

## 北京市金杜律师事务所

### 关于申请募集注册

中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的

## 法律意见书

2026年3月27日

致：中金基金管理有限公司

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

受中金基金管理有限公司（简称“基金管理人”或“中金基金”）的委托，本所根据《中华人民共和国证券法》（简称“《证券法》”）、《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）、《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（简称“《证券投资基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（简称“《运作办法》”）、《证券投资基金托管业务管理办法》《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》《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》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 修改）》（简称“《基金指引》”）、《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《证券公司监督管理条例》《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》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（简称“《深交所审核指引》”）等中国法律、法规规章及规范性文件的规定，出具本《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》（简称“本法律意见书”）。

浙江菜鸟供应链管理有限公司（简称“浙江菜鸟”）拟作为运营管理机构、杭州传欣物联网技术有限公司（简称“原始权益人”或“杭州传欣”）以其直接持有 100% 股权及/或权益的嘉兴传云物联网技术有限公司（简称“嘉兴传云”）持有的（1）位于嘉兴市纺工路 4698 号的中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目、（2）位于嘉兴市纺工路 4820 号的中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目、（3）位于嘉兴市花溪路 488 号的中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目、（4）位于嘉兴市商务大道 3011 号的中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目（第（1）项至第（4）项合称“嘉兴传云项目”）；以及嘉兴传祥物联网技术有限公司（简称“嘉兴传祥”，与嘉兴传云合称“项目公司”）持有的位于嘉兴市千红路 228 号的中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目（简称“嘉兴传祥项目”，与嘉兴传云项目合称“嘉兴物业资产”或“不动产项目”）作为底层不动产项目，由

<sup>1</sup> 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。

中金基金作为基金管理人向中国证券监督管理委员会（简称“中国证监会”）申请募集注册中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（简称“不动产基金”或“本基金”或“本项目”）。

本法律意见书仅就不动产基金的相关问题发表法律意见，并不对任何有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、资产评估、投资决策等专业事项发表意见。本所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、资产评估、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，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的评价、意见和保证。本所对于该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

为出具本法律意见书，本所依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本基金截至 2025 年 12 月 31 日（简称“尽调基准日”）有关的事实进行了尽职调查，查阅了本所经办律师认为必须查阅的文件，并就本基金及与之相关的问题向有关人员做了询问或与之进行了必要的讨论。本所已在本法律意见书中列明所有有关转让的限制条件或特殊规定、有权机构同意情况、采取的处理措施及转让合法性判断，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述。本法律意见书系基于以下前提作出：在本所为出具本法律意见书而进行的调查过程中，基金管理人、原始权益人等所提供的文件、材料和所作的陈述和说明是真实、准确、完整的，且一切足以影响本法律意见书的事实、文件和信息，无论是否可从公开渠道获得，其均已向本所披露，而无任何隐瞒、虚假和疏漏之处；所提供的副本材料或复印件与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，获得合法授权；所有的口头陈述和说明均与事实一致。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖基金管理人、原始权益人等本基金参与机构、有关政府主管部门或者其他有关机构出具的证明文件、确认文件或报告文件出具法律意见。

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

本法律意见书仅供中金基金向中国证监会申请募集注册中金菜鸟仓储物流

封闭式基础设施证券投资基金之目的使用，本法律意见书不得由任何其他人使用，或用于任何其他目的。

除非上下文另有含义，在本法律意见书中所使用的词语简称与《中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（截至 2026 年 3 月 27 日的版本，简称“《基金合同》”）和《中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（截至 2026 年 3 月 27 日的版本，简称“《招募说明书》”）中的定义具有相同含义。

基于上述，本所出具法律意见如下：

## 一、不动产基金的基金管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的基金管理人为中金基金。

### 1.1 基金管理人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于2026年1月27日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100000918666422）、中金基金的公司章程（2026年1月版本，后同不赘）以及国家企业信用信息公示系统<sup>2</sup>的公示信息，中金基金的基本情况如下：

名称：	中金基金管理有限公司
类型：	有限责任公司（法人独资）
住所：	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室
法定代表人：	李金泽
注册资本：	90,000 万元人民币
成立日期：	2014 年 02 月 10 日
经营范围：	基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查中金基金的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息

<sup>2</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)，查询日期：2026 年 3 月 26 日。除本法律意见书特别说明外，本法律意见书中列示网址的查询日期均为 2026 年 3 月 26 日。

公示系统<sup>3</sup>，截至2026年3月26日，中金基金系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

## 1.2 基金管理人的相关资质

根据中金基金的公司章程及国家企业信用信息公示系统<sup>4</sup>的公示信息，中金基金的经营范围为“基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务”。

根据中国证监会于2014年1月15日出具的《关于核准设立中金基金管理有限公司的批复》（证监许可[2014]97号），中国证监会核准设立中金基金。

根据中国证监会于2026年2月28日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000079793），中金基金经核准的证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、私募资产管理。

根据中国证监会<sup>5</sup>于2026年2月9日公布的《公募基金管理机构名录（2026年1月）》，中金基金已被纳入该名录。

基于上述，本所经办律师认为，中金基金系由中国证监会批准设立的基金管理公司，符合《证券投资基金法》第十二条<sup>6</sup>和《运作办法》第六条第（一）项<sup>7</sup>的规定。

## 1.3 基金募集的内部授权和批准程序

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司内部控制大纲》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》《中金基金管理有限公司REITs投资决策委员会议事规则》，中金基金设立REITs投资决策委员会作为公募REITs业务的决策机构，负责公募REITs业务重大事项的审批决策。

中金基金于2024年12月5日提交了《关于菜鸟仓储物流REIT项目立项的请示》供中金基金REITs投资决策委员会审批，委员周嘉辰、郭瑜、吕静杰、李耀光、刘立宇、闫雯雯、夏静、杨海燕、张佳倩均已在OA系统回复同意。根据中金基金提供的前述请示及OA审批记录，中金基金REITs投资决

<sup>3</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>4</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>5</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml](http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml)。

<sup>6</sup> 《证券投资基金法》第十二条规定：“基金管理人由依法设立的公司或者合伙企业担任。公开募集基金的基金管理人，由基金管理公司或者经国务院证券监督管理机构按照规定核准的其他机构担任。”

<sup>7</sup> 《运作办法》第六条规定：“申请募集基金，拟任基金管理人、基金托管人应当具备下列条件：（一）拟任基金管理人为依法设立的基金管理公司或者经中国证监会核准的其他机构[...]

策委员会同意本项目立项。

根据中金基金提供的业务管理委员会审批决议文件，中金基金提请其业务管理委员会对开展本项目申报相关工作进行审批，并已于2026年3月24日完成审批流程。

基于上述，本所经办律师认为，基金管理人已根据《中金基金管理有限公司内部控制大纲》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》《中金基金管理有限公司REITs投资决策委员会议事规则》的规定就本基金的募集注册履行了必要的内部授权和批准程序。

#### 1.4 基金管理人部门设置及业务人员配备情况

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司关于申请募集注册中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的承诺及声明函》（简称“《中金基金承诺及声明函》”）、《中金基金管理有限公司内部机构设置及职能》及确认函，中金基金已设立“创新投资部”，主要职能包括：建立健全公开募集不动产投资信托基金项目投资及运营管理相关制度；组织公开募集不动产投资信托基金方案研究与设计、尽职调查、产品申报等工作；制定并执行公开募集不动产投资信托基金投资管理目标、策略；组织完成公开募集不动产投资信托基金相关底层资产运营管理工作等。

根据《中金基金承诺及声明函》，中金基金不动产基金投资管理部门配备了不少于3名具有5年以上不动产项目同类资产运营或不动产项目同类资产投资管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上不动产项目同类资产运营经验。

根据《中金基金承诺及声明函》，中金基金已说明其资产管理经验丰富，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，具有不动产研究经验且配备了充足的专业研究人员。

基于上述，本所经办律师认为，中金基金已设置独立的不动产基金投资管理部门，并具有符合中国证监会规定的管理本基金的业务人员，业务人员配备情况符合《运作办法》第六条第（二）项<sup>8</sup>和《基金指引》第五条第（二）项<sup>9</sup>的规定。

<sup>8</sup> 《运作办法》第六条规定：“申请募集基金，拟任基金管理人、基金托管人应当具备下列条件：[...]（二）有符合中国证监会规定的、与管理及托管拟募集基金相适应的基金经理等业务人员[...]

<sup>9</sup> 《基金指引》第五条规定：“申请募集基础设施基金，拟任基金管理人应当符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》规定的相关条件，并满足下列要求：[...]（二）设置独立的基础设施基金投资管理部门，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

## 1.5 公司治理及基金设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程

根据中金基金的公司章程、中金基金提供的《中金基金管理有限公司2025年第四季度监察稽核报告》《中金基金承诺及声明函》和《中金基金管理有限公司内部控制大纲》，中金基金的公司治理结构如下：中金基金为法人独资公司，不设立股东会。公司设立董事会，由9名董事组成，是公司的决策机构，对股东负责。不设监事会和监事，由董事会下设的审计委员会作为公司内部监督机构。中金基金实行董事会领导下的总经理负责制，设总经理一人，负责公司的日常管理和运营。中金基金设督察长一名，对董事会负责，向董事会及下设的相关专门委员会报告工作。

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司内部控制大纲》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险控制制度》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理办法》及《中金基金承诺及声明函》，中金基金已制定不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理相关的制度及流程文件，且该等制度和流程健全、有效。

基于上述，本所经办律师认为，中金基金治理健全，具备不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，内控制度完善，中金基金的公司治理结构及内部控制制度不违反《公司法》《运作办法》第六条第（七）项<sup>10</sup>及《基金指引》第五条第（三）项和第（五）项<sup>11</sup>的规定。

## 1.6 基金管理人的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

根据《中金基金承诺及声明函》，结合本所律师通过在中国证监会网站<sup>12</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>13</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>14</sup>、国家

---

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[...]"

<sup>10</sup> 《运作办法》第六条规定：“申请募集基金，拟任基金管理人、基金托管人应当具备下列条件：[...]（七）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[...]"

<sup>11</sup> 《基金指引》第五条规定：“申请募集基础设施基金，拟任基金管理人应当符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》规定的相关条件，并满足下列要求：[...]（三）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[...]（五）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 risk 管理制度和流程[...]"

<sup>12</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn](http://www.csrc.gov.cn)。

<sup>13</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>14</sup> 网址：[neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun](http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun)。

金融监督管理总局网站<sup>15</sup>、“信用中国”平台<sup>16</sup>、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>17</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>18</sup>、财政部网站<sup>19</sup>、国家税务总局网站<sup>20</sup>及国家税务总局北京市税务局网站<sup>21</sup>进行的公开信息渠道检索，截至2026年3月26日，于前述信息渠道，中金基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；中金基金最近一年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚的情形；中金基金不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形，亦不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间的情形；中金基金最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；中金基金不存在对本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。

基于上述，本所经办律师认为，中金基金具备《运作办法》第六条第（三）、（四）、（六）项<sup>22</sup>及《基金指引》第五条第（四）项<sup>23</sup>规定的规定。

## 1.7 小结

综上，本所经办律师认为，中金基金系由中国证监会批准设立的基金管理公司，公司成立已满三年；中金基金确认其已设置独立的不动产基金投资管理部门，并配备了相关业务人员，且该等业务人员具备相应不动产项目运营或不动产项目投资管理经验；中金基金治理健全，具备不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，内控制度完善；截至2026年3月26日，基于本法律意见书列示的信息渠道的检索结果，中金基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的不良记录，中金基金最近一年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚的情形。

---

<sup>15</sup> 网址：[www.nfra.gov.cn](http://www.nfra.gov.cn)。

<sup>16</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。

<sup>17</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing)。

<sup>18</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin](http://zxgk.court.gov.cn/shixin)。

<sup>19</sup> 网址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。

<sup>20</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。

<sup>21</sup> 网址：[beijing.chinatax.gov.cn](http://beijing.chinatax.gov.cn)。

<sup>22</sup> 《运作办法》第六条规定：“申请募集基金，拟任基金管理人、基金托管人应当具备下列条件：[...]（三）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者刑事处罚；（四）没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间[...]（六）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[...]”

<sup>23</sup> 《基金指引》第五条规定：“申请募集基础设施基金，拟任基金管理人应当符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》规定的相关条件，并满足下列要求：[...]（四）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[...]”

## 二、不动产基金的基金托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的基金托管人为兴业银行股份有限公司（简称“兴业银行”）。

### 2.1 基金托管人的主体资格

根据福建省市场监督管理局于2022年9月27日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91350000158142711F）、兴业银行的公司章程（2025年9月版本，后同不赘）以及国家企业信用信息公示系统<sup>24</sup>的公示信息，兴业银行的基本情况如下：

名称：	兴业银行股份有限公司
类型：	股份有限公司（上市）
住所：	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦
法定代表人：	吕家进
注册资本：	2,077,419.0751 万元
成立日期：	1988 年 08 月 22 日
经营范围：	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；代理发行股票以外的有价证券；买卖、代理买卖股票以外的有价证券；资产托管业务；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；结汇、售汇业务；从事银行卡业务；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；财务顾问、资信调查、咨询、见证业务；经中国银行保险监督管理委员会批准的其他业务；保险兼业代理业务；黄金及其制品进出口；公募证券投资基金销售；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

经核查兴业银行的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统<sup>25</sup>，截至2026年3月26日，兴业银行系有效存续的股份有限公司，

<sup>24</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

<sup>25</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

## 2.2 基金托管人的相关资质

根据中国证监会及原中国银行业监督管理委员会（简称“原中国银监会”）于2005年4月26日联合下发的《关于核准兴业银行证券投资基金托管资格的通知》（证监基金字[2005]74号），中国证监会及原中国银监会核准兴业银行证券投资基金托管资格，兴业银行可开展证券投资基金托管业务。

兴业银行现持有原中国银行保险监督管理委员会（简称“原中国银保监会”）于2022年4月29日核发的《金融许可证》（机构编码：B0013H135010001、流水号：00800047），其经许可从事的业务范围为：

（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。

基于上述，本所经办律师认为，基金托管人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《证券投资基金法》第三十二条<sup>26</sup>、《运作办法》第六条第（一）项<sup>27</sup>关于基金托管人的规定。

## 2.3 基金托管人的托管经验及相关人员配备

根据兴业银行资产托管部于2026年2月25日出具的基金托管人书面介绍文件及《说明函》及兴业银行于2026年2月25日出具的《资产托管部人员清单及简历》，兴业银行总行设资产托管部，业务岗位人员均具有基金从业资格，已组建【10】人服务团队，专业服务基础设施领域托管产品。其中，部门负责人高层管理人员【1】人，副处长以上中层管理人员【4】人，相关岗位主管【2】人、部门业务骨干【3】人。全部团队成员都具有多年相关领域工作经历，直接或间接参与了大部分兴业银行的基础设施类产品的托管模式设计、合同审核、产品运营工作。

基于上述，本所经办律师认为，在兴业银行出具的说明截至本法律意见书

<sup>26</sup> 《证券投资基金法》第三十二条规定：“基金托管人由依法设立的商业银行或者其他金融机构担任。

商业银行担任基金托管人的，由国务院证券监督管理机构会同国务院银行业监督管理机构核准；其他金融机构担任基金托管人的，由国务院证券监督管理机构核准。”

<sup>27</sup> 《运作办法》第六条规定：“申请募集基金，拟任基金管理人、基金托管人应当具备下列条件：（一）拟任基金管理人为依法设立的基金管理公司或者经中国证监会核准的其他机构，拟任基金托管人为具有基金托管资格的商业银行或者经中国证监会核准的其他金融机构[...]

出具之日不存在实质性变化的前提下，兴业银行具有不动产领域资产管理产品托管经验，并已为开展不动产基金托管业务配备了相关的专业人员，符合《基金指引》第六条第（三）项和第（四）项<sup>28</sup>的规定。

## 2.4 基金托管人的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

根据兴业银行在兴业银行网站<sup>29</sup>公开披露的定期报告及临时报告，结合本所律师通过在中国证监会网站<sup>30</sup>、国家金融监督管理总局网站<sup>31</sup>、国家外汇管理局网站<sup>32</sup>、中国人民银行网站<sup>33</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>34</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>35</sup>、“信用中国”平台<sup>36</sup>、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>37</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>38</sup>、国家税务总局网站<sup>39</sup>及国家税务总局福建省税务局网站<sup>40</sup>进行的公开信息渠道检索，截至2026年3月26日，于前述信息渠道，最近一年内，兴业银行（不含分支机构，下同）不存在经前述信息渠道公示的其他重大不良情况记录，同时根据兴业银行于2026年3月25日向本所出具的《兴业银行股份有限公司关于申请募集注册中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的承诺及声明函》（简称“《兴业银行承诺及声明函》”），截至《兴业银行承诺及声明函》出具日，兴业银行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况，兴业银行具有良好的社会声誉，近一年内在金融监管、工商、税务等方面不存在证券投资基金托管业务的重大行政处罚或违法情形的不良记录，且近一年内，兴业银行未因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚。

## 2.5 基金托管人与资产支持证券托管人为同一人

根据《基金合同》《招募说明书》，不动产资产支持证券托管人为兴业银

<sup>28</sup> 《基金指引》第六条规定：“申请募集基础设施基金，拟任基金托管人应当符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》规定的相关条件，并满足下列要求：[...]（三）具有基础设施领域资产管理产品托管经验；（四）为开展基础设施基金托管业务配备充足的专业人员[...]”

<sup>29</sup> 网址：[www.cib.com.cn/cn/index.html](http://www.cib.com.cn/cn/index.html)。

<sup>30</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn](http://www.csrc.gov.cn)。

<sup>31</sup> 网址：[www.nfra.gov.cn](http://www.nfra.gov.cn)。

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

<sup>33</sup> 网址：[www.pbc.gov.cn](http://www.pbc.gov.cn)。

<sup>34</sup> 网址：[neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun](http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun)。

<sup>35</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>36</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。

<sup>37</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing)。

<sup>38</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin](http://zxgk.court.gov.cn/shixin)。

<sup>39</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。

<sup>40</sup> 网址：[fujian.chinatax.gov.cn](http://fujian.chinatax.gov.cn)。

行股份有限公司上海分行（简称“兴业银行上海分行”）。

根据《中华人民共和国商业银行法》第二十二條<sup>41</sup>，商业银行及其分支机构属于同一法人，兴业银行担任基金托管人、兴业银行上海分行担任资产支持证券托管人之安排，不违反《基金指引》第六条关于不动产基金托管人与不动产资产支持证券托管人应当为同一人之规定。

## 2.6 基金托管人的其他相关情况

根据《兴业银行承诺及声明函》，结合本所律师通过在中国证监会网站<sup>42</sup>查询，截至《兴业银行承诺及声明函》出具日，兴业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；兴业银行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；兴业银行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、财务状况恶化等足以影响兴业银行安全托管基金财产的重大经营风险。

## 2.7 小结

综上，本所经办律师认为，兴业银行为具有基金托管资格的商业银行，具有受托管理不动产领域资产管理产品的托管经验，并确认其为开展不动产基金托管业务配备充足的专业人员；基于本法律意见书列示的信息渠道的检索结果并结合兴业银行的确认，截至《兴业银行承诺及声明函》出具日，兴业银行最近一年内在金融监管、工商、税务等方面不存在证券投资基金托管业务的重大行政处罚或违法情形的不良记录，不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形；兴业银行具备《证券投资基金法》《运作办法》及《基金指引》规定的担任不动产基金基金托管人的应当满足的前述各项的相关要求；兴业银行担任基金托管人、兴业银行上海分行担任资产支持证券托管人之安排，不违反《基金指引》第六条关于不动产基金托管人与不动产资产支持证券托管人应当为同一人之规定。

## 三、不动产基金的运营管理机构

根据《基金合同》《招募说明书》，浙江菜鸟供应链管理有限公司（简称“浙江菜鸟”）拟担任本基金的运营管理机构，并与基金管理人、项目公司

<sup>41</sup> 《中华人民共和国商业银行法》第二十二條规定：“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。”

<sup>42</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn](http://www.csrc.gov.cn)。

签署《不动产项目运营管理服务协议》（简称“《运营管理服务协议》”）。

### 3.1 运营管理机构主体资格

根据杭州市余杭区市场监督管理局于2023年6月19日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330110596643970P）及国家企业信用信息公示系统<sup>43</sup>的公示信息，浙江菜鸟的基本情况如下：

名称：	浙江菜鸟供应链管理有限公司
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人：	万霖
注册资本：	1,000,000 万元
注册地址：	浙江省杭州市余杭区余杭街道凤新路 501 号 V413 室
成立日期：	2012 年 07 月 04 日
经营范围：	站场：货运站（场）经营（货运代理、仓储理货）；计算机软件及系统的开发、应用、维护；物流数据采集、处理和管理；计算机软、硬件的技术咨询、技术转让、技术服务；物流供应链管理及物流方案设计，企业信息管理及咨询、商品信息咨询；物流信息处理及咨询服务；会务服务；承办展览；展览展示设计；票务代理；货物及技术进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可证后方可经营）；海上、陆路、航空国际货物运输代理；海关预录入、进出口货物报关代理；报验代理、报检、监管仓储、监管运输代理；安装、维修、鉴定：家电、家居用品、家具、健身器材、卫生洁具整机及配件；国内广告的设计、制作、代理、发布；房屋租赁、物业管理；生产与制造、批发与零售：计算机和电子设备、仓储物流设备；食品经营，销售（含网上销售）：初级食用农产品、通信产品、针纺织品、服装服饰、日用百货、家用电器、电子产品、数码产品、化妆品、计生用品、卫生用品、办公用品、体育用品、玩具、汽车及摩托车配件、鞋帽、箱包、皮具、钟表、乐器、框架眼镜、珠宝首饰、家具、工艺美术品、五金制品、塑料制品、橡胶

<sup>43</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

	制品、计算机软硬件及辅助设备、化工产品、消防器材、建筑材料、一类医疗器械、二类医疗器械。（另设杭州市余杭区五常街道文一西路 969 号 3 幢 5 层 508 室为另一经营场所）。（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）
--	--

经核查浙江菜鸟的《营业执照》及公司章程（2025年2月版本，后同不赘），并经查询国家企业信用信息公示系统<sup>44</sup>，截至2026年3月26日，浙江菜鸟系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

### 3.2 运营管理机构备案情况

鉴于浙江菜鸟担任本项目的运营管理机构，浙江菜鸟尚待按照《基金指引》第四十条<sup>45</sup>、《证券投资基金法》第九十七条<sup>46</sup>规定在中国证监会进行担任运营管理机构备案。

### 3.3 运营管理机构运营管理人员配备情况

根据浙江菜鸟于2026年3月24日向本所出具的《浙江菜鸟供应链管理有限责任公司关于开展中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金和中金-菜鸟物流仓储1号资产支持专项计划项目法律尽职调查确认函》（简称“《浙江菜鸟尽调确认函》”），浙江菜鸟已配备的具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于2名，符合《基金指引》第四十条第（二）项<sup>47</sup>的要求。

### 3.4 运营管理机构治理情况

根据浙江菜鸟提供的公司章程等材料，浙江菜鸟的治理结构为：公司不设

<sup>44</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>45</sup> 《基金指引》第四十条规定：“外部管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并持续符合下列要求：（一）具有符合国家规定的不动产运营管理资质（如有）；（二）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；（三）公司治理与财务状况良好；（四）中国证监会规定的其他要求。外部管理机构受委托从事基础设施项目运营管理的，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动。外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。外部管理机构不得将受委托运营管理基础设施的主要职责转委托给其他机构。外部管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整。”

<sup>46</sup> 《证券投资基金法》第九十七条规定：“从事公开募集基金的销售、销售支付、份额登记、估值、投资顾问、评价、信息技术系统服务等基金服务业务的机构，应当按照国务院证券监督管理机构的规定进行注册或者备案。”

<sup>47</sup> 《基金指引》第四十条规定：“外部管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并持续符合下列要求：[...]（二）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[...]”

