

北京市中伦律师事务所

关于

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式

基础设施证券投资基金

变更注册

的

法律意见书

二〇二四年十月

目 录

主要释义.....	6
一、 关于基金管理人.....	8
二、 关于基金托管人.....	12
三、 关于原始权益人.....	15
四、 关于持有本基金份额不低于 20%的第一大基金份额持有人	18
五、 关于拟任外部管理机构.....	19
六、 关于其他主要机构.....	21
七、 关于本基金变更注册的实质条件.....	24
八、 关于基金法律文件草案修改内容的合法合规性.....	30
九、 关于本基金变更注册的程序.....	30
十、 关于拟新购入的基础设施项目	31
十一、 关于项目公司的合法合规性.....	42
十二、 关于 SPV	45
十三、 关于新购入基础设施项目所涉及的转让安排.....	48
十四、 关于内部治理安排的合规性.....	54
十五、 关于关联交易、同业竞争.....	55
十六、 基础设施基金业务合规性.....	58
十七、 结论性意见.....	61



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

关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

变更注册的

法律意见书

致：华夏基金管理有限公司

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。受华夏基金管理有限公司（以下简称“华夏基金”）的委托，本所现就华夏基金申请变更（以下简称“本次基金变更注册”）华夏基金华润有巢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”）相关注册事项并以本基金扩募资金投资于新设基础设施资产支持专项计划事项（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（R

EITs) 试点相关工作的通知》《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”)、《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》《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014号)、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(2023年修改)(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)》《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)》(以下简称“《基础设施基金业务办法》”)、《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)》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金 (REITs) 规则适用指引第2号——发售业务(试行)》《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3号——新购入基础设施项目(试行)》(以下简称“《新购入基础设施项目指引》”)、《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4号——保障性租赁住房(试行)》《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 新购入项目申报推荐有关工作的通知》、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上海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, 本所对本次基金变更注册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《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并

新购入基础设施项目招募说明书（草案）》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夏基金、中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“计划管理人”或“资产支持证券管理人”）、有巢住房租赁（深圳）有限公司（以下简称“有巢深圳”或“原始权益人”或“外部管理机构”）、润桥巢房屋租赁（上海）有限公司（以下简称“SPV”）、润灏房屋租赁（上海）有限公司（以下简称“项目公司”）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，并就本次基金变更注册的相关问题向华夏基金、中信证券、原始权益人、SPV、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. 华夏基金、中信证券、原始权益人、SPV、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。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. 在本次基金变更注册前，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、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（即 2024 年 6 月 30 日）和/或本法律意见书出具之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、华夏基金、中信证券、原始权益人、外部管理机构、SPV 公司、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变更注册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、现金流预测、评估、工程、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、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引述，并不意味着本所对这些内容的真实性、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变更注册之目的使用，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变更注册的法律文件，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。

基于上述假设及声明，本所出具法律意见如下：

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
《准予注册批复》	《关于准予华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》（证监许可〔2022〕2628号）
本次基金变更注册	华夏基金申请变更注册华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
本项目	华夏基金申请变更注册华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金并以本基金扩募资金投资于中信证券-华润有巢租赁住房基础设施2号资产支持专项计划之项目
本基金/ 基础设施基金	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
专项计划/2号资产支持 专项计划	中信证券-华润有巢租赁住房基础设施2号资产支持专项计划
《基金合同》	《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》
《招募说明书》	《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）》
《托管协议》	《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》
《运营管理服务协议》	基金管理人、计划管理人就委托外部管理机构管理运营基础设施项目事宜而与项目公司、有巢深圳签署的相关运营管理服务协议
基金管理人/ 华夏基金	华夏基金管理有限公司
基金托管人/ 浦发银行	上海浦东发展银行股份有限公司
资产支持证券管理人/ 计划管理人/中信证券	中信证券股份有限公司
资产支持证券托管人/ 计划托管人/浦发银行深圳 分行	上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行

简称	全称或含义
有巢深圳/原始权益人/ 外部管理机构	有巢住房租赁（深圳）有限公司
SPV	润桥巢房屋租赁（上海）有限公司
项目公司	润灏房屋租赁（上海）有限公司
有巢马桥项目/基础设施 项目/拟购入基础设施项 目	项目公司持有的位于中青路 588 弄 1-8 号等的租赁 住房项目
《华夏基金公司章程》	《华夏基金管理有限公司章程》及其修正案
《有巢深圳公司章程》	《有巢住房租赁（深圳）有限公司章程》及其修正 案
《项目公司章程》	《润灏房屋租赁（上海）有限公司章程》及其修正 案
《SPV 章程》	《润桥巢房屋租赁（上海）有限公司章程》及其修 正案
《SPV 股权转让协议》	计划管理人（代表专项计划）拟与原始权益人、 SPV 就 SPV 股权转让事宜所签署的协议
《项目公司股权转让协 议》	SPV 拟与原始权益人、项目公司就项目公司股权转 让事宜所签署的协议
《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）》
《新购入基础设施项目 指引》	《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 3 号——新购入基础设 施项目（试行）》
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
本所	北京市中伦律师事务所
中国证监会	中国证券监督管理委员会
国务院国资委	国务院国有资产监督管理委员会
上交所	上海证券交易所
元	中国法定货币人民币元

一、 关于基金管理人

根据《华夏基金华润有巢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《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）》（以下简称“《招募说明书》”），本基金变更注册后，基金管理人仍为华夏基金。

（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 1998 年 4 月 6 日核发的《关于华夏基金管理有限公司开业申请的批复》、中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2024 年 9 月）》、华夏基金持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，华夏基金为经中国证监会批准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. 根据华夏基金提供的人员情况等相关资料和华夏基金出具的说明及确认文件，并经本所律师核查，华夏基金具有与管理本基金相适应的业务人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项的规定。

3. 根据华夏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>）、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，华夏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. 根据华夏基金出具的说明及确认文件并经本所律师核查，华夏基金最近

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. 根据华夏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>）、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，华夏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. 根据华夏基金出具的说明及确认文件及其提供的《华夏基金管理有限公司章程》及其修正案（以下简称“《华夏基金公司章程》”）等文件并经本所律师核查，华夏基金具有健全的组织机构和管理制度，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. 根据华夏基金持有的《营业执照》并经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），华夏基金成立于 1998 年 4 月 9 日，截至尽调基准日，已成立满 3 年。根据华夏基金出具的说明及确认文件并经公开渠道查询华夏基金的基金产品情况，截至尽调基准日，华夏基金资产管理经验丰富、公司治理健全、内控制度完善，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（一）项规定。

2. 根据华夏基金出具的说明及确认文件等，截至尽调基准日，华夏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，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（二）项规定。

3. 根据华夏基金出具的说明及确认文件以及中信证券在其 2023 年年度报告及 2024 年半年度报告中披露的华夏基金财务数据，华夏基金财务状况良好，能满足持续运营、业务发展和风险防范的需要，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（三）项规定。

4. 根据华夏基金出具的说明及确认文件并经本所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，华夏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. 根据华夏基金出具的说明及确认文件及其提供的制度文件，截至尽调基准日，华夏基金具备健全有效的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（五）项规定。

6. 根据华夏基金出具的说明及确认文件及其提供的相关经验与人员介绍，华夏基金具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员。根据华夏基金出具的说明及确认文件，并经公开渠道查询华夏基金管理的产情况，华夏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，截至尽调基准日，符合《基础设施基金指引》第五条第二款规定。

7. 本基金拟新投资的专项计划的资产支持证券管理人为中信证券。经核查国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），中信证券持有华夏基金 6.2.2% 股权，本所律师认为，华夏基金担任基金管理人、中信证券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。

(三) 《新购入基础设施项目指引》关于基金管理人的主体资格要求

1. 根据华夏基金出具的说明及确认文件及其提供的相关经验与人员介绍以及制度文件,华夏基金具备与拟购入基础设施项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排,符合《新购入基础设施项目指引》第七条第(一)项规定。

2. 根据华夏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>)、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>)、12309中国检察网(<https://www.12309.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/>)、深圳证券交易所网站(<https://www.szse.cn>)、上海证券交易所(以下简称“上交所”)网站(<http://www.sse.com.cn/>)等,华夏基金最近2年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚,最近12个月未受到重大行政监管措施,最近12个月内未受到证券交易所公开谴责,不存在其他重大失信行为,最近3年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为;华夏基金现任相关主要负责人员不存在最近2年受到中国证监会行政处罚,或者最近1年受到证券交易所公开谴责,或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形,符合《新购入基础设施项目指引》第七条第(二)项、第(三)项、第(四)项、第(七)项规定。

3. 根据华夏基金、基金托管人出具的说明及确认文件并经本所律师适当核查,华夏基金不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形,符合《新购入基础设施项目指引》第七条第(五)项规定。

4. 根据华夏基金出具的说明及确认文件并经本所律师适当核查,华夏基金最近1年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形,符合《新购入基础设施项目指引》第七条第(六)项规定。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，华夏基金具备《基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》《新购入基础设施项目指引》等相关法律法规规定的作为本基金基金管理人的主体资格。

