

北京金诚同达律师事务所

关于

创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金

的

法律意见书

金证法意 2024 字 1017 第 0574 号

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

北京市建国门外大街1号国贸大厦A座十层 100004

电话：010-5706 8585

传真：010-8515 0267



目 录

目 录	1
释 义	3
正 文	8
一、 主要参与方的主体资格	8
(一) 基金管理人的主体资格	8
(二) 资产支持证券管理人的主体资格	11
(三) 基金托管人、资产支持证券托管人的主体资格	13
(四) 原始权益人的主体资格	16
二、 主要服务机构	19
(一) 外部管理机构的主体资格	19
(二) 财务顾问的主体资格	20
(三) 资产评估机构的主体资格	21
(四) 会计师事务所的主体资格	22
(五) 律师事务所的主体资格	23
三、 关于本基金募集的条件	24
(一) 投资方向	24
(二) 运作方式	25
(三) 基金类别和品种	25
(四) 《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件	25
(五) 基金名称	28
(六) 投资者适当性管理安排	28
(七) 基金管理制度	29
(八) 基金管理人关于本基金募集的授权	29
(九) 回收资金的使用与监督	30
(十) 基金募集不涉及新增地方政府隐性债务	31
四、 基础设施项目的权属和资产范围	32

五、 基础设施项目的合法合规性	33
(一) 项目公司	33
(二) 基础设施项目的投资建设	35
(三) 基础设施项目的运营	57
(四) 基础设施项目租赁情况	60
(五) 基础设施项目投保情况	62
六、 基础设施项目转让行为合法性、转让对价的支付和公允性	63
(一) 基础设施项目资产无偿划转及项目公司 100%股权转让所涉及的内部决议程序	64
(二) 项目公司 100%股权转让所涉及的主管部门无异议函	66
(三) 项目公司 100%股权转让及基础设施项目资产无偿划转涉及国有资产转让的程序和合规性	67
(四) 基础设施项目所涉权利负担权利人对解除权利负担的同意意见	68
(五) 发起人及原始权益人承诺函出具情况	68
(六) 其他限制条件或特殊规定、约定情形	70
(七) 基础设施项目转让对价的支付和公允性	77
七、 基础设施基金治理安排	78
(一) 基础设施基金的治理机制	78
(二) 基础设施项目的运营管理安排	79
八、 关联交易、同业竞争及对外借款事项	80
(一) 关联交易	80
(二) 同业竞争	82
(三) 对外借款	86
九、 结论性意见	86

释 义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述含义：

本所	指	北京金诚同达律师事务所
本法律意见书	指	《北京金诚同达律师事务所关于创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
本基金/基础设施基金/ 公募基金	指	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划/资产支持专项 计划	指	第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划
资产支持证券	指	以专项计划为载体发行的基础设施资产支持证券
首农食品集团/发起人	指	北京首农食品集团有限公司
首农信息/原始权益人/ 外部管理机构	指	北京首农信息产业投资有限公司
项目公司/元创新	指	元创新（北京）科技产业有限公司，系首农信息为发行本项目之目的设立的全资子公司
本项目	指	创金合信申请设立创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金并以本基金资产通过资产支持专项计划投资于基础设施项目之项目
标的股权	指	原始权益人持有的项目公司 100%股权
基础设施项目	指	项目公司和首农元中心项目的统称
底层基础设施项目/首农 元中心项目	指	重组完成后由项目公司持有的位于北京市海淀区西二旗西路 16 号院，占地面积 60,421.48 平方米，建筑面积 203,643.55 平方米，《不动产权证书》编号为：京（2021）海不动产权第 0005205 号、京（2022）海不动产权第 0021222 号、京（2022）海不动产权第 0021223 号、京（2022）海不动产权第 0021224 号、京（2022）海不动产权第 0021225 号、京（2022）海不动产权第 0021227 号、京（2022）海不动产权第 0021228 号、京（2022）海不动产权第 0021229 号、京（2022）海不动产权第 0021230 号、京（2022）海不动产权第 0021231 号、京（2022）海不动产权第 0021232 号、京（2022）海不动产权第 0021233 号及京（2023）海不动产权第 0013909 号的项目
基金管理人/创金合信	指	创金合信基金管理有限公司

资产支持证券管理人/第一创业	指	第一创业证券股份有限公司
基金托管人/北京银行	指	北京银行股份有限公司，或根据《基金合同》任命的作为基金托管人的继任机构
资产支持证券托管人/北京银行城市副中心分行	指	北京银行股份有限公司城市副中心分行，或根据《资产支持证券托管协议》任命的作为资产支持证券托管人的继任机构
财务顾问/中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
会计师事务所/致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构/戴德梁行	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
《基金合同》	指	《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》及对基金合同的任何有效修订和补充
《招募说明书》	指	《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》及其更新
《托管协议》	指	基金管理人与基金托管人就本基金签订之《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》及对该托管协议的任何有效修订和补充
《运营管理服务协议》	指	基金管理人与项目公司与外部管理机构及其他相关方（如有）就委托底层基础设施项目运营方对底层基础设施项目进行运营管理事宜签署的底层基础设施项目运营管理协议及其任何有效修订或补充
《项目公司股权转让协议》	指	首农信息与第一创业（代表专项计划）签署的《项目公司股权转让协议》及其任何有效修订或补充
《股东借款协议》	指	项目公司与第一创业（代表专项计划）签署的《股东借款协议》及其任何有效修订或补充
《债权债务确认协议》	指	项目公司与第一创业签署的《债权债务确认协议》及其任何有效修订或补充
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
《城乡规划法》	指	《中华人民共和国城乡规划法》

《管理条例》	指	《证券公司监督管理条例》
《管理规定》	指	《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》
《托管办法》	指	《证券投资基金托管业务管理办法》
《运作管理办法》	指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《基础设施基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）〉第五十条的决定》的统称
《北京市高精尖用地意见》	指	《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发〔2017〕39号）
《监管协议》	指	北京市海淀区人民政府与首农信息于2020年11月签署的《海淀区高精尖产业用地履约监管协议书》
《常态化发行通知》	指	《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》
《上交所审核指引（2023年修订）》	指	《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》
中国法律/适用法律	指	现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件，仅为出具本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
金管总局	指	国家金融监督管理总局。就原中国银行保险监督管理委员会及原中国银行业监督管理委员会制定的规范性文件、出具的批准文件、颁发的许可证等材料，如未失效或被废止，则本法律意见书中的“金管总局”也指原中国银行保险监督管理委员会或原中国银行业监督管理委员会
元	指	人民币元

北京金诚同达律师事务所
关于创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金的
法律意见书

金证法意 2024 字 1017 第 0574 号

致：创金合信基金管理有限公司

本所是经中国北京市司法局批准设立、具有中国法律执业资格的律师事务所。本所受基金管理人的委托，现就首农信息作为原始权益人拟开展的“创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金”并以本基金资产通过资产支持专项计划投资于基础设施项目的事项，出具本法律意见书。

根据《民法典》《证券法》《公司法》《证券投资基金法》《运作管理办法》《托管办法》《土地管理法》《城乡规划法》《管理条例》《管理规定》《基础设施基金指引》《常态化发行通知》《上交所审核指引（2023 年修订）》《企业国有资产交易监督管理办法》等现行中国法律、法规的规定，以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所就本基金之主要参与方的主体资格、基础设施项目合法合规性以及基础设施项目转让行为合法性等事项进行了审查和判断。

为出具本法律意见书，本所声明如下：

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

2. 本所及经办律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，依据尽职调查基准日（系指 2024 年 6 月 30 日）以前已经发生或者存在的事实进行了核查验证。

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

4. 本所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。

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

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

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

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

正文

一、主要参与方的主体资格

(一) 基金管理人的主体资格

根据《基金合同》及《招募说明书》的约定，本基金的基金管理人为创金合信。

1. 基金管理人的法人资格

根据深圳市市场监督管理局于 2021 年 11 月 4 日向基金管理人核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914403003062071783）以及国家企业信用信息公示系统的查询，基金管理人的基本情况如下：

企业名称	创金合信基金管理有限公司
类型	有限责任公司
法定代表人	钱龙海
住所	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
注册资本	26,096 万元人民币
成立日期	2014-07-09
营业期限	永续经营
经营范围	许可经营项目：基金募集；基金销售；特定客户资产管理；资产管理；中国证监会许可的其他业务。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，创金合信为有效存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在依据法律法规及其公司章程规定应当终止的情形。

2. 基金管理人参与本基金的资格

(1) 基金管理人的相关资质

中国证监会于 2014 年 7 月 2 日作出《关于核准设立创金合信基金管理有限公司的批复》（证监许可[2014]651 号），核准设立创金合信。根据中国证监会于 2023 年 1 月 18 日向创金合信核发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（统一社会信用代码

(境外机构编号): 914403003062071783, 流水号: 000000054625), 创金合信经核准的证券期货业务范围为: 公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。根据中国证监会于 2024 年 7 月 9 日公布的《公募基金管理机构名录(2024 年 6 月)》及创金合信持有的《营业执照》, 以及经本所律师查询中国基金业协会官方网站, 截至尽职调查基准日, 创金合信为经中国证监会批准依法设立的公募基金管理公司, 且已成立满 3 年。根据创金合信出具的确认文件并经本所律师查询创金合信的基金产品情况, 创金合信资产管理经验丰富、公司治理健全、内控制度完善, 符合《证券投资基金法》第十二条、《运作管理办法》第六条第(一)项及《基础设施基金指引》第五条第一款第(一)项的规定。

(2) 基金管理人的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据创金合信提供的《创金合信基金管理有限公司关于符合<公开募集基础设施证券投资基金指引>的说明》《创金合信基金管理有限公司公司治理结构说明》《创金合信基金管理有限公司基础设施项目个人简历》等相关资料, 创金合信已设置独立的基础设施基金投资管理部门, 目前已配备不少于 3 名具备 5 年以上基础设施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。因此, 创金合信具有与管理本基金相适应的业务人员, 符合《运作管理办法》第六条第(二)项及《基础设施基金指引》第五条第一款第(二)项的规定。

根据创金合信提供的《创金合信基金管理有限公司关于符合<公开募集基础设施证券投资基金指引>的说明》《创金合信基金管理有限公司公司治理结构说明》和创金合信向本所出具的确认文件, 截至尽职调查基准日, 创金合信具有不动产研究经验, 具有与本封闭式基础设施证券投资基金同类产品或业务的投资管理或运营专业经验, 同类产品或业务不存在重大未决风险。为加强基础设施基金业务的投资研究工作, 更好地规范投资流程、控制投资风险, 力争为投资者贡献更好的回报, 创金合信特成立基础设施与不动产投资决策委员会, 负责公司基础设施基金的投资决策工作, 符合《基础设施基金指引》第五条第二款的规定。

(3) 基金管理人的财务状况

根据创金合信提供的审计报告, 创金合信截至 2021 年、2022 年及 2023 年年末及 2024 年 6 月 30 日的净资产分别为 626,035,775.25 元、837,096,248.58 元、892,735,904.35

元、927,219,716.55 元，总资产分别为 1,750,446,568.44 元、2,059,199,901.71 元、1,998,446,919.21 元、1,897,003,399.37 元，净利润分别为 154,313,791.74 元、162,130,473.33 元、107,831,655.77 元、86,675,812.20 元，创金合信公司财务状况良好，能满足持续运营、业务发展和风险防范的需要，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（三）项的规定。

（4）基金管理人的内控制度

根据创金合信提供的《公司章程》及相关管理制度，创金合信建立了《创金合信基金管理有限公司风险控制制度》《创金合信基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《创金合信基金管理有限公司基础设施证券投资基金运营管理制度》《创金合信基金管理有限公司基础设施证券投资基金业务尽职调查制度》《创金合信基金管理有限公司基础设施证券投资基金风险管理制度》等业务相关制度。创金合信成立 REITs 投资委员会，以负责公司基础设施基金的投资决策工作，主要负责审批基础设施基金的投资运营原则和目标、审核公司基础设施基金投资项目、评估公司基础设施基金投资项目运营、监督和处置基础设施项目运营风险等工作。

基于上述，本所律师认为，创金合信具有健全的组织机构和管理制度，经营行为规范，已设置基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险，符合《运作管理办法》第六条第（七）项及《基础设施基金指引》第五条第一款第（五）项的规定。

（5）基金管理人的违法违规、失信情况

根据创金合信向本所出具的确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网、中国裁判文书网等网站，截至尽职调查基准日，创金合信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，不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；不存在因高级管理层变动等对基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项；最近一年内向中国

证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。因此，创金合信符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）、（五）、（六）项及《基础设施基金指引》第五条第一款第（四）项中关于基金管理人的相关要求及规定。

（6）基金资产拟投资情况

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

（7）基金管理人与原始权益人的关联关系核查

经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查创金合信、首农信息及其各自股东的股权结构，截至尽职调查基准日，不存在原始权益人与创金合信存在股权控制的情形。经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息适当核查，截至尽职调查基准日，创金合信、首农信息不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

根据基金管理人的书面说明，并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查创金合信及其关联方的股权结构，不存在原始权益人因持有基金管理人或其关联方股权从而形成控制关系的情形。

根据本法律意见书第四章“基础设施项目的权属和资产范围”，底层基础设施项目由原始权益人开发建设，截至尽职调查基准日，原始权益人合法持有底层基础设施项目的房产及对应的土地使用权。基金管理人不享有基础设施项目权益。

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

（二）资产支持证券管理人的主体资格

根据《基金合同》及《招募说明书》的约定，本基金的资产支持证券管理人为第一创业。

1. 资产支持证券管理人的法人资格

根据深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300707743879G）、现行有效的《公司章程》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，资产支持证券管理人的基本情况如下：

企业名称	第一创业证券股份有限公司
类型	上市股份有限公司
法定代表人	吴礼顺
住所	深圳市福田区福华一路 115 号投行大厦 20 楼
注册资本	420,240 万人民币
成立日期	1998-01-12
营业期限	1998-01-12 至无固定期限
经营范围	许可经营项目是：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（不含股票、中小企业私募债券以外的公司债券）承销；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券；代销金融产品。证券投资基金托管。（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）

本所律师认为，截至尽职调查基准日，第一创业为有效存续的股份有限公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在依据法律法规及其公司章程规定应当终止的情形。

2. 资产支持证券管理人参与本基金的资格

经核查，第一创业持有创金合信 51.072961%的股权，存在实际控制关系，符合《基础设施基金指引》第二十五条的规定。中国证监会于 2002 年 12 月 4 日出具《关于核准第一创业证券有限公司受托投资管理业务资格的批复》（证监机构字[2002]364 号）核准第一创业从事受托投资管理业务。根据中国证监会于 2023 年 7 月 31 日颁发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（统一社会信用代码：91440300707743879G，流水号：000000054797），第一创业经核准的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（不含股票、中小企业私募债券以外的公司债券）承销；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；代销金

融产品。

根据第一创业向本所出具的确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网、中国裁判文书网等网站，截至尽职调查基准日，第一创业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，不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；不存在因高级管理层变动等对基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项，最近一年内向中国证监会提交的注册资产支持专项计划申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

综上所述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，第一创业具有独立的中国企业法人资格，具备《运作管理办法》《基础设施基金指引》等相关法律法规规定的担任资产支持证券管理人的主体资质，第一创业参与本基金符合相关法律法规的要求及规定。

（三）基金托管人、资产支持证券托管人的主体资格

根据《基金合同》及《托管协议》的约定，本基金的基金托管人为北京银行、资产支持证券托管人为北京银行城市副中心分行。

1. 基金托管人的法人资格

根据北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000101174712L）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，基金托管人的基本情况如下：

企业名称	北京银行股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）
法定代表人	霍学文
住所	北京市西城区金融大街甲17号首层
注册资本	2,114,298.4272 万元人民币
成立日期	1996-01-29

营业期限	1996-01-29 至无固定期限
经营范围	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱业务；办理地方财政信用周转使用资金的委托贷款业务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；同业外汇拆借；国际结算；结汇、售汇；外汇票据的承兑和贴现；外汇担保；资信调查、咨询、见证业务；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；证券结算业务；开放式证券投资基金代销业务；债券结算代理业务；短期融资券主承销业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其它业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，基金托管人合法设立且有效存续，不存在依据法律法规及其公司章程规定应当终止的情形。

2. 资产支持证券托管人的主体资格

根据北京市通州区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110112MA00HFB86C）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，资产支持证券托管人的基本情况如下：

企业名称	北京银行股份有限公司城市副中心分行
类型	其他股份有限公司分公司（上市）
负责人	郭轶锋
住所	北京市通州区东关一街1号院1号楼1层至11层、13层、14层
成立日期	2017-08-25
营业期限	2017-08-25 至无固定期限
经营范围	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；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；代理代付款项及代理保险业务；提供保管箱业务；总行在国务院银行监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。（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。）

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，资产支持证券托管人为基金托管人的

分支机构，资产支持证券托管人合法设立且有效存续，不存在依据法律法规规定应当终止的情形。

3. 基金托管人参与本基金的资格

根据本所律师核查，北京银行现持有金管总局核发的机构编码为 B0107H211000001 的《中华人民共和国金融许可证》，有权从事金管总局批准的业务。

根据中国证监会于 2008 年 6 月 3 日作出的编号为证监许可（2008）776 号的《关于核准北京银行证券投资基金托管资格的通知》，以及中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2024 年 7 月）》，北京银行具有证券投资基金托管人资格，有权从事证券投资基金托管业务，符合《证券投资基金法》第三十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

