北京市汉坤律师事务所

关于

申请变更注册

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

的

法律意见书

HANKUN
汉坤律师事务所

中国北京市东长安街1号东方广场C1座9层 100738
电话：(86 10) 8525 5500；传真：(86 10) 8525 5511 / 8525 5522
北京 · 上海 · 深圳 · 杭州 · 武汉 · 海口 · 香港 · 新加坡 · 纽约 · 硅谷 · 伦敦
www.hankunlaw.com

目　录

一、　不动产基金的原始权益人 6
二、　不动产基金的基金管理人 9
三、　不动产基金的基金托管人 14
四、　持有本基金份额不低于 20%的第一大基金份额持有人 17
五、　不动产基金的运营管理机构 17
六、　其他主要参与机构的主体资格及相应资质 20
七、　资产支持证券管理人 22
八、　资产支持证券的托管人 23
九、　关于本基金扩募的条件 25
十、　拟购入不动产资产的资产范围和权属 31
十一、　拟购入不动产项目的合法合规性 41
十二、　拟购入不动产项目转让行为的合法性 59
十三、　不动产基金的治理机制 66
十四、　拟购入不动产资产的运营管理安排 66
十五、　关联交易、同业竞争及对外借款事项 67
十六、　不动产基金业务合规性 70
十七、　结论 74

释　义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语在本法律意见书中的含义如下：

简称		全称
不动产基金/本基金	指	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/汇添富基金	指	汇添富基金管理股份有限公司
基金托管人/中国银行	指	中国银行股份有限公司
资产支持证券管理人/汇添富资本	指	汇添富资本管理有限公司
资产支持证券托管人/中国银行上海市分行	指	中国银行股份有限公司上海市分行
原始权益人/地产房屋租赁	指	上海地产房屋租赁有限公司
运营管理机构/城方公司	指	上海城方租赁住房运营管理有限公司
资产支持专项计划/专项计划	指	汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号资产支持专项计划
资产支持证券	指	以专项计划为载体发行的不动产资产支持证券
尚淙实业	指	上海尚淙实业有限公司
尚泊实业	指	上海尚泊实业有限公司
拟购入项目公司	指	尚淙实业和尚泊实业的合称
已持有项目公司	指	上海尚淦实业有限公司和上海华辙实业有限公司的合称
上海地产集团	指	上海地产（集团）有限公司
地产住发	指	上海地产住房发展有限公司
地产租住	指	上海地产租赁住房建设发展有限公司
璟耀项目	指	浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目
璟博项目	指	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目
拟购入不动产资产	指	璟耀项目和璟博项目的合称
已持有不动产资产	指	虹桥项目和江月路项目的合称
拟购入不动产项目	指	本基金根据《基金指引》通过专项计划持有

		的拟购入项目公司、拟购入不动产资产的合称
保障性租赁住房项目	指	璟耀项目 1 号楼、6-8 号楼及璟博项目的合称
市场化租赁住房项目	指	璟耀项目 2、3、4、5 号楼
重要现金流提供方	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间，拟购入不动产资产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%的现金流提供方
评估机构/戴德梁行	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
会计师事务所/立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
本所/汉坤	指	北京市汉坤律师事务所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
上海市市监局	指	上海市市场监督管理局
上海市发改委	指	上海市发展和改革委员会
浦东新区规资局	指	上海市浦东新区规划和自然资源局
拟购入不动产项目转让行为	指	原始权益人向汇添富资本（代表专项计划）转让拟购入项目公司的 100%股权的行为
竞争性项目	指	与拟购入不动产资产存在竞争性关系的项目
报告期	指	2023-2025 年度及 2026 年 1-6 月
《招募说明书》	指	《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 年度第一次扩募并新购入不动产项目招募说明书》
《基金合同》	指	《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》
《托管协议》	指	《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》
《运营管理服务协议》	指	《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》及其

		补充协议
本法律意见书	指	《北京市汉坤律师事务所关于申请变更注册汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
中国法律	指	有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件，仅为出具本法律意见书之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法律
《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》
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《公募基金运作办法》	指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《上交所审核指引（试行）》	指	《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》
《扩募及新购入不动产指引（试行）》	指	《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》
32 号令	指	《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号）
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

北京市汉坤律师事务所
关于申请变更注册
汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的
法律意见书

