

北京市汉坤律师事务所

关于

申请募集注册

华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金  
的

法律意见书

HANKUN

汉坤律师事务所  
Han-Kun Law Offices



中国北京市东长安街1号东方广场C1座9层 100738

电话: (86 10) 8525 5500; 传真: (86 10) 8525 5511 / 8525 5522

北京 · 上海 · 深圳 · 海口 · 武汉 · 香港 · 新加坡 · 纽约

[www.hankunlaw.com](http://www.hankunlaw.com)

## 目 录

一、 基础设施基金的原始权益人 .....	8
二、 基础设施基金的基金管理人 .....	10
三、 基础设施基金的基金托管人 .....	15
四、 基础设施基金的外部管理机构 .....	18
五、 其他主要参与机构的资质 .....	19
六、 基础设施资产支持证券管理人 .....	22
七、 基础设施资产支持证券的托管人 .....	22
八、 关于募集本基金的条件 .....	23
九、 基础设施项目的资产范围和权属 .....	28
十、 基础设施项目的合法合规性 .....	32
十一、 基础设施项目转让行为的合法性 .....	47
十二、 基础设施基金的治理机制 .....	54
十三、 基础设施项目的运营管理安排 .....	54
十四、 关联交易、同业竞争及对外借款事项 .....	54
十五、 基础设施基金业务合规性 .....	56
十六、 结论 .....	59

## 释 义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语在本法律意见书中的含义如下：

简称		全称
基础设施基金/本基金	指	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/资产支持证券管理人/华泰资管	指	华泰证券（上海）资产管理有限公司
基金托管人/中信银行	指	中信银行股份有限公司
资产支持证券托管人/中信银行苏州分行	指	中信银行股份有限公司苏州分行
原始权益人/外部管理机构/运营管理机构/公租房公司	指	苏州工业园区公租房管理有限公司
资产支持专项计划/专项计划	指	华泰资管-苏州恒泰租赁住房1号资产支持专项计划
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
项目公司/苏州菁英	指	苏州工业园区菁英公寓管理有限公司
SPV	指	苏州工业园区启月公寓管理有限公司
恒泰集团	指	苏州恒泰控股集团有限公司
园区投控	指	苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司
兆润控股	指	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司
中国银行工业园区分行	指	中国银行股份有限公司苏州工业园区分行
菁英公寓一期项目	指	项目公司持有的位于江苏省苏州市苏州工业园区启月街1号菁英公寓的菁英公寓一期项目
菁英公寓二期项目	指	项目公司持有的位于江苏省苏州市苏州工业园区启月街1号菁英公寓的菁英公寓二期项目
基础设施项目/菁英公寓项目	指	菁英公寓一期项目与菁英公寓二期项目的合称
财务顾问/华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
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
会计师事务所/致同	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
税务顾问/天职国际上海分所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所

本所/汉坤	指	北京市汉坤律师事务所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国银监会	指	原中国银行业监督管理委员会
中国银保监会	指	原中国银行保险监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
园区规建委	指	苏州工业园区规划建设委员会
园区管委会	指	苏州工业园区管理委员会
园区经发委	指	原苏州工业园区经济贸易发展局(现为苏州工业园区经济发展委员会)
园区环境局	指	原苏州工业园区环境保护局(现苏州工业园区生态环境局)
配套物业资产	指	菁英公寓项目项下的2幢配套用房、1幢物业用房、8个地下车库(包括菁英公寓一期项目项下7个地下车库及菁英公寓二期项目项下1个地下车库)
SPV转让行为	指	原始权益人向华泰资管(代表专项计划)转让SPV的100%股权的行为
项目公司转让行为	指	华泰资管(代表专项计划)取得SPV的100%股权后,原始权益人向SPV转让项目公司的100%股权的行为
转让行为	指	SPV转让行为和项目公司转让行为的合称
SPV股权交割日	指	根据《SPV股权转让协议》的约定,SPV就股东变更为华泰资管(代表专项计划)并办理完毕工商变更登记之日(含该日)
项目公司股权交割日	指	根据《项目公司股权转让协议》的约定,项目公司就股东变更为SPV办理完毕工商变更登记之日(含该日)
报告期	指	2021年度、2022年度、2023年度及2024年1-6月
《招募说明书》	指	《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书(草案)》
《基金合同》	指	《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同(草案)》
《基金托管协议》	指	《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议(草案)》
《询证函复函》	指	华泰资管于2024年10月17日向汉坤出具的《询证函复函》

可行性研究报告	指	《苏州工业园区公租房管理有限公司菁英公寓项目可行性研究报告》
《中国银行借款合同》	指	中国银行工业园区分行与苏州菁英签订的《固定资产借款合同》（编号：2024年园中贷字111号）
《中国银行抵押合同》	指	为担保《中国银行借款合同》项下债务履行责任，苏州菁英以菁英公寓项目的国有建设使用权及房屋所有权向中国银行工业园区分行提供抵押担保，并签订的《抵押合同》（编号：2024年园中抵字111号）
本法律意见书	指	《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
中国法律	指	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
《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》
《公募基金运作办法》	指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《基础设施基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《上交所审核指引》	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）》
32号令	指	《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

# 北京市汉坤律师事务所

## 关于申请募集注册

### 华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的

### 法律意见书

致：华泰证券（上海）资产管理有限公司

北京市汉坤律师事务所（简称“本所”或“汉坤”）是经中华人民共和国（简称“中国”）北京市司法局批准设立、有资格依照现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件（统称“中国法律<sup>1</sup>”），就题述事宜出具中国法律意见的律师事务所。

受华泰证券（上海）资产管理有限公司（简称“基金管理人”或“华泰资管”）的委托，汉坤根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》（简称“《证券投资基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（简称“《公募基金运作办法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（简称“《基础设施基金指引》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》（简称“《上交所审核指引》”）、《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）》等中国法律的规定，出具本《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》（简称“本法律意见书”）。

苏州恒泰控股集团有限公司（简称“恒泰集团”）拟作为发起人，恒泰集团全资子公司苏州工业园区公租房管理有限公司（简称“原始权益人”或“公租房公司”）拟作为原始权益人，以其全资子公司苏州工业园区菁英公寓管理有限公司（简称“项目公司”或“苏州菁英”）持有的位于江苏省苏州市苏州工业园区启月街1号的菁英公寓一期项目（简称“菁英公寓一期项目”）及菁英公寓二期项目（简称“菁英公寓二期项目”，与菁英公寓一期项目合称为“菁英公寓项目”或“基础设施项目”）作为底层基础设施项目，由华泰资管担任基金管理人向中国证券监督管理委员会（简称“中国证监会”）申请募集注册华泰紫金苏州恒泰租赁住

<sup>1</sup> 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。

房封闭式基础设施证券投资基金（简称“本基金”或“基础设施基金”）。

本法律意见书仅就基础设施基金的相关问题发表法律意见，并不对任何有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、投资决策等专业事项发表意见。汉坤在本法律意见书中对有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、投资决策等内容的引述，并不意味着汉坤对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。汉坤对于这些文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

为出具本法律意见书，汉坤依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本基金有关的事实进行了尽职调查，查阅了本所认为必须查阅的文件，并就本基金及与之相关的问题向有关人员做了询问或与之进行了必要的讨论。汉坤已在本法律意见书中列明所有有关转让的限制条件或特殊规定、有权机构同意情况、采取的处理措施及转让合法性判断，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述。

本法律意见书系基于以下前提作出：在汉坤为出具本法律意见书而进行的调查过程中，基金管理人、原始权益人所提供的文件、材料和所作的陈述和说明是真实、准确、完整的，且一切足以影响本法律意见书的事实、文件和信息，无论是否可从公开渠道获得，其均已向汉坤披露，而无任何隐瞒、虚假和疏漏之处；所提供的副本材料或复印件与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，获得合法授权；所有的口头陈述和说明均与事实一致。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，汉坤依赖基金管理人、原始权益人等本基金参与机构、有关政府主管部门或者其他有关机构出具的证明文件、确认文件或报告文件出具法律意见。本法律意见书仅对相关中国法律问题发表意见，并不对任何中国司法管辖区域之外的法律问题发表意见。

汉坤根据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对有关事实进行了尽职调查，不存在对项目权属、资产范围，项目合法合规性和转让行为相关的重大问题应发现而未发现情况，不存在与原始权益人及基金管理人等串通、隐瞒的情况，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。

本法律意见书仅供华泰资管向中国证监会申请募集注册本基金之目的使用，本法律意见书不得由任何其他人使用，或用于任何其他目的。

除非上下文另有含义，在本法律意见书中所使用的词语简称与《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》<sup>2</sup>（简称“《基金合同》”）和《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》<sup>3</sup>（简称“《招募说明书》”）中的定义具有相同含义。

基于上述，汉坤出具法律意见如下：

## 一、基础设施基金的原始权益人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的原始权益人为公租房公司。

### 1.1 公租房公司的主体资格

根据苏州工业园区行政审批局于2024年3月11日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594670955893K），公租房公司现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统<sup>4</sup>的公示信息，公租房公司的基本情况如下：

名称	苏州工业园区公租房管理有限公司
企业类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所	中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区翠薇街9号月亮湾国际中心6楼603室
法定代表人	董伟
注册资本	253,326 万元人民币
成立日期	2008 年 1 月 3 日
营业期限	2008 年 1 月 3 日至 2037 年 1 月 3 日
经营范围	许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；住宿服务；建设工程设计（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，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：住房租赁；物业管理；酒店管理；停车场服务；专业保洁、清洗、消毒服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；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）；家政服务；市场营销策划；企业形象策划；针纺织品及原料销售；日用百货销售；家用电器销售；游艺及娱乐用品销售；日用杂品销售；针纺织品销售；

<sup>2</sup> 基金管理人经办人于2024年10月18日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所发出的定稿版《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》。

<sup>3</sup> 基金管理人经办人于2024年10月18日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所发出的定稿版《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》。

<sup>4</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn，下同，查询日期：2024年10月18日。除本法律意见书特别说明外，本法律意见书中列示网址的查询日期均为2024年10月18日。



	日用品销售；礼品花卉销售；家居用品销售；家具安装和维修服务；家具销售；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工程管理服务；咨询策划服务；品牌管理；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；健身休闲活动（除依法经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
--	--

经核查公租房公司的《营业执照》、公司章程及工商登记文件等材料，并查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年10月18日，公租房公司系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

**1.2 公租房公司持有的基础设施项目情况**

经核查苏州菁英的《营业执照》、公司章程及工商登记文件，并查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年10月18日，公租房公司持有苏州菁英100%的股权，苏州菁英100%的股权不存在质押或被冻结的情形。

根据菁英公寓项目对应的《不动产权证书》[苏（2024）苏州工业园区不动产权第0000153号]，以及苏州工业园区规划建设委员会（简称“**园区规建委**”）出具的《不动产登记簿》、苏州工业园区经济发展委员会（国动办）出具的《人民防空工程平时使用证》，截至2024年10月18日，苏州菁英合法享有菁英公寓项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，及地下人防工程使用权。

**1.3 公租房公司的内部控制制度情况**

经核查公租房公司提供的公司章程、公司管理制度等材料，并根据公租房公司出具的《承诺及说明函》，公租房公司已根据公司章程等规定，制定了财务管理办法、关联交易管理办法、投资管理办法、风险管理办法等内部控制制度。

根据公租房公司股东决定，公租房公司就发行基础设施 REITs 回收资金的管理制定了《苏州工业园区公租房管理有限公司基础设施 REITs 募集资金使用管理制度》，并由公租房公司经营管理层负责该项制度的有效实施。