根据基金托管人披露的《2021 年年度报告》《2022 年年度报告》《2023 年年度报告》及《2024 半年度报告》，截至 2021 年、2022 年、2023 年末及 2024 年 6 月末，基金托管人的净资产分别为 293,844 百万元、307,096 百万元、324,946 百万元、335,369 百万元，总资产分别为 3,016,975 百万元、3,347,722 百万元、3,701,507 百万元、3,891,333 百万元，年度净利润分别为 22,076 百万元、24,593 百万元、24,961 百万元、14,220 百万元。截至 2024 年 6 月末，基金托管人拨备覆盖率为 208.16%，核心一级资本充足率为 9.15%、资本充足率为 13.11%、流动性覆盖率为 140.80%，资产流动性比例为人民币 89.13%。结合基金托管人在上海证券交易所网站公开披露的其他定期报告和临时报告，基金托管人财务状况良好，风险控制指标均符合监管部门相关规定，符合《基础设施基金指引》第六条第（一）项的规定。

根据本所律师对基金托管人在上海证券交易所网站公开披露的定期报告和临时报告的查阅，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、金管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网、中国裁判文书网等网站，截至尽职调查基准日，基金托管人（不包括分支机构）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，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；不存在对本基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重

大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，其符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）、（五）、（六）项、《基础设施基金指引》第六条第（二）项、《托管办法》关于基金托管人的相关要求及规定。

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

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

本基金拟投资的专项计划的资产支持证券托管人北京银行城市副中心分行为北京银行的分支机构，根据《中华人民共和国商业银行法》商业银行分支机构不具有法人资格，在总行授权范围内依法开展业务，其民事责任由总行承担，因此本所律师认为，北京银行担任基金托管人和北京银行城市副中心分行资产支持证券托管人的安排符合《基础设施基金指引》有关“基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人”的规定。

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

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

（四）原始权益人的主体资格

根据《基金合同》及《招募说明书》的约定，首农信息拟作为原始权益人，将其持有的项目公司 100% 股权作为基础资产转让予资产支持证券管理人（代表专项计划），原始权益人或其同一控制下关联方认购本基金份额。

1. 原始权益人的法人资格

根据北京市海淀区市场监督管理局于 2024 年 3 月 13 日向原始权益人核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108562081084J）以及国家企业信用信息公示系统的查询，截至尽职调查基准日，原始权益人的基本情况如下：

企业名称	北京首农信息产业投资有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	安东
住所	北京市海淀区西二旗中路 29 号
注册资本	10,000 万元人民币
成立日期	2010-09-20
营业期限	2010-09-20 至 2030-09-19
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

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

本所律师认为，截至尽职调查基准日，首农信息合法设立且有效存续，不存在依据法律法规及其公司章程规定应当终止的情形。

2. 原始权益人享有基础设施项目权益情况

截至尽职调查基准日，原始权益人为首农元中心项目权利人，原始权益人实际享有

底层基础设施项目的所有权。截至本法律意见书出具之日，发起人及原始权益人正在办理底层基础设施项目的无偿划转程序，具体为：原始权益人拟将持有的首农元中心项目资产、负债无偿划转至项目公司。就上述无偿划转事项，发起人及原始权益人已履行相应的内部决策程序，并已取得北京市人民政府国有资产监督管理委员会的批复。

基于前述情况并经本所律师查阅项目公司的工商档案以及国家企业信用信息公示系统，截至尽职调查基准日，原始权益人合法持有项目公司 100%的股权，且项目公司 100%的股权之上不存在质押、查封等权利负担、权利限制。在上述无偿划转事项完成后，原始权益人将依法合规通过项目公司间接拥有底层基础设施项目所有权，项目公司将依法持有底层基础设施项目，不存在重大权属纠纷或者争议，符合《上交所审核指引（2023 年修订）》第六条第（二）项的规定。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，首农信息持有项目公司 100%的股权。在上述无偿划转事项完成后，项目公司享有底层基础设施项目的所有权和经营权利，首农信息通过项目公司所享有的底层基础设施项目权益不存在重大权属纠纷或者争议。

3. 原始权益人的内控制度

经核查首农信息《公司章程》、公司管理制度资料等，截至尽职调查基准日，首农信息建立了由股东、执行董事、监事会、管理机构组成的较为健全的公司治理结构，根据原始权益人的说明，原始权益人的唯一股东北京三元嘉业集团有限公司（曾用名“北京三元嘉业房地产开发有限公司”，以下简称“三元嘉业”）制定了《公司组织机构管理制度》《公司财务管理制度》《公司金融投资管理制度》《公司资产管理制度》《公司人力资源管理制度》《公司保密制度》《公司档案管理制度》等内部控制制度，原始权益人参照适用。根据首农信息执行董事决定，首农信息就发行基础设施 REITs 回收资金的管理建立了《北京首农信息产业投资有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》，并由首农信息执行董事负责制度的有效实施。根据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），报告期内，共在 0 家金融机构办理过信贷业务，目前在 0 家金融机构的贷款未结清，当前负债余额为 0 万元，无不良和违约负债。本所律师认为，首农信息信用稳健，内部控制制度健全，具有持续经营能力，符合《上交所审核指引（2023 年修订）》第六条第（三）项的规定。

4. 原始权益人的资信情况

根据中国人民银行征信中心于2024年7月3日出具的《企业信用报告》（自主查询版）并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，首农信息不属于被执行人或失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、“信用中国北京”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、金管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站以及前述相关主管部门的地方门户网站，截至尽职调查基准日，首农信息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限制进行融资的情形，符合《上交所审核指引（2023年修订）》第六条第（四）项的规定。

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

二、主要服务机构

（一）外部管理机构的主体资格

根据《运营管理服务协议》等相关法律文件的约定，基金管理人拟委托首农信息担任基础设施项目的外部管理机构，为基础设施项目和项目公司提供经营管理等相关服务。

1. 外部管理机构的法人资格

外部管理机构法人资格请见本法律意见书第一章“主要参与方的主体资格”第（四）节“原始权益人的主体资格”第1项“原始权益人的法人资格”。

2. 外部管理机构参与本基金的资格

根据首农信息的《营业执照》和《公司章程》，首农信息具有符合国家规定的基础设施运营管理资质，其经营范围为“一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”，符合《基础设施基金指引》第四十条第（一）项的规定。

根据首农信息向本所出具的确认文件，并经本所律师核查，截至尽职调查基准日，首农信息具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备了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，符合《基础设施基金指引》第四十条第（二）项的规定中关于外部管理机构的相关要求及规定。

根据首农信息向本所提供的审计报告，截至尽职调查基准日，首农信息总资产为235,033.24万元，负债合计为170,516.95万元，营业总收入为20,156.23万元，净利润为9,484.37万元。根据首农信息的说明，首农信息具有健全的内部控制制度框架体系，主要包括公司治理运作制度、日常管理制度、财务管理制度、审计管理制度、人力资源制度和关联交易制度等方面，形成了一套完善的投资决策及运营管理体系。基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，首农信息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（三）项的规定。

3. 外部管理机构的资信情况

外部管理机构的资信情况请见本法律意见书第一章“主要参与方的主体资格”第（四）节“原始权益人的主体资格”第4项“原始权益人的资信情况”。外部管理机构符合《上交所审核指引（2023年修订）》第八条第（二）项的规定。

根据《基础设施基金指引》第四十条规定，外部管理机构应当按照《证券投资基金法》规定经中国证监会备案。本所律师认为，首农信息在按照《证券投资基金法》规定在中国证监会完成备案后，具备担任基础设施项目外部管理机构的资质。

（二）财务顾问的主体资格

本基金的财务顾问为中信建投。

根据中信建投现行有效的《营业执照》，并经本所律师在国家企业信用信息公示系

统查询的结果，截至尽职调查基准日，中信建投的基本情况如下：

企业名称	中信建投证券股份有限公司
统一社会信用代码	91110000781703453H
类型	股份有限公司（上市、国有控股）
法定代表人	王常青
住所	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
注册资本	775,669.4797 万元人民币
成立日期	2005-11-02
营业期限	2005-11-02 至无固定期限
经营范围	许可项目：证券业务；结汇、售汇业务；外汇业务；证券投资咨询；证券投资基金托管；公募证券投资基金销售；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：金银制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
登记机关	北京市朝阳区市场监督管理局

本所律师认为，截至尽职调查基准日，中信建投为有效存续的股份有限公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在依据法律法规及其公司章程规定应当终止的情形。

中信建投现持有中国证监会于 2022 年 10 月 18 日核发的统一社会信用代码（境外机构编号）为 91110000781703453H，流水号为：000000054561 的《经营证券期货业务许可证》，证券期货业务范围为：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；融资融券；代销金融产品；股票期权做市；证券投资基金托管；上市证券做市交易。中信建投为具有保荐业务资格的证券公司，符合《基础设施基金指引》第十条的规定。

经本所律师核查，本所律师认为，中信建投具备担任基础设施基金的财务顾问的主体资格和资质。

（三）资产评估机构的主体资格

戴德梁行为基础设施项目的资产评估机构。

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

企业名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
统一社会信用代码	91440300748859253X
类型	有限责任公司
法定代表人	程家龙
营业场所	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1
注册资本	500万元人民币
成立日期	2003-04-07
营业期限	2003-04-07至无固定期限
经营范围	一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估
登记机关	深圳市市场监督管理局

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

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

（四）会计师事务所的主体资格

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

根据致同会计师事务所现行有效的《营业执照》，并经本所律师在国家企业信用信

息公示系统查询的结果，截至尽职调查基准日，致同会计师事务所的基本情况如下：

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
类型	特殊普通合伙企业
执行事务合伙人	李惠琦
住所	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
注册资本	5,430 万元人民币
成立日期	2011-12-22
营业期限	2011-12-22 至无固定期限
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。）
登记机关	北京市朝阳区市场监督管理局

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

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，致同会计师事务所合法设立且有效存续，不存在依据法律法规及其公司章程规定应当终止的情形，致同会计师事务所具备从事证券服务业务资质，具有为基础设施项目提供基金资产审计及基金可供分配金额测算报告审阅服务的主体资格。

（五）律师事务所的主体资格

本所为本基金和基础设施项目提供法律服务。

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

企业名称	北京金诚同达律师事务所
统一社会信用代码	31110000E00017402T
类型	特殊普通合伙企业
负责人	杨晨
地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦A座10层
成立日期	2004年5月5日

截至尽职调查基准日，本所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》，根据中国证监会法律部公示的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表》（截至2024年8月2日），本所为具备从事证券法律业务资质的律师事务所。

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

三、关于本基金募集的条件

（一）投资方向

根据《基金合同》约定以及基金管理人与资产支持证券管理人拟签订的《认购协议》，本基金主要资产将投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目的完全所有权或经营权利。

根据《基金合同》和《招募说明书》的规定，本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债），AAA级信用债（包括政府支持机构债券、政府支持债券、地方政府债、金融债、企业债、公司债、公开发行的次级债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括债券回购、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。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、资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可

的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

资产支持证券尚待取得上海证券交易所关于资产支持证券挂牌的无异议函。关于资产支持证券涉及的专项计划文件的合法性，专项计划基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况，专项计划基础资产转让行为的合法性及有效性，风险隔离的效果等详见本所同时出具的《北京金诚同达律师事务所关于第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划的法律意见书》。

根据拟签署的《第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划标准条款》《项目公司股权转让协议》《股东借款协议》等专项计划文件约定，第一创业（代表专项计划）拟向原始权益人受让项目公司的全部股权，并在取得项目公司 100% 股权后，对项目公司提供股东借款。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券穿透取得基础设施项目的完全所有权。

基于上述，本基金具有明确、合法的投资方向，投资范围及投资比例符合《证券投资基金法》第七十二条、《运作管理办法》第七条第（一）项、《基础设施基金指引》第二条和第二十六条的规定；上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券从而穿透取得基础设施项目的完全所有权。

（二）运作方式

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

（三）基金类别和品种

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

（四）《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》

等法律文件

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

1. 《基金合同》

《基金合同》载明的事项主要包括以下内容：前言；释义；基金的基本情况；基金份额的发售；基金备案；基金份额的上市交易与结算；基金合同当事人及权利义务；基金份额持有人大会；基金管理人、基金托管人的更换条件及程序；基金的托管；基金份额的登记；基金的投资；利益冲突及关联交易；基金的扩募；基金的财产；基础设施项目运营管理；基金资产估值；基金费用与税收；基金的收益与分配；基金的会计与审计；基金的信息披露；基金合同的变更、终止与基金财产的清算；违约责任；争议的处理和适用的法律；基金合同的效力；其他事项；基金合同内容摘要。

经本所律师核查，《基金合同》不违反《证券投资基金法》《基础设施基金指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号<基金合同的内容与格式>》《基金合同填报指引》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《基金合同》必须包含的内容。《基金合同》经创金合信和基金托管人签署盖章，并且创金合信办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，依其条款构成对《基金合同》当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

2. 《托管协议》

《托管协议》载明的事项包括以下内容：基金托管协议当事人；托管协议的依据、目的、原则；基金托管人对基金管理人的业务监督和核查；基金管理人对其基金托管人的业务核查；基金财产的保管；指令的发送、确认及执行；交易及清算交收安排；基金净资产计算和会计核算；基金收益分配；基金信息披露；基金费用；基金份额持有人名册的保管；基金有关文件档案的保存；基金管理人和基金托管人的更换；禁止行为；托管协议的变更、终止与基金财产的清算；违约责任；争议解决方式；托管协议的效力；其他事项；托管协议的签订。

经本所律师核查，《托管协议》不违反《证券投资基金法》《基础设施基金指引》及

《证券投资基金信息披露内容与格式准则第7号<托管协议的内容与格式>》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《托管协议》必须包含的内容。《托管协议》经创金合信和基金托管人签署盖章，并且创金合信办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，依其条款构成对《托管协议》当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

3. 《招募说明书》

《招募说明书》载明的事项包括以下内容：重要提示；重要风险提示；绪言；释义；基础设施基金整体架构；基础设施基金治理；基金管理人；基金托管人；相关参与机构；风险揭示；基金的募集；基金合同的生效；基金份额的上市交易与结算；基金的投资；基金的财产；基础设施项目基本情况；基础设施项目财务状况及经营业绩分析；现金流测算分析及未来运营展望；基础设施项目原始权益人；基础设施项目运营管理安排；利益冲突与关联交易；新购入基础设施项目与基础设施基金扩募；基金资产的估值；基金的收益与分配；基金的费用与税收；基金的会计与审计；基金的信息披露；基金的变更、终止与基金财产的清算；基金合同的内容摘要；基金托管协议的内容摘要；对基金份额持有人的服务；其他应披露事项；招募说明书存放及查阅方式；备查文件。

《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明，“投资者在参与基础设施基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。”

经本所律师核查，《招募说明书》不违反《证券投资基金法》《基础设施基金指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第5号<招募说明书的内容与格式>》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《招募说明书》必须包含的内容。根据创金合信出具的确认文件并经核查，《招募说明书》真实、准确、完整地披露了投资者作出决策所需的重要信息，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，有清晰的风险警示内容，语言简明、易懂、实用，符合投资者的理解能力，符合《运作管理办法》第七条第（四）、（六）项的规定和《基础设施基金指引》第十五条的规定。

4. 《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》载明的事项主要包括以下内容：定义和释义；运营管理服务；

陈述与保证；运营管理委托事项；运营管理协助事项；基础设施项目运营管理方式；项目公司监管账户资金使用；权利与义务；信息披露；费用与考核；违约责任；期限、期满、终止；一般规定。

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

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

（五）基金名称

根据《招募说明书》和《基金合同》等本基金交易文件的约定，基础设施基金的名称为“创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金”。经本所律师核查，基金名称表明了本基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容。

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

（六）投资者适当性管理安排

根据《基金合同》的约定，基础设施基金将通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的方式进行发售相关工作。

根据基金管理人提供的《创金合信管理有限公司投资者适当性管理暂行办法》《个人投资者风险承受能力问卷》《机构投资者风险承受能力问卷》，基金管理人符合本基金特征的投资者适当性管理制度，本基金有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，基金管理人将根据前述落实投资者适当性安排的方法加强投资者适当性管理相关工作。

根据《招募说明书》和《基金合同》，基金管理人已经明确指出基础设施基金的风险

收益特征，需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

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

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

（七）基金管理制度

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

根据基金管理人提供的《关于募集注册创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金的申请》中关于销售和系统准备的说明、投资管理制度、项目运营制度、内部控制制度、风险管理制度和流程，并经本所律师核查，基金管理人已设置基础设施基金业务相关内部制度，涉及基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节；本基金的投资管理、销售、登记和估值等环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形，基金管理人承诺将遵循内部业务规定，依法依约履行基金管理人职责。

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

（八）基金管理人关于本基金募集的授权

根据创金合信《公司章程》的约定，创金合信申请募集基金，应当履行公司章程约定的董事会审议程序。根据《创金合信基金管理有限公司第四届董事会第二次会议决议》，创金合信全体董事一致同意授权总经理就基金产品方案、基金经理人选等与基金产品募集相关的事项进行审查和批准。

根据创金合信提供的申报文件，创金合信拟作为基金管理人申请募集基础设施基金，拟由贾楠、杨轩、尹丽娃担任基金经理等事项已通过内部审核和批示。

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

（九）回收资金的使用与监督

根据原始权益人执行董事决定，原始权益人就发行基础设施 REITs 募集资金的使用建立了《北京首农信息产业投资有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》，并由公司执行董事负责制度的有效实施。《北京首农信息产业投资有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》对募集资金专户存储、资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、回收资金的管理与监督及信息披露程序作出了明确规定。

