

北京市汉坤律师事务所
关于
华夏基金华润有巢租赁住房封闭式
基础设施证券投资基金
2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目
战略配售专项核查
法律意见书



中国北京市东长安街1号东方广场C1座9层100738
电话: (8610)85255500; 传真: (8610)85255511/85255522
北京·上海·深圳·海口·武汉·香港·新加坡·纽约·硅谷
www.hankunlaw.com

目录

一、	战略投资者的选取标准	4
二、	《上交所 REITs 发售业务指引》第三十条及第三十一条之禁止情形核 查	5
三、	战略投资者之配售资格核查	6
四、	战略配售协议	8
五、	本次战略配售的份额数量及比例	8
六、	战略配售获配份额的持有期限	8
七、	结论	8

北京市汉坤律师事务所关于
华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目
战略配售专项核查
法律意见书

致：华夏基金管理有限公司

北京市汉坤律师事务所（简称“**汉坤**”或“**本所**”）是经中华人民共和国（简称“**中国**”）北京市司法局批准设立、有资格依照现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件（统称“**中国法律**”¹），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（简称“**基金管理人**”或“**华夏基金**”）之委托，汉坤依据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《证券期货投资者适当性管理办法（2022修正）》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（简称“**《基础设施基金指引》**”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》（简称“**《上交所REITs业务办法》**”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第2号—发售业务（试行）》（简称“**《上交所REITs发售业务指引》**”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》（简称“**《上交所新购入项目指引》**”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第1号——发售上市业务办理》等中国法律的规定，出具本《北京市汉坤律师事务所关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目战略配售专项核查法律意见书》（简称“**本法律意见书**”）。

根据华夏基金提供的《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）》（简称“**《招募说明书》**”），华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟新购入有巢住房租赁（深圳）有限公司（简称“**有巢深圳**”或“**原始权益人**”）下属公司润灏房屋租赁（上海）有限公司持有的位于中青路588弄1-8号等的保障性租赁住房项目。由华夏基金向中国证券监督管理委员会（简称“**中国证监会**”）申请华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基

¹ 仅为出具本法律意见书之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省的法律。

金（简称“**本基金**”或“**基础设施基金**”）变更注册（简称“**本次扩募**”）。本法律意见书第三部分“战略投资者之配售资格核查”列示的主体拟作为战略投资者（简称“**战略投资者**”）参与本次扩募的战略配售（简称“**本次战略配售**”）。

本法律意见书仅就参与本次战略配售的战略投资者的选取标准、配售资格是否符合法律法规要求等相关问题发表法律意见，在本法律意见书中涉及财务数据、会计、审计、税收、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引述，并不意味着汉坤对这些内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的评价、意见和保证。

为出具本法律意见书，汉坤依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次战略配售所涉及的战略投资者相关事项进行了核查，查阅了本所律师认为出具本法律意见书所必需查阅的文件，并就与本次战略配售相关的问题向有关人员做了询问或与之进行了必要的讨论。

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

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，汉坤依赖基金管理人、原始权益人等本次扩募参与机构，以及战略投资者或者其他有关机构出具的证明文件、确认文件或报告文件出具法律意见。

本法律意见书仅供基金管理人为核查本次战略配售的战略投资者资格之目的使用，本法律意见书不得由任何其他人使用，或用于任何其他目的。

基于上述，汉坤出具法律意见如下：

一、战略投资者的选取标准

2025年12月1日，基金管理人以通讯方式召开基金份额持有人大会，大会审议通过了《关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目及相应调整基金管理费的议案》以及

《关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金延长基金合同期限的议案》等两项议案并形成了通过该等议案的决议（合称“《持有人大会议案及决议》”）。根据《持有人大会议案及决议》以及《<关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目及相应调整基金管理费的议案>的说明》，本基金拟申请通过向原基金份额持有人配售份额（简称“**向原持有人配售**”）的方式发售扩募份额。并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，按照一定折扣合理确定发售价格。