**1.4 公租房公司的违法违规及失信情况**

经本所律师通过中国证监会网站<sup>5</sup>、国家金融监督管理总局网站<sup>6</sup>、国家外汇

<sup>5</sup> 网址：www.csrc.gov.cn/，下同。  
<sup>6</sup> 网址：www.cbirc.gov.cn/，下同。

管理局网站<sup>7</sup>、中国人民银行网站<sup>8</sup>、应急管理部网站<sup>9</sup>、生态环境部网站<sup>10</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>11</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>12</sup>、中华人民共和国财政部（简称“财政部”）网站<sup>13</sup>、国家税务总局网站<sup>14</sup>、国家税务总局江苏省税务局网站<sup>15</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>16</sup>、“信用中国”平台<sup>17</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>18</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>19</sup>及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>20</sup>进行的公开信息渠道检索，截至 2024 年 10 月 18 日，于前述信息渠道，公租房公司最近三年不存在重大违法违规记录；公租房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，或被暂停或者限制进行融资的情形。

## 1.5 小结

综上，本所认为，公租房公司系依法设立且有效存续的有限责任公司，享有基础设施项目完全所有权，不存在重大权属纠纷或者争议。公租房公司具备《基础设施基金指引》和《上交所审核指引》第六条规定的担任基础设施基金的原始权益人的主体资格。

## 二、基础设施基金的基金管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的基金管理人为华泰资管。

### 2.1 基金管理人的主体资格

根据上海市市场监督管理局于 2019 年 6 月 4 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000312590222J）、华泰资管的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，华泰资管的基本情况如下：

名称	华泰证券（上海）资产管理有限公司
----	------------------

<sup>7</sup> 网址：www.safe.gov.cn/，下同。

<sup>8</sup> 网址：www.pbc.gov.cn/，下同。

<sup>9</sup> 网址：www.mem.gov.cn，下同。

<sup>10</sup> 网址：www.mee.gov.cn，下同。

<sup>11</sup> 网址：www.samr.gov.cn，下同。

<sup>12</sup> 网址：www.ndrc.gov.cn，下同。

<sup>13</sup> 网址：www.mof.gov.cn，下同。

<sup>14</sup> 网址：www.chinatax.gov.cn，下同。

<sup>15</sup> 网址：https://jiangsu.chinatax.gov.cn/，下同。

<sup>16</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn，下同。

<sup>17</sup> 网址：www.creditchina.gov.cn，下同。

<sup>18</sup> 网址：https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/，下同。

<sup>19</sup> 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/，下同。

<sup>20</sup> 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/，下同。

类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	中国（上海）自由贸易试验区基隆路6号1222室
法定代表人	崔春
注册资本	260,000 万元人民币
成立日期	2014 年 10 月 16 日
营业期限	2014 年 10 月 16 日至无固定期限
经营范围	证券资产管理业务，公开募集证券投资基金管理业务。 【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经核查基金管理人的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年10月18日，基金管理人系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

## 2.2 基金管理人的相关资质

根据中国证监会于2014年7月7日核发的《关于核准华泰证券股份有限公司设立资产管理子公司的批复》（证监许可〔2014〕679号），华泰证券股份有限公司全资设立华泰资管。

根据上海市市场监督管理局核发的《营业执照》，华泰资管的经营范围包括“证券资产管理业务，公开募集证券投资基金管理业务。”

华泰资管持有中国证监会于2019年7月22日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000029144），经核准的证券期货业务范围：证券资产管理、公开募集证券投资基金管理。根据中国证券投资基金业协会网站的公示信息<sup>21</sup>，华泰资管已被纳入“公募基金管理人名录”。

鉴上，本所认为，华泰资管系由中国证监会批准设立的证券公司资产管理子公司，符合《证券投资基金法》第十二条及《公募基金运作办法》第六条的规定。

## 2.3 基金募集的内部授权和批准程序

根据《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理制度（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司产品立项管理办法（2021年修订）》，华泰资管对基础设施基金进行立项管理，

<sup>21</sup> 网址：<https://www.amac.org.cn/informationpublicity/institutionalpublicity/gmjjglrgs>。

产品立项应由产品立项评审会议审议，审议通过之后方可立项并继续推进。根据华泰资管提供的《产品立项评审会会议纪要及决议》（〔2024〕8月第16号），华泰资管已通过华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金提案申请。

根据《华泰证券（上海）资产管理有限公司章程》《华泰证券（上海）资产管理有限公司产品与业务发展委员会议事规则》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理制度（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司产品立项管理办法（2021年修订）》，就本基金的募集，华泰资管在通过产品与业务发展委员会决议后将取得其内部授权。根据华泰资管提供的《华泰证券（上海）资产管理有限公司产品与业务发展委员会议纪要》，华泰资管已召开产品与业务发展委员会会议，决议公司申报、发行并管理华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金，基金名称最终以证监会核准名称为准；同意聘请王軼、陈宇峰、莫丹担任本基金的基金经理。

鉴上，本所认为，基金管理人已完成内部立项，已就本基金的募集注册完成必要的内部授权和批准程序。

#### **2.4 基金管理人的部门设置、业务人员配备及资产管理经验**

根据华泰资管提供的组织结构图、《华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产投资公募基金业务管理制度》《华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产投资公募基金项目运营与管理制度（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产投资公募基金投资及运营决策委员会议事规则（2023年修订）》《承诺及说明函》，华泰资管已设立不动产投资公募基金投资及运营决策委员会和不动产基金部。

根据华泰资管提供的《华泰证券（上海）资产管理有限公司有关情况的说明》及《承诺及说明函》，华泰资管不动产基金部配备了不少于3名具有5年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上基础设施项目运营经验。

华泰资管提供的《华泰证券（上海）资产管理有限公司有关情况的说明》及《承诺及说明函》确认华泰资管在不动产研究领域经验丰富，配备有充足的专业研究人员，具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，且同类产品或业务不存在重大未决风险事项。

鉴上，本所认为，华泰资管已设置独立的基础设施基金投资管理部门，并配

备相关业务人员，业务人员数量符合《基础设施基金指引》的规定，华泰资管已说明该等业务人员具备相应基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验。

## 2.5 公司治理及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

根据华泰资管的公司章程，华泰资管不设股东会，设董事会，不设监事会，设监事一人；董事会对公司股东负责，董事会下设合规与风险控制委员会、发展战略委员会等专门委员会；华泰资管设总经理一名，负责公司日常经营管理工作，总经理对董事会负责，可以同时担任董事；同时，华泰资管设置了合规总监、督察长。合规总监是公司资产管理业务合规负责人，督察长是公司公开募集证券投资基金业务合规负责人。

根据《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理制度（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务尽职调查管理制度（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营与管理制度（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资及运营决策委员会议事规则（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务公平交易制度》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务信息披露管理制度》以及《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务工作底稿管理制度（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务租赁住房类项目管理制度》等制度和流程，华泰资管已制定基础设施基金业务管理、运营管理、尽职调查、投资管理相关的制度及流程文件。

华泰资管提供的《华泰证券（上海）资产管理有限公司有关情况的说明》《承诺及说明函》确认华泰资管治理结构健全、内控制度完善、人员配备充足、财务状况良好，具有良好的社会声誉，具备丰富的资产管理经验，符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》等相关法律法规关于基金管理人的主体资格要求。

鉴上，本所认为，华泰资管的治理结构健全，具备基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程。

## 2.6 基金管理人的违法违规及失信情况

根据华泰资管在《询证函复函》中关于公司诉讼、仲裁及行政处罚情况的回复、华泰资管提供的督察长调查问卷回执、华泰资管向汉坤出具的《承诺及说明函》，以及本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站<sup>22</sup>、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2024年10月18日，于前述信息渠道，华泰资管最近一年不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形；华泰资管在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录；华泰资管不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

## 2.7 基金管理人及原始权益人的关联关系及享有基础设施项目权益的核查情况

《公司法》第二百六十五条规定，关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。

经核查，未发现原始权益人与华泰资管存在股权控制的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。根据华泰资管提供的《华泰证券（上海）资产管理有限公司关联方名单》（截至2024年9月2日），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华泰资管及其关联方的股权结构，于前述信息渠道，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。

就华泰资管是否享有基础设施项目权益，因直接持有基础设施项目的主体为项目公司，经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查项目公司的股权结构并根据基金管理人出具的《承诺及说明函》，不存在基金管理人或其关联方直接或间接持有基础设施项目权益的情况。

基于上述核查，并根据基金管理人出具的《承诺及说明函》，基金管理人或其关联方与原始权益人不存在关联关系，基金管理人享有基础设施项目权益。

<sup>22</sup> 网址：<http://shanghai.chinatax.gov.cn>。

## 2.8 小结

综上，本所认为，华泰资管系由中国证监会批准设立的证券公司资产管理子公司，具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》及《基础设施基金指引》规定的担任基金管理人的资格和条件。

## 三、基础设施基金的基金托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，基础设施基金的基金托管人为中信银行股份有限公司（简称“基金托管人”或“中信银行”）。

### 3.1 基金托管人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于2023年8月23日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000101690725E）、基金托管人的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金托管人的基本情况如下：

名称	中信银行股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）
注册地址	北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层
法定代表人	方合英
注册资本	4,893,479.6573 万元人民币
成立日期	1987年4月20日
营业期限	1987年4月20日至无固定期限
经营范围	保险兼业代理业务；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；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；黄金进出口；开展证券投资基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者托管业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；

	不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
--	------------------------------

经核查基金托管人的《营业执照》，并查询国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 10 月 18 日，基金托管人系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

### 3.2 基金托管人的相关资质

中国证监会、原中国银行业监督管理委员会（简称“中国银监会”）于 2004 年 8 月 18 日作出《关于核准中信实业银行证券投资基金托管资格的通知》（证监基金字[2004]125 号）以及中国银监会于 2005 年 7 月 25 日作出《中国银行业监督管理委员会关于中信实业银行变更名称的批复》（银监复[2005]193 号），核准中信银行投资基金托管人资格，可开展证券投资基金托管业务。

基金托管人现持有原中国银行保险监督管理委员会（简称“中国银保监会”）于 2022 年 4 月 29 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0006H111000001），已依法获得许可经营中国银保监会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

### 3.3 基金托管人的相关人员配备及托管业务经验

基金托管人在其提供的《询证函复函》中说明如下：中信银行具有基础设施领域资产管理产品的托管经验。中信银行总行资产托管部负责基础设施 REITs 全生命周期的托管服务，为开展基础设施基金托管业务配备了充足的经验丰富的专业人员。截至 2024 年第二季度末，中信银行托管 369 只公开募集证券投资基金，以及基金公司、证券公司资产管理产品、信托产品、企业年金、股权基金、QDII 等其他托管资产，托管总规模达到 15.44 万亿元人民币。

经查，中信银行为华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金、嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金、华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金、易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金、中信建投明阳智能新能源封闭式基础设施证券投资基金的基金托管人，具备基础设施基金的托管经验。

鉴上，基金托管人已为开展基础设施基金托管业务配备了相关的专业人员，



并已具备基础设施基金的托管经验。

### 3.4 基金托管人的违法违规及失信情况

经查，国家金融监督管理总局于2023年11月16日和2023年12月29日对中信银行分别作出“金罚决字〔2023〕15号”行政处罚和“金罚决字〔2023〕69号”行政处罚。就前述行政处罚，中信银行资产托管部已出具《询证函复函》，确认：“我行资产托管业务最近一年不存在因违法违规行为、失信行为受到的行政处罚和刑事处罚的情况，金罚决字〔2023〕15号和金罚决字〔2023〕69号行政处罚不涉及中信银行资产托管业务，不影响中信银行的证券投资基金托管资格，不影响中信银行担任本次基础设施REITs托管人及履行相应职责。”经查询资本市场电子化信息披露平台<sup>23</sup>，在受到“金罚决字〔2023〕15号”行政处罚和“金罚决字〔2023〕69号”行政处罚后，中信银行作为托管人的“华安睿信优选混合型证券投资基金”已于2024年1月18日发行，上述行政处罚未影响中信银行继续开展公募基金资产托管业务。

根据基金托管人官网<sup>24</sup>公开披露的定期报告和临时报告、基金托管人提供的《询证函复函》及本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站<sup>25</sup>、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，除上述已披露的行政处罚情况外，截至2024年10月18日，于前述信息渠道，基金托管人（不含分支机构，下同）最近一年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在金融监管、市场监管、税务等方面重大行政处罚或违法情形的记录，不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

