

北京市中伦律师事务所
关于
申请募集注册
中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金的
法律意见书

二〇二五年五月

目 录

释义	1
一 基础设施基金的基金管理人	11
二 基础设施基金的基金托管人	17
三 基础设施基金的原始权益人	21
四 基础设施基金的运营管理机构	31
五 其他主要参与机构的资质	34
六 关于募集本基金的条件	39
七 目标基础设施资产的资产范围和权属	46
八 目标基础设施资产的合法合规性	60
九 目标基础设施资产转让的合法有效性	95
十 基础设施基金的治理机制	103
十一 基础设施项目的运营管理安排	104
十二 关联交易、同业竞争、对外借款事项	105
十三 结论	111
附件一：目标基础设施资产所涉不动产权证及其附页信息表	114
附件二：目标基础设施资产投资管理手续信息	116

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：

中伦/本所	系指	北京市中伦律师事务所
本法律意见书	系指	《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
本项目	系指	中金基金申请募集中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金并以本基金资产投资于基础设施项目之项目
本基金/基金/基础设施基金	系指	由基金管理人设立并管理的中金中国绿发商业资产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/基础设施资产支持专项计划	系指	由计划管理人设立并管理的基础设施资产支持专项计划。首期基础设施资产支持专项计划为“中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划”
资产支持证券/基础设施资产支持证券	系指	计划管理人依据《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》等有关规定，以基础设施项目产生的现金流为偿付来源，以基础设施资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表基础设施资产支持专项计划权益份额的有价证券。资产支持证券持有人基于其所持有的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险。本基金初始设立时拟投资的基础设施资产支持证券为中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划的资产支持证券
基金管理人	系指	中金基金管理有限公司，或按《基金合同》约定另行选任作为基金管理人的继任者
中金基金	系指	中金基金管理有限公司
基金托管人	系指	招商银行股份有限公司，或按《基金合同》及《基金托管协议》约定另行选任作为基金托管人的继任者

招商银行	系指	招商银行股份有限公司
原始权益人	系指	本基金拟通过资产支持专项计划收购的基础设施项目的原所有人。本基金初始设立时的原始权益人，指山东鲁能商业管理有限公司
运营管理机构/ 外部管理机构	系指	根据《运营管理服务协议》为基金及基础设施项目提供运营管理服务的运营管理机构。本基金初始设立时的运营管理机构为山东鲁能商业管理有限公司
鲁能商管	系指	山东鲁能商业管理有限公司
计划管理人	系指	中国国际金融股份有限公司，或按《中金-中国绿发商业资产支持专项计划之专项计划合同标准条款》约定另行选任作为计划管理人的继任者
财务顾问/中金公司	系指	中国国际金融股份有限公司
项目公司/基础设施项目公司	系指	直接拥有基础设施资产合法、完整产权的公司制法人实体，基础设施基金通过基础设施资产支持专项计划最终持有项目公司100%股权。本基金初始设立时的项目公司，指山东贵和茂商业管理有限公司
贵和茂商管	系指	山东贵和茂商业管理有限公司
中国绿发集团	系指	中国绿发投资集团有限公司
鲁能集团	系指	鲁能集团有限公司
都城伟业	系指	都城伟业集团有限公司
亘富公司	系指	山东鲁能亘富开发有限公司
亘富商管分公司	系指	山东鲁能亘富开发有限公司商业管理分公司
目标基础设施项目/基础设施项目	系指	本基金根据《基础设施基金指引》通过资产支持专项计划持有的项目公司、基础设施资产的合称。本基金初始设立时的基础设施项目为通过中金-中国绿发商业资产支持专项计划持有的贵和茂商管和领秀城贵和购物中心的合称。

目标基础设施资产/基础设施资产/目标物业	系指	项目公司直接持有的消费基础设施资产。本基金初始设立时的基础设施资产，指贵和茂商管直接持有的领秀城贵和购物中心。
领秀城贵和购物中心	系指	位于济南市市中区鲁能领秀城十二区鲁能领秀城商业综合体的商场部分，即编号为鲁（2024）济南市不动产权第0271301号的《不动产权证书》项下商场-101、101、201、301、401、501以及-2层共计787个车位（不含-2802），建筑面积合计200940.98平方米，以及该等不动产相关附属设施设备。领秀城贵和购物中心属于鲁能领秀城商业综合体的组成部分。 领秀城贵和购物中心具体不动产信息见本法律意见书附件一“目标基础设施资产所涉不动产权证及其附页信息表”。
鲁能领秀城商业综合体项目/商业综合体项目	系指	在鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）二期A3地块上建设的商业综合体项目，位于市中区鲁能领秀城十二区，包括领秀城贵和购物中心、写字楼、酒店及公寓以及非入池车位。
商业综合体非入池资产	系指	鲁能领秀城商业综合体项目中除了领秀城贵和购物中心以外的其他资产，包括写字楼鲁能国际中心、济南希尔顿酒店及公寓以及非入池车位。
非入池车位	系指	由亘富公司持有的编号为鲁（2024）济南市不动产权第0271258号不动产权证记载的鲁能领秀城商业综合体项目-2802、-3层以及-4层车位。
鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）	系指	位于济南市市中区二环南路以南，103省道东侧，兴隆山、泉子山山体以北，山东电力高等专科学校和望花楼山以西的综合性片区开发项目。以生活居住为主，并建设相应的商贸金融及城市配套公共设施。
一期	系指	鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）的一期工程，包括C、D、E、F地块。
二期	系指	鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）的二期工程，包括A、B、J、K、L、M地块。
一期、二期续建	系指	鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）一期和鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城

工程项目		项目)二期,受当时国家房地产宏观调控政策影响未开发完成,而作为K2地块、A3地块的续建工程继续开发的项目。
A3地块	系指	鲁能柏石峪片区开发改造项目(鲁能领秀城项目)项下的A3地块。鲁能领秀城商业综合体即在该A3地块上开发建设。
K2地块	系指	鲁能柏石峪片区开发改造项目(鲁能领秀城项目)项下的K2地块。
A2地块	系指	鲁能柏石峪片区开发改造项目(鲁能领秀城项目)项下的A2地块。
《重组协议》	系指	亘富公司、亘富商管分公司和项目公司签署的《山东鲁能亘富开发有限公司与山东鲁能亘富开发有限公司商业管理分公司与山东贵和茂商业管理有限公司之重组协议》及其任何有效修改或补充。
国务院国资委	系指	国务院国有资产监督管理委员会
济南市自规局	系指	济南市自然资源和规划局
济南市发改委	系指	济南市发展和改革委员会
山东省卫健委	系指	山东省卫生健康委员会
市中区城管局	系指	济南市市中区城市管理局
标的股权	系指	项目公司的100%股权
《基金合同》/ 基金合同	系指	《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同(草案)》
《招募说明书》/ 招募说明书	系指	《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书(草案)》
《基金托管协议》/ 基金托管协议	系指	《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金托管协议(草案)》
《运营管理服务协议》/ 运营管	系指	《基础设施项目运营管理服务协议(草案)》

理服务协议		
《证券法》	系指	《中华人民共和国证券法》
《民法典》	系指	《中华人民共和国民法典》
《公司法》	系指	《中华人民共和国公司法》
《证券投资基金法》	系指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《运作管理办法》	系指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《托管办法》	系指	《证券投资基金托管业务管理办法》
《管理条例》	系指	《证券公司监督管理条例》
《管理规定》	系指	《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》
《负面清单指引》	系指	《资产证券化业务基础资产负面清单指引》
《信息披露指引》	系指	《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》
《基础设施基金指引》	系指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《深交所 REITs 指引第 1 号》	系指	《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号-审核关注事项（试行）（2024 年修订）》
《深交所 REITs 指引第 2 号》	系指	《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 2 号-发售业务（试行）》
《深交所 REITs 指引第 3 号》	系指	《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 3 号-新购入基础设施项目（试行）》
《深交所 REITs 指引第 4 号》	系指	《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 4 号-保障性租赁住房（试行）》

《深交所 REITs 指引第 5 号》	系指	《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 5 号-临时报告（试行）》
《深交所 REITs 指引第 6 号》	系指	《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号-年度报告（试行）》
《深交所 REITs 指引第 7 号》	系指	《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 7 号-中期报告和季度报告（试行）》
《尽职调查工作指引》	系指	《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》
中国	系指	中华人民共和国（就本法律意见书适用的法域而言，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）
中国法律/适用法律	系指	现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章等
中国证监会	系指	中国证券监督管理委员会
金融监管总局	系指	国家金融监督管理总局
基金业协会	系指	中国证券投资基金业协会
深交所	系指	深圳证券交易所
法律尽职调查基准日	系指	2024 年 12 月 31 日
元	系指	人民币元



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

北京市中伦律师事务所

关于申请募集注册

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金

的法律意见书

致：中金基金管理有限公司

北京市中伦律师事务所（以下简称“中伦”或“本所”）受中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”或“基金管理人”）的委托，就中金基金申请募集（以下简称“本次基金募集”）中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”或“基础设施基金”）并以本基金资产投资于领秀城贵和购物中心项目的事项（以下简称“领秀城贵和购物中心”或“本项目”）出具本法律意见书。

根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《证券投资基金法》”）、《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）、《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作管理办法》”）、《证券投资基金托管业务管理办法》（以下简称“《托管办法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指

引》”）、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》（以下简称“《**尽职调查工作指引**》”）、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发[2020]40号）、《关于进一步提高基础设施 REITs 项目申报质量的通知》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号-审核关注事项（试行）（2024 年修订）》（以下简称“《**深交所 REITs 指引第 1 号**》”）、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 2 号-发售业务（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 3 号-新购入基础设施项目（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 4 号-保障性租赁住房（试行）》（其他试点行业基础设施基金参照执行）、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 5 号-临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号-年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 7 号-中期报告和季度报告（试行）》及中国证监会、基金业协会、深交所的有关规定等与基础设施证券投资基金相关并适用的法律、法规和规范性文件，本所出具本法律意见书。

除上下文另有说明以外，本法律意见书中的词语以及所述的解释规则与《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》（以下简称“《**基金合同**》”）、《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》（以下简称“《**招募说明书**》”）中所定义的词语以及所列示的解释规则，具有相同的含义。

为出具本法律意见书，本所律师查阅了本基金相关文件及中金基金、中国国际金融股份有限公司（以下简称“**中金公司**”或“**计划管理人**”或“**财务顾问**”）、山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“**鲁能商管**”或“**原始权益人**”或“**外部管理机构**”或“**运营管理机构**”）、山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“**贵和茂商管**”或“**项目公司**”）、招商银行股份有限公司（以下简称“**招商银行**”或“**基金托管人**”）及其他相关方等机构向本所提供的相关证照、相关制度与人员材料、第三

方报告、书面说明及确认文件等相关文件，就本基金所涉相关问题向有关人员作了必要的问询或与之进行了必要的讨论。

本法律意见书系基于以下前提出具：

在中伦为出具本法律意见书而进行的调查过程中，中金基金、中金公司、鲁能商管等本基金参与机构提交给本所的文件和材料均真实、准确、完整和有效，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，其均已向中伦披露，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且提交给本所的文件复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件均与该等文件的原件一致，且嗣后提交的该等文件的原件具备真实性、准确性、完整性和有效性，相关文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，所提供的文件及文件上的签署和印章均是真实、自愿、合法及有效的，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，获得合法授权。

1. 中金基金、中金公司、鲁能商管等本基金参与机构向本所作出的书面、口头说明、陈述等均具备真实性、准确性、完整性和有效性，且不存在故意隐瞒或重大遗漏。

2. 在本次基金募集前，签署本基金相关文件的各方签署其作为一方的相关文件，是该方的真实意思表示，并非出于非法的或欺诈的目的，并且具备了进行有关交易的相关主体资格，获得了该方合法有效的内部授权。

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

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

1. 本所依据中金基金、中金公司、鲁能商管等本基金参与机构提交给本所的文件和材料及该等相关方向本所作出的书面、口头说明、陈述等，以及本所律师登录相关政府部门官方网站进行核查的结果，以 2024 年 12 月 31 日作为法律尽职调查基准日，进行了相应的法律尽职调查。

2. 本所根据《证券投资基金法》《民法典》《公司法》《基础设施基金指引》等适用法律、法规的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对法律尽职调查基准日以前（但本法律意见书另有说明的除外）本所律师已知悉的已经发生或者存在的事实进行了充分的核查验证，严格履行了法定职责，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3. 本法律意见书依据我国现行有效的或者有关事实发生或存在时适用于基础设施证券投资基金的相关法律、行政法规、规章、规范性文件，并基于本所律师对该等规定的理解而出具。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。

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

5. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、中金基金、中金公司、鲁能商管等本基金参与机构的官方网站、出具的证明文件、说明、承诺或确认出具本法律意见书。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，相应机构应就相应损失承担赔偿责任。

6. 本所仅就与本次基金募集有关的法律问题（以本法律意见书所发表意见事项为限）发表法律意见，并不具备对有关财务、会计、审计、税收、信用评级、现金流预测、评估、投资决策等非法律专业事项发表专业意见的适当资格。在本法律意见书中涉及财务、会计、审计、税收、信用评级、现金流预测、评估、投资决策等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告和有关主体出具的说明予以引述，并不意味着本所对所引用内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的评价、意见和保证，本所及本所律师不具备对该等内容核查和作出判断的适当资格。根据《律师事务所从事证券法律业务管理办法》（中国证券监督管理委员会令第223号）的规定，本所律师在出具本法律意见书的

过程中，对与法律相关的业务事项，履行法律专业人士特别的注意义务；对于其他业务事项，履行普通人一般的注意义务。

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

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

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

基于上述前提及声明，本所就本基金相关事宜出具法律意见如下：

一 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中金基金。

（一）中金基金的主体资格

根据北京市市场监督管理局于 2025 年 2 月 20 日核发的统一社会信用代码为 911100000918666422 的《营业执照》、中金基金的公司章程以及国家企业信用信息公示系统¹的公示信息，中金基金的基本情况如下：

企业名称	中金基金管理有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	李金泽
住所	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室
注册资本	70,000 万元人民币
成立日期	2014 年 2 月 10 日
营业期限	2014 年 2 月 10 日至长期
经营范围	基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（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）

¹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

	动。)
登记机关	北京市市场监督管理局

经核查中金基金的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统²，截至法律尽职调查基准日，中金基金系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，且成立已满三年。

（二）中金基金的相关资质

中国证监会于 2014 年 1 月 15 日作出了编号为证监许可（2014）97 号的《关于核准设立中金基金管理有限公司的批复》，核准设立中金基金。

中国证监会于 2024 年 8 月 15 日核发了统一社会信用代码（境外机构编号）为 911100000918666422 的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059800），中金基金证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、私募资产管理。

中国证监会于 2025 年 3 月 9 日公布了《公募基金管理机构名录（2025 年 2 月）》³，中金基金已被纳入“公募基金管理机构名录”。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，中金基金为经中国证监会核准依法设立的基金管理公司，符合《证券投资基金法》第 12 条和《运作管理办法》第 6 条的规定。

（三）中金基金的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据中金基金提供的书面说明与确认文件，中金基金确认其具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员；中金基金具有基础设施基金管理经验，其作为基金管理人的已上市基础设施公募基金包括中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金、中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设

² 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

³ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

施证券投资基金、中金安徽交控高速公路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、中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金，具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，且同类产品或业务不存在重大未决风险事项；中金基金已设置独立的创新投资部作为基础设施基金投资管理部门，目前，创新投资部具备 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不少于 3 名，其中具备 5 年以上基础设施项目运营经验的主要负责人员不少于 2 名。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，中金基金设置了独立的基础设施基金投资管理部门，配备了不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验；中基金资产管理经验丰富；中金基金具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，且同类产品或业务不存在重大未决风险事项；中金基金具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员。

（四）中金基金的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

根据中金基金的公司章程以及中金基金出具的书面说明及确认文件，中金基金的公司治理结构如下：中金基金共有一名股东，不设股东会。公司设有由九名董事组成的董事会，其中三名为独立董事，董事由股东任命；公司董事会设董事长一名，由股东任命，董事长是公司的法定代表人；董事会下设专门委员会，包括风控与合规委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会，为董事会专门议事机构。专门委员会成员由董事会任命。公司根据《中国共产党章程》及《公司法》等有关规定，设立中国共产党的组织，建立党的工作机构，配备足够数量的党务工作人员，保障党组织的工作经费。公司设一名执行监事，由员工推举员工代表担任。公司设一名总经理负责公司的日常管理和运营，总理由股东提名并经董事会任免，其任职资格须符合法律、行政法规、中国证监会及章程规定的资格条件，并向中国证监会派出机构备案，总经理应当为董事会成员，对董事会负责。公司设一名督察长，负责监督检查公司及基金运作的合

法合规情况及公司内部风险控制情况，行使法律、行政法规及中国证监会和章程规定的职权，督察长由总经理提名，董事会聘任，并应当经全体独立董事同意。同时，公司制定了内部控制大纲、投资管理制度、监察稽核制度、合规管理制度、公平交易管理办法、关联交易管理办法等内控制度。

根据中金基金提供的《中金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办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险控制制度》，截至法律尽职调查基准日，中金基金已制定基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制、风险管理相关的制度及流程文件。

根据中金基金的书面说明及确认文件，中金基金确认其财务状况良好，能满足公司持续运营、业务发展和风险防范的需要，并具有良好的社会声誉。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，中金基金成立满3年，资产管理经验丰富，公司治理健全，内控制度规范；中金基金具备健全有效的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程。

（五）中金基金的内部授权和批准程序

根据中金基金提供的公司章程以及相关内部制度及内部决策文件，本所认为，中金基金申请募集本基金已取得内部授权，中金基金已同意申请募集本基金，基金管理人已就本基金的募集注册履行了必要的内部授权和批准程序。

（六）中金基金的违法违规、失信行为及诉讼仲裁情况

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁴、国家税务总局网站⁵、国家税务总局北京市税务局网站⁶、中国证监会网站⁷、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⁸、中国人民银行网站⁹、国家外汇管理局网站¹⁰、

⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁵ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁶ 网址：<http://beijing.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁷ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁸ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2025年4月17日。

国家金融监督管理总局网站¹¹、国家市场监督管理总局网站¹²、国家发展和改革委员会网站¹³、中华人民共和国财政部网站¹⁴、“信用中国”网站¹⁵、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁶及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统¹⁷、中国市场监管行政处罚文书网¹⁸、中华人民共和国应急管理部网站¹⁹、中华人民共和国生态环境部网站²⁰等网站，截至法律尽职调查基准日，于前述信息渠道，中金基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；中金基金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和刑事处罚的情形，亦不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间的情形；中金基金最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；中金基金不存在因高级管理层变动等对基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；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。

(七) 中金基金与原始权益人的关联关系及享有基础设施项目权益的核查情况

1. 中金基金与原始权益人的关联关系

根据《公司法》第 265 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。

⁹ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹⁰ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹¹ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹² 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹³ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹⁴ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹⁵ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹⁶ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹⁷ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹⁸ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹⁹ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

²⁰ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

根据国家企业信用信息公示系统²¹的公示信息，中国国际金融股份有限公司（以下简称“计划管理人”或“中金公司”）持有中金基金 100%的股权。经本所律师核查，原始权益人与中金基金不存在股权控制的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

根据基金管理人提供的关联方名单，并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统核查该名单项下境内主体的股权结构，不存在原始权益人因持有基金管理人关联方股权从而形成控制关系的情形。

2. 中金基金享有基础设施项目权益的情况

就中金基金是否享有基础设施项目权益的核查事项，如本法律意见书第七章第（三）节所述，直接持有基础设施项目所有权和享有基础设施项目权益的主体为项目公司。经本所律师通过国家企业信用信息公示系统²²的公示信息核查项目公司的股权结构，中金基金或其关联方不存在直接或间接持有项目公司股权的情况。

基于以上，本所认为，中金基金或其关联方与原始权益人不存在关联关系，不存在中金基金或其关联方享有基础设施项目权益的情况，不属于《基础设施基金指引》第 10 条规定的必须聘请财务顾问独立开展尽职调查的情形。

（八）中金基金与计划管理人的关系

本基金拟投资的专项计划的计划管理人为中金公司。根据国家企业信用信息公示系统²³的公示信息，中金公司持有中金基金 100%股权，本所律师认为，中金基金担任基金管理人、中金公司担任计划管理人的安排不违反《基础设施基金指引》第 25 条有关“基础设施基金成立后，基金管理人应当将 80%以上基金资产投资于与其存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立发行的基础设施资产支持证券全部份额”的规定。

（九）小结

²¹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

²² 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

²³ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

综上所述，本所认为，中金基金系一家依法设立并有效存续的有限责任公司和由中国证监会批准设立的基金管理公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》规定的担任基础设施基金管理人的主体资格和任职条件。

二 基础设施基金的基金托管人

根据《基金合同》《招募说明书》《基金托管协议》，本基金的基金托管人为招商银行。

（一）招商银行的主体资格

根据深圳市市场监督管理局于 2020 年 10 月 14 日核发的统一社会信用代码为 9144030010001686XA 的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统²⁴的公示信息，招商银行的基本情况如下：

企业名称	招商银行股份有限公司
类型	股份有限公司（上市）
法定代表人	缪建民
住所	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦
注册资本	2521984.5601 万元人民币
成立日期	1987 年 3 月 31 日
经营范围	无 [△] 吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；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；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸金融业务；证券投资基金销售；证券投资基金托管。经国务院银行业监督管理机构等监管机构批准的其他业务。
登记机关	深圳市市场监督管理局

²⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

经核查基金托管人的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统²⁵，截至法律尽职调查基准日，基金托管人系有效存续的商业银行，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

（二）招商银行的相关资质

根据中国证监会、中国人民银行于 2002 年 11 月 6 日作出的编号为证监基金字[2002]83 号的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》及中国证监会于 2025 年 3 月 9 日公布的《证券投资基金托管人名录（2025 年 2 月）》²⁶，招商银行具有基金托管资格。

招商银行现持有原中国银行保险监督管理委员会于 2022 年 4 月 29 日核发的机构编码为 B0011H144030001 的《金融许可证》，已依法获得许可经营如下业务：“（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期和长期贷款；（三）办理国内外结算；（四）办理票据贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理外汇；（十）从事银行卡业务；（十一）提供信用证服务及担保；（十二）代理收付款项及代理保险业务；（十三）提供保管箱服务；（十四）经银保监会批准的其他业务。”

（三）招商银行的相关人员配备及托管业务经验

经本所核查，截至法律尽职调查基准日，招商银行在广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金、华夏南京交通高速公路封闭式基础设施证券投资基金、华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金、华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金等基础设施公募 REITs 中担任基金托管人，具有基础设施领域资产管理产品托管经验，配备了为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。招商银行于 2024 年 10 月 22 日出具的《招商银行股份有限公司基础设施基金托管业务人员配备情况及相关资产管理产品托管经验的说明》中显示，“招商银行托管专业人员储备充足，专业水平位于行业前列。

²⁵ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

²⁶ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029660/content.shtml>。最后核查时间：2025 年 4 月 17 日。

目前，总行资产托管部从业人员数量为 194 人，全行托管分部人员为 430 人。其中，75%的人员为硕士以上学历，90%的托管业务人员均具备基金执业资格……招商银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，配备了为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员”。

基于以上，本所认为，招商银行已为开展基础设施基金托管业务配备了相关的专业人员，并具有受托管理基础设施领域资产管理产品的托管经验，符合《基础设施基金指引》的规定。

（四）招商银行的违法违规、失信、诉讼仲裁情况

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统²⁷、国家税务总局网站²⁸、国家税务总局深圳市税务局网站²⁹、中国证监会网站³⁰、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³¹、中国人民银行网站³²、国家外汇管理局网站³³、国家金融监督管理总局网站³⁴、国家市场监督管理总局网站³⁵、国家发展和改革委员会网站³⁶、中华人民共和国财政部网站³⁷、“信用中国”网站³⁸、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统³⁹及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统⁴⁰、中国市场监管行政处罚文书网⁴¹、中华人民共和国应急管理部网站⁴²、中华人民共和国生态环境部网站⁴³等网站以及招商银行公开披露的定期报告和临时报告，截至法律尽职调查基准日，除招商银行因未能有效穿透识别底层资产、信息披露不规范等违规行为被国家金融监督管理总局于 2024 年 6 月 24 日做出文号为金罚决字〔2024〕30 号的行政处罚；因未按规定承担小微企业

²⁷ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

²⁸ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

²⁹ 网址：<http://shenzhen.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

³⁰ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

³¹ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

³² 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

³³ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

³⁴ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

³⁵ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

³⁶ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

³⁷ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

³⁸ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

³⁹ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁴⁰ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁴¹ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁴² 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁴³ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

押品评估费、未按规定承担房屋抵押登记费等多项违法违规行为被国家金融监督管理总局深圳监管局于 2023 年 12 月 13 日做出文号为深金罚决字〔2023〕81 号的行政处罚；因办理经常项目资金收付、未对交易单证的真实性及其与外汇收支的一致性进行合理审查行为、违反规定办理结汇、售汇业务行为、违反规定办理资本项目资金收付行为被国家外汇管理局深圳市分局于 2023 年 11 月 27 日做出文号为深外管检〔2023〕42 号的行政处罚外，招商银行（不含分支机构）最近一年不存在其他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。上述行政处罚对招商银行的正常运营及开展托管业务不构成实质性障碍，经查询深圳证券交易所公募 REITs 信息平台⁴⁴，招商银行在 2024 年度作为托管银行的“广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金”、“华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金”、“华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金”均已注册生效，上述行政处罚未影响招商银行开展托管业务。

