

上海市锦天城律师事务所

关于

申请募集注册

招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金
的

法律意见书



地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 楼

电话：（86-21）20511000

传真：（86-21）20511999

邮编：200120

网址：www.allbrightlaw.com

目 录

释 义	2
一、基础设施基金的原始权益人	8
二、基础设施基金的基金管理人	10
三、基础设施基金的基金托管人	14
四、基础设施资产支持证券的管理人	17
五、基础设施资产支持证券的托管人	19
六、基础设施基金的外部管理机构	20
七、基础设施基金其他参与机构	25
八、关于募集本基金的条件	28
九、基础设施资产的范围及权属	35
十、基础设施项目的合法合规性	38
十一、基础设施项目转让行为合法合规性	60
十二、基础设施基金的治理机制	71
十三、基础设施项目的运营管理安排	72
十四、关联交易、同业竞争与对外借款事项	73
十五、结论	76
附件一：国定路 1 号楼项目室号部位信息	78
附件二：国定路 3 号楼项目室号部位信息	82
附件三：湾谷园 B5 号楼项目《上海市房地产权证》信息	83

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
本基金/基础设施基金	指	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/招商基金	指	招商基金管理有限公司
杨科创/原始权益人/外部管理机构/运营管理统筹机构	指	上海杨浦科技创业中心有限公司
项目公司/科汇智创	指	上海科汇智创项目管理有限公司
基础设施项目	指	基础设施资产与项目公司的合称
基础设施资产	指	国定路 1 号楼项目、国定路 3 号楼项目及湾谷园 B5 号楼项目
国定路 1 号楼项目	指	位于上海市杨浦区国定路 335 号的一幢办公楼中的 4 至 13 层办公用房、地下 1 层汽车库的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及其他相关附属设施
国定路 3 号楼项目	指	位于上海市杨浦区国定路 323、333 号的一幢办公楼中的 3 至 15 层办公用房、地下 2 层至地下 3 层车库的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及其他相关附属设施
湾谷园 B5 号楼项目	指	位于上海市杨浦区国权北路 1688 弄 68 号一幢办公楼的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及其他相关附属设施
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会

市发改委	指	上海市发展和改革委员会
杨浦区发改委	指	上海市杨浦区发展和改革委员会
市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
市科委	指	上海市科学技术委员会
杨浦区规资局	指	上海市杨浦区规划和自然资源局
专项计划	指	招商科创孵化器资产支持专项计划
资产支持证券	指	以专项计划为载体发行的基础设施资产支持证券
资产支持证券管理人/计划管理人/招商财富	指	招商财富资产管理有限公司
外部管理机构/运营管理实施机构/上海科优达	指	上海科优达科技发展有限公司
会计师事务所/利安达	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
资产评估机构/戴德梁行	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
律师事务所/锦天城/本所	指	上海市锦天城律师事务所
基金托管人/浦发银行	指	上海浦东发展银行股份有限公司
资产支持证券托管人/浦发银行上海分行	指	上海浦东发展银行股份有限公司上海分行
浦发银行杨浦支行	指	上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行
兴业银行陆家嘴支行	指	兴业银行股份有限公司陆家嘴支行

《招募说明书》	指	《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金合同招募说明书(草案)》及其任何有效修订和补充
《基金合同》	指	《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金合同(草案)》及对该合同的任何有效修订和补充
《托管协议》	指	基金管理人与基金托管人就本基金签订的《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金托管协议(草案)》及对该协议的任何有效修订和补充
《股权转让协议》	指	《上海杨浦科技创业中心有限公司(作为转让方)和招商财富资产管理有限公司(作为受让方,代表招商科创孵化器资产支持专项计划)和上海科汇智创项目管理有限公司关于上海科汇智创项目管理有限公司之股权转让协议(草案)》及对该协议的任何有效修订和补充
《增资协议》	指	计划管理人(代表专项计划)与项目公司签署的《关于上海科汇智创项目管理有限公司之增资协议(草案)》及其任何有效修改或补充
《借款合同》	指	《关于上海科汇智创项目管理有限公司之借款合同(草案)》及对该合同的任何有效修订和补充
《运营管理协议》	指	《招商基金管理有限公司(代表招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金)招商财富资产管理有限公司(代表招商科创孵化器资产支持专项计划)上海科汇智创项目管理有限公司和上海杨浦科技创业中心有限公司上海科优达科技发展有限公司关于招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金之基础设施项目运营管理协议(草案)》及对该协议的任何有效修订和补充
本法律意见书	指	《上海市锦天城律师事务所关于招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《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）》
《审核关注事项》	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）》
958号文	指	《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）
32号令	指	《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委令、财政部令第32号）

上海市锦天城律师事务所

关于申请募集注册

招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金的

法律意见书

致：招商基金管理有限公司

上海市锦天城律师事务所（简称“本所”或“锦天城”）是经中华人民共和国（简称“中国”）上海市司法局批准设立、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¹”），就题述事宜出具法律意见书的律师事务所。

受招商基金管理有限公司（简称“基金管理人”或“招商基金”）的委托，本所根据《中华人民共和国证券法》（简称“《证券法》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（简称“《证券投资基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（简称“《运作办法》”）、《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）》、《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）》（简称“《审核关注事项》”）及《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等中国法律的规定，出具本《上海市锦天城律师事务所关于申请募集注册招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》。

上海杨浦科技创业中心有限公司（简称“原始权益人”或“杨科创”）拟作为原始权益人以其持有的位于上海市杨浦区国定路 335 号的一幢办公楼中的 4 至 13 层办公用房、地下 1 层汽车库的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及其他相关附属设施（简称“国定路 1 号楼项目”）、位于上海市杨浦区国定路 323、333 号的一幢办公楼中的 3 至 15 层办公用房、地下 2 层至地下 3 层车库的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设

¹ 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。

用地使用权，以及其他相关附属设施（简称“**国定路3号楼项目**”）、位于上海市杨浦区国权北路1688弄68号的一幢办公楼的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及其他相关附属设施（简称“**湾谷园B5号楼项目**”，与国定路1号楼项目、国定路3号楼项目合称“**基础设施资产**”，基础设施资产与上海科汇智创项目管理有限公司（简称“**项目公司**”或“**科汇智创**”）合称“**基础设施项目**”）作为底层基础设施项目，由招商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**”）申请募集注册招商科创孵化器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**”）。

为出具本法律意见书，本所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，以2024年6月30日作为法律尽职调查基准日，查阅了本所律师认为必要查阅的文件，并就本基金募集相关的问题询问了有关人员或与之进行了必要的讨论。本法律意见书系基于以下前提作出：在本所为出具本法律意见书而进行的调查过程中，基金管理人、原始权益人等机构所提供的文件、材料和所作的陈述和说明是真实、准确、完整的，且一切足以影响本法律意见书的事实、文件和信息，无论是否可从公开渠道获得，其均已向本所披露，而无任何隐瞒、虚假和疏漏之处；所提供的副本材料或复印件与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，获得合法授权；所有的口头陈述和说明均与事实一致。

对于出具本法律意见书至关重要而因客观限制无法进行全面核查或无法得到独立证据支持的事实，本所依据原始权益人等发行基础设施基金相关参与人、有关政府部门或相关机构出具的证明文件或确认文件出具相关法律意见。本所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，不存在与发起人（原始权益人）及基金管理人等串通、隐瞒情况，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。

本法律意见书仅就与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、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中述及有关财务、会计、审计、税收、现金流测算、评估、信用

评级等内容的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。本所对这些文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

本法律意见书仅供招商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《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》（简称“《基金合同》”）和《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》（简称“《招募说明书》”）中的定义具有相同含义。

基于上述，本所出具法律意见如下：

一、基础设施基金的原始权益人

根据《招募说明书》和《基金合同》的约定，本基金的原始权益人为杨科创。

1.1 原始权益人的主体资格

根据上海市杨浦区市场监督管理局于 2022 年 9 月 6 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310110703282972L）及国家企业信用信息公示系统²的公示信息，杨科创的基本情况如下：

企业名称	上海杨浦科技创业中心有限公司
法定代表人	谢吉华
住所	上海市杨浦区国定路 335 号
成立日期	2001 年 4 月 12 日
营业期限	2001 年 4 月 12 日至 2031 年 4 月 11 日
注册资本	人民币 22,000 万元
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；科技中介服务；以自有资金从事投资活动；标准化服务；创业空间服务；企业管理；非居住房地产租赁；物业管理；会议及展览服务；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类

² 网址：www.gsxt.gov.cn，查询日期：2024 年 7 月 30 日。

	信息咨询服务)；社会经济咨询服务；信息技术咨询服务；企业管理咨询；货物进出口；技术进出口；进出口代理；电子产品销售；建筑材料销售；园区管理服务；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)
--	---

经核查杨科创的《营业执照》、公司章程，并查询国家企业信用信息公示系统,截至 2024 年 7 月 30 日,杨科创系依法设立且有效存续的有限责任公司,不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形。

1.2 原始权益人的内控制度

经核查杨科创提供的公司章程、《上海杨浦科技创业中心有限公司内控制度汇编》《党总支委员会议事决策规则》以及杨科创出具的《上海杨浦科技创业中心有限公司关于招商科创孵化器基础设施证券投资基金(REITs)项目之承诺及说明函》(简称“**承诺及说明函**”),杨科创已建立“三重一大”集体决策制度、总经理办公会议事规则、财务管理、预算管理、固定资产管理、采购管理、合同管理、关联交易等管理制度。

1.3 原始权益人违法违规、失信情况

根据杨科创出具的承诺及说明函并经本所律师查询“中国执行信息公开网”(http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/)、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平台”(http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)、国家金融监督管理总局网站(http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html)、中国证监会网站(http://www.csrc.gov.cn)、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站(http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/)、中国住房和城乡建设部网站(http://www.mohurd.gov.cn/)、中国自然资源部网站(http://www.mnr.gov.cn/)、中国应急管理部网站(https://www.mem.gov.cn/)、中国生态环境部网站(http://www.mee.gov.cn/)、国家市场监督管理总局网站(http://www.samr.gov.cn/)、国家发改委网站(http://www.ndrc.gov.cn/)、中国财政部网站(http://www.mof.gov.cn/)、中国人民银行网站(http://www.pbc.gov.cn/)、国家外汇管理局网站(https://www.safe.gov.cn/)、国家税务总局网站(http://www.chinatax.gov.cn/)、国家税务总局上海市税务

局网站（<http://shanghai.chinatax.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>），截至2024年7月29日，杨科创最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

1.4 小结

综上，本所律师认为，杨科创具备《基础设施基金指引》第八条第（二）款及第五十条第（三）款、《审核关注事项》第六条规定的担任基础设施基金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《招募说明书》以及《基金合同》的约定，本基金的基金管理人为招商基金。

2.1 基金管理人的主体资格

根据深圳市市场监督管理局于2021年6月9日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9144030071093625X4）及国家企业信用信息公示系统³的公示信息，招商基金的基本情况如下：

企业名称	招商基金管理有限公司
法定代表人	王小青
住所	深圳市福田区深南大道7088号
成立日期	2002年12月27日
营业期限	2002年12月27日至2052年12月26日
注册资本	131,000万元人民币
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目是：，许可经营项目是：基金管理业务，发起设立基金，中国证监会批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关

³ 网址：www.gsxt.gov.cn，查询日期：2024年7月30日。

部门批准后方可开展经营活动)

经核查招商基金的《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 7 月 30 日，招商基金成立满三年，系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形。

2.2 基金管理人的业务资质

根据中国证监会于 2002 年 12 月 26 日出具的《关于同意招商基金管理有限公司开业的批复》（证监基金字[2002]100 号）、中国证监会于 2021 年 7 月 14 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000047189）、深圳市市场监督管理局于 2021 年 6 月 9 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9144030071093625X4）以及中国证券投资基金业协会公示的公募基金管理人名录⁴，招商基金为经中国证监会批准依法设立的基金管理公司。

根据招商基金出具的《招商基金管理有限公司关于招商科创孵化器基础设施证券投资基金（REITs）项目之说明及承诺函》（简称“**说明及承诺函**”），招商基金符合《证券投资基金法》《运作办法》规定的相关条件，具备担任公募基金管理人的主体资格和相应业务资质。

综上，本所律师认为，招商基金系经中国证监会核准设立的基金管理公司，符合《证券投资基金法》第十二条及《运作办法》第六条的规定。

2.3 公司治理及投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程

根据招商基金的公司章程、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 3 月 20 日出具的《招商基金管理有限公司内部控制评价报告》（简称“**《内部控制评价报告》**”）（德师报（核）字（24）第 E00035 号），招商基金建立了由股东会、董事会、监事会和经营管理机构组成的法人治理结构。股东会为公司的权力机构，依照法律和公司章程行使权利；董事会按照法律和公司章程行使权利；经营管理机构在总经理领导下负责公司日常经营管理活动中的重要决策，在经营管理机构充分商议后，由总经理在公司章程及董

⁴ 网址：<https://www.amac.org.cn/informationpublicity/institutionalpublicity/gmjglrgs/>。

事会授权范围内做出最终决定；监事会、董事会风险控制委员会及审计委员会、督察长、公司风险管理委员会、风控合规部门、监察审计部为公司不同层面的监督机构，构成公司相对独立的监督系统。

根据招商基金提供的《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金尽职调查管理办法》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金内部控制与风险管理管理办法》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金投资管理办法》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金信息披露管理办法》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金运营管理管理办法》以及招商基金提供的说明及承诺函，招商基金已根据公司章程设立相关公司组织机构，具备健全有效的公司治理结构和内控管理制度，已设置基础设施基金投资管理制度、项目运营、内部控制和风险管理制度和流程，且该等制度和流程健全、有效，符合《运作办法》以及《基础设施基金指引》等法律的相关规定。

综上，本所律师认为，招商基金的公司治理健全，具备基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，内控制度完善。

2.4 基金管理人的部门设置、运营经验、人员配备和资产管理经验

根据招商基金提供的《关于成立基础设施投资管理部的通知》（招金人字[2020]87号）、《关于基础设施投资管理部组织架构调整的通知》（招金人字[2021]37号），招商基金已设置“基础设施投资管理部”，承担基础设施公募 REITs 项目尽职调查、投资管理、项目运营、风险控制、基础资产估值、未来二级市场公募 REITs 投资等工作。

根据招商基金提供的《关于招商基金管理有限公司基础设施投资管理部人员配备的说明》以及招商基金出具的说明及承诺函，招商基金基础设施投资管理部已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验。

根据招商基金出具的说明及承诺函和招商财富出具的《资产支持证券管理人

相关说明材料》，招商基金及其同一控制下的关联方具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验。

综上，本所律师认为，招商基金已设置独立的基础设施基金投资管理部门，并配备相关业务人员，业务人员数量符合《基础设施基金指引》的规定。

2.5 基金管理人的财务状况

根据招商基金提供的公司章程，招商证券股份有限公司持有招商基金 45% 的股权。经本所律师查询招商证券股份有限公司 2021 年至 2023 年年度报告以及招商基金提供的说明及承诺函，招商基金截至 2021 年、2022 年及 2023 年年末的营业收入分别为 52.32 亿元、57.57 亿元、52.94 亿元，总资产分别为 101.49 亿元、123.10 亿元、141.51 亿元，净利润分别为 16.03 亿元、18.13 亿元、17.53 亿元，招商基金财务状况良好，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）项规定。

2.6 基金管理人的违法违规、失信情况

根据招商基金提供的说明及承诺函并经本所律师查询“中国执行信息公开网”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）、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平台”（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、国家发改委网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn/>）、国家外汇管理局网站（<https://www.safe.gov.cn/>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局深圳市税务局网站（<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”

(<http://www.gsxt.gov.cn>) 、 中国 市 场 监 管 行 政 处 罚 文 书 网 (<http://cfws.samr.gov.cn/>) ， 截 至 2024 年 7 月 30 日 ， 招 商 基 金 最 近 一 年 内 不 存 在 因 重 大 违 法 违 规 行 为 、 重 大 失 信 行 为 受 到 行 政 处 罚 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 立 案 调 查 、 司 法 机 关 立 案 侦 查 ， 或 者 正 处 于 整 改 期 间 的 情 形 ； 具 有 良 好 的 社 会 声 誉 ， 在 金 融 监 管 、 工 商 、 税 务 等 方 面 不 存 在 重 大 不 良 记 录 ； 不 存 在 对 基 金 运 作 已 经 或 可 能 造 成 不 良 影 响 的 重 大 变 更 事 项 或 者 诉 讼 、 仲 裁 等 其 他 重 大 事 项 ； 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 。