### 3.5 小结

综上，本所认为，中信银行为具有基金托管资格的商业银行，具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》及《基础设施基金指引》规定的担任基金

<sup>23</sup> 网址：<http://eid.csrc.gov.cn/>。

<sup>24</sup> 网址：<https://www.citicbank.com/>。

<sup>25</sup> 网址：<http://beijing.chinatax.gov.cn/>。

托管人的资格和条件。

#### **四、基础设施基金的外部管理机构**

根据《基金合同》《招募说明书》，基金管理人拟委托公租房公司担任《基础设施基金指引》第三十九条规定的基础设施项目的外部管理机构（简称“**外部管理机构**”或“**运营管理机构**”），并拟由外部管理机构与基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司签署《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》。

##### **4.1 公租房公司的主体资格**

公租房公司的主体资格详见本法律意见书第 1.1 条。

##### **4.2 公租房公司担任外部管理机构的权限**

公租房公司的股东恒泰集团于 2023 年 10 月 19 日作出《苏州工业园区公租房管理有限公司股东决定》，同意公租房公司作为基础设施 REITs 的外部管理机构，为基础设施项目提供相关运营管理服务，履行运营管理职责，签署并适当履行运营管理服务协议。

本所认为，上述《苏州工业园区公租房管理有限公司股东决定》合法、有效，公租房公司就担任基础设施项目的外部管理机构已获得相应的内部授权和批准。

##### **4.3 公租房公司的运营管理人员配备情况**

经核查公租房公司提供的相关专业人员的身份证明文件、劳动合同及个人简历并根据公租房公司出具的《承诺及说明函》，公租房公司为运营管理基础设施项目配备的专业人员包括胡斌、宋振栋、郑候玲，公租房公司提供的前述专业人员的个人简历显示，该 3 名专业人员均具备 5 年以上租赁住房投资、运营及组织管理经验。

经本所律师通过“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开渠道检索，截至 2024 年 10 月 18 日，于前述信息渠道，运营管理人员胡斌、宋振栋、郑候玲不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

##### **4.4 公租房公司的公司治理情况**

根据公租房公司的公司章程，公租房公司不设股东会，设执行董事、一名监

事、总经理，公司章程规定了股东、董事会、监事和总经理的职责权限。公租房公司根据不同职能设置了内部组织架构，制定了经营管理所需的各项内部制度。

鉴上，本所认为，公租房公司的公司治理结构健全，符合《公司法》《基础设施基金指引》的规定。

#### 4.5 公租房公司的持续经营情况

公租房公司现持有苏州工业园区行政审批局核发的有效《营业执照》，公租房公司的公司章程规定其为长期存续的有限公司；公租房公司不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

鉴上，本所认为，公租房公司不存在影响其持续经营的法律障碍。

#### 4.6 公租房公司的备案情况

公租房公司尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基础设施基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任外部管理机构的备案。

#### 4.7 公租房公司的违法违规及失信情况

公租房公司的违法违规、失信、诉讼仲裁情况详见本法律意见书第 1.4 条。

#### 4.8 小结

综上所述，本所认为，公租房公司具备担任基础设施项目的外部管理机构的主体资格及相应权限，符合《上交所审核指引》第八条规定的担任基础设施项目的运营管理机构的条件，尚待按照《证券投资基金法》《基础设施基金指引》的规定在中国证监会进行担任外部管理机构的备案。

### 五、其他主要参与机构的资质

根据《基金合同》《招募说明书》，基础设施基金的其他参与机构包括：（1）为基础设施基金提供财务咨询服务的华泰联合证券有限责任公司（简称“华泰联合”或“财务顾问”）；（2）为基础设施基金提供评估服务的深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（简称“评估机构”或“戴德梁行”）；（3）为基础设施基金出具可供分配现金流报告审核报告、为项目公司财务报表提供审计服务的致同会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“会计师事务所”或“致同”）；（4）为基础设施基金提供税务咨询服务的天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所（简称“税务顾问”或“天职国际上海分所”）；（5）为基础设施基金的成立提供法律服务的汉坤。

## 5.1 财务顾问

为本基金提供财务咨询服务的财务顾问为华泰联合。

根据深圳市市场监督管理局于2023年10月10日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914403002794349137），华泰联合系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

根据中国证监会于2020年6月16日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000029389），华泰联合的证券期货业务范围为：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（国债、非金融企业债务融资工具、金融债承销业务除外）。

另经核查，于本法律意见书出具日，华泰联合在本基金向中国证监会、上海证券交易所报送时<sup>26</sup>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。

鉴上，华泰联合可以从事与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问、证券承销与保荐业务，具备保荐机构资格，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》第三条、《基础设施基金指引》第十条的规定。

## 5.2 评估机构

为本基金提供资产评估服务的评估机构为戴德梁行。

根据深圳市市场监督管理局于2019年8月15日向戴德梁行核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300748859253X）、广东省住房和城乡建设厅于2023年10月11日核发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹0200022），戴德梁行系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形，戴德梁行已依法获得从事房地产估价的资格。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（新增2023.2.1-2023.2.28）》，戴德梁行已完成从事证券服务业务的备案。

另经核查，于本法律意见书出具日，戴德梁行在本基金向中国证监会、上海证券交易所报送时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

---

<sup>26</sup> 即本法律意见书出具之日，下同。

务期间。

综上，戴德梁行具备《基础设施基金指引》第十一条第二款规定的资产评估服务的资格。

### 5.3 会计师事务所

为本基金出具可供分配现金流报告审核报告、为项目公司财务报表提供审计服务的会计师事务所为致同。

根据北京市朝阳区市场监督管理局于2024年3月8日向北京市朝阳区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91110105592343655N),财政部于2020年11月11日向致同核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号:11010156),致同系有效存续的合伙企业,取得了执行注册会计师法定业务的资格。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息》,致同已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

另经核查,于本法律意见书出具日,致同在本基金向中国证监会、上海证券交易所报送时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,致同具备为基础设施基金出具可供分配现金流报告审核报告、为项目公司财务报表提供审计服务的主体资格及相应资质。

### 5.4 税务顾问

为本基金提供税务咨询服务的会计师事务所是天职国际上海分所。

根据上海市静安区市场监督管理局于2016年5月20日向天职国际上海分所核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91310106596422940P),上海市财政局于2018年6月1日向天职国际上海分所核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号:110101503101),天职国际上海分所系有效存续的合伙企业,取得了执行注册会计师法定业务的资格,且具有执行证券、期货相关业务的资质。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息》,天职国际上海分所已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

另经核查,于本法律意见书出具日,天职国际上海分所在本基金向中国证监

会、上海证券交易所报送时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，天职国际上海分所具备为基础设施基金提供税务咨询服务的主体资格及相应资质。

## 5.5 律师事务所

就本基金的发行出具本法律意见书和提供法律服务的律师事务所为汉坤。

根据北京市司法局于 2022 年 5 月 16 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000769903508A），汉坤为符合《中华人民共和国律师法》及《律师事务所管理办法》规定的律师事务所，具备为本基金提供法律服务的资质。

根据中国证监会公布的《从事证券法律业务律师事务所备案基本信息情况表》，汉坤已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

另经核查，于本法律意见书出具日，汉坤在本基金向中国证监会、上海证券交易所报送时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，汉坤具备为基础设施基金提供法律服务的主体资格及相应资质。

## 六、基础设施资产支持证券管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部投资于华泰资管作为基础设施资产支持证券管理人设立并管理的华泰资管-苏州恒泰租赁住房 1 号资产支持专项计划（简称“专项计划”或“资产支持专项计划”），认购并持有专项计划的全部基础设施资产支持证券（简称“资产支持证券”）。

华泰资管担任基础设施资产支持证券管理人的主体资格及相关资质详见本法律意见书第二条。

## 七、基础设施资产支持证券的托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，资产支持证券的托管人为中信银行股份有限公司苏州分行（简称“资产支持证券托管人”或“中信银行苏州分行”）。

根据苏州工业园区行政审批局于2023年2月15日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320500837711496R）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，中信银行苏州分行的基本情况如下：

<b>名称</b>	中信银行股份有限公司苏州分行
<b>类型</b>	股份有限公司分公司（上市）
<b>营业场所</b>	苏州工业园区苏州大道东266号金融港商务中心西楼
<b>负责人</b>	张凯
<b>成立日期</b>	1992年12月30日
<b>营业期限</b>	1992年12月30日至无固定期限
<b>经营范围</b>	主营：本外币存、贷、结算；票据承兑、贴现；汇兑、旅行支票、信用卡业务；代理收付和财产保管业务；经济担保和信用见证业务；经济咨询；中国人民银行和国家外汇管理局批准经营的其它金融业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经核查中信银行苏州分行的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年10月18日，中信银行苏州分行系有效存续的股份有限公司分支机构，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

《中华人民共和国商业银行法》第二十二条规定：“商业银行对其分支机构实行全行统一核算，统一调度资金，分级管理的财务制度。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，商业银行分行与总行属于同一法人，基金托管人与资产支持证券托管人为同一人，符合《基础设施基金指引》第六条的规定。

## 八、关于募集本基金的条件

### 8.1 投资方向

经核查《基金合同》《招募说明书》，本基金主要投资于以优质租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。其余基金资产可以依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据等）、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(包括现金、期限在1年以内(含1年)的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具),以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具(但须符合中国证监会的相关规定)。

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出具的《北京市汉坤律师事务所关于华泰证券(上海)资产管理有限公司设立华泰资管-苏州恒泰租赁住房1号资产支持专项计划的法律意见书》。

根据拟签署的《华泰资管-苏州恒泰租赁住房1号资产支持专项计划标准条款》《苏州工业园区启月公寓管理有限公司股权转让协议》(简称“《SPV股权转让协议》”)、《苏州工业园区菁英公寓管理有限公司股权转让协议》(简称“《项目公司股权转让协议》”)、《苏州工业园区菁英公寓管理有限公司借款协议》《苏州工业园区启月公寓管理有限公司借款协议》等专项计划文件约定,华泰资管(代表专项计划)拟向原始权益人受让SPV的全部股权,华泰资管(代表专项计划)受让取得SPV100%股权后,将对基础资产进行追加投资,包括但不限于向SPV增资、向SPV提供借款;SPV拟向原始权益人受让项目公司的全部股权,SPV受让取得项目公司100%股权后,向项目公司提供借款等。上述交易完成后,本基金将通过投资并持有资产支持证券、SPV和项目公司,穿透取得基础设施项目的不动产权。

鉴上,本基金投资方向明确,符合《公募基金运作办法》关于基金投资方向应明确、合法的规定;上述交易完成后,本基金将通过资产支持证券、SPV持有项目公司全部股权,并通过资产支持证券、SPV和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权。

## 8.2 基金运作方式

经核查《基金合同》《招募说明书》,本基金的运作方式为契约型封闭式,在存续期内,本基金不接受申购、赎回。本基金存续期为《基金合同》生效之日起70年,本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上海证券交易所上市交易。存续期届满后,经基金份额持有人大会决议通过,本基金可延长存续期限。否则,本基金终止运作并进入清算程序。本基金运作方



式符合《公募基金运作办法》关于基金应具有明确运作方式的规定。

### 8.3 基金类别和品种

经核查《基金合同》《招募说明书》，本基金的类别为基础设施证券投资基金，基础设施证券投资基金为《基础设施基金指引》规定的特定基金品种，符合《公募基金运作办法》第七条关于基金品种应符合中国证监会相关规定的条件。

### 8.4 相关法律文件的合法合规性

#### 8.4.1 《基金合同》

《基金合同》约定的事项主要包括以下内容：前言，释义，基金的基本情况，基金份额的发售，基金备案，基金份额的上市交易和结算，基金合同当事人及权利义务，基金份额持有人大会，基金管理人、基金托管人的更换条件和程序，基金的托管，基金份额的登记，基金的投资，利益冲突及关联交易，新购入基础设施项目与基金的扩募，基金的财产，基础设施项目运营管理，基金资产的估值，基金的费用与税收，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。