二、 关于基金托管人

根据《基金合同》及《华夏基金华润有巢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》”），本基金变更注册后，基金托管人仍为上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“基金托管人”或“浦发银行”）。

（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于2003年9月10日下发的《关于上海浦东发展银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字〔2003〕105号）、浦发银行提供的《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9月）》并经本所律师核查，截至尽调基准日，浦发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》、浦发银行出具的说明及确认文件并经本所律师核查，浦发银行具有与托管本基金相适应的业务人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项的规定。

3. 根据《招募说明书》、浦发银行出具的说明及确认文件、浦发银行披露的2023年年度报告及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（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>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（[- 12 -](http://zxgk.</p></div><div data-bbox=)

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，浦发银行（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》、浦发银行披露的2021年、2022年、2023年年度报告及2024年半年度报告和浦发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 (<http://www.gsxt.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>)、“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，浦发银行（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《运作管理办法》第六条第（四）项和《托管办法》的相关规定。

5. 根据浦发银行出具的说明及确认文件并经本所律师检索中国证监会网站 (<http://www.csrc.gov.cn>)，截至尽调基准日，浦发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》、浦发银行披露的2021年、2022年、2023年年度报告及2024年半年度报告和浦发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 (<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/cn/view/pages/index/index.html>)、“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，浦发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》、浦发银行出具的说明及确认文件、浦发银行披露的2021年、2022年、2023年年度报告、2024年半年度报告以及2023年度内部控制评价报告并经本所律师核查，浦发银行具有健全的组织机构和管理制度，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。

8. 根据华夏基金、浦发银行的说明及确认文件并经本所律师适当核查，截至尽调基准日，浦发银行与华夏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. 根据浦发银行出具的说明及确认文件并经查询浦发银行披露的近三年年度报告及2024年半年度报告等资料，浦发银行财务状况良好，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。

2. 根据浦发银行披露的近三年年度报告、2024年半年度报告和浦发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（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国证监会网站（<http://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>）、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，截至尽调基准日，浦发银行具有良好的社会声誉，最近一年在金

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》第六条第一款第（二）项规定。

3. 根据浦发银行出具的说明及确认文件并经本所律师核查，截至尽调基准日，浦发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。

4. 根据《招募说明书》及浦发银行对托管业务相关专业人员出具的说明及确认文件，截至尽调基准日，浦发银行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《基础设施基金指引》第六条第一款第（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上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行（以下简称“**资产支持证券托管人**”或“**计划托管人**”或“**浦发银行深圳分行**”），根据浦发银行于2015年9月27日下发的《关于授权分行开展资产托管与养老金业务有关事项的通知》，浦发银行深圳分行被授权以自身名义开展各类资产托管业务、对外签署相关合同/协议，被授权以自身名义对相关托管业务开展账户开立与管理、资产保管、资金清算、会计核算、资产估值、投资监督、报表报告、信息披露等托管运营相关工作。鉴于浦发银行深圳分行属于浦发银行的分支机构、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浦发银行的内部授权，本所律师认为，浦发银行担任基金托管人、浦发银行深圳分行担任资产支持证券托管人的安排符合《基础设施基金指引》有关“基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人”的规定。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，浦发银行具备《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

有巢深圳为基础设施项目的原始权益人。

1. 根据有巢深圳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, 有巢深圳的基本情况如下:

企业名称	有巢住房租赁(深圳)有限公司
曾用名	有巢科技投资(深圳)有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5F5BRW08
公司登记状态	存续(在营、开业、在册)
法定代表人	陈嘉
住所	深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦 B 座 2303
成立日期	2018 年 5 月 25 日
注册资本	人民币 110,000 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: 从事计算机科技、网络信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务; 自有物业租赁, 公寓、商铺、写字楼租赁(以上均不含金融租赁业务); 物业管理, 企业管理咨询, 为酒店提供管理服务, 产业孵化器服务, 为餐饮企业提供管理服务, 文化艺术交流策划咨询, 商务咨询, 企业形象策划, 市场营销策划, 会务服务, 展览展示服务, 市场信息咨询与调查, 公关服务, 数据处理, 销售日用百货, 工程测量勘察, 在网上从事商贸活动(不含限制项目), 票务代理, 酒店式公寓出租; 为公寓提供管理服务, 住房租赁经营, 场地租赁, 从事广告业务, 商业活动策划, 洗衣服务, 家具安装, 代收代缴水电费, 商业运营管理, 商业信息咨询。(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), 许可经营项目是: 停车场的经营和管理, 打印及复印, 销售食品, 提供旅馆住宿服务(限分支机构经营)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

2. 根据有巢深圳的确认, 并经本所律师审查项目公司现有的公司章程, 以及登录国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)、中国裁判文书网 (<https://wenshu.court.gov.cn/>) 查询, 截至尽调基准日, 有巢深圳合法持有项目公司 100% 股权和其他附属权益及衍生权益, 如本法律意见书之“十、关于拟新购入的基础设施项目”和“十一、关于项目公司的合法合规性”所述, 基础设施项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司。因此, 有巢深圳间接享有基础设施项目完全所有权, 不存在重大经济或法律纠纷。

3. 根据有巢深圳的确认及其 2023 年度审计报告、2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日财务报表、中国人民银行征信中心于 2024 年 7 月 3 日出具的《企业信用报告(自主查

询版)》(报告编号: 2024070318043079584081), 截至尽调基准日, 有巢深圳无不良信贷记录, 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。经审阅有巢深圳提供的公司章程以及《有巢住房租赁(深圳)有限公司投资管理制度》《有巢住房租赁(深圳)有限公司采购管理制度》《有巢住房租赁(深圳)有限公司营销管理制度》《有巢住房租赁(深圳)有限公司人事与行政制度》《有巢住房租赁(深圳)有限公司财务管理制度》《有巢住房租赁(深圳)有限公司关联交易管理办法》《有巢住房租赁(深圳)有限公司资产管理办法》《有巢住房租赁(深圳)有限公司基础设施REITs募集资金使用管理制度》等制度文件及其确认, 有巢深圳已制定内部控制制度。

4. 根据有巢深圳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/>)、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站(<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、“中国执行信息公开网”(<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/>)、上交所网站(<http://www.sse.com.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, 最近三年有巢深圳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, 截至尽调基准日, 有巢深圳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，间接享有基础设施项目完全所有权，不存在重大经济或法律纠纷，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，符合《新购入基础设施项目指引》第十条“新购入基础设施项目的原始权益人应当符合《基础设施基金指引》第八条相关规定”的规定。

四、 关于持有本基金份额不低于 20%的第一大基金份额持有人

根据基金管理人披露的相关公告信息，本基金的第一大基金份额持有人是有巢深圳，其持有的本基金基金份额超过 20%。有巢深圳的基本情况见本法律意见书“三、关于原始权益人”。

根据本基金于2022年11月4日披露的《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，有巢深圳在本基金首次发售时已作出的公开承诺包括：（1）承诺积极配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金服务的专业机构履行职责；（2）承诺基础设施项目真实、合法，不存在有巢深圳侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目的情形；（3）承诺依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；（4）承诺本项目严格按照保障性租赁住房管理，面向符合政府规定准入条件的对象出租，只租不售；租赁价格初次定价和调价按政策接受政府管控；（5）承诺本项目发行后继续由有巢深圳承担运营管理职责，但发生《基础设施基金指引》及相关法律法规规定的情形除外；（6）在基础设施基金的存续期间内，有巢深圳将根据自身针对保障性租赁住房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，以不低于有巢深圳自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施

项目提供运营管理服务；（7）承诺拟将90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于上海马桥项目、北京葆台项目、北京瀛海项目和宁波福明路项目，承诺将以项目资本金方式将募集资金用于拟新投资的项目；（8）承诺基础设施REITs发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施REITs过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律責任。根据有巢深圳的确认以及有巢深圳向国家发展改革委投资司报送的《有巢住房租赁（深圳）有限公司关于华润有巢租赁住房基础设施REITs募集资金使用情况定期报告》等证明文件，并经本所律师登录中国证监会网站（<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/>）、上交所网站（<http://www.sse.com.cn/>）等进行核查，有巢深圳最近1年不存在未履行向本基金投资者作出的上述公开承诺的情形。

根据有巢深圳的确认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>）、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/>）、上交所网站（<http://www.sse.com.cn/>）等进行核查，有巢深圳最近3年不存在严重损害本基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，持有本基金份额不低于20%的第一大基金份额持有人有巢深圳符合《新购入基础设施项目指引》第七条第（六）项和第（七）项的相关规定。