根据基金管理人提供的《招募说明书》《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》（简称“《基金合同》”）、《持有人大会议案及决议》，本基金拟申请通过向配售权益登记日²登记在册的原基金份额持有人按相同的配售比例配售扩募份额的方式发售扩募份额，原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与本次战略配售，除前述主体以外本次扩募无其他战略投资者。

根据基金管理人提供的《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募向原持有人配售份额发售公告》³（简称“《发售公告》”）以及基金管理人与战略投资者签署的战略投资者配售协议等相关文件，参与本次战略配售的投资者符合国家法律、法规、业务规则要求，通过战略配售认购本基金基金份额并签署战略投资配售协议。

本所认为，本次扩募的战略投资者范围及选取标准符合《基础设施基金指引》第十八条⁴、《上交所REITs发售业务指引》第二十六条⁵和《上交所新购入项目指引》第三十七条⁶的规定。

二、《上交所REITs发售业务指引》第三十条及第三十一条之禁止情形核查

² 此处权益登记日为向原持有人配售的权益登记日，与基金份额持有人大会的权益登记日不同。

³ 基金管理人经办人于2025年11月28日（汉坤收件人电子邮箱系统显示时间）向汉坤发出的《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募向原持有人配售份额发售公告》。

⁴ 《基础设施基金指引》第十八条规定：“基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的20%，其中基金份额发售总量的20%持有期自上市之日起不少于60个月，超过20%部分持有期自上市之日起不少于36个月，基金份额持有期间不允许质押。原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的基础设施基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。”

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者可以参与基础设施基金份额战略配售，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于12个月。”

⁵ 《上交所REITs发售业务指引》第二十六条规定：“基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及符合本指引第十二条规定的专业机构投资者，可以参与基础设施基金的战略配售。”

⁶ 《上交所新购入项目指引》第三十七条规定“基础设施基金扩募的，向新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方配售的基金份额、占本次扩募发售比例及持有期限等应当符合《基础设施基金指引》第十八条相关规定，中国证监会认定的情形除外。”

基金管理人已承诺，其就基础设施基金向战略配售投资者配售基金份额事项，不存在承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为，不存在直接或间接采取任何对本基金投资价值及投资人的投资决策判断产生重大影响的行为。

战略投资者已承诺，认购主体所缴付的认购资金均为自有资金，参与本次战略配售符合认购主体的业务方向；认购主体不存在接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金战略配售的情形；认购主体不存在接受或要求基础设施基金基金管理人、财务顾问（如有）承诺基金上市后基金份额价格将上涨、财务顾问（如有）费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为的情形。

鉴上，本次战略配售不存在《上交所REITs发售业务指引》第三十条⁷及三十一条⁸规定的禁止性情形。

三、战略投资者之配售资格核查

根据基金管理人提供的《发售公告》以及基金管理人与战略投资者签署的战略投资者配售协议等相关文件，参与本次战略配售的投资者为本次扩募的原始权益人有巢深圳。

3.1 有巢深圳

3.1.1 有巢深圳的基本情况

根据深圳市市场监督管理局于2022年4月22日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300MA5F5BRW08）、有巢深圳的公司章程以及国家企业信用信息公示系统⁹的公示信息，有巢深圳的基本情况如下：

名称	有巢住房租赁（深圳）有限公司
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华润置地大厦B座2303

⁷ 《上交所REITs发售业务指引》第三十条规定：“战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。”

⁸ 《上交所REITs发售业务指引》第三十一条规定：“基金管理人、财务顾问向战略投资者配售基金份额的，不得承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为。”

