

北京市中伦律师事务所

关于

申请募集注册

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的

法律意见书

二〇二四年十月

目 录

主要释义	5
一、关于拟任基金管理人	9
二、关于拟任基金托管人	12
三、关于原始权益人	16
四、关于外部管理机构	20
五、关于其他主要参与机构	24
六、关于本基金募集的条件	30
七、关于基础设施项目	32
八、关于基础设施项目公司	61
九、关于基础设施项目转让的合法有效性	79
十、关于内部治理安排	88
十一、关于关联交易和同业竞争	89
十二、结论性意见	92
附件一 基础设施项目信息表（截至尽调基准日）	95

北京市中伦律师事务所

关于申请募集注册

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的

法律意见书

致：华安基金管理有限公司

北京市中伦律师事务所（以下简称“本所”）受华安基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”或“华安基金”）的委托，就华安基金申请募集（以下简称“本次基金募集”）华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）并以本基金资产通过特殊目的载体投资于基础设施项目的事项（以下简称“本项目”）出具法律意见书。本所律师根据《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）、《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“《投资基金法》”）、《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》”）、《资产证券化业务基础资产负面清单指引》（中基协发〔2024〕3号）、《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号-审核关注事项（试行）（2023年修订）》（以下简称“《上交所审核关注事项》”）及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）其他有关规定等法律、法规和规范性文件出具本法律意见书。

除上下文另有规定以外，本法律意见书中的词语以及所述的解释规则与《华安外高桥仓储物流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华安基金、华安未

来资产管理（上海）有限公司（以下简称“计划管理人”或“华安资产”）、上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“原始权益人”“运营管理统筹机构”或“外高桥集团股份”）、上海外联发商务咨询有限公司（以下简称“运营管理实施机构”或“外联发商务咨询”，与运营管理统筹机构以下单称及/或合称“外部管理机构”）、上海外高桥联壹经济发展有限公司（以下简称“联壹公司”）、上海外高桥联贰经济发展有限公司（以下简称“联贰公司”）、上海外高桥联叁经济发展有限公司（以下简称“联叁公司”）、上海外高桥联肆经济发展有限公司（以下简称“联肆公司”）（联壹公司、联贰公司、联叁公司和联肆公司以下单称及/或合称“项目公司”，视上下文而定）及其他相关方等机构提供的文件，并就本次基金募集的相关问题向基金管理人、计划管理人、原始权益人、外部管理机构、项目公司及其他相关方等主体的有关人员作了必要的询问和讨论。原始权益人、外部管理机构和项目公司已就其向本所提供的全部书面材料向本所作出保证：即原始权益人、外部管理机构和项目公司已向本所提供了出具本法律意见书所必需的真实的原始书面材料、副本材料或复印件；原始权益人、外部管理机构和项目公司在向本所提供文件时并无遗漏，所有文件上的签名、印章均是真实的，所有副本材料或复印件均与原件一致。

本所出具本法律意见书主要基于以下假设：

1. 基金管理人、计划管理人、原始权益人、外部管理机构、项目公司及其他相关方等主体提交给本所的文件和材料均真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且提交给本所的文件复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件均与该等文件的原件一致，且事后提交的该等文件的原件具备真实性、准确性、完整性和有效性，相关文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，所提供的文件及文件上的签名和印章均是真实、自愿、合法及有效的，出具或签署主体的意思表示真实，且已经取得全部必要内/外部授权。基金管理人、计划管理人、原始权益人、外部管理机构、项目公司及其他相关方等主体向本所作出的口头说明均具备真实性，且不存在故意隐瞒或重大遗漏。

2. 各方在本基金相关文件中关于事实的陈述和保证（本法律意见书中对之

专门发表意见的事实除外)均真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

为出具本法律意见书,本所律师声明如下:

1. 本所律师依据《证券法》《投资基金法》《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(即2024年6月30日)以前本所律师已知悉的已经发生或者存在的事实发表意见。

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

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

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

5. 对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实,本所律师依赖于有关政府部门、基金管理人、计划管理人、原始权益人、外部管理机构、项目公司或者其他有关机构出具的证明文件、说明、承诺或确认等书面文件及口头说明等出具本法律意见书。

6. 本所仅就与本次基金募集有关的法律问题（以本法律意见书所发表意见事项为限）发表法律意见，并不具备对有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、工程、投资决策等专业事项发表专业意见的适当资格。在本法律意见书中涉及财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、工程、投资决策等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告和有关主体出具的说明予以引述，并不意味着本所对所引用内容的真实性、准确性和关联交易价格确定方式的公允性、股权转让对价的公允性做出任何明示或默示的评价、意见和保证，本所及本所律师不具备对该等内容核查和作出判断的适当资格。本所律师在制作法律意见书的过程中，对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士特别的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

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

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

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

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

本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对基金管理人、计划管理人、原始权益人、外部管理机构、项目公司及其他相关方等主体提供的有关文件和事实进行了核查和验证，依据尽调基准日以前本所律师已知悉的已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。现出具法律意见如下：

主要释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下述词语分别具有以下含义：

简称	全称或含义
本基金/基础设施基金	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
本次基金募集	华安基金申请募集华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
本项目	华安基金申请募集华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金并以本基金资产投资于基础设施项目之项目
专项计划	华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划
基金管理人/华安基金	华安基金管理有限公司
基金托管人/建设银行	中国建设银行股份有限公司
计划管理人/华安资产	华安未来资产管理（上海）有限公司
资产支持证券托管人/计划托管人/建设银行上海分行	中国建设银行股份有限公司上海市分行
原始权益人/运营管理统筹机构/外高桥集团股份	上海外高桥集团股份有限公司
运营管理实施机构/外联发商务咨询	上海外联发商务咨询有限公司
外部管理机构	运营管理统筹机构、运营管理实施机构的单称及/或合称，视上下文而定
联壹公司	上海外高桥联壹经济发展有限公司
联贰公司	上海外高桥联贰经济发展有限公司
联叁公司	上海外高桥联叁经济发展有限公司
联肆公司	上海外高桥联肆经济发展有限公司
项目公司	联壹公司、联贰公司、联叁公司及联肆公司的单称及/或合称，视上下文而定
W3-3 地块 8#仓库	联壹公司持有的位于明港路 99 号 3-5 幢、宗地面积为 166,448 平方米、房屋建筑面积为 18,133.38 平方米、对应《不动产权证书》编号为“沪（2023）浦字不动产权第 516397 号”的 W3-3 地块 8#仓库
W4-3 地块 14#仓库	联贰公司持有的位于申东路 251 弄 7 号 1-3 幢、宗地面积为 38,962.60 平方米、房屋建筑面积为 41,976.30 平方米、对应《不动产权证书》编号为“沪（2023）浦字不动产权第 516396 号”的 W

简称	全称或含义
	4-3 地块 14#仓库
W5-2 地块 1#仓库	联叁公司持有的位于申东路 251 弄 1 号 1-3 幢、宗地面积为 45,893.3 平方米、房屋建筑面积为 44,884.93 平方米、对应《不动产权证书》编号为“沪（2023）浦字不动产权第 516395 号”的 W5-2 地块 1#仓库
W5-5 地块 12#、13#仓库	联肆公司持有的位于申东路 251 弄 2 号 1-6 幢、宗地面积为 42,193 平方米、房屋建筑面积为 44,233.19 平方米、对应《不动产权证书》编号为“沪（2023）浦字不动产权第 516394 号”的 W5-5 地块 12#、13#仓库
基础设施项目	W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库及 W5-5 地块 12#、13#仓库的单称及/或合称，视上下文而定
《华安基金公司章程》	《华安基金管理有限公司章程》及其修正案
《外高桥集团股份公司章程》	《上海外高桥集团股份有限公司章程》及其修正案
《外联发商务咨询公司章程》	《上海外联发商务咨询有限公司章程》及其修正案
《项目公司章程》	《上海外高桥联壹经济发展有限公司章程》《上海外高桥联贰经济发展有限公司章程》《上海外高桥联叁经济发展有限公司章程》及《上海外高桥联肆经济发展有限公司章程》与其修正案的单称及/或合称，视上下文而定
《基金合同》	《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》
《招募说明书》	《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》
《托管协议》	《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》
《运营管理协议》	基金管理人（代表本基金）委托运营管理统筹机构、运营管理实施机构管理运营基础设施项目事宜而与运营管理统筹机构、运营管理实施机构签署的《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于外高桥物流园区（二期）W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库项目之运营管理协议》
《股权转让协议》	原始权益人与计划管理人签署的《关于上海外高桥联壹经济发展有限公司之股权转让协议》 《关于上海外高桥联贰经济发展有限公司之股

简称	全称或含义
	权转让协议》《关于上海外高桥联叁经济发展有限公司之股权转让协议》及《关于上海外高桥联肆经济发展有限公司之股权转让协议》的单称及/或合称，视上下文而定
《债权转让及确认协议》	计划管理人与原始权益人、项目公司拟就计划管理人受让原始权益人持有项目公司的借款债权事宜分别签署的《华安未来资产管理（上海）有限公司（代表华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划）（作为债权受让方）与上海外高桥集团股份有限公司（作为债权转让方）上海外高桥联壹经济发展有限公司（作为债务人）之债权转让及确认协议》《华安未来资产管理（上海）有限公司（代表华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划）（作为债权受让方）与上海外高桥集团股份有限公司（作为债权转让方）上海外高桥联贰经济发展有限公司（作为债务人）之债权转让及确认协议》《华安未来资产管理（上海）有限公司（代表华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划）（作为债权受让方）与上海外高桥集团股份有限公司（作为债权转让方）上海外高桥联叁经济发展有限公司（作为债务人）之债权转让及确认协议》《华安未来资产管理（上海）有限公司（代表华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划）（作为债权受让方）与上海外高桥集团股份有限公司（作为债权转让方）上海外高桥联肆经济发展有限公司（作为债务人）之债权转让及确认协议》的单称及/或合称，视上下文而定
《投资基金法》	《中华人民共和国证券投资基金法》
《运作管理办法》	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《托管办法》	《证券投资基金托管业务管理办法》
《基础设施基金指引》	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《上交所审核关注事项》	《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号-审核关注事项（试行）（2023年修订）》
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
本所/本所律师	北京市中伦律师事务所

简称	全称或含义
中国证监会	中国证券监督管理委员会
上交所	上海证券交易所
元	中国法定货币人民币元

一、 关于拟任基金管理人

根据《华安外高桥仓储物流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华安基金。

(一) 公司主体资格

根据华安基金的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)的公示信息，截至尽调基准日，华安基金的基本信息如下：

企业名称	华安基金管理有限公司
统一社会信用代码	91310000630888761K
公司登记状态	存续(在营、开业、在册)
法定代表人	朱学华
住所	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号B楼2118室
成立日期	1998年6月4日
注册资本	15,000万人民币
企业类型	有限责任公司(国有控股)
经营范围	基金设立,基金业务管理及中国证监会批准的其他业务。【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】

经核查华安基金的《营业执照》《华安基金管理有限公司章程》(以下简称“《华安基金公司章程》”),并查询国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>),截至尽调基准日,华安基金系有效存续的有限责任公司,不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

根据华安基金持有的《营业执照》并查询国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>),华安基金成立于1998年6月4日。截至尽调基准日,已成立满3年,符合《基础设施基金指引》第五条第一款第(一)项关于基金管理人“公司成立满3年”的规定。

(二) 基金管理相关资质

根据中国证监会于1998年5月26日核发的《关于华安基金管理有限公司开业申请的批复》(证监基字[1998]20号)、中国证监会公布的《公募基金管理人

构名录（2024年7月）》、华安基金持有的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000054705）及《营业执照》，截至本法律意见书出具日，华安基金为经中国证监会批准依法设立的基金管理公司，符合《投资基金法》第十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

（三）经营管理和内控制度

根据华安基金出具的说明及确认文件及其提供的《华安基金公司章程》等文件并经公开渠道查询华安基金的基金产品情况，截至尽调基准日，华安基金资产管理经验丰富、具有健全的组织机构和管理制度（包括健全有效的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程），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、《基础设施基金指引》第五条第一款第（一）、（五）项的规定。

（四）基金管理经验及业务人员配备

根据华安基金出具的说明及确认文件，并经公开渠道查询华安基金管理的产产品情况，截至尽调基准日，华安基金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》第五条第二款关于“具有不动产研究经验……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”规定。

根据《招募说明书》、华安基金提供的运营管理人员情况资料及相关经验介绍、华安基金出具的说明及确认文件等，截至尽调基准日，华安基金设置了独立的基础设施基金投资管理部门，已配备不少于3名具有5年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少2人具备5年以上基础设施项目运营经验，华安基金具有与管理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、《基础设施基金指引》第五条第一款第（二）项，以及《基础设施基金指引》第五条第二款关于“具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员”的规定。

（五）财务情况

根据华安基金出具的说明及确认文件以及其2021年至2023年年度报告披

露的华安基金财务数据，截至尽调基准日，华安基金财务状况良好，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。

（六） 内部授权和批准程序

根据《华安基金公司章程》《华安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》，以及华安基金提供的《华安基金管理有限公司二〇二四年第十八次总经理办公会议决议》，华安基金管理有限公司总经理办公会已于2024年6月通过设立本基金的议案。华安基金已就本基金的募集注册履行了必要的内部授权和批准程序。

（七） 违法违规、失信行为、诉讼仲裁的核查情况

根据华安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（<http://www.gsxt.gov.cn>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）等网站，截至尽调基准日，华安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；截至尽调基准日，华安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，华安基金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，或者对基础设施公募基金业务产生重大影响的诉讼、仲裁等其他重大事项，符合《运作管理办法》第六条第（五）、（六）项的规定；截至尽调基准日，华安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。

（八） 基金管理人与计划管理人的关联关系

本基金拟投资华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划(以下简称“专项计划”),专项计划的计划管理人为华安资产。经核查国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>),截至尽调基准日,华安基金持有华安资产100%的股权,本所律师认为,华安基金担任基金管理人、华安资产担任计划管理人的安排符合《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。

(九) 基金管理人与原始权益人的关联关系及享有基础设施项目权益的核查情况

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>),原始权益人与华安基金不存在股权控制的情形,也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。根据基金管理人提供的关联方名单,并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)适当核查该名单项下境内主体的股权结构,基金管理人或其关联方与原始权益人不存在关联关系。根据华安基金出具的说明与确认文件,华安基金与原始权益人不存在关联关系。

就基金管理人是否享有基础设施项目权益的核查事项,如本法律意见书“七、关于基础设施项目”部分所述,享有基础设施项目权益的主体为项目公司。经本所律师通过国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)适当核查项目公司的股权结构,基金管理人或其关联方与项目公司不存在关联关系。根据基金管理人出具的说明与确认文件,基金管理人或其关联方与项目公司不存在关联关系,不享有基础设施项目权益。

本所律师认为,基金管理人或其关联方与原始权益人不存在关联关系,基金管理人或其关联方亦不存在享有基础设施项目权益的情况,不属于《基础设施基金指引》第十条规定的必须聘请财务顾问独立开展尽职调查的情形。

综上所述,本所律师认为,截至尽调基准日,华安基金具备《投资基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》等相关法律法规规定的作为本基金的基金管理人的资格。

二、 关于拟任基金托管人

根据《基金合同》及《华安外高桥仓储物流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中国建设银行股份有限公司（以下简称“建设银行”）。

（一） 公司主体资格

根据建设银行的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）的公示信息，截至尽调基准日，建设银行的基本信息如下：

企业名称	中国建设银行股份有限公司
统一社会信用代码	911100001000044477
公司登记状态	存续（在营、开业、在册）
法定代表人	张金良
住所	北京市西城区金融大街 25 号
成立日期	2004 年 9 月 17 日
注册资本	25,001,097.7486 万人民币
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、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理委员会等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查建设银行的《营业执照》《中国建设银行股份有限公司章程》，并查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，建设银行系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

