件拟定本项目资产重组方案。包括：卓远地产将其持有的SPV公司的100%股权以不低于国资评估备案价格以非公开协议转让方式转让予基础设施REITs下设的专项计划；将其持有的项目公司全部股权以不低于国资评估备案价格以非公开协议转让方式转让予SPV公司。并根据法律法规及签署的相关法律文件。涉及非公开协议转让事宜需获得国资主管部门批准。

2023年8月21日，原始权益人唯一股东崇威国际作出《卓远地产（成都）有限公司股东决定书》，一、同意卓远地产作为原始权益人，以位于成都市武侯区大悦路的成都大悦城项目作为基础设施底层资产，以项目公司100%股权转让方式发行基础设施公募REITs，同意董事会提交的本项目试点项目方案，同意开展基础设施REITs申报、发行工作。二、同意董事会根据法律法规及签署的相关法律文件拟定本项目资产重组方案（最终实施方案应以相关监管机构最终确认为准）。包括：同意卓远地产将其持有的SPV公司的100%股权以不低于国资评估备案价格以非公开协议转让方式转让予基础设施REITs下设的专项计划；同意卓远地产将其持有的项目公司全部股权以不低于国资评

估备案价格以非公开协议转让方式转让予 SPV 公司。并根据法律法规及签署的相关法律文件。涉及非公开协议转让事宜需获得国资主管部门批准。

2. SPV 公司的内部程序

2023 年 8 月 21 日，原始权益人作为 SPV 公司唯一股东作出《成都荣悦商业管理有限公司股东决定书》，同意 SPV 公司根据卓远地产作为原始权益人，以成都市武侯区大悦路的成都大悦城项目作为基础设施底层资产，以项目公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 的试点项目方案，配合开展相关工作。同意将 SPV 公司 100%股权以非公开协议转让方式转让予基础设施 REITs 下设的资产支持专项计划。

3. 项目公司的内部程序

2023 年 8 月 21 日，原始权益人作为项目公司唯一股东作出《成都博悦商业管理有限公司股东决定书》，同意卓远地产在符合条件时将持有的项目公司 100%股权以非公开协议转让方式转让予成都荣悦商业管理有限公司。

综上所述，根据《公司法》、卓远地产、项目公司和 SPV 公司的《公司章程》，本所律师认为，就项目公司、SPV 公司 100%股权转让事宜，原始权益人、项目公司和 SPV 公司，已按其公司章程履行完成内部决策程序。

(三) 项目公司股权转让所涉及的主管部门无异议函

根据《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点工作的通知》(发改投资[2021]958 号) 第 3 条第 2 款的规定，如项目以协议出让方式取得土地使用权，原土地出让合同签署机构 (或按现行规定承担相应职责的机构) 应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议，2023 年 5 月 18 日，成都市规自局出具《成都市规划和自然资源局关于卓远地产 (成都) 有限公司参与申报基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点有关事项的复函》，回复：“按照《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REIT)试点工作的通知》(发改投资[2021]958 号) 中 ‘如项目以协议出让方式取得土地使用权，原土地出让合同签署机构 (或按现行规定承担相应职责的机构) 应对项目以 100%股权转让方式发行

基础设施 REITs 无异议’的要求，经研究，我局对成都大悦城项目以 100%股权转让方式发行基础设施不动产投资信托基金(REITs)无异议”。

综上所述，本所律师认为，本项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 相关事宜已获得按现行规定承担相应职责的机构，即成都市规自局出具的无异议函。

（四）基础设施项目资产增资划转涉及国有资产转让的程序和合规性

原始权益人的股权结构如下：崇威国际持有原始权益人 100%的股权，迅行投资有限公司（以下简称“迅行投资”）持有崇威国际 100%的股权，大悦城地产持有迅行投资 100%的股权，大悦城控股持有大悦城地产 64.18%的股权，明毅有限责任公司（以下简称“明毅公司”）持有大悦城控股 49.28%的股份，中粮集团持有大悦城控股 20%的股份，中粮集团（香港）有限公司（以下简称“中粮香港”）持有明毅公司 100%的股权，中粮集团持有中粮香港 100%的股权，国务院国资委持有中粮集团 90%的股权，全国社会保障基金理事会持有中粮集团 10%的股权，因此中粮集团是国家出资企业，根据大悦城控股的年报显示其控股股东为中粮集团。因此原始权益人为国有实际控制企业。

原始权益人持有项目公司 100%的股权，因此项目公司为国有实际控制企业。

原始权益人、项目公司均为国有实际控制企业，因此原始权益人将底层基础设施项目资产增资划转至项目公司属于国有产权交易行为，应根据法律法规的要求和国资主管部门的意见，履行相应的审批程序。具体包括：

根据《企业国有资产交易监督管理办法》（以下简称“32 号令”），企业增资应当由增资企业按照公司章程和内部管理制度进行决策，形成书面决议，投资方以非货币资产出资的，应当经增资企业董事会或股东会审议同意，企业原股东增资，经国家出资企业审议决策，可以采取非公开协议方式进行增资。

2023 年 8 月 21 日，原始权益人作为项目公司的股东作出《成都博悦商业管理有限公司股东决定书》，同意增加项目公司注册资本，同意卓远地产认缴新增注册资本，同意卓远地产将持有的成都大悦城项目相关资产、负债以公允价值增资划转方式投入项目公司以实缴新增注册资本，增加的注册资本额为 129,990 万元，其余部分进入资本公积金。

