
北京市天元律师事务所
关于
华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金
变更注册的
法律意见书



北京市天元律师事务所
北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 509 单元
邮编：100033

目 录

一、 基金管理人	9
二、 基金托管人	14
三、 原始权益人	19
四、 持有本基金份额不低于 20%的第一大基金份额持有人	22
五、 拟任运营管理机构	22
六、 其他主要参与机构	27
七、 关于本基金变更注册的实质性条件	29
八、 关于本基金变更注册的程序	37
九、 基础设施项目的资产范围和资产权属	38
十、 基础设施项目的合法合规性	47
十一、 基础设施项目的运营	60
十二、 基础设施项目转让行为的合法性	70
十三、 基础设施基金的治理机制	79
十四、 基础设施项目的运营管理安排	79
十五、 关联交易、同业竞争及对外借款等事项	79
十六、 基础设施基金业务合规性	85
十七、 结论	88

北京市天元律师事务所

关于

华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

变更注册的

法律意见书

致：华夏基金管理有限公司

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

受华夏基金管理有限公司（以下简称“**基金管理人**”或“**华夏基金**”）的委托，本所现就华夏基金申请变更注册（以下简称“**本次基金变更注册**”）华夏华润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**”），对本基金进行扩募并以扩募资金投资于新购入基础设施项目（以下简称“**本项目**”或“**本次扩募并新购入项目**”）相关事宜出具本法律意见书。

本项目下，基金管理人拟向中国证券监督管理委员会（以下简称“**中国证监会**”）申请变更注册基础设施基金，对本基金进行扩募，以扩募发售募集资金全额认购中信证券-华润商业资产2号资产支持专项计划（以下简称“**2期专项计划**”）发行的资产支持证券；2期专项计划拟收购华润商业资产控股有限公司（以下简称“**华润商业资产**”或“**原始权益人**”）持有的昆山润昆汇商业管理有限公司（以下简称“**SPV**”）全部股权；SPV将受让并持有华润置地（昆山）发展有限公司（以下简称“**项目公司**”）100%股权，项目公司持有位于江苏省苏州市昆山市前进西路1280号、1288号、1268号以及1266号，四至为东起鹿城路，西至江浦北路，南起前进西路，北至万象路的苏州昆山万象汇项目（以下简称“**苏州昆山万象汇项目**”或“**基础设施项目**”）。前述交易完成后，本基金间接取得并享有项目公司及基础设施项目完全所有权和经营权利。

根据《中华人民共和国民法典》（以下简称“**《民法典》**”）、《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“**《基**

金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作管理办法》”）、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕617号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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，以下简称“**1014号文**”）、《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**》”）、《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》《资产支持专项计划备案管理办法》《资产证券化业务基础资产负面清单指引》（中基协发〔2024〕3号）、《证券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》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《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3号——新购入基础设施项目（试行）》（以下简称“《**深交所指引第3号**》”）、《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）》等截至本法律意见书出具日应适用的法律、法规和中华人民共和国国家发展和改革委员会、中国证监会有关REITs新购入项目申请、公开募集证券投资基金业务、资产证券化业务的规定（以下统称“**适用法律**”），出具本《北京市天元律师事务所关于华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金变更注册的法律意见书》（以下简称“**本法律意见书**”）。

除非上下文另有定义，在本法律意见书中所使用的词语及简称与《华夏华润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**》”）和《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金2025年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）》（以下简称“《**招募说明书**》”）中的定义具有相同含义。

本所出具本法律意见书的主要材料依据：

为出具本法律意见书，本所律师查阅了本基金相关文件及华夏基金、中信证券股份有限公司（以下简称“**中信证券**”或“**资产支持证券管理人**”）、原始权益人、项目公司等机构提供的与交易各方及本项目相关的必要的法律文件，并就本项目相关问题向华夏基金、中信证券、原始权益人、SPV、项目公司、运营管理机构及其他相关方的有关人员作了必要的询问和讨论。

本所出具本法律意见书主要基于以下假设：

1. 华夏基金、中信证券、原始权益人、SPV、项目公司、运营管理机构及其他交易相关方提交给本所的文件、材料及信息（包括口头和书面）均真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且提交给本所的文件复印件或以传真、电子邮件等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，且该等文件的原件具备真实性、准确性、完整性和有效性，相关文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，所提供的文件及文件上的签名和印章均是真实、自愿、合法及有效的，出具或签署主体的意思表示真实，且已经取得全部必要内/外部授权。交易相关方及其工作人员向本所作出的口头说明均具备真实性、准确性和完整性，且不存在故意隐瞒或重大遗漏。相关文件项下的义务自该等文件生效之日起均会持续地被相关方遵守及履行。

2. 在本次基金变更注册前，拟签署本基金相关文件的各方（包括但不限于基金管理人、基金托管人、原始权益人、SPV、项目公司、运营管理机构及其他交易相关方）签署其作为一方的本基金相关文件，是该方的真实意思表示，并非出于非法的或欺诈的目的，并且具备了进行本基金有关交易的相关主体资格，获得了该方合法有效的内部授权及有权机构的审批手续（如需）；各方在拟签署的本基金相关文件项下关于事实的陈述和保证均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

为出具本法律意见书，本所声明如下：

1. 本所律师依据适用法律、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》和《律师事务所证券投资基金法律业务执业细则（试行）》等规定及尽调基准日（即 2025 年 6 月 30 日）和/或本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实发表意见。

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

3. 本所系按照截至本法律意见书出具日应适用的中国相关法律（为本法律意见书之目的，不包括仅在香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区适用的有关规定）的规定发表法律意见，同时也充分考虑了有关政府机构给予的有关批准、确认和备案，并基于本所律师对该等规定、文件的理解而出具。

4. 对于出具本法律意见书至关重要而因客观限制无法进行全面核查或无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于华夏基金、中信证券、原始权益人、SPV、项目公司、运营管理机构及其他交易相关方、有关政府部门或相关机构出具的证明文件、承诺与确认文件出具本法律意见书。本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于相关方提供的文件资料、信息，以及上述证明文件、承诺与确认文件。

5. 本所仅就与本次基金变更注册有关的中国境内法律问题（以本法律意见书所发表意见事项为限）发表法律意见，并不对有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、工程、投资决策等专业事项发表评论。在本法律意见书中涉及财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、工程、投资决策等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告引述或根据其介绍作出，并不意味着本所对这些内容的真实性 and 准确性做出任何明示或默示的评价、意见、确认和保证。本所律师在制定本法律意见书过程中，对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士的特别注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人的一般注意义务。

6. 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。

7. 本法律意见书的全部内容构成完整的意见，不得援引本法律意见书的部分内容做出判断或结论。本所未授权任何人士对本法律意见书做出说明和解释。

8. 本法律意见书仅供本次基金变更注册之目的使用，未经本所书面同意，不得用于其他目的。

9. 本所同意本法律意见书作为本次基金变更注册的法律文件，随其他申报材料一同向中国证监会申报。

基于上述，本所律师发表法律意见如下：

释义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语在本法律意见书中的含义如下：

简称	全称或含义
本项目/本次扩募并新购入项目	华夏基金申请变更注册基础设施基金，并实施扩募，以扩募发售募集的资金投资于 2 期专项计划，最终间接穿透持有基础设施项目事宜
本次基金变更注册	华夏基金就本次扩募并新购入项目等基金变更事宜申请变更注册基础设施基金
基础设施基金/本基金	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金
扩募	基础设施基金存续期内，经履行变更注册程序、获基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，本基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于基础设施项目等相关法律法规允许的用途
本次扩募发售、本次扩募	本基金在本项目下依法进行扩募发行募集资金
2 期专项计划	中信证券-华润商业资产 2 号资产支持专项计划
资产支持证券	以 2 期专项计划为载体发行的基础设施资产支持证券
基金管理人/华夏基金	华夏基金管理有限公司
基金托管人/招商银行	招商银行股份有限公司
资产支持证券管理人/中信证券	中信证券股份有限公司
资产支持证券托管人/招商银行深圳分行	招商银行股份有限公司深圳分行
原始权益人/运营管理统筹机构/华润商业资产	华润商业资产控股有限公司
运营管理实施机构/润欣投资	润欣商业投资（深圳）有限公司
运营管理机构	运营管理统筹机构与运营管理实施机构的合称
项目公司/华润昆山	华润置地（昆山）发展有限公司
SPV	昆山润昆汇商业管理有限公司
置地控股	华润置地控股有限公司
华润置地	华润置地有限公司
华润置地泰州	华润置地（泰州）有限公司
基础设施项目/苏州昆山万象汇项目	项目公司持有的位于江苏省苏州市昆山市前进西路 1280 号、1288 号、1268 号以及 1266 号，四至为东起鹿城路，西至江浦北路，南起前进西路，北至万象路的苏州昆山万象汇项目，含配套建设的地下车位等

简称	全称或含义
	地下空间，详见本法律意见书正文部分
人防车位	苏州昆山万象汇项目下配套建设、总建筑面积为13,958.98平方米的人防工程，平时用途为汽车库
中国证监会	中国证券监督管理委员会
国务院国资委	国务院国有资产监督管理委员会
财政部	中华人民共和国财政部
国家金融监管总局	国家金融监督管理总局，原中国银行保险监督管理委员会
深交所	深圳证券交易所
北京市市监局	北京市市场监督管理局
深圳市市监局	深圳市市场监督管理局
昆山资规局	昆山市自然资源和规划局
高新区管委会	昆山高新技术产业开发区管理委员会
评估机构/戴德梁行	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
会计师事务所/毕马威华振	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所/天元/本所	北京市天元律师事务所
SPV 股权转让	原始权益人向中信证券（代表 2 期专项计划）转让 SPV100%股权的行为
项目公司股权转让	中信证券（代表 2 期专项计划）取得 SPV 100%股权后，原始权益人向 SPV 转让项目公司 100%股权的行为
项目公司 51%股权转让	华润商业资产拟在本次基金变更注册获得中国证监会批准前自华润置地泰州受让项目公司 51%股权事宜
转让行为	SPV 股权转让和项目公司股权转让的合称
报告期	2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月
《准予注册批复》	中国证监会于 2023 年 11 月 26 日下发的《关于准予华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》（证监许可（2023）2674 号）
《招募说明书》	《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）》
《基金合同》	《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》
《托管协议》	《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》
《SPV 股权转让协议》	拟由原始权益人、资产支持证券管理人（代表 2 期专

简称	全称或含义
	项计划)与 SPV 就原始权益人向资产支持证券管理人(代表 2 期专项计划)转让 SPV100%股权签订的《昆山润昆汇商业管理有限公司股权转让协议》
《项目公司股权转让协议》	拟由华润商业资产、SPV 与项目公司就华润商业资产向 SPV 转让项目公司 100%股权签订的《华润置地(昆山)发展有限公司股权转让协议》
本法律意见书	本《北京市天元律师事务所关于华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金变更注册的法律意见书》
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
《基金法》	《中华人民共和国证券投资基金法》
《运作管理办法》	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《基础设施基金指引》	《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》
《深交所指引第 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 1 号——审核关注事项(试行)(2024 年修订)》
《深交所指引第 3 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 3 号——新购入基础设施项目(试行)》
《基础设施基金业务办法》	《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)》
《托管办法》	《证券投资基金托管业务管理办法(2020)》
32 号令	《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 号公布)
中国	中华人民共和国
中国法律	现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件,仅为出具本法律意见书之目的,不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的有关规定
元	人民币元

一、基金管理人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金的基金管理人为华夏基金。

1.1 基金管理人的主体资格及业务资质

1.1.1 根据基金管理人现行有效的《营业执照》（统一社会信用代码：911100006336940653）、公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统的公示信息¹，基金管理人的基本情况如下：

名称	华夏基金管理有限公司
类型	有限责任公司（外商投资、非独资）
住所	北京市顺义区安庆大街甲3号院
法定代表人	张佑君
注册资本	23,800 万元人民币
成立日期	1998 年 4 月 9 日
营业期限	1998 年 4 月 9 日至 2098 年 4 月 8 日
经营范围	（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查，基金管理人系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

1.1.2 中国证监会于 1998 年 4 月 6 日出具了《关于华夏基金管理有限公司开业申请的批复》（证监基字[1998]16 号），同意华夏基金开业。

1.1.3 根据中国证监会于 2023 年 11 月 8 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059610），华夏基金证券期货业务范围为：“公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。”根据北京市市监局核发的《营业执照》，华夏基金的经营范围包括“（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管

¹ 网址：www.gsxt.gov.cn，最后查询日期：2025 年 7 月 14 日。除另有特别说明，本法律意见书中对特定网址的最后查询日期均为该日。

理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。”

1.1.4 根据中国证券投资基金业协会网站²的公示信息，华夏基金已被纳入“公募基金管理人名录”。

本所律师认为，华夏基金系由中国证监会批准设立的基金管理公司，符合《基金法》第十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

1.2 基金管理人的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据华夏基金提供的《关于成立基础设施与不动产投委会的通知》（华基发〔2020〕360号）、《关于成立基础设施与不动产投资部的通知》（华基发〔2020〕571号），以及华夏基金于2025年9月24日出具的《关于华夏基金符合公募REITs相关规定和监管要求的说明》、对本所出具的《询证函复函》，华夏基金具有符合中国证监会规定的、与管理本基金相适应的业务人员，已设立基础设施与不动产投委会及基础设施与不动产投资部，配备了不少于3名具有5年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上基础设施项目运营经验。

根据华夏基金的书面确认，华夏基金在不动产研究领域经验丰富，配备有充足的专业研究人员，具有同类产品或业务投资管理、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。

本所律师认为，华夏基金具有符合中国证监会规定的、与管理本基金相适应的业务人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项的规定；华夏基金已设置独立的基础设施基金投资管理部门并配备符合要求的相关业务人员，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（二）项的规定。

1.3 基金管理人的公司治理、制度与流程、经营管理、专业胜任能力、财务状况与风险控制安排

1.3.1 根据华夏基金提供的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，华夏基金已成立满3年。

1.3.2 根据华夏基金提供的公司章程及其书面确认，华夏基金公司治理健全，其公司治理结构如下：华夏基金设立股东会、董事会、监

² 网址：<https://www.amac.org.cn/>，最后查询日期：2025年7月16日。

事会，并依法合规履行职权；股东会是公司最高权力机构，董事会为公司的经营决策机构，对基金持有人、其他客户及股东会负责，董事会下设提名与考核委员会、审计委员会、风险控制与合规委员会；公司设总经理一名，负责公司日常经营管理工作，总经理对董事会负责，且应当为董事会成员；华夏基金设置督察长一名，负责监督检查基金和公司运作的合法合规情况及公司内部风险控制情况。

- 1.3.3** 根据华夏基金提供的《华夏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制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制
- 度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司保障性租赁住房公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》等制度及其书面确认，华夏基金内控制度完善，已制定基础设施基金尽职调查、投资管理、项目运营、内部控制、风险控制相关的制度及流程文件。
- 1.3.4** 根据华夏基金出具的《关于华夏基金符合公募 REITs 相关规定和监管要求的说明》《询证函复函》以及华夏基金控股股东中信证券在巨潮资讯网³公开披露的《中信证券股份有限公司关于华夏基金 2025 年半年度业绩快报的公告》，华夏基金财务状况良好，能满足公司持续运营、业务发展和风险防范的需要。
- 1.3.5** 根据华夏基金之书面确认，其不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和 risk 管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险。
- 1.3.6** 根据华夏基金出具的《关于华夏基金符合公募 REITs 相关规定和监管要求的说明》《询证函复函》，华夏基金具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员；根据华夏基金之书面确认，结合本所律师经公开渠道查询华夏基金管理的产
- 品情况，华夏基金具有同类产品或业务投资管理、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。

³ 中信证券于 2025 年 8 月 7 日于巨潮资讯网发布的《中信证券股份有限公司关于华夏基金 2025 年半年度业绩快报的公告》（公告编号：临 2025-058）载明：“截至 2025 年 6 月 30 日，华夏基金总资产人民币 205.25 亿元，总负债人民币 66.91 亿元；华夏基金 2025 年上半年实现营业收入人民币 42.58 亿元，净利润人民币 11.23 亿元，综合收益总额人民币 11.06 亿元。”网址：<http://www.cninfo.com.cn/>，最后查询日期：2025 年 8 月 12 日。

本所律师认为，基于上述，华夏基金在公司治理、制度与流程、经营管理、专业胜任能力、财务状况与风险控制安排等方面符合《运作管理办法》第六条第（七）项，《基础设施基金指引》第五条第一款第（一）项、第（三）项、第（五）项、第五条第二款，以及《深交所指引第3号》第七条第（一）项相关规定。

1.4 基金管理人的违法违规、失信情况及其他重大事项

1.4.1 根据华夏基金的书面确认，并结合本所律师于中国证监会网站⁴、国家金融监管总局网站⁵、国家外汇管理局网站⁶、中国人民银行网站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、中国市场监管行政处罚文书网⁹、中华人民共和国应急管理部网站¹⁰、中华人民共和国生态环境部网站¹¹、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站¹²、中华人民共和国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、国家税务总局网站¹⁵、国家税务总局北京市税务局网站¹⁶、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁷、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统¹⁸、信用中国网站¹⁹、12309 中国检察网²⁰、国家企业信用信息公示系统网站、深交所网站²¹、上交所网站²²进行的公开信息检索：

- (1) 华夏基金最近 1 年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚和刑事处罚；不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他

⁴ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/>。

⁵ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/>。

⁶ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。

⁷ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。

⁸ 网址：<https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。

⁹ 网址：<https://cfws.samr.gov.cn/>。

¹⁰ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。

¹¹ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。

¹² 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。

¹³ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。

¹⁴ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。

¹⁵ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。

¹⁶ 网址：<http://beijing.chinatax.gov.cn/>。

¹⁷ 网址：<https://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。

¹⁸ 网址：<https://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。

¹⁹ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>。

²⁰ 网址：<https://www.12309.gov.cn/>，最后查询日期：2025 年 7 月 16 日。

²¹ 网址：<https://www.szse.cn/>，最后查询日期：2025 年 7 月 16 日。

²² 网址：<http://www.sse.com.cn/>，最后查询日期：2025 年 7 月 18 日。

重大事项，符合《运作管理办法》第六条第（三）项、第（四）项、第（六）项的规定。

- (2) 华夏基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（四）项规定。
- (3) 华夏基金最近 2 年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，最近 12 个月未受到重大行政监管措施；最近 12 个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为；最近 3 年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；华夏基金现任相关主要负责人员不存在最近 2 年受到中国证监会行政处罚，或者最近 1 年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，符合《深交所指引第 3 号》第七条第（二）项、第（三）项、第（四）项、第（七）项的规定。

1.4.2 根据华夏基金的书面确认，并经本所律师于 1.4.1 条所述网站进行的公开查询，华夏基金最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，符合《运作管理办法》第六条第（五）项的规定。

1.4.3 根据华夏基金的书面确认，并经本所律师于 1.4.1 条所述网站进行的公开查询，华夏基金不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形，符合《深交所指引第 3 号》第七条第（五）项的规定。

1.4.4 根据华夏基金的书面确认，并经本所律师于 1.4.1 条所述网站进行的公开查询，华夏基金最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形，符合《深交所指引第 3 号》第七条第（六）项的规定。

1.5 基金管理人与资产支持证券管理人的控制关系

本基金拟投资的 2 期专项计划之资产支持证券管理人为中信证券。经核查国家企业信用信息公示系统，中信证券持有华夏基金 62.2% 股权，本所律师认为，华夏基金担任基金管理人、中信证券担任 2 期专项计划资产支持证券管理人的安排符合《基础设施基金指引》第二十五条有关“基

