

浙江天册律师事务所

关于

申请募集注册

中金杭州安居保障性租赁住房

封闭式基础设施证券投资基金的

法律意见书



浙江省杭州市杭州国际金融中心汇西写字楼一座3楼、6-12楼

电话：0571 8790 1111 传真：0571 8790 1500

<http://www.tclawfirm.com>

目录

1.	基金管理人.....	7
2.	基金托管人.....	10
3.	原始权益人.....	13
4.	运营管理机构.....	18
5.	其他主要参与机构.....	21
6.	资产支持专项计划设立的参与机构.....	23
7.	关于本基金募集的条件.....	24
8.	不动产项目.....	27
9.	项目公司的合法合规性.....	44
10.	不动产项目转让行为的合法性及有效性.....	50
11.	不动产项目的运营管理安排.....	57
12.	不动产基金的治理安排.....	58
13.	关联交易、同业竞争等其他事项.....	59
14.	结论.....	65

释 义

本法律意见书中，除非文中另有所指，下列简称具有如下特定含义：

城投集团	指	杭州市城市建设投资集团有限公司
杭州安居集团	指	杭州市安居集团有限公司
宁巢投资/原始权益人	指	杭州市安居宁巢投资有限公司
租赁房公司	指	杭州市租赁房屋开发有限公司
明石公司/项目公司	指	杭州安居明石住房租赁有限公司
宁巢运营/运营管理机构	指	杭州宁巢公寓运营管理有限公司
杭州市国资委	指	杭州市人民政府国有资产监督管理委员会
杭州市规资局	指	杭州市规划和自然资源局
明石公寓项目/不动产项目/不动产项目资产	指	指位于同德路 206 号的明石公寓项目地上资产（包括租赁住房及配套商业）
基金/本基金/不动产基金	指	宁巢投资作为原始权益人，就明石公寓项目申请募集中金杭州安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
资产支持专项计划/专项计划	指	中金-杭州安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《基础设施基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 修订）》
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《运作管理办法》	指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《托管办法》	指	《证券投资基金托管业务管理办法》
《审核关注事项》	指	《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）》
《招募说明书》	指	《中金杭州安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》及对该招募说明书的任何有效修改和补充
《基金合同》	指	《中金杭州安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》及对该合同的任何有效修改和补充
《托管协议》	指	《中金-杭州安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修订和补充
《监管协议》	指	《中金杭州安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金净回收资金监管协议》及对该协议的任何有效修改和补充

《运营管理协议》	指	《中金基金管理有限公司与杭州宁巢公寓运营管理有限公司及杭州安居明石住房租赁有限公司之不动产项目运营管理服务协议（草案）》及对该协议的任何有效修订和补充
《股权转让协议》	指	《杭州市安居宁巢投资有限公司与中国国际金融股份有限公司关于杭州安居明石住房租赁有限公司之股权转让协议》及对该协议的任何有效修改或补充
资产管理合同	指	《中金-杭州安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划标准条款》《中金-杭州安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》和《中金-杭州安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划说明书》一同构成计划管理人与投资者之间的资产管理合同
中金公司/计划管理人	指	中国国际金融股份有限公司
中金基金/基金管理人	指	中金基金管理有限公司
杭州银行/基金托管人/计划托管人	指	杭州银行股份有限公司
戴德梁行	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
华兴会所	指	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2023年1月1日至2025年12月31日
网络核查日	指	2026年4月15日
本所	指	浙江天册律师事务所
本所律师	指	本法律意见书的经办律师
本法律意见书	指	《浙江天册律师事务所关于申请募集注册中金杭州安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

浙江天册律师事务所
关于申请募集注册中金杭州安居保障性租赁住房
封闭式基础设施证券投资基金的
法律意见书

编号：【TCYJS2026H0581】

致：中金基金管理有限公司

浙江天册律师事务所是经浙江省司法厅批准设立的律师事务所，具备相应资格根据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”），就设立中金杭州安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金并以本基金资产通过特殊目的载体投资于不动产项目的事项出具中国法律意见。

本所根据《证券法》《公司法》《民法典》《证券投资基金法》《运作管理办法》《证券投资基金托管业务管理办法》《基础设施基金指引》《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）》《审核关注事项》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金法律意见书（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》、中国证监会有关资产证券化业务的规定、中国证券投资基金业协会有关资产证券化业务的相关规定以及深交所有关资产证券化业务的相关业务规则等法律、法规和规范性文件，出具本法律意见书。

本所仅就与本次基金募集有关的法律问题（以本法律意见书所发表意见事项为限）发表法律意见，并不对任何有关财务、会计、审计、税收、工程、资产评估、投资决策和现金流预测等专业事项发表意见。本所在本法律意见书中对有关财务、会计、审计、税收、工程、资产评估、投资决策和现金流预测报告等某些数据和结论的引述（如涉及），并不意味着本所对该等数据和结论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，本所对该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。本所律师在制作本法律意见书的过程中，对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士特别的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

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，对与本基金募集相关的事实进行了尽职调查，查阅了本所律师认为必须查阅的文件，并就与本基金募集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。

本所已要求原始权益人及其他本基金募集参与人向本所提供了出具本法律意见书所必备的原始书面材料、副本材料、复印材料或说明，并对这些材料或证言进行了审查，对有关问题进行了核查和验证。

本法律意见书系基于以下前提出具：（1）不动产基金的原始权益人及其他参与机构已经向本所提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整和有效的原始书面材料或副本材料或复印件，其所提供的资料文件和对有关事实的口头及书面说明均为真实、准确、完整，无虚假和误导性陈述及重大遗漏，其所提供的副本材料或复印件与原件完全一致，所有材料涉及的所有盖章和签字均真实、合法和有效。（2）在本次基金募集前，拟签署本基金相关文件的各方（包括但不限于基金管理人、基金托管人、原始权益人、项目公司、运营管理机构及其他交易相关方）签署其作为一方的本基金相关文件，是该方的真实意思表示，并非出于非法的或欺诈的目的，并且具备了进行本基金有关交易的相关主体资格，获得了该方合法有效的内部授权及有权机构的审批手续（如需）。拟签署本基金相关文件的各方之间不存在任何可能导致影响其作为一方的本基金相关文件的法律效力或影响本法律意见书所述法律意见的事实情况或其他安排。

对本法律意见书至关重要而因客观限制无法进行全面核查或无法得到独立证据支持的事实，本所依赖公募 REITs 参与人、有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件或确认文件出具法律意见。本所律师对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》

和《律师事务所证券法律业务执业规则》等规定及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

本法律意见书仅供本次基金募集之目的使用，未经本所书面同意，不得由任何其他人使用，或用于任何其他目的。

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

基于以上提示和声明，本所律师根据相关法律法规的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本基金相关事宜出具法律意见书如下：

正文

1. 基金管理人

根据《基金合同》，本基金的拟任基金管理人为中金基金管理有限公司。

1.1. 主体资格

根据中金基金目前持有的《营业执照》、现行有效的公司章程和国家企业信用信息公示系统公示信息，中金基金的基本情况如下：

公司名称	中金基金管理有限公司
统一社会信用代码	91110000918666422
企业类型	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	90000 万元
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。）
成立日期	2014-02-10
经营期限	2014-02-10 至 无固定期限

经核查中金基金的《营业执照》和公司章程等材料，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>），截至网络核查日，中金基金系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

1.2. 基金管理业务资质

根据中国证监会于2014年1月15日核发的《关于核准设立中金基金管理有限公司的批复》、中国证监会于2026年3月9日公布的《公募基金管理机构名录（2026年2月）》、中金基金持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，中金基金为经中国证监会批准依法设立的基金管理公司，符合《证券投资基金法》第十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

1.3. 成立时间

如 1.1 条所述，中金基金成立于 2014 年，系合法成立且有效存续的有限责任公司，已成立满 3 年，符合《基础设施基金指引》第五条第一款第（一）项的规定。

1.4. 部门设置及业务人员配备情况

根据中金基金的确认，中金基金具有不动产研究经验，专业研究人员充足；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。

根据中金基金的说明，中金基金已设置独立的基础设施基金投资管理部门，并已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中 2 名以上具备 5 年以上基础设施项目运营经验。

综上，本所律师认为，中金基金的部门设置及业务人员配备情况符合《运作管理办法》第六条第（二）项和《基础设施基金指引》第五条第一款第（二）项的规定。

1.5. 违法违规、失信、诉讼仲裁情况

根据中金基金的说明，并经本所律师在中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家金融监督管理总局网站（<https://www.cbirc.gov.cn/>）、国家外汇管理局网站（<http://www.safe.gov.cn/>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn>）、应急管理部网站（<http://www.mem.gov.cn/>）、自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、国家税务总局网站（<https://www.chinatax.gov.cn>）、国家税务总局上海市税务局网站（<http://shanghai.chinatax.gov.cn>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）、“信用中国”平台（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn>）、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统

(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>) 和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统 (<http://zxgk.court.gov.cn/>) 进行的检索, 截至网络核查日, 于前述公开渠道, 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者刑事处罚的情形, 不存在因违法违规行为、失信行为存在正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦察, 或者正处于整改期间的情形, 亦不存在对本基金的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。中金基金具有良好的社会声誉, 不存在在上述公开渠道公示的金融监管、工商、税务的重大不良记录。

综上, 本所律师认为, 中金基金符合《运作管理办法》第六条第(三)、(四)、(六)项和《基础设施基金指引》第五条第一款第(四)项的规定。

1.6. 注册基金申请材料情况

根据中金基金的确认和说明, 并经本所律师查询中国证监会网站 (<http://www.csrc.gov.cn/>)、证券期货市场失信记录查询平台 (<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>), 截至网络核查日, 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、误导性陈述或重大遗漏的情形, 符合《运作管理办法》第六条第(五)项的规定。

1.7. 公司治理及内控制度

根据中金基金的说明, 并经本所律师查阅中金基金提供的《中金基金管理有限公司章程》《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市场部门管理办法》《中金基金管理有限公司投资者适当性管理办法》《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运营管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理办法》等制度、财务数据等资料, 中金基金公司治理健全, 内控制度完善, 具备健全有效的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程, 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, 不存在治理机构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险, 符合《运作管理办法》第六条第(七)项和《基础设施基金指引》第五条第(一)、(三)、(五)项的规定。

1.8. 基金管理人 与原始权益人关联关系核查

根据中金基金的确认，并经本所律师核查中金基金、宁巢投资的公司章程及国家企业信用信息公示系统公示信息，中金基金与原始权益人不存在关联关系。

1.9. 基金管理人享有不动产项目权益的情况

根据《招募说明书》的约定，专项计划设立后，专项计划所募集的认购资金将根据资产管理合同的约定，用于向原始权益人购买项目公司 100%股权，并对项目公司进行追加投资。不动产项目资产系项目公司的合法财产（参见本法律意见书第 8 部分“不动产项目”和本法律意见书第 9 部分“项目公司的合法合规性”的内容）。本基金基金合同生效后，基金通过投资专项计划资产支持证券享有不动产项目权益。

综上所述，本所律师认为，中金基金具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》等相关法律法规规定的作为本基金的基金管理人的主体资格和相应资质。

2. 基金托管人

根据《基金合同》，本基金的拟任基金托管人为杭州银行股份有限公司。

2.1. 基金托管人的主体资格

根据杭州银行目前持有的《营业执照》、现行有效的公司章程和国家企业信用信息公示系统公示信息，杭州银行的基本情况如下：

公司名称	杭州银行股份有限公司
统一社会信用代码	91330000253924826D
注册资本	593020.0432 万元
住所	浙江省杭州市上城区解放东路 168 号
法定代表人	宋剑斌
企业类型	股份有限公司（外商投资、上市）
经营范围	许可项目：银行业务；结汇、售汇业务；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，具体经营项目以审批结果为准）。
成立日期	1996-09-25
经营期限	1996-09-25 至 9999-12-31

经核查杭州银行的《营业执照》，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>），截至网络核查日，杭州银行系合法设立且有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》等中国法律规定的应当终止的情形。

2.2. 基金托管业务资质

根据中国证监会及原中国银行业监督管理委员会于 2014 年 3 月 17 日联合发布《关于核准杭州银行股份有限公司证券投资基金托管资格的批复》（证监许可〔2014〕337 号）、中国证监会于 2026 年 3 月 9 日公布的《证券投资基金托管人名录（2026 年 2 月）》、杭州银行现持有的《金融许可证》及《营业执照》，杭州银行为依法设立的商业银行，经核准可开展证券投资基金托管业务，符合《证券投资基金法》第三十二条和《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

2.3. 业务人员配备情况

根据杭州银行的确认，杭州银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，为开展本基金托管业务配备了充足的专业人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项和《基础设施基金指引》第六条第一款第（三）、（四）项的规定。

2.4. 违法违规、失信、诉讼仲裁情况

根据杭州银行的确认，并经本所律师在国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、国家金融监督管理总局网站（<https://www.cbirc.gov.cn/>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn>）、国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、国家税务总局网站（<https://www.chinatax.gov.cn>）、国家税务总局浙江省税务局（<https://zhejiang.chinatax.gov.cn>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn>）、“信用中国”平台（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（<http://zxgk.court.gov.cn/>）进行的检索，截至网络核查日，于前述公开渠道，杭州银行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

处罚或者刑事处罚的情形，不存在因违法违规行为、失信行为存在正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间的情形，亦不存在对本基金的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。杭州银行具有良好的社会声誉，不存在在上述公开渠道公示的金融监管、工商、税务的重大不良记录。

综上，本所律师认为，杭州银行符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）、（六）项和《基础设施基金指引》第六条第一款第（二）项的规定。