2023年8月30日，中粮集团出具《关于卓远地产（成都）有限公司以所持资产组向成都博悦商业管理有限公司非公开协议增资有关事项的批复》（中粮总字[2023]166号），同意卓远地产（成都）有限公司持有的位于武侯区大悦路518号的商业房地产（产权面积172,540.69 m²，含成都大悦城2栋地上商业、2栋地下商业、3栋商业、4栋商业、633个产权地下车位）及相关资产、负债，按照公允价值以非公开协议增资形式装入成都博悦商业管理有限公司（增资价格以经备案的评估结果为准，增加成都博悦商业管理有限公司实收资本129,990万元，其余计入资本公积）。本批复自印发之日起6个月内有效。

综上所述，本所律师认为，本项目资产重组所涉增资划转交易已按照32号令的规定经项目公司股东决定同意，并由中粮集团审议决策，同意按照公允价值以非公开协议增资形式进行增资。

（五）项目公司、SPV公司100%股权转让涉及国有资产转让的程序和合规性

原始权益人、项目公司均为国有实际控制企业，因此原始权益人将SPV公司及项目公司100%股权转让予专项计划均属于国有产权交易行为，应根据法律法规的要求和国资主管部门的意见，履行相应的审批程序。具体包括：

根据国务院国资委于2022年5月16日发布的《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，以下简称“39号令”），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。因此，原始权益人将其持有的SPV公司的100%股权以非公开协议转让方式转让至专项计划、将其持有的项目公司100%股权以非公开协议转让方式转让予SPV公司相关事项需经国务院国资委批准。

2023年10月29日，国务院国有资产监督管理委员会出具《关于卓远地产（成都）有限公司以相关资产发行基础设施REITs有关事项的批复》（国资产权〔2023〕513号），一、原则同意你公司所属卓远地产（成都）有限公司以成都大悦城资产发行基础设施REITs的方案，所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。二、请你公司

严格履行内部决策和产权管理工作程序，合理确定转让价格，维护国有权益，明确有关各方责任，做好风险防控，防止国有资产流失。三、请你公司在本次 REITs 发行完成后 10 个工作日内将有关情况书面报告我委，并及时办理国家出资企业产权登记等手续。

综上所述，本所律师认为，项目公司及 SPV 公司 100%股权转让事项符合 39 号令对非公开协议转让的规定，并已获得国务院国资委的批准。

(六) 基础设施项目所涉权利负担权利人对解除权利负担的同意意见

根据对原始权益人、项目公司和 SPV 公司的尽职调查，截至尽职调查基准日，原始权益人、项目公司和 SPV 公司不存在尚未清偿的融资债务。根据成都市不动产登记中心 2024 年 5 月 23 日出具的《成都市不动产登记信息查询结果》显示并经本所律师查询“中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统”，截至 2024 年 5 月 23 日，基础设施项目不存在权利负担。

(七) 其他限制条件或特殊规定、约定情形

原始权益人和项目公司是香港上市公司大悦城地产下属子公司，成都大悦城项目属于大悦城地产控制范围内的资产。根据香港联交所于 2023 年 9 月 1 日出具的《决定函》，其中函复“联交所上市委员会同意大悦城地产可根据《上市规则应用指引》第 15 号的说明进行分拆上市”。

(八) 基础设施项目转让对价的支付和公允性

卓远地产将底层基础设施项目相关资产增资划转至项目公司的过程中，卓远地产根据企业国有资产评估相关规定履行评估、备案程序，按照经中粮集团备案确定的资产评估价值确定资产价值，底层基础设施项目增资划转的价值具有公允性。

在将项目公司 100%股权转让予特殊目的载体时，根据《项目公司股权转让协议》的约定，目标股权的股权转让价款=基础设施基金实际募集规模-需预留的相关税费。根据《证券法》《基础设施基金指引》及《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 2 号——发售业务（试行）》的相关规定，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。在将 SPV 公司 100%股权转让予专项计划时，根据《关于成都荣悦商业管理有限公司之股权转让协议》的约定，SPV 公司股权转让款与 SPV 公司的实缴注册资本额相同。同时，在将 SPV 公司及项目公司 100%股权转让予特殊目的载体的过程中，卓远地产根据企业国有资产评估相关规定履行评估、备案程序，根据《项目公司股权转让协议》和《关于成都荣悦商业管理有限公司之股权转让协议》的约定，转让对价不低于经国有资产监督管理机构备案的相关股权评估价值。据此，本所律师认为，基于基础设施基金认购价格的定价程序符合公开、公平和公正的原则，具备公允性，股权转让价款以基础设施基金募集资金规模为基础进行调整，并以国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价格作为底限金额，因此 SPV 公司和项目公司股权转让价款具有公允性。

综上所述，本项目所涉底层基础设施项目资产增资划转事宜，原始权益人和项目公司已按照其公司章程履行完成内部决策程序，并由中粮集团审议决策，同意按照公允价值以非公开协议增资形式进行增资；就项目公司、SPV 公司 100%股权转让事项，原始权益人、项目公司和 SPV 公司已按其公司章程履行完成内部决策程序，前述转让行为符合 39 号令对非公开协议转让的规定，并已获得国务院国资委的批准。基础设施项目未设置权利负担。本项目所涉底层基础设施项目资产增资划转已依法依规开展，项目公司 100%股权转让及 SPV 公司 100%股权转让事项符合相关法律法规的要求，交易对价公允，可以依法依规进行。截至尽职调查基准日，除本法律意见书第六章“基础设施项目转让行为合法性、转让对价的支付和公允性”项下所述需履行程序及限制条件外，本项目转让不存在其他限制条件或特殊规定、约定。