（二） 基金托管相关资质

根据中国证监会、中国人民银行于 1998 年 3 月 18 日出具的《关于核准中国建设银行基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]12 号）、中国人民银行于 2001 年 11 月 13 日出具的《中国人民银行关于中国建设银行开办委托资产管理托管业务的批复》（银复〔2001〕187 号）以及建设银行提供的《营业执照》《金

融许可证》、中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2024年7月）》并经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，建设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《投资基金法》第三十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

（三） 公司治理和内部控制制度

根据《招募说明书》，并经查询建设银行披露的 2021 年至 2023 年年度报告，2021 年至 2023 年年度内部控制审计报告，截至尽调基准日，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，建设银行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、财务状况严重恶化等重大经营风险情形，符合《运作管理办法》第六条第（七）项的规定。

（四） 基金托管经验及业务人员配备

根据《招募说明书》并经本所律师公开查询建设银行托管其他基础设施证券投资基金的经验，截至尽调基准日，建设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》第六条第一款第（三）项规定。

根据《招募说明书》并经本所律师公开查询建设银行托管其他基础设施证券投资基金的经验，截至尽调基准日，建设银行具有托管拟募集基金相适应的业务人员，已为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项、《基础设施基金指引》第六条第一款第（四）项的规定。

（五） 财务情况

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的建设银行 2021 年度至 2023 年度《内部控制审计报告》，建设银行按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持有有效的财务报告内部控制，截至尽调基准日，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，建设银行财务状况良好，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》第六条第一款第（一）项规定。

（六） 违法违规、失信行为、诉讼仲裁的核查情况

根据建设银行披露的 2021 年至 2023 年年度报告、2024 年半年度报告并经

本所律师查询国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)、中国证监会网站 (<http://www.csrc.gov.cn>)、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站 (<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、国家金融监督管理总局网站 (<http://www.cbirc.gov.cn/>)、中国人民银行 (<http://www.pbc.gov.cn/>)、国家外汇管理局 (<https://www.safe.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，截至尽调基准日：

1. 建设银行（不含分支机构）最近一年受到行政处罚的情况如下：

2023年11月22日，国家金融监督管理总局对建设银行作出金罚决字（2023）29号行政处罚决定书，主要违法违规事实为单个网点在同一会计年度内与超过3家保险公司开展保险业务合作等。

2023年12月27日，国家金融监督管理总局对建设银行作出金罚决字（2023）41号行政处罚决定书，主要违法违规事实为并表管理内部审计存在不足等。

除上述行政处罚记录外，截至尽调基准日，于前述信息渠道，建设银行（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《托管办法》第十四条以及《运作管理办法》第六条第（三）项的规定。

2. 截至尽调基准日，于前述信息渠道，建设银行（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；建设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；建设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，建设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《托管办法》第十四条和《运作管理办法》第六条第（四）、（五）、（六）项，以及《基础设施基金指引》第六条第一款第（二）项的规定。

（七） 基金托管人与计划托管人为同一人

本基金拟投资的专项计划的资产支持证券托管人为中国建设银行股份有限公司

公司上海市分行（以下简称“建设银行上海分行”）。根据建设银行授权文件，建设银行上海分行已取得证券类托管业务开办权。鉴于建设银行上海分行属于建设银行的分支机构、不具有法人主体资格，且已就专项计划资产支持证券的托管取得建设银行的内部授权，本所律师认为，建设银行担任基金托管人、建设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》第六条第二款有关“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。

（八） 基金管理人與基金托管人相互投資或持股的核査情况

根据华安基金出具的说明及确认文件并经本所律师适当核査，截至尽调基准日，建设银行与华安基金不存在相互投资和持有股份的情形，符合《投资基金法》第三十五条的规定。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，建设银行具备《投资基金法》《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的基金托管人的资格。

三、 关于原始权益人

（一） 設立及存續

根据外高桥集团股份的工商档案等并经本所律师核査，外高桥集团股份设立时的具体情况如下：1994年12月31日，国家工商行政管理局核准了外高桥集团股份的设立申请，并向其核发了注册号为工商企股份沪字第00041号的《企业法人营业执照》。

根据外高桥集团股份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（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，外高桥集团股份的基本情况如下：

企业名称	上海外高桥集团股份有限公司
统一社会信用代码	91310000132226001W
公司登记状态	存续（在营、开业、在册）
法定代表人	俞勇
住所	中国（上海）自由贸易试验区杨高北路889号

成立日期	1994年12月31日
注册资本	113,534.9124 万元人民币
企业类型	股份有限公司（中外合资、上市）
经营范围	合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。投资管理、建筑工程管理、停车场收费经营（限区外分支机构经营）、物业管理、房地产咨询、商务咨询、企业管理咨询（以上咨询除经纪），市场营销策划、会展会务服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

根据《上海外高桥集团股份有限公司章程》（以下简称“《外高桥集团股份有限公司章程》”）并经本所律师检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，外高桥集团股份的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，外高桥集团股份不存在破产、解散、清算以及其他根据我国现行法律法规和《外高桥集团股份公司章程》的规定应当终止的情形。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，外高桥集团股份为依法设立且有效存续的股份有限公司，不存在根据有关法律法规及《外高桥集团股份公司章程》规定应当终止的情形。

（二） 享有基础设施项目权益情况

根据《项目公司章程》、致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同”）出具的各项公司2021年度、2022年度、2023年度以及2024年1月至6月止6个月期间的审计报告（以下合称“《项目公司审计报告》”）和外高桥集团股份的确认，并经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，外高桥集团股份直接持有联壹公司、联贰公司、联叁公司及联肆公司的100%股权。

原始权益人通过项目公司持有基础设施项目，项目公司持有基础设施项目的情况详见本法律意见书“七、关于基础设施项目”。

根据本所律师于国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）和上海市住房和

城乡建设管理委员会 (<https://zjw.sh.gov.cn/>) 的查询结果, 并经项目公司确认, 本所律师认为, 截至尽调基准日, 外高桥集团股份所享有的基础设施项目权益不存在重大权属纠纷或者争议。

(三) 信用、内部控制制度和持续经营能力

根据外高桥集团股份提供的报告时间为2024年8月13日的《企业信用报告(授信机构版)》并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, 外高桥集团股份不属于失信被执行人。

根据《外高桥集团股份公司章程》, 外高桥集团股份已按照《公司法》等相关法律法规, 建立法人治理结构。根据外高桥集团股份提供的《上海外高桥集团股份有限公司募集资金管理办法(2023版)》《上海外高桥集团股份有限公司关联交易管理办法(2020年4月修订)》《上海外高桥集团股份有限公司信息披露事务管理制度(2022版)》《上海外高桥集团股份有限公司信息披露暂缓与豁免管理制度(2022版)》《上海外高桥集团股份有限公司会计核算制度(2017年5月修订)》《上海外高桥集团股份有限公司财务管理制度(2017年5月修订)》以及《上海外高桥集团股份有限公司本部内部控制流程手册(2023年)》等内部控制制度等文件、致同出具的外高桥集团股份2021年度至2023年度的审计报告, 以及外高桥集团股份2021年至2023年及2024年1月1日至2024年6月30日止的合并财务报表(以下合称“外高桥集团股份审计报告及财务报表”)并经外高桥集团股份的确认, 基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断, 外高桥集团股份内部控制制度健全。

经检索国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>) 并经外高桥集团股份的确认, 截至尽调基准日, 外高桥集团股份的公司登记状态为“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《外高桥集团股份公司章程》的规定应当终止的情形, 信用稳健, 不存在影响其持续经营能力的情形。基于前述并经查阅外高桥集团股份提供的报告时间为2024年8月13日的《企业信用报告(授信机构版)》、外高桥集团股份审计报告及财务报表等, 本所律师认为, 截至尽调基准日, 外高桥集团股份不存在影响其持续经营的法律障碍。

（四） 基础设施项目回收资金用途

根据外高桥集团股份于2024年5月15日出具的《承诺函》，原始权益人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非消费基础设施的商业地产开发领域。如回收资金投资的新项目通过子公司实施的，该子公司也应当遵守外高桥集团股份相关回收资金管理制度。本所律师认为，上述回收资金用途不违反法律法规的强制性规定和国家产业政策，符合《上交所审核关注事项》第七条第二款之规定。

（五） 违法违规及失信情况

根据外高桥集团股份提供的报告时间为2024年8月13日的《企业信用报告（授信机构版）》并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，外高桥集团股份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/>）、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/>）、“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/>），并经外高桥集团股份确认，截至尽调基准日，外高桥集团股份最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形；最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

综上所述，本所律师认为，外高桥集团股份具备《基础设施基金指引》第八条第一款第（一）项和第（二）项以及《上交所审核关注事项》第六条规定的担任本基金原始权益人的主体资格。

四、 关于外部管理机构

（一） 运营管理统筹机构

根据《招募说明书》，外高桥集团股份为基础设施项目的运营管理统筹机构。

1. 基本信息

外高桥集团股份的基本信息详见本法律意见书“三、关于原始权益人”。

2. 证监会备案情况

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《投资基金法》规定经中国证监会备案。截至尽调基准日，运营管理统筹机构尚未根据《投资基金法》在中国证监会完成备案。

本所律师认为，外高桥集团股份按照《投资基金法》在中国证监会完成备案或确认中国证监会对其担任本基金基础设施项目的外部管理机构无异议后，外高桥集团股份可作为本基金基础设施项目的外部管理机构。

3. 经营管理及内控制度

根据《外高桥集团股份公司章程》、外高桥集团股份审计报告及财务报表并经外高桥集团股份确认，外高桥集团股份已按照《公司法》等相关法律法规，建立法人治理结构。基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，外高桥集团的公司治理与财务状况良好，内部控制制度健全。

4. 运营管理经验及业务人员配备

根据《招募说明书》以及外高桥集团股份的说明和确认文件，外高桥集团股份具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备有充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名。

5. 持续经营情况

经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）并经外高桥集团股份的确认，截至尽调基准日，外高桥集团股份的公司登记状态为“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《外高桥集团股份有限公司章程》的规定应当终止的情形，信用稳健，不存在影响其持续经营能力的情形。基于前述并经审理查明报告时间为2024年8月13日的外高桥集团股份《企业信用报告(授信机构版)》、外高桥集团股份审计报告及财务报表等，本所律师认为，截至尽调基准日，外高桥集团股份不存在影响其持续经营的法律障碍。

6. 违法违规、失信行为的核查情况

根据报告时间为2024年8月13日的外高桥集团股份《企业信用报告(授信机构版)》并经本所律师查询国家金融监督管理总局网站(<http://www.cbirc.gov.cn/>)、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/>)、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏(<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>)、“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>)、中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/>)，并经外高桥集团股份确认，截至尽调基准日，外高桥集团股份最近三年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形；最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

(二) 运营管理实施机构

根据《招募说明书》及《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于外高桥物流园区(二期)W3-3地块8#仓库、W4-3地块14#仓库、W5-2地块1#仓库和W5-5地块12#、13#仓库项目之运营管理协议》(以下简称“《运营管理协议》”)，外联发商务咨询为基础设施项目的运营管理实施机构。

1. 基本信息

根据外联发商务咨询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（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，外联发商务咨询的基本情况如下：

企业名称	上海外联发商务咨询有限公司
曾用名	上海外高桥保税区商务咨询有限公司
统一社会信用代码	913100007461662933
公司登记状态	存续（在营、开业、在册）
法定代表人	郭佳川
住所	中国（上海）自由贸易试验区基隆路6号15楼
成立日期	2003年1月2日
注册资本	1,000万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	一般项目：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；非居住房地产租赁；物业管理；以自有资金从事投资活动；软件开发；软件销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；因私出入境中介服务；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；会议及展览服务；进出口代理；离岸贸易经营；货物进出口；技术进出口；市场主体登记注册代理；翻译服务；广告设计、代理；广告发布；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数字技术服务；大数据服务；数据处理和存储支持服务；互联网数据服务；人工智能公共数据平台；信息系统集成服务；互联网安全服务；计算机系统服务；网络与信息安全软件开发；创业空间服务；电子产品销售；五金产品批发；五金产品零售；食品销售（仅销售预包装食品）；代理记账。（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）

2. 证监会备案情况

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《投资基金法》规定经中国证监会备案。截至尽调基准日，运营管理实施机构尚未根据《投资基金法》在中国证监会完成备案。

本所律师认为，外联发商务咨询按照《投资基金法》在中国证监会完成备案或确认中国证监会对其担任本基金基础设施项目的外部管理机构无异议后，外联发商务咨询可作为本基金基础设施项目的外部管理机构。

3. 经营管理及内控制度

根据《上海外联发商务咨询有限公司章程》（以下简称“《外联发商务咨询有限公司章程》”）并经外联发商务咨询确认，外联发商务咨询已按照《公司法》等相关法律法规，建立法人治理结构。根据《外联发商务咨询有限公司章程》、致同会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所（以下简称“致同上海分所”）出具的外联发商务咨询 2021 年度至 2023 年度的审计报告及其后附财务报表，以及外联发商务咨询 2024 年 6 月的财务报表（以下合称“外联发商务咨询审计报告及财务报表”）并经外联发商务咨询的确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，外联发商务咨询治理与财务状况良好，内部控制制度健全。

4. 运营管理经验及业务人员配备

根据《招募说明书》以及外联发商务咨询的确认，外联发商务咨询具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备有充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名。

5. 持续经营情况

经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）并经外联发商务咨询的确认，截至尽调基准日，外联发商务咨询的公司登记状态为“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《外联发商务咨询有限公司章程》的规定应当终止的情形，信用稳健，不存在影响其持续经营能力的情形。基于前述并查阅外联发商务咨询提供的报告时间为 2024 年 9 月 3 日的《企业信用报告（授信机构版）》、外联发商务咨询审计报告及财务报表等，本所律师认为，截至尽调基准日，外联发商务咨询不存在影响其持续经营的法律障碍。

6. 违法违规、失信行为的核查情况

根据报告时间为 2024 年 9 月 3 日的外联发商务咨询的《企业信用报告（授信机构版）》，并经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn/>）、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

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/>)、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏 (<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>)、“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>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>)，并经外联发商务咨询确认，截至尽调基准日，外联发商务咨询最近三年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形；最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

五、 关于其他主要参与机构

(一) 计划管理人

华安资产是为专项计划提供管理服务的计划管理人。

根据华安资产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 (<http://www.gsxt.gov.cn>) 查询，截至尽调基准日，华安资产的基本情况如下：

企业名称	华安未来资产管理（上海）有限公司
统一社会信用代码	91310000080024263K
法定代表人	杜煊君
住所	中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室
成立日期	2013 年 10 月 1 日
注册资本	50,000 万人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	特定客户资产管理业务，中国证监会许可的其他业务。【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】

华安资产现持有中国证监会核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000043028），批准经营的业务范围为：特定客户资产管理。

根据华安资产提供的《华安未来资产管理（上海）有限公司章程》及其修正

案、《华安未来资产管理（上海）有限公司资产证券化业务内核管理办法》、华安资产于 2024 年 8 月 30 日作出的《华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划内核会会议决议》以及华安资产提供的《关于华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划的合规意见书》，华安资产已经履行了内部程序，取得了作为计划管理人的合法有效的内部授权。

经本所律师查询相关监管机构网站、查阅华安资产出具的说明，华安资产具有完善的合规、风控制度以及风险处置应对措施，能有效控制业务风险，不存在最近一年因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，华安资产具备作为专项计划管理人的主体资格，并已获得合法有效的内部授权。

（二） 计划托管人

建设银行上海分行是为专项计划提供托管服务的计划托管人。

根据建设银行上海分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（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，建设银行上海分行的基本情况如下：

企业名称	中国建设银行股份有限公司上海市分行
统一社会信用代码	91310000132204400J
负责人	刘军
营业场所	上海市淮海中路 200 号
成立日期	1998 年 6 月 3 日
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算业务；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、代理兑付、销售政府债券；代理收付款项及代理保险业务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；外汇票据的承兑和贴现，总行授权的外汇借款；总行授权的外汇担保；结汇、售汇；总行授权的代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务。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】

建设银行持有原中国银行业监督管理委员会（监管职能现由国家金融监督管理总局负责）于 2007 年 6 月 19 日核发的机构编码为 B0004H111000001 的《金融许可证》。