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”相关规定。

1.6 基金管理人与原始权益人的关联关系及享有基础设施项目权益的核查情况

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

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息，中信证券持有华夏基金62.2%的股权，MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION持有华夏基金27.8%的股权，Qatar Holding LLC持有华夏基金10%的股权。基于本所律师对境内相关主体的核查，原始权益人与华夏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的公示信息核查华夏基金及该关联方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或其关联方股权从而形成控制关系的情形。

就基金管理人是否享有基础设施项目权益，因直接持有基础设施项目的主体为项目公司，经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查项目公司的股权结构并根据基金管理人书面确认，不存在基金管理人或其关联方直接或间接持有基础设施项目权益的情况。

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

1.7 小结

综上，本所律师认为，华夏基金具备《基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》《深交所指引第3号》规定的担任本基金基金管理人的相关资格和条件。

二、基金托管人

根据《基金合同》及《招募说明书》，基础设施基金的基金托管人为招商银行。

2.1 基金托管人的主体资格及业务资质

2.1.1 根据招商银行现行有效的《营业执照》（统一社会信用代码：9144030010001686XA）、公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金托管人的基本情况如下：

名称	招商银行股份有限公司
类型	上市股份有限公司
注册地址	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦
法定代表人	缪建民
注册资本	2,521,984.5601 万元人民币
成立日期	1987 年 3 月 31 日
营业期限	1987 年 3 月 31 日至无固定期限
经营范围	一般经营项目是：许可经营项目是：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。经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务

经核查，基金托管人系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

2.1.2 根据中国证监会及中国人民银行于 2002 年 11 月 6 日联合作出的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字[2002]83 号），及中国证监会于 2025 年 6 月 9 日公布的《证券投资基金托管人名录（2025 年 5 月）》²³，中国证监会及中国人民银行已批准招商银行证券投资基金托管资格，招商银行可开展证券投资基金托管业务。

²³ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>，最后查询日期：2025 年 7 月 16 日。

2.1.3 招商银行现持有原中国银行保险监督管理委员会（现国家金融监管总局）于 2022 年 4 月 29 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0011H144030001），经核准的业务范围为：（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）办理票据承兑与贴现；（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、代理买卖外汇；（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。

本所律师认为，基金托管人为具有基金托管资格的商业银行，符合《基金法》第三十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项及《托管办法》第三条的规定。

2.2 基金托管人的业务人员配备及托管业务经验

根据对招商银行担任托管人的相关基础设施公募 REITS 产品的公开查询情况，并根据招商银行出具的《招商银行股份有限公司业务管理制度、托管业务流程概况》及其资产托管部出具的《基础设施领域资产管理产品托管经验介绍》及《基础设施基金托管业务人员配备情况》：招商银行为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施公募 REITs 共有 68 只产品上市，其中 20 单²⁴的基金托管人为招商银行。招商银行托管专业人员储备充足，专业水平位于业内前列。截至 2025 年 5 月 12 日，招商银行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。

本所律师认为，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，并已具备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》第六条第（三）项、第（四）项的规定。

²⁴ 该 20 单产品为红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金、东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金、华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金、博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金、富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金、浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金、鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金、国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金、红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金、华夏华润商业资产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、华夏深国际仓储物流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、华夏南京交通高速公路封闭式基础设施证券投资基金、华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金、广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金、南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金。

2.3 基金托管人的公司治理、制度与流程、经营管理、专业胜任能力、财务状况与风险控制安排

根据基金托管人在上交所网站公开披露的公司章程、定期报告、临时报告²⁵及其书面说明，招商银行具有健全的组织机构和管理制度，经营行为规范，已设置基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程。本所律师认为，基于上述，招商银行在公司治理、制度与流程、经营管理、专业胜任能力、财务状况与风险控制安排等方面符合《运作管理办法》第六条第（七）项、《基础设施基金指引》第六条第（一）项的规定。

2.4 基金托管人的违法违规、失信情况及其他相关事项

2.4.1 根据招商银行在上交所网站公开披露的定期报告和临时报告，并结合本所律师于中国证监会网站、国家金融监管总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、证券期货市场失信记录查询平台、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局广东省税务局网站²⁶、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、信用中国网站、国家企业信用信息公示系统网站进行的公开信息检索：

- (1) 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，招商银行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，招商银行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，招商银行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。

²⁵ 网址：<https://www.sse.com.cn/>，最后查询日期：2025 年 7 月 16 日。

²⁶ 网址：<https://guangdong.chinatax.gov.cn/>。

上述行政处罚涉及的事项与招商银行从事公募 REITs 托管业务无关。经查询深交所公募 REITs 信息平台²⁷，招商银行在 2024 年 4 月-2025 年 6 月作为托管银行的数项基础设施公募 REITs 项目²⁸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。基于上述，本所律师认为，前述行政处罚事项不影响基金托管人开展基础设施基金托管业务的资质。

(2) 除上述已披露情况外，于上述信息渠道：招商银行（不含分支机构）最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚和刑事处罚；不存在因与托管业务相关的重大违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间的情形；不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项，符合《运作管理办法》第六条第（三）项、第（四）项、第（六）项的规定。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不良记录，符合《基础设施基金指引》第六条第（二）项的规定。

2.4.2 根据招商银行的在上交所网站公开披露的定期报告和临时报告及本所律师在上述 2.4.1 项下相关网站进行的查询，招商银行最近 1 年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，符合《运作管理办法》第六条第（五）项的规定。

2.4.3 根据招商银行在上交所网站公开披露的定期报告和临时报告、华夏基金的书面确认及并经本所律师适当核查，招商银行与华夏基金不存在相互投资和持股的情形，符合《证券投资基金法》第三十五条的规定。

2.4.4 本基金拟投资的 2 期专项计划的资产支持证券托管人为招商银行深圳分行，经本所律师核查招商银行深圳分行的《营业执照》并查询国家企业信用信息公示系统，招商银行深圳分行系有效存

²⁷ 网址：<https://reits.szse.cn/projectdynamic/index.html>，最后查询日期：2025 年 7 月 18 日。

²⁸ 包括：（1）新购入项目：红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金；（2）首发项目：南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金、中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金、南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、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。

续的股份有限公司分支机构，不存在《公司法》等中国法律规定的应当终止的情形。《中华人民共和国商业银行法》第二十二条规定：“商业银行对其分支机构实行全行统一核算，统一调度资金，分级管理的财务制度。商业银行分支机构不具有法人资格，在总行授权范围内依法开展业务，其民事责任由总行承担。”根据招商银行资产托管部于 2021 年 3 月 2 日向招商银行深圳分行出具的《关于下发分行资产托管业务授权类别的通知》，招商银行深圳分行资产托管业务授权类别为 A 类，可办理除公募基金、QDII、QFII 之外的各类托管产品的受理审核签约和运营。据此，商业银行分行与总行属于同一法人，符合《基础设施基金指引》第六条第（五）项关于“基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人”的规定。

2.5 小结

综上，本所律师认为，招商银行具备《基金法》《运作管理办法》及《基础设施基金指引》规定的担任本基金托管人的相关资格和条件。

三、原始权益人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金的原始权益人为华润商业资产。

3.1 华润商业资产的主体资格

根据华润商业资产现行有效的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300MACLQKF422）、公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统的公示信息，华润商业资产的基本情况如下：

名称	华润商业资产控股有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
住所	深圳市南山区粤海街道大冲社区大冲一路 18 号大冲商务中心（三期）3 栋 46A
法定代表人	梅阿敏
注册资本	500,000 万元人民币
成立日期	2023 年 6 月 9 日
营业期限	2023 年 6 月 9 日至无固定期限
经营范围	以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）

	务)；企业管理；接受金融机构委托从事信息技术和流程外包服务(不含金融信息服务)；财务咨询；国内贸易代理；贸易经纪。(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)人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
--	---

经核查，华润商业资产系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

3.2 华润商业资产持有基础设施项目情况

华润商业资产现合法持有项目公司 49%股权，根据华润商业资产、项目公司的书面确认，华润商业资产将于本次基金变更注册获取中国证监会批文前，自华润置地泰州受让项目公司另外 51%股权，从而取得并持有项目公司 100%股权。

经本所律师核查《华润置地（昆山）发展有限公司股东会决议》《华润商业资产控股有限公司股东决定》《华润置地（泰州）有限公司董事决定》，以及项目公司、华润商业资产及华润置地泰州之公司章程，项目公司、华润商业资产及华润置地泰州公司已经分别就项目公司 51%股权转让事项依据《公司法》及其公司章程规定取得合法、有效的内部决策文件。

如本法律意见书“九、基础设施项目的资产范围和资产权属”“十、基础设施项目的合法合规性”“十二、基础设施项目转让行为的合法性”所述，项目公司合法享有苏州昆山万象汇项目除人防车位外的建筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，并对人防车位享有使用、管理和收益的权利；项目公司的股权不存在质押或冻结的情形；基础设施项目既存的抵押登记，以及融资及担保合同项下的限制条件等已经具备履行相关程序后予以解除的条件，基础设施项目及对应经营性收入不存在其他抵押、质押、查封等权利限制或负担；基础设施项目不存在重大经济或法律纠纷，不存在重大权属纠纷或者争议；本项目下项目公司股权转让过程中涉及的国有资产交易的相关事宜，已根据 32 号令等相关法律法规、国资监管部门的监管要求履行和完成了相应的国有资产交易审批程序。

综上，以相关方就项目公司 51%股权转让适当签署、履行对应的股权转让协议、完成工商登记为前提，华润商业资产将合法取得并持有项目公

司 100%股权，从而间接享有基础设施项目完全所有权和经营权利，不存在重大权属纠纷或者争议。

3.3 华润商业资产的内部控制制度

经核查华润商业资产提供的公司章程，并根据华润商业资产出具的书面说明，华润商业资产已制定财务管理规定、采购管理规定、投资管理规定、人事与行政管理规定等内部控制制度，并就发行基础设施 REITs 回收资金的管理建立了《基础设施 REITs 回收资金管理规定》。

3.4 华润商业资产信用及控制权情况

根据华润商业资产 2024 年度审计报告、中国人民银行征信中心于 2025 年 9 月 16 日出具的《企业信用报告》及其书面确认，截至 2025 年 9 月 16 日，华润商业资产无不良信贷记录，信用稳健，不存在持续经营方面的法律障碍。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，自华润商业资产设立之日起至尽调基准日止，置地控股始终为其唯一股东，该公司股权结构未发生变更。此外，经向上穿透核查其境内股权关系：近三年内，置地控股的唯一股东持续为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东持续为 BOOM GO GROUP LIMITED，上述公司的股权关系均保持未变。

3.5 华润商业资产的违法违规及失信情况

根据华润商业资产提供的 2024 年度审计报告、中国人民银行征信中心于 2025 年 9 月 16 日出具的《企业信用报告》及其书面确认，并结合本所律师于中国证监会网站、国家金融监管总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、证券期货市场失信记录查询平台、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局广东省税务局网站、国家税务总局深圳市税务局网站²⁹、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、信用中国网站、国家企业信用信息公示系统网站、上交所网站³⁰、深交所网站³¹进行的公开信息检索：

²⁹ 网址：<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>。

³⁰ 网址：<http://www.sse.com.cn/>，最后查询日期：2025 年 8 月 8 日。

³¹ 网址：<https://www.szse.cn/>，最后查询日期：2025 年 8 月 8 日。

华润商业资产最近 3 年不存在重大违法违规记录；华润商业资产不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

3.6 小结

综上，本所律师认为，华润商业资产系有效存续的有限责任公司；以原始权益人自华润置地泰州合法受让项目公司 51% 股权为前提，华润商业资产将持有项目公司 100% 股权，从而间接享有基础设施项目完全所有权和经营权利，不存在重大权属纠纷或者争议；华润商业资产企业信用稳健、控制权稳定、内部控制健全，最近 3 年无重大违法违规行为；最近 3 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。除本法律意见书“3.2 华润商业资产持有基础设施项目情况”部分已明确披露的情形外，华润商业资产符合《基础设施基金指引》第八条第（一）项、第（二）项，《深交所指引第 1 号》第七条，《深交所指引第 3 号》第十条规定的作为本基金原始权益人的相关资格和条件。

四、持有本基金份额不低于 20% 的第一大基金份额持有人

根据基金管理人相关公告信息，本基金第一大基金份额持有人为华润商业资产，其持有的基金份额超过 20%。华润商业资产应认定为“基础设施基金持有人及其关联方、一致行动人合计持有基础设施基金份额比例不低于 20% 且持有份额最多的基金份额持有人”，其基本情况见本法律意见书“三、原始权益人”。

根据华润商业资产书面确认，结合本所律师通过本法律意见书第 3.5 条所述网站进行的公开信息检索，华润商业资产不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形，符合《深交所指引第 3 号》第七条第（五）项规定。

根据华润商业资产书面确认，结合本所律师通过本法律意见书第 3.5 条所述网站进行的公开信息检索，华润商业资产近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形，最近 3 年不存在严重损害本基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为，符合《深交所指引第 3 号》第七条第（六）项、第（七）项的规定。

五、拟任运营管理机构

根据《基金合同》及《招募说明书》，基金管理人拟委托华润商业资产（作为运营管理统筹机构）、润欣投资（作为运营管理实施机构）共同担任《基础设施基金指引》第三十九条规定的基础设施项目的外部管理机构，并拟由运营管理机构与基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司签署《运营管理服务协议》。

5.1 华润商业资产

5.1.1 华润商业资产的主体资格及资质条件

华润商业资产的基本情况见本法律意见书“三、原始权益人”。

根据中国证监会于 2023 年 11 月 26 日出具的《准予注册批复》，华润商业资产已担任本基金的外部管理机构。

5.1.2 华润商业资产担任运营管理机构的相关权限

华润商业资产的股东置地控股已作出《华润商业资产控股有限公司股东决定》，同意华润商业资产作为基础设施 REITs 的外部管理机构，为基础设施项目提供相关运营管理服务，履行运营管理职责，签署并适当履行运营管理服务协议。本所律师认为，上述股东决定内容符合《公司法》及华润商业资产公司章程的规定，华润商业资产就担任基础设施项目的运营管理机构已获得相应的内部决策文件，内部决策文件合法、有效。

5.1.3 华润商业资产的运营管理人员配备情况

根据《招募说明书》及华润商业资产提供的书面确认，华润商业资产具备丰富的基础设施项目运营管理经验，已为运营管理基础设施项目配备了具有基础设施项目运营经验的相关专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名，符合《基础设施基金指引》第四十条第一款第（二）项的规定。

5.1.4 华润商业资产的公司治理及财务情况

根据华润商业资产提供的 2024 年度审计报告、公司章程及华润商业资产之书面确认，华润商业资产为只有一个股东的有限责任公司，不设股东会，华润商业资产设董事会、经理，其章程规定了股东、董事会和经理的职责权限；华润商业资产根据不同职能设置了内部组织架构，制定了经营管理所需的各项内部制度。华

润商业资产的公司治理结构健全，财务状况良好，符合《公司法》及《基础设施基金指引》第四十条第一款第（三）项规定。

5.1.5 华润商业资产的持续经营情况

华润商业资产现持有深圳市市监局核发的有效《营业执照》，华润商业资产的公司章程规定其为长期存续的有限责任公司；华润商业资产不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

本所律师认为，华润商业资产不存在影响其持续经营的法律障碍，符合《深交所指引第1号》第八条第（一）项规定。

5.1.6 华润商业资产的违法违规及失信情况

华润商业资产最近3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的情形（核查情况详见本法律意见书“3.5 华润商业资产的违法违规及失信情况”），符合《深交所指引第1号》第八条第（二）项、第（三）项规定。

5.2 润欣投资

5.2.1 润欣投资的主体资格

根据润欣投资现行有效的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300MA5FX85T0Q）、公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统的公示信息，润欣投资的基本情况如下：

名称	润欣商业投资（深圳）有限公司
类型	有限责任公司（台港澳法人独资）
住所	深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 号前海华润金融中心 T5 写字楼 1405-1408
法定代表人	王磊
成立日期	2019 年 11 月 8 日
营业期限	2019 年 11 月 8 日至无固定期限
经营范围	在国家允许外商投资的领域依法进行投资；商业信息咨询、商务信息咨询、企业管理咨询（均不含限制项目）市场营销策划；品牌形象策划；计算机软件的技术服务；计算机网络的技术开发；电子商务平台的技术研发；从事广告业务（法律、行政法规、国务院决定规定需另行办理广告经营项目审批的，需取得许可

	后方可经营)；物业租赁；日用百货、日用杂品、厨具、玩具、家具、厨房设备、床上用品、宠物用品、鲜花、针纺织品、棉纺织品、服装服饰、配饰、鞋帽、箱包、皮革制品、钟表、眼镜、化妆品及卫生用品、护肤品、珠宝首饰、玉器、工艺美术品(除文物)、工艺礼品、金银饰品、数码电子产品、音响设备及器材、摄影照相器材、家用电器、健身运动器材、计算机软硬件及配件、包装材料的批发、零售；鞋帽修理服务；服装洗涤及修改服务；打印及复印服务；会务服务；商务信息咨询(不含限制项目)；礼仪策划；展示展览策划；美容美发服务；物业租赁；柜台、摊位出租。(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)人力资源服务；劳务派遣；餐饮服务；停车场服务；物业管理。食品销售(仅销售预包装食品)；食品互联网销售(仅销售预包装食品)；食品销售；食品互联网销售；第二类增值电信业务(仅限经营电子商务)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
--	--

经核查，润欣投资系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

5.2.2 润欣投资担任运营管理机构的相关权限

适用法律未明确规定，为基础设施项目提供运营管理服务的机构需取得专门的不动产运营管理资质。

润欣投资的董事已作出《润欣商业投资(深圳)有限公司董事决定》，同意润欣投资担任基础设施 REITs 的运营管理机构，为基础设施项目提供运营管理服务。本所律师认为，上述董事决定符合《公司法》及润欣投资章程的规定，润欣投资就担任基础设施项目的运营管理机构已获得相应的内部决策文件，内部决策文件合法、有效。

5.2.3 润欣投资的运营管理人员配备情况

根据《招募说明书》及润欣投资的书面确认，润欣投资具备丰富的基础设施项目运营管理经验，已为运营管理基础设施项目配备了具有基础设施项目运营经验的相关专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名。符合《基础设施基金指引》第四十条第一款第(二)项的规定。

5.2.4 润欣投资的公司治理情况

根据润欣投资提供的公司章程及其书面确认，润欣投资为只有一个股东的有限责任公司，不设股东会，设董事、经理，其公司章程中规定了股东、董事和经理的职责权限，并根据不同职能设置了内部组织架构，制定了经营管理所需的各项内部制度。润欣投资公司治理结构健全，财务状况良好，符合《公司法》及《基础设施基金指引》第四十条第一款第（三）项的规定。

5.2.5 润欣投资的持续经营情况

润欣投资现持深圳市市监局核发的有效《营业执照》，经查询国家企业信用信息公示系统，润欣投资为长期存续的有限责任公司；润欣投资不存在《公司法》规定的应当终止的情形。

本所律师认为，润欣投资不存在影响其持续经营的法律障碍，符合《深交所指引第1号》第八条第（一）项的规定。

5.2.6 润欣投资的违法违规及失信情况

根据中国人民银行征信中心于2025年9月16日出具的《企业信用报告》及润欣投资的书面确认，并结合本所律师于中国证监会网站、国家金融监管总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、证券期货市场失信记录查询平台、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局广东省税务局网站、国家税务总局深圳市税务局网站、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、信用中国网站、国家企业信用信息公示系统网站、上交所网站³²、深交所网站³³进行的公开信息检索：润欣投资最近3年不存在重大违法违规记录；润欣投资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的情形，符合《深交所指引第1号》第八条第（二）项、第（三）项的规定。