股东会；公司不设董事会，设一名董事，经股东委派产生，每届任期3年；公司设经理1人，由董事决定聘任或者解聘；公司不设监事会，设监事1人，经股东委派产生；公司的法定代表人由股东指定执行公司事务的董事担任。

基于上述，本所经办律师认为，浙江菜鸟的治理结构健全，符合《公司法》《基金指引》第四十条第（三）项<sup>48</sup>关于外部运营管理机构公司治理良好的要求。

### 3.5 运营管理机构违法违规、失信情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站<sup>49</sup>、国家金融监督管理总局网站<sup>50</sup>、国家外汇管理局网站<sup>51</sup>、中国人民银行网站<sup>52</sup>、应急管理部网站<sup>53</sup>、生态环境部网站<sup>54</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>55</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>56</sup>、财政部网站<sup>57</sup>、国家税务总局网站<sup>58</sup>、国家税务总局浙江省税务局网站<sup>59</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>60</sup>、“信用中国”平台<sup>61</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>62</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>63</sup>及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>64</sup>进行的公开信息渠道检索，截至2026年3月26日，于前述信息渠道，浙江菜鸟最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面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或被暂停或者限制进行融资的情形。

### 3.6 运营管理机构的持续经营情况

浙江菜鸟现持有杭州市余杭区市场监督管理局核发的有效《营业执照》，如本法律意见书第3.5条所述并根据《浙江菜鸟尽调确认函》，浙江菜鸟最

<sup>48</sup> 《基金指引》第四十条规定：“外部管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并持续符合下列要求：[...]（三）公司治理与财务状况良好[...]”

<sup>49</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn](http://www.csrc.gov.cn)。

<sup>50</sup> 网址：[www.nfra.gov.cn](http://www.nfra.gov.cn)。

<sup>51</sup> 网址：[www.safe.gov.cn](http://www.safe.gov.cn)。

<sup>52</sup> 网址：[www.pbc.gov.cn](http://www.pbc.gov.cn)。

<sup>53</sup> 网址：[www.mem.gov.cn](http://www.mem.gov.cn)。

<sup>54</sup> 网址：[www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。

<sup>55</sup> 网址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。

<sup>56</sup> 网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。

<sup>57</sup> 网址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。

<sup>58</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。

<sup>59</sup> 网址：[zhejiang.chinatax.gov.cn](http://zhejiang.chinatax.gov.cn)。

<sup>60</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>61</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。

<sup>62</sup> 网址：[neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun](http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun)。

<sup>63</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin](http://zxgk.court.gov.cn/shixin)。

<sup>64</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing)。

近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序并受到重大行政处罚的情形；截至《浙江菜鸟尽调确认函》出具日，浙江菜鸟不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

### 3.7 小结

综上，本所经办律师认为，浙江菜鸟具备担任不动产基金的运营管理机构主体资格，除尚待按照《基金指引》第四十条、《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会进行备案外，符合《基金指引》第四十条的相关规定。

## 四、其他主要参与机构的条件

根据《基金合同》《招募说明书》，不动产基金的其他参与机构包括：（1）担任不动产基金评估机构的深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（简称“戴德梁行”）；（2）担任不动产基金会计师事务所的普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“普华永道”）；（3）担任不动产基金律师事务所的北京市金杜律师事务所；（4）担任不动产基金财务顾问的中国国际金融股份有限公司（简称“中金公司”）。

### 4.1 评估机构

戴德梁行拟作为评估机构为本基金提供资产评估服务。

根据深圳市市场监督管理局于2019年8月15日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300748859253X）以及国家企业信用信息公示系统<sup>65</sup>的公示信息，戴德梁行的基本情况如下：

名称：	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类型：	有限责任公司
法定代表人：	程家龙
注册资本：	500万元人民币

<sup>65</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

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 04 月 07 日
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于2023年10月11日核发的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，有效期至2026年10月11日。

根据中国证监会于2026年1月9日公布的《从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2026年1月9日）》<sup>66</sup>，戴德梁行已完成从事证券服务业务资产评估机构备案。

根据戴德梁行于2026年3月20日向本所出具的《深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司关于申请募集注册中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的承诺及声明函》，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。

基于上述，本所经办律师认为，戴德梁行具备《基金指引》第十一条第二款<sup>67</sup>规定的担任不动产基金评估机构的主体资格及相应资质。

## 4.2 会计师事务所

普华永道拟作为会计师事务所为本基金提供会计、审计服务。

根据上海市市场监督管理局于2025年12月29日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913100000609134343），以及国家企业信用信息公示系统<sup>68</sup>的公示信息，普华永道的基本情况如下：

名称:	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
类型:	外商投资特殊普通合伙企业

<sup>66</sup> 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7607851/content.shtml>。

<sup>67</sup> 《基金指引》第十一条第二款规定：“评估机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并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，不得存在可能影响其独立性的行为。评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过3年。评估机构在评估过程中应当客观、独立、公正，遵守一致性、一贯性及公开、透明、可校验原则，不得随意调整评估方法和评估结果。”

<sup>68</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

执行事务合伙人：	李丹
主要经营场所：	中国（上海）自由贸易试验区海阳西路 555 号、东育路 588 号第 45 层 4501、4504 单元（名义楼层，实际楼层 39 层）
成立日期：	2013 年 01 月 18 日
出资额：	7,604.1 万元人民币
经营范围：	许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；环保咨询服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；市场主体登记注册代理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；科技中介服务；薪酬管理服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；信息系统集成服务；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；软件外包服务；信息系统运行维护服务；人工智能基础软件开发；数据处理和存储支持服务；大数据服务；智能控制系统集成；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；工程造价咨询业务；工业设计服务。（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）

根据中华人民共和国财政部于2016年12月17日核发的《会计师事务所执业证书》（批准执业文号：财会函[2012]52号），普华永道取得了执行注册会计师法定业务的资格。

根据中国证监会于2026年1月9日公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至2026年1月9日）》<sup>69</sup>，普华永道已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

<sup>69</sup> 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7607854/content.shtml>。

基于上述，本所经办律师认为，普华永道具备担任不动产基金会计师事务所的主体资格及相应资质。

#### 4.3 律师事务所

本所拟作为律师事务所为本基金提供法律服务。

根据北京市司法局于2023年5月9日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E00017891P），本所为符合《中华人民共和国律师法》及《律师事务所管理办法》规定的律师事务所，具备为本基金提供法律服务的资质。

根据中国证监会于2026年3月20日公布的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表（截至2026年3月20日）》<sup>70</sup>，本所已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

基于上述，本所经办律师认为，金杜具备担任不动产基金律师事务所的主体资格及相应资质。

#### 4.4 财务顾问

中金公司为本基金提供财务顾问服务。

中金公司的基本情况详见本法律意见书第6.1条。

根据中国证监会于2024年2月6日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059670），中金公司证券期货业务范围为：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；代销金融产品；证券投资基金代销；证券投资基金托管；股票期权做市；上市证券做市交易。

基于上述，本所经办律师认为，中金公司系具备保荐业务资格的证券公司，可以从事与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问、证券承销与保荐业务，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》第三条<sup>71</sup>、《基金指引》第十条第二款<sup>72</sup>的规定。

### 五、不动产基金的原始权益人

<sup>70</sup> 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c7621292/content.shtml>。

<sup>71</sup> 《证券发行上市保荐业务管理办法》第三条规定：“证券公司从事证券发行上市保荐业务，应当依照本办法规定向中国证监会申请保荐业务资格。未经中国证监会核准，任何机构不得从事保荐业务。”

<sup>72</sup> 《基金指引》第十条规定：“[...]财务顾问应当由取得保荐业务资格的证券公司担任。[...]”

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的原始权益人为杭州传欣。

## 5.1 原始权益人的主体资格

根据杭州市余杭区市场监督管理局于2024年3月25日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330110MA2H2D5718）及国家企业信用信息公示系统<sup>73</sup>的公示信息，杭州传欣的基本情况如下：

名称：	杭州传欣物联网技术有限公司
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人：	方如远
注册资本：	68,000 万元
注册地址：	浙江省杭州市余杭区余杭街道凤新路 501 号 V422 室
成立日期：	2020 年 02 月 25 日
经营范围：	一般项目：邮政专用机械及器材制造；计算机软硬件及外围设备制造；电子专用设备制造；电子元器件与机电组件设备制造；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；电子（气）物理设备及其他电子设备制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；其他电子器件制造；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；计算机软硬件及辅助设备批发；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）。

经核查杭州传欣的《营业执照》及公司章程（2025年3月版本，后同不赘），并经查询国家企业信用信息公示系统<sup>74</sup>，截至2026年3月26日，杭州传欣系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

## 5.2 原始权益人享有不动产项目权益的情况

### 5.2.1 嘉兴传云项目

经核查嘉兴传云的公司章程（2025年6月版本，后同不赘）、工商登记文件，并经查询国家企业信用信息公示系统<sup>75</sup>，截至2026年3月

<sup>73</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

<sup>74</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

<sup>75</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

26日，杭州传欣系持有嘉兴传云100%股权的股东，且该等股权不存在质押或被冻结的情形，其通过嘉兴传云间接享有嘉兴传云项目的全部权益。

根据本法律意见书第9.1条所述，嘉兴传云项目的权利人为嘉兴传云（嘉兴传云项目的资产范围详见本法律意见书第9.1条）。基于上述，本所经办律师认为，杭州传欣享有嘉兴传云和嘉兴传云项目的完全所有权或经营权利，不存在重大经济或法律纠纷，且不存在他项权利设定，符合《基金指引》第八条第一款的要求。

### 5.2.2 嘉兴传祥项目

经核查嘉兴传祥的公司章程（2025年6月版本，后同不赘）、工商登记文件，并经查询国家企业信用信息公示系统<sup>76</sup>，截至2026年3月26日，杭州传欣系持有嘉兴传祥100%股权的股东，且该等股权不存在质押或被冻结的情形，其通过嘉兴传祥间接享有嘉兴传祥项目的全部权益。

根据本法律意见书第9.2条所述，嘉兴传祥项目的权利人为嘉兴传祥（嘉兴传祥项目的资产范围详见本法律意见书第9.2条）。基于上述，本所经办律师认为，杭州传欣享有嘉兴传祥和嘉兴传祥项目的完全所有权或经营权利，不存在重大经济或法律纠纷，且不存在他项权利设定，符合《基金指引》第八条第一款的要求。

## 5.3 原始权益人的违法违规、失信情况核查

根据杭州传欣于2026年3月24日向本所出具的《杭州传欣物联网技术有限公司关于开展中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金和中金-菜鸟物流仓储1号资产支持专项计划项目法律尽职调查确认函》，杭州传欣信用稳健，控制权稳定。杭州传欣参考适用菜鸟集团统一制定的《财务管理规范》《项目资产入库转固流程》等财务管理制度、《运营管理制度》《自建园区招商管理制度》《安全管理制度》《资产保险管理办法》等业务管理制度、《采购指引》《运营类采购管理办法》等招标采购管理制度、《合同管理制度》《档案管理及工程资料备查管理办法》《公司印章管理规定》等内控管理制度、《数据安全总纲》以及《工程建设业务相关数据管理制度》《对外数据披露安全规范》《关联交易管理制度》，已具备业务管理、财务管理、档案管理、招标采购、合同管理、印章证照管理、信息管理、关联

<sup>76</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

交易等方面的内部管理制度体系。杭州传欣内部控制制度健全，具有持续经营能力，不存在影响持续经营的法律障碍；杭州传欣不属于失信生产经营单位或其他失信单位，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，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失信人或涉金融严重失信人的情形，不存在被暂停或者限制融资的情形；杭州传欣不涉及对其合法存续、持续经营产生实质影响的重大争议、仲裁、诉讼或被采取诉讼保全措施；杭州传欣最近三年未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行行为，亦不存在因重大违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序并受到重大行政处罚的情形。

经本所律师通过在中国证监会网站<sup>77</sup>、国家金融监督管理总局网站<sup>78</sup>、国家外汇管理局网站<sup>79</sup>、中国人民银行网站<sup>80</sup>、应急管理部网站<sup>81</sup>、生态环境部网站<sup>82</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>83</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>84</sup>、财政部网站<sup>85</sup>、国家税务总局网站<sup>86</sup>、国家税务总局浙江省税务局网站<sup>87</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>88</sup>、“信用中国”平台<sup>89</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>90</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>91</sup>及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>92</sup>进行的公开信息渠道检索，截至2026年3月26日，于前述信息渠道，杭州传欣最近三年不存在重大违法违规记录，杭州传欣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。

## 5.4 小结

---

<sup>77</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn](http://www.csrc.gov.cn)。

<sup>78</sup> 网址：[www.nfra.gov.cn](http://www.nfra.gov.cn)。

<sup>79</sup> 网址：[www.safe.gov.cn](http://www.safe.gov.cn)。

<sup>80</sup> 网址：[www.pbc.gov.cn](http://www.pbc.gov.cn)。

<sup>81</sup> 网址：[www.mem.gov.cn](http://www.mem.gov.cn)。

<sup>82</sup> 网址：[www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。

<sup>83</sup> 网址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。

<sup>84</sup> 网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。

<sup>85</sup> 网址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。

<sup>86</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。

<sup>87</sup> 网址：[zhejiang.chinatax.gov.cn](http://zhejiang.chinatax.gov.cn)。

<sup>88</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>89</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。

<sup>90</sup> 网址：[neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun](http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun)。

<sup>91</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin](http://zxgk.court.gov.cn/shixin)。

<sup>92</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing)。

杭州传欣系依法设立且合法存续的公司，不存在影响杭州传欣持续经营的法律障碍。截至2026年3月26日，于本法律意见书列示的信息渠道的检索结果，杭州传欣最近三年不存在重大违法违规记录，杭州传欣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。

综上，本所经办律师认为，杭州传欣具备《基金指引》和《深交所审核指引》第七条第一款<sup>93</sup>规定的担任不动产基金的原始权益人的主体资格。

## 六、不动产资产支持证券管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金设立时通过将80%以上的基金资产投资于中金公司设立并管理的中金-菜鸟物流仓储1号资产支持专项计划（简称“专项计划”），认购并持有专项计划的全部不动产资产支持证券（简称“资产支持证券”）份额。

### 6.1 资产支持证券管理人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于2025年12月11日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000625909986U）及国家企业信用信息公示系统<sup>94</sup>的公示信息，中金公司的基本情况如下：

名称：	中国国际金融股份有限公司
类型：	股份有限公司（外商投资、上市）
住所：	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
法定代表人：	陈亮
注册资本：	482,725.6868 万元人民币
成立日期：	1995年7月31日
经营范围：	许可项目：证券业务；外汇业务；公募证券投资基金销售；证券公司为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后

<sup>93</sup> 《深交所审核指引》第七条第一款规定：“原始权益人应当符合下列条件：（一）依法设立且合法存续；（二）享有不动产项目完全所有权或者经营权利，不存在重大权属纠纷或者争议；（三）主要原始权益人信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全，具有持续经营能力，最近3年（未满3年的自成立之日起，下同）不存在重大违法违规记录；（四）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；（五）中国证监会和本所规定的其他条件。”

<sup>94</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

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。）
---

经核查中金公司的《营业执照》、公司章程（2024年6月版本，后同不赘）等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统<sup>95</sup>，截至2026年3月26日，中金公司系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

根据中金基金的公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统<sup>96</sup>，中金公司持有中金基金100%的股权。因此，中金公司与中金基金存在实际控制关系，符合《基金指引》第二十五条<sup>97</sup>的规定。

## 6.2 资产支持证券管理人的资质和权限

根据中国证监会于2002年9月28日出具的《关于核准中国国际金融有限公司受托投资管理业务资格的批复》（证监机构字[2002]294号），中国证监会核准中金公司从事受托投资管理业务的资格。因此，中金公司可以从事受托投资管理业务，符合《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》第二条<sup>98</sup>的规定。

中金公司现持有中国证监会于2024年2月6日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059670），其经核准的证券期货业务范围为：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；代销金融产品；证券投资基金代销；证券投资基金托管；股票期权做市；上市证券做市交易。因此，中金公司具有证券业务经营资格，符合《证券法》第一百二十

<sup>95</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>96</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>97</sup> 《基金指引》第二十五条规定：“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，并通过特殊目的载体获得基础设施项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权。前述行为应当按照相关法律法规关于重大关联交易要求履行适当程序、依法披露。”

<sup>98</sup> 《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》第二条规定：“[...]开展资产证券化业务的证券公司须具备客户资产管理业务资格，基金管理公司子公司须由证券投资基金管理公司设立且具备特定客户资产管理业务资格。”

条<sup>99</sup>及《证券公司监督管理条例》第十七条<sup>100</sup>、第四十五条<sup>101</sup>的规定。

根据中金公司提供的内部内核立项系统截图（显示立项通过日为2024年2月5日）以及中金公司的确认，中金公司已就其作为资产支持证券管理人和财务顾问参与本项目履行了相关内部决策流程。

经查，2024年12月20日，中国证监会就中金公司为思尔芯科创板IPO提供保荐服务出具的发行保荐书等文件存在虚假记载、在思尔芯科创板IPO保荐过程中未勤勉尽责的相关违法事实，对中金公司作出《行政处罚决定书》（[2024]152号）。中国证监会依据《证券法》第一百八十二条<sup>102</sup>的规定，决定对中金公司责令改正，给予警告，没收保荐业务收入200万元，并处以600万元罚款。

《证券法》第一百八十二条规定，保荐人出具有虚假记载的保荐书，或者不履行其他法定职责，应责令改正，给予警告，没收业务收入，并处以业务收入一倍以上十倍以下的罚款。就上述违法行为，中国证监会对中金公司处以业务收入三倍的罚款，该等处罚幅度为法定最高罚款金额（即处以业务收入十倍的罚款）的30%。根据《中国证监会行政处罚裁量基本规则》（中国证券监督管理委员会令第225号）第六条<sup>103</sup>的规定，中国证监会及其派出机构对相关主体作出的一般处罚阶次，包括在法定最高罚款金额30%

<sup>99</sup> 《中华人民共和国证券法（2019修订）》第一百二十条规定：“经国务院证券监督管理机构核准，取得经营证券业务许可证，证券公司可以经营下列部分或者全部证券业务：（一）证券经纪；（二）证券投资咨询；（三）与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；（四）证券承销与保荐；（五）证券融资融券；（六）证券做市交易；（七）证券自营；（八）其他证券业务。[..]”

<sup>100</sup> 《证券公司监督管理条例》第十七条规定：“公司登记机关应当依照法律、行政法规的规定，凭国务院证券监督管理机构的批准文件，办理证券公司及其境内分支机构的设立、变更、注销登记。证券公司在取得公司登记机关颁发或者换发的证券公司或者境内分支机构的营业执照后，应当向国务院证券监督管理机构申请颁发或者换发经营证券业务许可证。经营证券业务许可证应当载明证券公司或者境内分支机构的证券业务范围。未取得经营证券业务许可证，证券公司及其境内分支机构不得经营证券业务。证券公司停止全部证券业务、解散、破产或者撤销境内分支机构的，应当在国务院证券监督管理机构指定的报刊上公告，并按照规定将经营证券业务许可证交国务院证券监督管理机构注销。”

<sup>101</sup> 《证券公司监督管理条例》第四十五条规定：“证券公司可以依照《证券法》和本条例的规定，从事接受客户的委托、使用客户资产进行投资的证券资产管理业务。投资所产生的收益由客户享有，损失由客户承担，证券公司可以按照约定收取管理费用。[..]”