七、基础设施基金治理安排

（一）基础设施基金的治理机制

1. 本基金的议事规则

经审阅《基金合同》，《基金合同》约定了应当召开基金份额持有人大会的事由，可由基金管理人和基金托管人协商后修改或决定，不需召开基金份额持有人大会的事由；《基金合同》还约定了基金份额持有人大会的提案，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。

基于上述，本所律师认为，本基金的议事规则符合《证券投资基金法》和《基础设施基金指引》等相关规定。

2. 基金管理人的职权

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

3. 项目公司的治理机制

根据《招募说明书》的约定，基础设施基金通过特殊目的载体受让项目公司股权后，项目公司为法人独资公司，资产支持证券管理人（代表专项计划）为项目公司唯一股东，不设股东会；届时项目公司将不设董事会，设执行董事一名；不设监事会，只设监事一名；项目公司设总经理，项目公司的法定代表人由执行董事担任。

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

（二）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，《运营管理服务协议》中基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务的约定符合《基础设施基金指引》等相关规定。

2. 运营管理机构更换安排

根据《运营管理服务协议》的约定，发生下述情形（“法定情形”）之一的，基金管理人应当通过向运营管理机构发出书面通知而立即解聘运营管理机构，且无需承担任何违约责任：（1）运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；（2）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；（3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。为免歧义，任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细

化、新增或减少情形等)的,上述法定情形应相应调整并直接适用,且无需另行签署补充协议。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运营管理机构的情形。

基于上述,本所律师认为,运营管理机构更换安排符合《基础设施基金指引》等相关规定。

八、关联交易、同业竞争及对外借款事项

(一) 关联交易

根据信永中和出具的备考审计报告,基础设施项目 2021-2023 年度和 2024 年 1-3 月的关联交易情况如下:

1. 采购商品/接受劳务

单位:元

关联方	关联交易内容	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
成都中粮悦街企业管理有限公司	商业顾问服务	1,688,850.00	5,019,387.49	4,469,931.57	4,054,484.10
成都中粮悦街企业管理有限公司成都分公司	物业管理服务		16,037,367.44		
中英人寿保险有限公司广东分公司	商业保险	249,032.00	229,971.42	190,236.34	446,715.34
大悦城控股集团物业服务集团有限公司成都分公司	物业管理服务	750.00	17,950.00	10,950.00	14,200.00
中粮信息科技有限公司	IT 技术服务		14,150.94		
合计		1,938,632.00	21,318,827.29	4,671,117.91	4,515,399.44

2. 销售商品/提供劳务

单位:元

关联方	关联交易内容	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
中粮可口可乐饮料(四川)有限公司(以下简称“中粮可口可乐”)	物业管理收入		10,770.83	14,034.30	18,640.19
中粮可口可乐	推广服务收入		1,538.67	2,004.90	2,662.88
中粮智尚科技有限公司(以下简称“中粮智尚”)	物业管理收入	1,291.50	660.10		
中粮智尚	推广服务收入	184.50			
合计		1,476.00	12,969.60	16,039.20	21,303.07

3. 关联租赁

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	2024年1-3月确认的租赁收入	2023年确认的租赁收入	2022年确认的租赁收入	2021年确认的租赁收入
中粮可口可乐	场地		180,528.02	230,594.69	296,141.00
中粮智尚	场地	6,418.02	3,314.80		
合计		6,418.02	183,842.82	230,594.69	296,141.00

基础设施项目关联交易的内容主要包括采购商品/接受劳务、销售商品/提供劳务、关联租赁，为基础设施项目正常运营形成，上述关联交易的交易方案系按照其内部治理文件执行，相关关联交易已经审计机构完成审计，符合法律法规及内部制度的要求。

(二) 同业竞争

1. 原始权益人持有或运营管理的同类资产情况

根据卓远地产出具的说明函，截至尽职调查基准日，卓远地产未持有其他同类资产（即购物中心项目）。

2. 避免利益冲突的措施

(1) 利益冲突管理原则

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

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

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

(2) 基金管理人与基金托管人的制衡机制

基金管理人与基金托管人各自既独立履行职责又相互监督制衡的基金治理结构为本基金的利益冲突管理提供了基金内部监督机制。基金托管人履行安全保管基金财产、权属证书及相关文件、开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户、根据基金管理人指令办理清算交收、相关信息披露和监督基金投资运作，实现了基金投资管理与财产保管的分离，确保基金财产不被基金管理人和基金托管人侵占或挪用。

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

(3) 利益冲突信息披露安排

根据《招募说明书》的说明，基金管理人将在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。基金管理人将在年度报告和中期报告中披露本基金涉及的关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。

对利益冲突的披露内容包括：本基金与基金管理人管理其他同类型基础设施基金利益冲突及防范措施。对本基金与运营管理机构/主要原始权益人管理的或持有的其他同类基础设施项目利益冲突及防范措施。其他可能存在利益冲突的情形。

(4) 避免与基金管理人的利益冲突

根据基金管理人的说明，基金管理人将严格做到与其在管的其他同类资产的基础设施基金项目风险隔离，基金隔离、财产隔离，防止利益冲突。未来对于拟发行的同类资产的基础设施基金，基金管理人将避免利益冲突可能性。在遴选项目时，将充分论证标的项目对于基础设施项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，则尽量规避竞争。同时，基金管理人将就基础设施基金建立相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式。基金管理人将严格按照《运作管理办法》以及内部管理制度防范利益冲突。

