

北京市中伦律师事务所

关于

申请募集注册

招商基金招商蛇口租赁住房封闭式
基础设施证券投资基金的

法律意见书

二〇二四年八月



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

北京市中伦律师事务所

关于申请募集注册招商基金招商蛇口租赁住房

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

北京市中伦律师事务所（以下简称“**本所**”）是在中华人民共和国（以下简称“**中国**”，为本法律意见书之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区以及中国台湾地区）境内执业的专业法律服务机构。受招商基金管理有限公司（以下简称“**招商基金**”）的委托，本所现就招商基金申请募集注册（以下简称“**本次基金募集**”）招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“**本基金**”或“**基础设施基金**”）并以本基金资产通过特殊目的载体投资于基础设施项目的事项（以下简称“**本项目**”）出具本法律意见书。

根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“**《证券法》**”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“**《基金法》**”）、《中华人民共和国民法典》（以下简称“**《民法典》**”）、《中华人民共和国公司法》（以下简称“**《公司法》**”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“**《运作管理办法》**”）、《证券投资基金托管业务管理办法》（以下简称“**《托管办法》**”）、《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》《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，以下简称“**958号文**”）

《中国证监会办公厅、国家发展改革委办公厅关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》（证监办发〔2022〕53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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023年修订）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《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）》《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）》《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4号——保障性租赁住房（试行）》《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5号——临时报告（试行）》、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）有关资产证券化业务的规定、中国证券投资基金业协会有关资产证券化业务的相关规定以及深圳证券交易所有关资产证券化业务的相关业务规则等法律、法规和规范性文件，本所对本次基金募集的合法有效性进行了审查和判断，就本基金所涉有关事宜出具本法律意见书。

除上下文另有规定以外，本法律意见书中的词语以及所述的解释规则与《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》（以下简称“《招募说明书》”）中所定义的词语以及所列示的解释规则，具有相同的含义。

为出具本法律意见书，本所律师查阅了本基金相关文件及招商基金、招商财富资产管理有限公司（以下简称“招商财富”或“计划管理人”或“资产支持证券管理人”）、深圳市招商公寓发展有限公司（以下简称“招商公寓”或“原始权益人”）、太子湾乐宜置业（深圳）有限公司（以下简称“项目公司（太子湾）”）、深圳市桃园园置业有限公司（以下简称“桃园园置业”）、深圳市林下住房租赁有限公司（以下简称“项目公司（林下）”，与项目公司（太子湾）合称“项目公司”）、深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司（以下简称“招商伊敦”或“外部管理机构”）等机构提供的与交易各方及基础资产相关的其他必要的法律文件，并就本次基金

募集的相关问题向招商基金、招商财富、原始权益人、项目公司、外部管理机构及其他相关方等主体的有关人员作了必要的询问和讨论。

本所出具本法律意见书主要基于以下假设：

1. 招商基金、招商财富、原始权益人、项目公司及其他交易相关方提交给本所的文件和材料均真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且提交给本所的文件复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件均与该等文件的原件一致，且事后提交的该等文件的原件具备真实性、准确性、完整性和有效性，相关文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，所提供的文件及文件上的签名和印章均是真实、自愿及合法的。交易相关方及其工作人员向本所作出的口头说明均具备真实性、准确性和完整性，且不存在故意隐瞒或重大遗漏。

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

3. 在本次基金募集前，拟签署本基金相关文件的各方（包括但不限于基金管理人、基金托管人、原始权益人、SPV（太子湾）、SPV（林下）（以下合称“SPV公司”）、项目公司、外部管理机构及其他交易相关方）签署其作为一方的本基金相关文件，是该方的真实意思表示，并非出于非法的或欺诈的目的，并且具备了进行本基金有关交易的相关主体资格，获得了该方合法有效的内部授权及有权机构的审批手续（如需）。

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

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

1. 本所依据招商基金、招商财富、原始权益人、项目公司、外部管理机构及其他交易相关方提交给本所的文件和材料及该等交易相关方及其工作人员向本所作出的书面或口头说明，以及本所律师对相关政府部门的访谈和登录相关政

府部门官方网站进行核查的结果，以 2024 年 6 月 30 日作为尽调基准日（以下简称“**尽调基准日**”）进行了相应的法律尽职调查（以下简称“**法律尽调**”）。

2. 本所律师依据《证券法》《基金法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》和《律师事务所证券投资基金法律业务执业细则（试行）》等规定及尽调基准日和/或本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

3. 本所认定本基金相关文件是否合法有效是以本法律意见书出具之日以及该等文件订立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、确认和备案。

4. 本所仅就与本次基金募集有关的中国境内法律问题（以本法律意见书所发表意见事项为限）发表法律意见，并不对有关财务、会计、审计、税收、信用评级、现金流预测、评估、投资决策等专业事项发表评论。在本法律意见书中涉及财务、会计、审计、税收、信用评级、现金流预测、评估、投资决策等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的评价、意见和保证，本所及本所律师不具备对该等内容核查和作出判断的适当资格。本所律师在制作法律意见书的过程中，对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士特别的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

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、招商基金、招商财富、原始权益人、项目公司、外部管理机构或者其他有关机构的官方网站、出具的证明文件、说明、承诺或确认等出具法律意见。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. 本所不对相关法律或政策的变化或者调整做出任何预测，亦不会据此出

具任何意见或者建议。

7. 本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于各方向本所提供的文件、资料及所作书面或口头说明的真实性、完整性、准确性。

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

9. 本所同意本法律意见书作为本次基金募集的法律文件，随其他申报材料一同向中国证监会及深圳证券交易所申报。

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

基于上述假设及声明，本所出具法律意见如下：

一、关于拟任基金管理人

根据《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》（以下简称“《基金合同》”）和《招募说明书》，本基金的拟任基金管理人为招商基金。

（一）公开募集证券投资基金管理人的相关主体资格

1. 根据中国证监会于2002年12月26日下发的《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）、中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2024年6月）》和招商基金持有的《经营证券期货业务许可证》和《营业执照》，招商基金为依法设立的基金管理公司，符合《基金法》第十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

2. 根据招商基金提供的人员情况和拟任基金经理情况等相关资料和招商基金出具的说明及确认文件，招商基金具有与管理拟募集基金相适应的基金经理等业务人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项的规定。

3. 根据招商基金出具的说明及确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、深圳信用网（<http://www.szcredit.com.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）等网站，招商基金最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚和刑事处罚，亦不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形，符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）项的规定。

4. 根据招商基金出具的说明及确认文件并经本所律师核查，招商基金最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，符合《运作管理办法》第六条第（五）项的规定。

5. 根据招商基金出具的说明及确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、中国证

券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站 (<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn>)、深圳信用网 (<https://www.szcredit.com.cn/>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>)、中国市场监管行政处罚文书网 (<http://cfws.samr.gov.cn/>) 等网站，招商基金不存在因高级管理层变动等对基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项，符合《运作管理办法》第六条第（六）项的规定。

6. 根据招商基金的说明及确认文件、《招商基金管理有限公司章程》及其提供的财务数据等资料并经本所律师核查，招商基金具有健全的组织机构和管理制度，财务状况良好，经营行为规范，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和 risk 管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险，符合《运作管理办法》第六条第（七）项的规定。

（二）《基础设施基金指引》关于基金管理人的主体资格要求

1. 根据招商基金持有的《营业执照》并经查询国家企业信用信息公示系统，招商基金成立于 2002 年 12 月 27 日，成立满 3 年。根据招商基金出具的说明及确认文件并经公开渠道查询招商基金的基金产品情况，以及登录国家企业信用信息公示系统 (www.gsxt.gov.cn)、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏 (<http://hd.chinatax.gov.cn/nszx/InitMajor.html>)、中国证监会网站 (www.csrc.gov.cn)、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站 (<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn>)、深圳信用网 (<https://www.szcredit.com.cn/>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>)、中国市场监管行政处罚文书网 (<http://cfws.samr.gov.cn/>) 等网站查询招商基金的相关情况，招商基金资产管理经验丰富、公司治理健全、内控制度完善，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（一）项规定。

2. 根据招商基金对部门设置情况和配备人员情况出具的说明及确认文件、相关人员的简历等，招商基金设置了独立的基础设施基金投资管理部门，配备了不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（二）项规定。

3. 根据招商基金的说明及确认文件和招商基金提供的财务数据资料，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。

4. 根据招商基金的说明及确认文件并经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://hd.chinatax.gov.cn/nszx/InitMajor.html>）、中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、深圳信用网（<http://www.szcredit.com.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）等网站，招商基金具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（四）项规定。

5. 根据招商基金的说明及确认文件及其提供的制度文件等，招商基金具备健全有效的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险控制制度和流程，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（五）项规定。

6. 根据招商基金对相关经验与人员情况出具的说明及确认文件，招商基金具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员，具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，且同类产品或业务不存在重大未决风险事项，符合《基础设施基金指引》第五条第二款规定。

7. 本基金拟投资的招商财富招商蛇口租赁住房1号资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）的资产支持证券管理人为招商财富。经核查国家企业信用信息公示系统，招商财富系招商基金出资设立并100%持股的全资子公司，本所律师认为，招商基金担任基金管理人、招商财富担任资产支持证券管理人的安排符合《基础设施基金指引》第二十五条有关“基础设施基金成立后，基金管理人应当将80%以上基金资产投资于与其存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立发行的基础设施资产支持证券全部份额”的规定。

综上所述，本所律师认为，招商基金具备《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作为本基金的基金管理人的主体资格。

二、关于拟任基金托管人

根据《基金合同》及《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》（以下简称“《托管协议》”），本基金的拟任基金托管人为兴业银行股份有限公司（以下简称“兴业银行”）。

（一）公开募集证券投资基金托管人的相关主体资格

1. 根据中国证监会、原中国银行业监督管理委员会 2005 年 4 月 26 日下发的《关于核准兴业银行证券投资基金托管资格的通知》（证监基金字[2005]74 号）、兴业银行提供的《营业执照》《金融许可证》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）》并经本所律师核查，兴业银行为依法设立并具有证券投资基金托管业务资格的商业银行，符合《基金法》第三十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

2. 根据《招募说明书》、兴业银行出具的说明及确认文件并经本所律师核查，兴业银行具有托管拟募集基金相适应的业务人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项的规定。

3. 根据《招募说明书》、兴业银行披露的 2023 年年度报告和兴业银行的说明及确认文件并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、国家金融监督管理总局网站（原中国银行保险监督管理委员会网站，下同，<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）等网站，兴业银行（不含分支机构）最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚，符合《运作管理办法》第六条第（三）项的规定。

4. 根据《招募说明书》、兴业银行披露的 2021 年、2022 年、2023 年年度报告和兴业银行出具的说明及确认文件并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、中国证监会网站（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/>）

un/)、国家金融监督管理总局网站 (<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>)、中国人民银行网站 (<http://www.pbc.gov.cn/>)、“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>)、中国市场监管行政处罚文书网 (<http://cfws.samr.gov.cn/>) 等网站, 兴业银行(不含分支机构)不存在因与托管业务相关的重大违法违规行为、严重失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查, 或者正处于整改期间的情形, 符合《托管办法》的相关规定。

5. 根据兴业银行出具的说明及确认文件, 兴业银行最近一年向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 符合《运作管理办法》第六条第(五)项的规定。

6. 根据《招募说明书》、兴业银行披露的2021年、2022年、2023年年度报告和兴业银行出具的说明及确认文件并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统 (www.gsxt.gov.cn)、中国证监会网站 (www.csrc.gov.cn)、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站 (<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、国家金融监督管理总局网站 (<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>)、中国人民银行网站 (<http://www.pbc.gov.cn/>)、“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>)、中国市场监管行政处罚文书网 (<http://cfws.samr.gov.cn/>) 等网站, 兴业银行不存在对基金运作已经造成或可能造成不良影响的重大变更事项, 或者诉讼、仲裁等其他重大事项, 符合《运作管理办法》第六条第(六)项的规定。

7. 根据《招募说明书》、兴业银行披露的2024年第一季度报告、2023年、2022年、2021年年度报告以及内部控制审计报告和兴业银行出具的说明及确认文件并经本所律师的核查, 兴业银行具有健全的组织机构和管理制度, 财务状况良好, 经营行为规范, 不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险, 符合《运作管理办法》第六条第(七)项的规定。

8. 根据招商基金的说明及确认文件并经本所律师适当核查, 兴业银行与招商基金不存在相互投资和持有股份的情形, 符合《基金法》第三十五条的规定。

(二) 《基础设施基金指引》关于基金托管人的主体资格要求

1. 根据兴业银行出具的说明及确认文件并经查询兴业银行披露的 2021 年、2022 年、2023 年年度报告、2024 年第一季度报告等资料，兴业银行财务状况良好，风险控制指标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）项规定。

2. 根据兴业银行披露的 2021 年、2022 年、2023 年年度报告和兴业银行出具的说明及确认文件并经查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://hd.chinatax.gov.cn/nszx/InitMajor.html>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）等网站，兴业银行具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录，符合《基础设施基金指引》第六条第（二）项规定。