<sup>102</sup> 《中华人民共和国证券法（2019修订）》第一百八十二条规定：“保荐人出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的保荐书，或者不履行其他法定职责的，责令改正，给予警告，没收业务收入，并处以业务收入一倍以上十倍以下的罚款；没有业务收入或者业务收入不足一百万元的，处以一百万元以上一千万元以下的罚款；情节严重的，并处暂停或者撤销保荐业务许可。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以五十万元以上五百万元以下的罚款。”

<sup>103</sup> 《中国证监会行政处罚裁量基本规则》第六条规定：“对罚款有一定幅度的，在法律、行政法规、规章规定的处罚幅度以内，划分从轻处罚、一般处罚、从重处罚等裁量阶次：（一）从轻处罚阶次，在法定最低罚款金额以上（没有法定最低罚款金额的除外）、法定最高罚款金额30%以下给予罚款；（二）一般处罚阶次，在法定最高罚款金额30%以上、60%以下给予罚款；（三）从重处罚阶次，在法定最高罚款金额60%以上、法定最高罚款金额以下给予罚款。在确定裁量阶次时，根据不同违法行为类型的性质、构成、特点等情况，可以以前款规定的百分比为基础上下浮动十个百分点。对依法应当采取证券、期货市场禁入措施、暂停或者撤销相关业务许可、给予买卖证券等值以下罚款等行政处罚种类的，参照前两款规定的原则划分裁量阶次。”

以上、60%以下给予罚款。参照<sup>104</sup>前述规定，中国证监会对中金公司作出的罚款属于一般处罚阶次。根据《证券法》第一百八十二条，保荐人前述违法行为情节严重的，应当并处暂停或者撤销保荐业务许可的行政处罚。中金公司受到上述行政处罚后，未被暂停或者撤销保荐业务许可，故不存在情节严重的违法行为。此外，中金公司在其发布的《中国国际金融股份有限公司关于收到中国证券监督管理委员会行政处罚决定书的公告》中确认，其违法行为未触及《上海证券交易所股票上市规则》规定的重大违法类强制退市情形。因此，本所经办律师认为，《行政处罚决定书》（[2024]152号）涉及的违法行为不构成重大违法违规行为。

除上述行政处罚外，根据中金公司于2026年3月26日向本所出具的《中国国际金融股份有限公司关于申请募集注册中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的承诺及声明函》，并结合本所律师通过在中国证监会网站<sup>105</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>106</sup>、“信用中国”网站<sup>107</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>108</sup>查询，截至2026年3月26日，于前述网站系统，中金公司最近一年内不存在因重大违法违规行为被行政处罚的情形。同时，中金公司已确认：“近三年，中金公司不存在影响担任本项目计划管理人和财务顾问的重大行政处罚，中金不存在因重大违法违规行为、重大失信行为正在被中国证监会立案调查的情形；未被有关监管机构禁止或限制开展资产证券化业务。”

综上，本所经办律师认为，中金公司具备担任资产支持证券管理人的主体资格及相应资质和权限。

## 七、不动产资产支持证券托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，不动产资产支持证券托管人为兴业银行上海分行。

### 7.1 资产支持证券托管人的主体资格

根据上海市市场监督管理局于2024年5月24日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000832220719J）以及国家企业信用信息公示系统

<sup>104</sup> 《中国证监会行政处罚裁量基本规则》于2025年3月1日实施，晚于中国证监会对中金公司作出《行政处罚决定书》（[2024]152号）的时间。

<sup>105</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn](http://www.csrc.gov.cn)。

<sup>106</sup> 网址：[neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun](http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun)。

<sup>107</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。

<sup>108</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>109</sup>的公示信息，兴业银行上海分行的基本情况如下：

名称：	兴业银行股份有限公司上海分行
类型：	其他股份有限公司分公司（上市）
经营场所：	上海市江宁路 168 号
负责人：	柯楷
成立日期：	1996 年 02 月 08 日
经营范围：	经中国银行业监督管理委员会批准并由总（分）行授权的业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经核查兴业银行上海分行的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统<sup>110</sup>，截至2026年3月26日，兴业银行上海分行作为资产支持证券托管人，系有效存续的商业银行分支机构，不存在《公司法》规定的应当终止的情形。

如本法律意见书第2.5条所述，兴业银行担任基金托管人、兴业银行上海分行担任资产支持证券托管人之安排，不违反《基金指引》第六条关于不动产基金托管人与不动产资产支持证券托管人应当为同一人之规定。

## 7.2 资产支持证券托管人的相关资质

根据中国证监会及原中国银监会于2005年4月26日联合下发的《关于核准兴业银行证券投资基金托管资格的通知》（证监基金字[2005]74号），中国证监会及原中国银监会核准兴业银行证券投资基金托管资格，兴业银行可开展证券投资基金托管业务。同时，根据兴业银行于2015年8月31日下发的《兴业银行关于上海分行开展证券投资类产品托管业务的批复》（兴银复[2015]357号），兴业银行上海分行已获得兴业银行总行对其开展证券投资类托管产品的授权。因此，兴业银行上海分行在本次交易中从事托管业务已经获得正当授权。

兴业银行上海分行持有原中国银保监会上海监管局于2021年10月19日核发的《金融许可证》（机构编码：B0013B231000001、流水号：00852999），已依法获得许可经营原中国银保监会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

<sup>109</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

<sup>110</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

综上，本所经办律师认为，兴业银行上海分行具备担任资产支持证券托管人的主体资格及相应资质。

## 八、关于募集本基金的条件

### 8.1 投资方向

经审查《基金合同》《招募说明书》，不动产基金的投资方向为主要投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过投资不动产资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目的完全所有权或经营权利。不动产基金的其他资产还可以投资于利率债、AAA级信用债及货币市场工具等。

不动产资产支持证券尚待取得深圳证券交易所关于不动产资产支持证券挂牌的无异议函。关于资产支持证券涉及的资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人的主体情况、专项计划相关法律文件的合法性、资产支持证券基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况、资产支持证券基础资产转让行为的合法性及有效性、风险隔离的效果等具体见本所出具的《北京市金杜律师事务所关于中国国际金融股份有限公司设立中金-菜鸟物流仓储1号资产支持专项计划的法律意见书》。

根据《中金-菜鸟物流仓储1号资产支持专项计划说明书》《中金-菜鸟物流仓储1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》《借款合同》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》等资产支持证券文件约定，中金公司（代表专项计划）拟向资产支持证券原始权益人受让取得其持有的SPV全部股权，而后SPV拟向项目公司原股东受让取得其持有的项目公司全部股权（合称“标的股权”或“基础资产”），自专项计划设立日（含该日）起，中金公司（代表专项计划）受让取得基础资产后将基础资产进行追加投资，包括但不限于向SPV增资（如需）以及根据《借款协议》向SPV提供借款；原则上，SPV与相应的项目公司应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV注销，项目公司继续存续并承继SPV的全部资产（项目公司股权除外）及负债，中金公司（代表专项计划）直接持有项目公司的100%股权。

基于上述，本基金投资方向明确、合法，符合《运作办法》第七条第（一）项<sup>111</sup>关于基金投资方向应明确、合法的规定；在相关主体完成上述交易后，

---

<sup>111</sup> 《运作办法》第七条规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：（一）有明确、合法的投资方向[...]

本基金将通过投资并持有不动产资产支持证券全部份额，持有SPV和项目公司吸收合并后的项目公司全部股权，从而穿透取得不动产项目的完全所有权。

## 8.2 基金运作方式

经审查《基金合同》《招募说明书》，本基金的运作方式为契约型封闭式。本基金具备明确的基金运作方式，符合《运作办法》第七条第（二）项<sup>112</sup>关于基金应具有明确运作方式的规定。

## 8.3 基金类别和品种

经审查《基金合同》《招募说明书》，本基金的类别为不动产投资信托基金，不动产投资信托基金为《基金指引》规定的特定基金品种，符合《运作办法》第七条第（三）项<sup>113</sup>关于基金品种应符合中国证监会相关规定的条件。

## 8.4 相关法律文件的合法合规性

### (1) 《基金合同》

《基金合同》约定的事项主要包括以下内容：前言；释义；基金的基本情况；基金份额的发售；基金备案；基金份额的上市交易和结算；基金合同当事人及权利义务；基金份额持有人大会；基金管理人、基金托管人的更换条件和程序；基金的托管；基金份额的登记；基金的投资；利益冲突及关联交易；基金的扩募；基金的财产；不动产项目运营管理；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；基金合同摘要等。

本所经办律师认为，《基金合同》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号<基金合同的内容与格式>》《基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改。《基金合同》内容符合《证券投资基金法》《运作办法》等中国法律的规定；《基金合同》有关本基金议事规则、基金管理人职权的约定符合《证券投资基金法》《基金指引》等相关规定；《基金合同》拟由中金基

<sup>112</sup> 《运作办法》第七条规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[...]（二）有明确的基金运作方式[...]”

<sup>113</sup> 《运作办法》第七条规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[...]（三）有明确的基金运作方式[...]”

金和兴业银行签署盖章，自《基金合同》由相关当事方合法有效签署且中金基金办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，《基金合同》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

## (2) 《托管协议》

《中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》（截至2026年3月27日的版本，简称“《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；不动产基金资产净值计算和会计核算；基金收益分配；基金信息披露；基金费用；基金份额持有人名册的保管；基金有关文件档案的保存；基金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；其他事项等。

本所经办律师认为，《托管协议》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第7号<托管协议的内容与格式>》《基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《证券投资基金法》《运作办法》等法律法规的规定；《托管协议》拟由中金基金和兴业银行签署盖章，自《托管协议》由相关当事方合法有效签署且中金基金办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，《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。

## (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；招募说明书概要及风险因素；不动产项目；资产评估与现金流量测算；治理机制与运营管理安排；不动产基金；附件等。

《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明：“本基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册及证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。”

本所经办律师认为,《招募说明书》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第5号<招募说明书的内容与格式>》《基金指引》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》其内容符合《证券投资基金法》《运作办法》等法律法规的规定。

#### (4) 《运营管理服务协议》

就不动产项目的运营,基金管理人、运营管理机构、项目公司已签署《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:定义和解释;运营管理机构的聘任及服务内容;项目公司人员、审计安排;运营管理费;运营管理机构考核;陈述与保证;不动产项目辅助性服务;基金管理人的监督检查权;违约责任和赔偿;运营管理机构的解聘情形和程序;承继及终止;保密;不可抗力;争议解决;通则;附件等。

本所经办律师认为,《运营管理服务协议》涵盖了《基金指引》所规定的内容,并根据本基金的具体情况进行了适当起草。《运营管理服务协议》内容符合《民法典》《证券投资基金法》《基金指引》等中国法律的规定;自《运营管理服务协议》生效后将构成对协议当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

### 8.5 基金名称

本基金的名称为“中金菜鸟仓储物流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,未在基金名称中发现存在损害国家利益、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《运作办法》第七条第(五)项<sup>114</sup>关于基金名称的要求。

### 8.6 投资者适当性安排

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司投资者适当性管理制度》《中金基金管理有限公司投资者风险承受能力调查问卷(适用于自然人投资者)》《中金基金管理有限公司投资者风险承受能力调查问卷(适用于机构投资者)》,中金基金具有符合本基金特征的投资者适当性管理制度;此外,本基金《基金合同》及《招募说明书》设置了明确的投资者定位、

<sup>114</sup> 《运作办法》第七条规定:“申请募集基金,拟募集的基金应当具备下列条件: [...] (五) 基金名称表明基金的类别和投资特征,不存在损害国家利益、社会公共利益,欺诈、误导投资者,或者其他侵犯他人合法权益的内容[...]”。

识别和评估等落实投资者适当性管理的方法，符合《运作办法》第七条第（七）项<sup>115</sup>的要求。

## 8.7 相关业务制度

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司内部控制大纲》《中金基金管理有限公司销售适用性管理办法》《中金基金管理有限公司市场部门管理制度》《中金基金管理有限公司注册登记业务管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险控制制度》等制度材料及《中金基金承诺及声明函》，中金基金已就本基金投资管理、销售、后台运营、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统，不存在影响本基金正常运作、损害或者可能损害本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《运作办法》第七条第（八）项<sup>116</sup>的要求。

## 8.8 小结

综上，本所经办律师认为，本基金具备明确、合法的投资方向；有明确的基金运作方式；属于中国证监会规定允许设立的基金类别和品种；《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件符合《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》的规定；基金名称表明了基金的类别和投资特征，在基金名称中不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容；中金基金制定了相应的投资者适当性管理制度、安排与措施，《基金合同》《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的条款；中金基金已就本基金投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度。

## 九、不动产项目的资产范围和资产权属

不动产基金拟投资的不动产项目为中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目、中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目、中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目、中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目及中

<sup>115</sup> 《运作办法》第七条规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[...]（七）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[...]”。

<sup>116</sup> 《运作办法》第七条规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[...]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[...]”。

国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目。

## 9.1 中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目

### 9.1.1 中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目的资产范围

中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目系指位于嘉兴市纺工路4698号的中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权。

### 9.1.2 中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目的资产权属

#### (1) 国有建设用地使用权

##### (a) 用地预审意见

嘉兴传云未就本项目取得用地预审手续，嘉兴市自然资源和规划局经济技术开发区分局于2025年1月8日出具了《关于<嘉兴传云物联网技术有限公司、嘉兴传祥物联网技术有限公司关于嘉兴物业资产建设项目用地预审和用地批准书的请示>的复函》，确认嘉兴物业资产无需再另行办理建设项目用地预审意见和建设用地批准书，且项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及不动产权属证书，产权和建设合法、清晰，不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形。

##### (b) 建设用地批准书

嘉兴传云未就本项目取得建设用地批准书，嘉兴市自然资源和规划局经济技术开发区分局于2025年1月8日出具了《关于<嘉兴传云物联网技术有限公司、嘉兴传祥物联网技术有限公司关于嘉兴物业资产建设项目用地预审和用地批准书的请示>的复函》，确认嘉兴物业资产无需再另行办理建设项目用地预审意见和建设用地批准书，且项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及不动产权属证书，产权和建设合法、清晰，不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形。

##### (c) 土地取得

根据嘉土告字经开[2013]15号的国有建设用地使用权挂牌出让公告、《国有建设用地使用权挂牌出让须知》及2014年1月16日菜鸟网络科技有限公司（简称“菜鸟网络”）与嘉兴市公共资源交易中心签署

的《成交确认书》，编号经开2013-46号地块由菜鸟网络经招标拍卖挂牌出让取得。2014年1月24日，菜鸟网络与嘉兴市国土资源局就坐落于嘉兴经济开发区的编号为2013-46号宗地签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3304012014A21209），约定出让土地面积为108,540.3m<sup>2</sup>，出让价款为人民币87,374,942元，出让宗地的平面界址为东至规划河道、南至余兴路、西至纺工路、北至新嘉禾路，出让宗地的用途为物流仓储用地。2014年3月24日，嘉兴传云、菜鸟网络与嘉兴市国土资源局签署《关于3304012014A21209号合同受让人名称变更补充协议》，土地使用权受让人名称变更为嘉兴传云物联网技术有限公司，嘉兴传云承接前述合同项下权利和义务。菜鸟网络与嘉兴传云已足额缴付土地使用权出让价款。2017年6月26日，嘉兴传云与嘉兴市国土资源局签署《关于〈国有建设用地使用权出让合同〉（合同号3304012014A21209）补充协议》，对原合同约定的2015年4月5日前开工，免责调整至2015年5月5日前开工。

(d) 国有土地使用证

嘉兴传云持有嘉兴市国土资源局于2014年7月15日核发的《国有土地使用证》（嘉土国用（2014）第581434号），具体情况如下：

土地使用权人：	嘉兴传云物联网技术有限公司
座落：	嘉禾路南
地类（用途）：	仓储用地
使用权类型：	出让
使用权面积：	108,540.3M <sup>2</sup>
终止日期：	2064年04月02日

(2) 房屋所有权

嘉兴传云持有嘉兴市国土资源局于2017年7月12日核发的《不动产权证书》（浙（2017）嘉开不动产权第0045578号），具体情况如下：

权利人：	嘉兴传云物联网技术有限公司
坐落：	嘉兴市纺工路4698号

用途:	仓储用地/仓储
不动产单元号:	330401 008034 GB00001 F00040001 等共 9 个
权利性质:	出让/自建房
面积:	土地使用权面积 108,540.3m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 95,583.04m <sup>2</sup>
期限:	国有建设用地使用权 2064 年 04 月 02 日止

基于上述，经核查中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目的《不动产权证书》等材料，并根据嘉兴市自然资源和规划局于2026年1月12日出具的《不动产登记信息查询证明》、浙江菜鸟及杭州传欣的确认，本所经办律师认为，中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效，在权属方面不存在重大经济或法律纠纷且不存在部分资产已经对外出售的情况；中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入其资产范围，不存在部分资产已经对外出售的情况，不存在与其他方共用、共有的情形。

### 9.1.3 中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目的权利限制

根据嘉兴市自然资源和规划局于2026年1月12日出具的《不动产登记信息查询证明》、浙江菜鸟及杭州传欣的确认，截至前述《不动产登记信息查询证明》出具日，中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目上不存在查封情况，但存在如下抵押情况：

性质	抵押人	抵押权人	抵押登记日	担保金额	抵押期限	登记证明号
房屋抵押	嘉兴传云	中国建设银行股份有限公司杭州西湖	2024年9月13日	22,835万元	债权履行期限 2024/6/1 9- 2034/6/1 7	浙（2024）嘉开不动产证明第0007935号

		支行				
--	--	----	--	--	--	--

## 9.2 中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目

### 9.2.1 中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目的资产范围

中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目系指位于嘉兴市纺工路4820号的中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权。

### 9.2.2 中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目的资产权属

#### (1) 国有建设用地使用权

##### (a) 用地预审意见

嘉兴传云未就本项目取得用地预审手续，嘉兴市自然资源和规划局经济技术开发区分局于2025年1月8日出具了《关于<嘉兴传云物联网技术有限公司、嘉兴传祥物联网技术有限公司关于嘉兴物业资产建设项目用地预审和用地批准书的请示>的复函》，确认嘉兴物业资产无需再另行办理建设项目用地预审意见和建设用地批准书，且项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及不动产权属证书，产权和建设合法、清晰，不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形。

##### (b) 建设用地批准书

嘉兴传云未就本项目取得建设用地批准书，嘉兴市自然资源和规划局经济技术开发区分局于2025年1月8日出具了《关于<嘉兴传云物联网技术有限公司、嘉兴传祥物联网技术有限公司关于嘉兴物业资产建设项目用地预审和用地批准书的请示>的复函》，确认嘉兴物业资产无需再另行办理建设项目用地预审意见和建设用地批准书，且项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及不动产权属证书，产权和建设合法、清晰，不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形。

##### (c) 土地取得

根据嘉土告字经开[2015]01号公告<sup>117</sup>及2015年3月6日嘉兴传云与嘉兴市公共资源交易中心签署的《成交确认书》，编号经开2015-1号

<sup>117</sup> [http://zrzyghj.jiaxing.gov.cn/art/2015/1/29/art\\_1229247805\\_55022432.html](http://zrzyghj.jiaxing.gov.cn/art/2015/1/29/art_1229247805_55022432.html)

地块由嘉兴传云经招标采购挂牌出让取得。2015年3月20日，嘉兴传云与嘉兴市国土资源局就坐落于嘉兴经济开发区的编号为经开2015-1号宗地签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3304012015A21203），约定出让土地面积为102,017m<sup>2</sup>，出让价款为人民币84,776,127元，出让宗地的平面界址为东至发源路、南至樱花路、西至纺工路、北至余新河，出让宗地的用途为物流仓储用地。嘉兴传云已足额缴付土地使用权出让价款。2017年11月13日，嘉兴传云与嘉兴市国土资源局签署《关于<国有建设用地使用权出让合同>（合同号3304012015A21203）补充协议》，嘉兴传云同意嘉兴市国土资源局收回占用嘉兴传云取得的面积2,660.6平方米土地，剩余面积99,356.4平方米。

(d) 国有土地使用证

嘉兴传云持有嘉兴市国土资源局于2015年7月10日核发的《国有土地使用证》（嘉土国用（2015）第609120号），具体情况如下：

土地使用权人：	嘉兴传云物联网技术有限公司
座落：	纺工路，樱花路口（东北角）
地类（用途）：	仓储用地
使用权类型：	出让
使用权面积：	102,017.0M <sup>2</sup>
终止日期：	2065年5月22日

(2) 房屋所有权

嘉兴传云持有嘉兴市国土资源局于2017年12月21日核发的《不动产权证书》（浙（2017）嘉开不动产权第0067404号），具体情况如下：

权利人：	嘉兴传云物联网技术有限公司
坐落：	嘉兴市纺工路4820号
用途：	仓储用地/仓储
不动产单元号：	330401 008034 GB00002 F00050001 等共8个
权利性质：	出让/自建房

面积:	土地使用权面积 99,356.40m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 88,681.06m <sup>2</sup>
使用期限:	国有建设用地使用权 2015 年 05 月 22 日起 2065 年 05 月 22 日止

基于上述，经核查中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目的《不动产权证书》等材料，并根据嘉兴市自然资源和规划局于2026年1月12日出具的《不动产登记信息查询证明》、浙江菜鸟及杭州传欣的确认，本所经办律师认为，中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效，在权属方面不存在重大经济或法律纠纷且不存在部分资产已经对外出售的情况；中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入其资产范围，不存在部分资产已经对外出售的情况，不存在与其他方共用、共有的情形。

### 9.2.3 中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目的权利限制

根据嘉兴市自然资源和规划局于2026年1月12日出具的《不动产登记信息查询证明》、浙江菜鸟及杭州传欣的确认，截至前述《不动产登记信息查询证明》出具日，中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目上不存在查封情况，但存在如下抵押情况：

性质	抵押人	抵押权人	抵押登记日	担保金额	抵押期限	登记证明号
房屋抵押	嘉兴传云	中国建设银行股份有限公司杭州西湖支行	2024年9月13日	22,399万元	债权履行期限 2024/6/19- 2034/6/17	浙（2024） 嘉开不动产 证明第 0007939号

## 9.3 中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目

### 9.3.1 中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目的资产范围

中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目系指位于嘉兴市花溪路488号的中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权。

### 9.3.2 中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目的资产权属

#### (1) 国有建设用地使用权

##### (a) 用地预审意见

嘉兴传云未就本项目取得用地预审手续，嘉兴市自然资源和规划局经济技术开发区分局于2025年1月8日出具了《关于<嘉兴传云物联网技术有限公司、嘉兴传祥物联网技术有限公司关于嘉兴物业资产建设项目用地预审和用地批准书的请示>的复函》，确认嘉兴物业资产无需再另行办理建设项目用地预审意见和建设用地批准书，且项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及不动产权属证书，产权和建设合法、清晰，不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形。

##### (b) 建设用地批准书

嘉兴传云未就本项目取得建设用地批准书，嘉兴市自然资源和规划局经济技术开发区分局于2025年1月8日出具了《关于<嘉兴传云物联网技术有限公司、嘉兴传祥物联网技术有限公司关于嘉兴物业资产建设项目用地预审和用地批准书的请示>的复函》，确认嘉兴物业资产无需再另行办理建设项目用地预审意见和建设用地批准书，且项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及不动产权属证书，产权和建设合法、清晰，不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形。

##### (c) 土地取得

根据嘉土告字经开[2016]1号的嘉兴市国有建设用地使用权挂牌出让公告及2016年3月28日嘉兴传云与嘉兴市资源要素交易中心有限公司签署的《成交确认书》，编号经开2016-2号地块由嘉兴传云经招标采购挂牌出让取得。2016年4月6日，嘉兴传云与嘉兴市国土资源局就坐落于嘉兴经济开发区的编号为2016-2号宗地签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3304012016A21207），约定出让土地面积为57,485.6平方米，出让价款为人民币49,265,159元，

出让宗地的平面界址为东至规划双溪路，南至规划余兴路，西至商务大道绿化带，北至站南路绿化带，出让宗地的用途为物流仓储用地。嘉兴传云已足额缴付土地使用权出让价款。

(d) 国有土地使用证

嘉兴传云持有嘉兴市国土资源局于2016年8月5日核发的《国有土地使用证》（嘉土国用（2016）第655056号），具体情况如下：

权利人：	嘉兴传云物联网技术有限公司
座落：	站南路南，商务大道东
用途：	仓储用地
权利性质：	出让
使用权面积：	57,485.6M <sup>2</sup>
终止日期：	2066年06月17日

(2) 房屋所有权

嘉兴传云持有嘉兴市自然资源和规划局于2025年2月19日核发的《不动产权证书》（浙（2025）嘉开不动产权第0000851号），具体情况如下：

权利人：	嘉兴传云物联网技术有限公司
坐落：	嘉兴市花溪路488号
用途：	仓储用地/仓储，车棚，配套用房
不动产单元号：	330401 008034 GB00003 F00010001 等共9个
权利性质：	出让/自建房
面积：	土地使用权面积：57,485.60m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：65,642.48m <sup>2</sup>
使用期限：	国有建设用地使用权 2016年06月17日起 2066年06月16日止

基于上述，经核查中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目的《不动产权证书》等材料，并根据嘉兴市自然资源和规划局于2026年1月12日出具的《不动产登记信息查询证明》、浙江菜鸟及杭州传欣的确认，本所经办律师认为，中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东