(5) 避免与原始权益人的利益冲突

根据《基金合同》及《招募说明书》的约定，基础设施基金将拟定审核关联交易、避免竞争和冲突的机制、条款，如：基金存续期间拟购入基础设施项目的机制安排、基金份额持有人大会对关联交易的审议、基金份额持有人大会表决机制中的关联方回避表决安排（中国证监会另有规定的除外）等。

(6) 原始权益人关于避免同业竞争的承诺

卓远地产出具《卓远地产（成都）有限公司关于避免同业竞争的承诺函》说明：“除成都大悦城项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与成都大悦城项目存在潜在竞争关系的其他消费基础设施项目，为竞争性项目（“竞品项目”）。对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或间接持有基础设施 REITs 份额期间直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理的其他消费基础设施项目（“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待成都大悦城项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的

地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。如因成都大悦城项目与竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施 REITs 投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对消费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”。

(7) 避免与运营管理机构利益冲突

根据运营管理机构的说明，截至尽职调查基准日，运营管理机构没有为基金管理人以外的其他机构提供同类基础设施项目运营管理服务。大悦城商管天津公司的主营业务为商业运营管理，将专注于基础设施 REITs 持有的购物中心项目的运营管理。《运营管理服务协议》中已明确约定：

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，控制与项目公司或底层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底层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底层基础设施项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他底层基础设施项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保《运营管理服务协议》项下的底层基础设施项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同底层基础设施项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同底层基础设施项目在运营管理方面的交叉和冲突。基于上述，本所律师认为，基金管理人、原始权益人、运营管理机构已采取充分、适当的风险缓释措施以避免可能出现的利益冲突。

(三) 基础设施项目对外借款

根据项目公司《企业信用记录（授信机构版）》截至 2024 年 5 月 17 日，项目公司没有融资贷款。根据项目公司出具的说明函，截至函件出具之日（2024 年 5 月 30 日），

项目公司没有融资贷款，项目公司不存在尚未清偿的融资债务，基础设施项目不存在对外融资贷款。

九、消费基础设施基金业务合规性

根据《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 项目申报推荐工作的通知》(发改投资〔2023〕236号)，消费基础设施发行基础设施 REITs，优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目，保障基本民生的社区商业项目发行基础设施 REITs。项目用地性质应符合土地管理相关规定。项目原始权益人应为持有消费基础设施、开展相关业务的独立法人主体，不得从事商品住宅开发业务。针对前述要求：

(一) 基础设施项目属于消费基础设施项目

底层基础设施项目成都大悦城是一座购物中心，属于消费基础设施发行基础设施 REITs 优先支持的消费基础设施项目范围。基础设施项目用地所取得的《国有土地使用权出让合同》项下约定的土地用途为商业用地（物流交易），基础设施项目所取得《建设用地规划许可证》项下规定用地性质为零售商业用地，与基础设施项目实际用途一致，符合《土地管理法》项下“建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地”的规定。

(二) 原始权益人为开展消费基础设施业务的独立法人主体

根据成都市市场监督管理局于 2024 年 3 月 4 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91510100794900771J）、其现行有效的《公司章程》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，原始权益人是一家于 2006 年 12 月 19 日在成都市设立的有限责任公司(港澳台法人独资)，具有独立的中国企业法人资格。原始权益人的业务范围²为许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；停车场服务；酒

² 为补办联通建筑的开发建设手续，2024 年 3 月 4 日，卓远地产经营范围增加房地产开发经营。截至本法律意见书出具日，卓远地产已完成联通建筑手续补办并已注销房地产开发经营资质，且经营范围已去除房地产开发经营。

店管理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；玩具、动漫及游艺用品销售；家居用品销售；服装服饰批发；服装服饰零售；服装服饰出租；鞋帽批发；鞋帽零售；日用百货销售；礼品花卉销售；自行车及零配件批发；自行车及零配件零售；办公用品销售；纸制品销售；家具销售；家具零配件销售；化妆品批发；化妆品零售；美发饰品销售；金银制品销售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；母婴用品销售；家用电器销售；家用电器零配件销售；家用视听设备销售；电子产品销售；广告设计、代理；广告制作；广告发布；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；养生保健服务（非医疗）；洗染服务；票务代理服务；组织文化艺术交流活动；物业管理；房地产经纪；食品销售（仅销售预包装食品）；房地产咨询；货物进出口；技术进出口。（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）（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外），经核查，截至尽职调查基准日，原始权益人的商品住宅开发业务已剥离。

（三）原始权益人的独立性

原始权益人的业务与大悦城控股或其下属公司商品住宅和商业地产开发业务有效隔离，保持相对独立。

1. 资产独立

卓远地产除其投资并持有的消费基础设施项目外，就日常开展业务所需的设施、设备、办公用房等资产，有自购、租赁等不同形式。其中涉及使用大悦城控股或其下属子公司拥有的资产、信息系统等，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。

2. 业务独立

卓远地产系能够独立开展业务的法人主体，就卓远地产的日常经营事项，卓远地产根据其公司章程和内部制度进行决策，崇威国际根据公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与卓远地产重大事项的决策。卓远地产业务过程中涉及与大悦城控股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。

3. 财务独立

卓远地产制定了必要的财务制度，并配备了财务负责人、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。根据卓远地产的说明，其与大悦城控股及其关联方不存在共用银行账户、资金混同的情况。

4. 人员独立

截至尽职调查基准日，卓远地产的法定代表人、总经理、财务负责人等高级管理人员已与卓远地产签署劳动合同/聘用协议，且未在大悦城控股旗下从事商品住宅开发业务的公司任职。