《基金合同》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号〈基金合同的内容与格式〉》《基础设施基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》的规定；《基金合同》拟由基金管理人和基金托管人盖章以及双方法定代表人或授权代理人签字或盖章，自基金管理人办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，《基金合同》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

#### 8.4.2 《基金托管协议》

《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》（简称“《基金托管协议》”）约定的事项主要包括以下内容：基金托管协议当事人，基金托管协议的依据、目的、原则和解释，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，基础设施基金资产净值计算和会计核算，基金收益分配，基金信息披露，基金费用，基金份额持有人名册的保管，基金有关文件档案的保存，基金托管人和基金管理人的更换，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。

《基金托管协议》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第7号〈托管协议的内容与格式〉》《基础设施基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》的规定；《基金托管协议》拟由基金管理人和基金托管人盖章以及双方法定代表人或授权代表签章，自基金管理人办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，《基金托管协议》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

#### 8.4.3 《招募说明书》

《招募说明书》约定的事项主要包括以下内容：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，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金的扩募，基金资产的估值，基金的收益与分配，基金的费用与税收，基金的会计与审计，基金的信息披露，基金合同的变更、终止与基金财产的清算，《基金合同》的内容摘要，《基金托管协议》的内容摘要，对基金份额持有人的服务，其他应披露事项，招募说明书存放及其查阅方式，备查文件等。

《招募说明书》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第5号〈招募说明书的内容与格式〉》《基础设施基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，有清晰的风险警示内容。《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明：“基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任”。《招募说明书》内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》的规定。

#### 8.4.4 《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》约定的事项主要包括以下内容：定义和释义，协议订立的依据、目的和原则，陈述与保证，运营管理机构的聘任和服务要求，经营计划的制定与执行，运营管理服务委托事项，运营管理服务协助事项，移交事项，监督、检查及督促，一般性权利与义务，转委托限制和辅助性服务，信息披露，运营服务费及运营支出，运营管理机构的考核，运营管理机构的解聘情形和程序，违约责任，终止，保密，一般规定。

《运营管理服务协议》的主要内容反映了基础设施项目运营管理的基本情况和相关安排，符合《基础设施基金指引》的规定。

### 8.5 基金名称

本基金的名称为华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金，基金名称表明了基金的类别和投资特征，基金名称中不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容。

### 8.6 投资者适当性管理

根据华泰资管提供的投资者适当性管理制度等资料，以及华泰资管出具的《询证函复函》，上述文件显示华泰资管具有适用于公募基金产品的投资者适当性管理制度；此外，本基金《基金合同》《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性管理的方法。

### 8.7 相关业务制度

根据《华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产投资公募基金业务管理制度（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产投资公募基金项目运营与管理制度（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产投资公募基金业务尽职调查管理制度（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产投资公募基金业务工作底稿管理制度（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司基金投资管理办法》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公募基金业务销售管理制度》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公募基金注册登记业务管理办法》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公募证券投资基金业务估值管理办法》等其他业务制度以及华泰资管出具的《询证函复函》，华泰资管已就本基金运营管理、投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统。

## 8.8 小结

综上，本所认为，本基金具备明确、合法的投资方向；有明确的基金运作方式；属于中国证监会规定允许设立的基金类别和品种；《基金合同》《基金托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》的规定；基金名称表明了基金的类别和投资特征，在基金名称中不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容；《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明：“基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任”；华泰资管制定了相关投资者适当性管理制度，《基金合同》《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性管理的方法；华泰资管已就本基金运营管理、投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形。

## 九、基础设施项目的资产范围和权属

### 9.1 基础设施项目的资产范围

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购资产支持证券，通过资产支持证券直接或间接持有项目公司全部股权，并通过项目公司取得基础设施项目。

基于上述投资结构，本基金初始投资的基础设施项目为苏州菁英持有的坐落于江苏省苏州市苏州工业园区启月街1号的菁英公寓项目，包括28幢公共租赁住房、2幢配套用房、1幢物业用房、8个地下车库（包括菁英公寓一期项目项下7个地下车库<sup>27</sup>及菁英公寓二期项目项下1个地下车库，与配套用房、物业用房合称为“**配套物业资产**”）。基础设施项目的资产范围具体包括菁英公寓项目的28栋公共租赁住房及配套物业资产的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，及地下人防工程使用权。

菁英公寓项目配套物业资产的具体业态为餐饮、生活及物业服务用房。根据菁英公寓项目的立项文件、规划批准书、《建设工程规划许可证》《苏州工业园区建筑使用证》等文件以及苏州菁英出具的《承诺与说明函》，配套物业资产与公共租赁住房属于同一立项文件、同一用地及规划文件项下的建设

<sup>27</sup> 一期地下车库分别为2#半地下车库、3#半地下车库、4#车库、5#车库、6#车库、7#车库、15#车库，其中15#车库的投资建设手续包含在15#商业配套楼的整体投资建设手续中。

内容，具备不可分割性。同时，根据《江苏省公共租赁住房管理办法》第二十九条规定，“公共租赁住房应当按照规定的标准进行必要的装修，配置基本生活设施，以满足租赁对象的基本生活需求”。

综上，汉坤认为，菁英公寓项目的配套物业资产系为满足租赁对象的基本生活需求而设置的生活设施，是公共租赁住房项目整体建设内容的一部分，属于《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报要求》中规定的为保障项目政策运转而无法分割的配套物业资产，可以纳入基础设施资产范围。

## 9.2 基础设施项目的资产权属

苏州菁英已经就菁英公寓项目取得《不动产权证书》[苏（2024）苏州工业园区不动产权第 0000153 号]，依法享有菁英公寓项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，及地下人防工程使用权。

根据苏州菁英提供的江苏省住房保障监管系统的截图信息以及其提供的《承诺及说明函》，菁英公寓项目已经纳入江苏省公共租赁住房项目。

### 9.2.1 国有建设用地使用权

#### (1) 用地预审意见

就菁英公寓项目的用地预审手续，园区规建委已于 2022 年 8 月 18 日出具《关于以菁英公寓项目发行基础设施 REITs 的复函》，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）规定的“将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并，自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书，不再单独核发建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见”精神，确认菁英公寓项目已依法取得《建设项目选址意见书》，无需再办理用地预审意见。

#### (2) 用地批准书

就菁英公寓项目的建设用地批准手续，园区规建委已于 2022 年 8 月 18 日出具《关于以菁英公寓项目发行基础设施 REITs 的复函》，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）规定的“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”精神,确认菁英公寓项目已依法取得《建设用地规划许可证》,无需再办理建设用地批准书。

### (3) 土地划拨手续

#### (a) 用地划拨批复

2008年3月28日,原苏州工业园区国土房产局作出《关于同意划拨57311号宗地国有建设用地使用权的批复》(苏园国土复字[2008]18号),同意向原苏州工业园区优租房管理中心<sup>28</sup>(后更名为苏州工业园区公租房管理中心)划拨57311号宗地的国有建设用地使用权,用于优租房项目<sup>29</sup>的建设,面积为126,129.97平方米,用途为住宅用地。

#### (b) 土地使用权变更

根据苏州工业园区财政局及原苏州工业园区国有资产监督管理委员会于2012年7月27日作出的《关于落实公租房公司增资及职能调整事宜的通知》,由苏州工业园区管理委员会(简称“园区管委会”)将苏州工业园区公租房管理中心持有的菁英公寓一期项目等房产无偿划转至公租房公司,并在划转完成后将相关土地和房产权证办理至公租房公司;菁英公寓二期项目竣工交付使用后,由园区管委会无偿划转至公租房公司,并在划转完成后将相关土地和房地产权证办理至公租房公司。

### (4) 国有建设用地使用权

2012年11月28日,苏州市人民政府向公租房公司核发了《国有土地使用证》[苏工园国用(2012)第00145号]以及园区规建委出具的《不动产登记簿》,证载内容如下:

土地使用权人	苏州工业园区公租房管理有限公司
座落	苏州工业园区星湖街西57311号地块

<sup>28</sup> 注:根据中共苏州工业园区工作委员会、苏州工业园区管理委员会联合作出的《关于苏州工业园区优租房管理中心更名及职责调整的通知》(苏园工〔2011〕55号),同意将苏州工业园区优租房管理中心更名为“苏州工业园区公租房管理中心”,其主要职责调整为:负责制定和实施园区公共租赁住房(优租房、廉租房、老公房等保障性住房)的规划,承担园区公共租赁住房的统筹管理工作。

<sup>29</sup> 注:根据苏州菁英出具的《承诺及说明函》,本处所述“优租房项目”即为“菁英公寓项目”,下同。

地号	57311
地类（用途）	住宅用地
使用权类型	划拨
使用权面积	126,129.97 平方米

(5) 国有建设用地使用权性质变更

2023 年 12 月 20 日，园区规建委与公租房公司签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3205032023CR0065），将基础设施项目的建设用地使用权性质从划拨用地变更为出让用地，约定将坐落于启月街南、星湖街西，宗地编号为 320513101106GB57311 的 126,129.97 平方米建设用地使用权以人民币 25,899.43 万元出让给公租房公司。

根据《中央非税收入统一票据（电子）》，公租房公司已足额支付土地出让价款人民币 25,899.43 万元。

(6) 资产划转

2024 年 3 月 28 日，公租房公司与苏州菁英签订了《资产划转协议》，约定公租房公司将菁英公寓项目及相关债权、债务、劳动力按照账面值一并划转至苏州菁英。

2024 年 4 月 9 日，园区规建委就上述所涉国有建设用地使用权划转核发了《苏州工业园区规划建设委员会国有建设用地使用权转让备案表》〔（2024）第 1 号〕，同意该等国有建设用地使用权转让备案。

9.2.2 不动产权证书（国有建设用地使用权/房屋所有权）

2024 年 5 月 22 日，园区规建委向苏州菁英核发了《不动产权证书》，证载内容如下：

证号	苏（2024）苏州工业园区不动产权第 0000153 号
权利人	苏州工业园区菁英公寓管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	苏州工业园区启月街 1 号菁英公寓
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

权利性质	划拨/自建房
用途	住宅用地/住宅，成套住宅，商业配套，物业管理，非居住
面积	土地面积：126,129.97 平方米； 建筑面积：275,557.57 平方米
使用期限	2093 年 12 月 19 日止

### 9.2.3 地下人防工程使用权

2024 年 6 月 15 日，苏州工业园区经济发展委员会（国动办）向苏州菁英核发了《人民防空工程平时使用证》（编号：苏防证 GYY-20240018 号），证载内容如下：

工程名称	菁英公寓（DK20080034）人防工程
工程地址	苏州工业园区启月街 1 号
建筑面积	6,892.27 平方米
平时用途	机动车停车
平时使用人	苏州工业园区菁英公寓管理有限公司
日常维护管理人	苏州工业园区恒泰第一太平物业管理有限公司
竣工备案时间	2010 年 12 月 14 日
有效期限	2024 年 6 月 15 日起至 2027 年 6 月 14 日

## 9.3 小结

综上所述，本所认为，苏州菁英通过协议出让的方式取得建设用地使用权，苏州菁英合法享有基础设施项目的 28 幢公共租赁住房及配套物业资产的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及地下人防工程使用权。经核查《不动产登记簿》、原始权益人出具的《承诺及说明函》，菁英公寓项目在权属方面不存在重大经济或法律纠纷。

## 十、基础设施项目的合法合规性

### 10.1 项目公司

持有菁英公寓项目的项目公司为苏州菁英。

#### 10.1.1 苏州菁英的主体资格

根据苏州工业园区行政审批局于 2024 年 1 月 8 日核发的《营业执照》



(统一社会信用代码: 91320594MAD8RUE9XE), 苏州菁英的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息, 苏州菁英的基本情况如下:

名称	苏州工业园区菁英公寓管理有限公司
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所	中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区翠薇街9号月亮湾国际中心6楼603室
法定代表人	陈良
注册资本	100万元人民币
成立日期	2024年1月8日
营业期限	2024年1月8日至无固定期限
经营范围	一般项目: 住房租赁; 租赁服务(不含许可类租赁服务); 物业管理; 酒店管理; 停车场服务; 工程管理服务; 家政服务; 软件开发; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 日用百货销售; 建筑材料销售; 建筑装饰材料销售; 家具销售; 家具安装和维修服务; 家用电器销售; 家用电器安装服务; 家居用品销售; 针纺织品销售; 工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外); 房地产咨询; 企业管理咨询; 信息技术咨询服务; 咨询策划服务; 品牌管理; 餐饮管理; 商务代理代办服务; 教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动)(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

经核查苏州菁英的《营业执照》、公司章程及工商登记文件等材料, 并经查询国家企业信用信息公示系统, 截至2024年10月18日, 苏州菁英系依法设立且有效存续的有限责任公司, 不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形, 公租房公司持有苏州菁英100%的股权, 苏州菁英股权不存在质押或冻结情形。

#### 10.1.2 苏州菁英的治理结构

根据苏州菁英的公司章程, 苏州菁英的治理结构如下: 公司不设股东会, 股东行使公司的最高权力; 公司设执行董事一名, 任期每届三年; 公司设经理一名, 由执行董事决定聘任或者解聘; 公司不设监事会, 设监事一人, 监事任期每届三年。

鉴上，本所认为，苏州菁英的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

### 10.1.3 苏州菁英的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2024 年 10 月 18 日，于前述信息渠道，苏州菁英不存在被公布为失信被执行人的情形，苏州菁英在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，苏州菁英不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

## 10.2 持有项目公司股权的特殊目的载体的合法合规性

为发行基础设施 REITs，华泰资管（代表专项计划）拟向原始权益人受让特殊目的公司苏州工业园区启月公寓管理有限公司（简称“SPV”）的 100% 股权。专项计划取得 SPV 的 100% 股权后，SPV 拟向原始权益人受让并持有项目公司的 100% 股权。

### 10.2.1 SPV 的主体资格

根据苏州工业园区行政审批局于 2024 年 1 月 8 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594MAD8RXUW89）、SPV 的公司章程及国家企业信用信息公示系统的公示信息，SPV 的基本情况如下：

名称	苏州工业园区启月公寓管理有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区翠薇街 9 号月亮湾国际中心 6 楼 603 室
法定代表人	陈良
注册资本	100 万元人民币
成立日期	2024 年 1 月 8 日

<b>经营期限</b>	2024年1月8日至无固定期限
<b>经营范围</b>	一般项目：住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理；酒店管理；停车场服务；工程管理服务；家政服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用百货销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；家具销售；家具安装和维修服务；家用电器销售；家用电器安装服务；家居用品销售；针纺织品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；房地产咨询；企业管理咨询；信息技术咨询服务；咨询策划服务；品牌管理；餐饮管理；商务代理代办服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查 SPV 的《营业执照》、公司章程及工商登记文件等材料，并查询国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 10 月 18 日，SPV 系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形，公租房公司持有 SPV 的 100% 股权，且 SPV 的股权不存在质押或冻结的情形。

### 10.2.2 SPV 的治理结构

根据 SPV 的公司章程，SPV 的治理结构如下：公司不设股东会，股东行使公司的最高权力；公司设执行董事一名，任期每届三年；公司设经理一名，由执行董事决定聘任或者解聘；公司不设监事会，设监事一人，监事任期每届三年。

鉴上，本所认为，SPV 的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

### 10.2.3 SPV 的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行

人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2024 年 10 月 18 日，于前述信息渠道，SPV 不存在被公布为失信被执行人的情形，SPV 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不存在重大行政处罚记录或失信记录，SPV 不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

### 10.3 基础设施项目的投资和建设

#### 10.3.1 投资立项

2023 年 10 月 10 日，苏州工业园区行政审批局作出《关于苏州工业园区公租房管理有限公司建设菁英公寓项目建议书的批复》（苏园行审项复字（2023）131 号），批复：1）同意公租房公司建设菁英公寓项目（项目代码：2310-320571-89-01-817797）的项目建议书；2）菁英公寓项目位于苏州工业园区苏州工业园区星湖街西、东方大道北，用地面积约 126,129.97 平方米，总建筑面积约 282,449.84 平方米，总投资约 128,036 万元；3）建设内容包括公共租赁住房及配套商业服务及公建。

2023 年 10 月 11 日，苏州工业园区行政审批局作出《关于苏州工业园区公租房管理有限公司建设菁英公寓项目可行性研究报告的批复》[苏园行审项复字（2023）132 号]，批复：1）同意公租房公司建设菁英公寓项目可行性研究报告（项目代码：2310-320571-89-01-817797）；2）菁英公寓项目位于苏州工业园区星湖街西、东方大道北，项目用地面积约 12.61 公顷（详见园区规划批准证书，规划决定号 20081392、20083518，土地证号：苏工园国用（2012）第 00145），项目总建筑面积约 282449.84 平方米；3）建设内容包括公共租赁住房、配套商业服务及公建等。

2023 年 10 月 11 日，苏州工业园区行政审批局作出《关于苏州工业园区公租房管理有限公司建设菁英公寓项目初步设计的批复》[苏园行审项复字（2023）133 号]，批复：1）原则同意公租房公司建设菁英公寓项目的初步设计，项目代码为：2310-320571-89-01-817797；2）项目建设内容：菁英公寓项目位于苏州工业园区星湖街西、东方大道北，项目用地面积约 12.61 公顷（详见园区规划批准证书，规划决定号 20081392、20083518，土地证号：苏工园国用（2012）第 00145）；

- 3) 项目用地面积 126129.97 平方米, 总建筑面积约 282449.84 平方米;
- 4) 建设内容包括公共租赁住房、配套商业服务及公建等。

### 10.3.2 环境影响评价

菁英公寓项目于 2008 年 2 月 18 日取得原苏州工业园区环境保护局（现苏州工业园区生态环境局，以下均简称“**园区环境局**”）出具的《建设项目环保审批意见》，同意该项目在申请地址建设。

### 10.3.3 节能审查

根据菁英公寓项目 2008 年立项当时有效的《江苏省政府关于加强节能工作的意见》《苏州市人民政府关于印发苏州市加强节能工作的实施意见的通知》《苏州市固定资产投资项目节能评估和审查管理暂行办法》和《苏州工业园区固定资产投资项目节能评估和审查管理暂行办法》，年综合用能 3000 吨标准煤以上的固定资产投资项目（含新建、扩建和改建项目）的可行性研究报告或项目核准申请报告必须包括独立节能篇(章)，咨询评估机构的评估报告必须包括对节能篇(章)的评估意见，项目批复文件必须包括对节能评估报告的批复。经查，《苏州工业园区公租房管理有限公司菁英公寓项目可行性研究报告》（以下简称“**可行性研究报告**”）已包含独立的节能章节；且根据该可行性研究报告，菁英公寓项目综合能耗为最大每年 1279.97 吨标准煤（当量值），2699.82 吨标准煤（等价值）。

此外，2023 年 9 月 26 日，园区经发委作出了《关于以菁英公寓项目发行基础设施 REITs 的情况说明》，确认菁英公寓项目不属于《苏州市固定资产投资项目节能评估和审查管理暂行办法》（苏府〔2007〕126 号）等菁英公寓项目立项时有效的法律法规规定的“年综合能源消费总量超过 3000 吨标准煤需进行节能审查的项目”，菁英公寓项目按照立项时有效的规定无需办理节能审查。

### 10.3.4 规划许可

#### (1) 建设项目选址意见

基础设施项目于 2008 年 3 月 6 日取得原苏州工业园区规划建设局（现园区规建委）出具的《建设项目选址意见书》（决定号：20080528），证载主要内容如下：

<b>建设项目名称</b>	星湖街西、东方大道北优租房
---------------	---------------

建设单位名称	苏州工业园区优租房管理中心
项目拟选位置	星湖街西、东方大道北
拟用地面积	12.61 公顷
地块号	DK20080034

(2) 建设用地规划许可证

基础设施项目于 2008 年 4 月 23 日取得原苏州工业园区规划建设局（现园区规建委）出具的《建设用地规划许可证》（地字第 X20080003-01 号），证载主要内容如下：

用地单位	苏州工业园区优租房管理中心
用地项目名称	星湖街西、东方大道北优租房
用地位置	星湖街西、东方大道北
用地性质	住宅
用地面积	12.613 公顷

(3) 建设工程规划许可证

(a) 菁英公寓一期项目的建设工程规划许可证

菁英公寓一期项目于 2008 年 5 月 16 日取得原苏州工业园区规划建设局（现园区规建委）出具的《建设工程规划许可证》（建字第 20081393 号），证载主要内容如下：

证号	建字第 20081393 号
建设单位	苏州工业园区优租房管理中心
建设项目名称	优租房：7-9#、12-14#、17-19#、21-23#住宅、27-32#住宅；10#、15#商业配套、24#物业；2-7#地下车库；1#、2#门卫；垃圾房；配电房
建设位置	星湖街西、东方大道北
建设规模	187,107.70 平方米

菁英公寓一期项目于 2010 年 12 月 13 日取得原苏州工业园区规划建设局（现园区规建委）出具的《建设工程规划许可证》（建字第 20102991 号），证载主要内容如下：

证号	建字第 20102991 号
建设单位	苏州工业园区优租房管理中心
建设项目名称	星湖街西、东方大道北优租房项目：5#半地下车库、门卫 1、门卫 2、配电房 4、配电房 5
建设位置	星湖街西、东方大道北
建设规模	2,240.61 平方米

(b) 菁英公寓二期项目的建设工程规划许可证

菁英公寓二期项目于 2008 年 12 月 10 日取得原苏州工业园区规划建设局（现园区规建委）出具的《建设工程规划许可证》（建字第 20083519 号），证载主要内容如下：

证号	建字第 20083519 号
建设单位	苏州工业园区优租房管理中心
建设项目名称	优租房：1#、3#-6#、11#、16#、20#、25#、26#住宅、1#地下车库
建设位置	星湖街西、东方大道北
建设规模	94,412.43 平方米

10.3.5 施工许可

(1) 菁英公寓一期项目的建筑工程施工许可证

菁英公寓一期项目的全部建设项目已取得原苏州工业园区规划建设局（现园区规建委）核发的九份《建筑工程施工许可证》，证载主要内容如下：

序号	核发时间	编号	工程名称	建设规模 (m <sup>2</sup> )
1.	2008 年 9 月 5 日	320594200 809080301	星湖街西、东北大道北优租房 7#-9#、12#-14#、17#-19#、23#、27#-32#、车库 2-5、车库 7 桩基	157,131.67
2.	2008 年 12 月 18 日	320594200 812180701	星湖街西、东北大道北优租房 12#-14#、17#-19#住宅	56,088.37

			楼及 4#5#车库土 建、水电	
3.	2008 年 12 月 18 日	320594200 812180601	星湖街西、东北大 道北优租房 21#-2 3#、27#-32#住宅 楼及 7#车库土建、 水电	81,709.56
4.	2008 年 12 月 18 日	320594200 812180201	星湖街西、东北大 道北优租房 10#、 15#、21#、22#、2 4#桩基	24,965.09
5.	2009 年 3 月 5 日	320594200 903050101	星湖街西、东北大 道北优租房（菁英 公寓）7#-9#、15#、 24#、车库 2、车库 3 土建、水电	42,846.75
6.	2010 年 2 月 12 日	320594201 002120101	星湖街西、东北大 道北优租房 10#土 建、水电	2,969.14
7.	2010 年 2 月 26 日	320594201 002010119	星湖街西、东北大 道北优租房菁英 公寓幕墙	23,300
8.	2010 年 3 月 25 日	320594201 003250201	星湖街西、东北大 道北优租房 6#车 库土建、水电	3,303.04
9.	2010 年 4 月 14 日	320594201 004140319	星湖街西、东北大 道北优租房 7-9#、 12-14#、17-19#、2 1-23#、27-32#装饰	137,885.75