区)项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效,在权属方面不存在重大经济或法律纠纷且不存在部分资产已经对外出售的情况;中国智能骨干网浙江嘉兴二期(东区)项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入其资产范围,不存在部分资产已经对外出售的情况,不存在与其他方共用、共有的情形。

### 9.3.3 中国智能骨干网浙江嘉兴二期(东区)项目的权利限制

根据嘉兴市自然资源和规划局于2026年1月12日出具的《不动产登记信息查询证明》、浙江菜鸟及杭州传欣的确认,截至前述《不动产登记信息查询证明》出具日,中国智能骨干网浙江嘉兴二期(东区)项目上不存在查封情况,但存在如下抵押情况:

性质	抵押人	抵押权人	抵押登记日	担保金额	抵押期限	登记证明号
房屋抵押	嘉兴传云	中国建设银行股份有限公司杭州西湖支行	2025年2月19日	15,908万元	债权履行期限 2024/6/19- 2034/6/17	浙(2025)嘉开不动产证明第0001421号

## 9.4 中国智能骨干网浙江嘉兴二期(西区)项目

### 9.4.1 中国智能骨干网浙江嘉兴二期(西区)项目的资产范围

中国智能骨干网浙江嘉兴二期(西区)项目系指位于嘉兴市商务大道3011号的中国智能骨干网浙江嘉兴二期(西区)项目房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权。

### 9.4.2 中国智能骨干网浙江嘉兴二期(西区)项目的资产权属

(1) 国有建设用地使用权

(a) 用地预审意见

嘉兴传云未就本项目取得用地预审手续,嘉兴市自然资源和规划局

经济技术开发区分局于2025年1月8日出具了《关于<嘉兴传云物联网技术有限公司、嘉兴传祥物联网技术有限公司关于嘉兴物业资产建设项目用地预审和用地批准书的请示>的复函》，确认嘉兴物业资产无需再另行办理建设项目用地预审意见和建设用地批准书，且项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及不动产权属证书，产权和建设合法、清晰，不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形。

(b) 建设用地批准书

嘉兴传云未就本项目取得建设用地批准书，嘉兴市自然资源和规划局经济技术开发区分局于2025年1月8日出具了《关于<嘉兴传云物联网技术有限公司、嘉兴传祥物联网技术有限公司关于嘉兴物业资产建设项目用地预审和用地批准书的请示>的复函》，确认嘉兴物业资产无需再另行办理建设项目用地预审意见和建设用地批准书，且项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及不动产权属证书，产权和建设合法、清晰，不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形。

(c) 土地取得

根据嘉土告字经开[2016]1号的嘉兴市国有建设用地使用权挂牌出让公告及2016年3月28日嘉兴传云与嘉兴市资源要素交易中心有限公司签署的《成交确认书》，编号经开2016-1号地块由嘉兴传云经招标拍卖挂牌出让取得。2016年4月7日，嘉兴传云与嘉兴市国土资源局就坐落于嘉兴经济开发区的编号为2016-1号宗地签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3304012016A21206），约定出让土地面积为69,432.4平方米，出让价款为人民币59,503,567元，出让宗地的平面界址为东至商务大道绿化带，南至余兴路，西至沈家汇河，北至新嘉禾路，出让宗地的用途为物流仓储用地。嘉兴传云已足额缴付土地使用权出让价款。

(d) 国有土地使用证

嘉兴传云持有嘉兴市国土资源局于2016年8月5日核发的《国有土地使用证》（嘉土国用（2016）第655066号），具体情况如下：

土地使用权人：	嘉兴传云物联网技术有限公司
---------	---------------

座落:	站南路南, 商务大道西
地类(用途):	仓储用地
使用权类型:	出让
使用权面积:	69,432.4M <sup>2</sup>
终止日期:	2066年06月17日

(2) 房屋所有权

嘉兴传云持有嘉兴市国土资源局于2018年7月23日核发的《不动产权证书》(浙(2018)嘉开不动产权第0035558号), 具体情况如下:

权利人:	嘉兴传云物联网技术有限公司
坐落:	嘉兴市商务大道3011号
用途:	仓储用地/仓储
不动产单元号:	330401 008034 GB00004 F00040001 等共7个
权利性质:	出让/自建房
面积:	土地使用权面积 69,432.40m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 39,141.47m <sup>2</sup>
使用期限:	国有建设用地使用权 2016年06月17日起 2066年06月17日止

基于上述, 经核查中国智能骨干网浙江嘉兴二期(西区)项目的《不动产权证书》等材料, 并根据嘉兴市自然资源和规划局于2026年1月12日出具的《不动产登记信息查询证明》、浙江菜鸟及杭州传欣的确认, 本所经办律师认为, 中国智能骨干网浙江嘉兴二期(西区)项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效, 在权属方面不存在重大经济或法律纠纷且不存在部分资产已经对外出售的情况; 中国智能骨干网浙江嘉兴二期(西区)项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入其资产范围, 不存在部分资产已经对外出售的情况, 不存在与其他方共用、共有的情形。

9.4.3 中国智能骨干网浙江嘉兴二期(西区)项目的权利限制

根据嘉兴市自然资源和规划局于2026年1月12日出具的《不动产登

记信息查询证明》、浙江菜鸟及杭州传欣的确认，截至前述《不动产登记信息查询证明》出具日，中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目上不存在查封情况，但存在如下抵押情况：

性质	抵押人	抵押权人	抵押登记日	担保金额	抵押期限	登记证明号
房屋抵押	嘉兴传云	中国建设银行股份有限公司杭州西湖支行	2024年9月13日	11,658万元	债权履行期限 2024/6/19-2034/6/17	浙（2024）嘉开不动产证明第0007927号

## 9.5 中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目

### 9.5.1 中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目的资产范围

中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目系指位于嘉兴市纺工路4820号的中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权。

### 9.5.2 中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目的资产权属

#### (1) 国有建设用地使用权

##### (a) 用地预审意见

嘉兴传祥未就本项目取得用地预审手续，嘉兴市自然资源和规划局经济技术开发区分局于2025年1月8日出具了《关于<嘉兴传云物联网技术有限公司、嘉兴传祥物联网技术有限公司关于嘉兴物业资产建设项目用地预审和用地批准书的请示>的复函》，确认嘉兴物业资产无需再另行办理建设项目用地预审意见和建设用地批准书，且项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及不动产权属证书，产权和建设合法、清晰，不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形。

##### (b) 建设用地批准书

嘉兴传祥未就本项目取得建设用地批准书，嘉兴市自然资源和规划局经济技术开发区分局于2025年1月8日出具了《关于<嘉兴传云物联网技术有限公司、嘉兴传祥物联网技术有限公司关于嘉兴物业资产建设项目用地预审和用地批准书的请示>的复函》，确认嘉兴物业资产无需再另行办理建设项目用地预审意见和建设用地批准书，且项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及不动产权属证书，产权和建设合法、清晰，不存在因前述事项受到相关处罚或承担其他责任的情形。

(c) 土地取得

根据嘉土告字经开[2016]13号的嘉兴市国有建设用地使用权挂牌出让公告<sup>118</sup>及2016年12月6日嘉兴传祥与嘉兴市资源要素交易中心有限公司签署的《成交确认书》，编号经开2016-22号地块由嘉兴传祥经招标采购挂牌出让取得。2016年12月9日，嘉兴市国土资源局与嘉兴传祥就坐落于嘉兴经济开发区编号为经开2016-22号宗地的土地签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3304012016A21223），约定出让土地面积为114,777.5平方米，出让价款为人民币79,311,253元，出让宗地的平面界址为东至规划沈家汇河，南至千红路，西至智能骨干网项目用地，北至余新河，出让宗地的用途为物流仓储用地。嘉兴传祥已足额缴付土地使用权出让价款。

(d) 国有土地使用证

嘉兴传祥持有嘉兴市国土资源局于2017年4月5日核发的《不动产权证书》（浙（2017）嘉开不动产权第0024608号），具体情况如下：

权利人：	嘉兴传祥物联网技术有限公司
坐落：	嘉兴市千红路北，规划沈家汇河西
用途：	物流仓储用地
不动产单元号：	330401 008034 GB00005 W00000000
权利性质：	出让
使用权面积：	114,777.50m <sup>2</sup>
使用期限：	国有建设用地使用权 2017 年 02 月 10 日起

<sup>118</sup> [http://zrzyghj.jiaxing.gov.cn/art/2016/11/4/art\\_1229247805\\_55022929.html](http://zrzyghj.jiaxing.gov.cn/art/2016/11/4/art_1229247805_55022929.html)

2067年02月09日止
--------------

(2) 房屋所有权

嘉兴传祥持有嘉兴市自然资源和规划局于2025年2月19日核发的《不动产权证书》（浙（2025）嘉开不动产权第0000853号），具体情况如下：

权利人：	嘉兴传祥物联网技术有限公司
坐落：	嘉兴市千红路228号
用途：	物流仓储用地/仓储，车棚，配套用房
不动产单元号：	330401 008034 GB00005 F00010001 等共9个
权利性质：	出让/自建房
面积：	土地使用权面积：114,777.50m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：123,092.54m <sup>2</sup>
使用期限：	国有建设用地使用权 2017年02月10日起 2067年02月09日止

基于上述，经核查中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目的《不动产权证书》等材料，并根据嘉兴市自然资源和规划局于2026年1月12日出具的《不动产登记信息查询证明》、浙江菜鸟及杭州传欣的确认，本所经办律师认为，中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效，在权属方面不存在重大经济或法律纠纷且不存在部分资产已经对外出售的情况；中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入其资产范围，不存在部分资产已经对外出售的情况，不存在与其他方共用、共有的情形。

9.5.3 中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目的权利限制

根据嘉兴市自然资源和规划局于2026年1月12日出具的《不动产登记信息查询证明》、浙江菜鸟及杭州传欣的确认，截至前述《不动产登记信息查询证明》出具日，中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目上不存在任何抵押、查封等权利负担情况。

## 9.6 小结

综上，本所经办律师认为，项目公司已分别取得相应的不动产项目的房屋所有权及占用范围内的土地使用权，不动产项目权属清晰，资产范围明确，除前述列明抵押情况外，不动产项目不存在其他任何抵押、查封、冻结等权利限制。不动产项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入其资产范围，不存在部分资产已经对外出售的情况，不存在与其他方共用、共有的情形。

## 十、不动产项目的合法合规性

### 10.1 项目公司

不动产项目项下的项目公司分别为嘉兴传云、嘉兴传祥。

#### 10.1.1 嘉兴传云

##### (1) 嘉兴传云的主体资格

根据嘉兴市市场监督管理局于2025年7月8日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330401093109514R）以及国家企业信用信息公示系统<sup>119</sup>的公示信息，嘉兴传云的基本情况如下：

名称：	嘉兴传云物联网技术有限公司
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	浙江省嘉兴市经济技术开发区纺工路 4698 号
法定代表人：	方如远
注册资本：	20,900 万元人民币
成立日期：	2014 年 03 月 10 日
经营范围：	物联网络软件和物流网络技术的研究、设计、开发与制作，销售自产产品，并提供相关技术咨询与技术服务。仓储服务，仓储物流设备的销售。自有房屋租赁、物业管理服务。（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）

经核查嘉兴传云的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信

<sup>119</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

用信息公示系统<sup>120</sup>，截至2026年3月26日，嘉兴传云系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，结合杭州传欣及嘉兴传云的确认，杭州传欣直接持有嘉兴传云100%的股权并享有嘉兴传云项目的100%所有权和全部权益，且嘉兴传云股权不存在质押或冻结情形。

## (2) 嘉兴传云的治理结构

根据嘉兴传云提供的公司章程，嘉兴传云的治理结构为：公司不设股东会；公司不设董事会，设一名董事，经股东委派产生，该董事可以兼任公司经理；公司不设监事会，设监事1人，经股东委派产生；公司设经理1人，由董事决定聘任或者解聘；公司的法定代表人由经理担任。

基于上述，本所经办律师认为，嘉兴传云的公司组织机构健全、清晰，符合《公司法》的要求。

## (3) 嘉兴传云的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站<sup>121</sup>、应急管理部网站<sup>122</sup>、生态环境部网站<sup>123</sup>、国家金融监督管理总局网站<sup>124</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>125</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>126</sup>、财政部网站<sup>127</sup>、国家税务总局网站<sup>128</sup>、国家税务总局浙江省税务局网站<sup>129</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>130</sup>、“信用中国”平台<sup>131</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>132</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>133</sup>及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>134</sup>进行的公开信息渠道检索，截至2026年3月26日，于前述信息渠道，嘉兴传云最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，嘉兴传云最近三年在安全生产领域、

<sup>120</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>121</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn](http://www.csrc.gov.cn)。

<sup>122</sup> 网址：[www.mem.gov.cn](http://www.mem.gov.cn)。

<sup>123</sup> 网址：[www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。

<sup>124</sup> 网址：[www.nfra.gov.cn](http://www.nfra.gov.cn)。

<sup>125</sup> 网址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。

<sup>126</sup> 网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。

<sup>127</sup> 网址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。

<sup>128</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。

<sup>129</sup> 网址：[zhejiang.chinatax.gov.cn](http://zhejiang.chinatax.gov.cn)。

<sup>130</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>131</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。

<sup>132</sup> 网址：[neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun](http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun)。

<sup>133</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin](http://zxgk.court.gov.cn/shixin)。

<sup>134</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing)。

环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，嘉兴传云最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

## 10.1.2 嘉兴传祥

### (1) 嘉兴传祥的主体资格

根据嘉兴市市场监督管理局于2025年7月8日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330400MA28ANN60C）以及国家企业信用信息公示系统<sup>135</sup>的公示信息，嘉兴传祥的基本情况如下：

名称：	嘉兴传祥物联网技术有限公司
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	浙江省嘉兴市经济技术开发区千红路 228 号
法定代表人：	方如远
注册资本：	12,000 万元人民币
成立日期：	2016 年 09 月 22 日
经营范围：	物联网络软件和物流网络技术的研究、设计、开发、制作与销售，并提供相关技术咨询与技术服务，仓储服务，仓储物流设备的批发，自有房屋租赁、物业管理（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）

经核查嘉兴传祥的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统<sup>136</sup>，截至2026年3月26日，嘉兴传祥系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，结合杭州传欣及嘉兴传祥的确认，杭州传欣直接持有嘉兴传祥100%的股权并享有嘉兴传祥项目的100%所有权和全部权益，且嘉兴传祥股权不存在质押或冻结情形。

### (2) 嘉兴传祥的治理结构

根据嘉兴传祥提供的公司章程，嘉兴传祥的治理结构为：公司不设股东会；公司不设董事会，设一名董事，经股东委派产生，该董事

<sup>135</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

<sup>136</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

可以兼任公司经理；公司不设监事会，设监事1人，经股东委派产生；公司设经理1人，由董事决定聘任或者解聘；公司的法定代表人由经理担任。

基于上述，本所经办律师认为，嘉兴传祥的公司组织机构健全、清晰，符合《公司法》的要求。

### (3) 嘉兴传祥的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站<sup>137</sup>、应急管理部网站<sup>138</sup>、生态环境部网站<sup>139</sup>、国家金融监督管理总局网站<sup>140</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>141</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>142</sup>、财政部网站<sup>143</sup>、国家税务总局网站<sup>144</sup>、国家税务总局浙江省税务局网站<sup>145</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>146</sup>、“信用中国”平台<sup>147</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>148</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>149</sup>及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>150</sup>进行的公开信息渠道检索，截至2026年3月26日，于前述信息渠道，嘉兴传祥最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，嘉兴传祥最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，嘉兴传祥最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

#### 10.1.3 小结

综上，本所经办律师认为，项目公司均依法设立并合法存续，具备运营不动产项目的主体资格；项目公司的公司章程、公司治理结构均不违反《公司法》的相关规定；截至2026年3月26日，于本法律意见书列示的信息渠道的检索结果，项目公司最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，项目公司最近三年在安全生产领域、环

---

<sup>137</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn](http://www.csrc.gov.cn)。

<sup>138</sup> 网址：[www.mem.gov.cn](http://www.mem.gov.cn)。

<sup>139</sup> 网址：[www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。

<sup>140</sup> 网址：[www.nfra.gov.cn](http://www.nfra.gov.cn)。

<sup>141</sup> 网址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。

<sup>142</sup> 网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。

<sup>143</sup> 网址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。

<sup>144</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。

<sup>145</sup> 网址：[zhejiang.chinatax.gov.cn](http://zhejiang.chinatax.gov.cn)。

<sup>146</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>147</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。

<sup>148</sup> 网址：[neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun](http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun)。

<sup>149</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin](http://zxgk.court.gov.cn/shixin)。

<sup>150</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing)。

境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，项目公司最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

## 10.2 SPV

为发行不动产项目，中金公司（代表专项计划）拟向原始权益人受让各SPV（系指嘉兴欣耘物联网技术有限公司（简称“传云SPV”）、嘉兴欣祥物联网技术有限公司（简称“传祥SPV”））的100%股权。中金公司（代表专项计划）受让各SPV的100%股权后，各对应项目公司原股东拟向各SPV转让其持有的项目公司的100%股权

### 10.2.1 传云 SPV

#### (1) 传云SPV的主体资格

根据嘉兴市市场监督管理局于2026年3月12日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330401MAK7B2K10J）以及国家企业信用信息公示系统<sup>151</sup>的公示信息，传云SPV的基本情况如下：

名称：	嘉兴欣耘物联网技术有限公司
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	浙江省嘉兴市经济技术开发区长水街道千红路228号6幢101室
法定代表人：	方如远
注册资本：	100万元
成立日期：	2026年03月12日
经营范围：	一般项目：物联网技术研发；物联网技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；物联网设备销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；智能仓储装备销售；物料搬运装备销售；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）。

<sup>151</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

经核查传云SPV的《营业执照》及公司章程（2026年3月版本，后同不赘），并查询国家企业信用信息公示系统<sup>152</sup>，截至2026年3月26日，传云SPV系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

## (2) 传云SPV的治理结构

根据传云SPV提供的公司章程，传云SPV的治理结构为：公司不设股东会；公司不设董事会，设一名董事，经股东委派产生；公司设经理1人，由董事决定聘任或者解聘；公司不设监事；法定代表人由经理担任。

基于上述，本所经办律师认为，传云SPV的公司组织机构健全、清晰，符合《公司法》的要求。

## (3) 传云SPV的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站<sup>153</sup>、应急管理部网站<sup>154</sup>、生态环境部网站<sup>155</sup>、国家金融监督管理总局网站<sup>156</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>157</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>158</sup>、财政部网站<sup>159</sup>、国家税务总局网站<sup>160</sup>、国家税务总局浙江省税务局网站<sup>161</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>162</sup>、“信用中国”平台<sup>163</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>164</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>165</sup>及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>166</sup>进行的公开信息渠道检索，截至2026年3月26日，于前述信息渠道，传云SPV自成立以来不存在被公布为失信被执行人的情况，传云SPV自成立以来在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，传云SPV自成立以来不存

---

<sup>152</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>153</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn](http://www.csrc.gov.cn)。

<sup>154</sup> 网址：[www.mem.gov.cn](http://www.mem.gov.cn)。

<sup>155</sup> 网址：[www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。

<sup>156</sup> 网址：[www.nfra.gov.cn](http://www.nfra.gov.cn)。

<sup>157</sup> 网址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。

<sup>158</sup> 网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。

<sup>159</sup> 网址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。

<sup>160</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。

<sup>161</sup> 网址：[zhejiang.chinatax.gov.cn](http://zhejiang.chinatax.gov.cn)。

<sup>162</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>163</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。

<sup>164</sup> 网址：[neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun](http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun)。

<sup>165</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin](http://zxgk.court.gov.cn/shixin)。

<sup>166</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing)。

在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

## 10.2.2 传祥 SPV

### (1) 传祥SPV的主体资格

根据嘉兴市市场监督管理局于2026年3月12日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330401MAK787272B）以及国家企业信用信息公示系统<sup>167</sup>的公示信息，传祥SPV的基本情况如下：

名称：	嘉兴欣祥物联网技术有限公司
类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	浙江省嘉兴市经济技术开发区长水街道千红路228号6幢102室
法定代表人：	方如远
注册资本：	100万元
成立日期：	2026年03月12日
经营范围：	一般项目：物联网技术研发；物联网技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；物联网设备销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；智能仓储装备销售；物料搬运装备销售；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）。

经核查传祥SPV的《营业执照》及公司章程（2026年3月版本，后同不赘），并经查询国家企业信用信息公示系统<sup>168</sup>，截至2026年3月26日，传祥SPV系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

### (2) 传祥SPV的治理结构

根据传祥SPV提供的公司章程，传祥SPV的治理结构为：公司不设股东会；公司不设董事会，设一名董事，经股东委派产生；公司设

<sup>167</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

<sup>168</sup> 网址：www.gsxt.gov.cn。

经理1人，由董事决定聘任或者解聘；公司不设监事；法定代表人由经理担任。

基于上述，本所经办律师认为，传祥SPV的公司组织机构健全、清晰，符合《公司法》的要求。

### (3) 传祥SPV的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站<sup>169</sup>、应急管理部网站<sup>170</sup>、生态环境部网站<sup>171</sup>、国家金融监督管理总局网站<sup>172</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>173</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>174</sup>、财政部网站<sup>175</sup>、国家税务总局网站<sup>176</sup>、国家税务总局浙江省税务局网站<sup>177</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>178</sup>、“信用中国”平台<sup>179</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>180</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>181</sup>及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>182</sup>进行的公开信息渠道检索，截至2026年3月26日，于前述信息渠道，传祥SPV自成立以来不存在被公布为失信被执行人的情况，传祥SPV自成立以来在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，传祥SPV自成立以来不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

## 10.3 不动产项目的固定资产投资程序

中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目、中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目、中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目、中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目及中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目的固定资产投资程序具体如下：

### 10.3.1 中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目

---

<sup>169</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn](http://www.csrc.gov.cn)。

<sup>170</sup> 网址：[www.mem.gov.cn](http://www.mem.gov.cn)。

<sup>171</sup> 网址：[www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。

<sup>172</sup> 网址：[www.nfra.gov.cn](http://www.nfra.gov.cn)。

<sup>173</sup> 网址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。

<sup>174</sup> 网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。

<sup>175</sup> 网址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。

<sup>176</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。

<sup>177</sup> 网址：[zhejiang.chinatax.gov.cn](http://zhejiang.chinatax.gov.cn)。

<sup>178</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>179</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。

<sup>180</sup> 网址：[neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun](http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun)。

<sup>181</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin](http://zxgk.court.gov.cn/shixin)。