5. 机构独立

根据《公司章程》，卓远地产设董事会、监事、总经理，公司章程规定了股东、董事会、监事、总经理的职责权限，并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。

综上所述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，卓远地产是开展商业综合体管理、租赁业务的独立法人实体，已剥离商品住宅开发业务，在资产、业务、财务、人员和机构等方面与大悦城控股及其下属公司的商品住宅和商业地产开发业务有效隔离，保持相对独立。

（四）回收资金使用及监管

根据卓远地产董事会决议，卓远地产就发行基础设施 REITs 募集资金的使用建立了《基础设施 REITs 回收资金管理制度》，并由公司董事会负责制度的有效实施。《基础设施 REITs 回收资金管理制度》对募集资金专户存储、资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序作出了明确规定。

卓远地产出具《卓远地产（成都）有限公司关于回收资金用途的承诺函》说明：“本公司作为原始权益人，将遵照规定使用回收资金，发行基础设施 REITs 的净回收资金用于盘活存量资产、补充流动资金和在建项目、新项目建设以及其他经批准同意的基础设施项目，确保不变相为商品住宅开发项目融资。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，本公司将及时向交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收

资金用途的，本公司将向交易所提交回收资金投向变更报告。本公司将按照监管政策要求尽快使用回收资金。本公司将按照有关业务监管细则报告回收资金使用情况。本公司将建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率，切实防范回收资金流入商品住宅开发领域。如违反上述承诺，愿接受监管机关的相关处罚。该承诺函在招募说明书中披露并向社会公开”。

崇威国际出具《崇威国际有限公司关于募集资金监督的承诺函》说明：“本公司不会以任何方式挪用回收资金。本公司将监督原始权益人遵照规定使用回收资金，发行基础设施 REITs 的净回收资金用于盘活存量资产、补充流动资金和在建项目、新项目建设以及其他经批准同意的基础设施项目，确保不变相为商品住宅开发项目融资。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，本公司将监督原始权益人及时向交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，本公司将监督原始权益人向交易所提交回收资金投向变更报告。本公司将监督原始权益人按照监管政策要求尽快使用回收资金。本公司将监督原始权益人按照有关业务监管细则报告回收资金使用情况。本公司将监督原始权益人建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率，切实防范回收资金流入商品住宅开发领域。如违反上述承诺，愿接受监管机关的相关处罚。该承诺函在招募说明书中披露并向社会公开”。

中粮集团出具《中粮集团有限公司关于募集资金监督的承诺函》说明：“本公司不会以任何方式挪用回收资金。本公司将监督原始权益人遵照规定使用回收资金，发行基础设施 REITs 的净回收资金用于盘活存量资产、补充流动资金和在建项目、新项目建设以及其他经批准同意的基础设施项目，确保不变相为商品住宅开发项目融资。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，本公司将监督原始权益人及时向交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，本公司将监督原始权益人向交易所提交回收资金投向变更报告。本公司将监督原始权益人按照监管政策要求尽快使用回收资金。本公司将监督原始权益人按照有关业务监管细则报告回收资金使用情况。本公司将监督原始权益人建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率，切实防

范回收资金流入商品住宅开发领域。如违反上述承诺，愿接受监管机关的相关处罚。该承诺函在招募说明书中披露并向社会公开”。

综上所述，本所律师认为，卓远地产的上述制度和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，卓远地产就发行本次基础设施 REITs 不存在为房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求的情况。

十、其他事项

卓远地产在位于成都市武侯区大悦路的成国用(2013)第 363 号、成国用(2013)第 362 号及成国用(2014)第 109 号用地范围内开发建设了大悦路 518 号写字楼项目（一期 1-6 层已建成竣备建筑面积 9601.31 平方米，二期 7-34 层尚未建设）、成都大悦城购物中心 2 栋（对应川（2023）成都市不动产权第 0207647 号）、成都大悦城购物中心 2 栋地下一层（对应川（2023）成都市不动产权第 0043912 号）、成都大悦城购物中心 2 栋楼宇联通建筑（横跨地块 A（成国用 2013 第 363 号）和地块 B（成国用 2013 第 362 号））、成都大悦城购物中心 2 栋 6 层 1 号房（对应川（2023）成都市不动产权第 0206903 号）、成都大悦城购物中心 3 栋（对应川（2023）成都市不动产权第 0046922 号）、成都大悦城购物中心 4 栋（对应川（2023）成都市不动产权第 0043773 号）、大悦路 418 号悦街商铺项目（对应川（2023）成都市不动产权第 0046987 号）、预留公建配套（位于成都大悦城购物中心 2 栋地下二层）（对应川（2023）成都市不动产权第 0046881 号）、配套地下车库（包含 870 个人防车位（对应川（2023）成都市不动产权第 0210775 号），633 个成都大悦城购物中心的配套产权车位（对应川（2023）成都市不动产权第 0210704 号）以及 400 个悦街项目的配套产权车位（对应川（2021）成都市不动产权第 0205434 号））等资产（以上资产统称“大悦城综合体项目”）。除成都大悦城购物中心 2 栋、成都大悦城购物中心地下一层、成都大悦城购物中心 3 栋、成都大悦城购物中心 4 栋以及 633 个成都大悦城购物中心的配套产权车位外，其他资产（以下简称“未入池资产”）未纳入底层基础设施项目资产范围。未入池资产存在与入池资产相连接及共用资产的情形。针对未入池资产存在的风险，总结如下：