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

原始权益人的唯一股东三元嘉业已出具《北京三元嘉业集团有限公司关于募集资金监督的承诺函》说明：“本公司不会以任何方式挪用回收资金。本公司将监督原始权益人遵照规定使用回收资金，发行基础设施 REITs 的净回收资金用于盘活存量资产、补充流动资金和在建项目、新项目建设以及其他经批准同意的基础设施项目，确保不变相为商品住宅开发项目融资。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，本

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

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

综上所述，本所律师认为，原始权益人的上述制度和资金监管安排可实现发行基础设施 REITs 取得的净回收资金闭环管理，原始权益人就发行本次基础设施 REITs 不存在为房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求的情况。

（十）基金募集不涉及新增地方政府隐性债务

根据本基金相关法律文件的约定，首农信息作为原始权益人将项目公司 100%股权转让予专项计划并收取相应的股权转让价款作为回收资金，该等回收资金属于权益性资金而非负有偿还义务的债务性资金；同时，基金募集资金中的剩余部分将通过股东借款的形式支付至由专项计划持股的项目公司，用于定向偿还项目公司特定债务。从上述资

金性质及流向来看，本基金募集不涉及原始权益人替政府举债、由政府提供担保或由财政资金偿还等新增地方政府隐性债务的情形。

同时，首农信息已出具《关于开展基础设施 REITs 不涉及新增地方政府隐性债务的承诺函》说明：“本公司未以任何方式承担地方政府隐性债务，本次基础设施 REITs 的申报发行不涉及地方政府隐性债务。本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。”

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

四、基础设施项目的权属和资产范围

首农元中心项目位于北京市海淀区西二旗西路 16 号院，占地面积 60,421.48 平方米，建筑面积 203,643.55 平方米，《不动产权证书》编号为京(2021)海不动产权第 0005205 号、京(2022)海不动产权第 0021222 号、京(2022)海不动产权第 0021223 号、京(2022)海不动产权第 0021224 号、京(2022)海不动产权第 0021225 号、京(2022)海不动产权第 0021227 号、京(2022)海不动产权第 0021228 号、京(2022)海不动产权第 0021229 号、京(2022)海不动产权第 0021230 号、京(2022)海不动产权第 0021231 号、京(2022)海不动产权第 0021232 号、京(2022)海不动产权第 0021233 号及京(2023)海不动产权第 0013909 号，用途为科研用地/科研楼及配套（具体用途详见本法律意见书第五章“项目合法合规性”第（二）节“基础设施项目的投资建设”第 3 项“土地”第（4）小节“不动产权证书”），土地使用期限至 2040 年 12 月 8 日止。首农元中心项目总计包括 11 栋建筑物和 1 栋附属地下建筑物，其中除五号楼以外的楼栋均已于 2021 年建成并完成验收，五号楼于 2022 年建成并完成验收。

截至尽职调查基准日，原始权益人为底层基础设施项目权利人，实际享有底层基础设施项目的所有权。原始权益人将根据本项目的重组方案将底层基础设施项目以无偿划

转方式划入其全资持有的项目公司，待重组完成后，项目公司将实际享有底层基础设施项目的所有权。

经核查，本所律师认为，本项目所涉底层基础设施项目权属清晰、资产范围明确，均已完成相应的权属登记。原始权益人依法合规拥有底层基础设施项目所有权，待重组完成后，项目公司将依法持有底层基础设施项目。

五、基础设施项目的合法合规性

（一）项目公司

1. 项目公司的主体资格

根据北京市海淀区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108MAC5XM3L4U）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，项目公司的基本情况如下：

企业名称	元创新（北京）科技产业有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	安东
住所	北京市海淀区西二旗西路 16 号院 6 号楼 5 层 101
注册资本	10 万元人民币
成立日期	2023-01-19
营业期限	2023-01-19 至无固定期限
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；停车场服务；会议及展览服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；广告设计、代理；广告制作。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

项目公司目前的唯一股东是原始权益人首农信息（占注册资本的 100%），首农信息享有 100% 的股东权利，并承担相应的义务。项目公司的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

根据项目公司提供的《公司章程》并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，

截至尽职调查基准日，项目公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、注册）”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单，不存在破产、解散、清算以及其它根据中国现行法律法规和项目公司《公司章程》的规定应当终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

根据首农信息出具的说明并经本所核查，项目公司经营底层基础设施项目的方式主要为将底层基础设施项目对外出租用于研发办公用途，相关法律法规未明确要求项目公司就该等经营事项需另行取得相关经营许可或其他经营资质。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，项目公司合法设立且有效存续，不存在依据法律法规及其公司章程规定应当终止的情形。

2. 项目公司的治理结构

经本所律师核查，项目公司按照《公司法》《公司章程》及其他法律、法规的规定，不设董事会，设执行董事一名，由股东委派产生，不设监事会，设监事一名，由股东任命产生；公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。根据本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，项目公司主要人员为法定代表人兼执行董事安东、总经理毛焕华和监事乔昕。

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

3. 信用状况

根据北京银行于2024年7月11日向项目公司出具的《企业客户信用信息》（北京银行专用版）（报告编号：2024071110004580183361；查询机构：D10121000H0001），并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，项目公司不属于被执行人及失信被执行人。

基于上述，本所律师认为，项目公司具有独立的中国企业法人资格，项目公司组织机构健全清晰，不存在被有权部门认定为失信被执行人的情形，具备进行本基金有关交易的资质；项目公司经营底层基础设施项目符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（二）基础设施项目的投资建设

根据北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2021 年 1 月 28 日核发的编号为“京（2021）海不动产权第 0005205 号”的《不动产权证书》、于 2022 年 6 月 1 日核发的编号为“京（2022）海不动产权第 0021222 号、京（2022）海不动产权第 0021223 号、京（2022）海不动产权第 0021224 号、京（2022）海不动产权第 0021225 号、京（2022）海不动产权第 0021227 号、京（2022）海不动产权第 0021228 号、京（2022）海不动产权第 0021229 号、京（2022）海不动产权第 0021230 号、京（2022）海不动产权第 0021231 号、京（2022）海不动产权第 0021232 号、京（2022）海不动产权第 0021233 号”的《不动产权证书》及 2023 年 3 月 24 日核发的编号为“京（2023）海不动产权第 0013909 号”的《不动产权证书》所载信息，首农元中心项目位于北京市海淀区西二旗西路 16 号院，占地面积 60,421.48 平方米，建筑面积 203,643.55 平方米。

经审查，该项目由原始权益人开发建设，原始权益人就该项目的开发建设取得了下述文件：

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
政府投资项目审批	项目建议书批复	/	/	/	不适用
	可行性研究报告批复	/	/	/	不适用
	初步设计批复	/	/	/	不适用
企业投资项目核准		/	/	/	不适用
企业投资项目备案		2014-8-25、 2016-7-19、 2017-6-22、 2017-12-13	北京市海淀区发展和改革委员会	京海淀发改（备） [2014]162 号、京海淀发改（备） [2016]242 号、 京海淀发改（备） [2017]215 号、京海淀发改（备） [2017]361 号	/
规划	建设项目选址意见书	/	/	/	不适用

手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	备注
建设用地规划许可证	/	/	/	<p>根据北京市规划和自然资源委员会海淀分局于2023年10月18日向首农信息出具的《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的复函》（京规自海函〔2023〕1006号）：根据2019年修订的《北京市城乡规划条例》，为巩固北京市营商环境和改善工程建设项目审批制度，建设用地规划许可证不再办理。北京市规划和自然资源委员会官网已公示“按照《北京市城乡规划条例》，明确不再办理建设用地规划许可”的信息。北京市自2019年已取消办理建设用地规划许可证，《建设用地规划许可证》已不具备办理条件，首农元中心项目无需补办《建设用地规划许可证》，首农元中心项目不会因未取得上述手续遭受行政处罚。</p>
建设工程规划许可证	2021-2-2、 2021-2-8	北京市规划和自然资源委员会海淀分局	建字第110108202100018号2021规自（海）建字0006号、建字第110108202100022号2021规自（海）建字0008号、建字第110108202100023号2021规自（海）建字0009号、建字第	/

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
				110108202100024 号 2021 规自（海）建字 0010 号	
土地	土地取得方式	协议出让			
		2015-8-28、 2020-12-9、 2023-2-7	北京市土地整理储备中心海淀区分中心、北京市规划和自然资源委员会海淀分局	京土整储（海）开字（2015）第 001 号、京（海）地出（合）字（2020）第 0001 号及补充协议	为协议出让，已签署出让合同、全额支付土地出让金及相关契税
	土地预审意见	2014-11-28	北京市国土资源局海淀分局	京国土海预[2014]0063 号	基础设施项目实际办理用地手续时《建设项目用地预审意见》已过期，根据北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2023 年 10 月 18 日向首农信息出具的《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的复函》（京规自海函〔2023〕1006 号）：根据 2019 年发布的《多规合一的通知》的规定，第一条“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”，首农元中心项目无需重新办理《建设项目用地预审意见》，首农元中心项目不会因未取得上述手续遭受行政处罚。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
建设用地批准书（2019年以前）		/	/	/	根据北京市规划和自然资源委员会海淀分局于2023年10月18日向首农信息出具的《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的复函》（京规自海函〔2023〕1006号）：根据2019年发布的《多规合一的通知》的规定，第二条“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”，首农元中心项目无需办理《建设用地批准书》，首农元中心项目不会因未取得上述手续遭受行政处罚。
建设项目土地使用权证（或不动产权证）		2021-1-28、 2022-6-1、 2023-3-24	北京市规划和自然资源委员会海淀分局	京（2021）海不动产权第0005205号、京（2022）海不动产权第0021222号、京（2022）海不动产权第0021223号、京（2022）海不动产权第0021224号、京（2022）海不动产权第0021225号、京（2022）海不动产权第0021227号、京（2022）海不动产权第0021228号、京（2022）海不动产权第0021229号、京	/

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
				(2022)海不动产权第0021230号、京(2022)海不动产权第0021231号、京(2022)海不动产权第0021232号、京(2022)海不动产权第0021233号、京(2023)海不动产权第0013909号	
环评	环境影响评价(报告书、报告表和登记表)批复	2015-11-26	北京市海淀区环境保护局	海环保审字[2015]1197号	/
	排污许可证(2016年以后)	/	/	/	不适用
施工许可	施工许可证	2021-4-29	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	编号 110108202104290101、 编号 110108202104290201	/
竣工验收	综合验收	2021-10-20、 2022-11-3	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	0644海竣2021(建)0074号、0645海竣2021(建)0075号、0527海竣2022(建)0041号	/
	专项验收-档案验收	2021-8-26	北京市规划和自然资源委员会	2021建档验字0178号、2021建档验字0180号、2021建档验字0177号、2021建档验字0179号	/
	专项验收-人防验收	2021-10-15	海淀区人民防空办公室	(2021)京防(海)竣备字0025号、(2021)京防(海)竣备字0024号	/

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
	专项验收-规划验收	2021-10-9	北京市规划和自然资源委员会海淀分局	2021 规自（海）竣字 0069 号、2021 规自（海）竣字 0070 号、2021 规自（海）竣字 0068 号、2021 规自（海）竣字 0071 号	/
	专项验收-环保验收	2022-9-23	北京市海淀区生态环境局	/	根据环境保护部发布的《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4 号） ¹ 及北京市生态环境局发布的《建设单位开展自主环境保护验收指南》 ² ，建设单位为建设项目

¹ 《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》

国环规环评〔2017〕4 号

第四条第一款 建设单位是建设项目竣工环境保护验收的责任主体，应当按照本办法规定的程序和标准，组织对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告，公开相关信息，接受社会监督，确保建设项目需要配套建设的环境保护设施与主体工程同时投产或者使用，并对验收内容、结论和所公开信息的真实性、准确性和完整性负责，不得在验收过程中弄虚作假。

第十一条 除按照国家需要保密的情形外，建设单位应当通过其网站或其他便于公众知晓的方式，向社会公开下列信息：

- （一）建设项目配套建设的环境保护设施竣工后，公开竣工日期；
- （二）对建设项目配套建设的环境保护设施进行调试前，公开调试的起止日期；
- （三）验收报告编制完成后 5 个工作日内，公开验收报告，公示的期限不得少于 20 个工作日。

建设单位公开上述信息的同时，应当向所在地县级以上环境保护主管部门报送相关信息，并接受监督检查。

² 《建设单位开展自主环境保护验收指南》

一、验收范围及期限

（一）范围

编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目应当依法开展自主环境保护验收；编制环境影响登记表的建设项目，不需要开展自主环境保护验收。

.....

六、开展验收

（十一）验收报告公示

1. 公示时限

除按照国家需要保密的情形外，验收监测(调查)报告、验收意见和“其他需要说明的事项”三项文件作为验收报告，在编制完成后 5 个工作日内，建设单位应通过其网站或其他便于公众知晓的方式向社会主动公示验收报告，公示的期限不得少于 20 个工作日。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
					竣工环境保护验收的责任主体，建设项目由建设单位制作验收报告、将验收报告向社会公示并向所在地县级以上环境保护主管部门报送相关信息。《北京市海淀区生态环境局接收企业自主验收材料受理书》载明：中关村移动智能服务创新园项目竣工环境保护自主验收报告及自主验收公示信息材料已收到。基础设施项目已完成环保验收。
	专项验收-消防验收	2021-9-18、 2022-9-29	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	海建消验字[2021]第0432号、海建消验字[2021]第0431号、海建消验字[2022]第0072号	/
	专项验收-节能验收	2021-10-18	/	/	根据《北京市住房和城乡建设委员会关于取消北京市民用建筑节能专项验收备案事项的通知》（京建法〔2017〕10号），自2016年2月18日起，北京市新取得立项批准文件的建设工程，取消民用建筑节能专项验收备案事项。建设单位应当按照规定组织建筑节能专项验收。根据《中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等6项；1#科研楼等3项）竣工验收报告》及《中关村移动智能服务

2.报送验收报告

建设单位应将公开的验收报告报送至项目所在地生态环境部门，跨区的项目则分别报送其所在区的生态环境部门。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
					创新园（12#科研楼等3项；3#科研楼等7项）竣工验收报告》显示，基础设施项目已经完成节能验收。
外资	不涉及	/	/	/	不适用
其他重要手续	节能审查	2017-5-10	北京市发展和改革委员会	京发改（能评）[2017]20号	/

1. 项目可行性研究报告批复或核准、备案文件

首农元中心项目为企业投资项目，截至尽职调查基准日，已取得的项目审批相关文件如下：

（1）项目立项备案

2014年8月25日，北京市海淀区发展和改革委员会向首农信息下发了《项目备案通知书》（京海淀发改（备）[2014]162号），同意对中关村移动智能服务创新园项目予以备案。项目建设地点在北京市海淀区西二旗，东至西二旗中路，西至西二旗西路，南至规划安宁庄北路，北至铭科苑小区南围墙。总占地面积69,236平方米，总建筑面积209,290平方米。

2016年7月19日，北京市海淀区发展和改革委员会向首农信息下发了《项目备案延期通知书》（京海淀发改（备）[2016]242号），同意中关村移动智能服务创新园项目备案文件有效期延长至2017年8月24日。原2014年8月25日出具的京海淀发改（备）[2014]162号项目备案通知书其他内容不变。

2017年6月22日，北京市海淀区发展和改革委员会向首农信息下发了《项目备案变更证明》（京海淀发改（备）[2017]215号），项目名称为中关村移动智能服务创新园；建设地点为海淀区西二旗，东至西二旗中路，西至西二旗西路，南至规划安宁庄北路，

北至铭科苑小区南围墙；总占地面积为 69,236 平方米；总建筑面积为 346,448.69 平方米。

2017 年 12 月 13 日，北京市海淀区发展和改革委员会向首农信息下发了《项目备案变更证明》（京海淀发改（备）[2017]361 号），项目名称为中关村移动智能服务创新园；建设地点为海淀区西二旗，东至西二旗中路，西至西二旗西路，南至规划安宁庄北路，北至铭科苑小区南围墙；项目建设内容为办公科研楼；园区楼宇由独栋总部、产业中心、展示交流中心、服务中心、主题餐厅组成；总占地面积为 69,236 平方米；总建筑面积为 346,448.69 平方米。

（2）设计方案批复

2014 年 9 月 30 日，北京市规划委员会海淀分局向首农信息下发了《北京市规划委员会建设项目规划条件（自有用地）》（2014 规（海）条字 0011 号），项目位于海淀区西二旗中路 29 号，东临安宁庄西路，南临安宁庄北路，西临西二旗西路，北临西二旗智学苑中路。项目总用地规模为 69,236 平方米，规划建设用地性质为 B23 研发设计用地，建筑使用性质为科研设计用房。

2016 年 1 月 28 日，北京市规划委员会海淀分局向首农信息下发了《北京市规划委员会关于中关村移动智能服务创新园项目规划设计方案审查意见的复函》（2016 规（海）复函字 0002 号），项目位于海淀区西二旗中路 29 号，东临安宁庄西路，南临安宁庄北路，西临西二旗西路，北临西二旗智学苑中路。项目总规划用地面积为 69,860.414 平方米，规划建设用地性质为 B23 研发设计用地，建筑使用性质为科研设计用房，总建筑面积为 346,448.69 平方米。