此外，招商银行（不含分支机构）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；招商银行（不含分支机构）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；招商银行（不含分支机构）不存在因与托管业务相关的重大违法违规行为、严重失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间的情形；招商银行（不含分支机构）不存在对基金运作已经造成或可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项。

（五）基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人为同一人

根据《基金合同》《招募说明书》，基础设施资产支持证券托管人为招商银行股份有限公司济南分行（以下简称“**招商银行济南分行**”）。

根据《中华人民共和国商业银行法》第 22 条，商业银行及其分支机构属于同一法人，招商银行担任基金托管人、招商银行济南分行担任资产支持证券托管人之安排符合《基础设施基金指引》第 6 条第 2 款规定的“基础设施基金托管

⁴⁴ 网址：<https://reits.szse.cn/projectdynamic/index.html>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人”的要求。

（六）基金托管人与基金管理人的关联关系

经本所律师对基金托管人以及基金管理人唯一股东中金公司公开披露的定期报告和临时报告的核查，本基金的基金管理人与基金托管人不是同一机构，不存在相互出资或者持有股份的情形，符合《证券投资基金法》第 35 条的规定。

（七）小结

综上所述，本所认为，截至法律尽职调查基准日，招商银行是一家依法设立并有效存续的股份有限公司和具有基金托管资格的商业银行，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》规定的担任基金托管人的资格和条件。

三 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鲁能商管。

（一）鲁能商管的主体资格

根据济南市行政审批服务局于2023年11月29日核发的统一社会信用代码为91370100MA3PY5DP1U的《营业执照》、鲁能商管公司章程及国家企业信用信息公示系统⁴⁵的公示信息，鲁能商管的基本信息如下：

企业名称	山东鲁能商业管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	杨荣刚
住所	济南市历下区天地坛街 1 号
注册资本	壹拾贰亿壹仟捌佰叁拾陆万柒仟柒佰柒拾贰元壹角柒分
成立日期	2019 年 6 月 6 日
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；旅游开发项目策划咨询；日用家电零

⁴⁵ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

	售；日用电器修理；家用电器安装服务；电子产品销售；五金产品批发；厨具卫具及日用杂品批发；家具销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；建筑装饰材料销售；机械设备销售；特种设备销售；职工疗休养策划服务；办公用品销售；办公设备销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；制冷、空调设备销售；照明器具销售；食用农产品批发；食用农产品零售；农副产品销售；货物进出口；保健食品（预包装）销售【分支机构经营】；化妆品零售【分支机构经营】；日用百货销售【分支机构经营】；个人卫生用品销售【分支机构经营】；针纺织品销售【分支机构经营】；服装服饰批发【分支机构经营】；服装服饰零售【分支机构经营】；鞋帽零售【分支机构经营】；钟表销售【分支机构经营】；眼镜销售（不含隐形眼镜）【分支机构经营】；箱包销售【分支机构经营】；通讯设备销售【分支机构经营】；会议及展览服务【分支机构经营】；照相机及器材销售【分支机构经营】；珠宝首饰批发【分支机构经营】；珠宝首饰零售【分支机构经营】；珠宝首饰回收修理服务【分支机构经营】；珠宝首饰制造【分支机构经营】；金银制品销售【分支机构经营】；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）【分支机构经营】；礼品花卉销售【分支机构经营】；健身休闲活动【分支机构经营】；租赁服务（不含许可类租赁服务）【分支机构经营】；小微型客车租赁经营服务【分支机构经营】；停车场服务【分支机构经营】；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）【分支机构经营】；广告设计、代理【分支机构经营】；摄影扩印服务【分支机构经营】；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）【分支机构经营】；洗烫服务【分支机构经营】；日用产品修理【分支机构经营】。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：旅游业务；住宿服务；酒类经营；食品销售【分支机构经营】；烟草制品零售【分支机构经营】；药品零售【分支机构经营】；出版物零售【分支机构经营】；餐饮服务【分支机构经营】；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）【分支机构经营】；生活美容服务【分支机构经营】；理发服务【分支机构经营】；洗浴服务【分支机构经营】；高危险性体育运动（游泳）【分支机构经营】。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
登记机关	济南市行政审批服务局

经核查鲁能商管的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统⁴⁶，截至法律尽职调查基准日，鲁能商管系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

（二）鲁能商管的持续经营能力

⁴⁶ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年4月17日。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁴⁷，显示鲁能商管的公司登记状态为“在营（开业）企业”，截至法律尽职调查基准日，鲁能商管为合法存续的有限责任公司，鲁能商管不存在营业期限届满、股东决议解散、因合并或者分立而解散、不能清偿到期债务被宣告破产、违反法律、法规被依法责令关闭等需要终止的情形。

基于以上，本所认为，鲁能商管不存在现行法律、法规禁止、限制鲁能商管开展目前业务的情形，鲁能商管不存在影响持续经营的法律障碍。

（三）鲁能商管享有目标基础设施项目权益的情况

1. 鲁能商管持有贵和茂商管 100%的股权情况

经核查项目公司的《营业执照》、公司章程、济南市行政审批服务局出具的加盖济南市行政审批服务局档案资料查询专用章的全套工商档案（工商查档时间为2025年1月16日），以下简称“鲁能商管全套工商档案”，并经查询国家企业信用信息公示系统⁴⁸，截至法律尽职调查基准日，鲁能商管为项目公司股东，持有项目公司100%的股权，鲁能商管持有的项目公司的全部股权不存在质押或被冻结的情形。

2. 鲁能商管持有目标基础设施资产的情况

经本所律师核查，项目公司于2024年11月18日取得了济南市自规局核发的编号为鲁（2024）济南市不动产权第0271301号的《不动产权证书》（即本法律意见书**附件一**所列目标基础设施资产对应的《不动产权证书》，以下简称“《不动产权证书》”），该《不动产权证书》载明的建筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权由项目公司享有。

根据加盖济南市不动产登记信息查询专用章的《房屋权属状况信息（批量）》（打印时间为2025年4月21日，以下简称“不动产档案查询结果”），项目公司所持有的目标基础设施资产中不动产的信息与《不动产权证书》载明的信息

⁴⁷ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁴⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年4月17日。

一致。此外，根据不动产档案查询结果，《不动产权证书》所记载的不动产不存在抵押、查封等权利负担和权利限制。

综上，本所律师认为，鲁能商管直接持有项目公司100%的股权，并通过项目公司间接持有目标基础设施资产，享有目标基础设施资产完全所有权，不存在重大权属纠纷或者争议。

（四）鲁能商管的内部控制制度情况

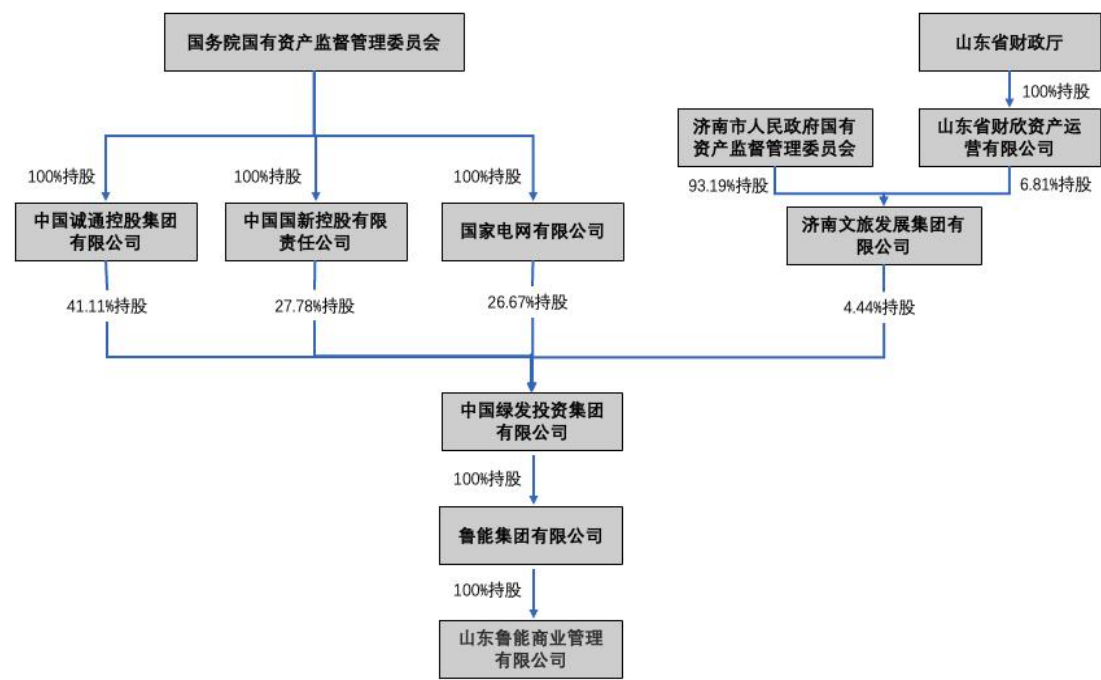
关于鲁能商管的内部控制制度情况，鲁能商管向本所提供了如下材料：《山东鲁能商业管理有限公司章程》《山东鲁能商业管理有限公司档案管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司投资管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司担保管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司会计核算流程》《山东鲁能商业管理有限公司无形资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司股权投资管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司采购管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司消费基础设施REITs募集资金管理与使用规范》《山东鲁能商业管理有限公司关联交易内部控制规范》《山东鲁能商业管理有限公司董事会议事规则》《山东鲁能商业管理有限公司“三重一大”决策管理办法（试行）》《关于公司重大事项决策权责清单（试行）及董事会授权董事长、总经理决策方案的汇报》《山东鲁能商业管理有限公司资金管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司固定资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司印章管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司营销管理实施规范》《山东鲁能商业管理有限公司全面预算管理流程》《山东鲁能商业管理有限公司员工管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司全员绩效管理实施细则（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司工资总额管理实施细则（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司往来款项管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司招商管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司安全生产管理工作规范》。

经核查鲁能商管提供的前述内部管理制度文件，本所认为，截至法律尽职调查基准日，鲁能商管已建立“三重一大”决策规则、董事会议事规则、重大事项决策清单、资金管理、预算管理、往来款管理、固定资产管理、采购管理、

招商管理、营销管理、投资管理、担保管理、员工管理、绩效管理、工资总额管理、印章管理、档案管理、安全生产管理、关联交易等内部控制制度。综上所述，基于本所律师作为非财务专业人员所履行的普通人一般注意义务，本所认为鲁能商管的内部控制制度健全。

（五）鲁能商管的控制权

截至法律尽职调查基准日，鲁能商管的股权结构关系图示如下：



经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁴⁹，并根据鲁能商管公司章程、济南市行政审批服务局出具的加盖济南市行政审批服务局档案资料查询专用章的鲁能商管全套工商档案等材料，截至法律尽职调查基准日最近三年，鲁能集团有限公司持续为鲁能商管唯一股东，鲁能商管的股权关系未发生变更。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁵⁰，截至法律尽职调查基准日最近三年，中国绿发投资集团有限公司（以下简称“中国绿发集团”）持续为鲁能集团唯一股东，鲁能集团的股权关系未发生变更。

⁴⁹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁵⁰ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年4月17日。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁵¹，截至法律尽职调查基准日最近三年，国务院国资委通过其全资持有的中国诚通控股集团有限公司、中国国新控股有限公司、国家电网，合计间接持续持有中国绿发集团不低于 95% 股权。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，鲁能商管的实际控制人为国务院国资委，权属清晰；且截至法律尽职调查基准日最近三年，鲁能商管的实际控制人没有发生变更，亦不存在导致控制权可能变更的重大权属纠纷，鲁能商管的控制权稳定。

（六）鲁能商管的重大违法违规行为的核查情况

经核查鲁能商管提供的中国人民银行征信中心于 2025 年 4 月 21 日出具的鲁能商管的《企业信用报告》，并经本所律师查询中国裁判文书网⁵²、国家企业信用信息公示系统⁵³、国家税务总局网站⁵⁴、国家税务总局山东省税务局网站⁵⁵、中国证监会网站⁵⁶、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⁵⁷、中国人民银行网站⁵⁸、国家外汇管理局网站⁵⁹、国家金融监督管理总局网站⁶⁰、国家市场监督管理总局网站⁶¹、国家发展和改革委员会网站⁶²、中华人民共和国财政部网站⁶³、“信用中国”网站⁶⁴、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁶⁵及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统⁶⁶、中国市场监管行政处罚文书网⁶⁷、中华人民共和国住房和城乡建设部网站⁶⁸、中华人民共和国

⁵¹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁵² 网址：<http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁵³ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁵⁴ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁵⁵ 网址：<http://shandong.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁵⁶ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁵⁷ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁵⁸ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁵⁹ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁶⁰ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁶¹ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁶² 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁶³ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁶⁴ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁶⁵ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁶⁶ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁶⁷ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁶⁸ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

自然资源部网站⁶⁹、中华人民共和国应急管理部网站⁷⁰、中华人民共和国生态环境部网站⁷¹，本所认为，截至法律尽职调查基准日，于前述信息渠道，鲁能商管通过持有项目公司 100%的股权享有目标基础设施资产的经营权利，不存在重大法律纠纷；鲁能商管最近三年不存在重大违法违规记录；鲁能商管最近三年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位；鲁能商管最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录并被暂停或者限制进行融资的情形。

（七）关于地方政府隐债核查

根据本基金相关法律文件的约定，鲁能商管作为原始权益人将项目公司 100%股权转让给专项计划并取得相应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及增资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。

据此，本所律师认为，原始权益人向基础设施基金转让项目公司股权，符合地方政府性债务管理的规定，未新增地方政府隐性债务。

（八）关于鲁能商管具备担任原始权益人资格和条件的小结

本所认为，截至法律尽职调查基准日，鲁能商管依法设立且存续；享有对目标基础设施资产的完全所有权，不存在重大权属纠纷或者争议；控制权稳定，内部控制制度健全，具有持续经营能力，最近三年不存在重大违法违规记录；最近三年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或者限制融资的情形；且鲁能商管向基础设施基金转让项目公司股权，符合地方政府性债务管理的规定，未新增

⁶⁹ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁷⁰ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁷¹ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

地方政府隐性债务。

综上所述，鲁能商管具备《基础设施基金指引》《深交所 REITs 指引第 1 号》规定的担任原始权益人的资格和条件。

（九）鲁能商管与“涉房”业务的隔离情况

1. 鲁能商管为开展消费基础设施业务的独立法人主体

根据鲁能商管的《营业执照》、公司章程，并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，原始权益人鲁能商管为持有消费基础设施、开展消费基础设施业务的独立法人，未从事商品住宅开发业务。

2. 鲁能商管与中国绿发集团的商品住宅开发业务有效隔离并保持相对独立

（1）机构独立

从机构独立性角度而言，根据《公司法》、鲁能商管的公司章程，鲁能商管设股东、董事会、监事、经理，公司章程规定了股东、董事会、监事、经理的职责权限，并根据不同职能设置内部组织架构，以及制定了“三重一大”决策规则、董事会议事规则、重大事项决策清单、资金管理、预算管理、往来款管理、固定资产管理、采购管理、招商管理、营销管理、投资管理、担保管理、员工管理、绩效管理、工资总额管理、印章管理、档案管理、安全生产管理、关联交易等内部控制制度。

（2）人员独立

从人员独立性角度而言，鲁能商管制定了《山东鲁能商业管理有限公司员工管理规范》，聘用相应的高级管理人员并签署劳动合同，保证任职独立性，且高级管理人员均未在中国绿发集团旗下从事商品住宅开发业务的公司任职；公司聘用若干具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员，并签署劳动合同。

（3）财务独立

从财务独立性角度而言，经核查，鲁能商管已制定《山东鲁能商业管理有限公司担保管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司会计核算流程》《山东鲁能商业管理有限公司无形资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司股权投资管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司资金管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司固定资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司全面预算管理流程》等必要的财务管理制度，并配备必要的财务人员，执行独立的财务管理流程，开立独立的银行账户；其与中国绿发集团不存在共用银行账户、资金混同的情况。此外，鲁能商管已就发行基础设施 REITs 所获得的回收资金的使用建立《山东鲁能商业管理有限公司消费基础设施 REITs 募集资金管理与使用规范》，对募集资金使用及管理的具体流程及事项作出明确规定。

（4） 资产独立

从资产独立性角度而言，鲁能商管就日常开展业务所需的设施、设备、办公用房等资产采用自有、租赁等不同形式，其中涉及使用中国绿发集团或其关联方拥有的资产、信息系统等情形的，采用租赁或采购服务方式，并相应支付对价，所涉资产权属清晰、互相独立。

鲁能商管已就关联交易的管理事项制定《山东鲁能商业管理有限公司关联交易内部控制规范》，明确关联企业之间的交易按照市场化交易原则，通过签署业务协议、市场化定价等方式进行关联交易管理。

（5） 业务独立

从业务独立性角度而言，鲁能商管系能够独立开展业务的法人主体，就鲁能商管的日常经营事项，鲁能商管根据其公司章程和已制定实施的《山东鲁能商业管理有限公司档案管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司采购管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司董事会议事规则》《山东鲁能商业管理有限公司“三重一大”决策管理办法（试行）》《关于公司重大事项决策权责清单（试行）及董事会授权董事长、总经理决策方案的汇报》《山东鲁能商业管理有限公司印章管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司营销管理实施规范》《山东鲁能商业管理有限公司员工管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司招商管理规

范》《山东鲁能商业管理有限公司安全生产管理工作规范》等内部制度进行决策，中国绿发集团的下属公司鲁能集团仅根据公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与鲁能商管资产重大事项的决策，不直接参与鲁能商管的业务经营。

综上，本所认为，鲁能商管是开展消费基础设施业务的独立法人主体，未从事商品住宅和商业地产开发业务，经相关内部制度的有效制定与实施，在机构、人员、财务、资产和业务等方面与中国绿发集团的商品住宅和商业地产开发业务有效隔离，保持相对独立⁷²。

（十）募集资金使用与监管

1. 募集资金使用制度

根据鲁能商管提供的内部制度文件，鲁能商管就发行基础设施 REITs 募集资金的管理建立了《山东鲁能商业管理有限公司消费基础设施 REITs 募集资金管理与使用规范》，对募集资金存储、募集资金使用、募集资金投向变更、募集资金使用管理与监督、责任追究等内容进行了明确规定。

根据中金基金提供的制度和流程文件，中金基金就开展公开募集基础设施证券投资基金业务制定了《中金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办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理办法》，明确规定了基金的财务管理要求、档案管理要求、资金管理要求、信息披露要求、证照、印章管理要求、基金运营管理要求等内容。

2. 募集资金使用承诺和监督

鲁能集团和中国绿发集团已分别出具《关于募集资金使用事宜的承诺函》，承诺：“本公司严格监督发行基础设施 REITs 的全部净回收资金用于经同意的基础设施项目的投资和建设，以及其他符合规定的用途；严格监督和确保发行基础设施 REITs 的全部净回收资金和其他因发行基础设施 REITs 而回收的资金

⁷² 前述商业地产开发领域不包括消费基础设施、租赁住房等中国证监会认为可以发行基础设施基金的行业范围。

（如有）不会用于商品住宅或商业地产开发业务。”

四 基础设施基金的运营管理机构

根据《基金合同》《招募说明书》，基金管理人拟委托鲁能商管担任《基础设施基金指引》第 39 条规定的基础设施项目的外部管理机构，并由运营管理机构与基金管理人、项目公司签署《运营管理服务协议》。

（一）鲁能商管的主体资格

鲁能商管的主体资格详见本法律意见书第三章第（一）节。

（二）鲁能商管的持续经营能力

鲁能商管的持续经营能力详见本法律意见书第三章第（二）节。

（三）鲁能商管的不动产运营管理资质情况

鲁能商管的经营范围详见本法律意见书第三章第（一）节，本所认为，截至法律尽职调查基准日，鲁能商管可以在经营范围内为目标基础设施资产提供运营管理服务，符合《基础设施基金指引》第40条第1款第（1）项的规定。

（四）鲁能商管的基础设施项目运营管理经验及运营管理人员配备情况

经本所核查鲁能商管提供的相关专业人员劳动合同和个人简历，截至法律尽职调查基准日，鲁能商管为运营管理基础设施项目配备的专业人员包括施智伟、王彦、宋娜、徐歆、于东峰，鲁能商管提供的前述专业人员的个人简历显示，该 5 名专业人员均具备 5 年以上基础设施项目运营经验。

截至法律尽职调查基准日，鲁能商管运营管理商业项目 9 个，核心资产包括济南领秀城贵和购物中心、济南泉城路贵和购物中心、济南鲁能城、天津鲁能城、北京鲁能美丽汇、文昌鲁能美丽汇、重庆鲁能南渝秀街。鲁能商管具备丰富的基础设施项目运营管理经验。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，鲁能商管具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名。

（五）鲁能商管的公司治理情况和财务状况

经核查鲁能商管提供的《山东鲁能商业管理有限公司章程》等资料，截至本法律意见书出具之日，鲁能商管设有股东、董事会、总经理及监事，并设有党委会。鲁能商管的唯一股东为鲁能集团，不设股东会；董事会由7名董事组成，内部董事3名，外部董事4名，董事会成员中包括1名职工董事；设总经理1名，对董事会负责，向董事会报告工作，董事会闭会期间向董事长报告工作；不设监事会，设1名监事，由股东委派且董事、高级管理人员不得兼任监事。

根据鲁能商管提供的鲁能商管2024年审计报告，截至2024年12月31日，鲁能商管合并范围总资产为2,924,214,555.56元、营业总收入为794,045,830.27元、净利润为-5,869,497.43元。并结合鲁能商管提供的说明与承诺，基于本所律师作为非财务专业人员所履行的普通人一般注意义务，截至法律尽职调查基准日，鲁能商管的公司治理与财务状况良好。

（六）鲁能商管的违法违规、失信、诉讼仲裁情况

1. 鲁能商管最近三年不存在重大违法违规记录

经核查国家企业信用信息公示系统⁷³、国家税务总局网站⁷⁴、国家税务总局山东省税务局网站⁷⁵、中国证监会网站⁷⁶、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⁷⁷、中国人民银行网站⁷⁸、国家外汇管理局网站⁷⁹、国家金融监督管理总局网站⁸⁰、国家市场监督管理总局网站⁸¹、国家发展和改革委员会

⁷³ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁷⁴ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁷⁵ 网址：<http://shandong.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁷⁶ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁷⁷ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁷⁸ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁷⁹ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁸⁰ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁸¹ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

网站⁸²、中华人民共和国财政部网站⁸³、“信用中国”网站⁸⁴、中国市场监管行政处罚文书网⁸⁵、中华人民共和国住房和城乡建设部网站⁸⁶、中华人民共和国自然资源部网站⁸⁷、中华人民共和国应急管理部网站⁸⁸、中华人民共和国生态环境部网站⁸⁹，本所认为，截至法律尽职调查基准日，于前述信息渠道，鲁能商管最近三年不存在重大违法违规记录。

2. 鲁能商管最近一年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位

经核查鲁能商管提供的中国人民银行征信中心于2025年4月21日出具的鲁能商管的《企业信用报告》，并经本所律师查询中国裁判文书网⁹⁰、国家企业信用信息公示系统⁹¹、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⁹²、“信用中国”网站⁹³、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁹⁴及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统⁹⁵，本所认为，截至法律尽职调查基准日，于前述信息渠道，鲁能商管最近一年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位。

（七）鲁能商管担任运营管理机构的相关权限

就鲁能商管担任本项目的运营管理机构事宜，中国绿发集团总经理办公会已于2023年8月31日作出《中国绿发投资集团有限公司总经理办公会决议》、鲁能商管的股东已于2023年8月31日作出《山东鲁能商业管理有限公司股东决定》、鲁能商管的董事会已于2023年9月14日作出《山东鲁能商业管理有限公司第一届董事会第十四次会议决议》，前述内部决议均已同意鲁能商管作为本

⁸² 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁸³ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁸⁴ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁸⁵ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁸⁶ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁸⁷ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁸⁸ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁸⁹ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁹⁰ 网址：<http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁹¹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁹² 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁹³ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁹⁴ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2025年4月17日。

⁹⁵ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2025年4月17日。

项目的运营管理机构，为目标基础设施资产等相关事项提供相关运营管理等服务，并就此与相关方签署《运营管理服务协议》等相关法律文件。

基于以上，本所认为，鲁能商管就担任基础设施项目的运营管理机构已获得相应的授权和批准。

（八）鲁能商管的备案情况

鲁能商管尚待按照《证券投资基金法》第97条和《基础设施基金指引》第40条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构的备案。

（九）小结

经核查，本所认为，鲁能商管尚待按照《证券投资基金法》第97条规定在中国证监会进行担任运营管理机构的备案。截至法律尽职调查基准日，鲁能商管系一家依法设立且合法存续的有限责任公司；不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，可以在经营范围内为目标基础设施资产提供运营管理服务；具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名；公司治理与财务状况良好；具有持续经营能力；最近三年不存在重大违法违规记录；最近一年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位。