3. 根据兴业银行提供的资产管理产品托管经验说明并经本所律师核查，兴业银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，符合《基础设施基金指引》第六条第（三）项规定。

4. 根据《招募说明书》及兴业银行对托管业务相关专业人员出具的说明及确认文件，兴业银行为开展基础设施基金托管业务已配备充足的专业人员，符合《基础设施基金指引》第六条第（四）项规定。

5. 本基金拟投资的专项计划的资产支持证券托管人为兴业银行，本所律师认为，兴业银行担任基金托管人、资产支持证券托管人的安排符合《基础设施基金指引》第六条第二款规定。

综上所述，本所律师认为，兴业银行具备《基金法》《运作管理办法》《托管办法》《基础设施基金指引》等相关法律法规规定的作为本基金基金托管人的主体资格。

三、关于原始权益人

招商公寓为基础设施项目的原始权益人。

根据招商公寓现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统查询，招商公寓的基本情况如下：

企业名称	深圳市招商公寓发展有限公司
法定代表人	郑国毅
住所	深圳市南山区招商街道沿山社区龟山路8号明华国际会议中心C、B座 C-601
成立日期	1992年12月2日
注册资本	人民币2,000万元
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目是：委托住宅及配套设施的规划；发包建设项目；住宅及配套设施的日常养护维修及管理；住宅及商业配套设施的买卖、租赁业务；房产权代理管理；承办职工房产的咨询和代理业务及为办理上述一系列业务而进行的事宜；提供机动车停放服务（由分支机构经营）；酒店管理服务；物业管理；家私家电出租及上门维护；健身服务；会议服务；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：住宿服务；餐饮服务。

根据招商公寓的确认，并经本所律师审查项目公司（太子湾）和项目公司（林下）现有的公司章程，以及登录国家企业信用信息公示系统查询，截至尽调基准日，乐宜国际有限公司合法持有项目公司（太子湾）100%股权和其他附属权益及衍生权益，截至本法律意见书出具之日，招商公寓合法持有项目公司（太子湾）100%股权和其他附属权益及衍生权益；招商公寓合法持有项目公司（林下）100%股权和其他附属权益及衍生权益；如本法律意见书之“六、关于基础设施项目”和“七、关于项目公司的合法合规性”所述，太子湾项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司（太子湾），林下项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司（林下）。因此，招商公寓间接享有太子湾项目和林下项目完全所有权，不存在重大经济或法律纠纷。

根据招商公寓的确认及其2024年1月至3月财务报表、2023年度审计报告

告、招商公寓提供的报告时间为2024年7月16日的《企业信用报告（自主查询版）》（报告编号：2024071618304578482561），截至尽调基准日，招商公寓无不良信贷记录，亦无资不抵债等严重影响公司持续经营能力的情形，信用稳健，不存在持续经营方面的法律障碍。经审阅招商公寓提供的公司章程以及《招商公寓财务管理制度》《招商公寓固定资产及低值易耗品管理工作指引》及其附件、《招商公寓关联交易管理指引》《深圳市招商公寓发展有限公司基础设施REITs回收资金管理制度》《招商公寓业务合规运营手册》等制度文件及其确认，招商公寓已制定内部控制制度。

根据招商公寓的确认及经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、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/>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“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/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、深圳证券交易所官网（<http://www.szse.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn/>），截至尽调基准日，最近三年招商公寓不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

综上所述，本所律师认为，招商公寓依法设立且合法存续，信用稳健，已制定内部控制制度，不存在持续经营方面的法律障碍，且不属于失信被执行人，最近三年不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域重大违法违规记录，不属于重大税收违法案件当事人，亦不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单

位并被暂停或者限制进行融资的情形，符合《基础设施基金指引》第八条第（一）项和第（二）项的相应规定。

四、关于其他主要参与机构

（一）外部管理机构

基金管理人拟委托招商伊敦担任基础设施项目的外部管理机构，并拟与招商伊敦、项目公司（太子湾）、项目公司（林下）签署《关于招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理协议》（以下简称“《运营管理协议》”）。

根据招商伊敦现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统查询，招商伊敦的基本情况如下：

企业名称	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司
法定代表人	李杰
住所	深圳市前海深港合作区南山街道临海大道 59 号海运中心主塔楼 316-317
成立日期	2020 年 11 月 2 日
注册资本	人民币 8,000 万元
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般经营项目是：企业总部管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；品牌管理；酒店管理；商务信息咨询（不含投资类咨询）；国内贸易代理；物业租赁；健身休闲活动；咨询策划服务；停车场服务；家具安装和维修服务；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；财务咨询；社会经济咨询服务；广告设计、代理；创业空间服务；市场调查（不含涉外调查）；规划设计管理；市场营销策划；非居住房地产租赁。（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）；住房租赁。（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）；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：住宿服务；餐饮服务；物业管理；高危险性体育运动（游泳）；

	食品销售；食品经营；食品经营（销售预包装食品）。（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）；食品互联网销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
--	---

根据招商伊敦提供的公司章程等相关资料以及招商伊敦的确认，招商伊敦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；招商伊敦治理与财务状况良好，符合《基础设施基金指引》第四十条第一款第（二）项和第（三）项规定。

经检索国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，招商伊敦的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单（黑名单），不存在破产、解散、清算以及其它根据我国现行法律、行政法规和招商伊敦公司章程的规定应当终止的情形。基于前述并经查阅招商伊敦2023年度审计报告等财务数据、招商伊敦提供的报告时间为2024年7月16日的《企业信用报告（自主查询版）》（报告编号：2024071618334561782520）以及招商伊敦的确认，招商伊敦不存在影响其持续经营的法律障碍。

经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、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/>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“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/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、深圳证券交易所官网（<http://www.szse.cn/>）、“国家企业

信用信息公示系统” (<http://www.gsxt.gov.cn>) 并经招商伊敦确认，招商伊敦最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务领域不存在重大违法违规记录。

根据《基础设施基金指引》第四十条规定，外部管理机构应当按照《基金法》规定经中国证监会备案。本所律师认为，在《运营管理协议》等相关法律文件生效且招商伊敦按照《基金法》在中国证监会完成备案后，招商伊敦符合《基础设施基金指引》第四十条第一款规定的外部管理机构应符合的要求，具备作为基础设施项目外部管理机构的资质。

(二) 资产评估机构

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“**戴德梁行**”）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，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统查询，截至尽调基准日，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
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503 A、502B1
成立日期	2003年4月7日
注册资本	人民币500万元
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估

戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅核发证书编号为粤房估备字壹0200022的《房地产估价机构备案证书》，备案等级为一级。

经检索证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、全国房地产估价行业管理信息平台（<http://pt.cirea.org.cn>）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。

经检索中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>），并经戴德梁行确认，截至尽调基准日，戴德梁行在为基础设施项目提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施 REITs 相关或同类业务。

经查询中国证监会网站，戴德梁行已完成从事证券服务业务资产评估机构备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

（三）律师事务所

北京市中伦律师事务所（以下简称“本所”）为本次基金募集提供法律服务。

根据本所现行有效的执业许可证，并经本所律师登录北京市律师协会网站自查，本所的基本情况如下：

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

本所现持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码31110000E00018675X）。

经查询中国证监会网站，本所从事证券服务业务已报中国证监会备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

经检索中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>），截至尽调基准日，本所在为基础设施项目提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施REITs相关或同类业务，近3年未发生重大违法违规事件。

经自查，本所律师认为，本所具备为本次基金募集提供法律服务的资格。

（四）会计师事务所

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“**德勤**”）为对基础设施项目财务情况进行审计、对本基金可供分配金额测算报告进行审阅的会计师事务所。

根据德勤现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统查询，德勤的基本情况如下：

企业名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	付建超
主要经营场所	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼
成立日期	2012 年 10 月 19 日
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。【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】

德勤现持有中华人民共和国财政部核发的《会计师事务所执业证书》，执业证书编号为31000012，批准执业日期为2012年9月14日，批准执业文号为财会函[2012]40号。

经查询中国证监会网站和财政部网站，德勤从事证券服务业务已报中国证监会和财政部备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

经检索中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）并经德勤确认，截至尽调基准日，德勤（不含其分所）在为基础设施项目提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施REITs相关或同类业务，近3年未发生重大违法违规事件。

根据财政部官网公示的信息，财政部于2023年3月15日分别给予德勤和德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所相关行政处罚。其中，财政部给予德勤的行政处罚为警告。经本所核查，法律法规目前并无禁止或限制该种情形的会计师事务所从事基础设施公募REITs审计业务。

综上所述，本所律师认为，德勤具备为本基础设施项目提供相应审计的专业服务的会计师事务所的主体条件。

（五）财务顾问

基金管理人聘请中信证券股份有限公司（以下简称“**中信证券**”）担任财务顾问。

根据中信证券现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统查询，中信证券的基本情况如下：

企业名称	中信证券股份有限公司
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
成立日期	1995年10月25日
注册资本	人民币1,482,054.6829万元
企业类型	上市股份有限公司

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）
------	--

中信证券现持有中国证监会核发的统一社会信用代码（境外机构编号）为914403001017814402的《经营证券期货业务许可证》，证券期货业务范围为：“证券经纪（限山东省、河南省、浙江省天台县、浙江省苍南县以外区域）；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理（限于全国社会保障基金境内委托投资管理、基本养老保险基金证券投资管理、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；代销金融产品；股票期权做市；上市证券做市交易”。

经检索中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），并经中信证券确认，截至尽调基准日，中信证券在为基础设施项目提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施REITs相关或同类业务。

经核查，中信证券为具备保荐业务资格的证券公司，具备担任财务顾问的资格，本所律师认为，中信证券担任本基金的财务顾问，符合《基础设施基金指引》第十条的相关规定。

五、关于本基金募集的条件

（一）投资方向

根据《基金合同》和《招募说明书》，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。

本基金的其他基金资产可以投资于国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据、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）。

本基金的投资方向符合《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。

（二）运作方式

根据《基金合同》，本基金的运作方式为契约型封闭式，具有明确的基金运作方式，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》，本基金的基金类别为基础设施证券投资基金，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》和《运营管理协议》等法律文件草案

根据招商基金的确认并经本所律师的核查，《基金合同》系由招商基金依据《基金法》《基础设施基金指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号<基金合同的内容与格式>》《基金合同填报指引》等规定制定，不违反法律、行政法规的强制性规定。

根据招商基金的确认并经本所律师的核查，《托管协议》系由招商基金依据《基金法》《基础设施基金指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第

7号<托管协议的内容与格式>》等规定制定，不违反法律、行政法规的强制性规定。

根据招商基金的确认并经本所律师的核查，《招募说明书》系由招商基金依据《基金法》《基础设施基金指引》《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>》等规定制定，不违反法律、行政法规的强制性规定。根据招商基金的说明及确认文件并经本所律师的核查，《招募说明书》真实、准确、完整地披露了投资者做出投资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，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。

根据《招募说明书》，招商基金拟委托招商伊敦担任基础设施项目的外部管理机构，并拟与招商伊敦、相应项目公司签署《运营管理协议》等相关法律文件。《运营管理协议》不违反《基础设施基金指引》的强制性规定。

综上，本所律师认为，《基金合同》《托管协议》《招募说明书》和《运营管理协议》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、深交所的有关规定。

（五）基金名称

本基金名称为“招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”。经核查，该等名称表明了本基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资人，或者其他侵犯他人合法利益的内容，符合《运作管理办法》第七条第（五）项的规定。

（六）投资者适当性安排

根据招商基金出具的说明及确认文件和招商基金提供的制度文件，并经审阅《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《运作管理办法》第七条第（七）项的规定。

（七）基金管理制度

根据招商基金的说明及确认文件及相关资料并经本所律师的核查，本基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形，符合《运作管理办法》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

根据招商基金提供的《招商基金管理有限公司章程》和内部决议文件，招商基金已就本基金的募集取得内部授权。

经核查，本所律师认为，招商基金决定申请募集本基金符合法律、行政法规、中国证监会的规定和《招商基金管理有限公司章程》的规定。

综上所述，本所律师认为，本基金募集符合《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本基金募集的条件。

六、关于基础设施项目

（一）基础设施项目的资产范围

基础设施项目系指：（i）位于深圳市南山区港湾大道太子湾人才公寓一期的太子湾项目；及（ii）位于深圳市南山区工业八路东招商桃花源五期的林下项目住房，包括1栋、2栋和5栋的人才公寓公共租赁住房（不含配套商业）。基础设施项目的具体信息见本法律意见书“六、（三）基础设施项目的权属”。

截至尽调基准日，太子湾项目由项目公司（太子湾）所有，林下项目由桃花源置业所有。截至本法律意见书出具之日，林下项目由项目公司（林下）所有。

（二）基础设施项目的行业范围

基础设施项目均为坐落于深圳市的人才租赁住房项目，属于具备保障性质的租赁住房，具体而言：

根据国务院办公厅于2021年6月24日发布的《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号，以下简称“**国办发22号文**”）、深圳市人民政府办公厅于2022年3月28日发布的《关于加快发展保障性租赁住房的