2.5. 注册基金申请材料情况

根据杭州银行的确认，并经本所律师查询中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>），截至网络核查日，杭州银行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、误导性陈述或重大遗漏的情形，符合《运作管理办法》第六条第（五）项的规定。

2.6. 公司治理及内控制度

根据杭州银行的确认，并经本所律师查阅杭州银行披露的近三年年度报告等资料，杭州银行公司治理健全，经营行为规范，财务状况良好，风险控制指标符合监管部门相关规定，不存在治理机构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险，符合《运作管理办法》第六条第（七）项和《基础设施基金指引》第六条第（一）项的规定。

2.7. 与基金管理人不存在相互出资或者持有股份的情况

根据中金基金、杭州银行的确认，并经本所律师查阅中金基金、杭州银行的公司章程并通过国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）进行检索，中金基金与杭州银行不存在相互出资或者持有股份的情形，符合《证券投资基金法》第三十五条的规定。

综上所述，本所律师认为，杭州银行具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》《托管办法》等相关法律法规规定的作为本基金的基金托管人的主体资格和相应资质。

3. 原始权益人

本次不动产基金的原始权益人为杭州市安居宁巢投资有限公司。

3.1. 宁巢投资的主体资格

根据宁巢投资目前持有的《营业执照》、现行有效的公司章程和国家企业信用信息公示系统公示信息，宁巢投资的基本情况如下：

公司名称	杭州市安居宁巢投资有限公司	
统一社会信用代码	91330102MAD9Y1A009	
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	
住所	浙江省杭州市上城区元帅庙后 88-1 号 435 室	
法定代表人	吴熠钧	
注册资本	300,000 万元人民币	
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：以自有资金从事投资活动；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；工程管理服务；物业管理；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁（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）。	
股东信息	杭州市安居集团有限公司	持股比例 100%
成立日期	2024-01-03	
经营期限	2024-01-03 至 无固定期限	

经核查宁巢投资的《营业执照》和公司章程等材料，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>），截至网络核查日，宁巢投资系合法成立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形，符合《审核关注事项》第七条第一款第（一）项的规定。

3.2. 宁巢投资享有不动产项目权利的情况

经核查明石公司的公司章程及工商登记等资料，宁巢投资持有明石公司 100% 的股权。明石公寓项目资产系明石公司的合法财产（参见本法律意见书第 8 部分“不动产项目”和本法律意见书第 9 部分“项目公司的合法合规性”的内容）。

根据宁巢投资确认，并经本所律师查询中国裁判文书网查询系统，截至网络核查日，宁巢投资就明石公寓项目不存在重大权属纠纷或者争议；根据本所律师于

2026年1月26日至杭州市规资局查询明石公寓项目的不动产登记档案，截至前述查询日期，明石公寓项目之土地使用权和房屋所有权不存在抵押、查封、扣押和冻结等他项权利和权利限制。

综上，宁巢投资通过明石公司合法享有不动产项目资产，宁巢投资就明石公寓项目不存在重大经济或法律纠纷，且不存在他项权利设定，符合《审核关注事项》第七条第一款第（二）项和《基础设施基金指引》第八条第（一）项的规定。

3.3. 宁巢投资的信用及持续经营能力

根据中国人民银行征信中心出具的宁巢投资《企业信用报告》，截至该报告的报告日期2026年4月10日，宁巢投资无关注类或不良/违约类未结清信贷信息。

根据宁巢投资的确认、宁巢投资提供的2024年度审计报告等材料，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至网络核查日，宁巢投资的公司登记状态为“存续”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单（黑名单），不存在营业期限届满、股东决议解散、因合并或者分立而解散、不能清偿到期债务被宣告破产、违反法律、法规被依法责令关闭等需要终止或严重影响公司持续经营能力的情形。

综上，本所律师认为，宁巢投资信用稳健，不存在现行法律、法规禁止、限制宁巢投资开展目前业务的情形，不存在严重影响宁巢投资持续经营的法律障碍，符合《审核关注事项》第七条第一款第（三）项之“信用稳健”、“具有持续经营能力”和《基础设施基金指引》第八条第（二）项之“信用稳健”的规定。

3.4. 宁巢投资的内部控制制度情况

经本所律师核查宁巢投资现行有效的公司章程，宁巢投资已按照《公司法》等相关法律法规，建立法人治理结构。经审阅宁巢投资提供的与其内部控制制度相关的《杭州市安居宁巢投资有限公司资金支出审批管理制度（修订）》《杭州市安居宁巢投资有限公司资金管理办法》《杭州市安居宁巢投资有限公司全面预算管理制度》《杭州市安居宁巢投资有限公司招标采购管理实施办法（修订）》《杭州市安居宁巢投资有限公司保障性租赁住房REIT净回收资金管理使用制度》《杭州市安居宁巢投资有限公司投资管理办法（修订版）》《杭州市安居宁巢投资有限公司

“三重一大”决策事项实施办法》《杭州市安居宁巢投资有限公司董事会议事规则》《杭州市安居宁巢投资有限公司经营班子会议事规则》《中共杭州市安居宁巢投资有限公司支部委员会会议事规则（修订）》等制度材料，宁巢投资已建立行政综合类、人力资源管理类、财务管理类、经营管理类、党工团委类等内部控制制度，宁巢投资内部控制制度健全，不存在影响宁巢投资持续经营的法律障碍，符合《审核关注事项》第七条第一款第（三）项之“内部治理机制健全”的规定。

3.5. 宁巢投资的控制权

截至本法律意见书出具之日，杭州安居集团持有宁巢投资 100%的股权，为宁巢投资唯一股东。经核查宁巢投资的《营业执照》和工商登记等材料，宁巢投资成立于 2024 年 1 月 3 日，自成立以来，杭州安居集团持续为宁巢投资唯一股东，宁巢投资的股权关系未发生变更，符合《审核关注事项》第七条第一款第（三）项之“控制权稳定”的规定。

3.6. 违法违规、失信情况核查

根据宁巢投资的确认，并经本所律师在中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家金融监督管理总局网站（<https://www.cbirc.gov.cn/>）、国家外汇管理局网站（<http://www.safe.gov.cn/>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn>）、应急管理部网站（<http://www.mem.gov.cn/>）、自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、国家税务总局网站（<https://www.chinatax.gov.cn>）、国家税务总局浙江省税务局（<https://zhejiang.chinatax.gov.cn>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）、“信用中国”平台（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn>）、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统

(<http://zxgk.court.gov.cn/>) 进行的检索，截至网络核查日，于前述公开渠道，宁巢投资自成立以来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，被暂停或者限制融资的情形，符合《审核关注事项》第七条第一款第（三）、（四）项和《基础设施基金指引》第八条第（二）项的规定。

综上所述，本所律师认为，截至网络核查日，宁巢投资依法设立且合法存续，信用稳健，已制定内部控制制度，不存在持续经营方面的法律障碍，且不属于失信被执行人，享有不动产项目完全所有权，不存在重大经济或法律纠纷，自成立以来不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域重大违法违规记录，不属于重大税收违法案件当事人，亦不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，符合《基础设施基金指引》《审核关注事项》等相关法律法规的规定。

3.7. 回收资金使用与监管

（1）回收资金使用制度

根据宁巢投资提供的制度文件，宁巢投资就发行公募 REITs 回收资金的管理与使用建立了净回收资金管理使用制度（杭安宁投〔2025〕31号），对回收资金存储、使用、投向变更、管理与监督等方面进行了明确规定。

（2）回收资金使用承诺和监督

宁巢投资就回收资金用途已出具承诺，承诺回收资金的使用符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定；拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目，不会用于购置商品住宅用地，保证回收资金于中国境内使用，不会出现流出至境外的情形；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施 REITs 购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。宁巢投资承诺不以任何方式挪用本项目的回收资金，并将遵照相关规定使用回收资金，履行《基础设施基金指引》《审核关注事项》规定的各项义务。杭州安居集团亦已承诺不以任何方式挪用本项目的回收资金，并将监督原始权益人遵照

相关规定使用回收资金及履行《基础设施基金指引》《审核关注事项》规定的各项义务。

根据宁巢投资、杭州银行、中金基金、中金公司拟签署的《监管协议》的约定，宁巢投资应确保净回收资金用于新的不动产补短板重点领域项目建设，切实防范净回收资金流入商品住宅或商业地产开发领域；杭州银行应依据协议约定，监管净回收资金使用专户，保证宁巢投资按照相关法律法规、不动产基金法律文件及本协议的要求使用净回收资金。

综上，本所律师认为，宁巢投资已制定回收资金管理制度；宁巢投资、安居集团已就募集资金使用出具相关承诺；宁巢投资、杭州银行、中金基金、中金公司拟签订《监管协议》监管净回收资金使用专户；宁巢投资就发行本次公募 REITs 不存在为商品住宅或商业地产开发业务变相融资，或者变相规避房地产调控要求的情况；不涉及原始权益人替政府举债，由政府提供担保或由财政资金偿还等新增地方政府隐性债务的情形。

3.8. 宁巢投资的独立性

根据宁巢投资的确认，宁巢投资为开展保障性租赁住房业务的独立法人主体，未开展商品住宅和商业地产开发业务；宁巢投资承诺不以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求。经审阅宁巢投资的公司章程及内部控制制度等文件并经宁巢投资确认，宁巢投资在业务、财务、人员、资产和机构等方面与商品住宅和商业地产开发业务有效隔离，保持相对独立：

(1) 业务独立

宁巢投资系能够独立开展保障性租赁住房基础设施业务的法人主体，就宁巢投资的日常经营事项，宁巢投资根据其公司章程和内部控制制度进行决策。宁巢投资的唯一股东杭州安居集团根据公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利。

(2) 财务独立

根据宁巢投资提供的《杭州市安居宁巢投资有限公司资金支出审批管理制度（修订）》《杭州市安居宁巢投资有限公司资金管理办法》《杭州市安居宁巢投资有限公司全面预算管理制度》《杭州市安居宁巢投资有限公司投资管理办法（修订

版)》《杭州市安居宁巢投资有限公司合同管理办法》等制度,宁巢投资已经建立了财务管理制度,并配备必要的财务人员。宁巢投资已就发行不动产基金所获得的回收资金的使用出具承诺,对回收资金使用及管理的具体流程及事项作出说明,确保财务的独立性。

(3) 人员独立

根据宁巢投资提供的《杭州市安居宁巢投资有限公司系统领导人员兼职管理办法》及说明,宁巢投资聘用相应的高级管理人员并签署劳动合同,保证任职独立性。

(4) 资产独立

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

(5) 机构独立

根据宁巢投资的公司章程及内部控制制度,宁巢投资不设股东会,设董事会、经理,公司章程规定了股东、董事会、经理的职责权限,并根据不同职能设置内部组织架构;宁巢投资制定了“三重一大”决策规则、董事会议事规则、经营班子会议事规则、支部委员会会议事规则、招标采购管理、全面预算管理、资金管理、资金支出审批管理、投资管理、安全生产等内部控制制度。

综上,本所律师认为,宁巢投资是开展保障性租赁住房业务的独立法人主体,未从事商品住宅和商业地产开发业务,在机构、人员、财务、资产和业务等方面与商品住宅和商业地产开发业务主体有效隔离,保持相对独立。

4. 运营管理机构

宁巢运营拟担任不动产项目的运营管理机构,并拟与基金管理人、项目公司签署《运营管理协议》(具体名称以实际签署的协议名称为准)。

4.1. 宁巢运营的主体资格

根据宁巢运营目前持有的《营业执照》、现行有效的公司章程和国家企业信用信息公示系统公示信息，宁巢运营的基本情况如下：

公司名称	杭州宁巢公寓运营管理有限公司	
统一社会信用代码	91330101MA2B2FFE29	
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	
住所	浙江省杭州市万松岭路81号万松书院1号楼103室	
法定代表人	陆艳	
注册资本	1,000万元人民币	
经营范围	许可项目：食品销售（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：食品互联网销售（仅销售预包装食品）；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；房地产经纪；物业管理；酒店管理；停车场服务；日用百货销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）（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）。以下限分支机构经营：许可项目：住宿服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。	
股东信息	杭州市安居宁巢投资有限公司	持股比例 100%
成立日期	2018-05-02	
经营期限	2018-05-02 至 无固定期限	

经核查宁巢运营的《营业执照》和公司章程等材料，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>），截至网络核查日，宁巢运营系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

4.2. 公司治理与持续经营能力

根据宁巢运营的确认、宁巢运营提供的《公司章程》、内部控制制度、近三年度审计报告等材料，宁巢运营已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理结构健全，财务状况良好；经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至网络核查日，宁巢运营的公司登记状态为“存续”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单（黑名单），不存在营业期限届满、股东决议解散、因合并或者分立而解散、不能清偿到期债务被宣告破产、违反法律、法规被依法责令关闭等需要终止或严重影响公司持续经营能力的情形，符合《审核关注事项》第八条第（一）项和《基础设施基金指引》第四十条第一款第（三）项的规定。

4.3. 违法违规、失信情况核查

根据宁巢运营的确认，并经本所律师在中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家金融监督管理总局网站（<https://www.cbirc.gov.cn/>）、国家外汇管理局网站（<http://www.safe.gov.cn/>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn>）、应急管理部网站（<http://www.mem.gov.cn/>）、自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、国家税务总局网站（<https://www.chinatax.gov.cn>）、国家税务总局浙江省税务局（<https://zhejiang.chinatax.gov.cn>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）、“信用中国”平台（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn>）、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（<http://zxgk.court.gov.cn/>）进行的检索，截至网络核查日，于前述公开渠道，宁巢运营最近三年不存在重大违法违规记录，最近一年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，符合《审核关注事项》第八条第（二）、（三）项的规定。