<sup>182</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing)。

(1) 立项备案

嘉兴经济技术开发区经济发展局于2014年6月20日核发了《嘉兴市开发区企业投资项目备案通知书》（嘉开经发备案〔2014〕16号），具体情况如下：

项目单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建设项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴项目
拟建地址：	嘉兴经济技术开发区，东至规划河道，南至樱花路，西至纺工路，北至新嘉禾路
项目所属行业：	仓储业
建设起止年限：	2014-6 到 2016-12
项目总投资：	总投资：90,000 万元，其中固定资产投资：86,400 万元（土建 50,000；设备 9,000；安装 7,000；工程建设其他费用 17,400；预备费 3,000），建设期利息 3,600 万元
主要建设内容及规模（生产能力）：	项目拟新征土地约 317.4 亩（其中第一期约 163 亩），总建筑面积约 13.57 万平方米，总投资 90,000 万元，项目建成后将成为基于大数据、网络金融、信息服务、云计算等技术平台的新型工业仓储物流基地，项目成熟运营后预计年新增产值 95,000 万元，利税 6,000 万元。

嘉兴经济技术开发区经济发展局于2014年9月11日核发了《嘉兴市开发区企业投资项目变更通知书》（嘉开经发备案〔2014〕16号），具体情况如下：

项目单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建设项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴（北区）项目
拟建地址：	嘉兴经济技术开发区，东至规划河道，南至余新路，西至纺工路，北至新嘉禾路。
项目所属行业：	仓储业
建设起止年限：	2014-11 到 2016-2

项目总投资：	总投资：45,000 万元，其中固定资产投资：43,500 万元（土建 25,000；设备 6,500；安装 2,000；工程建设其他费用 9,000；预备费 1,000），建设期利息 1,500 万元。
主要建设内容及规模（生产能力）：	项目一期北区拟新征土地约 163 亩，建筑面积约 10 万平方米，总投资 45,000 万元，项目建成后将成为基于大数据、网络金融、信息服务、云计算等技术平台的新型工业仓储物流基地。项目一期北区地块成熟运营后预计年新增销售收入约 100,000 万元，新增税收约 3,600 万元。
项目变更内容：	原中国智能骨干网浙江嘉兴一期项目为北区地块和南区地块共 317.4 亩整体备案，但由于近期对北区地块的规划设计方案做了调整，建设内容有所变更，同时南区地块的规划设计方案还未最终确定。故需对项目的备案进行变更。备案变更的主要内容为：此次备案的范围调整为中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目，对用地面积 163 亩，同时调整建设内容和总投资。南区地块再另行备案。准予变更。

(2) 环境影响评价批复

嘉兴市环境保护局经济技术开发区分局于 2014 年 10 月 8 日出具了《关于中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目环境影响报告表审查意见的函》（嘉环分建函〔2014〕71 号），原则同意《环境影响报告表》的基本结论，提出的污染防治措施和建议，可作为项目建设和环境管理的依据。项目占地面积 108,600 平方米，总建筑面积约 96,228.44 平方米。

(3) 节能审查

根据中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目投资建设时适用的《固定资产投资项项目节能评估和审查暂行办法》的规定，固定资产投资项项目节能评估按照项目建成投产后年能源消费量实行分类管理。

（一）年综合能源消费量 3,000 吨标准煤以上（含 3,000 吨标准煤，电力折算系数按当量值，下同），或年电力消费量 500 万千瓦时以

上，或年石油消费量1,000吨以上，或年天然气消费量100万立方米以上的固定资产投资项 目，应单独编制节能评估报告书。（二）年综合能源消费量1,000至3,000吨标准煤（不含3,000吨，下同），或年电力消费量200万至500万千瓦时，或年石油消费量500至1,000吨，或年天然气消费量50万至100万立方米的固定资产投资项 目，应单独编制节能评估报告表。上述条款以外的项目，应填写节能登记表；实行备案制的固定资产投资项 目按照项目所在地省级人民政府有关规定进行节能评估和审查。同时，根据项目投资建设时适用的《浙江省实施<中华人民共和国节约能源法>办法》（2014修正）的规定，年综合能源消费总量一千吨标准煤以下的固定资产投资项 目，应当填写节能登记表。根据嘉兴传云的确认，中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）年综合能源消费总量不满一千吨标准煤，应填写节能登记表。

根据嘉兴经济技术开发区经济发展部于2023年12月08日出具的《复函》，根据《浙江省实施<中华人民共和国节约能源法>办法》《浙江省发改委关于进一步加强固定资产投资项 目和区域节能审查管理的意见》的有关规定：“对年综合能源消费总量不满1000吨标准煤的固定资产投资项 目，不再单独进行节能审查”；嘉兴传云的中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项 目（项 目备案名称为中国智能骨干网浙江嘉兴项 目），符合上述相关规定，不再单独进行节能审查，也不存在受到过节能法规处罚的情形。嘉兴传云已取得嘉兴经济技术开发区经济发展局核发的《嘉兴市开发区企业投资项 目备案通知书》（嘉开经发备案[2014]16号），未出现因缺失节能分析文件而不予备案的情形，在项 目备案时未能提供节能分析文件并未影响项 目投资立项和后续建设。同时结合嘉兴传云的确认，截至尽调基准日，嘉兴传云尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

#### (4) 规划许可

##### (a) 选址意见书

根据项目投资建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法（2007）》<sup>183</sup>（简称“《城乡规划法（2007）》”）第三十六条的规定，按照国

<sup>183</sup> 《中华人民共和国城乡规划法（2007）》，2007年10月28日发布、2008年1月1日实施，已被2015年4月24日发布并实施的《中华人民共和国城乡规划法（2015修正）》废止。

家规定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，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书，前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。本项目已完成备案，并以出让方式取得国有土地使用权，不属于《城乡规划法（2007）》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

(b) 《建设用地规划许可证》

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2014年7月9日核发的编号为地字第330401201410030号的《建设用地规划许可证》，具体情况如下：

用地单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
用地项目名称：	物流仓储
用地位置：	纺工路东、余兴路北
用地性质：	物流仓储用地
用地面积：	108,540.3 平方米

(c) 《建设工程规划许可证》

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2015年1月15日核发的编号为建字第330401201510002号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位（个人）：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建设项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目
建设位置：	嘉禾路南
建设规模：	总建筑面积 95,587.71 平方米

(5) 施工许可

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2015年5月5日核发的《建筑工程施工许可证》（经330403201505050101），具体情况如下：

建设单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
-------	---------------

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目
建设地址:	嘉兴市经济技术开发区纺工路与余兴路交汇
建设规模:	94,556m <sup>2</sup>
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
施工单位:	中国建筑第六工程局有限公司
监理单位:	浙江荣阳工程监理有限公司
合同工期:	2015年3月1日~2015年12月31日

(6) 竣工验收

(a) 消防竣工验收

嘉兴市公安消防支队出具了备案号为330000WYS160009268的《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》，载明嘉兴传云已于2016年7月26日经网上备案受理系统进行了中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目工程竣工验收消防备案。

嘉兴市公安消防支队出具了备案号为330000WYS160011847的《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》，载明嘉兴传云已于2016年9月19日经网上备案受理系统进行了中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）倒班宿舍楼、办公及食堂内部装修工程竣工验收消防备案。

(b) 节能验收

根据中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目建设时适用的《固定资产投资项目节能审查办法》的规定，固定资产投资项目投入生产、使用前，应对其节能审查意见落实情况进行验收。该办法中已取消节能登记表备案行为，因此办理节能登记表的项目无需进行节能验收，节能验收不适用于办理节能登记表的项目，因此中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目无需办理节能验收手续。

(c) 环保竣工验收

嘉兴经济技术开发区（国际商务区）环境保护局于2017年5月2日出具了《关于中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目环境保护设施竣工验收意见的函》（嘉开环建验〔2017〕3号），认为项目基

本落实了环评报告及批复的有关要求。

(d) 规划验收

嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2016年9月13日核发了《浙江省建设工程规划核实确认书》（浙规核字第330401201610039号），具体情况如下：

建设单位（个人）：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建设项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目
建设位置：	三环西路东侧、桐乡大道北侧
建设规模：	总建筑面积 95,584.14 平方米（其中地上 95,584.14 平方米，地下 0 平方米）
建设工程规划许可证号：	建字第 330401201510002 号

根据嘉兴传云的确认，上述证载建设位置与中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目实际所在地址不一致，系为登记人员录入信息错误原因所致，项目已完成规划验收导致无法修改地址，中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目地址以《不动产权证书》所载为准，且该等信息录入错误并不影响项目的规划验收。

(e) 竣工证明

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年5月2日核发的编号为31400120170502101号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目 N1栋物流周转库
建设单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积：	38,196.03m <sup>2</sup>
工程用途：	物流仓储
结构类型（层次）：	框架钢结构/2层
开工日期：	2015.5.5

竣工验收日期:	2016.9.20
设计使用年限:	50年
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位:	浙江荣阳工程监理有限公司
施工单位 (总包):	中国建筑第六工程局有限公司
施工许可证号:	经 330403201505050101
备案日期:	2017.5.2

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年5月2日核发的编号为31400120170502102号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目 N2栋物流周转库
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积:	38,011.99m <sup>2</sup>
工程用途:	物流仓储
结构类型 (层次):	框架钢结构/2层
开工日期:	2015.5.5
竣工验收日期:	2016.9.20
设计使用年限:	50年
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位:	浙江荣阳工程监理有限公司
施工单位 (总包):	中国建筑第六工程局有限公司
施工许可证号:	经 330403201505050101
备案日期:	2017.5.2

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会经济技术开发区建设

分局于2017年5月2日核发的编号为31400120170502103号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目 N3 栋物流周转库
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积:	9,539.92m <sup>2</sup>
工程用途:	物流仓储
结构类型（层次）:	钢结构/1 层
开工日期:	2015.5.5
竣工验收日期:	2016.9.20
设计使用年限:	50 年
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位:	浙江荣阳工程监理有限公司
施工单位（总包）:	中国建筑第六工程局有限公司
施工许可证号:	经 330403201505050101
备案日期:	2017.5.2

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年5月2日核发的编号为31400120170502106号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目 动力车间
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积:	832.31m <sup>2</sup>
工程用途:	物流仓储
结构类型（层次）:	框架结构/2 层
开工日期:	2015.5.5
竣工验收日期:	2016.9.20
设计使用年限:	50 年
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位:	浙江荣阳工程监理有限公司

施工单位（总包）：	中国建筑第六工程局有限公司
施工许可证号：	经 330403201505050101
备案日期：	2017.5.2

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年5月2日核发的编号为31400120170502104号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目仓储配套用房1（办公及食堂）
建设单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积：	5,077.18m <sup>2</sup>
工程用途：	物流仓储
结构类型（层次）：	框架结构/4层
开工日期：	2015.5.5
竣工验收日期：	2016.9.20
设计使用年限：	50年
勘察单位：	浙江省工程物探勘察院
设计单位：	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位：	浙江荣阳工程监理有限公司
施工单位（总包）：	中国建筑第六工程局有限公司
施工许可证号：	经 330403201505050101
备案日期：	2017.5.2

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年5月2日核发的编号为31400120170502105号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目仓储配套用房2（倒班宿舍）
建设单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积：	3,813.95m <sup>2</sup>
工程用途：	物流仓储
结构类型（层次）：	框架结构/4层
开工日期：	2015.5.5

竣工验收日期:	2016.9.20
设计使用年限:	50年
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位:	浙江荣阳工程监理有限公司
施工单位(总包):	中国建筑第六工程局有限公司
施工许可证号:	经 330403201505050101
备案日期:	2017.5.2

针对如下建筑物，嘉兴传云于2025年2月28日补办了工程竣工验收备案（批复文号为31400120250228101），由于目前工程竣工验收备案均为线上办理，根据浙江政务服务网-投资项目在线审批监管平台/工程建设项目审批管理系统的查询记录，备案具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
工程用途:	仓储配套
开工日期:	2015.5.5
竣工验收日期:	2016.9.20
设计使用年限:	50年
勘察单位:	浙江省工程物探勘察设计院有限公司
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位:	浙江荣阳工程监理有限公司
施工单位(总包):	中国建筑第六工程局有限公司
施工许可证号:	330403201505050101
备案日期:	2025.2.28

附表：

单体建筑名称	工程用途	建筑面积	结构类型	层数
门卫 1	仓储配套	54.25	框架	地上 1 层
门卫 2	仓储配套	32.21	框架	地上 1 层
门卫 3	仓储配套	26.3	框架	地上 1 层

### 10.3.2 中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目

#### (1) 立项备案

嘉兴经济技术开发区经济发展局于2015年5月25日核发了《嘉兴市开发区企业投资项目备案通知书》（嘉开经发备案〔2015〕8号），具体情况如下：

项目单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建设项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目
拟建地址：	嘉兴经济技术开发区，东至发源路、南至樱花南路、西至纺工路、北至余新河
项目所属行业：	仓储业
建设起止年限：	2015-11 到 2017-8
项目总投资：	总投资：45,000 万元，其中固定资产投资：44,000 万元（土建 14,000；设备 15,000；安装 3,500；工程建设其他费用 10,500；预备费 1,000），建设期利息 1,000 万元
主要建设内容及规模（生产能力）：	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目用地面积约 153 亩，计划总投资 45,000 万元，全部为天猫商超定制，将满足天猫商超业务的多 SKU、多品类合单的一体化、自动化运营及面积要求，规划建设 2 栋双层物流周转库、1 栋自动高架库及 1 栋配套用房，总建筑面积约 9 万 m <sup>2</sup> 。本项目成熟运营后预计年新增销售收入约 200,000 万元，新增税收约 3,300 万元。

(2) 环境影响评价批复

嘉兴市环境保护局经济技术开发区分局于2015年6月15日出具了《关于中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目环境影响报告表审查意见的函》（嘉环分建函〔2015〕35号），原则同意《环境影响报告表》的基本结论，提出的污染防治措施和建议，可作为项目建设和环境管理的依据。项目总用地面积102,017平方米，总建筑面积约88,583平方米。

(3) 节能审查

根据中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目投资建设时适用的《固定资产投资节能评估和审查暂行办法》的规定，固定资产

投资项目节能评估按照项目建成投产后年能源消费量实行分类管理。

(一) 年综合能源消费量3,000吨标准煤以上(含3,000吨标准煤, 电力折算系数按当量值, 下同), 或年电力消费量500万千瓦时以上, 或年石油消费量1,000吨以上, 或年天然气消费量100万立方米以上的固定资产投资项项目, 应单独编制节能评估报告书。(二) 年综合能源消费量1,000至3,000吨标准煤(不含3,000吨, 下同), 或年电力消费量200万至500万千瓦时, 或年石油消费量500至1,000吨, 或年天然气消费量50万至100万立方米的固定资产投资项项目, 应单独编制节能评估报告表。上述条款以外的项目, 应填写节能登记表。根据嘉兴传云的确认, 中国智能骨干网浙江嘉兴一期(南区)年综合能源消费量不满1,000吨标准煤, 且年电力消费量不满500万千瓦时, 应填写节能登记表。

根据嘉兴经济技术开发区经济发展部于2023年12月08日出具的《复函》, 根据《浙江省实施<中华人民共和国节约能源法>办法》《浙江省发改委关于进一步加强固定资产投资项项目和区域节能审查管理的意见》的有关规定:“对年综合能源消费总量不满1,000吨标准煤的固定资产投资项项目, 不再单独进行节能审查”; 嘉兴传云的中国智能骨干网浙江嘉兴一期(南区)项目, 符合上述相关规定, 不再单独进行节能审查, 也不存在受到过节能法规处罚的情形。嘉兴传云已取得嘉兴经济技术开发区经济发展局核发的《嘉兴市开发区企业投资项目备案通知书》(嘉开经发备案〔2015〕8号), 未出现因缺失节能分析文件而不予备案的情形, 在项目备案时未能提供节能分析文件并未影响项目投资立项和后续建设。同时结合嘉兴传云的确认, 截至尽调基准日, 嘉兴传云尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

(4) 规划许可

(a) 选址意见书

根据项目投资建设时适用的《城乡规划法(2007)》第三十六条的规定, 按照国家规定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, 建设单位在报送有关部门批准或者核准前, 应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书, 前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。本项目已完成备案, 并以出让方式取得国有土地使用权, 不属于《城乡规划法(2007)》规

定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

(b) 《建设用地规划许可证》

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2015年6月11日核发的编号为地字第330401201510026号的《建设用地规划许可证》，具体情况如下：

用地单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
用地项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目
用地位置：	东至发源路，南至樱花路，西至纺工路，北至余新河
用地性质：	物流仓储用地
用地面积：	102,017 平方米

(c) 《建设工程规划许可证》

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2015年9月30日核发的编号为建字第330401201510048号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建设项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目
建设位置：	余新路南
建设规模：	总建筑面积 87,844.51 平方米（其中地上 87,708.24 平方米，地下 136.27 平方米）

2016年8月9日，建筑规模调整为总建筑面积88,832.11平方米（其中地上88,695.84平方米，地下136.27平方米）。

2017年5月15日，调整内容为取消了门卫3建设。调整后建设规模：总建筑面积88,805.74m<sup>2</sup>，其中地上88,669.47m<sup>2</sup>，地下136.27m<sup>2</sup>。

(5) 施工许可

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2015年12月8日核发的《建筑工程施工许可证》（经330403201512080101），具体情况如下：

建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴一期(南区)项目
建设地址:	嘉兴市经开区纺工路与余兴路交汇
建设规模:	87,844.51m <sup>2</sup>
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	苏州设计研究院股份有限公司
施工单位:	中建二局第三建筑工程有限公司
监理单位:	浙江荣阳工程监理有限公司
合同工期:	2015年10月30日~2016年12月30日

2016年9月22日, 建筑规模调整为总建筑面积88,832.11平方米。

经核查, 2017年取消建设门卫3后, 《建筑工程施工许可证》未进行变更。但经本所律师现场踏勘以及浙江菜鸟、杭州传欣的确认, 本项目未实际建成门卫3, 且截至目前嘉兴一期(南区)项目所在地亦不存在门卫3。

(6) 竣工验收

(a) 消防竣工验收

根据嘉兴市公安消防支队于2017年7月26日出具的编号为嘉公消竣备字〔2017〕第0001号的《建设工程竣工验收消防备案凭证》, 备案编号为33007000NYS170001, 经嘉兴市公安消防支队审查后, 认为中国智能骨干网浙江嘉兴一期(南区)项目土建及仓库配套用房局部内装修建设工程的备案材料齐全, 依法核发备案凭证。

(b) 节能验收

根据中国智能骨干网浙江嘉兴一期(南区)项目建设时适用的《固定资产投资项项目节能审查办法》的规定, 固定资产投资项项目投入生产、使用前, 应对其节能审查意见落实情况验收。该办法中已取消节能登记表备案行为, 因此办理节能登记表的项目无需进行节能验收, 节能验收不适用于办理节能登记表的项目, 因此中国智能骨干网浙江嘉兴一期(南区)项目无需办理节能验收手续。

(c) 环保竣工验收

嘉兴经济技术开发区（国际商务区）环境保护局于2018年7月10日出具《关于中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目噪声和固体废物污染防治设施竣工环境保护验收意见的函》（嘉开环建验〔2018〕10号），认为该项目基本落实了环评报告及环评批复中的噪声、固体废物主要环保措施和要求。验收专家组于2018年5月26日出具了《中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目环境保护验收专家组意见》，验收专家组认为该项目已经具备环境保护设施竣工验收条件。

(d) 规划验收

嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年6月21日核发了《浙江省建设工程规划核实确认书》（浙规核字第330401201710031号），具体情况如下：

建设单位（个人）：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建设项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目
建设位置：	纺工路东、樱花南路北
建设规模：	总建筑面积 88,681.06 平方米（其中地上 88,544.79 平方米，地下 136.27 平方米）
建设工程许可证号：	建字第 330401201510048 号

(e) 竣工证明

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年8月23日核发的编号为31400120170823101号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目 B1 栋物流周转库
建设单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积：	28,856.17m <sup>2</sup>
工程用途：	仓储库房
结构类型（层次）：	框架-门式钢架 2 层

开工日期:	2015年12月8日
竣工验收日期:	2017年6月27日
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	苏州设计研究院股份有限公司
监理单位:	浙江荣阳工程监理有限公司
施工单位(总包):	中建二局第三建筑工程有限公司
主要分包单位:	浙江鸿翔建设集团有限公司
主要分包单位:	美建建筑系统(中国)有限公司
施工许可证号:	经 330403201512080101
备案日期:	2017.8.23

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年8月23日核发的编号为31400120170823102号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴一期(南区)项目B2栋物流周转库
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积:	28,424.08m <sup>2</sup>
工程用途:	仓储库房
结构类型(层次):	框架-门式钢架2层
开工日期:	2015年12月8日
竣工验收日期:	2017年6月26日
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	苏州设计研究院股份有限公司
监理单位:	浙江荣阳工程监理有限公司
施工单位(总包):	中建二局第三建筑工程有限公司
主要分包单位:	浙江鸿翔建设集团有限公司
主要分包单位:	美建建筑系统(中国)有限公司

施工许可证号:	经 330403201512080101
备案日期:	2017.8.23

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年8月23日核发的编号为31400120170823103号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目，B3 栋自动高架库
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积:	23,656.65m <sup>2</sup>
工程用途:	仓储库房
结构类型（层次）:	框架-门式钢架 2 层
开工日期:	2015 年 12 月 8 日
竣工验收日期:	2017 年 6 月 26 日
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	苏州设计研究院股份有限公司
监理单位:	浙江荣阳工程监理有限公司
施工单位（总包）:	中建二局第三建筑工程有限公司
主要分包单位:	浙江鸿翔建设集团有限公司
主要分包单位:	美建建筑系统（中国）有限公司
施工许可证号:	经 330403201512080101
备案日期:	2017.8.23

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年8月23日核发的编号为31400120170823104号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目仓库配套用房
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积:	7,472.81m <sup>2</sup>

工程用途:	配套用房 (食堂、宿舍)
结构类型 (层次):	(地上 4 层) 框架
开工日期:	2015 年 12 月 8 日
竣工验收日期:	2017 年 6 月 26 日
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	苏州设计研究院股份有限公司
监理单位:	浙江荣阳工程监理有限公司
施工单位 (总包):	中建二局第三建筑工程有限公司
主要分包单位:	浙江鸿翔建设集团有限公司
主要分包单位:	美建建筑系统 (中国) 有限公司
施工许可证号:	经 33043201512080101
备案日期:	2017.8.23

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年8月23日核发的编号为31400120170823105号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴一期 (南区) 项目-门卫 1
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积:	36.37m <sup>2</sup>
工程用途:	仓储配套
结构类型 (层次):	框架 (地上一层)
开工日期:	2015 年 12 月 8 日
竣工验收日期:	2017 年 6 月 26 日
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	苏州设计研究院股份有限公司
监理单位:	浙江荣阳工程监理有限公司
施工单位 (总包):	中建二局第三建筑工程有限公司