五、 关于拟任外部管理机构

基金管理人拟委托有巢深圳担任基础设施项目的外部管理机构。有巢深圳的基本情况见本法律意见书“三、关于原始权益人”。

根据《有巢住房租赁（深圳）有限公司章程》及其修正案（以下简称“《有巢深圳公司章程》”）等相关资料以及有巢深圳的确认，有巢深圳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；有巢深圳的公司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（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，有巢深圳的公司登记状态为“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《有巢深圳公司章程》的规定应当终止的情形。基于前述并经查阅有巢深圳2023年度的审计报告等以及有巢深圳的确认，有巢深圳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/>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“中国执行信息公开网”（<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/>）、上交所网站（<http://www.sse.com.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn>）并经有巢深圳确认，有巢深圳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。

中国证监会已就本基金出具《关于准予华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》（证监许可〔2022〕2628号）（以下简称“《准予注册批复》”），有巢深圳已担任本基金的外部管理机构。本所律师认为，有巢深圳具备作为基础设施项目外部管理机构的资质。

六、 关于其他主要机构

（一） 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（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，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的证书编号为粤房估备字壹0200022的《房地产估价机构备案证书》，备案等级为壹级。

经检索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/>）、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/>)、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/>)、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，截至确认函出具之日（2024年8月12日），戴德梁行不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施REITs业务期间。

经查询中国证监会网站 (<http://www.csrc.gov.cn>)，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。

（二）律师事务所

本所为本次基金变更注册提供相应法律服务。

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 (<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/>）、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/>）、全国律师执业诚信信息公示平台（<https://credit.acla.org.cn>），截至确认函出具之日（2024年8月14日），本所不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施REITs业务期间。

经自查，本所律师认为，本所具备为本次基金变更注册提供法律服务的资格。

（三）会计师事务所

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“毕马威”）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。

根据毕马威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，毕马威的基本情况如下：

企业名称	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	邹俊
主要经营场所	北京市东城区东长安街1号东方广场东2座办公楼8层
成立日期	2012年7月10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。（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。）

毕马威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000421，批准设立日期为2012年7月5日，批准设立文号为财会函〔2012〕31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/index.htm>），毕马威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/>）、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/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），并经毕马威确认，截至确认函出具之日（2024年8月13日），毕马威不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施REITs业务期间。

综上所述，本所律师认为，毕马威具备担任为本基金提供相应审计的专业服务的会计师事务所的主体资格。

七、 关于本基金变更注册的实质条件

（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利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

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《运营管理服务协议》等法律文件草案

根据华夏基金的确认并经本所律师的核查，《基金合同》系由华夏基金依据《基金法》《基础设施基金指引》《新购入基础设施项目指引》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。

根据华夏基金的确认并经本所律师的核查，《托管协议》系由华夏基金依据《基金法》《基础设施基金指引》《新购入基础设施项目指引》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。

根据华夏基金的确认并经本所律师的核查，《招募说明书》系由华夏基金依据《基金法》《基础设施基金指引》《新购入基础设施项目指引》《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。根据华夏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》，华夏基金拟委托有巢深圳担任基础设施项目的外部管理机构，并拟与有巢深圳以及项目公司签署《运营管理服务协议》。《运营管理服务协议》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《运营管理服务协议》等法律文件草案的内容与格式符合法律、行政法规和中国证监会、上交所的有关规定。

（五）基金名称

本基金名称为“华夏基金华润有巢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权益的内容，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

根据华夏基金出具的说明及确认文件和华夏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

根据华夏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）基金运行

1. 根据《招募说明书》、华夏基金的确认以及本基金2023年年度报告、2024年中期报告和其他临时公告文件，并经查询中国证监会网站（<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/>）、上交所网站（<http://www.sse.com.cn/>），截至尽调基准日，本基金符合《基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》《基础设施基金业务办法》及相关规定的要求，符合《新购入基础设施项目指引》第六条第（一）项规定。

2. 根据华夏基金于2022年12月9日披露的《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告》，本基金自2022年12月9日起在上交所上市交易，截至本法律意见书出具之日，已上市满12个月；根据华夏基金的确认以及本基金2023年年度报告、2024年中期报告和其他临时公告文件，并经查询中国证监会网站（<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/>）、上交所网站（<http://www.sse.com.cn/>），截至尽调基准日，本基金投资运作稳健，运营业绩良好，治理结构健全，不存在运营管理混乱、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《新购入基础设施项目指引》第六条第（二）项规定。

3. 根据《招募说明书》、华夏基金的确认以及本基金2023年年度报告、2024年中期报告和其他临时公告文件，截至尽调基准日，本基金持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的法律障碍，符合《新购入基础设施项目指引》第六条第（三）项规定。

4. 根据本基金2023年审计报告及华夏基金披露的本基金2023年年度报告、2024年中期报告，本基金最近1年财务报表的披露符合相关信息披露规则的规定，最近1年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告，符合《新购入基础设施项目指引》第六条第（四）项规定。

(九) 关于新购入基础设施项目

1. 受限于本法律意见书“十、（六）基础设施项目固定资产投资管理相关手续/2.就特殊项目手续的说明”所述，基础设施项目已履行项目立项、用地、规划、环评、施工许可、竣工验收等基本手续，符合投资管理法规的相关规定。SPV通过收购项目公司100%股权的方式收购基础设施项目，因参与经营者集中的项目公司不满足上一会计年度在中国境内的营业额超过4亿元人民币的标准，而无需就本次交易提起经营者集中申报，符合《中华人民共和国反垄断法》的相关规定。基于前述，并根据基金管理人的确认，本次新入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（一）项的相应规定。

2. 本基金已于2022年11月1日取得中国证监会出具的《准予注册批复》，本基金《基金合同》已于2022年11月18日生效，合同期限为67年（根据《基金合同》约定延长存续期或提前终止的除外）。根据本基金披露的2024年中期报告，截至2024年6月30日，本基金基金份额持有人户数为21,978户。基于前述，并根据《招募说明书》以及基金管理人的确认，本次新购入基础设施项目不会导致本基金不符合基金上市条件。本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（二）项的规定。

3. 本次拟购入基础设施项目为位于中青路588弄1-8号等的租赁住房项目，与本基金当前持有的基础设施项目为同一类型。本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（三）项的规定。

4. 根据华夏基金出具的确认，新购入基础设施项目有利于本基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益，有利于本基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力。本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（四）项、第（五）项的规定。

5. 根据华夏基金出具的确认，本次扩募完成后，本基金仍将保持健全有效的治理结构，不会对本基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响。本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（六）项的规定。

6. 根据《招募说明书》以及华夏基金出具的确认，本基金新购入基础设施项目后，基金管理人、基金托管人、外部管理机构未发生变化；本次新购入基础设施项目涉及以下主要参与机构的变化，由于下述存在变化的参与机构均为本基金新购入基础设施项目的专项顾问机构，相关变化不会对本基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响：（1）本基金设立时聘请的律师事务所为北京市汉坤律师事务所，新购入基础设施项目聘请的律师事务所为本所；（2）本基金设立时聘请的会计师事务所为安永华明会计师事务所（特殊普通合伙），新购入基础设施项目聘请的会计师事务所为毕马威。本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（七）项的规定。

综上所述，本所律师认为，本基金符合《基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》《新购入基础设施项目指引》等法律、行政法规和中国证监会、上交所的规定所规定的本基金变更注册的条件。

（十）关于本基金扩募

1. 根据华夏基金的确认以及本基金2023年年度报告、2024年中期报告、相关收益分配公告和其他临时公告文件，并经查询中国证监会网站（<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/>）、上交所网站（<http://www.sse.com.cn/>），截至尽调基准日，本基金运营业绩良好，符合《基金法》第七十九条第（一）款规定。

2. 根据华夏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>）、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>）、12309中国检察网（<https://www.12309.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/>）、深圳证券交易所网站（<https://www.szse.cn>）、上交所网站（<http://www.sse.com.cn/>）

等，华夏基金最近二年内没有因违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，符合《基金法》第七十九条第（二）款规定。

3. 本基金在投资方向、运作方式、基金类别和品种、法律文件草案、基金名称、投资者适当性安排、基金管理制度等方面符合《基金法》《运作管理办法》的相关规定，华夏基金具备继续担任本基金基金管理人的资格，浦发银行具备继续担任本基金基金托管人的资格。

因此，本所律师认为，在基金份额持有人大会决议通过后，本基金满足《基金法》第七十九条规定的封闭式基金扩募的条件。

八、 关于基金法律文件草案修改内容的合法合规性

根据《基金合同》《托管协议》《招募说明书》，华夏基金拟修改前述基金法律文件，主要修改情况包括：

（一） 本基金申请扩募并调整相关规则。

（二） 本基金申请新购入基础设施项目，对法律文件调整新购入基础设施项目规则并补充新购入基础设施项目信息。

（三） 其他调整事项。

综上所述，本所律师认为，《基金合同》《招募说明书》的修改内容不存在违反《基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》和《新购入基础设施项目指引》等相关法律法规规定的情形。