（一）楼宇联通建筑

成都大悦城购物中心 2 栋横跨项目用地成国用 2013 字 363 号（A 地块）和成国用 2013 字 362 号（B 地块），因此成都大悦城购物中心 2 栋分为 A 座和 B 座，并分别取得了不动产权证书，即川（2023）成都市不动产权第 0285158 号不动产权证书和川（2023）成都市不动产权第 0285153 号不动产权证书。卓远地产在大悦城购物中心 2 栋 A 座和 B 座 2-4 层之间建设了三层楼宇联通建筑。该等楼宇联通建筑已完成投资建设手续的补办和产权登记。

经原始权益人与成都市发改委、成都市规自局、武侯区各主管委办局等资产属地相关委办局的沟通确认，原始权益人已根据《成都市规划和自然资源局关于加强公共连廊规划及用地管理有关事项的通知》（“公共连廊通知”）相关规定，完成联通建筑相关投资建设手续的补办和产权登记。

公共连廊通知的发布单位成都市规自局作为主管部门已于 2023 年 12 月 21 日出具函件，同意支持楼宇联通建筑按公共连廊办理投资建设手续。办理楼宇联通建筑全套投资建设手续所涉及的主管部门成都市武侯区行政审批局、成都市武侯区规自局、成都市武侯区住建局、成都市武侯生态环境局已出具支持函件，同意支持卓远地产在本基金发行之之前，就楼宇联通建筑按照公共连廊办理完成相关手续。截至本法律意见书出具之日，楼宇联通建筑已取得的投资建设手续及产权登记文件如下：

1. 楼宇联通建筑取得的投资建设手续

(1) 企业投资项目备案

2024 年 3 月 21 日，武侯区行政审批局向卓远地产下发的《四川省外商投资项目备案表》（备案号：川投资备【2403-510107-04-01-833398】FGWB-0043 号），成都大悦城 1#、2#、3#过街连廊项目已完成备案。

(2) 建设用地规划许可

卓远地产就楼宇联通建筑用地已取得成都市武侯区规自局核发的《建设用地规划许可证》，具体如下：

用地单位	卓远地产（成都）有限公司
编号	地字第 510107202421337 号

项目名称	武侯区大悦路 518 号 0.603 亩其他交通设施用地 (市政道路地上空间利用建设过街连廊) 项目用地 (2403-510107-04-01-833398)
用地位置	武侯区大悦路 518 号地上空间
土地用途	其他交通设施用地
用地面积	402.29 平方米
建设规模	约 833 平方米
日期	2024-05-14

(3) 建设工程规划许可

卓远地产就楼宇联通建筑已取得成都市武侯区规自局核发的《建设工程规划许可证》，具体如下：

建设单位	卓远地产 (成都) 有限公司
编号	建字第 510107202430474 号
建设项目名称	武侯区大悦路 518 号 0.603 亩其他交通设施用地 (市政道路地上空间利用建设过街连廊) 项目 (2403-510107-04-01-833398)
建设位置	武侯区大悦路 518 号太平园中三路道路地上空间
建设规模	833.01 平方米
日期	2024-05-14

(4) 土地出让合同

2024 年 4 月 24 日，卓远地产与成都市武侯区规自局签署了编号为 510107-2024-D-001 (武) 的《国有土地使用权出让合同》，约定出让人出让给受让人的宗地位于武侯区大悦路 518 号太平园中三路道路地上空间，宗地总面积为 402.29 平方米，其中出让土地面积为 402.29 平方米。出让宗地的用途为其他交通设施用地 (地上空间)。土地使用权出让年期为 23 年，土地使用权出让金总额为 3,137,862 元。

(5) 不动产权证书

卓远地产就楼宇联通建筑已取得成都市规自局核发的《不动产权证书》(土地使用权)，具体如下：

建筑名称	证书编号	取得日期	颁发部门	主要内容
------	------	------	------	------

建筑名称	证书编号	取得日期	颁发部门	主要内容
楼宇联通建筑	川 (2024) 成都市不动产权第 0150579 号	2024-05-29	成都市规自局	共有情况：单独所有 不动产单元号 510107009002GS00001W00000000 权利性质：出让 用途：其他交通设施用地（地上空间） 面积：宗地面积 78 平方米 使用期限：2024 年 04 月 24 日起至 2047 年 04 月 23 日止
	川 (2024) 成都市不动产权第 0150587 号	2024-05-29	成都市规自局	共有情况：单独所有 不动产单元号 510107009002GS00002W00000000 权利性质：出让 用途：其他交通设施用地（地上空间） 面积：宗地面积 213.96 平方米 使用期限：2024 年 04 月 24 日起至 2047 年 04 月 23 日止
	川 (2024) 成都市不动产权第 0150592 号	2024-05-29	成都市规自局	共有情况：单独所有 不动产单元号 510107009002GS00003W00000000 权利性质：出让 用途：其他交通设施用地（地上空间） 面积：宗地面积 110.33 平方米 使用期限：2024 年 04 月 24 日起至 2047 年 04 月 23 日止