实施意见》（深府办函〔2022〕23号，以下简称“**深圳市23号文**”），优化调整深圳市住房保障和供应体系，建立以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。其中，保障性租赁住房主要面向新市民、青年人、各类人才供应。

基于深圳市23号文之规定，深圳市住房和建设局（以下简称“**深圳市住建局**”）就太子湾项目出具了《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（编号：深保租220410004号，以下简称“**《纳保认定书》**”），认定太子湾项目为深圳市保障性租赁住房项目。太子湾项目已纳入保障性租赁住房管理，符合基础设施项目试点的行业范围要求。经招商公寓及项目公司（太子湾）确认，太子湾项目不涉及政府财政补贴和地方政府隐性债务。

林下项目性质属于公共租赁住房项目，为具备保障性质的租赁住房，属于深圳市保障性住房范围，亦属于国办发22号文项下所提及的住房保障体系的重要组成部分，符合基础设施项目试点的行业范围要求。

林下项目于2012年取得《深圳市社会投资项目核准通知书》，于2013年开工建设。根据项目建设时所依据的《深圳市人民政府关于进一步促进我市住房保障工作的若干意见》（深府〔2007〕262号）、《深圳市公共租赁住房管理暂行办法》（深国房〔2008〕36号）等规定，公共租赁住房中安排适当比例的房源作为人才公寓解决人才住房需求，并制定相应的租金标准。林下项目属于此类公共租赁住房中为解决人才住房需求的租赁住房项目。林下项目作为企业投资建设的人才租赁住房项目，建设于国办发22号文、深圳市23号文发布之前，现状归入深圳市公共租赁住房体系管理，属于深圳市保障性住房的组成部分。根据2023年8月1日实施的《深圳市公共租赁住房管理办法》（深圳市人民政府令第352号）规定，存量公共租赁住房和企事业单位自建公共租赁住房由主管部门按照尊重历史、有序衔接的原则，结合实际情况实施管理。基于前述新老划断的规定并经深圳市住建局确认，林下项目可继续按照现行方式运营。因此，林下项目可以继续按照《招商局蛇口工业区控股股份有限公司（深圳地区）人才公寓租赁管理办法》（以下简称“**《人才公寓租赁管理办法》**”）开展配租管理。

经比较保障性租赁住房的各项实质性管理要求，林下项目在服务人群、户型标准、租金标准、是否涉及政府补贴情况等重大方面均符合保障性租赁住房的要求。具体如下：

根据林下项目对应的租赁合同、《人才公寓租赁管理办法》、《深圳市住房和建设局关于对招商局蛇口工业区控股股份有限公司（深圳地区）人才公寓租赁管理问题的复函》并经招商公寓及桃花源置业确认，林下项目向人才群体配租，主要要求包括申请人具有专科及以上学历或初级及以上职称、在深圳市内无自有住房、在深圳市内未享有任何政策性或保障性住房等，符合国办发22号文和深圳市23号文项下关于保障性租赁住房服务人群的规定。

根据林下项目对应的房屋实测报告和《不动产权证书》，林下项目项下住宅部分主要为两室一厅和三室两厅的户型，主要户型大于70平方米、小于90平方米。根据中共深圳市委、深圳市人民政府《关于完善人才住房制度的若干措施》第一条之规定，“一、创新和完善人才住房制度顶层设计。（四）合理确定人才住房建设标准。市人才住房主管部门会同各区政府制定人才住房的建设标准（含户型、面积、装修等）。企事业单位利用自有用地和自筹资金建设人才住房的，其建设标准应符合市相关规定，并通过民主决策程序制定，报市、区人才住房主管部门批准后执行。”《深圳市住房和建设局关于发布人才住房户型面积和户内装饰装修设计指引的通知》（深建规建〔2017〕1号）规定，“人才住房户型分为35m²、65m²、80m²、100m²、120m²、150m²六种基准户型”。林下项目户型情况符合前述深圳市人才住房基准户型的要求。

国办发22号文要求保障性租赁住房建筑面积以不超过70平方米的小户型为主，但允许由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。根据2022年3月颁布的深圳市23号文，新增建设筹集保障性租赁住房建筑面积70平方米以下的套（间）数占比原则上不低于80%，已开工建设和已建成出租的人才住房项目等符合保障性租赁住房基本要求的均纳入保障性租赁住房管理，因此就保障性租赁住房的认定，深圳市以2022年3月作为新老划断日期，就2022年3月以前建设和出租的存量人才住房，住房建筑面积以小于90平方米为主的，符合现行保障性住房的要求。林下项目作为面向人才群体的公共租赁住房，符合项目建设时的监管政策要求，同时亦符合2022年3月以前建设和出租的存量人才住房“人才住房建筑面积以小

于90平方米为主”的规定。林下项目实质上能够满足存量项目保障性租赁住房认定对于面积标准的要求。

根据林下项目对应的租赁合同、租赁台账、《人才公寓租赁管理办法》《深圳市住房和建设局关于对招商局蛇口工业区控股股份有限公司（深圳地区）人才公寓租赁管理问题的复函》并经招商公寓及桃花源置业确认，林下项目的基准租金根据深圳市房地产和城市建设和发展研究中心向深圳市住房保障署出具的租金评估结果确定，经深圳市住房主管部门备案后执行；房屋签约租金根据基准租金和租户适用的租金优惠政策确定，低于同地段同品质市场租赁住房租金，并在签约后及时更新同步至深圳市住房主管部门建立的住房信息平台完成租赁合同备案及信息申报。林下项目根据《人才公寓租赁管理办法》执行的租金标准符合国办发22号文及深圳市23号文项下关于保障性租赁住房租金标准的规定。如林下项目适用政策、法规或主管部门要求对租金标准、适用的租赁管理办法进行调整的，林下项目需要根据届时适用政策、法规或主管部门的要求对租金、租赁管理办法进行相应调整并报深圳市住房主管部门备案，以保障林下项目持续满足保障性住房适用租金标准的要求。

根据林下项目对应的租赁合同、租赁台账、《人才公寓租赁管理办法》《深圳市住房和建设局关于对招商局蛇口工业区控股股份有限公司（深圳地区）人才公寓租赁管理问题的复函》并经招商公寓及桃花源置业确认，林下项目不涉及政府财政补贴和地方政府隐性债务。

据此，林下项目为具备保障性质的租赁住房，属于深圳市保障性住房范围，亦属于国办发22号文项下所提及的住房保障体系的重要组成部分，符合基础设施项目试点的行业范围要求，实质上符合《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4号——保障性租赁住房（试行）》第七条之规定。

（三）基础设施项目的权属

1. 太子湾项目

根据项目公司（太子湾）就太子湾项目取得的《不动产权证书》、深圳市不动产登记中心于2024年7月16日出具的《不动产信息查询结果告知单》（编号：

C20240716155307531) (以下简称“《太子湾项目不动产查询结果》”)及项目公司(太子湾)的确认,太子湾项目的不动产权属登记信息如下:

不动产权证号	权利人	坐落	土地用途/ 房屋用途	宗地面积/房 屋建筑面积	权利性质	使用期限
粤(2023)深圳市不动产权第0535728号	太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	南山区港湾大道太子湾人才公寓一期101	商业用地/ 商业	5,464.87 平方米/54.88 平方米	出让/商品房	40 年, 从 2016 年 11 月 3 日至 2056 年 11 月 2 日
粤(2023)深圳市不动产权第0536485号	太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	南山区港湾大道太子湾人才公寓一期102	商业用地/ 商业	5,464.87 平方米/46.47 平方米	出让/商品房	40 年, 从 2016 年 11 月 3 日至 2056 年 11 月 2 日
粤(2023)深圳市不动产权第0536257号	太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	南山区港湾大道太子湾人才公寓一期103	商业用地/ 商业	5,464.87 平方米/44.97 平方米	出让/商品房	40 年, 从 2016 年 11 月 3 日至 2056 年 11 月 2 日
粤(2023)深圳市不动产权第0536486号	太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	南山区港湾大道太子湾人才公寓一期104	商业用地/ 商业	5,464.87 平方米/44.35 平方米	出让/商品房	40 年, 从 2016 年 11 月 3 日至 2056 年 11 月 2 日
粤(2023)深圳市不动产权第0	太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	南山区港湾大道太子湾人才公寓一期	商业用地/ 商业	5,464.87 平方米/43.99 平方米	出让/商品房	40 年, 从 2016 年 11 月 3 日至 2056 年 11

535761号	司	105				月2日
粤(2023)深圳市不动产权第0536484号	太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	南山区港湾大道太子湾人才公寓一期106	商业用地/商业	5,464.87平方米/50.99平方米	出让/商品房	40年,从2016年11月3日至2056年11月2日
粤(2023)深圳市不动产权第0536492号	太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	南山区港湾大道太子湾人才公寓一期107	商业用地/商业	5,464.87平方米/54.68平方米	出让/商品房	40年,从2016年11月3日至2056年11月2日
粤(2023)深圳市不动产权第0535764号	太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	南山区港湾大道太子湾人才公寓一期108	商业用地/商业	5,464.87平方米/73.01平方米	出让/商品房	40年,从2016年11月3日至2056年11月2日
粤(2023)深圳市不动产权第0535720号	太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	南山区港湾大道太子湾人才公寓一期109	商业用地/商业	5,464.87平方米/71.17平方米	出让/商品房	40年,从2016年11月3日至2056年11月2日
粤(2023)深圳市不动产权第0535100号	太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	南山区港湾大道太子湾人才公寓一期110	商业用地/商业	5,464.87平方米/63.18平方米	出让/商品房	40年,从2016年11月3日至2056年11月2日
粤(2023)深圳市不	太子湾乐宜置业(深	南山区港	商业用地/	5,464.87平方	出让/商品	40年,从

不动产第0537432号	圳)有限公司	子湾人才公寓一期111	商业	米	房	月3日至2056年11月2日
粤(2023)深圳市不动产权第0536293号	太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	南山区港湾大道太子湾人才公寓一期112	商业用地/商业	5,464.87平方米/71.48平方米	出让/商品房	40年,从2016年11月3日至2056年11月2日
粤(2023)深圳市不动产权第0536281号	太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	南山区港湾大道太子湾人才公寓一期113	商业用地/商业	5,464.87平方米/80.20平方米	出让/商品房	40年,从2016年11月3日至2056年11月2日
粤(2023)深圳市不动产权第0535099号	太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	南山区港湾大道太子湾人才公寓一期114	商业用地/商业	5,464.87平方米/67.72平方米	出让/商品房	40年,从2016年11月3日至2056年11月2日
粤(2023)深圳市不动产权第0535753号	太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	南山区港湾大道太子湾人才公寓一期115	商业用地/商业	5,464.87平方米/67.09平方米	出让/商品房	40年,从2016年11月3日至2056年11月2日
粤(2023)深圳市不动产权第0547597号	太子湾乐宜置业(深圳)有限公司	南山区港湾大道太子湾人才公寓一期301	商业用地/商务公寓	5,464.87平方米/25,051.85平方米	出让/其他	40年,从2016年11月3日至2056年11月2日

根据深圳市停车位管理和不动产登记的实践，项目公司（太子湾）未就地下停车位办理《不动产权证书》。根据太子湾项目的《深圳市房屋建筑面积测绘报告》《建设工程规划验收合格证》，太子湾项目包括地下建筑面积7,636.64平方米，其中地下车库建筑面积为6,355.05平方米。

太子湾项目的配套商业建筑面积为897.00平方米，占项目总建筑面积的3.46%。太子湾项目中的商业部分为太子湾保障性租赁住房项目的配套设施，属于为维持项目正常运转而必要的配套商业服务设施。

根据国办发22号文第二条第（二）款，保障性租赁住房应合理配备商业服务设施。太子湾项目配套商业设施依法可以纳入本项目的基础资产范围。

2. 林下项目

根据桃花源置业就林下项目取得的《不动产权证书》、深圳市不动产登记中心于2024年7月16日出具的《不动产信息查询结果告知单》（编号：C20240716155349912）（以下简称“《林下项目不动产查询结果一》”）及桃花源置业的确认，截至2024年7月16日，林下项目的不动产权属登记信息如下：

不动产权证号	权利人	坐落	土地用途/房屋用途	宗地面积/房屋建筑面积	权利性质	使用期限
粤（2020）深圳市不动产权第0055439号等465份《不动产权证书》	深圳市桃花源置业有限公司	南山区工业八路东招商桃花源五期（1栋、2栋和5栋）	二类居住用地/住宅	29,691.13平方米/39,304.42平方米	出让/其他	70年，从2004年8月31日至2074年8月30日

根据项目公司（林下）就林下项目取得的《不动产权证书》、深圳市不动产登记中心于2024年8月12日出具的《不动产信息查询结果告知单》（编号：C20240812171902174）（以下简称“《林下项目不动产查询结果二》”），与“《林下项目