4.4. 运营管理经验及人员配备情况

根据宁巢运营的说明并经本所律师核查，宁巢运营自 2018 年 5 月开始开展租赁住房运营管理业务，具备丰富的项目运营管理经验，截至 2025 年 12 月 31 日，宁巢运营公司在运营的项目有 21 个，分布在杭州市各区；宁巢运营已配备充足的具有基础设施项目运营经验的相关专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 人，符合《基础设施基金指引》第四十条第一款第（二）项的规定。

4.5. 备案情况

根据宁巢运营确认，宁巢运营将根据《基础设施基金指引》《证券投资基金法》的规定在中国证监会完成备案。宁巢运营在中国证监会完成备案后即符合《基础设施基金指引》第四十条第一款、《证券投资基金法》第九十七条的规定。

综上所述，本所律师认为，待宁巢运营在中国证监会完成担任运营管理机构备案后，宁巢运营将具备《证券投资基金法》《基础设施基金指引》等法律法规规定的担任本基金运营管理机构主体资格和相应资质。

5. 其他主要参与机构

根据《基金合同》《招募说明书》，不动产基金的其他主要参与机构包括：（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；（2）担任不动产基金审计机构的华兴会计师事务所（特殊普通合伙）；（3）担任不动产基金财务顾问的中国国际金融股份有限公司；（4）担任不动产基金法律顾问的浙江天册律师事务所。

5.1. 评估机构

戴德梁行为本基金提供资产评估服务。

根据戴德梁行持有的《营业执照》和国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）公示信息，截至网络核查日，戴德梁行系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律规定的应当终止的情形。根据广东省住房和城乡建设厅核发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹 0200022），戴德梁行的房地产估价备案的等级为一级，有效期至 2026 年 10 月 11 日，评估机构已依法获得从事房地产估价的资格。

根据中国证券监督管理委员会网上办事服务平台于 2026 年 1 月 9 日发布的《从事证券服务业务资产评估机构名录（截至 2026 年 1 月 9 日）》，戴德梁行已完成从事证券服务业务资产评估机构备案。

综上，戴德梁行具备作为不动产项目资产评估机构的主体资格和相应资质。

5.2. 会计师事务所

华兴会所为本基金提供会计、审计服务。

根据华兴会所持有的《营业执照》和国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）公示信息，截至网络核查日，华兴会所系合法设立且有效存续的特殊普通合伙企业，不存在《合伙企业法》等中国法律规定的应当终止的情形。根据福建省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：35010001），华兴会所取得了执行注册会计师法定业务的资格。

根据中国证券监督管理委员会网上办事服务平台于 2026 年 1 月 9 日发布的《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）》，华兴会所已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

综上，华兴会所具备作为不动产项目会计师事务所的主体资格和相应资质。

5.3. 财务顾问

中金公司担任本基金的财务顾问。

根据中金公司持有的《营业执照》和国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）公示信息，截至网络核查日，中金公司系合法设立且有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》等中国法律规定的应当终止的情形。根据中金公司持有的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059670），中金公司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。

综上，中金公司符合《基础设施基金指引》第十条第二款规定的要求，具备作为不动产项目财务顾问的主体资格和相应资质。

5.4. 法律顾问

本所为本基金提供法律服务。

根据浙江省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31330000470140075E），本所为符合《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。

根据中国证券监督管理委员会网上办事服务平台于2026年3月20日发布的《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）》，本所已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

综上，本所具备为不动产项目提供法律服务的主体资格和相应资质。

综上所述，本基金的评估机构、会计师事务所、财务顾问、法律顾问均具备作为本基金参与机构的主体资格和相应资质。

6. 资产支持专项计划设立的参与机构

6.1. 计划管理人

根据《基金合同》，不动产基金80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，不动产基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利，该专项计划管理人为中金公司。

中金公司的基本情况参见本法律意见书第5.3部分“财务顾问”的内容。

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，计划管理人中金公司持有基金管理人中金基金100%股权；本基金的基金管理人与计划管理人存在股权上的控制关系，且《基金合同》已就相关重大关联交易决策程序进行安排，符合《基础设施基金指引》第二十五条的规定。

6.2. 计划托管人

根据《基金合同》，计划托管人为杭州银行。

杭州银行的基本情况参见本法律意见书第2部分“基金托管人”的内容。

杭州银行同时担任本基金的基金托管人和资产支持专项计划的计划托管人，符

合《基础设施基金指引》第六条第二款的规定。

7. 关于本基金募集的条件

7.1. 投资方向

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金投资资产支持专项计划前的基金财产以及投资资产支持专项计划后的剩余基金财产、获得资产支持专项计划收益分配资金、出售不动产项目获得的资金等，将主要投资于利率债、AAA 级的信用债及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。

根据《招募说明书》，不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，不动产基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。不动产基金以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。

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

7.2. 基金运作方式

根据《基金合同》，本基金的运作方式为契约型、封闭式；自基金合同生效之日起【63】年为基金的存续期，如基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则基金终止运作进入清算；基金在《基金合同》存续期内采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购、赎回。

综上，本基金具备明确的基金运作方式，符合《运作管理办法》第七条第（二）项和《基础设施基金指引》第二十七条的规定。

7.3. 基金类别和品种

根据《基金合同》，本基金的类别为不动产投资信托基金，符合中国证监会关于基金品种的规定，符合《运作管理办法》第七条第（三）项的规定。

7.4. 相关法律文件的合法合规性

7.4.1. 《基金合同》

经核查《基金合同》，本所律师认为，《基金合同》按照《基础设施基金指引》《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号—〈基金合同的内容与格式〉》等规定编制，不违反法律、行政法规的强制性规定。《基金合同》经基金管理人、基金托管人双方加盖公章或经授权的公司专用章以及双方法定代表人或授权代表签字并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后生效后，将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

7.4.2. 《托管协议》

经核查《托管协议》，本所律师认为，《托管协议》按照《基础设施基金指引》《证券投资基金信息披露内容与格式准则第7号〈托管协议的内容与格式〉》等规定编制，不违反法律、行政法规的强制性规定。《托管协议》生效后将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

7.4.3. 《招募说明书》

经核查《招募说明书》，本所律师认为，《招募说明书》按照《基础设施基金指引》《证券投资基金信息披露内容与格式准则第5号—〈招募说明书的内容与格式〉》等规定编制，不违反法律、行政法规的强制性规定。

《招募说明书》已经在重要提示中作出以下说明：“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。”《招募说明书》语言简明、易懂、实用，符合投资者的理解能力，真实、准确、完整地披露了投资者做出投资决策所需的重要信息，符合《运作管理办法》第七条第（六）项和《基

基础设施基金指引》第十五条的规定。

7.4.4. 《运营管理协议》

根据《招募说明书》，宁巢运营拟担任不动产项目的运营管理机构，并拟与基金管理人、项目公司签署《运营管理协议》（具体名称以实际签署的协议名称为准）。

经核查《运营管理协议》，本所律师认为，《运营管理协议》不违反《基础设施基金指引》的强制性规定。《运营管理协议》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。

综上所述，《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理协议》等法律文件草案的内容与格式符合法律、行政法规和中国证监会、深交所的有关规定，符合《运作管理办法》第七条第（四）项的规定。

7.5. 基金名称

本基金名称为“中金杭州安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”，基金名称表明了基金的类别和投资特征，基金名称中不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容，符合《运作管理办法》第七条第（五）项的规定。

7.6. 投资者适当性安排

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司投资者适当性管理办法》以及中金基金的确认，并经审阅《基金合同》，本基金具有符合本基金特征的投资者适当性管理制度，设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，有清晰的风险警示内容，符合《运作管理办法》第七条第（七）项的规定。

7.7. 基金管理制度

根据中金基金的说明并经本所律师核查，本基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形，符合《运作管理办法》第七条第（八）项的规定。

7.8. 基金管理人申请募集基金的授权

根据中金基金的确认和说明及中金基金提供的业务管理委员会《关于中金杭州安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金向证监会及交易所提交申报文件的决议》，中金基金已就本基金的募集注册履行了必要的内部授权和批准程序。

7.9. 基金的信息披露

经审查，《基金合同》第二十一部分以及《招募说明书》第五部分明确约定了本基金的信息披露，根据《基金合同》，基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的媒介披露，并保证基金投资者能够按照基金合同约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。该等约定符合《证券投资基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》的相关规定。

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

8. 不动产项目

8.1. 不动产项目基本情况

本次不动产项目的底层资产为明石公寓项目地上资产（包括租赁住房及配套商业）。

本基金不动产项目资产系由租赁房公司重组划转至明石公司。明石公寓项目地上资产的原持有人为租赁房公司，原不动产证编号为“浙（2022）杭州市不动产权第 0193124 号”。根据宁巢投资拟定的重组方案及杭州市规资局出具的《关于明石公寓项目申请发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，杭州安居集团、租赁房公司、明石公司签署了《关于明石公寓项目地上资产之资产划转及债务重组协议》，由租

赁房公司以 2023 年 12 月 31 日为基准日将其持有的明石公寓项目地上资产及与其相关联的资产和债权、债务、相关劳动力一并划转至明石公司，明石公司按照 2023 年 12 月 31 日明石公寓项目地上资产及与其相关联的资产及债权、债务经审计的账面净值 120,261,200.04 元向租赁房公司支付划转对价。

杭州安居集团、租赁房公司、明石公司签署了《杭州市租赁房屋开发有限公司、杭州安居明石住房租赁有限公司与杭州市安居集团有限公司关于明石公寓项目地上资产之资产划转及债务重组协议之补充协议》，明确资产划转范围为明石公寓项目地上资产（包括租赁住房及配套商业），具体如下：浙(2022)杭州市不动产第 0193124 号的《不动产权证书》证载单独所有的房屋建筑物及分摊土地使用权、宗地内未作分摊的土地使用权；其他应一并转移的权利（即证载权利人对该项目宗地范围内其他房屋建筑物及土地使用权所享有的共有权，但不包括该项目宗地范围内社区用房、养老用房及其他应当移交的房屋建筑物的所有权、前述房屋建筑物分摊的土地使用权）。

2024 年 8 月 7 日，底层资产由租赁房公司变更登记至明石公司名下，明石公司已就底层资产办理完毕《不动产权证书》，证书编号为“浙（2024）杭州市不动产权第 0484330 号”。明石公寓项目位于浙江省杭州市上城区笕桥街道同德路 206 号，总建筑面积 87,535.54 平方米，总计 1,469 套保障性租赁住房房源。

8.2. 不动产项目的项目属性

根据宁巢明石公寓不动产证及相关建设文件记载，宁巢明石公寓属于人才专项租赁住宅。

根据 2021 年 11 月 25 日实施的《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（杭政办函〔2021〕54 号），经项目所在地的区政府联合审查并验收通过的蓝领公寓项目、市属或区属国有企业筹建的人才专项租赁住房项目，以及现有权属清晰且可收储利用的存量房源项目，可直接转化为保障性租赁住房。

明石公寓项目于 2022 年 1 月 27 日取得杭州市上城区人民政府向其原持有人租赁房公司和运营管理机构宁巢运营核发的《杭州市保障性租赁住房项目认定书》（编号：33010520220001），认定明石公寓项目为保障性租赁住房。明石公寓项目由租

赁房公司变更登记至明石公司后，于 2024 年 8 月 15 日取得杭州市上城区住房保障暨保障性租赁住房工作领导小组向明石公司核发的《保障性租赁住房项目认定书》（编号：330102202201101），认定宁巢明石公寓为保障性租赁住房。

2024 年 8 月 23 日，杭州市上城区住房保障暨保障性租赁住房工作领导小组办公室出具《关于明石公寓保障性租赁住房项目认定相关事项的复函》，认定明石公寓保障性租赁住房项目建筑面积为 87,535.54 平方米。

8.3. 不动产项目的资产范围

8.3.1. 资产范围

截至本法律意见书出具之日，宁巢投资持有明石公司 100% 股权，明石公司依法完全直接持有不动产项目所有权，宁巢投资依法合规间接拥有不动产项目所有权。

根据编号为“浙（2024）杭州市不动产权第 0484330 号”的《不动产权证书》，明石公寓项目权利人为明石公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/人才专项租赁住房，用途为城镇住宅用地/住宅，证载土地使用权面积（分摊土地面积）为 10,669.5 m²，证载房屋建筑面积为 87,535.54 m²，其中，住宅面积为 82,164.41 m²，对应国有建设用地使用权使用期限为 2018 年 5 月 22 日起至 2088 年 5 月 21 日止；配套公建建筑面积 5,371.13 m²，土地用途为商服用地，使用期限至 2058 年 5 月 21 日止。另有附记载明，宗地内未作分摊的土地使用权¹属全体业主共用。

根据杭州市规资局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》及《关于市安居集团开展基础设施 REITs 申报发行相关事项的复函》，明石公司作为不动产项目的权利人，享有权证号为浙（2022）杭州市不动产权第 0193128、0193129、0193130、0193131 号的不动产对应房屋建筑物及相应分摊土地面积的共有权利，具体包括：1）物业经营用房，对应权证号为 0193131 和 0193128，建筑面积分别为 48.41 m² 和 332.22 m²，合计房屋建面共计 380.63 m²；分摊土地使用权面积分别为 5.5 m² 和 37.7 m²，合计分摊土地使用权面积 43.2 m²；2）物业办公用房，对应权证号为 0193129 和

¹ 根据测绘成果以及杭州市规资局出具的《关于市安居集团开展基础设施 REITs 申报发行相关事项的复函》，宗地面积 39086m²，已确权土地使用权分摊面积 10839.4m²；暂未确权土地使用权分摊面积 48.6m²；宗地内未作分摊土地使用权面积 28198m²。

0193130，建筑面积分别为 175.59 m²和 128.85 m²，合计房屋建面共计 304.44 m²；分摊土地使用权面积分别为 19.9 m²和 16.0 m²，合计分摊土地使用权面积 35.9 m²。