2. 规划许可

底层基础设施项目为出让项目无需办理选址意见书。底层基础设施项目已取得的规划审批相关文件如下：

（1）建设用地规划许可

本所律师注意到，底层基础设施项目未取得《建设用地规划许可证》。经核查，底层基础设施项目所对应项目土地原为首农食品集团下属三元食品股份有限公司办公及牛

奶生产厂房旧址，系通过出让方式取得的国有工业用地，2014年，首农信息向北京市海淀区发展和改革委员会申请办理了《项目备案通知书》（京海淀发改（备）[2014]162号），对首农元中心项目进行立项；向北京市规划委员会海淀分局申请办理了《北京市规划委员会建设项目规划条件（自有用地）》（2014规（海）条字0011号），将规划建设用地性质调整为研发设计用地，确定了各项规划条件；向北京市国土资源局海淀分局申请办理了《北京市国土资源局建设项目用地预审意见》（京国土海预[2014]0063号），完成用地预审。2016至2017年，首农信息为首农元中心项目办理了立项变更手续和规划设计方案审查。之后，由于《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发〔2017〕39号）项下的弹性供地政策实施细则，即《北京市海淀区人民政府关于构建高精尖经济结构产业空间资源管理和利用的实施意见（试行）》于2019年5月24日出台，首农信息据此申请办理后续用地及规划审批手续，导致首农信息于2014年已取得的《建设项目用地预审意见》过期，且在2019年前未能取得《建设用地规划许可证》与《建设用地批准书》。

国务院办公厅于2018年5月14日发布实施的《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33号）规定，以北京市等城市作为试点城市，试点工程建设项目审批制度改革，精简审批事项和条件，由同一部门实施的管理内容相近或者属于同一办理阶段的多个审批事项，应整合为一个审批事项。基于此，《北京市城乡规划条例》在2019年修订时将建设用地规划许可证从依法应取得的规划许可证件中删除。因此在首农信息补办手续时，《建设用地规划许可证》已不再办理。

经查询北京市规划与自然资源局网站³，其上公示：建设用地规划许可证“按照新修订的《北京市城乡规划条例》，本事项为2019年4月28日实施前的历史信息，此后已不再办理”。因此，因缺少补办证照的办事流程，底层基础设施项目建设时期的《建设用地规划许可证》已不具备补办条件。

北京市规划和自然资源委员会海淀分局于2023年10月18日向首农信息出具了《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的复函》（京规自海函〔2023〕1006号），确认根据2019年修订的《北京市城乡规划条例》，为巩固北京市营商环境和改善工程建设项目审

³ <http://yewu.ghzrzyw.beijing.gov.cn/gwxxfb/cxghjsgcgh/jsydgh.html>

批制度，建设用地规划许可证不再办理。北京市规划和自然资源委员会官网已公示“按照《北京市城乡规划条例》，明确不再办理建设用地规划许可”的信息。北京市自 2019 年已取消办理建设用地规划许可证，《建设用地规划许可证》已不具备办理条件，首农元中心项目无需补办《建设用地规划许可证》，首农元中心项目不会因未取得上述手续遭受行政处罚。

（2）建设工程规划许可

2021 年 2 月 2 日，首农信息就首农元中心项目取得了北京市规划和自然资源委员会海淀分局颁发的编号为建字第 110108202100018 号 2021 规自（海）建字 0006 号的《建设工程规划许可证》，建设项目名称为中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项），建设位置为海淀区西二旗中路 29 号，建筑规模为总面积 57,016.14 平方米，其中对应底层基础设施项目 4 号楼人防出入口。

2021 年 2 月 8 日，首农信息就首农元中心项目取得了北京市规划和自然资源委员会海淀分局颁发的编号为建字第 110108202100022 号 2021 规自（海）建字 0008 号的《建设工程规划许可证》，建设项目名称为中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项），建设位置为海淀区西二旗中路 29 号，建筑规模为总面积 110,776.82 平方米，其中对应底层基础设施项目 2 号楼、8 号楼和 15 号楼东区。

2021 年 2 月 8 日，首农信息就首农元中心项目取得了北京市规划和自然资源委员会海淀分局颁发的编号为建字第 110108202100023 号 2021 规自（海）建字 0009 号的《建设工程规划许可证》，建设项目名称为中关村移动智能服务创新园（3#科研楼等 7 项），建设位置为海淀区西二旗中路 29 号，建筑规模为总面积 121,746.13 平方米，其中对应底层基础设施项目 3 号楼、4 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼、14 号楼及 15 号楼西区。

2021 年 2 月 8 日，首农信息就首农元中心项目取得了北京市规划和自然资源委员会海淀分局颁发的编号为建字第 110108202100024 号 2021 规自（海）建字 0010 号的《建设工程规划许可证》，建设项目名称为中关村移动智能服务创新园（1#科研楼等 3 项），建设位置为海淀区西二旗中路 29 号，建筑规模为总面积 53,501.34 平方米，其中对应底层基础设施项目 1 号楼、9 号楼和 10 号楼。

因此，底层基础设施项目全部楼栋均分别办理了《建设工程规划许可证》。

3. 土地

底层基础设施项目已取得的土地审批相关文件如下：

(1) 用地预审意见

2014年11月28日，北京市国土资源局海淀分局向首农信息下发了《北京市国土资源局建设项目用地预审意见》（京国土海预[2014]0063号），项目名称为中关村移动智能服务创新园，用地位置为北京市海淀区西二旗中路29号，用地总规模为6.99公顷。用地预审意见有效期为两年，自批准之日起计算，有效期满三十日之前，在项目用地情况及批复内容未发生改变的前提下，建设单位可申请延期。

首农信息实际办理底层基础设施项目用地手续时前述《建设项目用地预审意见》已过期（具体原因参见本法律意见书第五章“项目合法合规性”第（二）节“基础设施项目的投资建设”第2项“规划许可”第（1）小节“建设用地规划许可”，此处不再赘述），根据底层基础设施项目投资建设时期有效的《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规〔2016〕16号，2017年01月01日生效）规定，“在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目，可不进行建设项目用地预审”，及《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，以下简称“《多规合一的通知》”）第一条“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”，首农元中心项目已取得的《建设项目用地预审意见》不再重新办理。

北京市规划和自然资源委员会海淀分局于2023年10月18日向首农信息出具了《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的复函》（京规自海函〔2023〕1006号），确认根据2019年发布的《多规合一的通知》的规定，第一条“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”，首农元中心项目无需重新办理《建设项目用地预审意见》，首农元中心项目不会因未取得上述手续遭受行政处罚。

(2) 用地批准书

底层基础设施项目当时未取得《建设用地批准书》（具体原因参见本法律意见书第五章“项目合法合规性”第（二）节“基础设施项目的投资建设”第2项“规划许可”第（1）小节“建设用地规划许可”，此处不再赘述），但根据《多规合一的通知》规定，

将《建设用地规划许可证》《建设用地批准书》合并，不再单独核发建设用地批准书。据此，北京市自 2019 年 9 月 17 日起《建设用地规划许可证》和《建设用地批准书》均已不再办理，北京市深化工程建设项目审批制度改革领导小组办公室于 2021 年 8 月 31 日发布《关于印发〈北京市工程建设项目审批事项清单〉和〈北京市工程建设项目审批流程图〉的通知》及 2023 年 8 月 22 日发布的《关于印发〈北京市工程建设项目审批流程图（2023 年修订版）〉的通知》，根据其附件《北京市工程建设项目审批事项清单》和《北京市工程建设项目审批流程图（2023 年修订版）》中列明的社会投资工程建设项目（房屋建筑类）审批流程，北京市对于社会投资工程建设项目（房屋建筑类）所涉及的审批流程并不包含《建设用地规划许可证》和《建设用地批准书》。

《建设用地批准书》项下涉及的用地审批手续及证载审批事项主要包括用地面积、土地所有权性质、土地取得方式、土地用途、土地坐落及四至等，该等信息在土地出让合同及不动产权登记证中均有记载，且《建设用地批准书》的发证单位与土地出让合同的签署单位以及不动产权登记证的发放单位一致，因此《建设用地批准书》项下批准事项与项目已取得的其他证照重复，未办理《建设用地批准书》并不会导致用地审批手续遗漏。按照关于《北京市城乡规划条例（修订草案）》的说明，“建设单位取得国有土地使用权即意味着获得用地许可”，底层基础设施项目原始权益人已合法取得土地使用权并办理了不动产权登记，未办理《建设用地批准书》并不影响其用地手续的合规性。

北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2023 年 10 月 18 日向首农信息出具了《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的复函》（京规自海函〔2023〕1006 号），确认根据 2019 年发布的《多规合一的通知》的规定，第二条“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”，首农元中心项目无需办理《建设用地批准书》，首农元中心项目不会因未取得上述手续遭受行政处罚。

（3）土地出让合同

2020 年 12 月 9 日，首农信息与北京市规划和自然资源委员会海淀分局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京（海）地出（合）字（2020）第 0001 号），约定原始权益人以协议出让方式取得宗地编号为 110108017001GB00430，宗地总面积为

60,421.48 平方米，宗地坐落于北京市海淀区西二旗中路 29 号的土地。宗地的用途为科研用地。使用权出让年限为 20 年。该项目用地中 749.52 平方米已于 2015 年 8 月 28 日由首农信息与北京市土地整理储备中心海淀区分中心签订《北京市海淀区中关村移动智能服务创新园教育科研用地土地开发建设补偿协议》（京土整储（海）开字[2015]第 001 号）。土地出让价款为 1,106,608,647.20 元，其中政府土地收益为 1,090,009,597.20 元，土地开发建设补偿费为 16,599,050 元。

2023 年 2 月 7 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局与原始权益人签署了《补充协议》，依据该项目竣工测量结果，双方经协商，共同对于 2020 年 12 月 9 日签订的位于北京市海淀区西二旗中路 29 号地块项目的《北京市国有土地使用权出让合同》作出变更：将出让合同所约定的宗地位置核定为：海淀区西二旗西路 16 号院；将出让合同第二章第五条及第三章第十三条将出让合同所约定的出让宗地范围内规划建筑使用性质变更为：科研设计用房、科研附属（辅助）用房、自行车库、机动车库、设备用房；将出让合同第二章第八条“本合同项下宗地的国有建设用地使用权其中政府土地收益为人民币大写壹拾亿玖仟万玖仟伍佰玖拾柒点贰元（小写 1,090,009,597.20 元）”，变更为：壹拾壹亿玖拾万肆仟叁佰贰拾柒元玖角（小写 1,100,904,327.9 元），本次应补缴政府土地收益壹仟零捌拾玖万肆仟柒佰叁拾元柒角（小写 10,894,730.7 元）。

根据首农信息提供的《北京市非税收入一般缴款书》《中央非税收入统一票据》及《中华人民共和国完税凭证》等缴费凭证，首农信息已全额支付上述土地建设补偿费及土地出让金。

（4）不动产权证书

2021 年 1 月 28 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局向首农信息下发《不动产权证书》（京（2021）海不动产权第 0005205 号），使用期限至 2040 年 12 月 8 日，土地面积为 60,421.48 平方米，坐落于北京市海淀区西二旗中路 29 号，用途为科研用地，权利性质为出让。

2022 年 6 月 1 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局向首农信息下发《不动产权证书》（京（2022）海不动产权第 0021222 号），使用期限至 2040 年 12 月 8 日，土地面积为 60,421.48 平方米，房屋建筑面积为 11,695.48 平方米，坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 1 号楼-4 至 5 层 101，不动产单元号为 110108017001GB00430F00140001，用途

为科研用地/科研楼，权利性质为出让。

2022年6月1日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局向首农信息下发《不动产权证书》（京（2022）海不动产权第0021223号），使用期限至2040年12月8日，土地面积为60,421.48平方米，房屋建筑面积为5,518.09平方米，坐落于海淀区西二旗西路16号院2号楼-4至5层101，不动产单元号为110108017001GB00430F00130001，用途为科研用地/科研楼，权利性质为出让。

2022年6月1日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局向首农信息下发《不动产权证书》（京（2022）海不动产权第0021224号），使用期限至2040年12月8日，土地面积为60,421.48平方米，房屋建筑面积为17,426.48平方米，坐落于海淀区西二旗西路16号院3号楼-4至11层101，不动产单元号为110108017001GB00430F00120001，用途为科研用地/科研楼，权利性质为出让。

2022年6月1日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局向首农信息下发《不动产权证书》（京（2022）海不动产权第0021225号），使用期限至2040年12月8日，土地面积为60,421.48平方米，房屋建筑面积为5,778.48平方米，坐落于海淀区西二旗西路16号院4号楼-4至5层101，不动产单元号为110108017001GB00430F00110001，用途为科研用地/科研楼，权利性质为出让。

2022年6月1日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局向首农信息下发《不动产权证书》（京（2022）海不动产权第0021227号），使用期限至2040年12月8日，土地面积为60,421.48平方米，房屋建筑面积为3,793.81平方米，坐落于海淀区西二旗西路16号院6号楼-4至5层101，不动产单元号为110108017001GB00430F00100001，用途为科研用地/科研楼，权利性质为出让。

2022年6月1日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局向首农信息下发《不动产权证书》（京（2022）海不动产权第0021228号），使用期限至2040年12月8日，土地面积为60,421.48平方米，房屋建筑面积为18,021.63平方米，坐落于海淀区西二旗西路16号院7号楼-4至12层101，不动产单元号为110108017001GB00430F00090001，用途为科研用地/科研楼，权利性质为出让。

2022年6月1日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局向首农信息下发《不动产权证书》（京（2022）海不动产权第0021229号），使用期限至2040年12月8日，土地

面积为 60,421.48 平方米，房屋建筑面积为 18,296.22 平方米，坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 8 号楼-4 至 12 层 101，不动产单元号为 110108017001GB00430F00080001，用途为科研用地/科研楼，权利性质为出让。

2022 年 6 月 1 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局向首农信息下发《不动产权证书》（京（2022）海不动产权第 0021230 号），使用期限至 2040 年 12 月 8 日，土地面积为 60,421.48 平方米，房屋建筑面积为 4,470.99 平方米，坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 9 号楼-4 至 5 层 101，不动产单元号为 110108017001GB00430F00070001，用途为科研用地/服务配套用房，权利性质为出让。

2022 年 6 月 1 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局向首农信息下发《不动产权证书》（京（2022）海不动产权第 0021231 号），使用期限至 2040 年 12 月 8 日，土地面积为 60,421.48 平方米，房屋建筑面积为 38,466.14 平方米，坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 10 号楼-4 至 14 层 101，不动产单元号为 110108017001GB00430F00060001，用途为科研用地/科研楼，权利性质为出让。

2022 年 6 月 1 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局向首农信息下发《不动产权证书》（京（2022）海不动产权第 0021232 号），使用期限至 2040 年 12 月 8 日，土地面积为 60,421.48 平方米，房屋建筑面积为 14,855.72 平方米，坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 14 号楼-4 至 13 层 101，不动产单元号为 110108017001GB00430F00020001，用途为科研用地/科研楼，权利性质为出让。

2022 年 6 月 1 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局向首农信息下发《不动产权证书》（京（2022）海不动产权第 0021233 号），使用期限至 2040 年 12 月 8 日，土地面积为 60,421.48 平方米，房屋建筑面积为 93,169.79 平方米，用途为科研用地/机动车库、设备用房，科研、食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他，权利性质为出让。其中：不动产单元号为 110108017001GB00430F00010001，坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 15 幢-4 层至-1 层-101 的不动产房屋建筑面积为 63,524.32 平方米，由原始权益人持有，属于底层基础设施项目范围；不动产单元号为 110108017001GB00430F00010003，坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 15 幢-3 层-301 的不动产房屋建筑面积为 29,645.47 平方米，该项不动产单元已经北京市海淀区人民政府批准，并由中关村科学城管理委员会作出《产业审核意见书》转让予北京顺捷中恒科技有限公司，不属于底层基础设施项目

范围。

2023年3月24日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局向首农信息下发《不动产权证书》（京（2023）海不动产权第0013909号），使用期限至2040年12月8日，土地面积为60,421.48平方米，房屋建筑面积为1,796.19平方米，坐落于海淀区西二旗西路16号院5号楼-1至2层101，不动产单元号为110108017001GB00430F00150001，用途为科研用地/科研楼，权利性质为出让。

4. 环评程序

底层基础设施项目已取得的环评审批相关文件如下：

2015年11月26日，北京市海淀区环境保护局向首农信息下发《北京市海淀区环境保护局关于对中关村移动智能服务创新园项目环境影响报告表的批复》（海环保审字[2015]1197号），同意“中关村移动智能服务创新园”项目建设，项目位于海淀区西二旗中路29号，建筑面积348,044平方米。

5. 施工许可

底层基础设施项目已取得的施工审批相关文件如下：

2021年4月29日，原始权益人就首农元中心项目取得了北京市海淀区住房和城乡建设委员会下发的编号为110108202104290101号的《建筑工程施工许可证》，建设项目名称为中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等6项；1#科研楼等3项），建设地址为海淀区西二旗中路29号，合同开工日期为2018年4月1日，建筑规模为164,278.16平方米。其中对应底层基础设施项目1号楼、2号楼、8号楼、9号楼、10号楼及15号楼东区。

2021年4月29日，原始权益人就首农元中心项目取得了北京市海淀区住房和城乡建设委员会下发的编号为110108202104290201号的《建筑工程施工许可证》，建设项目名称为中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等3项；3#科研楼等7项），建设地址为海淀区西二旗中路29号，合同开工日期为2018年4月1日，建筑规模为178,762.27平方米。其中对应底层基础设施项目3号楼、4号楼、5号楼、6号楼、7号楼、14号楼及15号楼西区。

