

# 北京市中伦律师事务所

## 关于

### 申请募集注册

### 中航北京昌保租赁住房 封闭式基础设施证券投资基金的

### 法律意见书

二〇二五年十二月

## 目 录

主要释义 .....	6
一、 关于拟任基金管理人.....	8
二、 关于基金托管人.....	11
三、 关于原始权益人.....	15
四、 关于拟任运营管理机构.....	20
五、 关于其他主要机构.....	22
六、 关于本基金募集的条件.....	26
七、 关于基础设施项目 .....	28
八、 关于项目公司的合法合规性.....	49
九、 关于基础设施项目所涉及的转让安排 .....	52
十、 关于内部治理安排的合规性.....	58
十一、 关于关联交易、同业竞争.....	60
十二、 其他.....	62
十三、 结论性意见.....	63



北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层 邮编：100020  
22-24/F & 27-31/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航北京昌保租赁住房

### 封闭式基础设施证券投资基金的

### 法律意见书

致：中航基金管理有限公司

北京市中伦律师事务所（以下简称“**本所**”）是在中华人民共和国（以下简称“**中国**”，为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以及中国台湾地区）境内执业的专业法律服务机构。受中航基金管理有限公司（以下简称“**中航基金**”或“**基金管理人**”）的委托，本所现就中航基金申请募集注册（以下简称“**本次基金募集**”）中航北京昌保租赁住房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**”或“**基础设施 REITs**”）并以本基金资产通过特殊目的载体投资于基础设施项目的事项（以下简称“**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“**《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》**”）、《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》《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023年修订）》（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）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（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）》《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）》、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）有关资产证券化业务的规定、中国证券投资基金业协会有关资产证券化业务的相关规定以及深圳证券交易所有关资产证券化业务的相关业务规则等法律、法规和规范性文件，本所对本次基金募集的合法有效性进行了审查和判断，就本基金所涉有关事宜出具本法律意见书。

除上下文另有规定以外，本法律意见书中的词语以及所述的解释规则与《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》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航基金、中航证券有限公司（以下简称“中航证券”或“计划管理人”或“资产支持证券管理人”）、北京市昌平保障房建设投资管理有限公司（以下简称“昌平保障房公司”或“原始权益人”或“运营管理机构”）、北京昌保住房租赁有限公司（以下简称“项目公司”）等机构提供的与交易各方及基础资产相关的法律文件，并就本次基金募集的相关问题向中航基金、中航证券、原始权益人、运营管理机构、项目公司及其他相关方等主体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. 中航基金、中航证券、原始权益人、运营管理机构、项目公司及其他交易相关方提交给本所的文件和材料均真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且提交给本所的文件复印件或以电子邮件或其他电

子传输方式提交给本所的文件均与该等文件的原件一致，且事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。中航基金、中航证券、原始权益人、运营管理机构、项目公司及其他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。

2. 各方在本基金相关文件中关于事实的陈述和保证（本法律意见书中对之专门发表意见的事实除外）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. 在本次基金募集前，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、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）。

4. 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，本所律师声明如下：**

1. 本所律师依据《证券法》《基金法》《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）》等规定及尽职调查基准日（系指 2025 年 9 月 30 日，以下简称“**尽调基准日**”）以前本所律师已知悉的已经发生或者存在的事实发表意见。

2. 本所根据截至尽调基准日已经发生或存在的事实，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对有关事实进行了尽职调查，不存在对转让行为

合法性等重大问题应发现而未发现情况，不存在与原始权益人及基金管理人等串通、隐瞒情况，法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。

3. 除本法律意见书另有说明外，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的中国（为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区）相关法律、行政法规、规章、规范性文件，同时充分考虑了有关政府机构给予的有关批准、核准、确认和备案，并基于本所律师对该等规定的理解而出具。本所不对相关法律法规或政策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. 本所仅就与本次基金募集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、信用评级、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、信用评级、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、关联交易价格确定方式的公允性、股权转让对价的公允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。本所律师在制作法律意见书的过程中，对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士特别的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

5. 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，本所依赖有关政府主管部门、中航基金、中航证券、原始权益人、运营管理机构、项目公司或者其他有关机构出具的证明文件、资料及所作书面或口头说明、承诺或确认等出具相关法律意见。如果存在与相关主体所出具的证明文件、资料及所作书面或口头说明、承诺或确认不一致的，导致本所和/或相关方遭受任何实际损失的，相应机构应就所受损失承担相应赔偿责任。

6. 本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于相关主体向本所提供的证明文件、资料及所作书面或口头说明、承诺或确认的真实性、完整性、准确性。

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圳证券交易所申报。

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。

**基于上述假设及声明，本所出具法律意见如下：**

## 主要释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下述词语分别具有以下含义：

简称	全称或含义
本次基金募集	中航基金申请募集中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
本项目	中航基金申请募集中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金并以本基金资产通过特殊目的载体投资于基础设施项目之项目
本基金/ 基础设施基金	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	中航证券-北京昌保租赁住房 1 号基础设施资产支持专项计划
《基金合同》	《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》
《招募说明书》	《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》
《托管协议》	《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》
《运营管理协议》	基金管理人、运营管理机构与项目公司就委托运营管理机构对基础设施项目进行运营管理事宜签订的《运营管理服务协议》以及对该协议的任何有效修改或补充
基金管理人/ 中航基金	中航基金管理有限公司
资产支持证券管理人/计划管理人/中航证券	中航证券有限公司
基金托管人/中国银行	中国银行股份有限公司
资产支持证券托管人/计划托管人/中国银行北京分行	中国银行股份有限公司北京市分行
昌平保障房公司/原始权益人/运营管理机构	北京市昌平保障房建设投资管理有限公司
项目公司	北京昌保住房租赁有限公司
基础设施项目	指：（i）位于昌平区能源西路 2 号院的滟澜新宸项目，包括昌平区能源西路 2 号院 3、4、6、8 号楼共



简称	全称或含义
	计 749 套公租房，对应《不动产权证书》编号为“京（2025）昌不动产权第 0040215 号”、“京（2025）昌不动产权第 0040179 号”、“京（2025）昌不动产权第 0040188 号”及“京（2025）昌不动产权第 0040183 号”，共有宗地面积 83,656.1 平方米，建筑面积合计为 57,348.12 平方米；（ii）位于昌平区沟自头街 3 号院一区的国瑞熙院项目，包括昌平区沟自头街 3 号院一区 1 号楼、2 号楼和 4 号楼共计 337 套公租房，对应《不动产权证书》编号为“京（2025）昌不动产权第 0040194 号”、“京（2025）昌不动产权第 0040163 号”和“京（2025）昌不动产权第 0040181 号”，共有宗地面积为 66,276.55 平方米，建筑面积合计为 29,905.1 平方米；以及（iii）位于昌平区岭上东路 6 号院的未来融尚家园项目，包括昌平区岭上东路 6 号院 1 号楼和 3 号楼共计 306 套公租房和 2 套公租房商业用房，对应《不动产权证书》编号为“京（2025）昌不动产权第 0040205 号”和“京（2025）昌不动产权第 0040208 号”，共有宗地面积为 8,073.42 平方米，建筑面积合计为 18,387.03 平方米。
《中航基金公司章程》	《中航基金管理有限公司章程》及其修正案
《昌平保障房公司章程》	《北京市昌平保障房建设投资管理有限公司章程》及其修正案
《项目公司章程》	《北京昌保住房租赁有限公司章程》及其修正案
《项目公司股权转让协议》	计划管理人（代表专项计划）拟与原始权益人、项目公司就项目公司股权转让事宜所签署的协议
《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》
《托管办法》	《证券投资基金托管业务管理办法》
《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）（2023 年修订）》
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
本所/本所律师	北京市中伦律师事务所
中国证监会	中国证券监督管理委员会
深交所	深圳证券交易所
元	中国法定货币人民币元

## 一、 关于拟任基金管理人

根据《中航北京昌保租赁住房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《中航北京昌保租赁住房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》”),本基金的拟任基金管理人为中航基金。

### (一) 公开募集证券投资基金管理人的相关主体资格

1. 根据中国证监会于 2016 年 6 月 8 日核发的《关于核准设立中航基金管理有限公司的批复》(证监许可〔2016〕1249 号)、中国证监会公布的《公募基金管理机构名录(2025 年 10 月)》、中航基金持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》,截至尽调基准日,中航基金为经中国证监会批准依法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。

2. 根据中航基金提供的人员情况和拟任基金经理情况等相关资料和中航基金出具的说明及确认文件,截至尽调基准日,中航基金具有与管理本基金相适应的基金经理等业务人员,符合《运作管理办法》第六条第(二)项的规定。

3. 根据中航基金出具的说明及确认文件,并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)、中国证监会网站(<http://www.csrc.gov.cn>)、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(<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn>)、中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/>)、中国市场监管行政处罚文书网(<http://cfws.samr.gov.cn/>)等网站,截至尽调基准日,中航基金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,亦不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查,或者正处于整改期间的情形,符合《运作管理办法》第六条第(三)、(四)项的规定。

4. 根据中航基金出具的说明及确认文件,截至尽调基准日,中航基金最近

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。

5. 根据中航基金出具的说明及确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)、中国证监会网站(<http://www.csrc.gov.cn>)、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(<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn>)、中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/>)、中国市场监管行政处罚文书网(<http://cfws.samr.gov.cn/>)等网站，截至尽调基准日，中航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，符合《运作管理办法》第六条第（六）项的规定。

6. 根据中航基金出具的说明及确认文件及其提供的《中航基金管理有限公司章程》（以下简称“《中航基金公司章程》”）等文件，截至尽调基准日，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，中航基金具有健全的组织机构和管理制度，财务状况良好，经营行为规范，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险，符合《运作管理办法》第六条第（七）项的规定。

## （二）《基础设施基金指引》关于基金管理人的主体资格要求

1. 根据中航基金持有的《营业执照》并经查询国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)，中航基金成立于2016年6月16日，截至尽调基准日，已成立满3年。根据中航基金出具的说明及确认文件并经公开渠道查询中航基金的基金产品情况，截至尽调基准日，中航基金资产管理经验丰富、公司治理健全、内控制度完善，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（一）项规定。

2. 根据《招募说明书》、中航基金出具的说明及确认文件等，截至尽调基准日，中航基金设置了独立的基础设施基金投资管理部门，已配备不少于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 人具备 5 年以上基础设施项目运营经验，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（二）项规定。

3. 根据中航基金出具的说明及确认文件以及中航基金提供的财务数据资料，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，中航基金财务状况良好，能满足持续运营、业务发展和风险防范的需要，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（三）项规定。

4. 根据中航基金出具的说明及确认文件并经本所查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、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（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）等网站，截至尽调基准日，中航基金具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（四）项规定。

5. 根据《招募说明书》、中航基金出具的说明及确认文件及其提供的制度文件，截至尽调基准日，中航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，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（五）项规定。

6. 根据《招募说明书》、中航基金出具的说明及确认文件并经公开渠道查询中航基金管理的产情况，截至尽调基准日，中航基金具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员，具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，且同类产品或业务不存在重大未决风险事项，符合《基础设施基金指引》第五条第二款规定。

7. 本基金拟新投资的专项计划的资产支持证券管理人为中航证券。经核查国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），中航证券持有中航基金 55%

股权，本所律师认为，中航基金担任基金管理人、中航证券担任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。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，中航基金具备《基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》等相关法律法规规定的作为本基金的基金管理人的主体资格。

## 二、 关于基金托管人

根据《基金合同》及《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》（以下简称“《托管协议》”），本基金的拟任基金托管人为中国银行股份有限公司（不含分支机构，以下简称“基金托管人”或“中国银行”）。