除明石公司外，明石公司项目宗地范围内还有其他业主持有地上部分资产产权，具体情况及相关安排如下：

根据《杭州市居住区配套设施建设管理条例》的相关规定，租赁房公司、杭州市上城区人民政府笕桥街道办事处（下称“笕桥街道办事处”）于 2021 年 8 月签订了社区配套用房移交协议，明确明石公寓项目所建设的社区用房和养老用房产权归所在地街道，使用权归所在地社区。为进一步明确明石公寓项目宗地范围内房屋建筑物的相关产权事宜，租赁房公司、笕桥街道办事处、明石公司签署了《关于明石公寓项目相关事宜的协议》，明确明石公寓项目地上资产中除社区用房和养老用房不动产权之外的属于业主的相关权利，均划转给明石公司。同时，租赁房公司、明石公司明确，社区用房和养老用房的不动产权的所有权人及使用权人可以为占有、使用、管理、维护社区养老用房之目的，使用明石公寓项目中的公共设施及公共场所，明石公司将其提供合理的便利及协助。根据上述协议，明石公司取得明石公寓项目地上资产中除社区用房和养老用房不动产权之外的属于业主的相关权利。截至本法律意见书出具之日，明石公寓项目上述养老用房、社区用房所有权已从租赁房公司转移登记至笕桥街道办事处，笕桥街道办事处已就上述养老用房、社区用房分别办理了产权证号为“浙（2025）杭州市不动产权第 0625915 号”和“浙（2025）杭州市不动产权第 0625911 号”的不动产权证书。

综上，不动产项目明石公寓项目的资产范围为：编号为浙（2024）杭州市不动产权第 0484330 号的《不动产权证书》证载单独所有的房屋建筑物所有权及分摊土地使用权、附记载明的宗地内未作分摊的土地使用权，以及因持有该《不动产权证书》所享有的上述其他共有权利。

8.3.2. 资产完整性

根据原始权益人和项目公司的确认，并经核查明石公寓项目持有的《不动产权证书》及项目测绘报告，未纳入不动产项目资产范围的资产情况如下：

（1）社区用房和养老用房

明石公寓项目养老用房（建筑面积 314.17 m²，分摊土地使用权面积 35.7 m²）以及明石公寓项目社区用房（建筑面积 484.62 m²，分摊土地使用权面积 55.1 m²），位于明石公寓 2 幢 1 层。根据《杭州市居住区配套设施建设管理条例》第二十二规定，“社区管理和服务用房的所有权属于街道办事处（乡镇人民政府），开发建设单位建成后应当无偿移交给街道办事处（乡镇人民政府），不得出租、转让或者抵押，由民政部门监督使用。”

根据上述条例，2021 年 8 月 31 日，租赁房公司（作为甲方）与笕桥街道办事处（作为乙方）签署了《杭政储出（2017）69 号地块租赁住房项目社区配套用房移交协议》，已将社区用房和养老用房移交至笕桥街道办事处，截至目前，笕桥街道办事处已就上述养老用房、社区用房分别办理了不动产权证书。

本次不动产项目的底层资产“明石公寓项目”的实际用途为保障性租赁住房，资产范围具体业态包括租赁住房和配套商业，住宅是保障性租赁住房的必需组成部分，社区和养老用房部分仅提供租户以附加价值，租赁住宅等功能并不依赖社区和养老用房。因此，社区和养老用房未纳入底层资产范围不影响底层资产长期稳定运营。

（2）项目宗地内未确权部分

明石公寓宗地内暂未确权部分建筑面积 394.31m²，土地使用权分摊面积 48.6m²，为明石公寓的配套设施，其中包含消控室（69.58 m²，位于 3 幢）、开闭所（182.85 m²，位于 7 幢）、封闭空间（17.58 m²，位于 2 幢、3 幢）、公共厕所（98.24 m²，位于 2 幢）、空调外机（3.96 m²，位于 2 幢、3 幢）、垃圾房（22.1 m²，位于 4 幢）。针对该暂未确权部分，杭州市规资局出具了《关于市安居集团开展基础设施 REITs 申报发行相关事项的复函》，其中明确“宗地内暂未确权部分建筑面积 394.31 m²，土地使用权分摊面积 48.6 m²，其依据为《杭州市居住区配套设施建设管理条例》第二十条规定。”根据《杭州市居住区配套设施建设管理条例》第二十条，“道路、公交、燃气、供水、排水、环卫、电力、通信、有线电视网络等设施，开发建设单位应当在建成后按有关规定移交给相应的市政公用事业等单位维护管理。法律法规另有规定的，从其规定。”基于上述资产未确权，且需按有关规定移交相关市政公用事业等单位维护管理，因此无法纳入底层资产。其中，封闭空间和空调外机客观

上为明石公寓项目单独服务，未纳入底层资产不影响该等配套设施持续为明石公寓项目提供相关功能。其他未确权建筑具体如下：

1) 明石公寓消控室

根据《杭州市居住区配套设施建设管理条例》第二十条规定，“道路、公交、燃气、供水、排水、环卫、电力、通信、有线电视网络等设施，开发建设单位应当在建成后按有关规定移交给相应的市政公用事业等单位维护管理。法律法规另有规定的，从其规定”。经查询现行法律法规，并咨询杭州市不动产登记管理部门，暂未对消控室的移交和确权做出明确规定，目前消控室无明确的移交对象。

根据《建设工程规划许可证》（建字第 330100201800244 号），消控室系配套设施建设内容，属于明石公寓项目的建筑消防设施，故本项目的消控室由宁巢运营委托物业公司实际运营使用。因此，消控室的功能系基于法律法规而确定，其未纳入底层资产不影响消控室持续为明石公寓项目提供消防安全有关的功能。

关于消控室的管理、使用和运营，宁巢运营已承诺如下：

“杭州宁巢公寓运营管理有限公司作为本次 REITs 项目的运营管理机构，不会将消控室挪作他用，将配合并督促物业公司维持与明石公寓项目相关的消防、安全监控功能，上述房屋使用过程中的人工、能源、维修改造等成本，将由杭州宁巢公寓运营管理有限公司承担。”

2) 开闭所、垃圾房、公共厕所

根据明石公寓《建设工程规划许可证》（建字第 330100201800244 号），该开闭所、垃圾房及公共厕所系为该项目的配套设施建设内容，且开闭所、垃圾房和公共厕所均位于明石公寓项目内，项目配有围墙、门禁等安保措施，其使用现状客观上系为明石公寓项目单独服务。因此，开闭所、公共厕所及垃圾房未纳入底层资产不影响该等配套设施持续为明石公寓项目提供相关功能。

根据明石公寓项目《供配电工程资产移交协议》，租赁房公司作为杭政储出（2017）69 号租赁住房项目建设单位，已将明石公寓项目开闭所移交国网浙江省电力有限公司杭州供电公司，移交后由国网浙江省电力有限公司杭州供电公司负责运营并承担相应的运营成本及维护责任与费用。

根据明石公寓项目《公厕移交协议书》，租赁房公司已将明石公寓项目公共厕所移交至杭州市上城区城市管理局，移交后由杭州市上城区城市管理局承担水电、保洁及维修改造等成本。

根据明石公寓项目《环卫设施移交接收确认单》，租赁房公司已将垃圾房移交给杭州上城区城市管理局，根据杭州市同类项目的实操惯例，垃圾房位于小区围墙范围内、供明石公寓项目使用，为提高项目垃圾清运效率、减少运输污染，本项目的垃圾房由物业公司实际日常管理。宁巢运营就垃圾房后续的管理、使用和运营承诺如下：

“杭州宁巢公寓运营管理有限公司作为本次 REITs 项目的运营管理机构，不会将垃圾房挪作他用，将配合并督促物业公司维持与明石公寓项目相关的环卫功能，上述房屋使用过程中的运营成本及维修改造成本，将由杭州宁巢公寓运营管理有限公司承担。”

（3）明石公寓项目地下空间

根据明石公寓项目《杭州市不动产权籍调查报告》所载，明石公寓地下建筑面积 68478.20 平方米。根据杭州安居集团、租赁房公司、明石公司签署的《关于明石公寓项目地上资产之资产划转及债务重组协议》和补充协议，租赁房公司将明石公寓项目地上资产及与其相关联的资产和债权、债务、相关劳动力一并划转至明石公司，明石公寓地下空间系由租赁房公司投资建设，仍归租赁房公司所有。

根据《城市地下空间开发利用管理规定》（建设部令第 108 号）第二十五条的规定，地下工程应本着“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则，允许建设单位对其投资开发建设的地下工程自营或者依法进行转让、租赁。

本次不动产项目的底层资产“明石公寓项目”的实际用途为保障性租赁住房，资产范围具体业态包括租赁住房和配套商业，住宅是保障性租赁住房的必需组成部分，租赁住宅等功能并不依赖地下空间。因此，明石公寓项目地下空间未纳入底层资产范围不影响底层资产长期稳定运营。

基于上述未纳入不动产项目范围的资产为明石公寓的配套设施，与不动产项目入池资产具有可分割性，且其不会因未纳入底层资产范围而导致明石公寓项目无法

独立使用进而影响项目功能完整性。此外，原始权益人已经出具承诺函，承诺本次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底层资产范围。

综上，本次不动产项目已将实现明石公寓资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施纳入资产范围。

8.3.3. 共有、共用资产的相关安排

(1) 物业经营用房和物业办公用房

物业经营用房共计 380.63 m²，位于 3 幢 1 层、2 幢 1 层及 2 层；物业办公用房共计 304.44 m²，位于 3 幢 1 层、1 幢 1 层。权利人为宁巢明石公寓建筑区划内全体业主。具体详见本法律意见书第 8.3.1 部分。

除明石公司外，笕桥街道办事处作为社区用房和养老用房的所有权人，亦为明石公寓的业主。根据租赁房公司、笕桥街道办事处、明石公司签署的《关于明石公寓项目相关事宜的协议》，明确明石公寓项目地上资产中除社区用房和养老用房不动产权之外的属于业主的相关权利，均划转给明石公司。同时，租赁房公司、明石公司明确，社区用房和养老用房的不动产权的所有权人及使用权人可以为占有、使用、管理、维护社区养老用房之目的，使用明石公寓项目中的公共设施及公共场所，明石公司将为其提供合理的便利及协助。

(2) 消控室、开闭所、封闭空间、公共厕所、空调外机、垃圾房等配套设施

消控室、开闭所、封闭空间、公共厕所、空调外机、垃圾房等系明石公寓项目的配套设施，具体情况详见本法律意见书第 8.3.2 条第 (2) 点。根据明石公寓项目目前的业主情况，以及《关于明石公寓项目相关事宜的协议》，明石公司与明石公寓项目其他业主享有以上配套设施的使用权。

8.4. 不动产项目的资产权属和权利限制

根据编号为“浙（2024）杭州市不动产权第 0484330 号”的《不动产权证书》对应的《杭州市不动产登记信息查询记录》显示，宁巢明石公寓目前的权利人为明石公司，共有情况为单独所有，面积为：土地使用权面积 10669.5 平方米，房屋建筑

面积为 87535.54 平方米，《不动产权证书》内房屋建筑具体为：同德路 198 号等，面积 545.04 平方米；同德路 206 号（宁巢明石公寓）1 幢 301 室等，面积 19358.42 平方米；同德路 206 号（宁巢明石公寓）2 幢底商 2、3，面积 618.46 平方米；同德路 206 号（宁巢明石公寓）7 幢底商 1 等，面积 979.98 平方米；同德路 206 号（宁巢明石公寓）4 幢底商 1-3，面积 513.29 平方米；同德路 206 号（宁巢明石公寓）9 幢 201 室等，面积 4880.54 平方米；同德路 196 号等，面积 602.19 平方米；同德路 206 号（宁巢明石公寓）1 幢底商 2-7，面积 1099.22 平方米；同德路 206 号（宁巢明石公寓）8 幢 201 室等，面积 6630.07 平方米；同德路 206 号（宁巢明石公寓）3 幢 201 室等，面积 20734.67 平方米；同德路 206 号（宁巢明石公寓）6 幢 201 室等，面积 5031.45 平方米；同德路 206 号（宁巢明石公寓）4 幢 201 室等，面积 4841.15 平方米；同德路 206 号（宁巢明石公寓）2 幢 301 室等，面积 12638.16 平方米；同德路 206 号（宁巢明石公寓）10 幢 201 室，面积 1012.95 平方米；同德路 206 号（宁巢明石公寓）7 幢 201 室等，面积 4691.55 平方米；同德路 206 号（宁巢明石公寓）5 幢 201 室等，面积 3358.4 平方米。另有附记载明，宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。

综上，经本所律师核查明石公寓项目的《不动产权证书》等资料，并根据本所律师于 2026 年 1 月 26 日至杭州市规资局就明石公寓项目浙（2024）杭州市不动产权第 0484330 号不动产查询的《杭州市不动产登记信息查询记录》以及于 2026 年 1 月 26 日至杭州市规资局就明石公寓项目物业办公用房以及物业经营用房查询的《杭州市不动产登记信息查询记录》，本所律师认为，截至前述查询日期，明石公司持有的明石公寓项目项下编号为“浙（2024）杭州市不动产权第 0484330 号”《不动产权证书》房屋所有权及其占用范围内的土地使用权及其享有的共有权利真实、合法、有效，系明石公司的合法财产。

根据宁巢投资、租赁房公司和明石公司的确认，并经本所律师查询动产融资统一登记公示系统，截至网络核查日，明石公寓项目的租金收益不存在质押等第三方权利负担，租赁房公司、明石公司未就租金等相关权益办理应收账款质押登记。