九、 关于本基金变更注册的程序

2022年11月1日，中国证监会出具《准予注册批复》，准予华夏基金注册本基金。

根据《运作管理办法》第四十条，基金注册后，如需对原注册事项进行实质性调整，应当依照法律法规和基金合同履行相关手续；继续公开募集资金的，应当在公开募集前按照《行政许可法》的规定向中国证监会提出变更注册事项的申

请。

根据华夏基金提供的《华夏基金管理有限公司第四届董事会 2013 年第四十一次会议决议》，董事会同意授权总经理就基金产品方案、基金管理人选等与基金产品募集相关的事项进行审查和批准。根据华夏基金提供的《关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募并新购入基础设施项目变更注册的签报》，华夏基金总经理已签批同意本基金申请变更注册。

综上所述，本所律师认为，根据《华夏基金管理有限公司第四届董事会 2013 年第四十一次会议决议》《关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募并新购入基础设施项目变更注册的签报》并经华夏基金确认，基金管理人已就本基金申请变更注册履行了必要的内部授权和批准程序。本基金扩募前尚待向中国证监会申请变更注册并在中国证监会准予变更注册后召开基金份额持有人大会审议。

十、 关于拟新购入的基础设施项目

（一）基础设施项目的资产范围和权属

基础设施项目系指项目公司持有的位于中青路588弄1-8号等的租赁住房项目。

根据项目公司于2024年2月5日就基础设施项目取得的《不动产权证书》、上海市闵行区不动产登记中心于2024年7月23日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《有巢马桥项目不动产查询结果》”）及原始权益人的确认，基础设施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
沪（2024）闵字不动产权第	润灏房屋 租赁（上海）有限	中青路 58 8 弄 1-8 号 等（共计	租赁住房/ 居住、店 铺、特种	42,057.80 平 方米/107,230. 20 平方米	出让	2020 年 1 月 19 日 起 2090

006526 号	公司	1,621 套)	用途			年 1 月 18 日止
----------	----	----------	----	--	--	----------------

根据基础设施项目《不动产权证书》，基础设施项目地下车库建筑面积合计 25,647.22 平方米。项目公司合法享有该等地下车位的建筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

基础设施项目的配套商业建筑面积为 1,855.18 平方米，占项目总建筑面积的 1.73%。基础设施项目中的商业部分为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**”）第二条第（二）款之规定，保障性租赁住房应合理配备商业服务设施。有巢马桥项目配套商业设施的用途符合 958 号文的要求，依法可以纳入本项目的基础资产范围。

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。

（二）基础设施项目的转让限制

基础设施项目的流转已取得上海市闵行区规划和自然资源局（以下简称“**区规划资源局**”）、上海市闵行区住房保障和房屋管理局（以下简称“**区房管局**”）和中国建设银行股份有限公司上海第二支行（以下简称“**建行上海第二支行**”或“**贷款人**”）的同意，详见本法律意见书“十三、（二）关于基础设施项目转让的限制”。本所律师认为，本次新购入基础设施项目不受限于法定或约定的转让限制。

（三）基础设施项目的权利负担

根据有巢马桥项目对应的《不动产权证书》《有巢马桥项目不动产查询结果》及原始权益人的确认，截至尽调基准日，有巢马桥项目不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据项目公司提供的报告时间为2024年7月2日的《企业信用报告（自主查询版）》（报告编号：2024070210023435484469）及原始权益人的确认，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¹，截至尽调基准日，有巢马桥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。

（四）基础设施项目用地手续

根据原始权益人与区规划资源局于2019年12月26日签署的编号为“沪闵规划资源（2019）出让合同第48号”的《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》（以下简称“《土地出让合同1.0版》”），区规划资源局将闵行区马桥镇MHP0-0902单元02-04地块、用地面积为42,057.8平方米的土地使用权出让给原始权益人，出让方式为挂牌出让，出让宗地规划用途为租赁住房。

根据项目公司与区规划资源局于2020年2月14日签署的编号为“沪闵规划资源（2020）出让合同补字第19号”的《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》（以下简称“《土地出让合同2.0版》”），受让人由原始权益人调整为项目公司。

根据项目公司与区规划资源局于2022年7月25日签署的编号为“沪闵国有建设用地使用合同补（2022）33号”的《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》（以下简称“《土地出让合同3.0版》”，与《土地出让合同1.0版》《土地出让合同2.0版》合称“《有巢马桥项目土地出让合同》”），增加地下建筑面积31,641.66平方米，受让人应补缴土地出让价款人民币950,000元。

根据原始权益人提供的支付凭证，前述《土地出让合同1.0版》项下土地出让价款人民币344,870,000元已按照约定支付完毕，《土地出让合同3.0版》项下补缴土地出让价款人民币950,000元已按照约定支付完毕。

¹ 网址：<https://www.zhongdengwang.org.cn/>，最后查询时间：2024年7月12日。

根据原始权益人的确认，截至尽调基准日，除上述已列明的土地出让合同及项目公司为本项目之目的签署的编号为“沪闵国有建设用地使用合同补（2024）21号”的《上海市国有建设用地使用权出让合同（经营性用地）》（见本法律意见书“十三、关于新购入基础设施项目所涉及的转让安排/（二）关于基础设施项目转让的限制/1.土地出让合同和《不动产权证书》项下的转让限制及解除情况”）外，原始权益人或项目公司未签署其他与基础设施项目用地相关的协议。

2020年3月30日，项目公司取得编号为“沪闵地（2020）EA310112202000125”的《建设用地规划许可证》。

2020年6月9日，项目公司取得编号为“沪（2020）闵字不动产权第021639号”的《不动产权证书》。

综上，本所律师认为，项目公司已经就基础设施项目履行了所需的用地手续。

（五）基础设施项目的实际用途与其规划用途、权证所载用途

根据《有巢马桥项目土地出让合同》，出让宗地规划用途为租赁住房；根据基础设施项目对应的《建设用地规划许可证》，规划用地性质为四类住宅组团用地；根据基础设施项目对应的《建设工程规划许可证》，建筑使用性质主要为居住建筑；根据基础设施项目对应的《不动产权证书》及《有巢马桥项目不动产查询结果》，基础设施项目的土地用途为租赁住房，房屋用途为居住、店铺、特种用途。

经本所律师核查并经原始权益人的确认，基础设施项目的实际用途主要为租赁住房、配套商业和地下车库。

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

（六）基础设施项目固定资产投资管理相关手续

1. 经审查，项目公司作为建设单位就基础设施项目的立项、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	上海市闵行区发展和改革委员会	闵发改产核[2020]3号	《闵行区发展改革委关于润灏房屋租赁（上海）有限公司闵行区马桥镇MHP0-0902单元02-04地块新建租赁住房项目核准的批复》
2	建设项目选址意见书	不适用 ²		
3	建设用地规划许可证	上海市闵行区规划和自然资源局	沪闵地（2020）EA310112202000125	《建设用地规划许可证》
4	建设工程规划许可	上海市闵行区规划和自然资源局	沪闵建（2020）FA310112202000816； 沪闵建（2020）FA310112202001269	《建设工程规划许可证》
5	土地取得方式	挂牌出让		
6	土地预审意见	不适用 ³		
7	建设用地批准书	不适用 ⁴		

² 根据项目建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日实施，2019年修正）第三十六条规定，“按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。”据此，有巢马桥项目通过出让方式取得国有土地使用权，无需取得选址意见书。

³ 根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）规定，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。据此，有巢马桥项目在挂牌出让时已属于经批准的建设用地，不涉及新增建设用地的情况，无需办理用地预审。

⁴ 根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）规定，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。有巢马桥项目属于2019年9月17日之后的项目，不再单独核发建设用地批准书。

8	土地使用权证	上海市自然资源确权登记局	沪（2020）闵字不动产权第021639号	《不动产权证书》
9	环境影响评价	/	202031011200002863	《建设项目环境影响登记表》
10	消防设计审查	不适用 ⁵		
11	施工许可证	上海市闵行区建设和管理委员会	2002MH0067D01； 2002MH0067D02	《建筑工程施工许可证》
12	建设工程规划验收	上海市闵行区规划和自然资源局	沪闵规划资源验（2022）JA310112202200518号； 沪闵规划资源验（2022）JA310112202201048号	《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证（建筑工程）》
13	消防验收	上海市闵行区建筑建材业管理所 ⁶	联审编号：LS200300214	《上海市建设工程质量监督报告》
14	环保验收	不适用 ⁷		
15	人防验收	上海市闵行区人防办公室	（闵）第（2022014）号	《建筑工程民防专项竣工验收意见》
16	竣工验收备案	上海市闵行区建设和管理委员会	LS20030021400358000001； LS20030021400358000002	《建筑工程综合竣工验收合格通知书》
17	保障性租赁住房项目认定书	上海市闵行区保障性租赁住房工作领导小组办公室	沪闵保租认定（2022）009号（总第009号）	《保障性租赁住房项目认定书》

⁵ 根据项目建设时适用的《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第51号），特殊建设工程以外的其他建设工程不涉及消防设计审查。有巢马桥项目不属于特殊建设工程，无需进行消防设计审查。