根据中国证监会、中国人民银行于 1998 年 3 月 18 日出具的《关于核准中国

建设银行基金托管人资格的批复》(证监基字[1998]12号)、中国人民银行于2001年11月13日出具的《中国人民银行关于中国建设银行开办委托资产管理托管业务的批复》(银复(2001)187号),建设银行具有证券投资基金托管人资格。根据建设银行授权文件,建设银行上海分行已取得证券类托管业务开办权。

综上所述,本所律师认为,截至尽调基准日,建设银行上海分行具备担任计划托管人的主体资格,已获得合法有效的内部授权,符合《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第八条的规定。

(三) 财务顾问

基金管理人聘请国泰君安证券股份有限公司(以下简称“国泰君安”)担任财务顾问。

根据国泰君安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(<http://www.gsxt.gov.cn>)查询,截至本法律意见书出具日,国泰君安的基本情况如下:

企业名称	国泰君安证券股份有限公司
统一社会信用代码	9131000063159284XQ
法定代表人	朱健
住所	中国(上海)自由贸易试验区商城路618号
成立日期	1999年8月18日
注册资本	890,373.062万人民币
企业类型	其他股份有限公司(上市)
经营范围	许可项目:证券业务;证券投资咨询;证券公司为期货公司提供中间介绍业务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:证券财务顾问服务。(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)

国泰君安现持有中国证监会2024年3月21日核发的《经营证券期货业务许可证》(流水号:000000059672),证券期货业务范围为:“证券经纪;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;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/>），并经国泰君安确认，截至尽调基准日，国泰君安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，国泰君安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，国泰君安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。

（四） 资产评估机构

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

根据戴德梁行现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）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
统一社会信用代码	91440300748859253X
法定代表人	程家龙
住所	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1
成立日期	2003年4月7日
注册资本	500万元
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估。

戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅于2023年10月11日颁发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹0200022）。

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（<https://ptclient.cirea.org.cn/enterprise/login/gujia>）并根据戴德梁行的确认，截至尽调基准日，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。

（五）会计师事务所

致同是为本次基金募集提供服务的会计师事务所。

根据致同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（<http://www.gsxt.gov.cn/>）查询，截至尽调基准日，致同的基本情况如下：

企业名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	91110105592343655N
执行事务合伙人	李惠琦
主要经营场所	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
成立日期	2011 年 12 月 22 日
企业类型	特殊普通合伙企业
经营范围	审计企业会计报表，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。）

致同现持有北京市财政局于2020年11月11日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11010156），批准执业日期为2011年12月13日，批准执业文号为京财会许可[2011]0130号。

经查询中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）和财政部网站（<http://www.>

mof.gov.cn/），致同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/>），并经致同确认，截至尽调基准日，致同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，近三年未发生重大违法违规事件，未受到国家行政机关或监管机构行政处罚。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，致同具备为本次基金募集提供服务的资格。

（六） 律师事务所

北京市中伦律师事务所是为本次基金募集提供法律服务的律师事务所。

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

企业名称	北京市中伦律师事务所
统一社会信用代码	31110000E00018675X
主任	张学兵
地址	北京市朝阳区金和东路20号院正大中心3号楼南塔22-31层
成立日期	1994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（<http://www.csrc.gov.cn>），本所从事证券服务业务已报中国证监会备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

经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，近三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。

六、关于本基金募集的条件

（一）投资方向

根据《基金合同》和《招募说明书》的规定，本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，本基金的其他基金资产可以投资于利率债、信用等级在AA（含）以上的债券及货币市场工具。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的80%，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或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。

经核查，本基金的投资方向符合《投资基金法》第七十二条、《运作管理办法》第七条第（一）项、《基础设施基金指引》第二条第（一）项和第二十六条的规定。

（二）运作方式

根据《基金合同》和《招募说明书》，本基金的运作方式为封闭式，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》和《招募说明书》，本基金的基金类别为基础设施证券投资基金，符合《运作管理办法》第七条第（三）项。

（四）《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理协议》等法律文件草案

经核查，《基金合同》根据《投资基金法》《基础设施基金指引》及《证券

投资基金信息披露内容与格式准则第6号<基金合同的内容与格式>》编制，并根据本基金的具体情况进行了相应修改，不违反《投资基金法》《基础设施基金指引》的规定。

经核查，《托管协议》根据《投资基金法》《基础设施基金指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第7号<托管协议的内容与格式>》编制，并根据本基金的具体情况进行了相应修改，不违反《投资基金法》《基础设施基金指引》的规定。

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

经核查，《运营管理协议》不违反《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》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的有关规定。

（五） 基金名称

本基金名称为“华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金”。经核查，该名称表明了本基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资人或者其他侵犯他人合法利益的内容，符合《运作管理办法》第七条第（五）项的规定。

（六） 投资者适当性管理制度

根据华安基金出具的说明及确认文件和华安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

根据华安基金的说明及确认文件和华安基金提供的相关制度文件并经核查，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

截至尽调基准日，华安基金已就本基金募集取得内部决议和授权文件。

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

七、 关于基础设施项目

（一） 基础设施项目的资产范围和权属

1. 资产范围

基础设施项目系指：（i）联壹公司持有的位于明港路99号3-5幢、宗地面积为166,448平方米、房屋建筑面积为18,133.38平方米、对应《不动产权证书》编号为“沪（2023）浦字不动产权第516397号”的W3-3地块8#仓库（以下简称“**W3-3地块8#仓库**”）；（ii）联贰公司持有的位于申东路251弄7号1-3幢、宗地面积为38,962.60平方米、房屋建筑面积为41,976.30平方米、对应《不动产权证书》编号为“沪（2023）浦字不动产权第516396号”的W4-3地块14#仓库（以下简称“**W4-3地块14#仓库**”）；（iii）联叁公司持有的位于申东路251弄1号1-3幢、宗地面积为45,893.3平方米、房屋建筑面积为44,884.93平方米、对应《不动产权证书》编号为“沪（2023）浦字不动产权第516395号”的W5-2地块1#仓库（以下简称“**W5-2地块1#仓库**”）；（iv）联肆公司持有的位于申东路251弄2号1-6幢、宗地面积为42,193平方米、房屋建筑面积为44,233.19平方米、对应《不动产权证书》编号为“沪（2023）浦字不动产权第516394号”的W5-5地块12#、13#仓库（以下简称“**W5-5地块12#、13#仓库**”）。基础设施项目的具体信息见本法律意见书附件一“基础设施项目信息表（截至尽调基准日）”。

2. 权属

根据W3-3地块8#仓库对应的《不动产权证书》、上海市浦东新区不动产登记中心于2024年9月13日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《W3-3地块8#仓库不动产查询结果》”）及联壹公司的确认，截至尽调基准日，W3-3地块8#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联壹公司。

根据W4-3地块14#仓库对应的《不动产权证书》、上海市浦东新区不动产登记中心于2024年9月13日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《W4-3地块14#仓库不动产查询结果》”）及联贰公司的确认，截至尽调基准日，W4-3地块14#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联贰公司。

根据W5-2地块1#仓库对应的《不动产权证书》、上海市浦东新区不动产登记中心于2024年9月13日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《W5-2地块1#仓库不动产查询结果》”）及联叁公司的确认，截至尽调基准日，W5-2地块1#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联叁公司。

根据W5-5地块12#、13#仓库对应的《不动产权证书》、上海市浦东新区不动产登记中心于2024年9月13日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《W5-5地块12#、13#仓库不动产查询结果》”）及联肆公司的确认，截至尽调基准日，W5-5地块12#、13#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联肆公司。

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，并依照规定完成了相应的权属登记。

（二）基础设施项目的转让限制

关于本次基础设施项目法定或约定的限制转让的情形，详见本法律意见书“九、关于基础设施项目转让的合法有效性”。

（三）基础设施项目的权利负担

1. W3-3 地块 8#仓库

根据W3-3地块8#仓库对应的《不动产权证书》《W3-3地块8#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联壹公司的确认，截至尽调基准日，W3-3地块8#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联壹公司提供的报告时间为2024年8月29日的《企业信用报告（授信机构版）》（报告编号：2024082915265999881158）及外高桥集团股份、联壹公司

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(<https://www.zhongdengwang.org.cn/>),截至尽调基准日,W3-3地块8#仓库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。

2. W4-3 地块 14#仓库

根据W4-3地块14#仓库对应的《不动产权证书》《W4-3地块14#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联贰公司的确认,截至尽调基准日,W4-3地块14#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联贰公司提供的报告时间为2024年8月29日的《企业信用报告(授信机构版)》(报告编号:2024082915274180181639)及外高桥集团股份、联贰公司的确认,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(<https://www.zhongdengwang.org.cn/>),截至尽调基准日,W4-3地块14#仓库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。

3. W5-2 地块 1#仓库

根据W5-2地块1#仓库对应的《不动产权证书》《W5-2地块1#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联叁公司的确认,截至尽调基准日,W5-2地块1#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联叁公司提供的报告时间为2024年8月29日的《企业信用报告(授信机构版)》(报告编号:2024082915282605281670)及外高桥集团股份、联叁公司的确认,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(<https://www.zhongdengwang.org.cn/>),截至尽调基准日,W5-2地块1#仓库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。

4. W5-5 地块 12#、13#仓库

根据W5-5地块12#、13#仓库对应的《不动产权证书》《W5-5地块12#、13#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联肆公司的确认,截至尽调基准日,W5-5地块12#、13#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联肆公司提供的报告时间为2024年8月29日的《企业信用报告(授信机构版)》(报告编号:2024082915285952181235)及外高桥集团股份、联肆公司的确认,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(<https://www.zhongdengwang.org.cn/>),截至尽调基准日,W5-5地块12#、13#仓库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。

ttps://www.zhongdengwang.org.cn/），截至尽调基准日，W5-5地块12#、13#仓库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。

(四) 基础设施项目用地手续和土地使用情况

1. 用地手续

(1) W3-3地块8#仓库

(a) 基本情况

(i) 建设用地规划许可证

2008年4月25日，上海市外高桥保税区三联发展有限公司（以下简称“三联发公司”）取得编号为“沪浦规地外[2008]15080425E80064号”的《建设用地规划许可证》。

(ii) 挂牌出让及土地出让合同

三联发公司于2008年通过挂牌出让程序取得一宗东至港建路、南至明港路，面积为16.6448公顷的国有土地使用权。就此，2008年5月26日，三联发公司与上海市浦东新区建设和交通委员会（以下简称“浦东新区建交委”）签订合同编号为“沪房地浦（2008）出让合同第3号”的《上海市国有土地使用权出让合同》（以下简称“《W3-3地块8#仓库土地出让合同》”）。

《W3-3地块8#仓库土地出让合同》载明浦东新区建交委将位于上海市浦东新区高东镇111坊P1宗地块、用地面积为166,448.30平方米的土地使用权出让给三联发公司，该合同项下土地使用权的出让用途为仓储用地，出让年限为50年，自《W3-3地块8#仓库土地出让合同》签订之日（即2008年5月26日）起算。

根据三联发公司提供的支付凭证并经其确认，《W3-3地块8#仓库土地出让合同》项下土地使用权出让价款人民币270,480,000元已按照约定支付完毕。

根据外高桥集团股份、联壹公司及三联发公司的确认，截至尽调基准日，除《W3-3地块8#仓库土地出让合同》外，联壹公司及相关方外高桥集团股份或三联发公司未签署其他与W3-3地块8#仓库用地相关的协议，且上述土地出让合同项下不存在逾期开竣工及违约情形。

(iii) 不动产权属登记

2008年10月27日，上海市房屋土地资源管理局向三联发公司核发《房地产权证》（沪房地浦字（2008）第067435号）。基础设施项目建设完成后，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于2014年4月28日向三联发公司核发《房地产权证》（沪房地浦字（2014）第030487号），载明三联发公司持有坐落于明港路99号，宗地面积为166,448平方米的国有建设用地使用权以及建筑面积为18,133.38平方米的房屋所有权，国有建设用地使用权的使用期限自2008年5月26日起至2058年5月25日止。

（iv）资产划转

2023年7月25日，外高桥集团股份出具《关于将上海市外高桥保税区三联发展有限公司的W3-3地块项目无偿划转至上海外高桥联壹经济发展有限公司的决定》（沪外集股（2023）180号），同意将三联发公司持有的W3-3地块8#仓库对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权及相关债权、债务、人员等无偿划转至联壹公司。

2023年11月23日，上海市自然资源确权登记局向联壹公司核发《不动产权证书》（沪（2023）浦字不动产权第516397号），载明联壹公司持有坐落于明港路99号3-5幢，宗地面积166,448平方米/建筑面积18,133.38平方米的国有建设用地使用权/房屋所有权，国有建设用地使用权的使用期限自2008年5月26日起至2058年5月25日止。

综上，三联发公司系通过挂牌出让方式取得W3-3地块的土地使用权，并就此与浦东新区建交委签署了《W3-3地块8#仓库土地出让合同》且已办理不动产权属登记。联壹公司系通过资产划转方式取得W3-3地块且已办理不动产权属登记。联壹公司持有W3-3地块8#仓库对应的国有建设用地使用权，使用期限自2008年5月26日起至2058年5月25日止。

（b）其他事项说明（用地预审意见及建设用地批准书）

根据W3-3地块8#仓库所在土地取得时适用的《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2000年修订）第二十六条，“……除前款规定外使用现有建设用地或者经国务院批准的新增建设用地的，由区（县）土地管理部门审查，拟订供地方案，报区（县）人民政府审批，并向市土地管理部门备案。”根据《招标

《拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007年）第六条，“市、县人民政府国土资源行政主管部门应当按照出让年度计划，会同城市规划等有关部门共同拟订拟招标拍卖挂牌出让地块的出让方案，报经市、县人民政府批准后，由市、县人民政府国土资源行政主管部门组织实施。”

上海市浦东新区人民政府作出了《关于同意〈浦东新区外高桥物流基地二期3号地块出让方案〉的批复》（浦府（2007）323号），明确出让3号地块的四至范围为：“东至港建路，南至明港路，西至华东路，北至越海路”，土地用途为：“普通仓库”。因此，3号地块已经取得了上海市浦东新区人民政府的批复，属于已经依法批准的建设用地。W3-3地块8#库用地位于上海市浦东新区人民政府批准的3号地块范围内，项目用地已经取得了上海市浦东新区人民政府的批复，属于使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目。

根据W3-3地块8#仓库投资建设时适用的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第二百五十六号）、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第七十四号）及《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（上海市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于2000年11月17日修订）的规定，该项目应当办理用地预审意见及建设用地批准书。

就W3-3地块8#仓库缺失用地预审手续及建设用地批准书事项，根据《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号，以下简称“**236号文**”）之规定，“项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见”。对此，上海市浦东新区规划和自然资源局（以下简称“浦东新区规划资源局”）已于2023年12月12日出具《上海市浦东新区规划和自然资源局关于上海外高桥集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的回复函》，函复“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）的规定，‘使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审’以及‘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’。鉴于标的项目已经取得建设用地规划许可证，可以不再单独办理

用地预审意见及建设用地批准书。”

综合上述，本所律师认为，W3-3地块8#仓库缺失用地预审手续、建设用地批准书的情况，已按照236号文的要求进行了处理，且不会对W3-3地块8#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份有限公司承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失(如有)作为风险缓释措施。

(2) W4-3地块14#仓库

(a) 基本情况

(i) 用地预审

根据浦东新区建交委于2009年5月14日出具的《关于外高桥物流园区二期4-1、4-2、4-3地块工程建设项目用地预审的批复》（沪（浦）房地预[2009]第0060号），该项目用地为原国有建设用地，符合土地利用总体规划，原则同意通过建设项目用地预审。