因此，底层基础设施项目全部楼栋均分别办理了《建筑工程施工许可证》。

6. 竣工验收（综合验收及消防、规划等专项验收）

底层基础设施项目已取得的竣工验收审批相关文件如下：

（1）规划验收

2021年10月9日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局作出《北京市规划和自然资源委员会海淀分局建设工程规划核验意见》（2021规自（海）竣字0068号），北京首农信息产业投资有限公司在海淀区西二旗中路29号建设的中关村移动智能服务创新园（3#科研楼7项），已纳入《北京市工程建设项目全过程服务监督系统》进行了管理，符合《建设工程规划许可证》（2021规自（海）建字0009号）批准的内容，总建筑面积共计121,664.68平方米。

2021年10月9日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局作出《北京市规划和自然资源委员会海淀分局建设工程规划核验意见》（2021规自（海）竣字0069号），北京首农信息产业投资有限公司在海淀区西二旗中路29号建设的中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等3项），已纳入《北京市工程建设项目全过程服务监督系统》进行了管理，符合《建设工程规划许可证》（2021规自（海）建字0006号）批准的内容，总建筑面积共计57,070.34平方米。

2021年10月9日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局作出《北京市规划和自然资源委员会海淀分局建设工程规划核验意见》（2021规自（海）竣字0070号），北京首农信息产业投资有限公司在海淀区西二旗中路29号建设的中关村移动智能服务创新园（2#科研楼6项），已纳入《北京市工程建设项目全过程服务监督系统》进行了管理，符合《建设工程规划许可证》（2021规自（海）建字0008号）批准的内容，总建筑面积共计111,178.33平方米。

2021年10月9日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局作出《北京市规划和自然资源委员会海淀分局建设工程规划核验意见》（2021规自（海）竣字0071号），北京首农信息产业投资有限公司在海淀区西二旗中路29号建设的中关村移动智能服务创新园（1#科研楼等3项），已纳入《北京市工程建设项目全过程服务监督系统》进行了管理，符合《建设工程规划许可证》（2021规自（海）建字0010号）批准的内容，总建筑面积共计53,753.88平方米。

（2）消防验收

2021年9月18日，北京市海淀区住房和城乡建设委员会向首农信息下发的《北京市海淀区住房和城乡建设委员会建设工程消防验收意见书》（海建消验字[2021]第0431号），位于海淀区西二旗中路29号的中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等3项；3#科研楼等7项）经评定建设工程消防验收合格，申报面积共计176,952.47平方米。

2021年9月18日，北京市海淀区住房和城乡建设委员会向首农信息下发的《北京市海淀区住房和城乡建设委员会建设工程消防验收意见书》（海建消验字[2021]第0432号），位于海淀区西二旗中路29号的中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等6项；1#科研楼等3项）经评定建设工程消防验收合格，申报面积共计164,278.16平方米。

2022年9月29日，北京市海淀区住房和城乡建设委员会向首农信息下发的《北京市海淀区住房和城乡建设委员会建设工程消防验收意见书》⁴（海建消验字[2022]第0072号），位于海淀区西二旗中路29号的中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等3项；3#科研楼等7项）经评定建设工程消防验收合格，申报面积共计1,809.8平方米。

（3）档案验收

2021年8月26日，北京市规划和自然资源委员会向首农信息下发的《北京市规划和自然资源委员会建设工程档案验收意见书》（2021建档验字0177号），在海淀区西二旗中路29号建设的中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等6项）工程档案内容基本齐全，并已按规定要求进行整理、组卷。

2021年8月26日，北京市规划和自然资源委员会向首农信息下发的《北京市规划和自然资源委员会建设工程档案验收意见书》（2021建档验字0178号），在海淀区西二旗中路29号建设的中关村移动智能服务创新园（3#科研楼等7项）工程档案内容基本齐全，并已按规定要求进行整理、组卷。

2021年8月26日，北京市规划和自然资源委员会向首农信息下发的《北京市规划和自然资源委员会建设工程档案验收意见书》（2021建档验字0179号），在海淀区西二旗中路29号建设的中关村移动智能服务创新园（1#科研楼等3项）工程档案内容基本齐全，并已按规定要求进行整理、组卷。

2021年8月26日，北京市规划和自然资源委员会向首农信息下发的《北京市规划和自然资源委员会建设工程档案验收意见书》（2021建档验字0180号），在海淀区西二

⁴系针对2022年竣工的5号楼进行的消防验收。

旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项）工程档案内容基本齐全，并已按规定要求进行整理、组卷。

（4）环保验收

根据环境保护部发布的《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4 号）及北京市生态环境局发布的《建设单位开展自主环境保护验收指南》，建设单位为建设项目竣工环境保护验收的责任主体，建设项目由建设单位制作验收报告、将验收报告向社会公示并向所在地县级以上环境保护主管部门报送相关信息。

2022 年 9 月 23 日，北京市海淀区生态环境局向首农信息下发的《北京市海淀区生态环境局接收企业自主验收材料受理书》载明：“中关村移动智能服务创新园项目竣工环境保护自主验收报告及自主验收公示信息材料已收到”。

（5）人防验收

2021 年 10 月 15 日，北京市海淀区人民防空办公室向首农信息下发的《人防工程竣工验收备案通知单》（〔2021〕京防（海）竣备字 0024 号），中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）经备案审查合格，总建筑面积为 178,762.27 平方米。

2021 年 10 月 15 日，北京市海淀区人民防空办公室向首农信息下发的《人防工程竣工验收备案通知单》（〔2021〕京防（海）竣备字 0025 号），中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项）经备案审查合格，总建筑面积为 164,278.16 平方米。

（6）竣工备案

根据首农信息提供的 2021 年 10 月 20 日北京市海淀区住房和城乡建设委员会出具的《工程竣工验收备案表》（0644 海竣 2021（建）0074 号）中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）工程已经竣工并完成备案，备案规模共计 176,952.47 平方米，备案内容为：7#科研楼；13#科研楼；4#科研楼；14#科研楼；12#科研楼；地下车库（西区）；4#人防出入口；3#科研楼；6#科研楼。

根据首农信息提供的 2021 年 10 月 20 日北京市海淀区住房和城乡建设委员会出具的《工程竣工验收备案表》（0645 海竣 2021（建）0075 号）中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项）工程已经竣工并完成备案，备案规模共计 164,278.16

平方米，备案内容为：2#人防出入口；1#科研楼；10#科研楼；2#科研楼；地下车库（东区）；11号科研楼；8#科研楼；1#人防出入口；9#服务配套用房。

根据首农信息提供的2022年11月3日北京市海淀区住房和城乡建设委员会出具的《工程竣工验收备案表》（0527海竣2022（建）0041号）中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等3项；3#科研楼等7项）5#科研楼工程已经竣工并完成备案，备案规模共计1,809.80平方米，备案内容为：5#科研楼。

（7）节能验收

根据《北京市住房和城乡建设委员会关于取消北京市民用建筑节能专项验收备案事项的通知》（京建法〔2017〕10号），自2016年2月18日起，北京市新取得立项批准文件的建设工程，取消民用建筑节能专项验收备案事项。建设单位应当按照规定组织建筑节能专项验收。

根据首农信息2021年10月18日出具的《中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等6项；1#科研楼等3项）竣工验收报告》，中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等6项；1#科研楼等3项），位于北京市海淀区西二旗中路29号，东临西二旗中路、南临小米科技园、西临西二旗西路、北临铭科苑小区，工程规划许可证编号为：2021规自（海）建字0008号、2021规自（海）建字0010号，总建筑面积为164,278.16平方米，验收内容包括节能系统检测，五方单位一致通过本工程竣工验收，质量评定合格。

根据首农信息2021年10月18日出具的《中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等3项；3#科研楼等7项）竣工验收报告》，中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等3项；3#科研楼等7项），位于北京市海淀区西二旗中路29号，东临西二旗中路、南临小米科技园、西临西二旗西路、北临铭科苑小区，工程规划许可证编号为：2021规自（海）建字0006号、2021规自（海）建字0009号，总建筑面积为178,762.27平方米，验收内容包括节能系统检测，五方单位一致通过本工程竣工验收，质量评定合格。

7. 其他重要手续

（1）节能审查文件

2017年5月10日，北京市发展和改革委员会向北京市海淀区发展和改革委员会下发编号为京发改（能评）[2017]20号的《北京市发展和改革委员会关于中关村移动智能服务创新园项目的节能审查意见》，经审查，原则同意该项目节能报告。中关村移动智能

服务创新园项目位于海淀区西二旗中路 29 号。项目总建筑面积 346,448.69 平方米，地上建筑面积 211,475.19 平方米，主要为科研用房及附属、服务中心等；地下建筑面积 134,973.5 平方米，主要为车库、设备用房等。

综上所述，本所律师认为，底层基础设施项目已按相关规定取得了企业投资项目备案、建设工程规划许可、环评批复、施工许可、竣工综合验收、专项（如消防、规划）验收、节能审查等固定资产投资管理相关手续，底层基础设施项目均已完成相应的权属登记，取得了不动产权证书，合法合规。

底层基础设施项目实际办理底层基础设施项目用地手续时《建设项目用地预审意见》过期，未取得《建设用地规划许可证》与《建设用地批准书》，根据《多规合一的通知》《北京市城乡规划条例》等相关法律法规，《建设项目用地预审意见》《建设用地批准书》和《建设用地规划许可证》在 2019 年以后已无需办理或补办，或已不具备补办条件。经北京市规划和自然资源委员会海淀分局 2023 年 10 月 18 日出具函件确认，首农元中心项目无需重新办理《建设项目用地预审意见》，无需办理《建设用地批准书》以及无需补办《建设用地规划许可证》，首农元中心项目不会因未取得上述手续遭受行政处罚。据此，本所律师认为，底层基础设施项目缺少的投资建设手续已由相关主管部门出具处理意见，不会影响底层基础设施项目后续的稳定运营。

8. 行政处罚

经核查，首农信息自 2021 年 1 月 1 日至尽职报告基准日曾受到行政处罚情况如下：

2021 年 4 月 14 日，北京市海淀区住房和城乡建设委员会向首农信息下发两份《行政处罚决定书》（京建法罚（海建）字[2021]第 61-1207 号、京建法罚（海建）字[2021]第 61-1208 号），对首农信息违反《中华人民共和国招标投标法》第三条的规定的违法行为，依据《中华人民共和国招标投标法》第四十九条的规定，分别处以工程合同价款 0.5%，即 158.66 万元及 169.6 万元的罚款。

根据《行政处罚缴款书》显示，首农信息于 2021 年 4 月 19 日足额缴纳了前述罚款。根据《中华人民共和国行政处罚法》第二十九条，对当事人的同一个违法行为，不得给予两次以上罚款的行政处罚。根据《中华人民共和国招标投标法》第四十九条，违反本法规定，必须进行招标的项目而不招标的，将必须进行招标的项目化整为零或者以其他方式规避招标的，责令限期改正，可以处项目合同金额千分之五以上千分之十以下

的罚款；对全部或者部分使用国有资金的项目，可以暂停项目执行或者暂停资金拨付；对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分，基于前述法定处罚方式，我们理解首农信息不会因前述事实再次遭受行政处罚。

北京市海淀区住房和城乡建设委员会于 2023 年 11 月 17 日出具了《北京市海淀区住房和城乡建设委员会关于北京首农信息产业投资有限公司相关行政处罚事项不构成重大违法违规情况的说明》，确认：“首农信息在我委行政执法过程中配合调查取证，认错态度端正，且项目施工过程中使用了具备相应资质等级证书的施工单位进行施工，未发生质量安全问题。截至本说明出具之日，罚款已足额缴纳完毕”。

综上所述，本所律师认为，首农信息作为原始权益人已经缴纳完毕上述行政处罚罚款，并已经依照法律法规及主管部门的规定进行了整改，底层基础设施项目已经完成建设并取得了建设工程规划许可、环评批复、施工许可、竣工综合验收、专项（如消防、规划）验收、节能审查等固定资产投资管理相关手续，底层基础设施项目均已完成相应的权属登记，取得了不动产权证书，相关行政处罚已办结，首农信息也不会因同一事项再次遭受行政处罚，北京市海淀区住房和城乡建设委员会已出具了《北京市海淀区住房和城乡建设委员会关于北京首农信息产业投资有限公司相关行政处罚事项不构成重大违法违规情况的说明》，因此我们认为存在前述行政处罚不会对基础设施项目主体资信及基础设施项目后续稳定运营造成重大不利影响。

（三）基础设施项目的运营

1. 基础设施项目的土地用途一致性

经核查底层基础设施项目的立项备案文件、设计方案批复、土地出让合同及不动产权证书，底层基础设施项目规划建设用地性质为 B23 研发设计用地，建筑物规划使用性质为科研设计用房，底层基础设施项目土地证载用途为科研用地，建筑物证载用途为科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、科研、食堂、厨房、其他等。

底层基础设施项目依据北京市人民政府 2017 年 12 月 31 日发布并生效的《北京市高精尖用地意见》获取项目用地，根据《北京市高精尖用地意见》第二条，“产业园区可安排建筑规模不超过地上总建筑规模 15%的配套设施，实现职住平衡、产城融合”“经市、区政府授权，园区开发企业可依法使用园区产业用地，向入园企业出租，但不得转

让；也可以建设并持有产业用房及其各项配套服务用房，出租给入园企业”。因此，底层基础设施项目用地作为研发产业用地，在规定范围内可以安排商业服务配套设施。

经核查首农元中心项目全部租赁合同，当前首农元中心项目主要租赁予北京顺捷中恒科技有限公司（以下简称“顺捷中恒”）、小米科技有限责任公司（以下简称“小米科技”）、北京标信智链科技有限公司（以下简称“标信智链”）、深圳市亚克尼斯半导体技术有限公司北京分公司（以下简称“亚克尼斯”）、北京合享智慧科技有限公司（以下简称“合享智慧”）、北京安州科技有限公司（以下简称“安州科技”）、华景传感科技（无锡）有限公司（以下简称“华景传感”）及北京普巴大数据有限公司（曾用名“北京普巴软件有限公司”，以下简称“普巴大数据”）等高新技术企业，用于其研发办公；另外，首农元中心项目部分租赁予北京星巴克咖啡有限公司（以下简称“星巴克”）、北京麦当劳食品有限公司（以下简称“麦当劳”）、沃歌斯（北京）餐饮管理有限公司（以下简称“沃歌斯”）、北京企泰远恒咨询服务有限公司（以下简称“企泰远恒”）、中国通信建设第一工程局有限公司（以下简称“通信建设公司”）作为商业服务配套使用，首农元中心项目实际用途为高新技术企业研发办公及部分商业服务配套，与其规划用途、不动产权证书所载用途相符。经核查，首农元中心项目出租作为配套设施的总建筑规模未达首农元中心项目总建筑规模的 15%，符合《北京市高精尖用地意见》的规定。

据此，本所律师认为，截至尽职调查基准日，底层基础设施项目的土地、建筑物实际用途与其规划用途、不动产权证书所载用途相符，底层基础设施项目配套设施建筑规模符合《北京市高精尖用地意见》的规定。

2. 主要收入的合法合规性

（1）租赁合同

根据首农信息提供的租赁合同台账及其所作的确认，截至尽职调查基准日，基础设施项目的运营时间未满 3 年。

经查阅基础设施项目项下的租赁合同台账以及致同会计师事务所就基础设施项目备考财务报表出具的审计报告（2021 年度、2022 年度、2023 年度及截至尽职调查基准日，以下统称“《财务报表及审计报告》”），基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，基础设施项目已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍。

经本所律师核查，并经查阅租赁合同台账、《财务报表及审计报告》，本所律师认为，

基础设施项目的现金流主要来源于租金收入，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

经查阅基础设施项目的租赁合同，基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生。

（2）重要现金流提供方

根据《招募说明书》以及首农信息提供的租赁合同台账，截至尽职调查基准日，单独及其关联方合计提供的现金流超过基础设施项目现金流总额 10%的租户为顺捷中恒和小米科技（以下合称“重要现金流提供方”）。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、金管总局网站、中国人民银行网站、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、“信用中国”网站、“信用中国北京”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏等网站，截至尽职调查基准日，前述信息渠道显示重要现金流提供方在最近三年内：不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

3. 其他收入的合法合规性

原始权益人已取得海淀区交通委员会下发的《北京市公共停车场经营备案证明》（海017G228），停车场名称为中关村移动智能服务创新园停车场，停车场地址为北京市海淀区西二旗中路 29 号，车位数为 1,798 个，有效期限为 2024 年 7 月 27 日至 2025 年 7 月 26 日。

基于上述，本所律师认为，底层基础设施项目停车场已取得了机动车停车场备案证书。

4. 运营收入的权利负担、权利限制情况

经本所律师核查国家企业信用信息公示系统、动产融资统一登记公示系统、中国执行信息公开网，截至本所律师核查日（2024 年 11 月 21 日），首农信息不存在应收账款融资登记、转让登记情况或应收账款被查封的情形。

综上所述，本所律师认为基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生。

（四）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

根据首农信息提供的基础设施项目租赁合同台账并经首农信息确认，截至尽职调查基准日，就基础设施项目，涉及 13 个租户，在租房屋面积共计 152,098.75 平方米。

经本所律师核查，首农信息提供的基础设施项目租赁合同台账所涉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。基础设施项目租赁合同台账所涉租赁合同不存在违反《民法典》第一百四十八条⁵、第一百四十九条⁶、第一百五十三条⁷、第一百五十四条⁸和第五百零六条⁹规定导致合同无效或可撤销的情形。