### （一）公开募集证券投资基金托管人的相关主体资格

1. 根据中国证监会、中国人民银行于 1998 年 7 月 3 日下发的《关于核准中国银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基字〔1998〕24 号）以及中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2025 年 10 月）》，中国银行具有证券投资基金托管人资格。根据中国银行提供的《营业执照》《金融许可证》，截至尽调基准日，中国银行为依法设立并具有证券投资基金托管业务资格的商业银行，符合《基金法》第三十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

2. 根据《招募说明书》、中国银行出具的说明及确认文件并经本所律师核查，中国银行具有与托管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。

3. 根据《招募说明书》、中国银行出具的说明及确认文件、中国银行披露的 2024 年年度报告、2025 年半年度报告及 2025 年第三季度报告并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、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（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、国家金融监督管理总局网站（原中国银行保险监督管理委员会网站，下同，<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）等网站，截至本法律意见书出具之日，中国银行最近一年受到行政处罚的情况如下：

2025 年 10 月 31 日，国家金融监督管理总局公示行政处罚信息，因相关公司治理、贷款、同业、票据、资产质量、不良资产处置等业务管理不审慎，对中国银行罚款 9,790 万元，对陈梓、刘伶俐、张惠娟、何春耕、余荣刚警告并罚款合计 30 万元。根据中国银行出具的说明及确认文件，前述行政处罚与其托管业务无关，不影响中国银行作为基金托管人履职和资格。

除上述行政处罚记录外，截至本法律意见书出具之日，于前述信息渠道，中国银行最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚。

4. 根据《招募说明书》、中国银行披露的近三年年度报告、2025 年半年度报告及 2025 年第三季度报告和中国银行出具的说明及确认文件并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、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（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、国家金融监督管理总局网站（<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）等网站，截至尽调基准日，于前述信息渠道，中国银行不存在因与托管业务相关的重大违法违规行为、严重失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形，符合《运作管理办法》第六条第（四）项和《托管办法》的相关规定。

5. 根据中国银行出具的说明及确认文件并经本所律师检索中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>），截至尽调基准日，于前述信息渠道，中国银行最近一



年向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，符合《运作管理办法》第六条第（五）项的规定。

6. 根据《招募说明书》、中国银行披露的近三年年度报告、2025 年半年度报告及 2025 年第三季度报告和中国银行出具的说明及确认文件并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、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（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、国家金融监督管理总局网站（<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）等网站，截至尽调基准日，于前述信息渠道，中国银行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，符合《运作管理办法》第六条第（六）项的规定。

7. 根据《招募说明书》、中国银行出具的说明及确认文件、中国银行披露的近三年年度报告、2025 年半年度报告、2025 年第三季度报告以及 2024 年度内部控制评价报告，截至尽调基准日，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，中国银行具有健全的组织机构和管理制度，经营行为规范，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，符合《运作管理办法》第六条第（七）项的规定。

8. 根据中航基金、中国银行的说明及确认文件并经本所律师适当核查，截至尽调基准日，中国银行与中航基金不存在相互投资和持有股份的情形，符合《基金法》第三十五条的规定。

## （二）《基础设施基金指引》关于基金托管人的主体资格要求

1. 根据中国银行出具的说明及确认文件并经查询中国银行披露的近三年年度报告、2025 年半年度报告及 2025 年第三季度报告等资料，截至尽调基准日，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，中国银行财务状况良好，风险

控制指标符合监管部门相关规定，符合《基础设施基金指引》第六条第一款第（一）项规定。

2. 根据中国银行披露的近三年年度报告、2025 年半年度报告、2025 年第三季度报告和中国银行出具的说明及确认文件并经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、国家金融监督管理总局网站（<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://hd.chinatax.gov.cn/nszx/InitMajor.html>）、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（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）等网站，截至尽调基准日，于前述信息渠道，中国银行具有良好的社会声誉，最近一年在金融监管、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》第六条第一款第（二）项规定。

3. 根据《招募说明书》及中国银行出具的说明及确认文件并经本所律师核查，截至尽调基准日，中国银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，符合《基础设施基金指引》第六条第一款第（三）项规定。

4. 根据《招募说明书》及中国银行出具的说明及确认文件，截至尽调基准日，中国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，符合《基础设施基金指引》第六条第一款第（四）项规定。

5. 本基金拟投资的专项计划的资产支持证券托管人为中国银行北京分行，根据中国银行于 2024 年 12 月 31 日下发的《中国银行关于发送 2025 年集团基本授权方案的通知》（中银发〔2024〕843 号），中国银行北京分行被授权从事托管业务。鉴于中国银行北京分行属于中国银行的分支机构、不具有法人主体资格，且已就专项计划资产支持证券的托管取得中国银行的内部授权，本所律师认为，中国银行担任基金托管人、中国银行北京分行担任资产支持证券托管人的安排符



合《基础设施基金指引》有关“基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人”的规定。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，中国银行具备《基金法》《运作管理办法》《托管办法》《基础设施基金指引》等相关法律法规规定的作为本基金基金托管人的主体资格。

### 三、 关于原始权益人

#### （一）设立及存续

根据昌平保障房公司现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，昌平保障房公司的基本情况如下：

企业名称	北京市昌平保障房建设投资管理有限公司
统一社会信用代码	91110114085465105E
法定代表人	张霞
住所	北京市昌平区天通中苑二区 10 号楼 1 至 3 层 101
成立日期	2013 年 12 月 24 日
注册资本	人民币 265,804.583487 万元
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（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）（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

根据《昌平保障房公司章程》并经本所律师检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，昌平保障房公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，昌平保障房公司不存在破产、解散、清算以及其他根据我国现行法律法规和《昌平保障房公司章程》的规定应当终止的情形。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，昌平保障房公司为依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在根据有关法律法规及其《昌平保障房公司章程》规定应当终止的情形。

## （二）享有基础设施项目权益情况

根据昌平保障房公司和项目公司的确认，并经本所律师审查项目公司现有的公司章程，以及登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）查询，截至尽调基准日，昌平保障房公司合法持有项目公司 100%股权和其他附属权益及衍生权益，如本法律意见书之“七、关于基础设施项目”和“八、关于项目公司的合法合规性”所述，基础设施项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司。因此，昌平保障房公司间接享有基础设施项目完全所有权，不存在重大经济或法律纠纷。

## （三）信用、内部控制制度和持续经营能力

根据昌平保障房公司的确认及其近三年度审计报告及截至 2025 年 9 月 30 日期间的财务报表、中国人民银行征信中心于 2025 年 12 月 18 日出具的《企业信用报告（自主查询版）》（编号：2025121815195320081873），截至尽调基准日，昌平保障房公司无不良信贷记录，亦无资不抵债等严重影响公司持续经营能力的情形，信用稳健，不存在持续经营方面的法律障碍。

根据《昌平保障房公司章程》，昌平保障房公司已按照《公司法》等相关法律法规，建立法人治理结构。经审阅《昌平保障房公司章程》及昌平保障房公司提供的内部控制制度等文件并经昌平保障房公司所作确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，昌平保障房公司已制定内部控制制度。

## （四）违法违规及失信情况

根据昌平保障房公司的确认及经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站

(<https://www.mem.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部网站(<http://www.mee.gov.cn/>)、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站(<http://www.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站(<http://www.ndrc.gov.cn/>)、中华人民共和国财政部网站(<http://www.mof.gov.cn/>)、国家税务总局网站(<http://www.chinatax.gov.cn/>)、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(<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、“中国执行信息公开网”(<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>)、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统”(<http://www.gsxt.gov.cn>)，截至尽调基准日，昌平保障房公司最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，昌平保障房公司依法设立且合法存续，信用稳健，已制定内部控制制度，不存在持续经营方面的法律障碍，且不属于失信被执行人，间接享有基础设施项目完全所有权，不存在重大经济或法律纠纷，最近三年不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域重大违法违规记录，不属于重大税收违法案件当事人，亦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，符合《基础设施基金指引》第八条第（一）项和第（二）项的相应规定。

#### （五）独立性和回收资金使用与监管

##### 1. 原始权益人独立性

根据昌平保障房公司现行有效的营业执照、《昌平保障房公司章程》等资料，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)查询，截至尽调基准日，昌平保障房公司的经营范围为“一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许

可项目：建设工程施工。（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）（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）”。其中不包括商品住宅开发业务。

昌平保障房公司已出具《确认及承诺函》，确认昌平保障房公司为开展保障性租赁住房业务的独立法人，不涉及且承诺未来不开展商品住宅和商业地产开发业务，确认并承诺在资产、业务、财务、人员和机构等方面与商品住宅和商业地产开发业务有效隔离，保持相对独立。

根据昌平保障房公司介绍，原始权益人存在开展商品住宅和商业地产开发业务关联方。经审阅《昌平保障房公司章程》及昌平保障房公司提供的内部控制制度等文件并经昌平保障房公司所作确认，昌平保障房公司在业务、财务、人员、资产和机构等方面与商品住宅和商业地产开发业务有效隔离，保持相对独立：

#### （1）业务独立

昌平保障房公司系能够独立开展业务的法人主体，昌平保障房公司根据《昌平保障房公司章程》和内部制度对日常经营事项进行决策。昌平保障房公司的唯一股东北京昌鑫建设投资有限公司根据公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与昌平保障房公司重大事项的决策。

#### （2）财务独立

昌平保障房公司制定了必要的财务管理制度等内部控制制度，并配备了财务负责人等财务人员，拥有独立的财务核算系统及银行账户，定期接受会计师事务所审计，其与控股股东或关联方之间不存在共用银行账户、资金混同的情况。

#### （3）人员独立

昌平保障房公司的总理由北京市昌平区人民政府任命，财务负责人等高级管理人员已与昌平保障房公司签署劳动合同，且未在开展商品住宅和商业地产开发业务的控股股东或关联方企业中任职。

#### （4）资产独立

昌平保障房公司对于主要资产均具备完整的产权或使用权，并按照企业会计政策登记入账，资产权属清晰，不与控股股东、实际控制人及其下属企业资产发生混同，关联交易具有合理商业目的且对价公允。

#### （5）机构独立

根据《昌平保障房公司章程》，昌平保障房公司设股东、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，制定了经营管理所需的董事会议事规则、实物资产管理制度、保障性住房出租收益管理制度、安全生产责任制度、投资建设项目管理制度、保障房内部审计管理办法等内部制度。

综上，本所律师认为，昌平保障房公司是能够独立开展业务的独立法人实体，其未开展商品住宅和商业地产开发业务，在业务、财务、人员、资产和机构等方面与商品住宅和商业地产开发业务有效隔离，保持相对独立。

### 2. 回收资金使用与监管

#### （1）回收资金使用制度

根据昌平保障房公司提供的制度文件，昌平保障房公司就发行基础设施 REITs 回收资金的管理建立了《基础设施 REITs 回收资金管理制度》，对回收资金用途管理、预算管理、报送机制、监督与审查机制等方面内容进行了明确规定。

#### （2）回收资金使用承诺和监督

昌平保障房公司已出具《承诺函》，承诺将滟澜新宸项目、国瑞熙院项目、未来融尚家园项目所收取的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；用于补充发起人（原始权益人）流动资金等用途的净回收资金比例不超过 15%。回收资金可按照市场化原则依法合规跨区

域、跨行业使用（国家有特殊规定除外）；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应不低于 75%，3 年内应全部使用完毕；应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。北京昌鑫建设投资有限公司已出具《确认及承诺函》，承诺监督昌平保障房公司遵照相关规定使用回收资金，不得以任何方式挪用昌平保障房公司通过本次交易获得的回收资金。