(2) 菁英公寓二期项目的建筑工程施工许可证

菁英公寓二期项目的全部建设项目已取得原苏州工业园区规划建设局（现园区规建委）核发的五份《建筑工程施工许可证》，证载主要内容如下：

序号	核发时间	编号	工程名称	建设规模 (m <sup>2</sup> )
1.	2010 年 7 月 30 日	32059420 10073001 01	星湖街西、东北大 道北优租房 1#、3# -6#、11#、16#、20 #、25#、26#住宅楼 桩基	89,162.1



2.	2010年8月2日	32059420 10080204 01	星湖街西、东北大道北优租房（菁英公寓二期）1#3#4#5#住宅楼及1#地库土建、水电	39,577.89
3.	2010年8月10日	32059420 10081003 01	星湖街西、东北大道北优租房（菁英公寓二期）6#11#16#20#25#26#住宅楼土建、水电	54,834.54
4.	2011年5月19日	32059420 11051904 19	星湖街西、东北大道北优租房菁英公寓二期1#3-6#11#16#20#26#幕墙	22,000
5.	2012年5月18日	32059420 12051803 01	菁英公寓二期1#3-6#11#16#20#25#26#室内及公共部位	90,129.32

### 10.3.6竣工验收

#### (1) 规划验收

菁英公寓一期项目于2011年1月6日取得原苏州工业园区规划建设局（现园区规建委）出具的《规划验收意见书》（决定号：20110032），对菁英公寓一期项目规划专项核验进行了核实确认。

菁英公寓二期项目已于2012年10月23日取得原苏州工业园区规划建设局（现园区规建委）出具的《规划验收意见书》（决定号：20122007），对菁英公寓二期项目规划专项核验进行了核实确认。

#### (2) 环保验收

菁英公寓一期项目于2010年11月17日取得园区环境局出具的《环保工程验收合格通知书》，经工程验收，同意菁英公寓一期住宅及商业配套项目投入使用。

菁英公寓二期项目于2012年10月15日取得园区环境局出具的《环保工程验收合格通知书》<sup>30</sup>，经工程验收，同意1#、2#、3#、4#、5#、10#、15#、19#、24#、25#共10幢住宅已按环保批复要

<sup>30</sup> 注：经公租房公司出具的《承诺及说明函》确认，该《环保工程验收合格通知书》载明的幢号为公安部门核准的公安幢号。

求建成。同意上述住宅投入使用。

(3) 消防验收/备案

菁英公寓一期项目于 2010 年 9 月 21 日经网上备案受理系统进行备案，并取得《建设工程竣工验收消防备案表》（编号：320000WYS100035320），对菁英公寓 7-10、12-15、17-19、21-24、27-32、2-7 地库进行消防备案。

菁英公寓二期项目于 2012 年 11 月 14 日取得苏州独墅湖高等教育区公安消防大队出具的《建设工程竣工验收消防备案抽查合格意见书》（备案号：320000WYS120038611），经审查资料及现场检查测试，综合评定该工程竣工验收消防备案抽查合格。

(4) 防空地下室竣工验收

菁英公寓项目于 2010 年 12 月 14 日取得经原苏州市民防局防护工程处盖章的《防空地下室竣工验收证明书》，确认工程基本按审查通过施工图图纸要求施工到位。

(5) 竣工验收文件

(a) 菁英公寓一期项目的竣工验收证明书和竣工备案意见书

菁英公寓一期项目已取得 7#-9#、10#、15#、24#、2#半地下车库、3#半地下车库、12#-14#、17#-19#、4#车库、5#车库、21#-23#、27#-32#、6#车库、7#车库的《单位工程竣工验收证明书》。

菁英公寓一期项目于 2012 年 3 月 8 日取得原苏州工业园区规划建设局（现园区规建委）出具的《苏州工业园区房屋建筑通过竣工备案意见书》（2012024 号），确认菁英公寓一期项目 7#-9#12#-14#17#-19#21#-23#27#-32#住宅、10#15#24#商业及配套用房、车库 2#-7#工程的竣工验收资料已通过备案。

(b) 菁英公寓二期项目的竣工验收证明书和竣工备案意见书

菁英公寓二期项目已取得 1 标 1#、3-6#、11#、16#、20#、25#、26#、1#地下车库的《单位工程竣工验收证明书》。

菁英公寓二期项目于 2012 年 11 月 14 日取得原苏州工业园

区规划建设局（现园区规建委）出具的《苏州工业园区房屋建筑通过竣工备案意见书》（201341049号），确认菁英公寓二期项目 1#3-6#11#16#20#25#26#住宅楼，1#地下车库工程的竣工验收资料已通过备案。

#### 10.3.7 建筑使用证

菁英公寓一期项目于 2012 年 3 月 8 日取得原苏州工业园区规划建设局（现园区规建委）核发的《苏州工业园区建筑使用证》（编号：2012024），确认菁英公寓 7#-9#12#-14#17#-19#21-23#27-32#住宅、10#15#24#商业及配套用房、车库 2#-7#可以投入使用。

菁英公寓二期项目于 2013 年 6 月 4 日取得原苏州工业园区规划建设局（现园区规建委）核发的《苏州工业园区建筑使用证》（编号：2013073），确认菁英公寓二期 1#3#-6#11#16#20#25#26#住宅楼、1#地下车库可以投入使用。

鉴上，基础设施项目已依法合规完成固定资产投资建设的基本程序。

### 10.4 基础设施项目的运营情况

#### 10.4.1 实际用途与规划用途的相符性

基础设施项目的《国有土地使用证》载明土地用途为住宅用地；基础设施项目的立项文件载明项目建筑面积包括住宅、商业及公建等类型；基础设施项目取得的原苏州工业园区规划建设局（现园区规建委）核发的《建设工程规划许可证》载明建设内容包括住宅及商业配套、物业管理等建筑；基础设施项目的《不动产权证书》载明用途为“住宅用地/住宅，成套住宅，商业配套，物业管理，非居住”。

经核查并根据苏州菁英出具的《承诺及说明函》，基础设施项目的房屋建筑物实际用途主要为以公共租赁住房用途对外出租，并有相应配套物业资产保障租赁对象基本生活需求。

鉴此，汉坤认为，基础设施项目的实际用途与规划用途、不动产权证书载明用途基本相符。

#### 10.4.2 基础设施项目的租赁情况

根据苏州菁英提供的截至 2024 年 6 月 30 日的租赁合同台账，基础设施项目上正在履行的租赁住房类的租赁合同共 3,422 份。根据苏州菁

英出具的《承诺及说明函》，基础设施项目租赁合同分为一般人才租赁合同和领军人才租赁合同<sup>31</sup>版本，公租房管理系统将根据分配户型和承租对象性质选择对应条款。

经审阅苏州菁英提供的一般人才和领军人才租赁合同样本，未发现该等租赁合同样本存在违反《民法典》第 148 条、第 149 条、第 153 条、第 154 条和第 506 条规定导致合同无效或可撤销的情形。其中，领军人才租赁合同样本中记载承租人系“园区科技领军孵化项目创业团队成员，其中每期[...]房租费用由园区管委会职能部门支付”。

同时，汉坤按照租赁面积优先并覆盖基础设施项目全楼幢、全户型为原则，审阅了按照租赁合同样本签订的 170 份租赁合同，前述按照租赁合同样本签署的租赁合同的主要条款和条件与上述租赁合同样本的主要条款和条件基本一致，且未按照租赁合同样本签署的租赁合同不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效或可撤销的情形。

#### 10.4.3 基础设施项目的配套物业资产运营情况

##### (1) 配套用房经营情况

根据苏州菁英提供的截至 2024 年 6 月 30 日的租赁合同台账，基础设施项目的配套用房上共有正在履行的商铺租赁合同 25 份。经审阅苏州菁英提供的租赁合同，该等租赁合同不存在违反《民法典》第 148 条、第 149 条、第 153 条、第 154 条和第 506 条规定导致合同无效或可撤销的情形。

##### (2) 停车场经营情况

根据苏州菁英提供的其与苏州工业园区恒泰第一太平物业管理有限公司（简称“一太物业”）于 2024 年 5 月 21 日签署的《菁英公寓 2024-2027 年物业管理服务合同》（合同编号：JYGY-CG-FW-20240500001），苏州菁英委托一太物业从事住宅物业管理工作，并由一太物业负责对进入和停放在小区内的机动车登记并收费。

根据苏州市行政审批局于 2015 年 10 月 13 日公布的《关于市区

<sup>31</sup> 领军人才系指园区为吸引高端人才入驻，根据《苏州工业园区关于深入实施金鸡湖科技领军人才创新创业工程的实施办法》（苏园管〔2021〕9号）引入的优质人才。

停车收费管理的有关政策》并根据苏州菁英出具的《承诺及说明函》，苏州市公安交通警察支队对单位、住宅等自建（配建）的停车场及通道停车，取消了非行政审批许可，即不再向该类型的停车场（库）发放《苏州市机动车停车场（库）准停证》。由于《苏州市机动车停车场（库）准停证》是停车收费核准的必要材料之一，因此物价局对于上述无法取得有效《苏州市机动车停车场（库）准停证》的停车场（库）停止收费备案业务工作，收费标准仍执行现行相关规定。

经核查，菁英公寓项目的机动车停车收费标准不违反《关于进一步规范住宅小区汽车停放收费的通知》的附件《苏州市区住宅小区汽车停放收费政府指导价标准》的要求。

#### 10.4.4 基础设施项目的现金流情况

经核查，菁英公寓一期项目于 2010 年投入运营，菁英公寓二期项目于 2013 年投入运营，现已实际运营超过 3 年。

根据致同出具的《苏州工业园区公租房管理有限公司所持有的菁英公寓项目相关经营业务 2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月备考审计报告》[致同审字（2024）第 310A028086 号。简称“《菁英公寓项目近三年备考审计报告》”]，2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，基础设施项目的营业收入分别为 6,658.88 万元、6,659.49 万元、7,066.81 万元和 3,636.67 万元。

综上，汉坤认为，基础设施项目已运营 3 年以上，根据致同就基础设施项目出具的《菁英公寓项目近三年备考审计报告》，并经与原始权益人确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，基础设施项目已产生持续、稳定现金流，投资回报良好，具有持续经营能力、较好增长潜力，不存在影响持续经营的法律障碍。

#### 10.5 基础设施项目的保险情况

根据中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司出具的《财产一切险保险单》（保险单号码：PQYC202332050000005248），公租房公司已对菁英公寓项目投保财产一切险，保险期限为 2024 年 1 月 1 日 0 时至 2024 年 12 月 31 日 24 时止，保险金额 94,375.34 万元。

根据中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司出具的《机器设备损坏险

保险单》（保险单号码：PQSD202332050000000658），公租房公司已对菁英公寓项目投保机器损坏险，保险期限为2024年1月1日0时至2024年12月31日24时止，保险金额6,879.84万元。

根据中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司出具的《公众责任险保险单》（保险单号码：PZAB202332050000001082），公租房公司已对菁英公寓项目投保公众责任险，保险期限为2024年1月1日0时至2024年12月31日24时止，每人每次事故赔偿限额1,000,000元，每次事故赔偿限额33,000,000元，累计赔偿限额33,000,000元。

### 10.6 基础设施项目的权利限制情况

2024年8月24日，中国银行股份有限公司苏州工业园区分行（简称“中国银行工业园区分行”）与苏州菁英签订了《固定资产借款合同》（编号：2024年园中贷字111号，简称“《中国银行借款合同》”），约定由中国银行工业园区分行向苏州菁英发放借款人民币2.65亿元，用于置换公租房公司存量贷款。为担保《中国银行借款合同》项下债务履行责任，苏州菁英以菁英公寓项目的国有建设使用权及房屋所有权向中国银行工业园区分行提供抵押担保，并签订了《最高额抵押合同》（编号：2024年园中抵字111号，简称“《中国银行抵押合同》”）。