经首农信息确认，截至尽职调查基准日，基础设施项目由首农信息对外签署租赁合同。由于本项目拟通过无偿划转的方式对底层基础设施项目进行重组，重组后底层基础设施项目的不动产权人变更为项目公司，亦需要同步完成租赁合同的换签。

根据《项目公司股权转让协议》安排，首农信息、项目公司承诺于底层基础设施项目的不动产权人变更为项目公司后尽其最大努力尽快完成租赁合同换签，将底层基础设施项目范围内租赁合同的出租人变更为项目公司。在未完成全部租赁合同换签之前，首农信息需通过下述方式保障项目公司的利益：（1）若在《项目公司股权转让协议》约定的日期前未完成租赁合同换签或签署相关变更协议的，首农信息需通过 EMS 快递或邮件等合理方式就基础设施项目产权变更、租赁合同出租人变更及租金收款人的变更事项向未签署租赁合同换签协议或相关变更协议的租户发送《租赁合同变更通知书》；（2）根据无偿划转协议之约定处理资产移交日起至租赁合同换签完成期间首农信息以自己名义预收租赁合同项下应归属项目公司租金，并在收到款项后的 5 个工作日内以委托运营费的形式支付予项目公司，尽最大努力保障资产移交日起至租赁合同换签完成期间的租

⁵ 《中华人民共和国民法典》第一百四十八条：“一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”

⁶ 《中华人民共和国民法典》第一百四十九条：“第三人实施欺诈行为，使一方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，对方知道或者应当知道该欺诈行为的，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”

⁷ 《中华人民共和国民法典》第一百五十三条：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”

⁸ 《中华人民共和国民法典》第一百五十四条：“行为人与相对人恶意串通，损害他人合法权益的民事法律行为无效。”

⁹ 《中华人民共和国民法典》第五百零六条：“合同中的下列免责条款无效：（一）造成对方人身伤害的；（二）因故意或者重大过失造成对方财产损失的。”

金收入实际归属于项目公司的目的。在未完成全部租赁合同换签或签署相关变更协议之前，首农信息应保障项目公司租赁合同项下收益的获取，及时催缴和收取租金、配合保证金转付等，并应保障按无偿划转协议约定向项目公司及时支付由首农信息向承租人直接收取的基础设施项目相关收益（包括但不限于租金，或根据无偿划转协议约定应向项目公司转付的其他资金）。

2. 基础设施项目租赁合同备案情况

根据首农信息的确认并根据备案证明编号为：ZLFJZ2023 海 000188 号、ZLFJZ2023 海 000192 号、ZLFJZ2023 海 000196 号、ZLFJZ2023 海 000198 号、ZLFJZ2023 海 000199 号、ZLFJZ2023 海 000200 号 ZLFJZ2022 海 000064 号、ZLFJZ2023 海 000243 号、ZLFJZ2023 海 000242 号、ZLFJZ2023 海 000244 号的《北京市房屋租赁登记备案证明（非居住）》，截至尽职调查基准日，基础设施项目已租赁予顺捷中恒、小米科技、麦当劳、星巴克、沃歌斯的房屋租赁合同均办理登记备案手续，标信智链、亚克尼斯、合享智慧、安州科技、企泰远恒、华景传感、普巴大数据、通信建设公司的房屋租赁合同尚未办理登记备案手续。鉴于当前底层基础设施项目尚未完成重组，待重组后尚需完成租赁合同换签，待换签完成后，项目公司将尽快办理租赁合同备案相关手续。

根据《民法典》第七百零六条¹⁰的规定，房屋租赁合同未办理登记备案手续，不影响房屋租赁合同的效力，因此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。根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条¹¹及第二十三条¹²的规定，房屋租赁未按期完成登记备案的，可能面临 1000 元以上 1 万元以下罚款。

基于上述，本所律师认为，基础设施项目尚待在完成重组后办理租赁合同备案相关手续，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

¹⁰ 《中华人民共和国民法典》第七百零六条：“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。”

¹¹ 《商品房屋租赁管理办法》第十四条：“房屋租赁合同订立后 30 日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁当事人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。”

¹² 《商品房屋租赁管理办法》第二十三条：“违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以 1000 元以下罚款；单位逾期不改正的，处以 1000 元以上 1 万元以下罚款。”

备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，但是房屋租赁未按期完成登记备案的，存在被行政处罚的风险。

3. 房屋租赁合同承租人之优先购买权

如本法律意见书第六章“基础设施项目转让行为合法性、转让对价的支付和公允性”第（六）节“其他限制条件或特殊规定、约定情形”第4项“承租人对优先购买权的豁免”所述，截至本法律意见书出具日，首农信息已向全部享有优先购买权的承租人发出基础设施项目以100%股权转让方式转让予本基金的通知，相关承租人均书面同意放弃对底层基础设施项目行使优先购买权。

（五）基础设施项目投保情况

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，基础设施项目的投保情况具体如下：

根据原始权益人提供的《元中心园区一揽子文本保单》（保险单号：PQYC202311010000011943、PQA0202311010000001287），原始权益人为首农元中心项目投保财产一切险、营业中断保险情况如下：

投保人	北京首农信息产业投资有限公司	
被保险人	北京首农信息产业投资有限公司	
项目名称	中关村移动智能服务创新园保险项目	
投保险种	财产一切险、营业中断保险	
承保条件	财产一切险	保额 RMB4,028,713,500 元 免赔：一般免赔：每次事故免赔额为人民币 500 元 地震：每次事故赔偿限额不超过主保险金额的 80%，每次事故免赔额不低于人民币 40 万元或损失金额的 5%，两者以高者为准 恐怖袭击：每次事故免赔 10 万元
	营业中断保险	保额 RMB300,000,000.00 元 免赔 3 天
保险期限	自 2023 年 12 月 11 日 0:00 起至 2024 年 12 月 10 日 24:00 止	
免赔额	每次事故免赔 RMB50,000.00 元或损失 10%，以高者为准 每次事故是指一次事故或一次事件引起的一系列事故。	

根据原始权益人提供的《元中心园区一揽子文本保单》（保险单号：PQSD202311010000006426、PQA0202311010000001284、PZCG202311010000008549、PBBT202311010000000171），原始权益人为首农元中心项目投保机器损坏保险、营业中断保险、公众责任保险、雇员忠诚保险情况如下：

投保人	北京首农信息产业投资有限公司	
被保险人	北京首农信息产业投资有限公司 北京仲量联行物业管理服务有限公司第一分公司	
项目名称	中关村移动智能服务创新园保险项目	
投保险种	机器损坏保险、营业中断保险、公众责任保险、雇员忠诚保险	
承保条件	机器损坏保险	保额 RMB92,100,000.00 元 每次事故免赔额为人民币 500 元
	营业中断保险	保额 RMB300,000,000.00 元 免赔 3 天
	公众责任保险	累计赔偿限额 RMB30,000,000.00 元 附加停车场责任：累计赔偿限额 RMB30,000,000.00 元 免赔： 第三者财产损失：每次事故免赔额为人民币 500 元或 5%，以高者为准；第三者人身伤亡：医疗费用免赔 500 元，身故无免赔 附加停车场责任：每个事故每个车位免赔额 500 元
	雇员忠诚保险	累计赔偿限额 RMB500,000.00 元
保险期限	自 2023 年 12 月 11 日 0:00 起至 2024 年 12 月 10 日 24:00 止	

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

六、基础设施项目转让行为合法性、转让对价的支付和公允性

根据交易安排，本项目涉及基础设施项目资产转让和国有资产转让行为，本所律师针对转让行为的合法性法律分析如下：

首农信息正在办理底层基础设施项目的无偿划转程序，具体为：首农信息拟将持有的首农元中心项目资产及相关负债、人员等以无偿划转形式划转至新设立的项目公司。

原始权益人拟将其持有的项目公司 100%股权作为基础资产以非公开协议转让方式转让给资产支持证券管理人（代表专项计划），拟就此签署《项目公司股权转让协议》。就前述相关安排，根据中国法律的相关规定，具体分析如下：

（一）基础设施项目资产无偿划转及项目公司 100%股权转让所涉及的内 部决议程序

根据项目公司的《公司章程》¹³，本次项目公司 100%股权转让予资产支持证券管理人（代表专项计划）事宜应当由项目公司唯一股东首农信息审议决定。

项目公司唯一股东首农信息已于 2023 年 11 月 29 日出具了《股东决定》，决定首农信息将其持有的项目公司全部股权及债权（如有）作为基础资产以不低于国资评估备案价格转让予基础设施公募 REITs 专项计划。同意项目公司在申报及发行阶段根据监管机构及各中介机构的要求配合完成提供尽调资料、进行信息披露，向国家发改委、证监会、交易所等监管机构出具承诺函等必要函件及签署呈报材料。

根据首农信息的《公司章程》¹⁴，本次首农信息将基础设施项目资产无偿划转至项目公司及其所持有的项目公司 100%股权转让予资产支持证券管理人（代表专项计划）涉及首农信息的经营和投资计划的变更，应由首农信息执行董事审定方案并由股东决定。

原始权益人执行董事已于 2022 年 12 月 6 日作出执行董事决定，就首农信息作为原始权益人，以首农元中心作为基础设施底层资产，以项目公司 100%股权转让方式发行

¹³ 《元创新（北京）科技产业有限公司章程》第八条规定：“股东行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；（三）审议批准执行董事的报告；（四）审议批准监事的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（八）对发行公司债券作出决议；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（十）修改公司章程”

¹⁴ 《北京首农信息产业投资有限公司章程》第十条规定：“股东行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；（三）审议批准执行董事的报告；（四）审议批准监事的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决定；（八）对发行公司债券作出决定；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；（十）修改公司章程”；第十三条“执行董事行使下列职权：（一）负责向股东报告工作；（二）执行股东的决定；（三）审定公司的经营计划和投资方案；（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（六）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（七）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（八）决定公司内部管理机构的设置；（九）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项（十）制定公司的基本管理制度”。

基础设施公募 REITs 相关事宜拟定本项目整体方案。同意首农信息新设全资项目公司，并实缴项目公司注册资本，决定以无偿划转方式进行资产重组，将首农信息持有的首农元中心项目相关资产、负债、人员一并无偿划转至新设项目公司。同意首农信息将其持有的项目公司全部股权及债权（如有）作为基础资产以不低于国资评估备案价格转让予专项计划。同意首农信息在申报及发行阶段根据监管机构及各中介机构的要求配合完成提供尽调资料、进行信息披露，向国家发改委、证监会、交易所等监管机构出具原始权益人承诺函等必要函件及签署呈报申报材料。

原始权益人的唯一股东三元嘉业已于 2022 年 12 月 6 日向原始权益人出具股东决定，同意首农信息作为原始权益人，以首农元中心作为基础设施底层资产，以项目公司 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs。同意拟定的本项目整体方案（最终实施方案应以相关监管机构最终确认为准）。同意首农信息新设全资项目公司，并实缴项目公司注册资本。同意以无偿划转方式进行资产重组，将首农信息持有的首农元中心项目相关资产、负债、人员一并无偿划转至新设项目公司。同意首农信息将其持有的项目公司全部股权及债权（如有）作为基础资产以不低于国资评估备案价格转让予专项计划。同意首农信息在申报及发行阶段根据监管机构及各中介机构的要求配合完成提供尽调资料、进行信息披露，向国家发改委、证监会、交易所等监管机构出具原始权益人承诺函等必要函件及签署呈报申报材料。

根据三元嘉业《公司章程》¹⁵、首农信息的《公司章程》及三元嘉业《公司企业基本管理制度》，三元嘉业全资子公司首农信息处置资产以及发行本项目无需经三元嘉业董事会或股东会审议。

根据发起人的《公司章程》¹⁶，本次首农食品集团作为发起人参与发行公募 REITs 项目及首农信息将基础设施项目资产无偿划转至项目公司及其所持有的项目公司 100%

¹⁵ 《北京三元嘉业集团有限公司章程》第十二条规定：股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（三）审议批准董事会的报告；（四）审议批准监事会的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（八）对发行公司债券作出决议；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（十）修改公司章程”。董事会的职权范围为：“（一）负责召集股东会，并向股东会议报告工作；（二）执行股东会的决议；（三）审定公司的经营计划和投资方案；（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（六）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（七）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（八）决定公司内部管理机构的设置；（九）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（十）制定公司的基本管理制度；（十一）公司章程规定的其他职权。

¹⁶ 《北京首农食品集团有限公司章程》第二十六条规定：董事会的职责定位是定战略、作决策、防风险。董事会行使

股权转让予资产支持证券管理人（代表专项计划）涉及国有产权的变更应当由首农食品集团董事会审议决定。

发起人首农食品集团已于 2022 年 12 月 9 日召开董事会会议，会议通过决议同意本项目整体方案。同意首农食品集团作为发起人，首农信息作为原始权益人以首农元中心项目作为基础设施底层资产，以非公开协议转让项目公司 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs，转让价格不低于国资评估备案价格。同意首农信息以无偿划转方式进行资产重组，将持有的首农元中心相关资产、负债、人员一并无偿划转至新设项目公司。

根据《公司法》、项目公司、原始权益人及发起人的《公司章程》的相关规定及其他国资监管要求，首农信息作为原始权益人，就基础设施项目资产无偿划转及项目公司 100%股权转让事宜，已经有权决议机构决议通过。

（二）项目公司 100%股权转让所涉及的主管部门无异议函

根据《国家发展改革委关于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）规定，“如项目以协议出让方式取得土地使用权，原土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

下列职权：（一）向市国资委报告工作，执行市国资委决定；（二）制订公司章程和章程修改方案；（三）制定公司的基本管理制度；（四）研究制订公司的主业和定位，报市国资委审核，按照市国资委审核的公司定位和主业，制定公司的中长期发展规划及人才规划等子规划，报市国资委备案；（五）在已批准的主业范围以外，确定 1-3 个新业务领域，经市国资委备案后在投资管理上视同主业对待，根据发展情况申请将其调整为主业；（六）决定经营计划、投资计划和对外担保；（七）决定主业范围内的投资（不含境外）；（八）决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并对其实施监控；（九）制订公司主业资产的股份制改造方案（包括转让国有产权方案）；（十）制订公司重要子企业重组和股份制改造方案；（十一）除依照有关规定须由市国资委批准的重要子企业的重大事项外，依照法定程序决定或参与决定公司所出资企业的有关事项；（十二）制定公司投资、融资项目的决策程序、方法，投资收益的内部控制指标；（十三）制定公司年度财务预算方案、决算方案；（十四）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（十五）决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；（十六）制订公司增加或者减少注册资本的方案；（十七）制定公司发行债券的方案；（十八）决定公司发行中期票据、长期限含权中期票据、短期融资券、超短期融资券、资产支持票据、项目收益票据、非公开定向债务融资工具(PPN)入、私募债、二级及以下企业的发债事项；（十九）制订公司的合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；（二十）按照有关规定，决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理；决定除总经理、总会计师之外的其他高级管理人员薪酬。决定聘任或者解聘董事会秘书，根据总经理的提名聘任或者解聘总法律顾问；（二十一）决定公司经理层副职的经营业绩考核事项，并负责制定对经理层副职的业绩考核制度及方案。依据市委市政府、市国资委对企业负责人薪酬制度改革要求和相关办法，制定经理层副职的薪酬分配制度及方案，并报市国资委备案；（二十二）编制当年度工资总额预算方案，报送市国资委核准或备案。（二十三）制定企业年金方案及其重要条款修改方案，决定企业年金实施细则，并报市国资委备案；（二十四）批准核发各级子企业的产权登记表；（二十五）负责对除市政府、市国资委批准实施的经济行为所涉及的评估项目外的其他评估项目进行备案；（二十六）决定集团内部实施资产重组时的国有产权置换行为，国有产权置换以资产评估结果作为确定置换价格的依据，事后报市国资委备案；（二十七）决定集团所持有非上市公司的国有股权管理方案和股权变动事项；（二十八）变更公司的注册地址；（二十九）向所出资企业推荐或派出股东代表、董事、监事；（三十）负责内部控制的建立健全和有效实施；（三十一）市国资委授予的其他职权。

本项目土地系根据协议出让方式取得（详见本法律意见书第五章“项目合法合规性”第（二）节“基础设施项目的投资建设”第3项“土地”第（3）小节“土地出让合同”所述内容），根据本项目土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）北京市规划和自然资源委员会海淀分局于2023年10月18日向首农信息出具的《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的复函》（京规自海函〔2023〕1006号），基础设施项目所涉土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）北京市规划和自然资源委员会海淀分局已表示对本项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。

综上，本所律师认为，关于项目公司100%股权转让事项，基础设施项目所涉原土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）北京市规划和自然资源委员会海淀分局已表示对本项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。

（三）项目公司100%股权转让及基础设施项目资产无偿划转涉及国有资产转让的程序和合规性

经本所律师核查，首农信息系国有控股企业。就原始权益人基础设施项目资产无偿划转事项，原始权益人为国有控股企业，项目公司为其全资子公司，根据国务院国有资产监督管理委员会于2022年5月16日发布的《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号，以下简称“39号令”）的规定，国有控股、实际控制企业内部实施重组整合，经国家出资企业批准，该国有控股、实际控制企业与其直接、间接全资拥有的子企业之间，或其直接、间接全资拥有的子企业之间，可比照国有产权无偿划转管理相关规定划转所持企业产权。根据国务院国有资产监督管理委员会于2005年8月29日发布的《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》（国资发产权〔2005〕239号，以下简称“239号文”），企业国有产权在所出资企业内部无偿划转的，由所出资企业批准并抄报同级国资监管机构。首农食品集团董事会已于2022年12月9日作出董事会决议，同意首农信息以无偿划转方式进行资产重组，将持有的首农元中心相关资产、负债、人员一并无偿划转至新设项目公司，并抄报北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