“不动产查询结果一》”合称为“《林下项目不动产查询结果》”)及项目公司(林下)的确认,截至2024年8月12日,林下项目的不动产权属登记信息如下:

不动产权 证号	权利人	坐落	土地用途 /房屋用途	宗地面积/房 屋建筑面积	权利性质	使用期限
粤(2024)深圳市不动产权第0166788号等465份《不动产权证书》	深圳市林下住房租赁有限公司	南山区工业八路东招商桃园五期(1栋、2栋和5栋)	二类居住用地/住宅	29,691.13平方米/39,304.42平方米	出让/其他	70年,从2004年8月31日至2074年8月30日

根据深圳市停车位管理和不动产登记的实践,桃花园置业及项目公司(林下)未就地下停车位办理《不动产权证书》。根据深圳市交通运输局核发的编号为“深交许(南山)[2023]T114号”、“深交许(南山)[2024]T571号”的《深圳市经营性停车场许可证(住宅类)》及桃花园置业、项目公司(林下)和招商公寓签署的分立协议¹安排,项目公司(林下)对320个地下停车位享有权益。

综合以上,本所律师认为,基础设施项目权属清晰,资产范围明确,并依照相关规定完成了所需的权属登记。

(四) 基础设施项目的转让限制

基础设施项目的流转已取得深圳市人民政府、深圳市住建局、规自局南山局的同意,详见本法律意见书“八、(二)关于基础设施项目转让的限制”。本所律师认为,本次基金募集不受限于法定或约定的转让限制。

(五) 基础设施项目的权利负担

¹ 截至尽调基准日,招商桃园五期包括1栋、2栋、3栋、4栋、5栋,不动产权利人为桃花园置业。根据桃花园置业的分立安排,林下项目(包括1栋、2栋、5栋)从桃花园置业分立至项目公司(林下),3栋、4栋将继续由桃花园置业持有。分立完成后,同一建筑区划内共有桃花园置业和项目公司(林下)两个不动产权人。

根据太子湾项目对应的《不动产权证书》《太子湾项目不动产查询结果》及项目公司（太子湾）的确认，截至2024年7月16日，太子湾项目不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据林下项目对应的《不动产权证书》《林下项目不动产查询结果》及桃园置业和项目公司（林下）的确认，截至2024年8月12日，林下项目不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据项目公司（太子湾）提供的报告时间为2024年7月16日的《企业信用报告（自主查询版）》（报告编号：2024071618324567283167）及项目公司（太子湾）的确认，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²，截至尽调基准日，太子湾项目租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

根据桃园置业提供的报告时间为2024年7月16日的《企业信用报告（自主查询版）》（报告编号：2024071618314569882761）、项目公司（林下）提供的报告时间为2024年7月18日的《企业信用报告（自主查询版）》（报告编号：2024071809550083382760）及桃园置业和项目公司（林下）的确认，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³，截至2024年8月15日，林下项目租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

（六）基础设施项目用地手续

1. 太子湾项目

根据招商局蛇口工业区有限公司（招商局蛇口工业区控股股份有限公司曾用名，以下简称“招商蛇口”）与深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局（现深圳市规划和自然资源局南山管理局，以下简称“规自局南山局”）于2011年12月26日签署的编号为“深地合字（2011）8040号”的《深圳市土地使用权出让合同书》（以下简称“《太子湾土地出让合同》”）及其补充协议，规自局南山局将宗地编号为K202-0014的地块的土地使用权出让给招商蛇口，出让方式为挂牌出让，土

² 网址：<https://www.zhongdengwang.org.cn/>，最后查询时间：2024年7月9日。

³ 网址：<https://www.zhongdengwang.org.cn/>，最后查询时间：2024年8月15日。

地用途为综合商业服务业设施、仓储、港口码头和居住用地。根据《太子湾土地出让合同》约定的土地利用要求，计入容积率的总建筑面积不超过1,700,000平方米，其中包括商务公寓285,000平方米（含50,000平方米人才公寓）。根据《太子湾土地出让合同》约定的“产权要求”，商务公寓中的50,000平方米商务公寓纳入深圳市人才公寓范畴。

2016年12月13日，规自局南山局与项目公司（太子湾）签订《增补协议书》〔（2016）88115号，以下简称“《增补协议书》”〕，规自局南山局确认K203-0025宗地的土地使用权人为项目公司（太子湾），该地块自K202-0014宗地范围中分宗并单独进行开发。土地用途为商业用地，建筑面积26,000平方米，包括商业900平方米及商务公寓25,000平方米（性质为商品房）、物业服务用房100平方米（性质为非商品房）。2020年3月13日，规自局南山局与项目公司（太子湾）签订《（2016）88115号<增补协议书>第一补充协议书》，K203-0025宗地规定的总建筑面积调整为26,095.75平方米，包括商业897平方米及商务公寓25,098.46平方米（性质为商品房）、物业管理用房100.29平方米（性质为非商品房）。2022年10月19日，规自局南山局与项目公司（太子湾）签订《（2016）88115号<增补协议书>第二补充协议书》（以下简称“《增补协议第二补充协议》”），规自局南山局同意K203-0025宗地内的商务公寓25,098.46平方米作为保障性租赁住房，需按照住房保障部门的指导意见确定出租对象、租金标准，产权归项目公司（太子湾），不得分割办证，不得转让、抵押。

根据《付清地价款证明》（第NS20180041号）、《付清地价款证明》（第NS20200041号）、《税收完税证明》〔（161）深地证01723353〕、《出账回单》（回单编号083A000147108）并经项目公司（太子湾）确认，《增补协议书》及其补充协议项下基于K203-0025地块自K202-0014地块分宗而相应分摊的土地使用权出让总地价款及相关契税、因该地块总建筑面积调整而应补缴的地价款及相关契税已按照《增补协议书》及其补充协议支付完毕。

2016年10月12日，项目公司（太子湾）取得了编号为“深规土许NS-2016-0052号”的《深圳市建设用地规划许可证》。

2018年7月26日，项目公司（太子湾）就太子湾项目所在地块取得编号为“粤（2018）深圳市不动产权第0116270号”的《不动产权证书》。

综上，本所律师认为，项目公司（太子湾）已就太子湾项目履行了相应用地手续。

2. 林下项目

根据桃花源置业与规自局南山局于2013年6月25日签署的编号为“（2013）88027号”的《增补协议书》（以下简称“《林下土地出让合同》”），规自局南山局将宗地编号为K410-0024的地块的土地使用权出让给桃花源置业，出让方式为协议出让，土地用途为居住用地，土地面积约为29,691.13平方米。

根据《林下土地出让合同》，林下项目地块的地价款为17,657,100元，其中土地开发成本为17,657,100元。根据桃花源置业提供的记账凭证、完税凭证等文件并经桃花源置业确认，林下项目对应地价款及相关契税已按照《林下土地出让合同》支付完毕。

2012年9月11日，桃花源置业取得了编号为“深规土许ZG-2012-0053号”的《深圳市建设用地规划许可证》。

2013年12月9日，桃花源置业取得编号为“深房地字第4000580853号”的《房地产证》。

综上，本所律师认为，桃花源置业已就林下项目履行了相应用地手续。

（七）基础设施项目的实际用途与其规划用途、权证所载用途

1. 太子湾项目

（1）土地实际用途和规划用途、权证用途的一致性

根据《太子湾土地出让合同》及其补充协议，土地用途为商业用地，宗地内的项目为商务公寓，纳入深圳市人才公寓范畴；根据太子湾项目对应的《建设用地规划许可证》，规划用地性质为商业用地，建筑分项指标中的商务公寓纳入深圳市人才公寓范畴；根据太子湾项目对应的《建设工程规划许可证》，建设项目名称为太子湾人才公寓一期，建设项目包括商务公寓、配套商业等；根据太子湾项目对应的《不动产权证书》，太子湾项目的土地用途为商业用地，房屋用途为商务公寓、商业。

经本所律师核查并经项目公司（太子湾）的确认，太子湾项目的实际用途主要为人才公寓和配套商业。

综上，截至尽调基准日，太子湾项目的实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

（2）太子湾项目土地用途的说明

根据太子湾项目对应的《不动产权证书》，太子湾项目所在地块对应的土地用途为商业用地。

太子湾项目使用商业用地建设具有居住属性的商务公寓。根据太子湾项目建设时有效的《深圳市城市规划标准与准则》（2013），商业用地可用于建设商务公寓。太子湾项目使用商业用地建设人才公寓住房符合项目建设时深圳市土地管理要求。

根据国办发22号文第三条第（一）款第4项，“对闲置和低效利用的商业办公……等非居住存量房屋，经城市人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。”在国家大力发展保障性租赁住房的大背景下，国家积极支持和鼓励多渠道发展保障性租赁住房，鼓励将商业办公等非居住存量房屋改造为保障性租赁住房。太子湾项目使用商业用地建设保障性租赁住房符合国家政策导向。

根据958号文，“项目土地用途原则上应为非商业、非住宅用地，租赁住房用地以及为保障项目正常运转而无法分割的办公用房、员工宿舍等少数配套设施用地除外。”基于现行有效的《土地利用现状分类（GB/T 21010-2017）》《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2011）》《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的规定，存在住宅用地、商业服务用地、工业用地等，但不存在“租赁住房用地”这一项专门用于保障性租赁住房的土地用途分类。根据《深圳市城市规划标准与准则》（2023），城市用地分类采用大类和中类两个层次的分类体系，共分为居住用地、商业服务业用地、公共管理与服务设施用地、工业用地、物流仓储用地、交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地以及其它用地9大类、32中类，亦不存在“租赁住房用地”。2022年10月19日，规自局南

山局与项目公司（太子湾）签署了《增补协议第二补充协议》，规自局南山局同意将K203-0025宗地内的商务公寓25,098.46平方米作为保障性租赁住房。

鉴于太子湾项目的土地使用符合项目建设时深圳市的土地管理要求，规自局南山局（作为土地行政主管部门）已经同意将宗地内建设的租赁住房作为保障性租赁住房，且深圳市住建局已对太子湾项目作出了纳保认定，本所律师认为，太子湾项目的土地实际用于租赁住房用途，符合958号文对于项目土地用途的要求，依法可以纳入本项目的资产范围。

根据《太子湾土地出让合同》《增补协议书》《增补协议第二补充协议》，太子湾项目所在K203-0025宗地为独立、完整的地块，自该宗地出让时，其土地利用要求、产权要求均为建设人才公寓，且后续该宗地也仅被允许用于建设保障性租赁住房。除规划建设的配套商业外，太子湾项目所在宗地无其他任何商业性质的规划用途。基于土地出让合同的明确要求和保障性租赁住房的管理要求，太子湾项目未来也不具有改做其他商业用途的可能和方向。本所律师认为，太子湾项目用地未来无法擅自改为人才公寓及保障性租赁住房以外的商业相关用途。

2. 林下项目

（1）土地实际用途和规划用途、权证用途的一致性

根据《林下土地出让合同》，土地用途为居住用地，项目为公共租赁住房（高级人才公寓）；根据林下项目对应的《建设用地规划许可证》，用地性质为二类居住用地；根据林下项目对应的《建设工程规划许可证》，建设项目为桃花源E区安居工程；根据林下项目对应的《不动产权证书》，林下项目的土地用途为二类居住用地，房屋用途为住宅。

经本所律师现场核查并经桃花源置业确认，林下项目的实际用途主要为租赁住房。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，林下项目的实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

（2）就林下项目土地用途的说明

根据桃花源置业与规自局南山局于2013年6月25日签署的编号为“（2013）88027号”的《增补协议书》，林下项目土地用途为居住用地，但《增补协议书》中明确了林下项目“住宅63,825平方米、物管用房150平方米，为公共租赁住房（高级人才公寓），性质为非商品房，建成后须严格按我市各类人才入住标准及相关规定、程序予以供应，如进入市场销售，需按相关规定执行”。据此，林下项目的土地实际用于租赁住房用途，符合958号文对于项目土地用途的要求，依法可以纳入本项目的基础资产范围。

（八）基础设施项目固定资产投资管理相关手续

1. 太子湾项目

（1）立项、规划、环评、施工许可、竣工验收手续

经审查，项目公司（太子湾）作为建设单位就太子湾项目的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1.	项目核准	深圳市南山区发展和改革委员会	深南山发改核准（2016）0009号	《深圳市社会投资项目核准证》
2.	建设工程规划许可	深圳市规划和国土资源委员会南山管理局	深规土建许字NS-2017-0018号	《深圳市建设工程规划许可证》
3.	环评批复	深圳市南山区环境保护和水务局	深南环水评备（2015）105号	《深圳市南山区环境保护和水务局关于太子湾自贸启动区一期DY01-03地块的备案凭证》
4.	消防设计审查	深圳市公安局消防监督管理局	深公消审字（2017）第0564号	《建设工程消防设计审核意见书》
5.	施工许可	深圳市住房和建设局	工程编号：440300201632503 证书序列号：2017-0788	《建筑工程施工许可证》
6.	建设工程规划验收	深圳市规划和自然资源局南山管理局	深规划资源建验字NS-2019-0049号	《深圳市建设工程规划验收合格证》