5.3 小结

³² 最后查询日期：2025年8月13日。

³³ 最后查询日期：2025年8月13日。

综上所述，本所律师认为，华润商业资产、润欣投资具备《基础设施基金指引》《深交所指引第1号》规定的担任本基金运营管理机构的相关资格和条件。

六、其他主要参与机构

根据《基金合同》及《招募说明书》，基础设施基金的其他参与机构包括：（1）为基础设施基金提供评估服务的深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司；（2）为基础设施基金可供分配现金流报告提供审核服务、为基础设施基金提供审计服务的毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）；（3）为基础设施基金的本次基金变更注册提供法律服务的北京市天元律师事务所。

6.1 评估机构

戴德梁行为本基金提供资产评估服务。

根据戴德梁行现行有效的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300748859253X）、广东省住房和城乡建设厅于2021年5月20日核发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹0200022），并经查询国家企业信用信息公示系统的公示信息，戴德梁行系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律规定的应当终止的情形，戴德梁行已依法获得从事房地产估价的资格。

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

另经核查中国证券监督管理委员会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、信用中国网站、国家企业信用信息公示系统网站及证券期货市场失信记录查询平台，戴德梁行在为本项目提供服务期间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，戴德梁行具备为基础设施基金提供资产评估服务的主体资格及相应资质。

6.2 会计师事务所

毕马威华振为本基金可供分配现金流报告提供审核服务、为本基金提供审计服务。

根据毕马威华振现行有效的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000599649382G）、财政部于 2015 年 4 月 1 日向毕马威华振核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11000241，批准设立文号：财会函[2012]31 号）、财政部《从事证券服务业务会计师事务所备案名录》³⁴以及中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至 2025 年 6 月 24 日）》³⁵，并经查询国家企业信用信息公示系统的公示信息，毕马威华振系有效存续的合伙企业，取得了从事注册会计师法定业务的资格，已完成从事证券服务业务会计师事务所备案，具有从事证券、期货相关业务的资质。

另经核查中国证券监督管理委员会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、信用中国网站、国家企业信用信息公示系统网站及证券期货市场失信记录查询平台，毕马威华振在提供服务期间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，毕马威华振具备为基础设施基金可供分配现金流报告提供审核服务、为基础设施基金提供审计服务的主体资格及相应资质。

6.3 律师事务所

天元就本次基金变更注册出具法律意见书和提供法律服务。

根据北京市司法局于 2022 年 5 月 16 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000769903508A），天元为符合《中华

³⁴ 网址：<https://www.mof.gov.cn/index.htm>，最后查询日期：2025 年 7 月 16 日。

³⁵ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/>，最后查询日期：2025 年 7 月 16 日。

《中华人民共和国律师法》及《律师事务所管理办法》规定的律师事务所，具备为本基金提供法律服务的资质。

根据中国证监会公布的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表（截至 2025 年 7 月 4 日）》³⁶，天元已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

另经核查中国证券监督管理委员会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、信用中国网站、国家企业信用信息公示系统网站及证券期货市场失信记录查询平台，天元在提供服务期间不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施 REITs 业务期间。

综上，天元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。

七、关于本基金变更注册的实质性条件

7.1 投资方向

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金的投资方向为：以 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以华润商业资产或其关联方拥有或推荐的消费基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

根据《基金合同》《招募说明书》，以及拟签署的《中信证券-华润商业资产 2 号资产支持专项计划标准条款》《SPV 股权转让协议》《项目公司股权转让协议》《SPV 借款协议》《项目公司借款协议》等 2 期专项

³⁶ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/>，最后查询日期：2025 年 7 月 16 日。

计划之专项计划文件约定，本基金本次扩募发售募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购 2 期专项计划的资产支持证券，2 期专项计划的管理人为中信证券，2 期专项计划拟直接或间接对项目公司进行 100% 股权及其他形式投资。上述交易完成后，本基金将通过 2 期专项计划和项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权和经营权利。

2 期专项计划尚待取得深交所关于资产支持证券挂牌转让的无异议函。关于 2 期专项计划文件的合法性，专项计划基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况，专项计划基础资产转让行为的合法性及有效性，风险隔离的效果等详见本所出具的《北京市天元律师事务所关于中信证券股份有限公司设立中信证券-华润商业资产 2 号资产支持专项计划的法律意见书》。

综上，本基金投资方向符合《基金法》第七十二条，《运作管理办法》第七条第（一）项，《基础设施基金指引》第二条第（一）项和第（二）项、第二十六条的规定。

7.2 基金运作方式及收益分配

经核查《基金合同》及《招募说明书》，本基金的运作方式为契约型封闭式。在存续期内，本基金不接受申购、赎回及转换转出业务（由于基金扩募引起的份额总额变化除外）。本基金存续期为《基金合同》初始生效日起 30 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在深交所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金终止运作并清算。此外，本基金应当将 90% 以上的合并后年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。本所律师认为，本基金运作方式及收益分配机制符合《运作管理办法》第七条第（二）项、第三十七条、和《基础设施基金指引》第二条第（四）项、第二十七条的规定。

7.3 基金类别和品种

经核查《基金合同》及《招募说明书》，本基金的基金类别为基础设施证券投资基金，符合《运作管理办法》第七条第（三）项和《基础设施基金指引》第二条的规定。

7.4 《基金合同》《托管协议》《招募说明书》和《运营管理服务协议》等法律文件草案

7.4.1 《基金合同》

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

《基金合同》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号〈基金合同的内容与格式〉》及《基础设施基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》的规定；本基金首次发售阶段，《基金合同》经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授权代表签字或盖章并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后生效；本次扩募阶段，修改后的《基金合同》经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授权代表签字或盖章《基金合同》经基金份额持有人会议表决通过并在扩募募集结束后在基金管理人公告的时间生效，修改后《基金合同》生效的同时，原《基金合同》失效。修改后的《基金合同》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

7.4.2 《托管协议》

《托管协议》约定的事项主要包括以下内容：基金托管协议当事人，基金托管协议的依据、目的和原则，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，托管协议的签订等。

《托管协议》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第7号〈托管协议的内容与格式〉》及《基础设施基金指引》的规定编制,并根据本基金的具体情况进行了适当修改,其内容符合《基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》的规定;《托管协议》拟由基金管理人和基金托管人双方根据中国证监会的意见修改并正式签署(以经中国证监会变更注册的文本为正式文本),自《基金合同》生效之日起成立并生效。修改后的《托管协议》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

7.4.3 《招募说明书》

《招募说明书》约定的事项主要包括以下内容:绪言,释义,基础设施基金整体架构,基础设施基金治理,基金管理人,基金托管人,相关服务机构,风险揭示,基金的历史沿革,基金的募集,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,现金流预测分析及未来运营展望,原始权益人,基础设施项目运营管理安排,利益冲突与关联交易,新购入基础设施项目与基金的扩募,基金资产的估值,基金的收益与分配,基金的费用与税收,基金的会计与审计,基金的信息披露,基金合同的变更、终止与基金财产的清算,基金合同的内容摘要,基金托管协议的内容摘要,对基金份额持有人的服务,招募说明书存放及查阅方式,备查文件,招募说明书附件等。

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

7.4.4 《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》约定的事项主要包括以下内容:定义和释义,协议订立的依据、目的和原则,陈述与保证,运营管理机构的聘任和服务要求,运营管理的委托事项,运营管理的协助事项,移交事项,监督、检查及督促,一般性权利与义务,转委托限制

和辅助性服务，信息披露，运营服务费及运营支出，运营管理机构的考核，运营管理机构的解聘情形和程序，违约责任，终止，保密，一般规定等。

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

7.4.5 关于相关基金法律文件草案修改内容的合法合规性

根据《基金合同》《托管协议》《招募说明书》与华夏基金拟向中国证监会提交的《关于华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金变更注册的请示》，华夏基金拟对相关基金法律文件草案进行修改，主要修改情况包括：

- (1) 延长基金合同期限并相应修订基金合同等法律文件。
- (2) 本基金申请扩募并新购入基础设施项目。

本所律师认为，相关基金法律文件草案的修改内容不存在违反《基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》和《深交所指引第3号》等相关法律法规规定的情形。

综上，本所律师认为，《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理协议》等法律文件草案的内容与格式符合适用法律的有关规定；相关基金法律文件草案的修改内容不存在违反《基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》和《深交所指引第3号》等相关法律法规规定的情形。

7.5 基金名称

本基金的名称为“华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金”，基金名称表明了基金的类别和投资特征，基金名称中不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容，符合《运作管理办法》第七条第（五）项的规定。

7.6 投资者适当性安排

根据华夏基金提供的《华夏基金管理有限公司投资者适当性管理暂行办法》及其书面确认，并经核查《招募说明书》，本基金有符合基金特征的投资者适当性管理制度，设置了明确的投资者定位、识别和评估等落

实投资者适当性安排的方法，有清晰的风险揭示，符合《运作管理办法》第七条第（七）项的规定。

7.7 相关业务制度和技术系统

根据华夏基金提供的《华夏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制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司估值工作管理办法》《华夏基金管理有限公司市场推广业务管理办法》《华夏基金管理有限公司开放式基金业务规则》《华夏基金管理有限公司保障性租赁住房公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》及其书面确认，华夏基金已就本基金运营管理、投资管理、销售、登记和估值等业务环节建立了相关制度和技术系统，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形，符合《运作管理办法》第七条第（八）项的规定。

7.8 基金运行

7.8.1 根据《招募说明书》、华夏基金的确认以及本基金 2025 年中期报告、2024 年年度报告，并经查询中国证监会网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、深交所网站³⁷，本基金符合《基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》《基础设施基金业务办法》及相关规定的要求，本基金符合《深交所指引第 3 号》第六条第（一）项规定。

7.8.2 根据华夏基金于 2024 年 3 月 14 日披露的《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告》³⁸，本基金自 2024 年 3 月 14 日起在深交所上市交易，截至本法律意见书出具之日，已上市满 12 个月；根据华夏基金的书面确认以及本基金 2025 年中期报告、2024 年年度报告，并经查询中国证监会网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、深交所网站³⁹，基于本所律师作为非财务等专业人员的理解和判断，本基金投资运作稳健，运营业绩良好，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务

³⁷ 网址：<https://www.szse.cn/>，最后查询日期：2025 年 7 月 16 日。

³⁸ 网址：<https://www.szse.cn/>，最后查询日期：2025 年 7 月 16 日。

³⁹ 网址：<https://www.szse.cn/>，最后查询日期：2025 年 7 月 16 日。

状况恶化等重大经营风险，符合《深交所指引第 3 号》第六条第（二）项的规定。

7.8.3 根据《招募说明书》、华夏基金的确认以及本基金 2025 年中期报告、2024 年年度报告和其他临时公告文件，基于本所律师作为非财务等专业人员的理解和判断，本基金持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的法律障碍，符合《深交所指引第 3 号》第六条第（三）项的规定。

7.8.4 根据本基金 2025 年中期报告、2024 年年度报告，本基金最近 1 年财务报表的披露符合相关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告，符合《深交所指引第 3 号》第六条第（四）项的规定。

7.9 关于基础设施项目

7.9.1 根据且受限于本法律意见书“九、基础设施项目的资产范围和资产权属”“十、基础设施项目的合法合规性”所述并结合基金管理人的确认，本次新购入基础设施项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理办法、反垄断等法律法规的规定；本次新购入基础设施项目符合《深交所指引第 3 号》第五条第（一）项的规定。本次新购入基础设施项目的标准和要求与本基金首次发售阶段一致，符合《深交所指引第 3 号》第八条第二款的规定。

7.9.2 本基金已于 2023 年 11 月 26 日取得中国证监会出具的《准予注册批复》，本基金设立时的《基金合同》已于 2024 年 2 月 7 日生效，合同期限为 28 年（以本次扩募经基金份额持有人会议决议通过、修改后的《基金合同》生效为前提，合同期限变更为 30 年，根据《基金合同》约定延长存续期或提前终止的除外）。本次扩募后仍满足基金份额上市交易所需的合同期限为五年以上的要求。根据《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》，本基金首次发售募集期间净认购金额为人民币 6,902,000,000.35 元。本次扩募后基金的募集金额将进一步增加，满足基金份额上市交易所需的基金募集金额不低于二亿元人民币的要求。根据本基金 2025 年中期报告，截至 2025 年 6 月 30 日本基金的基金份额持有人户数为 1,880 户，基金份额持有人不少于一千人。如前所述，本基金基金管理人、基金托管人符合《基金法》等规定的担任基金管理人、基金托管人的资格和条件。综上，并根据《招募说明书》以及基金管理人的确认，本次扩募并

新购入基础设施项目不会导致本基金不符合基金上市条件，符合《深交所指引第3号》第五条第（二）项的规定。

7.9.3 本次拟新购入基础设施项目为苏州昆山万象汇项目，与本基金当前持有的基础设施项目为同一类型，符合《深交所指引第3号》第五条第（三）项的规定。

7.9.4 根据基金管理人书面确认，基础设施项目有利于本基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益，有利于本基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力，符合《深交所指引第3号》第五条第（四）项、第（五）项的规定。

7.9.5 根据《招募说明书》，本次新购入基础设施项目涉及定向扩募。华润商业资产作为持有本基金份额不低于20%的第一大持有人已出具书面承诺，“将依法履行《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》第十八条、第四十三条对原始权益人的各项义务，包括但不限于本公司或其同一控制下的关联方参与战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的20%……”，因此，本次扩募后与扩募前保持一致，持有人结构无重大变化。此外，根据华夏基金出具的《询证函复函》，本次扩募完成后，本基金仍将保持健全有效的治理结构，不会对本基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响，符合《深交所指引第3号》第五条第（六）项的规定。

7.9.6 根据《招募说明书》以及基金管理人书面确认，本项目涉及的基金管理人、基金托管人、外部管理机构、评估机构、会计师事务所未发生变化。本项目涉及以下主要参与机构的变化：本基金设立时聘请中信证券担任财务顾问，本次扩募并新购入项目未聘任财务顾问；本基金设立时聘请的律师事务所为北京市汉坤律师事务所，本次扩募并新购入项目聘请的律师事务所为天元。由于财务顾问、律师事务所均为专业顾问机构，其职责系提供财务、法律方面的专业服务，不参与基础设施项目运营管理，因此参与机构的前述变化不会对本基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响，符合《深交所指引第3号》第五条第（七）项的规定。

7.10 关于本基金满足扩募条件的情况

7.10.1 根据基金管理人书面确认以及本基金2025年中期报告、2024年年度报告、相关收益分配公告和其他临时公告文件，并经查询中

中国证监会网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、深交所网站，基于本所律师作为非财务等专业人员的理解和判断，本基金运营业绩良好，符合《基金法》第七十九条第（一）款规定。

7.10.2 根据基金管理人书面确认，并经本所律师查询中国证监会网站、国家金融监管总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、信用中国网站、12309 中国检察网、国家企业信用信息公示系统网站、深交所网站、上交所网站、华夏基金最近 2 年内没有因违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，符合《基金法》第七十九条第（二）款规定。

7.10.3 如前文所述，本基金在投资方向、运作方式、基金类别和品种、法律文件草案、基金名称、投资者适当性安排、相关业务制度等方面符合《基金法》《运作管理办法》的相关规定。本所律师认为，在基金份额持有人大会决议通过后，本基金满足《基金法》第七十九条第（三）项和第（四）项规定的封闭式基金扩募的条件。

7.11 小结

综上所述，本所律师认为，本基金符合《基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》《深交所指引第 3 号》等适用法律所规定的本基金变更注册的条件；在基金份额持有人大会决议通过后，本基金满足《基金法》第七十九条规定的封闭式基金扩募的条件。

八、关于本基金变更注册的程序

2023 年 11 月 26 日，中国证监会出具《准予注册批复》，准予华夏基金注册本基金。

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

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

综上，根据上述决策文件以及华夏基金的书面确认，上述决策文件符合《公司法》及华夏基金公司章程的规定，基金管理人已就本基金的变更注册履行了必要的内部授权和批准程序。

本所律师认为，基金管理人已就本基金申请变更注册取得了必要的内部决策文件，相关内部决策文件合法、有效。本基金尚待就本项目向中国证监会申请变更注册，并在中国证监会准予变更注册后召开基金份额持有人大会予以审议。

九、基础设施项目的资产范围和资产权属

9.1 基础设施项目的资产范围

基础设施项目为：项目公司持有的位于江苏省苏州市昆山市前进西路 1280 号、1288 号、1268 号以及 1266 号的苏州昆山万象汇项目，四至为：东起鹿城路，西至江浦北路，南起前进西路，北至万象路。

苏州昆山万象汇项目为项目公司投资建设的“华润国际社区项目”之一部分，华润国际社区项目地块出让面积总计 205,115.70 平方米，分 A 区、B 区建设。苏州昆山万象汇项目系华润国际社区项目 B 区商业部分，土地面积总计 42,295.67 平方米，建筑面积总计 181,737.67 平方米，资产范围包括：1) 坐落于昆山市玉山镇前进西路 1280 号、前进西路 1268 号、前进西路 1266 号的万象汇商业中心，包括 1 号楼、3 号楼、4 号楼及地下室（含人防车位），土地用途为商业用地，土地使用权面积为 42,208.00 平方米，房屋建筑面积为 179,465.45 平方米；2) 坐落于昆山市玉山镇前进西路 1288 号的万象汇商业中心 2 号楼（以下简称“万象汇 2 号楼”）1、2 层的商业服务物业，土地用途为商业服务业用地，

划分为 1 室、2 室、3 室、4 室四个物业单位，分摊土地使用权面积合计 87.67 平方米，房屋建筑面积合计 2,272.22 平方米。

根据原始权益人的承诺并经本所律师核查，实现基础设施项目资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分已完整纳入底层资产范围。

9.2 基础设施项目的资产权属

项目公司合法享有苏州昆山万象汇项目除人防车位外的建筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，并对苏州昆山万象汇项目人防车位享有使用、管理和收益的权利。

9.2.1 建筑物所有权及国有建设用地使用权

(1) 万象汇商业中心 1 号楼、3 号楼、4 号楼及地下室

就万象汇商业中心 1 号楼、3 号楼、4 号楼及地下室（其中的人防车位所有权不属于项目公司），项目公司持有昆山资规局核发的《不动产权证书》，证载主要内容如下：

证号	苏（2022）昆山市不动产权第 3063645 号
共有情况	单独所有
坐落	昆山市玉山镇万象汇商业中心 1 号楼、3 号楼、4 号楼及地下室
不动产单元号	320583100160GB00039F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	商业/详见多幢项目信息列表
面积	土地面积 42,208.00m ² /房屋建筑面积 179,465.45m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2053 年 02 月 19 日止
附记	自持，不得销售、转让。取得交付备案证三年后如需抵押需事先征得高新区管委会同意。其中地上商业，地下商业，地下车库，地上车库面积详见编号为 320583201940047、3205834201940050 号建设工程规划核实合格证。房屋建筑面积 179,465.45 平方米中人防建筑面积详见编号为 F20190912001 的测绘报告，该产权不属于华润置地（昆山）发展有限公司

关于上述《不动产权证书》的说明：

(a) 该证书未载明房屋建筑物的具体用途，昆山市不动产登记中心于 2025 年 9 月 22 日出具的《不动产登记簿查询记录》（以下简称“《不动产登记簿查询记录》”）显示房屋用途为：商业、金融、信息；