就原始权益人拟将其持有的项目公司 100%股权作为基础资产以非公开协议转让方式转让给资产支持证券管理人（代表专项计划）事项，原始权益人、项目公司均为国有控股企业，因此项目公司 100%股权转让属于企业国有资产交易行为，应履行相应的审批程序。根据 39 号令的规定，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。

北京市人民政府国有资产监督管理委员会已于 2023 年 9 月 18 日出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首农食品集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关事项的批复》（京国资[2023]59 号），明确“原则同意北京首农信息产业投资有限公司发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）方案，同意方案中涉及的北京首农信息产业投资有限公司将相关拟发行资产（包括不动产）无偿划转至元创新（北京）科技产业有限公司，相关方产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施”。

综上，本所律师认为，本项目无偿划转事项已按照 39 号令及 239 号文的规定取得国家出资企业即首农食品集团的批准，并抄报北京市人民政府国有资产监督管理委员会；项目公司 100%股权转让事项符合 39 号令对非公开协议转让的规定，已获得国有资产监督管理机构批准。

(四)基础设施项目所涉权利负担权利人对解除权利负担的同意意见

根据发起人及原始权益人提供的合同台账、原始权益人出具的说明以及北京市海淀区不动产登记事务中心 2024 年 7 月 9 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》显示，基础设施项目不存在权利负担。

(五)发起人及原始权益人承诺函出具情况

根据原始权益人于 2023 年 7 月 29 日出具的承诺函，首农信息作为原始权益人承诺：“（1）本公司最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，底层基础设施项目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；（2）本公司本项目提供的所有申报材料符合真实、准确、完

备、合规、有效的要求，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；（3）本公司对底层基础设施项目项下资产转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，并已如实办理所有与底层基础设施项目项下资产转让相关的事项，并承担相应法律责任；（4）本公司承诺将 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）用于在建项目、前期工作成熟的新项目（含新建项目、改扩建项目，详见附件），或其他经批准同意的基础设施资产；不超过 10% 的净回收资金用于补充本公司的流动资金；截至本承诺函出具之日，拟新投资的项目真实存在，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和本公司主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。本公司承诺将按照承诺的金额和比例将募集资金中的净回收资金以项目资本金方式用于拟新投资的项目；（5）在基础设施基金发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施基金过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律风险，不将相关税收风险转由基础设施 REITs 基金管理人或投资人承担；（6）本公司承诺向国家发展改革委等监管机构提供的纳税方案与向税务部门提供的纳税方案完全一致；（7）在基础设施项目未来的运营管理安排中，本公司将采取有效的保障措施促进项目持续健康平稳运营。”

根据发起人于 2024 年 7 月 15 日出具的承诺函，首农食品集团作为发起人承诺：

“（1）本公司最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，首农信息运营底层基础设施项目期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题；（2）本公司提供的本项目所有申报材料符合真实、准确、完备、合规、有效的要求，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；（3）首农信息对底层基础设施项目项下资产转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，并已如实办理所有与底层基础设施项目项下资产转让限定条件解除相关的事项，并承担相应法律责任；（4）本项目募集资金拟投资的固定资产投资项目情况真实，不存在虚假陈述或误导性陈述；（5）在基础设施基金发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施基金过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，首农信息将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律风险，不将相关税收风险转由基础设施 REITs 基金管理人或投资人承担；（6）首农信息向国家发展改革委

等监管机构提供的纳税方案与向税务部门提供的纳税方案完全一致；（7）在基础设施项目未来的运营管理安排中，首农信息将采取有效的保障措施促进项目持续健康平稳运营。”

根据首农信息于 2024 年 7 月 29 日出具的《北京首农信息产业投资有限公司关于以首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITS）试点的承诺函（二）》“除与底层资产不可分割的人防工程（不在底层资产范围内）因本公司依法不享有所有权仅享有使用权，因而未办理产权登记，以及因历史原因首农元中心项目整体未取得《建设用地批准书》《建设用地规划许可证》外，本项目申请发行基础设施 REITs 的底层资产及底层资产不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。”

根据首农食品集团于 2024 年 7 月 15 日出具的《北京首农食品集团有限公司关于以首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITS）试点的承诺函（二）》“除与底层资产不可分割的人防工程（不在底层资产范围内）因首农信息依法不享有所有权仅享有使用权，因而未办理产权登记，以及因历史原因首农元中心项目整体未取得《建设用地批准书》《建设用地规划许可证》外，本项目申请发行基础设施 REITs 的底层资产及底层资产不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。”

（六）其他限制条件或特殊规定、约定情形

1. 《中关村国家自主创新示范区条例》和《北京市高精尖用地意见》所涉的转让限制及解除

底层基础设施项目的土地为协议出让的方式取得，《中关村国家自主创新示范区条例》（北京市人民代表大会常务委员会公告第 12 号）第五十二条第二款规定：“示范区内原以协议出让方式取得的国有土地使用权不得擅自转让、改变用途；确需转让的，须报请市人民政府批准，土地所在地的区人民政府根据国家有关规定享有优先购买权”。底层基础设施项目土地使用权转让应当取得北京市人民政府的批准，并由北京市海淀区人民政府同意豁免优先购买权。

《北京市高精尖用地意见》第二条第二款规定：“经市、区政府授权，园区开发企业

可依法使用园区产业用地，向入园企业出租，但不得转让；也可以建设并持有产业用房及其各项配套服务用房，出租给入园企业，但不得整体或分割销售，不得转让公司股权”。

2023年9月14日，北京市人民政府作出《北京市人民政府关于北京首农食品集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）相关事项的批复》（京政字[2023]17号），同意首农信息将持有的首农元中心项目无偿划转至项目公司，同意转让上述项目的土地使用权和房屋所有权，对首农信息以项目公司100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议。

2023年8月30日，北京市海淀区人民政府出具《北京市海淀区人民政府关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目的函》，原则同意首农信息利用自有已建成产业项目中关村移动智能服务创新园项目参与申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作，并对以项目公司100%股权转让方式发行基础设施公募REITs无异议。原则同意原始权益人及项目公司后续以发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的的资产重组、股权转让等资产转移相关事项，并同意项目公司受让中关村移动智能服务创新园项目。相关底层基础设施项目再转让、监管须按照北京市和海淀区相关规定执行。在公募不动产投资信托基金（REITs）存续期内，首农信息及首农食品集团下属控股公司合计自持基金份额占比应超过三分之一（不含），否则须提前报请海淀区政府审批。首农信息应根据国家发展改革委、中国证监会相关监管规定尽职履责，做好底层基础设施项目的运营管理工作，并确保标的项目坚持整体租赁战略和原有产业发展政策方向并持续稳定运营。

2. 投资管理手续、《监管协议》所涉的转让限制及解除

底层基础设施项目所取得的《项目备案变更证明》（京海淀发改（备）[2017]361号）、建设工程规划许可证（建字第110108202100018号2021规自（海）建字0006号、建字第110108202100022号2021规自（海）建字0008号、建字第110108202100023号2021规自（海）建字0009号、建字第110108202100024号2021规自（海）建字0010号）及《不动产权证书》（京（2021）海不动产权第0005205号、京（2022）海不动产权第0021222号、京（2022）海不动产权第0021223号、京（2022）海不动产权第0021224号、京（2022）海不动产权第0021225号、京（2022）海不动产权第0021227号、京（2022）海不动产权第0021228号、京（2022）海不动产权第0021229号、京（2022）

海不动产权第 0021230 号、京（2022）海不动产权第 0021231 号、京（2022）海不动产权第 0021232 号、京（2022）海不动产权第 0021233 号、京（2023）海不动产权第 0013909 号）等文件均载明：根据《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土[2010]480 号，下称“480 号文”）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。480 号文规定，研发、工业项目转让需要向北京市住房和城乡建设委员会提出申请并经过北京市人民政府审批。后北京市出台《关于进一步完善已建成研发、工业项目转让管理有关问题的通知》（京建发〔2019〕216 号，以下简称“216 号文”）规定建设单位整体转让已建成研发、工业项目的，买受人应是区政府审定的企业或专业园、公共服务平台、孵化器运营机构，产业园研发、工业项目转让由园区管理部门负责审核，北京市住房和城乡建设委员会不再受理建设单位申请研发、工业项目的转让或销售，并规定 480 号文与 216 号文不一致的，应适用 216 号文的规定。

根据首农信息与北京市海淀区人民政府签署的《监管协议》约定，中关村科学城管理委员会为基础资产所涉项目的园区管理部门。因此，本项目所涉底层基础设施项目转让需由园区管理部门即中关村科学城管理委员会负责审核。

中关村科学城管理委员会已于 2023 年 9 月 19 日出具《产业审核意见书》同意：原始权益人持有的位于北京市海淀区西二旗中路 29 号部分不动产拟转让给项目公司，上述事项经报请区政府批准，同意项目公司受让上述不动产，原始权益人需在本次 REITs 项目获得国家发展和改革委员会推荐后方可办理上述不动产的产权变更手续，于本次 REITs 项目获批发行后方可办理股权转让手续；中关村科学城管理委员会对项目公司受让上述不动产及未来以 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs 事项无异议。

另外，根据《监管协议》约定，首农信息在购入土地使用权有效期内，未经北京市海淀区人民政府批准不得将该受让地块全部或部分土地使用权再行转让、出租、分割、改变土地用途、变更投资项目，不得以股权转让、恶意清算等方式变相转让。

2023 年 8 月 30 日，北京市海淀区人民政府作出《北京市海淀区人民政府关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目的函》，原则同意首农信息利用自有已建成产业项目中关村移动智能服务创新园项目参与申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作，并对以项目公司 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs 无异议。原则同意原始权益人及项目公司后续以发行基础设施领域不动产投资信

托基金（REITs）试点工作为目的的资产重组、股权转让等资产转移相关事项，并同意项目公司受让中关村移动智能服务创新园项目。

3. 买受人资格审查

根据 216 号文、《关于进一步明确已建成产业项目买受人审核有关问题的通知》及《北京市海淀区人民政府关于本区已建成产业项目转让事项办理工作流程的通知》等规范性文件的规定，在海淀区行政区划范围内，规划用途为研发的产业项目，由中关村科技园区海淀园管理委员会（以下简称“海淀园管委会”）对买受人准入资格进行初审，并出具审核意见书。

根据北京市海淀区人民政府政府信息公开网站¹⁷记载，并经原始权益人与中关村科学城管理委员会确认，中关村科学城管理委员会为北京市政府派出机构，由海淀区代管，中关村科技园区海淀园管理委员会名称保留，但相关职能由中关村科学城管理委员会行使，因此买受人资格审核意见书实际应由中关村科学城管理委员会出具，其已于 2023 年 9 月 19 日以出具《产业审核意见书》的形式出具买受人资格审查意见：原始权益人持有的位于北京市海淀区西二旗中路 29 号部分不动产拟转让给项目公司，上述事项经报请区政府批准，同意项目公司受让上述不动产，原始权益人需在本次 REITs 项目取得国家发展和改革委员会推荐后方可办理上述不动产的产权变更手续，于本次 REITs 项目获批发行后方可办理股权转让手续；中关村科学城管理委员会对项目公司受让上述不动产及未来以 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs 事项无异议。

4. 承租人对优先购买权的豁免

根据《民法典》规定，承租人对于租赁房屋享有优先购买权。根据 2022 年 3 月 24 日，首农信息与星巴克签署的《北京首农信息产业投资有限公司与北京星巴克咖啡有限公司之店铺租约》约定，若首农信息意图将场地转让或出售给某受让方（包括将场地作价入股），星巴克明确放弃优先购买权，但首农信息应当就此提前三十天向星巴克发出书面通知。根据 2021 年 10 月 29 日，首农信息与麦当劳签署的《北京首农信息产业投资有限公司与北京麦当劳食品有限公司关于北京市西二旗西路麦当劳餐厅之租赁合同》约定，麦当劳放弃承租物业的优先购买权，但首农信息应当事先书面通知麦当劳。根据

¹⁷ https://zyk.bjhd.gov.cn/xxgkz/zdsk/jgjj/sydw/hdygwh_59842/

2021年10月26日首农信息与小米科技签署的《北京首农信息产业投资有限公司与小米科技有限责任公司中关村移动智能服务创新园租赁合同》约定，小米科技放弃承租物业的优先购买权，首农信息应当及时告知小米科技承租物业转让事宜。根据2021年12月15日首农信息与沃歌斯签署的《房屋租赁合同》、2022年7月14日首农信息与企泰远恒签署的《元中心地下洗车房服务合同》、2023年10月23日首农信息与标信智链签署的《中关村移动智能服务创新园联合办公场地租赁合同》、2023年11月10日首农信息与亚克尼斯签署的《中关村移动智能服务创新园联合办公场地租赁合同》、2023年10月1日首农信息与合享智慧签署的《中关村移动智能服务创新园联合办公场地租赁合同》、2023年9月25日首农信息与安州科技签署的《中关村移动智能服务创新园联合办公场地租赁合同》、2023年1月8日首农信息与通信建设公司签署的《上地元中心房屋租赁合同》、2024年2月20日首农信息与华景传感签署的《中关村移动智能服务创新园联合办公场地租赁合同》及2024年5月8日首农信息与普巴大数据签署的《中关村移动智能服务创新园联合办公场地租赁合同》，沃歌斯、企泰远恒、标信智链、亚克尼斯、合享智慧、安州科技、通信建设公司、华景传感及普巴大数据未明确放弃优先购买权，由此，首农信息除应当按照合同约定方式通知前述企业之外，还应当按照法律规定在出让租赁标的前通知前述企业，取得前述企业同意放弃优先购买权的函件。根据2021年8月2日，首农信息与顺捷中恒签署的《北京首农信息产业投资有限公司与北京顺捷中恒科技有限公司中关村移动智能服务创新园租赁合同》约定，首农信息如需转让其承租物业，应当提前三十日通知顺捷中恒，顺捷中恒可以选择行使其优先购买权，如顺捷中恒在收到首农信息发出的通知三十日内未作出意思表示的，视为放弃其优先购买权。

2022年11月29日，首农信息向星巴克发出《承租物业转让通知》，书面通知星巴克为本项目之目的，首农信息拟对其承租物业进行资产重组。

2022年11月29日，首农信息向麦当劳发出《承租物业转让通知》，书面通知麦当劳为本项目之目的，首农信息拟对其承租物业进行资产重组。

2022年11月29日，首农信息向小米科技发出《承租物业转让通知》，书面通知小米科技为本项目之目的，首农信息拟对其承租物业进行资产重组。

2022年11月29日，首农信息向沃歌斯发出《承租物业转让通知》，书面通知沃歌斯为本项目之目的，首农信息拟对其承租物业进行资产重组，并通知其有权在收到《承

租物业转让通知》的 15 日内选择是否行使其优先购买权。2023 年 1 月 5 日首农信息取得沃歌斯发出的《放弃承租物业优先购买权的通知》，沃歌斯对本次承租物业拟发生的资产重组事项已经完整知晓，并放弃对其承租物业的优先购买权。

2022 年 12 月 12 日，首农信息向企泰远恒发出《承租物业转让通知》，书面通知企泰远恒为本项目之目的，首农信息拟对其承租物业进行资产重组，并通知其有权在收到《承租物业转让通知》的 15 日内选择是否行使其优先购买权。2022 年 12 月 12 日首农信息取得企泰远恒发出的《放弃承租物业优先购买权的通知》，企泰远恒对本次承租物业拟发生的资产重组事项已经完整知晓，并放弃对其承租物业的优先购买权。

2024 年 2 月 23 日，首农信息向标信智链发出《承租物业转让通知》，书面通知标信智链为本项目之目的，首农信息拟对其承租物业进行资产重组，并通知其有权在收到《承租物业转让通知》的 15 日内选择是否行使其优先购买权。2024 年 2 月 27 日首农信息取得标信智链发出的《放弃承租物业优先购买权的通知》，标信智链对本次承租物业拟发生的资产重组事项已经完整知晓，并放弃对其承租物业的优先购买权。

2024 年 2 月 22 日，首农信息向亚克尼斯发出《承租物业转让通知》，书面通知亚克尼斯为本项目之目的，首农信息拟对其承租物业进行资产重组，并通知其有权在收到《承租物业转让通知》的 15 日内选择是否行使其优先购买权。2024 年 2 月 27 日首农信息取得亚克尼斯发出的《放弃承租物业优先购买权的通知》，亚克尼斯对本次承租物业拟发生的资产重组事项已经完整知晓，并放弃对其承租物业的优先购买权。

2024 年 2 月 23 日，首农信息向合享智慧发出《承租物业转让通知》，书面通知合享智慧为本项目之目的，首农信息拟对其承租物业进行资产重组，并通知其有权在收到《承租物业转让通知》的 15 日内选择是否行使其优先购买权。2024 年 3 月 8 日首农信息取得合享智慧发出的《放弃承租物业优先购买权的通知》，合享智慧对本次承租物业拟发生的资产重组事项已经完整知晓，并放弃对其承租物业的优先购买权。

2024 年 2 月 23 日，首农信息向安州科技发出《承租物业转让通知》，书面通知安州科技为本项目之目的，首农信息拟对其承租物业进行资产重组，并通知其有权在收到《承租物业转让通知》的 15 日内选择是否行使其优先购买权。2024 年 2 月 27 日首农信息取得安州科技发出的《放弃承租物业优先购买权的通知》，安州科技对本次承租物业拟发生的资产重组事项已经完整知晓，并放弃对其承租物业的优先购买权。