根据本所律师于 2026 年 1 月 26 日至杭州市规资局查询明石公寓项目的不动产登记档案，并经宁巢投资和明石公司出具承诺函，截至前述查询日期，明石公寓项目

之土地使用权和房屋所有权不存在抵押、查封、扣押和冻结等其他权利和权利限制。

8.5. 不动产项目的用地手续

根据杭州市城东新城建设投资有限公司（以下简称“城东公司”）与中华人民共和国浙江省杭州市国土资源局于2017年11月3日签署的《杭州市国有建设用地使用权出让合同》（编号：3301002017A21113）及补充协议（以下简称“《土地出让合同》”），杭州市国土资源局将宗地编号为杭政储出【2017】69号、坐落于彭埠单元R21-20(2)地块的国有建设用地使用权出让给城东公司²，宗地总面积39,086平方米，用途为住宅（租赁住房）用地。

根据租赁房公司提供的支付凭证，《土地出让合同》项下宗地的出让总价款已按照合同约定支付完毕；杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）已向租赁房公司核发《建设用地规划许可证》（编号：地字第330100201700280号）；租赁房公司已就不动产项目对应的国有建设用地使用权取得《不动产权证书》（编号：浙（2018）杭州市不动产权第0182261号）。

综上，本所律师认为，不动产项目已经履行了相应用地手续。

8.6. 不动产项目的实际用途与其规划用途、权证所载用途相符

根据明石公寓项目《土地出让合同》，其宗地用途为“住宅（租赁住房）用地”；明石公寓项目的《建设用地规划许可证》记载项目名称为“杭政储出[2017]69号租赁住房项目”；明石公寓项目的《建设工程规划许可证》记载项目名称为“杭政储出[2017]69号租赁住房项目”；根据明石公寓项目的《不动产权证书》等资料，明石公寓项目权利性质为“出让/人才专项租赁住房”，用途为“城镇住宅用地/住宅（总建筑面积为87535.54平方米，其中住宅面积82164.41平方米，另有配套公建建筑面积5371.13平方米，房屋用途为非住宅，房属性质为其他，土地用途为商服用地，权利性质为出让，使用期限至2058年5月21日）”。

根据宁巢投资的确认及本所律师核查项目的租赁合同等资料，明石公寓项目的实际用途为人才租赁住房，与项目立项、规划用途及其不动产权证所载用途相符。

² 根据杭州市国土资源局、城东公司、租赁房公司于2017年11月14日签署的《3301002017A21113号〈杭州市国有建设用地使用权出让合同〉补充协议》，杭州市国土资源局同意将《土地出让合同》的受让方由城东公司调整为租赁房公司，同时《出让合同》项下的权利义务由租赁房公司承继。

8.7. 不动产项目的固定资产投资管理手续

明石公寓项目投资管理手续情况如下表：

序号	手续名称		审批/批复时间	审批/批复部门	文件编号
1	审批、核准或备案	项目建议书批复	1、根据《杭州市人民政府办公厅转发市发改委关于杭州市企业投资项目备案管理暂行办法的通知》（2006.4.13）的规定： 一、凡国家《政府核准的投资项目目录》以外、不使用政府性资金建设的企业投资项目，实行备案管理。三、实行备案管理的项目，不再对其项目建议书、可行性研究报告进行审批。 2、根据《国务院办公厅关于加强和规范新开工项目管理的通知》（国办发〔2007〕64号）的规定，实行备案制的企业投资项目，项目单位必须首先向发展改革等备案管理部门办理备案手续，备案后，分别向城乡规划、国土资源和环境保护部门申请办理规划选址、用地和环评审批手续。		
		可行性研究报告批复	本项目为国家《政府核准的投资项目目录》（2016年本）和《浙江省企业投资项目核准目录》（2017年本）以外的项目、非政府投资项目，为实行备案制的企业投资项目，因此无需项目建议书批复、可行性研究报告批复。		
		初步设计批复	2018年4月26日	杭州市城乡建设委员会、杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）	杭建设审〔2018〕8号、杭规发〔2018〕8号
		企业投资项目备案（2004年以后）	2017年11月16日	杭州市发展改革委员会	2017-330104-47-03-073896-000
2	规划	建设项目选址意见书	根据《城乡规划法》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。” 本项目为出让用地，无需选址意见书。		
		建设用地规划许可证	2017年12月4日	杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）	地字第 330100201700280号
		建设工程规划许可证	2018年7月17日	杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）	建字第 330100201800244号
3	用地	用地预审意见	2017年9月6日	杭州市国土资源局	杭土资预【2017】226号 ³

³ 根据《浙江省建设项目用地预审管理办法（试行）》的通知（浙土资发〔2005〕30号）第六条第三款，需以招标、拍卖、挂牌方式出让的建设用地，在招标、拍卖、挂牌出让前可以由当地市、县人民政府土地储备机构提出预审申请。

根据《浙江省国土资源厅关于加强建设项目用地预审管理的通知》（浙土资发〔2017〕25号），不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已合法批准建设用地进行建设的项目，可不进行建设项目用地预审。

本项目用地系建设单位受让已经预审过的建设用地，不涉及新增，在杭州市钱江新城投资集团有限公司、杭州市土地储备中心已获得用地预审意见，建设单位无需就项目土地再次获取预审意见。

序号	手续名称		审批/批复时间	审批/批复部门	文件编号	
		建设用地批准书 (2019年9月以前)	2018年1月3日	杭州市人民政府	杭国土(江)字(2018)001号	
		建设项目土地使用权证(或不动产权证)	2018年6月21日	杭州市国土资源局	浙(2018)杭州市不动产权第0182261号	
4	节能审查	节能审查意见书	2018年1月12日	杭州市城乡建设委员会	浙建节3301000100201700036	
5	环境影响评价	环境影响评价(报告书、报告表和登记表)批复	2018年2月12日	杭州市环境保护局	杭环江评批(2018)5号	
6	施工许可	施工许可证	2018年8月9日	杭州市城乡建设委员会	330100201808090101	
7	竣工验收	综合验收	2021年6月29日	杭州市城乡建设委员会	310006202106290201	
		消防验收	2021年6月23日	杭州市城乡建设委员会	杭建消竣备字(2021)第0008号	
		规划验收	2020年12月23日	杭州市规划和自然资源局	浙规核字第33010020200381号	
		环保验收	根据自主验收及公示相关要求,环保专项验收报告已完成网上公示并在全国建设项目竣工环境保护验收信息系统备案			
		节能验收	不适用 ⁴			
8	特定行业投资管理合规手续	保障性租赁住房项目认定书	2022年1月27日初次线下认定,2024年8月15日更新	杭州市上城区住房保障暨保障性租赁住房工作领导小组	330102202201101	

综上,经本所律师核查后认为,明石公寓项目已依法履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收等固定资产投资管理手续,相关项目手续合法合规。

明石公寓项目于2020年12月30日竣工验收,于2021年6月25日竣工备案。根据《竣工环境保护验收报告》所载,明石公寓项目于2021年9月部分投入使用,于2024年4月出具《竣工环境保护验收报告》,于2024年5月向社会公开验收报告。明石公寓项目环保验收超过了《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》规定的

⁴ 根据《浙江省绿色建筑条例(2017修正)》,建设单位组织设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收时,应当对民用建筑围护结构、节能和节水设施设备是否符合施工图设计文件要求和绿色建筑强制性标准进行查验。2021年10月,明石公寓项目进行了节能自主查验,由浙江省建设科技推广中心出具《民用建筑项目竣工能效测评报告》。

验收期限。对上述未验先投相关处罚风险⁵，原始权益人宁巢投资已于 2024 年 9 月 29 日出具《关于明石公寓项目环保验收事项的承诺函》，承诺在明石项目基础设施 REITs 发行或存续期间，若相关有权部门就明石公寓项目环保验收相关事宜作出相关行政处罚，原始权益人宁巢投资将按要求缴纳相关罚款及费用，或补偿项目公司因支付罚金造成的损失，并承担所有相关经济和法律責任。因此，本所律师认为上述情形不会对本次公募 REITs 造成实质性不利影响。

8.8. 不动产项目的投保情况

(1) 财产一切险

根据中国太平洋财产保险股份有限公司浙江分公司出具的《财产一切险保险单》（保险单号：AHAZ05102425QAAA10SO），宁巢运营为明石公寓项目投保了财产一切险，被保险人为项目公司，保险财产地址为杭州市上城区同德路 206 号，保险期间共 365 天，自 2025 年 07 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 06 月 30 日 24:00:00 止，保险期限内总保额为人民币 845,000,000.00 元。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司浙江分公司出具的《批单》（批单号：BHAZ05102426QAAA7MI），自 2026 年 04 月 01 日 00 时 00 分起，前述保单做如下修改：新增固定资产（建筑物、附属设施、机器设备）7,000,000 元，即保险金额增加至人民币 852,000,000.00 元。

(2) 公众责任险

根据中国太平洋财产保险股份有限公司浙江分公司出具的《公众责任险（2020 版）保险单》（保险单号：AHAZ0512DE25QAAA4QU），宁巢运营为明石公寓项目投保了公众责任险，被保险人为项目公司，区域范围为宁巢明石公寓项目（地上部分，杭州市上城区同德路 206 号），保险期间共 365 天，自 2025 年 07 月 01 日

⁵ 根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》第十二条，除需要取得排污许可证的水和大气污染防治设施外，其他环境保护设施的验收期限一般不超过 3 个月；需要对该类环境保护设施进行调试或者整改的，验收期限可以适当延期，但最长不超过 12 个月。验收期限是指自建设项目环境保护设施竣工之日起至建设单位向社会公开验收报告之日止的时间。根据《建设项目环境保护管理条例》第二十三条，需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者验收不合格，建设项目即投入生产或者使用，或者在环境保护设施验收中弄虚作假的，由县级以上环境保护行政主管部门责令限期改正，处 20 万元以上 100 万元以下的罚款……

00:00:00 起至 2026 年 06 月 30 日 24:00:00 止，累计赔偿限额为人民币 3,000,000.00 元。

综上，项目公司就不动产项目享有财产一切险、公众责任险保险单项下的相应保险权益。

8.9. 不动产项目的经营情况

8.9.1. 运营基本情况

根据宁巢投资的确认并经本所律师核查，不动产项目运营三年以上，符合《基础设施基金指引》第八条第（三）项关于基础设施项目运营 3 年以上的要求。

根据原始权益人、租赁房公司及项目公司的确认，并经本所律师查询应急管理部网站（<http://www.mem.gov.cn/>）、生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、国家税务总局网站（<https://www.chinatax.gov.cn>）、国家税务总局浙江省税务局（<https://zhejiang.chinatax.gov.cn>）、住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（<http://zxgk.court.gov.cn/>）和中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>），截至网络核查日，于前述公开渠道，不动产项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

8.9.2. 租赁合同签署情况及特殊条款情况

根据原始权益人和项目公司提供的租赁合同台账，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目在租住房房屋共计 1453 套，在租商铺共计 18 套。本所律师查阅了该 18 套商铺租赁合同，并按照以下原则抽查了 603 份住房租赁合同：

- （1）抽查样本不少于全部在租房屋的 40%；
- （2）抽查样本需覆盖不动产项目中全部楼幢；
- （3）抽查样本需覆盖不动产项目中全部套型/户型；

- (4) 抽查样本需覆盖企业租户和个人租户；
- (5) 抽查样本需覆盖承租人中全部人才类型/享受折扣类型；
- (6) 抽查样本需覆盖房屋面积较大、月租金金额较高的租赁合同。

经以上核查，并经审阅项目公司与宁巢运营公司签署的宁巢明石公寓项目委托运营管理服务协议等材料，自 2024 年 1 月 1 日（含）起，新的住房租赁合同直接由委托方（项目公司）与租户签署；存续的与租赁房公司签署的住房租赁合同到期后，也将由委托方与租户直接签署住房租赁合同。根据项目公司的说明，截至 2025 年 12 月 31 日，尚有 7 份住房租赁合同未完成换签工作，出租人仍为租赁房公司。未完成换签工作的住房租赁合同中，部分合同为三方合同，即由出租方（甲方）、承租方（乙方）及承租方单位（丙方）签署，合同约定“本合同经甲乙丙三方签字或盖章后生效”，经本所律师核查，部分三方合同存在承租方单位（丙方）未签署或盖章的情况。本所已经提示原始权益人和项目公司在住房租赁合同换签工作完成之时，改由承租方和出租方签署的两方合同并完成签署。

经本所律师抽查不动产项目租赁合同，不动产项目使用的租赁合同文本不违反法律、行政法规的强制性规定，不存在对于不动产项目的运营和处置产生重大影响的特殊条款约定。在各方按照租赁合同文本有效签署后，不存在《民法典》规定的致使民事法律行为无效的情形，部分三方合同在签署生效条件上存在的瑕疵将在租赁合同换签至项目公司时解决。

8.9.3. 房屋租赁合同备案情况

根据《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（杭政办函〔2021〕54 号）、《关于印发〈杭州市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）〉的通知》（杭住保办〔2022〕02 号）等文件要求，保障性租赁住房项目认定书、房源、租金价格、租赁合同等信息应通过平台备案，实行一房一码，租住人员信息应按要求填报。

根据原始权益人和宁巢运营公司的确认，并经本所律师于住房租赁市场监管平台（<https://zlqy.hzfc.cn/zlpt/rent/>）进行抽查，截至网络核查日，明石公寓项目在租房屋已在杭州市住房保障和房产管理局指定的平台上完成租赁合同备案。