2.7 小结

综 上 ， 本 所 律 师 认 为 ， 招 商 基 金 具 备 《 证 券 投 资 基 金 法 》 《 运 作 办 法 》 《 基 础 设 施 基 金 指 引 》 及 相 关 法 律 规 定 的 担 任 本 基 金 基 金 管 理 人 的 条 件 。

三、基础设施基金的基金托管人

根 据 《 招 募 说 明 书 》 和 《 基 金 合 同 》 的 约 定 ， 本 基 金 的 基 金 托 管 人 为 浦 发 银 行 。

3.1 基金托管人的主体资格

根 据 上 海 市 市 场 监 督 管 理 局 于 2024 年 3 月 11 日 核 发 的 《 营 业 执 照 》 （ 统 一 社 会 信 用 代 码 ： 9131000013221158XC ） 以 及 国 家 企 业 信 用 信 息 系 统⁵ 的 公 示 显 示 ， 基 金 托 管 人 的 基 本 情 况 如 下 ：

企业名称	上海浦东发展银行股份有限公司
法定代表人	张为忠
住所	上海市中山东一路 12 号
成立日期	1992 年 10 月 19 日
营业期限	1992 年 10 月 19 日至无固定期限
注册资本	2,935,208.039700 万元人民币
企业类型	其他股份有限公司（上市）
经营范围	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖

⁵ 网址： www.gsxt.gov.cn ， 查 询 日 期 ： 2024 年 7 月 30 日 。

政府债券；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；同业外汇拆借；， 外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；结汇、售汇；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸银行业务。经中国人民银行批准的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经核查浦发银行的《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 7 月 30 日，浦发银行为依法设立且有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形。

3.2 基金托管人的业务资质

根据中国证监会、原中国银行业监督管理委员会（现为“**国家金融监督管理总局**”）于 2003 年 9 月 10 日联合作出的《关于上海浦东发展银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基字[2003]105 号）、原中国银行保险监督管理委员会（现为“**国家金融监督管理总局**”）于 2022 年 6 月 30 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0015H131000001）以及中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2024 年 6 月）》，浦发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《运作办法》第六条第（一）项的规定。

3.3 基金托管人的相关人员配备及托管业务经验

根据浦发银行提供的相关说明文件显示，浦发银行为开展基础设施基金托管业务提供的服务团队由领导小组、执行小组和专业人员组成，项目服务团队的人员均有多年的商业银行托管业务从业经验，具有丰富的业务经验和良好的专业素养，浦发银行已参与公募 REITs 上市项目“华夏基金华润有巢租赁住房封闭式公募 REIT”托管。

3.4 基金管理人与基金托管人相互出资或持有股份核查

根据本所律师查阅浦发银行在上交所网站公开披露的 2023 年年度报告⁶及招商基金公司章程，浦发银行与招商基金非同一机构，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。

3.5 基金托管人的违法违规、失信情况

经本所律师查询“中国执行信息公开网”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）、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平台”（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、中国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、国家发改委网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn/>）、国家外汇管理局网站（<https://www.safe.gov.cn/>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局上海市税务局网站（<https://shanghai.chinatax.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（<https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>），截至 2024 年 7 月 30 日，浦发银行最近一年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚的情形，不存在因与托管业务相关的重大违法违规行为、严重失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；不存在对基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项或者诉讼、仲裁等其他重大事项；最近一年未因向中国证监会提交存在虚假记载、误导性陈述或重大

⁶ 网址：https://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2024-04-30/600000_20240430_X7I5.pdf，查询日期：2024 年 7 月 30 日。

遗漏的注册基金申请材料受到处罚。

3.6 小结

综上所述，本所律师认为，浦发银行具备《证券投资基金法》《运作办法》以及《基础设施基金指引》规定的担任基金托管人的资质。

四、基础设施资产支持证券的管理人

根据《招募说明书》和《基金合同》的约定，本基金拟以初始募集资金投资于招商财富作为资产支持证券管理人设立并管理的专项计划，认购并持有专项计划的全部资产支持证券。

4.1 资产支持证券管理人的主体资格

根据深圳市市场监督管理局于 2023 年 11 月 6 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300062724274L）及国家企业信用信息公示系统⁷的公示信息，招商财富的基本情况如下：

企业名称	招商财富资产管理有限公司
法定代表人	张倩
住所	深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5033 号前海卓越金融中心 3 号楼 L26-01B、2602
成立日期	2013 年 2 月 21 日
营业期限	2013 年 2 月 21 日至 5000 年 1 月 1 日
注册资本	174,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般经营项目是：，许可经营项目是：经营特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。

经核查招商财富的《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 7 月 30 日，招商财富系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形。

⁷ 网址：www.gsxt.gov.cn，查询日期：2024 年 7 月 30 日。

4.2 资产支持证券管理人的业务资质和权限

根据中国证监会于 2023 年 4 月 4 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000054707），招商财富经核准的证券期货业务范围为：特定客户资产管理。因此，招商财富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。

经查询国家企业信用信息公示系统及招商财富的公司章程，招商基金持有招商财富 100% 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。根据招商财富提供的《资产证券化业务立项委员会 2022 年第三次会议纪要及决议》，招商财富已就其作为资产支持证券的管理人参与本项目履行了相关内部决策流程。

4.3 资产支持证券管理人的违法违规、失信情况

根据招商财富出具的《招商财富资产管理有限公司关于招商科创孵化器基础设施证券投资基金（REITs）项目承诺及说明函》，并经本所律师查询“中国执行信息公开网”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）、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平台”（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、国家发改委网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn/>）、国家外汇管理局网站（<https://www.safe.gov.cn/>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局深圳市税务局网站（<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”

(<http://www.gsxt.gov.cn>) 、 中 国 市 场 监 管 行 政 处 罚 文 书 网 (<http://cfws.samr.gov.cn/>) ， 截 至 2024 年 7 月 30 日 ， 招 商 财 富 最 近 一 年 内 不 存 在 因 重 大 违 法 违 规 行 为 受 到 行 政 处 罚 的 情 形 。

4.4 小结

综上，本所律师认为，招商财富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。

五、基础设施资产支持证券的托管人

根据《招募说明书》和《基金合同》的约定，本基金的资产支持证券托管人为浦发银行上海分行。

5.1 资产支持证券托管人的主体资格

根据原上海市工商行政管理局于 2018 年 4 月 4 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000787881381D）以及国家企业信用信息公示系统⁸公示信息，资产支持证券托管人的基本情况如下：

企业名称	上海浦东发展银行股份有限公司上海分行
负责人	汪素南
营业场所	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 588 号
成立日期	2006 年 5 月 11 日
企业类型	其他股份有限公司分公司（上市）
经营范围	经中国银行业监督管理委员会批准，并由总行授权的业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经核查浦发银行上海分行的《营业执照》并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 7 月 30 日，浦发银行上海分行为依法设立的股份有限公司分公司，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形。

根据《中华人民共和国商业银行法》第二十二条的规定，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。

⁸ 网址：www.gsxt.gov.cn，查询日期：2024 年 7 月 30 日。

鉴于浦发银行上海分行属于浦发银行的分支机构，本所律师认为，浦发银行担任基金托管人、浦发银行上海分行担任资产支持证券托管人的安排符合《基础设施基金指引》有关“基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人”的规定。

5.2 资产支持证券托管人的业务资质和权限

根据原中国银行业保险监督管理委员会上海监管局（现为“**国家金融监督管理总局上海监管局**”）于2021年10月22日核发的《金融许可证》（机构编码：B0015B231000001），浦发银行上海分行的业务范围为：“经银行业监督管理机构批准，并由你总行授权的业务。”

根据浦发银行于2015年9月27日出具的《关于授权分行开展资产托管与养老金业务有关事项的通知》（浦银发[2015]370号），浦发银行上海分行开展资产托管业务已经取得了内部授权。

5.3 小结

综上，本所律师认为，浦发银行上海分行具备担任资产支持证券托管人的主体资格、相应资质及权限。

六、基础设施基金的外部管理机构

根据《招募说明书》和《基金合同》的约定，基金管理人、基础设施资产支持证券管理人、项目公司拟委托杨科创及上海科优达共同担任《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，其中，杨科创作为基础设施项目的运营管理统筹机构，负责统筹协调运营管理工作；上海科优达作为运营管理实施机构，负责基础设施项目运营管理工作的具体执行。

6.1 外部管理机构的主体资格

根据上海市杨浦区市场监督管理局于2023年5月17日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310110MACJLR2X7T）及国家企业信用信息公示系统⁹公示信息，上海科优达的基本情况如下：

⁹ 网址：www.gsxt.gov.cn，查询日期：2024年7月30日。

企业名称	上海科优达科技发展有限公司
法定代表人	张建
住所	上海市杨浦区国定路 323 号 1002-1 室
成立日期	2023 年 5 月 17 日
营业期限	2023 年 5 月 17 日至无固定期限
注册资本	500 万元人民币
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；物业管理；停车场服务；创业空间服务；园区管理服务；市场主体登记注册代理；社会经济咨询服务；酒店管理；会议及展览服务；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）

经核查上海科优达的《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 7 月 30 日，上海科优达系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形。

杨科创基本情况详见本法律意见书第一部分原始权益人的主体资格。

6.2 外部管理机构的不动产运营管理资质

相关法律法规未明确要求为基础设施项目提供运营管理服务的上海科优达和杨科创需另行取得专门的不动产运营管理资质。

根据上海市杨浦区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310110MACJLR2X7T）以及上海科优达公司章程，上海科优达的经营范围包括“一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；物业管理；停车场服务；创业空间服务；园区管理服务；市场主体登记注册代理；社会经济咨询服务；酒店管理；会议及展览服务；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）”。

根据上海市杨浦区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 91310110703282972L)以及杨科创公司章程,杨科创的经营范围包括“一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;科技中介服务;以自有资金从事投资活动;标准化服务;创业空间服务;企业管理;非居住房地产租赁;物业管理;会议及展览服务;停车场服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);社会经济咨询服务;信息技术咨询服务;企业管理咨询;货物进出口;技术进出口;进出口代理;电子产品销售;建筑材料销售;园区管理服务;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)”。

本所律师认为,上海科优达和杨科创可以在经营范围内为基础设施项目提供运营管理服务。

6.3 外部管理机构的内部授权

杨科创已作出《上海杨浦科技创业中心有限公司 2024 年股东会决议》,同意:“杨科创与上海科优达共同作为招商科创孵化器基础设施证券投资基金项目的外部管理机构,为基础设施基金提供相关运营管理服务。其中,杨科创作为运营管理统筹机构,负责统筹协调运营管理工作;上海科优达作为运营管理实施机构,负责运营管理工作的具体执行,具体以签订的运营管理协议为准。”

杨科创全资子公司上海科辰创业投资有限公司持有上海科优达 100%股权,上海科辰创业投资有限公司已作出《上海科优达科技发展有限公司股东决定》,同意:“上海科优达作为招商科创孵化器基础设施证券投资基金(REITs)试点项目的运营管理实施机构。”

本所律师认为,上海科优达和杨科创担任基础设施项目的外部管理机构已获得相应的内部授权和批准。

6.4 外部运营管理机构的公司治理情况

根据上海科优达提供的公司章程,上海科优达设有股东、执行董事、经理及

监事。上海科优达不设股东会、董事会、监事会，股东按照《公司法》及公司章程规定行使职权；执行董事对股东负责，决定公司重大问题时，应当采用书面形式，并由执行董事签名后置备于公司；设经理一人，由股东决定聘任或者解聘；设监事一人，监事可以对执行董事决定事项提出质询或者建议。

根据杨科创提供的公司章程及内部控制制度，杨科创已建立“三重一大”集体决策制度、总经理办公会议事规则、财务管理、预算管理、固定资产管理、采购管理、合同管理、关联交易等内部控制制度。

本所律师认为，上海科优达和杨科创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。

6.5 外部管理机构的运营管理经验及人员配备情况

根据《招募说明书》、上海科优达出具的《上海科优达科技发展有限公司关于招商科创孵化器基础设施证券投资基金（REITs）项目之承诺函》和杨科创与上海科优达联合出具的《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金运营管理人员资质说明》，外部管理机构为基础设施项目配备的运营管理团队专业人员包括但不限于：谢吉华、吉志军（杨科创配备），张建、吴蔚（上海科优达配备）。该等专业人员均具备5年以上基础设施项目运营管理经验。

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，上述专业人员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。

本所律师认为，外部管理机构配备的专业人员符合《基础设施基金指引》第四十条第（二）项的规定。

6.6 外部管理机构的备案情况

上海科优达和杨科创尚待按照《证券投资基金法》第九十七条¹⁰、《基础设

¹⁰ 《证券投资基金法》第九十七条规定：“从事公开募集基金的销售、销售支付、份额登记、估值、投资顾问、评价、信息技术系统服务等基金服务业务的机构，应当按照国务院证券监督管理机构的规定进行注册或者备案。”

施基金指引》第四十条第一款¹¹的规定在中国证监会进行担任外部管理机构的备案。根据《上海科优达科技发展有限公司关于招商科创孵化器基础设施证券投资基金（REITs）项目之承诺函》以及杨科创出具的承诺及说明函，上海科优达和杨科创将按照上述法律规定的要求在中国证监会完成备案。

6.7 外部管理机构的违法违规、失信情况

根据上海科优达出具的《上海科优达科技发展有限公司关于招商科创孵化器基础设施证券投资基金（REITs）项目之承诺函》并经本所律师查询“中国执行信息公开网”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）、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平台”（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、国家发改委网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn/>）、国家外汇管理局网站（<https://www.safe.gov.cn/>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局上海市税务局网站（<https://shanghai.chinatax.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>），截至2024年7月29日，上海科优达最近三年不存

¹¹ 《基础设施基金指引》第四十条第一款规定：“外部管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并持续符合下列要求：（一）具有符合国家规定的不动产运营管理资质（如有）；（二）具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名；（三）公司治理与财务状况良好；（四）中国证监会规定的其他要求。”

在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

杨科创违法违规、失信情况详见本法律意见书第一部分原始权益人的违法违规、失信情况。

6.8 小结

综上，本所认为，上海科优达和杨科创按照《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外部管理机构的备案之后，即在以上所述方面具备担任基础设施项目的外部管理机构的资格。

七、基础设施基金其他参与机构

7.1 资产评估机构

根据《招募说明书》和《基金合同》的约定，戴德梁行担任本基金的评估机构。

根据深圳市市场监督管理局于 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）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息¹²公示信息，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
法定代表人	程家龙
住所	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1
成立日期	2003 年 4 月 7 日
营业期限	2003 年 4 月 7 日至无固定期限
注册资本	500 万元人民币
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。

¹² 网址：www.gsxt.gov.cn，查询日期：2024 年 7 月 30 日。

	许可经营项目是：资产评估
--	--------------

戴德梁行持有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），备案等级为壹级。

根据中国证监会于 2023 年 4 月 10 日公布的《从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（新增 2023.2.1-2023.2.28）》，戴德梁行已依据《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。

经核查，截至 2024 年 7 月 30 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，本所律师认为，戴德梁行为合法设立且有效存续的有限责任公司，具备担任资产评估机构的主体资格及相关资质。

7.2 会计师事务所

根据《招募说明书》和《基金合同》的约定，利安达为本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。

根据北京市朝阳区市场监督管理局于 2023 年 12 月 7 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911101050805090096）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息¹³公示信息，利安达的基本情况如下：

企业名称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	黄锦辉
主要经营场所	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室
成立日期	2013 年 10 月 22 日
合伙期限	2013 年 10 月 22 日至无固定期限

¹³ 网址：www.gsxt.gov.cn，查询日期：2024 年 7 月 30 日。

出资额	2,281 万元人民币
企业类型	特殊普通合伙企业
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。）

根据北京市财政局于 2018 年 1 月 17 日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0000109），利安达取得了执行注册会计师法定业务的资格。根据中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所名录（截至 2022.12.31）》，利安达已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

经核查，截至 2024 年 7 月 30 日，利安达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，最近三年不存在重大违法违规事件。