综上所述，本所认为，在鲁能商管按照《证券投资基金法》第97条和《基础设施基金指引》第40条的规定就担任运营管理机构事宜经中国证监会备案后，鲁能商管具备《基础设施基金指引》第40条和《深交所REITs指引第1号》第38条规定的担任运营管理机构的资格和条件。

五 其他主要参与机构的资质

（一）资产评估机构

深圳市世联土地房地产评估有限公司（以下简称“世联评估”）为本基金提供资产评估服务。

世联评估现持有深圳市市场监督管理局于2024年7月31日核发的统一社会信用代码为91440300748859878H的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统⁹⁶查询，世联评估的基本情况如下：

企业名称	深圳市世联土地房地产评估有限公司
类型	有限责任公司
法定代表人	李娜
住所	深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 126 号卓越梅林中心广场（南区）卓悦汇 B1901、1903
注册资本	2000 万元人民币
成立日期	2003 年 04 月 02 日
经营范围	房地产评估、土地评估、信息咨询、房地产应用软件开发及推广（以上不含人才中介服务及其它限制项目）。^从事各类单项资产评估、企业整体资产评估；市场所需的其他资产评估或者项目评估，包括：房地产、机械设备、流动资产、无形资产等；从事土地评估业务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）
登记机关	深圳市市场监督管理局

世联评估现持有广东省住房和城乡建设厅于2024年8月19日核发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹0200026），世联评估已依法获得从事房地产估价的资格。

世联评估尚待按照《基础设施基金指引》第11条、《证券投资基金法》第97条规定在中国证监会进行担任评估机构的备案。

经核查，截至本法律意见书出具之日，世联评估不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施REITs业务期间。

综上所述，本所认为，世联评估具备为基础设施基金提供资产评估服务的主体资格，尚待按照《基础设施基金指引》第11条、《证券投资基金法》第97条规定在中国证监会完成担任评估机构的备案。

⁹⁶ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

（二）律师事务所

中伦为本次基金募集提供法律服务。

根据本所现持有的北京市司法局于2023年5月5日核发的统一社会信用代码为31110000E00018675X的《律师事务所执业许可证》，并经本所律师登录首都律师网站⁹⁷自查，本所的基本情况如下：

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

根据中国证监会于2025年4月11日公布的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表（截至2025年4月11日）》⁹⁸，中伦已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

经核查，截至本法律意见书出具之日，中伦不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施REITs业务期间。

综上所述，本所认为，中伦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。

（三）会计师事务所

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“毕马威华振”）为本次基金募集的会计师事务所，为本次基金募集提供会计、审计服务。

根据毕马威华振现持有的北京市市场监督管理局于2025年3月6日核发的统

⁹⁷ 网址：<https://www.beijinglawyers.org.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

⁹⁸ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c7550707/content.shtml>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

一社会信用代码为91110000599649382G的《营业执照》并经本所登录国家企业信用信息公示系统⁹⁹查询，毕马威华振的基本情况如下：

企业名称	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	邹俊
主要经营场所	北京市东城区东长安街1号东方广场东2座办公楼8层
成立日期	2012年7月10日
企业类型	台港澳投资特殊普通合伙企业
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
登记机关	北京市市场监督管理局

根据《基础设施基金指引》第13条的规定，基金管理人应当聘请符合条件的会计师事务所对基础设施项目财务情况进行审计并出具报告。根据财政部、中国证监会发布的《会计师事务所从事证券服务业务备案管理办法》（财会〔2020〕11号）第4条的规定，会计师事务所从事证券服务应当进行备案。

根据毕马威华振取得的统一社会信用代码为91110000599649382G的《营业执照》以及中华人民共和国财政部于2015年4月1日核发的会计师事务所编号为11000241（证书序号为NO.000421）的《会计师事务所执业证书》，毕马威华振的设立已取得相应批准。根据中国证监会于2023年2月27日公布的《从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022年12月31日）》¹⁰⁰，毕马威华振已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

经核查，截至本法律意见书出具之日，毕马威华振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。

⁹⁹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年4月17日。

¹⁰⁰ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105942/c7177461/content.shtml>。最后查询日期：2025年4月17日。

综上所述，本所认为，本项目聘请的会计师事务所即毕马威华振符合《基础设施基金指引》第13条的要求。

（四）财务顾问

中金公司为本次基金募集的财务顾问。

中金公司现持有北京市市场监督管理局于2023年12月27日核发的统一社会信用代码为91110000625909986U的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统¹⁰¹查询，中金公司的基本情况如下：

企业名称	中国国际金融股份有限公司
类型	股份有限公司（中外合资、上市）
法定代表人	陈亮
住所	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
注册资本	482725.6868 万元人民币
成立日期	1995 年 7 月 31 日
经营范围	许可项目：证券业务；外汇业务；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；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）（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	北京市市场监督管理局

中金公司现持有中国证券监督管理委员会于2023年8月25日核发的统一社会信用代码（境外机构编号）为91110000625909986U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；融资融券；代销金融产品；证券投资基金代销；证券投资基金托管；股票期权做市；上市证券做市交易。”

经核查，截至本法律意见书出具之日，中金公司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

¹⁰¹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

展证券业务或基础设施REITs业务期间。

综上所述，本所律师认为，中金公司为具备保荐资格的证券公司，具备担任本次基金募集财务顾问的主体资格，符合《基础设施基金指引》对财务顾问资质的规定。

六 关于募集本基金的条件

（一）投资方向

根据《基金合同》《招募说明书》的约定，本基金：

1. 可投资范围

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为AAA的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），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础设施证券投资基金投资的其他金融工具。其中，基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资基础设施资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。

本基金初始设立时投资的基础设施资产支持证券为中金公司拟作为计划管理人设立“中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划”（以下简称“**专项计划**”或“**资产支持专项计划**”或“**基础设施资产支持专项计划**”）所发行的资产支持证券。计划管理人（代表专项计划）拟收购项目公司100%股权，进而间接持有目标基础设施资产。

2. 不得投资范围

本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

3. 投资比例要求

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配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。

4. 投资比例不符合投资比例要求的处理

本基金运作期间，如出现《基金合同》约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

基于以上，本所认为，本基金有明确、合法的投资方向，符合《运作管理办法》第7条第1款第（1）项、《基础设施基金指引》第2条第1款第（1）项、第（2）项和第26条规定的要求。

（二）运作方式

根据《基金合同》《招募说明书》的约定，本基金的运作方式为契约型、封闭式，具有明确的基金运作方式。本所认为，本基金有明确的运作方式，符合《运作管理办法》第7条第1款第（2）项和《基础设施基金指引》第27条规定的要求。

（三）基金类别和品种

根据《基金合同》《招募说明书》的约定，本基金的基金类别为公开募集基础设施证券投资基金。本所认为，本基金为《基础设施基金指引》规定的基金

品种，符合《运作管理办法》第7条第1款第（3）项和《基础设施基金指引》第2条规定的要求。

（四）相关交易文件的合法合规性

1. 《基金合同》

《基金合同》载明的事项主要包括以下内容：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》的当事人及权利义务；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；《基金合同》的效力；其他事项。

经本所核查，《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〉》的强制性规定，包含了前述规定要求《基金合同》必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

2. 《基金托管协议》

《基金托管协议》载明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、目的和原则；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；基金资产净值计算、估值和会计核算；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。

经本所核查,《基金托管协议》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,包含了前述规定要求《基金托管协议》必须包含的内容,不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

3. 《招募说明书》

《招募说明书》载明的事项包括以下内容: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和结算;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;基金的终止与清算;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;招募说明书的存放及查阅方式;备查文件。

经本所核查,《招募说明书》不违反《证券投资基金法》《基础设施基金指引》《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,包含了前述规定要求《招募说明书》必须包含的内容,不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

在《招募说明书》中引用的本法律意见书的内容,本所无异议,确认《招募说明书》不会因前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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:定义和解释;外部管理机构的聘任及服务内容;项目公司人员、审计安排;运营管理费;外部管理机构考核;陈述与保证;基础设施项目辅助性服务;基金管理人的检查权;

违约责任和赔偿；外部管理机构的解聘情形和程序；承继和终止；保密；不可抗力；争议解决；通则。

经本所核查，《运营管理服务协议》不违反《基础设施基金指引》的强制性规定，包含了前述规定要求《运营管理服务协议》必须包含的内容。

5. 其他交易文件

经本所核查，本基金的其他交易文件主要包括《中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划说明书》《中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划专项计划文件及申报备案材料之主定义表》《中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划之专项计划合同标准条款》（以下简称“**《标准条款》**”）《中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划资产支持证券认购协议》《中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划之托管协议》、中金公司、原始权益人与项目公司签署的关于项目公司股权转让相关事宜的《股权转让协议》（以下简称“**《股权转让协议》**”）、《中国国际金融股份有限公司与山东贵和茂商业管理有限公司之增资协议》（以下简称“**《增资协议》**”）、中金公司与项目公司签署的《股东借款协议》（以下简称“**《股东借款协议》**”）、《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金净回收资金监管协议》（以下简称“**《净回收资金监管协议》**”）、《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金之项目公司资金监管协议》（以下简称“**《项目公司资金监管协议》**”）。本所认为，该等交易文件不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

综上所述，经本所适当审查，本所认为，《基金合同》《基金托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》及其他交易文件，包含了《证券投资基金法》《基础设施基金指引》、相关证券投资基金信息披露内容与格式准则要求的必须包含的内容，符合法律、行政法规和中国证监会的规定。

（五）基金名称

本基金名称为“中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金”。本所认为，该等名称表明了本基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社

会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容，符合《运作管理办法》第7条第1款第（5）项规定的要求。

（六）投资者适当性安排

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《中金基金管理有限公司销售适用性管理办法》《中金基金管理有限公司投资者适当性管理办法》，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与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征，一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。本基金的特定风险包括但不限于：与消费基础设施相关的行业风险（宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险、城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险、相关法律法规发生变化的风险、消费基础设施相关行业竞争加剧的风险、电商发展对线下零售行业冲击的风险、消费基础设施无法持续作为购物中心经营的风险等），基础设施基金的投资管理风险（基金首次投资的交易风险、基础设施项目运营风险、估值与现金流预测的风险、基础设施项目直接或间接对外融资的风险、基础设施项目收购与出售的相关风险、土地使用权到期、被征用或收回的风险、基础设施基金利益冲突与关联交易风险等），及其他与基础设施基金相关的特别风险（集中投资风险、流动性风险、募集失败风险、基金管理人的管理风险、外部管理机构的尽职履约风险、计划管理人、托管人尽职履约风险、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险、专项计划等特殊目的载体提前终止风险、不可抗力风险等）。

根据基金管理人出具的《中金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相关规定和监管要求的说明和承诺》，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。

经本所核查中金基金提供的投资者适当性管理办法，并经审阅《招募说明书》，本所认为，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方法，有清晰的风险警示内容，符合《运作管理办法》第7条第1款第（7）项规定的要求。

（七）基金管理制度

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

基金管理人已制定《公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金运营管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理办法》及《公开募集基础设施证券投资基金风险控制制度》等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、登记等业务环节，本基金的投资管理、销售、登记等环节制度健全。

根据基金管理人出具的《中金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相关规定和监管要求的说明和承诺》，其行为规范，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。

经本所核查中金基金提供的投资管理、销售、登记等业务环节制度，本所认为，本基金的投资管理、销售、登记等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人

合法权益、可能引发系统性风险的情形，符合《运作管理办法》第7条第1款第（8）项规定的要求。

（八）基金管理人申请募集基金的授权

根据中金基金的公司章程以及相关内部制度及内部决策文件，中金基金申请募集本基金已取得内部授权。截至法律尽职调查基准日，中金基金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。

综上所述，本所律师认为，截至法律尽职调查基准日，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。

七 目标基础设施资产的资产范围和权属

（一）目标基础设施资产概述

目标基础设施资产，在本基金初始设立时为贵和茂商管直接持有的领秀城贵和购物中心。

领秀城贵和购物中心，是**鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）¹⁰²A3地块¹⁰³**上开发建设的位于济南市市中区鲁能领秀城十二区的**鲁能领秀城商业综合体项目¹⁰⁴**的商场部分，即编号为鲁（2024）济南市不动产权第0271301号的《不动产权证书》项下商场-101、101、201、301、401、501以及-2层共计787个车位（不含-2802），建筑面积合计200940.98平方米，以及该等不动产相关附属设施设备¹⁰⁵（以下简称“目标基础设施资产”或“领秀城贵和购物中心”）。

¹⁰²系指在鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）二期 A3 地块上建设的商业综合体项目，位于市中区鲁能领秀城十二区，包括领秀城贵和购物中心、写字楼、酒店及公寓以及非入池车位，以下简称“鲁能柏石峪片区开发改造项目”或“鲁能领秀城项目”。

¹⁰³系指鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）项下的 A3 地块。鲁能领秀城商业综合体即在该 A3 地块上开发建设，以下简称“A3 地块”。

¹⁰⁴系指在鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）二期 A3 地块上建设的商业综合体项目，位于市中区鲁能领秀城十二区，包括领秀城贵和购物中心、写字楼、酒店及公寓以及非入池车位，以下简称“鲁能领秀城商业综合体项目或商业综合体项目”。

¹⁰⁵系指车辆无人值守智能化设备、消防系统、保护信息管理系统、音视频及会场控制系统等不动产相关附属设施设备（具体见《重组协议》附件一），以下简称“不动产相关附属设施设备”。

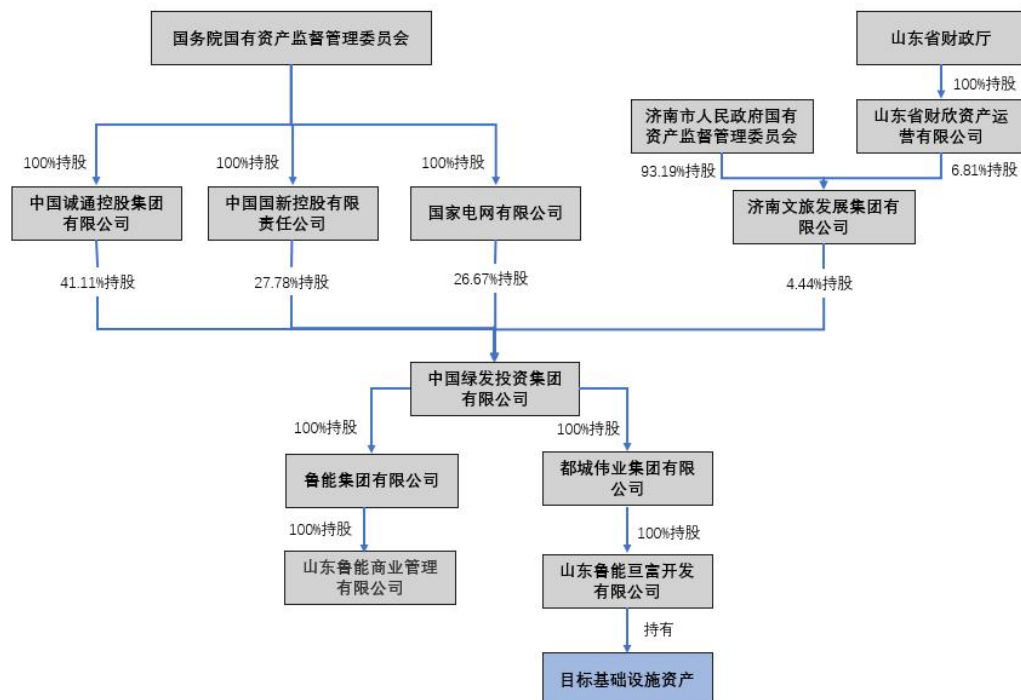
目标基础设施资产具体不动产信息见本法律意见书附件一“目标基础设施资产所涉不动产权证及其附页信息表”。

（二）目标基础设施资产相关的资产重组安排

1. 资产重组前

在资产重组前，亘富公司持有济南市自规局于2017年5月27日核发的编号为鲁（2017）济南市不动产权第0104773号的《不动产权证书》，记载：权利人为山东鲁能亘富开发有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，用途为低密度生态型综合居住社区用地/公建，宗地面积为2230839.00m²/房屋建筑面积为367212.09m²，使用期限为2004年8月26日起至2054年8月25日止。上述《不动产权证书》所对应的房屋所有权范围为鲁能领秀城商业综合体项目，其覆盖范围包含了目标基础设施资产。

在资产重组前，鲁能商管、亘富公司的股权结构以及所涉目标基础设施资产持有关系图示如下：



2. 资产重组和剥离安排

为满足原始权益人不得开展商品住宅和商业地产开发业务的要求以及实施本项目，涉及如下重组安排：

(1) 亘富公司新设项目公司贵和茂商管

亘富公司于2023年10月9日成立了一家由亘富公司100%持股的全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司作为项目公司。

(2) 亘富公司以目标基础设施资产等对贵和茂商管进行实物出资/增资

亘富公司、亘富商管分公司、项目公司已于2023年10月31日签署了《重组协议》，亘富公司将目标基础设施资产及与目标基础设施资产相关的其他资产（如应收账款、预付账款、固定资产等）、其负有的与目标基础设施资产相关联的目标债务（如预收账款、合同负债、其他应付款等）、与目标基础设施资产的运营管理相关联的相应员工，一并转移至项目公司。

(3) 商业综合体非入池资产的剥离

酒店、商业办公用房等商业综合体非入池资产仍由原所有权人持有。亘富公司与项目公司办理完毕目标基础设施资产相应的不动产过户转移登记手续后，从法律权属上，即实现目标基础设施资产与酒店、商业办公用房等非消费业态资产的商业综合体非入池资产的独立与剥离。

(4) 亘富公司将项目公司100%股权转让给鲁能商管

鲁能商管、亘富公司、项目公司于2023年12月18日签署了《关于山东贵和茂商业管理有限公司之股权转让协议》，约定鲁能商管从亘富公司处受让项目公司100%股权，并已于2023年12月26日办理完毕相关股权转让的工商变更登记手续。鲁能商管取得项目公司100%股权后，将所持有的项目公司100%股权直接或间接转让给本公募REITs项下的相关载体。

3. 资产重组和剥离后

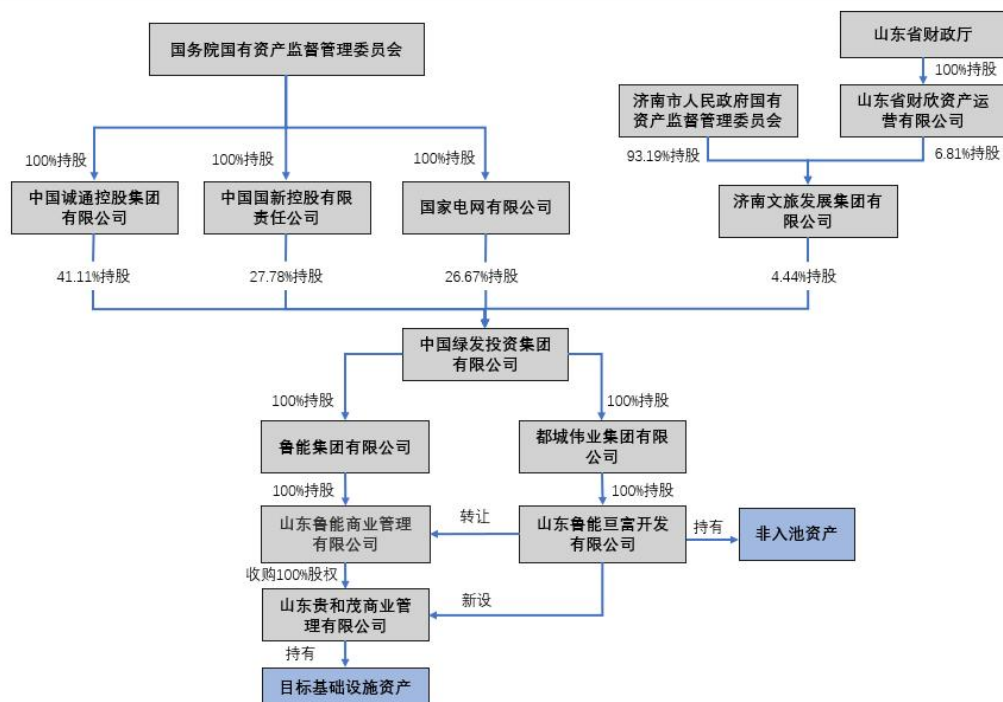
经本所律师核查，2023年12月1日，亘富公司与项目公司已办理完毕目标基础设施资产相应的不动产过户转移登记手续，拟入池目标基础设施资产已经过

户转移至项目公司名下，具体情况如下：2023年12月1日，济南市自规局向项目公司核发了编号为鲁（2023）济南市不动产权第0286915号的《不动产权证书》，记载：权利人为山东贵和茂商业管理有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，用途为低密度生态型综合居住社区用地/公建，房屋建筑面积为200940.98 m²，使用期限为2004年8月26日起2054年8月25日止。

此外，济南市自规局于2024年11月18日向项目公司重新核发了编号为鲁（2024）济南市不动产权第0271301号的《不动产权证书》，记载：权利人为山东贵和茂商业管理有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，用途为低密度生态型综合居住社区用地/公建，宗地面积为2155549m²¹⁰⁶，房屋建筑面积为200940.98 m²，使用期限为2004年8月26日起2054年8月25日止。项目公司合法持有目标基础设施资产。

重组和非入池资产剥离后，截至法律尽职调查基准日，鲁能商管、亘富公司、项目公司的股权结构以及所涉目标基础设施资产持有关系图示如下：

¹⁰⁶系指《不动产权证书》记载的共有宗地面积，下同。



综上所述，截至本法律意见书出具之日，鲁能商管从亘富公司受让项目公司100%股权已完成股权转让的工商变更登记，相关税费均已缴纳完毕，股权转让交割等重组安排及所涉相关法律手续均已办理完毕。

（三）目标基础设施资产的权属和资产范围

1. 目标基础设施资产的资产范围

目标基础设施资产的资产范围，即领秀城贵和购物中心系指位于济南市市中区鲁能领秀城十二区鲁能领秀城商业综合体的购物中心部分的不动产，即编号为鲁（2024）济南市不动产权第0271301号的《不动产权证书》项下商场-101、101、201、301、401、501以及-2层共计787个车位（不含-2802），建筑面积合计200940.98平方米；以及该等不动产相关附属设施设备（以下简称“不动产相关附属设施设备”）。

目标基础设施资产具体不动产信息见本法律意见书附件一“目标基础设施资产所涉不动产权证及其附页信息表”。

综上所述，本所认为，截至本法律意见书出具之日，目标基础设施资产的资产范围明确。

2. 目标基础设施资产的权属

(1) 目标基础设施资产的权属状况

2024年11月18日，济南市自规局向项目公司重新核发了编号为鲁（2024）济南市不动产权第0271301号的《不动产权证书》，记载：权利人为山东贵和茂商业管理有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，用途为低密度生态型综合居住社区用地/公建，宗地面积为2155549m²，房屋建筑面积为200940.98m²，使用期限为2004年8月26日起2054年8月25日止。

同时，根据不动产档案查询结果，本所认为，截至本法律意见书出具之日，目标基础设施资产的房屋所有权及其对应的土地使用权属于项目公司，权属清晰，项目公司合法且完全持有目标基础设施资产的所有权。

经本所律师核查并根据鲁能商管的书面说明，本所认为，目标基础设施资产不存在权属方面的重大经济或法律纠纷；目标基础设施资产近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

(2) 关于目标基础设施资产的建筑面积情况

根据《建设工程规划许可证》及其附表、附件设计方案等手续，拟入池领秀城贵和购物中心B1至F5层“商业”功能区的房屋建筑面积合计为158,564m²。根据济南市房产测绘研究院出具的“市中区鲁能领秀城十二区商业综合体”的《房产测绘成果报告书》（简称“房产测绘报告”），拟入池领秀城贵和购物中心B1至F5层对应的“商业”功能区建筑面积为162,125.31m²，《不动产权证书》项下“商场”的房屋建筑面积合计为162,125.31m²，二者一致，而与《建设工程规划许可证》所载明的“商业”功能区建筑面积有少量差异。对此：

1) 关于主管部门的相关意见：一方面，鲁能领秀城商业综合体项目已依法办理了规划核实验收手续、工程竣工“五方”验收及验收备案等一系列验收手续，并依法取得了《不动产权证书》；另一方面，济南市自规局于2023年8月15日统一出具了《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试

点标的项目相关手续的回函》，确认：“三、鲁能领秀城十二区商业综合体项目包含商业、办公、酒店、商务公寓、车位等多种规划用途，原济南市规划局于2012年6月29日为山东鲁能亘富开发有限公司的鲁能领秀城商业综合体项目核发了《建设工程规划许可证》(建字第370103201200145号)。该项目实际建设符合规划许可要求，2016年8月31日原济南市规划局为该项目核发了《建设工程竣工规划核实合格证》(核字第370103201600044号)。前述《建设工程规划许可证》《建设工程竣工规划核实合格证》目前均为合法有效，不存在被撤销之情形。