致：汇添富基金管理股份有限公司

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

受汇添富基金管理股份有限公司（简称“**基金管理人**”或“**汇添富基金**”）的委托，汉坤根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》（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“**《公募基金运作办法》**”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（简称“**《基金指引》**”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（简称“**《上交所审核指引（试行）》**”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》（简称“**《扩募及新购入不动产指引（试行）》**”）等中国法律的规定，出具本《北京市汉坤律师事务所关于申请变更注册汇添富上海地产租赁住房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**”）。

基金管理人拟向中国证券监督管理委员会（简称“**中国证监会**”）申请变更注册汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**本基金**”或“**不动产基金**”），并拟申请进行扩募发售，以扩募发售募集资金购入上海地产房屋租赁有限公司（简称“**地产房屋租赁**”或“**原始权益人**”）下属公司上海尚淙实业有限公司（简称“**尚淙实业**”）100%股权及其持有的浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目（简称“**璟耀项目**”）以及上海尚泊实业有限公司（简称“**尚泊实业**”，与尚淙实业合称“**拟购入项目公司**”）100%股权及其持有的浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目（简称“**璟博项目**”，与璟耀项目合称“**拟购入不动产资产**”，拟购入不动产资产与拟购入项目公司合

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

称“**拟购入不动产项目**”)。上述交易安排合称“**本次扩募**”。

为实施本次扩募，原始权益人拟将其持有的拟购入项目公司 100%股权转让予不动产基金下设的一支资产支持专项计划，由不动产基金取得拟购入不动产项目的全部权益。

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、评估、投资决策等专业事项发表意见。汉坤在本法律意见书中对有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、投资决策等内容的引述，并不意味着汉坤对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。汉坤对于这些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，汉坤依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本基金有关的事实进行了尽职调查，查阅了本所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。汉坤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：在汉坤为出具本法律意见书而进行的调查过程中，基金管理人、原始权益人所提供的文件、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，其均已向汉坤披露，而无任何隐瞒、虚假和疏漏之处；所提供的副本材料或复印件与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，获得合法授权；所有的口头陈述和说明均与事实一致。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，汉坤依赖基金管理人、原始权益人等本基金参与机构、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。本法律意见书仅对相关中国法律问题发表意见，并不对任何中国司法管辖区域之外的法律问题发表意见。

汉坤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、隐瞒的情况，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。

本法律意见书仅供汇添富基金向中国证监会申请变更注册本基金之目的使用，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《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》[2]（简称“**《基金合同》**”）和《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2026年度第一次扩募并新购入不动产项目招募说明书》[3]（简称“**《招募说明书》**”）中的定义具有相同含义。

基于上述，汉坤出具法律意见如下：

一、 不动产基金的原始权益人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的原始权益人为地产房屋租赁。

1.1 地产房屋租赁的主体资格

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局（简称“**自贸区市监局**”）于 2023 年 10 月 20 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310115MAD2HY0X8L）、地产房屋租赁现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统[4]的公示信息，地产房屋租赁的基本信息如下：

名称	上海地产房屋租赁有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 919 室
法定代表人	康凯
注册资本	人民币 30,000 万元
成立日期	2023 年 10 月 20 日
营业期限	2023 年 10 月 20 日至无固定期限

[2] 基金管理人经办人于 2026 年 11 月 4 日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所发出的定稿版《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》。

[3] 基金管理人经办人于 2026 年 11 月 4 日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所发出的定稿版《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 年度第一次扩募并新购入不动产项目招募说明书》。

[4] 网址：www.gsxt.gov.cn，查询日期：2026 年 11 月 1 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 11 月 1 日。

经营范围	一般项目：住房租赁；企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；酒店管理；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业形象策划；市场营销策划；会议及展览服务；项目策划与公关服务；家具安装和维修服务；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查地产房屋租赁的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 11 月 1 日，地产房屋租赁系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（简称“**《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 地产房屋租赁持有的拟购入不动产项目情况

1.2.1 尚淙实业与璟耀项目情况

经核查尚淙实业的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 11 月 1 日，地产房屋租赁持有尚淙实业 100%股权，地产房屋租赁持有的尚淙实业 100%股权不存在质押或被冻结的情形。

根据璟耀项目对应的《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号]，以及璟耀项目的《上海市不动产登记簿》，尚淙实业合法享有璟耀项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

1.2.2 尚泊实业与璟博项目情况

经核查尚泊实业的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 11 月 1 日，地产房屋租赁持有尚泊实业 100%股权，地产房屋租赁持有的尚泊实业 100%股权不存在质押或被冻结的情形。