8.9.4. 租金价格情况

根据《杭州市物价局关于印发〈杭州市区人才租赁住房租金管理暂行办法〉的通知》（杭价服〔2015〕25号）《杭州市住房保障和房产管理局关于做好保障性租赁住房租金管理工作的通知》（杭房局〔2022〕120号）等文件要求，保障性租赁住房项目的同地段同品质市场租赁住房评估租金由运营单位委托第三方房地产估价机构评估确定，实行一套（间）一价；运营单位实际收取的租金不得高于备案租金。

经抽查不动产项目租赁合同、查阅原始权益人和宁巢运营提供的租赁台账、资产评估报告及资产租金市场价值评估明细表（一房一价表）、不动产项目招租公告等材料，明石公寓项目实施一房一价，实际收取的租金不高于备案租金，符合相关规定的要求。

8.9.5. 租金补贴情况

根据2014年10月20日实施的《中共杭州市委员会办公厅、杭州市人民政府办公厅关于印发〈杭州市高层次人才住房保障实施意见〉的通知》（以下简称“《实施意见》”），杭州市高层次人才分类目录为5个层次，分别是：国内外顶尖人才、国家级领军人才、省级领军人才、市级领军人才、高级人才（分别用A、B、C、D、E来指代，其中A、B、C、D为高端人才）；根据杭州市经济和信息化局于2023年3月21日发布的文章《杭州市级f类人才认定条件一览》，杭州市企业紧缺实用人才(市级F类人才)授权有关用人单位自行认定，年度缴纳税收1亿元(含)以上的企业，每年分档给予若干个技术及管理岗位人才名额享受相应待遇。第一档为纳税1亿元(含)-3亿元，每年给予10个名额。第二档为纳税3亿元(含)-5亿元，每年给予15个名额。第三档为纳税5亿元(含)以上，每年给予20个名额。对西部区、县(市)年度缴纳税收2000万元(含)-5000万元、5000万元(含)-1亿元的企业，每年分别给予5个、10个名额的倾斜支持。

根据《实施意见》，根据人才租赁住房建设情况，向各类不同人才提供不同面积的租赁房。B类免租金，C类、D类按评估价的20%支付租金，E类按评估价的40%支付租金。夫妻双方均符合条件的按高的一方享受一次。根据2015年4月15日实施的《杭州市区人才租赁住房租金管理暂行办法》（杭价服〔2015〕25号），在杭州市区(不含萧山区、余杭区、富阳区)范围内，人才租赁住房租金标准实行政府定

价……其中，B类人才免租金，C类、D类人才按市场租金标准的20%支付租金，E类人才按市场租金标准的40%支付租金。

2023年6月1日，租赁房公司和宁巢运营共同向杭州市住房保障和房产管理局上报了《关于<宁巢明石公寓人才专项租赁住房招租方案(2023年6月)>发布的备案申请》，请示：（1）将配租对象从本科放宽至大专及以上学历人才，大专以上学历人才可按市场评估租金的70%承租明石公寓，其社保劳动合同及房产核查要求按照原本科学历人才招租要求执行；（2）对于申领各类租房补贴的人才，允许以保障性租赁住房的租金标准(市场评估租金的90%)承租明石公寓。2023年6月15日，杭州市住房保障和房产管理局出具《复函》，认为该招租方案符合试点要求，原则同意备案。

综合上述，明石公寓租户享受的各类租房补贴系根据杭州市租房补贴政策发放至租户个人的补贴，享受杭州市各类租房补贴的租户以市场评估租金的90%承租明石公寓，未享受租房补贴的租户根据其人才评级享受对应的租金折扣。

8.9.6. 承租人情况

根据《关于印发〈杭州市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）〉的通知》（杭住保办〔2022〕02号），租赁合同签订前（用人单位整体承租的，在入住人入住前），承租人或入住人应提交本人及家庭成员符合承租（入住）条件的资料，运营单位应对承租人或入住人是否符合条件进行审核。

经宁巢运营公司确认，明石公寓项目目前由宁巢运营公司对承租人租赁住房资格进行审查，审查资料包括人才认定证书（如涉及）、学历证明、身份证、户口本（家庭户申请）、劳动合同、社保参保证明、无房证明等，以确认不动产项目项下的承租人符合《关于印发〈杭州市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）〉的通知》对承租人资格的相关规定。

8.9.7. 租赁面积

根据《杭州市人民政府办公厅关于做好杭州市区人才专项租赁住房建设工作的通知》（杭政办函〔2018〕18号），人才专项租赁住房建设项目应科学合理进行套型设计，以中小户型单身公寓为主，严格控制大户型，70平方米建筑面积以下住房套数占项目总套数比例一般不低于80%。

经原始权益人及项目公司说明，明石公寓保障性租赁住房共有 1,469 套，大部分为 40-60 平方米公寓，70 平方米建筑面积以上住房套数 292 套，占项目总套数比例低于 20%，建筑面积符合法律、法规及相关政策的规定。

8.9.8. 现金流情况

经核查，明石公寓项目于 2021 年 9 月投入运营，现已实际运营 3 年以上。

根据华兴会所出具的编号为“华兴专字[2025]23012620022 号”、“华兴专字[2026]26000810013 号”的专项审计报告，2023 至 2025 年度，不动产项目的营业收入分别为 3,484.54 万元、4,481.08 万元、4,910.97 万元。根据以上数据及项目公司的确认，明石公寓项目营业收入稳定提升，已产生持续、稳定的现金流，现金流来源合理分散，基于真实、合法的经营活动产生，且现金流来源主要由市场化租赁产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，投资回报良好，具有持续经营能力、较好增长潜力，符合《基础设施基金指引》第八条第（三）、（四）项的相关要求。

8.9.9. 重要现金流提供方

根据原始权益人及项目公司提供的不动产项目租赁合同、租赁台账、华兴会所出具的专项审计报告等资料，以及项目公司的确认，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的租金收入中，无单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过不动产项目资产同一时期现金流总额 10%的主体，不动产项目不存在重要现金流提供方。

8.10. 基础设施基金成立前不动产项目的借款情况

根据明石公司的确认，除本法律意见书第 9.11 部分“重大合同”之“（1）借款合同”所述借款外，不动产项目不存在正在履行中的对外借款，符合《基础设施基金指引》第二十八条的相关规定。

9. 项目公司的合法合规性

持有不动产项目的项目公司为明石公司。

9.1. 基本信息

根据明石公司目前持有的《营业执照》、现行有效的公司章程和国家企业信用信息公示系统公示信息，明石公司的基本情况如下：

公司名称	杭州安居明石住房租赁有限公司	
统一社会信用代码	91330102MADDL0XB7U	
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	
住所	浙江省杭州市上城区明石公寓同德路 206 号 10 幢 1 楼	
法定代表人	金超	
注册资本	100 万元人民币	
经营范围	一般项目：本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；工程管理服务；物业管理；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）。	
股东信息	杭州市安居宁巢投资有限公司	100%
成立日期	2024-03-22	
经营期限	2024-03-22 至 无固定期限	

经核查明石公司的《营业执照》和公司章程等材料，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>），截至本法律意见书出具之日，明石公司系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

9.2. 历史沿革

明石公司成立于 2024 年 3 月 22 日，登记机关为杭州市上城区市场监督管理局，系由宁巢投资独资设立的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。明石公司注册资本为 100 万元人民币，法定代表人为金超，住所为浙江省杭州市上城区明石公寓同德路 206 号 10 幢 1 楼，经营范围为一般项目：本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；工程管理服务；物业管理；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）。

明石公司成立后，股权结构未发生变化。

9.3. 注册资本实缴情况

根据明石公司提供的缴款凭证、杭州市市场监督管理局出具的工商登记档案并经本所律师核查，明石公司注册资本为 100 万元人民币，明石公司的股东宁巢投资已向其实缴出资 100 万元，明石公司的注册资本已全部实缴。

9.4. 股权质押

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息及明石公司提供的杭州市市场监督管理局出具的工商登记档案，截至本法律意见书出具之日，明石公司的股东宁巢投资合法、有效地持有明石公司 100% 股权。明石公司的股权不存在质押、查封、冻结等权利限制。

9.5. 公司章程

经本所律师核查明石公司提供的公司章程、备案登记情况，明石公司的章程符合《公司法》等法律法规的规定，并已完成备案登记。

9.6. 公司章程规定的授权情况

经本所律师核查明石公司的章程，明石公司章程规定的股东、董事的职权符合《公司法》的规定。

9.7. 组织机构

根据明石公司提供的公司章程等资料，明石公司不设股东会，公司股东可对《公司法》《公司章程》中规定的职权作出决定；公司不设董事会，设执行董事 1 人，由股东委派产生，对股东负责；公司不设监事会，设监事 1 人，由非职工代表担任，经股东委派产生，对股东负责；公司设经理，由执行董事兼任。

综上，本所律师认为，明石公司的组织机构健全、清晰，符合《公司法》等法律法规的要求。

9.8. 财务会计制度

根据明石公司的说明，明石公司为提级管理，适用宁巢投资的财务管理制度。经本所律师核查宁巢投资提供的《杭州市安居宁巢投资有限公司资金支出审批管理

制度》《杭州市安居宁巢投资有限公司资金管理办法》《杭州市安居宁巢投资有限公司全面预算管理制度》等财务会计制度，本所律师认为，明石公司的财务会计制度和财务管理制度规范。

9.9. 知识产权

根据明石公司的说明，并经本所律师核查国家知识产权局官网、国家知识产权局商标局网站及中国版权保护中心网站，截至网络核查日，明石公司名下无商标、专利权以及著作权。

9.10. 资产独立性

明石公司已就不动产项目取得编号为“浙（2024）杭州市不动产权第 0484330 号”的不动产权证书，获得了“浙（2024）杭州市不动产权第 0484330 号”《不动产权证书》证载单独所有的房屋建筑物所有权及分摊土地使用权、附记载明的宗地内未作分摊的土地使用权⁶，以及因持有该《不动产权证书》所应当享有的其他共有权利。根据明石公司确认，明石公司不存在资产被控股股东、实际控制人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

9.11. 重大合同

（1）借款合同

根据明石公司与宁巢投资签署的《杭州市安居宁巢投资有限公司资金借款合同》，以及中国人民银行征信中心 2026 年 4 月 10 日出具的明石公司《企业信用报告》并经明石公司说明，截至报告期末，明石公司正在履行的借款债务情况如下：明石公司向宁巢投资借款 591,766,163.91 元，借款用途为流动性资金借款，年利率为 2.8%，借款期限为：（1）借款金额 546,600,000.00 元自 2025 年 3 月 27 日起至 2026 年 3 月 27 日止；（2）借款金额 45,166,163.91 元自 2025 年 4 月 9 日起至 2026 年 4 月 9 日止。根据《杭州市安居宁巢投资有限公司资金借款合同（展期）》的约定，上述借款到期后，继续由宁巢投资出借给明石公司，年利率为 2.8%，借款期限为：（1）

⁶ 根据“浙（2024）杭州市不动产权第 0484330 号”《不动产权证书》附记载明，宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。根据明石项目测绘成果以及杭州市规资局出具的《关于市安居集团开展基础设施 REITs 申报发行相关事项的复函》，宗地内未作分摊土地使用权面积 28198m²。

借款金额 546,600,000.00 元自 2026 年 3 月 27 日起至 2027 年 3 月 27 日止；（2）借款金额 45,166,163.91 元自 2026 年 4 月 9 日起至 2027 年 3 月 27 日止。

（2）担保合同

根据中国人民银行征信中心 2026 年 4 月 10 日出具的《企业信用报告》并经明石公司确认，截至本法律意见书出具之日，明石公司没有正在履行当中的财产抵押、质押等担保合同。

（3）运营管理协议

根据明石公司与宁巢运营公司签署的宁巢明石公寓项目委托运营管理服务协议（编号：MZZL2024091），明石公司委托宁巢运营为宁巢明石公寓项目提供运营管理服务，委托期限为自 2024 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。

根据明石公司与宁巢运营公司签署的宁巢明石公寓项目委托运营管理服务协议（编号：MZZL2026 年 002 号），明石公司委托宁巢运营公司为宁巢明石公寓项目提供运营管理服务，委托期限为自 2026 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。

（4）物业管理

根据宁巢运营公司与杭州钱江新城物业管理有限公司签署的《宁巢明石公寓物业服务合同》，宁巢运营公司委托杭州钱江新城物业管理有限公司为不动产项目提供物业服务，服务期限为自 2025 年 6 月 7 日起至 2026 年 6 月 6 日止。

本所律师审阅了前述重大合同，认为该等重大合同不违反法律、行政法规的强制性规定，不存在《民法典》第一百五十三条规定的致使民事法律行为无效的情形，该等重大合同合法、有效。

9.12. 合法经营

根据明石公司的《营业执照》，明石公司的经营范围为：一般项目：本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；工程管理服务；物业管理；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修（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

经营项目以审批结果为准)。根据本次 REITs 发行方案,明石公司拟作为底层资产的所有权人,从事明石公寓项目的租赁经营业务,该等经营业务符合明石公司营业执照所核准的经营范围。

9.13. 违法违规、失信情况核查

根据明石公司的确认,并经本所律师在中国证监会网站(<http://www.csrc.gov.cn/>)、国家金融监督管理总局网站(<https://www.cbirc.gov.cn/>)、国家外汇管理局网站(<http://www.safe.gov.cn/>)、中国人民银行网站(<http://www.pbc.gov.cn>)、应急管理部网站(<http://www.mem.gov.cn/>)、自然资源部网站(<http://www.mnr.gov.cn/>)、生态环境部网站(<http://www.mee.gov.cn/>)、国家市场监督管理总局网站(<http://www.samr.gov.cn/>)、国家发展和改革委员会网站(<http://www.ndrc.gov.cn/>)、财政部网站(<http://www.mof.gov.cn/index.htm>)、国家税务总局网站(<https://www.chinatax.gov.cn>)、国家税务总局浙江省税务局(<https://zhejiang.chinatax.gov.cn>)、国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn/>)、“信用中国”平台(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、证券期货市场失信记录查询平台(<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、中华人民共和国住房和城乡建设部网站(<http://www.mohurd.gov.cn/>)、中国裁判文书网(<https://wenshu.court.gov.cn>)、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统(<http://zxgk.court.gov.cn/>)进行的检索,截至网络核查日,于前述公开渠道,明石公司不存在重大违法、违规或不诚信行为的记录,不存在明石公司被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。明石公寓项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷,不存在因重大违法违规行而受到行政处罚的情形。