(ii) 建设用地规划许可证

2023年10月13日，浦东新区规划资源局向外联发公司核发补办的编号为“沪浦地(2023)EA310115202300919”的《建设用地规划许可证》。

(iii) 挂牌出让及土地出让合同

上海外高桥保税区联合发展有限公司（以下简称“外联发公司”）于2010年通过挂牌出让程序取得一宗东至港建路、南至申东路、西至规划支路、北至海关查验区，面积为18.67751公顷的土地使用权。就此，2010年4月6日，外联发公司与上海市浦东新区规划和土地管理局（现上海市浦东新区规划和自然资源局，以下简称“浦东新区规划资源局”）签订合同编号为“沪浦规土（2010）出让合同第28号（1.0版）”的《国有建设用地使用权出让合同》；2013年11月8日，外联发公司与浦东新区规划资源局签订合同编号为“沪浦规土（2013）出让合同补字第92号”的《国有建设用地使用权出让合同》（与“沪浦规土（2010）出让合同第28号（1.0版）”出让合同以下合称“《W4-3地块14#仓库土地出让合同》”）。

《W4-3地块14#仓库土地出让合同》载明浦东新区规划资源局将位于浦东新

区外高桥物流园区、用地面积为186,775.10平方米的编号为20091417337864616号的宗地（包括3宗独立的土地使用权，分别为4-1地块、4-2地块及4-3地块）的土地使用权出让给外联发公司，该合同项下土地使用权的出让用途为仓储用地，出让年限为50年，自2010年5月1日起算。

根据外联发公司提供的支付凭证并经其确认，《W4-3地块14#仓库土地出让合同》项下土地使用权出让价款人民币294,170,000元以及土地使用权补缴出让价款人民币31,880,000元均已按照约定支付完毕。

根据外高桥集团股份、联贰公司及外联发公司的确认，截至尽调基准日，除《W4-3地块14#仓库土地出让合同》外，联贰公司及相关方外高桥集团股份或外联发公司未签署其他与W4-3地块14#仓库用地相关的协议，且上述土地出让合同项下不存在逾期开竣工及违约情形。

（iv）不动产权属登记

2010年7月9日，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向外联发公司核发《房地产权证》（沪房地浦字（2010）第052265号）。基础设施项目建设完成后，上海市自然资源确权登记局于2021年2月2日向外联发公司核发《房地产权证》（沪（2021）浦字不动产权第019026号），载明外联发公司持有坐落于申东路251弄7号1-3幢，宗地面积为38,963平方米的国有建设用地使用权以及建筑面积为41,976.3平方米的房屋所有权。

（v）资产划转

2023年7月18日，外高桥集团股份出具《关于将上海外高桥保税区联合发展有限公司的W4-3地块项目无偿划转至上海外高桥联贰经济发展有限公司的决定》（沪外集股（2023）171号），同意将外联发公司持有的W4-3地块14#仓库对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权及相关债权、债务、人员等无偿划转至联贰公司。

2023年11月23日，上海市自然资源确权登记局向联贰公司核发《不动产权证书》（沪（2023）浦字不动产权第516396号），载明联贰公司持有坐落于申东路251弄7号1-3幢，宗地面积38,962.6平方米/建筑面积41,976.3平方米的国有建设用地使用权/房屋所有权，国有建设用地使用权的使用期限自2023年6月30日起至20

60年4月30日止。

综上，外联发公司系通过挂牌出让方式取得W4-3地块的土地使用权，并就此与浦东新区规划资源局签署了《W4-3地块14#仓库土地出让合同》且已办理不动产权属登记。联贰公司系通过资产划转方式取得W4-3地块的土地使用权且已办理不动产权属登记，联贰公司持有W4-3地块14#仓库对应的土地使用权，使用期限自2023年6月30日起至2060年4月30日止。

(b) 其他事项说明（建设用地批准书）

根据W4-3地块14#仓库投资建设时适用的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第二百五十六号）及《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（上海市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于2000年11月17日修订）的规定，该项目应当办理建设用地批准书。

就W4-3地块14#仓库缺失建设用地批准书事项，根据236号文规定，“项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见”。对此，浦东新区规划资源局已于2023年12月12日出具《上海市浦东新区规划和自然资源局关于上海外高桥集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的回复函》，函复“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）的规定，‘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’。鉴于标的项目已经取得建设用地规划许可证，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。”

基于前述回函，本所律师认为，W4-3地块14#仓库缺失建设用地批准书的情况，已按照236号文的要求进行了处理，且不会对W4-3地块14#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份有限公司承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失（如有）作为风险缓释措施。

(3) W5-2地块1#仓库

(a) 基本情况

(i) 用地预审

根据浦东新区建交委于2009年5月14日出具的《关于外高桥物流园区二期5-2、5-3、5-5地块工程建设项目用地预审的批复》（沪（浦）房地预[2009]第0054号），该项目用地为原国有建设用地，符合土地利用总体规划，原则同意通过建设项目用地预审。

(ii) 建设用地规划许可证

2023年10月13日，外联发公司补办了编号为“沪浦地(2023)EA310115202300918”的《建设用地规划许可证》。

(iii) 挂牌出让及土地出让合同

外联发公司于2010年通过挂牌出让程序取得一宗面积为16.86406公顷的土地使用权（包括5-2地块、5-3地块及5-5地块）。就此，2010年4月6日，外联发公司与浦东新区规划资源局签订合同编号为“沪浦规土（2010）出让合同第29号（1.0版）”的《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“《W5-2地块1#仓库土地出让合同》”），浦东新区规划资源局将位于浦东新区外高桥物流园区、用地面积为168,640.6平方米的编号为20091417338164463号的宗地（包括3宗独立的土地使用权，分别为5-2地块、5-3地块及5-5地块）的土地使用权出让给外联发公司，该合同项下土地使用权的出让用途为仓储用地，出让年限为50年，自2010年5月1日起算。

根据外联发公司提供的支付凭证并经其确认，前述《W5-2地块1#仓库土地出让合同》项下土地使用权出让价款人民币265,770,000元已按照约定支付完毕。

根据外高桥集团股份、联叁公司及外联发公司的确认，截至尽调基准日，除《W5-2地块1#仓库土地出让合同》外，联叁公司及相关方外高桥集团股份或外联发公司未签署其他与W5-2地块1#仓库用地相关的协议，且上述土地出让合同项下不存在逾期开竣工及违约情形。

(iv) 不动产权属登记

2010年7月9日，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向外联发公司核发《房地产权证》（沪房地浦字（2010）第052263号），载明

外联发公司持有坐落于高东镇徐路村8/3丘，宗地面积为45,893平方米的国有建设用地使用权。基础设施项目建设完成后，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于2015年5月29日向外联发公司核发《房地产权证》（沪房地浦字（2015）第034547号），载明外联发公司持有坐落于申东路251弄1号1-3幢，宗地面积为45,893平方米的国有建设用地使用权以及建筑面积为44,884.93平方米的房屋所有权。

（v） 资产划转

2023年7月18日，外高桥集团股份出具《关于将上海外高桥保税区联合发展有限公司的W5-2地块项目无偿划转至上海外高桥联叁经济发展有限公司的决定》（沪外集股（2023）172号），同意将外联发公司持有的W5-2地块项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权及相关债权、债务、人员等无偿划转至联叁公司。

2023年11月23日，上海市自然资源确权登记局向联叁公司核发《不动产权证书》（沪（2023）浦字不动产权第516395号），载明联叁公司持有坐落于申东路251弄1号1-3幢，宗地面积45,893.30平方米/建筑面积44,884.93平方米的国有建设用地使用权/房屋所有权，国有建设用地使用权的使用期限自2023年6月30日起至2060年4月30日止。

综上，外联发公司系通过挂牌出让方式取得W5-2地块的土地使用权，并与浦东新区规划资源局签署了《W5-2地块1#仓库土地出让合同》且已办理不动产权属登记。联叁公司系通过资产划转方式取得W5-2地块的土地使用权并已办理不动产权属登记。联叁公司持有W5-2地块1#仓库对应的土地使用权，使用期限自2023年6月30日起至2060年4月30日止。

（b） 其他事项说明（建设用地批准书）

根据W5-2地块1#仓库投资建设时适用的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第二百五十六号）及《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（上海市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于2000年11月17日修订）的规定，该项目应当办理建设用地批准书。

就W5-2地块1#仓库缺失建设用地批准书事项，根据236号文规定，“项目投资

建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见”。对此，浦东新区规划资源局已于2023年12月12日出具《上海市浦东新区规划和自然资源局关于上海外高桥集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的回复函》，函复“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）的规定，‘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。’鉴于标的项目已经取得建设用地规划许可证，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。”

基于前述回函，本所律师认为，W5-2地块1#仓库缺失建设用地批准书的情况，已按照236号文的要求进行了处理，且不会对W5-2地块1#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份有限公司承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失(如有)作为风险缓释措施。

(4) W5-5地块12#、13#仓库

(a) 基本情况

(i) 用地预审

根据浦东新区建交委于2009年5月14日出具的《关于外高桥物流园区二期5-2、5-3、5-5地块工程建设项目用地预审的批复》（沪（浦）房地预[2009]第0054号），该项目用地为原国有建设用地，符合土地利用总体规划，原则同意通过建设项目用地预审。

(ii) 建设用地规划许可证

2023年10月13日，外联发公司补办了编号为“沪浦地(2023)EA310115202300918”的《建设用地规划许可证》。

(iii) 挂牌出让及土地出让合同

外联发公司于2010年通过挂牌出让程序取得一宗面积为16.86406公顷的土地使用权（包括5-2地块、5-3地块及5-5地块）。就此，2010年4月6日，外联发公

司与浦东新区规划资源局签订合同编号为“沪浦规土（2010）出让合同第29号（1.0版）”的《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“《W5-5地块12#、13#仓库土地出让合同》”），浦东新区规划资源局通过挂牌出让方式将位于浦东新区外高桥物流园区、用地面积为168,640.6平方米的编号为20091417338164463号的宗地（包括3宗独立的土地使用权，分别为5-2地块、5-3地块及5-5地块）的土地使用权出让给外联发公司。该合同项下土地使用权的出让用途为仓储用地，出让年限为50年，自2010年5月1日起算。

根据外联发公司提供的支付凭证并经其确认，前述《W5-5地块12#、13#仓库土地出让合同》项下土地使用权出让价款人民币265,770,000元已按照约定支付完毕。

根据外高桥集团股份、联肆公司及外联发公司的确认，截至尽调基准日，除《W5-5地块12#、13#仓库土地出让合同》外，联肆公司及相关方外高桥集团股份或外联发公司未签署其他与W5-5地块12#、13#仓库用地相关的协议，且上述土地出让合同项下不存在逾期开竣工及违约情形。

（iv）不动产权属登记

2010年7月9日，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向外联发公司核发《房地产权证》（沪房地浦字（2010）第052266号），载明外联发公司持有坐落于高东镇徐路村8/4丘，宗地面积为42,193平方米的国有建设用地使用权。基础设施项目建设完成后，上海市不动产登记局于2017年4月7日向外联发公司核发《不动产权证书》（沪（2017）浦字不动产权第039826号），载明外联发公司持有坐落于申东路251弄2号，宗地面积为42,193平方米的国有建设用地使用权以及建筑面积为44,233.19平方米的房屋所有权。

（v）资产划转

2023年7月18日，外高桥集团股份出具《关于将上海外高桥保税区联合发展有限公司的W5-5地块项目无偿划转至上海外高桥联肆经济发展有限公司的决定》（沪外集股（2023）170号），同意将外联发公司持有的W5-5地块项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权及相关债权、债务、人员等无偿划转至联肆公司。

2023年11月23日，上海市自然资源确权登记局向联肆公司核发《不动产权证书》（沪（2023）浦字不动产权第516394号），载明联肆公司持有坐落于申东路251弄2号1-6幢，宗地面积42,193平方米/建筑面积44,233.19平方米的国有建设用地使用权/房屋所有权，国有建设用地使用权的使用期限自2023年6月30日起至2060年4月30日止。

综上，外联发公司系通过挂牌出让方式取得W5-5地块的土地使用权，并与浦东新区规划资源局签署《W5-5地块12#、13#仓库土地出让合同》且已办理不动产权属登记。联肆公司系通过资产划转方式取得W5-5地块的土地使用权并已办理不动产权属登记，联肆公司持有W5-5地块12#、13#仓库对应的土地使用权，使用期限自2023年6月30日起至2060年4月30日止。

（b）其他事项说明（建设用地批准书）

根据W5-5地块12#、13#仓库投资建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第七十四号）及《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（上海市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于2000年11月17日修订）的规定，该项目应当办理建设用地批准书。

就W5-5地块12#、13#仓库缺失建设用地批准书事项，根据236号文规定，“项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见”。对此，浦东新区规划资源局已于2023年12月12日出具《上海市浦东新区规划和自然资源局关于上海外高桥集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的回复函》，函复“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）的规定，‘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。’鉴于标的项目已经取得建设用地规划许可证，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。”

基于前述回函，本所律师认为，W5-5地块12#、13#仓库缺失建设用地批准书的情况，已按照236号文的要求进行了处理，且不会对W5-5地块12#、13#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失(如有)作为风险缓释措施。

2. 土地实际用途与规划用途、权证所载用途的一致性

(1) W3-3地块8#仓库

根据《W3-3地块8#仓库土地出让合同》，出让宗地规划用途为仓储用地；根据W3-3地块8#仓库对应的《建设用地规划许可证》，规划用地性质为仓储用地；根据W3-3地块8#仓库对应的《建设工程规划许可证》，W3-3地块8#仓库的房屋用途为冷库及垃圾房、门卫间等配套设施；根据W3-3地块8#仓库对应的《不动产权证书》及《W3-3地块8#仓库不动产查询结果》，W3-3地块8#仓库的土地用途为仓储用地，房屋用途为仓储。

经本所律师现场核查并经外高桥集团股份、联壹公司确认，W3-3地块8#仓库的实际用途主要为仓储。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，W3-3地块8#仓库的主要实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

(2) W4-3地块14#仓库

根据《W4-3地块14#仓库土地出让合同》，出让宗地规划用途为仓储用地；根据W4-3地块14#仓库对应的《建设用地规划许可证》，规划用地性质为普通仓储用地；根据W4-3地块14#仓库对应的《建设工程规划许可证》，W4-3地块14#仓库的房屋用途为工业仓储；根据W4-3地块14#仓库对应的《不动产权证书》及《W4-3地块14#仓库不动产查询结果》，W4-3地块14#仓库的土地用途为仓储用地，房屋用途为仓储。

经本所律师现场核查并经外高桥集团股份、联贰公司确认，W4-3地块14#仓库的实际用途主要为仓储。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，W4-3地块14#仓库的主要实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

(3) W5-2地块1#仓库

根据《W5-2地块1#仓库土地出让合同》，出让宗地规划用途为仓储用地；根

据W5-2地块1#仓库对应的《建设用地规划许可证》，规划用地性质为普通仓储用地；根据W5-2地块1#仓库对应的《建设工程规划许可证》，W5-2地块1#仓库的房屋用途为仓库及垃圾房、门卫等配套设施；根据W5-2地块1#仓库对应的《不动产权证书》及《W5-2地块1#仓库不动产查询结果》，W5-2地块1#仓库的土地用途为仓储用地，房屋用途为仓储。

经本所律师现场核查并经外高桥集团股份、联叁公司确认，W5-2地块1#仓库的实际用途主要为仓储。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，W5-2地块1#仓库的主要实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

(4) W5-5地块12#、13#仓库

根据《W5-5地块12#、13#仓库土地出让合同》，出让宗地规划用途为仓储用地；根据W5-5地块12#、13#仓库对应的《建设用地规划许可证》，规划用地性质为普通仓储用地；根据W5-5地块12#、13#仓库对应的《建设工程规划许可证》，W5-5地块12#、13#仓库的房屋用途为工业仓储；根据W5-5地块12#、13#仓库对应的《不动产权证书》及《W5-5地块12#、13#仓库不动产查询结果》，W5-5地块12#、13#仓库的土地用途为仓储用地，房屋用途为仓储。

经本所律师现场核查并经外高桥集团股份、联肆公司确认，W5-5地块12#、13#仓库的实际用途主要为仓储。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，W5-5地块12#、13#仓库的主要实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