根据昌平保障房公司的确认，昌平保障房公司、基金管理人、计划管理人拟与存放回收资金的商业银行签订《回收资金专户存储监管协议》，约定回收资金用于经监管机构审批同意的基础设施项目的投资和建设，不得用作其他用途，不得用于商品住宅或商业地产开发，且基金管理人与计划管理人有权对回收资金使用情况进行监督。

综上，本所律师认为，昌平保障房公司已制定《基础设施 REITs 回收资金管理制度》，昌平保障房公司、北京昌鑫建设投资有限公司已就募集资金使用出具相关的承诺函，昌平保障房公司、基金管理人、计划管理人拟与存放回收资金的商业银行签订《回收资金专户存储监管协议》，昌平保障房公司就发行本次基础设施 REITs 不存在为商品住宅或商业地产开发业务变相融资，或者变相规避房地产调控要求的情况。

#### **四、 关于拟任运营管理机构**

基金管理人拟委托昌平保障房公司担任基础设施项目的运营管理机构。

昌平保障房公司的基本情况见本法律意见书“三、关于原始权益人”。

根据昌平保障房公司出具的说明及确认文件，昌平保障房公司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；根据《昌平保障房公司章程》、昌平保障房公司近三年度审计报告及截至 2025 年 9 月 30 日期间的财务报表并经昌平保障房公司确认，昌平保障房公司已按照《公司法》等相关法律法规建立法人治理结构，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，



昌平保障房公司的公司治理与财务状况良好，符合《基础设施基金指引》第四十条第一款第（二）项和第（三）项规定。

经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，昌平保障房公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单（黑名单），不存在破产、解散、清算以及其它根据我国现行法律、行政法规和《昌平保障房公司章程》的规定应当终止的情形。基于前述并经查阅昌平保障房公司 2024 年度的审计报告等以及昌平保障房公司的确认，本所律师认为，截至尽调基准日，昌平保障房公司不存在影响其持续经营的法律障碍。

经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、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（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“中国执行信息公开网”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn>）并经昌平保障房公司确认，截至尽调基准日，昌平保障房公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务领域不存在重大违法违规记录。

根据《基础设施基金指引》第四十条规定，昌平保障房公司应当按照《基金法》规定经中国证监会备案。

本所律师认为，昌平保障房公司按照《基金法》在中国证监会完成备案后，昌平保障房公司符合《基础设施基金指引》第四十条第一款规定的作为基础设施项目运营管理机构资质。

## 五、 关于其他主要机构

### （一）资产评估机构

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“**戴德梁行**”）为基础设施项目提供服务的资产评估机构。

根据戴德梁行现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，戴德梁行的基本情况如下：

企业名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
法定代表人	程家龙
住所	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1
成立日期	2003年4月7日
注册资本	人民币500万元
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估

戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅核发证书编号为粤房估备字壹0200022的《房地产估价机构备案证书》，备案等级为一级。

经检索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（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、全国房地产估价行业管理信息平台（<http://pt.cirea.org.cn>）并根据戴德梁行的确认，截至确认函出具之日（2025年12月12日），戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响其独立性的行为。



经检索中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、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（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），并经戴德梁行确认，截至确认函出具之日（2025 年 12 月 12 日），戴德梁行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。

经查询中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>），戴德梁行已完成从事证券服务业务资产评估机构备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

## （二）律师事务所

本所为本次基金募集提供相应法律服务。

根据本所现行有效的执业许可证，并经本所律师登录北京市律师协会网站自查，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
负责人	张学兵
地址	北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层
成立日期	1994 年 11 月 10 日
企业类型	特殊的普通合伙

本所现持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码 31110000E00018675X）。

经查询中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>），本所从事证券服务业务已报中国证监会备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

经检索中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、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（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、

全国律师执业诚信信息公示平台（<https://credit.acla.org.cn>），截至确认函出具之日（2025 年 12 月 12 日），本所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。

经自查，本所律师认为，本所具备为本次基金募集提供法律服务的资格。

### （三）会计师事务所

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“容诚”）为对基础设施项目财务情况进行审计、对本基金可供分配金额测算报告进行审阅的会计师事务所。

根据容诚现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，容诚的基本情况如下：

企业名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	刘维、肖厚发
主要经营场所	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
成立日期	2013 年 12 月 10 日
企业类型	特殊普通合伙企业
经营范围	一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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。）

容诚现持有北京市财政局于 2025 年 3 月 24 日核发的《会计师事务所执业证书》，执业证书编号为 11010032。

经查询中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）和中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/index.htm>），容诚从事证券服务业务已报中国证监会和财政部备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

经检索中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、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（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统

(<http://www.gsxt.gov.cn>)，并经容诚确认，截至确认函出具之日（2025 年 12 月 15 日），容诚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，本所律师认为，截至尽调基准日，容诚具备担任为本基金提供相应审计的专业服务的会计师事务所的主体资格。

#### （四）财务顾问

基金管理人聘请招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）担任财务顾问。

根据招商证券现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，招商证券的基本情况如下：

企业名称	招商证券股份有限公司
统一社会信用代码	91440300192238549B
法定代表人	霍达
住所	深圳市福田区福田街道福华一路 111 号
成立日期	1993 年 8 月 1 日
企业类型	上市股份有限公司
经营范围	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；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品业务；保险兼业代理业务；证券投资基金托管；股票期权做市；上市证券做市交易。（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）

招商证券现持有中国证监会于 2022 年 10 月 26 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000054577），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；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；股票期权做市；证券投资基金托管；上市证券做市交易。”

经检索中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统

(<http://www.gsxt.gov.cn>)，并经招商证券确认，截至出具确认函之日（2025 年 12 月 15 日），招商证券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。

经核查，招商证券为具备保荐业务资格的证券公司，具备担任财务顾问的资格，本所律师认为，招商证券担任本基金的财务顾问，符合《基础设施基金指引》第十条第二款的相关规定。

## 六、 关于本基金募集的条件

### （一）投资方向

根据《基金合同》和《招募说明书》，本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于基础设施资产支持证券份额。本基金的其他基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、地方政府债、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（同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等）等法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。

本基金的投资方向符合《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》第二条和第二十六条的规定。

### （二）运作方式

根据《基金合同》，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，符合《运作管理办法》第七条第（二）项和《基础设施基金指引》第二十七条的规定。

### （三）基金类别和品种

根据《基金合同》，本基金的基金类别为公开募集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。

（四）《基金合同》《托管协议》《招募说明书》和《运营管理协议》等法律文件草案

根据中航基金的确认并经本所律师的核查，《基金合同》系由中航基金依据《基金法》《基础设施基金指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号〈基金合同的内容与格式〉》《基金合同填报指引》等规定制定，不违反法律、行政法规的强制性规定。

根据中航基金的确认并经本所律师的核查，《托管协议》系由中航基金依据《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〉》等规定制定，不违反法律、行政法规的强制性规定。

根据中航基金的确认并经本所律师的核查，《招募说明书》系由中航基金依据《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〉》等规定制定，不违反法律、行政法规的强制性规定。根据中航基金的确认并经本所律师的核查，《招募说明书》真实、准确、完整地披露了投资者做出投资决策所需的重要信息，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，语言简明、易懂、实用，符合投资者的理解能力，符合《运作管理办法》第七条第（四）、（六）项的规定和《基础设施基金指引》第十五条的规定。

根据《招募说明书》，中航基金拟委托昌平保障房公司担任基础设施项目的运营管理机构，并拟与运营管理机构以及项目公司签署《运营管理协议》。经核查，《运营管理协议》不违反《基础设施基金指引》的强制性规定。

综上，本所律师认为，《基金合同》《托管协议》《招募说明书》和《运营管理协议》等法律文件草案的内容与格式符合法律、行政法规和中国证监会、深交所的有关规定。

#### （五）基金名称

本基金名称为“中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”。经核查，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、误导投资人，或者其他侵犯他人合法利益的内容，符合《运作管理办法》第七条第（五）项的规定。

#### （六）投资者适当性安排

根据中航基金出具的说明及确认文件和中航基金提供的制度文件，并经审阅《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，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》第七条第（七）项的规定。

#### （七）基金管理制度

根据中航基金的说明及确认文件及相关资料并经本所律师的核查，本基金的投资管理、销售、登记和估值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》第七条第（八）项的规定。

#### （八）基金管理人关于本基金募集的授权

根据中航基金出具的说明及确认文件和中航基金提供的内部决议文件，中航基金已就本基金的募集取得内部授权。

综上所述，本所律师认为，本基金募集符合《基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》等法律、行政法规和中国证监会的规定所规定的基金募集的条件。

### 七、关于基础设施项目

#### （一）基础设施项目的资产范围

基础设施项目系指：（i）位于昌平区能源西路2号院的滟澜新宸项目，包括昌平区能源西路2号院3、4、6、8号楼共计749套公租房，对应《不动产权证



书》编号为“京（2025）昌不动产权第 0040215 号”、“京（2025）昌不动产权第 0040179 号”、“京（2025）昌不动产权第 0040188 号”及“京（2025）昌不动产权第 0040183 号”，共有宗地面积 83,656.1 平方米，建筑面积合计为 57,348.12 平方米；（ii）位于昌平区沟自头街 3 号院一区的国瑞熙院项目，包括昌平区沟自头街 3 号院一区 1 号楼、2 号楼和 4 号楼共计 337 套公租房，对应《不动产权证书》编号为“京（2025）昌不动产权第 0040194 号”、“京（2025）昌不动产权第 0040163 号”和“京（2025）昌不动产权第 0040181 号”，共有宗地面积为 66,276.55 平方米，建筑面积合计为 29,905.1 平方米；以及（iii）位于昌平区岭上东路 6 号院的未来融尚家园项目，包括昌平区岭上东路 6 号院 1 号楼和 3 号楼共计 306 套公租房和 2 套公租房商业用房，对应《不动产权证书》编号为“京（2025）昌不动产权第 0040205 号”和“京（2025）昌不动产权第 0040208 号”，共有宗地面积为 8,073.42 平方米，建筑面积合计为 18,387.03 平方米。

## （二）基础设施项目的取得情况

### 1. 滟澜新宸项目

根据北京市住房保障办公室于 2014 年 2 月 8 日出具的《关于昌平区沙河镇 C-X06、C-X07、C-X10 地块项目配建“人才公共租赁住房”有关回购工作的通知》（京住发字〔2014〕12 号），授权昌平保障房公司对昌平区沙河镇 C-X06、C-X07、C-X10 地块二类居住、公建混合住宅、托幼用地项目配建人才公共租赁住房予以回购。

根据昌平区住建委于 2014 年 3 月 25 日出具的《关于收购沙河镇 C-X06、C-X07、C-X10 地块项目配建的“人才公共租赁住房”有关工作的通知》（昌建发〔2014〕11 号），昌平保障房公司应收购沙河镇 C-X06、C-X07、C-X10 地块配建人才公共租赁住房项目。

据此，昌平保障房公司与北京锦昊万华置业有限公司（以下简称“锦昊万华”）于 2017 年 4 月 26 日签订了《北京市昌平区沙河镇 C-X06、C-X07、C-X10 地块配建“人才公共租赁住房”项目收购合同》（合同编号：BZF-SG-2017-001）（以下简称“《滟澜新宸收购合同》”），由昌平保障房公司向锦昊万华收购坐落于昌平区沙河镇的昌平区沙河镇 C-X06、C-X07、C-X10 地块配建“人才公共