经明石公司承诺并经本所律师核查,明石公司不涉及商品住宅开发业务,不存在以租赁住房等名义,为非租赁住房等房地产开发项目变相融资,或者变相规避房地产调控的行为。

10. 不动产项目转让行为的合法性及有效性

10.1. 项目公司股权转让安排

根据交易安排，项目公司即明石公司的 100% 股权拟转让给基于本次公募 REITs 设立的资产支持专项计划，本次公募 REITs 将通过持有项目公司的股权实现对不动产项目的投资。

10.2. 项目公司股权转让的批准与授权

项目公司 100% 股权直接或间接转让给公募 REITs 已取得的授权与批准情况如下：

10.2.1. 内部审批

（1）原始权益人宁巢投资的内部审批

2024 年 3 月 22 日，宁巢投资作出《关于同意杭州市安居集团有限公司保障性租赁住房基础设施 REITs 申报发行方案的董事会决议》，同意杭州安居集团保障性租赁住房基础设施 REITs 申报发行方案，由宁巢投资作为原始权益人，明石公寓项目地上资产（包括租赁住房及配套商业），以 100% 股权转让的形式，开展基础设施 REITs 申报发行工作。

宁巢投资股东已作出《股东决定书》，同意杭州安居集团保障性租赁住房基础设施 REITs 申报发行方案，由宁巢投资作为原始权益人，明石公寓项目地上资产（包括租赁住房及配套商业），以 100% 股权转让的形式，开展基础设施 REITs 申报发行工作。

（2）原始权益人控股股东杭州安居集团的内部审批

2024 年 1 月 25 日，杭州安居集团作出《关于同意保障性租赁住房基础设施 REITs 申报发行方案的董事会决议》，原则同意杭州安居集团保障性租赁住房基础设施 REITs 申报发行方案，由杭州安居集团作为发起人，宁巢投资作为原始权益人，明石公寓项目地上资产（包括租赁住房及配套商业），以 100% 股权转让的形式，开展基础设施 REITs 申报、发行工作。

杭州安居集团股东已作出《股东决定》，原则同意杭州安居集团保障性租赁住

房基础设施 REITs 申报发行方案，由杭州安居集团作为发起人，宁巢投资作为原始权益人，明石公寓项目地上资产（包括租赁住房及配套商业），以 100%股权转让的形式，开展基础设施 REITs 申报、发行工作。

（3）国有出资人城投集团的内部审批

2023 年 7 月 24 日，城投集团作出 2023 年第 22 次董事会会议决议，同意启动保障性租赁住房 REITs 项目，以杭州安居集团下属符合监管要求的全资子公司作为原始权益人，宁巢明石公寓项目为首发资产，宁巢运营为运营管理机构，申报发行保障性租赁住房 REITs。

2024 年 2 月 22 日，城投集团作出 2024 年第 6 次董事会决议，同意杭州安居集团保障性租赁住房基础设施 REITs 申报发行方案，由杭州安居集团下属全资子公司宁巢投资作为原始权益人，明石公寓项目地上资产（包括租赁住房及配套商业）作为底层资产，以 100%股权转让的形式，开展基础设施 REITs 申报发行工作。同意为实施基础设施 REITs，开展相关重组工作，同意在重组完成后，宁巢投资将项目公司 100%股权以非公开协议转让的形式转让至基础设施 REITs 下设的资产支持专项计划，转让形式及转让价格以国有资产监督管理部门的批复为准。

（4）项目公司的内部审批

明石公司股东已作出《股东决定》，同意杭州安居集团保障性租赁住房基础设施 REITs 申报发行方案，由宁巢投资作为原始权益人，明石公寓项目地上资产（包括租赁住房及配套商业），以 100%股权转让的形式，开展基础设施 REITs 申报、发行工作。同意在重组完成后，由宁巢投资将明石公司 100%股权以非公开协议转让的形式转让至基础设施 REITs 下设的资产支持专项计划，转让形式及转让价格以国有资产监督管理部门的批复为准。

综上所述，本所律师认为，项目公司、原始权益人控股股东杭州安居集团、原始权益人宁巢投资、国有出资人城投集团就项目公司所持股权直接或间接转让给基于公募 REITs 需要设立的特殊目的载体履行了必要的内部决策程序。

10.2.2. 外部审批

1、根据城投集团《系统企业国有资产交易监督管理办法（修订）》（杭城投发

（2020）68号）第九条“产权转让的审批权限”：（三）集团系统企业之间因实施内部重组整合进行非公开协议转让的，该产权转让行为需报集团公司董事会决策批准；（四）除本条第（三）项外的其他非公开协议方式转让产权的，经履行相应决策程序后，报市国资委审批。

2、明石公司的股权系国有产权。根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）的规定，国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。

3、根据《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）的规定，第一，土地使用依法合规。……如项目以协议出让方式取得土地使用权，原土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议；如项目以招拍挂出让或二级市场交易方式取得土地使用权，应说明取得土地使用权的具体方式、出让（转让）方、取得时间及相关前置审批事项。第二，基础设施项目具有可转让性。如相关规定或协议对项目公司名下的土地使用权、项目公司股权、特许经营权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置存在任何限定条件、特殊规定约定的，相关有权部门或协议签署机构应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议，确保项目转让符合相关要求或相关限定具备解除条件。根据《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）的规定，1、对项目公司拥有土地使用权的所有权类项目。如项目以划拨方式取得土地使用权，土地所在地的市（县）人民政府或自然资源行政主管部门应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议；如项目以协议出让方式取得土地使用权，原土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议；如项目以招拍挂出让或二级市场交易方式取得土地使用权，应说明取得土地使用权的具体方式、出让（转让）方、取得时间及相关前置审批事项。

2024年3月6日，杭州市住房保障和房产管理局出具《关于对宁巢明石公寓项目发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，原则同意宁巢明石公寓项目申请发行基础设施 REITs。

2024年5月17日，杭州市规资局出具《关于明石公寓项目申请发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，确认对租赁房公司将明石公寓项目地上资产（包括租赁住房及配套商业）划转至明石公司无异议，对明石公寓项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

2024年5月21日，杭州市国资委以《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会公文处理简复单》（市国资委简复[2024]第 20 号），原则同意杭州安居集团下属全资子公司宁巢投资作为原始权益人，以明石公寓项目地上资产（包括租赁住房及配套商业）为底层资产，申报发行基础设施公募 REITs；同意租赁房公司以 2023 年 12 月 31 日为基准日将持有的明石公寓项目地上资产以及与其相关债权、负债，按照经审计的账面价值划转至明石公司。与上述资产相关的劳动力一并转移；同意宁巢投资将持有的明石公司 100%股权以非公开协议转让的方式转让至基于本次基础设施 REITs 发行而设立的资产支持专项计划，转让价格不低于经备案的资产评估值。宁巢投资及关联方合计持有的基金份额应达到对 REITs 基金实施并表管理。

2024年7月20日，杭州市人民政府办公厅出具《杭州市人民政府公文处理简复单》（府办简复第 B20240799 号），原则同意租赁房公司将明石公寓项目地上资产（包括租赁住房及配套商业）划转至明石公司；原则同意明石公寓项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs。

综上所述，本所律师认为，宁巢投资向基于公募 REITs 需要设立的特殊目的载体转让明石公司 100%股权事项已取得杭州市住房保障和房产管理局、杭州市规资局、杭州市国资委及杭州市人民政府的批复同意，履行了相应的国有资产转让手续。原始权益人根据相关批复开展的股权转让行为合法有效。

10.3. 股权转让协议

根据交易安排，计划管理人拟与宁巢投资签署《股权转让协议》，受让明石公司 100%的股权。

经核查《股权转让协议》草案，本所律师认为，宁巢投资关于基础资产权属转移的意思表示真实，基础资产转让的相关协议合法、有效。在《股权转让协议》生效后，项目公司股权转让行为和程序合法、有效，未违反法律、行政法规的强制性规定，未损害社会公共利益及国家、集体或者第三人利益。

10.4. 项目公司股权转让对价公允性

根据《股权转让协议》，宁巢投资向基础设施资产支持证券转让明石公司 100% 股权之转让对价的计算方式为：（1）当《交割审计报告》所载交割基准日净资产值不低于评估基准日净资产值时，股权转让价款的计算公式为：目标股权转让价款=专项计划可投资金额-交割日应付关联方债务（本息之和）±其他各方协商确认的调整项（如有）（2）当《交割审计报告》所载交割基准日净资产值低于评估基准日净资产值时，股权转让价款的计算公式为：目标股权转让价款=专项计划可投资金额-交割日应付关联方债务（本息之和）-调减金±其他各方协商确认的调整项（如有）。其中，专项计划可投资金额=专项计划募集资金-专项计划预留资金。同时，股权转让价款的支付前提条件之一为目标股权已完成国有资产的评估备案，且目标股权的股权转让价款不低于经国有资产监督管理机构备案的股权评估价值。

经审阅《招募说明书》，《招募说明书》披露了相关不动产项目评估报告的内容；根据《基础设施基金指引》的规定，不动产基金份额认购价格应当通过向网下投资者询价的方式确定，不动产基金募集规模为不动产基金份额认购价格与不动产基金份额总数的乘积。

综上，本所律师认为，不动产基金的询价、定价按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，网下投资者应根据标的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机制的公允性，以不动产基金认购价格为基础调整后的不动产项目转让对价具有公允性。

10.5. 不动产项目及项目公司股权转让不存在限制情形的说明

10.5.1 《土地出让合同》中的相关限制及解除情况

根据明石公寓项目所涉土地《杭州市国有建设用地使用权出让合同》（编号：3301002017A21113）第十八条，“受让人支付全部国有建设用地使用权出让总价款，领取《中华人民共和国不动产权证书》，本合同项下的国有建设用地使用权不得转让。该地块所建房屋作为单一产权进行不动产登记，不得分割登记。受让人因破产清算，企业合并重组或股权转让涉及地块所建房屋产权转让的，须经项目所在区政府（管委会）或上级主管部门审核并报市政府同意后整体转让。转让后，不得改变房屋规划用途，并应继续用于出租”。

根据上述土地出让合同约定，宁巢投资将租赁房公司持有的明石公寓项目资产划转至明石公司，并以转让明石公司 100%股权的形式发行基础设施 REITs，属于土地出让合同第十八条中所约定的“企业合并重组或股权转让涉及地块所建房屋产权转让”的范畴，应当经杭州市规资局审核并报杭州市人民政府同意。

2024 年 5 月 17 日，杭州市规资局出具《关于明石公寓项目申请发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，确认对租赁房公司将明石公寓项目地上资产（包括租赁住房及配套商业）划转至明石公司无异议，对明石公寓项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

2024 年 7 月 20 日，杭州市人民政府办公厅出具《杭州市人民政府公文处理简复单》（府办简复第 B20240799 号），原则同意租赁房公司将明石公寓项目地上资产（包括租赁住房及配套商业）划转至明石公司；原则同意明石公寓项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs。

综上，宁巢投资将租赁房公司持有的明石公寓项目资产划转至明石公司、并以转让明石公司 100%股权的形式发行基础设施 REITs 事项已经杭州市规资局审核，并经杭州市人民政府同意，《土地出让合同》中的相关限制已经解除。

10.5.2 地方性法规中的相关限制及解除情况

根据《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》（浙政办发〔2021〕59 号）第四条第（四）项的规定，保障性租赁住房项目须整体确权，不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房名义违规经营或骗取优惠政策。涉及整体转让的符合条件项目，须经城市政府审核批准，转让后原保障性租赁住房性质和土地用途不变。根据《杭州市加快发

展保障性租赁住房实施方案》（杭政办函〔2021〕54号）的规定，保障性租赁住房项目须整体确权，不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售。根据杭州市住房保障和房产管理局《杭州市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（杭住保办〔2022〕02号）的规定，保障性租赁住房项目不得分割登记，分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售，不得以租代售。

2024年5月17日，杭州市规资局出具《关于明石公寓项目申请发行基础设施REITs相关事项的复函》，确认对租赁房公司将明石公寓项目地上资产（包括租赁住房及配套商业）划转至明石公司无异议，对明石公寓项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。

2024年7月20日，杭州市人民政府办公厅出具《杭州市人民政府公文处理简复单》（府办简复第B20240799号），原则同意租赁房公司将明石公寓项目地上资产（包括租赁住房及配套商业）划转至明石公司；原则同意明石公寓项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs。

2024年8月23日，杭州市上城区住房保障暨保障性租赁住房工作领导小组办公室出具《关于明石公寓保障性租赁住房项目认定相关事项的复函》，认定明石公寓保障性租赁住房项目建筑面积为87,535.54平方米；上述认定面积，不违反浙江省、杭州市关于保障性租赁住房项目须整体确权，不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售的相关规定。

综上，明石公寓项目申请发行基础设施REITs事项已取得杭州市规资局及杭州市人民政府的同意，面积认定不违反地方政府关于整体确权的相关规定，地方性法规中的限制已经解除。

10.5.3 国有资产管理的相关限制及解除情况

根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）的规定，国家出资企业及其子企业通过发行基础设施REITs盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。