四、不动产登记机构按照相关法律法规规定，依法对该项目办理不动产登记，核发不动产权证书，证号为鲁(2017)济南市不动产权第0104773号，不动产登记簿和不动产权证书均合法有效，山东鲁能亘富开发有限公司合法享有上述不动产的土地使用权、房屋所有权和出租经营权，可以依法办理相关不动产转移登记手续。”

2) 关于测绘机构的相关意见：鲁能领秀城商业综合体项目的测绘机构济南市房产测绘研究院于2023年6月20日出具了《关于鲁能领秀城十二区商业综合体相关事宜的说明》，测绘机构确认，“该项目的实测绘过程及结果符合《房产测量规范》等规范要求……经核查，不存在‘超规多建’的情况，前述差异在规划文件、房产测绘报告中实际能够一一对应”，对于相关面积数据差异之原因与构成，测绘机构进行了相应说明：由于规划、实测绘等环节对于建筑面积的计算遵循各自的规范标准，会导致《建设工程规划许可证》等规划文件中关于“商业”或“商场”的分类方式、建筑面积计算范围与房产测绘报告所记载的分类方式、建筑面积计算范围存在相关差异。在《建设工程规划许可证》等规划文件中的“商业”建筑面积系依据《建筑工程建筑面积计算规范》中相关规范，按照报规图中各层商场功能区的轮廓范围（包括内部所有的设备间等）累计计算完成；在实测绘环节，是依据《房产测量规范》(GB/T 17986-2000)，先测量“商业”户室套内建筑面积，然后按照多级分摊规则统计应分摊面积，将两者加总得出测绘建筑面积，该项目的实测绘过程及结果符合《房产测量规范》等规范要求。

综上，本所认为，包括领秀城贵和购物中心在内的鲁能领秀城商业综合体

项目实际建设符合规划许可要求，在重组前，亘富公司合法享有编号为鲁（2017）济南市不动产权第0104773号的《不动产权证书》项下包括领秀城贵和购物中心（商场）在内鲁能领秀城商业综合体的房屋所有权及其对应土地使用权；经重组和重新核发不动产权证，项目公司已办理完毕不动产过户转移登记手续和不动产权证换发手续，拟入池目标基础设施资产的房屋所有权及其对应土地使用权归属于项目公司，权属清晰。

3. 目标基础设施资产涉及的共有设施设备和地面公共区域的相关情况

(1) 目标基础设施资产涉及的共有设施设备

项目公司、山东鲁能亘富开发有限公司商业管理分公司（以下简称“**亘富商管分公司**”）与亘富公司已签署《山东鲁能亘富开发有限公司与山东鲁能亘富开发有限公司商业管理分公司与山东贵和茂商业管理有限公司之重组协议》（以下简称“**《重组协议》**”）。

根据《重组协议》的约定，在资产重组完成后，《重组协议》附件一所列的车辆无人值守智能化设备、消防系统、保护信息管理系统、音视频及会场控制系统等不动产相关附属设施设备，在资产重组完成后由亘富公司转移给项目公司。截至法律意见书出具之日，前述资产重组已完成，不动产相关附属设施设备由项目公司享有。但其中，由于目标基础设施资产属于鲁能领秀城商业综合体的组成部分，前述不动产相关附属设施设备中的“车辆无人值守智能化设备、消防系统、保护信息管理系统”等（具体见《重组协议》附件六，以下简称“**共有设施设备**”或“**共有附属设施设备**”），属于项目公司、亘富公司等鲁能领秀城商业综合体业主共同共有。

(2) 目标基础设施资产涉及的地面公共区域

1) 除上述共有附属设施设备以外，项目公司与鲁能领秀城商业综合体其他业主共有A3地块宗地及其地面公共区域

项目公司持有的鲁（2024）济南市不动产权第0271301号《不动产权证书》下的共有宗地面积为2,155,549平方米，《不动产权证书》附记中载明“本证记载的市

中区鲁能领秀城十二区商业综合体所在地块是指在《鲁能领秀城居住区规划设计方案》的A3地块。该地块用地面积为105163平方米”。

共有宗地中，鲁能领秀城商业综合体所在A3地块与A2地块合并办理了《建设用地规划许可证》（编号：（2006）鲁01-02-200），该《建设用地规划许可证》就A3地块记载了独立封闭的红线范围，A3地块开发建设的鲁能领秀城商业综合体属于同一建筑区划。

根据《民法典》第274条、《济南市物业管理条例》第10条和第13条的规定，建筑区划和物业管理区域内的道路（城镇公共道路除外）、绿地（城镇公共绿地或者明示属于个人的除外）等亦属于业主共有。就此，《重组协议》第8.1.1条亦明确约定法律法规规定的公共区域，由贵和茂商管公司、亘富公司等鲁能领秀城商业综合体的业主共同共有。

综上，鲁能领秀城商业综合体所在A3地块上的内部道路、外围广场、园林绿化等地面公共区域（以下简称“**地面公共区域**”）属于业主共有；除上述共有附属设施设备及地面公共区域之外，项目公司与其他方不存在其他共用资产情形。

2) 地面公共区域作为共有部分与A3地块土地使用权已一并纳入本项目资产范围

项目公司已持有拟入池目标基础设施资产对应的鲁（2024）济南市不动产权第0271301号《不动产权证书》，拟入池目标基础设施资产范围包括领秀城贵和购物中心的房屋所有权及其对应土地使用权，属于业主共有的地面公共区域已与土地使用权一并纳入本项目资产范围。

3) 地面公共区域已有明确的运营管理养护责任、收入归属、费用承担的划分安排，权责清晰，不影响项目持续稳定的运行

根据亘富公司、亘富商管分公司、项目公司签署的《山东鲁能亘富开发有限公司与山东鲁能亘富开发有限公司商业管理分公司与山东贵和茂商业管理有限公司之重组协议之补充协议》（以下简称“《重组协议之补充协议》”）的约

定，地面公共区域运营管理、维修与养护责任，按照就近原则划分如下：领秀城贵和购物中心1-5号门连接购物中心及其外围广场区域（以下简称“**领秀城贵和购物中心外围广场**”），由项目公司独立承担其日常运营管理、维修与养护责任；领秀城贵和购物中心外围广场以外的其他地面公共区域（即写字楼侧大门连接写字楼及其外场属于写字楼区域，包括亘富商管分公司运营的写字楼地面停车场），则由亘富公司和亘富商管分公司独立承担日常运营管理、维修与养护责任。

同时，《重组协议之补充协议》亦就收入归属、费用承担的划分安排进行了明确约定：对于项目公司负责运营管理领秀城贵和购物中心外围广场产生的收入（如有），均归属于项目公司；相应的，对于项目公司负责运营管理领秀城贵和购物中心外围广场所需承担的费用支出，就由项目公司独立承担。对于亘富公司和亘富商管分公司运营管理的领秀城贵和购物中心外围广场以外的其他地面公共区域所产生的收入（包括亘富商管分公司运营写字楼地面停车场产生的停车费收入）均归属于亘富公司和亘富商管分公司；相应的，对于亘富公司和亘富商管分公司运营管理的领秀城贵和购物中心外围广场以外的其他地面公共区域所承担的费用支出（包括亘富商管分公司运营写字楼地面停车场所产生的费用）就由亘富公司和亘富商管分公司承担。

综上所述，项目公司、亘富公司和亘富商管分公司通过《重组协议之补充协议》的约定，根据《民法典》第283条的规定已明确运营管理养护责任、收入归属、费用承担的划分，权责清晰，不影响项目持续稳定运行。

(3) 对于项目公司与其他方存在共有/共用资产情形的风险揭示及缓释措施

目标基础设施资产领秀城贵和购物中心为鲁能领秀城商业综合体项目组成部分，项目公司与其他方存在共用鲁能领秀城商业综合体所在A3地块上的地面公共区域及《重组协议》约定的车辆无人值守智能化设备、消防系统、保护信息管理系统、音视频及会场控制系统等共有设施设备等共用资产的情形。虽然项目公司已与亘富公司、亘富商管分公司就前述地面公共区域和共有设备设施已对管理职责、费用承担等事项进行了明确约定，且取得亘富公司及其他业主

方在共有设施设备和地面公共区域的运营管理与决策等事项的一致行动的承诺和约定，但不排除亘富公司因自身原因怠于或不能履行合同职责导致无法对共有/共用资产进行有效管理，或亘富公司对外出售商业综合体非入池资产后新业主拒绝对共有设施设备或地面公共区域的运营管理与决策事项采取一致行动的可能。因此，仍存在因上述风险等未知经营风险或不可抗力等因素导致基础设施项目的稳定运营受到影响的可能。

《重组协议》及其补充协议就共有设施设备及地面公共区域不影响入池资产正常运营设置了相应保障措施，具体包括：

1) 权属共同共有：由项目公司、亘富公司等鲁能领秀城商业综合体的业主共同共有。

2) 共同进行使用：为满足各自就其所持有相关不动产的必要且合理需求，将继续按照相关附属设施和地面公共区域的正常功能用途共同进行使用，任何一方不得擅自采取有碍该等附属设施正常功能用途之发挥或妨碍其他方必要且合理使用的措施或行动。

3) 管理职责：共有设施设备由亘富公司/亘富商管分公司统一承担日常管理、维修与养护责任。如项目公司为领秀城贵和购物中心正常运营之需而向亘富公司/亘富商管分公司提出对共有设施设备的管理、维修与养护要求，亘富公司/亘富商管分公司应当按照项目公司的要求履行相应责任。地面公共区域的领秀城贵和购物中心外围广场部分，由项目公司独立承担其日常运营管理、维修与养护责任；领秀城贵和购物中心外围广场以外的其他地面公共区域部分（包括亘富商管分公司运营的写字楼地面停车场），则由亘富公司和亘富商管分公司独立承担日常运营管理、维修与养护责任。

4) 费用承担：共有设施设备日常管理、维修与养护责任所发生的相关费用支出（含所发生的水电气暖等各项必要费用）按照领秀城商业综合体项下领秀城贵和购物中心、办公的地上建筑面积之比例（即77.78%：22.22%）由项目公司、亘富公司分别承担。其中，如需对共有设施设备采取重大修缮、改造升级、置换等措施并发生相关费用支出的，需经项目公司、亘富公司共同协商一

致后方可开展。就地面公共区域而言，对于项目公司负责运营管理领秀城贵和购物中心外围广场所需承担的费用支出，由项目公司独立承担；对于亘富公司和亘富商管分公司运营管理的领秀城贵和购物中心外围广场以外的其他地面公共区域所承担的费用支出（包括亘富商管分公司运营写字楼地面停车场所产生的费用）由亘富公司和亘富商管分公司承担。

5) 一致行动承诺：《民法典》第278条规定了需由业主共同决定的有关共有和共同管理权利的事项（包括使用建筑物及其附属设施的维修资金用于共有部分的维修、更新和改造；改建、重建建筑物及其附属设施等事项），以及对应的业主表决规则。对此，就《民法典》第278条规定的共同管理事项，鲁能领秀城商业综合体业主已达成一致行动安排，且鲁能领秀城商业综合体其他业主均已书面同意在业主决策程序中与项目公司保持一致意见和一致行动，具体如下：

A. 鲁能领秀城商业综合体现有其他业主均已出具一致行动承诺

除项目公司外，鲁能领秀城商业综合体共有4名其他业主，包括亘富公司（原始权益人关联方，资产重组前为入池资产产权方），和分别持有商业综合体写字楼第25层-27层所有权的华润电力风能（蓬莱大辛店）有限公司、华润新能源（五莲）风能有限公司、华润新能源（莒县）风能有限公司。

亘富公司已书面确认，如为共有设施设备和地面公共区域的任何共同管理事项（包括但不限于维修、修缮、更新、改造、升级、置换）召开业主委员会或其他任何业主决策程序的，亘富公司同意在相关程序履行过程中与项目公司保持一致意见和一致行动。

分别持有商业综合体写字楼第25层-27层所有权的华润电力风能（蓬莱大辛店）有限公司、华润新能源（五莲）风能有限公司、华润新能源（莒县）风能有限公司均已向亘富公司与项目公司发送回函，同意在涉及对共有部位（即包括地面公共区域）、共有设施设备的大中小维修、更新及改造等鲁能领秀城商业综合体共同管理事项，与亘富公司和项目公司应充分沟通并达成一致；不能达成一致的，以亘富公司和项目公司的意见为准，并将按法律法规的要求履行业主决策程序和物业运营维护落实程序，在相关程序履行过程中与亘富公司和项

目公司保持一致意见和一致行动。

B. 对未来可能形成的其他业主，亘富公司承诺将取得相关方在运营管理与决策等事项方面与公募REITs项下相关产权方一致行动的承诺函

如果因亘富公司对外转让商业综合体项下除目标基础设施资产之外其他部分业态区域形成多个业主，从而最终影响了项目公司或公募REITs项下相关产权方对上述共有部分附属设施和地面公共区域的控制权的，亘富公司承诺，将取得相关方关于上述共有设施设备和地面公共区域在运营管理与决策等事项方面与公募REITs项下相关产权方采取一致行动的承诺函。

对此，原始权益人鲁能商管已书面承诺并确认，如果因亘富公司对外转让鲁能领秀城商业综合体项下除目标基础设施资产以外其他部分业态区域形成多个业主，从而最终影响了项目公司或公募REITs项下相关产权方对共有部分附属设施和地面公共区域的控制权的，鲁能商管有义务协调亘富公司与相关方提前沟通并签署相应承诺，并保证相关方在取得鲁能领秀城商业综合体除目标基础设施资产以外其他部分建筑物的相关权益时，已取得相关方关于共有部分附属设施和地面公共区域在运营管理与决策等事项方面与公募REITs项下相关产权方采取一致行动的承诺函。如因无法取得相关方一致行动承诺函导致项目公司或基金管理人遭受损失的，项目公司、基金管理人有权向鲁能商管进行追偿。

综上所述，共有设施设备及地面公共区域的其他方共有人与项目公司的权责划分清晰，目标基础设施资产涉及的共有设施设备和地面公共区域安排，不影响目标基础设施资产的稳定运营。

4. 目标基础设施资产的完整性

目标基础设施资产领秀城贵和购物中心为鲁能领秀城商业综合体项目组成部分。

鲁能领秀城商业综合体项目包括：（1）领秀城贵和购物中心；（2）鲁能领秀城商业综合体项目中除了领秀城贵和购物中心以外的其他资产，包括写字楼鲁能国际中心、济南希尔顿酒店及公寓以及非入池车位（以下简称“商业综合体

非入池资产”）。

鲁能领秀城商业综合体项目资产权属构成中，领秀城贵和购物中心房屋建筑面积占鲁能领秀城商业综合体建筑面积比例约为54.72%，超过50%。具体如下表所示：

项目名称	是否为入池资产	资产范围	权属主体	建筑面积
鲁能领秀城商业综合体项目	入池资产	领秀城贵和购物中心商场-101、101、201、301、401、501 以及-2层共计 787 个车位（不含-2802）	项目公司	200,940.98 平方米
	非入池资产	写字楼第 1-24 层和第 28-30 层	亘富公司	41,029.45 平方米
		酒店及公寓第 1-40 层	亘富公司	86,187.66 平方米
		非入池车位	亘富公司	33,773.98 平方米
		写字楼第 25 层	华润电力风能（蓬莱大辛店）有限公司	1,760.01 平方米
		写字楼第 26 层	华润新能源（五莲）风能有限公司	1,760.01 平方米
		写字楼第 27 层	华润新能源（莒县）风能有限公司	1,760.01 平方米

就目标基础设施资产的完整性分析如下：

（1）从建筑物物理构造上看，领秀城贵和购物中心是鲁能领秀城商业综合体项目的裙房，其和鲁能领秀城商业综合体项下的酒店公寓、写字楼及非入池车位均已经通过墙壁、闸机、门禁等方式进行物理间隔，在建筑物构造上边界清晰。

（2）从产证的权属上看，领秀城贵和购物中心独立于商业综合体非入池资产，单独就该入池不动产取得单独所有的房屋所有权，证载目标基础设施资产权属清晰、范围明确。

(3) 从建筑物功能和运营稳定保障上看,《重组协议》及补充协议已对商业综合体共有设施设备和地面公共区域的权属、责任划分、管理、维修、费用负担等作出明确约定,保障底层资产运营管理的稳定性。关于共有设施设备和地面公共区域的具体情况详见本法律意见书第七章第(三)节第3项“目标基础设施资产涉及的共有设施设备和地面公共区域的相关情况”。

基于以上,本所律师认为,目标基础设施资产已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分及相关附属设施、配套设施完整纳入底层资产范围。

八 目标基础设施资产的合法合规性

(一) 项目公司的合法合规性

1. 项目公司的设立

经本所核查项目公司现持有的济南市市中区行政审批服务局于2023年12月26日核发的统一社会信用代码为91370103MAD1MGHP8J的《营业执照》、项目公司的公司章程、济南市市中区行政审批服务局出具的加盖济南市市中区行政审批服务局公章的项目公司的全套工商档案(工商查档时间为2025年1月22日,以下简称“**项目公司全套工商档案**”),并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹⁰⁷显示项目公司的登记状态为“在营(开业)企业”,项目公司于2023年10月9日设立,住所为山东省济南市市中区二环南路2688号鲁能领秀城贵和购物中心F2层-L204,设立时项目公司股东为亘富公司,项目公司设立时亘富公司持有项目公司的100%的股权。

本所认为,截至法律尽职调查基准日,项目公司依法设立并合法存续,项目公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》《中华人民共和国市场主体登记管理条例》(中华人民共和国国务院令第746号)的规定。

2. 项目公司出资资产

¹⁰⁷ 网址: <http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期: 2025年4月17日。

经本所核查项目公司现持有的济南市市中区行政审批服务局于2023年12月26日核发的统一社会信用代码为91370103MAD1MGHP8J的《营业执照》、项目公司的公司章程、济南市市中区行政审批服务局出具的加盖济南市市中区行政审批服务局公章的项目公司全套工商档案，截至法律尽职调查基准日，项目公司的注册资本为人民币伍亿元整。

根据项目公司的公司章程，鲁能商管为公司唯一股东，认缴金额为人民币伍亿元整，占公司注册资本的100%。鲁能商管已完成项目公司注册资本的实缴出资，具体出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例%	出资方式	实缴出资额 (万元)
1	山东鲁能商业 管理有限公司	500	1%	货币	500
2	山东鲁能商业 管理有限公司	49500	99%	实物（不动 产）	49500

3. 项目公司的重大股权变动和重组事项

(1) 项目公司的实物出资/增资

2023年10月31日，亘富公司、亘富商管分公司、项目公司签署了《重组协议》，约定亘富公司将目标基础设施资产及与目标基础设施资产相关的其他资产（如应收账款、预付账款、固定资产等）、其负有的与目标基础设施资产相关联的目标债务（如预收账款、合同负债、其他应付款等），以及与目标基础设施资产的运营管理相关联的相应员工，一并转移至项目公司；拟入池目标基础设施资产由项目公司持有。

2023年10月31日，亘富公司作出《山东贵和茂商业管理有限公司股东决定》，同意项目公司进行注册资本的变更，由原500万元进行增加从而变更至50000万元。

2023年11月29日，项目公司取得济南市市中区行政审批服务局换发的《营业执照》。

2023年12月1日，亘富公司与项目公司已办理完毕目标基础设施资产相应的不动产过户转移登记手续，相应不动产已经过户转移至项目公司名下。

2024年1月15日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为信会师报字[2024]第ZG20059号的《验资报告》，其中载明，截至2023年12月15日止，项目公司已收到缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币伍亿元。股东以货币出资五百万元，实物出资四亿九千五百万元。

（2）项目公司的股权转让

2023年12月18日，鲁能商管、亘富公司、项目公司签署了《关于山东贵和茂商业管理有限公司之股权转让协议》，约定鲁能商管从亘富公司处受让项目公司100%股权。

2023年12月26日，项目公司完成相应股东变更的工商变更登记手续并取得济南市市中区行政审批服务局换发的《营业执照》。

4. 项目公司的公司章程

经本所核查项目公司的公司章程（已办理工商备案登记），本所认为，截至法律尽职调查基准日，项目公司的公司章程符合《公司法》的规定。

5. 项目公司的公司章程规定的授权情况

经本所核查项目公司的公司章程，本所认为，截至法律尽职调查基准日，项目公司的公司章程规定的股东、执行董事、总经理、监事的职权符合《公司法》的规定。

6. 项目公司组织机构

经本所核查项目公司的公司章程，项目公司设置了股东、执行董事、总经理、监事等，本所认为，截至法律尽职调查基准日，项目公司组织机构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

7. 目标基础设施资产相关资产的持有

项目公司持有标的基础设施相关资产情况具体请见本法律意见书第七章第（三）节第2项“目标基础设施资产的权属”。

8. 商标权、专利权、版权、特许经营权

经本所律师查询国家版权登记门户网¹⁰⁸、国家知识产权局政务服务平台¹⁰⁹、国家知识产权局商标局¹¹⁰，截至法律尽职调查基准日，项目公司无商标权、专利权、版权、特许经营权。

9. 项目公司资产独立与财务制度

（1）项目公司资产独立情况

经实地踏勘相关目标基础设施资产及核查项目公司提供的基本存款账户信息等，并根据项目公司提供的说明与承诺，除本法律意见书第七章第（三）节第3项“目标基础设施资产涉及的共有设施设备和地面公共区域相关情况”所披露的共有设施设备的共有共用情况以外，项目公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

（2）项目公司财务会计制度和财务管理制度

经本所律师核查，鲁能商管已制定《山东鲁能商业管理有限公司会计核算流程》《山东鲁能商业管理有限公司资金管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司全面预算管理流程》《山东鲁能商业管理有限公司无形资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司固定资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司担保管理规范（试行）》等有关财务会计制度和财务管理制度。根据前述财务会计制度和财务管理制度的规定，项目公司作为鲁能商管全资子公司应适用前述财务会计制度和财务管理制度。基于本所律师作为非财务专业人员所履行的普通人一般注意义务，项目公司依法适用规范的财务会计制度和会计核算体系，项目公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，项目公司已独立设立银

¹⁰⁸ 网址：<https://www.ncac.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

¹⁰⁹ 网址：<https://www.cnipa.gov.cn/?src=btnav-home>。最后查询日期：2025年4月17日。

¹¹⁰ 网址：<https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>。最后查询日期：2025年4月17日。

行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，项目公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务，符合财务独立性要求，财务会计制度和财务管理制度规范。

10. 诉讼仲裁

根据本所律师于全国法院被执行人信息查询系统¹¹¹以及中国裁判文书网¹¹²对项目公司的诉讼案件进行查询的结果，截至法律尽职调查基准日，项目公司不涉及正在进行的诉讼、仲裁、破产或执行情况。

经本所律师查询全国法院被执行人信息查询系统¹¹³、中国裁判文书网¹¹⁴、国家企业信用信息公示系统¹¹⁵、“信用中国”¹¹⁶等网站，截至法律尽职调查基准日，于前述信息渠道，项目公司不涉及正在进行的诉讼、仲裁、破产或执行情况。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，项目公司不涉及任何未决的诉讼、仲裁、破产或执行等其他司法强制执行程序。

11. 项目公司股权的质押、查封及其他司法强制措施情况

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹¹⁷，截至法律尽职调查基准日，项目公司的股权不存在被质押的情形，项目公司的股权不存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的记录。

12. 项目公司股权的权利限制

经本所律师适当核查，根据招商银行济南分行与项目公司签订的《借款合同》（以下简称“《招商银行借款合同》”），项目公司在进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加

¹¹¹ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>。最后查询日期：2025年4月17日。

¹¹² 网址：<http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

¹¹³ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>。最后查询日期：2025年4月17日。

¹¹⁴ 网址：<http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

¹¹⁵ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年4月17日。

¹¹⁶ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2025年4月17日。

¹¹⁷ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年4月17日。

债务融资等重大事项前须通知招商银行济南分行，招商银行济南分行有权根据实际情况要求项目公司提前结清贷款。

对此，本所认为，招商银行济南分行与项目公司签订的《招商银行借款合同》中同时约定，招商银行济南分行知悉、同意并确认，因项目公司为实施公募 REITs 发行之目的和需要而进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项调整的，以及项目公司股权转让给公募 REITs 的，不受《招商银行借款合同》约定的相关限制条件约束，因此，《招商银行借款合同》项下的相关股权转让限制相应得以解除。

13. 项目公司的违法、违规、失信、处罚情况

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹¹⁸、国家税务总局网站¹¹⁹、国家税务总局山东省税务局网站¹²⁰、中国证监会网站¹²¹、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¹²²、中国人民银行网站¹²³、国家外汇管理局网站¹²⁴、国家金融监督管理总局网站¹²⁵、国家市场监督管理总局网站¹²⁶、国家发展和改革委员会网站¹²⁷、中华人民共和国财政部网站¹²⁸、“信用中国”网站¹²⁹、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹³⁰及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统¹³¹、中国市场监管行政处罚文书网¹³²、中华人民共和国住房和城乡建设部网站¹³³、中华人民共和国自然资源部网站¹³⁴、中华人民共和国