租赁住房”项目，房屋共 749 套。人才公共租赁住房建筑面积为 57,348.12 平方米，价款为人民币 286,740,600 元。

根据昌平保障房公司提供的收购价款支付凭证并经昌平保障房公司和项目公司确认，前述收购价款已按照《滟澜新宸收购合同》约定支付完毕。

## 2. 国瑞熙院项目

根据昌平区住建委于 2019 年 7 月 18 日出具的《北京市昌平区住房和城乡建设委员会关于回购未来科学城区域内及周边公共租赁住房的函》（昌建函〔2019〕52 号），昌平保障房公司负责回购及运营未来科学城区域内及周边建设的全部公共租赁住房（包含国瑞熙院项目），优先满足未来科技城入园企业人才使用。

据此，昌平保障房公司与国瑞兴业（北京）投资有限公司（以下简称“**国瑞兴业**”）于 2021 年 4 月 8 日签订《北京市昌平区北七家镇 GZT-05-2 等地块 R2 二类居住、B4 综合性商业金融服务业、U17 邮政设施、A33 基础教育、A61 机构养老设施及 A51 医院用地（配建“限价商品住房”及“人才公共租赁住房”）项目收购合同》（以下简称“**《国瑞熙院收购合同》**”），昌平保障房公司向国瑞兴业收购坐落于昌平区北七家镇的昌平区北七家镇 GZT-05-2 等地块 R2 二类居住、B4 综合性商业金融服务业、U17 邮政设施、A33 基础教育、A61 机构养老设施及 A51 医院用地（配建“限价商品住房”及“人才公共租赁住房”）的国瑞熙院项目，房屋共 337 套，公租房总面积为 29,905.1 平方米。收购价款总额为人民币 224,288,250 元。

根据昌平保障房公司提供的收购价款支付凭证并经昌平保障房公司和项目公司确认，前述收购价款已按照《国瑞熙院收购合同》支付至总价款的 95%，剩余价款应在五年保修期满后支付。

## 3. 未来融尚家园项目

根据昌平区住建委于 2019 年 7 月 18 日出具的《关于回购未来科学城区域内及周边公共租赁住房的函》（昌建函〔2019〕52 号），昌平保障房公司负责回购及运营未来科学城区域内及周边建设的全部公共租赁住房（包含未来融尚家园项



目），优先满足未来科技城入园企业人才使用。

据此，昌平保障房公司与北京未来科技城昌金置业有限公司（以下简称“**昌金置业**”）于 2019 年 12 月 17 日签订《昌平区北七家镇（未来科技城南区）CP07-0600-0049、0062 地块 F1 住宅混合公建用地（配建人才公共租赁住房）项目收购合同》及补充协议（以下简称“**《未来融尚家园收购合同》**”），昌平保障房公司向昌金置业收购未来融尚家园项目，房屋共 308 套，公租房总面积为 18,387.03 平方米。收购价款总额为人民币 91,935,150 元。

根据昌平保障房公司提供的收购价款支付凭证并经昌平保障房公司和项目公司确认，前述收购价款已按照《未来融尚家园收购合同》约定支付至总价款的 95%，按照《未来融尚家园收购合同》约定，昌平保障房公司就未来融尚家园项目已取得《不动产权证书》，剩余价款应在五年保修期满后支付。

### （三）基础设施项目的权属情况

根据本项目交易安排，昌平保障房公司已根据《企业资产、债权、债务及员工之整体划转协议》的约定将基础设施项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权划转至项目公司，并就基础设施项目办理不动产转移登记手续。

根据上述基础设施项目对应的《不动产权证书》、北京市规划和自然资源委员会昌平分局（以下简称“**规自昌平分局**”）不动产登记中心于 2025 年 11 月 26 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》（编号：昌（2025）0055504（窗），以下简称“**《基础设施项目不动产查询结果》**”）及昌平保障房公司和项目公司的确认，截至 2025 年 11 月 26 日，基础设施项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为项目公司。

根据本所律师于国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）的查询结果，并经昌平保障房公司和项目公司确认，截至尽调基准日，基础设施项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。

经本所律师查询中华人民共和国住房和城乡建设部网站

(<http://www.mohurd.gov.cn/>)、中华人民共和国自然资源部网站(<http://www.mnr.gov.cn/>)、中华人民共和国应急管理部网站(<https://www.mem.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部网站(<http://www.mee.gov.cn/>)、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站(<http://www.samr.gov.cn/>)、中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、中国裁判文书网(<https://wenshu.court.gov.cn/>)、国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn/>)，并经昌平保障房公司和项目公司确认，截至尽调基准日，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项目稳定运营的重大合同纠纷。

#### (四) 基础设施项目的权利限制情况

根据昌平保障房公司和项目公司的确认，截至2025年11月26日，基础设施项目租赁合同项下的应收租金存在质押限制，基础设施项目租赁合同项下的租金收入账户受到账户监管，具体如下：

##### 1. 未来融尚家园项目

中国银行股份有限公司北京昌平支行（以下简称“中行昌平支行”）与项目公司签订了编号为“202502185RG001”的《固定资产借款合同》（以下简称“《未来融尚家园借款合同主合同》”）及编号为“202502185RG001 补1”的《〈固定资产借款合同〉补充合同一》（以下简称“《未来融尚家园借款合同补充合同》”，与《未来融尚家园借款合同主合同》合称“《未来融尚家园借款合同》”）。

为保障《未来融尚家园借款合同》项下债权的实现，中行昌平支行与项目公司签订了编号为“202502185RGJ001”的《账户监管协议》（以下简称“《未来融尚家园监管协议》”），约定将未来融尚家园项目的公共租赁住房租金收入全部存入监管账户，由中行昌平支行进行监管；中行昌平支行与项目公司签订了编号为“202502185RGZ001”的《应收账款质押合同》（以下简称“《未来融尚家园应收账款质押合同》”），约定以未来融尚家园项目的应收账款设定质押。

##### 2. 国瑞熙院项目及滟澜新宸项目

中国建设银行股份有限公司北京昌平支行（以下简称“**建行昌平支行**”）与昌平保障房公司签订了编号为“HTU110810000FBWB202100009”的《固定资产借款合同》及其补充协议（以下合称“**《国瑞熙院原借款合同》**”），建行昌平支行、昌平保障房公司、项目公司签订了编号为“HTU110810000FBWB202100009-借款债务转移协议-1”的《借款债务转移协议》（与《国瑞熙院原借款合同》合称“**《国瑞熙院借款合同》**”），《国瑞熙院原借款合同》项下昌平保障房公司的债务转移给项目公司。

为保障《国瑞熙院借款合同》项下债权的实现，建行昌平支行与项目公司签订了编号为“HTU110810000FBWB2025N0007”的《应收账款质押合同》（以下简称“**《国瑞熙院应收账款质押合同》**”），约定以国瑞熙院项目应收租金设定质押；建行昌平支行与昌平保障房公司签订了编号为“HTU110810000FBWB202100009-1”的《中国建设银行租金账户监管协议》（以下简称“**《国瑞熙院原监管协议》**”），建行昌平支行、昌平保障房公司、项目公司签订了编号为“HTU110810000FBWB202100009-1-补充1”的《账户监管协议补充协议》（与《国瑞熙院原监管协议》合称“**《国瑞熙院监管协议》**”），约定项目公司在建行昌平支行开立监管账户，专门用于收取国瑞熙院项目的经营收入（包括但不限于租金）、用于还款的企业综合经营收入等资金以及归还到期贷款。

建行昌平支行与昌平保障房公司签订了编号为“HTU110810000FBWB202100005”的《固定资产借款合同》及其补充协议（以下合称“**《滢澜新宸原借款合同》**”），建行昌平支行、昌平保障房公司、项目公司签订了编号为“HTU110810000FBWB202100005-借款债务转移协议-1”的《借款债务转移协议》（与《滢澜新宸原借款合同》合称“**《滢澜新宸借款合同》**”），《滢澜新宸借款合同》与《国瑞熙院借款合同》合称“**《建行借款合同》**”），《滢澜新宸原借款合同》项下昌平保障房公司的债务转移给项目公司。

为保障《滢澜新宸借款合同》项下债权的实现，建行昌平支行与项目公司签订了编号为“HTU110810000FBWB2025N0006”的《应收账款质押合同》（以下简称“**《滢澜新宸应收账款质押合同》**”，与《国瑞熙院应收账款质押合同》合

称“《建行应收账款质押合同》”），约定以滠澜新宸项目应收租金设定质押；建行昌平支行与昌平保障房公司签订了编号为“HTU110810000FBWB202100005-1”的《公租房应收租金账户监管协议》（以下简称“《滠澜新宸原监管协议》”），建行昌平支行、昌平保障房公司、项目公司签订了编号为“HTU110810000FBWB202100005-1-补充1”的《账户监管协议补充协议》（与《滠澜新宸原监管协议》合称“《滠澜新宸监管协议》”，《滠澜新宸监管协议》与《国瑞熙院监管协议》合称“《建行监管协议》”），约定项目公司在建行昌平支行开立监管账户，专门用于收取滠澜新宸项目的经营收入（包括但不限于租金）、用于还款的企业综合经营收入等资金以及归还到期贷款。

根据《基础设施项目不动产查询结果》、项目公司提供的中国人民银行征信中心于2025年12月17日出具的《企业信用报告（自主查询版）》（编号：2025121715112525681977）及昌平保障房公司和项目公司的确认并经本所律师查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，截至2025年11月26日，除上述情形外，基础设施项目不存在抵押、查封等权利限制情况，基础设施项目租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在其他经登记的质押等其他权利限制情况。

#### （五）基础设施项目用地手续

##### 1. 滠澜新宸项目

根据北京龙湖兴顺置业有限公司（以下简称“**龙湖兴顺**”）与北京市国土资源局于2013年12月签署的编号为“京地出（合）字（2013）第0394号”的《国有建设用地使用权出让合同》及补充协议（以下简称“《**滠澜新宸土地出让合同**》”），北京市国土资源局将坐落于北京市昌平区沙河镇C-X06、C-X07、C-X10地块二类居住、公建混合住宅、托幼用地项目（配建“人才公共租赁住房”）的土地使用权出让给龙湖兴顺<sup>1</sup>，出让方式为挂牌，出让宗地面积131,680.3平方

---

<sup>1</sup> 根据北京市国土资源局、龙湖兴顺和锦昊万华于2013年12月31日签订的《补充协议》，《滠澜新宸土地出让合同》的受让人变更为锦昊万华，《滠澜新宸土地出让合同》项下的权利义务由锦昊万华承继。

米，出让宗地规划用途为住宅、商业、综合（含物业管理用房、岗亭）、地下车库、地下仓储。

根据昌平保障房公司提供的支付凭证并经昌平保障房公司和项目公司确认，《滟澜新宸土地出让合同》项下政府土地收益人民币 587,117,631 元及土地开发建设补偿费人民币 1,581,765,600 元已按照合同约定支付完毕。

2014 年 3 月 5 日，北京市规划委员会向锦昊万华颁发了编号为“2014 规（昌）地字 0010 号”的《建设用地规划许可证》。

2014 年 3 月 13 日，锦昊万华就滟澜新宸项目对应的国有建设用地使用权取得编号为“京昌国用（2014 出）第 00029 号”的《国有土地使用证》（使用权面积 83,656.096 平方米）。