⁶ 上海市闵行区建筑建材业管理所（上海市闵行区建设工程安全监督站、上海市闵行区建设工程质量监督站、上海市闵行区建筑节能办公室）为上海市闵行区事业单位登记管理局登记管理的事业单位，其举办人为上海市闵行区建设和管理委员会，具体承担建设工程消防管理职能。

⁷ 根据《建设项目环境保护管理条例（2017年修订）》第十七条，编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目竣工后，需按要求进行环境保护设施验收。有巢马桥项目属于填报环境影响登记表的建设项目，因此无需进行环保验收。

根据原始权益人提供的资料并经其确认，本所律师认为，截至尽调基准日，基础设施项目已履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续，不属于违法违规建筑。

2022年6月21日，上海市闵行区保障性租赁住房工作领导小组办公室就基础设施项目核发了编号为“沪闵保租认定（2022）009号（总第009号）”的《保障性租赁住房项目认定书》，认定华润有巢国际公寓社区马桥AI店（闵行区马桥镇MHP0-0902单元02-04地块）项目（即基础设施项目）为保障性租赁住房。

2. 就特殊项目手续的说明

就有巢马桥项目节能评估审查手续事项，根据上海市闵行区发展和改革委员会（以下简称“区发改委”）于2022年10月12日向项目公司出具《整改结果》，闵行区马桥镇MHP0-0902单元02-04地块新建租赁住房项目已基本竣工但未开展节能审查工作，项目单位按照区发改委的整改通知要求开展项目节能自查并提交了节能整改报告。2022年9月13日，区发改委邀请节能审查及验收相关专家召开该项目节能整改现场验收会议。根据专家现场整改验收结果，闵行区马桥镇MHP0-0902单元02-04地块新建租赁住房项目节能措施没有违反国家及上海市节能法律规定、规章标准的强制性要求，项目节能整改验收结果为通过。据此，本所律师认为，有巢马桥项目已按照区发改委要求完成节能整改工作，符合节能手续的合规要求。

就前述节能手续情况，已由原始权益人承诺赔偿项目公司因此所遭受的全部损失（如有）作为风险缓释措施。

（七）基础设施项目的投保情况

1. 财产一切险

经本所律师核查，中国太平洋财产保险股份有限公司深圳市分公司就有巢马桥项目签发了保单号为ASHZ00302423QAAAALLU的《财产一切险保险单》，被保险人为项目公司和原始权益人，保险标的包括基础设施项目建筑物（含装修）及附属设施、机器设备及其他财产，险种为财产一切险，保险金额/赔偿限额为人

人民币622,827,873.25元，保险期限自2023年7月1日0时起至2024年6月30日24时止。中国太平洋财产保险股份有限公司深圳市分公司就有巢马桥项目签发了保单号为ASHZ00302424QAAAAZNX的《财产一切险保险单》，被保险人为项目公司和原始权益人，保险标的包括基础设施项目建筑物（含装修）及附属设施、机器设备及其他财产，险种为财产一切险，保险金额/赔偿限额为人民币1,037,000,000元，保险期限自2024年7月1日0时起至2025年6月30日24时止。

2. 机器损坏险

经本所律师核查，中国太平洋财产保险股份有限公司深圳市分公司就有巢马桥项目签发了保单号为ASHZ00323423QAAA12C的《机器损坏险保险单》，被保险人为项目公司和原始权益人，保险标的为有巢马桥项目机器设备，险种为机器损坏险，保险期限自2023年7月1日0时起至2024年6月30日24时止，保险金额为人民币70,259,208元。中国太平洋财产保险股份有限公司深圳市分公司就有巢马桥项目签发了保单号为ASHZ00323424QAAA11A的《机器损坏险保险单》，被保险人为项目公司和原始权益人，保险标的为有巢马桥项目机器设备，险种为机器损坏险，保险期限自2024年7月1日0时起至2025年6月30日24时止，保险金额为人民币70,259,208元。

3. 公众责任险

经本所律师核查，中国太平洋财产保险股份有限公司深圳市分公司就有巢马桥项目签发了保单号为ASHZ00307023QAAAUZW的《公众责任险保险单》，被保险人为项目公司和原始权益人，保险标的包括基础设施项目及经营、监管、代管的公共区域，险种为公众责任险，保险期限自2023年7月1日0时起至2024年6月30日24时止。中国太平洋财产保险股份有限公司深圳市分公司就有巢马桥项目签发了保单号为ASHZ00307024QAAAAY9S的《公众责任险保险单》，被保险人为项目公司和原始权益人，保险标的包括基础设施项目及经营、监管、代管的公共区域，险种为公众责任险，保险期限自2024年7月1日0时起至2025年6月30日24时止。

综合以上，本所律师认为，基础设施项目所对应的《财产一切险保险单》《机

器损坏险保险单》《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。

（八）基础设施项目的经营情况

经本所律师适当核查，并根据原始权益人提供的租赁台账及其所作的确认，基础设施项目的运营时间不满3年。根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）规定，对于在维护产业链供应链稳定、强化民生保障等方面具有重要作用的项目，在满足发行要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下，可进一步灵活合理确定运营年限、收益集中度等要求。综合考虑保障性租赁住房在强化民生保障方面具有重大意义、基础设施项目出租率已达到较高水平等情况，基础设施项目的运营期限符合灵活合理确定运营年限的原则性要求。

根据原始权益人的确认并查阅基础设施项目项下的租赁合同台账以及毕马威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“十、（九）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。

根据有巢深圳提供的租赁台账，截至尽调基准日，基础设施项目现金流来源合理分散，不存在重要现金流提供方。

（九）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

根据有巢深圳提供的基础设施项目租赁台账并经有巢深圳确认，截至尽调基准日，就基础设施项目，共计2,381间租赁住房及12间商铺处于在租状态。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：

- (i) 抽查样本不少于全部在租租赁住房的 5%和全部在租商铺；
- (ii) 抽查样本需覆盖基础设施项目中全部建筑和户型；
- (iii) 抽查样本需覆盖企业租户和个人租户；
- (iv) 抽查样本需涵盖不同租赁期限、租金金额的租赁合同。

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 120 间在租租赁住房及 12 间在租商铺（以下合称“**抽样在租房屋**”）相关的租赁合同。

经本所律师核查，抽样在租房屋相关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。

因上海市房地产管理系统备案时会自动生成《上海市保障性租赁住房租赁合同示范文本（2022 版）》合同（以下简称“**租赁合同（备案文本）**”），基础设施项目存在有巢保障性租赁住房统一适用且实际履行的租赁合同（以下简称“**租赁合同（有巢文本）**”）和租赁合同（备案文本）两个合同文本。经本所律师核查，抽样在租房屋的租赁合同（备案文本）和租赁合同（有巢文本）均经出租人和租户有效签署，均对双方具有约束力。经对比合同文本的具体内容，除租户提前解约条款的约定外，两份合同的其余条款不存在相互冲突的约定。对于冲突条款的约定，在后签署的合同文本应被视为对原先合同约定内容的补充或变更，即应在后签署的合同约定内容为准。基金管理人、计划管理人已于《运营管理服务协议》中对基础设施项目的合同管理和履行事项与外部管理机构进行特殊约定，要求外部管理机构负责租赁合同管理，依约执行生效的租赁合同，监控承租人的租赁合同执行情况，并负责处理相关纠纷。

2. 基础设施项目租赁合同备案情况

根据有巢深圳提供的租赁台账、上海市住房租赁合同备案通知书及其所作的确认，截至尽调基准日，上述抽样在租房屋中部分租赁合同未在上海市住房租赁公共服务平台进行网签备案。

根据《上海市住房租赁公共服务平台管理规定》（沪房规范〔2023〕6号）规定，本市行政区域内的住房租赁活动，应进行住房租赁合同网签备案。对违反本办法规定的，房屋行政主管部门有权责令其进行整改，整改期间暂停其网签功能，记入信用档案，并可将其失信信息按规定归集至本市公共信用信息服务平台和市房地产经纪行业协会诚信平台。

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

根据国家企业信用信息公示系统（<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/>）和上海市房屋管理局网站（<http://fgj.sh.gov.cn/>）的查询结果并经有巢深圳确认，截至尽调基准日，项目公司未因基础设施项目所涉房屋租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。

3. 基础设施项目项下租金价格情况

根据国办发〔2021〕22号文、《上海市人民政府办公厅印发〈关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见〉的通知》（沪府办规〔2021〕12号，以下简称“**上海市12号文**”）的有关规定，上海市保障性租赁住房租金应当在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下，由出租单位制定，报区房屋管理部门备案。