施工许可证号:	经 33040320151208101
备案日期:	2017.8.23

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年8月23日核发的编号为31400120170823106号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目-门卫 2
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积:	71.67m <sup>2</sup>
工程用途:	仓储配套
结构类型（层次）:	框架（地上一层）
开工日期:	2015年12月8日
竣工验收日期:	2017年6月26日
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	苏州设计研究院股份有限公司
监理单位:	浙江荣阳工程监理有限公司
施工单位（总包）:	中建二局第三建筑工程有限公司
施工许可证号:	经 33040320151208101
备案日期:	2017.8.23
工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目-门卫 2
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年8月23日核发的编号为31400120170823107号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目-自行车棚 1
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积:	41.45m <sup>2</sup>
工程用途:	仓储配套

结构类型（层次）：	地上一层
开工日期：	2015年12月8日
竣工验收日期：	2017年6月26日
勘察单位：	浙江省工程物探勘察院
设计单位：	苏州设计研究院股份有限公司
监理单位：	浙江荣阳工程监理有限公司
施工单位（总包）：	中建二局第三建筑工程有限公司
施工许可证号：	经 33040320151208101
备案日期：	2017.8.23
工程名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目-自行车棚 1
建设单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年8月23日核发的编号为31400120170823108号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目-自行车棚 2
建设单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积：	131.86m <sup>2</sup>
工程用途：	仓储配套
结构类型（层次）：	地上一层
开工日期：	2015年12月8日
竣工验收日期：	2017年6月26日
勘察单位：	浙江省工程物探勘察院
设计单位：	苏州设计研究院股份有限公司
监理单位：	浙江荣阳工程监理有限公司
施工单位（总包）：	中建二局第三建筑工程有限公司
施工许可证号：	经 33040320151208101

备案日期:	2017.8.23
工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴一期(南区)项目-自行车棚2
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司

### 10.3.3 中国智能骨干网浙江嘉兴二期(东区)项目

#### (1) 立项备案

嘉兴经济技术开发区(国际商务区)发展改革局于2016年5月19日核发了《嘉兴市开发区企业投资项目备案通知书》(嘉开发改备案[2016]34号),具体情况如下:

项目法人:	嘉兴传云物联网技术有限公司
项目名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴二期(东区)项目
拟建地址:	嘉兴经济技术开发区,东至规划双溪路,南至规划余兴路,西至商务大道绿化带,北至站南路绿化带
项目所属行业:	仓储业
建设起止年限:	2016-9 到 2018-7
项目总投资:	总投资:22,500万元,其中固定资产投资:16,800万元(土建10,200;设备1,500;安装3,500;工程建设其他费用780;预备费820),建设期利息620万元,铺底流动资金5,080万元
建设内容及规模:	中国智能骨干网浙江嘉兴二期(东区)项目用地面积57,485.6平方米;总建筑面积68,051平方米,规划建设两栋两层仓库及1栋配套楼、1栋动力中心、2栋门卫。

#### (2) 环境影响评价批复

嘉兴市环境保护局经济技术开发区分局于2016年7月7日出具了《关于中国智能骨干网浙江嘉兴二期(东区)项目环境影响报告表审查意见的函》(嘉环分建函[2016]44号),原则同意《环境影响报告表》的基本结论,提出的污染防治措施和建议,可作为项目建设和环境管理的依据。项目用地面积57,485.6平方米,总建筑面积约

68,051平方米。

(3) 节能审查

根据中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目投资建设时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》的规定，固定资产投资项目节能评估按照项目建成投产后年能源消费量实行分类管理。

（一）年综合能源消费量3,000吨标准煤以上（含3,000吨标准煤，电力折算系数按当量值，下同），或年电力消费量500万千瓦时以上，或年石油消费量1,000吨以上，或年天然气消费量100万立方米以上的固定资产投资项目，应单独编制节能评估报告书。（二）年综合能源消费量1,000至3,000吨标准煤（不含3000吨，下同），或年电力消费量200万至500万千瓦时，或年石油消费量500至1,000吨，或年天然气消费量50万至100万立方米的固定资产投资项目，应单独编制节能评估报告表。上述条款以外的项目，应填写节能登记表。根据嘉兴传云的确认，中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）年综合能源消费量不满1,000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时，应填写节能登记表。

根据嘉兴经济技术开发区经济发展部于2023年12月08日出具的《复函》，根据《浙江省实施〈中华人民共和国节约能源法〉办法》《浙江省发改委关于进一步加强固定资产投资项目和区域节能审查管理的意见》的有关规定：“对年综合能源消费总量不满1000吨标准煤的固定资产投资项目，不再单独进行节能审查”；嘉兴传云的中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目，符合上述相关规定，不再单独进行节能审查，也不存在受到过节能法规处罚的情形。嘉兴传云已取得嘉兴经济技术开发区经济发展局核发的《嘉兴市开发区企业投资项目备案通知书》（嘉开发改备案[2016]34号），未出现因缺失节能分析文件而不予备案的情形，在项目备案时未能提供节能分析文件并未影响项目投资立项和后续建设。同时结合嘉兴传云的确认，截至尽调基准日，嘉兴传云尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

(4) 规划许可

(a) 选址意见书

根据项目投资建设时适用的《城乡规划法（2007）》第三十六条的

规定，按照国家规定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，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书，前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。本项目已完成备案，并以出让方式取得国有土地使用权，不属于《城乡规划法（2007）》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

(b) 《建设用地规划许可证》

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2016年6月2日核发的编号为地字第330401201610015号的《建设用地规划许可证》，具体情况如下：

用地单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
用地项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目
用地位置：	东至双溪路，西至商务大道绿化带，南至花溪路，北至站南路绿化带
用地性质：	物流仓储用地
用地面积：	57,485.6 平方米

(c) 《建设工程规划许可证》

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2016年9月29日核发的编号为建字第330401201610046号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建设项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目
建设位置：	商务大道东
建设规模：	总建筑面积 65,599.69 平方米，其中地上 65,366.64 平方米，地下 233.05 平方米。

(5) 施工许可

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2016年11月18日核发的《建筑工程施工许可证》（330411201611180101），具体情况如下：

建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴二期(东区)项目
建设地址:	嘉兴经济技术开发区, 站南路以南、商务大道东侧、余兴路以北、双溪路以西
建设规模:	65,599.69 平方米
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
施工单位:	中建二局第三建筑工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
合同工期:	426 天

(6) 竣工验收

(a) 消防竣工验收

根据嘉兴市公安消防支队于2017年12月25日出具的编号为嘉经开公消竣备字〔2017〕第0083号的《建设工程竣工验收消防备案凭证》，备案编号为33007203NYS170083，嘉兴市公安消防支队经济开发区大队审查后，确认中国智能骨干网浙江嘉兴二期(东区)项目建设工程备案材料齐全，依法核发备案凭证。

(b) 节能验收

根据中国智能骨干网浙江嘉兴二期(东区)项目建设时适用的《固定资产投资项项目节能审查办法》的规定，固定资产投资项项目投入生产、使用前，应对其节能审查意见落实情况进进行验收。该办法中已取消节能登记表备案行为，因此办理节能登记表的项目无需进行节能验收，节能验收不适用于办理节能登记表的项目，因此中国智能骨干网浙江嘉兴二期(东区)项目无需办理节能验收手续。

(c) 环保竣工验收

嘉兴传云未就本项目办理环保竣工验收手续。根据嘉兴经济技术开发区建设交通局<sup>184</sup>于2025年2月28日出具的《关于<浙江菜鸟供应

<sup>184</sup> 经查询嘉兴市政府政务公开信息

([https://jxedz.jiaxing.gov.cn/art/2022/10/26/art\\_1229441116\\_109819.html](https://jxedz.jiaxing.gov.cn/art/2022/10/26/art_1229441116_109819.html))，建设交通局挂嘉兴市生态环境局经济技术开发区分局牌子，其职权包括负责污染防治和生态环境监督管理工作，组织开展生态环境保护行政执法检查。下同。

链管理有限公司关于环保验收文件的情况说明》的复函》，中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目无需办理环境保护部门实施的环保验收手续。项目公司应当严格按照审批要求落实污染防治的相关措施，按时完成项目的自主验收工作并进行公示。前述情形不影响嘉兴物业资产的合法建设、运营，嘉兴物业资产也不存在因前述事项受到相关环保处罚或承担其他责任的情形。

由三位环保验收专家、工程建设单位（项目公司）、监测单位（浙江楚迪检测技术有限公司）和验收报告编制单位（杭州元诚环境技术有限公司）组成的验收工作组（简称“验收工作组”）于2025年3月5日出具了《嘉兴传云物联网技术有限公司中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目竣工环境保护验收意见》，验收工作组认为该项目符合竣工环境保护验收条件。该验收文件已于杭州环保科技咨询有限公司官方网站（<http://www.hbkj.net.cn/>）新闻动态-公示公告进行了公示。截至尽调基准日，该验收文件公示期已满20个工作日，该验收文件已在全国建设项目竣工环境保护验收信息系统完成备案。

(d) 规划验收

嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年2月6日核发了《浙江省建设工程规划核实确认书》（浙规核字第330401201810005号），具体情况如下：

建设单位（个人）：	嘉兴传云物联网技术有限公司
项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目
建设位置：	商务大道东、站南路南、规划双溪路西、余兴路北
建设规模：	总建筑面积 65,642.48 平方米（其中地上 65,409.43 平方米，地下 233.05 平方米）
建设工程许可证号：	建字第 330401201610046 号

(e) 竣工证明

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年4月27日核发的编号为31400120180427101号的《房屋建筑工程竣工验收备

案表》，具体情况如下：

工程名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目 9#物流仓库
建设单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积：	31,432.23m <sup>2</sup>
工程用途：	仓储库房
结构类型（层次）：	框架结构（2F）
开工日期：	2016.11.18
竣工验收日期：	2018.4.12
设计使用年限：	50
勘察单位：	浙江省工程物探勘察院
设计单位：	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位：	中衡设计集团工程咨询有限公司
施工单位（总包）：	中建二局第三建筑工程有限公司
主要分包单位：	浙江鸿翔建设集团有限公司
主要分包单位：	美建建筑系统（中国）有限公司
施工许可证号：	330411201611180101
备案日期：	2018.4.27

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年4月27日核发的编号为31400120180427102号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目 10#物流仓库
建设单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积：	31,131.23m <sup>2</sup>
工程用途：	仓储库房
结构类型（层次）：	框架结构（2F）

开工日期:	2016.11.18
竣工验收日期:	2018.4.12
设计使用年限:	50
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
施工单位 (总包):	中建二局第三建筑工程有限公司
主要分包单位:	浙江鸿翔建设集团有限公司
主要分包单位:	美建建筑系统(中国)有限公司
施工许可证号:	330411201611180101
备案日期:	2018.4.27

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年4月27日核发的编号为31400120180427103号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴二期(东区)项目B4配套楼
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积:	2,289.91m <sup>2</sup>
工程用途:	仓储库房
结构类型(层次):	框架结构(1D/3F)
开工日期:	2016.11.18
竣工验收日期:	2018.4.12
设计使用年限:	50
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
施工单位(总包):	中建二局第三建筑工程有限公司
主要分包单	浙江鸿翔建设集团有限公司

位:	
主要分包单位:	美建建筑系统(中国)有限公司
施工许可证号:	330411201611180101
备案日期:	2018.4.27

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年4月27日核发的编号为31400120180427104号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴二期(东区)项目C11动力中心
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积:	376.22m <sup>2</sup>
工程用途:	仓储库房
结构类型(层次):	框架结构(1F)
开工日期:	2016.11.18
竣工验收日期:	2018.4.12
设计使用年限:	50
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
施工单位(总包):	中建二局第三建筑工程有限公司
主要分包单位:	浙江鸿翔建设集团有限公司
主要分包单位:	美建建筑系统(中国)有限公司
施工许可证号:	330411201611180101
备案日期:	2018.4.27

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年4月27日核发的编号为31400120180427105号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目自行车棚二
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积:	168m <sup>2</sup>
工程用途:	仓储库房
结构类型（层次）:	钢结构（1F）
开工日期:	2016.11.18
竣工验收日期:	2018.4.12
设计使用年限:	50
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
施工单位（总包）:	中建二局第三建筑工程有限公司
主要分包单位:	浙江鸿翔建设集团有限公司
主要分包单位:	美建建筑系统（中国）有限公司
施工许可证号:	330411201611180101
备案日期:	2018.4.27

针对如下建筑物，嘉兴传云于2025年2月28日补办了工程竣工验收备案（批复文号为31400120250228102），由于目前工程竣工验收备案均为线上办理，根据浙江政务服务网-投资项目在线审批监管平台/工程建设项目审批管理系统的查询记录，备案具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
工程用途:	仓储配套
开工日期:	2016.11.18
竣工验收日期:	2018.01.15
设计使用年限:	50年

勘察单位:	浙江省工程物探勘察设计院有限公司
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
施工单位 (总包):	中建二局第三建筑工程有限公司
施工许可证号:	330411201611180101
备案日期:	2025.2.28

附表:

单体建筑名称	工程用途	建筑面积	结构类型	层数
开闭站	仓储	64.56	框架	地上 1 层
东区自行车棚一	仓储 (配套)	79.20	钢结构	地上 1 层
C12 门卫	仓储 (配套)	32.11	框架	地上 1 层
C13 门卫	仓储 (配套)	26.73	框架	地上 1 层

#### 10.3.4 中国智能骨干网浙江嘉兴二期 (西区) 项目

##### (1) 立项备案

嘉兴经济技术开发区 (国际商务区) 发展改革局于2016年5月19日核发了《嘉兴市开发区企业投资项目备案通知书》 (嘉开发改备案[2016]33号), 具体情况如下:

项目法人:	嘉兴传云物联网技术有限公司
项目名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴二期 (西区) 项目
拟建地址:	嘉兴经济技术开发区, 东至商务大道绿化带, 南至余兴路, 西至沈家汇河, 北至新嘉禾路
项目所属行业:	仓储业
建设起止年限:	2016-9 到 2018-7
项目总投资:	总投资: 26,000 万元, 其中固定资产投资: 19,500 万元 (土建 7,800; 设备 8,550; 安装 2,200; 工程建设其他费用 400; 预备费

	550)，建设期利息 500 万元，铺底流动资金 6,000 万元
建设内容及规模：	中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目用地面积 69,432.4 平方米；总建筑面积 38,462.8 平方米，规划建设两栋自动高架仓库及 1 栋动力中心、2 栋门卫

(2) 环境影响评价批复

嘉兴市环境保护局经济技术开发区分局于2016年7月7日出具了《关于中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目环境影响报告表审查意见的函》（嘉环分建函〔2016〕43号），原则同意《环境影响报告表》的基本结论，提出的污染防治措施和建议，可作为项目建设和环境管理的依据。项目用地面积69,432.4平方米，总建筑面积约38,462.8平方米。

(3) 节能审查

根据中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目投资建设时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》的规定，固定资产投资项目节能评估按照项目建成投产后年能源消费量实行分类管理。

（一）年综合能源消费量3,000吨标准煤以上（含3,000吨标准煤，电力折算系数按当量值，下同），或年电力消费量500万千瓦时以上，或年石油消费量1,000吨以上，或年天然气消费量100万立方米以上的固定资产投资项目，应单独编制节能评估报告书。（二）年综合能源消费量1,000至3,000吨标准煤（不含3,000吨，下同），或年电力消费量200万至500万千瓦时，或年石油消费量500至1,000吨，或年天然气消费量50万至100万立方米的固定资产投资项目，应单独编制节能评估报告表。上述条款以外的项目，应填写节能登记表。根据嘉兴传云的确认，中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）年综合能源消费量不满1,000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时，应填写节能登记表。

根据嘉兴经济技术开发区经济发展部于2023年12月08日出具的《复函》，根据《浙江省实施<中华人民共和国节约能源法>办法》《浙江省发改委关于进一步加强固定资产投资项目和区域节能审查管理的意见》的有关规定：“对年综合能源消费总量不满1000吨标

准煤的固定资产投资项项目，不再单独进行节能审查”；嘉兴传云的中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目，符合上述相关规定，不再单独进行节能审查，也不存在受到过节能法规处罚的情形。嘉兴传云已取得嘉兴经济技术开发区经济发展局核发的《嘉兴市开发区企业投资项目备案通知书》（嘉开发改备案[2016]33号），未出现因缺失节能分析文件而不予备案的情形，在项目备案时未能提供节能分析文件并未影响项目投资立项和后续建设。同时结合嘉兴传云的确认，截至尽调基准日，嘉兴传云尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

(4) 规划许可

(a) 选址意见书

根据项目投资建设时适用的《城乡规划法（2007）》第三十六条的规定，按照国家规定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，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书，前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。本项目已完成备案，并以出让方式取得国有土地使用权，不属于《城乡规划法（2007）》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

(b) 《建设用地规划许可证》

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2016年6月2日核发的编号为地字第330401201610014号的《建设用地规划许可证》，具体情况如下：

用地单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
用地项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目
用地位置：	东至商务大道绿化带，西至沈家汇支河流，南至花溪路，北至站南路
用地性质：	物流仓储用地
用地面积：	69,432.4 平方米

(c) 《建设工程规划许可证》

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2016年11月2日核发的编号为建字第330401201610054号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建设项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目
建设位置：	商务大道西
建设规模：	总建筑面积 39,121.10 平方米，其中地上 38,885.41 平方米，地下 235.69 平方米。

(5) 施工许可

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2016年12月7日核发的《建筑工程施工许可证》（330411201612070101），具体情况如下：

建设单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
工程名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目
建设地址：	嘉兴经济技术开发区，站南路以南、商务大道西侧、余兴路以北、双溪路以西
建设规模：	39,121.1 平方米
勘察单位：	浙江省工程物探勘察院
设计单位：	浙江省天正设计工程有限公司
施工单位：	中建二局第三建筑工程有限公司
监理单位：	中衡设计集团工程咨询有限公司
合同工期：	426 天

(6) 竣工验收

(a) 消防竣工验收

根据嘉兴市公安消防支队经济开发区大队于2018年3月30日出具的编号为嘉经开公消竣备字〔2018〕第0021号的《建设工程竣工验收消防备案凭证》，备案编号为33007203NYS180021，经嘉兴市公安消防支队经济开发区大队审查后，认为中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目建设工程备案材料齐全，依法核发备案凭证。

(b) 节能验收

根据中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目建设时适用的《固定资产投资项 目节能审查办法》的规定，固定资产投资项 目投入生产、使用前，应对其节能审查意见落实情况进行验收。该办法中已取消节能登记表备案行为，因此办理节能登记表的项目无需进行节能验收，节能验收不适用于办理节能登记表的项目，因此中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目无需办理节能验收手续。

(c) 环保竣工验收

嘉兴传云未就本项目办理环保竣工验收手续。根据嘉兴经济技术开发区建设交通局<sup>185</sup>于2025年2月28日出具的《关于<浙江菜鸟供应链管理有限 公司关于环保验收文件的情况说明>的复函》，中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目无需办理环境保护部门实施的环保验收手续。项目公司应当严格按照审批要求落实污染防治的相关措施，按时完成项目的自主验收工作并进行公示。前述情形不影响嘉兴物业资产的合法建设、运营，嘉兴物业资产也不存在因前述事项受到相关环保处罚或承担其他责任的情形。

验收工作组于2025年3月5日出具了《嘉兴传云物联网技术有限公司中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目竣工环境保护验收意见》，验收工作组认为该项目符合竣工环境保护验收条件。该验收文件已于杭州环保科技咨询有限公司官方网站（<http://www.hbkj.net.cn/>）新闻动态-公示公告进行了公示。截至尽调基准日，该验收文件公示期已满20个工作日，该验收文件已在全国建设项目竣工环境保护验收信息系统完成备案。

(d) 规划验收

嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年4月10日核发了《浙江省建设工程规划核实确认书》（浙规核字第330401201810013号），具体情况如下：

建设单位（个人）：	嘉兴传云物联网技术有限公司
-----------	---------------

<sup>185</sup> 经查询嘉兴市政府政务公开信息

([https://jxedz.jiaxing.gov.cn/art/2022/10/26/art\\_1229441116\\_109819.html](https://jxedz.jiaxing.gov.cn/art/2022/10/26/art_1229441116_109819.html))，建设交通局挂嘉兴市生态环境局经济技术开发区分局牌子，其职权包括负责污染防治和生态环境监督管理工作，组织开展生态环境保护行政执法检查。下同。

项目名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目
建设位置:	站南路南、商务大道西
建设规模:	39,141.47 平方米
建设工程许可证号:	建字第 330401201610054 号

(e) 竣工证明

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年6月6日核发的编号为31400120180606101号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目 7#自动高架库
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积:	18,653.4m <sup>2</sup>
工程用途:	仓储库房
结构类型（层次）:	钢结构（1F）
开工日期:	2016.12.7
竣工验收日期:	/
设计使用年限:	50
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
施工单位（总包）:	中建二局第三建筑工程有限公司
主要分包单位:	浙江鸿翔建设集团有限公司
主要分包单位:	美建建筑系统（中国）有限公司
施工许可证号:	330411201612070101
备案日期:	2018年6月6日

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年6月6日核发的编号为31400120180606102号的《房屋建筑工程竣工验收备案

表》，具体情况如下：

工程名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目 8#自动高架库
建设单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积：	18,608.8m <sup>2</sup>
工程用途：	仓储库房
结构类型（层次）：	钢结构（1F）
开工日期：	2016.12.7
竣工验收日期：	/
设计使用年限：	50
勘察单位：	浙江省工程物探勘察院
设计单位：	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位：	中衡设计集团工程咨询有限公司
施工单位（总包）：	中建二局第三建筑工程有限公司
主要分包单位：	浙江鸿翔建设集团有限公司
主要分包单位：	美建建筑系统（中国）有限公司
施工许可证号：	330411201612070101
备案日期：	2018年6月6日

嘉兴传云持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年6月6日核发的编号为31400120180606103号的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目 C8动力车间
建设单位：	嘉兴传云物联网技术有限公司
建筑面积：	1,656.56m <sup>2</sup>
工程用途：	仓储库房
结构类型（层次）：	框架结构（1D/2F）
开工日期：	2016.12.7

竣工验收日期:	/
设计使用年限:	50
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
施工单位(总包):	中建二局第三建筑工程有限公司
主要分包单位:	浙江鸿翔建设集团有限公司
主要分包单位:	美建建筑系统(中国)有限公司
施工许可证号:	330411201612070101
备案日期:	2018年6月6日

针对如下建筑物，嘉兴传云于2025年2月28日补办了工程竣工验收备案（批复文号为31400120250228103），由于目前工程竣工验收备案均为线上办理，根据浙江政务服务网-投资项目在线审批监管平台/工程建设项目审批管理系统的查询记录，备案具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴二期(西区)项目
建设单位:	嘉兴传云物联网技术有限公司
工程用途:	物流仓储
开工日期:	2016.12.07
竣工验收日期:	2018.01.15
设计使用年限:	50年
勘察单位:	浙江省工程物探勘察设计院有限公司
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
施工单位(总包):	中建二局第三建筑工程有限公司
施工许可证号:	330411201612070101
备案日期:	2025.2.28