综上，本所律师认为，锦昊万华已经就滟澜新宸项目履行了相应用地手续。

## 2. 国瑞熙院项目

根据北京国瑞兴业地产股份有限公司（以下简称“**国瑞股份**”）与北京市国土资源局于 2015 年 12 月 16 日签署的编号为“京地出〔合〕字（2015）第 0182 号”的《国有建设用地使用权出让合同》及补充协议（以下简称“**《国瑞熙院土地出让合同》**”），北京市国土资源局将坐落于北京市昌平区北七家镇 GZT-05-2、GZT-04、GZT-03、GZT-10、GZT-11、GZT-12 地块（沟自头村储备开发项目东侧地块）R2 二类居住、B4 综合性商业金融服务业、U17 邮政设施、A33 基础教育、A61 机构养老设施及 A51 医院用地（配建“限价商品住房”及“人才公共租赁住房”）的土地使用权出让给国瑞股份<sup>2</sup>，出让方式为挂牌，出让宗地规划用途为住宅、商业、办公、办公（公共服务设施）、地下车库、地下仓储。

根据昌平保障房公司提供的支付凭证并经昌平保障房公司和项目公司确认，《国瑞熙院土地出让合同》项下政府土地收益人民币 1,519,264,986 元及土地开发建设补偿费人民币 1,072,001,700 元已按照合同约定支付完毕。

---

<sup>2</sup> 根据北京市国土资源局、国瑞股份、国瑞兴业于 2015 年 12 月 31 日签订的《补充协议》，《国瑞熙院土地出让合同》的受让人变更为国瑞兴业，《国瑞熙院土地出让合同》项下的权利义务由国瑞兴业承继。

2016年3月4日，北京市规划委员会向国瑞兴业颁发了编号为“2016规（昌）地字0004号”的《建设用地规划许可证》。

2017年4月17日，国瑞兴业就国瑞熙院项目对应的国有建设用地使用权取得编号为“京（2017）昌不动产权第0000033号”的《不动产权证书》。

综上，本所律师认为，国瑞兴业已经就国瑞熙院项目履行了相应用地手续。

### 3. 未来融尚家园项目

根据北京未来科技城置业有限公司和金融街长安（北京）置业有限公司联合体与北京市国土资源局于2015年4月8日签署的编号为“京地出（合）字（2015）第0058号”的《国有建设用地使用权出让合同》及补充协议（以下简称“《未来融尚家园土地出让合同》”），北京市国土资源局将坐落于北京市昌平区北七家镇（未来科技城南区）CP07-0600-0049、0062地块F1住宅混合公建用地（配建“人才公共租赁住房”）的土地使用权出让给昌金置业<sup>3</sup>，出让方式为挂牌，出让宗地规划用途为住宅、商业、办公、办公（公共服务设施）、地下车库、地下仓储、地下商业。

根据昌平保障房公司提供的支付凭证并经昌平保障房公司和项目公司确认，《未来融尚家园土地出让合同》项下政府土地收益人民币450,376,631元及土地开发建设补偿费人民币937,881,151元已按照合同约定支付完毕。

2015年9月25日，北京市规划委员会向昌金置业颁发了编号为“2015规（昌）地字0015号”的《建设用地规划许可证》。

2017年1月13日，昌金置业就未来融尚家园项目对应的国有建设用地使用权取得编号为“京（2017）昌不动产权第0000009号”的《不动产权证书》。

综上，本所律师认为，昌金置业已经就未来融尚家园项目履行了相应用地手

---

<sup>3</sup> 根据北京市国土资源局、北京未来科技城置业有限公司和金融街长安（北京）置业有限公司联合体与昌金置业于2015年7月23日签订的《补充协议》，《未来融尚家园土地出让合同》的受让人变更为昌金置业，《未来融尚家园土地出让合同》项下的权利义务由昌金置业承接。



续。

## （六）基础设施项目的实际用途与其规划用途、权证所载用途

### 1. 滢澜新宸项目

根据《滢澜新宸土地出让合同》，出让宗地规划用途为住宅、商业、综合（含物业管理用房、岗亭）、地下车库、地下仓储；根据滢澜新宸项目所在地块对应的《国有土地使用证》，地类用途为城镇住宅用地；根据滢澜新宸项目的《建设用地规划许可证》，规划用地性质为二类居住用地、托幼用地等3项；根据滢澜新宸项目对应的《不动产权证书》，滢澜新宸项目的土地用途为住宅，房屋用途为住宅。

经本所律师核查并经昌平保障房公司和项目公司确认，滢澜新宸项目的实际用途主要为公租房。根据昌平保障房公司和项目公司确认，运营管理机构（即昌平保障房公司）使用1间房屋（建筑面积为105.46平方米，占滢澜新宸项目总建筑面积的0.18%）作为运营管理机构日常办公使用。运营管理机构办公所需的房屋属于维持项目正常运转而必要的配套用途。

综上，除上述情况外，截至尽调基准日，滢澜新宸项目的主要实际用途与其规划用途相符。

### 2. 国瑞熙院项目

根据《国瑞熙院土地出让合同》，出让宗地规划用途为住宅、商业、办公、办公（公共服务设施）、地下车库、地下仓储；根据国瑞熙院项目所在地块对应的《不动产权证书》，地类用途为住宅、商业、办公、办公（文体活动站）、地下车库、地下仓储、地下办公（文体活动站）；根据国瑞熙院项目对应的《建设用地规划许可证》，规划用地性质包括邮政设施用地、综合性商业金融服务业用地、二类居住用地、基础教育用地、机构养老设施用地、医院用地；根据国瑞熙院项目对应的《不动产权证书》，国瑞熙院项目的土地用途为住宅、商业、办公、办公（文体活动站）、地下车库、地下仓储、地下办公（文体活动站），房屋用途为住宅。

经本所律师核查并经昌平保障房公司和项目公司确认，国瑞熙院项目的实际用途主要为公租房。

综上，截至尽调基准日，国瑞熙院项目的主要实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

### 3. 未来融尚家园项目

根据《未来融尚家园土地出让合同》，出让宗地规划用途为住宅、商业、办公、办公（公共服务设施）、地下车库、地下仓储、地下商业；根据未来融尚家园项目所在地块对应的《不动产权证书》，用途为住宅、商业、办公、地下车库；根据未来融尚家园项目对应的《建设用地规划许可证》，用地性质为住宅混合公建用地；根据未来融尚家园项目对应的《不动产权证书》，未来融尚家园项目的土地用途为住宅、商业、办公、办公（公共服务设施）、地下车库、地下仓储，房屋用途为住宅、公租房商业用房，权利性质为人才公租房。

经本所律师核查并经昌平保障房公司和项目公司确认，未来融尚家园项目的实际用途主要为公租房。

综上，截至尽调基准日，未来融尚家园项目的主要实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

## （七）基础设施项目固定资产投资管理相关手续

### 1. 滠澜新宸项目

经审查，锦昊万华作为建设单位就滠澜新宸项目的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目核准	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	京发改〔2014〕366号	《关于昌平区沙河镇 C-X06、C-X07、C-X10 地块二类居住、公建混合住宅、托幼用地项目（配建人才公共租赁住房）核准的批复》



2	建设工程规划许可	北京市规划委员会	2014 规（昌）建字 0027 号	《建设工程规划许可证》
3	环评批复	北京市环境保护局	京环审（2014）390 号	《关于北京市昌平区沙河镇 C-X06、C-X07、C-X10 地块二类居住、公建混合住宅、托幼用地项目环境影响报告书的批复》
4	节能审查	北京市发展和改革委员会	京发改能评（2014）57 号	《关于北京市昌平区沙河镇 C-X06、C-X07、C-X10 地块二类居住、公建混合住宅、托幼用地项目（配建“人才公共租赁住房”）节能专篇的审查意见》
5	施工许可	昌平区住房和城乡建设委员会	（2014）施（昌）建字 0026 号	《建筑工程施工许可证》
6	建设工程规划验收	北京市规划委员会	2016 规（昌）竣字 0012 号	《建设工程规划核验（验收）意见》
7	消防验收	北京市昌平区公安消防支队	备案号： 110000WYS1500028 67	《建设工程竣工验收消防备案凭证》
8	环保验收	北京市环境保护局	京环验（2018）25 号	《北京市环境保护局关于北京市昌平区沙河镇 C-X06、C-X07、C-X10 地块二类居住、公建混合住宅、托幼用地报告书项目竣工环保验收的批复》
9	节能验收	北京市昌平区住房和城乡建设委员会	京建节昌第 20151103002-2 号、 京建节昌第 20151103002-3 号、 京建节昌第 20151103002-4 号、 京建节昌第 20151103002-5 号	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》
10	竣工验收备案	北京市昌平区住房和城乡建设	0619 昌竣 2016（建）0060 号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案

		设委员会		表》
--	--	------	--	----

根据昌平保障房公司提供的资料并经昌平保障房公司和项目公司确认，本所律师认为，锦昊万华按规定就滟澜新宸项目履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。

## 2. 国瑞熙院项目

经审查，国瑞兴业作为建设单位就国瑞熙院项目的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目核准	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	京发改（核）（2016）36号	《北京市发展和改革委员会北京市住房和城乡建设委员会关于昌平区北七家镇GZT-05-2等地块R2二类居住、B4综合性商业金融服务业、U17邮政设施、A33基础教育、A61机构养老设施及A51医院用地（配建“限价商品住房”及“人才公共租赁住房”）项目核准的批复》
2	建设工程规划许可	北京市规划和国土资源管理委员会	2016规（昌）建字0051号	《建设工程规划许可证》
3	环评批复	北京市昌平区环境保护局	昌环保审字（2016）0175号	《关于昌平区北七家镇GZT-05-2、GZT-04、GZT-03、GZT-10、GZT-11、GZT-12地块（沟自头村储备开发项目东侧地块）环境影响报告表的批复》
4	节能审查	北京市昌平区发展和改革委员会	京昌平发改（能评）（2016）11号	《北京市昌平区发展和改革委员会关于北京市昌平区北七家镇GZT-05-2、GZT-04、GZT-03、GZT-10、GZT-11、GZT-12地块（沟自头村储备开发项目东侧地块）R2二类居住用地、B4

				综合性商业金融服务业用地、U17 邮政设施用地、A33 基础教育用地、A61 机构养老设施用地及 A51 医院用地项目节能专篇的审查意见》
5	施工许可	北京市昌平区住房和城乡建设委员会	(2016) 施 (昌) 建字 0067 号	《建筑工程施工许可证》
6	建设工程规划验收	北京市规划和国土资源管理委员会昌平分局	2018 规土 (昌) 竣字 0049 号	《建设工程规划核验 (验收) 意见》
		北京市规划和自然资源委员会昌平分局	2019 规自 (昌) 竣字 0023 号、2019 规自 (昌) 竣字 0031 号	《北京市规划和自然资源委员会建设工程规划核验意见》
7	消防验收	北京市昌平区公安消防支队	京公 (昌) 消竣备字 (2018) 第 0058 号	《建设工程竣工验收消防备案凭证》
8	环保验收	/	/	昌平区北七家镇 GZT-05-2、GZT-04、GZT-03、GZT-10、GZT-11、GZT-12 地块 (沟自头村储备开发项目东侧地块) 一期项目 “全国建设项目竣工环境保护验收信息系统” “项目信息自验情况一览”
9	节能验收	北京市昌平区住房和城乡建设委员会	京建节昌第 2018000238 号、京建节昌第 2018000239 号、京建节昌第 2018000240 号	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》
10	竣工验收备案	北京市昌平区住房和城乡建设委员会	0030 昌竣 2019 (建) 0002 号、0051 昌竣 2020 (建) 0006 号	《工程竣工验收备案表》