根据璟博项目对应的《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 030774 号]，以及璟博项目的《上海市不动产登记簿》，尚泊实业合法享有璟博项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

1.3 地产房屋租赁的内部控制制度情况

经核查地产房屋租赁提供的公司章程、公司管理制度等材料，并根据地产房屋租赁出具的《关于上海地产房屋租赁有限公司经营情况的说明》，地产房屋租赁已根据《公司法》和公司章程设置了董事、总经理、财务负责人，并且公司章程规定了股东、董事和总经理的职责权限，并制定了经营管理所需的财务、投资、关联交易等内部制度。

根据地产房屋租赁提供的文件，地产房屋租赁就不动产基金募集资金的使用制定了《上海地产房屋租赁有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》。

1.4 地产房屋租赁的违法违规及失信情况

经本所律师通过中国证监会网站[5]、国家金融监督管理总局网站[6]、国家外汇管理局网站[7]、中国人民银行网站[8]、应急管理部网站[9]、生态环境部网站[10]、国家市场监督管理总局网站[11]、国家发展和改革委员会网站[12]、中华人民共和国财政部（简称“**财政部**”）网站[13]、国家税务总局网站[14]、国家税务总局上海市税务局网站[15]、国家企业信用信息公示系统[16]、“信用中国”平台[17]、证券期货市场失信记录查询平台[18]、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统[19]及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统[20]进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 11 月 1 日，于前述信息渠道，地产房屋租赁最近三年不存在重大违法违规记录；地产房屋租赁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。

1.5 小结

综上，本所认为，地产房屋租赁系依法设立且有效存续的有限责任公司，享有拟购入不动产项目完全所有权，不存在重大权属纠纷或者争议。地产房

---

[5] 网址：www.csrc.gov.cn/，下同。
[6] 网址：https://www.nfra.gov.cn/，下同。
[7] 网址：www.safe.gov.cn/，下同。
[8] 网址：www.pbc.gov.cn/，下同。
[9] 网址：www.mem.gov.cn，下同。
[10] 网址：www.mee.gov.cn，下同。
[11] 网址：www.samr.gov.cn，下同。
[12] 网址：www.ndrc.gov.cn，下同。
[13] 网址：www.mof.gov.cn，下同。
[14] 网址：www.chinatax.gov.cn，下同。
[15] 网址：https://shenzhen.chinatax.gov.cn/，下同。
[16] 网址：www.gsxt.gov.cn，下同。
[17] 网址：www.creditchina.gov.cn，下同。
[18] 网址：https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/，下同。
[19] 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/，下同。
[20] 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/，下同。

屋租赁具备《基金指引》和《上交所审核指引（试行）》第七条规定的担任不动产基金原始权益人的主体资格。

二、 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汇添富基金。

2.1 基金管理人的主体资格

根据上海市市场监督管理局（简称“**上海市市监局**”）于 2025 年 7 月 28 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000771813093L）、汇添富基金现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，汇添富基金的基本情况如下：

名称	汇添富基金管理股份有限公司
类型	其他股份有限公司（非上市）
住所	上海市黄浦区外马路 728 号 9 楼
法定代表人	鲁伟铭
注册资本	人民币 13,272.4224 万元
成立日期	2005 年 2 月 3 日
营业期限	2005 年 2 月 3 日至无固定期限
经营范围	基金募集，基金销售，资产管理，经中国证监会许可的其他业务。（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）

经核查基金管理人的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 11 月 1 日，基金管理人系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

2.2 基金管理人的相关资质

中国证监会于 2005 年 1 月 12 日作出《关于同意汇添富基金管理有限公司开业的批复》（证监基金字[2005]5 号），同意汇添富基金开业。

根据中国证监会于 2025 年 9 月 12 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073872），汇添富基金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。

根据上海市市监局于2025年7月28日核发的《营业执照》，汇添富基金的经营范围包括“基金募集，基金销售，资产管理，经中国证监会许可的其他业务。（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）。”

根据中国证券投资基金业协会网站[21]的公示信息，汇添富基金已被纳入“公募基金管理人名录”。

鉴上，本所认为，汇添富基金系由中国证监会批准设立并具备公开募集证券投资基金管理业务资格、资产管理业务资格的基金管理公司，符合《证券投资基金法》第十二条及《公募基金运作办法》第六条的规定。

2.3 基金变更注册的内部授权、批准及公告程序

根据汇添富基金提供的《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务投资决策委员会议事规则》，汇添富基金设立公募REITs投资决策委员会作为公募REITs业务的最高决策机构，负责公募REITs业务开展过程中的重大事项的决策与管理。