¹¹⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹¹⁹ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹²⁰ 网址：<http://shandong.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹²¹ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹²² 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹²³ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹²⁴ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹²⁵ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹²⁶ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹²⁷ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹²⁸ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹²⁹ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹³⁰ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹³¹ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹³² 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹³³ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

¹³⁴ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

国应急管理部网站¹³⁵、中华人民共和国生态环境部网站¹³⁶，本所认为，截至法律尽职调查基准日，项目公司不存在重大违法、违规行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚；项目公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录并被暂停或者限制进行融资的情形；项目公司最近三年不存在因违反税收法律、法规被税务部门处罚且情节严重的情形。

14. 项目公司的经营情况

经本所适当审查，截至法律尽职调查基准日，项目公司的经营不违反法律、行政法规的强制性规定。

（二）目标基础设施资产的固定资产投资管理相关手续

1. 目标基础设施资产取得的固定资产投资管理手续

目标基础设施资产由亘富公司建设，投资和建设及运营过程所涉及的文件信息详见本法律意见书**附件二“目标基础设施资产投资管理手续信息”**。

经核查，目标基础设施资产履行了投资立项、规划、用地、节能、环评、施工许可、竣工验收等投资建设手续和《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》《卫生许可证》《城镇污水排入排水管网许可证》《领秀城贵和购物中心停车场备案登记表》《户外广告设置许可证》等经营目标基础设施资产所需的必要经营资质。

（1）就投资立项而言，取得了《济南市发展和改革委员会关于鲁能领秀城K2地块及商业综合体开发建设项目核准的批复》。

（2）就规划而言，取得了《建设用地规划许可证》《建设用地规划意见》《建设工程规划许可证》。

（3）就用地而言，取得了《关于<《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》（济自然规划函

¹³⁵ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

¹³⁶ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2025年4月17日。

〔2023〕479号）补充说明的请示>的复函》《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》《济南市人民政府关于同意收回国有土地并向山东鲁能亘富开发有限公司出让土地使用权的批复》《国有土地使用权出让合同》《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。

（4）就节能而言，取得了《关于对山东鲁能亘富开发有限公司鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书的审查意见》。

（5）就环评而言，取得了《济南市环保局关于鲁能柏石峪片区开发改造项目环境影响报告书的批复》《济南市环保局关于山东鲁能亘富开发有限公司鲁能柏石峪片区开发改造项目环境影响变更报告的批复》。

（6）就施工许可而言，取得了《济南市建设工程施工图设计文件审查合格书》《建筑工程施工许可证》。

（7）在竣工验收方面，就综合验收而言，取得了《建筑工程竣工验收报告》《房屋建筑工程竣工验收备案单》《房地产开发项目竣工综合验收备案证明》。就消防设计审核与消防验收而言，取得了《建设工程消防设计审核意见书》《建设工程消防设计备案凭证》《建设工程消防验收意见书》《建设工程消防验收备案结果通知书》。就规划验收而言，取得了《建设工程竣工规划核实合格证》。就环保验收而言，取得了《鲁能领秀城商业综合体项目、鲁能领秀城K2地块学校、K2地块幼儿园、K2地块住宅及配套公建项目竣工环境保护验收意见》。就节能验收而言，取得了《关于鲁能领秀城K2地块及商业综合体项目节能验收情况的说明》《鲁能领秀城K2地块及商业综合体项目节能验收报告》。

（8）除投资立项、规划、用地、节能、环评、施工许可、竣工验收之外，还取得了《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》《卫生许可证》《城镇污水排入排水管网许可证》《领秀城贵和购物中心停车场备案登记表》《户外广告设置许可证》等经营目标基础设施资产所需的必要经营资质。

综上所述，本所认为，目标基础设施资产固定资产投资建设的基本程序合法合规，已按照规定办理相关手续，并已通过竣工验收；且经营目标基础设施

资产所需的必要经营资质合法、有效。

2. 目标基础设施资产经营特定资质相关情况

(1) 目标基础设施资产经营特定资质及其展期安排

经本所律师核查，项目公司已取得经营目标基础设施资产所需的必要经营资质或已取得有权政府主管部门的认可。其中，目标基础设施资产的《卫生许可证》《城镇污水排入排水管网许可证》《户外广告设置许可证》在基础设施基金存续期内涉及展期安排。截至本法律意见书出具之日，目标基础设施资产对应的《卫生许可证》《城镇污水排入排水管网许可证》《户外广告设置许可证》均为在2023年、2024年办理展期后的新证，前述证照在此前展期阶段均顺利办理展期并取得新证。在入池资产正常合理运营的情况下，前述证照的展期无实质性法律障碍。涉及展期情形的前述证照具体展期安排如下：

1) 《卫生许可证》的展期安排

项目公司现持有两张四年有效期的《卫生许可证》（对应许可项目为“商场、公共场所”、“二次供水、生活饮用水”），有效期分别为2023年12月13日至2027年12月12日、2024年1月11日至2028年1月10日。

根据《公共场所卫生管理条例实施细则》第25条的规定，公共场所卫生许可证有效期为四年。目前项目公司持有的《卫生许可证》有效期符合前述规定。

根据《公共场所卫生管理条例实施细则》第27条的规定，公共场所经营者需要延续卫生许可证的，应当在卫生许可证有效期届满30日前，向原发证卫生计生行政部门提出申请。对此，项目公司已书面确认将按照《公共场所卫生管理条例实施细则》的规定在现有卫生许可证有效期届满30日前，向主管部门提出申请延续卫生许可证。

2) 《城镇污水排入排水管网许可证》的展期安排

项目公司现持有五年有效期的《城镇污水排入排水管网许可证》，有效期为

2023年11月29日至2028年11月29日。

根据《城镇污水排入排水管网许可管理办法》第10条的规定，排水许可证的有效期为5年。目前项目公司持有的《城镇污水排入排水管网许可证》有效期符合前述规定。

根据《城镇污水排入排水管网许可管理办法》第11条规定，排水许可证有效期满需要继续排放污水的，排水户应当在有效期届满30日前，向城镇排水主管部门提出申请。城镇排水主管部门应当在有效期届满前作出是否准予延续的决定。准予延续的，有效期延续5年。对此，项目公司已书面确认将按照《城镇污水排入排水管网许可管理办法》的规定在现有卫生许可证有效期届满30日前，向主管部门提出申请延续城镇污水排入排水管网许可证。

3) 《户外广告设置许可证》的展期安排

项目公司现持有一年有效期的《户外广告设置许可证》，有效期为2024年12月27日至2025年12月27日。

根据《济南市户外广告和牌匾标识管理条例》第23条规定，户外广告许可期限不得超过五年。目前项目公司持有的《户外广告设置许可证》有效期符合前述规定。

根据《济南市户外广告和牌匾标识管理条例》第24条规定，户外广告许可期限届满，需要继续设置的，应当于期限届满三十日前向原审批机关申请延续，审批机关应当在期限届满前作出是否准予延续的决定，逾期未作出决定的，视为准予延续；期满后不再设置或者申请延续未获得批准的，应当于许可期限届满之日起七个工作日内自行拆除户外广告相关设施。对此，项目公司已书面确认将按照《济南市户外广告和牌匾标识管理条例》的规定在现有户外广告设置许可证有效期届满30日前，向主管部门提出申请延续户外广告设置许可证。

(2) 相关经营资质展期的风险及风险缓释措施

在基础设施基金存续期内，如项目公司申请延续《卫生许可证》《城镇污水

排入排水管网许可证》《户外广告设置许可证》但无法满足相关法律法规或主管部门的要求，存在相关经营资质无法按时完成展期的风险。如相关经营资质无法按时展期，则可能存在被主管部门处以罚款和无法继续履行户外广告租赁合同的风险。

为缓释前述风险，中金基金、鲁能商管与贵和茂商管签署《运营管理服务协议》，其中约定如下风险缓释条款：“外部管理机构提供的运营管理服务包括：.....16.确保基础设施项目经营的合法合规，包括积极协调并落实项目公司向相关主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与基础设施项目相关各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照和基础设施项目经营所必需的特定资质（如卫生许可证、污水排入排水管网许可证、户外广告设置许可证）等手续/资料，确保项目公司持续合法合规运营和相关经营资质合法、有效”。

如发生“因外部管理机构原因导致其受托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚”或“因外部管理机构原因导致项目公司经营所必需的特定资质（如卫生许可证、污水排入排水管网许可证、户外广告设置许可证）等手续/资料未及时展期，进而导致项目公司的经营收入受到损失”的违规事项，通过“扣减不低于所受经济处罚、经营收入损失的等额金额，视情节严重程度与外部管理机构协商确认具体金额”或“无经济处罚金额的，视情节严重程度与外部管理机构协商确认扣减金额”来进行处理。

综上所述，本所认为，经营目标基础设施资产所需的必要经营资质合法、有效。相关经营资质涉及展期安排的，已就相关经营资质未及时展期的情形设置风险缓释措施。

3. 目标基础设施资产实际用途与规划用途一致性问题核查情况

（1）关于证载宗地用途为“低密度生态型综合居住社区用地”的相关情况

编号为鲁（2024）济南市不动产权第0271301号的《不动产权证书》中记载

宗地用途为低密度生态型综合居住社区用地。本公募REITs项目入池资产为鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）中的A3地块鲁能领秀城商业综合体项目的组成部分。鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）是一个综合性片区开发项目，以生活居住为主，并建设相应的商贸金融及城市配套公共设施，整个地块为一宗综合性用地：

1) 根据本项目立项申请、济南市发改委作出的《关于鲁能领秀城K2地块及商业综合体开发建设项目核准的批复》，鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）是一个综合片区开发项目，规划为低密度大型生态综合居住社区，分两期开发建设；其中，K2地块及商业综合体属于鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）二期¹³⁷的一部分，主要建设内容包括普通商品住宅、商业综合体、配套公建和地下停车场及储藏室等。因此，目标基础设施资产的建筑物用途/类型为商业、车库，符合立项要求。

2) 编号为济国土资合字（2004）264号的《国有土地使用权出让合同》载明“本合同项下出让宗地的用途为以生活居住为主，相应建设商贸金融及城市配套公共设施的生态型综合居住社区”。实践中，对于综合性用地的性质/用途，一般是以建筑面积占比最大的建筑物性质/用途进行统一描述，本地块是以居住为主，所以，用地性质/用途是统一描述为“低密度生态型综合居住社区用地”，但可以建设所规划的商业等其他建筑物，这也是综合性用地的主要特征。因此，目标基础设施资产的建筑物用途/类型为商业、车库，符合用地要求。

3) 根据工程规划许可手续，鲁能领秀城商业综合体办理了一本独立的《建设工程规划许可证》，载明了建筑物类型包括商业、办公、酒店、商务公寓、车库等。

4) 在鲁能领秀城商业综合体已办理的编号为鲁（2017）济南市不动产权第0104773号的《不动产权证书》中，也明确载明了商场、酒店、商务公寓、车位

¹³⁷ 系指鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）的二期工程，包括A、B、J、K、L、M地块，以下简称“二期”。

等；在领秀城贵和购物中心于资产重组后已办理的编号为鲁（2024）济南市不动产权第0271301号的《不动产权证书》中，也明确载明了商场、车位等。

综上所述，目标基础设施资产的实际用途与权证所载用途、规划用途保持一致，符合立项、用地、规划等要求。

（2）关于B2层小部分车位的实际用途与规划用途一致性问题核查情况

根据《建设工程规划许可证》《不动产权证书》等相关文件，纳入目标基础设施资产范围内的 B2 层相关产权车位共计 787 个，其规划用途、产权用途均为：车位。对此，根据鲁能商管与项目公司出具的书面说明，并经本所律师实地走访与适当核查：

经本所核查，目标基础设施资产项下 B2 层约 10 个产权车位相关区域实际被改建用作汽车美容店进行对外出租。另外，基于领秀城贵和购物中心实际运营的必要配套需求，存在部分车位被用于设置油水分离器（涉及 7 个车位）、垃圾处理站（涉及 10 个车位）等用途；另有小部分车位属于因立柱、斜顶等物体导致无法停车（涉及 19 个车位）、为避免堵车和事故等通行便利考虑而用作停车场行车通道等情况从而未作划线停车用途（涉及车位 20 个）。

对此，针对上述情况，经本所律师适当核查并根据鲁能商管和项目公司出具的书面说明，确认：项目公司未曾因前述事宜受到任何主管部门的调查、处罚等情况，也未曾因前述事宜与承租人等相关方发生纠纷争议、诉讼或仲裁等情况。相关事项已全部整改完毕，具体情况如下：

1) 已经于2024年3月8日对于占用B2层相关车位的汽车美容店完成了整改拆除腾空，并已经重新进行车位划线恢复车位原有用途；

2) 纳入目标基础设施资产范围内的B2层相关产权车位共计787个，截至法律尽职调查基准日，共有731个车位可用于停车用途，共有56个车位无法用于停车用途；

3) 项目公司承诺，前述事项不会对目标基础设施资产的权属、正常运营和项目公司的正常经营活动造成重大不利影响，在完成相应整改、恢复之前，如

鲁能商管、项目公司因前述事项受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失（如拆除费用、违约金等）的，由鲁能商管进行最终承担；同时，鲁能商管承诺，对于该等事宜承担积极采取相关措施以妥善处置、降低相关舆论影响等责任。

（3）其他个别区域的相关情况

经本所律师实地走访以及对相关项目文件资料的适当核查：1）位于目标基础设施资产二层的一处专营装饰装修的租户在装修及经营过程中，将所租赁的部分区域自行装修改造为复式跃层结构以满足其经营需要，前述区域属于编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号《不动产权证书》项下证载用途为“商场”范围内，未占用消防疏散通道等公共区域；2）位于目标基础设施资产 B2 层的一处租户将开放式卸货平台的部分区域自行装修改造后用作卸货及封闭式仓库；3）位于目标基础设施资产一层的三处租户在装修及经营过程中涉及占用原有部分消防通道及公共区域作为租赁经营区域。

对此，根据鲁能商管和项目公司出具的书面说明，其确认：“（1）项目公司未曾因前述事宜受到任何主管部门的调查、处罚等情况，也未曾因前述事宜与承租人等相关方发生纠纷争议、诉讼或仲裁等情况；（2）承诺相关事项已全部整改完毕，具体情况如下：第一，就相关租户装修改造的复式跃层结构区域，2024 年 7 月 31 日该区域承租商户由于品牌经营战略调整，与商场正式终止合作，并将该复式跃层结构拆除还原至原始平层状态；第二，就卸货平台区域，已经于 2024 年 3 月 8 日完成整改拆除并恢复原有用途；第三，就相关租户占用消防通道及公共区域事宜，已经于 2024 年 3 月 8 日完成整改拆除并恢复原有用途，且已取得山东和瑞消防技术服务有限公司于 2024 年 3 月 8 日出具的《关于领秀城贵和购物中心卓跃儿童、七田真、C&A 商户消防疏散专项检查意见》，结论如下：‘经我司专项检查，卓跃儿童、七田真以及 C&A 三家商户消防疏散情况符合《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）关于公共建筑安全疏散相关规定，不存在占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的情形，具备使用条件，特此说明。’（3）本公司承诺，前述事项不会对目标基础

设施资产的权属、正常运营和项目公司的正常经营活动造成重大不利影响，如项目公司因前述事项受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失（如拆除费用、违约金等）的，由鲁能商管进行最终承担；同时，鲁能商管承诺，对于该等事宜承担积极采取相关措施以妥善处置、降低相关舆论影响等责任；（4）针对前述整改、拆除处理工作，鲁能商管已委托相应房屋安全鉴定机构对房屋结构的完损程度或者使用状况是否危及安全使用进行查勘、鉴别、检测、评定并由房屋安全鉴定机构出具相应《房屋安全鉴定报告》。”

鲁能商管已就前述整改、拆除处理工作，委托房屋安全鉴定机构济南市房产测绘研究院对房屋结构的完损程度或者使用状况是否危及安全使用进行查勘、鉴别、检测、评定并出具《房屋安全鉴定报告》。对此，济南市房产测绘研究院已出具编号为 20241114-802-02-001 的《房屋安全鉴定报告书》，载明：“地下二层车立洁，地下一层的北京华联综合超市，一层西雅衣家（C&A）、七田真、卓跃儿童、二层欧派星艺装饰六家租户的整改、拆除处理工作，经鉴定未造成房屋结构的损害，满足安全性要求……该建筑在正常使用和定期维护的条件下，能够满足安全性要求”。

鲁能商管已出具相关说明与承诺，承诺“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”。

综上所述，本所律师认为，目标基础设施资产的规划用途及权证所载用途为商业、车位，截至法律尽职调查基准日，目标基础设施资产的实际用途与权证所载用途、规划用途保持一致，符合立项、用地、规划等要求。

（三）目标基础设施资产运营情况

1. 资产和业务的剥离

根据亘富公司、亘富商管分公司、项目公司于2023年10月31日签署的《重组协议》，亘富公司将目标基础设施资产及与目标基础设施资产相关联的其他资

产（如应收账款、预付账款、固定资产等）、其负有的与目标基础设施资产相关联的目标债务（如预收账款、合同负债、其他应付款等）以及与目标基础设施资产的运营管理相关联的相应员工，一并转移至项目公司；拟入池目标基础设施资产由项目公司持有。

经本所核查项目公司现持有的济南市市中区行政审批服务局于2023年12月26日核发的统一社会信用代码为91370103MAD1MGHP8J的《营业执照》、项目公司的公司章程，项目公司的经营范围不包含“房地产开发”。

综上，截至本法律意见书出具之日，除目标基础设施资产外，项目公司不持有其他资产和业务，实现了资产和业务的剥离与独立。

2. 商铺租赁

（1） 商铺租赁合同的签署情况

根据项目公司提供的商铺租赁合同台账、商铺租赁合同，截至法律尽职调查基准日，目标基础设施资产正在履行的商铺租赁合同共228份。截至法律尽职调查基准日，前述商铺租赁合同中涉及由亘富商管分公司作为原出租方的合同均已完成出租方变更为项目公司的换签工作。

本所律师采用抽样方式对目标基础设施资产的商铺租赁合同进行了核查，抽样维度涵盖租金金额、租赁面积、合同期限、经营业态、楼层、租金支付方式、合同范本、是否涉及关联承租方及随机抽查等9个维度，本所按以下方式抽取核查样本：

1) 租赁合同中涉及关联承租方的租赁合同共计2份，抽取以上全部关联承租方租赁合同；

2) 按2024年在该租赁合同项下取得的租金等年度收入金额，从高到低降序排列，抽取排名前10的租赁合同进入样本池，共10份；

3) 按租赁合同项下的租赁面积从大到小降序排列，抽取排名前10的租赁合同进入样本池，共10份；

4) 按租赁合同项下的租赁合同期限长度，从1年（不含）以内、1（含）-2年（不含）、2（含）-3年（不含）、3（含）-4年（不含）、4（含）-10年（不含）、10年（含）以上中，每类随机抽取1份租赁合同进入样本池；

5) 根据租金支付方式的不同，分别从三类租金支付方式（固定租金、提成租金、固定租金或提成租金两者取其高）中，每类随机抽取2份租赁合同进入样本池；

6) 按楼层不同，从B1至F5层各楼层中，每个楼层随机抽取1份租赁合同进入样本池；

7) 按经营业态不同，从零售、餐饮、儿童、配套、娱乐中，每个业态随机抽取1份租赁合同进入样本池；

8) 就按照合同范本签订的租赁合同而言，按照相应租赁合同所适用的合同范本，每类至少抽取1份租赁合同进入样本池；对于未按照合同范本签订的全部租赁合同，全部进入样本池；

9) 随机抽取相应租赁合同，直至样本数量达到40笔。

本所律师核查了共计40份商铺租赁合同，抽样核查的商铺租赁合同数量占比约为17.54%。根据原始权益人与项目公司分别出具的相关说明与承诺，按以上抽样核查的租赁合同已经涵盖按照范本签订的租赁合同及非按照租赁合同范本签订的全部租赁合同，前述按照租赁合同范本签署的租赁合同的主要条款和条件与上述租赁合同范本的主要条款和条件一致。本所经办律师认为前述抽样维度符合重要性及分散度要求，具有相关代表性。

经抽查，本所认为，抽样核查的租赁合同均不存在违反《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，均合法有效。

（2） 商铺租赁合同的特殊条款

经抽查，本所律师抽样核查的租赁合同（按照合同范本签订的租赁合同每类范本至少抽取1份租赁合同进入样本池，未按照合同范本签订的全部租赁合同全部进入样本池）中存在如下租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等条款（以下简称“**特殊条款**”）：

租赁期限限制	/
转租限制	按照范本签订的租赁合同的通用条款： 1) 乙方不得以任何形式将该商铺整体或部分转租、出借给第三方，否则，视为乙方违约，乙方每日应按日租金及物业管理费的3倍支付违约金。违约超过15日的，甲方有权解除合同，乙方需在接到甲方合同解除通知7日内将房屋恢复原状并腾退给甲方，并承担合同解除的违约责任。 2) 乙方不得以任何形式将该商铺整体或部分转租、出借给第三方，否则，视为乙方违约，甲方有权解除合同，乙方需在接到甲方合同解除通知7日内将房屋恢复原状并腾退给甲方，每逾期一日，应按日租金的三倍支付房屋占用费用。 3) 乙方不得将该商铺整体或部分转租给第三方。如乙方转租，视为乙方违约，甲、丙方有权解除合同，乙方需在接到甲、丙方合同解除通知7日内将房屋恢复原状并腾退给甲方，每逾期一日，应按日承担当期应付租金千分之一的违约金。 非按照租赁合同范本签订的租赁合同中涉及的个别条款： 1) 租赁期内，乙方对标的房屋及其辅助条件享有完整的租赁权和使用权，并对标的房屋有以自营、联营、合资、合作、部分转租等各种合法商业经营形式使用的权利。但未经甲方书面同意，乙方转租场地总面积不得超过本合同约定面积的30%。 2) 有下列情形之一的，甲方有权选择提前终止本合同，并要求乙方赔偿其遭受的损失：.....3) 未经甲方书面同意，乙方将承租房产转租他人.....。 3) 租期及其任何续约租期内，乙方只可将出租物业用于双方约定

	之用途，即餐厅的经营，无权将出租物业或其任何部分转租或以其它方式将场地交予第三方使用，该第三方在本合同中称为“转承租人”。 4) 在下列情况下，甲方有权提前解除本合同，乙方需按照第11.2条的约定向甲方交还该物业，同时甲方有权要求乙方赔偿经济损失：……（3）未经甲方书面同意，擅自将物业全部或部分转租给第三方使用的……。 5) 未经出租方事先书面同意，承租方无权向第三方转让其在本协议项下的权利或转租商铺或商铺的任何部分。如无正当理由，出租方不得拒绝或延迟作出该等书面同意。尽管有上述约定，承租方向其关联公司转让、转租时无需获得出租方的书面同意，但承租方应提前书面通知出租方。 6) 承租方在取得出租方书面同意后可将租赁场所部分或全部转租给承租方的关联公司，或将本协议下的部分或全部权利义务转让给承租方的关联公司，同时承租方应向出租方书面提交该等关联公司的相关材料供出租方备案。出租方有义务在书面同意后三十（30）个工作日（含当日）内与承租方及其关联公司签署承租权转让三方协议，并积极履行进行相关变更手续的义务。 7) 非经双方协商一致，任何一方都无权擅自解除本合同。但有下列情形之一的，除违约方承担相应的违约责任外，守约方有权解除本合同。合同自守约方发出书面通知书之日起即行解除：…… （七）乙方擅自转租的……。
优先购买安排	享有优先购买权的租赁合同相关条款： 在本合同有效期内，甲方如欲将房产所有权转让给第三方，甲方应提前三个月以书面形式通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权；如乙方书面放弃优先购买权则甲方保证使受让方充分了解甲乙双方在本合同下的权利和义务，同时以受让方书面同意承担在本合同项下甲方的一切义务为转让生效之前提。 明确放弃优先购买权的租赁合同相关条款：

	1) 乙方同意并确认：对于甲方拟转移给丙方的相关商场，不行使优先购买权；如丙方后续对外转让该等商场的，乙方亦放弃优先购买权，但丙方应保证乙方的原租赁合同继续有效履行。 2) 在租赁期间，如甲方将本建筑整体或部分销售或转让，无须通知乙方或征询乙方意见，且乙方承诺放弃对该房屋的优先购买权。 3) 乙方同意并确认：自本变更转让协议生效日起（含该日），乙方放弃对租赁物/领秀城贵和购物中心的优先购买权。 4) 承租方确认，放弃对本次转让及租赁期限内后续商场转让（如有）的优先购买权。若受让方后续拟将商场和/或商铺转让给任何第三方，应将商铺已出租给承租方的事实披露给后续受让人，并确保该等转让不会影响《租赁协议》及本协议的效力和承租方在《租赁协议》及本协议项下的权利。受让方应确保后续受让人继续履行《租赁协议》和本协议。
提前退租	按照范本签订的租赁合同均未约定承租人有权提前退租。 非按照租赁合同范本签订的租赁合同中涉及的个别条款： 1) 因甲方原因，导致乙方商业项目连续停业超过60天的，乙方有权以书面通知的方式解除本合同，甲方应赔偿乙方的全部经济损失。乙方商业项目开业以后，如商业项目严重亏损超过12个月的，双方可协商调整租金、租赁面积等条款，以便在互利共赢的基础上继续履行本合同；乙方也有权以书面通知的形式解除本合同，并不负违约和赔偿责任，但需交清应付租金及其它费用。 2) 有下列情形之一的，乙方有权提前终止本合同，并要求甲方赔偿其遭受的损失：1) 甲方违反其保证或责任、或违反本合同的其它规定，在乙方通知的补救期内又未及时补救，致使乙方不能正常对外营业或使乙方的合同权益受到实质的损害；2) 甲方未能在法律规定的期限内办妥出租房产所需的许可和手续。 3) 甲乙双方同意在本租约期限开始后，如乙方单店营利连续亏损达三个月，双方回意为考虑双方的长期利益，乙方有权向甲方给予不少于三个月的书面通知，提早终止本租约。