根据昌平保障房公司提供的资料并经昌平保障房公司和项目公司确认，本所律师认为，国瑞兴业按规定就国瑞熙院项目履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。

### 3. 未来融尚家园项目

经审查，昌金置业作为建设单位就未来融尚家园项目的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目核准	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	京发改〔2015〕1988号	《北京市发展和改革委员会北京市住房和城乡建设委员会关于昌平区北七家镇（未来科技城南区）CP07-0600-0049、0062地块F1住宅混合公建用地（配建人才公共租赁住房）项目核准的批复》
2	建设工程规划许可	北京市规划和国土资源管理委员会	2016规（昌）建字0062号	《建设工程规划许可证》
3	环评批复	北京市昌平区环境保护局	昌环保审字（2016）0168号	《关于北京市昌平区北七家镇（未来科技城南区）CP07-0600-0049、0062地块F1住宅混合公建用地（配建“人才公共租赁住房”）项目环境影响报告表的批复》
4	节能审查	北京市发展和改革委员会	京发改能评（2016）10号	《关于北京市昌平区北七家镇（未来科技城南区）CP07-0600-0049、0062地块F1住宅混合公建用地（配建“人才公共租赁住房”）项目节能专篇的审查意见》
5	施工许可	北京市昌平区住房和城乡建设局	〔2017〕施（昌）建字0007号	《建筑工程施工许可证》

		设委员会		
6	建设工程规划验收	北京市规划和自然资源委员会	2019 规自（昌）竣字 0030 号	《建设工程规划核验意见》
7	消防验收	北京市昌平区住房和城乡建设委员会	京（昌）消验字（2019 过渡期）第 0065 号	《49-1#住宅楼等 12 项（昌平区北七家镇（未来科技城南区）CP07-0600-0049、0062 地块 F1 住宅混合公建用地（配建人才公共租赁住房）工程消防验收意见书》
8	环保验收	/	/	《北京市昌平区北七家镇（未来科技城南区）CP07-0600-0049、0062 地块 F1 住宅混合公建用地（配建“人才公共租赁住房”）项目竣工环境保护验收监测报告验收意见》及备案公示
9	节能验收	北京市昌平区住房和城乡建设委员会	京建节昌第 2019000067 号 京建节昌第 2019000068 号	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》
10	竣工验收备案	北京市昌平区住房和城乡建设委员会	0434 昌竣 2019（建）0046 号	《工程竣工验收备案表》

根据昌平保障房公司提供的资料并经昌平保障房公司和项目公司确认，本所律师认为，昌金置业按规定就未来融尚家园项目履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。

#### （八）基础设施项目的投保情况

##### 1. 财产一切险

经本所律师核查，中国人民保险股份有限公司北京市分公司就基础设施项目签发了保单号为 PQYC202511010000008657 的《财产一切险（2009 版）保险单（电子保单）》，被保险人为项目公司，保险标的地址包括北京市昌平区能源西路 2 号院滟澜新宸、北京市昌平区沟自头街 3 号院熙墅家园、北京市昌平区岭上

东路 6 号院未来融尚，险种为财产一切险，保险期限自 2025 年 9 月 26 日 0 时起至 2026 年 9 月 25 日 24 时止，保险金额合计为人民币 858,000,000.00 元。

## 2. 公众责任险

经本所律师核查，中国人民保险股份有限公司北京市分公司就基础设施项目签发了保单号为 PZCG202511010000006643 的《公众责任保险（1999 版）保险单（电子保单）》，被保险人为项目公司，保险标的地址包括北京市市辖区昌平区能源西路 2 号院滟澜新宸、昌平区沟自头街 3 号院熙墅家园、昌平区岭上东路 6 号院未来融尚，险种为公众责任险，保险期限自 2025 年 9 月 26 日 0 时起至 2026 年 9 月 25 日 24 时止，累计赔偿限额为人民币 20,000,000.00 元。

综合以上，本所律师认为，基础设施项目所对应的《财产一切险（2009）保险单（电子保单）》《公众责任保险（1999 版）保险单（电子保单）》不违反《中华人民共和国保险法》《民法典》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效。根据昌平保障房公司和项目公司的确认，项目公司就基础设施项目享有财产一切险、公众责任险保险单项下的相应保险权益。

## （九）基础设施项目的经营情况

### 1. 基本情况

经本所律师适当核查，并根据原始权益人和项目公司所作确认，基础设施项目的运营时间为 3 年以上。

经本所律师适当查阅基础设施项目租赁合同台账以及容诚就基础设施项目备考财务报表出具的审计报告（以下简称“《财务报表及审计报告》”），并根据原始权益人和项目公司所作确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，基础设施项目已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍；基础设施项目的现金流主要来源于租金收入，基于真实、合法的经营经营活动产生，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。

根据原始权益人和项目公司的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（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站



(<https://www.mem.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部网站(<http://www.mee.gov.cn/>)、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站(<http://www.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站(<http://www.ndrc.gov.cn/>)、中华人民共和国财政部网站(<http://www.mof.gov.cn/>)、国家税务总局网站(<http://www.chinatax.gov.cn/>)、“中国执行信息公开网”(<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>)、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、“中国裁判文书网”(<https://wenshu.court.gov.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统”(<http://www.gsxt.gov.cn/>)，截至尽调基准日，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项目稳定运营的重大合同纠纷。

## 2. 重要现金流提供方

根据《招募说明书》、基础设施项目《财务报表及审计报告》，2024 年度，存在一家单独及其关联方合计提供的现金流超过基础设施项目现金流总额 10% 的租户（以下简称“重要现金流提供方”）。经本所律师查询中国证监会网站(<http://www.csrc.gov.cn>)、国家金融监督管理总局网站(<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>)、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(<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn>)、中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/>)、中国市场监管行政处罚文书网(<http://cfws.samr.gov.cn/>)、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏(<http://hd.chinatax.gov.cn/nszx/InitMajor.html>)等网站，截至尽调基准日，前述信息渠道显示重要现金流提供方在最近三年内不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

## 3. 基础设施项目租赁合同签署情况

根据昌平保障房公司提供的基础设施项目租赁台账并经昌平保障房公司和项目公司确认，截至尽调基准日，就基础设施项目，共计 1,227 套房屋处于在租

状态，其中滟澜新宸项目在租 723 套，国瑞熙院项目在租 324 套，未来融尚家园项目在租 180 套。由于在租房屋数量较大，涉及租赁合同笔数众多，且合同模板较为统一，同质化较高，因此从实际操作可行性出发，本所律师采用抽样的方式对截至尽调基准日在租房屋相关的租赁合同进行核查，抽样方法如下：

- (a) 抽查样本不少于全部在租房屋的 5%；
- (b) 抽查样本需覆盖基础设施项目中全部建筑和套型/户型；
- (c) 抽查样本需覆盖企业租户和个人租户；
- (d) 抽查样本需涵盖租赁面积最大、租赁期限较长、租金金额较高的租赁合同。

本所律师认为，上述抽样方法涵盖了租赁位置、租户类型、租赁面积、租金金额、租赁期限多个维度，抽样方法具有代表性和合理性。按照上述抽样方法，本所律师共抽查 66 套在租房屋相关的租赁合同，其中涉及滟澜新宸项目 38 套，国瑞熙院项目 18 套，未来融尚家园项目 10 套（以下合称“**抽样在租房屋**”）。

经本所律师核查，并经原始权益人和项目公司确认，抽样在租房屋相关租赁合同均已有效签署，不存在应签署、未签署的租赁合同，不存在实际出租情况与租赁合同约定不一致的情况。

#### 4. 基础设施项目租赁合同特殊条款

经本所律师核查基础设施项目租赁合同模板，并经原始权益人和项目公司确认，基础设施项目租赁合同项下不存在对于基础设施项目的运营和处置产生重大影响的特殊条款约定。

#### 5. 基础设施项目租赁合同备案情况

根据原始权益人和项目公司所作确认，截至尽调基准日，抽样在租房屋中，滟澜新宸项目及国瑞熙院项目租赁合同已上传至“安居北京住房保障综合信息管理服务系统”，但前述租赁合同对应的“产权单位”信息尚未变更为项目公司。

根据原始权益人和项目公司所作确认，截至尽调基准日，未来融尚家园项目

租赁合同未完成租赁合同备案。

根据《住房租赁条例》（国务院令第 812 号）规定，出租人应当按照规定，通过住房租赁管理服务平台等方式将住房租赁合同向租赁住房所在地房地产管理部门备案。住房租赁企业未按照规定办理住房租赁合同备案的，由县级以上地方人民政府房地产管理部门责令改正，给予警告；拒不改正的，处 2 万元以上 10 万元以下的罚款。

根据《民法典》第五百零二条第一款规定，“依法成立的合同，自成立时生效，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外”；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”。因此，如不存在其他影响合同合法有效性的情形，仅就上述租赁合同的备案情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对基础设施项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn>）、国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<https://www.creditchina.gov.cn>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）的查询结果并经昌平保障房公司和项目公司确认，截至尽调基准日，原始权益人、项目公司未因基础设施项目所涉房屋租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。

## 6. 基础设施项目项下租金价格情况

根据《昌平区优化住房支持政策服务保障人才发展实施办法（试行）》（昌政发〔2021〕3 号，以下简称“**昌政发〔2021〕3 号文**”）第十条，租金标准由运营单位结合项目的实际建设、运营和管理成本拟定，不得高于同地段类似房屋租赁市场租金的 90%，报区政府审定后执行，并报市住房城乡建设委备案。

经本所律师核查基础设施项目对应的“安居北京住房保障综合信息管理服务平台工作系统”中“项目租金档次信息”、租赁合同台账及抽样在租房屋相关租赁合同，并经原始权益人和项目公司确认，本所律师认为，基础设施项目的租金价格符合昌政发〔2021〕3 号文的相关规定。

## 7. 基础设施项目承租人情况

### （1）滟澜新宸项目及国瑞熙院项目

根据《昌平区人才住房分配管理实施细则（试行）》（京昌人才办发〔2024〕4号，以下简称“京昌人才办发〔2024〕4号文”）第二条，“人才住房保障范围包括党政人才、企业经营管理人才、专业技术人才、高技能人才、农村实用人才、社会工作人才及其他需要统筹安排的人才”；第十四条，“制定部门分配方案……由区住房城乡建设委向昌平保障房公司等产权单位或运营管理单位下达调配通知”；第十五条，“实施配租。各人才牵头部门向各配租单位下达房源分配通知；各人才牵头部门会同不动产登记部门及相关配租单位负责对配租申请人资格条件进行联审，确定配租人选；昌平保障房公司等产权单位或运营管理单位组织开展选房、签约、入住等后续工作”。

经本所律师核查抽样在租房屋中滟澜新宸项目及国瑞熙院项目承租人相关文件，抽样在租房屋中滟澜新宸项目及国瑞熙院项目承租人均符合京昌人才办发〔2024〕4号文的要求；经原始权益人和项目公司进一步确认，基础设施项目承租人均符合配租审核要求。

### （2）未来融尚家园项目

昌平区住建委于2022年6月28日发布《昌平区2022年新毕业大学生对接保障性租赁住房专项配租公告》，载明“为落实《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（京政办发〔2022〕9号），按照全市统筹、以区为主的管理原则，昌平区计划开展2022年新毕业大学生对接保障性租赁住房试点工作”、本次配租房源为未来融尚家园项目126套房源以及租金、相关登记流程等事项；昌平区住建委于2023年8月7日发布《昌平区面向毕业大学生对接保障性租赁住房未来融尚项目专项配租公告》，载明“为落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（京政办发〔2022〕9号）文件精神，根据结合毕业大学生需求，缓解毕业生阶段性住房压力，现就我区未来融尚项目面向毕业大学生开展专项配租对接相关工作公告”、本次配租房源为未来融尚家园项目187套房源以及租金、配租对象、相关登记流程等事项。