2024年7月12日，首农信息向通信建设公司发出《承租物业转让通知》，书面通知通信建设公司为本项目之目的，首农信息拟对其承租物业进行资产重组，并通知其有权在收到《承租物业转让通知》的15日内选择是否行使其优先购买权。2024年7月19日首农信息取得通信建设公司发出的《放弃承租物业优先购买权的通知》，通信建设公司对本次承租物业拟发生的资产重组事项已经完整知晓，并放弃对其承租物业的优先购买权。

2024年7月12日，首农信息向华景传感发出《承租物业转让通知》，书面通知华景传感为本项目之目的，首农信息拟对其承租物业进行资产重组，并通知其有权在收到《承租物业转让通知》的15日内选择是否行使其优先购买权。2024年7月18日首农信息取得华景传感发出的《放弃承租物业优先购买权的通知》，华景传感对本次承租物业拟发生的资产重组事项已经完整知晓，并放弃对其承租物业的优先购买权。

2024年7月12日，首农信息向普巴大数据发出《承租物业转让通知》，书面通知普巴大数据为本项目之目的，首农信息拟对其承租物业进行资产重组，并通知其有权在收到《承租物业转让通知》的15日内选择是否行使其优先购买权。2024年7月15日首农信息取得普巴大数据发出的《放弃承租物业优先购买权的通知》，普巴大数据对本次承租物业拟发生的资产重组事项已经完整知晓，并放弃对其承租物业的优先购买权。

2022年12月15日，首农信息向顺捷中恒发出《承租物业转让通知》，书面通知顺捷中恒为本项目之目的，首农信息拟对其承租物业进行资产重组，并通知其有权在收到《承租物业转让通知》的30日内选择是否行使其优先购买权。2023年1月5日首农信息取得顺捷中恒发出的《放弃承租物业优先购买权的通知》，顺捷中恒对本次承租物业拟发生的资产重组事项已经完整知晓，并放弃对其承租物业的优先购买权。

经核查北京市地方监管规则，原始权益人就底层基础设施项目签署的土地出让合同及房屋租赁合同等相关文件，并经北京市人民政府、北京市海淀区人民政府、中关村科学城管理委员会的确认，截至本法律意见书出具日，除本法律意见书第六章“项目转让行为合法性、转让对价的支付和公允性”第（一）至第（六）节所述限制条件外，本项目转让不存在其他任何限制条件或特殊规定、约定，本项目转让的限制条件或特殊规定、约定已全部取得豁免或批准。

综上所述，本所律师认为，就本项目所涉底层基础设施项目资产无偿划转及项目公

司 100%股权转让事项，项目公司、原始权益人已履行内部审批程序，取得了原始权益人间接控股股东发起人的同意，并取得了国资管理部门的批准，已取得底层基础设施项目所涉土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）北京市规划和自然资源委员会海淀分局的确认。底层基础设施项目未设定权利负担。底层基础设施项目承租人优先购买权均已经承租人同意豁免或放弃。本项目所涉底层基础设施项目资产已经北京市人民政府和北京市海淀区人民政府出函批准转让，并完成中关村科学城管理委员会对项目公司的买受人资格审查，《中关村国家自主创新示范区条例》《北京市高精尖用地意见》、投资管理手续和《监管协议》所涉的转让限制已经解除。本项目所涉项目公司 100%股权转让及底层基础设施项目资产无偿划转事项符合相关法律法规的要求，可以依法依规进行。截至本法律意见书出具日，除上述限制条件外，本项目转让不存在其他任何限制条件或特殊规定、约定。

（七）基础设施项目转让对价的支付和公允性

原始权益人将项目公司 100%股权转让予资产支持证券管理人（代表专项计划）时，根据企业国有资产评估相关规定需履行资产评估、备案程序，且转让对价不低于经国有资产监督管理机构备案的相关股权评估价值。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，受让方为投资于项目公司所支付的总价款为：股权转让价款=总投资款-根据《股东借款协议》资产支持证券（代表专项计划）拟向项目公司发放的股东借款，根据《股东借款协议》，资产支持证券（代表专项计划）拟向项目公司发放股东借款，其中部分股东借款用于置换项目公司存量外部债务及关联方拆借款，部分股东借款对应所扣减未划转押金金额，该部分款项留存项目公司账面转换为对应租赁合同项下押金。（最终金额应根据审计机构以资产交割日为基准日出具的审计报告项下相关应付科目记载金额确认）。

根据《证券法》《基础设施基金指引》及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》的相关规定，基础设施基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价。本所认为，基于基础设施基金认购价格的定价程序符合公开、公平和公正的原则，具备公允性，以

基础设施基金募集资金规模为基础进行调整，并以国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价格作为底限金额的项目公司股权转让价款具有公允性。

基于上述，本所律师认为，本项目所涉项目公司的 100%股权转让及底层基础设施项目资产无偿划转事项已获得相关批准与授权，符合相关法律法规的要求，不违反法律、行政法规的强制性规定，未损害社会公共利益及国家、集体或第三人利益，可以依法依规进行，相关限制已具备解除条件。《项目公司股权转让协议》关于项目公司股权转让的相关约定合法、有效，股权转让对价具备公允性。

七、基础设施基金治理安排

（一）基础设施基金的治理机制

1. 本基金的议事规则

经本所律师审阅《基金合同》，《基金合同》约定了应当召开基金份额持有人大会的召开事由，可由基金管理人和基金托管人协商后修改、不需召开基金份额持有人大会的事由；《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，截至尽职调查基准日，本基金的议事规则符合《证券投资基金法》和《基础设施基金指引》等相关规定。

2. 基金管理人的职权

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，《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 REITs 投资委员会机制

根据《招募说明书》及《基金合同》的约定，本基金的基金份额持有人大会不设立日常机构，由基金管理人 REITs 投资委员会对基础设施基金进行集体决策和治理。

本所律师认为，基金管理人设立 REITs 投资委员会的安排未违反法律、行政法规的强制性规定，不违反《证券投资基金法》《基础设施基金指引》等的相关规定。

4. 基金管理人 REITs 运营管理委员会机制

根据《招募说明书》及《基金合同》的约定，由基金管理人 REITs 投资委员会授权 REITs 运营管理委员会决策基础设施项目重大运营事项。本所律师认为，基金管理人设立 REITs 运营管理委员会的安排未违反法律、行政法规的强制性规定，不违反《证券投资基金法》《基础设施基金指引》等的相关规定。

5. 项目公司的治理机制

根据《运营管理服务协议》和《招募说明书》的约定，基础设施基金通过特殊目的载体受让项目公司股权后，项目公司为法人独资公司，资产支持证券管理人（代表专项计划）为项目公司唯一股东，不设股东会；项目公司不设董事会，设执行董事 1 名，由基金管理人委派；项目公司不设监事会，设监事 1 人，由基金管理人委派；项目公司的法定代表人由执行董事担任；项目公司执行董事、总经理、监事、财务负责人均由基金管理人委派。

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

（二）基础设施项目的运营管理安排

1. 权利义务约定

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，《运营管理服务协议》中基金管理人、外部管理机构、项目公司的权利义务的约定符合《基础设施基金指引》等相关规定。

2. 外部管理机构的更换安排

根据《运营管理服务协议》的约定，发生下述情形之一的，基金管理人应通过向外部管理机构发出书面通知立即解聘外部管理机构并提前终止《运营管理服务协议》，且无须承担任何违约责任：（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。

经本所律师核查，本所律师认为，截至尽职调查基准日，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。

八、关联交易、同业竞争及对外借款事项

（一）关联交易

根据致同会计师事务所出具的《财务报表及审计报告》、首农信息及项目公司出具的承诺及相关合同，截至尽职调查基准日，发起人、原始权益人、项目公司及其关联方之间的关联交易主要包括支付利息、确认租金收入、关联方应收应付款项。具体情况如下：

1. 利息收入

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024年 1-6月	2023年度	2022年度	2021年 11-12月
北京三元嘉业集团有限公司	支付利息	2,225.79	5,571.95	5,671.30	1,053.27

首农信息唯一股东为北京三元嘉业集团有限公司。

2. 确认租金收入

单位：元

关联方	关联交易内容	2024年 1-6月	2023年度	2022年度	2021年 11-12月
北京麦当劳食品有限公司	餐厅租赁	320,245.49	441,733.21	-	-

首农信息最终控制方首农食品集团的联营企业麦当劳，与首农信息签订租赁合同，租赁首农元中心项目5号楼地上一层101商铺，使用面积为291.4平方米；初始租赁期

为 5 年，租金价格采取市场公允价值确定。租赁协议约定：按餐厅年销售额的比例计算租金。该餐厅于 2023 年 2 月 6 日正式开业。

3. 关联方应收应付款项

单位：元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年 11-12 月
应收账款：				
北京麦当劳食品 有限公司	58,976.05	50,554.85	-	-
合计	58,976.05	50,554.85	-	-
其他应付款：				
北京三元嘉业集 团有限公司	779,260,678.50	849,935,464.27	1,060,714,218.04	1,079,847,981.26
北京麦当劳食品 有限公司	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
合计	779,410,678.5	850,085,464.3	1,060,864,218.0	1,079,997,981.3

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末及 2024 年 6 月末，首农元中心项目对关联方首农信息唯一股东三元嘉业的其他应付款账面余额分别为 107,984.80 万元、106,071.42 万元、84,993.55 万元及 77,926.07 万元，主要系三元嘉业作为首农信息唯一股东，对首农元中心项目发放的股东借款。股东借款主要用于首农信息开展首农元中心项目的投资建设。随着首农元中心不断收取租金、积累经营净现金流入，该笔股东借款余额不断下降。上述股东借款将于基础设施基金发行后，由募集资金偿还。

截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末及 2024 年 6 月末，首农元中心项目对关联租户麦当劳其他应付款余额保持在 15 万元不变，为应付麦当劳租赁押金。

根据发起人、首农信息及项目公司出具的承诺及相关资料，除上述已披露关联交易外，报告期内不存在其他关联交易情况。截至尽职调查基准日，项目公司尚未单独制定内部管理制度，原始权益人/外部管理机构首农信息未单独制定专门的关联交易管理制度，其适用首农食品集团的关联交易管理制度。首农食品集团根据《中华人民共和国公司法》《上市公司治理准则》《证券交易所股票上市规则》《公司章程》的有关规定及国家财政部、中国证监会颁布的相关规则，在各项投融资及内部决策制度中对关联交易进行规范。根据发起人、首农信息的说明，上述关联交易均按照内部制度履行了必要的

决策程序，且均系基础设施项目正常运营产生，未违反相关法律法规的规定和集团内部管理制度，合法有效。

（二）同业竞争

1. 原始权益人持有或运营管理的同类资产情况

根据《招募说明书》和首农信息书面说明，截至尽职调查基准日，首农信息未持有除首农元中心以外的其他可替代基础设施项目，与项目公司之间不存在同业竞争。

2. 避免利益冲突的措施

（1）利益冲突管理原则

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

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

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

（2）基金管理人与基金托管人的制衡机制

基金管理人与基金托管人各自既独立履行职责又相互监督制衡的基金治理结构为本基金的利益冲突管理提供了基金内部监督机制。基金托管人履行安全保管基金财产、开立基金投资所需资金账户和证券账户、根据基金管理人指令办理基金投资的清算和交割之职，实现了基金投资管理与财产保管的分离，确保基金财产不被基金管理人和基金托管人侵占或挪用。

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

（3）利益冲突信息披露安排

根据《招募说明书》的说明，基金管理人将在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金管理人将在年度报告、中期报告及季度报告中披露本基金涉及的关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。

（4）避免与基金管理人的利益冲突

根据《招募说明书》的说明，基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。未来对于拟发行同类资产的基础设施基金，在遴选项目时，将充分评估标的项目与现有基础设施项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，基金管理人将就基础设施基金建立相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

在内部制度层面，基金管理人制定了相应的关联交易制度、风险管理制度等，建立了基础设施证券投资基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突。

在基础设施基金运营管理重要事项决策方面，基金管理人建立了科学的集体决策机制，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突或关联交易导致利益输送风险。

在人员配备方面，基金管理人设置的 REITs 基金管理部已配备了充足的专业人员，有利于不同基础设施基金独立运作，防范利益冲突。

（5）避免与发起人的利益冲突

为缓释同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，发起人出具了《北京首农食品集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》：“1.除首农元中心项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市

辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与首农元中心项目存在潜在竞争关系的其他产业园项目，为竞争性项目（“竞品项目”）。2.对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或间接持有基础设施 REITs 份额期间直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园项目（“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待首农元中心项目和该等竞品项目或其他项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。3.如因首农元中心项目与竞品项目和其他项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施 REITs 投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。4.在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层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。”

（6）避免与原始权益人/外部管理机构的利益冲突

根据《招募说明书》的说明，为缓解本基金与原始权益人/外部管理机构之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施，包括：

1) 根据首农信息出具的《北京首农信息产业投资有限公司关于避免同业竞争的承诺函》：“（1）除底层基础资产项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与底层基础资产项目存在潜在竞争关系的其他产业园类基础设施项目，为竞争性项目（以下简称“竞品项目”）。（2）对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或间接持有基础设施 REITs 份额期间直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园类基础设施项目（以下简称“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待底层基础资产项目 and 该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获

得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。(3) 如因底层基础资产项目与竞品项目的同业竞争而发生争议,且基金管理人认为可能严重影响基础设施 REITs 投资者利益的,本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。(4) 在基础设施 REITs 的存续期间内,本公司将根据自身针对产业园类基础设施项目同类资产的既有管理规范 and 标准,严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则,以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务,采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突,充分保护基金份额持有人的利益。”

2) 根据基金管理人、项目公司与外部管理机构签署《运营管理服务协议》,外部管理机构向基金管理人承诺其将在履行《运营管理服务协议》项下职责和义务的过程中始终为基金财产的最大利益行事,并尽最大努力促进和保护基金财产的最大利益。根据拟签署的《运营管理服务协议》,具体为:在提供协议项下的服务时,外部管理机构应:

(1) 外部管理机构开展运营管理工作时应诚实守信、勤勉尽责,遵守相关法律法规、各类监管要求和《运营管理服务协议》的约定,保守商业秘密,采取适当措施避免可能产生的利益冲突,配合履行信息披露义务;(2) 外部管理机构应秉承公平对待原则,公平对待所有投资者,严格遵守信息披露相关要求,不得向首农信息及其关联方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息。

(7) 避免与控股股东的同业竞争

针对同业竞争,原始权益人的控股股东三元嘉业已出具《北京三元嘉业集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》:“1.除首农元中心项目外,本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划(包括市辖区,县级市,县,自治县旗,自治旗,特区,林区)范围内与首农元中心项目存在潜在竞争关系的其他产业园项目,为竞争性项目(“竞品项目”)。2.对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或间接持有基础设施 REITs 份额期间直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园项目(“其他项目”),本公司将采取充分、适当的措施,公平对待首农元中心项目和该等竞品项目,避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目,亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施

REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。3.如因首农元中心项目与竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施 REITs 投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。4.在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层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。”

基于上述，本所律师认为，基金管理人、发起人、原始权益人、外部管理机构已采取充分、适当的风险缓释措施以避免可能出现的利益冲突。

（三）对外借款

根据首农信息与三元嘉业签署的《借款协议》（及其补充协议），首农信息唯一股东三元嘉业向首农信息提供人民币 120,000 万元的借款（以下简称“三元嘉业借款”），用于支付中关村移动智能服务创新园项目建设款项。根据《财务报表及审计报告》，截至尽职调查基准日，三元嘉业借款余额为 77,926.07 万元，借款期限至 2026 年 8 月 26 日。根据项目公司、首农信息及三元嘉业签署的《债务转让协议》，三元嘉业向首农信息提供的三元嘉业借款，自资产交割日起，债务人变更为项目公司，项目公司有权在提前通知三元嘉业后归还借款，该笔借款不设置担保措施。资产支持证券管理人（代表专项计划）将在基础设施基金成立之后以募集资金向三元嘉业偿还上述借款全部应付本息；除上述基础设施项目存量对外借款外，基础设施项目不存在其他对外借款。

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

据此，本所律师认为，基础设施项目上述对外借款的偿还安排符合《基础设施基金指引》的相关规定。

九、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）创金合信具备担任本基金基金管理人的主体资格条件，北京银行具备担任本基金基金托管人的主体资格条件。首农信息具备担任原始权益人的主体资格及权限，首农信息具备担任外部管理机构的主体资格及权限，主要参与机构具备参与本基金并提供相关服务的资质。

（二）本基金符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》规定的募集条件。本基金的募集已通过创金合信内部批准，其授权符合法律、行政法规和中国证监会的规定及创金合信《公司章程》的规定。

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

（四）本基金拟投资的基础设施项目合法合规，基础设施项目转让行为合法合规，基础设施项目运营管理安排符合《基础设施基金指引》等相关规定。

（五）发起人、原始权益人、项目公司与其关联方之间的关联交易符合《公司法》等相关法律法规和项目公司内部管理制度要求。原始权益人、外部管理机构已作出避免同业竞争的承诺；本基金已就基础设施项目对外借款偿还进行了相应安排。

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

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

本法律意见书正本陆份，由本所负责人及经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《北京金诚同达律师事务所关于创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》之盖章页)



北京金诚同达律师事务所（盖章）

负责人：（签字）

杨晨：

经办律师：（签字）

王明凯：

许照松：

2024年11月25日