7.	消防验收	深圳市住房和建设局	深建消验字（2019）第0260号	《深圳市住房和建设局建设工程消防验收意见书》
8.	环保验收	/	/	《太子湾人才公寓（一期）项目竣工环境保护验收调查表备案》公示
9.	竣工验收备案	深圳市住房和建设局	S17902121911210001	《深圳市市政公用项目竣工验收备案收文回执》

根据项目公司（太子湾）提供的资料并经其确认，本所律师认为，项目公司（太子湾）按规定就太子湾项目履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。

（2）就特殊项目手续的说明

A. 项目节能评估审查手续

就太子湾项目节能评估审查手续事项，深圳市宗唐科技开发有限公司（以下简称“宗唐科技”）就太子湾项目编制了《节能报告》。根据现行有效的《固定资产投资节能审查办法》（国家发展和改革委员会令第2号）及太子湾项目建设时适用的《固定资产投资节能评估和审查暂行办法（2010）》（国家发展改革委第6号令）的相关规定，太子湾项目按照相关节能标准建设，符合建筑节能标准要求，不需要单独进行节能审查工作，由项目公司（太子湾）自行编制或委托专业机构编制节能报告即可。项目公司（太子湾）已就太子湾项目取得了由专业机构编制的节能报告，因此已符合节能评估审查手续的要求。

B. 项目用地预审意见

根据本所律师在深圳市人民政府门户网站上对深圳市规划和自然资源局（以下简称“深圳市规自局”）的公开咨询，深圳市规自局于2023年1月5日作出的书面答复，关于招拍挂方式出让的地块，由于在成交前无法确定具体用地单位，故不会对具体单位核发预审与选址意见。

如本法律意见书“六、关于基础设施项目（六）基础设施项目用地手续1.太子湾项目”所述，项目公司（太子湾）已付清太子湾项目所在地块对应土地使用权出让总地价款及相关契税，已完成供地手续的办理，现已建设完毕并取得不动产权证书。根据项目公司（太子湾）确认，截至基准日，项目公司（太子湾）未因

太子湾项目无用地预审意见受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

根据规自局南山局于2024年2月27日出具的《深圳市规划和自然资源局南山管理局关于招商蛇口保障房项目用地手续事宜的复函》(深规划资源南函(2024)163号),经核该局办文系统,未查询到林下项目和太子湾项目因未办理用地预审意见而受到该局行政处罚或承担其他责任的相关记录。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,下称《通知》)第一条规定,“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”,且“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”。太子湾项目土地从K202-0014宗地分宗而来。K202-0014宗地于2011年通过挂牌方式出让并签订土地使用权出让合同。通过挂牌方式出让的土地,由于在成交前无法确定具体用地单位,故不会对具体单位核发用地预审与选址意见。且太子湾项目已办理《建设用地规划许可证》及相关不动产权登记。项目用地手续整体合规,根据《通知》规定,无需补办用地预审意见。

综上,本所律师认为,基于规自局南山局的复函确认,太子湾项目的用地合规手续不涉及缺失用地预审意见的问题。

C. 项目建设用地批准书

根据规自局南山局于2024年2月27日出具的《深圳市规划和自然资源局南山管理局关于招商蛇口保障房项目用地手续事宜的复函》(深规划资源南函(2024)163号),1992年,全国人大常委会授予深圳经济特区立法权。深圳充分利用特区立法权,不断探索土地管理制度改革创新,于1994年出台并于后续多次修订《深圳经济特区土地使用权出让条例》(下称《条例》)。自1994年以来,深圳市土地管理工作主要依据《条例》开展,《条例》均未设立建设用地批准书事项,深圳市建设项目无需办理建设用地批准书。因此,林下项目和太子湾项目无需办理建设用地批准书。

综上，本所律师认为，基于规自局南山局的复函确认，太子湾项目的用地合规手续不涉及缺失建设用地批准书的问题。

2. 林下项目

(1) 立项、规划、环评、施工许可、竣工验收手续

经审查，桃花源置业作为建设单位就林下项目的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1.	项目核准	深圳市发展和改革委员会	深发改核准〔2012〕0266号	《深圳市社会投资项目核准通知书》
2.	建设工程规划许可	深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局	深规土建许字ZG-2013-0052号	《深圳市建设工程规划许可证》
3.	环评批复	深圳市人居环境委员会	深环批〔2012〕100323号	《深圳市人居环境委员会建设项目环境影响审查批复》
4.	消防设计审查	深圳市公安局南山分局消防监督管理大队	深公南消审字〔2013〕第0332号	《建设工程消防设计审核意见书》
5.	施工许可	深圳市南山区住房和建设局	44030020120821001	《建筑工程施工许可证》
6.	建设工程规划验收	深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局	深规土建验ZG-2016-0005号	《深圳市建设工程规划验收合格证》
7.	消防验收	深圳市公安局南山分局消防监督管理大队	深公南消验字〔2015〕第0072号	《深圳市公安局南山分局消防监督管理大队建设工程消防验收意见书》
8.	环保验收	深圳市人居环境委员会	深环验收〔2015〕1102号	《关于桃花源E区项目竣工环境保护验收的决定书》
9.	竣工验收备案	深圳市南山区住房和建设局	2015169	《深圳市房屋建筑工程项目竣工验收备案收文回执》

根据桃花源置业提供的上述资料并经其确认，本所律师认为，桃花源置业按规定就林下项目履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。

(2) 就特殊项目手续的说明

A. 节能评估审查手续

就林下项目节能评估审查手续事项，宗唐科技就林下项目编制了《节能报告》。根据现行有效的《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令 第2号）及林下项目建设时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法（2010）》（国家发展改革委第6号令）的相关规定，林下项目按照相关节能标准建设，符合建筑节能标准要求，不需要单独进行节能审查工作，由桃花源置业自行编制或委托专业机构编制节能报告即可。桃花源置业已就林下项目取得了由专业机构编制的节能报告，因此已符合节能评估审查手续的要求。

B. 项目用地预审意见

根据林下项目土地协议出让时适用的《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部令第7号），用地预审属于土地行政管理部门受理建设用地申请前的前置手续。建设项目未取得用地预审意见的，未按规定对建设单位的相应罚则。

如本法律意见书“六、关于基础设施项目（六）基础设施项目用地手续1.林下项目”所述，林下项目已签署合法有效的《林下土地出让合同》并足额缴付地价款，已完成供地手续的办理，现已建设完毕并取得不动产权证书。根据桃花源置业确认，截至尽调基准日，林下项目未因无项目用地预审意见的事项受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

根据规自局南山局于2024年2月27日出具的《深圳市规划和自然资源局南山管理局关于招商蛇口保障房项目用地手续事宜的复函》（深规划资源南函〔2024〕163号），经核该局办公系统，未查询到林下项目和太子湾项目因未办理用地预审意见而受到该局行政处罚或承担其他责任的相关记录。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，下称《通知》）第一条规定，“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”，且“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”。林下项目用地位于招商局蛇口工业区控股股份有限公司《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》（下称《蛇口大协议》）范围内。《蛇口大协议》用地系经深圳市第八十四次用地审

定会批准。林下项目用地根据《蛇口大协议》有关规定以签订增补协议方式由桃园置业完善用地手续，并已办理《建设用地规划许可证》及相关不动产权登记。项目用地手续整体合规，根据《通知》规定，无需补办用地预审意见。

综上，本所律师认为，基于规自局南山局的复函确认，林下项目的用地合规手续不涉及缺失用地预审意见的问题。

C. 项目建设用地批准书

根据规自局南山局于2024年2月27日出具的《深圳市规划和自然资源局南山管理局关于招商蛇口保障房项目用地手续事宜的复函》（深规划资源南函〔2024〕163号），1992年，全国人大常委会授予深圳经济特区立法权。深圳充分利用特区立法权，不断探索土地管理制度改革创新，于1994年出台并于后续多次修订《深圳经济特区土地使用权出让条例》（下称《条例》）。自1994年以来，深圳市土地管理工作主要依据《条例》开展，《条例》均未设立建设用地批准书事项，深圳市建设项目无需办理建设用地批准书。因此，林下项目和太子湾项目无需办理建设用地批准书。

综上，本所律师认为，基于规自局南山局的复函确认，林下项目的用地合规手续不涉及缺失建设用地批准书的问题。

（九）基础设施项目的投保情况

1. 财产一切险

经本所律师核查，基础设施项目均已购置了财产一切险，具体为：

（1）中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司就太子湾项目签发了保单号为PQYC202444030000001915的《财产一切险（2009版）保险单》，被保险人为项目公司（太子湾），保险标的为壹栈太子湾人才公寓（即太子湾项目），保险财产包含建筑物、装修及用品、机器设备、室外财产、仓储物，险种为财产一切险，保险期限自2024年4月1日0时起至2025年3月31日24时止。

（2）中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司就林下项目签发了保单号为PQYC202444030000001943的《财产一切险（2009版）保险单》，被保险人

为桃花源置业，保险标的为桃花源E区人才公寓（即林下项目），保险财产包含建筑物、装修及用品、机器设备、室外财产、仓储物，险种为财产一切险，保险期限自2024年4月1日0时起至2025年3月31日24时止。自2024年7月5日0时起，增加项目公司（林下）为保单的共同被保险人。

据此，本所律师认为，基础设施项目所对应的《财产一切险保险单》不违反《中华人民共和国保险法》《民法典》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效。

经招商公寓、桃花源置业、项目公司（太子湾）和项目公司（林下）确认，当前财产一切险的保险金额与基础设施项目在初始评估报告中的估值一致。根据本项目的交易安排，基金管理人和项目公司将根据《公募基础设施基金指引》的规定，为基础设施项目购买足额的财产一切保险。

2. 公众责任险

经本所律师核查，基础设施项目均已购置了公众责任险，具体为：

（1）中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司就太子湾项目签发了保单号为PZAB202444030000000631的《招商蛇口统保保险单》，被保险人包括项目公司（太子湾），保险标的为壹栈太子湾人才公寓（即太子湾项目），险种为公众责任险，保险期限自2024年4月1日0时起至2025年3月31日24时止。

（2）中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司就林下项目签发了保单号为PZAB202444030000000635的《公众责任保险（1995版）保险单》，被保险人包括桃花源置业，保险标的为桃花源E区人才公寓（即林下项目），险种为公众责任险，保险期限自2024年4月1日0时起至2025年3月31日24时止。自2024年7月5日0时起，增加项目公司（林下）为保单的共同被保险人。

据此，本所律师认为，基础设施项目所对应的《公众责任险保险单》不违反《中华人民共和国保险法》《民法典》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效。根据本项目的交易安排，基金管理人和项目公司将根据《公募基础设施基金指引》的规定，为基础设施项目购买公众责任险。

3. 营业中断险

经本所律师核查，基础设施项目均已购置了营业中断险，具体为：

(1) 中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司就太子湾项目签发了保单号为PQAO202444030000000352的《营业中断保险（2009版）保险单》，被保险人为项目公司（太子湾），保险标的为壹栈太子湾人才公寓（即太子湾项目），险种为营业中断险，保险期限自2024年4月1日0时起至2025年3月31日24时止。

(2) 中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司就林下项目签发了保单号为PQAO202444030000000370的《营业中断保险（2009版）保险单》，被保险人为桃花源置业，保险标的为桃花源E区人才公寓（即林下项目），险种为营业中断险，保险期限自2024年4月1日0时起至2025年3月31日24时止。自2024年7月5日0时起，增加项目公司（林下）为保单的共同被保险人。

据此，本所律师认为，基础设施项目所对应的《营业中断险保险单》不违反《中华人民共和国保险法》《民法典》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效。

（十）基础设施项目的经营情况

根据原始权益人提供的租赁台账及其所作的确认，太子湾项目和林下项目的运营时间均为3年以上。

经查阅基础设施项目项下的租赁合同台账以及德勤就基础设施项目备考财务报表出具的审计报告（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。

经本所律师适当核查，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。

经查阅基础设施项目的租赁合同（见本法律意见书“六、（十一）基础设施项目租赁情况”），基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生。

根据《招募说明书》以及原始权益人提供的租赁台账，2023年1月1日至2023年12月31日期间，存在一家单独及其关联方合计提供的现金流超过基础设施项目现金流总额10%的租户（以下简称“重要现金流提供方”）。经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://hd.chinatax.gov.cn/nszx/InitMajor.html>）等网站，截至尽调基准日，前述信息渠道显示重要现金流提供方在最近三年内：不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形；重要现金流提供方及其重要子公司不属于《负面清单指引》列示的负面清单情形。