附表：

单体建筑名称	工程用途	建筑面积	结构类型	层数
C9 门卫	物流仓储	31.56	框架	地上 1 层
C10 门卫	物流仓储	27.27	框架	地上 1 层
自行车棚一	物流仓储	72.96	钢结构	地上 1 层
自行车棚二	物流仓储	72.96	钢结构	地上 1 层

### 10.3.5 中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目

#### (1) 立项备案

嘉兴经济技术开发区（国际商务区）发展改革局于2017年1月10日核发了《嘉兴市开发区外商投资项目备案通知书》（嘉开发改备案[2017]5号），具体情况如下：

项目单位：	嘉兴传祥物联网技术有限公司
项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目
项目代码：	2017-330400-59-03-000901-000
拟建地址：	嘉兴经济技术开发区，东至规划沈家汇河，南至千红路，西至智能骨干网项目用地，北至余新河
建设起止年限：	2017-3 到 2018-9
项目总投资：	6,058 万美元
项目股权结构：	菜鸟嘉兴控股有限公司 100%控股
主要建设内容及规模：	项目总用地面积 114,777.5 平方米，总建筑面积约 123,015 平方米，包括三栋仓库，一幢配套楼，一幢动力中心，一栋宿舍楼及自行车库等。

#### (2) 环境影响评价批复

嘉兴市环境保护局于2017年5月15日出具了《关于中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目环境影响报告表审查的意见》（嘉（经开）环建〔2017〕7号），原则同意《环境影响报告表》的基本结

论，提出的污染防治措施和建议，可作为项目建设和环境管理的依据。项目用地面积114,777.5平方米，总建筑面积123,015平方米。

### (3) 节能审查

经核查，中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目未办理节能登记手续。根据中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目投资建设时适用的《固定资产投资项目节能审查办法（2016）》的规定，年综合能源消费量5,000吨标准煤以上的固定资产投资项目，其节能审查由省级节能审查机关负责。其他固定资产投资项目，其节能审查管理权限由省级节能审查机关依据实际情况自行决定。根据项目投资建设时适用的《浙江省实施〈中华人民共和国节约能源法〉办法》（2014修正），年综合能源消费总量一千吨标准煤以下的固定资产投资项目，应当填写节能登记表。根据嘉兴传祥的确认，中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目年综合能源消费量不满一千吨标准煤，应填写节能登记表。

根据嘉兴经济技术开发区经济发展部于2023年12月08日出具的《复函》，根据《浙江省实施〈中华人民共和国节约能源法〉办法》《浙江省发改委关于进一步加强固定资产投资项目和区域节能审查管理的意见》的有关规定：“对年综合能源消费总量不满1000吨标准煤的固定资产投资项目，不再单独进行节能审查”；嘉兴传祥的中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目，符合上述相关规定，不再单独进行节能审查，也不存在受到过节能法规处罚的情形。嘉兴传祥已取得嘉兴经济技术开发区（国际商务区）发展改革局核发的《嘉兴市开发区外商投资项目备案通知书》（嘉开发改备案[2017]5号），未出现因缺失节能分析文件而不予备案的情形，在项目备案时未能提供节能分析文件并未影响项目投资立项和后续建设。同时结合嘉兴传祥的确认，截至尽调基准日，嘉兴传祥尚未因此受到任何行政处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何法律责任。

### (4) 规划许可

#### (a) 选址意见书

根据项目投资建设时适用的《城乡规划法（2007）》第三十六条的规定，按照国家规定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，建设单位在报送有关部门批准或者

核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书，前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。本项目已完成备案，并以出让方式取得国有土地使用权，不属于《城乡规划法（2007）》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

(b) 《建设用地规划许可证》

嘉兴传祥持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年2月20日核发的编号为地字第330401201710009号的《建设用地规划许可证》，具体情况如下：

用地单位：	嘉兴传祥物联网技术有限公司
用地项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目
用地位置：	东至规划沈家汇河、西至智能骨干网一期用地、南至樱花南路、北至余新河
用地性质：	物流仓储用地
用地面积：	114,777.5 平方米

(c) 《建设工程规划许可证》

嘉兴传祥持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年6月1日核发的编号为建字第330401201710030号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位：	嘉兴传祥物联网技术有限公司
建设项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目
建设位置：	东至规划沈家汇河、西至智能骨干网一期用地、南至樱花南路、北至余新河
建设规模：	总建筑面积 123,114.34 平方米（其中地上 122,900.16 平方米，地下 214.18 平方米）

(5) 施工许可

嘉兴传祥持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2017年6月23日核发的《建筑工程施工许可证》（330411201706230201），具体情况如下：

建设单位:	嘉兴传祥物联网技术有限公司
工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴三期(西区)项目
建设地址:	嘉兴经济技术开发区, 东至规划沈家汇河, 南至千红路, 西至智能骨干网项目用地, 北至余新河
建设规模:	123,114.34 平方米
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
施工单位:	中建二局第三建筑工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
合同工期:	486 天

(6) 竣工验收

(a) 消防竣工验收

根据嘉兴市公安消防支队经济开发区大队于2018年5月17日出具的编号为嘉经开公消竣备字〔2018〕第0029号的《建设工程竣工验收消防备案凭证》, 备案编号为33007203NYS180029, 嘉兴市公安消防支队经济开发区大队审查后, 确认中国智能骨干网浙江嘉兴三期(西区)项目土建及内装修建设工程备案材料齐全, 依法核发备案凭证。该项目抽查结果为合格。

(b) 节能验收

根据中国智能骨干网浙江嘉兴三期(西区)项目建设时适用的《固定资产投资节能审查办法》的规定, 固定资产投资投入生产、使用前, 应对其节能审查意见落实情况进行验收。该办法中已取消节能登记表备案行为, 因此办理节能登记表的项目无需进行节能验收, 节能验收不适用于办理节能登记表的项目, 因此中国智能骨干网浙江嘉兴三期(西区)项目无需办理节能验收手续。

(c) 环保竣工验收

嘉兴传祥未就本项目办理环保竣工验收手续。根据嘉兴经济技术开发区建设交通局<sup>186</sup>于2025年2月28日出具的《关于<浙江菜鸟供应

<sup>186</sup> 经查询嘉兴市政府政务公开信息

链管理有限公司关于环保验收文件的情况说明>的复函》，中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目无需办理环境保护部门实施的环保验收手续。项目公司应当严格按照审批要求落实污染防治的相关措施，按时完成项目的自主验收工作并进行公示。前述情形不影响嘉兴物业资产的合法建设、运营，嘉兴物业资产也不存在因前述事项受到相关环保处罚或承担其他责任的情形。

验收工作组于2025年3月5日出具了《嘉兴传祥物联网技术有限公司中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目竣工环境保护验收意见》，验收工作组认为该项目符合竣工环境保护验收条件。该验收文件已于杭州环保科技有限公司官方网站（<http://www.hbkj.net.cn/>）新闻动态-公示公告进行了公示。截至尽调基准日，该验收文件公示期已满20个工作日，该验收文件已在全国建设项目竣工环境保护验收信息系统完成备案。

(d) 规划验收

嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年7月16日核发了《浙江省建设工程规划核实确认书》（浙规核字第330401201810022号），具体情况如下：

建设单位（个人）：	嘉兴传祥物联网技术有限公司
项目名称：	中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目
建设位置：	樱花南路南
建设规模：	123,092.54 平方米
建设工程许可证号：	33040120170030

(e) 竣工证明

嘉兴传祥持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年8月30日核发的编号为31400120180830101的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

([https://jxedz.jiaxing.gov.cn/art/2022/10/26/art\\_1229441116\\_109819.html](https://jxedz.jiaxing.gov.cn/art/2022/10/26/art_1229441116_109819.html))，建设交通局挂嘉兴市生态环境局经济技术开发区分局牌子，其职权包括负责污染防治和生态环境监督管理工作，组织开展生态环境保护行政执法检查。下同。

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴三期(西区)项目 11#物流双层库
建设单位:	嘉兴传祥物联网技术有限公司
工程用途:	仓储
总建筑面积:	37,953.7m <sup>2</sup>
备案编码:	31400120180830101
主体结构类型:	钢筋砼框架+轻钢屋面
开工日期:	2017年3月2日
竣工验收日期:	2018年7月17日
设计使用年限:	50年
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
施工单位:	中建二局第三建筑工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
备案日期:	2018.8.30

嘉兴传祥持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年8月30日核发的编号为31400120180830102的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴三期(西区)项目 12#物流双层库
建设单位:	嘉兴传祥物联网技术有限公司
工程用途:	仓储
总建筑面积:	36,687.58m <sup>2</sup>
备案编码:	31400120180830102
主体结构类型:	钢筋砼框架+轻钢屋面
开工日期:	2018.3.2
竣工验收日期:	2018.7.17
设计使用年限:	50年
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院

设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
施工单位:	中建二局第三建筑工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
备案日期:	2018.8.30

嘉兴传祥持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年8月30日核发的编号为31400120180830103的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目13#物流双层库
建设单位:	嘉兴传祥物联网技术有限公司
工程用途:	仓储
总建筑面积:	36,284.35m <sup>2</sup>
备案编码:	31400120180830103
主体结构类型:	钢筋砼框架（地上2层）
开工日期:	2017.3.2
竣工验收日期:	2018.7.17
设计使用年限:	50年
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
施工单位:	中建二局第三建筑工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
备案日期:	2018.8.30

嘉兴传祥持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年8月30日核发的编号为31400120180830104的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目B5配套楼
建设单位:	嘉兴传祥物联网技术有限公司
工程用途:	仓储、配套
总建筑面积:	4,303.85m <sup>2</sup>
备案编码:	31400120180830104

主体结构类型:	钢筋砼框架 (地上 3 层)
开工日期:	2017 年 3 月 12 日
竣工验收日期:	2018 年 7 月 17 日
设计使用年限:	50 年
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
施工单位:	中建二局第三建筑工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
备案日期:	2018.8.30

嘉兴传祥持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年8月30日核发的编号为31400120180830105的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴三期 (西区) 项目 B6 宿舍楼
建设单位:	嘉兴传祥物联网技术有限公司
工程用途:	仓储、配套
总建筑面积:	6,147.57m <sup>2</sup>
备案编码:	31400120180830105
主体结构类型:	钢筋砼框架 (地上 5 层)
开工日期:	2017 年 3 月 2 日
竣工验收日期:	2018 年 7 月 17 日
设计使用年限:	50 年
勘察单位:	浙江省物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
施工单位:	中建二局第三建筑工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
备案日期:	2018.8.30

嘉兴传祥持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年8月30日核发的编号为31400120180830106的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴三期 (西区) 项目 C14 动力中心
建设单位:	嘉兴传祥物联网技术有限公司
工程用途:	仓储配套
总建筑面积:	1,008.44m <sup>2</sup>

备案编码:	31400120180830106
主体结构类型:	钢筋砼框架 (地下 1 层地上 1 层)
开工日期:	2017.3.2
竣工验收日期:	2018.7.17
设计使用年限:	50 年
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
施工单位:	中建二局第三建筑工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
备案日期:	2018.8.30

嘉兴传祥持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年8月30日核发的编号为31400120180830107的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴三期 (西区) 项目 C15 门卫
建设单位:	嘉兴传祥物联网技术有限公司
工程用途:	仓储配套
总建筑面积:	66.54m <sup>2</sup>
备案编码:	31400120180830107
主体结构类型:	钢筋砼框架 (地上 1 层)
开工日期:	2017.03.02
竣工验收日期:	2018.07.17
设计使用年限:	50 年
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
施工单位:	中建二局第三建筑工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
备案日期:	2018.8.30

嘉兴传祥持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年8月30日核发的编号为31400120180830108的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴三期 (西区) 项目自行车棚一
建设单位:	嘉兴传祥物联网技术有限公司
工程用途:	仓储配套

总建筑面积:	112.00m <sup>2</sup>
备案编码:	31400120180830108
主体结构类型:	钢筋砼框架 (地上 1 层)
开工日期:	2017.03.02
竣工验收日期:	2018.07.17
设计使用年限:	25 年
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
施工单位:	中建二局第三建筑工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
备案日期:	2018.8.30

嘉兴传祥持有嘉兴市城乡规划建设管理委员会于2018年8月30日核发的编号为31400120180830109的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，具体情况如下：

工程名称:	中国智能骨干网浙江嘉兴三期 (西区) 项目自行车棚二
建设单位:	嘉兴传祥物联网技术有限公司
工程用途:	仓储配套
总建筑面积:	530.12m <sup>2</sup>
备案编码:	31400120180830109
主体结构类型:	钢筋砼框架 (地上 1 层)
开工日期:	2017.03.02
竣工验收日期:	2018.07.17
设计使用年限:	25 年
勘察单位:	浙江省工程物探勘察院
设计单位:	浙江省天正设计工程有限公司
施工单位:	中建二局第三建筑工程有限公司
监理单位:	中衡设计集团工程咨询有限公司
备案日期:	2018.8.30

## 10.4 不动产项目的运营情况

### 10.4.1 租赁情况

#### (1) 租赁合同

经核查，截至本法律意见书出具之日，嘉兴传云、嘉兴传祥已于2025年9月26日分别与杭州菜鸟供应链管理有限公司（简称“杭州菜

鸟”) 签署编号为“ZL-125-2025-11048/ZL-125-2025-11046”及编号为“ZL-125-2025-11050”的《房屋租赁合同》(合称“《嘉兴整租合同》”), 约定租赁期限均为2025年9月1日至2030年12月31日, 租赁位置分别为菜鸟网络嘉兴物业物流园区1~10号仓库及附属用房、菜鸟网络嘉兴物流园区11~13号仓库及附属用房。

根据《嘉兴整租合同》的约定, 嘉兴传云、嘉兴传祥将嘉兴物业资产整体出租给杭州菜鸟使用, 并由杭州菜鸟按《嘉兴整租合同》的约定支付租金。根据《嘉兴整租合同》的约定, 合同约定的租赁用途为仓库。

经核查《嘉兴整租合同》签署后至尽调基准日的所有租金支付凭证及嘉兴传云、嘉兴传祥的确认, 承租人杭州菜鸟已按租赁合同的约定足额支付租金。

## (2) 光伏合同

嘉兴传祥已于2023年12月18日与浙江电投和创能源发展有限公司签署编号为“146016TZ0120230084”的《浙江嘉兴菜鸟园区光伏EMC能源管理合同》(简称“《嘉兴传祥光伏合同》”), 约定项目运营期为自光伏电站并网发电之日起25年、合同有效期为签署之日起25年, 租赁位置为浙江省嘉兴市南湖区花溪路菜鸟网络嘉兴园区2期嘉兴传祥物联网技术有限公司厂房屋面, 租赁用途为投资安装光伏电站。

根据嘉兴物业资产不动产权证书的记载, 嘉兴物业资产占用范围内的土地用途为仓储用地。根据编号为地字第330401201410030号、地字第330401201510026号、地字第330401201610015号、地字第330401201610014号、地字第330401201710009号的《建设用地规划许可证》的记载, 嘉兴物业资产占用范围内的土地规划用地性质为物流仓储。

基于上述, 本所经办律师认为, 上述《嘉兴整租合同》《嘉兴传祥光伏合同》约定的租赁用途符合嘉兴物业资产的使用性质, 不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效的情形。

## (3) 关联租赁

根据浙江菜鸟提供的材料并经本所律师核查, 嘉兴传云、嘉兴传祥

与承租方杭州菜鸟为关联方

根据《嘉兴整租合同》的约定，自2026年1月1日起，首个租赁期内每满12个月，租金、物业管理费增长百分之三点五（3.5%）。根据项目公司的确认，截至尽调基准日，嘉兴传云项目现行租约的首年租金按面积加权平均为0.90元/平方米/日（不含增值税，含管理费），嘉兴传祥项目现行租约的首年租金按面积加权平均为0.82元/平方米/日（不含增值税，含管理费）。

经审阅上述《嘉兴整租合同》，该等合同已由当事方加盖公章或合同专用章，本所经办律师认为该等关联方租赁合同真实存在，并已经当事方适当签署并生效。同时，根据仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司于2026年3月26日出具的《浙江省嘉兴市仓储物业市场调研报告》（简称“《仓储物业市场调研报告》”）“本项目坐落于南湖区，位于嘉兴经济技术开发区内，与秀洲区相邻。项目毗邻嘉兴南站，周边公路网密集，交通十分便利，基础设施配套完善。本项目的仓库结构多样化，包含立库、单层库以及双层电梯库。在筛选竞品案例时，将以项目周边5-10公里内稳定运营的物流仓储项目为参考，竞品案例与本项目在地理位置、交通便捷性、建筑面积以及竣工年份等方面具有相似性。”根据该《仓储物业市场调研报告》，周边竞品案例中万纬嘉兴南湖物流园的有效租金<sup>187</sup>为0.80-0.90元/平方米/天、普洛斯南湖新丰物流园的有效租金为0.75-1.00元/平方米/天、森瑶嘉兴南湖项目的有效租金为0.80-0.90元/平方米/天、京东智能产业园·嘉兴南湖的有效租金为0.90-1.00元/平方米/天、远洋嘉兴南湖产业园的有效租金为0.79-1.02元/平方米/天，与周边可比仓储物流的租金水平相当，租金价格具有市场公允性。

根据浙江菜鸟、杭州传欣、项目公司的确认，项目公司已就该等关联交易按照内部制度履行了必要的决策程序且不存在以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的情况，符合《公司法》等相关法律法规的规定及项目公司的公司章程等项目公司现行有效的内部管理制度要求，该等履行公允决策程序的关联交易定价依据充分，定价公允，与独立第三方的市场价格或收费标准无较大差异，且上述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。

<sup>187</sup> 备注：租金为有效租金口径，含物业管理费、不含税。

#### 10.4.2 现金流情况

如本法律意见书第10.3条所述，嘉兴物业资产已分别于2017年、2018年完成竣工验收备案，可以投入运营；截至目前嘉兴物业资产已运营满三年。经核查《嘉兴整租合同》及嘉兴传云、嘉兴传祥的确认，不动产项目已产生持续、稳定现金流，且现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入。

#### 10.4.3 租赁合同特殊条款

根据《嘉兴整租合同》，该等合同存在租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、税率调整及税费损失赔偿、抵押限制、租赁保证金扣减、逾期收房、交房等可能对不动产项目的经营产生限制的特殊条款（简称“租赁合同特殊条款”），但该等租赁合同特殊条款均为同类不动产项目中租赁合同项下的常规商业安排，该等安排合法合规，不违反任何强制性法律规定，不存在影响持续经营的重大法律障碍。此外，根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构应勤勉尽责、专业审慎地运营管理不动产项目。

前述租赁合同特殊条款具体梳理见本法律意见书附件二，除此之外，不动产项目截至尽调基准日正在履行的租赁合同项下不存在其他特殊条款。

#### 10.4.4 权利限制

根据在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统以嘉兴传云、嘉兴传祥为担保人进行的查询<sup>188</sup>及嘉兴传云、嘉兴传祥的确认，截至尽调基准日，嘉兴传云、嘉兴传祥就嘉兴物业资产运营所取得的租赁收入未向任何第三方转让，且不存在质押等第三方权利负担的情形。

#### 10.4.5 重要现金流提供方

经核查《嘉兴整租合同》及杭州传欣、嘉兴传云及嘉兴传祥的确认，2025年度不动产项目中任一资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过该资产同一时期现金流总额的10%以上且截至尽调基准日仍然在租的客户系认定为重要现金流提供方，截至尽调基准日，杭州菜鸟为不动产项目的重要现金流提供方。

---

<sup>188</sup> 网址：[www.zhongdengwang.org.cn](http://www.zhongdengwang.org.cn)。

经本所律师通过在中国证监会网站<sup>189</sup>、国家金融监督管理总局网站<sup>190</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>191</sup>、国家外汇管理局网站<sup>192</sup>、中国人民银行网站<sup>193</sup>、国家税务总局网站<sup>194</sup>、国家税务总局浙江省税务局网站<sup>195</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>196</sup>、“信用中国”平台<sup>197</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>198</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>199</sup>及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>200</sup>进行的公开信息渠道检索，截至2026年3月26日，于前述信息渠道，杭州菜鸟最近三年不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

## 10.5 不动产项目的投保情况

经核查《菜鸟网络科技有限公司财产一切险保险单》《菜鸟网络科技有限公司营业中断险保险单》及批单、《公众责任保险电子保单》，嘉兴物业资产已向中国人寿财产保险股份有限公司北京分公司投保了财产一切险、营业中断险，向阳光财产保险股份有限公司投保了公众责任保险，主要约定如下：

### 10.5.1 财产一切险

险种	财产一切险
保单号	6601012025110112000029
批单号	6801012026110112000047/6801012026110112000048
保险人及承接份额	中国人寿财产保险股份有限公司北京分公司 100%
被保险人	嘉兴传云物联网技术有限公司、嘉兴传祥物联网技术有限公司
保险标的	1.建筑物及其附属设施，包括但不限于柴油发电机组、消防系统、高低压变配电设备、电

<sup>189</sup> 网址：[www.csrc.gov.cn](http://www.csrc.gov.cn)。

<sup>190</sup> 网址：[www.nfra.gov.cn](http://www.nfra.gov.cn)。

<sup>191</sup> 网址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。

<sup>192</sup> 网址：[www.safe.gov.cn](http://www.safe.gov.cn)。

<sup>193</sup> 网址：[www.pbc.gov.cn](http://www.pbc.gov.cn)。

<sup>194</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。

<sup>195</sup> 网址：[zhejiang.chinatax.gov.cn](http://zhejiang.chinatax.gov.cn)。

<sup>196</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。

<sup>197</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。

<sup>198</sup> 网址：[neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun](http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun)。

<sup>199</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin](http://zxgk.court.gov.cn/shixin)。

<sup>200</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing)。

	<p>梯、提升门、升降平台、防火卷帘门、普通卷帘门、室内消火栓箱、水炮、交换机、车辆道闸设备、制冷设备；</p> <p>价值基础-重置价值</p> <p>2.绿植、园区道路及其他资产（包括屋顶光伏项目资产和光伏设备）</p> <p>价值基础-重置价值</p> <p>3.涉及银行贷款项目资产</p> <p>价值基础-重置价值</p>
投保金额	<p>嘉兴传云：1,232,000,000.00</p> <p>嘉兴传祥：504,000,000.00</p>
保险期限	自 2025 年 4 月 1 日零时至 2026 年 4 月 20 日二十四时止
每次事故免赔额	<p>1.针对暴雨、台风、暴风、暴雪、火灾造成的损失，当损失金额大于等于 RMB80 万元时，适用免赔：5,000 元或损失金额的 20%，以高者为准。</p> <p>针对 80 万以下的损失，免赔额以现有保单条件为准不变</p> <p>2.冷库设备：RMB5 万或损失金额的 10%，以高者为准</p> <p>3.光伏设备：</p> <p>（1）火灾、爆炸、自然灾害事故：RMB10 万或损失金额的 25%，以高者为准；</p> <p>（2）其他：RMB5,000 或损失金额的 10%，以高者为准。</p> <p>4.其他资产：RMB1,000</p> <p>如果同一事故涉及多个免赔额时，则最终索赔适用其间单项最高免赔额，而不累计扣除或分项各自扣除。</p>