就上述抵押，园区规建委于2024年8月27日核发《不动产登记证明》[证号：苏（2024）苏州工业园区不动产证明第0000227号]，证载内容如下：

证明权利或事项	抵押权
权利人（申请人）	中国银行股份有限公司苏州工业园区分行
义务人	苏州工业园区菁英公寓管理有限公司
坐落	苏州工业园区启月街1号菁英公寓
不动产单元号	320513 101106 GB57311 W00000000 等
其他	不动产权证书号：苏（2024）苏州工业园区不动产权第0000153号； 抵押方式：最高额抵押； 最高债权额：265000000元。
附记	抵押国有建设用地使用权面积126129.97平方米，抵押建筑面积275557.57平方米； 债权确定期间：2024年8月22日起2032年3月15日止； 担保范围详见合同。权利号：57311

根据《不动产登记证明》[证号:苏(2024)苏州工业园区不动产证明第 0000227 号]、园区规建委出具的菁英公寓项目《不动产登记簿》，及苏州菁英出具的《承诺及说明函》，截至 2024 年 10 月 18 日，菁英公寓项目上不存在查封，但存在抵押，抵押权人为中国银行工业园区分行。就前述权利限制，中国银行工业园区分行已出具同意函，同意提前还款并注销抵押登记。

根据汉坤在动产融资统一登记公示系统<sup>32</sup>以苏州菁英为担保人进行查询，并结合苏州菁英出具的《承诺及说明函》，基础设施项目不存在以租金收入办理应收账款质押登记的情形。

鉴上，本所认为，针对基础设施项目现存权利限制情形，抵押权人已经出具同意函，同意提前还款并注销抵押登记。基础设施项目对应的债务偿还并注销抵押登记手续后，基础设施项目不存在抵押、查封情形且租金收入不存在被质押情形。

## 十一、基础设施项目转让行为的合法性

### 11.1 基础设施项目转让的内容

#### 11.1.1 转让行为

为发行基础设施 REITs，华泰资管（代表专项计划）拟向原始权益人受让 SPV 的 100% 股权（简称“**SPV 转让行为**”）。华泰资管（代表专项计划）取得 SPV 的 100% 股权后，SPV 拟向原始权益人受让项目公司的 100% 股权（简称“**项目公司转让行为**”，与 SPV 转让行为合称为“**转让行为**”）。上述交易完成后，基础设施基金将通过投资持有资产支持证券穿透取得基础设施项目。

就前述转让行为，根据《SPV 股权转让协议》的约定，公租房公司、SPV 及华泰资管（代表专项计划）应于专项计划设立日后 5 个工作日内向市监局提交 SPV 股权转让变更登记所需的全部申请资料，并完成 SPV 股权转让的工商变更登记，完成工商变更登记之日为 SPV 股权交割日（简称“**SPV 股权交割日**”）；公租房公司、SPV 应不晚于 SPV 股权交割日履行完毕 SPV 股权转让的各项交割义务。根据《项目公司股权转让协议》的约定，SPV 应于《项目公司股权转让协议》约定的交割先决条件全部成就之日起 5 个工作日内完成项目公司股权转让的工商变更登记，完成工商变更登记之日为项目公司股权交割日（简称

<sup>32</sup> 网址：[www.zhongdengwang.org.cn](http://www.zhongdengwang.org.cn)。

“项目公司股权交割日”）；公租房公司、项目公司应不晚于项目公司股权交割日履行完毕项目公司股权的各项交割义务并签署交割确认函,包括但不限于由 SPV 取得项目公司股权变更后的公司章程原件或复印件,由项目公司制备 SPV 为新股东的股东名册和出资证明书,同时收回原出资证明书等。

《公司法》规定：“记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利。”“公司登记事项包括：……（六）有限责任公司股东、股份有限公司发起人的姓名或者名称。”“公司登记事项发生变更的，应当依法办理变更登记。公司登记事项未经登记或者未经变更登记，不得对抗善意相对人。”因此，资产支持证券管理人（代表专项计划）自其被记载于 SPV 股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，资产支持证券管理人（代表专项计划）作为 SPV 股东可对抗第三人。SPV 自其被记载于项目公司股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，SPV 作为项目公司股东可对抗第三人。

#### 11.1.2 转让对价的支付及公允性

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，根据经网下投资者询价方式所确定的基础设施基金的认购价格确定基础设施资产支持证券对 SPV 的总投资、项目公司的股权转让价款，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《基础设施基金指引》，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，网下投资者应根据基础设施项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。

因此，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，以及以基础设施项目的评估价值为依据并以基础设施基金认购价格确定的对 SPV 的总投资、项目公司转让价款具有公允性。

## 11.2 中国法律对项目转让和项目公司股权转让规定的限制及解除情况

### 11.2.1 中国法律关于协议出让土地使用权的限制规定及解除情况

958 号文附件《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报要求》第二条第（三）项规定：“[···]如项目以协议出让方式取得土地使用权，原土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议[···]。”

就上述规定限制，土地出让合同签署机构园区规建委已于 2024 年 1 月 5 日出具《关于菁英公寓项目发行基础设施 REITs 所涉土地资产的无异议函》，对菁英公寓项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

### 11.2.2 中国法律关于国有资产监管的相关规定及履行情况

根据苏州菁英、SPV、公租房公司的公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统，公租房公司持有苏州菁英、SPV100%的股权，公租房公司的唯一股东为恒泰集团，恒泰集团的唯一股东为兆润控股，兆润控股的股东唯一股东为园区管委会。因项目公司、SPV 为公租房公司的全资子公司，公租房公司属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号，简称“32 号令”）规定的国有及国有控股企业、国有实际控制企业，公租房公司所持有的项目公司股权、SPV 股权为国有产权。SPV 股权转让、项目公司股权转让属于 32 号令规定的“企业国有资产交易行为”，根据 32 号令履行国有产权转让的相关程序。《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）第（四）条规定“国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”《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）第三条的规定，国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。

根据《园区党工委、管委会关于调整国资监管体制的通知》（苏园工

[2021]47号)，苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司（简称“园区投控”）为履行国资监管职能的执行机构，在国资委及其三个专业委员会的指导下，代表园区管委会承担园区企业国有资产出资人职责，并履行相应的国资监管职能。就国有资产监管相关规定的限制，园区投控已于2023年8月25日作出《关于恒泰集团以菁英公寓项目开展公募REITs试点运作的决策意见》（苏园投控投复[2023]25号），同意对本次公募REITs试点运作涉及的国有资产交易采用非公开协议转让方式进行，无需进场交易；交易对价应参考国有资产监督管理部门备案的评估、审计值确定。

### 11.2.3 中国法律关于公共租赁住房的相关规定及履行情况

根据《江苏省公共租赁住房管理办法》第十九条，“公共租赁住房及其用地不得改变用途，不得上市交易，不得分割登记，不得分户转让”，第五条“市、县人民政府住房保障主管部门负责本行政区域内公共租赁住房管理工作，具体工作由住房保障实施机构承担”，以及第十一条“市、县人民政府负责制定本地区公共租赁住房发展规划和年度实施计划”。据此，本次基础设施项目对应的股权转让应经园区管委会同意。

园区管委会已于2023年10月24日出具《园区管委会关于恒泰集团菁英公寓项目申报公募REITs运作的批复》，对基础设施项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议，同意为发行基础设施REITs进行必要的股权转让。

## 11.3 相关协议对项目转让和项目公司股权转让的约定及解除情况

### 11.3.1 土地出让合同关于项目转让的约定及解除情况

《国有建设用地使用权出让合同》第五条约定“本合同项下出让宗地用途为住宅用地（公共租赁住房），不得分割销售且不得分割转让”。

就上述规定限制，出让人园区规建委已于2024年1月5日出具《关于菁英公寓项目发行基础设施REITs所涉土地资产的无异议函》，对菁英公寓项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。

### 11.3.2 项目公司的融资文件限制基础设施项目转让行为的约定及解除情况

《中国银行借款合同》第十二条第2项约定“（7）如借款人发生进行合并、分立、减资、股权转让，以及进行可能影响其偿债能力的对外

投资、对外提供担保、实质性增加债务融资、重大资产和债权转让等重大事项前，须事先征得贷款人的书面同意。”

《中国银行抵押合同》第六条约定“未经抵押权人书面同意，抵押人不得全部或部分转让、赠与、再抵押、质押、托管、出租、出借、以实物形式出资、改造、改建、设立居住权或以其他方式全部或部分处分抵押物”。

就《中国银行借款合同》《中国银行抵押合同》限制基础设施项目转让行为的约定，中国银行工业园区分行已出具同意函同意以基础设施项目发行基础设施 REITs，同意在债务清偿完毕后办理前述基础设施项目的抵押注销登记手续。

### 11.3.3 恒泰集团的融资文件、债券发行文件中限制基础设施项目转让行为的约定

根据恒泰集团出具的《承诺及说明函》，恒泰集团确认其融资文件、债券发行文件中不存在限制基础设施项目转让行为的约定。

## 11.4 基础设施项目转让的内部决策程序

### 11.4.1 发起人的内部决策程序

恒泰集团的唯一股东苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司（简称“兆润控股”）于 2023 年 10 月 19 日作出《苏州恒泰控股集团有限公司股东决定》，同意恒泰集团作为发起人发起设立基础设施 REITs，签署并适当履行本公司作为发起人的相关文件，并办理基础设施 REITs 申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；同意为实施基础设施 REITs 之目的新设项目公司、对项目公司及基础设施项目实施重组（视最终交易结构而定），并将项目公司股权转让予基础设施 REITs 项下公开募集基础设施证券投资基金及其下设基础设施资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、转让协议，办理重组及转让事项相关的变更登记手续。

恒泰集团的董事会于 2023 年 10 月 19 日作出《苏州恒泰控股集团有限公司董事会决议》，同意恒泰集团作为发起人发起设立基础设施 REITs，签署并适当履行本公司作为发起人的相关文件，并办理基础设施 REITs 申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；同意为实施基础设施 REITs 之目的新设项目公司、对项目公司及基础设施项

目实施重组（视最终交易结构而定），并将项目公司股权转让予基础设施REITs项下公开募集基础设施证券投资基金及其下设基础设施资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、转让协议，办理重组及转让事项相关的变更登记手续。

根据《公司法》及恒泰集团的公司章程，汉坤认为，恒泰集团股东、恒泰集团董事会有权作出上述《苏州恒泰控股集团有限公司股东决定》《苏州恒泰控股集团有限公司董事会决议》，该等股东决定、董事会决议合法有效。

#### 11.4.2 原始权益人的内部决策程序

公租房公司的唯一股东恒泰集团于2023年10月19日作出《苏州工业园区公租房管理有限公司股东决定》，同意公租房公司作为原始权益人发起设立基础设施REITs，签署并适当履行本公司作为原始权益人的相关文件，并办理基础设施REITs申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；同意为实施基础设施REITs之目的新设项目公司、对项目公司及基础设施项目实施重组（视最终交易结构而定），并将项目公司股权转让予基础设施REITs项下公开募集基础设施证券投资基金及其下设基础设施资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、转让协议，办理重组及转让事项相关的变更登记手续。

根据《公司法》及公租房公司的公司章程，汉坤认为，恒泰集团有权作出上述《苏州工业园区公租房管理有限公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

#### 11.4.3 项目公司的内部决策程序

苏州菁英的唯一股东公租房公司于2024年8月23日作出《苏州工业园区菁英公寓管理有限公司股东决定》，同意苏州菁英作为项目公司以其持有的菁英公寓项目作为底层基础设施项目参与公开募集基础设施领域不动产投资信托基金项目，签署并适当履行作为项目公司的相关文件；同意为实施基础REITs之目的对项目公司及基础设施项目实施重组（视最终交易结构而定），将项目公司股权转让予基础设施REITs项下公开募集基础设施证券投资基金及其下设基础设施资产支持专项计划等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理转让事项相关的变更登记手续；同意为实施基础设施REITs

以及重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

根据《公司法》及苏州菁英的公司章程，汉坤认为，公租房公司有权作出上述《苏州工业园区菁英公寓管理有限公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

#### 11.4.4 SPV 的内部决策程序

SPV 的唯一股东公租房公司于 2024 年 8 月 23 日作出《苏州工业园区启月公寓管理有限公司股东决定》，同意为实施基础设施 REITs 之目的对 SPV 实施重组（视最终交易结构而定），将 SPV 的 100% 股权转让予基础设施 REITs 项下公开募集基础设施证券投资基金及其下设基础设施资产支持专项计划等特殊目的载体（视最终交易结构而定），签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项相关的变更登记手续；同意为实施基础设施 REITs 以及重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