(b) 经核查《不动产权证书》附记所载编号 320583201940047、3205834201940050 号建设工程规划核实合格证、编号 F20190912001 的测绘报告，万象汇商业中心 1 号楼、3 号楼、4 号楼及地下室的地上商业总建筑面积合计 81,701.63 平方米，地下商业总建筑面积 14,414.99 平方米，地下车库总建筑面积 51,754.7 平方米（其中人防车位总建筑面积为 13,958.98 平方米），地上车库总建筑面积 16,867.11 平方米。

(2) 万象汇商业中心 2 号楼 1、2 层商业服务物业

(a) 万象汇 2 号楼 1 室

就万象汇 2 号楼 1 室，项目公司持有昆山资规局核发的《不动产权证书》，证载主要内容如下：

证号	苏（2020）昆山市不动产权第 3047772 号
共有情况	单独所有
坐落	昆山市玉山镇前进西路 1288 号万象汇商业中心 2 号楼 1 室
不动产单元号	320583100160GB00035F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	商业服务业用地/商业服务
面积	土地面积 11.89m ² /房屋建筑面积 308.03m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2053 年 02 月 19 日止
附记	根据房地产市场监管联席会议纪要精神，自持，不得销售、转让。取得交付备案证 3 年后如需抵押需事先征得高新区管委会同意

(b) 万象汇 2 号楼 2 室

就万象汇 2 号楼 2 室，项目公司持有昆山资规局核发的《不动产权证书》，证载主要内容如下：

证号	苏（2020）昆山市不动产权第 3047771 号
共有情况	单独所有
坐落	昆山市玉山镇前进西路 1288 号万象汇商业中心 2 号楼 2 室
不动产单元号	320583100160GB00035F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	商业服务业用地/商业服务
面积	土地面积 5.08m ² /房屋建筑面积 131.76m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2053 年 02 月 19 日止
附记	根据房地产市场监管联席会议纪要精神，自持，不得销售、转让。取得交付备案证 3 年后如需抵押需事先征得高新区管委会同意

(c) 万象汇 2 号楼 3 室

就万象汇 2 号楼 3 室，项目公司持有昆山资规局核发的《不动产权证书》，证载主要内容如下：

证号	苏（2020）昆山市不动产权第 3047773 号
共有情况	单独所有
坐落	昆山市玉山镇前进西路 1288 号万象汇商业中心 2 号楼 3 室
不动产单元号	320583100160GB00035F00010003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	商业服务业用地/商业服务
面积	土地面积 9.12m ² /房屋建筑面积 236.46m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2053 年 02 月 19 日止
附记	根据房地产市场监管联席会议纪要精神，自持，不得销售、转让。取得交付备案证 3 年后如需抵押需事先征得高新区管委会同意

(d) 万象汇商业中心 2 号楼 4 室

就万象汇 2 号楼 4 室，项目公司持有昆山资规局核发的《不动产权证书》，证载主要内容如下：

证号	苏（2020）昆山市不动产权第 3047770 号
共有情况	单独所有
坐落	昆山市玉山镇前进西路 1288 号万象汇商业中心 2 号楼 4 室
不动产单元号	320583100160GB00035F00010004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	商业服务业用地/商业服务
面积	土地面积 61.58m ² /房屋建筑面积 1595.97m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2053 年 02 月 19 日止
附记	根据房地产市场监管联席会议纪要精神，自持，不得销售、转让。取得交付备案证 3 年后如需抵押需事先征得高新区管委会同意

(3) 关于万象汇 4 号楼 4 层北侧楼顶屋面的露天车位及苏州昆山万象汇项目内架空通廊的资产权属

根据项目公司提供的不动产权证书、规划许可及验收文件、测绘报告及其书面确认，并经本所律师适当核查，万象汇 4 号楼 4 层北侧楼顶屋面（规划用途及实际用途均为露天车位），以及苏州昆山万象汇项目内建设的 4 个架空通廊（包括 1 号楼、2 号楼和 3 号楼之间的 1 个架空通廊，2 号楼和 4 号楼之间的 1 个架空通廊，3 号楼和 4 号楼之间的 2 个架空通廊）对应的建筑面积不包含在苏州昆山万象汇项目不动产权证书所载房屋建筑面积中。前述车位、架空通廊均在苏州昆山万象汇项目土地红线内，已依法办理投资管理、规划、用地、施工许可等固定资产投资管理手续。

就上述事项，昆山资规局于 2025 年 2 月 6 日出具了《关于昆山万象汇项目发行基础设施 REITs 所涉土地资产的无异议函》，确认：“昆山万象汇项目房屋等建筑物、土地已颁发不动产权属证书，权属清晰、无争议。目前建筑物顶层屋面露天车位及房屋之间无上盖的架空通廊不具备办理不动产登记的条件，你公司作为昆山万象汇项目不动产权利人，对昆山万象汇项目 4 号楼顶层屋面 121 个露天车位及 4 个户外连廊（1 号楼、2 号楼和 3 号楼之间的 1 个户外连廊，

2 号楼和 4 号楼之间的 1 个户外连廊，3 号楼和 4 号楼之间的 2 个户外连廊）依法享有管理、使用及收益的权利。”

根据《民法典》第二百三十一条、第三百五十二条规定，因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人。据此，本所律师认为，万象汇 4 号楼 4 层北侧楼顶屋面的露天车位，以及苏州昆山万象汇项目内架空通廊，均系项目公司在其拥有土地使用权的建设用地上合法建设而成，根据前述规定及主管部门的书面确认，项目公司作为苏州昆山万象汇项目的不动产权利人，依法享有对该等车位及架空通廊管理、使用及收益的权利。

9.2.2 对人防车位使用、管理及收益的权利

根据项目公司的书面确认、《昆山市民防工程竣工验收备案证明》《人民防空工程平时使用证》《民防工程移交协议》《民防工程使用合同》、测绘报告及相关缴款凭证等资料，并经本所律师适当核查：

- (1) 项目公司为苏州昆山万象汇项目人防车位的建设单位，人防车位总建筑面积为 13,958.98 平方米，战时功能为二等人掩及物资库，平时用途为汽车库，共包括 299 个地下车位。2019 年 9 月 29 日，昆山市住房和城乡建设局就苏州昆山万象汇项目出具《昆山市民防工程竣工验收备案证明》，载明：“该工程符合民防工程竣工验收备案条件，同意备案。”
- (2) 人防车位已取得高新区管委会颁发的《人民防空工程平时使用证》，证载主要信息为：

工程名称	万象汇商业中心人防工程
工程地址	前进西路北侧、江浦路东侧
建筑面积	13,958.98 平方米
平时用途	汽车库
平时使用人	昆山高新区村级联合投资发展有限公司
日常维护管理人	华润置地（昆山）发展有限公司
竣工备案时间	2019 年 9 月 29 日
有效期限	2023 年 4 月 25 日起至 2026 年 4 月 24 日

根据《昆山市民防工程安全使用管理办法》第六条，《人防工程平时使用证》有效期为 3 年，每年年检一次，到期应申领新证。

- (3) 项目公司在苏州昆山万象汇项目人防工程竣工备案后已按照《昆山市民防工程安全使用管理办法》的规定与昆山高新区村级联合投资发展有限公司（以下简称“**高新村投**”）签署《民防工程移交协议》，将人防工程移交予高新村投。根据项目公司与高新村投于 2019 年 10 月 30 日签署的《民防工程租赁使用合同》，高新村投将包含 299 个人防车位的人防工程租赁给项目公司，租赁期限为 2019 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日。前述合同到期后，双方于 2022 年 10 月 28 日重新签署《民防工程使用合同》，约定苏州昆山万象汇项目人防工程（包含 299 个人防车位）由项目公司管理使用，管理期限为 2022 年 11 月 1 日至 2025 年 10 月 31 日，项目公司应按约定支付管理费。经核查，截至尽调基准日，项目公司已足额缴纳上述《民防工程使用合同》项下管理费。

根据《中华人民共和国人民防空法》第五条，人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。根据《人民防空工程平时开发利用管理办法》第三条、第六条、第七条、第九条，人民防空工程平时开发利用应当坚持有偿使用、用管结合的原则，平时由投资者使用管理，收益归投资者所有；租赁使用人民防空工程的单位应当依法订立书面租赁使用合同，按时缴纳税费和人民防空工程使用费；使用单位须持有《人民防空工程平时使用证》。

根据《昆山市民防工程安全使用管理办法》第六条、第七条，建设单位应在民防工程竣工备案后按照规定与属地人民政府签署移交协议、办理移交手续，由区镇人民政府申领《人防工程平时使用证》，民防工程建设单位享有优先承租权；开发利用民防工程，应按照规定办理《人防工程平时使用证》；租赁民防工程，应签订《人防工程租赁使用合同》。

综上，本所律师认为，根据前述相关规定及《民防工程使用合同》的约定，项目公司作为投资建设、租赁使用苏州昆山万象汇项目人防车位的单位，对人防车位依法享有在平时进行使用、管理及收益的权利。

9.3 原始权益人间接持有基础设施项目所有权及经营权情况

如本法律意见书“3.2 华润商业资产持有基础设施项目情况”所述，原始权益人自华润置地泰州合法受让项目公司 51%股权后，即持有项目公司 100%股权，从而间接享有基础设施项目完全所有权和经营权利。

9.4 基础设施项目的权利限制情况及其他或有事项

9.4.1 融资及担保合同项下的抵押权及其他限制情况

根据项目公司提供的借款及抵押等合同及其书面确认、《不动产登记簿查询记录》并经本所律师适当核查，苏州昆山万象汇项目存在 1 项抵押权登记，详细情况如下：项目公司与中国建设银行股份有限公司昆山分行（以下简称“**建行昆山分行**”）于 2024 年 6 月 20 日签订《中国建设银行人民币资金借款合同》（合同编号：HTZ322986400CNZJ2024N001，以下简称“**《借款合同》**”），约定建行昆山分行向项目公司发放借款人民币 20 亿元，借款期限自 2024 年 6 月 25 日至 2039 年 6 月 24 日。就该项借款，项目公司与建行昆山分行于 2024 年 6 月 20 日签署《最高额抵押合同》（合同编号：HTU322986400FBWB2024N003E，以下简称“**《抵押合同》**”），约定项目公司以苏州昆山万象汇项目不动产（对应的不动产权证编号分别为：苏（2022）昆山市不动产权第 3063645 号、苏（2020）昆山市不动产权第 3047772 号、苏（2020）昆山市不动产权第 3047771 号、苏（2020）昆山市不动产权第 3047773 号及苏（2020）昆山市不动产权第 3047770 号）向建行昆山分行提供抵押担保，所担保的债权初始本金金额为人民币 20 亿元。双方已就该项抵押办理了抵押登记。

除上述抵押事项外，根据《借款合同》第十二条第一款，在未得到建行昆山分行事先书面同意的情况下，项目公司不得分配股利予股东，不得偿还股东贷款及股东贷款的利息。项目公司的股权转让或任何股权变更事项必须事先得到建行昆山分行的书面同意；根据《抵押合同》第七条第一款约定，未经建行昆山分行书面同意，项目公司不得转让抵押财产，包括但不限于放弃、赠予、设立居住权、设立信托、互换、出资、重复担保、迁移、改为公益用途、与其他物添附或改建、分割；根据项目公司与建行昆山分行于 2024 年 6 月 20 日签署的《租金账户监管协议》，在《借款合同》项下贷款本息及相关费用全部还清前，苏州昆山万象汇项目的租金收支应接受建行昆山分行监管。

就上述权利限制，建行昆山分行已在其于 2024 年 12 月 5 日出具的《关于支持华润商业资产控股有限公司开展基础设施 REITs 试点项目暨相关事项的确认函》（以下简称“《**建行确认函**》”）中明确：“对昆山万象汇项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议……我行同意你公司提前归还编号为 HTZ322986400CNZJ2024N001 的《借款合同》项下全部已提取贷款及利息……如你公司提前归还前述借款本金及利息，我行同意配合你公司办理不动产权证号为苏（2020）昆山市不动产权第 3047770 号、苏（2020）昆山市不动产权第 3047771 号、苏（2020）昆山市不动产权第 3047772 号、苏（2020）昆山市不动产权第 3047773 号及苏（2022）昆山市不动产权第 3063645 号的商业物业的不动产（即昆山万象汇项目）及其占用范围内的土地使用权的抵押注销登记，同时解除你公司在贵我双方《借款合同》《租金账户监管协议》项下资金监管及限制安排。”

因此，建行昆山分行已经出具书面确认，同意苏州昆山万象汇项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs，对于基础设施项目现存抵押权以及融资及担保合同项下的其他限制条件，经履行相关程序后即可解除。

9.4.2 其他权利限制情况

根据项目公司的书面确认，以及本所律师在动产融资统一登记公示系统网站⁴⁰以项目公司为担保人进行的查询，除上述第 9.4.1 条已披露抵押权和相关限制情形外，苏州昆山万象汇项目不存在以经营收入办理应收账款质押登记的情形，项目公司、苏州昆山万象汇项目及对应经营性收入不存在其他抵押、质押、查封等权利限制或负担。

9.4.3 其他或有事项

- (1) 根据原始权益人及项目公司的书面确认，并经本所律师检索国家企业信用信息公示系统网站、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、信用中国网站、中国裁判文书网网站⁴¹、人民

⁴⁰ 网址：<https://www.zhongdengwang.org.cn/>。

⁴¹ 网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>。

法院案例库网站⁴²，基础设施项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。

- (2) 根据原始权益人及项目公司的书面确认，并经本所律师检索中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、信用中国网站、中国裁判文书网网站、人民法院案例库网站、国家企业信用信息公示系统网站，基础设施项目近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响基础设施项目稳定运营的重大合同纠纷。

9.5 小结

综上，本所律师认为，除上述第 9.2.1 条第（3）项、第 9.2.2 条、第 9.3 条以及第 9.4.1 条明确披露的事项外，基础设施项目的权属清晰，资产完整，资产范围明确，项目公司合法享有基础设施项目除人防车位外的建筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，并对人防车位依法享有在平时进行使用、管理及收益的权利；原始权益人自华润置地泰州合法受让项目公司 51% 股权后，即持有项目公司 100% 股权，从而间接享有基础设施项目完全所有权和经营权利；对于融资及担保合同项下，针对基础设施项目资产、项目公司股权转让、资金监管等事项的限制条件，项目公司已取得建行昆山分行出具的同意苏州昆山万象汇项目以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 的确认函，对于基础设施项目现存抵押权以及融资及担保合同项下的其他限制条件，经履行相关程序后即可解除，除上述情形外，基础设施项目不存在抵押、质押等担保负担或者其他权利限制。

十、基础设施项目的合法合规性

10.1 项目公司

持有苏州昆山万象汇项目的项目公司为华润昆山。

⁴² 网址：<https://rmfyalk.court.gov.cn/>。

10.1.1 项目公司的主体资格

根据项目公司现行有效的《营业执照》（统一社会信用代码：91320583056606378C）、项目公司的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，项目公司的基本情况如下：

名称	华润置地（昆山）发展有限公司
类型	有限责任公司
住所	昆山市玉山镇前进西路 1288 号万象汇商业中心 2 号楼 3 室
法定代表人	王进
注册资本	20,000 万元人民币
成立日期	2012-11-01
营业期限	2012-11-01 至无固定期限
经营范围	房地产开发、经营；物业管理；房产信息咨询；自有房屋租赁；餐饮管理；食品销售（按相关许可证核定范围经营）；翻译服务；经济与商务咨询服务；日用百货、玩具、家庭用品、文具用品、体育用品及器材、针织纺品、服装鞋帽、皮革制品、化工原料及产品（不含危险化学品）、塑料制品、工艺美术品、珠宝首饰、钟表、金银饰品、化妆品、通信设备（不含卫星广播电视地面接收设施及发射装置）、眼镜、电子产品、五金交电、家具、建材的销售及进出口业务（国家限定公司经营或者禁止进出口的商品除外）；儿童室内游戏娱乐服务（不含电子游艺）；停车场管理服务；园林绿化工程施工。（前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外）（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）一般项目：商业综合体管理服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（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）

经核查，项目公司系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等适用法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

10.1.2 项目公司的股权结构及股东出资情况

截至尽调基准日，项目公司的股权结构及股东认缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资	持股比例
华润商业资产	9,800 万元	49%

华润置地泰州	10,200 万元	51%
-	20,000 万元	100%

经项目公司书面确认并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至 2025 年 7 月 14 日，项目公司股东所持股权不存在质押、冻结或其他权利负担。

10.13 项目公司的治理结构

根据项目公司的公司章程，项目公司设股东会，行使项目公司的最高权力；项目公司不设董事会，设董事一名；项目公司不设监事，不设经理。

本所律师认为，项目公司的公司治理结构符合《公司法》的规定。

10.14 项目公司的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

根据项目公司的书面确认并经本所律师检索中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站⁴³、国家税务总局江苏省税务局（苏州市）网站⁴⁴、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、信用中国网站、国家企业信用信息公示系统网站，项目公司未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单，不属于失信被执行人，近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

10.2 拟持有项目公司股权的 SPV

中信证券（代表 2 期专项计划）拟自原始权益人处受让特殊目的公司昆山润昆汇商业管理有限公司（即“**SPV**”）的 100% 股权。2 期专项计划取得 SPV 100% 股权后，SPV 拟自原始权益人处受让并持有项目公司的 100% 股权。

⁴³ 网址：<https://jiangsu.chinatax.gov.cn/>，最后查询日期：2025 年 8 月 7 日。

⁴⁴ 网址：<https://jiangsu.chinatax.gov.cn/col/col8663/index.html>，最后查询日期：2025 年 8 月 7 日。

10.2.1 SPV 的主体资格

根据 SPV 现行有效的《营业执照》（统一社会信用代码：91320583MAEF21990L）、公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统的公示信息，SPV 的基本情况如下：

名称	昆山润昆汇商业管理有限公司
企业类型	有限责任公司
住所	江苏省苏州市昆山市玉山镇前进西路 1288 号万象汇商业中心 2 号楼 2 室
法定代表人	王进
注册资本	100 万元
成立日期	2025-03-31
经营期限	2025-03-31 至无固定期限
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；住房租赁；餐饮管理；翻译服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；日用百货销售；日用品销售；玩具销售；日用杂品销售；文具用品零售；体育用品及器材零售；针纺织品销售；鞋帽零售；皮革制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；塑料制品销售；工艺美术品及收藏品零售（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）；珠宝首饰零售；钟表销售；金银制品销售；化妆品零售；通信设备销售；移动通信设备销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；可穿戴智能设备销售；电子产品销售；五金产品零售；家用电器销售；日用家电零售；家具销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；游乐园服务；游艺及娱乐用品销售；停车场服务；园林绿化工程施工；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查，SPV 系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等适用法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

10.2.2 SPV 的股权结构及股东出资情况

根据 SPV 现行有效的营业执照、公司章程，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至 2025 年 8 月 7 日，SPV 的股权结构及股东认缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资	持股比例
------	------	------

华润商业资产控股有限公司	100 万元	100%
-	100 万元	100%

经华润商业资产书面确认并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至 2025 年 8 月 7 日，华润商业资产所持 SPV 股权不存在质押、冻结或其他权利负担。

10.2.3 SPV 的治理结构

根据 SPV 的公司章程，SPV 的治理结构如下：SPV 为只有一个股东的有限责任公司，不设股东会，股东行使公司的最高权力；SPV 不设董事会，设执行公司事务的董事一名；SPV 不设监事，不设经理；SPV 依照法律、行政法规和国务院有关部门的规定建立财务、会计、审计和法律顾问制度。

本所律师认为，SPV 的公司治理结构符合《公司法》的规定。

10.2.4 SPV 的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师检索中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务局江苏省税务局网站⁴⁵、国家税务局江苏省税务局（苏州市）网站⁴⁶、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、信用中国网站、国家企业信用信息公示系统网站，SPV 不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