综上，本所律师认为，利安达为合法设立且有效存续的合伙企业，具备为本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资格。

7.3 律师事务所

根据《招募说明书》和《基金合同》的约定，锦天城就本基金的发行出具法律意见书和提供法律服务。

根据上海市司法局于 2016 年 11 月 1 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31310000425097688X），并经本所律师查询东方律师网站，锦天城为符合《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（截至 2024 年 5 月 17 日）》，锦天城已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

经核查，2024 年 4 月 30 日，因某公司首次公开发行股票并在创业板上市项

目有关事项核查程序执行不到位、核查不充分问题，锦天城及相关签字律师收到深圳证券交易所《关于对上海市锦天城律师事务所及相关当事人给予通报批评处分的决定》。截至 2024 年 7 月 30 日，锦天城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，最近三年不存在重大违法违规事件。

综上，本所律师认为，锦天城为合法设立且有效存续的律师事务所，具备为本基金提供法律服务的主体资格及相应资质。

八、关于募集本基金的条件

8.1 投资方向

根据《基金合同》和《招募说明书》的约定，本基金的投资方向为：主要资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，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和经营权利。本基金的投资范围为：基础设施资产支持证券、国债、政策性金融债、地方政府债、央行票据、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、金融债、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 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基础设施项目公司全部股权。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、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调

整。

资产支持证券尚待取得上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、合法性、权利归属及其负担情况，专项计划基础资产转让行为的合法性及有效性，风险隔离的效果等详见本所同时出具的《上海市锦天城律师事务所关于招商财富资产管理有限公司申请设立招商科创孵化器资产支持专项计划之法律意见书》。

根据拟签署的《招商科创孵化器资产支持专项计划标准条款》《股权转让协议》《借款合同》以及《增资协议》等专项计划文件约定，招商财富（代表专项计划）拟向原始权益人受让项目公司的全部股权，并在取得项目公司 100% 股权后，对项目公司进行增资并提供股东借款。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券穿透取得基础设施项目的完全所有权。

综上，本所律师认为，本基金的投资方向符合《证券投资基金法》第七十二条、《运作办法》第七条第（一）项、《基础设施基金指引》第二条第（一）项、第（二）项、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穿透取得基础设施项目的完全所有权。

8.2 运作方式

根据《基金合同》和《招募说明书》的约定，本基金的运作方式为契约型、封闭式。自《基金合同》生效之日起 35 年为本基金的存续期。本基金在《基金合同》存续期内采取封闭式运作并在上交所上市，不开放申购（由于基金扩募发售的除外）与赎回。《基金合同》生效后，在符合法律法规和上交所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。本基金在上交所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过跨系统转托管参与上交所场内交易或在基金通平台转让，具体可根据上交所、登记机构相关规则办理。

本所律师认为，本基金具有明确的基金运作方式，符合《运作办法》第七条第（二）项和《基础设施基金指引》第二十七条的规定。

8.3 基金类别和品种

根据《基金合同》和《招募说明书》的约定，本基金的类别为基础设施证券投资基金。本所律师认为，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，本基金符合《运作办法》第七条第（三）项的规定。

8.4 相关法律文件的合法合规性

1. 《基金合同》

《基金合同》约定的事项主要包括以下内容：前言、释义、基金的基本情况、基金份额的发售、基金备案、基金份额的上市交易和结算、基金合同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、基金的扩募与新购入基础设施项目，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、争议的处理和法律适用、基金合同的效力、其他事项。

本所律师认为，《基金合同》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则——第6号〈基金合同的内容与格式〉》和《基础设施基金指引》的规定编制，其内容符合《证券投资基金法》和《运作办法》以及《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签署盖章，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，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》约定的事项主要包括以下内容：基金托管协议当事人、基金托管协议的依据、目的和原则、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查、基金管理人对其基金托管人的业务核查、基金财产的保管、指令的发送、确认和执行、交易及清算交收安排、基础设施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。

本所律师认为,《托管协议》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第7号〈托管协议的内容与格式〉》和《基础设施基金指引》的规定编制,其内容符合《证券投资基金法》和《运作办法》以及《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签署盖章,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,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》约定的事项主要包括以下内容:重要风险提示、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和结算、基金的投资、基金的财产、基础设施项目基本情况、基础设施项目财务状况及经营业绩分析、现金流测算分析及未来运营展望、原始权益人、基础设施项目运营管理安排、利益冲突与关联交易、基金新购入基础设施项目与基金扩募、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、其他应披露事项、招募说明书的存放及查阅方式、备查文件、招募说明书附件。

本所律师认为,《招募说明书》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第5号——〈招募说明书的内容与格式〉》和《基础设施基金指引》的规定编制。《招募说明书》已经作出以下说明:“基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,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》和《运作办法》以及《基础设施基金指引》的规定。

4. 《运营管理协议》

《运营管理协议》约定的事项主要包括以下内容：定义与释义、协议订立的目的、依据和原则、基础设施项目概况、委托运营管理期限、委托运营管理原则、服务实施要求、运营管理服务的委托事项、运营管理服务的协助事项、外部管理/运营管理机构职责分工、预算管理机制、事项审批机制、资金及财务管理、印章与证照管理、物业日常监督管理、外部管理/运营管理机构的的管理服务费、报告与考核、项目公司治理、管理监督、陈述和保证、权利和义务、利益冲突防范措施、外部管理/运营管理机构的解聘、违约责任和合同终止、不可抗力、保密、争议解决、通知和送达、生效。

本所律师认为，《运营管理协议》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。

综上，本所律师认为，《基金合同》、《托管协议》、《招募说明书》以及《运营管理协议》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规定。

8.5 基金名称

本基金名称为“招商科创孵化器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，符合《运作办法》第七条第（五）项的规定。

8.6 投资者适当性管理制度

根据招商基金提供的《招商基金管理有限公司投资者适当性管理办法》、招商基金出具的说明与承诺函以及《招募说明书》，本基金有符合基金特征的投资者适当性管理制度，有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，有清晰的风险警示内容，符合《运作办法》第七条第（七）项的规定。

8.7 基金管理制度

根据招商基金提供的《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金尽职调查管理办法》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金内部控制与风

险管理管理办法》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金投资管理
办法》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金信息披露管理办法》
《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金运营管理管理办法》、德勤
华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制评价报告》（德师报
（核）字（24）第 E00035 号）以及招商基金出具的说明及承诺函，本基金
的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统
准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合
法权益、可能引发系统性风险的情形，符合《运作办法》第七条第（八）项
的规定。

8.8 基金管理人关于本基金募集的授权

根据招商基金的公司章程第五十一条第（十）项约定，董事会的职责包括“决
定募集和管理基金”。根据招商基金提供的《招商基金管理有限公司第四届
董事会 2015 年第九次会议决议-关于授权总经理办公会审批新产品募集事项
的决议》，董事会授权总经理办公会决定公司各类产品募集等相关事项。根
据招商基金提供的《招商基金管理有限公司总办会决议二〇二三年第三十二
期》和《招商基金管理有限公司总办会决议二〇二四年第七期》，会议审议
了产品管理部提交的《关于申报招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金
的议案》，同意申报招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金，本所
律师认为，招商基金已就基础设施基金的申报履行了必要的内部授权和批准
程序。

8.9 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，杨科创作作为原始权益人将项目公司 100%
股权转让予专项计划并收取相应的股权转让价款作为回收资金，该等回收资
金属于权益性资金而非负有偿还义务的债务性资金；同时，基金募集资金中
的剩余部分将通过股东借款或增资的形式支付至由专项计划持股的项目公
司，用于定向偿还项目公司特定债务。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、替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，根据杨科创提供的承诺及说明函，其承诺基础设施项目及本次开展基础设施REITs业务符合地方政府性债务管理的相关规定，不涉及替政府举债、由政府提供担保或财政资金偿还等新增地方政府债务或地方政府隐性债务的情形，其承诺基础设施基金募集回收资金将按照国家发改委、中国证监会、证券交易所的相关规定用于新增基础设施项目投资建设，不存在违反《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发[2021]5号）等相关法律法规而新增地方政府债务或地方政府隐性债务的情况。

综上所述，本所律师认为，本基金的募集符合《证券投资基金法》《运作办法》以及《基础设施基金指引》等法律、行政法规和中国证监会所规定的基金募集的实质条件。

8.10 小结

综上，本所律师认为，本基金具备明确、合法的投资方向；有明确的基金运作方式；属于中国证监会规定允许设立的基金类别和品种；《基金合同》《托管协议》《招募说明书》以及《运营管理协议》等法律文件符合《证券投资基金法》《运作办法》以及《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；招商基金制定了相关投资者适当性管理制度，《基金合同》和《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；招商基金已就本基金投资管理、尽职调查、运营管理、风险管理等业务环节制定了相关制度和系统，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；不涉及通过募集本基金新增地方政府隐性债务的情况。

九、基础设施资产的范围及权属

9.1 基础设施资产范围

根据《基金合同》及《招募说明书》，基础设施资产范围包括国定路1号楼项目、国定路3号楼项目以及湾谷园B5号楼项目的房屋所有权及其对应的土地使用权、地下车库（如有）及其他相关附属设施。具体范围如下：

- (1) 国定路1号楼项目系指《上海市房地产权证》编号为“沪房地杨字(2005)第024136号”的一幢办公楼中的4至13层办公用房、地下1层汽车库的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及其他相关附属设施（房屋对应室号部位详见附件一）。根据前述《上海市房地产权证》记载，国定路1号楼项目坐落于国定路335号，共有宗地面积3,659平方米，房屋建筑面积为17,372平方米¹⁴（其中车库1,966.15平方米），地号为上海市杨浦区五角场街道381街坊1/1丘，土地用途为工业用地；
- (2) 国定路3号楼项目系指《上海市房地产权证》编号为“沪房地杨字(2011)第005853号”的一幢办公楼中的3至15层办公用房、地下2层至地下3层车库的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及其他相关附属设施（房屋对应室号部位详见附件二）。根据前述《上海市房地产权证》记载，国定路3号楼项目坐落于国定路323、333号，共有宗地面积8,701平方米、建筑面积为28,834.4平方米（其中车库12,809.72平方米），地号为上海市杨浦区五角场街道382街坊1/11丘，土地用途为教育、科技办公用地；
- (3) 湾谷园B5号楼项目系指附件三所列不动产权证书编号的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及其他相关附属设施（该项目所在园区经政府部门批准的建筑物名称为“新江湾城科技广场”，推广名为“湾谷科技园”）。根据不动产权证书的记载，湾谷园B5号楼项目坐落于国权北路1688弄68号，所在园区宗地面积

¹⁴ 根据《上海市房地产权证》沪房地杨字（2005）第024136号附记中的记载，原建筑面积为17648.70平方米，其中6013室、7011室及13013室已被登记，故现有实际建筑面积为17372平方米。

为 216,449 平方米，合计建筑面积为 28,407.51 平方米，土地用途为教育科研用地。

9.2 基础设施资产权属

根据基础设施资产对应的《上海房地产权证》及上海市杨浦区自然资源确权登记事务中心（简称“**登记中心**”）于 2024 年 8 月 2 日出具的《上海市不动产登记簿》，杨科创合法享有国定路 1 号楼项目、国定路 3 号楼项目、湾谷园 B5 号楼项目的房屋所有权及占用范围内的国有建设用地使用权，权属清晰。其中，湾谷园 B5 号楼项目系由杨科创通过向上海市新江湾城投资发展有限公司（简称“**新江湾城投**”）购买商品房从而继受取得不动产权。根据杨科创出具的承诺及说明函，杨科创自取得湾谷园 B5 号楼项目不动产权后，就该基础设施资产及其不可分割建筑物¹⁵未进行再次出售、转让，湾谷园 B5 号楼项目不存在部分资产已经对外出售的情况。

根据本基金的交易安排，杨科创拟将国定路 1 号楼项目、国定路 3 号楼项目、湾谷园 B5 号楼项目增资划转至项目公司，在办理完毕基础设施资产房屋所有权及其对应的土地使用权转让的不动产登记手续后，基础设施资产的不动产权将归属于项目公司。

9.3 基础设施资产的权利限制

9.3.1 国定路 1 号楼项目的抵押、质押及查封情况

根据登记中心于 2024 年 8 月 2 日出具的《上海市不动产登记簿》及杨科创提供的编号为 2161821045-1 的《抵押合同》，国定路 1 号楼项目设定了抵押，抵押权人为兴业银行股份有限公司上海陆家嘴支行。

根据杨科创提供的编号为 2161821045-2 的《应收账款质押合同》并经本所律师查询¹⁶中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统

¹⁵ 根据钛和国际检验集团出具的《技术尽职调查报告》，国定路 1 号楼及 3 号楼系杨科创自建，国定路 1 号楼与国定路 3 号楼其不可分割的建筑物系指竣工验收报告中建设工程所包含的部分，湾谷园 B5 号楼系杨科创通过商品房形式购入，湾谷园 B5 号楼其不可分割建筑物系指湾谷园 B5 号楼不动产权证所包含的建筑物。

¹⁶ 查询日期：2024 年 7 月 30 日。

(<https://www.zhongdengwang.org.cn>)，杨科创已将国定路 1 号楼项目的租金收入设置了应收账款质押，质押权人为兴业银行股份有限公司上海分行（代兴业银行陆家嘴支行履行抵押登记事宜）。

9.3.2 国定路 3 号楼项目的抵押、质押及查封情况

根据登记中心于 2024 年 8 月 2 日出具的《上海市不动产登记簿》及杨科创提供的编号为 YD9670202028000201 的《抵押合同》，国定路 3 号楼项目设定了抵押，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行。

根据杨科创提供的编号为 YZ9670202028000201 的《应收账款质押合同》并经本所律师查询¹⁷中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 (<https://www.zhongdengwang.org.cn>)，杨科创已将国定路 3 号楼项目在 2020 年 6 月 19 日至 2045 年 6 月 18 日期间的租金收入设置了应收账款质押，质押权人为浦上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行。

9.3.3 湾谷园 B5 号楼项目的抵押、质押及查封情况

根据登记中心于 2024 年 8 月 2 日出具的《上海市不动产登记簿》及杨科创提供的编号为 YD9812202328053601 的《抵押合同》，湾谷园 B5 号楼项目设定了抵押，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行。

根据杨科创提供的编号为 YZ9812202328053601 的《应收账款质押合同》并经本所律师查询¹⁸中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 (<https://www.zhongdengwang.org.cn>)，杨科创已将湾谷园 B5 号楼项目在 2023 年 12 月至 2048 年 12 月期间的租金收入设置了应收账款质押，质押权人为上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行。

9.4 小结

综上，本所律师认为，基础设施资产范围明确、权属清晰，杨科创有权依法占有、使用国定路 1 号楼项目、国定路 3 号楼项目以及湾谷园 B5 号楼项目的房屋所有权及其对应的土地使用权，基础设施资产符合《基础设施基金指

¹⁷ 查询日期：2024 年 7 月 30 日。

¹⁸ 查询日期：2024 年 7 月 30 日。

引》第八条第（一）款的规定。有关基础设施资产的权利限制解除情况详见本法律意见书第 11.6 条。

十、基础设施项目的合法合规性

10.1 项目公司的合法合规性

10.1.1 项目公司的主体资格

根据上海市杨浦区市场监督管理局于 2022 年 9 月 7 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310110MABX2WBD1B）及国家企业信用信息公示系统¹⁹的公示信息，项目公司的基本情况如下：

企业名称	上海科汇智创项目管理有限公司
法定代表人	张建
住所	上海市杨浦区国定路 323 号 1002-10 室
成立日期	2022 年 9 月 7 日
注册资本	10 万元人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
营业期限	2022 年 9 月 7 日至无固定期限
经营范围	一般项目：项目策划与公关服务；工程管理服务；物业管理；企业管理；企业管理咨询；非居住房地产租赁；停车场服务；会议及展览服务；信息技术咨询服务；网络技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；办公设备租赁服务；咨询策划服务；物业服务评估；市场营销策划；企业形象策划；消防技术服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查项目公司的《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 7 月 30 日，项目公司系合法成立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形；杨科创持有项目公司 100% 股权，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。

10.1.2 项目公司的治理结构

¹⁹ 网址：www.gsxt.gov.cn，查询日期：2024 年 7 月 30 日。

根据项目公司的公司章程，项目公司治理结构包括：项目公司不设股东会，股东依照《公司法》及公司章程的规定行使职权；不设董事会设执行董事一名，由股东任免；不设监事会，设监事一人；设总经理一人，由股东决定聘任或解聘等。