根据原始权益人提供的租赁台账，重要现金流提供方原租赁合同到期日为2024年6月30日。根据原始权益人提供的拟签署租赁合同及其所作的确认，重要现金流提供方拟将其所承租房屋中145套房屋续租至2024年10月31日。截至尽调基准日，上述续租租赁合同尚未完成合同签署，双方正积极推进合同签署所需的审批流程。根据《民法典》第七百三十四条之规定，租赁期限届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但是租赁期限为不定期。为缓释未来重要现金流提供方退租的影响，已由原始权益人在项目公司股权转让协议项下作出特殊赔偿承诺，并在《运营管理协议》项下进行了运营管理费奖惩的相关安排。

（十一）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

根据招商公寓提供的基础设施项目租赁台账并经招商公寓确认，截至尽调基准日，就基础设施项目，共计897套房屋处于在租状态，其中太子湾项目在租442套；林下项目在租455套。由于在租房屋数量较大，涉及租赁合同笔数众多，且

合同模板较为统一，同质化较高，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尽调基准日在租房屋相关的租赁合同进行核查，抽样方法如下：

- (a) 抽查样本不少于全部在租房屋的 5%；
- (b) 抽查样本需覆盖基础设施项目中全部建筑和户型；
- (c) 抽查样本需覆盖企业租户和个人租户；
- (d) 抽查样本需涵盖租赁面积最大、租赁期限较长、租金金额较高的租赁合同。

本所律师认为，上述抽样方法涵盖了租赁位置、租户类型、租赁面积、租金金额、租赁期限多个维度，抽样方法具有代表性和合理性。按照上述抽样方法，本所律师共抽查 46 套在租房屋相关的租赁合同，其中涉及太子湾项目 23 套；林下项目 23 套（以下合称“**抽样在租房屋**”）。

经本所律师核查，抽样在租房屋相关租赁合同均已有效签署，不存在应签署、未签署的租赁合同，不存在实际出租情况与租赁合同约定不一致的情况。

2. 基础设施项目租赁合同备案情况

根据招商公寓提供的租赁台账、抽样在租房屋相关租赁合同的网站查询结果截图及其所作的确认，截至尽调基准日，上述抽样在租房屋相关租赁合同均已上传深圳市住建局备案。

3. 基础设施项目项下租金价格情况

根据国办发 22 号文、深圳市 23 号文的有关规定，保障性租赁住房租金应当低于同期同地段同品质市场参考租金，由建设运营单位结合项目建设运营成本、享受政策优惠情况等因素制定租金具体价格和调整幅度，报区住房主管部门备案后执行。市场参考租金由市住房主管部门委托法定机构评估确定。企事业单位自建公共租赁住房由主管部门按照尊重历史、有序衔接的原则，结合实际情况实施管理。经本所律师核查《人才公寓租赁管理办法》《深圳市住房和建设局关于对招商局蛇口工业区控股股份有限公司(深圳地区)人才公寓租赁管理问题的复函》、租赁合同台账及抽样在租房屋相关租赁合同，并经招商公寓确认，本所律师认为，

基础设施项目的平均租金价格符合国办发 22 号文、深圳市 23 号文及经主管部门备案并执行的《人才公寓租赁管理办法》的相关规定。

（十二）基础设施项目涉及的经营资质

1. 太子湾项目

根据本所律师进行的法律尽调，深圳市交通运输局已就太子湾项目停车位核发编号为“深交许（南山）[2023]T342 号”的《深圳市经营性停车场许可证（社会公共类）》，其有效期截至 2024 年 9 月 27 日。

经审查，本所律师认为，截至尽调基准日，太子湾项目的《深圳市经营性停车场许可证（社会公共类）》合法、有效。

2. 林下项目

根据本所律师进行的法律尽调，深圳市交通运输局已就林下项目停车位核发编号为“深交许（南山）[2023]T114 号”、“深交许（南山）[2024]T571 号”的《深圳市经营性停车场许可证（住宅类）》，其有效期截至 2025 年 6 月。

经审查，本所律师认为，截至尽调基准日，林下项目的《深圳市经营性停车场许可证（住宅类）》合法、有效。

（十三）基础设施项目负债情况

根据项目公司（太子湾）提供的报告时间为 2024 年 7 月 16 日的《企业信用报告（自主查询版）》（报告编号：2024071618324567283167）、桃花源置业提供的报告时间为 2024 年 7 月 16 日的《企业信用报告（自主查询版）》（报告编号：2024071618314569882761）、《财务报表及审计报告》并经原始权益人确认，截至尽调基准日，基础设施项目之上的负债均为经营性负债，不存在尚未清偿完毕的银行贷款，不存在融资性负债，不涉及地方政府隐性债务。

七、关于项目公司的合法合规性

（一）项目公司（太子湾）

1. 存续情况

根据项目公司（太子湾）现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统查询，截至本法律意见书出具之日，项目公司（太子湾）的基本情况如下：

企业名称	太子湾乐宜置业（深圳）有限公司
统一社会信用代码	91440300359950010H
法定代表人	王征
住所	深圳市南山区招商街道沿山社区龟山路8号明华国际会议中心C、B座C-601
成立日期	2016年1月27日
注册资本	人民币14,720万元
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般经营项目是：房屋租赁；为酒店提供管理服务；物业管理；家私、电器出租及上门维护；健身服务；会议服务。（以上不涉及外商投资特别管理措施规定的项目，法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：提供住宿服务；为机动车提供停放服务；餐饮服务。

根据《太子湾乐宜置业（深圳）有限公司章程》、项目公司（太子湾）的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具之日，项目公司（太子湾）的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，项目公司（太子湾）不存在破产、解散、清算以及其它根据我国现行法律法规和《太子湾乐宜置业（深圳）有限公司章程》的规定应当终止的情形。

经核查，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，项目公司（太子湾）为合法存续的有限责任公司，项目公司（太子湾）的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》等相关法律法规的规定，不存在根据有关法律法规及《太子湾乐宜置业（深圳）有限公司章程》规定应当终止的情形。

2. 项目公司（太子湾）股东出资资产的权属

经本所律师核查项目公司（太子湾）现行有效的营业执照、《太子湾乐宜置业（深圳）有限公司章程》、项目公司（太子湾）的工商档案，截至本法律意见书出具之日，项目公司（太子湾）的股权结构和注册资本情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	深圳市招商公寓发展有限公司	人民币 14,720 万元	货币	100%
合计		人民币 14,720 万元	货币	100%

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，招商公寓合法拥有其对项目公司（太子湾）出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。

3. 项目公司（太子湾）的公司章程

经核查《太子湾乐宜置业（深圳）有限公司章程》、项目公司（太子湾）的工商档案，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，《太子湾乐宜置业（深圳）有限公司章程》符合适用的《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定。

4. 《太子湾乐宜置业（深圳）有限公司章程》规定的授权情况

经核查《太子湾乐宜置业（深圳）有限公司章程》，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，《太子湾乐宜置业（深圳）有限公司章程》规定的股东、董事、经理、监事的职权符合适用的《公司法》的规定。

5. 项目公司（太子湾）的组织机构

经审查《太子湾乐宜置业（深圳）有限公司章程》，项目公司（太子湾）设置了股东、董事、经理、监事等，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，项目公司（太子湾）组织机构健全、清晰。

6. 太子湾项目相关资产的持有

根据本法律意见书“六、（一）基础设施项目的资产范围、（三）基础设施项目的权属”所述，本所律师认为，截至尽调基准日，项目公司（太子湾）合法持有太子湾项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权。

7. 商标权、专利权、版权、特许经营权

经本所律师查询国家知识产权局政务服务平台（<https://www.cnipa.gov.cn/col/col1510/index.html>）、中国及多国专利审查信息查询平台（<http://cpquery.cnipa.gov.cn/>）、国家知识产权局商标局（<http://sbj.cnipa.gov.cn/sbcx/>），并经项目公司（太子湾）确认，截至尽调基准日，项目公司（太子湾）无商标权、专利权、版

权、特许经营权。

8. 项目公司（太子湾）资产独立性

经本所律师适当核查，并经项目公司（太子湾）确认，截至尽调基准日，项目公司（太子湾）不存在资产被招商公寓及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

9. 违法违规和失信情况

经本所律师查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至尽调基准日，项目公司（太子湾）不属于失信被执行人。

经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、“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/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、深圳证券交易所官网（<http://www.szse.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn>），并经招商公寓和项目公司（太子湾）确认，自项目公司（太子湾）设立之日起至尽调基准日，项目公司（太子湾）不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

（二）项目公司（林下）

1. 存续情况

根据项目公司（林下）现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统查询，截至尽调基准日，项目公司（林下）的基本情况如下：

企业名称	深圳市林下住房租赁有限公司
统一社会信用代码	91440300MADQH9CN62
法定代表人	郑国毅
住所	深圳市南山区招商街道沿山社区南山区蛇口工业八路 303 招商桃园六期（壹栈山前）4 栋 2802
成立日期	2024 年 6 月 27 日
注册资本	人民币 500 万元
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般经营项目是：住房租赁；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；企业管理咨询；创业空间服务；餐饮管理；咨询策划服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；企业形象策划；市场营销策划；会议及展览服务；项目策划与公关服务；数据处理服务；日用百货销售；票务代理服务；广告设计、代理；广告发布；洗烫服务；家具安装和维修服务；居民日常生活服务；停车场服务；办公服务；物业管理；食品销售（仅销售预包装食品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

根据《深圳市林下住房租赁有限公司章程》、项目公司（林下）的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，项目公司（林下）的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，项目公司（林下）不存在破产、解散、清算以及其它根据我国现行法律法规和《深圳市林下住房租赁有限公司章程》的规定应当终止的情形。

经核查，本所律师认为，截至尽调基准日，项目公司（林下）为合法存续的有限责任公司，项目公司（林下）的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》等相关法律法规的规定，不存在根据有关法律法规及《深圳市林下住房租赁有限公司章程》规定应当终止的情形。

2. 项目公司（林下）股东出资资产的权属

经本所律师核查项目公司（林下）现行有效的营业执照、《深圳市林下住房租赁有限公司章程》、项目公司（林下）的工商档案，截至尽调基准日，项目公

司（林下）的股权结构和注册资本情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	深圳市招商公寓发展有限公司	人民币 500 万元	净资产	100%
合计		人民币 500 万元	净资产	100%

综上，本所律师认为，招商公寓合法拥有其对项目公司（林下）出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。

3. 项目公司（林下）的公司章程

经核查《深圳市林下住房租赁有限公司章程》、项目公司（林下）的工商档案，本所律师认为，截至尽调基准日，《深圳市林下住房租赁有限公司章程》符合适用的《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定。

4. 《深圳市林下住房租赁有限公司章程》规定的授权情况

经核查《深圳市林下住房租赁有限公司章程》，本所律师认为，截至尽调基准日，《深圳市林下住房租赁有限公司章程》规定的股东、董事、经理、监事的职权符合适用的《公司法》的规定。

5. 项目公司（林下）的组织机构

经审查《深圳市林下住房租赁有限公司章程》，项目公司（林下）设置了股东、董事、经理、监事等，本所律师认为，截至尽调基准日，项目公司（林下）组织机构健全、清晰。

6. 林下项目相关资产的持有

根据项目公司（林下）就林下项目取得的《不动产权证书》《林下项目不动产查询结果二》，林下项目不动产已完成转移变更登记，项目公司（林下）合法持有林下项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权。

7. 商标权、专利权、版权、特许经营权

经本所律师查询国家知识产权局政务服务平台（<https://www.cnipa.gov.cn/coll/coll1510/index.html>）、中国及多国专利审查信息查询平台（<http://cpquery.cnipa.gov.cn/>）、国家知识产权局商标局（<http://sbj.cnipa.gov.cn/sbcx/>），并经项目公司

(林下) 确认, 截至尽调基准日, 项目公司(林下) 无商标权、专利权、版权、特许经营权。

8. 项目公司(林下) 资产独立性

经本所律师适当核查, 并经项目公司(林下) 确认, 截至本法律意见书出具之日, 林下项目不动产转移登记已完成, 项目公司(林下) 不存在资产被招商公寓及其关联方控制和占用的情况, 资产独立。

9. 违法违规和失信情况

经本所律师查询中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>), 截至尽调基准日, 项目公司(林下) 不属于失信被执行人。

经本所律师查询国家金融监督管理总局网站 (<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>)、证券期货市场失信记录查询平台 (<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、中华人民共和国住房和城乡建设部网站 (<http://www.mohurd.gov.cn/>)、中华人民共和国自然资源部网站 (<http://www.mnr.gov.cn/>)、中华人民共和国应急管理部网站 (<https://www.mem.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部网站 (<http://www.mee.gov.cn/>)、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站 (<http://www.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站 (<http://www.ndrc.gov.cn/>)、中华人民共和国财政部网站 (<http://www.mof.gov.cn/>)、国家税务总局网站 (<http://www.chinatax.gov.cn/>)、“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/>)、“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>)、深圳证券交易所官网 (<http://www.szse.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统” (<http://www.gsxt.gov.cn/>), 并经招商公寓和项目公司(林下) 确认, 自项目公司(林下) 设立之日起至尽调基准日, 项目公司(林下) 不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形, 在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