10.3 基础设施项目固定资产投资管理手续

10.3.1 经审查，项目公司就基础设施项目办理固定资产投资管理手续情况如下：

⁴⁵ 网址：<https://jiangsu.chinatax.gov.cn/>，最后查询日期：2025 年 8 月 7 日。

⁴⁶ 网址：<https://jiangsu.chinatax.gov.cn/col/col8663/index.html>，最后查询日期：2025 年 8 月 7 日。



序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称及编号
1	审批、核准或备案	企业投资项目核准	2013年5月29日	昆山市发展和改革委员会	《市发展改革委关于华润置地（昆山）发展有限公司建设昆山市江浦路东侧、前进西路北侧商住用房项目核准的批复》（昆发改投〔2013〕345号）
2	规划	建设用地规划许可证	2013年6月3日	昆山市规划局	《建设用地规划许可证》（地字第320583201320123号）
		建设工程规划许可证	2019年8月22日	昆山资规局	《建设工程规划许可证》（建字第3205834201930287号）
			2018年12月10日	昆山市规划局	《建设工程规划许可证》（建字第3205834201830347号）
			2019年8月22日	昆山资规局	《建设工程规划许可证》（建字第3205834201930288号）
			2019年8月22日	昆山资规局	《建设工程规划许可证》（建字第3205834201930289号）
			2019年8月22日	昆山资规局	《建设工程规划许可证》（建字第3205834201930290号）
3	用地	土地取得方式	通过挂牌出让取得196,666平方米建设用地使用权，根据《土地出让合同》的两份补充协议先后增加出让8,449.7平方米建设用地使用权，及地下空间建设用地使用权（对应已批准结建的地下建筑面积79,353.56平方米）		
		土地预审意见	投资建设时未办理，昆山资规局已出具明确处理意见		
		建设用地批准书	投资建设时未办理，昆山资规局已出具明确处理意见		
		建设项目土地使用权证	2014年5月9日	昆山市人民政府	《国有土地使用证》（昆国用〔2014〕DWB106号）
4	节能审查	节能评估报告书审查意见	2013年4月3日	昆山市发展和改革委员会	《关于华润置地（昆山）发展有限公司建造昆山华润国际社区商住用房项目节能评估报告书的审查意见》（昆发改能审〔2013〕12号）
5	环境影响评价	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2013年5月24日	昆山市环境保护局	《关于对华润置地（昆山）发展有限公司昆山华润国际社区建设项目环境影响报告书的审批意见》（昆环建〔2013〕1433号）
6	施工许可	施工许可证	2016年9月27日	昆山市住房和城乡建设局	《建筑工程施工许可证》（320583201609270101）

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称及编号
7	竣 工 验 收			城 乡 建 设 局	
			2015 年 10 月 16 日	昆山市住房和城乡建设局	《建筑工程施工许可证》 (320583201510160301)
		综合验收	2020年1月16日	昆山市住房和城乡建设局	《工程竣工验收备案表》 (3205831505110106-JX-005)
			2019年9月30日	昆山市住房和城乡建设局	《工程竣工验收备案表》 (3205831505110106-JX-003)
			2019年9月30日	昆山市住房和城乡建设局	《工程竣工验收备案表》 (3205831505110106-JX-004)
		消防验收	2019年8月30日	昆山市住房和城乡建设局	《建设工程竣工验收消防备案检查意见书》(昆住建消竣查字[2019]第 030 号)
			2019 年 10 月 31 日	昆山市住房和城乡建设局	《建设工程消防验收意见书》(昆住建消验字(2019)第 137 号)
			2019年6月28日	昆山市住房和城乡建设局	《建设工程消防验收意见书》(昆住建消验字[2019]第 073 号)
			2019 年 10 月 31 日	昆山市住房和城乡建设局	《建设工程消防验收意见书》(昆住建消验字(2019)第 134 号)
		规划验收	2019 年 11 月 6 日	昆山资规局	《建设工程规划核实合格证》 (3205834201940050)
			2019 年 12 月 28 日	昆山资规局	《建设工程规划核实合格证》 (3205834201940061)
			2019年9月	昆山资	《建设工程规划核实合格证》

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件名称及编号
		月 27 日	规局	(3205834201940047)
	环保验收	2019 年 12 月	华润置地(昆山)发展有限公司	《昆山华润国际社区新建(五期)项目竣工环境保护验收调查报告》
	节能验收	2025 年 3 月 4 日	江苏益策工程咨询有限公司(自主验收)	《华润置地(昆山)发展有限公司建造昆山华润国际社区商住用房项目节能验收报告》
8	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	2019 年 11 月 14 日	昆山市消防救援大队	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》(苏昆消安检字[2019]第 0483 号)

10.3.2 相关手续不涉及的情况

- (1) 项目建议书批复、可行性研究报告批复、初步设计批复：根据基础设施项目核准时适用的《国务院关于投资体制改革的决定》(国发〔2004〕20 号)、《国务院办公厅关于加强和规范新开工项目管理的通知》(国办发〔2007〕64 号)的规定，项目建议书批复、可行性研究报告批复及初步设计批复适用于政府投资项目，基础设施项目作为企业投资项目无需办理。
- (2) 建设项目选址意见书：根据基础设施项目核准时适用的《中华人民共和国城乡规划法》(主席令〔2007〕第 74 号)第三十六条，需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，应申请核发建设项目选址意见书，基础设施项目不涉及以划拨方式取得国有土地使用权情形，无需取得建设项目选址意见书。
- (3) 商务部门关于外商投资企业的批复、外商投资安全审查意见：基础设施项目投资建设时项目公司不涉及外国投资者，无需办理该等手续。

10.3.3 对部分手续办理情况的说明

- (1) 用地预审意见、建设用地批准书：基础设施项目未取得用地预审意见、建设用地批准书。根据基础设施项目核准时适用的《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十二条、《建设项目用地预审管理办法》（2008 年修订）第五条及《建设用地审查报批管理办法（2010 修正）》（国土资源部令第 49 号）第二十一条等相关规定，基础设施项目应取得用地预审意见及建设用地批准书。根据《自然资源部印发关于以“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）及《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709 号），自 2019 年 9 月 17 日起，建设项目用地预审意见与建设项目选址意见书已经合并，建设项目用地预审意见不再单独核发；建设用地规划许可证和建设用地批准书已经合并，建设用地批准书不再单独核发。

就苏州昆山万象汇项目用地预审意见及建设用地批准书事项，昆山资规局于 2025 年 7 月 28 日出具《关于苏州昆山万象汇项目用地相关事项的确认函》，确认：“经核查，在我局系统中未查询到昆山万象汇项目用地预审意见及建设用地批准书的办理记录。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>（自然资函〔2024〕709 号）规定，“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”，“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书”。根据上述规定，苏州昆山万象汇项目所在宗地的出让方案经依法批准并签署了国有建设用地使用权出让合同，土地出让手续完备齐全，系在依法批准的建设用地进行建设的项目，不用再办理用地预审；苏州昆山万象汇项目已依法取得建设用地规划许可证，不用再办理建设用地批准书。”

本所律师认为，基于上述规定及昆山资规局的书面意见，项目公司无需补办用地预审意见、建设用地批准书。

- (2) 节能验收：基础设施项目核准时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号）未对节能验收作出明确规定；根据目前适用的《固定资

产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令第2号，2023年6月1日施行）、《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》（苏发改规发〔2023〕8号）⁴⁷，项目公司已委托江苏益策工程咨询有限公司对包括苏州昆山万象汇项目在内的华润国际社区项目开展节能验收，并取得江苏益策工程咨询有限公司于2025年3月4日出具的《华润置地（昆山）发展有限公司建造昆山华润国际社区商住用房项目节能验收报告》。此外，项目公司根据《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》（苏发改规发〔2023〕8号）规定⁴⁸，已于2025年3月6日将加盖单位公章的节能验收报告上传至苏州市节能验收文件公示网站⁴⁹并进行公示（公示开始时间：2025年4月29日），履行了备案及对外公示流程。

- (3) 根据原始权益人、项目公司的书面确认，并经本所律师适当核查：万象汇4号楼4层北侧楼顶屋面的露天车位、4个架空通廊对应的建筑面积不包含在苏州昆山万象汇项目不动产权证书所载房屋建筑面积中，人防车位未办理产权登记，其情况详见本法律意见书“9.2.1（3）关于万象汇4号楼4层北侧楼顶屋面的露天车位及苏州昆山万象汇项目内架空通廊的资产权属”及“9.2.2 对人防车位使用、管理及收益的权利”。

除上述情形外，根据项目公司的确认，基础设施项目“已取得截至目前所有必要的许可、批准、允许、登记并保持其有效，包括拥有、占用、使用和开发经营基础设施项目应取得的政府批准文件；基础设施项目及与基础设施项目不可分割的建筑物中不存在其他未办理投资管理、规划、用地、施工许可、消防和产权登记

⁴⁷ 《固定资产投资项目节能审查办法（2023）》（国家发展和改革委员会令第2号）第十七条：“固定资产投资项目投入生产、使用前，应对项目节能报告中的生产工艺、用能设备、节能技术采用情况以及节能审查意见落实情况进行验收，并编制节能验收报告。实行告知承诺管理的项目，应对项目承诺内容以及区域节能审查意见落实情况进行验收。分期建设、投入生产使用的项目，应分期进行节能验收。未经节能验收或验收不合格的项目，不得投入生产、使用。节能验收主体由省级节能审查机关依据实际情况确定。……”《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》

（苏发改规发〔2023〕8号）第二十三条：“固定资产投资项目投入生产、使用前，应对项目节能报告中的建设方案、生产工艺、用能设备、能源计量器具、节能技术采用情况、能耗替代方案、相关承诺落实情况以及节能审查意见落实情况进行验收并编制节能验收报告，需安装的用能监测计量设备根据规定一同安装到位。项目节能审查意见中明确验收主体为地方政府或有关部门的，验收单位需在收到建设单位节能验收申请后20个工作日内完成；项目节能审查意见中未明确验收主体的，建设单位应自行或委托机构开展节能验收。……”据此，基础设施项目节能审查意见中未载明验收主体，属于“建设单位应自行或委托机构开展节能验收”情形。

⁴⁸ 《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》（苏发改规发〔2023〕8号）：“……项目节能审查意见中未明确验收主体的，建设单位应自行或委托机构开展节能验收。验收主体需在验收完成后10个工作日内将加盖单位公章的节能验收报告报节能审查机关存档备查，并同步在节能审查机关门户网站等对外公示。节能审查机关与管理能耗双控工作的部门为不同部门时，节能审查机关应将节能验收报告同时抄送管理能耗双控工作的部门存档。”

⁴⁹ 网址：<https://szdc.szamc.suzhou.com.cn:15000/user/home>。

手续的连廊、夹层、改建、增建、扩建、临建等建筑，亦不存在侵犯相邻权、居住权、地役权等第三方权益的情形”。原始权益人已经书面承诺，确认：“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，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，除本法律意见书第 10.3.2 条、第 10.3.3 条已明确披露的事项外，基础设施项目已通过竣工验收，已按照投资建设时的规定履行立项、规划、环评、施工许可等审批、核准、备案、登记等主要手续。

10.4 土地使用合规情况

10.4.1 土地使用权的取得情况

根据项目公司提供的资料及其书面确认，并经本所律师适当核查，基础设施项目所占用土地属于华润国际社区项目地块的一部分。华润国际社区项目土地使用权取得过程如下：

- (1) 2012 年 10 月 12 日至 2012 年 11 月 13 日，昆山市国土资源局（现昆山资规局，下同）通过挂牌的方式公开出让位于昆山市玉山镇江浦路东侧、前进西路北侧的华润国际社区项目地块（宗地编号：2012 挂 32）之国有建设用地使用权，并公示《昆山市国土资源局挂牌出让国有建设用地使用权公告》（昆地（2012）挂字第 32 号）。2012 年 11 月 13 日，昆山市国土资源局与项目公司共同签署《国有建设用地使用权出让成交通知书》，确认项目公司为该地块竞得人。
- (2) 2012 年 11 月 20 日，项目公司与昆山市国土资源局签署了编号为 3205832012CR0217 的《国有建设用地使用权出让合同》（含项目公司、昆山市国土资源局和高新区管委会签署的补充条款等附件，以下简称“《土地出让合同》”），约定将华润国际社区项目地块（出让宗地面积为 196,666 平方米）的国有建设用地使用权以人民币 1,074,779,690 元出让给项目公司。
- (3) 2013 年 1 月 14 日，昆山市国土资源局、项目公司及高新区管委会签署了《关于变更 3205832012CR0217 号合同的补充协议》（以下简称“补充协议一”），约定：项目公司通过挂牌出让方式受让的华润国际社区项目地块增加土地出让

面积 8,449.7 平方米，受让面积调整为 205,115.7 平方米，出让金总额调整为 1,120,957,300.5 元人民币。

- (4) 2014 年 5 月 9 日，项目公司就华润国际社区项目地块取得了编号为昆国用（2014）DWB106 号的《国有土地使用证》。
- (5) 2020 年 10 月 13 日，昆山资规局、项目公司及高新区管委会签署《关于变更 3205832012CR0217 号合同中受让面积的协议》（以下简称“**补充协议二**”，与补充协议一合称“**补充协议**”），约定在苏州昆山万象汇项目地块红线内增加地下空间建设用地使用权，总建筑面积为 79,353.56 平方米，其中 37,795.72 平方米用于地下车库，13,958.98 平方米用于地下人防，7,097.56 平方米用于地下配套设备用房，20,501.3 平方米用于地下商业及配套用房（全部自持，不得销售转让），出让年限与地表建设用地使用权年限一致；除《土地出让合同》约定建筑面积不超过 15,000 平方米的地下商业外，项目公司须另就 5,501.3 平方米地下商业及配套部分缴纳 767.9815 万元的土地出让金。
- (6) 根据项目公司提供的《进账单（回单）》《江苏省行政单位资金往来结算票据》《电子银行转账凭证》《网上银行电子回单》《江苏省非税收入一般缴款书（收据）》《税收缴款书》《现金完税证》等材料，项目公司已足额支付土地出让价款（含补缴部分）及对应的契税。

10.4.2 基础设施项目的实际用途与其规划用途、权证所载用途相符情况

(1) 基础设施项目的规划用途、权证所载用途

根据《土地出让合同》及补充协议，基础设施项目所在的华润国际社区项目地块用地性质为商业、商务、居住混合用地。

根据基础设施项目对应的《建设用地规划许可证》，其规划用地性质为商住用地。根据基础设施项目对应的《不动产权证书》及《不动产登记簿查询记录》，万象汇 1、3、4 号楼及地下室的土地用途为商业，房屋用途为商业、金融、信息；万象汇 2 号楼 1 室的土地用途为商业服务业用地，房屋用途为商业服务；万象汇 2 号楼 2 室的土地用途为商业服务业用地，房屋用途为商业服务；万象汇 2 号楼 3 室的土地

用途为商业服务业用地，房屋用途为商业服务；万象汇 2 号楼 4 室的土地用途为商业服务业用地，房屋用途为商业服务。

(2) 基础设施项目的实际用途

经本所律师适当核查：万象汇地下 2 层规划用途为停车场的区域以 7 个车位对应空间出租用于洗车房经营。就上述情形，昆山高新技术产业开发区规划建设局于 2025 年 5 月 8 日出具《关于苏州昆山万象汇项目地下车库使用情况的确认函》，确认：“该部分区域不涉及对建筑结构、层数、面积等实质性改建、未完全改变原使用功能，且使用现状及用途符合其所在宗地及建筑物的总体规划用途，本单位对该部分区域规划及实际用途无异议。” 昆山高新技术产业开发区招商服务局于 2025 年 5 月 8 日出具《关于苏州昆山万象汇项目地下车库使用情况的确认函》，确认：“该部分区域使用现状及用途符合现有建筑的总体用途，基本符合建筑使用安全相关标准，未发现违反安全生产管理等相关规定的情形，我局对该部分区域实际用途无异议，可继续按照现状使用。” 昆山市消防救援大队于 2025 年 5 月 8 日出具《关于苏州昆山万象汇项目地下车库使用情况的确认函》，确认：“该部分区域不涉及改变建筑结构、层数、面积、建筑物使用功能等涉及消防设计变更的情况；该区域消防疏散情况符合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；不涉及违反消防法律、法规的情形。”

昆山资规局于 2025 年 2 月 6 日出具《关于昆山万象汇项目申请发行基础设施 REITs 使用土地的情况说明》，载明：“昆山万象汇项目土地的实际用途与规划及产证所载用途一致，符合土地出让合同及补充协议约定。” “昆山万象汇项目申请发行基础设施领域 REITs 所涉土地资产用地手续合法合规，不存在因违反自然资源管理相关法律法规而受到行政处罚的情形。”

高新区管委会于 2025 年 3 月 21 日出具《关于支持开展基础设施 REITs 项目暨昆山万象汇项目相关事宜的复函》，载明：“与入池资产有关的土地出让安排已获得昆山市人民政府批准同意，通过协议出让的 8,449.7 平方米建设用地使

用权及地下空间建设用地使用权符合协议出让条件，相关手续完备。昆山万象汇项目土地的实际用途与规划及产证所载用途一致，符合土地出让合同及补充协议约定。”

原始权益人在《项目公司股权转让协议》中承诺，如因基础设施项目的实际用途与规划用途、土地用途不相符导致项目公司股权的受让方或项目公司受到相关处罚，应由原始权益人全额补偿。

基于上述，根据项目公司的书面确认、相关有权部门的书面确认并经本所律师适当核查，除本法律意见书第 10.4.2 条第（2）项已明确披露的情况外，截至本法律意见书出具日，基础设施项目土地的实际主要用途为商业，土地实际用途与其规划用途、不动产权证书所载用途相符。

十一、基础设施项目的运营

11.1 关于基础设施项目的经营情况

根据项目公司的书面确认并经本所律师适当核查，基础设施项目持续运营已经超过 3 年。

根据项目公司提供的租赁合同台账、2022-2024 年度审计报告及其书面确认，结合毕马威华振就基础设施项目 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止六个月期间备考财务报表出具的审计报告（编号为毕马威华振审字第 2523597 号，以下简称“《财务报表及审计报告》”）以及《有关华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金扩募可供分配金额测算报告及审核报告》（编号：毕马威华振专字第 2504802 号，包括自 2025 年 11 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度的预测合并利润表、预测合并可供分配金额计算表、预测合并现金流量表、基础设施项目基金预测利润表、基础设施项目基金预测可供分配金额计算表、基础设施项目基金预测现金流量表及相关附注），基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，截至尽调基准日，基础设施项目具备成熟稳定的运营模式，已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍。

根据项目公司提供的租赁合同台账、2022-2024 年度审计报告及其书面确认、《财务报表及审计报告》，并经本所律师适当核查，截至尽调基准日，基础设施项目最近 3 年平均净利润或者经营性净现金流均为正；基础设施项目能够独立运营，不依赖于原始权益人及其关联方；基础设

施项目现金流主要来源于租金收入，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入；根据《招募说明书》及项目公司书面确认，基础设施项目最近 3 年出租率较高，租金收缴情况良好；经核查中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、信用中国网站及国家企业信用信息公示系统网站⁵⁰，报告期内实收租金收入金额前十的主要承租人资信状况良好、租约稳定。