本所律师认为，项目公司的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

10.1.3 项目公司的违法违规、失信情况

经本所律师查询“中国执行信息公开网”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）、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”（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn/>）、国家外汇管理局网站（<https://www.safe.gov.cn/>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局上海市税务局网站（<http://shanghai.chinatax.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn>）、证券期货市场失信记录查询平台（<https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>），截至2024年7月30日，项目公司不存在被公布为失信被执行人的情况，项目公司在安全生产、环保等领域不存在重大行政处罚或失信记录，不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

10.2 基础设施资产的投资和建设

10.2.1 国定路1号楼项目

国定路1号楼项目由杨科创投资并建设，固定资产投资管理相关手续如下：

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
1	政府投资项目审批	项目建议书批复	2000/12/29	上海市杨浦区计划委员会	《关于在邯郸路建造科技孵化楼项目建议书的批复》(编号：杨计投[2000]220号)	
		可行性研究报告批复	2001/5/24	上海市杨浦区计划委员会	《关于在国定路建设科技孵化大楼项目可行性研究报告的批复》(编号：杨计投[2001]087号)	
		初步设计批复	2001/7/19	上海市杨浦区建设委员会	《杨浦区建设委员会关于同意国定路科技孵化楼(一期)项目初步设计的批复》(编号：杨建委[2001]182号)	
2	规划	建设项目选址意见书	2000/12/30	杨浦区城市规划管理局	《上海市建设项目选址意见书》(编号：沪杨书[2000]065号)	
		建设用地规划许可证	2001/5/30	杨浦区城市规划管理局	《建设用地规划许可证》(编号：沪杨地[2001]040号)	
		建设工程规划许可证	2001/12/18	杨浦区城市规划管理局	《建设工程规划许可证》(编号：沪杨建[2001]0144号)	
			2003/4/3	杨浦区城市规划管理局	《杨浦区城市规划管理局关于同意增补上海高科技企业杨浦孵化基地有限公司科技孵化类建筑面积的通知》(编号：杨规[2003]44号)	建筑面积从23,063增加至23,553.3平方米
3	土地	土地取得方式	协议出让			
			2001/6/28	上海市房屋土地	《上海市国有土地	

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
				资源管理局	《使用权出让合同》 (编号:沪房地资 (2001)出让合同 杨内字第024号)	
			2003/6/23	上海市杨浦区房 屋土地管理局	《上海市国有土地 使用权出让合同》 (编号:沪房地杨 (2003)出让合同 第059号)	国定路335 号地块中建筑 面积为 6,890.02平 方米的土地 用途变更为 商业,土地 使用年限变 更为40年。 该部分不作 为本次入池 资产范围。
		用地预审意见	无	无	无	
		建设用地批准 书	2001/8/15	上海市杨浦区房 屋土地管理局	《建设用地批准 书》(编号:上海市 杨浦区[2001]杨府 土书字第031号)	
		建设项目土地 使用权证(或 不动产权证)	2005/9/30	上海市房屋土地 资源管理局	《上海市房地产权 证》 (编号:沪房地杨 字(2005)第024136 号)	
4	环评	环境影响评价 批复	2001/6/7	上海市杨浦区环 境保护局	《建设项目环境影 响报告表》	已含审批意 见
		排污许可证	2022/8/2	上海市水务局	《城镇污水排入排 水管网许可证》(许 可证编号:沪水务 排证字第 080101406号)	园区物业公 司上海创环 物业管理有 限公司办 理,有效期 至2027年8 月1日
5	施工许 可	施工许可证	2001/12/24	上海市建筑业管 理办公室	《建筑工程施工许 可证》(编号: 011H0288D013101 10200105082501)	
6	竣工验 收	综合验收	2003/6/5	上海市杨浦区建 设和管理委员会	《建设工程竣工验 收备案表》	

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
		专项验收-消防	2002/12/31	上海市消防局	《建筑工程消防验收意见书》(编号:[2002]沪公消(建验)字第941号)	
		专项验收-规划	2003/4/7	上海市杨浦区城市规划管理局	《上海市建设工程竣工规划验收合格证明(建筑工程)》(编号:沪杨规查(2003)034号)	科技孵化楼
		专项验收-防雷	2003/5/30	上海市防雷中心	《上海市建设项目防雷工程验收意见书》(编号:沪防雷【2003】(建验)字第0164号)	
		专项验收-三同时(环保)	2003/2/14	上海市杨浦区环境保护局	《建设项目“三同时”竣工验收单》	
		竣工验收备案	2003/6/5	上海市杨浦区建设和管理委员会	建设工程竣工验收备案表	备案意见:该工程的竣工验收备案文件已于2003年6月5日收讫,文件齐全。已办妥。
7	其他重要手续	节能审查	无	无	无	根据当时适用的法律规定,杨科创无需单独办理节能评估及审查。

关于用地预审手续缺失事宜,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:将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并,自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书,不再单独核发建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见。因国定路1号楼已于2000年12月30日取得《上海市建设项目选址意见书》,根据上述规定可不再单独核发用地预审意见。杨浦区规资局作为用地预审主管部门已出具《关于基础设施REITs项目土地使用合规性问题回复意见函》,确认该项目土地获取手续总体符

合相关规定，就该项目不再办理用地预审意见。

关于节能手续事宜，根据国定路1号楼项目开发建设期间(2001年-2003年)适用的《中华人民共和国节约能源法(1997)》第十二条规定：“固定资产投资工程项目的可行性研究报告，应当包括合理用能的专题论证。固定资产投资工程项目的建设和设计，应当遵守合理用能标准和节能设计规范。达不到合理用能标准和节能设计规范要求的项目，依法审批的机关不得批准建设；项目建成后，达不到合理用能标准和节能设计规范要求的，不予验收。”根据杨科创提供的国定路1号楼项目《杨浦孵化基地扩建工程可行性研究报告》，杨科创已就该项目的合理用能进行了论证，且国定路1号楼项目建成后，已经取得《上海市建设工程竣工规划验收合格证明(建筑工程)》(编号为：沪杨规查[2003]034号)、《建设工程竣工验收备案表》及《上海市建设工程档案审核意见书》(编号为：2003-005)等竣工验收文件，因此，国定路1号楼项目已达到《中华人民共和国节约能源法(1997)》第十二条规定的合理用能标准和节能设计规范要求，杨科创无需将节能评估及审查单独作为一项固定资产投资项目的行政许可，而仅需在项目可行性研究报告中对合理用能进行论证即可。

综上，本所律师认为，国定路1号楼项目已完成了固定资产投资建设的基本程序，符合958号文附件《基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点项目申报要求》第五条第(七)款、《审核关注事项》第十一条第(四)项的相关规定。缺失部分建设手续的情形不会对基础设施项目运营造成重大不利影响。

10.2.2 国定路3号楼项目

国定路3号楼项目由杨科创投资并建设，固定资产投资管理相关手续如下：

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
1	政府投资项目审批	可行性研究报告批复	2007/3/30	市发改委	《上海发展改革委关于杨浦区国定路315号办公楼项目可行性研究报告的批复》(编号：沪发改城(2007)102号)	
			2007/4/10	杨浦区发改委	《上海市杨浦区发展和改	

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
					革委员会关于转发上海市发展和改革委员会<关于杨浦区国定路315号办公楼项目可行性研究报告的批复>的通知》，（编号：杨发改委[2007]42号）	
		初步设计批复	2007/7/14	上海市建设和交通委员会	《上海市建设和交通委员会关于杨浦区国定路315号办公楼项目初步设计的批复》（编号：沪建交[2007]477号）	
	企业投资项目备案		2009/4/20	杨浦区发改委	《上海市企业投资项目备案意见》（编号：杨发改备（2009）9号） ²⁰	
2	规划	建设项目选址意见书	无	无	无	
		建设用地规划许可证	2007/6/4	上海市城市规管理局	《建设用地规划许可证》（编号：沪规地（2007）00070607E00711号）	
		建设工程规划许可证	2008/1/4	上海市城市规管理局	《建设工程规划许可证》（编号：沪规建（2008）00080108F00059号）	
			2007/8/15	上海市城市规管理局	《上海市建筑工程（地下建筑部分）规划许可通知》（编号：沪规建基（2007）00070821F02332号）	
3	土地	土地取得方式	招拍挂出让			
			2006/1/23	上海市杨浦区房屋土地管理局	《上海市国有土地使用权出让合同》（编号：沪房地杨（2006）出让合同第006号）	
			2006/9/21	上海市杨浦区房屋土地管理局	《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（编号：沪房地杨（2006）出让合同补字第010号）	调整用地范围。

²⁰ 根据法律规定，国定路3号楼项目属于企业投资项目，但由于该项目立项时（2007年），上海市尚未出台企业投资项目备案制的相关实施办法，因此未有明确的备案规定供参考，故国定路3号楼项目办理了可行性研究报告等立项文件，在国定路3号楼项目建设期间（2006年-2010年），上海市出台了《上海市发展改革委关于做好企业投资项目管理办法实施后衔接工作的通知》（沪发改投（2008）175号），且该项目建设期间因建筑面积以及总投资发生变化，需履行立项调整手续，故国定路3号楼项目重新履行了备案手续。

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
		土地预审意见	无	无	无	
		建设用地批准书	2007/2/1	上海市杨浦区人民政府	《建设用地批准书》 (编号: 上海市杨浦区[2007]杨府土书字第 103号)	
		不动产权证	2011/4/2	上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局	《上海市房地产权证》 (编号: 沪房地杨字(2011)第 005853 号)	大产证
4	环评	环境影响评价批复	2006/9/8	上海市杨浦区环境保护局	《建设项目环境影响报告表》	已含审批意见
		排污许可证	2021/1/29	上海市水务局	《城镇污水排入排水管网许可证》 (编号: 080101382)	低层出售后, 因经营餐饮商铺需要, 由上海创基商务有限公司申请国定路3号楼整栋楼《城镇污水排入排水管网许可证》。有效期至2026年1月28日。
5	施工许可	施工许可证	2007/8/23	上海市建筑业管理办公室	《建筑工程施工许可证》 (编号: 0701YP0010D01310110200704160201)	
6	竣工验收	综合验收	2009/11/18	上海市杨浦区建设和管理委员会	《建设工程竣工验收报告》 (项目编码: 0701YP0010)	已含审批意见
		专项验收-规划	2010/11/24	上海市规划和国土资源管理局	《上海市建设工程竣工规划验收合格证》(编号: 沪规竣[2010]JA31000020101752号)	
		专项验收-环保	2009/10/28	杨浦区环境保护局	《关于创业大厦项目试运行的审批意见》(编号: 杨环环保许试[2009]023号)	
			2010/1/29	杨浦区环境保护局	《关于创业大厦项目环境保护设施竣工验收审批意见》	

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
					(编号: 杨环保许验[2010]033号)	
	专项验收-	三同时	2010/1/4	上海市杨浦区环境监测站	《创业大厦“三同时”验收监测报告》 (编号: YS-2009-155)	
	专项验收-	消防	2009/11/2	上海市消防局	《建设工程消防验收意见书》 (编号: 沪公消验[2009]第0282号)	
	专项验收-	防雷	2009/10/27	上海市气象局	《关于国定路315号办公楼(创业大厦)防雷工程竣工验收的意见》(编号: 沪防雷【2009】(建验)字第0509号)	
	专项验收-	交通	2010/3/19	上海市公安局交通警察总队	《建筑工程交通设计验收通知书》(编号: (2010)沪公交建验字第0051号)	
	专项验收-	卫生	2010/6/28	上海市卫生局	《关于创业大厦竣工验收的审核意见》(编号: 沪卫建项发字(2010)第0525号)	
		竣工验收备案	2011/1/11	上海市建筑业管理办公室	《建设工程竣工验收备案证书》(备案编码: 2011SH0013; 项目编码: 0701YP0010)	
7	其他重要手续	节能审查	2007/12/25	上海市建设和交通委员会	《上海市民用建筑节能审查备案登记表(公共建筑部分)》	

关于选址意见书缺失事宜,根据《中华人民共和国城乡规划法(2007)》第三十六条规定,“按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目,以划拨方式提供国有土地使用权的,建设单位在报送有关部门批准或者核准前,应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。”国定路3号楼项目取得《上海市企业投资项目备案意见》(编号:杨发改备(2009)9号)为企业备案制项目并且以挂牌出让方式取得土地使用权,不属于批准或者核准的建设项目,也不属于以划拨方式取得国有土地使用权的项目,故无需办理选址意见书。杨浦区规资局作为用地预审主管部门已出具《关于基础设施REITs项目土地使用合规性等问题

回复意见函》，确认国定路3号楼项目已取得《上海市企业投资项目备案意见》（编号：杨发改备（2009）9号），系企业备案制项目并且以挂牌出让方式取得土地使用权，根据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，无需办理选址意见书。

关于用地预审手续缺失事宜，根据当时适用的《关于进一步加强和改进建设项目用地预审工作的通知》（国土资发[2012]74号，2012年5月1日发布）第（八）项规定，“本通知下发前，通过招拍挂方式取得土地使用权，并已取得地方政府颁发的土地使用证的，报投资主管部门审批（核准）项目时，可以不再补办用地预审手续。”国定路3号楼项目于2005年11月24日通过挂牌出让方式竞得土地使用权，并于2007年3月8日取得编号为沪房地杨字（2007）第006238号的《上海市房地产权证》。故根据《关于进一步加强和改进建设项目用地预审工作的通知》的规定，国定路3号楼项目可以不再补办用地预审意见。杨浦区规资局作为用地预审主管部门已出具《关于基础设施REITs项目土地使用合规性等问题回复意见函》，确认该项目土地获取手续总体符合相关规定，根据《关于进一步加强和改进建设项目用地预审工作的通知》规定在2012年5月1日前国定路3号楼项目已通过挂牌方式取得土地使用权并已取得土地使用证，故该项目不再办理用地预审意见。

关于节能审查意见的落实，根据国定路3号楼项目建设期间适用的《上海市人民政府关于印发〈上海市固定资产投资节能评估和审查管理办法（试行）〉的通知》（沪府发（2008）6号）第十五条规定，建设管理部门应当按照基本建设管理程序的有关规定，将节能分析篇（章）的节能审查意见作为建筑节能监督管理的重要内容……项目建设不符合节能审查意见的，不予竣工验收备案，并依法责令限期改正。鉴于国定路3号楼项目《可行性研究报告》已具备节能分析篇章并经批复，且项目已于2011年1月11日取得上海市建筑业管理办公室颁发的《建设工程竣工验收备案证书》，且该备案证书载明，国定路3号楼项目符合竣工验收备案要求，准予备案。故国定路3号楼项目建设符合节能审查意见。

综上，本所律师认为，国定路3号楼项目已完成了固定资产投资建设的基本

程序，符合 958 号文附件《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报要求》第五条第（七）款、《审核关注事项》第十一条第（四）项的相关规定。缺失部分建设手续的情形不会对基础设施项目运营造成重大不利影响。

10.2.3 湾谷园 B5 号楼项目

湾谷园 B5 号楼项目由新江湾城投投资并建设，固定资产投资管理相关手续

如下：

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注	
1	企业投资项目备案		2011/9/9	杨浦区发改委	《上海市企业投资项目备案意见》(编号:杨发改备【2011】32号)		
2	规划	建设项目选址意见书	无	无	无		
		建设用地规划许可证	2011/9/26	上海市杨浦区规划和土地管理局	《建设用地规划许可证》(编号:沪杨地(2011)EA31011020111422)		
		建设工程规划许可证	2012/2/27	上海市杨浦区规划和土地管理局	《建设工程规划许可证》编号:沪杨建(2012)FA31011020124041		
3	土地	协议出让					
		土地取得方式	2008/11/3	上海市杨浦区房屋土地管理局	《上海市国有土地使用权出让合同》(编号:沪杨房地(2008)出让合同第34号)		
		土地预审意见	无	无	无		
		建设用地批准书	无	无	无		
		不动产权证	2015/3/12-2015/3/16	上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局	《上海市房地产权证》 ²¹	小产权证	
4	环评	环境影响评价批复	2011/9/20	上海市杨浦区环境保护局	《关于新江湾 B2-01 地块项目环境影响报告书的审批意见》(编号:杨环保许管[2011]334号)		