(五) 基础设施项目固定资产投资管理手续

1. W3-3 地块 8#仓库

经审查，三联发公司作为建设单位就 W3-3 地块 8#仓库的立项、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	项目备案	上海市浦东新区发展和改革委员会	沪浦发改外备(2009)017号	《上海市企业投资项目备案意见》

2	建设用地规划许可证	上海市浦东新区规划管理局 (现:上海市浦东新区规划和自然资源局)	沪浦规地外[2008]15080425 E80064	《建设用地规划许可证》
3	规划许可	上海市浦东新区规划和土地管理局 (现:上海市浦东新区规划和自然资源局)	建字第沪浦规建[2010]FA31 011520109206号	《建设工程规划许可证》
4	环评批复	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	沪浦环保环表决字[2010]第2 89号	《关于外高桥物流园区二期3#-3地块8#冷链物流仓库建设项目环境影响报告表的审批意见》
5	消防设计审查	上海市消防局	沪公消审[2010]第0109号	《建设工程消防设计审核意见书》
6	施工许可	上海市浦东新区建设和交通委员会	0902PD0259D01; 31011520 0911270519	《建筑工程施工许可》
7	规划验收	上海市浦东新区规划和土地管理局 (现:上海市浦东新区规划和自然资源局)	沪浦竣(2014)JA31011520 144279号	《建设工程竣工规划验收合格证》
8	消防验收	上海市消防局	沪公消验[2011]第0427号	《建设工程消防验收意见书》
9	环保验收	上海市外高桥保税区管理委员会 (现:中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局)	沪保环(验)[2012]-001	《关于<外高桥物流园区二期3#-3地块8#冷链物流仓库建设项目环保设施竣工验收申请报告>的批复》
10	竣工验收备案	上海市浦东新区建设和交通委员会	备案编码: 2012PD0389	《建设工程竣工验收备案证书》

根据 W3-3 地块 8#仓库投资建设时适用的《关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》(发改投资(2006)2787号)和《上海市固定资产投资项目节能评估和审查管理办法(试行)》(沪府发(2008)6号)的规定,节

能审查机关受理固定资产投资项目时，应当检查可行性研究报告或者项目申请报告中的节能分析篇（章），并在固定资产投资项目批复中明确对节能分析篇（章）的节能审查意见。

就 W3-3 地块 8#仓库缺失节能手续事项，上海市节能减排中心有限公司出具了《物流园区二期 3#地块 8#仓库建设项目能耗情况分析报告》，报告记载“根据《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（2023）第 2 号）和《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（沪府规（2022）13 号），年综合能源消费量不满足 1000 吨标准煤（当量值）且年电力消费量不满足 500 万千瓦时的固定资产投资项目，节能审查机关对项目不再单独进行节能审查。根据前文的估算，该项目综合能耗低于 1000 吨标准煤（当量值，约 580 吨标准煤），年估算电力消费量和历年实际用电量也低于 500 万千瓦时（约为 470 万千瓦时），本项目不需要单独进行节能审查。”并且，中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局（以下简称“保税区管理局”）已于 2023 年 11 月 15 日向外高桥集团股份出具函件确认：“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令 2 号）及《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（浦府规（2022）13 号）等相关规定及上海市节能减排中心出具的能耗情况分析报告，W3-3 地块 8#项目、W4-3 地块 14#项目及 W5-2 地块 1#项目目前不属于需要单独进行节能审查的项目。”

基于前述，根据外高桥集团股份提供的资料并经其确认，本所律师认为，三联发公司按规定就 W3-3 地块 8#仓库履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收等固定资产投资管理手续。就 W3-3 地块 8#仓库缺失节能手续的情况，已取得相关负责部门的确认性意见，符合 236 号文的关于建设手续缺失情况的处理要求，且不会对 W3-3 地块 8#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失（如有）作为风险缓释措施。

2. W4-3 地块 14#仓库

经审查，外联发公司作为建设单位就 W4-3 地块 14#仓库的立项、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	项目备案	上海市浦东新区发展和改革委员会	沪浦发改备(2013)131	《上海市企业投资项目备案意见》
			沪浦发改备(2013)168号	《上海市企业投资项目备案意见》
			沪浦发改金备(2015)66号	《上海市企业投资项目备案意见》
2	建设用地规划许可证	上海市浦东新区规划和自然资源局	沪浦地(2023)EA310115202300919	《建设用地规划许可证》
3	规划许可	上海市浦东新区规划和土地管理局(现:上海市浦东新区规划和自然资源局)	建字第沪浦规建金(2016)FA31011520164082号	《建设工程规划许可证》
4	土地预审意见	上海市浦东新区建设和交通委员会	沪(浦)房地预[2009]第0060号	《关于外高桥物流园区二期4-1、4-2、4-3地块工程建设项目用地预审的批复》
5	环评批复	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	沪浦环保许评[2015]2589号	《关于外高桥物流园区二期4-3地块仓库项目环境影响报告表的审批意见》
6	消防设计审查	上海市消防局	沪公消审字(2015)第0346号	《建设工程消防设计审核意见书》
7	施工许可	上海市浦东新区建设和交通委员会	1502PD0075D01	《建筑工程施工许可证》
8	规划验收	上海市浦东新区规划和自然资源局	沪浦规划资源验(2020)JA31011520200141号	《竣工规划资源验收合格证》
9	消防验收	上海市消防局	沪公消验字(2017)第0327号	《建设工程消防验收意见书》
10	环保验收 ¹	建设单位:外联发	/	《环保措施落实情况报告》

¹ 《建设项目环境保护管理条例》(2017年10月1日实施)第十七条第一款规定“编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目竣工后,建设单位应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序,

11		建设单位：外联发 编制单位：上海盛麦环保科技有限公司	/	《竣工环境保护验收监测报告表》
12		建设单位：外联发	/	《竣工环境保护验收意见》
13		建设单位：外联发	/	“上海企事业单位环境信息公开平台”信息公示
14		建设单位：外联发	/	“全国建设项目竣工环境保护验收信息平台”信息公示
15	竣工验收备案	上海市浦东新区建设和交通委员会	综合验收编号：LS190900573YS001	《建筑工程综合竣工验收合格通知书》

根据 W4-3 地块 14#仓库投资建设时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号）和《上海市人民政府印发固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（沪府发〔2011〕38 号）的规定，固定资产投资项目节能评估按照项目建成投产后年能源消费量实行分类管理，建设单位应当取得节能审查意见或节能登记备案意见。

就 W4-3 地块 14#仓库缺失节能手续事项，上海市节能减排中心有限公司出具了《物流园区二期 4-3#地块仓库建设项目能耗情况分析报告》，报告记载“根据《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〔2023〕第 2 号）和《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（沪府规〔2022〕13 号），年综合能源消费量不满足 1000 吨标准煤（当量值）且年电力消费量不满足 500 万千瓦时的固定资产投资项目，节能审查机关对项目不再单独进行节能审查。根据前文分析，该项目综合能耗低于 1000 吨标准煤（当量值，约 55.02 吨标准煤），年估算电力消费量和历年实际用电量也低于 500 万千瓦时（约为 44.77 万千瓦时），本项目不需要单独进行节能审查。”并且，保税区管理局已于 2023 年 11

对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告”，第十九条第一款规定“编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目，其配套建设的环境保护设施经验收合格，方可投入生产或者使用；未经验收或者验收不合格的，不得投入生产或者使用”。因 4-3 地块项目为编制环境影响报告表项目，竣工后由建设单位对该配套建设的环境保护设施进行验收。

月 15 日向外高桥集团股份出具函件确认：“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令第 2 号）及《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（浦府规〔2022〕13 号）等相关规定及上海市节能减排中心出具的能耗情况分析报告，W3-3 地块 8#项目、W4-3 地块 14#项目及 W5-2 地块 1#项目目前不属于需要单独进行节能审查的项目。”

基于前述，根据外高桥集团股份提供的资料并经其确认，本所律师认为，外联发公司按规定就 W4-3 地块 14#仓库履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。就 W4-3 地块 14#仓库缺失节能手续的情况，已取得相关负责部门的确认性意见，符合 236 号文关于建设手续缺失情况的处理要求，且不会对 W4-3 地块 14#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失(如有)作为风险缓释措施。

3. W5-2 地块 1#仓库

经审查，外联发公司作为建设单位就 W5-2 地块 1#仓库的立项、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	项目备案	上海综合保税区管理委员会 (现：中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局)	沪综保委计备(2011)3号	《上海市企业投资项目备案意见》
			沪综管委计备(2013)58号	《上海市企业投资项目备案变更意见》
2	建设用地规划许可证	上海市浦东新区规划和自然资源局	沪浦地(2023)EA310115202300918	《建设用地规划许可证》
3	规划许可	上海市浦东新区规划和土地管理局(现：上海市浦东新区规划和自然资源局)	建字第沪浦建[2011]FA31011520119469号	《建设工程规划许可证》

4	土地预审意见	上海市浦东新区建设和交通委员会	沪（浦）房地预[2009]第0054号	《关于外高桥物流园区二期5-2、5-3、5-5地块工程建设项目用地预审的批复》
5	环评批复	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（审）[2011]-051	《关于<外高桥物流园区二期5-2地块1#仓库建设项目环境影响报告表>的批复》
6	消防设计审查	上海市消防局	沪公消审[2011]第0307号	《关于同意上海外高桥保税区联合发展有限公司外高桥物流园区二期5-2地块1#仓库建设工程消防设计的审核意见》
7	施工许可	上海市浦东新区建设和交通委员会	1102PD0018D01；310115201102171319	《建筑工程施工许可证》
8	规划验收	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	沪浦竣（2014）JA31011520145162号	《建设工程竣工规划验收合格证》
9	消防验收	上海市消防局	沪公消验[2013]第0202号	《建设工程消防验收意见书》
10	环保验收	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（验）[2013]-011	《关于<外高桥物流园区二期5-2地块1#仓库建设项目环保设施竣工验收申请报告>的批复》
11	竣工验收备案	上海市浦东新区建设和交通委员会	备案编码：2014PD0276	《建设工程竣工验收备案证书》

根据 W5-2 地块 1#仓库投资建设时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号）的规定，固定资产投资项目节能评估按照项目建成投产后年能源消费量实行分类管理，建设单位应当取得节能审查意见或节能登记备案意见；根据 W5-2 地块 1#仓库投资建设时适用的《上

海市固定资产投资项目节能评估和审查管理办法（试行）》（沪府发（2008）6号）的规定，节能审查机关受理固定资产投资项目时，应当检查可行性研究报告或者项目申请报告中的节能分析篇（章），并在固定资产投资项目批复中明确对节能分析篇（章）的节能审查意见。

就 W5-2 地块 1#仓库缺失节能手续事项，上海市节能减排中心有限公司出具了《物流园区二期 5-2#地块 1#仓库建设项目能耗情况分析报告》，报告记载“根据《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（2023）第 2 号）和《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（沪府规〔2022〕13 号），年综合能源消费量不满足 1000 吨标准煤（当量值）且年电力消费量不满足 500 万千瓦时的固定资产投资项目，节能审查机关对项目不再单独进行节能审查。根据前文分析，该项目综合能耗低于 1000 吨标准煤（当量值，约 168.24 吨标准煤），年估算电力消费量和历年实际用电量也低于 500 万千瓦时（约为 136.89 万千瓦时），本项目不需要单独进行节能审查。”并且，保税区管理局已于 2023 年 11 月 15 日向外高桥集团股份出具函件确认：“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令 2 号）及《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（浦府规〔2022〕13 号）等相关规定及上海市节能减排中心出具的能耗情况分析报告，W3-3 地块 8#项目、W4-3 地块 14#项目及 W5-2 地块 1#项目目前不属于需要单独进行节能审查的项目。”

基于前述，根据外高桥集团股份提供的资料并经其确认，本所律师认为，外联发公司按规定就 W5-2 地块 1#仓库履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。就 W5-2 地块 1#仓库缺失节能手续的情况，已取得相关负责部门的确认性意见，符合 236 号文关于建设手续缺失情况的处理要求，且不会对 W5-2 地块 1#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失（如有）作为风险缓释措施。

4. W5-5 地块 12#、13#仓库

经审查，外联发公司作为建设单位就 W5-5 地块 12#、13#仓库的立项、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	项目备案	上海市浦东新区发展和改革委员会	沪浦发改备(2012)119	《上海市企业投资项目备案意见》
			沪浦发改备(2013)167号	《上海市企业投资项目备案意见》
2	建设用地规划许可证	上海市浦东新区规划和自然资源局	沪浦地(2023)EA310115202300918	《建设用地规划许可证》
3	规划许可	上海市浦东新区规划和土地管理局(现:上海市浦东新区规划和自然资源局)	建字第沪浦建(2013)FA31011520135290号	《建设工程规划许可证》
4	土地预审意见	上海市浦东新区建设和交通委员会	沪(浦)房地预[2009]第0054号	《关于外高桥物流园区二期5-2、5-3、5-5地块工程建设项目用地预审的批复》
5	环评批复	上海市外高桥保税区管理委员会(现:中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局)	沪保环(审)[2012]-084	《关于<外高桥物流园区二期5-5地块仓库及辅助用房建设项目环境影响报告表>的批复》
6	节能备案登记表	上海市浦东新区发展和改革委员会	项目意见号(沪浦发改产能备(2013)39号)	《固定资产投资项 目节能登记表》
7	消防设计审查	上海市消防局	沪公消审[2013]第0137号	《关于同意上海外高桥保税区联合发展有限公司外高桥物流园区二期5-5地块仓库及辅助用房建设工程消防设计的审核意见》
8	施工许可	上海市浦东新区建设和交通委员会	1202PD0283D01; 310115201210220919	《建设工程施工许可证》
9	规划验收	上海市浦东新区规划和土地管理局(现:上海市浦东新	沪浦竣(2016)JA31011520164980号	《建设工程竣工规划验收合格证》

		区规划和自然资源局)		
10	消防验收	上海市消防局	沪公消验字(2015)第0021号	《建设工程消防验收意见书》
11	环保验收	上海市外高桥保税区管理委员会(现:中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局)	沪保环(验)[2015]-002	《关于<外高桥物流园区二期5-5地块仓库及辅助用房建设项目环保设施竣工验收申请报告>的批复》
12	竣工验收备案	上海市浦东新区建设和交通委员会	备案编码: 2015PD0290	《建设工程竣工验收备案证书》

根据外高桥集团股份提供的资料并经其确认,本所律师认为,外联发公司按规定就 W5-5 地块 12#、13#仓库履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。

(六) 基础设施项目的投保情况

1. W3-3 地块 8#仓库

(1) 财产一切险

经本所律师核查,中国平安财产保险股份有限公司上海分公司(以下简称“平安财险上海分公司”)签发了保单号为 10202083902319026386 的《保险凭证(险种:财产一切险)》,被保险人包括联壹公司,保险标的涵盖 W3-3 地块 8#仓库,包含建筑物、附属设备及装修,险种为财产一切险,保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

(2) 公众责任险

经本所律师核查,平安财险上海分公司就 W3-3 地块 8#仓库签发了保单号为 10202083902322327238 的《保险单(险种:公众责任险)》,被保险人为联壹公司,被保险人营业场所为“上海市浦东新区外高桥物流园区明港路 99 号”即 W3-3 地块 8#仓库,险种为公众责任险,保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

2. W4-3 地块 14#仓库

(1) 财产一切险

经本所律师核查，平安财险上海分公司签发了保单号为 10202083902319026 386 的《保险凭证（险种：财产一切险）》，被保险人包括联贰公司，保险标的涵盖 W4-3 地块 14#仓库，包含建筑物、附属设备及装修，险种为财产一切险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

(2) 公众责任险

经本所律师核查，平安财险上海分公司就 W4-3 地块 14#仓库签发了保单号为 10202083902322325762 的《保险单（险种：公众责任险）》，被保险人为联贰公司，被保险人营业场所为“上海浦东新区申东路 251 弄 7 号 1-3 幢”即 W4-3 地块 14#仓库，险种为公众责任险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