- 4) 本合同生效后,乙方有权经提前三个月书面通知甲方而终止本合同,如乙方根据本条约定提前终止本合同,乙方应向甲方支付相当于三个月租金(按通知发出之日前十二个月的月平均租金计算)的补偿费。
- 5) 承租方自租赁期限第3年届满之日起有权经不少于3个月的书面通知而提前解除本合同,但须在终止日之日起15日内支付相当于通知发出之日所在租赁年度的3个计租月的店铺租金和物业管理费给出租方作为补偿,除此之外承租方无需承担其他责任。
- 6) 租赁期限内,如乙方任意连续六个月累计销售额(含税)低于人民币450万元的,乙方有权提前解除本合同,并且无需承担违约责任。
- 7) 在租赁协议第3.2条继续有效的前提下,自2021年6月1日起及之后租赁期限内的任何时候,承租方均有权随时单方终止本协议,但须提前6个月向出租方发出书面终止通知。
- 8) 自开业日起,如承租方在店铺内的经营连续两个会计年度亏损的,或者任何一个会计年度内的亏损幅度达到六十万元时,可以提前三个月书面通知出租方解除本合同,本合同自书面通知送达出租方之日终止,在此情形下,出租方有权扣留租赁保证金作为赔偿,承租方按照本合同的规定返还商铺。
- 9) 租赁期内乙方可以提前三个月通知贵司行使单方面解约权,甲方应当返还乙方之前交付的保函。且甲乙双方不再另行追究责任。场地如存在产权或租赁纠纷导致一方无法正常营业或受其他损害时,乙方有权终止本租赁合同。
- 10) 非经双方协商一致,任何一方都无权擅自解除本合同。但有下列情形之一的,除违约方承担相应的违约责任外,守约方有权解除本合同。合同自守约方发出书面通知书之日起即行解除:甲方违约:(1)甲方未按时交付商铺,经乙方书面催告后30日内仍未交付的。(2)甲方违反其保证或责任、或违反本合同的其它规定,在乙方通知的补救期内未及时补救,致使乙方连续或累计一个月不能正

	常对外营业，或（3）在本合同签订后由于甲方原因致使乙方在房产内经营电影城所需申办的各种证照，例如消防合格证及放映许可证等，未能在申请日期起的两个月内获得。则乙方有权终止合同，并且乙方有权要求甲方赔偿乙方的直接经济损失。 11) 如连续6个月未达到前述开业率要求，乙方有权选择提前终止本合同，甲方、丙方应自收到乙方书面通知之日起15日内退还乙方保证金及已交付未使用完的相关费用，并赔偿乙方所受全部损失。第二个租赁年度起，如乙方连续6个月月营业额低于60万元或累计年营业额低于800万元，乙方有权提前终止本合同，该等终止须至少提前30天书面通知甲方。乙方无须就该等提前终止给予甲方、丙方任何赔偿或补偿。本合同在上述通知日至终止日期间继续履行。
租金优惠 减免	免租期条款： 按照范本签订的租赁合同的通用条款： 1) 自【】年【】月【】日起至【】年【】月【】日止，为乙方的装修期。装修期内，甲方不收取乙方的租金，乙方仍需按本合同规定之标准向甲方支付水费、电费、燃气费、物业服务费及因乙方实际使用而产生的其它一切费用，并遵守本合同规定之条款。 2) 为扶持乙方经营，在合同期内，甲方同意给予乙方【】个月的免租期。 非按照租赁合同范本签订的租赁合同中涉及的个别条款： 1) 自甲方依约向乙方交房之次日起，甲方给予乙方6个月的装修免租期，以便乙方对标的房屋进行装修、筹备开业等，免租期内乙方不需交纳租金，但要承担水、电等能源使用费用及物业管理费。 2) 除非甲乙双方按第九章提前终止本合同，本合同所约定的租赁期限为：自2015年4月10日至2027年4月9日止，其中2015年4月10日至2015年6月9日为免租期供乙方进行装修、设备安装调试和其他营业准备工作，乙方无需支付租金。 3) 甲方同意给予乙方自场地按本合同约定的交付之日起90日的装修期，即2018年5月10日至8月9日为装修期，2018年8月10日为开业

	日，乙方应自开业日起向甲方支付租金。开业日双方初步确定为2018年8月10日。 4) 店铺约定免租期为实际交付日后的12个月。 5) 该物业的装修免租期自该物业实际交付之日起至该物业实际开业日的前一日止。在装修免租期内，乙方仍需缴付水、电、电话费（如有）等经乙方确认的费用。 6) 承租方应享有从实际交付日起4个月的免租期。 7) 装修免租期自交付日起至购物中心实际开业日，但至少60天。 8) 甲方同意给予乙方自甲方移交场地之日起【90】天的装修期，但如因非乙方原因致使乙方商店在所述装修期结束时仍未开业，则装修期顺延直至乙方商店开业。装修期内不计租金和物业管理费，但乙方需支付实际发生的能源费、装修期管理费等相关费用，并履行合同中相关的义务。 9) 自甲方依约向乙方交房之次日起，甲方给予乙方6个月的装修免租期，以便乙方对该商铺进行装修、筹开等，免租期内乙方不需交纳租金、物业费，但需承担水、电等能源使用费，装修免租期内乙方有权试营业。如因任何甲方原因（包括但不限于未能及时、全面、有效地提供其持有的证照及相关材料、未能按时提供乙方装修、通过开业所需的各种验收所必须的环境及资料）导致乙方无法按时完成装修并开业（包含领取营业执照等证照），免租期应按照甲方延误的时间顺延，由此造成乙方损失的甲方负责赔偿。如因乙方原因导致不能按时开业，按合同规定正常缴纳租金。
	非按照租赁合同范本签订的租赁合同中涉及的个别租金优惠减免条款： 1) 若出租方安装的连接其他楼层（包括地下室）到达店铺的电梯以及安装在店铺内的电梯无法正常使用的超过4小时的，则在电梯无法正常使用期间，承租方有权减少支付20%的店铺租金和物业管理费而不用承担任何责任。 2) 在不应向承租方享受本协议约定的开业免租期和承租方有权不

	支付租金的权利的前提下，如果商场的开业率在租赁期限内的任何时候未达到85%，则在该等期间内承租方应支付的租金降至承租方净营业额的2.25%；如果商场的开业率在租赁期限的任何时候未达到80%，则在该等期间内承租方无需支付任何租金。 3) 未经乙方事先书面同意，经营及直接或间接出租、转租、联营或转让商场内任何其它部分用以经营儿童玩具的销售，若协商未果，乙方有权选择租金减少50%、停止付租金或终止合同等。 4) 租赁期内商场开业率不足80%（面积达到要求）三层开业率不足80%乙方免租；乙方经营期间商场儿童业态移到其它楼层商场给予乙方全部装修补贴移位并赔偿全部损失，政府要求或其他不可抗拒因素除外。 5) 甲方同意提供减免乙方6个月的物业费的优惠政策，减免形式双方约定为:每一个交费周期(6个月)，减免当年度一个月物业费标准金额，直至约定减免6个月物业费用完成。
--	--

对于上述特殊条款，《运营管理服务协议》已约定运营管理机构应负责维护租赁客户关系，尽合理最大可能预防触发租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等租赁合同特殊条款或尽合理最大可能缓释该等特殊条款的触发对目标基础设施资产租金收入和公募基金及其投资者利益的影响。

根据本所律师对上述特殊条款的核查，上述特殊条款不存在违反现行法律、行政法规中的禁止性规定的情形。截至法律尽职调查基准日，上述特殊条款未造成目标基础设施资产发生提前退租等重大不利事项，未对目标基础设施资产的经营产生重大不利影响。《运营管理服务协议》已就上述特殊条款设置了相应风险缓释措施。在各方严格履行相关租赁合同的前提下，上述特殊条款不会对目标基础设施资产的运营以及处置产生重大不利影响。

(3) 承租人的优先购买权

1) 当前保留优先购买权的租约情况及相关进展

根据项目公司提供的商铺租赁合同台账，截至2024年12月31日，目标基础设施资产正在履行的商铺租赁合同共228份，其中尚未明确放弃优先购买权的仅必胜客一家承租人的两家店铺（铺位号为B101A\L101C和B101B，合计租赁661平方米，占截至2024年12月31日基础设施项目总建筑面积的比例约为0.3%，占其所在楼层的建筑面积的比例约为0.9%）。

截至本法律意见书出具之日，原始权益人和项目公司已与该承租人沟通，原始权益人已取得该承租人明示放弃相关优先购买权的书面回函。

2）未放弃优先购买权的影响及风险揭示

A.未放弃优先购买权对目标基础设施项目整体处置或分拆销售的影响分析

(a) 承租人仅在同等交易条件下享有优先购买权

根据《民法典》第726条的规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”，因此，未放弃优先购买权的承租人如接受与本项目相同的同等交易条件（包括转让价格、价款履行方式及支付进度等因素时），则享有对租赁房屋的优先购买权，反之承租人即使明示购买意向亦不享有法律上的优先购买权。

(b) 承租人享有的同等条件下的优先购买权的权利行权对象

①关于分拆销售

根据民法典第726条的规定，承租人的优先购买权行权对象为其所租赁的房屋。

然而，就本项目而言，根据《不动产登记暂行条例》第8条第1款的规定，“不动产以不动产单元为基本单位进行登记。不动产单元具有唯一编码”，项目公司目前持有的编号为鲁（2024）济南市不动产权第0271301号的《不动产权证书》项下最小登记的不动产单元为**商场每一层分别对应一个不动产单元号**，理论上存在按每个楼层出售（即分层出售）的可行性，但购物中心尚不存在整层租赁或是租赁面积占所在楼层建筑面积50%以上承租人，各承租人所租赁的店

铺均未构成独立的不动产单元，如果实现每个租户所承租的租赁房屋的分拆销售，则项目公司应先完成法律上的可独立处置和转让，需履行的流程包括：

i. 依法申请分割不动产的变更登记：根据《不动产登记规程》（TD/T1095—2024）第7.3.2.3条第g)项的规定，“同一权利人分割或者合并不动产的，提交自然资源主管部门同意分割或者合并的文件或者补充合同等材料以及变更后的地籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果”。

ii. 召开基金份额持有人大会进行审议，并经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含）/三分之二以上（含）通过：由于不动产分割及后续分拆销售将导致商场新增其他业主，影响商场共同管理事项的决策，不利于商场的整体运营、不符合商场整体运营策略、不符合基金管理人管理基金应以基金份额持有人利益最大化的原则，除非发生必须通过不动产分割和分拆销售才可实现目标基础设施资产处置的极端情形，此时该事项应属于对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的事项，应当按照《基金合同》的约定召开基金份额持有人大会进行审议，并经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持一定比例的表决权通过方为有效：当对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的事项或当连续12个月内累计发生金额超过基金净资产20%但低于50%的基础设施项目进行出售时，应经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含）；当连续12个月内累计发生金额占基金净资产50%及以上的基础设施项目进行出售时，应经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含）。

因此，当经基金份额持有人大会的审议通过后，仍需取得自然资源主管部门同意分割的文件、变更后的地籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果后，方才满足不动产分割和分拆销售的法律前提条件，即除非取得相关主管部门的同意并经基金份额持有人大会审议通过，否则不具备分拆至每个租户所承租的租赁房屋部分进行销售的可行性。

②关于整体处置

如承租部分房屋的承租人在出租人出售全部房屋时，是否就全部房屋享有

优先购买权的问题法律没有明确规定，但根据《最高人民法院关于承租部分房屋的承租人在出租人整体出卖房屋时是否享有优先购买权的复函》（（2004）民一他字第29号），司法实践将综合房屋使用功能以及所租赁房屋占全部房屋的占比来考虑；如承租人承租的部分房屋占出租人出卖的全部房屋一半以上的，则其对出租人出卖的全部房屋享有优先购买权；反之则不宜认定其对全部房屋享有优先购买权。

就本项目而言，经核查，截至本法律意见书出具之日，目标基础设施项目项下不存在租赁面积超过目标基础设施项目总建筑面积或其所在楼层的总面积一半的承租人。因此，无论是整体或分层处置，根据前述司法判例，均不会被认定为承租人对出售的全部房屋（整体或整层）享有优先购买权。

(c) 承租人在同等条件下行使优先购买权，应在出租人履行通知义务后15日明确表示购买，否则视为已放弃优先购买权

根据《民法典》第726条的规定，“出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权”。因此，未放弃优先购买权的承租人，如项目公司履行通知义务后承租人在15日内仍未明确表示购买的，即视为已放弃优先购买权。

(d) 因出租人未履行通知义务等导致承租人未能履行其享有的优先收购权的情形下，出租人与第三人的处置交易行为（不论是整体处置或是分拆销售）仍然有效，但该承租人有权主张赔偿责任进而对目标基础设施的运营可能产生一定的不利影响

根据《民法典》第728条的规定，在出租人未通知承租人导致承租人未能履行优先购买权情形下，出租人与第三人订立的房屋买卖合同效力亦不受影响，但享有优先购买权的承租人有权向出租人主张赔偿责任。

就本项目而言，无论是目标基础设施项目整体处置或是分拆销售，相关承租人未放弃优先购买权的情形，均不影响该等处置行为的合同效力，即不影响本项目已完成的资产重组的效力，亦不影响基金存续期内基础设施项目的整体

处置或是分拆销售交易行为的效力，但不排除享有优先购买权的承租人向项目公司主张赔偿责任，进而可能存在如下风险：可能对未完成的处置交易进程的推进、目标基础设施资产的短期运营现金流情况等产生一定不利影响，或可能限制项目公司与其他同类租户签署租赁协议，进而影响目标基础设施资产的短期运营表现等。

B.未放弃优先购买权对项目公司股权转让的效力影响

根据《民法典》第726条的规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”，未放弃优先购买权的承租人享有优先购买权条款的行权对象仅为租户承租的租赁房屋而并非持有基础设施项目整体物业的项目公司100%股权。因此，承租人未放弃优先购买权不影响项目公司股权转让的效力，以基础设施项目作为底层资产发行基础设施基金的交易合法有效。

截至本法律意见书出具之日，原始权益人和项目公司已与必胜客沟通，原始权益人已取得该承租人明示放弃相关优先购买权的书面回函。

3) 未放弃优先购买权的风险缓释措施：

A. 就未放弃优先购买权的承租人的风险缓释措施

截至本法律意见书出具之日，原始权益人和项目公司已与必胜客沟通，原始权益人已取得该承租人明示放弃相关优先购买权的书面回函。在该承租人同意放弃优先购买权后，本项目在发行时不存在任何因相关租户未放弃优先购买权对基础设施项目的处置限制，不存在因相关租户未放弃优先购买权影响以基础设施项目作为底层资产发行基础设施基金的合法有效性。

B.外部管理机构有义务预防触发优先购买安排或缓释对基础设施项目租金收入、公募基金及其投资者利益的影响

《运营管理服务协议》已约定外部管理机构提供的运营管理服务包括：“8. 执行和落实基础设施资产的具体租赁策略……负责维护租赁客户关系，尽合理

最大可能预防触发...优先购买安排¹³⁸...等租赁合同特殊条款或尽合理最大可能缓释该等特殊条款的触发不影响标的基础设施项目租金收入，不影响公募基金及其投资者利益”。

综上，本项目已就未放弃优先购买权设置相关风险缓释措施。

（4） 商铺租赁合同的租赁登记备案

截至本法律意见书出具之日，项目公司尚未就目标基础设施资产正在履行的商铺租赁合同办理租赁登记备案手续。根据《民法典》第706条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”据此，本所认为，租赁合同未办理登记备案手续不影响租赁合同的效力。但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第14条和第23条的规定，未办理租赁合同备案的，可能面临限期改正、罚款等行政处罚。

对此，鲁能商管在其出具的相关说明与承诺中确认：“如项目公司因前述事项受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失的，由鲁能商管进行最终承担。”

对于商铺租赁合同未办理租赁登记备案事宜，《运营管理服务协议》已约定如因外部管理机构原因导致其受托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚的，处理结果为扣减不低于所受经济处罚的等额金额，视情节严重程度与外部管理机构协商确认具体金额；无经济处罚金额的，视情节严重程度与外部管理机构协商确认扣减金额。《运营管理服务协议》已就商铺租赁合同未办理租赁登记备案事宜设置了相应的风险缓释措施。

综上所述，本所认为，在各方严格履行相关协议的前提下，上述商铺租赁合同未办理租赁登记备案事宜不会对目标基础设施资产的经营产生重大不利影响。

¹³⁸ 预防触发优先购买权的安排方式包括但不限于：始终保持单个承租人面积不超过所在楼层的 50%或在招租时对超大面积租户要求事先放弃优先购买权、按法律规定履行通知义务等。

3. 停车场经营情况

(1) 价格核准备案手续

经核查，根据《建设工程规划许可证》附表（许可证编号：建字第370103201200145号），鲁能领秀城商业综合体项目拟设停车位2153个，包括地上106个，地下2047个。其中，目标基础设施资产范围的配套停车位位于B2层、共计787个已办理相应不动产权证书的产权车位（不涉及人防车位）。

经核查，山东商贸有限公司济南领秀城商业管理分公司就停车场取得了济南市价格监督检查局向其核发的《济南市价格监督检查局公示牌、价目表（牌）监制核准表》。

综上所述，本所认为，目标基础设施资产的相关停车位已按照投资建设手续取得时所适用的济南市相关规定办理了价格核准备案手续。

(2) 停车位经营和租赁情况

根据项目公司提供的停车位租赁合同台账、停车位租赁合同，截至法律尽职调查基准日，目标基础设施资产正在履行的停车位租赁合同共36份，其余均为临时车位。

对此，本所律师采用如下抽样方式对目标基础设施资产的停车位租赁合同进行了核查：1）停车位租赁合同中涉及关联承租方的合同共计0份，抽取以上全部关联承租方的停车位租赁合同；2）再从中随机抽取相应停车位租赁合同，使得停车位租赁合同的抽样样本笔数达到2笔。

经抽样核查，本所认为，抽样核查的该等停车位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，均合法有效。

4. 关于广告位、牌匾的租赁情况

经本所律师核查，截至法律尽职调查基准日，目标基础设施资产涉及的广告位情况如下：

广告位类型	广告位数量	投资建设手续办理
大型户外广告	46块	《户外广告设置许可证》
非大型户外广告和店招牌匾	停车场入口处外挂灯箱广告2块、落地式户外立牌广告28处，其中具体包括商场入口户外立牌4处、商场外围广场户外立牌24处。目标基础设施资产项下共设置了13处临街门楣牌匾、一处品牌墙（悬挂了十个品牌标识）	《济南市市中区十六里河街道办事处城市管理委员会关于支持山东鲁能商业管理有限公司申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》
室内广告	无数量限制	不涉及

根据项目公司提供的广告位租赁合同台账、广告位租赁合同，截至法律尽职调查基准日，就以上广告位，目标基础设施资产正在履行的广告位租赁合同共24份。

对此，本所律师采用如下抽样方式对目标基础设施资产的广告位租赁合同进行了核查：1）广告位租赁合同中涉及关联承租方的合同共计1份，抽取以上全部关联承租方的广告位租赁合同；2）再从中随机抽取相应广告位租赁合同，使得广告位租赁合同的抽样样本笔数达到2笔。

经抽样核查，本所认为，抽样核查的该等广告位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，租赁合同均合法有效。

5. 场地、仓库租赁合同

根据项目公司提供的场地租赁合同台账、仓库租赁合同台账、场地租赁合同、仓库租赁合同，截至法律尽职调查基准日，目标基础设施资产正在履行的场地租赁合同共59份、仓库租赁合同共20份。

对此，本所律师采用如下抽样方式分别对目标基础设施资产的场地租赁合同、仓库租赁合同进行了核查：1）场地租赁合同中涉及关联承租方的合同共计2份、仓库租赁合同中涉及关联承租方的合同共计0份，抽取以上全部关联承租方的场地租赁合同、仓库租赁合同；2）再从中随机抽取相应场地租赁合同、仓库租赁合同，使得场地租赁合同、仓库租赁合同的抽样样本笔数分别达到3笔。

经抽样核查，本所认为，抽样核查的场地租赁合同、仓库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，均合法有效。

（四）目标基础设施资产现金流情况

目标基础设施资产于2014年12月28日开始运营，满足基础设施项目原则上运营满三年的要求。

经审查本项目的租赁合同、租赁合同台账、《山东贵和茂商业管理有限公司备考财务报表及审计报告》（以下简称“**项目公司审计报告**”）并结合项目公司、鲁能商管的书面确认，项目公司运营目标基础设施资产取得的运营收入主要为目标基础设施资产的商铺、停车场、广告位、场地及仓库租赁/经营收入、物业管理费与推广费¹³⁹。

经核查，本所认为，目标基础设施资产的现金流来源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，不存在重要现金流提供方。

（五）目标基础设施资产投保情况

经本所适当审查，截至本法律意见书出具之日，鲁能商管作为投保人己为目标基础设施资产投保公众责任险、财产一切险、机器设备损坏险、现金险：

¹³⁹ 根据商铺等相关租赁合同的约定，相关承租人按承租商铺的租赁面积缴纳物业管理费、推广费。

根据鲁能商管提供的《公众责任保险（1999版）保险单（电子保单）》（保险单号：PZCG202437010000000180），鲁能商管已向中国人民财产保险股份有限公司济南市分公司投保以项目公司作为被保险人的公众责任险，保险期限自2024年6月14日零时起至2025年6月13日二十四时止，保险金额20,000,000.00元，累计责任限额20,000,000.00元，每次事故每人责任限额1,000,000.00元，每次事故责任限额5,000,000.00元，每次事故财产损失责任限额2,000,000.00元。

根据鲁能商管提供的《财产一切险（2009版）保险单（电子保单）》（保险单号：PQYC202437010000000113），鲁能商管已向中国人民财产保险股份有限公司济南市分公司投保以项目公司作为被保险人、领秀城贵和购物中心作为被保险标的的财产一切险，保险期限自2024年6月14日零时起至2025年6月13日二十四时止，保险金额合计为1,698,410,000.00元。

根据鲁能商管提供的《机器损坏保险条款（2015版）保险单（电子保单）》（保险单号：PQSD202437010000000031），鲁能商管已向中国人民财产保险股份有限公司济南市分公司投保以领秀城贵和购物中心作为被保险标的的机器损坏险，保险期限自2024年6月14日零时起至2025年6月13日二十四时止，保险金额合计为67,216,376.88元。

根据鲁能商管提供的《现金保险（2009版）保险单（电子保单）》（保险单号：PTXL202437010000000047），鲁能商管已向中国人民财产保险股份有限公司济南市分公司投保以项目公司作为被保险人的现金险，保险期限自2025年1月1日零时起至2025年12月31日二十四时止，保险金额为人民币100,000.00元。

对此，本所认为，鲁能商管为目标基础设施资产投保的公众责任险、财产一切险、机器设备损坏险、现金险不违反《保险法》《民法典》等法律、行政法规的强制性或禁止性规定，合法、有效。

（六）目标基础设施资产对外借款情况

根据亘富公司、亘富商管分公司、项目公司于2023年10月31日签署的《重组协议》，亘富公司将目标基础设施资产及与目标基础设施资产相关的其他资产

（如应收账款、预付账款、固定资产等）、其负有的与目标基础设施资产相关联的目标债务（如预收账款、合同负债、其他应付款等），以及与目标基础设施资产的运营管理相关联的相应员工，一并转移至项目公司。对此，亘富公司、都城伟业集团有限公司（以下简称“**都城伟业**”）和项目公司签署了《山东鲁能亘富开发有限公司与都城伟业集团有限公司与山东贵和茂商业管理有限公司之债务转移协议》，约定将亘富公司对都城伟业负有的本金金额合计为人民币11.7亿元以及相应的应付利息及其他应付款项（如有）的股东借款债务转移给项目公司，由项目公司承担该等股东借款债务的全部偿还义务。