²¹ 详见附件三。

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
		排污许可证	2020/11/23	上海市水务局	《城镇污水排入排水管网许可证》 (编号: 081100926)	
5	施工许可	施工许可证	2012/3/21	上海市建筑业管理办公室	《建筑工程施工许可证》(编号: 1101YP0044D01310110201109141001、 1101YP0044D02310110201109141001、 1101YP0044D03310110201109141001)	
6	竣工验收	综合验收	2014/6/22	上海市杨浦区建设和交通委员会	《建设工程竣工验收报告》 (项目编码: 1101YP0044)	湾谷园 B5 号楼与其他建筑一并验收
		专项验收-规划	2014/6/24	上海市杨浦区规划和土地管理局	《上海市建设工程竣工规划验收合格证》 (编号: 沪杨竣(2014)JA31011020144789 号)	
			2014/6/24	上海市杨浦区规划和土地管理局	《建设工程竣工规划验收合格证续表》(编号: 沪杨竣(2014)JA31011020144789)	
		专项验收-消防	2014/6/23	上海市消防局	《建设工程消防验收意见书》 (编号: 沪公消验字[2014]第 0141 号)	
		专项验收-防雷	2014/6/5	上海市气象局	《上海市防雷装置竣工验收意见书》(编号: 沪防雷【2014】(建验)字第 0118 号)	
		专项验收-环保	2014/10/17	上海市杨浦区环境保护局	《关于新江湾 B2-01 地块一期工程(新江湾城科技广场)项目竣工环境保护验收审批意见》(编号: 杨环保许验(2014)077 号)	
		专项验收-交通	2014/10/30	上海市公安局交警总队	《建筑工程交通设计验收通知书》(编号: (2014)沪公交建验字第 0268 号)	

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	备注
	竣工验收备案	2014/6/26	上海市杨浦区建设和交通委员会	《建设工程竣工验收备案证书》 (项目编码: 1101YP0044; 备案编码: 2014YP0066)	
7	其他重要手续	节能审查	无	无	无

关于选址意见书缺失事宜, 根据《中华人民共和国城乡规划法(2007)》第三十六条规定, “按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目, 以划拨方式提供国有土地使用权的, 建设单位在报送有关部门批准或者核准前, 应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。” 湾谷园 B5 号楼项目取得了《上海市企业投资项目备案意见》(编号: 杨发改备【2011】32 号) 为企业备案制项目且以协议出让方式获得土地使用权, 不属于批准或者核准的建设项目, 也不属于以划拨方式取得国有土地使用权的项目, 故无需办理选址意见书。杨浦区规资局作为用地预审主管部门已出具《关于基础设施 REITs 项目土地使用合规性等问题回复意见函》, 湾谷园 B5 号楼项目已取得了《上海市企业投资项目备案意见》(编号: 杨发改备【2011】32 号), 系企业备案制项目且以协议出让方式获得土地使用权, 根据《中华人民共和国城乡规划法》的规定, 无需办理选址意见书。

关于用地预审意见缺失事宜, 湾谷园 B5 号楼项目占用范围内的国有建设用地土地使用权由新江湾城投母公司上海市城市建设投资开发总公司(已更名为“上海城投(集团)有限公司”)通过协议出让方式获取, 并由新江湾城投取得编号为“沪房地杨字(2008)第 023882 号”《上海市房地产权证》后负责办理项目整体建设审批手续, 并在竣工验收后由杨科创通过商品房预售方式购得湾谷园 B5 号楼项目, 其占用范围内的土地使用权一并由杨科创取得。因此, 作为商品房受让方的杨科创无需办理任何建设手续。根据新江湾城投于 2014 年 9 月 10 日向上海市杨浦区规划和土地管理局提交的《关于确认新江湾城科技园项目建设用地批准书相关事宜的请示报告》, 上海市杨浦区规划和土地管理局确认新江湾城科技园项目所涉地块供地方式为“存量土地补地价出让”。杨浦区规资局作为用地预审主管部门已出具《关于基础设

施 REITs 项目土地使用合规性等问题回复意见函》，确认湾谷园 B5 号楼项目所涉地块由新江湾城投通过“存量土地补地价出让”所得，属于《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》第一条第三款规定的“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”。并确认该项目土地获取手续总体符合相关规定，不再办理用地预审意见。

关于建设用地批准书缺失事宜，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、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。杨浦区规资局已出函确认不再单独核发建设用地批准书。

关于节能手续缺失事宜，湾谷园 B5 号楼项目已取得《关于新江湾城 B2-01 地块一期工程设计方案的批复》（编号：沪杨方（2011）DA31011020111437）以及《建设工程规划许可证》（编号：沪杨建（2012）FA31011020124041号）、《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案证书》等文件，且杨浦区发改委已出具《关于招商科创孵化器基础设施证券投资基金（REITs）试点项目节能事项的回复意见函》，确认湾谷园 B5 号楼项目单位建筑面积能耗符合《民用建筑能耗标准》（GB51161-2016）中约束值要求，同时也符合该项目建设阶段所适用的《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2005）的相关规定，遵循“实质重于形式”原则，该项目已按相关节能规范落实了节能要求。

综上，本所律师认为，湾谷园 B5 号楼项目已完成了固定资产投资建设的基本程序，基础设施资产符合 958 号文附件《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报要求》第五条第（七）款、《审核关注事项》第十一条第（四）项的相关规定。缺失部分建设手续的情形不会对基础设施项目运营造成重大不利影响。

根据钛和国际检验集团出具的《技术尽职调查报告》，国定路 1 号楼项目与湾谷园 B5 号楼项目及其不可分割建筑物、构筑物及其他附属设施与项目建

设完成时的建筑工程竣工图一致，不存在新增连廊、夹层等建筑物、构筑物情形。且基于杨科创出具的承诺及说明函和钛和国际检验集团出具的《技术尽职调查报告》，本所律师认为，国定路1号楼项目及湾谷园B5号楼项目及其不可分割建筑物中不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

10.3 基础设施资产的用途

10.3.1 国定路1号楼项目

根据国定路1号楼项目对应的编号为沪房地杨字（2005）第024136号《上海市房地产权证》，国定路1号楼项目对应的土地用途为工业，房屋用途为办公和其他；国定路1号楼项目的《建设用地规划许可证》（编号：沪杨地（2001）040号）记载项目名称为“科技孵化楼”，《建设工程规划许可证》（编号：沪杨建（2001）0144号）记载项目名称为“科技孵化楼”，《建设用地批准书》（编号：上海市杨浦区2001杨府土书字第031号）记载的项目名称为“科技孵化楼”。

根据科技部印发的《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划》（国科发高〔2017〕90号）第三条的规定，“鼓励发展多种创新型孵化器[...]通过盘活办公楼宇和厂房，建设有利于大众创新创业者交流思想、沟通信息、碰撞想法的工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间，打造形成一批创业文化浓郁的创业生态示范社区。”上海市经济信息化委印发的《上海市工业转型升级“十三五”规划》第四条的规定，“充分发挥张江、紫竹、杨浦、嘉定、漕河泾、临港等科技创新中心重要承载区的作用[...]积极引进社会资本参与建设众创空间、孵化实验室、技术交换中心，逐步形成‘创业苗圃+孵化器+加速器’的全产业链培育模式[...]以产业园区为载体，围绕张江科学城、紫竹创新创业走廊、杨浦科创示范区、嘉定科技创新核心功能区、漕河泾科创园区、临港创新城创业带等，搭建政产学研用合作平台，打造多个高新产业板块和特色基地，推进上海创新创业之都建设。”第六条规定，“通过精准施策提升园区整体效能，促进优质资源要素向产业园区集聚。加大政策创新力度，支持园区开发主体提升业态管控能力，推动产融深度合作，

推进土地高效复合利用，支持园区平台建设并持有工业用地标准厂房、研发总部通用类物业，鼓励建立公共研发平台、众创空间等新兴服务平台。”结合《科技企业孵化器管理办法》第二条的规定，科技企业孵化器包括了众创空间。前述政策均鼓励通过盘活办公楼宇和厂房发展孵化器、并支持园区平台持有工业用地建立孵化器等。

经核查并根据杨科创出具的承诺及说明函，国定路1号楼项目实际作为孵化器出租予专业服务、信息技术、教育科研等企业，其中地上部分主要用作在孵企业办公场所，地下部分为停车场。根据杨浦区规资局出具的《关于基础设施REITs项目土地使用合规性等问题回复意见函》，国定路1号楼项目已取得相关规划手续，且完成竣工验收备案并已取得房屋所有权证等相关产权证书，项目建设前期立项及规划审批已考虑相关业态要求，杨浦区规资局确认国定路1号楼项目实际作为孵化器用于专业服务、信息技术、教育科研等企业办公及相关配套符合其规划用途及相关规定。同意国定路1号楼项目在宗地使用年限内可以按照现状使用。

10.3.2 国定路3号楼项目

根据上海市杨浦区人民政府于2007年2月1日出具的《建设用地批准书》（编号：上海市杨浦区[2007]杨府土书字第103号），国定路3号楼的土地用途为“教育、科技办公”。根据上海市城市规划管理局于2007年6月5日出具的《关于核发创业大厦<建设用地规划许可证>的通知》，国定路3号楼的建设用地规划性质为“教育、科技办公”。根据杨浦区发改委于2007年4月10日《上海市杨浦区发展和改革委员会关于转发上海市发展和改革委员会<关于杨浦区国定路315号办公楼项目可行性研究报告的批复>的通知》，国定路3号楼的建设内容为“新建办公用房”。杨科创应按中小科技企业孵化基地功能的定位，进一步优化完善项目设计方案，确保实现区规划委员会对项目功能定位、空间形态的要求。

经核查并根据杨科创出具的承诺及说明函，国定路3号楼项目实际作为孵化器出租予专业服务、信息技术、教育科研等企业，其中地上部分主要用作在孵企业办公场所，地下部分为停车场。杨浦区规资局已出具《关于基础设施

REITs 项目土地使用合规性等问题回复意见函》，确认国定路 3 号楼项目已取得相关规划手续，且完成竣工验收备案并已取得房屋所有权证等相关产权证书，项目建设前期立项及规划审批已考虑相关业态要求，并确认国定路 3 号楼项目作为孵化器实际用作专业服务、信息技术、教育科研等孵化器在孵企业办公及相关配套符合其规划用途及相关规定。同意国定路 3 号楼项目在宗地使用年限内可以按照现状使用。

10.3.3 湾谷园 B5 号楼项目

根据《关于新江湾城 B2-01 地块一期工程设计方案的批复》（编号：沪杨方（2011）DA31011020111437），湾谷园 B5 号楼项目建设用地规划性质为教育科研用地，规划允许建筑工程性质为教育科研办公楼。湾谷园 B5 号楼项目的《上海市企业投资项目备案意见》记载项目的建设内容为研发办公楼、小单位研发办公、以及配套服务设施。

经核查并根据杨科创出具的承诺及说明函，湾谷园 B5 号楼项目实际作为加速器用于专业服务、信息技术、教育科研等企业的办公。杨浦区规资局已出具《关于基础设施 REITs 项目土地使用合规性等问题回复意见函》，确认湾谷园 B5 号楼项目已取得相关规划手续，且完成竣工验收备案并已取得房屋所有权证等相关产权证书，项目建设前期立项及规划审批已考虑相关业态要求，并确认湾谷园 B5 号楼项目实际作为加速器用于专业服务、信息技术、教育科研等企业办公符合其规划用途及相关规定，同意湾谷园 B5 号楼项目在宗地使用年限内可以按照现状使用。

10.3.4 小结

综上，本所律师认为，国定路 1 号楼项目、国定路 3 号楼项目、湾谷园 B5 号楼项目以现状用途使用符合相关规定及政策，不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

10.4 基础设施资产的运营情况

10.4.1 收入来源

根据利安达出具的《上海杨浦科技创业中心有限公司所持有的上海科汇智创

项目管理有限公司经营业务专项审计报告 2021 年度、2022 年度、2023 年度、2024 年 1-6 月》，基础设施资产的主营收入为租金收入、物业费收入、车位收入和广告位收入。根据《招募说明书》的披露，基础设施资产最近三年及一期息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 4,447.39 万元、3,535.15 万元、5,360.27 万元以及 2,557.82 万元，基础设施资产现金流稳定，投资回报良好。根据杨科创出具的承诺及说明函并经本所核查相关租赁合同，国定路 1 号楼项目于 2003 年 4 月开始运营，国定路 3 号楼项目于 2011 年 1 月开始运营，湾谷园 B5 号楼项目于 2014 年 12 月开始运营，基础设施资产的运营时间为三年以上，该等租赁合同系基于基础设施资产所签订，基础设施资产的现金流主要来源于市场化运营收入，不包括政府补助。本所律师认为，基础设施项目现金流来源分散，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。

10.4.2 经营资质

（1）停车场备案

根据杨科创提供的国定路 1 号楼项目和国定路 3 号楼项目的《上海市房地产权证》所示，国定路 1 号楼项目地下车库面积为 1,966.15 平方米；国定路 3 号楼项目地下 2 层、地下 3 层车库面积为 12,809.72 平方米。湾谷园 B5 号楼项目，杨科创无自持停车库。

杨科创已分别就国定路 1 号楼项目和国定路 3 号楼项目的停车库取得了上海市杨浦区交通委员会核发的备案证号为“沪杨 310110010071”的《上海市公共停车场（库）备案证明》，其有效期截至 2025 年 6 月 30 日；备案证号为“沪杨 310110021031”的《上海市公共停车场（库）备案证明》，其有效期截至 2025 年 3 月 20 日。

本所律师认为，前述《上海市公共停车场（库）备案证明》合法有效。

（2）招牌设置行政许可

根据杨科创与租户签订的《广告位租赁合同》，杨科创将湾谷园 B5 号楼项目建筑物外立面的一部分作为广告位出租，由租户设置非广告招牌。

经核查，租户已根据《上海市户外招牌设置管理办法》《上海市市容环境卫生管理条例》的规定，取得了由上海市杨浦区绿化和市容管理局出具的《户外非广告设施设置（招牌）的行政许可决定》。

此外，根据《广告位租赁合同》约定，广告位使用过程中应履行的相关行政审批手续涉及的相关费用和责任由租户承担，且如因广告位使用违法所导致的行政处罚等责任由租户最终承担。

本所律师认为，租户设置户外非广告招牌的行为已依据《广告位租赁合同》约定及相关法律的规定履行了报批义务并取得了行政许可。

10.4.3 基础设施资产的租赁情况

（1）租赁合同的合法有效性

根据杨科创提供的截至法律尽职调查基准日的租赁合同台账及相关租赁合同，经本所律师核查并经实地走访，租赁合同均已经各方合法签署，条款内容未违反法律、行政法规的强制性规定，本所律师认为，租赁合同真实、合法、有效。

（2）租赁合同备案

根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条第一款²²，房屋租赁合同签订后三十日内，租赁当事人应在房地产登记机构办理房屋租赁登记备案。截至本法律意见书出具之日，基础设施资产所涉房屋租赁合同未全部完成备案登记。根据《民法典》第七百零六条规定²³，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。

综上，如不存在其他影响租赁合同合法有效性的情形，仅就租赁合同未办理房屋租赁备案登记，不影响租赁合同的效力，但存在被主管部门根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条和第二十三条的规定处以责令限期改正或罚款

²² 《商品房屋租赁管理办法》第十四条第一款规定：“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。”

²³ 《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。”

的可能性。根据杨科创出具的承诺及说明函并经本所律师检索上海市房屋管理局官方网站（<https://fgj.sh.gov.cn/>）及上海市规划和自然资源局官方网站（<https://ghzyj.sh.gov.cn/>），杨科创不存在因基础设施资产所涉房屋租赁合同未办理备案登记而被责令限期改正或处以罚款的情形。

（3）租赁合同项下承租人的优先购买权

根据基础设施资产重组安排，杨科创拟将基础设施资产连同债权、负债、人员等一并增资划转至项目公司，从而使基础设施资产从杨科创转让至项目公司。根据《民法典》第七百二十六条规定：“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；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权。”

经核查，大部分承租人已在签订的租赁合同中明确放弃其对租赁房屋的优先购买权。针对尚未明确放弃优先购买权的租户，杨科创已出具承诺函，承诺杨科创在将基础设施资产增资划转至项目公司之前通过履行通知义务使承租人放弃优先购买权。