经本所律师核查基础设施项目对应的《保障性租赁住房项目供应备案表》《房地产估价报告》（编号：沪东洲房估报字（2022）第FA1298G04号）、租赁合

同台账及抽样在租房屋相关租赁合同，并经原始权益人确认，本所律师认为，基础设施项目的租金价格符合国办发 22 号文、上海市 12 号文的相关规定。

（十）基础设施项目经营资质

根据有巢深圳的确认，基础设施项目地下车位作为内部专用停车场供基础设施项目租户使用。根据《上海市停车场（库）管理办法》规定，无需办理停车场经营备案手续。本所律师认为项目公司从事前述业务无需取得特别的经营资质，项目公司有权取得车位租赁收入。

（十一）基础设施项目负债情况

根据项目公司提供的报告时间为 2024 年 7 月 2 日的《企业信用报告（自主查询版）》（报告编号：2024070210023435484469）、《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，基础设施项目存在一笔银行贷款，详见本法律意见书“十三、关于新购入基础设施项目所涉及的转让安排/（二）关于基础设施项目转让的限制/3.《固定资产贷款合同》《中国建设银行租金账户监管协议》项下的转让限制及解除情况”。

根据本项目交易安排，在资产支持证券管理人（代表专项计划）取得项目公司全部股权后，将对项目公司提供借款，由项目公司偿还上述外部银行借款。

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

综上所述，本所律师认为，新购入基础设施项目对外借款的偿还安排符合《基础设施基金指引》的相关规定。

十一、关于项目公司的合法合规性

1. 存续情况

根据项目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，项目公司的基本情况如

下：

企业名称	润灏房屋租赁（上海）有限公司
统一社会信用代码	91310112MA1GCTYUXQ
法定代表人	陈嘉
住所	上海市闵行区虹莘路 3999-1 号万象城 V5 栋
成立日期	2020 年 1 月 3 日
注册资本	人民币 39,000 万元
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：非居住房地产租赁；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；组织体育表演活动；企业形象策划；市场营销策划；企业管理咨询；房地产咨询；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场调查（不含涉外调查）；家具安装和维修服务；票务代理服务；洗染服务；会议及展览服务；数据处理服务；打字复印；日用百货销售；家具销售；玩具销售；家用电器销售；文具用品批发；箱包销售；货物进出口；技术进出口；物业管理；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；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）许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

根据《润灏房屋租赁（上海）有限公司章程》及其修正案（以下简称“《项目公司章程》”）、项目公司的工商档案，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，项目公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，项目公司不存在破产、解散、清算以及其它根据我国现行法律法规和《项目公司章程》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，项目公司为合法存续的有限责任公司，项目公司的设立程序、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《项目公司章程》规定应当终止的情形。

2. 项目公司股东出资资产的权属

经本所律师核查项目公司现行有效的营业执照、《项目公司章程》、项目公司的工商档案，截至尽调基准日，项目公司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 (万元)	持股比例
1	有巢住房租赁（深圳）有限公司	39,000	100%
合计		39,000	100%

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，有巢深圳合法拥有其对项目公司出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。

3. 项目公司的公司章程

经核查《项目公司章程》、项目公司的工商档案，本所律师认为，截至尽调基准日，《项目公司章程》符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定。

4. 《项目公司章程》规定的授权情况

经核查《项目公司章程》，本所律师认为，截至尽调基准日，《项目公司章程》规定的股东、董事、经理、监事的职权符合《公司法》的规定。

5. 项目公司的组织机构

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

6. 有巢马桥项目相关资产的持有

根据本法律意见书“十、（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，项目公司合法持有基础设施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/>），并经项目公司确认，截至尽调基准日，项目公司无商标权、专利权、版权、特许经营权。

8. 项目公司资产独立性

经本所律师适当核查，并经项目公司确认，截至尽调基准日，项目公司不存在资产被有巢深圳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>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、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/>）、上交所网站（<http://www.sse.com.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn>），并经有巢深圳和项目公司确认，自项目公司设立之日起至尽调基准日，项目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。

十二、关于 SPV

1. 存续情况

根据 SPV 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，SPV 的基本情况如下：

企业名称	润桥巢房屋租赁（上海）有限公司
统一社会信用代码	91310112MAD9Q7UW21
法定代表人	陈嘉
住所	上海市闵行区元江路 5500 号第 1 幢
成立日期	2023 年 12 月 29 日
注册资本	人民币 100 万元
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；市场营销策划；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；市场调查（不含涉外调查）；咨询策划服务；数据处理服务；日用百货销售；家具销售；玩具销售；家用电器销售；文具用品零售；箱包销售；停车场服务；房地产咨询；物业管理；货物进出口；技术进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

根据《润桥巢房屋租赁（上海）有限公司章程》及其修正案（以下简称“《SPV 章程》”）、SPV 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，SPV 的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，SPV 不存在破产、解散、清算以及其它根据我国现行法律法规和《SPV 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，SPV 为合法存续的有限责任公司，SPV 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《SPV 章程》规定应当终止的情形。

2. SPV 股东出资资产的权属

经本所律师核查 SPV 现行有效的营业执照、《SPV 章程》、SPV 的工商档案，截至尽调基准日，SPV 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 (万元)	持股比例
1	有巢住房租赁（深圳）有限公司	100	100%

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	持股比例
	合计	100	100%

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，有巢深圳合法拥有其对SPV出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。

3. SPV 的公司章程

经核查《SPV章程》、SPV的工商档案，本所律师认为，截至尽调基准日，《SPV章程》符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定。

4. 《SPV章程》规定的授权情况

经核查《SPV章程》，本所律师认为，截至尽调基准日，《SPV章程》规定的股东、董事、经理、监事的职权符合《公司法》的规定。

5. 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，SPV 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>)、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站 (<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、中华人民共和国住房和城乡建设部网站 (<http://www.mohurd.gov.cn/>)、中华人民共和国自然资源部网站 (<http://www.mnr.gov.cn/>)、中华人民共和国应急管理部网站 (<https://www.mem.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部网站 (<http://www.mee.gov.cn/>)、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站 (<http://www.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站 (<http://www.ndrc.gov.cn/>)、中华人民共和国财政部网站 (<http://www.mof.gov.cn/>)、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/>)、上交所网站 (<http://www.ss>

e.com.cn/)、“国家企业信用信息公示系统”(http://www.gsxt.gov.cn)，并经有巢深圳和 SPV 确认，自 SPV 设立之日起至尽调基准日，SPV 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。

十三、关于新购入基础设施项目所涉及的转让安排

(一) 转让安排概述

本基金取得新购入的基础设施项目完全所有权的基本安排如下：

1. 华夏基金（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，华夏基金（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（代表专项计划）将受让有巢深圳设立的SPV的全部股权并向SPV实缴注册资本和/或增资，计划管理人（代表专项计划）将与SPV签署《SPV借款协议》，向SPV提供借款。

3. SPV拟与有巢深圳签署关于项目公司的股权转让协议并受让有巢深圳持有的项目公司100%的股权。

4. 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、用于归还项目公司对外部银行的借款。

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

截至尽调基准日，法律法规、政策文件、投资管理手续、土地出让转让手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对本项目的土地使用权、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，待满足特定条件后，本项目均符合相关要求或具备解除条件，具体如下：

1. 土地出让合同和《不动产权证书》项下的转让限制及解除情况

根据《有巢马桥项目土地出让合同》第二十二条约约定，“本合同项下出让宗地建成物业的运营管理要求如下：1、该租赁住房物业严格按照‘只租不售’模式管理，仅用于出租，不得出售。受让人应在出让年限内整体持有租赁住房物业并持续出租运营。”；第二十三条约定，“受让人应按照本条第1、2项规定自持物业。1、受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；2、受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）”；第三十三条约定，“受让人应按本合同第二十三条约定自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让；如遇破产、重组、撤销等特殊情形需整体转让的，按照本条第（一）项规定执行：（一）向出让人提出申请，经出让人同意后执行”；第三十八条第二款约定，“受让人在本合同第二十三条约定的物业持有期间内办理转移登记，或变更不动产权证附记栏中注记的相关约定内容，需经出让人审核同意。”；第四十条约定，“本合同项下的国有建设用地土地使用权，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应事先书面申请，经出让人同意后方可实施。”；第五十九条约定，“对于未满足合同约定的转让条件的，国有建设用地土地使用权及地上建筑物等不得整体或分割转让，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。在出让合同签订后，相关股权信息将纳入闵行区事中事后综合监管平台，对建设单位及其全资成立的项目公司股权变更行为进行跟踪与监管。”

根据有巢马桥项目对应的《不动产权证书》记载，受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）。自持部分物业转让时需出让人同意。变更项目公司出

资比例、股权结构和实际控制人的需出让人同意。对于未满足合同约定的转让条件的，国有建设用地土地使用权及地上建筑物等不得整体或分割转让，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。

2024年4月25日，区规划资源局与项目公司签署编号为“沪闵国有建设用地使用合同补（2024）21号”的《上海市国有建设用地使用权出让合同（经营性用地）》，约定“股权结构由‘有巢住房租赁（深圳）有限公司100%’变更为‘润桥巢房屋租赁（上海）有限公司100%’；华润有巢REITs扩募后，由华润有巢REITs直接或间接持有润灏房屋租赁（上海）有限公司100%股权，实际控制人相应变更”。2024年5月10日，区规划资源局出具复函，对有巢马桥项目以转让项目公司100%股权方式开展基础设施REITs扩募无意见。基于以上，本所律师认为，本次新购入基础设施项目不受限于土地出让合同和《不动产权证书》项下的转让限制。