⁹ 网址：www.gsxt.gov.cn，最后查询时间：2025年11月28日。除非另有说明，本法律意见书中所述网址的最后查询时间均为2025年11月28日。

法定代表人	陈嘉
注册资本	180,000 万元人民币
成立日期	2018 年 5 月 25 日
营业期限	2018 年 5 月 25 日至无固定期限
经营范围	从事计算机科技、网络信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；自有物业租赁，公寓、商铺、写字楼租赁（以上均不含金融租赁业务）；物业管理，企业管理咨询，为酒店提供管理服务，产业孵化器服务，为餐饮企业提供管理服务，文化艺术交流策划咨询，商务咨询，企业形象策划，市场营销策划，会务服务，展览展示服务，市场信息咨询与调查，公关服务，数据处理，销售日用百货，工程测量勘察，在网上从事商贸活动（不含限制项目），票务代理，酒店式公寓出租；为公寓提供管理服务，住房租赁经营，场地租赁，从事广告业务，商业活动策划，洗衣服务，家具安装，代收代缴水电费，商业运营管理，商业信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）停车场的经营和管理，打印及复印，销售食品，提供旅馆住宿服务（限分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经核查有巢深圳的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2025 年 11 月 28 日，有巢深圳系有效存续的有限责任公司。

3.1.2 有巢深圳作为原始权益人参与本次战略配售的资格

根据基金管理人提供的《招募说明书》《基金合同》，有巢深圳为本次扩募的原始权益人，符合《基础设施基金指引》第十八条、《上交所 REITs 发售业务指引》第二十六条和《上交所新购入项目指引》第三十七条关于原始权益人作为战略投资者的资格要求。

3.1.3 小结

本所认为，有巢深圳符合《基础设施基金指引》第十八条、《上交所 REITs 发售业务指引》第二十六条、《上交所新购入项目指引》第三十七条的规定以及《招募说明书》《基金合同》《持有

人大会议案及决议》约定的本次扩募战略投资者选取标准，具备作为原始权益人参与本次战略配售的资格。

四、 战略配售协议

经核查基金管理人提供的其与有巢深圳签署的战略投资者配售协议，该协议的内容不存在违反《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）等法律、行政法规强制性规定的情形，协议内容合法、有效。

五、 本次战略配售的份额数量及比例

根据基金管理人提供的《招募说明书》《基金合同》《发售公告》等相关文件，本次扩募发售战略配售份额占本次扩募发售总份额的34%，原始权益人将作为本次扩募的战略投资者拟参与认购的战略配售份额占本次扩募发售总份额的34%。

经核查基金管理人与战略投资者签署的战略投资者配售协议，以及战略投资者作出的书面承诺，本所认为，本次向原始权益人战略配售的比例符合《基础设施基金指引》第十八条、《上交所新购入项目指引》第三十七条和《上交所REITs业务办法》第二十条¹⁰的规定以及《招募说明书》《基金合同》《持有人大会议案及决议》的约定。

六、 战略配售获配份额的持有期限

根据基金管理人提供的《招募说明书》《基金合同》《发售公告》等相关文件，原始权益人有巢深圳获得的战略配售基金份额占本次扩募发售总份额20%的部分自扩募份额上市之日起60个月内不得转让，超过20%的部分自扩募份额上市之日起36个月内不得转让。

鉴上，本所认为，在本次战略配售中，战略投资者获配份额的持有期限符合《基础设施基金指引》第十八条、《上交所新购入项目指引》第三十七条和《上交所REITs业务办法》第二十条的规定。

七、 结论

综上所述，本所认为，截至本法律意见书出具之日，本次扩募发售战略投资者的选取标准、配售资格、战略配售的比例、获配份额的持有期限符合《基

¹⁰ 《上交所REITs业务办法》第二十条规定：“[...]基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售总量的20%，其中基金份额发售总量的20%持有期自上市之日起不少于60个月，超过20%部分持有期自上市之日起不少于36个月，基金份额持有期间不允许质押。

基础设施项目控股股东或实际控制人，或其同一控制下的关联方，原则上还应当单独适用前款规定。”

基础设施基金指引》《上交所REITs业务办法》《上交所REITs发售业务指引》《上交所新购入项目指引》《持有人大会议案及决议》的相关规定；本次扩募发售不存在《上交所REITs发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形；战略投资者配售协议不存在违反《民法典》等法律、行政法规强制性规定的情形，协议内容合法、有效。

本法律意见书正文一式伍份，无副本。

（以下无正文，下接签署页）

(此页无正文，为《北京市汉坤律师事务所关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目战略配售专项核查法律意见书》的签署页)



负责人：

李卓蔚

经办律师：

方榕

王香云

2025 年 12 月 1 日