根据招商银行济南分行与项目公司签署的编号为2023年招济22字第1266号的《招商银行借款合同》，招商银行济南分行向项目公司发放不超过人民币11.7亿元的贷款用于归还借款。根据业务编号为25S036R8000001333053、25S036R8000001333133、25S036R8000005146170的出账回单，项目公司已通过招商银行济南分行济南经四路支行向都城伟业集团有限公司支付11.7亿元用于归还《山东鲁能亘富开发有限公司与都城伟业集团有限公司与山东贵和茂商业管理有限公司之债务转移协议》项下的相应借款。根据该《招商银行借款合同》的约定，双方一致同意并确认，项目公司为实施公募REITs发行之目的和需要，有权随时向招商银行济南分行提前偿还《招商银行借款合同》项下的部分或全部贷款。项目公司行使相应提前还款权利时，无需事先取得招商银行济南分行之同意，项目公司无需就提前还款支付违约金。

根据鲁能商管与项目公司签署的《借款合同》（以下简称“**《关联方借款合同》**”），鲁能商管向项目公司发放关联方借款用于偿还《招商银行借款合同》项下的部分借款。截至法律意见书出具之日，该《关联方借款合同》项下的未偿本金余额为人民币175,000,000.00元。根据项目公司提供的出账回单，截至本法律意见书出具之日，项目公司已向招商银行济南分行归还借款本金2.3102亿元，《招商银行借款合同》项下的未偿本金余额为9.3898亿元。

根据《标准条款》《股东借款协议》的约定，计划管理人受让项目公司股权后，即成为项目公司股东，应根据《股东借款协议》的约定，向项目公司提供

借款并根据《增资协议》的约定，对项目公司增资；项目公司取得计划管理人（代表专项计划）发放的股东借款和增资款后，应根据《股东借款协议》的约定偿还《招商银行借款合同》和《关联方借款合同》项下的关联方借款及银行借款。根据《基础设施基金指引》第 28 条第 1 款，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。基金设施项目的对外借款安排符合《基础设施基金指引》规定的相关条件。

（七）目标基础设施资产的抵押、质押、查封、扣押、冻结等权利负担

根据本所在动产融资统一登记公示系统¹⁴⁰以项目公司为担保人进行的查询，并结合不动产档案查询结果，目标基础设施资产以及目标基础设施资产运营收入的全部或部分均不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等任何权利负担，亦不存在被转让或处分的情形。

（八）目标基础设施资产的权利限制

经本所律师适当核查，根据招商银行济南分行与项目公司签订的《招商银行借款合同》，项目公司在进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前须通知招商银行济南分行，招商银行济南分行有权根据实际情况要求项目公司提前结清贷款。

对此，本所认为，招商银行济南分行与项目公司签订的《招商银行借款合同》中同时约定，招商银行济南分行知悉、同意并确认，因项目公司为实施公募REITs发行之目的和需要而进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项调整的，以及项目公司股权转让给公募REITs的，不受《招商银行借款合同》约定的相关限制条件约束，因此，《招商银行借款合同》项下的相关资产转让限制相应得以解除。

¹⁴⁰ 网址：www.zhongdengwang.org.cn。最后查询日期：2025 年 4 月 17 日。

九 目标基础设施资产转让的合法有效性

（一）本项目的资产转让行为涉及的交易安排

1. 关于资产重组环节的资产转让安排

关于资产重组环节的资产转让安排，详见本法律意见书第七章第（二）节内容。

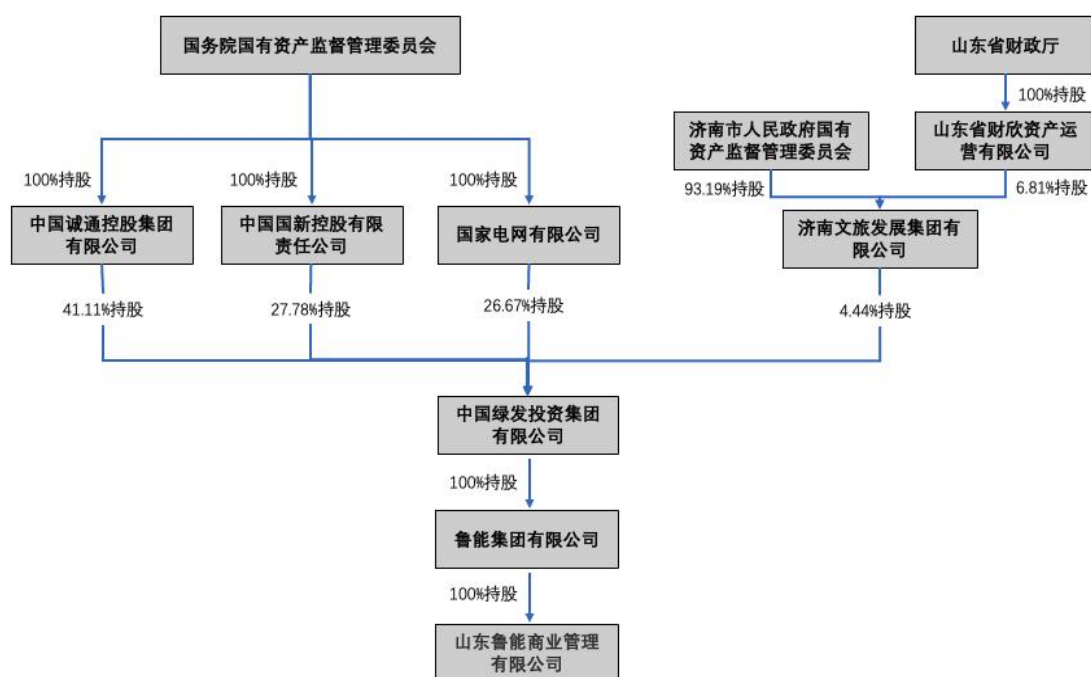
2. 关于REITs发行环节的资产转让安排

根据本项目的交易安排，在资产重组完成后，在实施本项目的发行环节，鲁能商管拟作为原始权益人将其所持有的项目公司100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体，并就此与中金公司和项目公司签署关于项目公司股权转让相关事宜的《股权转让协议》。经审查，本所认为，原始权益人关于基础资产权属转移的意思表示真实，《股权转让协议》的约定合法、有效。

（二）资产转让行为所需取得的相关授权与批准程序

根据本项目的交易安排，在资产重组完成后，在实施本项目的发行环节，鲁能商管拟作为原始权益人将其所持有的项目公司100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体。

经本所律师核查，截至法律尽职调查基准日，鲁能商管的股权结构如下：



1. 原始权益人的内部决策程序

(1) 中国绿发集团的内部决策程序

根据《中国绿发投资集团有限公司总经理办公会议规则（试行）》第3条第（3）款第6项，就原始权益人将其所持有的项目公司100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体这一事项，应当取得中国绿发集团总经理办公会的同意。截至本法律意见书出具之日，已取得中国绿发集团总经理办公会出具的《中国绿发投资集团有限公司总经理办公会决议》，同意如下事项：

同意为本次公募REITs申报与发行之目的，在完成前述资产重组安排后，由鲁能商管在符合法律法规和有权主管机关要求的情况下，将鲁能商管持有的项目公司100%的股权以协议转让的方式直接或间接地转让给公募REITs项下的相关载体，并就此与相关方签署《股权转让协议》等相关法律文件。中国绿发投资集团有限公司将按照相关法律规定就前述非公开协议转让事宜进一步报请国资主管部门批准；若国资主管部门对于转让方式另有要求的，则以国资主管部门要求为准。前述项目公司100%的股权转让事宜应根据法律规定和相关内部管理制度的要求进行资产评估并需按公司制度履行评估备案程序，股权转让价格

应结合公募REITs询价结果最终确定。

（2） 原始权益人股东的内部决策程序

根据《山东鲁能商业管理有限公司章程》第22条第（12）项，就原始权益人将其所持有的项目公司100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体这一事项，应当取得鲁能商管的股东鲁能集团的同意。截至本法律意见书出具之日，已取得鲁能商管的股东鲁能集团出具的《山东鲁能商业管理有限公司股东决定》，同意如下事项：

同意为本次公募REITs申报与发行之目的，在完成前述资产重组安排后，由鲁能商管在符合法律法规和有权主管机关要求的情况下，将鲁能商管持有的项目公司100%的股权以协议转让的方式直接或间接地转让给公募REITs项下的相关载体，并就此与相关方签署《股权转让协议》等相关法律文件。中国绿发投资集团有限公司将按照相关法律规定就前述非公开协议转让事宜进一步报请国资主管部门批准；若国资主管部门对于转让方式另有要求的，则以国资主管部门要求为准。前述项目公司100%的股权转让事宜应根据法律规定和相关内部管理制度的要求进行资产评估并需履行评估备案程序，股权转让价格应结合公募REITs询价结果最终确定。

（3） 原始权益人的内部决策程序

根据《山东鲁能商业管理有限公司章程》第35条第（10）项，就原始权益人将其所持有的项目公司100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体这一事项，应当取得鲁能商管董事会的同意。截至本法律意见书出具之日，已取得鲁能商管董事会出具的《山东鲁能商业管理有限公司第一届董事会第十四次会议决议》，同意如下事项：

同意为本次公募REITs申报与发行之目的，在完成前述资产重组安排后，由鲁能商管在符合法律法规和有权主管机关要求的情况下，将鲁能商管持有的项目公司100%的股权以协议转让的方式直接或间接地转让给公募REITs项下的相关载体，并就此与相关方签署《股权转让协议》等相关法律文件。中国绿发投

资集团有限公司将按照相关法律规定就前述非公开协议转让事宜进一步报请国资主管部门批准；若国资主管部门对于转让方式另有要求的，则以国资主管部门要求为准。前述项目公司100%的股权受让事宜应根据法律规定和相关内部管理制度的要求进行资产评估并需履行评估备案程序，股权转让价格应结合公募REITs询价结果最终确定。

2. 项目公司的内部决策程序

根据《山东贵和茂商业管理有限公司章程》第8条的规定，就原始权益人将其所持有的项目公司100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体这一事项，应当取得贵和茂商管股东鲁能商管的同意。截至本法律意见书出具之日，已取得鲁能商管出具的《山东贵和茂商业管理有限公司股东决定》，同意如下事项：

同意为本次公募REITs申报与发行之目的，将鲁能商管持有的项目公司100%的股权以非公开协议转让的方式直接或间接地转让给公募REITs项下的相关载体，并就此与相关方签署《股权转让协议》等相关法律文件。具体由中国绿发投资集团有限公司将按照相关法律规定就前述非公开协议转让事宜进一步报请国资主管部门批准；若国资主管部门对于转让方式另有要求的，则以国资主管部门要求为准。前述项目公司100%的股权受让事宜应根据法律规定和相关内部管理制度的要求进行资产评估并需履行评估备案程序，股权转让价格应结合公募REITs询价结果最终确定。

综上，原始权益人和项目公司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，原始权益人和项目公司已完成关于基础设施项目转让的内部决策程序。

（三）本公募 REITs 的资产重组、发行环节所涉国有资产交易行为的合法性

1. 在资产重组环节，实物出资/增资以及项目公司100%股权转让相关国有资产交易行为的合法性

(1) 资产重组之实物出资/增资环节的国有资产交易行为的合法性

根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号，以下简称“**32号令**”）第46条的规定，亘富公司将当前拟入池目标基础设施资产以实物出资/增资的形式转移至新设项目公司，属于企业原股东增资，可以采用非公开协议方式进行，但应取得中国绿发集团的批准。对此，中国绿发集团总经理办公会已于2023年8月31日作出《中国绿发投资集团有限公司总经理办公会决议》，同意由亘富公司新设一家100%持股的项目公司，将拟入池资产济南领秀城贵和购物中心从鲁能领秀城商业综合体中进行剥离，以实物出资/增资等形式转移至项目公司从而使得拟入池目标基础设施资产由新设项目公司持有。

(2) 资产重组之项目公司100%股权转让环节的国有资产交易行为的合法性

根据32号令第31条的规定，亘富公司将其所持有新设项目公司100%股权转让给鲁能商管，属于同一国家出资企业及其各级控股企业或实际控制企业之间因实施内部重组整合进行产权转让，可以采用非公开协议方式进行，但应取得中国绿发集团的批准。对此，中国绿发集团总经理办公会已于2023年8月31日作出《中国绿发投资集团有限公司总经理办公会决议》，同意亘富公司以非公开协议转让方式向鲁能商管有偿转让项目公司100%的股权。

根据32号令第32条的规定，亘富公司将其所持有新设项目公司100%股权转让给鲁能商管，属于同一国家出资企业内部实施重组整合，转让方和受让方为该国家出资企业及其直接或间接全资拥有的子企业，转让价格可以资产评估报告或最近一期审计报告确认的净资产值为基础确定，且不得低于经评估或审计的净资产值。根据鲁能商管、亘富公司、项目公司于2023年12月18日签署的《关于山东贵和茂商业管理有限公司之股权转让协议》的约定，标的股权的转让价格以立信会计师事务所出具的《审计报告》中所载明的相关净资产值为准……且不低于审计机构出具的最近一期审计报告（以2023年11月30日作为基准日）确认的净资产值。经本所律师核查，鲁能商管已支付前述《股权转让协

议》项下约定的转让价款，且转让价款定价符合32号令的规定。

2. 在REITs发行环节，项目公司100%股权转让相关国有资产交易行为的合法性

根据32号令第10条、第11条、第12条、第13条、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）第4条的规定，鲁能商管还应当：（a）做好项目公司100%股权转让的可行性研究和方案论证；（b）委托会计师事务所对项目公司进行审计；（c）委托具有相应资质的评估机构对其持有的项目公司的100%股权进行资产评估，并对资产评估结果进行备案；（d）原则上通过产权交易机构公开进行项目公司100%股权的转让。

对此，根据国务院国资委《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3条、《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2条第（4）款的规定，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。因此，本项目涉及的国有产权（即项目公司100%股权）非公开协议转让的，应当报同级国资监管机构（即国务院国资委）批准。就此，国务院国资委已于2025年5月11日向中国绿发集团出具《关于山东鲁能商业管理有限公司以相关资产发行基础设施REITs有关事项的批复》（国资产权[2025]169号），该批复载明：“原则同意你公司所属山东鲁能商业管理有限公司以济南领秀城贵和购物中心资产发行基础设施REITs的方案，所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。”

综上所述，本所认为，本项目在资产重组环节所涉及的亘富公司将项目公司100%股权转让给鲁能商管的国有资产转让安排，属于内部重组，已取得中国绿发集团总经理办公会以及亘富公司董事会决议、股东决议，可按协议转让方式进行；在REITs发行环节所涉及的鲁能商管将其所持有项目公司100%股权直接或间接转让给REITs项下相关载体的国有资产转让安排，已取得中国绿发集团总经理办公会以及鲁能商管董事会决议、股东决议，已取得国务院国资委的批准，可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行，相应国有资产

转让行为合法有效。

（四）在 REITs 发行环节，标的股权转让对价公允性

《股权转让协议》第 5.2 款第（1）项约定了确定股权转让价款的计算公式，《股权转让协议》第 5.2 款第（8）项约定了股权转让价款应不低于按照国有产权交易相关规定进行备案的项目公司股权评估价值。若根据《股权转让协议》第 5.2 款计算得出的股权转让价款金额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的，则任何一方有权解除《股权转让协议》。《股权转让协议》解除后，各方应当按照恢复原状的原则办理《股权转让协议》解除的后续事项，具体以各方届时另行签署的协议为准。

经审阅《招募说明书》，《招募说明书》披露了相关目标基础设施资产评估报告的内容；根据《基础设施基金指引》的规定，基础设施基金份额认购价格应当通过向网下投资者询价的方式确定，基础设施基金募集规模将根据基础设施基金份额认购价格与基础设施基金份额总数确定。

基于以上，本所认为，基础设施基金的询价、定价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，网下投资者应根据目标基础设施资产评估情况，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，基于基础设施基金认购价格的定价机制的公允性，以基础设施基金认购价格为基准调整后的标的股权的转让对价具有公允性。

（五）与协议出让土地相关的无异议函

经本所律师核查，目标基础设施资产中土地使用权以协议出让方式取得：2004年8月26日，原济南市国土资源局与亘富公司签署了编号为济国土资合字〔2004〕264号的《国有土地使用权出让合同》，济南市国土资源局以协议出让的方式出让鲁能领秀城商业综合体项目的土地使用权。2004年8月29日，济南市人民政府出具了编号为济政土字〔2004〕453号的《济南市人民政府关于同意收回国有土地并向山东鲁能亘富开发有限公司出让土地使用权的批复》，批准以协

议出让方式将鲁能领秀城商业综合体项目的土地使用权出让给亘富公司。

就此，济南市自规局（作为《国有土地使用权出让合同》签署方原济南市国土资源局的职能承继机构）已于2023年8月15日出具了《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》，确认：“经核查，山东鲁能亘富开发有限公司于2004年以协议出让方式取得位于二环南路以南、103省道以东的一宗以生活居住为主，相应建设商贸金融及城市配套公共设施的低密度生态型综合居住社区用地，根据《国有土地使用权出让合同》（济国土资合字〔2004〕264号）及其变更协议，结合项目进展情况，土地使用权及地上建筑物转让或处置无其他限制性条款。对于山东鲁能亘富开发有限公司拟过户至其项目公司的上述相关资产作为目标基础设施资产，以项目公司100%股权转让方式申报和发行消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议。”

综上所述，本所认为，本项目已满足《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）附件第二条第（三）款第2项和《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）附件第三条第（三）款第1项的规定，“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。

（六）其他

经本所律师适当核查，根据《山东省人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》《山东省建设用地使用权转让、出租、抵押交易实施细则（试行）》《济南市人民政府办公厅关于印发济南市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法的通知》等山东省以及济南市的相关规定，以及目标基础设施资产所涉投资管理、土地出让和其他批复文件或协议等相关材料，不存在对项目公司土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置的任何限定条件或特殊规定。

十 基础设施基金的治理机制

（一）本基金的议事规则

经核查，《基金合同》约定了应当召开基金份额持有人大会的事由以及可由基金管理人和基金托管人协商后决定、不需召开基金份额持有人大会的事由；

《基金合同》还约定了会议提案人，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、通知方式、通知内容，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。

本所认为，《基金合同》约定的本基金的议事规则符合《证券投资基金法》《基础设施基金指引》规定的要求。

（二）基金管理人的职权

经核查，《基金合同》第七部分“基金合同的当事人及权利义务”约定了基金管理人的权利和义务，《基金合同》第十六部分“基础设施项目运营管理”约定了基金管理人的运营管理职责。

本所认为，《基金合同》约定的基金管理人的职权符合《证券投资基金法》《基础设施基金指引》规定的要求。

（三）基金管理人基础设施基金投资决策委员会及运营咨询委员会

经核查《招募说明书》，基金管理人设立基础设施基金投资决策委员会及运营咨询委员会。基础设施基金投资决策委员会负责基础设施基金重大事项的审批决策，运营咨询委员会负责为需经运营咨询委员会提供专业意见的与本基金相关的重大事项提供专业意见，该专业意见将作为基金管理人基础设施基金投资决策委员会的决策参考。

经核查中金基金提供的中金基金的《中金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办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理办法》，本所认为，基金管理人基础设施投资决策委员会及

运营咨询委员会参与治理的机制设置不违反法律、行政法规的强制性规定，赋权合法有效，符合中国证监会关于本基金和基金管理人治理的相关规定。

（四）项目公司的治理机制

经核查在中金公司成为项目公司的股东后拟使用的项目公司的公司章程（草案），项目公司的股东为中金公司；项目公司不设董事会，设执行公司事务的董事1名，由股东聘任或解聘，对股东负责，每届任期3年，任期届满经股东决定可连选连任；项目公司设总经理，由公募基金管理人委派并经执行公司事务的董事聘任或解聘，总经理任期三年，任期届满，可连聘连任；项目公司不设监事会，设监事1名，由股东聘任或解聘，任期每届为3年，任期届满经股东决定可以连任。

本所认为，项目公司拟设立的上述治理机制符合《公司法》规定的要求。

十一 基础设施项目的运营管理安排

（一）基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务约定

经核查《运营管理服务协议》中关于基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务的约定，不存在将《基础设施基金指引》第38条项下除第（4）项至第（9）项外的其他运营管理职责委托给运营管理机构负责的情形，本所认为，截至法律尽职调查基准日，关于基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务约定符合《基础设施基金指引》规定的要求。

（二）运营管理机构的解聘、更换安排

经核查，《运营管理服务协议》中约定：外部管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘外部管理机构：

（1） 外部管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；

（2） 外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

(3) 外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

(4) 除上述(1)、(2)、(3)约定的情形外，基金管理人解聘外部管理机构的，应当提交基础设施基金份额持有人大会投票表决，并经参加大会的基础设施基金份额持有人所持表决权的二分之一以上(含二分之一)表决通过。与外部管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。法律法规、监管部门或基金合同对上述事项另有规定的，从其规定。

本所认为，截至法律尽职调查基准日，运营管理机构的解聘、更换安排符合《基础设施基金指引》规定的要求。

十二 关联交易、同业竞争、对外借款事项

(一) 与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方之间的关联交易

1. 关联交易的类型

经核查，根据项目公司审计报告、原始权益人与项目公司分别出具的承诺与说明以及相关资料，截至法律尽职调查基准日，项目公司与原始权益人及其关联方之间仍在履行的关联交易主要包括关联能耗交易、关联服务交易、关联租赁交易；此外，截至本法律意见书出具之日，项目公司与原始权益人之间存在一笔关联方借款（以下统称“关联交易”）。具体情况如下：

(1) 关联能耗交易

1) 屋顶光伏发电由项目公司向亘富公司采购电力。

关联方名称	关联交易内容	合同有效期	电价金额
山东鲁能亘富开发有限	项目公司向亘富公司采购屋顶光伏电力并支付	自合同生效之日 (2024年8月30日)	当月光伏1#区域并网点百货配电室，所属高压电表单价

公司	电费	起至2043年10月31日	×95%
----	----	---------------	------

2) 除屋顶光伏电费外其他电费的结算

为实现项目公司用电便利，除屋顶光伏部分用电外，根据《重组协议》的约定，电表开户主体仍为亘富商管分公司，项目公司每月所发生的相关电费，在亘富商管分公司统一与电网公司完成相关电费结算后，由贵和茂商管公司按照项目公司实际所发生的电费情况（即供用电双方以抄录数据作为电度电费结算依据）向亘富商管分公司支付相关电费。

（2） 关联服务交易

项目公司与原始权益人及其关联方之间仍在履行的接受服务的相关关联交易情况主要如下：

关联方名称	关联交易内容	合同有效期	收费金额
山东鲁能商业管理有限公司	项目公司委托鲁能商管为目标基础设施资产提供运营管理服务并支付运营管理费	自2023年10月31日起至目标基础设施资产作为入池资产的消费基础设施REITs项目发行成功且REITs项目项下的相关运营管理服务协议生效之日/运营管理机构被解聘之日/项目公司与运营管理机构协商一致时终止。	在运营管理机构任期内，在运营管理机构全面履行本协议的前提下，运营管理机构收取的运营管理费为当季度实际运营管理目标基础设施资产所承担的人力成本等相关费用（含税），具体以鲁能商管与项目公司届时据实结算并确认一致的费用金额为准。

（3） 关联租赁交易

项目公司与原始权益人及其关联方之间仍在履行的提供出租及服务的相关关联交易情况主要如下：

关联方名称	关联交易内容	合同有效期	租赁面积	租赁金额
山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司	承租商铺采用周大福品牌用于经营零售，属于目标基础设施资产的正常商业活动	2023年5月1日至2025年4月30日	120平方米	16.52元/m ² /日
山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司	承租商铺采用周大福品牌用于经营零售，属于目标基础设施资产的正常商业活动	2023年3月1日至2025年2月28日	100平方米	16.52元/m ² /日
山东鲁能亘富开发有限公司	将位于济南市市中区二环南路与英雄山路交叉口的领秀城购物中心之楼顶部分区域出租给亘富公司供其安装光伏设备	自2023年11月1日起至2043年10月31日	8470平方米	60,000.00元每年
山东鲁能亘富开发有限公司	承租广告位用于山东鲁能亘富开发有限公司项目宣传	2023年11月1日至2026年8月31日	/	租赁期限内租金总额为8,602,000.00元
山东鲁能亘富开发有限公司	承租B1层场地用于绿发济南品牌经营配套	2024年5月1日至2026年8月31日	25.93	每日租金单价120.21元/m ²
山东鲁能亘富开发有限公司	承租L1层场地用于绿发济南品牌宣传活动	2023年11月1日至2026年8月31日	/	每日租金10,000.00元

公司		月31日		
----	--	------	--	--

(4) 关联方借款

根据鲁能商管与项目公司签署的《关联方借款合同》，鲁能商管向项目公司发放关联方借款用于偿还《招商银行借款合同》项下的部分借款。截至法律意见书出具之日，该《关联方借款合同》项下的未偿本金余额为人民币175,000,000.00元。

2. 关联交易的内部决策程序

经核查，鲁能商管已制定《山东鲁能商业管理有限公司关联交易内部控制规范》（以下简称“《关联交易制度》”），对关联人及关联交易定义、关联交易的审批权限和审批程序、关联交易定价等事项进行了规定。鲁能商管已于其制定的《山东鲁能商业管理有限公司采购管理规范（试行）》中规定了鲁能商管内部的采购职责分工、采购计划、采购审批及实施等，包括项目公司在内的鲁能商管所属各单位均应遵守前述内部制度。此外，根据《关联交易制度》规定的关联交易审批程序，如项目公司开展的关联交易金额达到或超额相应额度，由项目公司执行董事批准；如项目公司开展的关联交易金额未达到相应额度由项目公司总经理批准¹⁴¹。