2024年5月21日，杭州市国资委以《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会

公文处理简复单》（市国资委简复[2024]第 20 号），同意宁巢投资将持有的明石公司 100%股权以非公开协议转让的方式转让至基于本次基础设施 REITs 发行而设立的资产支持专项计划，转让价格不低于经备案的资产评估值。

综上，国有资产管理的相关限制已经解除。

11. 不动产项目的运营管理安排

11.1. 权利义务约定

经审阅《基金合同》《招募说明书》《运营管理协议》，本所律师认为，基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务约定符合《基础设施基金指引》等法律法规的相关规定。

11.2. 运营管理机构解聘和更换

根据《运营管理协议》，运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：(a) 运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；(b) 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；(c) 运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

除上述约定的情形外，基金管理人解聘运营管理机构的，应当提交基金份额持有人大会投票表决，并经参加大会的本基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过。与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。法律法规、监管部门对上述事项另有规定的，从其规定。

经核查，本所律师认为，运营管理机构的更换安排符合《基础设施基金指引》等法律法规的相关规定。

11.3. 项目公司印鉴证照的保管和使用

根据《运营管理协议》的约定，基金管理人负责办理不动产项目、印章证照、

账册合同、账户管理权限交割等，运营管理机构协助基金管理人办理印章证照、账册合同、账户管理权限交割，并根据业务需要，向基金管理人发起申请借用证照、印章、账册合同的申请。该等有关印鉴、证照保管和使用的约定符合《基础设施基金指引》等法律法规的相关规定。

12. 不动产基金的治理安排

12.1. 不动产基金份额持有人大会

经核查，《基金合同》约定了应当召开基金份额持有人大会的事由以及可由基金管理人和基金托管人协商后决定不需召开基金份额持有人大会的事由；《基金合同》还约定了会议提案人，会议召集人及召集方式，召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式，基金份额持有人出席会议的方式，议事内容与程序，表决，计票，生效与公告等内容。

本所律师认为，《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》《基础设施基金指引》的相关规定。

12.2. 基金管理人的职权

《基金合同》第七部分约定了基金管理人的权利和义务，经核查，本所律师认为，《基金合同》约定的基金管理人的职权符合《证券投资基金法》《基础设施基金指引》的相关规定。

12.3. 基金管理人投资决策机制

根据《基金合同》《招募说明书》，基金管理人内部设立 REITs 投资决策委员会负责对 REITs 重大事项的审批决策，经核查，本所律师认为，《基金合同》约定的基金管理人的投资决策机制符合《基金法》和《基金指引》等的相关规定。

12.4. 项目公司的治理安排

根据《招募说明书》中“REITs 治理架构表”中的安排，项目公司在满足业务实际需求的前提下，总体上应以精简、高效的原则配置人员，不设董事会，设 1 名

董事，公司法定代表人由董事担任；项目公司设法定代表人、董事、监事、财务负责人，均应由基金管理人指定人员担任。

本所律师认为，项目公司拟适用的治理机制以符合《公司法》等法律法规的要求。

13. 关联交易、同业竞争等其他事项

13.1. 项目公司与其关联方的关联交易

根据华兴会所出具的专项审计报告及项目公司提供的相关资料，截至 2025 年 12 月 31 日，报告期内项目公司与原始权益人及其关联方之间的关联交易类型主要包括：接受劳务、租赁业务等。

根据项目公司的说明，截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司仍在履行的主要关联交易合同如下：

序号	关联方	关联交易具体情况
1	宁巢投资	根据《商业类房屋租赁合同》，2024 年 9 月 3 日起，宁巢投资承租商铺（明石公寓 10 号楼，建筑面积为 1,012.95 平方米）用于活动中心使用，租赁期限为 60 个月，租金每整年调整一次，首年租金标准为 1.55 元/天/平方米，每年同比上浮为 2%。
2	宁巢投资	根据明石公司与宁巢投资签署的《杭州市安居宁巢投资有限公司资金借款合同》，明石公司向宁巢投资借款 591,766,163.91 元，借款用途为流动性资金借款，年利率为 2.8%，借款期限为：（1）借款金额 546,600,000.00 元自 2025 年 3 月 27 日起至 2026 年 3 月 27 日止；（2）借款金额 45,166,163.91 元自 2025 年 4 月 9 日起至 2026 年 4 月 9 日止。 根据明石公司与宁巢投资于 2026 年 3 月 23 日签署的《杭州市安居宁巢投资有限公司资金借款合同（展期）》，前述借款期限延长至 2027 年 3 月 27 日。
3	宁巢运营	根据明石公司与宁巢运营签署的宁巢明石公寓项目委托运营管理服务协议，明石公司委托宁巢运营为基础设施项目提供运营管理服务，委托期限为自 2024 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。后经续签协议，明石公司委托宁巢运营为基础设施项目提供运营管理服务，委托期限为自 2026 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，即对前一份协议到期后的续签。

4	城投集团	根据城投集团管理要求，集团体系内控股子公司银行账户资金实行集中统一管理，故明石公司存在资金归集至实际控制人集中管理的情形，相关情况列报在其他应收款科目。
---	------	--

经核查，上述截至报告期末仍在履行的关联交易合同文本中不存在违反法律、行政法规的强制性规定导致合同无效的约定；上述关联交易合同采用市场价格定价，定价方式具有公允性，与市场租金或独立第三方租金不存在较大差异。经核查报告期内关联交易合同并根据项目公司的确认，项目公司报告期内关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，该等关联交易合同符合《民法典》《公司法》等法律、法规的规定及项目公司章程、内部管理制度要求。

13.2. 同业竞争

13.2.1 同业竞争情况

根据《招募说明书》，截至招募说明书出具之日，除不动产项目外，原始权益人控股股东、原始权益人及运营管理机构和/或其实际控制的关联方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）范围内存在持有或运营与不动产项目存在竞争关系的其他同类资产。

13.2.2 关于处理同业竞争的安排

就上述同业竞争可能引发的利益冲突风险，根据《招募说明书》《基金合同》《运营管理协议》以及杭州安居集团、宁巢投资和宁巢运营出具的承诺，本项目拟采取以下措施，以降低上述同业竞争可能引发的与标的不动产项目管理相关的利益冲突：

1、本基金通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目的完全所有权或经营权利，由基金管理人不动产项目进行主动管理，宁巢运营系基于基金管理人的委托，就项目运营事项提供运营管理服务。对于不动产项目的相关重大事项，需要由基金管理人审核同意。

2、根据《运营管理协议》的约定，运营管理机构陈述与保证：为不动产项目服务的现场运营团队独立于宁巢运营内部其他团队，并将确保明石公寓项目的账务与其他保障性租赁住房项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。在宁

巢运营内部公平对待所管理的所有租赁住房项目，不会把明石公寓的租户信息提供给其他租赁住房项目的运营人员，不会引导明石公寓的租户转向其他租赁住房项目；不会且将敦促关联方不得利用运营管理机构的身份或利用该身份获得的信息作出不利于项目公司及不动产资产而有利于其他以自有资金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；将促使构成竞争关系的业务机会按合理和公平的条款优先提供给本基金，不会将本基金已取得的或本应由本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。在运营管理过程中发生的关联交易及时向基金管理人汇报，经基金管理人审批同意后方可执行。

3、原始权益人控股股东杭州安居集团已出具关于避免同业竞争的承诺，内容如下：

在不动产基金的存续期间内，杭州安居集团将根据自身和/或其实际控制的关联方针对租赁住房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，以不低于杭州安居集团自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

在不动产基金的存续期间内，如杭州安居集团自身和/或实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，杭州安居集团将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。特别地，杭州安居集团如发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，杭州安居集团将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方促使该业务机会按合理、公平的条件优先提供给不动产项目。杭州安居集团不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用杭州安居集团的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

为不动产项目服务的运营团队独立于宁巢运营内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他租赁住房项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险；杭州安居集团承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。若其已知悉或获得任何关于招商的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，杭州安居集团承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

杭州安居集团自身和/或其实际控制的关联方将采取措施规范并尽量减少与不动产基金之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，杭州安居集团将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与不动产基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。杭州安居集团保证不通过关联交易非法转移不动产基金的资金、利润，不利用关联交易损害不动产基金及其基金份额持有人的合法权益。

4、原始权益人宁巢投资已出具关于避免同业竞争的承诺，内容如下：

在不动产基金的存续期间内，宁巢投资将根据自身和/或其实际控制的关联方针对租赁住房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，以不低于宁巢投资自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

在不动产基金的存续期间内，如宁巢投资自身和/或其实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，宁巢投资将督促持有和/或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。特别地，宁巢投资如发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，宁巢投资将督促持有和/或运营竞争性项目的关联方促使该业务机会按合理、公平的条件优先提供给不动产项目。宁巢投资不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用宁巢投资的优势

地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

为不动产项目服务的运营团队独立于宁巢运营内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他租赁住房项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险；宁巢投资承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。若其已知悉或获得任何关于招商的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，宁巢投资承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

宁巢投资自身和/或其实际控制的关联方将采取措施规范并尽量减少与不动产基金之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，宁巢投资将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与不动产基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。宁巢投资保证不通过关联交易非法转移不动产基金的资金、利润，不利用关联交易损害不动产基金及其基金份额持有人的合法权益。

5、运营管理机构宁巢运营出具《关于避免同业竞争的承诺函》，内容如下：

在不动产基金的存续期间内，宁巢运营将根据宁巢运营自身和/或其实际控制的关联方针对租赁住房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，以不低于宁巢运营自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

在不动产基金的存续期间内，如宁巢运营自身和/或实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，宁巢运营将督促持有和/或运营竞争性项目的关联方采取充分、适

当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。特别地，宁巢运营承诺如发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，宁巢运营将督促持有和/或运营竞争性项目的关联方促使该业务机会按合理、公平的条件优先提供给不动产项目。宁巢运营不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用宁巢运营的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产项目条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

为不动产项目服务的运营团队独立于宁巢运营内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他租赁住房项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险；宁巢运营承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。若其已知悉或获得任何关于招商的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足不动产项目的招商需求。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，宁巢运营承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

宁巢运营自身和/或其实际控制的关联方将采取措施规范并尽量减少与不动产基金之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，宁巢运营将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与不动产基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

6、根据《招募说明书》，对于所管理的不同的不动产基金，基金管理人原则上聘请不同的运营管理机构或不同的运营管理实施机构负责日常运营，实操过程中的日常运营管理团队不同。各不动产项目的运营管理安排通过运营管理服务协议约定，项目公司的预算由运营管理团队拟定，并经基金管理人审批通过后方可执行，根据法律法规规定及《基金合同》的约定，不同的不动产基金不得相互投资或进行资金拆借。基金管理人将严格落实风险隔离措施，将所管理的不同的不动产基金的基金财产相互隔离，并严格按照相关法律法规以及内部管理制度的规定防范利益冲突。

如未来存在可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，基金管理人 REITs 投委会将讨论决定相关情形的处理方式，制定公平对待不同不动产项目的相关措施，并在定期报告中予以披露，必要情况下还会进行临时披露，接受投资者监督。

7、本基金原始权益人及关联方依法依规认购、持有、出售战略配售份额。战略配售安排使得标的不动产项目运营情况及本基金表现与原始权益人及关联方投资收益密切相关。并且，原始权益人应根据《基础设施基金指引》的要求，配合基金管理人、基金托管人及其他为本基金提供服务的专业机构履行职责。同时，基金份额持有人大会设置了回避表决机制，依据《基金合同》，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。

13.3. 相关主体是否承担政府隐性债务的意见

根据宁巢投资、明石公司、宁巢运营提供的最近一期审计报告及借款合同、《企业信用信息报告》等材料，并根据上述公司的确认及本所律师的核查，截至本法律意见书出具之日，原始权益人宁巢投资、项目公司明石公司、运营管理机构宁巢运营未承担地方政府隐性债务。

14. 结论

综上，本所律师认为：

1、中金基金具备担任不动产基金的基金管理人的主体资格条件和资质；杭州银行具备担任不动产基金的基金托管人的主体资格条件和资质；戴德梁行、华兴会所、中金公司、本所均具备参与不动产基金并提供相关服务条件和资质；宁巢投资具备作为本项目的原始权益人的主体资格；宁巢运营具备担任运营管理机构主体资格。

2、不动产基金所涉及的投资方向、运作方式、基金类别和品种、交易文件、基金名称、投资者适当性安排、基金管理制度、基金管理人申请募集基金的授权符合《证券投资基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》等法律、行政法规和中国证监会规定的关于募集不动产基金的条件。

3、原始权益人合法享有项目公司 100%的股权，项目公司合法持有不动产项目，不动产项目权属清晰，资产范围明确；不动产项目的建设和运营合法合规；不动产项目转让行为合法合规；不动产项目不存在权利限制，满足《基础设施基金指引》关于不动产项目的合规要求。

4、在国家和地方有关法规制度及政策文件，项目审批、核准或备案手续，土地出让合同（或土地租赁协议）、特许经营协议或 PPP 合同及园区入园协议（如有）中，对本次公募 REITs 项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，明石公寓项目均已符合相关要求或具备了解除条件。

5、不动产项目运营管理安排合法合规；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章程要求；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。

6、不动产基金的内部治理安排符合《公司法》《证券投资基金法》《基础设施基金指引》规定的要求。

7、不动产基金的募集尚待中国证监会准予注册。

（以下无正文）

(此页无正文，为编号【TCYJS2026H0581】的《浙江天册律师事务所关于申请募集注册中金杭州安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》签署页)

本法律意见书正本一式伍份，无副本。

本法律意见书出具日为二〇二六年四月二十八日。



负责人：章靖忠

签署：_____

承办律师：刘斌

签署：_____

承办律师：董黎君

签署：_____

承办律师：俞晓瑜

签署：_____