3. W5-2 地块 1#仓库

(1) 财产一切险

经本所律师核查，平安财险上海分公司签发了保单号为 10202083902319026 386 的《保险凭证（险种：财产一切险）》，被保险人包括联叁公司，保险标的涵盖 W5-2 地块 1#仓库，包含建筑物、附属设备及装修，险种为财产一切险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

(2) 公众责任险

经本所律师核查，平安财险上海分公司就 W5-2 地块 1#仓库签发了保单号为 10202083902322324380 的《保险单（险种：公众责任险）》，被保险人为联叁公司，被保险人营业场所为“上海浦东新区申东路 251 弄 1 号 1-3 幢”即 W5-2 地块 1#仓库，险种为公众责任险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

4. W5-5 地块 12#、13#仓库

(1) 财产一切险

经本所律师核查，平安财险上海分公司签发了保单号为 10202083902319026 386 的《保险凭证（险种：财产一切险）》，被保险人包括联肆公司，保险标的涵盖 W5-5 地块 12#、13#仓库，包含建筑物、附属设备及装修，险种为财产一切

险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

（2）公众责任险

经本所律师核查，平安财险上海分公司就 W5-5 地块 12#、13#仓库签发了保单号为 10202083902322320782 的《保险单（险种：公众责任险）》，被保险人为联肆公司，被保险人营业场所为“上海浦东新区申东路 251 弄 2 号”即 W5-5 地块 12#、13#仓库，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

据此，本所律师认为，截至尽调基准日，基础设施项目所对应的《保险凭证（险种：财产一切险）》及《保险单（险种：公众责任险）》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。

（七）基础设施项目经营情况

1. 基本情况

经本所律师适当核查，并根据项目公司提供的租赁合同和项目公司的确认，截至尽调基准日，基础设施项目的运营时间均在 3 年以上。

根据项目公司的确认并经查阅基础设施项目的租赁合同台账、租金收款凭证及《项目公司审计报告》，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。

经查阅租赁合同台账、《项目公司审计报告》以及项目公司的确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，基础设施项目的现金流主要来源于租金收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

根据项目公司的确认并经查阅基础设施项目的租赁合同（见本法律意见书“七、关于基础设施项目/（八）基础设施项目租赁情况”），该等租赁合同合法有效，项目公司有权根据该等租赁合同的约定取得租金收入等。

2. 重要现金流提供方

根据原始权益人的确认和《招募说明书》并经本所律师适当核查项目公司提供的基础设施项目租赁合同台账和《项目公司审计报告》，2023 年度，单独及其关联方合计提供的现金流超过全部基础设施项目现金流总额 10%且截至尽调基准日仍租赁基础设施项目的租户共有 5 家，为租户 A、租户 B、租户 F 及其关联

方租户 G、租户 H（以下简称“重要现金流提供方”），构成基础设施项目的重要现金流提供方。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、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/>），截至尽调基准日，重要现金流提供方最近三年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。

（八）基础设施项目租赁情况

1. 基础设施项目租赁合同签署情况

（1）W3-3地块8#仓库

经审阅联壹公司提供的 W3-3 地块 8#仓库租赁合同台账、截至尽调基准日与承租人签署的现行有效的租赁合同并经联壹公司确认，本所律师认为，截至尽调基准日，前述租赁合同的条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

（2）W4-3地块14#仓库

经审阅联贰公司提供的 W4-3 地块 14#仓库租赁合同台账、截至尽调基准日与承租人签署的现行有效的租赁合同并经联贰公司确认，本所律师认为，截至尽调基准日，前述租赁合同的条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

（3）W5-2地块1#仓库

经审阅联叁公司提供的 W5-2 地块 1#仓库租赁合同台账、截至尽调基准日

与承租人签署的现行有效的租赁合同并经联叁公司确认，本所律师认为，截至尽调基准日，前述租赁合同的条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

（4） W5-5地块12#、13#仓库

经审阅联肆公司提供的 W5-5 地块 12#、13#仓库租赁合同台账、截至尽调基准日与承租人签署的现行有效的租赁合同并经联肆公司确认，本所律师认为，截至尽调基准日，前述租赁合同的条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

2. 基础设施项目租赁合同备案情况

根据项目公司的确认，截至尽调基准日，基础设施项目租赁合同均未完成租赁合同备案。

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

根据《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号）第十四条第一款、第二十三条的规定，在前述租赁合同进行租赁备案前，项目公司和相关承租人存在被责令改正以及被处以相应罚款的风险。经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、上海市住房和城乡建设管理委员会网站（<https://zjw.sh.gov.cn/>）并经项目公司确认，截至尽调基准日，项目公司未因基础设施项目所涉租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。

（九） 基础设施项目负债情况

根据项目公司提供的《企业信用报告（授信机构版）》《项目公司审计报告》并经项目公司确认，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。

八、关于基础设施项目公司

（一）联壹公司

1. 基本情况

根据联壹公司现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，联壹公司的基本情况如下：

企业名称	上海外高桥联壹经济发展有限公司
统一社会信用代码	91310115MACN6GQ44R
公司登记状态	存续（在营、开业、在册）
法定代表人	李俊
住所	中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室
成立日期	2023 年 6 月 13 日
注册资本	100 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

根据《上海外高桥联壹经济发展有限公司章程》及其修正案（以下简称“《联壹公司章程》”）、联壹公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，联壹公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，联壹公司不存在破产、解散、清算以及其它根据我国现行法律法规和《联壹公司章程》的规定应当终止的情形。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，联壹公司为合法设立并有效存续的有限责任公司，联壹公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》等相关法律法规的规定，不存在根据有关法律法规及《联壹公司章程》规定应当终止的情形。

2. 历史沿革

根据联壹公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具日，联壹公司的历史沿革情况如下：

（1）2023年6月，设立

2023年6月12日，外高桥集团股份签署《联壹公司章程》，设立联壹公司，注册资本为人民币100万元。

2023年6月13日，联壹公司经中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局（以下简称“上海自贸区市监局”）依法核准注册成立，设立时，联壹公司的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	100 万元	货币	100%
合计		100 万元	/	100%

（2）2024年3月，增资

2024年3月20日，外高桥集团股份作出《上海外高桥联壹经济发展有限公司股东决定》，决定联壹公司通过资本公积金、未分配利润、盈余公积金转增注册资本，将联壹公司的注册资本由100万元增加至13,042.5387万元。

2024年3月26日，联壹公司上述增资变更登记申请获准。本次增资完成后，联壹公司的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	13,042.5387 万元	货币	100%
合计		13,042.5387 万元	/	100%

（3）2024年5月，减资

2024年3月31日，外高桥集团股份作出《上海外高桥联壹经济发展有限公司股东决定》，决定联壹公司的注册资本由130,425,386.69元减少至100万元。

2024年5月28日，联壹公司上述减资变更登记申请获准。本次减资完成后，联壹公司的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	100 万元	货币	100%
合计		100 万元	/	100%

基于上述，本所律师认为，联壹公司的设立及注册资本变动符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

3. 股东出资

根据《联壹公司章程》，联壹公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，联壹公司的股权结构及注册资本情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	100 万元	货币	100%
合计		100 万元	/	100%

根据《上海外高桥联壹经济发展有限公司章程修正案》（签署时间：2024年5月24日），联壹公司注册资本出资时间为2024年3月26日；根据《项目公司审计报告》并经联壹公司确认，截至尽调基准日，联壹公司股东外高桥集团股份已对联壹公司实缴出资100万元，外高桥集团股份认缴的注册资本均已完成实缴。

4. 重大重组事项

经本所律师核查并经联壹公司确认，截至尽调基准日，除上述历史沿革部分载明的变更事项外，联壹公司不存在其他对投资者做出投资决策具有重大影响的重置事项。

5. 公司章程及授权情况

经核查《联壹公司章程》、联壹公司的工商档案，本所律师认为，截至尽调基准日，《联壹公司章程》符合适用的《公司法》的规定。

经核查《联壹公司章程》，本所律师认为，截至尽调基准日，《联壹公司章程》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。

6. 组织机构

经审查《联壹公司章程》，联壹公司设置了股东、董事、经理、监事，本所律师认为，截至尽调基准日，联壹公司组织机构健全、清晰。

7. 财务会计制度

经原始权益人及联壹公司的确认，联壹公司适用原始权益人层面的财务会计制度；该等财务会计制度的制定符合《公司法》的相关规定的要求。

8. 重大合同

经审查联壹公司提供的重大合同并经联壹公司确认，截至尽调基准日，联壹公司正在履行的与W3-3地块8#仓库有关的除租赁合同以外的重大经营合同如下：

序号	合同名称	其他合同当事方	合同主要内容	合同期限
1	委托运营管理协议	上海外高桥集团股份有限公司、上海外联发商务咨询有限公司	聘请外联发商务咨询作为独立的服务供应商，为物业资产的运营提供服务。	2023年7月1日起至2025年6月30日止

根据《招募说明书》并经联壹公司确认，基金管理人（代表本基金）拟就委托外部管理机构管理运营基础设施项目事宜而与外部管理机构签署《运营管理协议》，委托外部管理机构自基础设施基金和专项计划均成立之日对W3-3地块8#仓库进行运营管理，届时上述《委托运营管理协议》将被同步解除。

9. 主要资产

如本法律意见书“七、关于基础设施项目/（一）基础设施项目的资产范围和权属”所述，本所律师认为，截至尽调基准日，联壹公司合法持有W3-3地块8#仓库对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权。

经本所律师查询国家知识产权局政务服务平台（https://ggfw.cnipa.gov.cn/PatentCMS_Center/）、中国及多国专利审查信息查询平台（<https://cpquery.cponline.cnipa.gov.cn/>）、国家知识产权局商标局（<https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>），并经联壹公司确认，截至尽调基准日，联壹公司无商标权、专利权、版权、特许经营权。

10. 资产独立性

根据联壹公司的说明，并经本所律师实地踏勘W3-3地块8#仓库，查阅联壹公司签署的重大合同等，截至尽调基准日，联壹公司不存在资产被原始权益人及

其关联方控制和占用的情况，资产独立。

11. 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，联壹公司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/>)、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/>)、“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/>)，并经外高桥集团股份和联壹公司确认，自联壹公司设立之日起至尽调基准日，联壹公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，W3-3地块8#仓库运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

(二) 联贰公司

1. 基本情况

根据联贰公司现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/>) 查询，截至尽调基准日，联贰公司的基本情况如下：

企业名称	上海外高桥联贰经济发展有限公司
统一社会信用代码	91310115MACN6GRK1M
公司登记状态	存续（在营、开业、在册）
法定代表人	李俊
住所	中国（上海）自由贸易试验区台中南路138号东楼225室

成立日期	2023年6月13日
注册资本	100万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

根据《上海外高桥联贰经济发展有限公司章程》及其修正案（以下简称“《联贰公司章程》”）、联贰公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，联贰公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，联贰公司不存在破产、解散、清算以及其它根据我国现行法律法规和《联贰公司章程》的规定应当终止的情形。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，联贰公司为合法设立并有效存续的有限责任公司，联贰公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》等相关法律法规的规定，不存在根据有关法律法规及《联贰公司章程》规定应当终止的情形。

2. 历史沿革

根据联贰公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具日，联贰公司的历史沿革情况如下：

（1）2023年6月，设立

2023年6月12日，外高桥集团股份签署《联贰公司章程》，设立联贰公司，注册资本为人民币100万元。

2023年6月13日，联贰公司经上海自贸区市监局依法核准注册成立，设立时，联贰公司的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份 有限公司	100万元	货币	100%
合计		100万元	/	100%

（2）2024年3月，增资

2024年3月20日，外高桥集团股份作出《上海外高桥联贰经济发展有限公司股东决定》，决定联贰公司通过资本公积金、未分配利润、盈余公积金转增注册资本，股东外高桥集团股份同意联贰公司注册资本由100万元增加至15,688.3556万元。

2024年3月26日，联贰公司上述增资变更登记申请获准。本次增资完成后，联贰公司的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份 有限公司	15,688.3556 万元	货币	100%
合计		15,688.3556 万元	/	100%

(3) 2024年5月，减资

2024年3月31日，外高桥集团股份作出《上海外高桥联贰经济发展有限公司股东决定》，决定联贰公司的注册资本由156,883,556.06元减少至100万元。

2024年5月28日，联贰公司上述减资变更登记申请获准。本次减资完成后，联贰公司的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份 有限公司	100 万元	货币	100%
合计		100 万元	/	100%

基于上述，本所律师认为，联贰公司的设立及注册资本变动符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

(4) 股东出资

根据《联贰公司章程》，联贰公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)，截至尽调基准日，联贰公司的股权结构及注册资本情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份 有限公司	100 万元	货币	100%
合计		100 万元	/	100%

根据《上海外高桥联贰经济发展有限公司章程修正案》（签署时间：2024年5月24日），联贰公司注册资本出资时间为2024年3月26日；根据《项目公司审计报告》并经联贰公司确认，截至尽调基准日，联贰公司股东外高桥集团股份已对联贰公司实缴出资100万元，外高桥集团股份认缴的注册资本均已完成实缴。

3. 重大重组事项

经本所律师核查并经联贰公司确认，截至尽调基准日，除上述历史沿革部分载明的变更事项外，联贰公司不存在其他对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项。

4. 公司章程及授权情况

经核查《联贰公司章程》、联贰公司的工商档案，本所律师认为，截至尽调基准日，《联贰公司章程》符合适用的《公司法》的规定。

经核查《联贰公司章程》，本所律师认为，截至尽调基准日，《联贰公司章程》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. 组织机构

经审查《联贰公司章程》，联贰公司设置了股东、董事、经理、监事，本所律师认为，截至尽调基准日，联贰公司组织机构健全、清晰。

6. 财务会计制度

经原始权益人及联贰公司的确认，联贰公司适用原始权益人层面的财务会计制度；该等财务会计制度的制定符合《公司法》的相关规定的要求。

7. 重大合同

经审查联贰公司提供的重大合同并经联贰公司确认，截至尽调基准日，联贰公司正在履行的与W4-3地块14#仓库有关的除租赁合同以外的重大经营合同如下：

序号	合同名称	其他合同当事方	合同主要内容	合同期限
1	委托运营管理协议	上海外高桥集团股份 有限公司、上海外联 发商务咨询有限公司	聘请外联发商务咨询作 为独立的服务供应商， 为物业资产的运营提供 服务。	2023年7月1日起至 2025年6月30日止

根据《招募说明书》并经联贰公司确认，基金管理人（代表本基金）拟就委

托外部管理机构管理运营基础设施项目事宜而与外部管理机构签署《运营管理协议》，委托外部管理机构自基础设施基金和专项计划均成立之日对W4-3地块14#仓库进行运营管理，届时上述《委托运营管理协议》将被同步解除。

8. 主要资产

如本法律意见书“七、关于基础设施项目/（一）基础设施项目的资产范围和权属”所述，本所律师认为，截至尽调基准日，联贰公司合法持有W4-3地块14#仓库对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权。

经本所律师查询国家知识产权局政务服务平台（https://ggfw.cnipa.gov.cn/PatentCMS_Center/）、中国及多国专利审查信息查询平台（<https://cpquery.cponline.cnipa.gov.cn/>）、国家知识产权局商标局（<https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>），并经联贰公司确认，截至尽调基准日，联贰公司无商标权、专利权、版权、特许经营权。

9. 资产独立性

根据联贰公司的说明，并经本所律师实地踏勘W4-3地块14#仓库，查阅联贰公司签署的重大合同等，截至尽调基准日，联贰公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

10. 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，联贰公司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/>）、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（<http://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>），并

经外高桥集团股份和联贰公司确认，自联贰公司设立之日起至尽调基准日，联贰公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，W4-3地块14#仓库运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

（三）联叁公司

1. 基本情况

根据联叁公司现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，联叁公司的基本情况如下：

企业名称	上海外高桥联叁经济发展有限公司
统一社会信用代码	91310115MACN6GT94A
公司登记状态	存续（在营、开业、在册）
法定代表人	李俊
住所	中国（上海）自由贸易试验区台中南路138号东楼225室
成立日期	2023年6月13日
注册资本	100万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