2. 《上海市住房租赁条例》《保障性租赁住房项目认定书》项下的转让限制及解除情况

根据《上海市住房租赁条例》第三十六条第二款规定，“保障性租赁住房不得销售、变相销售。”第六条第二款规定，“市房屋管理部门是本市住房租赁的行政主管部门，负责制定住房租赁相关规划和政策，并承担住房租赁监督管理和住房租赁经营、房地产经纪等行业管理职责。区房屋管理部门负责本辖区住房租赁具体监督管理工作，指导街道办事处、乡镇人民政府开展住房租赁相关工作。”

根据上海市闵行区保障性租赁住房工作领导小组办公室（领导小组办公室设在区房管局，办公室主任由区房管局局长兼任）出具的《保障性租赁住房项目认定书》（沪闵保租认定〔2022〕009号（总第009号）），“该项目应严格按照国家和本市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应，不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售。”

区房管局为上海市闵行区辖区内负责住房租赁具体监督管理工作的有权部门。就《上海市住房租赁条例》和《保障性租赁住房项目认定书》项下的转让限

制，应由区房管局对有巢马桥项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs出具无异议函。

根据区房管局于2024年3月5日的书面确认，原则同意项目公司股权结构由“有巢住房租赁（深圳）有限公司100%”变更为“润桥巢房屋租赁（上海）有限公司100%”以及后续开展的基础设施REITs扩募。基于以上，本所律师认为，本次新购入基础设施项目不受限于《上海市住房租赁条例》和《保障性租赁住房项目认定书》项下的转让限制。

3. 《固定资产贷款合同》《中国建设银行租金账户监管协议》项下的转让限制及解除情况

根据项目公司与建行上海第二支行签订的编号为20201273002的《固定资产贷款合同》及《中国建设银行租金账户监管协议》，项目公司进行股权转让前，应征得贷款人的书面同意；基础设施项目或项目公司的收入现金流（包括但不限于租金等经营收入），应按照100%的比例进入还款准备金账户，未经贷款人同意，项目公司不得以任何方式处分还款准备金账户内的资金。

就上述《固定资产贷款合同》及《中国建设银行租金账户监管协议》涉及的限制，项目公司于2024年3月21日收到建行上海第二支行出具的《同意函》，“我行知悉并同意贵公司拟进行的重组及转让安排（包括但不限于将贵公司100%股权自有巢住房租赁（深圳）有限公司转让予基础设施REITs下设资产支持专项计划、特殊目的公司（如有）等特殊目的载体（视最终交易结构而定）以及在保障我行债权安全的前提下进行必要资产清理、重组及剥离等），确认该等安排不违反我行与贵公司之间签署的编号为20201273002的《固定资产贷款合同》及《中国建设银行租金账户监管协议》等相关书面文件中有关股权转让、资产转让、债权债务转让及重组等限制性约定，不构成上述文件项下之违约。我行同意，经提前十个工作日通知，贵公司可提前部分或全部偿还编号为20201273002的《固定资产贷款合同》项下借款，且无需支付违约金，贷款清偿完毕后十五个工作日内我行将配合解除账户监管。”基于以上，本所律师认为，本次新购入基础设施项

目不受限于《固定资产贷款合同》及《中国建设银行租金账户监管协议》项下的转让限制。

（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

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，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。”

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2024年8月26日作出了《关于有巢住房租赁（深圳）有限公司以保障性租赁住房资产参与基础设施REITs扩募有关事项的批复》，原则同意有巢深圳以上海马桥保障性租赁住房项目参与华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募的方案，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“十、（六）基础设施项目固定资产投资管理相关手续”）、《项目公司章程》等文件，本所律师认为，基础设施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. 转让对价的公允性

根据《SPV股权转让协议》《项目公司股权转让协议》的约定，交易各方同意根据国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值确定SPV股权转让价款，同时以基础设施项目的评估价值为依据，根据下述公式确定项目公司的股权转让价款：项目公司股权的最终转让价款=基础设施基金扩募募集资金总额-预留总费用-经调整后的项目公司对有巢深圳的其他应付款-经调整后的项目公司对外部银行的借款，且若最终确定的SPV股权转让价款、项目公司股权转让价款低于按

照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则对应的《SPV股权转让协议》《项目公司股权转让协议》自动终止。

根据《招募说明书》《基金合同》，基础设施基金本次扩募的发售方式具体详见基金份额持有人大会决议等相关公告。根据《新购入基础设施项目指引》的相关规定，基础设施基金扩募方式包括定向扩募、向原持有人配售及公开扩募，其中，若采用向原持有人配售或公开扩募的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定配售或发售价格，且若公开扩募的，公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前20个交易日或者前1个交易日的基础设施基金交易均价；若采用定向扩募的，基础设施基金定向扩募份额的发售价格不得低于定价基准日前20个交易日基础设施基金交易均价的90%，若定向发售对象不属于《新购入基础设施项目指引》规定的特定对象的，应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。

综上所述，本所律师认为，基础设施基金扩募份额定价参照二级市场交易价格或以竞价方式确定，符合公开、公平和公正的原则，具备公允性，因此，以本次扩募募集资金规模为基础进行调整的新购入项目公司股权转让价款具有公允性。

（四）内部批准与授权

有巢深圳已作出股东决定，同意项目公司以基础设施项目作为底层基础设施资产，参与本项目申请，签署并履行相关文件；同意将项目公司100%股权转让予SPV，签署并履行相关股权转让协议等文件；同意项目公司为实施本项目以及转让事项修订公司章程，办理工商变更登记、备案手续。

有巢深圳股东华润置地控股有限公司（以下简称“**华润置地**”）已作出股东决定，同意有巢深圳以基础设施项目作为底层基础设施资产，参与本项目申报，签署并履行有巢深圳作为原始权益人的相关文件，并办理本项目申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；同意有巢深圳将SPV100%股权转让予基础设

施基金项下专项计划，签署并履行相关股权转让协议等文件，办理股权转让事项相关的变更登记手续；同意有巢深圳将项目公司100%股权转让予SPV，签署并履行相关股权转让协议等文件，办理股权转让事项相关的变更登记手续。

基于上述并根据《项目公司章程》《有巢深圳公司章程》，本所律师认为，项目公司及有巢深圳已就本项目的开展获得相关内部批准与授权。

十四、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以及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；《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《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《基金法》和《基础设施基金指引》等的相关规定。

3. 基金管理人投资决策机制

经核查，截至尽调基准日，《基金合同》约定的基金管理人的投资决策机制符合《基金法》和《基础设施基金指引》等的相关规定。

4. 项目公司的治理机制

根据《项目公司章程》和《招募说明书》，基础设施基金通过专项计划和 S

PV 取得项目公司股权后，项目公司为法人独资公司，股东为一人，不设立股东会，股东是最高权力机构；项目公司不设董事会，设董事一名，由股东委派；项目公司不设监事会，设监事一名，由股东委派；项目公司法定代表人由经理担任。

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《运营管理服务协议》，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》等相关规定。

2. 外部管理机构的更换安排

根据《运营管理服务协议》的约定，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘外部管理机构：（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，《运营管理服务协议》约定了基金管理人有权提交基金份额持有人大会投票表决是否解聘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。

十五、关于关联交易、同业竞争

（一）关联交易

1. 本基金扩募并新购入基础设施项目所涉及的关联交易

根据《基础设施基金指引》第三十二条的规定，基础设施基金成立后发生的金额超过基金净资产 5%且低于基金净资产 20%的关联交易应当提交基金份额持

有人大会并经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过；金额占基金净资产 20%及以上的关联交易应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上表决通过。

根据《招募说明书》：（1）本基金扩募发售资金拟投资于中信证券设立并管理的 2 号资产支持专项计划并持有 2 号资产支持专项计划资产支持证券的全部份额；本基金拟通过 2 号资产支持专项计划控制的 SPV 受让有巢深圳持有的项目公司全部股权；（2）有巢深圳为拟购入基础设施项目的原始权益人，根据《基础设施基金指引》和《新购入基础设施项目指引》，有巢深圳或其同一控制下的关联方应认购本基金本次扩募发售数量不低于 20%的基金份额。

根据《招募说明书》有关关联方和关联交易的定义，有巢深圳或其同一控制下的关联方认购扩募基金份额、本基金认购 2 号资产支持专项计划的资产支持证券、2 号资产支持专项计划控制的 SPV 受让项目公司全部股权，构成需要由基金份额持有人大会审议的关联交易，尚待基金管理人依据《基础设施基金指引》召开基金份额持有人大会表决。