根据《公司法》及 SPV 的公司章程，本所认为，公租房公司有权作出上述《苏州工业园区启月公寓管理有限公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

综上，原始权益人、项目公司和 SPV 的内部决策文件内容不违反《公司法》和各自《公司章程》的相关规定，原始权益人、项目公司和 SPV 已完成关于基础设施项目转让的内部决策程序。

#### 11.5 小结

本所认为，SPV 系依法设立并有效存续的企业法人，原始权益人合法持有 SPV 全部股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。SPV 股东已作出股东决定，同意原始权益人根据所适用的国资监管等法律规定确定的程序、价格等将其持有的 SPV 股权全部转让予专项计划。SPV 股权转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《SPV 股权转让协议》进行的股权转让行为合法、有效。

本所认为，项目公司系依法设立并有效存续的企业法人，原始权益人合法持有项目公司全部股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。项目公司股东已作出股东决定，同意原始权益人根据所适用的国资监管等法律规定确定的程序、价格等将其持有的项目公司股权全部转让予 SPV。项目公司股权转让不违反中国法律的禁止

性规定，根据生效的《项目公司股权转让协议》进行的股权转让行为合法、有效。

综上，本所认为，在国家和地方有关法规制度及政策文件，项目审批、核准或备案手续，土地出让合同、融资文件中，对基础设施项目的土地使用权、股权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定，可根据园区投控的批准以非公开协议转让方式完成股权转让。

## **十二、基础设施基金的治理机制**

### **12.1 基础设施基金的治理机制**

《基金合同》约定了基金合同当事人及权利义务，基金份额持有人大会召集和决策，基金管理人、基金托管人的更换条件和程序，基金的托管、投资决策等与基础设施基金治理相关的事项。经核查《基金合同》，《基金合同》有关基金管理人职权、议事规则、投资决策机制的约定符合《证券投资基金法》《基础设施基金指引》等相关规定。

### **12.2 项目公司的治理机制**

经核查基础设施基金成立后拟制定的项目公司的公司章程，项目公司的公司章程符合《公司法》的相关规定，公司章程所规定的治理机制不违反《公司法》的相关规定。

## **十三、基础设施项目的运营管理安排**

### **13.1 基金管理人、资产支持证券管理人、外部管理机构、项目公司的权利义务**

经审阅《运营管理服务协议》，《运营管理服务协议》中有关基金管理人、资产支持证券管理人、外部管理机构及项目公司的权利和义务的约定符合《基础设施基金指引》等相关规定。

### **13.2 外部管理机构的更换**

经核查，《基金合同》与《运营管理服务协议》约定了外部管理机构解聘、更换相关事宜的条款，《基金合同》与《运营管理服务协议》约定的外部管理机构的解聘和更换安排符合《基础设施基金指引》等相关规定。

## **十四、关联交易、同业竞争及对外借款事项**

### **14.1 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**

#### 14.1.1 关联交易的类型

根据项目公司出具的《承诺及说明函》及《苏州工业园区公租房管理有限公司所持有的菁英公寓项目相关经营业务 2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月备考审计报告》，并经抽样核查相关关联交易合同等资料，苏州菁英报告期内与其关联方之间的关联交易类型主要包括采购商品、接受劳务、关联租赁。

#### 14.1.2 关联交易的合规性

项目公司出具的《承诺及说明函》已明确项目公司的关联交易按照公租房公司的《苏州工业园区公租房管理有限公司关联交易管理办法》的相关规定执行，该办法规定了关联方及关联交易的确认、关联交易的管理等。本所认为，前述制度中涉及的与关联交易相关的决策权限与程序合法、有效。

原始权益人、项目公司已分别出具《承诺及说明函》，对报告期内项目公司关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性问题作出了如下承诺：“项目公司报告期内关联交易按照内部制度履行了内部审批程序，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面的关联交易涉及的交易合同，并结合项目公司的《承诺及说明函》，项目公司已就该等交易按照内部制度履行了内部审批程序。本所认为，项目公司就关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定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。

#### 14.2 原始权益人、外部管理机构相关业务与项目公司的同业竞争

根据苏州菁英的《营业执照》、公司章程，苏州菁英的经营范围为“一般项目：住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理；酒店管理；停车场服务；工程管理服务；家政服务；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用百货销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；家具销售；家具安装和维修服务；家用电器销售；家用

电器安装服务；家居用品销售；针纺织品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；房地产咨询；企业管理咨询；信息技术咨询服务；咨询策划服务；品牌管理；餐饮管理；商务代理代办服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）（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）”。

公租房公司（作为原始权益人、外部管理机构）已出具《苏州工业园区公租房管理有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：“1、在基础设施基金的存续期间内，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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。2、在基础设施基金的存续期间内，如本公司持有或运营竞争性项目的（与基础设施项目存在竞争性关系的项目下称“竞争性项目”），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，亦不会利用本公司作为原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。3、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：“运营管理机构应根据本协议生效后自身针对同类资产的既有管理规范 and 标准，以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。”

### 14.3 基础设施项目对外借款

根据项目公司《企业信用报告（自主查询版）》（报告日期：2024年9月10日），截至2024年9月10日，项目公司存在信贷交易；根据项目公司于2024年10月18日出具的《承诺及说明函》，除本法律意见书第10.6条所述对外借款外，项目公司不存在其他借贷交易，基础设施项目无其他对外借款。

## 十五、基础设施基金业务合规性

### 15.1 公租房公司为开展租赁住房业务的独立法人主体



根据公租房公司的公司章程、营业执照，结合公租房公司出具的《承诺及说明函》，并经核查，公租房公司系开展租赁住房业务的独立法人实体，未开展商品住宅和商业房地产开发业务。

## 15.2 公租房公司的业务与商品住宅和商业房地产开发业务有效隔离，保持相对独立

根据恒泰集团介绍，其并表范围内其他子公司存在商品住宅和商业房地产开发业务。为实现与恒泰集团商品住宅和商业房地产开发业务的隔离，公租房公司采取了如下措施：

### 15.2.1 资产独立

除公租房公司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，涉及使用恒泰集团或其下属子公司拥有的资产、信息系统等，均采用租赁方式，并相应协议约定支付对价，资产权属清晰。

### 15.2.2 业务独立

公租房公司系依法设立且有效存续的有限责任公司，为独立的法人主体，根据其公司章程、市场运营制度、资产管理制度等业务管理制度，经核查并根据公租房公司与恒泰集团出具的《承诺及说明函》，公租房公司系经认可开展公共租赁住房业务的法人实体，未开展商业住宅和商业房地产开发业务。

就公租房公司的日常经营事项，公租房公司根据其公司章程和内部制度进行决策。公租房公司的唯一股东恒泰集团根据公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与公租房公司重大事项的决策。公租房公司业务过程中涉及与恒泰集团及其关联方之间的交易，按照关联交易制度等公司规章制度进行审批及交易。

### 15.2.3 财务独立

公租房公司制定了《苏州工业园区公租房管理有限公司财务管理制度》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。根据公租房公司与恒泰集团出具的《承诺及说明函》，其与恒泰集团不存在共用银行账户、资金混同的情况。

### 15.2.4 人员独立

公租房公司聘用的总经理、财务负责人与公租房公司签署了劳动合同，且未在商品住宅和商业地产开发业务主体担任职务。公租房公司已承诺日常业务涉及的岗位外包的员工由公租房公司或其子公司签署劳务外包合同并支付费用。

#### 15.2.5 机构独立

根据公租房公司的公司章程，公租房公司设股东、执行董事、监事、总经理，公司章程规定了股东、执行董事、监事和总经理的职责权限，并根据不同职能设置了内部组织架构，制定了经营管理所需的各项内部制度。

综上，公租房公司是独立的法人实体，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恒泰集团商品住宅和商业地产开发业务有效隔离，保持相对独立。根据公租房公司的《苏州工业园区公租房管理有限公司基础设施 REITs 募集资金使用管理制度》，就本次基础设施 REITs 发行的募集资金，将通过由公租房公司开立的专门账户存放和支出，可避免与商品住宅和商业地产开发业务主体出现资金混同。根据恒泰集团的《苏州恒泰控股集团有限公司基础设施 REITs 募集资金使用管理制度》，恒泰集团作为公租房公司的股东将督促公租房公司建立健全募集资金管理制度，并确保相关制度的有效实施。

### 15.3 回收资金使用与监管

#### 15.3.1 回收资金使用制度

根据公租房公司股东决定和公租房公司提供的制度文件，公租房公司就发行基础设施 REITs 回收资金的管理制定了《苏州工业园区公租房管理有限公司基础设施 REITs 募集资金使用管理制度》，对募集资金的专户存储、募集资金的使用、募集资金用途变更作出了明确规定。

根据华泰资管提供的制度和流程文件，华泰资管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《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务租赁住房类项目管理制度》，明确规定了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。

#### 15.3.2 回收资金使用承诺和监督

公租房公司已出具《募集资金用途承诺函》，承诺：“1.严格监督基

基础设施 REITs 的净回收资金的 90% (含) 以上用于淞北四季和江韵四季或其他经批准同意的租赁住房项目建设; 不超过 10% 的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等。2. 除上述用途外, 严格监督基础设施 REITs 的净回收资金确保不会流入商品住宅或商业地产开发领域, 本公司不得以任何方式挪用回收资金。3. 该承诺函在招募说明书中披露并向社会公开。”

恒泰集团已出具《募集资金用途承诺函》, 承诺“1. 严格监督基础设施 REITs 的净回收资金的 90% (含) 以上用于淞北四季和江韵四季或其他经批准同意的租赁住房项目建设; 不超过 10% 的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等。2. 除上述用途外, 严格监督基础设施 REITs 的净回收资金确保不会流入商品住宅或商业地产开发领域, 本公司不得以任何方式挪用回收资金。3. 该承诺函在招募说明书中披露并向社会公开。”

兆润控股已出具《募集资金监督承诺函》, 承诺“1. 严格监督基础设施 REITs 的净回收资金的 90% (含) 以上用于淞北四季和江韵四季或其他经批准同意的租赁住房项目建设, 不超过 10% 的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等。2. 除上述用途外, 严格监督基础设施 REITs 的净回收资金确保不会流入商品住宅或商业地产开发领域, 本公司不得以任何方式挪用回收资金。3. 该承诺函在招募说明书中披露并向社会公开。”

公租房公司、基金管理人与回收资金监管银行拟签订《回收资金专户存储监管协议》, 该协议已明确各方的监督职责并明确回收资金用于租赁住房项目建设, 不得用作其他用途; 确需变更回收资金用途的, 应当向交易所提交回收资金投向变更报告。

综上所述, 公租房公司已制定《苏州工业园区公租房管理有限公司基础设施 REITs 募集资金使用管理制度》, 公租房公司、恒泰集团、兆润控股已就募集资金使用出具相关的承诺函, 相关各方将签署《回收资金专户存储监管协议》, 上述制度、承诺和回收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, 公租房公司就发行本次基础设施 REITs 不存在以租赁住房等名义, 为非租赁住房等房地产开发项目变相融资, 或者变相规避房地产调控要求的情况。

## 十六、结论

本所认为，华泰资管具备担任本基金的基金管理人的条件，中信银行具备担任基金托管人的条件，主要参与机构具备参与本基金并提供相关服务的资质；本基金符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《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4号——保障性租赁住房（试行）》规定的募集条件，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，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，该等基于决策程序的关联交易定价方式具有公允性；原始权益人、外部管理机构已作出避免同业竞争的承诺；本基金的治理机制符合《证券投资基金法》《基础设施基金指引》的规定。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。

本法律意见书正本一式伍份，无副本。

（以下无正文，下接签署页）

(此页无正文，为《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》的签署页)



负责人:

李卓蔚

经办律师:

方榕

李 小

2024年11月25日