根据《上海外高桥联叁经济发展有限公司章程》及其修正案（以下简称“《联叁公司章程》”）、联叁公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，联叁公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，联叁公司不存在破产、解散、清算以及其它根据我国现行法律法规和《联叁公司章程》的规定应当终止的情形。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，联叁公司为合法设立并有效存续的有限责任公司，联叁公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比

例符合《公司法》等相关法律法规的规定，不存在根据有关法律法规及《联叁公司章程》规定应当终止的情形。

2. 历史沿革

根据联叁公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具日，联叁公司的历史沿革情况如下：

（1）2023年6月，设立

2023年6月12日，外高桥集团股份签署《联叁公司章程》，设立联叁公司，注册资本为人民币100万元。

2023年6月13日，联叁公司经上海自贸区市监局依法核准注册成立，设立时，联叁公司的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份 有限公司	100 万元	货币	100%
合计		100 万元	/	100%

（2）2024年3月，增资

2024年3月20日，外高桥集团股份作出《上海外高桥联叁经济发展有限公司股东决定》，决定联叁公司通过资本公积金、未分配利润、盈余公积金转增注册资本，股东外高桥集团股份同意联叁公司注册资本由100万元增加至15,405.3595万元。

2024年3月26日，联叁公司上述增资变更登记申请获准。本次增资完成后，联叁公司的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份 有限公司	15,405.3595 万元	货币	100%
合计		15,405.3595 万元	/	100%

（3）2024年5月，减资

2024年3月31日，外高桥集团股份作出《上海外高桥联叁经济发展有限公司股东决定》，决定联叁公司的注册资本由154,053,594.6元减少至100万元。

2024年5月28日，联叁公司上述减资变更登记申请获准。本次减资完成后，联叁公司的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	100 万元	货币	100%
合计		100 万元	/	100%

基于上述，本所律师认为，联叁公司的设立及注册资本变动符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

3. 股东出资

根据《联叁公司章程》，联叁公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，联叁公司的股权结构及注册资本情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	100 万元	货币	100%
合计		100 万元	/	100%

根据《上海外高桥联叁经济发展有限公司章程修正案》（签署时间：2024年5月24日），联叁公司注册资本出资时间为2024年3月26日；根据《项目公司审计报告》并经联叁公司确认，截至尽调基准日，联叁公司股东外高桥集团股份已对联叁公司实缴出资100万元，外高桥集团股份认缴的注册资本均已完成实缴。

4. 重大重组事项

经本所律师核查并经联叁公司确认，截至尽调基准日，除上述历史沿革部分载明的变更事项外，联叁公司不存在其他对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项。

5. 公司章程及授权情况

经核查《联叁公司章程》、联叁公司的工商档案，本所律师认为，截至尽调基准日，《联叁公司章程》符合适用的《公司法》的规定。

经核查《联叁公司章程》，本所律师认为，截至尽调基准日，《联叁公司章程》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。

6. 组织机构

经审查《联叁公司章程》，联叁公司设置了股东、董事、经理、监事，本所律师认为，截至尽调基准日，联叁公司组织机构健全、清晰。

7. 财务会计制度

经原始权益人及联叁公司的确认，联叁公司适用原始权益人层面的财务会计制度；该等财务会计制度的制定符合《公司法》的相关规定的要求。

8. 重大合同

经审查联叁公司提供的重大合同并经联叁公司确认，截至尽调基准日，联叁公司正在履行的与W5-2地块1#仓库有关的除租赁合同以外的重大经营合同如下：

序号	合同名称	其他合同当事方	合同主要内容	合同期限
1	委托运营管理协议	上海外高桥集团股份有限公司、上海外联发商务咨询有限公司	聘请外联发商务咨询作为独立的服务供应商，为物业资产的运营提供服务。	2023年7月1日起至2025年6月30日止

根据《招募说明书》并经联叁公司确认，基金管理人（代表本基金）拟就委托外部管理机构管理运营基础设施项目事宜而与外部管理机构签署《运营管理协议》，委托外部管理机构自基础设施基金和专项计划均成立之日对W5-2地块1#仓库进行运营管理，届时上述《委托运营管理协议》将被同步解除。

9. 主要资产

如本法律意见书“七、关于基础设施项目/（一）基础设施项目的资产范围和权属”所述，本所律师认为，截至尽调基准日，联叁公司合法持有W5-2地块1#仓库对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权。

经本所律师查询国家知识产权局政务服务平台（https://ggfw.cnipa.gov.cn/PatentCMS_Center/）、中国及多国专利审查信息查询平台（<https://cpquery.cponline.cnipa.gov.cn/>）、国家知识产权局商标局（<https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>），并经联叁公司确认，截至尽调基准日，联叁公司无商标权、专利权、版权、特许经营权。

10. 资产独立性

根据联叁公司的说明，并经本所律师实地踏勘W5-2地块1#仓库，查阅联叁

公司签署的重大合同等，截至尽调基准日，联叁公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

11. 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，联叁公司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/>）、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/>）、“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/>），并经外高桥集团股份和联叁公司确认，自联叁公司设立之日起至尽调基准日，联叁公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，W5-2地块1#仓库运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

（四）联肆公司

1. 基本情况

根据联肆公司现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）查询，截至尽调基准日，联肆公司的基本情况如下：

企业名称	上海外高桥联肆经济发展有限公司
公司登记状态	存续（在营、开业、在册）
统一社会信用代码	91310115MACNFUNA1G
法定代表人	李俊
住所	中国（上海）自由贸易试验区台中南路138号东楼225室

成立日期	2023年6月15日
注册资本	100万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

根据《上海外高桥联肆经济发展有限公司章程》及其修正案（以下简称“《联肆公司章程》”）、联肆公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，联肆公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，联肆公司不存在破产、解散、清算以及其它根据我国现行法律法规和《联肆公司章程》的规定应当终止的情形。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，联肆公司为合法设立并有效存续的有限责任公司，联肆公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》等相关法律法规的规定，不存在根据有关法律法规及《联肆公司章程》规定应当终止的情形。

2. 历史沿革

根据联肆公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具日，联肆公司的历史沿革情况如下：

（1）2023年6月，设立

2023年6月12日，外高桥集团股份签署《联肆公司章程》，设立联肆公司，注册资本为人民币100万元。

2023年6月15日，联肆公司经上海自贸区市监局依法核准注册成立，设立时，联肆公司的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份 有限公司	100万元	货币	100%
合计		100万元	/	100%

（2）2024年3月，增资

2024年3月20日，外高桥集团股份作出《上海外高桥联肆经济发展有限公司股东决定》，决定联肆公司通过资本公积金、未分配利润、盈余公积金转增注册资本，股东外高桥集团股份同意联肆公司注册资本由100万元增加至14,765.4136万元。

2024年3月26日，联肆公司上述增资变更登记申请获准。本次增资完成后，联肆公司的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份 有限公司	14,765.4136 万元	货币	100%
合计		14,765.4136 万元	/	100%

(3) 2024年5月，减资

2024年3月31日，外高桥集团股份作出《上海外高桥联肆经济发展有限公司股东决定》，决定联肆公司的注册资本由147,654,136.25元减少至100万元。

2024年5月28日，联肆公司上述减资变更登记申请获准。本次减资完成后，联肆公司的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份 有限公司	100 万元	货币	100%
合计		100 万元	/	100%

基于上述，本所律师认为，联肆公司的设立及注册资本变动符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

3. 股东出资

根据《联肆公司章程》，联肆公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)，截至尽调基准日，联肆公司的股权结构及注册资本情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份 有限公司	100 万元	货币	100%
合计		100 万元	/	100%

根据《上海外高桥联肆经济发展有限公司章程修正案》（签署时间：2024年5月24日），联肆公司注册资本出资时间为2024年3月26日；根据《项目公司审计报告》并经联肆公司确认，截至尽调基准日，联肆公司股东外高桥集团股份已对联肆公司实缴出资100万元，外高桥集团股份认缴的注册资本均已完成实缴。

4. 重大重组事项

经本所律师核查并经联肆公司确认，截至尽调基准日，除上述历史沿革部分载明的变更事项外，联肆公司不存在其他对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项。

5. 公司章程及授权情况

经核查《联肆公司章程》、联肆公司的工商档案，本所律师认为，截至尽调基准日，《联肆公司章程》符合适用的《公司法》的规定。

经核查《联肆公司章程》，本所律师认为，截至尽调基准日，《联肆公司章程》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。

6. 组织机构

经审查《联肆公司章程》，联肆公司设置了股东、董事、经理、监事，本所律师认为，截至尽调基准日，联肆公司组织机构健全、清晰。

7. 财务会计制度

经原始权益人及联肆公司的确认，联肆公司适用原始权益人层面的财务会计制度；该等财务会计制度的制定符合《公司法》的相关规定的要求。

8. 重大合同

经审查联肆公司提供的重大合同并经联肆公司确认，截至尽调基准日，联肆公司正在履行的与W5-5地块12#、13#仓库有关的除租赁合同以外的重大经营合同如下：

序号	合同名称	其他合同当事方	合同主要内容	合同期限
1	委托运营管理协议	上海外高桥集团股份 有限公司、上海外联 发商务咨询有限公司	聘请外联发商务咨询作 为独立的服务供应商， 为物业资产的运营提供 服务。	2023年7月1日起至 2025年6月30日止

根据《招募说明书》并经联肆公司确认，基金管理人（代表本基金）拟就委托外部管理机构管理运营基础设施项目事宜而与外部管理机构签署《运营管理协议》，委托外部管理机构自基础设施基金和专项计划均成立之日对 W5-5 地块 12#、13#仓库进行运营管理，届时上述《委托运营管理协议》将被同步解除。

9. 主要资产

如本法律意见书“七、关于基础设施项目/（一）基础设施项目的资产范围和权属”所述，本所律师认为，截至尽调基准日，联肆公司合法持有 W5-5 地块 12#、13#仓库对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权。

经本所律师查询国家知识产权局政务服务平台（https://ggfw.cnipa.gov.cn/PatentCMS_Center/）、中国及多国专利审查信息查询平台（<https://cpquery.cponline.cnipa.gov.cn/>）、国家知识产权局商标局（<https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>），并经联肆公司确认，截至尽调基准日，联肆公司无商标权、专利权、版权、特许经营权。

10. 资产独立性

根据联肆公司的说明，并经本所律师实地踏勘 W5-5 地块 12#、13#仓库，查阅联肆公司签署的重大合同等，截至尽调基准日，联肆公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

11. 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，联肆公司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/>）、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/>）、

“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>），并经外高桥集团股份和联肆公司确认，自联肆公司设立之日起至尽调基准日，联肆公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，W5-5 地块 12#、13#仓库运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

九、 关于基础设施项目转让的合法有效性

（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. W3-3 地块 8#仓库

基础设施基金设立前，外高桥集团股份持有联壹公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让外高桥集团股份持有的联壹公司 100%的股权。

2. W4-3 地块 14#仓库

基础设施基金设立前，外高桥集团股份持有联贰公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让外高桥集团股份持有的联贰公司 100%的股权。

3. W5-2 地块 1#仓库

基础设施基金设立前，外高桥集团股份持有联叁公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让外高桥集团股份持有的联叁公司 100%的股权。

4. W5-5 地块 12#、13#仓库

基础设施基金设立前，外高桥集团股份持有联肆公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并

持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让外高桥集团股份持有的联肆公司 100%的股权。

前述交易方案完成后，基础设施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）项目公司股权及基础设施项目转让限制及解除情况

1. 关于国有资产管理规定下的转让限制及解除情况

根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》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，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。”

经核查基础设施项目固定资产投资管理手续相关文件（见本法律意见书“七、关于基础设施项目/（五）基础设施项目固定资产投资管理手续”）等文件，外高桥集团股份已向浦东新区国有资产监督管理委员会提交关于《上海外高桥集团股份有限公司关于参与基础设施 REITs 试点申请有关产权非公开协议转让的请示》，预计将于 2024 年 10 月中下旬完成项目公司股权评估备案并取得浦东新区国有资产监督管理委员会同意基础设施项目所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施的回复函。

本所律师认为，待上海市浦东新区国有资产监督管理委员会同意基础设施项目所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施后，外高桥集团股份就本项目的开展获得有效批准与授权，基础设施项目所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施，基础设施项目股权转让不存在法定或约定的转让限制。

2. 关于基础设施项目的转让限制及解除情况

根据相关法律法规、政策，以及基础设施项目的固定资产投资管理手续相关文件、基础设施项目对应的土地使用权出让合同、《不动产权证书》及外高桥集团融资文件并经外高桥集团股份确认，基础设施项目的相关转让限制及解除情况如下：

（1）土地出让合同项下的转让限制及解除情况

(A) 根据《W3-3地块8#仓库土地出让合同》第十二条的约定：“乙方按照本合同约定付清土地价款，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。甲方有权在土地使用期限内，对出让地块的开发利用、转让、出租、抵押等进行监督检查。首次转让土地使用权及房屋建设工程时，出让地块房屋安装工程投资完成的工作量应达到《上海市房地产转让办法》规定的条件。乙方在未达到前款规定前，不得转让土地使用权，改变受让人名称和受让人的投资比例。”

根据三联发公司提供的支付凭证并经其确认，前述《W3-3地块8#仓库土地出让合同》项下土地使用权出让价款人民币270,480,000元已按照约定支付完毕。三联发公司已取得《建设工程竣工规划验收合格证》并完成竣工验收备案，并已于2008年10月27日取得W3-3地块的《房地产权证》（沪房地浦字（2008）第067435号），W3-3地块8#仓库已满足《上海市房地产转让办法》规定的房屋建设工程转让条件。据此，本所律师认为，W3-3地块8#仓库已满足土地出让合同中关于国有建设用地使用权首次转让的条件，W3-3地块8#仓库的后续转让不受限于前述转让限制。

(B) 根据《W4-3地块14#仓库土地出让合同》《W5-2地块1#仓库土地出让合同》《W5-5地块12#、13#仓库土地出让合同》第二十三条的约定，“本合同项下出让的工业用地，由受让人按照本合同约定使用，不得分层分割转让、出租。”

就上述转让限制，浦东新区规划资源局已出具函件，同意在不改变项目占用范围内土地用途、性质的前提下，对以项目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）发行无异议。并且，联贰公司、联叁公司和联肆公司已分别取得W4-3地块14#仓库、W5-2地块1#仓库和W5-5地块12#、13#仓库的《不动产权证书》，因此，本所律师认为，本次发行过程中基础设施项目不受限于前述土地出让合同的转让限制。

(2) 基础设施项目的法规政策层面的转让限制及解除情况

根据《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号）第四条规定，“本实施细则所称的产业用地指本市行政区域范围内的工业用地（含产业项目类和标准厂房类）、研发用地（含产业项目类和通用类）及仓储用地”；第十八条规定，“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……产业用地受让人的出资比例和股权结构发生改变，应事先经出让人同意”。根据《关于加强上海市产业用地出让管理的若干规定》（沪规划资源规〔2021〕6号）第二条规定，“……仓储等其他产业用地参照本规定执行。”；第十六条规定，“……发生违反约定擅自分割转让、改变出资比例结构、改变项目公司股权结构、改变实际控制人等行为，应当按照合同约定予以处置。”

根据上海市规划和自然资源局于2023年7月24日书面反馈：“经研究，现答复如下：在本市产业用地政策出台前取得的老项目，且在出让合同中未有转让等事项相关约定的，物业及股权等转让管理建议参照沪规划资源规〔2021〕6号文的相关规定予以执行，具体可与项目属地区规划资源局（出让人）进行对接”。根据浦东新区规划资源局已出具的书面函件，浦东新区规划资源局同意在不改变项目占用范围内土地用途、性质的前提下，对以项目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）发行无异议。

基于浦东新区规划资源局的书面函件，浦东新区规划资源局对产业用地项目出台前已建成和运营的基础设施项目，未提出超出土地出让合同约定以外的转让限制要求。因此，本所律师认为，本次发行过程中基础设施项目不受限于前述仓储用地监管规定项下的转让限制。