10.4.4 基础设施资产的投保情况

2021年3月10日，中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司向杨科创签发了保单号为“PQEN202131000000000018”的《金融机构抵押品财产保险》。根据该《金融机构抵押品财产保险》，投保人为杨科创、兴业银行股份有限公司上海分行，被保险人为杨科创，第一赔款接受人为兴业银行陆家嘴支行，被保险人地址：上海市杨浦区国定路335号4001等办公楼及地下汽车库，保障标的：建筑物，保险金额为RMB150,000,000.00元，保险期间自2021年3月10日零时起至2024年3月9日二十四时止，共36个月。

2024年1月1日，中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司向杨科创签发了保单号为“ASHH04C02424QAAAA28L”的《商业楼宇财产险一切险保险单》。根据该《商业楼宇财产险一切险保险单》，投保人为杨科创，被保险人为杨科创，保险财产地址为上海市杨浦区国权北路1688弄75号全

幢、上海市杨浦区国定路 323、333 号（即国定路 3 号楼项目地址）。保险期内总保额为 CNY1,346,290,000.00 元，保险期间为 2024 年 1 月 1 日 00:00:00 起至 2024 年 6 月 30 日 24:00:00 止，共 182 天。

2023 年 12 月 18 日，中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司向杨科创签发了保单号为“ASHH05002423QAAA1XUZ”的《财产险一切险保险单》。根据该《财产险一切险保险单》，投保人为杨科创，被保险人为杨科创，保险财产地址为上海市杨浦区国权北路 1688 弄 68 号整幢（即湾谷园 B5 号楼项目地址）。保险期内总保额为 CNY272,946,400.00 元，保险期间为 2023 年 12 月 19 日 00:00:00 起至 2024 年 6 月 30 日 24:00:00 止，共 195 天。

经本所律师核查前述保单，杨科创已就基础设施资产投保财产险，但尚未投保公众责任险，并且前述保单均已到期。就此，杨科创已出具承诺及说明函，承诺在基础设施基金发行前将促使项目公司按照法律法规及监管要求为基础设施项目足额购买与基础设施项目资产价值相适应及运营管理所需的保险产品，包括但不限于财产一切险和公众责任险。

10.4.5 重要现金流提供方

根据《招募说明书》，2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间，基础设施资产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%的租户有 11 家，具体为上海技术交易所有限公司、上海东部科技成果转化有限公司、上海创环物业管理有限公司、上海杨浦科诚小额贷款股份有限公司、上技所申态科技发展（上海）有限公司、上海科佑企业发展有限公司、上海上技所跨境技术贸易中心有限公司、上海科才职业技能培训有限公司、上海有孚网络股份有限公司、上海孚典智能科技有限公司、上海阳光互联信息科技有限公司。

经本所律师查询“中国执行信息公开网”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）、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平台”（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站

(<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、中国住房和城乡建设部网站(<http://www.mohurd.gov.cn/>)、中国自然资源部网站(<http://www.mnr.gov.cn/>)、中国应急管理部网站(<https://www.mem.gov.cn/>)、中国生态环境部网站(<http://www.mee.gov.cn/>)、国家市场监督管理总局网站(<http://www.samr.gov.cn/>)、国家发改委网站(<http://www.ndrc.gov.cn/>)、中国财政部网站(<http://www.mof.gov.cn/>)、中国人民银行网站(<http://www.pbc.gov.cn/>)、国家外汇管理局网站(<https://www.safe.gov.cn/>)、国家税务总局网站(<http://www.chinatax.gov.cn/>)、国家税务总局上海市税务局网站(<http://shanghai.chinatax.gov.cn/>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统”(<http://www.gsxt.gov.cn>)、中国市场监管行政处罚文书网(<http://cfws.samr.gov.cn/>)，上海创环物业管理有限公司最近三年存在如下整改或处罚信息：(1) 2021年9月，在特种设备/专项检查/商业场所电梯安全专项，特种设备/日常检查，特种设备/专项检查/上海市起重机械、场(厂)内专用机动车辆使用环节安全专项治理抽查检查中，上海创环物业管理有限公司被上海市杨浦区市场监督管理局责令整改，并于2021年9月26日已完成整改。(2) 2022年1月，上海创环物业管理有限公司因违反《城镇排水与污水处理条例》第二十一条第二款的规定而被上海市水务局作出罚款人民币30万元的行政处罚。上海创环物业管理有限公司已于2022年1月缴纳该笔罚款，并于2022年8月2日取得新的《城镇污水排入排水管网许可证》。(3) 2024年4月，在特种设备/常规检查，特种设备/专项检查/2024年上海市自动扶梯和自动人行道安全隐患排查整治抽查检查中，上海创环物业管理有限公司被上海市杨浦区市场监督管理局责令整改，目前仍在整改中。

除上海创环物业管理有限公司存在前述根据行政命令整改信息及行政处罚信息之外，截至2024年7月28日，于前述信息渠道，上述重要现金流提供方上海技术交易所有限公司、上海东部科技成果转化有限公司、上海创环物业管理有限公司、上海杨浦科诚小额贷款股份有限公司、上技所申态科技发展(上海)有限公司、上海科佑企业发展有限公司、上海上技所跨境技术贸易中心有限公司、上海科才职业技能培训有限公司、上海有孚网络股份有限

公司、上海孚典智能科技有限公司、上海阳光互联信息科技有限公司最近三年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在在金融监管、工商、税务等方面存在重大行政处罚或违法情形的记录，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。

10.5 小结

综上，本所律师认为，基础设施资产的固定资产投资建设基本程序合法合规；基础设施项目经营合法合规，符合《基础设施基金指引》第八条第（三）款、第（四）款的规定。

十一、基础设施项目转让行为合法合规性

11.1 基础设施项目转让行为

为发行基础设施基金，杨科创拟将基础设施资产及相关联的债权、负债和劳动力一并通过非公开协议方式增资划转至其全资设立的项目公司（简称“**增资划转**”）；增资划转完成后，项目公司将持有基础设施资产所有权，杨科创再将项目公司 100%的股权通过非公开协议方式转让予资产支持证券管理人（代表专项计划）（简称“**股权转让**”）。上述交易完成后，基础设施基金将通过持有资产支持证券穿透取得基础设施项目。以上增资划转和股权转让统称为“**转让行为**”。

11.2 股权转让对价的公允性

根据《股权转让协议》，项目公司股权转让价款的确定依据如下：目标股权的初始股权转让价款=基础设施基金本次募集资金总额-预留总费用-银行贷款余额；目标股权的最终股权转让价款=基础设施基金本次募集资金总额-预留总费用+【交割审计报告载明的项目公司“资产总额”-“投资性房地产”-“负债总额”】。经交割审计计算得出的最终股权转让价款不低于按照国有产权交易相关规定进行备案的项目公司股权评估价值。

根据《证券法》《基础设施基金指引》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 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。

鉴此，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，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的项目公司股权转让价款具有公允性。

11.3 基础设施基金申报要求规定的转让限制及解除情况

根据基础设施资产的土地出让合同，国定路 1 号楼项目土地使用权系杨科创通过协议出让方式获取，湾谷园 B5 号楼项目土地使用权系原使用权人通过协议出让方式获取。

根据 958 号文附件《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报要求》第二条第（三）项规定：“对项目公司拥有土地使用权的非 PPP（含特许经营）类项目；[...]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。”

就上述转让限制，杨浦区规资局已于 2022 年 8 月 18 日出具《关于〈关于恳请支持杨科创孵化器基础设施 RETIs 项目的函〉的回函》，杨浦区规资局同意转让行为，并对以项目公司 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

11.4 教育科研及工业用地转让限制及解除情况

根据基础设施资产不动产登记证，国定路 1 号楼项目的土地用途为工业用地，国定路 3 号楼项目的土地用途为教育、科技办公用地，湾谷园 B5 号楼项目的土地用途为教育科研用地。

根据《关于印发〈关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定〉的通知》（沪规划资源规[2022]2 号）第十六条规定：“[...]对营利性教育科研、医疗卫生、社会福利、文化体育等基础设施、社会事业项目用地，应由受让人整体

持有，不得分割转让；确需整体转让的，须经出让人同意，或由出让人按照出让合同约定的价格和方式优先回购。”《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则（2020版）》（沪规划资源用[2020]351）第十八条规定：“加强产业用地转让管理（一）产业用地上的物业，除明确约定可转让的部分以外，均应当整体持有。通用类研发用地上除生活配套设施以外的物业可转让不超过30%；园区平台、领军企业的标准厂房类工业用地、通用类研发用地上，除生活配套设施以外的物业可转让不超过50%。[...]（三）产业用地受让人的出资比例和股权结构发生改变的，应事先经出让人同意。”《关于印发〈关于加强本市涉产业用地企业股权变更联合监管的通知（试行）〉的通知》（沪规划资源用[2024]51号）第三条第二款规定：“涉地企业在向市场监督管理部门申请股权变更登记前，应当主动联系区规划资源部门提出股权变更申请。区规划资源部门收到涉地企业股权变更申请后，及时会同区产业、街镇（园区）等部门了解并核实股权变更原因，地块履约情况、开发利用状态、有无违法用地记录等，对正常经营且符合产业准入要求的股权变更行为，及时明确意见，报区政府同意后送达涉地企业。同时，区规划资源部门通过监管系统将同意的股权变更信息共享至市场监管部门。”

就上述转让限制，杨科创已出具承诺及说明函，承诺将以基础设施项目整体发行基础设施REITs项目，杨科创不会在发行前就基础设施资产中的任何部分进行分割出售；在基础设施基金发行后，杨科创及其关联方作为基金份额持有人不会提议或投票表决通过就基础设施资产任何部分进行分割出售的议案。

就上述转让限制，杨浦区规资局已于2022年8月18日出具《关于〈关于恳请支持杨科创孵化器基础设施REITs项目的函〉的回函》，杨浦区规资局同意转让行为，并对以项目公司100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。针对沪规划资源用[2024]51号的规定，尚待杨科创向杨浦区规资局提出股权变更申请后取得杨浦区规资局出具的相关函件。

11.5 转让行为的国资审批程序

根据杨科创的公司章程，杨科创的控股股东为上海市科技创新中心，上海市

科技创新中心系市科委直属的社会公益性科技事业服务机构。据此，转让行为应按《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委令、财政部令第 32 号）（简称“32 号令”）等国资管理法律法规的规定履行相关程序。

11.5.1 增资划转的国资审批程序

根据 32 号令第三十五条第一款²⁴和第四十六条²⁵的规定，杨科创以非公开协议方式对项目公司进行增资的行为应由国家出资企业决定。经核查，杨科创系国家出资企业。根据《关于印发〈上海市科技创新中心所办企业国有资产管理暂行办法（试行）〉等制度的通知》（沪科创[2022]32 号）第十三条²⁶、第十四条²⁷规定，杨科创应就增资划转向上海市科技创新中心报审，并由上海市科技创新中心转报市科委批准后执行。

11.5.2 股权转让的国资审批程序

根据 32 号令第八条第一款²⁸、第九条规定²⁹，杨科创作为国家出资企业，应

²⁴ 32 号令第三十五条第一款：“国家出资企业决定其子企业的增资行为。其中，对主业处于关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域，主要承担重大专项任务的子企业的增资行为，须由国家出资企业报同级国资监管机构批准。”

²⁵ 32 号令第四十六条规定：“以下情形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：
（一）国家出资企业直接或指定其控股、实际控制的其他子企业参与增资……”

²⁶ 《上海市科技创新中心所办企业国有资产管理暂行办法（试行）》第十三条规定：“各级企业（不含国有资本参股公司）应于每年年初通过对外投资监管系统认真编报当年度的投资计划（包括新增、追加和处置对外投资，以及未分配利润转增资本等），并逐级提交一级企业审核。一级企业应于每年 2 月 15 日前将各级企业（不含国有资本参股公司）当年度的投资计划上报中心，经中心讨论同意后上报市科委。”

²⁷ 《上海市科技创新中心所办企业国有资产管理暂行办法（试行）》第十四条规定：“各级企业（不含国有资本参股公司）当年度投资计划经市科委批准后，将在对外投资监管系统中形成相应的计划指标。各级企业（不含国有资本参股公司）在执行投资计划时均需报中心审批。若投资计划执行过程中发生需调整投资对象、加大投资金额、丧失控制权或无计划指标等情况时，各级企业（不含国有资本参股公司）应当申请调整或补申报投资计划，并报市科委审批同意后方可继续执行。”

²⁸ 32 号令第八条第一款规定：“国家出资企业应当制定其子企业产权转让管理制度，确定审批管理权限。其中，对主业处于关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域，主要承担重大专项任务子企业的产权转让，须由国家出资企业报同级国资监管机构批准。”

²⁹ 32 号令第九条规定：“产权转让应当由转让方按照公司章程和企业内部管理制度进行决策，形成书面决议。国有控股和国有实际控制企业中国有股东委派的股东代表，应当按照本办法规定和委派单位的指示发表意见、行使表决权，并将履职情况和结果及时报告委派单位。”

当制定其子企业产权转让管理制度，并按照企业章程和企业内部管理制度对股权转让行为进行决策。根据《关于印发〈上海市科技创业中心所办企业国有资产管理办法（试行）〉等制度的通知》（沪科创[2022]32号）附件一《上海市科技创业中心所办企业国有资产管理办法（试行）》第十三条、第十四条的规定，杨科创应就股权转让行为向上海市科技创业中心报审，并由上海市科技创业中心转报市科委批准后执行。

根据《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号文”）第三条³⁰和《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，以下简称“19号文”）第（四）条³¹以及市国资委制定的《市属国有企业参与基础设施 REITs 试点有关产权协议转让审核操作指引》的规定³²，杨科创作为上海市属国有企业以非公开协议方式向资产支持证券管理人（代表专项计划）转让项目公司 100% 股权的，应由市国资委批准。

综上，就转让行为，尚待杨科创取得市科委以及上海市科技创业中心就增资划转及股权转让的批准，尚待杨科创取得市国资委关于同意以非公开协议方式转让项目公司股权的批准。

11.6 融资合同对转让行为的限制

截至本法律意见书出具之日，杨科创与上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行（简称“浦发银行杨浦支行”）于 2020 年 6 月 19 日签订了编号为“96702020280002”的《产城融合贷款合同》、编号为“YD9670202028000201”的《抵押合同》、编号为“YZ9670202028000201”的《应收账款质押合同》，

³⁰ 39号文第三条规定：“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。”

³¹ 19号文第（四）条规定：“推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）健康发展。……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。”

³² 《市属国有企业参与基础设施 REITs 试点有关产权协议转让审核操作指引》的“一、总体方案”规定：“市国资委按照 39 号文有关规定，参照国务院国资委‘由国资委出具批复，监管企业自行备案’方式，在对基础设施 REITs 发行方案整体审核的基础上，批准市属国有企业通过非公开协议方式调整底层项目公司股权至资产管理计划，不再进入产权市场挂牌……”

杨科创以其持有的国定路 3 号楼项目和国权北路 1688 弄 75 号楼作为抵押物，以国定路 3 号楼项目和国权北路 1688 弄 75 号楼的租金收入作质押，向浦发银行杨浦支行借款人民币 7.55 亿元。

截至本法律意见书出具之日，杨科创与兴业银行股份有限公司上海陆家嘴支行（简称“兴业银行陆家嘴支行”）于 2021 年 3 月 10 日签订了编号为“2161821045”的《固定资产借款合同》、编号为“2161821045-1”的《抵押合同》、编号为“2161821045-2”的《应收账款质押合同》，杨科创以其持有的国定路 1 号楼项目作为抵押物，以国定路 1 号楼项目租金收入作质押，向兴业银行陆家嘴支行借款人民币 1.3 亿元。

截至本法律意见书出具之日，杨科创与浦发银行杨浦支行于 2023 年 12 月 19 日签订了编号为“98122023280536”的《产城融合借款合同》、编号为“YD9812202328053601”的《抵押合同》、编号为“98122023280536”的《财务监管协议》、编号为“YZ9812202328053601”的《应收账款质押合同》，杨科创以其持有的湾谷园 B5 号楼项目作为抵押物，以湾谷园 B5 号楼项目租金收入作质押，向浦发银行杨浦支行借款人民币约 2.73 亿元。