八、关于基础设施项目所涉及的转让安排

（一） 转让安排概述

本基金通过特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权的基本安排如下：

1. 招商基金（代表本基金）与计划管理人签订相关认购协议，将认购资金委托计划管理人管理；计划管理人设立并管理专项计划，招商基金（代表本基金）取得专项计划资产支持证券的全部份额。

2. 计划管理人将受让招商财富设立的SPV公司的全部股权并向SPV公司增资，SPV公司拟分别与原始权益人签署关于项目公司的股权转让协议并分别各自受让原始权益人持有的项目公司100%的股权（以下统称“项目公司股权”）。

3. 计划管理人（代表专项计划）与项目公司签署借款协议，由专项计划向项目公司发放借款、用于归还项目公司向原始权益人及其关联方的借款。

上述交易完成后，本基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权。

（二） 关于基础设施项目转让的限制

1. 政策相关的转让限制及解除情况

根据《深圳市保障性住房条例》（2020年修正）第三条，本条例所称保障性住房，是指政府投资建设或者通过其他途径筹集的，以限定的标准和价格，向符合条件的住房困难家庭和单身居民出租或者出售的住房，包括公共租赁住房、经济适用住房、安居型商品房等多种形式。第五条，市住房建设部门负责本市住房保障的组织实施和监督管理，并可以依法委托相关事业组织具体实施。

根据《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39号）第二条第四款的规定，“保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策（各地级以上市人民政府，省住房城乡建设厅负责）”。根据深圳市23号文第四条第二款第8项的规定，“保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策”。

根据《深圳市住房保障制度改革创新纲要》（深府〔2012〕145号）第三条第（七）款：“加大财政性资金投入，拓宽资金来源渠道。企业持有的公共租赁住房，只租不售。”根据《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13号）第三条第（三）款第1项：“公共租赁住房……只租不售”。

根据深圳市人民政府《关于延长完善国有土地供应管理若干意见有效期的通知》（深府规〔2023〕3号）第一条第二款：“社会投资、产权归经市政府确定的投资主体且只租不售的人才住房和保障性住房……不得转让、互换、出资、赠与”。

根据《深圳市保障性住房规划建设管理办法》（深圳市人民政府令第355号）第三十二条：“自本办法施行之日起，新建的保障性租赁住房项目中住宅（含宿舍）部分不得转让，且不得改变保障性租赁住房项目用途。保障性租赁住房项目用于发行不动产投资信托基金（REITs）及资产支持证券（类REITs）的，经市人民政府批准后，可以通过办理不动产权转移登记或者签订土地使用权出让合同补充协议将土地使用权人变更为全资项目公司，变更后的土地用途和产权限制条件等合同内容维持不变”。

据此，本项目涉及的资产重组和以项目公司100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）公开发行，应报送并取得深圳市人民政府及深圳市住建局同意。

就上述转让限制，深圳市发展和改革委员会向深圳市人民政府报送请示，恳请深圳市人民政府批复同意太子湾项目、林下项目参与基础设施REITs申报。对此，深圳市人民政府办公厅出具了相关批复，原则同意林下项目的不动产权登记主体由桃花源置业转移登记至为发行REIT而成立的独立项目公司，相关部门对上述项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs出具无异议函。2023年12月8日，深圳市住建局出具复函，对太子湾项目、林下项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。基于以上，本所律师认为，本次发行中基础设施项目不受限于保障性租赁住房和公共租赁住房管理规定项下的转让限制。

2. 协议、审批文件层面的资产转让限制及解除情况

(1) 太子湾项目

根据相关法律法规、政策，以及太子湾项目的固定资产投资管理手续相关文件、太子湾项目对应的《深圳市土地使用权出让合同》《纳保认定书》、借款合同及资金监管协议并经项目公司（太子湾）确认，太子湾项目的相关转让限制及解除情况如下：

① 土地出让合同项下的转让限制及解除情况

根据《太子湾土地出让合同》第十条第（七）款第6项，“商务公寓中的50,000平方米商务公寓纳入深圳市人才公寓范畴，……，不得分割办证，不得转让、抵押”；第十六条，“乙方（招商蛇口）应当遵守法律、法规和本合同中关于土地用途的规定，严格按照土地用途使用，不得擅自转让、出租”。根据《增补协议第二补充协议》，“K203-0025宗地内的商务公寓25,098.46平方米作为保障性租赁住房”，“不得分割办证，不得转让、抵押”。

2023年12月14日，规自局南山局出具复函，对太子湾项目、林下项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。基于以上，本所律师认为，本次发行中太子湾项目不受限于土地出让合同项下的转让限制。

② 《关于太子湾综合开发项目中商务公寓部分纳入保障性住房建设计划的函》（深建函〔2011〕411号）项下的转让限制及解除情况

根据《关于太子湾综合开发项目中商务公寓部分纳入保障性住房建设计划的函》（深建函〔2011〕411号），“根据《关于研究招商局集团有关项目问题的会议纪要》（2011年市政府办公会议纪要155号），太子湾综合开发项目中5万平方米建筑面积的商务公寓纳入我市人才公寓范畴”；“根据会议纪要，我局原则同意将太子湾综合开发项目中5万平方米商务公寓纳入深圳市2011年保障性住房建设计划。项目只租不售，由市住房保障主管部门确定出租对象及租金标准，产权归蛇口工业区公司所有”。

就上述转让限制，深圳市发展和改革委员会向深圳市人民政府报送请示，恳请深圳市人民政府批复同意太子湾项目、林下项目参与基础设施REITs申报。对此，深圳市人民政府办公厅出具了相关批复，原则同意林下项目的不动产权登记

主体由桃花源置业转移登记至为发行REIT而成立的独立项目公司，相关部门对上述项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs出具无异议函。基于以上，本所律师认为，本次发行中太子湾项目不受限于前述转让限制。

③ 《纳保认定书》项下的转让限制及解除情况

根据深圳市住建局出具的《纳保认定书》，“保障性租赁住房不得上市销售或者变相销售”。

2023年12月8日，深圳市住建局出具复函，对太子湾项目、林下项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。基于以上，本所律师认为，本次发行中太子湾项目不受限于前述转让限制。

④ 《项目融资借款合同》《项目资金专用账户监管协议》项下的限制及解除情况

根据招商蛇口与兴业银行股份有限公司深圳分行（以下简称“**兴业银行深圳分行**”）于2022年5月20日签订的《项目融资借款合同》（以下简称“**《招商蛇口借款合同》**”）及招商蛇口、兴业银行深圳分行与项目公司（太子湾）于同日签订的《项目资金专用账户监管协议》（编号：兴银深蛇口监管字（2022）第1003B号，以下简称“**《太子湾资金监管协议》**”），招商蛇口承诺太子湾项目的运营主体在兴业银行深圳分行开立唯一租金监管账户，太子湾项目的全部经营收入均在兴业银行深圳分行专户结算。

就上述项目资金监管合同涉及的限制，招商蛇口于2023年2月8日收到兴业银行深圳分行出具的《回函》，同意招商蛇口及相关方以太子湾项目和林下项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。招商蛇口于2023年9月8日收到兴业银行深圳分行出具的《关于账户解除监管的说明》，兴业银行深圳分行确认《太子湾资金监管协议》及其项下对于太子湾项目的全部资金监管措施已解除。基于以上，本所律师认为，太子湾项目前述限制性约定已解除。

（2）林下项目

根据相关法律法规、政策，以及林下项目的固定资产投资管理手续相关文件、林下项目对应的《林下土地出让合同》《不动产权证书》等文件，并经桃花园置业确认，林下项目的相关转让限制及解除情况如下：

① 土地出让合同和项目权证项下的转让限制及解除情况

根据《林下土地出让合同》，“住宅63,825平方米、物管用房150平方米，为公共租赁住房（高级人才公寓），性质为非商品房，建成后需严格按我市各类人才入住标准及相关规定、程序予以供应，如进入市场销售，需按相关规定执行”。

根据林下项目对应的土地证附记记载，“……住宅63,825平方米、物管用房150平方米，为公共租赁住房（高级人才公寓），性质为非商品房，建成后须严格按我市各类人才入住标准及相关规定、程序予以供应，如进入市场销售，需按相关规定执行”。

根据林下项目对应的《不动产权证书》附记记载，“住宅为公共租赁住房（高级人才公寓），性质为非商品房，建成后须严格按我市各类人才入住标准及相关规定、程序予以供应，如进入市场销售，需按相关规定执行。”

2023年12月14日，规自局南山局出具复函，对太子湾项目、林下项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。基于以上，本所律师认为，本次发行中林下项目不受限于前述土地出让合同及项目权证项下的转让限制。

② 协议出让项下的转让限制及解除情况

根据《林下土地出让合同》的签署安排和桃花园置业的确认，该项目土地使用权取得方式系协议出让。根据958号文，“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”。据此，林下项目涉及的资产转让和股权转让应取得规自局南山局的同意。

2023年12月14日，规自局南山局出具复函，对太子湾项目、林下项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。基于以上，本所律师认为，本次发行中林下项目不受限于协议出让项下的转让限制。

③ 《项目融资借款合同》《项目资金专用账户监管协议》项下的限制及解除情况

根据《招商蛇口借款合同》及招商蛇口、兴业银行深圳分行与桃花源置业于同日签订的《项目资金专用账户监管协议》（编号：兴银深蛇口监管字（2022）第1003C号，以下简称“《林下资金监管协议》”），招商蛇口承诺林下项目的运营主体在兴业银行深圳分行开立唯一租金监管账户，林下项目的全部经营收入均在兴业银行深圳分行专户结算。

就上述项目资金监管合同涉及的限制，招商蛇口于2023年2月8日收到兴业银行深圳分行出具的《回函》，同意招商蛇口及相关方以太子湾项目和林下项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。招商蛇口于2023年9月8日收到兴业银行深圳分行出具的《关于账户解除监管的说明》，兴业银行深圳分行确认《林下资金监管协议》及其项下的对于林下项目的全部资金监管措施已解除。基于以上，本所律师认为，林下项目前述限制性约定已解除。

（三）基础设施项目所涉股权转让的合法有效性

1. 转让安排的合法有效性

（1）太子湾项目

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）的规定，“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，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。”

国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国务院国资委”）于2023年12月20日作出了《关于深圳市招商公寓发展有限公司以相关资产发行基础设施REITs有关事项的批复》，原则同意招商公寓以项目公司（林下）和项目公司（太子湾）持有的租赁住房资产发行基础设施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。

经核查太子湾项目固定资产投资管理手续相关文件（见本法律意见书“六、关于基础设施项目（八）基础设施项目固定资产投资管理相关手续1.太子湾项目”）、《太子湾乐宜置业（深圳）有限公司章程》等文件，本所律师认为，太子湾项目通过非公开协议转让的方式实施产权转让已经获得有效批准与授权。

（2）林下项目

经核查林下项目固定资产投资管理手续相关文件（见本法律意见书“六、关于基础设施项目（八）基础设施项目固定资产投资管理相关手续2.林下项目”）、《深圳市林下住房租赁有限公司章程》等文件，本所律师认为，林下项目通过非公开协议转让的方式实施产权转让已经获得有效批准与授权。

2. 转让对价公允性

根据项目公司股权转让协议，项目公司股权转让的总对价为本基金的最终募集规模扣减募集费用和需预留的全部费用和税费后的金额减去项目公司于交割日前一日经审计的（负债总额-递延所得税负债-流动资产+其他流动资产中的待抵扣进项税额）。

经审阅《招募说明书》，《招募说明书》根据《基础设施基金指引》的规定披露了相关资产评估报告；根据《基础设施基金指引》，基础设施基金份额认购价格应当通过向网下投资者询价的方式确定；基础设施基金募集规模为基础设施基金份额认购价格与基础设施基金份额总数的乘积。

因此，基础设施基金募集规模可体现公开市场投资者基于《招募说明书》披露的资产评估报告对基础设施项目的认可程度，根据基础设施基金募集规模计算项目公司股权转让对价的价格形成机制具备公允性。

（四）内部批准与授权

1. 太子湾项目

乐宜国际有限公司（作为重组前的股东）、招商公寓（作为重组后的股东）均已于2023年9月4日根据《太子湾乐宜置业（深圳）有限公司章程》作出决定，同意项目公司（太子湾）以太子湾项目作为底层资产开展本项目，并同意项目公司（太子湾）签署相关必要文件。

招商公寓股东已于2023年9月4日根据《深圳市招商公寓发展有限公司章程》作出股东会决议，同意招商公寓待太子湾项目重组完成后、以太子湾项目作为底层资产开展本项目，同意本项目重组及转让事项并授权经营管理层根据实际情况调整项目方案等，并全权办理本项目相关工作。

基于上述并根据《深圳市招商公寓发展有限公司章程》《太子湾乐宜置业（深圳）有限公司章程》，本所律师认为，招商公寓及项目公司（太子湾）已就本项目的开展获得相关内部批准与授权。