汇添富基金公募REITs投资决策委员会于2026年9月23日作出《汇添富基金管理股份有限公司公募REITs投资决策委员会决议》，同意汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募并新购入不动产项目。

鉴上，本所认为，基金管理人已根据《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务投资决策委员会议事规则》的规定就本次扩募履行了必要的内部授权和批准程序。

汇添富基金于2026年1月15日发布了《汇添富基金管理股份有限公司关于决定汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入不动产项目的公告》并于上海证券交易所网站[22]公开披露了该公告。

2.4 基金管理人的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据汇添富基金提供的组织架构图和《关于部门设置和相关人员任命的通知》（汇添富发字〔2024〕394号），汇添富基金已设置独立的不动产基金投资管理部门。

---

[21] 网址：https://www.amac.org.cn/。

[22] 网址：http://www.sse.com.cn/reits/announcements/。

根据汇添富基金出具的《关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金管理人的相关说明》及汇添富基金向汉坤出具的《承诺及说明函》《询证函复函》，并经核查汇添富基金提供的相关业务人员的身份证明文件、劳动关系证明文件及个人简历，汇添富基金已配备不少于 3 名具有5年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中具备 5 年以上不动产项目运营经验的业务人员不少于 2 名。

汇添富基金出具了《关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金管理人的相关说明》《承诺及说明函》《询证函复函》，承诺汇添富基金具有不动产研究经验，专业研究人员充足；汇添富基金具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，截至《询证函复函》出具之日，汇添富基金同类产品或业务均不存在重大未决风险事项。

鉴上，本所认为，汇添富基金已设置独立的不动产基金投资管理部门，并配备相关业务人员，业务人员数量符合《基金指引》的规定，汇添富基金已说明该等业务人员具备相应不动产项目运营经验或不动产项目投资管理经验。

2.5 公司治理及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

根据汇添富基金的公司章程及《询证函复函》，汇添富基金的公司治理结构如下：汇添富基金设立股东大会、董事会和监事会，并依法行使职权；股东大会是公司的权力机构，董事会和监事会对股东会负责；汇添富基金实行董事会领导下的总经理负责制，设总经理一人，全面主持公司的日常经营管理工作，对董事会负责；汇添富基金设督察长一名，对董事会负责，向董事会和总经理报告工作。

根据《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务投资决策委员会议事规则》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务发售上市工作管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务风险管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务尽职调查工作指引》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露工作管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务运营管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金关联交易管理办法》等制度和流程，汇添富基金已制定不动产基金尽职调查、

运营管理、风险控制、投资管理相关的制度及流程文件。根据汇添富基金出具的《承诺及说明函》，汇添富基金的不动产基金投资管理、项目运营、内部控制风险管理制度和流程健全有效。

汇添富基金出具的《关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金管理人的相关说明》《承诺及说明函》已确认汇添富基金治理结构健全、内控制度完善、人员配备充足、财务状况良好，具有良好的社会声誉，具备丰富的资产管理经验，符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》等相关法律法规关于基金管理人的主体资格要求。

鉴上，本所认为，汇添富基金的公司治理结构健全，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。

2.6 基金管理人的违法违规及失信情况

根据汇添富基金向汉坤出具的《询证函复函》《承诺及说明函》，以及本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索：（1）截至 2026 年 11 月 1 日，于前述信息渠道，汇添富基金最近两年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；汇添富基金在金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录；汇添富基金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；（2）截至 2026 年 11 月 1 日，于前述信息渠道，汇添富基金现任主要负责人员鲁伟铭最近三年未受到中国证监会行政处罚；最近一年未受到证券交易所等自律组织的重大纪律处分或者中国证监会的重大监管措施；（3）截至 2026 年 11 月 1 日，汇添富基金最近一年不存在被采取重大监管措施，不存在因涉嫌重大违法违规正受到有关机关或者行业自律组织调查的情形；不存在擅自改变不动产基金前次募集资金用途未作纠正的情形；最近一年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；最近三年不存在严重损害不动产基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

2.7 基金管理人与原始权益人的关联关系及享有拟购入不动产项目权益的核查情况

2.7.1 基金管理人与原始权益人的关联关系

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

根据基金管理人的说明及其公司章程，基金管理人的股权结构如下：东方证券股份有限公司持有汇添富基金 35.412%股权；上海菁聚金投资管理合伙企业（有限合伙）持有汇添富基金 24.656%股权；东航产融投资管理有限公司持有汇添富基金 19.966%股权；上海上报资产管理有限公司持有汇添富基金 19.966%股权。经本所律师对相关主体的核查，原始权益人与汇添富基金不存在股权控制的情形，亦不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