基于本法律意见书“十一、基础设施项目的运营”第 11.2 款至第 11.10 款，本所律师认为，基础设施项目现金流系基于真实、合法的经营经营活动产生，形成现金流的法律协议或者文件合法、有效，价格或者收费标准符合相关法律法规规定。基础设施项目现金流来源合理分散，直接或者穿透后来源于多个现金流提供方，不存在“在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，基础设施项目的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施项目同一时期现金流总额的 10%”的重要现金流提供方。

11.2 项目公司其他资产和业务的剥离

11.2.1 其他资产的剥离

根据项目公司与华润置地（苏州）发展有限公司签署的《华润国际社区项目权利义务转让协议》《不动产登记簿查询记录》等资料及项目公司的书面确认，华润国际社区地块项目下除基础设施项目外的其他物业（包括但不限于住宅和办公物业）已全部出售和清盘，与之相关的全部权利、义务与责任（包括但不限于各类维保义务、按揭担保责任等开发商相关义务、诉讼仲裁等纠纷、非入池资产的处理、债权债务、未决事项、或有事项等）已由项目公司的关联方概括承接。除基础设施项目外，项目公司未持有商业运营以外的其他非必要不动产。

11.2.2 关于房地产开发经营业务

⁵⁰ 对相关主要承租人于前述信息渠道进行查询的最晚日期均不早于 2025 年 8 月 7 日。

经本所律师适当核查，项目公司原持有江苏省住房和城乡建设厅于 2015 年 12 月 8 日核发的《房地产开发企业资质证书》（编号为苏州 KF14914），获批从事房地产开发经营业务。经查，该证书有效期已于 2021 年 4 月 2 日届满。根据项目公司的书面确认，项目公司目前未从事商品住宅开发业务，不拥有房地产开发资质，未来亦不会从事房地产开发业务。项目公司已作出书面承诺，将在不晚于本项目发行前完成相关国有产权登记程序并变更公司名称，进而删除“房地产开发”经营范围。

11.2.3 基础设施项目商铺租赁情况

根据《招募说明书》，基础设施项目主要通过商铺出租产生租金收入、物业管理费收入及固定推广费收入，2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年 1-6 月商铺出租产生的收入占比分别为 84.12%、86.30%、86.52%、86.14%。

(1) 商铺租赁合同的签署情况

根据项目公司提供的租赁合同台账、租赁合同范本及其书面确认，基础设施项目 2022 年、2023 年、2024 年出租率分别为 99.66%、100%及 100%。截至尽调基准日，基础设施项目正在履行的商铺租赁合同共 328 份，已出租店铺面积占总可出租面积的比例为 100%。

由于租赁合同数量众多、同质性高、合同模板较为统一、单份合同租赁面积占比较小，因此本所律师采用抽样的方式对截至尽调基准日正在履行的商铺租赁合同进行核查，抽样维度涵盖是否涉及关联方、租赁面积、租金金额、租金收入、租赁期限、经营业态、楼层、租金支付方式、是否采用合同范本及随机抽取等，具体如下：

- (a) 抽取涉及关联承租方的全部租赁合同，共 1 份；
- (b) 按租赁合同项下的租赁面积从大到小降序排列，抽取位列前 10 的租赁合同进入样本池；
- (c) 按 2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月实收租金收入金额从高到低降序排列，抽取位列前 10 的租赁合同进入样本池；

- (d) 按租赁合同项下的租赁合同期限长度,从租赁期限3年以内、3(含)-5年(不含)、5年(含)以上中,每类随机抽取1份租赁合同进入样本池;
- (e) 根据租金支付方式(固定租金、固定租金与提成租金两者取高、按年抽取提成租金)的不同,随机分别抽取1份租赁合同进入样本池;
- (f) 按楼层不同,对万象汇商业中心地下一层至地上四层、万象汇商业中心2号楼商铺随机各抽取1份租赁合同进入样本池;
- (g) 按租户业态不同,从各业态租赁合同中各随机抽取1份租赁合同进入样本池;
- (h) 抽取全部非按照租赁合同范本签订的合同进入样本池;
- (i) 按照上述规则抽取样本后,从剩余的租赁合同中随机抽取租赁合同进入样本池,直至样本数量达到50份。

按照以上规则,本所律师合计抽取核查了50份租赁合同,抽样核查的租赁合同数量占比约为15.24%。

经审阅项目公司提供的租赁合同范本,该等租赁合同样本不存在违反《民法典》第一百四十八条、第一百四十九条、第一百五十三条、第一百五十四条和第五百零六条⁵¹规定导致合同无效或可撤销的情形。

经本所律师审阅按照前述抽样规则抽取的租赁合同:

- (a) 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。
- (b) 非按照租赁合同范本签署的租赁合同不存在违反《民法典》第一百四十八条、第一百四十九条、第一百五十

⁵¹ 《中华人民共和国民法典》第一百四十八条:“一方以欺诈手段,使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为,受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”第一百四十九条:“第三人实施欺诈行为,使一方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为,对方知道或者应当知道该欺诈行为的,受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”第一百五十三条:“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是,该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”第一百五十四条:“行为人与相对人恶意串通,损害他人合法权益的民事法律行为无效。”第五百零六条:“合同中的下列免责条款无效:(一)造成对方人身伤害的;(二)因故意或者重大过失造成对方财产损失的……。”

三条、第一百五十四条和第五百零六条规定导致合同无效或可撤销的情形。

- (c) 租赁面积前十大租户以及报告期内实收租金收入金额前十大租户的租赁合同中不存在对项目公司经营和转让基础设施项目构成重大限制的条款。

(2) 租赁合同中的特殊条款

经审阅按照前述抽样规则抽取的租赁合同，该等抽样合同中约定，在履约过程中没有违约的前提下，承租方于开业装修期内可享有租金折扣。

除上述条款外，抽样合同中不涉及对基础设施项目运营以及处置产生影响的租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免条款；经审核上述装修期租金折扣条款，并结合项目公司的承诺和确认，本所律师认为：上述条款不存在违反现行法律、行政法规中禁止性规定的情形；截至尽调基准日，上述条款未造成重大纠纷或对项目公司经营产生重大不利影响，在各方严格履行相关租赁合同的前提下，上述条款不会对基础设施项目的运营以及处置产生重大不利影响。

(3) 基础设施项目项下租金价格情况

根据《江苏省城市房地产交易管理条例（2020 修正）》第三十一条，公有住房和廉租房租金按照国家 and 省有关规定执行，其他房屋租金由租赁双方协商议定。本所律师认为，基础设施项目租金定价方式符合相关法律法规规定，基于本法律意见书“15.1.2 关联交易的合规性”部分的论述，项目公司针对关联租户的租金定价已经履行内部审核流程，符合法律法规及项目公司内部制度的要求。

(4) 租赁合同的备案

截至本法律意见书出具之日，项目公司尚未就苏州昆山万象汇项目正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续。《民法典》第七百零六条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”鉴于此，本所律师认为，租赁合同未办理备案不影响租赁合同

同的效力。但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条⁵²和第二十三条⁵³的规定，未办理租赁备案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。上述未办理租赁合同备案的情况，可能被相关主管部门要求限期改正，若届时项目公司未能按期改正，可能被处以一千元以上一万元以下罚款。

就此，华润商业资产在《项目公司股权转让协议》中承诺，因相关事项引发的损失，华润商业资产将实际承担该等纠纷导致的赔偿责任及全部费用、支出和损失，如项目公司或者项目公司股权受让方因此承担了任何损失或者支出了任何费用，或因该等事项给基础设施基金造成相关损失的，华润商业资产予以全额补偿。

11.3 停车场经营情况

11.3.1 停车场备案情况

就苏州昆山万象汇项目停车场的经营，昆山市城市管理局于 2023 年 6 月 30 日向项目公司核发了《昆山市机动车停车场规范备案》（备案号：昆城停备【2020】001 号），备案停车场名称为“昆山万象汇停车场”，停车场地址为“昆山市前进西路 1266 号”，总泊位数为 1557 个，停车场类型为“配建停车场（商业）”，备案有效期自 2023 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日。

11.3.2 停车场收费标准及定价情况

根据《昆山市人民政府关于印发昆山市机动车停放服务收费管理办法的通知》（昆政规〔2019〕5 号）第六条规定，实行市场调节价的机动车停放服务收费标准，由停车场经营者或管理者依据经营成本和市场供求等因素，按照合法、公平和诚实信用的原则自主制定，并保持收费标准相对稳定。

⁵² 《商品房屋租赁管理办法》第十四条：“房屋租赁合同订立后 30 日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁当事人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。”

⁵³ 《商品房屋租赁管理办法》第二十三条：“违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以 1000 元以下罚款；单位逾期不改正的，处以 1000 元以上 1 万元以下罚款。”

经项目公司书面确认，苏州昆山万象汇项目停车场的收费标准系依据经营成本和市场供求等因素自主制定，相对稳定，符合相关法律法规规定。

11.3.3 停车位经营和租赁情况

根据项目公司书面确认，截至尽调基准日，基础设施项目下正在履行的停车位租赁合同共 4 份，其余均为临时车位。经本所律师随机抽取核查停车位租赁合同，该等合同中不存在违反《民法典》第一百四十八条、第一百四十九条、第一百五十三条、第一百五十四条和第五百零六条规定导致合同无效或可撤销的情形。

11.4 户外广告情况

11.4.1 户外广告设置涉及的登记情况

就苏州昆山万象汇项目的户外广告设置，昆山市城市管理局于 2024 年 12 月 30 日向项目公司核发了《户外广告登记（变更登记）审核表》，审核表主要内容如下：

编号	发布单位名称	广告发布地点及具体位置	广告发布期限	广告形式、数量及规格
GXQ-HWGG20 241227010	华润置地（昆山）发展有限公司	万象汇商业中心鹿城路东边 2#左侧广告牌	2024-12-01 至 2025-11-30	宽：6.40(米)高：8.50(米)厚：0.20(米)
GXQ-HWGG20 241227011		万象汇商业中心过道东侧 3#广告牌	2024-12-01 至 2025-11-30	宽：8.00(米)高：4.50(米)厚：0.20(米)
GXQ-HWGG20 241227014		万象汇商业中心前进西路南边 6#右侧广告牌	2024-12-01 至 2025-11-30	宽：5.70(米)高：6.40(米)厚：0.20(米)
GXQ-HWGG20 241227012		万象汇商业中心4号楼南立面（前进路）前进西路南侧 8#中间广告牌	2024-12-01 至 2025-11-30	宽：7.90(米)高：10.60(米)厚：0.20(米)
GXQ-HWGG20 241227008		万象汇商业中心鹿城路东边 2#右侧广告牌	2024-12-01 至 2025-11-30	宽：6.40(米)高：8.50(米)厚：0.20(米)
GXQ-HWGG20 241227009		万象汇商业中心鹿城路东边	2024-12-01 至 2025-11-	宽：6.40(米)高：8.50(米)厚：0.20

编号	发布单位名称	广告发布地点及具体位置	广告发布期限	广告形式、数量及规格
		2#中间广告牌	30	(米)
GXQ-HWGG20 241227007		万象汇商业中心4号楼南立面(前进路)前进西路南侧 8#左侧广告牌	2024-12-01至 2025-11-30	宽:7.90(米)高:10.60(米)厚:0.20(米)
GXQ-HWGG20 241227005		万象汇商业中心4号楼南立面(前进路)前进西路南侧 8#右侧广告牌	2024-12-01至 2025-11-30	宽:7.90(米)高:10.60(米)厚:0.20(米)
GXQ-HWGG20 241227002		万象汇商业中心4号楼南立面(前进路)前进西路南侧 7#左侧广告牌	2024-12-01至 2025-11-30	宽:6.40(米)高:8.40(米)厚:0.20(米)
GXQ-HWGG20 241227001		万象汇商业中心4号楼南立面(前进路)前进西路南侧 6#左侧广告牌	2024-12-01至 2025-11-30	宽:5.70(米)高:6.40(米)厚:0.20(米)
GXQ-HWGG20 241227004		万象汇商业中心4号楼南立面(前进路)前进西路南侧 7#右侧广告牌	2024-12-01至 2025-11-30	宽:6.40(米)高:8.40(米)厚:0.20(米)
GXQ-HWGG20 241227003		万象汇商业中心4号楼南立面(前进路)前进西路南侧 7#中间广告牌	2024-12-01至 2025-11-30	宽:6.40(米)高:8.40(米)厚:0.20(米)

11.4.2 广告位租赁情况

根据项目公司书面确认,截至尽调基准日,基础设施项目下正在履行的广告位租赁合同共 27 份。经本所律师随机抽取核查广告位租赁合同,该等合同中不存在违反《民法典》第一百四十八条、第一百四十九条、第一百五十三条、第一百五十四条和第五百零六条规定导致合同无效或可撤销的情形。

11.5 其他多种经营收入合同

根据项目公司的书面确认，基础设施项目多种经营收入（不含商铺租赁收入、停车场经营收入）主要包含仓库收入、特卖收入、场地收入及广告收入。经本所律师随机抽取核查截至尽调基准日除广告位租赁合同外其他正在履行的多种经营合同，该等合同中不存在违反《民法典》第一百四十八条、第一百四十九条、第一百五十三条、第一百五十四条和第五百零六条规定导致合同无效或可撤销的情形。

11.6 卫生许可情况

项目公司现持有昆山市行政审批局于 2023 年 12 月 14 日核发的《卫生许可证》[编号为苏卫公证字（2023）第 320583-001640 号]，有效期自 2023 年 12 月 14 日至 2027 年 12 月 13 日。

11.7 排污许可情况

项目公司现持有昆山市水务局于 2023 年 7 月 12 日核发的《城镇污水排入排水管网许可证》[编号为苏(EM)字第 F2023071201 号]，有效期自 2023 年 7 月 12 日至 2028 年 7 月 12 日。

11.8 基础设施项目运营涉及的共用空间、共用设施设备

根据项目公司的书面确认，基础设施项目及与基础设施项目资产处于同一楼宇范围内的建筑部位（以下简称“**共用资产建筑**”）存在共用空间及共用设施设备情况，共用空间包括办公大堂（商业门厅）、公共楼梯间、物业用房、疏散通道等，共用设施设备包括消防水泵、消防水箱、新风机房、电梯等。此外，项目公司与共用资产建筑业主对该楼宇建筑物专有部分以外的建筑、相关共用设施设备拥有共有权。前述共用空间、共用设施设备未纳入基础设施项目资产范围。

经本所律师适当核查，就上述共用空间、共用设施设备，项目公司与共用资产建筑的物业管理公司润嘉物业管理（北京）有限公司昆山分公司已签署《昆山万象汇停车位结算协议》及《关于昆山万象汇物业管理界面划分相关事宜的补充协议》，就共用空间、共用设施设备的物业管理权责、成本收益分摊等事项作出了约定，明确双方应保证各自权责范围内设备设施的正常、合规运行，并确保不影响华润国际社区项目 B 区物业管理区域内其他物业的正常运营。

11.9 基础设施项目的投保情况

根据项目公司提供的资料，基础设施项目的投保情况如下：

- 11.9.1** 项目公司已为苏州昆山万象汇项目投保财产一切险（保险单号为 PQYC202532020000004188），保险人为中国人民财产保险股份有限公司无锡市分公司，被保险人为项目公司及其他具有保险利益的各关系方；保险期间自 2025 年 7 月 1 日零时起至 2026 年 6 月 30 日二十四时止；保险金额/保险价值合计 2,442,000,000.00 元；每次事故绝对免赔额为 1,000.00 元，玻璃单独破碎绝对免赔额为 500.00 元，地震绝对免赔额为每次事故 100,000.00 元。
- 11.9.2** 项目公司已为苏州昆山万象汇项目投保机器损坏险（保险单号为 PQSD202532020000003337），保险人为中国人民财产保险股份有限公司无锡市分公司，被保险人为项目公司及其他具有保险利益的各关系方；保险期间自 2025 年 7 月 1 日零时起至 2026 年 6 月 30 日二十四时止；保险金额合计 1,255,418.85 元；每次事故绝对免赔额为 1,000.00 元。
- 11.9.3** 项目公司已为苏州昆山万象汇项目投保公众责任险（保险单号为 PZCG202532020000000438），保险人为中国人民财产保险股份有限公司无锡市分公司，被保险人为项目公司及其他具有保险利益的各关系方；保险期间自 2025 年 7 月 1 日零时起至 2026 年 6 月 30 日二十四时止；每次事故赔偿限额为 50,000,000.00 元，每人每次赔偿限额为 50,000,000.00 元，累计赔偿限额为 50,000,000.00 元；每次事故造成对第三者的财产损失免赔额为 1,000.00 元，第三者人身部分无免赔。

本所律师认为，为基础设施资产投保的财产一切险、机器损坏险及公众责任险不违反《中华人民共和国保险法》《民法典》等法律、行政法规的强制性或禁止性规定，合法、有效。

11.10 基础设施项目运营所涉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基础设施项目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，基础设施项目的《昆山市机动车停车场规范备案》《户外广告登记（变更登记）审核表》《卫生许可证》《城镇污水排入排水管网许可证》在基础设施基金存续期内涉及展期安排。

为缓释前述资质文件未及时展期的风险，华夏基金、中信证券与华润商业资产、润欣投资签署的《运营管理服务协议》约定了如下风险缓释条款：“在本协议期限内，基金管理人聘请运营管理机构协助支持基金管理人完成以下运营管理工作……6.3.1 ……运营管理实施机构应代

表项目公司申请、维持并更新项目运营所必需的一切使用证书、证照和经营许可等。”如发生“运营管理机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责，给项目公司、基础设施基金造成损失的”违约事项，通过由运营管理机构“承担违约责任，并赔偿因其违约给对方造成的直接实际损失”来进行处理。

综上所述，本所律师认为，经营基础设施项目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。

十二、基础设施项目转让行为的合法性

12.1 基础设施项目转让的内容

12.1.1 转让安排

本项目的原始权益人为华润商业资产，华润商业资产为依法设立且有效存续的有限责任公司；如本法律意见书“3.2 华润商业资产持有基础设施项目情况”“10.2 拟持有项目公司股权的 SPV”所述，华润商业资产自华润置地泰州合法受让项目公司另外 51% 股权后即持有项目公司 100% 股权，华润商业资产合法持有 SPV 的 100% 股权；经核查，项目公司、SPV 公司的股权不存在质押、冻结情形，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利。

资产支持证券管理人中信证券（在本条所述转让安排中代表 2 期专项计划，下同）拟自原始权益人受让 SPV 100% 股权（即“**SPV 股权转让**”）；资产支持证券管理人取得 SPV 100% 股权后，SPV 拟自原始权益人受让项目公司的 100% 股权（即“**项目公司股权转让**”，与 SPV 股权转让合称为“**转让行为**”）。上述交易完成后，本基金将通过 2 期专项计划和项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权和经营权利。

就前述转让行为，根据《SPV 股权转让协议》的约定，华润商业资产、SPV 及资产支持证券管理人于专项计划设立日后 5 个工作日内向市场监督管理部门提交 SPV 股权转让变更登记所需的全部申请资料，并完成 SPV 股权转让的工商变更登记，完成工商变更登记之日为 SPV 股权转让交割日；华润商业资产、SPV 应不晚于 SPV 股权交割日履行完毕 SPV 股权转让的各项交割义务。根据《项目公司股权转让协议》的约定，SPV 应于《项目公司股

权转让协议》约定的交割先决条件[主要包括：该协议已签署并生效；基础设施基金就本次扩募获得中国证监会的变更注册批复；专项计划已设立；资产支持证券管理人（代表专项计划）已被登记为 SPV 的股东；资产支持证券管理人（代表专项计划）已完成对 SPV 的实缴出资、增资并向 SPV 完成 SPV 借款的发放。]全部成就之日起 5 个工作日内完成项目公司股权转让的工商变更登记，完成工商变更登记之日为项目公司股权交割日；华润商业资产及项目公司应不晚于项目公司股权交割日按照《项目公司股权转让协议》的约定向 SPV 完成项目公司股权转让的各项交割义务（包括但不限于由 SPV 取得项目公司股权变更后的公司章程原件或复印件，由项目公司制备 SPV 为新股东的股东名册和出资证明书，同时收回原出资证明书等）并签署交割确认函。