基于上述配租公告，昌平区住房保障事务中心于 2023 年 8 月 28 日发布《昌平区面向毕业大学生对接保障性租赁住房未来融尚项目专项配租审核分组排序结果公告》，昌平区住建委于 2025 年 8 月 27 日发布《2025 年昌平区面向毕业大学生对接保障性租赁住房（未来融尚）项目配租登记审核结果公示》，昌平区住建委另于 2022 年 8 月 24 日向原始权益人作出《关于调配未来融尚项目部分房源保障昌平国家实验室住房需求的通知》。（以下合称“未来融尚项目配租登记审核结果”）

经本所律师核查抽样在租房屋相关租赁合同中未来融尚项目承租人姓名，均包含在未来融尚项目配租登记审核结果中；经原始权益人进一步确认，基础设施项目承租人均符合配租审核要求。

#### （十）基础设施项目负债情况

根据项目公司提供的中国人民银行征信中心于 2025 年 12 月 17 日出具的《企业信用报告（自主查询版）》（编号：2025121715112525681977）、基础设施项目《财务报表及审计报告》、融资合同等相关资料并经原始权益人和项目公司确认，截至 2025 年 12 月 17 日，基础设施项目共存在三笔银行贷款，详见本法律意见书“九、关于基础设施项目所涉及的转让安排/（二）关于基础设施项目转让的限制/3.融资合同项下的转让限制及解除情况”；除前述情形外，截至尽调基准日，基础设施项目之上的负债均为经营性负债，不存在其他融资性负债，不涉及地方政府隐性债务。

### 八、关于项目公司的合法合规性

#### 1. 存续情况

根据项目公司现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，项目公司的基本情况如下：

企业名称	北京昌保住房租赁有限公司
统一社会信用代码	91110114MAEP017027
法定代表人	杨艳蓉

住所	北京市昌平区天通中苑二区 10 号楼 1-3 层 101 室
成立日期	2025 年 7 月 14 日
注册资本	人民币 10 万元
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般项目：住房租赁；企业管理；非居住房地产租赁；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

根据《北京昌保住房租赁有限公司章程》及其修正案（以下简称“《项目公司章程》”）、项目公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，项目公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，项目公司不存在破产、解散、清算以及其它根据我国现行法律法规和《项目公司章程》的规定应当终止的情形。

经核查，本所律师认为，截至尽调基准日，项目公司为合法设立并有效存续的有限责任公司，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》等相关法律法规的规定，不存在根据有关法律法规及《项目公司章程》规定应当终止的情形。

## 2. 项目公司股东出资资产的权属

经本所律师核查项目公司现行有效的营业执照、《项目公司章程》、项目公司的工商档案，截至尽调基准日，项目公司的股权结构和注册资本情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	持股比例
1	昌平保障房公司	10	100%
合计		10	100%

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，昌平保障房公司合法拥有其对项目公司出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。

## 3. 项目公司的公司章程

经核查《项目公司章程》、项目公司的工商档案，本所律师认为，截至尽调基准日，《项目公司章程》符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定。



#### 4. 《项目公司章程》规定的授权情况

经核查《项目公司章程》，本所律师认为，截至尽调基准日，《项目公司章程》规定的股东、董事的职权符合《公司法》的规定。

#### 5. 项目公司的组织机构

经审查《项目公司章程》，项目公司设置了股东、董事等，本所律师认为，截至尽调基准日，项目公司组织机构健全、清晰。

#### 6. 基础设施项目相关资产的持有

根据本法律意见书“七、（一）基础设施项目的资产范围和（三）基础设施项目的权属情况”所述，本所律师认为，截至尽调基准日，项目公司合法持有基础设施项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权。

#### 7. 商标权、专利权、版权、特许经营权

经本所律师查询国家知识产权局政务服务平台（<https://ggfw.cnipa.gov.cn/home>）、中国及多国专利审查信息查询平台（<https://cpquery.cponline.cnipa.gov.cn/>）、国家知识产权局商标局（<https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>），并经项目公司确认，截至尽调基准日，项目公司无商标权、专利权、版权、特许经营权。

#### 8. 项目公司资产独立性

经本所律师适当核查，并经项目公司确认，截至尽调基准日，项目公司不存在资产被昌平保障房公司及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

#### 9. 违法违规和失信情况

经本所律师查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至尽调基准日，项目公司不属于失信被执行人。

经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、中国证券监督管理委员会

会证券期货市场失信记录查询网站 (<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、中华人民共和国住房和城乡建设部网站 (<http://www.mohurd.gov.cn/>)、中华人民共和国自然资源部网站 (<http://www.mnr.gov.cn/>)、中华人民共和国应急管理部网站 (<https://www.mem.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部网站 (<http://www.mee.gov.cn/>)、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站 (<http://www.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站 (<http://www.ndrc.gov.cn/>)、中华人民共和国财政部网站 (<http://www.mof.gov.cn/>)、国家税务总局网站 (<http://www.chinatax.gov.cn/>)、“中国执行信息公开网” (<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>)、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统” (<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)、“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统” (<http://www.gsxt.gov.cn/>)，并经昌平保障房公司和项目公司确认，自项目公司设立之日起至尽调基准日，项目公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，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。

## 九、 关于基础设施项目所涉及的转让安排

### (一) 转让安排概述

本基金通过特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权的基本安排如下：

基础设施基金设立前，原始权益人持有项目公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让原始权益人持有的项目公司 100%的股权。

上述交易完成后，本基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权。

### (二) 关于基础设施项目转让的限制

截至 2025 年 12 月 17 日，基础设施项目所涉及的相关法律法规、不动产权证书、融资合同、土地出让等有偿使用合同中，对本项目的土地使用权、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，本项目均已符合相关要求或具备解除条件，具体如下：

#### 1. 土地出让合同项下的转让限制

经本所律师适当核查并经昌平保障房公司和项目公司确认，基础设施项目对应的《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议项下均不存在对基础设施项目的转让限制。

#### 2. 公共租赁住房管理规定项下的转让限制及解除情况

根据《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》（京建发〔2021〕389 号）规定，配建住房作为实物房源租赁使用，不得上市销售或变相销售。根据《北京市住房和城乡建设委员会关于严禁公租房、保障性租赁住房变相销售行为的通知》（京建发〔2021〕353 号）规定，公租房、保障性租赁住房产权转让时，应当经项目所在区政府同意，其中，公租房项目还须由区政府报送市住房城乡建设委同意后方可组织实施。根据《关于优化住房支持政策服务保障人才发展的意见》（京建法〔2018〕13 号），公共租赁住房日常使用监管工作由产权单位（长期租赁方式筹集的为运营单位）负责，只租不售，不得变相以租代售。据此，本项目涉及的资产重组和股权转让应取得北京市昌平区人民政府（以下简称“**昌平区政府**”）和北京市住房和城乡建设委员会（以下简称“**北京市住建委**”）同意。

根据昌平区政府于 2025 年 3 月 5 日出具的《北京市昌平区人民政府关于支持北京市昌平保障房建设投资管理有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）相关意见的批复》，昌平区政府同意昌平保障房公司为进行基础设施公募 REITs 申报选取的滢澜新宸项目、国瑞熙院项目、未来融尚家园项目等通过无偿划转重组至项目公司名下，并办理相应的不动产转移登记手续。对昌平保障房公司以项目 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

根据北京市住建委于 2025 年 4 月 1 日出具的《北京市住房和城乡建设委员会关于对昌平区发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关事宜的意见》（京建函〔2025〕569 号），北京市住建委同意将昌平保障房公司持有的未来融尚家园项目、国瑞熙院项目、滟澜新宸项目等资产划转至昌平保障房公司出资成立的项目公司，办理项目不动产转移登记手续、股权转让和项目重组。对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

综上，本所律师认为，本次发行中公共租赁住房管理规定项下的转让限制已因取得昌平区政府和北京市住建委的无异议函而被解除。

### 3. 融资合同项下的转让限制及解除情况

#### （1）未来融尚家园项目

根据《未来融尚家园借款合同》：①如借款人发生进行合并、分立、减资、以及进行可能影响其偿债能力的对外投资、实质性增加债务融资和债权转让等重大事项前，须事先征得贷款人的书面同意。②若发生下列情形，借款人应及时通知贷款人：进行任何形式的联营、与外商合资、合作、承包经营、重组、改制、计划上市等经营方式的变更。③贷款人授信投向的项目资产未来具备抵质押登记条件的，一并抵押给贷款人；贷款人授信期间，不得以项目资产向任何第三方设定抵押或质押；除发行 REITs 外，未经贷款人同意，不得对外新增担保、不以项目向第三方融资和转让或变更借款人股权。④贷款存续期内，如借款人出售本项目资产（本次 REITs 发行除外），须经贷款人同意。

根据《未来融尚家园监管协议》：乙方（项目公司）有下列情形之一的，应当根据本协议要求事先征得甲方（中行昌平支行）书面同意：除发行 REITs 外，对外新增担保、以项目向第三方融资和转让或变更股权。

根据《未来融尚家园应收账款质押合同》：①未经质权人（中行昌平支行）书面同意，出质人（昌平保障房公司）不得转让质押的往来应收账款，不得转让产生应收账款的基础合同债权，也不得就应收账款或基础合同叙做保理、转让、融资等业务。出质人转让应收账款或基础合同债权或叙做保理、转让、融资等业

务所得款项，应当向质权人提前清偿债务或者与质权人另行签订《保证金质押合同》并转入对应保证金账户。②未经质权人书面同意，出质人不得与基础合同债务人（同“应收账款债务人”）就应收账款的金额、币种、付款方式等达成任何变更，也不得与基础合同债务人就影响应收账款的其他合同条款达成任何变更。③出质人将合法并完整地拥有应收账款下的债权，除非获得质权人的书面同意，不得放弃对应收账款下的任何权利或利益，不得以转让、赠与、抵销或以其他方式处置应收账款。

根据《未来融尚家园借款合同补充合同》，贷款人（中行昌平支行）同意昌平保障房公司通过转让借款人（项目公司）股权的方式发行基础设施 REITs，并对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

基于上述，本所律师认为，未来融尚家园项目相关融资担保合同项下的转让限制已因签署《未来融尚家园借款合同补充合同》而被解除。

## （2） 国瑞熙院项目及滢澜新宸项目

根据《建行借款合同》：①项目的收入现金流按 100%比例进入还款准备金账户，未经乙方（建行昌平支行）同意，甲方（项目公司）不得以任何方式处分前述账户中的资金。②甲方进行合并、分立、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前，应征得乙方的书面同意。但乙方的书面同意，并不影响日后乙方认为上述行为可能危及乙方债权安全时行使本合同所约定救济措施的权利。

根据《建行应收账款质押合同》：①甲方（项目公司）从未向，且不会向任何第三方转让或赠与该项应收账款...甲方在该应收账款质押后，不得作任何形式的处分（包括但不限于转让、设定质押或其他任何形式的担保、设定信托等）。②未经乙方（建行昌平支行）事先书面同意，甲方不得同意对基础交易合同（包括但不限于结算方式与结算金额）进行任何可能对乙方质权造成不利影响的变更。