卓远地产就楼宇联通建筑已取得成都市规自局核发的《不动产权证书》（房屋所有权），具体如下：

证书名称	证书编号	取得日期	颁发部门	主要内容
------	------	------	------	------

证书名称	证书编号	取得日期	颁发部门	主要内容
《不动产权证书》	川(2024)成都市不动产权第0202672号	2024-7-12	成都市规自局	<p>共有情况:单独所有</p> <p>坐落:武侯区大悦路518号太平园中三路道路地上空间2幢2层1号</p> <p>不动产单元号 510107009002GB00002F00010001</p> <p>权利性质:出让/商品房</p> <p>用途:其他交通设施用地(地上空间)/过街连廊</p> <p>面积:共用宗地面积213.96平方米/房屋建筑面积572.39平方米</p> <p>国有建设用地使用权:2047年04月23日止</p>
《不动产权证书》	川(2024)成都市不动产权第0202656号	2024-7-12	成都市规自局	<p>共有情况:单独所有</p> <p>坐落:武侯区大悦路518号太平园中三路道路地上空间1幢2层1号</p> <p>不动产单元号 510107009002GS00001F00010001</p> <p>权利性质:出让/商品房</p> <p>用途:其他交通设施用地(地上空间)/过街连廊</p> <p>面积:共用宗地面积78平方米/房屋建筑面积140.40平方米</p> <p>国有建设用地使用权:2047年04月23日止</p>

证书名称	证书编号	取得日期	颁发部门	主要内容
《不动产权证书》	川(2024)成都市不动产权第0202676号	2024-7-12	成都市规自局	共有情况:单独所有 坐落:武侯区大悦路518号太平园中三路道路地上空间3幢2层1号 不动产单元号 510107009002GS00003F00010001 权利性质:出让/商品房 用途:其他交通设施用地(地上空间)/过街连廊 面积:共用宗地面积110.33平方米/房屋建筑面积85.53平方米 国有建设用地使用权:2047年04月23日止

(6) 施工许可

卓远地产已取得成都市武侯区住建局核发的《建筑工程施工许可证》，具体如下：

建设单位	卓远地产(成都)有限公司
编号	510107202405230601
工程名称	武侯区大悦路518号0.603亩其他交通设施用地(市政道路地上空间利用建设过街连廊)项目(2403-510107-04-01-833398)(补办)
建设地址	武侯区大悦城518号太平园中三路道路地上空间
建设规模	833.01(平方米)
发证日期	2024-05-23

(7) 竣工验收

楼宇联通建筑已取得的竣工验收审批相关文件如下：

① 规划验收

2015年12月16日，成都市武侯区规自局向卓远地产下发《建设工程规划土地核实意见书》(成规自核字第2024000455号)，武侯区大悦路518号0.603亩其他交通设施

用地（市政道路地上空间利用建设过街连廊）项目(2403-510107-04-01-833398)（补办）建设符合要求，建筑用途为过街连廊，土地用途为其他交通设施用地（地上空间），核实合格。

② 消防验收

2024年6月17日，成都市武侯区住建局向卓远地产下发《建设工程消防验收备案凭证》（成武消备凭字[2024]第032号），武侯区大悦路518号0.603亩其他交通设施用地（市政道路地上空间利用建设过街连廊）项目(2403-510107-04-01-833398)（补办）（地址：武侯区大悦路518号太平园中三路道路地上空间；建筑面积：833.01平方米；建筑高度：21.7米；建筑层数：地上3层，地下0层；使用性质：过街连廊）消防验收备案，备案申请表编号为51010720240028。

③ 人防验收

2024年6月18日，成都市人民政府国防动员办公室向卓远地产下发《建设项目人防工程竣工验收备案意见书》（成防办510107022024453794号），武侯区大悦路518号0.603亩其他交通设施用地（市政道路地上空间利用建设过街连廊）项目已完成防空地下室易地建设费缴纳，同意办理竣工验收备案。

④ 竣工备案

2024年7月3日，成都市武侯区住建局向卓远地产出具《武侯区住房和城乡建设和交通运输局建设工程并联竣工验收通知书》（成武建并联验收（建筑）2024-25），武侯区大悦路518号0.603亩其他交通设施用地（市政道路地上空间利用建设过街连廊）项目(2403-510107-04-01-833398)（补办）并联验收竣工验收通过。

2024年7月3日，成都市武侯区住建局向卓远地产出具《成都市建设工程并联并行竣工验收及备案申请表》（房武建设竣工验收备案（房建）2024-16），武侯区大悦路518号0.603亩其他交通设施用地（市政道路地上空间利用建设过街连廊）项目(2403-510107-04-01-833398)（补办）竣工验收文件齐全。

⑤ 涉外验收

2024年6月18日，卓远地产取得成都市国家安全局办下发的《关于同意卓远地产

申请武侯区大悦路 518 号 0.603 亩其他交通设施用地（市政道路地上空间利用建设过街连廊）项目(2403-510107-04-01-833398)（补办）建设项目验收的批复》（成国安审[2024]0580 号），其中载明：“武侯区大悦路 518 号 0.603 亩其他交通设施用地（市政道路地上空间利用建设过街连廊）项目(2403-510107-04-01-833398)（补办）建设项目符合有关规定，现同意该项目通过我涉外建设项目国家安全事项检查验收，并可到城市不动产登记中心办理不动产首次登记”。

（8）其他重要手续

① 节能审查文件

根据 2024 年 3 月 21 日出具的《项目能源消费情况表》，成都大悦城 1#、2#、3# 过街连廊项目不单独进行节能审查，1.项目年综合能源消费量：36.7 吨标准煤（当量值）；2.项目年电力消耗量：29.8 万千瓦时，属于年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项。