《公司法》第五十六条规定：“记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利。”同时《公司法》第三十四条规定：“公司登记事项发生变更的，应当依法办理变更登记。公司登记事项未经登记或者未经变更登记，不得对抗善意相对人。”因此，自中信证券被记载于 SPV 股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，中信证券作为 SPV 股东可对抗第三人。SPV 自其被记载于项目公司股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，SPV 作为项目公司股东可对抗第三人。

12.1.2 转让对价的支付及公允性

根据《SPV 股权转让协议》的约定，交易各方同意根据基础设施基金本次扩募的认购价格确定资产支持证券管理人对 SPV 和项目公司的总投资款（包括 SPV 的股权转让价款、对 SPV 的实缴出资款和增资款、对 SPV 的借款，以及对项目公司的借款）。总投资款=基础设施基金本次扩募募集资金总额⁵⁴-基础设施基金预留费用-2 期专项计划预留费用，且以基础设施基金本次扩募募集资金总额为基础计算并确定资产支持证券管理人对于 SPV 和项目公司的总投资款（包括 SPV 的股权转让价款、对 SPV 的实缴出资款和增资款、对 SPV 的借款、以及对项目公司的借款）和项目公司的股权转让价款。若 SPV100%股权的最终转让价款低于

⁵⁴ 以验资机构审验确定的有效净认购金额为准（详见《基金合同更新公告》等公告文件）。

按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则该协议自动终止。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，各方同意根据基础设施基金本次扩募的认购价格确定项目公司 100%股权的转让价款。项目公司 100%股权的转让价款=基础设施基金本次扩募募集资金总额+项目公司目标对外借款总额⁵⁵-预留总费用-项目公司对华润商业资产的其他应付款-其他调整项，且若项目公司 100%股权的最终转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则该协议自动终止。

根据《招募说明书》《基金合同》，基础设施基金本次扩募的发售方式具体详见届时基金管理人发布的扩募发售公告。根据《深交所指引第 3 号》的相关规定，基础设施基金扩募方式包括定向扩募、向原持有人配售及公开扩募，其中，若采用向原持有人配售或公开扩募的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定配售或发售价格，且若公开扩募的，公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的基础设施基金交易均价；若采用定向扩募的，基础设施基金定向扩募份额的发售价格不得低于定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易均价的 90%，若定向发售对象不属于《深交所指引第 3 号》规定的特定对象的，应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。

综上所述，本所律师认为，基础设施基金扩募份额定价参照二级市场交易价格或以竞价方式确定，符合公开、公平和公正的原则，具备公允性，因此，以本次扩募募集资金规模为基础计算并确定的 SPV 和项目公司的总投资款（包括 SPV 的股权转让价款、对 SPV 的实缴出资款和增资款、对 SPV 的借款、以及对项目公司的借款）和项目公司的股权转让价款具有公允性。

12.2 关于基础设施项目转让的限制及相关规定

12.2.1 国有资产转让的规定和限制

根据 SPV、项目公司、华润商业资产的公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统、华润置地《二零二四年度报告》，华润商

⁵⁵ “项目公司目标对外借款总额”系指项目公司计划借入的经营性物业抵押贷款。

业资产持有 SPV100%股权，并将于受让项目公司 51%股权后持有项目公司 100%股权。华润商业资产的唯一股东为置地控股，置地控股的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为 Boom Go Group Limited，Boom Go Group Limited 的唯一股东为华润置地。根据华润置地《二零二四年度报告》，截至 2024 年 12 月 31 日，中国华润有限公司直接或间接持有华润置地 59.55%的股权，中国华润有限公司为国务院国资委履行出资人职责的国家出资企业，华润商业资产属于 32 号令规定的“国有及国有控股企业、国有实际控制企业”，其所持有的 SPV 股权、项目公司股权属于国有产权，因此，SPV 股权转让、项目公司股权转让属于 32 号令规定的“企业国有资产交易行为”，应根据 32 号令履行国有产权转让程序。

《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）第二条第（四）项及《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）第三条规定，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。

国务院国资委于 2025 年 8 月 22 日向中国华润有限公司作出《关于华润商业资产控股有限公司以相关资产参与基础设施 REITS 扩募有关事项的批复》（国资产权〔2025〕290 号，以下简称“**国有产权转让批复**”），载明：“原则同意你公司所属华润商业资产控股有限公司以苏州昆山万象汇项目参与华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金（以下简称华润商业 REIT）扩募的方案，所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。”

基于上述，本所律师认为，本项目下 SPV 股权转让、项目公司股权转让过程中涉及的国有资产交易的相关事宜，已根据 32 号令等相关法律法规、国资监管部门的监管要求履行和完成了相应的国有资产交易审批程序。

12.2.2 基础设施 REITs 申报要求的规定和限制

根据 1014 号文及其附件，基础设施项目应满足“土地使用依法合规”要求，如基础设施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）

应对基础设施项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

基于上述规定，昆山资规局于 2025 年 2 月 6 日出具《关于昆山万象汇项目发行基础设施 REITs 所涉土地资产的无异议函》，载明：“根据你公司申请，昆山万象汇项目以你公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs，不涉及土地转让。根据国家发展和改革委员会的要求，我局对昆山万象汇项目以你公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”高新区管委会于 2025 年 3 月 21 日出具《关于支持开展基础设施 REITs 项目暨昆山万象汇项目相关事宜的复函》，载明：“我单位对以转让你公司 100%股权的方式发行基础设施 REITs 无异议。”

12.23 土地出让合同、基础设施项目核准文件及不动产权证书中关于基础设施项目相关资产处置的限制及解除

- (1) 2012 年 11 月 20 日，项目公司与昆山市国土资源局签署《土地出让合同》，该合同附件《昆山市国土资源局挂牌出让国有建设用地使用权公告》[昆地（2012）挂字第 32 号]第二条载明：“该项目商业建筑面积中须建一个 75,000 平方米的商业综合体（含地下商业），且不得分割销售。”2013 年 1 月 14 日，项目公司与昆山市国土资源局、高新区管委会签署补充协议一，约定：“商业建筑面积中须建一个 75,000 平方米的商业综合体（含地下商业）且不得分割销售。”基于《土地出让合同》及补充协议一的约定，2013 年 5 月 29 日，昆山市发展和改革委员会出具《市发展改革委关于华润置地（昆山）发展有限公司建设昆山市江浦路东侧、前进西路北侧商住用房项目核准的批复》（昆发改投〔2013〕345 号），载明：“其中商业综合体约 77,275.8 平方米不可分割销售。”
- (2) 2020 年 10 月 13 日，项目公司与昆山市国土资源局、高新区管委会签署补充协议二，约定：“甲方同意在地块红线内增加地下空间建设用地使用权，总建筑面积为 79,353.56 平方米，其中 37,795.72 平方米用于地下车库，13,958.98 平方米用于地下人防，7,097.56 平方米用于地下配套设备用房，20,501.3 平方米用于地下商业及配套用房（全部自持，不得销售转让）。”

- (3) 苏州昆山万象汇项目对应《不动产权证书》附记中均有要求物业自持，不得销售、转让，限制抵押相关记载，具体如下：

序号	不动产信息	附记
1	权证号为苏(2022)昆山市不动产权第 3063645 号的万象汇商业中心 1 号楼、3 号楼、4 号楼及地下室	自持，不得销售、转让。取得交付备案证三年后如需抵押需事先征得高新区管委会同意。
2	权证号为苏(2020)昆山市不动产权第 3047770 号的万象汇商业中心 2 号楼 4 室	根据房地产市场监管联席会议纪要精神，自持，不得销售、转让。取得交付备案证 3 年后如需抵押需事先征得高新区管委会同意。
3	权证号为苏(2020)昆山市不动产权第 3047771 号的万象汇商业中心 2 号楼 2 室	根据房地产市场监管联席会议纪要精神，自持，不得销售、转让。取得交付备案证 3 年后如需抵押需事先征得高新区管委会同意。
4	权证号为苏(2020)昆山市不动产权第 3047772 号的万象汇商业中心 2 号楼 1 室	根据房地产市场监管联席会议纪要精神，自持，不得销售、转让。取得交付备案证 3 年后如需抵押需事先征得高新区管委会同意。
5	权证号为苏(2020)昆山市不动产权第 3047773 号的万象汇商业中心 2 号楼 3 室	根据房地产市场监管联席会议纪要精神，自持，不得销售、转让。取得交付备案证 3 年后如需抵押需事先征得高新区管委会同意。

就上述限制条件，昆山资规局于 2025 年 2 月 6 日出具《关于昆山万象汇项目发行基础设施 REITs 所涉土地资产的无异议函》，载明：“根据你公司申请，昆山万象汇项目以你公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs，不涉及土地转让。根据国家发展和改革委员会的要求，我局对昆山万象汇项目以你公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。我局对以昆山万象汇项目资产为基础设施 REITs 后续配套融资提供担保无异议。”

高新区管委会于 2025 年 3 月 21 日出具《关于支持开展基础设施 REITs 项目暨昆山万象汇项目相关事宜的复函》，载明：“我单位对以转让你公司 100%股权的方式发行基础设施 REITs 无异议；对以昆山万象汇项目资产为基础设施 REITs 后续配套融资向银行等金融机构提供抵押担保无异议，但前述后续配套融资应当符

合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证监会（2020）54号）第二十八条等相关条款的规定，同时不得将融资资金用于弥补基金管理人或原始权益人的亏损、非基础设施项目的投资、为他人提供担保等法律法规和基金合同禁止的用途。我单位认可上述安排不构成对转让限制条件的违反。”

综上，本所律师认为，本项目不涉及不动产转让，且有权部门、《土地出让合同》及补充协议签署机构已就以转让项目公司 100% 股权的方式发行基础设施 REITs、以基础设施项目资产为基础设施 REITs 后续配套融资提供担保书面确认无异议，符合相关要求。

12.2.4 融资及担保合同项下的限制条件及具备解除条件情况

基于本法律意见书“9.4.1 融资及担保合同项下的抵押权及其他限制情况”内容，建行昆山分行已经出具书面确认，同意苏州昆山万象汇项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs，对于融资及担保合同项下的限制条件，项目公司已取得建行昆山分行出具的解除该等限制条件的《建行确认函》，经履行相关程序后即可解除。

12.2.5 其他限制条件

根据项目公司提供的资料及其书面确认，并经本所律师适当核查，除前文提及的限制条件（或特殊规定、约定）外，从法律法规、政策规定、投资管理等角度，相关转让或资产处置事项已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定。

12.3 基础设施项目转让的内部决策程序

12.3.1 原始权益人的内部决策程序

经核查，原始权益人华润商业资产的唯一股东置地控股已作出《华润商业资产控股有限公司股东决定》，“同意公司将持有的 SPV100%股权转让予基础设施基金项下由资产支持证券管理人设立并管理的基础设施资产支持专项计划（具体名称以发行时的最终名称为准），签署并适当履行相关股权转让协议（协议名称以具体签署为准）等文件，办理股权转让事项相关的变更登记手续。……同意公司在取得项目公司 100%股权后，将项目公司 100%股权转让予 SPV，签署并适当履行相关股权转让协议（协议名称

以具体签署为准)等文件,办理股权转让事项相关的变更登记手续,项目公司仍持有基础设施项目。……同意公司根据法律法规规定及监管部门、证券交易所等机构的要求,制定、批准、授权、签署、执行、修改、完成与本项目及本决定所涉事项相关的所有必要的文件、合同、协议、合约等法律文件以及对其任何修订或补充形成的补充协议”。

本所律师认为,上述股东决定符合《公司法》及华润商业资产章程的规定,该股东决定合法、有效。

12.3.2 项目公司的内部决策程序

项目公司已取得《华润置地(昆山)发展有限公司股东会决议》,同意华润商业资产取得项目公司 51%股权后,“将其届时持有的公司 100%股权转让予昆山润昆汇商业管理有限公司,公司仍持有基础设施项目。……同意公司根据法律法规规定及监管部门、证券交易所等机构的要求,制定、批准、授权、签署、执行、修改、完成与上述交易事项及本项目相关的所有必要的文件、合同、协议、合约等法律文件以及对其任何修订或补充形成的补充协议,根据国家及地方发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会、交易所等监管部门及相关机构的要求出具相关承诺函及其他书面文件”。

本所律师认为,上述股东会决议符合《公司法》及项目公司章程的规定,该股东会决议合法、有效。

12.3.3 SPV 的内部决策程序

SPV 的唯一股东华润商业资产已作出《昆山润昆汇商业管理有限公司股东决定》,同意 SPV 参与本项目申请,签署并适当履行本项目相关文件;同意将 SPV 100%股权转让予由资产支持证券管理人设立并管理的基础设施资产支持专项计划,签署并适当履行相关股权转让协议等文件,为实施本项目以及转让事项修订公司章程,办理工商变更登记、备案手续;同意 SPV 根据法律法规及监管部门的要求,制定、批准、授权、签署、执行、修改、完成与本项目相关的所有必要的文件、合同、协议、合约等法律文件以及对其任何修订或补充形成的补充协议,根据发改委、证监会、交易所等监管要求出具相关承诺说明函。

本所律师认为，上述股东决定符合《公司法》及 SPV 章程的规定，合法、有效。

12.4 小结

本所律师认为，本项目下，中信证券尚待根据相关法律法规、国资监管部门的监管要求及国有产权转让批复自原始权益人受让 SPV100%股权，由 SPV 公司按照前述相关规定受让项目公司 100%股权；《SPV 股权转让协议》《项目公司股权转让协议》等交易文件尚待各当事方依法签署并履行。除此之外：

12.4.1 本项目转让安排下转让对价公允。

12.4.2 本项目下 SPV 股权转让、项目公司股权转让过程中涉及的国有资产交易的相关事宜，已根据 32 号令等相关法律法规、国资监管部门的监管要求履行和完成了相应的国有资产交易审批程序。

12.4.3 在国家 and 地方有关法规制度及政策文件，项目审批、核准或备案手续，土地出让合同中，对基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，基础设施项目均已符合相关要求或具备了解除条件，对于融资及担保合同项下的限制条件，项目公司已取得建行昆山分行出具的解除该等限制条件的《建行确认函》，经履行相关程序后即可解除。

12.4.4 SPV 系依法设立且有效存续的有限责任公司，华润商业资产合法持有 SPV 全部股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性；SPV 及华润商业资产已经就 SPV 股权转让事项根据《公司法》及其章程规定取得合法、有效的内部决策文件；SPV 股权转让安排不违反中国法律、行政法规的禁止性规定，根据生效的《SPV 股权转让协议》进行的股权转让行为合法、有效。

12.4.5 项目公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，华润商业资产自华润置地泰州合法受让项目公司另外 51%股权后即持有项目公司 100%股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性；SPV 及项目公司已经就项目公司股权转让事项根据《公司法》及其章程规定取得合法、有效的内部决策文件。项目公司股权转让安排不违反中国法

律、行政法规的禁止性规定，根据生效的《项目公司股权转让协议》进行的股权转让行为合法、有效。

十三、基础设施基金的治理机制

13.1 基础设施基金的治理机制

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

13.2 项目公司的治理机制

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

十四、基础设施项目的运营管理安排

14.1 基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务

经核查，《基金合同》约定了基金管理人的权利和义务，其中包括基金管理人应当按照法律法规规定和《基金合同》的约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责；同时《运营管理服务协议》约定了基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构及项目公司就基础设施项目运营管理的各项权利和义务，符合《基础设施基金指引》等规定。

14.2 运营管理机构的更换

经核查，《基金合同》与《运营管理服务协议》约定了运营管理机构解聘、运营管理机构更换的相关事宜，本所律师认为，《基金合同》与《运营管理服务协议》约定的运营管理机构解聘、运营管理机构更换安排符合《基础设施基金指引》等规定。

十五、关联交易、同业竞争及对外借款等事项

15.1 项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方的关联交易

15.1.1 关联交易的类型

根据项目公司的书面确认，以及其提供的 2022-2024 年度审计报告、《财务报表及审计报告》《招募说明书》，并经抽样核查相关的关联交易合同等资料，项目公司在报告期内与其关联方之间的关联交易类型主要包括：接受关联方服务、向关联方提供出租及服务、资金拆借和其他关联交易等。其中，截至尽调基准日⁵⁶，项目公司与原始权益人等关联方之间仍在履行的接受关联方服务、向关联方提供出租及服务、资金拆借情况主要如下：

(1) 接受关联方服务

关联方名称	关联交易内容	服务期限
润忻享商业管理（成都）有限公司	为基础设施项目提供物业管理服务	自 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日
润欣商业投资（深圳）有限公司	为基础设施项目提供定位、招商、运营管理、推广运营等咨询服务	自 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日
华润数字科技有限公司	由华润股份有限公司与华润数字科技有限公司统一签订书面合同，为华润股份有限公司及其关联公司、下属公司（包含项目公司）提供商旅产品及用餐服务，按照实际发生金额按月结算	自 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日

(2) 向关联方提供出租及服务

项目公司与关联租户 A 签订了《华润置地（昆山万象汇）商铺租赁合同》向其出租商铺，租赁期限为自苏州昆山万象汇开业日至 2034 年 11 月 29 日，采用固定租金与零售额提成租金二者取高的计租方式。根据《招募说明书》，2024 年该关联租户 A 平均实收租金单价为 21 元/平方米/月。

⁵⁶ 不含基准日当日。

(3) 资金拆借

根据项目公司书面确认及《财务报表及审计报告》，项目公司与关联方置地控股之间存在资金拆借，并按照同期活期存款利率收取利息，项目公司与置地控股 2024 年度发生的资金拆借交易净变动额⁵⁷为 144,811,395.10 元，2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日期间发生的资金拆借交易净变动额为 51,819,451.35 元。

15.1.2 关联交易的合规性

(1) 接受关联方服务

根据项目公司书面确认，华润置地有限公司已制定《华润置地采购管理规定》（以下简称“《采购管理规定》”），《采购管理规定》明确规定了采购预算及计划管理、招采工作流程、非招标采购流程，包括项目公司在内的所属单位均需遵守前述内部制度。经核查项目公司提供的关联交易合同、内部审批文件并经项目公司书面确认，就主要关联交易而言，项目公司与关联方均已签署书面合同，且签约时履行了相应的内部审核流程。

(2) 向关联方提供出租及服务

经核查租赁合同、内部审批文件及项目公司确认，项目公司已与关联租户 A 签署书面合同并履行内部审核流程。根据《招募说明书》，该商铺作为主力店无同项目内可比案例，对比周边购物中心同类型商铺（综合区位、交通、楼层及租赁面积等因素），实收租金单价分布为 13-28 元/平方米/月，关联租户 2024 年平均实收租金单价为 21 元/平方米/月，租金单价处于市场合理水平，定价公允。

(3) 资金拆借

根据《财务报表及审计报告》，项目公司与关联方置地控股之间的资金拆借按照同期活期存款利率收取利息。经项目公司书面确认，就已经向置地控股出借的款项，将于本基金扩募发行完成前清偿清理完毕。

⁵⁷ 正数为当年借出资金累计发生额大于当年累计借入发生额的差额，负数反之。

项目公司已出具书面承诺文件，对报告期内项目公司关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性问题作出了如下承诺：项目公司所涉关联交易均符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求；相关关联交易均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；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，不存在不公允的关联交易或利益输送等情形。