### 10.5.2 营业中断险

险种	营业中断险（附加于地网财产一切险项下）
保单号	6601012025110112000029
批单号	6801012026110112000047/680101202611012000048
保险人及承接份	中国人寿财产保险股份有限公司北京分公司

额	100%
被保险人	嘉兴传云物联网技术有限公司、嘉兴传祥物联网技术有限公司
保险标的	可保毛利润 营业中断险保额申报基础应为租赁合同或投保清单内所载的金额，即租金收入与物管费之总额，如发生承保损失时，应以此基础进行理算
投保金额	嘉兴传云：95,420,977.26 嘉兴传祥：38,004,585.75
保险期限	自 2025 年 4 月 1 日零时至 2026 年 4 月 20 日二十四时止
免赔额	3 天

### 10.5.3 公众责任保险

险种	公众责任保险
保单号	12954150120250000079
保险人	阳光财产保险股份有限公司宁波市分公司
被保险人姓名/名称	嘉兴传云物联网技术有限公司、嘉兴传祥物联网技术有限公司
标的地址	序号 21；营业场所名称：嘉兴传云物联网技术有限公司；地址：浙江嘉兴市纺工路 4698 号 嘉兴市经开区纺工路 4820 号 浙江省嘉兴市经开区花溪路 488 号 浙江省嘉兴市商务大道 3011 号 序号 35；营业场所名称：嘉兴传祥物联网技术有限公司；地址：浙江省嘉兴市千红路 228 号
保险期限	自 2025 年 10 月 31 日 24 时起，至 2026 年 10 月 31 日 24 时止。
免赔额	每次事故 RMB1,000 或者理算金额的 5%，以高者为准。此免赔额仅适用于物质损失，人身伤害无免赔额。
赔偿限额	每次事故 RMB50,000,000/保单期限内累计 RMB100,000,000

根据戴德梁行于 2026 年 3 月 26 日出具的《中国浙江省嘉兴市南湖区纺工路 4698 号、4820 号、花溪路 488 号、商务大道 3011 号、千红路 228 号「菜鸟网络浙江嘉兴园区」仓储物流项目（申报稿）估价报告》，嘉兴传云项目、嘉兴传祥项目估价结果分别为 1,232,000,000 元、504,000,000 元（合计 1,736,000,000 元），根据已提供的《财产一切险/营业中断险批单》（批单号：6801012026110112000047/6801012026110112000048），保额分别为 1,232,000,000 元、504,000,000 元，可以覆盖不动产项目的估价结果。

## 10.6 小结

综上，本所经办律师认为，不动产项目已取得能够实现其权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件，且不存在其他应当取得而未取得的影响项目权属合法有效转移、合法稳定运营的合规手续。截至尽调基准日，不动产项目不存在任何抵押、查封、冻结等权利限制；截至本法律意见书出具之日，不动产项目均已运营满三年，现金流来源主要由市场化出租产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入；不动产项目的土地实际用途原则上与其规划用途、权证所载用途相符，且已购买财产一切险、营业中断险和公众责任保险，保额可以覆盖不动产项目的估价结果。

## 十一、不动产项目转让行为的合法性

### 11.1 不动产项目转让的内容

#### 11.1.1 股权转让安排

根据交易安排，杭州传欣拟作为资产支持证券原始权益人将其持有的 SPV 的 100%股权转让予本基金投资的专项计划，并将其持有的项目公司的 100%股权分别转让予对应 SPV。

在专项计划存续期间，原则上，SPV 与相应的项目公司应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV 注销，项目公司继续存续并承继 SPV 的全部资产（项目公司股权除外）及负债。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有不动产资产支持证券穿透取得不动产项目的完全所有权。

#### 11.1.2 股权转让对价的支付及公允性

根据《项目公司股权转让协议》的约定，嘉兴传云、嘉兴传祥的转让价款应根据不动产基金募集资金总额和交割审计情况确定，具体计算方式为：股权转让价款=（（不动产基金募集资金总额—专项计划及 SPV 预留费用）<sup>201</sup>×项目公司持有的目标资产评估值/专项计划投资的不动产项目总评估值—SPV 向项目公司发放的股东借款金额）。

根据《基金指引》，不动产基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，网下投资者应根据不动产项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。

因此，基于不动产基金认购价格的定价公允性，以评估报告确定的评估值为依据，并以不动产基金认购价格确定的 SPV 应支付的股权转让价款具有公允性。

## 11.2 中国法律规定及相关文件约定的转让限制及批准

11.2.1 Alibaba Group Holding Limited（简称“阿里巴巴集团”）系香港联合交易所有限公司（简称“联交所”）主板上市公司，根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》（简称“《香港上市规则》”）第 15 项应用指引，阿里巴巴集团将其现有集团全部或部分资产或业务在其他地方分拆作独立上市（简称“分拆上市”）须呈交联交所审批。2026 年 3 月 13 日，联交所上市委员会向阿里巴巴集团出具书面通知，同意阿里巴巴集团根据《香港上市规则》第 15 项应用指引进行本次分拆上市，附条件豁免严格遵守《香港上市规则》第 15 项应用指引第 3（f）段项下有关本次分拆上市的保证配额的适用规定，并保留撤回和修改该等同意和豁免的权利；

11.2.2 根据对杭州传欣 2026 年 1 月 5 日的企业信用报告、嘉兴传云 2026 年 1 月 5 日的企业信用报告、嘉兴传祥 2026 年 1 月 5 日的企业信用报告以及原始权益人、项目公司提供的截至尽调基准日正在履行的融资合同及担保合同（详见本法律意见书附件一）的查阅以及杭州传欣、嘉兴传云及嘉兴传祥的确认，就项目公司股权转让，相关

<sup>201</sup> 专项计划及 SPV 预留费用包括但不限于根据专项计划文件约定的由专项计划/SPV 承担的交割审计费用、初始登记费、验资费、印花税、银行手续费（如有）等。

协议的规定和限制及获取的同意如下：

嘉兴传云与中国建设银行股份有限公司杭州西湖支行于 2024 年 5 月 30 日签署《项目融资贷款合同》（合同编号：HTU330618500FBWB2024N0001）。根据《项目融资贷款合同》第十条第三款的规定，嘉兴传云发生承包、托管（接管）、股份制改造、减少注册资本金、投资、联营、合并、兼并、收购重组等情形，债权人认为可能危及《项目融资贷款合同》合同项下债权安全的，债权人有权根据《项目融资贷款合同》第十条第四款行使停止发放贷款、补充贷款发放和支付的条件、根据本合同的约定变更贷款支付方式等一项或几项权利。债权人中国建设银行股份有限公司杭州西湖支行已于 2024 年 12 月 20 日出具书面同意，同意提前还款、解除抵押、账户监管及股权转让的申请。

基于上述，本所经办律师认为，除上述限制条件（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。

### 11.3 不动产项目转让的内部决策程序

就项目公司及 SPV 股权转让事宜，原始权益人杭州传欣于 2025 年 8 月 1 日出具《浙江菜鸟供应链管理集团有限公司关于杭州传欣物联网技术有限公司开展基础设施公募 REITs 的股东决定》，同意杭州传欣作为原始权益人，以项目公司持有的嘉兴物业资产<sup>202</sup>作为底层基础设施项目开展本项目及专项计划的申报、注册、发行工作，同意将其持有的项目公司 100% 的股权向专项计划及本项目转让，并同意为发行本项目之目的对项目公司及其持有的嘉兴物业资产进行重组（如需）。

### 11.4 小结

综上，本所经办律师认为，除上述限制条件或特殊规定、约定外，项目公司相关股权转让或资产处置事项不存在任何其他限制或特殊规定、约定。项目公司股东均已同意将持有的项目公司股权转让予对应的 SPV，原始权

<sup>202</sup> 根据《浙江菜鸟供应链管理集团有限公司关于杭州传欣物联网技术有限公司开展基础设施公募 REITs 的股东决定》，嘉兴物业资产为：

- (1) 位于嘉兴市纺工路 4698 号的中国智能骨干网浙江嘉兴一期（北区）项目；
- (2) 位于嘉兴市纺工路 4820 号的中国智能骨干网浙江嘉兴一期（南区）项目；
- (3) 位于嘉兴市花溪路 488 号的中国智能骨干网浙江嘉兴二期（东区）项目；
- (4) 位于嘉兴市商务大道 3011 号的中国智能骨干网浙江嘉兴二期（西区）项目；
- (5) 位于嘉兴市千红路 228 号的中国智能骨干网浙江嘉兴三期（西区）项目。

益人已同意将持有的 SPV 股权转让予专项计划，从而使不动产基金通过专项计划间接持有项目公司 100% 股权，前述项目公司及 SPV 股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

## 十二、 不动产项目的运营管理安排

### 12.1 基金管理人、运营管理机构、资产支持证券管理人、项目公司的权利义务

就不动产项目的运营，基金管理人、运营管理机构与项目公司拟签署《运营管理服务协议》；《运营管理服务协议》约定了基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利和义务，该等约定符合《基金指引》第三十八条<sup>203</sup>、第四十一条<sup>204</sup>的规定。

### 12.2 运营管理机构的解聘和更换

《运营管理服务协议》第 10 条约定了“运营管理机构的解聘情形和程序”事宜，运营管理机构的解聘程序包括法定解聘情形和约定解聘情形，如果运营管理机构发生《运营管理服务协议》规定的解聘情形而由基金管理人解聘的，基金管理人应根据《运营管理服务协议》所明确的选任标准，选任继任运营管理机构提供不动产项目的运营管理服务。本所经办律师认为，运营管理机构的解聘和更换安排符合《基金指引》第三十二条<sup>205</sup>、第三十

<sup>203</sup> 《基金指引》第三十八条规定：“基础设施基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：

（一）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

（二）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

（三）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；

（四）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

（五）制定及落实基础设施项目运营策略；

（六）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

（七）收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

（八）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

（九）实施基础设施项目维修、改造等；

（十）基础设施项目档案归集管理等；

（十一）按照本指引要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

（十二）依法披露基础设施项目运营情况；

（十三）提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

（十四）建立相关机制防范运营管理机构履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；

（十五）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

（十六）中国证监会规定的其他职责。”

<sup>204</sup> 《基金指引》第四十一条规定：“基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次。委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。”

<sup>205</sup> 《基金指引》第三十二条规定：“除《证券投资基金法》规定的情形外，发生下列情形的，应当经参加

九条<sup>206</sup>、第四十二条<sup>207</sup>的规定。

### 十三、 不动产基金的治理安排

#### 13.1 不动产基金的治理安排

《基金合同》第八部分约定了以下内容：基金份额持有人大会的召开事由；会议提案人；会议召集人及召集方式；召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式；基金份额持有人出席会议的方式；议事的内容与程序；表决；计票；生效与公告。本所经办律师认为，《基金合同》约定的不动产基金议事规则不违反《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》的相关规定。

#### 13.2 项目公司的治理安排

经审查不动产基金设立后拟签署的项目公司的公司章程（截至 2026 年 3 月 27 日的版本），本所经办律师认为，项目公司的公司章程不违反《公司法》的相关规定，公司章程所规定的组织机构不违反《公司法》的相关规

---

大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过：

- （一）金额超过基金净资产 20%且低于基金净资产 50%的基础设施项目购入或出售；
- （二）金额低于基金净资产 50%的基础设施基金扩募；
- （三）基础设施基金成立后发生的金额超过基金净资产 5%且低于基金净资产 20%的关联交易；
- （四）除基金合同约定解聘运营机构的法定情形外，基金管理人解聘运营机构的。

除《证券投资基金法》规定的情形外，发生下列情形的，应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上表决通过：

- （一）对基础设施基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；
- （二）金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目购入或出售；
- （三）金额占基金净资产 50%及以上的扩募；
- （四）基础设施基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。证券交易所应当为基金份额持有人大会提供网络投票系统。

基础设施基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。”

<sup>206</sup> 《基金指引》第三十九条规定：“基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责第三十八条第（四）至（九）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

基金管理人委托运营管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订基础设施项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。”

<sup>207</sup> 《基金指引》第四十二条规定：“运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

- （一）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；
- （二）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；
- （三）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。基金管理人应当在基金合同等法律文件中明确约定上述解聘运营机构的法定情形。除上述法定情形外，基金管理人解聘、更换运营机构的，应当提交基金份额持有人大会投票表决。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。”

定。

#### 十四、 关联交易、同业竞争等其他事项

##### 14.1 不动产项目与原始权益人及其关联方的关联交易

###### 14.1.1 嘉兴传云项目

###### (1) 关联交易的类型

根据普华永道于 2026 年 3 月 26 日出具的《嘉兴传云物联网技术有限公司 2025 年度、2024 年度及 2023 年度财务报表及审计报告》（普华永道中天特审字（2026）第 0518 号）以及嘉兴传云于 2026 年 3 月 24 日向本所出具的《嘉兴传云物联网技术有限公司关于开展中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金和中金-菜鸟物流仓储 1 号资产支持专项计划项目法律尽职调查确认函》（简称“《嘉兴传云确认函》”），嘉兴传云与原始权益人及其关联方之间在 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日（简称“报告期”）之间的关联交易情况如下：

序号	关联方名称	关联交易内容
1	杭州菜鸟供应链管理有限公司	购销商品、提供和接受劳务-租赁业务
2	浙江菜鸟供应链管理有限公司	购销商品、提供和接受劳务-租赁业务
3	杭州驿福网络科技有限公司	购销商品、提供和接受劳务-物业管理业务

###### (2) 关联交易合规要求

根据《嘉兴传云确认函》，嘉兴传云针对报告期内关联交易的合法、合规性作出了如下承诺：报告期内，嘉兴传云已就该等关联交易按照内部制度履行了必要的决策程序且不存在以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的情况，符合《公司法》等相关法律法规的规定和公司章程等公司现行有效的内部管理制度要求。

###### 14.1.2 嘉兴传祥项目

###### (1) 关联交易的类型

根据普华永道于 2026 年 3 月 26 日出具的《嘉兴传祥物联网技术有限公司 2025 年度、2024 年度及 2023 年度财务报表及审计报告》

(普华永道中天特审字(2026)第0516号)以及嘉兴传祥于2026年3月24日向本所出具的《嘉兴传祥物联网技术有限公司关于开展中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金和中金-菜鸟物流仓储1号资产支持专项计划项目法律尽职调查确认函》(简称“《嘉兴传祥确认函》”),嘉兴传祥与原始权益人及其关联方之间在2023年1月1日至2025年12月31日(简称“报告期”)之间的关联交易情况如下:

序号	关联方名称	关联交易内容
1	杭州菜鸟供应链管理有限公司	购销商品、提供和接受劳务-租赁业务
2	浙江菜鸟供应链管理有限公司	购销商品、提供和接受劳务-租赁业务
3	杭州驿福网络科技有限公司	购销商品、提供和接受劳务-物业管理业务

## (2) 关联交易合规要求

根据《嘉兴传祥确认函》,嘉兴传祥针对报告期内关联交易的合法、合规性作出了如下承诺:报告期内,嘉兴传祥已就该等关联交易按照内部制度履行了必要的决策程序且不存在以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的情况,符合《公司法》等相关法律法规的规定和公司章程等公司现行有效的内部管理制度要求。

## 14.2 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

### 14.2.1 同业竞争情况

原始权益人或其实质控制的关联方拟参与不动产基金份额战略配售的比例不低于本次基金份额发售数量的20%;此外,浙江菜鸟作为原始权益人的实际控制人,将作为本基金和不动产项目的运营管理机构,根据《运营管理服务协议》的约定为本基金及目标不动产项目提供运营管理服务。

根据《基金合同》《招募说明书》及浙江菜鸟的承诺,如果发现任何与不动产基金主营业务<sup>208</sup>构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的,浙江菜鸟将公平地对待其和/或其实际控制的关联方持有

<sup>208</sup> 不动产基金主营业务指不动产基金已管理和未来拟管理的仓储物流设施所提供的仓储租赁、物业管理服务,下同。

或运营在中国境内所投资或管理的竞品项目<sup>209</sup>（合称“竞品项目”）及不动产基金所持有的不动产项目。

#### 14.2.2 关于处理同业竞争的安排

原始权益人杭州传欣已于 2026 年 3 月 23 日出具《杭州传欣物联网技术有限公司关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺：不动产基金发行后，如果发现任何与不动产基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，杭州传欣将督促运营管理机构公平地对待运营管理机构及/或运营管理机构实际控制的关联方的竞品项目及不动产基金所持有的不动产项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金，不会将不动产基金已取得的或本应由不动产基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目；杭州传欣不会、且将敦促杭州传欣实际控制的关联方不得利用作为原始权益人的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于不动产基金及不动产项目而有利于杭州传欣和/或其他杭州传欣实际控制的关联方所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

运营管理机构浙江菜鸟已于 2026 年 3 月 23 日出具《浙江菜鸟供应链管理有限公司关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺：一、浙江菜鸟将根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于浙江菜鸟自身和/或浙江菜鸟实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益；二、不动产基金发行后，如果发现任何与不动产基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，浙江菜鸟将公平地对待本公司和/或本公司实际控制的关联方的竞品项目及不动产基金所持有的不动产项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金，不会将不动产基金已取得的或本应由不动产基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目；浙江菜鸟不会、且将敦促浙江菜鸟实际控制的关联方不得利用作为原始权益人控股股东/运营管理机构中的地位或利用该地位获得的信息，作出不

---

<sup>209</sup> 竞品项目指位于不动产项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与不动产项目存在竞争关系的其他仓储物流项目。

利于不动产基金及不动产项目而有利于浙江菜鸟和/或其他浙江菜鸟实际控制的关联方所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

## 十五、 结论

受限于本法律意见书上述内容，本所经办律师认为，中金基金具备担任本基金的基金管理人的条件，兴业银行具备担任基金托管人的条件，杭州传欣具备担任不动产项目原始权益人的条件，浙江菜鸟具备担任不动产项目运营管理机构的条件，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；本基金符合《证券投资基金法》《运作办法》等中国法律规定的募集条件；除本法律意见书已披露的情况外，拟投资的不动产项目合法合规；不动产项目转让行为合法合规；不动产项目运营管理安排符合《基金指引》等相关规定；不动产基金的治理安排不违反《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》的规定；项目公司确认其与关联方之间的关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定和公司内部管理制度要求；原始权益人、运营管理机构已承诺采取措施防范同业竞争可能引发的利益冲突风险。中金基金本次向中国证监会申请募集注册本基金符合法律法规规定的条件。

本法律意见书正本一式伍（5）份，无副本。

（以下无正文，下接签署页）

(此页无正文，为《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》的签署页)



负责人:

龚牧龙

经办律师:

胡喆

经办律师:

陈府申

2026年3月27日

附件一：原始权益人、项目公司截至尽调基准日正在履行的融资及担保合同

序号	融资合同编号及名称	融资人	贷款人	融资金额	签署日期	借款/授信期限	担保情况			
							担保方式	担保人	担保合同编号及名称	签署日期
1	项目融资贷款合同 (HTU330618500FBWB2024N0001)	嘉兴传云	中国建设银行股份有限公司杭州西湖支行	728,000,000.00	2024年5月30日	借款期限 2024年6月19日起至2034年6月17日	抵押	嘉兴传云	抵押合同 西区 (HTU330618500FBWB2024N0005) 南区 (HTU330618500FBWB2024N0004) 北区 (HTU330618500FBWB2024N0002) 东区 (HTU330618500FBWB2024N0006)	2024年9月13日

附件二：租赁合同特殊条款

出租人	嘉兴传云物联网技术有限公司	嘉兴传祥物联网技术有限公司
承租人	杭州菜鸟供应链管理公司	
铺位号	嘉兴市花园路 886-C 号菜鸟网络嘉兴物流园区 1-10 号库	嘉兴市花园路 886-K 号菜鸟网络嘉兴物流园区 11、12、13 号库
租赁期限限制	租期共 64 个月。租赁期满，乙方不继续承租该房屋的，则应于租赁期届满 9 个月前向甲方提出书面通知，否则本合同自动续租不低于 3 年（双方续租协议另有约定的除外），续期次数不限。	
转租限制	甲方同意，乙方有权将租赁物业的全部或部分区域转租或提供给第三方运营和使用，或用于乙方与第三方开展的合作，且乙方有权引进第三方供应商在租赁物业内为乙方提供仓储服务。乙方转租租赁物业或将租赁物业提供给第三方运营和使用的，其转租期限或第三方运营和使用的期限不得超过乙方的租赁期限（含自动续租期限，经甲方同意的除外）。	
优先购买安排	在租赁期限内，业主方或甲方有权将房屋产权转让给任何第三方或用以出资、融资等，但甲方应至少提前 30 个工作日书面通知乙方并确保乙方能按照本合同约定条件继续使用房屋，乙方在此确认放弃对房屋的优先购买权。	
提前退租	乙方同意，本合同租赁期限届满前，如提前退租（含部分退租）或确定续租后违约的，乙方需向甲方赔偿相应退租部分或全部的租赁面积对应的剩余租赁期限下的租金、物管费总额的 100% 作为违约金。	
租金优惠减免	N/A	
税率调整	如租赁期限内相关的法律法规对适用税率进行调整的，则不含税价格不变，乙方需按照当时的适用税率调整含税价格。	
税费损失赔偿	如由于乙方提供的信息不正确、合同提前终止或后期变更未能提早通知甲方，导致甲方已经缴纳税金的，乙方需要弥补甲方税费损失。	
抵押限制	在租赁期限内，业主方或甲方有权重新设立、延长、缩短抵押期限或终止抵押，但应至少提前 30 个工作日书面通知乙方，且业主方或甲方应确保乙方不会因前述新设及变更而承担额外的义务或责任。	
租赁保证	甲方有权选择在乙方违反本合同约定时从租赁保证金中扣减相应金额（按以下顺序扣减：租金、物管费、水电费、损	

<b>金扣减</b>	失赔偿金、违约金、其他费用);若租赁保证金不足扣减时,甲方有权就不足部分向乙方追讨。如甲方选择使用租赁保证金以冲抵乙方应付款项的,则在甲方按本条约定没收全部或部分租赁保证金之后,乙方应当在收到甲方发出的书面通知后7日内将租赁保证金的差额部分补足,使其达到第一部分基本商业条款约定的最初金额。
<b>逾期收房、交房</b>	如乙方逾期超过30日仍未能接收该房屋的,则甲方有权即时收回该房屋,终止本协议及将该房屋租予第三方,但乙方逾期收房得到甲方书面同意的除外。如甲方逾期交付该房屋的,应按日向乙方支付相当于日租金、物管费标准的违约金,并应相应顺延起租日。