2. 拟购入基础设施项目所涉及的关联交易

根据《财务报表及审计报告》，并经原始权益人确认，自 2021 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日期间，基础设施项目涉及的关联交易主要有：购买商品和接受服务、提供租赁、会员积分兑换结算、关联方担保、资金拆借等。

根据原始权益人及项目公司所作确认，项目公司的关联交易活动应当按照有巢深圳的《有巢住房租赁（深圳）有限公司关联交易管理办法》的相关规定执行，该办法规定了关联企业及关联关系的认定、关联交易管理、关联交易定价管理、关联交易执行管理等，同时已明确项目公司的招标采购事项应当按照有巢深圳的《有巢住房租赁（深圳）有限公司采购管理制度》的相关规定执行，该制度规定了招标采购方式、工作流程、评标原则、监督与管理等。本所律师认为，前述制度中涉及的与关联交易相关的决策权限与程序、采购程序等决策程序合法、有效。

根据原始权益人及项目公司所作确认，项目公司报告期内关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求。关联交易定价依据充分，定价方式公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

经抽样核查项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方的关联交易涉及的交易合同、采购文件，结合原始权益人及项目公司所作确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，项目公司已就该等交易按照内部制度履行了内部审批、采购程序。本所律师认为，该等关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求，该等基于决策程序的关联交易定价方式具有公允性。

（二）同业竞争

根据有巢深圳（作为原始权益人及外部管理机构）出具的《有巢住房租赁（深圳）有限公司关于避免同业竞争的承诺函》：（1）截至本函出具之日，本公司自身和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于上海的租赁住房项目，除基础设施项目外，还包括：上海三林项目、上海天安金谷项目、上海西藏南路项目、上海下盐路项目、上海芦恒路项目、上海萧塘项目、有巢泗泾项目及有巢东部经开区项目。上述租赁住房项目均不位于基础设施项目所在的同一区域板块，与基础设施项目均不属于存在竞争性关系的项目（与基础设施项目存在竞争性关系的项目下称“**竞争性项目**”）。（2）在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据自身针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。（3）在本公司作为外部管理机构期间，如本公司持有或运营竞争性

项目的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将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，亦不会利用基础设施基金外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。（4）在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

同时，《运营管理服务协议》中规定：“外部管理机构应根据自身针对同类资产的既有管理规范 and 标准以及本协议生效后自身针对同类资产制定的新的管理规范 and 标准，以外部管理机构管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务。”有巢深圳作为外部管理机构拟于《运营管理服务协议》中承诺：“在运营管理期间内，外部管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项。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或同时直接或间接持有其他基础设施项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的基础设施项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同基础设施项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同基础设施项目在运营管理方面的交叉和冲突。”

基于上述，本所律师认为，有巢深圳（作为原始权益人及外部管理机构）已采取相应的风险缓释措施以避免可能出现的利益冲突。

十六、基础设施基金业务合规性

（一）原始权益人独立性

根据有巢深圳提供的营业执照、《有巢深圳公司章程》等资料，有巢深圳系依法注册并有效存续的独立法人实体。经适当核查并根据有巢深圳出具的《承诺

函》，有巢深圳为开展保障性租赁住房业务的独立法人主体，不涉及且承诺未来不开展商品住宅和非消费基础设施的商业地产开发业务。

经查询国家企业信用信息公示系统，华润置地持有有巢深圳 100%的股权。根据有巢深圳提供的 2021 年至 2023 年度审计报告、2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日财务报表、《有巢住房租赁（深圳）有限公司投资管理制度》《有巢住房租赁（深圳）有限公司采购管理制度》《有巢住房租赁（深圳）有限公司营销管理制度》《有巢住房租赁（深圳）有限公司人事与行政制度》《有巢住房租赁（深圳）有限公司财务管理制度》《有巢住房租赁（深圳）有限公司关联交易管理办法》《有巢住房租赁（深圳）有限公司资产管理办法》《有巢住房租赁（深圳）有限公司基础设施 REITs 募集资金使用管理制度》等资料以及有巢深圳出具的《说明与确认函》：

1. 资产独立

除有巢深圳投资并持有的租赁住房项目外，就日常开展业务所需的设施、设备、办公用房等资产，涉及使用华润置地或其下属子公司拥有的资产、信息系统等，有巢深圳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

有巢深圳系开展保障性租赁住房业务的独立法人主体，就有巢深圳的日常经营事项，有巢深圳根据其公司章程和内部制度进行决策，华润置地根据公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与有巢深圳重大事项的决策。有巢深圳业务过程中涉及与华润置地及其关联方之间的交易，通过系统订单、协议等方式约定，并遵守内部关联交易制度的规定。

3. 财务独立

有巢深圳制定了《财务管理制度》等必要的财务制度，并配备有财务负责人、会计、出纳等财务人员，执行独立的财务管理流程，开立独立的银行账户。根据有巢深圳的说明，其与华润置地不存在共用银行账户、资金混同的情况。

4. 人员独立

有巢深圳聘用的总经理、法定代表人、财务负责人等高管人员与有巢深圳签署了劳动合同，且未在华润置地担任职务，有巢深圳日常业务涉及的岗位外包的员工由有巢深圳或其子公司签署劳务外包合同并支付费用。

5. 机构独立

根据《有巢深圳公司章程》，有巢深圳设股东、董事会、监事、经理，公司章程规定了股东、董事会、监事和经理的职责权限，根据不同职能设置了内部组织架构并规定了各组织部门的职能权限，制定了经营管理所需的人事行政、财务、投资、关联交易、资产管理等内部制度。

综上，本所律师认为，有巢深圳是开展保障性租赁住房业务的独立法人实体，未开展商品住宅和商业地产开发业务，在资产、业务、财务、人员和机构等方面与华润置地的商品住宅和商业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

根据有巢深圳董事会决议和有巢深圳提供的制度文件，有巢深圳就发行基础设施 REITs 回收资金的管理建立了《基础设施 REITs 募集资金使用管理制度》，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。

根据华夏基金提供的制度和流程文件，华夏基金就开展保障性租赁住房公开募集基础设施证券投资基金业务制定了《华夏基金管理有限公司保障性租赁住房公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》，明确规定了保障性租赁住房基础设施基金投资标准、对原始权益人回收资金的监管、运营管理与信息披露等内容。

2. 回收资金使用承诺和监督

有巢深圳已出具《承诺函》，承诺将净回收资金以资本金注入等方式用于拟新投资的项目，确保新项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求，且净回收资金主要用于在建项目、前期工作成熟的新项目（含新建项目、改扩建项目）和存量资产收购。其中，不超过 15%的净回收资金拟用于已上市基础设施项目的小股东退出或补充发起人（原始权益人）流动资金等。使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目。华润置地、中国华润有限公司已分别出具《承诺函》，承诺严格监督有巢深圳遵照相关规定使用回收资金，确保不会流入商品住宅或非消费基础设施的商业地产开发领域。有巢深圳、基金管理人、资产支持证券管理人、浦发银行深圳分行已签订《回收资金专户存储监管协议补充协议》，该协议已明确各方的监督职责并明确净回收资金应主要用于在建项目、前期工作成熟的新建（含改扩建）项目和存量资产收购，用于补充有巢深圳流动资金等用途的净回收资金比例不超过 15%，回收资金可按照市场化原则依法合规跨区域、跨行业使用（除适用的法律法规及国家有特殊规定外），有巢深圳保证净回收资金不得用于商品住宅或商业地产开发，确需变更净回收资金用途的，应当向交易所提交净回收资金投向变更报告。

综上，本所律师认为，有巢深圳已制定《基础设施 REITs 募集资金使用管理制度》，有巢深圳、华润置地、中国华润有限公司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补充协议》，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，有巢深圳就发行本次基础设施 REITs 不存在为商品住宅或非消费基础设施的商业地产开发业务变相融资，或者变相规避房地产调控要求的情况。

十七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 华夏基金具备担任本基金基金管理人的主体资格条件，浦发银行具备担任本基金基金托管人的主体资格条件。

2. 本基金的变更注册已通过华夏基金内部批准，其授权符合法律、行政法规和中国证监会的规定及《华夏基金公司章程》的规定。

3. 有巢深圳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；毕马威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；本所具备担任为本基金提供相应专业服务的律师事务所的主体资格。

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变更注册的条件。

5. 项目公司合法取得了基础设施项目的房屋所有权及对应的土地使用权，受限于本法律意见书“十、（六）基础设施项目固定资产投资管理相关手续 2.就特殊项目手续的说明”所述，基础设施项目已履行项目立项、用地、规划、环评、施工许可、竣工验收等基本手续，不属于违法违规建筑。

本基金的变更注册尚待中国证监会准予注册，本基金扩募并新购入基础设施项目待召开基金份额持有人大会。

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华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金变更注册的法律意见书》的签章页）

北京市中伦律师事务所（盖章）



负责人：

张学兵

张学兵

经办律师：

魏轶东

魏轶东

经办律师：

施峰

施峰

经办律师：

张曼

张曼

2024年10月17日