2. 林下项目

招商公寓（作为重组前后持有林下项目的公司股东）已于2023年9月4日根据《深圳市林下住房租赁有限公司章程》作出决定，同意项目公司（林下）以林下项目作为底层资产开展本项目，并同意项目公司（林下）签署相关必要文件。

招商公寓股东已于2023年9月4日根据《深圳市招商公寓发展有限公司章程》作出股东会决议，同意招商公寓待林下项目重组完成后、以林下项目作为底层资产开展本项目，同意本项目重组及转让事项并授权经营管理层根据实际情况调整项目方案等，并全权办理本项目相关工作。

基于上述并根据《深圳市招商公寓发展有限公司章程》《深圳市林下住房租赁有限公司章程》，本所律师认为，招商公寓及林下项目已就本项目的开展获得相关内部批准与授权。

九、关于内部治理安排的合规性

（一）基础设施基金的治理机制

1. 本基金的议事规则

经核查，《基金合同》约定了应当召开基金份额持有人大会的事由，可由基金管理人和基金托管人协商后修改、不需召开基金份额持有人大会的事由，以及可由基金管理人自行决定、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《基金法》和《基础设施基金指引》等的相关规定。

2. 基金管理人的职权

《基金合同》“基金合同当事人及权利义务”部分明确约定了基金管理人的权利和义务。经核查，本所律师认为，《基金合同》规定的本基金基金管理人的职权符合《基金法》《基础设施基金指引》等的相关规定。

3. 项目公司的治理机制

根据项目公司（太子湾）、项目公司（林下）现有的公司章程和《招募说明书》，项目公司不设董事会，设董事一名，董事任期三年；项目公司不设监事会，设监事一名，监事任期每届三年；项目公司设总经理一名，总经理每届任期三年。本所律师认为，项目公司拟于基础设施基金发行后设立的上述治理机制符合《公司法》等法律法规的要求。

（二）基础设施项目的运营管理安排

1. 权利义务约定

经审阅《基金合同》《招募说明书》和《运营管理协议》，本所律师认为，基金管理人、外部管理机构、项目公司的权利义务约定符合《基础设施基金指引》等的相关规定。

2. 外部管理机构的更换安排

根据《运营管理协议》的约定，如果外部管理机构发生下述情形之一的，基金管理人可通过向外部管理机构发出书面通知而立即解聘外部管理机构并提前终止运营管理协议，且无需承担任何违约责任：（1）外部管理机构专业资质、人员配备、经营情况、财务情况等发生重大不利变化已无法继续履职；（2）因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；（3）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；（4）中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对外部管理机构服务资质提出新的规定或要求，外部管理机构不符合该等规定或要求）。除前述情形外，《运营管理协议》约定了基金管理人有权提交基金份额持有人大会投票表决是否解聘外部管理机构的

情形。

经核查，本所律师认为，外部管理机构的更换安排符合《基础设施基金指引》等的相关规定。

十、关于关联交易、同业竞争

（一）关联交易

根据原始权益人的确认，《备考汇总财务报表及审计报告（2024年1月至6月、2023年度、2022年度及2021年度）》及相关附注记载，并经抽查相关业务合同，2021年至2024年6月基础设施项目涉及的关联交易主要有：（1）接受关联方劳务、向关联方购买商品；（2）向关联方出租物业；（3）在关联方存款（取得利息收入、支付手续费）；（4）接受关联方的担保；（5）向关联方拆借资金；（6）与关联方的应收账款、应收资金集中管理款、其他应收款、应付账款、应付股利、其他应付款。

经核查，基础设施项目均为上市公司招商蛇口（股票代码：001979）并表范围内的资产，根据原始权益人的确认，应当遵守招商蛇口制定的关联交易管理制度；另根据招商蛇口披露的关联交易管理制度、关联交易履行的相关审批决议公告以及原始权益人的确认，上述关联交易已履行必要的决策程序，其审批程序符合《公司法》等相关法律法规的规定及招商蛇口内部管理制度的要求。

（二）同业竞争

1. 原始权益人、外部管理机构持有或运营管理的同类资产情况

根据《招募说明书》和原始权益人的书面说明，截至尽调基准日，原始权益人招商公寓及其股东招商创业、招商蛇口旗下持有的位于深圳市的其他同类型租赁住房项目（不含产业园配套宿舍）主要由招商伊敦进行运营管理。

根据《招募说明书》和招商伊敦书面说明，招商伊敦除了为基础设施项目提供运营服务外，还为其他保障性租赁住房项目、市场化租赁住房项目提供运营管理服务，可能会使本基金面临包括招商运营、识别潜在租户、采购服务、市场地位及其他经营层面等方面的同业竞争和利益冲突，但在深圳市和南山区人口持续净流入、保障性租赁住房供应缺口较大、招商蛇口内部各产品线定位划分清晰、

运营管理制度完善的情况下，结合原始权益人招商公寓和外部管理机构招商伊敦出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，基础设施项目和招商伊敦运营管理的其他租赁住房项目不存在显著的竞争关系或利益冲突情形。

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，根据《招募说明书》《基金合同》，本项目基金管理人已通过协议约定的方式采取如下对外部管理机构的约束措施以缓释利益冲突的风险：

(1) 外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项，包括但不限于：外部管理机构应为基础设施项目运营管理配备经基金管理人确认的专门运营管理团队，该等运营管理团队人员应专职服务于《运营管理协议》项下的基础设施项目；外部管理机构在运营管理期间需要更换运营管理团队核心人员（项目总经理、项目财务总监、项目运营总监、项目租赁总监）的，应提前通知基金管理人，经基金管理人确认后可予以更换。外部管理机构应独立运营《运营管理协议》项下的基础设施项目、隔离不同项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同项目在外部管理机构层面的交叉和冲突。

(2) 外部管理机构为基础设施项目进行的采购事项，相关条件原则上不得高于基金管理人能够在公开市场上从独立第三方就同一质量、数量得到的有竞争力的同类商品或服务的条件。外部管理机构进行的集采活动应公平、公正、依法合规地对待基础设施项目和其他在管项目，否则，基金管理人有权收回采购许可、授权，对于因此给基础设施基金的利益造成损失的，基金管理人可以代为追责。

(3) 如果项目公司聘用的或拟聘用的按《运营管理协议》条款为基础设施项目提供商品和服务的任何主体是外部管理机构的关联方，外部管理机构应以邮件等方式通知基金管理人；外部管理机构同意，外部管理机构及受外部管理机构之托受托履行《运营管理协议》项下任何责任的外部管理机构关联方，应考虑并尊重基础设施基金的利益，并应根据相关法律法规之规定履行信息披露义务（如需）。

基金管理人除通过前述协议约定方式外，通过原始权益人和外部管理机构承诺的方式进一步缓释利益冲突的风险：

原始权益人招商公寓出具《关于避免同业竞争的承诺函》：“在本公司受同一控制的企业提供基础设施项目运营管理服务期间，本公司将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不得以任何形式通过任何方式占用、支配或控制基础设施项目公司资产，平等对待基础设施项目和本公司直接或间接持有的其他相同或相似项目。租赁期限内，在承租人未违反租赁协议约定且承租人符合基础设施项目租赁运营策略的情况下，本公司不会主动诱导基础设施项目的承租人解除、不得无故终止相关租赁合同或降低租金标准。对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，在同等条件下以及尊重承租人意愿的前提下，本公司将给予基础设施项目享有优先获得该业务机会的权利，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。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上述争议的，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。在基础设施基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给基础设施基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。”

外部管理机构招商伊敦出具《关于避免同业竞争的承诺函》：“在本公司提供基础设施项目运营管理服务期间，本公司将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不得以任何形式通过任何方式占用、支配或控制基础设施项目公司资产，平等对待基础设施项目和本公司运营管理的其他相同或相似项目。租赁期限内，在承租人未违反租赁协议约定且承租人符合基础设施项目运营策略的情况下，本公司不会主动诱导基础设施项目的承租人解除、不得无故终止相关租赁合同或降低租金标准。对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，在同等条件下以及尊重承租人意愿的前提下，本公司将给予基础设施项目享有优先获得该业务机会的权利，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。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上述争议，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。在本公司担任运营管理机构期间，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给基础设施基金及其基金份额持有人造

成损失，一切损失将由本公司承担。”

十一、基础设施基金业务合规性

（一）原始权益人独立性

根据招商公寓提供的营业执照、《深圳市招商公寓发展有限公司章程》及相关章程修正案（以下简称为“《招商公寓公司章程》”）等资料，并经招商公寓确认以及本所律师适当核查，本所律师认为，截至尽调基准日，招商公寓未持有房地产开发业务资质，未开展商品住宅和商业地产开发业务。

经查询国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，深圳市招商创业有限公司（以下简称“招商创业”）持有招商公寓 60%的股权，招商蛇口持有招商公寓 40%股权。根据招商公寓提供的 2021 年至 2023 年度审计报告、《招商公寓财务管理制度》《招商公寓固定资产及低值易耗品管理工作指引》及其附件、《招商公寓关联交易管理指引》《深圳市招商公寓发展有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》《招商公寓业务合规运营手册》等资料、招商公寓的确认以及对招商公寓相关负责人的访谈：

1. 资产独立

除了持有租赁住房项目及子公司股权外，就日常开展业务所需的 IT 系统等资产，涉及使用招商蛇口拥有的信息系统等，招商公寓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

招商公寓系能够独立开展业务的法人主体，招商公寓根据《招商公寓公司章程》和内部制度对日常经营事项进行决策；招商创业和招商蛇口根据其各自公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与招商公寓的重大事项决策。招商公寓业务过程中涉及与招商创业和招商蛇口及有关关联方之间的交易，通过订单、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

招商公寓制订了必要的财务制度，并配备了财务负责人、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，其与招商创业和招商蛇口不存在共用银行账户、资金混同的情况。

4. 人员独立

招商公寓聘用的总经理、财务负责人等高级管理人员已与招商公寓签署劳动合同/聘用协议，且未在招商创业或招商蛇口任职。

5. 机构独立

根据《招商公寓公司章程》，招商公寓设股东会、董事、监事、经理，公司章程规定了股东会、董事、监事和经理的职责权限，制定了经营管理所需的财务管理、关联交易、资产管理、合规运营等内部制度。

综上，招商公寓是能够独立开展业务的独立法人实体，其未开展商品住宅和商业房地产开发业务，在资产、业务、财务、人员和机构等方面与招商蛇口的商品住宅和商业房地产开发业务有效隔离，保持相对独立。

（二）回收资金使用与监管

1. 回收资金使用制度

根据招商公寓董事会决议和招商公寓提供的制度文件，招商公寓就发行基础设施 REITs 回收资金的管理建立了《基础设施 REITs 回收资金管理制度》，对回收资金存储、使用、变更、管理和监督以及回收资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施及回收资金使用的信息披露程序等内容进行了明确规定。

2. 回收资金使用承诺和监督

招商公寓已出具《确认及承诺函》，承诺建立并落实相关回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金用于新的基础设施补短板重点领域项目建设，切实防范回收资金流入商品住宅或商业地产开发领域。招商公寓控股股东、实际控制人已出具《确认及承诺函》，承诺监督招商公寓遵照相关规定使用回收资金，不得以任何方式挪用招商公寓通过本次交易获得的回收资金。

综上，本所律师认为，招商公寓已制定《基础设施 REITs 回收资金管理制度》，招商公寓及其控股股东、实际控制人已就募集资金使用出具相关的承诺函，

相关各方并已签署《回收资金专户存储监管协议》，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，招商公寓就发行本次基础设施 REITs 不存在以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求的情况。

十二、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 招商基金具备担任本基金的基金管理人的主体资格条件，兴业银行具备担任本基金的基金托管人的主体资格条件。

2. 本基金的募集已通过招商基金内部批准，其授权符合法律、行政法规和中国证监会的规定及《招商基金管理有限公司章程》的规定。

3. 在按照《基金法》在中国证监会完成备案后，招商伊敦具备担任基础设施项目外部管理机构的主体资格、戴德梁行具备担任基础设施项目评估机构的主体资格；德勤具备担任为本基金提供相应专业服务的会计师事务所的主体资格；中信证券担任本基金财务顾问符合《基础设施基金指引》第十条的相关规定。

4. 本基金符合《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本基金募集的条件。

本基金的募集尚待中国证监会准予注册。


本法律意见书经本所负责人及经办律师签字并加盖本所公章后生效。本法律意见书一式五（5）份。

（以下无正文）

（本页为《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》的签章页）

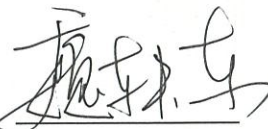
北京市中伦律师事务所（盖章）

负责人：



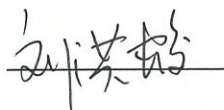
张学兵

经办律师：



魏轶东

经办律师：



刘洪蛟

2024年8月21日