上述合同中关于转让行为的限制性约定如下：

合同名称及编号	合同签署方	相关条款
《产城融合借款合同》（编号：98122023280536）	浦发银行杨浦支行	第一部分第 19 条：除发行基础设施证券投资基金外，未经贷款人书面同意，借款人不得转让本项目资产或权益。若项目资产对外出售，销售款应全部进入在贷款人处开立的监管账户，优先用于归还贷款人贷款本息。
	杨科创	第二部分第十条 6.借款人承诺，借款人在未获得贷款人书面同意之前，不采取下列行为：（2）承包、联营、对外重大投资、实际控制人或大股东发生变化、股份制改造、合并（兼并）、合资（合作）、分立、股权转让、实质性增加债权融资、设立子公司、产权转让、减资、停业、解散、申请破产、重整或被取消及其它有可能影响借款人还款能力的行为。

合同名称及编号	合同签署方	相关条款
《产城融合借款合同》（编号：96702020280002）	浦发银行杨浦支行	第二部分第十条 6.借款人承诺，借款人在未获得贷款人书面同意之前，不采取下列行为：（2）承包、联营、对外重大投资、实际控制人或大股东发生变化、股份制改造、合并（兼并）、合资（合作）、分立、股权转让、实质性增加债权融资、设立子公司、产权转让、减资、停业、解散、申请破产、重整或被取消及其它有可能影响借款人还款能力的行为。
	杨科创	
《固定资产借款合同》（编号：2161821045）	兴业银行陆家嘴支行	第十条二、（二）8. 借款人发生合并、分立、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前，应至少提前 30 个工作日书面通知贷款人并取得贷款人的书面同意，积极按贷款人要求落实好本合同项下借款本息按期足额偿还的保障措施。
	杨科创	
《抵押合同》（编号：YD9812202328053601）	浦发银行杨浦支行	6.2（1）抵押人承诺，在未经抵押权人书面同意之前，不采取下列行为：a.转让（包括出售、赠与、抵债、交换等形式）、抵押、质押或以其他方式处分其重大资产的全部或大部分；b.经营体制或产权组织形式发生重大变化，包括但不限于发生改制、股权转让、合并（或兼并）、分立以及减资等；c.进行或申请进行破产、重整、解散、歇业，或被上级主管部门撤销或非正常停业；d.签署对抵押人履行本合同项下义务的能力有重大不利影响的合同/协议或承担具有这一影响的有关义务。
	杨科创	
《应收账款质押合同》（编号：YZ9812202328053601）	浦发银行杨浦支行	6.2 出质人的进一步承诺：（1）在未经质权人书面同意之前，不采取下列行为：d.转让（包括出售、赠与、抵债、交换等形式）、抵押、质押或以其他方式处分其重大资产的全部或大部分；e.经营体制或产权组织形式发生重大变化，包括但不限于发生改制、股权转让、合并（或兼并）、分立以及减资等；f.进行或申请进行破产、重整、解散、歇业，或被上级主管部门撤销或非正常停业；g.签署对抵押人履行本合同项下义务的能力有重大不利影响的合同/协议或承担具有这一影响的有关义务。
	杨科创	
《抵押合同》（编号：YD9670202028000201）	浦发银行杨浦支行	6.2（1）抵押人承诺，在未经抵押权人书面同意之前，不采取下列行为：a.转让（包括出售、赠与、抵债、交换等形式）、抵押、质押或以其他方式处分其重大资产的全部或大部分；b.经营体制或产权组织形式发生重大变化，包括但不限于发生改制、股权转让、合并（或兼并）、分立以及减资等；c.进行或申请进行破产、重整、解散、歇业，或被上级主管部门撤销或非正常停业；d.签署对抵押人履行本合同项下义务的能力有重大不利影响的合同/协议或承担具有这一影响的有关义务。
	杨科创	

合同名称及编号	合同签署方	相关条款
《应收账款质押合同》（编号：YZ9670202028000201）	浦发银行杨浦支行	6.2 出质人的进一步承诺：（1）在未经质权人书面同意之前，不采取下列行为：d.转让（包括出售、赠与、抵债、交换等形式）、抵押、质押或以其他方式处分其重大资产的全部或大部分；e.经营体制或产权组织形式发生重大变化，包括但不限于发生改制、股权转让、合并（或兼并）、分立以及减资等；f.进行或申请进行破产、重整、解散、歇业，或被上级主管部门撤销或非正常停业；g.签署对抵押人履行本合同项下义务的能力有重大不利影响的合同/协议或承担具有这一影响的有关义务。
	杨科创	
《抵押合同》（编号：2161821045-1）	兴业银行陆家嘴支行	第十条七、除了本合同设立的抵押或抵押权人事先书面同意的其他抵押外，在抵押物上不存在任何的租赁、居住权、地役权、抵押、质押、留置和其他债务负担，抵押期间内，未经抵押权人书面同意，抵押人不得转让抵押物或在抵押物上再设定其他抵押、租赁、居住权、地役权或其他权利。抵押物的流通不存在法律或合同上的障碍，不是依法或依对抵押人有约束力的契约为不得流通或限制流通的财产。 十四、依本合同设定的抵押权不受抵押人关、停、并、转、撤、承包、分立、合资、联营、股份制改造等变更或终止的影响。抵押期间，未经抵押权人书面同意，抵押人不得以出售、出租、转移、转让、承包、赠予、再抵押、托管、以实物形式联营、入股或以其他方式处置抵押物。
	杨科创	
《应收账款质押合同》（编号：2161821045-2）	兴业银行陆家嘴支行	第十一条十八、出质人不得以出售、出租、转移、转让、承包、赠与、抵押、再质押、托管、以实物形式联营、入股或其他方式处分质押标的，也不能以挂失或通过公示催告程序等方法主张权利凭证无效。
	杨科创	

经核查登记中心于2024年8月2日出具的《上海市不动产登记簿》，湾谷园B5号楼项目、国定路3号楼项目、国定路1号楼项目的房地产抵押状况信息均显示进行了抵押登记；经核查³³中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>），杨科创就湾谷园B5号楼项目、国定路3号楼项目、国定路1号楼项目的应收账款均进行了质押登记。

³³ 查询日期：2024年7月30日。

因编号为“96702020280002”的《产城融合贷款合同》项下人民币 7.55 亿元的借款涉及杨科创持有的基础设施资产以外其他资产的借款及资产抵押，根据本基金交易安排以及浦发银行杨浦支行出具的《国定路园区 3 号楼、湾谷科技园 A8REITs 发行前综合融资方案》，杨科创与浦发银行杨浦支行已协商一致在将基础设施资产连同债务增资划转至项目公司之前对编号为“96702020280002”的《产城融合贷款合同》项下的贷款余额进行拆分并另行签订融资合同，仅就与基础设施资产相关的部分借款转至项目公司。

针对上述融资合同对转让行为的限制，兴业银行陆家嘴支行和浦发银行杨浦支行均已出具同意函，同意杨科创将国定路 1 号楼项目、国定路 3 号楼项目、湾谷园 B5 号楼项目资产连同债务增资划转至项目公司，同意杨科创通过转让项目公司 100%股权的方式发行基础设施基金，并在基础设施基金成立后，由项目公司用募集资金清偿全部债务后解除前述抵押、质押等权利负担。

综上，上述融资合同中有关转让的限制已解除。

11.7 土地出让合同对转让行为的限制

就国定路 1 号楼项目，《上海市国有土地使用权出让合同》（编号：沪房地资（2001）出让合同杨内字第 024 号）第十条约定：“本合同出让地块完成房屋建设工程开发总投资总额百分之二十五以上后（不含土地使用权出让金、前期工程费和拆迁补偿费），土地使用权方可依法转让，转让受让人限定为境内法人……”《上海市杨浦区国定路西、邯郸路南、国达路东地块国有土地使用条件》第 6.1 条约定：“本地块建设达到本合同第十一条规定的条件后，土地使用权可随同地上建筑物依法转让……”第 6.2 条约定：“未按《出让合同》和本《土地使用条件》投资开发、利用土地的，本地块的土地使用权不得转让、出租。”

就国定路 3 号楼项目，《上海市国有土地使用权出让合同》（编号：沪房地杨（2006）出让合同第 006 号）第十二条约定：“本合同出让地块房屋安装工程投资完成的工作量达到规定标准后，土地使用权方可依法转让……”《上

海市杨浦区国定路 315 号地块国有土地使用条件》第 6.1 条约定：“本地块建设达到本合同第十二条规定的条件后，土地使用权可随同地上建筑物依法转让……”第 6.2 条约定：“未按《出让合同》和本《土地使用条件》投资开发、利用土地的，本地块的土地使用权不得转让、出租。”

就湾谷园 B5 号楼项目，《上海市国有土地使用权出让合同》（沪杨房地（2008）出让合同第 34 号）第九条约定：“乙方按照本合同约定付清土地出让金，并在办理土地使用权登记领取房地产权证后，可以按照法律规定及本合同附件一的约定，依法将本合同项下的土地使用权进行转让、出租、抵押……”《上海市国有土地使用权出让合同》附件一《上海市杨浦区国权北路西、国帆路南地块国有土地使用条件》第 4.1 条约定：“未按《出让合同》和本《土地使用条件》投资开发、利用土地的，本地块的土地使用权不得转让、出租。”第 4.2 条约定：“本地块建设达到本合同第九条规定的条件后，土地使用权可随同地上建筑物依法转让。”

经杨科创确认并经本所律师核查，国定路 1 号楼项目、国定路 3 号楼项目、湾谷园 B5 号楼项目均已完成竣工验收且满足上述转让条件，可依法转让，且土地使用权出让人杨浦区规资局已就转让行为出具无异议函。

综上，上述国有土地出让合同中不存在可能导致限制转让的情形。

11.8 承租方内部装修对转让行为的影响

根据同济大学房屋质量检测站出具的《上海市杨浦区国定路 323、333 号 3 号楼房屋结构安全性检测报告》，国定路 3 号楼项目的 7-13 层因层高较高（5.58m），由承租人在内部装修时增设了钢结构夹层，夹层面积合计 5,865 平方米，主要作为办公使用。

根据承租人提供的装修材料、部分承租人出具的《关于租赁房屋中夹层事宜的确认函》以及杨科创出具的承诺函，杨科创将国定路 3 号楼项目 7-13 层出租并交付房屋后，承租人在进行内部装修时自行增设了夹层，租赁合同中租赁面积均未包含夹层面积。且同济大学房屋质量检测站报告中明确夹层均可拆除，拆除后不影响建筑物的正常使用。

本所律师认为，承租人增设夹层行为未违反不动产转让相关法律法规，且根据本所律师于 2023 年 8 月 24 日与登记中心工作人员进行的访谈结果，登记中心确认承租人在楼层之间设置夹层事宜不会限制产权转让，不影响国定路 3 号楼项目在登记中心进行产权转让登记。

杨科创已出具承诺函，承诺自基础设施基金设立之日起，如有权主管部门要求或因其他原因导致需对夹层实施整改或进行拆除的，杨科创将积极配合基金管理人及项目公司实施整改或实施拆除工程，配合办理整改或拆除相关审批备案手续（若有），并承担整改或拆除费用。如项目公司因增设夹层事项遭受行政处罚或被追究相关责任或损失（如夹层整改或拆除前后发生因夹层原因导致的安全事故造成的损失、对第三方造成的损失、因夹层整改或拆除导致的国定路 3 号楼项目估值下降或租赁收入损失、租户安置费用、临时性停产停业损失等）的，杨科创承担全部赔偿责任。

11.9 对工业用地土地使用权转让的土壤污染调查要求

根据《上海市建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估等工作的若干规定》（沪环规[2021]4 号）规定：“工业用地出让、转让、租赁、收回前，土地使用权人（含土地储备机构）应完成土壤污染状况调查，土壤污染状况调查等相关材料作为供地或转让合同（协议）的附件。”

根据上述规定，杨科创已委托立信国际工程咨询有限公司对国定路 1 号楼项目地块进行了土壤污染状况调查并出具了《杨浦区五角场街道 381 街坊 1/1 丘地块土壤污染状况初步调查》的报告，调查结论为“该地块内及周围区域当前和历史上无可能的污染源，环境状况可接受，无需开展第二阶段土壤污染状况调查的初步采样工作，地块可作为第二类用地开发利用。”

综上，本所律师认为杨科创已完成上述国定路 1 号楼项目工业用地土地使用权转让的要求。

11.10 转让行为的内部决策程序

根据杨科创提供的公司章程、《“三重一大”集体决策制度》《党总支委员会议事决策规则》《总经理办公会议事规则》的规定，杨科创已召开总经理

办公会、党总支委员会、股东会，并分别获得总经理办公会议决议、党总支委员会决议、股东会决议关于同意杨科创以基础设施资产发起设立招商科创孵化器基础设施证券投资基金，通过增资划转的方式将基础设施资产以及与其相关联的债权、负债和劳动力一并划转至项目公司，并将持有的项目公司 100%股权转让予计划管理人（代表专项计划）。

项目公司的唯一股东杨科创已出具《上海科汇智创项目管理有限公司股东决定》，同意杨科创以基础设施资产发起设立招商科创孵化器基础设施证券投资基金，通过增资划转的方式将基础设施资产以及与其相关联的债权、负债和劳动力一并划转至项目公司，并将持有的项目公司 100%股权转让予计划管理人（代表专项计划）。

经核查，上述会议的召开及表决程序符合公司章程、《“三重一大”集体决策制度》《总经理办公会议事规则》《党总支委员会会议事决策规则》的规定，合法有效。

11.11 小结

综上，本所律师认为，就本法律意见书所述转让行为，在杨科创履行完毕国有资产交易的全部审批程序及股权转让相关审批程序的前提下，基础设施项目转让行为即取得必要的批准，基础设施项目满足转让限制条件。

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

12.1.1 本基金的议事规则

《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、会议召集人及召集方式、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式、基金份额持有人出席会议的方式、议事内容与程序、表决、计票、生效与公告等内容。

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

12.1.2 基金管理人的职权

《基金合同》第七部分“基金合同的当事人及权利义务”明确约定了基金管理人的权利与义务。

本所律师认为，《基金合同》约定的基金管理人的职权符合《证券投资基金法》和《基础设施基金指引》的规定。

12.1.3 基金管理人投资决策委员会机制

《招募说明书》约定了，招商基金设立基础设施证券投资基金投资管理决策委员会，总体负责基金管理人所有基础设施证券投资基金及相关项目的投资和运营管理决策。

本所律师认为，基金管理人设立基础设施证券投资基金投资管理决策委员会参与治理的相关机制符合中国证监会关于本基金和基金管理人治理的相关规定。

12.2 项目公司的治理机制

经核查基础设施基金成立后拟适用的项目公司的公司章程，本所律师认为，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符合《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、外部管理机构、项目公司的权利义务

《基金合同》第七部分约定了基金管理人的权利和义务，包括基金管理人应当专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行《基础设施基金指引》第三十八条规定的基础设施项目运营管理职责；《运营管理协议》第二十条约定了外部管理/运营管理机构、基金管理人、项目公司就基础设施项目运营管理的各项权利和义务，符合《基础设施基金指引》的规定。

13.2 外部管理机构的更换

《基金合同》第十六部分及《运营管理协议》第二十二条约定了外部管理/运营管理机构解聘相关事宜，《基金合同》第十六部分还约定了继任外部管理

机构的选任及选任程序的相关事宜，符合《基础设施基金指引》的规定。

十四、关联交易、同业竞争与对外借款事项

14.1 关联交易

根据利安达出具的《上海杨浦科技创业中心有限公司所持有的上海科汇智创项目管理有限公司经营业务专项审计报告 2021 年度、2021 年度、2023 年度、2024 年 1-6 月》、杨科创出具的承诺及说明函并经核查相关关联交易合同等资料，报告期内基础设施资产涉及的关联交易主要系关联租赁及关联物业管理服务。杨科创已出具承诺及说明函，承诺报告期内关联租户租金的定价与非关联方租户的租金价格无明显差异，租金价格具备公允性，同时承诺在《上海杨浦科技创业中心有限公司关联交易管理制度》（以下简称“《关联交易制度》”）生效后的关联交易已按照《关联交易制度》的相关规定履行了必要的决策程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定以及公司章程等内部管理制度要求。