（3）借款合同项下的转让限制及解除情况

（A）根据中国工商银行股份有限公司上海自贸试验区分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：57201000020、57201000021、57201000028、57211000001、57221000103、57231000002、57231000010、5723100018、57231000027、57231000037、57231000059、57231000064、57231000068）以及《固定资产借款合同》（编号：57212000004）第二部分第八条的约定，借款人进行合并、分立、减资、股权变动、股权质押、重大资产和债权转让、重大对外投资、实质性增加债务融资以及其他可能对贷款人权益造成不利影响的行动时，事先征得贷款人书面同意或就贷款人债权的实现作出令贷款人满意的安排方可进行。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国工商银行股份有限公司上海自贸试验区分行发送《申请函》（编号：001-014），中国工商银行股份有限公司上海

自贸试验区分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层资产以适当方式进行重组并过户至项目公司（指外高桥集团股份的全资子公司），并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司股权转让的方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

（B）根据中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：31010120220002220、31010120230002002、31010120230000195、31010120230001308）第3.10.1条第5点的约定，借款人实施承包、租赁、股份制改造、联营、合并、兼并、并购、分立，减少注册资本、合资、主要资产转让、重大对外投资、发行债券、大额借款、重大关联交易、申请停业整顿、申请解散、申请破产等行为之前，应提前书面通知贷款人并经贷款人同意后方可参与实施。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行发送《申请函》（编号：015-018），中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施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。

（C）根据中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：M112022PK(WGQ)15、M112022PK(WGQ)16、M112023PK(WGQ)01、M122023PK(WGQ)06、M112023PK(WGQ)10）第十一条约定，如借款人发生进行合并、分立、减资、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资、重大资产和债权转让以及其他可能对借款人的偿债能力产生不利影响的事项时，须事先征得贷款人的书面同意。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行发送《申请函》（编号：019-024），中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施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。

(D) 根据中国建设银行股份有限公司上海自贸试验区分行与外高桥集团股份签订的《人民币流动资金借款合同》（编号分别为：57912122023020、57912122023032、57912122023033、57912122023034、57912122023042、57912122023043、57912122023044、57912122023048）第八条约定，借款人进行合并、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，应征得贷款人的书面同意。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国建设银行股份有限公司上海自贸试验区分行发送《申请函》（编号：025-032），中国建设银行股份有限公司上海自贸试验区分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施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。

(E) 根据交通银行股份有限公司上海自贸试验区分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：Z2208LN15615861、Z2209LN15643401、Z2209LN15643576、Z2305LN15616486、Z2306LN15644470）第八条约定，借款人经营体制或产权组织形式发生重大变化，包括但不限于实施承包、租赁、联营、公司制改造、股份合作制改造、企业出售、合并（兼并）、合资（合作）、分立、设立子公司、股权转让、产权转让、减资等时，应当至少提前30天书面通知贷款人，并且，在清偿借款合同项下所有贷款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保前不应采取行动。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向交通银行股份有限公司上海自贸试验区分行发送《申请函》（编号：033-037），交通银行股份有限公司上海自贸试验区分（支）行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施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。

(F) 根据上海农村商业银行股份有限公司浦东分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：31299224010221、31299224010227、31299224010233、31299224010237、31299234010101、31299234010681、3129923

4011241) 第五条约定, 借款人经营体制或产权组织形式可能发生重大变化, 包括但不限于实施承包、租赁经营、股份制改造、联营、合并、兼并、分立及合资、股权转让等时, 应当至少提前三十个工作日书面通知贷款人, 并且在清偿本合同项下借款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保或者征得贷款人书面同意前不应采取行动。

就上述转让限制, 外高桥集团股份已向上海农村商业银行股份有限公司浦东分行发送《申请函》(编号: 040-046), 上海农村商业银行股份有限公司浦东分行已就该等《申请函》出具《回函》, 同意外高桥集团股份及相关方将基础设施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。

(G) 根据中国邮政储蓄银行股份有限公司上海浦东新区分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》(编号分别为: PSBC31-YYT2022112501、PSBC31-YYT2023052401) 第12.4条的约定, 借款人承诺, 在未征得贷款人书面同意之前, 不采取下列行为: 减少注册资本, 或以出售、赠与、出租、出借、转移等方式处分主要资产, 或为第三人债务提供保证担保, 或以主要资产或收益为自身或第三人债务设定抵押、质押担保, 或以主要资产或收益开展证券化等行为。

就上述转让限制, 外高桥集团股份已向中国邮政储蓄银行股份有限公司上海浦东新区分行发送《申请函》(编号: 038-039), 中国邮政储蓄银行股份有限公司上海浦东新区分行已就该等《申请函》出具《回函》, 同意外高桥集团股份及相关方将基础设施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。

(H) 根据北京银行股份有限公司上海分行与外高桥集团股份签订的《借款合同》(编号分别为: 0773491、0773902) 第二部分第四条约定, 借款人若进行合并、分立、减少注册资本、申请停业整顿/接管/解散/破产或其他影响申请人主体存续或持续经营的事项, 或者进行股权转让、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项, 应提前至少30日书面通知贷款人并获得贷款人的书面同意。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向北京银行股份有限公司上海分行发送《申请函》（编号：047-048），北京银行股份有限公司上海分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施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。

基于上述，本所律师认为，本次发行过程中基础设施项目不受限于相关借款合同项下的转让限制。

（三）股权转让的内部批准与授权

1. 原始权益人内部决策程序

外高桥集团股份于2023年10月27日作出董事会决议，同意外高桥集团股份以W3-3地块8#仓库、W4-3地块14#仓库、W5-2地块1#仓库和W5-5地块12#、13#仓库作为底层基础设施项目开展本项目，同意外高桥集团股份投资设立联壹公司、联贰公司、联叁公司、联肆公司，并将三联发公司持有的W3-3地块8#仓库无偿划转至联壹公司，将外联发公司持有的W4-3地块14#仓库、W5-2地块1#仓库、W5-5地块12#、13#仓库及相关负债、人员分别无偿划转至联贰公司、联叁公司、联肆公司；在公募基金认购专项计划的全部份额后，同意将项目公司100%股权转让予专项计划（视最终交易方案而定）；同意外高桥集团股份就前述事项签署并适当履行重组协议、股权转让协议等相关书面文件，办理不动产转移登记、股权转让工商变更登记等相关手续。

基于上述并根据《外高桥集团股份公司章程》，本所律师认为，外高桥集团股份已就本项目的开展获得相关内部批准与授权，外高桥集团股份转让项目公司股权的上述安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

2. 项目公司的内部决策程序

外高桥集团股份于2023年11月10日作出4份股东决定，分别同意将联壹公司、联贰公司、联叁公司、联肆公司100%股权转让予专项计划（视最终交易方案而定）。

基于上述《联壹公司章程》《联贰公司章程》《联叁公司章程》《联肆公司章程》，本所律师认为，项目公司已就本项目的开展获得相关内部批准与授权，项目公司股权转让的上述安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

（四）股权转让对价的公允性

根据原始权益人与计划管理人签署的《关于上海外高桥联壹经济发展有限公司之股权转让协议》《关于上海外高桥联贰经济发展有限公司之股权转让协议》《关于上海外高桥联叁经济发展有限公司之股权转让协议》及《关于上海外高桥联肆经济发展有限公司之股权转让协议》，项目公司股权转让的对价计算方式为：
(本基金实际募集规模-需预留的相关税费) *项目公司持有资产的评估值/基础设施项目资产总体评估值-项目公司在《债权转让及确认协议》项下标的债权的转让价款。

因此，项目公司的股权转让对价系在基础设施基金募集规模的基础上，结合预留费用和税费、专项计划债权投资金额等调整确定。专项计划设立日后，专项计划拟聘请审计机构对项目公司进行专项交割审计，如项目公司存在相应审计调整事项而产生的非正常经营损失的，原始权益人应当按照相关协议约定向项目公司予以等额补足。

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

因此，基于本所律师作为非财务和评估专业人员的理解和判断，基础设施基金募集规模可体现专业机构投资者对基础设施项目资产评估和基础设施基金认购价格的认可程度；基于基础设施基金认购价格的定价机制，根据基础设施基金认购价格和募集规模计算项目公司股权转让对价的价格形成机制具备公允性。

十、 关于内部治理安排

（一）基础设施基金的治理机制

1. 本基金的议事规则

经核查，《基金合同》约定了应当召开基金份额持有人大会的事由以及可由基金管理人和基金托管人协商后决定、不需召开基金份额持有人大会的事由；《基金合同》还约定了提案人、会议召集人及召集方式，召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式，基金份额持有人出席会议的方式，议事内容与程序，表决，计票，生效与公告等内容。

本所律师认为，截至尽调基准日，本基金的议事规则符合《投资基金法》和《基础设施基金指引》等的相关规定。

2. 基金管理人的职权

经核查，截至尽调基准日，《基金合同》约定的基金管理人的权利、义务和职权符合《投资基金法》和《基础设施基金指引》等的相关规定。

3. 项目公司的治理机制

根据项目公司股权转让给计划管理人（代表专项计划）后适用的项目公司相关章程和《招募说明书》，基础设施基金通过专项计划取得项目公司股权后，项目公司为单一股东，不设股东会；项目公司不设董事会，设董事1名，由股东委派，项目公司法定代表人由董事担任；项目公司不设监事会，设监事1名，由股东委派。

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

经核查，截至尽调基准日，《运营管理协议》中基金管理人、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，发生下述情形之一的，基金管理人可通过发出通知而立即解聘外部管理机构：（1）外部管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；（2）外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；（3）外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。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，截至尽调基准日，外部管理机构的更换安排符合《基础设施基金指引》等相关规定。

十一、 关于关联交易和同业竞争

（一） 关联交易

1. 关联交易基本情况

根据《招募说明书》《项目公司审计报告》、相关合同及原始权益人和项目公司的确认，项目公司在2021年1月1日至2024年6月30日期间涉及的关联交易内容主要包括收回及接受关联方往来款、提供及归还关联方往来款、关联方租赁等。

基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，根据《招募说明书》及原始权益人和项目公司的确认，项目公司按照法律法规、内部制度履行了相应的关联交易流程，相关定价已经取得内部批准。

2. 避免关联交易的措施

根据《招募说明书》，基金管理人运用本基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合本基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。

重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。如涉及本基金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产5%的关联交易（金额是指连续12个月内累计发生金额），则应当按法律法规规定召开基金份额持有人大会，前述规定之外的其他重大关联交易由基金管理人审批。

一般关联交易由总经理或其授权人员进行审批，一般关联交易如涉及本基金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产5%的关联交易（金额是指连续12个月内累计发生金额），则应当召开基金份额持有人大会，前述规定之外的其他一般关联交易由基金管理人审批。

（二）同业竞争

1. 与基金管理人相关的同业竞争

根据《招募说明书》以及基金管理人的说明和确认文件，截至尽调基准日，除本基金外，基金管理人暂无管理的其他同类型基础设施基金、基础设施项目，不存在利益冲突的情形。

2. 与原始权益人/运营管理统筹机构相关的同业竞争

（1）同类资产情况

根据《招募说明书》，截至尽调基准日，外高桥集团股份持有其他同类型基础设施项目，其在上海市持有的同类型基础设施项目与本基金所持有的基础设施项目存在一定的竞争关系，外高桥集团股份可能通过其特殊地位影响本基金的决策与运营管理，进而与本基金存在利益冲突。

（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，外高桥集团股份拟采取如下利益冲突防范措施：

外高桥集团股份已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：“2.在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据自身针对仓储物流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。3.在基础设施基金的存续期间内，如本公司自身和/或实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会

优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。4.在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

3. 与运营管理实施机构相关的同业竞争

(1) 同类资产情况

根据《招募说明书》，截至尽调基准日，外联发商务咨询在上海市运营管理的同类型基础设施项目与本基金所持有的基础设施项目存在一定的竞争关系，在运营管理其他仓储物流项目的过程中，外联发商务咨询在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。

(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，外联发商务咨询拟采取如下利益冲突防范措施：

外联发商务咨询已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：“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。物业租赁期限内，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，本公司不会通过诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施基金利益。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，且基础设施基金的基金管理人认为可能严重影响基础设施基金份额持有人利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施”。

同时，基金管理人与运营管理实施机构拟在《运营管理协议》中约定：“(1) 运营管理机构应当按照诚实信用、勤勉尽责的原则履行运营管理职责、保守商业

秘密、采取适当措施避免可能出现的利益冲突、配合履行信息披露义务。（2）运营管理机构受委托从事物业资产运营管理的，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动。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利益冲突。（3）在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制与项目公司或物业资产产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露运营管理机构与项目公司或物业资产产生同业竞争或利益冲突的事项。”（最终以生效的《运营管理协议》约定为准）

基于上述，本所律师认为，原始权益人/运营管理统筹机构、运营管理实施机构已采取相应的风险缓释措施以避免可能出现的利益冲突。

十二、 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 华安基金具备担任本基金的基金管理人的主体资格条件，建设银行具备担任本基金的基金托管人的主体资格条件，外高桥集团股份具备担任本基金的原始权益人的主体资格条件，外高桥集团股份、外联发商务咨询在按照《基础设施基金指引》第四十条、《投资基金法》第九十七条规定在中国证监会完成担任外部管理机构的备案或确认中国证监会对其担任本基金外部管理机构无异议后具备担任本基金外部管理机构的主体资格条件，其他主要参与机构具备参与本基金并提供相关服务的资质。

2. 本基金所涉及的投资方向、运作方式、基金类别和品种、基金名称、投资者适当性管理制度、基金管理制度之事项符合《投资基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》等法律、行政法规和中国证监会所规定的基金募集的条件。

3. 基础设施项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记；基础设施项目上不存在抵押及查封的权利限制，基础设施项目项下的应收租金等应收账款不存在质押等权利限制；受限于本法律意见书“七、关于基础设施项目”所述，基础设施项目已依法合规地履行项目立项、用地、规划、环评、施工许可、竣工验收等基本手续。

4. 在法律法规、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定（如有），基础设施项目均已符合相关要求或具备了解除条件；外高桥集团股份转让项目公司股权的安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

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

本基金的募集尚待中国证监会准予注册。

本法律意见书壹式伍份。

（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华安外高桥仓储物流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）

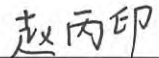


负责人：

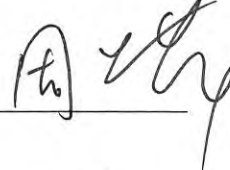
张学兵

经办律师： 

魏轶东

经办律师： 

赵丙印

经办律师： 

周兰萍

2024年10月19日

附件一 基础设施项目信息表（截至尽调基准日）

项目名称	坐落	不动产权 证号	权利人	土地权利 性质	权利类型 土地/房屋	用途 土地/房屋	建筑面积 (m ²)
W3-3 地块 8#仓库	明港路 99 号 3-5 幢	沪（2023） 浦字不动 产权第 516 397 号	上海外高 桥联壹经 济发展有 限公司	出让	国有建设用 地使用权/房 屋所有权	仓储用地/仓储	18,133.38
W4-3 地块 14#仓库	申东路 251 弄 7 号 1-3 幢	沪（2023） 浦字不动 产权第 516 396 号	上海外高 桥联贰经 济发展有 限公司	出让	国有建设用 地使用权/房 屋所有权	仓储用地/仓储	41,976.30
W5-2 地块 1#仓库	申东路 251 弄 1 号 1-3 幢	沪（2023） 浦字不动 产权第 516 395 号	上海外高 桥联叁经 济发展有 限公司	出让	国有建设用 地使用权/房 屋所有权	仓储用地/仓储	44,884.93
W5-5 地块 12#、13# 仓库	申东路 251 弄 2 号 1-6 幢	沪（2023） 浦字不动 产权第 516 394 号	上海外高 桥联肆经 济发展有 限公司	出让	国有建设用 地使用权/房 屋所有权	仓储用地/仓储	44,233.19