经核查，截至法律尽职调查基准日，前述关联交易事项均属于应由项目公司总经理批准的关联交易。经核查项目公司开展前述关联交易的内部审批文件，并结合鲁能商管、项目公司的相关承诺与说明，本所认为，项目公司已按照《关联交易制度》就开展前述关联交易履行了必要的决策程序。

综上所述，经核查关联交易涉及的交易合同、内部审批文件等材料，并根据原始权益人、项目公司的相关承诺与说明，本所认为，项目公司就该等关联

¹⁴¹ 项目公司与关联自然人发生的金额在 30 万元人民币以下的关联交易，或项目公司与关联法人达成的关联交易总额不满 3000 万元、或者占公司最近一期经审计净资产绝对值的比例不达 10% 的关联交易、或与公司日常经营相关的预计年度金额在 20000 万元人民币以下的关联交易事项，均由项目公司总经理决策。

交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司章程等公司现行内部管理制度要求。

3. 关联交易价格的公允性

就关联租赁而言，关联租赁价格均不低于评估机构市场尽调报告载明的市场可比交易定价水平限额的70%，不高于评估机构市场尽调报告载明的市场可比交易定价水平限额的130%；就关联能耗交易而言，屋顶光伏电费价格已参考有可比的独立第三方的市场价格或收费标准作为定价依据，项目公司亦系按其实际所发生的用电度数向亘富商管分公司转付电费；就关联服务交易而言，鲁能商管收取的运营管理费为其提供运营管理服务实际发生的工资、社保、福利等人工成本及相应行政管理费用（含增值税）；就关联方借款交易而言，借款年利率4.2%符合中国绿发集团内部制度关于“幸福产业”板块的关联方借款利率要求。同时，根据原始权益人、项目公司的相关承诺与说明，原始权益人、项目公司均确认“关联能耗交易、关联租赁交易和关联方借款定价依据为参考有可比的独立第三方的市场价格或收费标准，关联服务交易定价依据为合理的构成价格（即合理成本费用），前述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”。

综上所述，经核查关联交易涉及的交易合同、内部审批文件等材料，并根据原始权益人、项目公司的相关承诺与说明，结合该等关联交易的定价机制、可比交易价格等，本所认为，该等基于公允决策程序的关联交易定价具有公允性。

（二）同业竞争

鲁能商管的经营范围详见本法律意见书第三章第（一）节。

根据项目公司的《营业执照》、公司章程，项目公司的经营范围为：“一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；针纺织品销售；服装服饰零售；服

装服饰批发；日用品销售；日用品批发；文具用品零售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；文具用品批发；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；照相机及器材销售；家用电器销售；电子产品销售；五金产品零售；五金产品批发；家具销售；建筑材料销售；日用电器修理；礼品花卉销售；日用产品修理；专业保洁、清洗、消毒服务；摄影扩印服务；票务代理服务；柜台、摊位出租；会议及展览服务；停车场服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育竞赛组织；打字复印；单用途商业预付卡代理销售；新能源汽车整车销售；企业管理咨询；互联网销售（除销售需要许可的商品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；日用化学产品销售；日用杂品销售；厨具卫具及日用杂品零售；游乐园服务；办公设备销售；组织文化艺术交流活动；货物进出口；进出口代理；化妆品零售；办公用品销售；采购代理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；小微型客车租赁经营服务；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；台球活动；棋牌室服务；健身休闲活动；家政服务；专用设备修理；家居用品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；汽车零配件零售；汽车销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；木材销售；金属材料销售；计算机软硬件及辅助设备零售；机械设备销售；装卸搬运；金银制品销售；珠宝首饰回收修理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）、许可项目：餐饮服务；食品销售；游艺娱乐活动；电子烟零售；烟草制品零售；洗浴服务；理发服务；生活美容服务；高危险性体育运动（游泳）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）”。

根据鲁能商管（作为原始权益人及运营管理机构）出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，鲁能商管承诺：“2、在公募REITs存续期间内，原始权益人、其控股股东及其最终控股股东将根据公司自身针对消费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，以不低于公司自身和/或其同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理标

准为目标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目标基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。3、在鲁能商管作为外部管理机构期间，如鲁能商管持有或运营竞品项目的，鲁能商管将采取充分、适当的措施，公平对待目标基础设施项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。鲁能商管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品项目，亦不会利用自身的地位优势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品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。4、在公募REITs存续期间内，如因目标基础设施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基金投资者利益的，鲁能商管承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

同时，鲁能商管作为运营管理机构在《运营管理服务协议》中承诺：“外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行本协议下职责出现利益冲突的，外部管理机构应当事先书面通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害基础设施基金及其份额持有人的利益；确保基础设施项目中的物业持续合法合规地经营；应为基础设施资产的运营提供符合法律法规、行业标准、满足主管机构要求的高质量的服务；应对基础设施资产的维护执行国家及行业制定的技术规范、标准和操作规程，并使基础设施资产处于良好及安全的运营状态”。

（三）对外借款

经本所律师核查，项目公司关于目标基础设施资产的对外借款详见本法律意见书第八章第（六）节之分析。根据相关交易安排，在本基金成立后，项目公司拟以募集资金偿还全部对外借款。本所律师认为，相关借款安排符合《基础设施基金指引》规定的相关条件。

十三 结论

经适当核查，本所律师认为：

（一）中金基金具备担任本基金的基金管理人的相关任职条件和资质，招商银行具备担任本基金的基金托管人的相关任职条件和资质，鲁能商管在按照《证券投资基金法》的规定在中国证监会完成备案后具备担任运营管理机构的相关任职条件和资质，鲁能商管具备作为本项目的原始权益人的相关任职条件和资质。

（二）本基金的募集已通过中金基金内部批准，其授权符合法律、行政法规和中国证监会的规定及中金基金《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、交易文件、基金名称、投资者适当性安排、基金管理制度、基金管理人申请募集基金的授权符合《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规定的关于募集基础设施基金的条件。

（四）原始权益人合法享有项目公司100%的股权，项目公司合法持有目标基础设施资产的所有权、经营权和收益权。目标基础设施资产范围明确、权属清晰；目标基础设施资产的投资、建设和运营合法合规，满足《基础设施基金指引》关于基础设施资产的合规要求。

（五）本次目标基础设施资产、股权的转让限制已因取得相应的批准而解除；计划管理人（代表专项计划）受让标的股权的行为和程序合法、有效。

（六）本基金的内部治理安排、基础设施的运营管理、关联交易、同业竞争安排均符合《公司法》《证券投资基金法》《基础设施基金指引》规定的要求。

本基金的募集尚待中国证监会准予注册。

本法律意见书经本所律师签署并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页为《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》的签章页）

北京市中伦律师事务所（盖章）



负责人：

张学兵

经办律师：

许 苇

经办律师：

刘柏荣

2025 年 5 月 19 日

附件一：目标基础设施资产所涉不动产权证及其附页信息表

资产名称	证书编号	权利人名称	房屋坐落	宗地用途	房屋用途	宗地面积（平方米） ¹⁴²	建筑面积（平方米）	土地使用年限
领秀城贵和购物中心	鲁（2024） 济南市不动产权第 0271301号	山东贵和茂商业管理有限公司	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体商场-101、101、201、301、401、501以及-2层车位（详见附页） ¹⁴³	低密度生态型综合居住社区用地	公建	2155549	200940.98	2054年8月25日止

¹⁴² 系指不动产权证载明的“共有宗地面积”，不动产权证附记页载明“本证记载的市中区鲁能领秀城十二区商业综合体所在地块是指在《鲁能领秀城居住区规划设计方案》的A3地块。该地块用地面积为105163平方米，其中山东贵和茂商业管理有限公司持有房屋建筑面积200940.98平方米，依据其对应该地块上全部房屋总建筑面积的比例核算，其对应的土地占比为A3地块用地面积的54.72%。山东贵和茂商业管理有限公司合法享有该房屋及其相应的土地使用权。该房屋及其相应的土地使用权可以一并转让，依法办理该等不动产的转移登记手续”。

¹⁴³ 不含市中区鲁能领秀城十二区商业综合体车位-2802。

附页信息

序号	不动产单元号	用途	建筑面积	备注
1-787	(详见鲁(2024) 济南市不动产权第 0271301号不动产权 权证附页)	车位/大 车位	38815.67 ¹⁴⁴	市中区鲁能领秀城十二区商业综合 体-2层(不含-2802)
788	370103019208GB01 210F02901175	商场	44394.1	市中区鲁能领秀城十二区商业综合 体-101
789	370103019208GB01 210F02901179	商场	29168.98	市中区鲁能领秀城十二区商业综合 体 101
790	370103019208GB01 210F02900762	商场	26703.04	市中区鲁能领秀城十二区商业综合 体 201
791	370103019208GB01 210F02900712	商场	28415.01	市中区鲁能领秀城十二区商业综合 体 301
792	370103019208GB01 210F02901201	商场	25997.85	市中区鲁能领秀城十二区商业综合 体 401
793	370103019208GB01 210F02900764	商场	7446.33	市中区鲁能领秀城十二区商业综合 体 501

¹⁴⁴ 此处为 787 个车位合计证载面积。

附件二：目标基础设施资产管理手续信息

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
1	项目核准	《济南市发展和改革委员会关于鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体开发建设项目核准的批复》	2013 年 4 月 28 日	济南市发改委	济发改投资〔2013〕236 号	鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目属于鲁能领秀城一期、二期开发项目的一部分，根据项目实施的实际情况和相关部门意见，经研究，同意对项目予以核准。
2	规划许可	《建设用地规划许可证》	2006 年 12 月 7 日	原济南市规划局	（2006）鲁 01-02-200	用地单位： 山东鲁能亘富开发有限公司 用地项目名称： 公建 用地位置： 省道 103 东侧、二环南路以南 用地面积： 17.94 公顷
		《建设用地规划意见》	2006 年 12 月 7 日	原济南市规划局	济规管地字 [2006]第 200 号	经研究，同意按附图所标蓝线范围办理用地规划手续，总用地面积约 17.94 公顷（其中城市规划道路、城市绿化带占地约 1.63 公顷），可规划建设用地约 16.31 公顷，性质为公建。
		《建设工程规划许可证》	2012 年 6 月 29 日	原济南市规划局	建字第 370103201200145 号	建设单位（个人）： 山东鲁能亘富开发有限公司 建设项目名称： 鲁能领秀城商业综合体项目

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
						建设位置： 市中区 103 省道以东，二环南路以南 建设规模： 总建筑面积 407565 平方米，其中地上建筑面积 269019 平方米，地下建筑面积 138546 平方米
3	用地手续	土地取得方式	协议出让			
		用地预审意见	济南市自然资源与规划局于 2024 年 11 月 14 日出具《关于<《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》（济自然规划函〔2023〕479 号）补充说明的请示>的复函》进一步明确：“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 号文）‘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’的规定，鲁能领秀城商业综合体项目属于使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，相关手续合法合规，无需再行办理用地预审意见。”			
		《济南市人民政府关于同意收回国有土地并向山东鲁能亘富开发有限公司出	2004 年 8 月 29 日	济南市人民政府	济政土字〔2004〕453 号	总计 3242831.37 平方米国有土地使用权协议出让给山东鲁能亘富开发有限公司，土地用途为低密度的生态型综合居住社区用地，出让年限：

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	让土地使用权的批复》				住宅 70 年，公建 50 年。
	建设用地批准书	济南市自规局已于 2023 年 8 月 15 日出具《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》，确认“鲁能领秀城商业综合体项目，原济南市规划局于 2006 年 12 月 7 日办理了包含该项目在内的《建设用地规划许可证》（编号：（2006）鲁 01-02-200）。根据‘自然资规[2019]2 号文’等规定，目前已将建设用地批准书与建设用地规划许可证合并从而不再单独核发建设用地批准书，本项目无需补办建设用地批准书。”			
	《国有土地使用权出让合同》	2004 年 8 月 26 日	原济南市国土资源局	济国土资合字 [2004]264 号	以协议出让的方式向亘富公司出让宗地总面积为 3,242,831.37 平方米，坐落于济南市市中区、二环南路以南、103 省道以东的国有建设用地使用权，出让价款为 3,404,97.29385 万元。
	《国有建设用地使用权出让合同变更协议》	2015 年 4 月 3 日	原济南市国土资源局	济国土资合字 [2004]264-1 号	对编号为济国土资合字[2004]264 号的原国有土地出让合同涉及的综合容积率进行了变更，亘富公司应按照规定确认的三个时段补缴土地出让金差价，合计 152,939.0617 万元。

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
4	节能审查	《关于对山东鲁能亘富开发有限公司鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书的审查意见》	2013 年 4 月 11 日	济南市发改委	济发改能审书 [2013]25 号	《鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书》以及济南市工程咨询院《关于<鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书>的评审意见》收悉。原则同意该项目节能评估报告书。
5	环境影响评价批复	《济南市环保局关于鲁能柏石峪片区开发改造项目环境影响报告书的批复》	2005 年 5 月 23 日	原济南市环境保护局	济环函〔2005〕 26 号	同意《鲁能柏石峪片区改造开发项目环境影响报告书（报批版）》通过。
		《济南市环保局关于山东鲁能亘富开发有限公司鲁能柏石峪片区开发改造项目环境影响变更报告的批复》	2014 年 4 月 17 日	原济南市环境保护局	济环报告书 〔2014〕1 号	同意《关于鲁能柏石峪片区开发改造项目环境影响变更报告书评估报告》通过。
6	施工许可	《济南市建设工程施工图设计文件审查合格书》	2013 年 2 月 28 日	原济南市城乡建设委员会	[2013]第 014 号	依据《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》，对鲁能

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
						领秀城商业综合体项目工程施工图设计文件进行了审查，审查合格。
			2013年 10月12日	原济南市 城乡建设 委员会	20130151	建设单位： 山东鲁能亘富开发有限公司 工程名称： 鲁能领秀城商业综合体项目 建设地址： 市中区二环南路以南 103 省道以东 建设规模： 407482
7	竣 工 验 收	综 合 验 收	2016年 8月30日	建设单 位、施工 单位、勘 察单位、 设计单 位、监理 单位	无编号	该工程符合国家有关法律、法规和强制性标准的规定，质量合格，一致通过验收。
			2016年 9月13日	原济南市 城乡建设 委员会	201624111	该工程竣工备案文件收讫，经审查文件齐全，符合法定程序，予以竣工验收备案。

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
			2017年 3月17日	原济南市 城乡建设 委员会	济综验第 2017017号	项目名称: 鲁能领秀城商业综合体项目 项目位置: 市中区 103 省道以东, 二环南路以南 开发单位: 山东鲁能亘富开发有限公司 总建筑面积: 407482.06 平方米 备案范围内建筑名称或楼号: 鲁能领秀城商业综合体 (5 层裙房)
	消防 设计 审核 与 消防	《建设工程消防设计审核意见书》	2013年 8月16日	济南市公安消防支队	济公消审字 (2013) 第 0339 号	就鲁能领秀城商业综合体工程, 同意该工程消防设计。
		《建设工程消防设计审核意见书》	2014年 8月25日	济南市公安消防支队	济公消审字 (2014) 第 0299 号	就鲁能领秀城商业综合体商业裙房及地下室设计变更工程, 同意该工程消防设计。
		《建设工程消防设计审核意见书》	2014年 12月12日	济南市公安消防支队	济公消审字 (2014) 第 0465 号	就鲁能领秀城商业综合体商场部分装修, 审核建设工程消防设计文件合格, 同意该工程消防设计。

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	验收	《建设工程消防设计审核意见书》	2014 年 12 月 29 日	济南市公安消防支队	济公消审字 (2014) 第 0510 号	就鲁能领秀城商业综合体一期找茶等20家小商铺装修, 审核建设工程消防设计文件合格。
		《建设工程消防设计备案凭证》	2015 年 7 月 13 日	济南市公安消防支队	济公消设备字 (2015) 第 224 号	就鲁能领秀城商业综合体裙房 F1-015、016、F2-016 (H&M) 铺位装修建设工程, 审核备案材料齐全, 依法核发备案凭证。
		《建设工程消防设计审核意见书》	2015 年 9 月 14 日	济南市公安消防支队	济公消审字 (2015) 第 0343 号	就鲁能领秀城商业综合体二期酷动等 87 家小商铺装修, 同意该工程消防设计。
		《建设工程消防验收意见书》	2014 年 12 月 26 日	济南市公安消防支队	济公消验字 (2014) 第 0240 号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体商业裙房及地下室 (3 层滑冰场、-1 层迪卡侬卖场、-1 层北京华联超市) 的工程, 综合评定该建设工程消防验收合格。
		《建设工程消防验收意见书》	2014 年 12 月 26 日	济南市公安消防支队	济公消验字 (2014) 第 0241 号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体商业裙房 (济南耀莱成龙影院) 的工程, 综合评定该建设工程消防验收合格。

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明	
			《建设工程消防验收意见书》	2015 年 4 月 3 日	济南市公安消防支队	济公消验字（2015）第 0045 号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体地下（B2层-B4层局部）的工程，综合评定该工程消防验收合格。
			《建设工程消防验收意见书》	2015 年 7 月 10 日	济南市公安消防支队	济公消验字（2015）第 0111 号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体裙房及地下室（B1-F5层）局部的工程（不含-1层北京华联超市、-1层迪卡侬卖场、3层滑冰场、4层济南耀莱成龙影院及4层悦KTV），综合评定该工程消防验收合格。
			《建设工程消防验收备案结果通知书》	2015 年 10 月 30 日	济南市公安消防支队	济公消验备 [2015]第 0177 号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体裙房 F1-015、016、F2-016（H&M）铺位装修的工程，备案结果为抽查合格。
			《建设工程消防验收意见书》	2016 年 3 月 30 日	济南市公安消防支队	济公消验字（2016）第 0055 号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体COCO奶茶等87家小商铺装修的工程，综合评定该工程消防验收合格。
			《建设工程消防验收意见书》	2018 年 1 月 5 日	济南市公安消防支队	济公消验字（2018）第 0002	就工程名称为济南市中悦歌娱乐中心装修改造（复验）的工程，综合评定该建设工程消防验收合格。

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
				队	号	收复验合格。
	规划验收	《建设工程竣工规划核实合格证》	2016年8月31日	原济南市规划局	核字第370103201600044	建设单位（个人）： 山东鲁能亘富开发有限公司 建设项目名称： 鲁能领秀城商业综合体项目 建设位置： 市中区 103 省道以东，二环南路以南 建设规模： 407565 平方米
	环保验收		亘富公司已于 2023 年 9 月 14 日按照现行有效规定补办了相关环保验收手续并编制了《鲁能领秀城商业综合体项目、鲁能领秀城 K2 地块学校、K2 地块幼儿园、K2 地块住宅及配套公建项目竣工环境保护验收意见》，验收结论如下：“鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体开发建设项目环保审查、审批手续完备，项目配套的污染防治设施及措施按照环评要求建成和落实，环保管理基本符合相关要求，同意通过项目竣工环境保护验收。”同时，亘富公司已于 2023 年 9 月 14 日在工程建设验收公示网 ¹⁴⁵ 对相关竣工环境保护验收文件进行了公示，公示时间为 2023 年 9 月 14 日至 2023 年 10 月 17 日（20 个工作日），			

¹⁴⁵ 注：工程建设验收公示网的网址如下：<https://www.yanshougs.com/content/75331.html>，本所律师于 2025 年 4 月 17 日进行检索核查。

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
					公示期已届满；目前，亘富公司已在全国建设项目竣工环境保护验收信息系统 ¹⁴⁶ 报送了相关信息，环境保护主管部门已对上述信息予以公开。
	节能验收				济南市发改委已于 2023 年 11 月 17 日出具《关于鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目节能验收情况的说明》，确认：“2013 年 4 月 11 日，我委根据《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展改革委令第 6 号）出具了《关于对山东鲁能亘富开发有限公司鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书的审查意见》（济发改能审书[2013]25 号）。鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目属于一期、二期续建工程项目的一部分，并于 2016 年 12 月通过竣工验收。该项目竣工验收时，国家及省级层面当时没有单独进行节能验收的具体规定。”同时，亘富公司于 2023 年 10 月 13 日出具了《关于鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目节能验收备案的情况说明》作出了类似的情况说明。另一方面，亘富公司参考现行规定组织进行了相关节能验收。亘富公司已于 2023 年 9 月 15 日办理相关自主验收手续并组织编制了《鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目节能验收报告》，验收结论为：“鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目符合国家产业政策及山东省有关法律法规要求，满足节能评估要求，达到节能验收条件。”2023 年 9 月 15 日，亘富公司取得《鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目节能验收专家组评审意见表》，评审意

¹⁴⁶ 全国建设项目竣工环境保护验收信息系统的网址如下：<http://114.251.10.205/#/sv-ctp-sv-new-5?details=4&noside=no>，于 2025 年 4 月 17 日进行检索核查。

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
			见为：“本项目建设实施后在建设方案、用能设备、节能技术和管理措施、能源计量器具配置、能效水平和能源消费量等方面，均已按项目批复的节能审查意见的要求实施。专家组经过综合讨论分析，同意《鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目节能验收报告》通过评审。”			
8	其他审查手续	《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》	2024 年 8 月 9 日	济南市消防救援支队	济消安许字 [2024]第 0045 号	根据你单位（场所）关于（场所名称）领秀城贵和购物中心（地址：山东省济南市市中区二环南路2688号鲁能领秀城贵和购物中心）投入使用、营业前消防安全检查的申请，我支队于2024年08月09日进行了材料审查，决定对你单位（场所）准予行政许可。
		《卫生许可证》	2023 年 12 月 13 日	济南市市中区行政审批服务局	鲁卫公证字（2023）第 370103-000638 号	单位名称： 山东贵和茂商业管理有限公司 法定代表人（负责人）： 杨荣刚 地址： 山东省济南市市中区二环南路 2688 号鲁能领秀城贵和购物中心 F2 层-L204 许可项目： 商城、公共场所 有效期限： 2023 年 12 月 13 日至 2027 年 12 月

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
					12 日
	《卫生许可证》	2024 年 1 月 11 日	济南市市中区行政审批服务局	鲁卫水证字 (2024) 第 370103-000004 号	单位名称: 山东贵和茂商业管理有限公司 法定代表人(负责人): 杨荣刚 地址: 东至领仁路, 西至英雄山路, 南至俭秀路, 北至良秀路 许可项目: 二次供水、生活饮用水 有效期限: 2024 年 1 月 11 日至 2028 年 1 月 10 日
	《城镇污水排入排水管网许可证》	2023 年 11 月 29 日	济南市市中区水务局	市中水务字第 0040 号	排水户名称: 山东贵和茂商业管理有限公司 排水行为发生地的详细地址: 山东省济南市市中区二环南路 2688 号 排水户类型: 餐饮 有效期: 2023 年 11 月 29 日至 2028 年 11 月 29 日
	《济南市价格监督检查局公示牌、价目表(牌)监制核准	2014 年 12 月 4	济南市价格监督检	收费公示核准 [2014]04 号	申报单位: 山东商贸有限公司济南领秀城商业管理分公司

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	表》	日	查局		监制内容：停车场公示牌
	《领秀城贵和购物中心停车场备案登记表》	2023 年 12 月 7 日	济南市公安局交通警察支队	SZTCCBA011	停车场名称：领秀城贵和购物中心停车场 停车场地址：济南市市中区二环南路 2688 号 B2 层 停车场类型：综合体项目配套 停车场面积：3.88 万平方米 产权单位：山东贵和茂商业管理有限公司
	《户外广告设置许可证》	2024 年 12 月 10 日	济南市行政审批服务局	济行审城字第 012024106 号	设置人：山东贵和茂商业管理有限公司 广告位置：济南市市中区 103 省道以东，二环南路以南领秀城贵和购物中心 广告形式：楼体广告+电子显示屏 广告类别：商业广告 批准期限：2024 年 12 月 27 日至 2025 年 12 月 27 日
	《济南市市中区十六里河街道办事处城市管理委员会关于支	济南市市中区十六里河街道办事处城市管理委员会已于 2023 年 10 月 19 日出具了《济南市市中区十六里河街道办事处城市管理委员会关于支持山东鲁能商业管理有限公司申报			

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	持山东鲁能商业管理有限公司申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》				消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》，函复确认：“基于领秀城贵和购物中心作为商场运营的特点与实际需要，截至目前，领秀城贵和购物中心商场停车场入口处外挂灯箱广告 2 块、商场入口处共设置了 28 处落地式户外立牌广告，在商场外设置了 13 处临街门楣牌匾和一处品牌墙（包括十个品牌标识组成），我处依照职权划分对于本辖区内户外广告和牌匾标识享有监督管理职权,对于领秀城贵和购物中心相关的前述户外广告和牌匾标识使用现状无异议，同意按现状继续进行保留使用，不存在因该等事宜而应受到相关处罚或整改的情形。”