经本所律师核查关联交易合同、关联交易决策程序文件并结合杨科创出具的承诺及说明函等相关资料，本所律师认为，杨科创的关联交易定价具备公允性，且已就《关联交易制度》生效后的关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定以及公司章程等内部管理制度要求。

14.2 同业竞争

14.2.1 同业竞争情况

根据《招募说明书》及杨科创出具的关于避免同业竞争的承诺函，除基础设施项目外，杨科创和/或其同一控制的关联方持有和/或运营的位于上海市的产业园区项目与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目，因此可能与本基金所投资的标的基础设施项目存在同业竞争关系。

根据《招募说明书》及上海科优达出具关于避免同业竞争的承诺函，上海科优达自身和/或实际控制的关联方未持有和运营与基础设施项目存在竞争关系的项目。

14.2.2 避免利益冲突的措施

就上述同业竞争可能引发的利益冲突风险，杨科创作为原始权益人和运营管理统筹机构已出具关于避免同业竞争的承诺函，承诺：

(1) 在基础设施基金存续期内，本公司将根据自身针对产业园区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/或其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或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益；

(2) 公平对待基础设施项目和竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不会故意降低基础设施基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力。不会将属于或可能属于基础设施项目的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目。亦不会利用基础设施基金份额持有人的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。同时，本公司承诺将敦促关联方：不得主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力。不得将属于或可能属于基础设施项目的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不得利用基础设施基金份额持有人的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。

(3) 本公司和/或本公司实际控制的关联方如发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目；

(4) 在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利；

(5) 为基础设施项目服务的运营团队独立于杨科创内部其他团队；承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。若本公司已知悉或获得任何关于招商

的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求

(6) 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，承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

上海科优达作为运营管理实施机构已出具关于避免同业竞争的承诺函，承诺：

(1) 在基础设施基金的存续期间内，将根据自身针对产业园区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。

(2) 在基础设施基金的存续期间内，如本公司持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将属于基础设施项目的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司作为运营管理实施机构的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。

(3) 为基础设施项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队；本公司承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。若其已知悉或获得任何关于招商的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求。

(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。

14.3 基础设施项目在基金成立前的对外借款情况

如本法律意见书第 11.6 条所述，在本基金成立前，除前述已披露的基础设施

项目存量借款外，基础设施项目不存在其他对外借款。浦发银行杨浦支行和兴业银行陆家嘴支行均已出具同意函，同意在基础设施基金成立后，由项目公司用募集资金清偿全部债务后解除抵押、质押等权利负担。

根据《基础设施基金指引》第二十八条规定：“基础设施基金成立前，基础设施项目已存在对外借款的，应当在基础设施基金成立后以募集资金予以偿还，满足本条第二款规定且不存在他项权利设定的对外借款除外。”

综上，本所律师认为，基础设施项目上述对外借款安排符合《基础设施基金指引》第二十八条的规定。

十五、结论

本所律师认为：受限于本法律意见书上述内容：原始权益人、基金管理人、基金托管人、外部管理机构及其他主要参与机构具备相应主体资格和资质；基础设施基金符合《证券投资基金法》《运作办法》规定的募集条件；基础设施资产权属清晰、范围明确；基础设施资产的固定资产投资建设程序合法合规；基础设施项目经营合法合规；在取得必要的外部批准和同意的前提下，基础设施项目转让行为合法合规；基础设施项目的治理安排符合《基础设施基金指引》等法律法规的规定；基础设施项目所涉关联交易符合《公司法》等相关法律规定及内部管理制度要求，关联交易定价具有公允性；原始权益人及外部管理机构已作出避免同业竞争的承诺；基础设施项目的对外借款安排符合《基础设施基金指引》的规定。

本法律意见书正本三份，无副本。

(此页无正文,为《上海市锦天城律师事务所关于招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》的签署页)



上海市锦天城律师事务所(公章)

经办律师:

Handwritten signature of Liu Fei in black ink.

刘飞

负责人:

Handwritten signature of Shen Guoquan in black ink.

沈国权

经办律师:

Handwritten signature of Liu Hongguang in black ink.

刘洪光

2024年8月14日

附件一：国定路1号楼项目室号部位信息

序号	室号部位	建筑面积（平方米）	房屋类型	用途	层数	竣工日期
1	10001	223.45	办公楼	办公	14	2003/3/12
2	10001-A	69.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
3	10002	164.28	办公楼	办公	14	2003/3/12
4	10003	78.52	办公楼	办公	14	2003/3/12
5	10004	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
6	10005	80.78	办公楼	办公	14	2003/3/12
7	10006	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
8	10007	76.47	办公楼	办公	14	2003/3/12
9	10008	195.6	办公楼	办公	14	2003/3/12
10	10009	80.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
11	10010	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
12	10011	97.44	办公楼	办公	14	2003/3/12
13	10013	164.12	办公楼	办公	14	2003/3/12
14	11001	291.71	办公楼	办公	14	2003/3/12
15	11002	164.28	办公楼	办公	14	2003/3/12
16	11003	78.52	办公楼	办公	14	2003/3/12
17	11004	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
18	11005	80.78	办公楼	办公	14	2003/3/12
19	11006	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
20	11007	76.47	办公楼	办公	14	2003/3/12
21	11008	195.6	办公楼	办公	14	2003/3/12
22	11009	80.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
23	11010	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
24	11011	97.44	办公楼	办公	14	2003/3/12
25	11013	164.12	办公楼	办公	14	2003/3/12
26	12001	290.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
27	12002	70.02	办公楼	办公	14	2003/3/12
28	12003	78.52	办公楼	办公	14	2003/3/12
29	12004	94.27	办公楼	办公	14	2003/3/12
30	12005	80.78	办公楼	办公	14	2003/3/12
31	12006	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
32	12007	76.47	办公楼	办公	14	2003/3/12
33	12008	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
34	12009	80.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
35	12010	195.6	办公楼	办公	14	2003/3/12
36	12011	97.44	办公楼	办公	14	2003/3/12
37	12012	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
38	12013	164.12	办公楼	办公	14	2003/3/12
39	13001	289.74	办公楼	办公	14	2003/3/12

序号	室号部位	建筑面积（平方米）	房屋类型	用途	层数	竣工日期
40	13002	164.28	办公楼	办公	14	2003/3/12
41	13003	78.52	办公楼	办公	14	2003/3/12
42	13004	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
43	13005	80.78	办公楼	办公	14	2003/3/12
44	13006	90.00	办公楼	办公	14	2003/3/12
45	13007	76.47	办公楼	办公	14	2003/3/12
46	13009	80.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
47	13011	97.44	办公楼	办公	14	2003/3/12
48	4001	235.31	办公楼	办公	14	2003/3/12
49	4002	70.02	办公楼	办公	14	2003/3/12
50	4003	69.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
51	4004	94.27	办公楼	办公	14	2003/3/12
52	4005	76.07	办公楼	办公	14	2003/3/12
53	4006	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
54	4007	139.92	办公楼	办公	14	2003/3/12
55	4008	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
56	4009	108.33	办公楼	办公	14	2003/3/12
57	4010	195.6	办公楼	办公	14	2003/3/12
58	4011	151.34	办公楼	办公	14	2003/3/12
59	4012	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
60	4013	81.55	办公楼	办公	14	2003/3/12
61	4015	177.8	办公楼	办公	14	2003/3/12
62	5001	232.03	办公楼	办公	14	2003/3/12
63	5001-A	69.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
64	5001-B	76.07	办公楼	办公	14	2003/3/12
65	5002	70.02	办公楼	办公	14	2003/3/12
66	5003	139.92	办公楼	办公	14	2003/3/12
67	5004	94.27	办公楼	办公	14	2003/3/12
68	5005	108.33	办公楼	办公	14	2003/3/12
69	5006	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
70	5007	151.34	办公楼	办公	14	2003/3/12
71	5008	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
72	5009	81.55	办公楼	办公	14	2003/3/12
73	5010	195.6	办公楼	办公	14	2003/3/12
74	5011	178.01	办公楼	办公	14	2003/3/12
75	5012	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
76	6001	228.97	办公楼	办公	14	2003/3/12
77	6002	164.28	办公楼	办公	14	2003/3/12
78	6003	69.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
79	6004	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
80	6005	78.29	办公楼	办公	14	2003/3/12

序号	室号部位	建筑面积（平方米）	房屋类型	用途	层数	竣工日期
81	6006	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
82	6007	80.78	办公楼	办公	14	2003/3/12
83	6008	195.60	办公楼	办公	14	2003/3/12
84	6009	76.47	办公楼	办公	14	2003/3/12
85	6010	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
86	6011	80.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
87	6015	164.12	办公楼	办公	14	2003/3/12
88	7001	227.13	办公楼	办公	14	2003/3/12
89	7002	164.28	办公楼	办公	14	2003/3/12
90	7003	69.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
91	7004	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
92	7005	78.29	办公楼	办公	14	2003/3/12
93	7006	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
94	7007	80.78	办公楼	办公	14	2003/3/12
95	7008	195.6	办公楼	办公	14	2003/3/12
96	7009	76.47	办公楼	办公	14	2003/3/12
97	7010	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
98	7013	97.44	办公楼	办公	14	2003/3/12
99	7015	164.12	办公楼	办公	14	2003/3/12
100	8001	227.13	办公楼	办公	14	2003/3/12
101	8002	164.28	办公楼	办公	14	2003/3/12
102	8003	69.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
103	8004	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
104	8005	78.29	办公楼	办公	14	2003/3/12
105	8006	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
106	8007	80.78	办公楼	办公	14	2003/3/12
107	8008	195.6	办公楼	办公	14	2003/3/12
108	8009	76.47	办公楼	办公	14	2003/3/12
109	8010	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
110	8011	80.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
111	8013	97.44	办公楼	办公	14	2003/3/12
112	8015	164.12	办公楼	办公	14	2003/3/12
113	9001	225.67	办公楼	办公	14	2003/3/12
114	9002	164.28	办公楼	办公	14	2003/3/12
115	9003	69.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
116	9004	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
117	9005	78.52	办公楼	办公	14	2003/3/12
118	9006	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
119	9007	80.78	办公楼	办公	14	2003/3/12
120	9008	195.6	办公楼	办公	14	2003/3/12
121	9009	76.47	办公楼	办公	14	2003/3/12

序号	室号部位	建筑面积（平方米）	房屋类型	用途	层数	竣工日期
122	9010	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
123	9011	80.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
124	9013	97.44	办公楼	办公	14	2003/3/12
125	9015	164.12	办公楼	办公	14	2003/3/12
126	汽车库	1,966.15	其他		14	2003/3/12
	合计	17,372				

附件二：国定路3号楼项目室号部位信息

序号	室号部位	建筑面积（平方米）	房屋类型	用途	层数	竣工日期
1	1001	661.43	办公楼	办公	15	2011
2	1002	713.11	办公楼	办公	15	2011
3	1101	661.43	办公楼	办公	15	2011
4	1102	713.11	办公楼	办公	15	2011
5	1201	661.43	办公楼	办公	15	2011
6	1202	713.11	办公楼	办公	15	2011
7	1301	661.43	办公楼	办公	15	2011
8	1302	713.11	办公楼	办公	15	2011
9	14层	1380.25	办公楼	办公	15	2011
10	15层	384.85	办公楼	办公	15	2011
11	301	411.90	办公楼	办公	15	2011
12	302	440.56	办公楼	办公	15	2011
13	401	599.49	办公楼	办公	15	2011
14	402	470.05	办公楼	办公	15	2011
15	501	661.49	办公楼	办公	15	2011
16	502	679.77	办公楼	办公	15	2011
17	601	661.43	办公楼	办公	15	2011
18	602	713.11	办公楼	办公	15	2011
19	701	661.43	办公楼	办公	15	2011
20	702	713.11	办公楼	办公	15	2011
21	801	661.43	办公楼	办公	15	2011
22	802	713.11	办公楼	办公	15	2011
23	901	661.43	办公楼	办公	15	2011
24	902	713.11	办公楼	办公	15	2011
25	地下 2-地下 3 层车库	12809.72	其他	特种用途	15	2011
	合计	28834.4				

附件三：湾谷园 B5 号楼项目《上海市房地产权证》信息

序号	产证号	室号	建筑面积 (平方米)	登记日
1	沪房地杨字(2015)第004976号	101	489.08	2015年3月13日
2	沪房地杨字(2015)第004924号	102	98.15	2015年3月12日
3	沪房地杨字(2015)第004923号	103	435.13	2015年3月12日
4	沪房地杨字(2015)第004930号	201	534.26	2015年3月12日
5	沪房地杨字(2015)第004925号	202	609.22	2015年3月12日
6	沪房地杨字(2015)第004926号	203	533.74	2015年3月12日
7	沪房地杨字(2015)第005009号	204	605.66	2015年3月13日
8	沪房地杨字(2015)第005007号	301	534.26	2015年3月13日
9	沪房地杨字(2015)第004987号	302	610.76	2015年3月13日
10	沪房地杨字(2015)第005011号	303	534.26	2015年3月13日
11	沪房地杨字(2015)第005012号	304	610.76	2015年3月13日
12	沪房地杨字(2015)第004979号	401	534.26	2015年3月13日
13	沪房地杨字(2015)第004975号	402	610.76	2015年3月13日
14	沪房地杨字(2015)第004973号	403	534.26	2015年3月13日
15	沪房地杨字(2015)第004985号	404	610.76	2015年3月13日
16	沪房地杨字(2015)第004980号	501	529.56	2015年3月13日
17	沪房地杨字(2015)第004974号	502	615.62	2015年3月13日
18	沪房地杨字(2015)第004929号	503	529.56	2015年3月12日
19	沪房地杨字(2015)第004986号	504	615.61	2015年3月13日
20	沪房地杨字(2015)第004978号	601	525.11	2015年3月13日
21	沪房地杨字(2015)第004977号	602	614.38	2015年3月13日
22	沪房地杨字(2015)第004971号	603	525.11	2015年3月13日
23	沪房地杨字(2015)第004928号	604	614.38	2015年3月12日
24	沪房地杨字(2015)第005010号	701	525.11	2015年3月13日
25	沪房地杨字(2015)第004983号	702	614.38	2015年3月13日
26	沪房地杨字(2015)第005036号	703	525.11	2015年3月13日
27	沪房地杨字(2015)第005032号	704	614.38	2015年3月13日
28	沪房地杨字(2015)第005034号	801	525.11	2015年3月13日
29	沪房地杨字(2015)第005028号	802	614.38	2015年3月13日
30	沪房地杨字(2015)第005023号	803	525.11	2015年3月13日
31	沪房地杨字(2015)第005029号	804	614.38	2015年3月13日

序号	产证号	室号	建筑面积 (平方米)	登记日
32	沪房地杨字(2015)第004981号	901	525.11	2015年3月13日
33	沪房地杨字(2015)第005043号	902	614.38	2015年3月13日
34	沪房地杨字(2015)第004927号	903	525.11	2015年3月12日
35	沪房地杨字(2015)第004972号	904	614.38	2015年3月13日
36	沪房地杨字(2015)第005014号	1001	525.11	2015年3月13日
37	沪房地杨字(2015)第005066号	1002	614.38	2015年3月16日
38	沪房地杨字(2015)第005072号	1003	525.11	2015年3月16日
39	沪房地杨字(2015)第005071号	1004	614.38	2015年3月16日
40	沪房地杨字(2015)第005067号	1101	525.11	2015年3月16日
41	沪房地杨字(2015)第005068号	1102	614.38	2015年3月16日
42	沪房地杨字(2015)第005039号	1103	525.11	2015年3月13日
43	沪房地杨字(2015)第004984号	1104	614.38	2015年3月13日
44	沪房地杨字(2015)第004988号	1201	525.11	2015年3月13日
45	沪房地杨字(2015)第005037号	1202	614.38	2015年3月13日
46	沪房地杨字(2015)第005045号	1203	525.11	2015年3月13日
47	沪房地杨字(2015)第005046号	1204	614.38	2015年3月13日
48	沪房地杨字(2015)第005008号	1301	525.11	2015年3月13日
49	沪房地杨字(2015)第005038号	1302	614.38	2015年3月13日
50	沪房地杨字(2015)第005040号	1303	525.11	2015年3月13日
51	沪房地杨字(2015)第005041号	1304	614.38	2015年3月13日
总计			28407.51	