我们理解，卓远地产将底层基础设施项目增资至项目公司时，明确约定大悦城综合体范围内除底层基础设施项目外的资产均为未入池资产，未入池资产由卓远地产运营和管理并依法依规平稳运行，相关运营责任和风险由卓远地产承担。项目公司通过不动产变更登记程序取得了成都大悦城购物中心 2 栋的 A 座和 B 座的所有权并办理了独立的不动产权证书，楼宇联通建筑未装入项目公司，不属于底层基础设施项目，不影响底层基础设施项目的权属。

由于楼宇联通建筑与成都大悦城购物中心 2 栋物理上相连接、经营上相关，若受到主管部门行政处罚或要求合规整改，或者因经营或不可抗力因素出现安全责任事故，或者卓远地产对其运营现状进行调整，会导致项目公司/成都大悦城项目的运营受到影响。对此，原始权益人已签署的《项目公司股权转让协议》中已约定，卓远地产应确保未入池资产中 2 栋楼宇联通建筑的投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续合法合规，满足建筑使用安全及消防安全要求，因卓远地产责任导致该等建筑物的建设、运营、改造、维修、拆除引发底层基础设施项目和项目公司的风险、争议纠纷及直接损失，均由卓远地产负责解决和承担最终责任。

综上所述，楼宇联通建筑已完成相关投资建设手续的补办和产权登记，不纳入底层

基础设施项目资产范围，项目公司不是楼宇联通建筑的建设单位，楼宇联通建筑不影响底层基础设施项目的权属及合法合规性。

（二）底层基础设施项目与未纳入底层基础设施项目资产范围的资产共用空间和设施设备情况

1. 底层基础设施项目配套产权车位与停车场其他未纳入底层基础设施项目范围的车位共用设施设备

底层基础设施项目中的 633 个成都大悦城购物中心的配套产权车位存在使用未纳入底层基础设施项目资产范围的停车场设施设备（如岗亭、道闸设备等）的情形，本次基础设施 REITs 发行后，项目公司与原始权益人拟分别将底层基础设施项目中的 633 个成都大悦城购物中心的配套产权车位（以下简称“入池车位”）以及未纳入底层基础设施项目资产范围的车位（以下简称“非入池车位”）（入池车位与非入池车位合称“停车场”）委托予大悦城商业运营管理（天津）有限公司成都分公司进行统一管理。按照入池车位在停车场中的数量占比乘以停车场的总体收益计算归属于项目公司的收益。

2. 底层基础设施项目与其他资产共用公共区域及部分设施

除停车场以外，底层基础设施项目与未纳入基础设施项目范围的资产存在共用公共区域及部分设施（如楼宇联通建筑、大门、电梯等）。对于原始权益人持有的未纳入底层基础设施项目范围的资产，由其承担资产管理权责。底层基础设施项目由项目公司持有并委托运营管理机构管理。共用的公共区域及部分设施由物业管理机构进行管理维护，各自按照约定承担相关物业费用，不影响基础设施项目的经营及日常使用。原始权益人与项目公司相互之间不再向对方就共用区域及设施额外收取或支付费用。。

对于上述未纳入底层基础设施项目范围的资产，将采取如下风险缓释措施：

(1) 在《项目公司股权转让协议》中约定由原始权益人对未入池资产负责运营和管理，并依法依规平稳运行

根据《项目公司股权转让协议》的约定，大悦城综合体项目未纳入基础设施项目范围内的资产（“未入池资产”）应由转让方卓远地产负责运营和管理，并依法依规平稳运行，相关运营责任和风险由卓远地产承担，与基础设施项目不可分割的未入池资产部

分若在运营、改造、维修、拆除方面因转让方责任引发底层基础设施项目和项目公司的风险争议纠纷及直接损失，均由卓远地产解决和承担。

(2) 原始权益人对后续项目稳定运行作公开承诺

原始权益人出具承诺函，对后续项目稳定运行作如下承诺“基础设施项目与未纳入基础设施资产范围的资产（“未入池资产”）存在共用公共区域情况，前述共用公共区域归属于本公司所有的部分，由本公司负责运营和管理，并保障依法依规平稳运行，相关运营责任和风险由本公司承担”。

综上所述，未纳入底层基础设施项目范围的资产存在与底层基础设施项目共用空间和设施设备的情形，本项目已采取相应的风险缓释措施，原始权益人已做出相应承诺，保障项目后续稳定运行。

十一、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

(一) 卓远地产具备担任原始权益人的主体资格及权限，华夏基金具备担任本基金基金管理人的主体资格条件，农业银行具备担任本基金基金托管人的主体资格条件，中信证券参与本基金符合相关法律法规的要求及规定。运营管理机构在按照《证券投资基金法》规定在中国证监会完成备案后具备担任运营管理机构的主体资格，主要参与机构具备参与本基金并提供相关服务的资质。

(二) 本基金符合《证券投资基金法》《运作管理办法》规定的募集条件。本基金的募集已通过华夏基金内部批准，其授权符合法律、行政法规和中国证监会的规定及华夏基金《公司章程》的规定。

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

(四) 本基金拟投资的基础设施项目权属清晰，资产范围明确，合法合规，基础设施项目转让行为合法合规，基础设施项目运营管理安排符合《基础设施基金指引》等法律、法规和规范性文件的相关规定。

(五) 原始权益人、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。原始权益人已作出避免同业竞争的承诺。

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

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

本法律意见书正本陆份，由本所负责人及经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页以下无正文)

(本页无正文，为《北京金诚同达律师事务所关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》之盖章页)

北京金诚同达律师事务所 (盖章)



负责人: (签字)

杨晨: 杨晨

经办律师: (签字)

王明凯: 王明凯

许照松: 许照松

2024年 8 月 2 日