综上，本所认为，项目公司就前述主要关联交易履行了必要的内部审核程序，且相关关联交易均已经审计机构完成审计，符合《公司法》等相关法律规定及项目公司内部控制要求。

15.2 SPV 与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方的关联交易

SPV 系为实施本项目新设的特殊目的公司，除本项目项下相关交易安排外，不涉及其他实际经营活动，与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方未发生关联交易。

15.3 原始权益人、运营管理机构相关业务与项目公司的同业竞争

根据华润商业资产的《营业执照》及公司章程，华润商业资产的经营范围为：以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；接受金融机构委托从事信息技术和流程外包服务（不含金融信息服务）；财务咨询；国内贸易代理；贸易经纪。（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）人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

根据润欣投资的《营业执照》及公司章程，润欣投资的经营范围为：在国家允许外商投资的领域依法进行投资；商业信息咨询、商务信息咨询、企业管理咨询（均不含限制项目）市场营销策划；品牌形象策划；计算机软件的技术服务；计算机网络的技术开发；电子商务平台的技术研发；从事广告业务（法律、行政法规、国务院决定规定需另行办理广告经营项目审批的，需取得许可后方可经营）；物业租赁；日用百货、日用杂品、厨具、玩具、家具、厨房设备、床上用品、宠物用品、鲜花、针纺织品、棉纺织品、服装服饰、配饰、鞋帽、箱包、皮革制品、钟表、眼镜、化妆品及卫生用品、护肤品、珠宝首饰、玉器、工艺美术品（除文物）、工艺礼品、金银饰品、数码电子产品、音响设备及器材、摄影照相器材、家用电器、健身运动器材、计算机软硬件及配件、包装材料的

批发、零售；鞋帽修理服务；服装洗涤及修改服务；打印及复印服务；会务服务；商务信息咨询（不含限制项目）；礼仪策划；展示展览策划；美容美发服务；物业租赁；柜台、摊位出租。（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）人力资源服务；劳务派遣；餐饮服务；停车场服务；物业管理。食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品销售；食品互联网销售；第二类增值电信业务（仅限经营电子商务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

根据项目公司的《营业执照》及公司章程，项目公司的经营范围为：房地产开发、经营；物业管理；房产信息咨询；自有房屋租赁；餐饮管理；食品销售（按相关许可证核定范围经营）；翻译服务；经济与商务咨询服务；日用百货、玩具、家庭用品、文具用品、体育用品及器材、针织纺品、服装鞋帽、皮革制品、化工原料及产品（不含危险化学品）、塑料制品、工艺美术品、珠宝首饰、钟表、金银饰品、化妆品、通信设备（不含卫星广播电视地面接收设施及发射装置）、眼镜、电子产品、五金交电、家具、建材的销售及进出口业务（国家限定公司经营或者禁止进出口的商品除外）；儿童室内游戏娱乐服务（不含电子游艺）；停车场管理服务；园林绿化工程施工。（前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外）（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）一般项目：商业综合体管理服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（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）。

根据华润商业资产（作为原始权益人及运营管理统筹机构）、置地控股（作为原始权益人之控股股东）、华润置地（作为原始权益人之实际控制人）及润欣投资（作为运营管理实施机构）分别出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，前述主体承诺：1.截至本函出具之日，除基础设施项目外，本公司自身和/或其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在基础设施项目所在同一县级行政区划范围内与基础设施项目存在竞争关系的其他竞品项目（与基础设施项目存在竞争性关系的项目以下简称“**竞争性项目**”）。2.在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方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，（督促、要求华润商业资产）以不低于本公司自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，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.如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。4.在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

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

本所律师认为，原始权益人、原始权益人之控股股东、原始权益人之实际控制人、运营管理机构已采取充分、适当的风险缓释措施以避免可能出现的利益冲突。

15.4 基础设施项目对外借款

15.4.1 扩募发行前对外借款情况

根据建行昆山分行与项目公司于 2024 年 6 月 20 日签订的《借款合同》，建行昆山分行向项目公司发放借款 20 亿元，经核查，截至尽调基准日，《借款合同》项下的未偿本金余额为 19.6 亿元。建行昆山分行已经出具《建行确认函》，同意项目公司提前

归还前述借款本息。根据项目公司的书面确认，项目公司将在本次基金变更注册获取中国证监会批文前全额清偿上述借款本息。本所律师认为，该等借款清偿安排符合《基础设施基金指引》第二十八条的相关规定。

除上述情形外，根据项目公司的书面确认，以及其提供的报告时间为 2025 年 8 月 11 日的《企业信用报告（自主查询版）》，截至 2025 年 8 月 11 日，基础设施项目不存在其他尚未清偿完毕的银行贷款。

15.4.2 扩募发行后预计对外借款安排

项目公司与交通银行股份有限公司昆山分行（以下简称“**交通银行昆山分行**”）于 2025 年 7 月 7 日签订了《最高额授信协议》（编号：HRKS202507），约定自 2025 年 7 月 7 日至 2041 年 5 月 20 日期限内，项目公司可以根据需要向交通银行昆山分行申请余额不超过人民币 8 亿元的授信。根据《招募说明书》，在本基金扩募发行后，交通银行昆山分行拟向项目公司发放约 3.666 亿元银行贷款，该笔资金将用于项目公司偿还存量债务，项目公司拟以基础设施项目资产提供抵押担保。具体事宜以双方最终签署的《固定资产贷款合同》及相关担保合同约定为准。

根据《招募说明书》，前述基础设施资产新增对外借款发放后，基础设施基金总资产不超过基础设施基金净资产的 140%。

本所律师认为：上述新增对外借款系在扩募发行完成后发放，不属于本基金扩募发行前已存在的对外借款；该新增对外借款由项目公司以基础设施项目资产提供抵押担保，未依赖外部增信；借款用途系用于偿还基础设施项目存量对外借款，穿透后系弥补基础设施项目开发建设、日常经营、维修改造等过程中产生的资金缺口；基于此，上述新增对外借款符合《基础设施基金指引》第二十八条对基础设施基金成立后新增对外借款的规定。

十六、基础设施基金业务合规性

16.1 华润商业资产为开展消费基础设施业务的独立法人主体

根据华润商业资产的《营业执照》、2024 年度审计报告、公司章程，结合华润商业资产出具的书面确认，并经核查，华润商业资产系开展消费基础设施业务的独立法人主体，未从事商品住宅开发业务。

16.2 华润商业资产的业务与置地控股的商品住宅开发业务有效隔离，保持相对独立

16.2.1 机构独立

从机构独立性角度而言，根据《公司法》、华润商业资产的公司章程以及其书面确认，华润商业资产作为只有一名股东的有限责任公司，不设股东会，根据公司章程的规定设董事会、经理，公司章程规定了股东、董事会和经理的职责权限，并根据不同职能设置了内部组织架构（包括内部管理机构及地方派驻业务部门等），制定了经营管理所需的各项内部制度。

16.2.2 人员独立

从人员独立性角度而言，华润商业资产自行聘用相应的高级管理人员、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，且以华润商业资产自身名义与其员工签署劳动合同。

16.2.3 财务独立

从财务独立性角度而言，根据华润商业资产书面确认，华润商业资产已制定财务管理规定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；其与置地控股不存在共用银行账户、资金混同的情况。此外，华润商业资产已就发行基础设施 REITs 所获得的回收资金的使用建立《基础设施 REITs 回收资金管理规定》，并由董事会负责具体实施。

16.2.4 资产独立

从资产独立性而言，根据华润商业资产书面确认，华润商业资产就日常开展业务所需的设施、设备、办公用房等资产有自购、租赁等不同形式，其中涉及使用置地控股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。

16.2.5 业务独立

从业务独立性角度而言，根据华润商业资产书面确认，就华润商业资产的日常经营事项，华润商业资产根据其公司章程和已制定实施的内部制度进行决策，置地控股仅根据公司章程和《公司法》

等法律规定行使股东权利，参与华润商业资产重大事项的决策，不直接参与华润商业资产的日常业务经营。

综上，本所律师认为，华润商业资产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置地控股的商品住宅开发业务有效隔离，保持相对独立。

16.3 回收资金使用与监管

16.3.1 回收资金使用制度

根据华润商业资产书面确认，华润商业资产就发行基础设施 REITs 回收资金的管理建立了《基础设施 REITs 回收资金管理规定》，实行严格闭环管理，确保遵照相关规定使用净回收资金，切实防范回收资金流入商品住宅或非消费基础设施的商业地产开发领域。如回收资金投资的新项目通过子公司或者其他关联方实施的，该子公司或者其他关联方也应当遵守本公司相关回收资金管理制度。

根据华夏基金提供的制度和流程文件，华夏基金就开展公开募集基础设施证券投资基金业务制定了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司保障性租赁住房公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》⁵⁸，明确规定了基金的存续期管理、回收资金管理等内容。

16.3.2 回收资金使用承诺和监督

华润商业资产已出具《关于募集资金用途的承诺函》，承诺“1. 不以任何方式挪用本公司通过本次交易获得的回收资金；2. 严格遵照相关规定使用回收资金，本公司在本项目申报材料中陈述的募集资金拟投资的固定资产投资项目情况真实。本公司承诺将净回收资金以资本金注入等方式主要用于拟新投资的项目，确保新项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求，且净回收资金主要用于在建项目、前期工作成熟的新建（含改扩建）项目和存量资产收购，确保不会流入商品住宅或非消费基础设施的商业地产开发领域；用于补充原始权益人流动资金等用途的净回收

⁵⁸ 《华夏基金管理有限公司保障性租赁住房公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》第十条规定：“其他领域基础设施基金的原始权益人控股股东或者其关联方涉及商品住宅和商业地产开发业务的，回收资金管理等相关要求参照本指引执行。”

资金比例不超过 15%。本公司承诺本项目发行完成之日起 2 年内,净回收资金使用率原则上不低于 75%,3 年内全部使用完毕,资金使用符合房地产调控政策要求,不得将回收资金变相用于商品住宅开发项目;本公司承诺按照信息披露要求,将回收资金使用等有关情况向社会公开。3.如违反上述承诺,愿接受监管机关的相关处罚。”

置地控股及中国华润有限公司已出具《关于募集资金监督承诺函》,承诺:“1.本公司不以任何方式挪用华润商业资产通过本次交易获得的回收资金。2.本公司严格监督华润商业资产遵照相关规定使用回收资金,确保不会流入商品住宅或非消费基础设施的商业地产开发领域。”

华润商业资产、基金管理人、资产支持证券管理人、招商银行深圳分行已签订《回收资金专户存储监管协议》及《回收资金专户存储监管协议补充协议》,前述协议已明确各方的监督职责并明确回收资金用于消费基础设施项目建设,不得用作其他用途;确需变更回收资金用途的,应当向交易所提交回收资金投向变更报告。

综上,本所律师认为,华润商业资产已制定《基础设施 REITs 回收资金管理的规定》,华润商业资产、置地控股、华润置地及中国华润有限公司已就募集资金使用出具相关的承诺函,相关各方并已签署《回收资金专户存储监管协议》《回收资金专户存储监管协议补充协议》,上述制度、承诺和资金监管安排可实现发行基础设施 REITs 取得的净回收资金闭环管理,华润商业资产就本次扩募并新购入项目不存在以消费基础设施等名义为非消费基础设施等房地产开发项目变相融资,或者变相规避房地产调控要求的情况。

十七、结论

综上所述,本所律师认为:

- 17.1** 华润商业资产自华润置地泰州合法受让项目公司 51%股权后,即持有项目公司 100%股权,从而间接享有基础设施项目完全所有权和经营权利,除该情形外,基金管理人、基金托管人、运营管理机构、原始权益人均具备《基金法》《运作管理办法》及《基础设施基金指引》规定的主体资格和条件;各专业服务类参与机构具备《证券法》《基础设施基

金指引》规定的为基础设施基金提供相应专业咨询服务的主体资格和执业资质。

- 17.2** 基金管理人已就本基金申请变更注册取得了必要的内部决策文件，相关内部决策文件合法、有效。
- 17.3** 除第 9.2.1 条第（3）项、第 9.2.2 条、第 9.3 条以及第 9.4.1 条明确披露的事项外，基础设施项目的权属清晰，资产完整，资产范围明确，项目公司合法享有基础设施项目除人防车位外的建筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，并对人防车位依法享有在平时进行使用、管理及收益的权利。
- 17.4** 除第 10.3.2 条、第 10.3.3 条明确披露的事项外，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》《深交所指引第 3 号》等关于基础设施资产的合规要求。
- 17.5** 以本项目下交易相关方适当签署、履行对应的股权转让协议为前提，基础设施项目转让行为合法合规。
- 17.6** 本基金的治理机制符合《基金法》《基础设施基金指引》等相关规定；基础设施项目运营管理安排符合《基础设施基金指引》的相关规定；项目公司与其关联方之间的关联交易符合《公司法》等相关法律法规和项目公司内部管理制度要求；原始权益人及其控股股东、实际控制人及运营管理机构已作出避免同业竞争的承诺。
- 17.7** 本基金符合《基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》《深交所指引第 3 号》等法律、行政法规和中国证监会、深交所的规定所规定的本基金变更注册的条件。本次基金变更注册尚待中国证监会准予注册，本次扩募并新购入项目尚待召开基金份额持有人大会审议。

本法律意见书正本一式五份，无副本。

（以下无正文，下接签署页）

（此页无正文，为《北京市天元律师事务所关于华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金变更注册的法律意见书》的签署页）

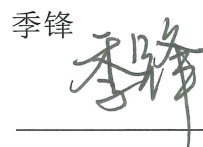
北京市天元律师事务所（盖章）



经办律师：李明玥



季锋



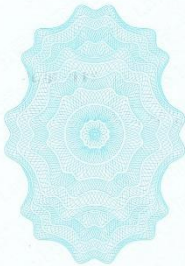
本所地址：中国北京市西城区金融大街 35 号

国际企业大厦 A 座 509 单元，邮编：100033

2025 年 9 月 29 日

北京市天元律师事务所执业许可证

律师事务所执业许可证	
统一社会信用代码: 31110000400795412U	
北京市天元	律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并	
执业。	
发证机关: 北京市司法局	
发证日期: 2022 年 07 月 12 日	
No. 70137522	中华人民共和国司法部监制

	律师事务所 执业许可证 (副本)
	统一社会信用代码: 31110000400795412U
	北京市天元 律师事务所,
	符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
	规定的条件, 准予设立并执业。
	发证机关: 北京市司法局
	发证日期: 2022 年 07 月 12 日

律师事务所登记事项（一）

名 称	北京市天元律师事务所
住 所	北京市西城区金融大街 35 号国 际企业大厦 A 座 509 单元
负 责 人	朱小辉
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	2000.0 万元
主管机关	北京市西城区司法局
批准文号	京司发【1994】194 号
批准日期	1994-10-07

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	黄冠	廖克钟	刘艳	傅思齐
	于进进	孟为	陈竹莎	陆子瑜
	甄月能	卢洋	李化	周雯
	刘宁	唐诤	何鹏	朱凡
	张征	王学军	雷俊	高柳凤
	黄伟	朱振武	柴杰	王立华
	罗卿	张辰扬	高畅	王齐
	朱小辉	曹嘉	杨晓莉	张扬
	李明羽	高霞	韩旭坤	崔成立
	由尚非	王臻	陈胜	李晗
	陈行法	梅晓梅	张玉凯	马运波
	陈卓	曹雯雯	谢嘉芸	王娜
	马骏	史振凯	罗轶	朱晓东
	任燕玲	郭威	杨科	陈华
	黄慧鹏	吴冠雄	韩如冰	朴昱
	王伟	周倩	华秀兰	杨慧鹏
	杨宁	王韶华	宋爽	杨虎城
	刘瑛	许梅	周研	肖爱华
	周世君	孙彦	余明旭	柯湘
	潘静	付文辉	任家桔	严浩
	杨君	刘艺卉	徐萍	张利
	王相平	许亮	曹桂钢	李慧青
	杨晨	李怡星	王涛	殷雄
	孔晓燕	谭清	孙雨林	林海宁
	李松	谢发友	夏晋华	李海江
	宋娟娟	庞秀雯	郑晓磊	朱国辉

律师事务所登记事项（三）

合 伙 人	张顺庆	王传宁	徐伟	刘顺燕
	王帮民	刘顺力	姬玉洁	黄再再
	柳岩	刘亦鸣	胡华伟	陈玉田
	张德仁	王振强	徐宜	朱茵
	陈惠燕	敬华芳	支毅	高梅
	陈昌慧	杨瑞意	王丹丹	李琳
	柳岩	于珍	刘煜	沈泽让
	黄海坤	郭世敬	沈楠	赵巍
	方有明	祝雪薇	黄小雨	王永强
	石旦表	潘达人	董宇建	夏小东
	杨奇	张磊	刘敬梅	徐敬远
	丁潇	吴振	李南	兰伟
	刘斌	张捷	赵磊	肖曦
	贺秋平	李强	蔡磊	周陈又
	解明	翟晓光	马一鸣	高文成
	黄陵	石磊	李强	

律师事务所登记事项（四）

合 伙 人	
-------------	--

律师事务所变更登记 (八)

[illegible]

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二一至二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	成都市西城区市场监督管理局 专用章
考核日期	2022年6月—2023年5月

考核年度	二〇二二至二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2023年6月—2024年5月

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	海晏县住房和城乡建设局
考核日期	2024年10月

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	北京市西城区司法局 专用章
考核日期	2025年6月-2026年5月

考核年度	0-1-0
考核结果	合格
考核机关	支行
考核日期	2012-12-28

考核年度	2019年度
考核结果	良好
考核机关	国家税务总局
考核日期	2020年1月

律师事务所处罚记录

[illegible]

朱小辉律师执业证

执业机构 <u>北京市天元律师事务所</u> 执业证类别 <u>专职律师</u> 执业证号 <u>11101199810401586</u> 法律职业资格 或律师资格证号 <u>019571120070</u> 发证机关 <u>北京市司法局</u> 发证日期 <u>2025</u> 年 <u>05</u> 月 <u>28</u> 日	 持证人 <u>朱小辉</u> 性 别 <u>男</u> 身份证号 <u>110108197112061814</u>																
律师年度考核备案 <table><tr><td>考核年度</td><td>二〇二四年度</td></tr><tr><td>考核结果</td><td>称 职</td></tr><tr><td>备案机关</td><td>北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案</td></tr><tr><td>备案日期</td><td>2025年6月 - 2026年5月</td></tr></table>	考核年度	二〇二四年度	考核结果	称 职	备案机关	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案	备案日期	2025年6月 - 2026年5月	律师年度考核备案 <table><tr><td>考核年度</td><td></td></tr><tr><td>考核结果</td><td></td></tr><tr><td>备案机关</td><td></td></tr><tr><td>备案日期</td><td></td></tr></table>	考核年度		考核结果		备案机关		备案日期	
考核年度	二〇二四年度																
考核结果	称 职																
备案机关	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案																
备案日期	2025年6月 - 2026年5月																
考核年度																	
考核结果																	
备案机关																	
备案日期																	

李明玥律师执业证

执业机构北京市天元律师事务所

执业证类别专职律师

执业证号11101201511193217

法律职业资格或律师资格证号A20081101146641

发证机关北京市司法局

发证日期2025年05月28日



持证人李明玥

性别女

身份证号513922198704200040

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月 - 2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

季锋律师执业证

执业机构 北京市天元律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101201911111406

法律职业资格
或律师资格证号 A20142102130160

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025年05月28日



持证人 季锋

性别 女

身份证号 230184198906306826

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月 - 2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	