根据建行昌平支行于 2025 年 8 月 25 日出具的《回函》，建行昌平支行同意昌平保障房公司及相关方以昌平保障房公司持有的基础设施项目（包括国瑞熙院

项目、滌澜新宸项目、未来融尚家园项目）作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

基于上述，本所律师认为，国瑞熙院项目、滌澜新宸项目相关融资担保合同项下的转让限制已因取得建行昌平支行的上述《回函》而被解除。

### （3） 其他融资合同项下的限制性要求

根据昌平保障房公司提供的基础设施项目以外的融资担保合同，除需要取得前述中行昌平支行和建行昌平支行的书面同意函件外，截至 2025 年 12 月 17 日，昌平保障房公司为本项目发行所需的资产转让和股权转让还需要取得中国工商银行股份有限公司北京昌平支行（以下简称“**工行昌平支行**”）、北京农村商业银行股份有限公司昌平支行（以下简称“**农商行昌平支行**”）、中国农业银行股份有限公司北京昌平支行（以下简称“**农行昌平支行**”）、北京银行股份有限公司中关村分行（以下简称“**北京银行中关村分行**”）的同意。

根据工行昌平支行于 2025 年 8 月 25 日出具的《回函》，工行昌平支行同意昌平保障房公司及相关方以昌平保障房公司持有的基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。根据农商行昌平支行于 2025 年 8 月 26 日出具的《回函》，农商行昌平支行同意昌平保障房公司及相关方以昌平保障房公司持有的底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。根据农行昌平分行于 2025 年 8 月 22 日出具的《回函》，农行昌平支行同意昌平保障房公司及相关方以昌平保障房公司持有的基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。根据北京银行中关村分行于 2025 年 12 月 15 日出具的回函，北京银行中关村分行同意昌平保障房公司及相关方将基础设施项目由昌平保障房公司重组并办理不动产转移登记至项目公司，并对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。



据此，前述情形对本项目所涉及的资产转让和股权转让不构成法律障碍。

综上，本所律师认为，本次发行中融资合同项下的转让限制已通过取得相关银行的无异议函或与相关银行签署补充协议的方式而被解除。

### （三）基础设施项目所涉股权转让的合法有效性

#### 1. 转让安排的合法有效性

根据《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）的规定，“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”

北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“昌平区国资委”）于 2025 年 3 月 6 日作出了《北京市昌平区国资委关于支持保障房公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）相关意见的批复》（昌国资复〔2025〕17 号），同意昌平保障房公司为申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）以项目 100%股权转让方式转让国有产权等相关事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施。对昌平保障房公司以项目 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

综上，本所律师认为，基础设施项目通过非公开协议转让的方式实施产权转让已经获得有效批准与授权。

#### 2. 转让对价的公允性

根据《项目公司股权转让协议》的约定，项目公司股权转让价款=基础设施基金实际募集规模—项目公司银行借款余额—需预留的相关费用和税费—过渡期内应由转让方承担的项目公司专项资本性支出，且若根据《项目公司股权转让协议》确定的股权转让价款低于经国有资产监督管理机构备案的初始股权评估价值，则任何一方均有权解除本协议，且双方互不承担违约责任。

经审阅《招募说明书》，《招募说明书》根据《基础设施基金指引》的规定披露了相关资产评估报告；根据《基础设施基金指引》《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2号——发售业务（试行）》和《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》，基础设施基金的询价、定价发行方案应当按照公开、公平、公正的原则制定并事先公开披露，由具备专业机构投资者资格的网下投资者参与询价，网下投资者应遵循科学、独立、客观、审慎的原则合理报价，基金管理人基于报价的中位数和加权平均数等询价结果合理确定基础设施基金份额认购价格；基础设施基金募集规模为基础设施基金份额认购价格与基础设施基金份额总数的乘积。

因此，基于本所律师作为非财务和评估专业人员的理解和判断，基础设施基金募集规模可体现专业机构投资者基于《招募说明书》披露的资产评估报告对基础设施项目的认可程度，根据基础设施基金募集规模计算项目公司股权转让对价的价格形成机制具备公允性。

#### （四）内部批准与授权

昌平保障房公司股东于2025年3月11日出具股东决定，同意昌平保障房公司作为原始权益人以公司持有的滟澜新宸项目、国瑞熙院项目、未来融尚家园项目等作为底层基础设施项目，申请发行基础设施REITs。为实施基础设施REITs之目的，在基础设施REITs设立并认购资产支持专项计划的全部份额后，同意昌平保障房公司将项目公司100%股权转让予基础设施REITs项下资产支持专项计划。

基于上述，本所律师认为，昌平保障房公司已就本项目的开展获得相关内部批准与授权，昌平保障房公司转让项目公司股权的上述安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

### 十、 关于内部治理安排的合规性

#### （一）基础设施基金的治理机制

##### 1. 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实施和/或修改、不需召开基金份额持有人大会的事由；《基金合同》还约定了会议召集人及召集方式，召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式，基金份额持有人出席会议的方式，议事内容与程序，表决，计票，生效与公告等内容。

本所律师认为，截至尽调基准日，本基金的议事规则符合《基金法》和《基础设施基金指引》等的相关规定。

## 2. 基金管理人的职权

《基金合同》“基金合同当事人及权利义务”部分明确约定了基金管理人的权利和义务。经核查，本所律师认为，《基金合同》约定的基金管理人的权利、义务和职权符合《基金法》和《基础设施基金指引》等的相关规定。

## 3. 基金管理人投资决策机制

经核查，本所律师认为，《基金合同》约定的基金管理人的投资决策机制符合《基金法》和《基础设施基金指引》等的相关规定。

## 4. 项目公司的治理机制

根据《招募说明书》，基础设施基金通过专项计划取得项目公司股权后，项目公司为法人独资公司，股东为一人，不设立股东会，股东是最高权力机构；项目公司不设董事会，设1名董事，公司法定代表人由董事担任。项目公司设法定代表人、董事1人、财务负责人1人。项目公司财务负责人应由基金管理人派员担任，法定代表人、董事应由基金管理人指定人员担任。

本所律师认为，项目公司拟于基础设施基金发行后设立的上述治理机制符合《公司法》等法律法规的要求。

## （二）基础设施项目的运营管理安排

### 1. 权利义务约定

经审阅《基金合同》《招募说明书》和《运营管理协议》，本所律师认为，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》等相关规定。

## 2. 运营管理机构更换安排

根据《运营管理协议》的约定，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构（1）运营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）运营管理机构依法解散、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）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。除前述情形外，《运营管理协议》约定了基金管理人有权提交基金份额持有人大会投票表决是否解聘运营管理机构的情形。

经核查，本所律师认为，运营管理机构更换安排符合《基础设施基金指引》等的相关规定。

## 十一、关于关联交易、同业竞争

### （一）关联交易

根据《招募说明书》、基础设施项目《财务报表及审计报告》、相关合同，并经原始权益人和项目公司确认，自2022年1月1日至2025年9月30日期间，基础设施项目涉及的关联交易主要包括物业费、维修费、运营管理等。

根据《招募说明书》、原始权益人及项目公司所作确认，“项目公司报告期内关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求。关联交易定价依据充分，定价方式公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。”

经抽样核查项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方的关联交易涉及的交易合同、采购文件，结合原始权益人及项目公司所作确认，基

于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，项目公司已就该等交易按照内部制度履行了内部审批、采购程序。本所律师认为，该等关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求，该等基于决策程序的关联交易定价方式具有公允性。

## （二）同业竞争

### 1. 原始权益人、运营管理机构持有或运营管理的同类资产情况

根据《招募说明书》，截至尽调基准日，除基础设施项目外，昌平保障房公司持有运营人才公租房、轮候公租房、保租房项目共 13 个及昌平区其他房源，面积合计逾 65 万平方米。

### 2. 避免利益冲突的措施

就上述同业竞争可能引发的利益冲突风险，根据《招募说明书》《基金合同》，昌平保障房公司拟采取如下利益冲突防范措施：

根据昌平保障房公司（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》：在提供基础设施项目运营管理服务期间，昌平保障房公司将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不得以任何形式通过任何方式占用、支配或控制基础设施项目公司资产，平等对待基础设施项目和昌平保障房公司直接或间接持有的其他相同或相似项目。租赁期限内，在承租人未违反租赁协议约定且承租人符合基础设施项目租赁运营策略的情况下，昌平保障房公司不会主动诱导基础设施项目的承租人解除、不得无故终止相关租赁合同或降低租金标准。对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，在同等条件下以及尊重承租人意愿的前提下，昌平保障房公司将给予基础设施项目享有优先获得该业务机会的权利，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。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上述争议的，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，昌平保障房公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

同时，基金管理人与运营管理机构拟在《运营管理协议》中规定：“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同类资产运营管理服务或同时直接或间接持有其他同类资产的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，确保本协议项下的基础设施项目独立运营、确保隔离不同项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同项目在运营管理机构层面的交叉和冲突。”

基于上述，本所律师认为，昌平保障房公司（作为原始权益人及运营管理机构）已采取相应的风险缓释措施以避免可能出现的利益冲突。

## 十二、其他

经管理人和律师核查，本项目原始权益人及其相关人员、中介机构及其相关人员，不存在以行贿行为干扰基础设施证券投资基金上市审核及基础设施资产支持证券挂牌审核的情形；原始权益人及其相关人员不存在涉嫌行贿被立案调查，或者被司法机关侦查，尚未结案的情形。

截至本法律意见书出具之日，近三年内原始权益人及相关人员、中介机构及相关人员不存在以下行贿行为：

- （1）经人民法院生效裁判认定实施行贿犯罪；
- （2）纪检监察机关未移送或者移送后人民检察院作出相对不起诉决定，人民法院作出无罪判决，但被人民法院生效裁判认定系受贿犯罪的行贿行为（被索贿的行贿行为除外）；
- （3）纪检监察机关通报的行贿行为。

原始权益人及相关人员具体包括：原始权益人控股股东、原始权益人实控人及原始权益人（实际融资人）的董监高；

中介机构及相关人员包括：基金管理人、计划管理人、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、财务顾问等证券服务机构及相关人员。中介机构不包括



托管银行、监管银行。

### 十三、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 中航基金具备担任本基金基金管理人的主体资格条件，中国银行具备担任本基金基金托管人的主体资格条件，昌平保障房公司具备担任基础设施项目运营管理机构主体资格，其他主要参与机构具备参与本基金并提供相关服务的资质。

2. 本基金所涉及的投资方向、运作方式、基金类别和品种、基金名称、投资者适当性管理制度、基金管理制度之事项符合《基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》等法律、行政法规和中国证监会所规定的基金募集的条件。

3. 基础设施项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记；除本法律意见书“七、关于基础设施项目/（四）基础设施项目的权利限制”披露情形外，基础设施项目上不存在其它抵押及查封的权利限制，基础设施项目项下的应收租金等应收账款不存在其它经登记的质押等权利限制；受限于本法律意见书“七、关于基础设施项目/（七）基础设施项目固定资产投资管理相关手续”所述，基础设施项目已履行项目立项、规划、用地、环境影响评价、施工许可、竣工验收等基本手续。

4. 在基础设施项目所涉及的相关法律法规、不动产权证书、融资合同、土地出让等有偿使用合同中，对本项目的土地使用权、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，基础设施项目已符合相关要求或主管部门或者相关权利方明确同意转让；昌平保障房公司转让项目公司股权的安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

5. 基础设施基金的治理安排符合《公司法》《基金法》和《基础设施基金指引》等的相关规定。

6. 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负责人及经办律师签字并加盖本所公章后生效。本法律意见书一式肆（4）份。

（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航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》的签章页）

北京市中伦律师事务所（盖章）

负责人：



张学兵

经办律师：



魏轶东

经办律师：



施峰

2025年12月28日