根据基金管理人提供的《汇添富基金管理股份有限公司关联方名单》（2026 年 7 月 9 日更新），并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查汇添富基金及其关联方的股权结构，并经基金管理人确认，不存在原始权益人因持有基金管理人或其关联方股权从而形成控制关系的情形。此外，根据前述文件并经基金管理人确认，原始权益人的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员不是基金管理人的关联自然人。

根据基金管理人出具的《承诺及说明函》，基金管理人或其关联方与原始权益人不存在关联关系。

2.7.2 基金管理人享有拟购入不动产项目权益的情况

如本法律意见书第十、部分所述，拟购入项目公司直接享有拟购入不动产资产相关权益。经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查拟购入项目公司的股权结构，未发现基金管理人或其关联方因持有拟购入项目公司股权从而形成控制关系的情形。

根据基金管理人出具的《承诺及说明函》，基金管理人或其关联方与拟购入项目公司不存在控制关系，不享有拟购入不动产项目权益。

鉴上，本所认为，基金管理人或其关联方与原始权益人不存在关联关系，未

发现其享有拟购入不动产项目权益的情况，不属于《基金指引》第十条规定的必须聘请财务顾问独立开展尽职调查的情形。

2.8 小结

综上，本所认为，汇添富基金系由中国证监会批准设立的基金管理公司，具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》及《扩募及新购入不动产指引（试行）》规定的担任基金管理人的资格和条件。

三、 不动产基金的基金托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，不动产基金的基金托管人为中国银行股份有限公司（简称“**基金托管人**”或“**中国银行**”）。

3.1 基金托管人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于 2026 年 1 月 19 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911000001000013428）、基金托管人的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金托管人的基本情况如下：

名称	中国银行股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）
住所	北京市西城区复兴门内大街 1 号
法定代表人	葛海蛟
注册资本	人民币 32,221,241.1814 万元
成立日期	1983 年 10 月 31 日
营业期限	1983 年 10 月 31 日至无固定期限
经营范围	许可项目：银行业务。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查基金托管人的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 11 月 1 日，基金托管人系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

3.2 基金托管人的相关资质

中国证监会及中国人民银行于1998年7月3日联合作出《关于核准中国银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]24 号），批准中国银行证券投资基金托管人资格，中国银行可开展证券投资基金托管业务。

根据中国人民银行于2002年3月6日作出的《中国人民银行关于中国银行开办委托资产管理托管业务的批复》（银复〔2002〕56号），中国人民银行同意中国银行开办委托资产管理托管业务。

经查询国家金融监督管理总局网站以及中国银行现持有原中国银行保险监督管理委员会（现国家金融监督管理总局）于2022年2月11日核发的《金融许可证》（机构编码：B0003H111000001），经核准的业务范围为：（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期和长期贷款；（三）办理国内外结算；（四）办理票据承兑与贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理买卖外汇；（十）从事银行卡业务；（十一）提供信用证服务及担保；（十二）代理收付款项及代理保险业务；（十三）提供保管箱服务；（十四）经银保监会批准的其他业务。

鉴上，本所认为，中国银行为依法设立并具有证券投资基金托管业务资格的商业银行，符合《证券投资基金法》第三十二条、《公募基金运作办法》第六条第（一）项关于基金托管人的规定。

3.3 基金托管人的相关人员配备及托管业务经验

根据基金托管人提供的《关于基金托管人基本情况的说明》，截至2026年6月30日，中国银行已成功托管7只公开募集不动产投资信托基金，包括国泰海通临港创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金、国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金、招商基金招商公路高速公路封闭式基础设施证券投资基金、汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。中国银行设立资产托管部，全辖从事托管业务人员超过600人。其中，总行资产托管部人数130余人。大部分员工具有丰富的银行、证券、基金从业经验。中国银行已为开展公开募集不动产投资信托基金托管业务配备了充足的专业人员。

经查，中国银行同时担任已上市的国泰海通临港创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基

金、国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金、招商基金招商公路高速公路封闭式基础设施证券投资基金等基金的基金托管人，具备不动产基金的托管经验。

鉴上，本所认为，基金托管人已为开展不动产基金托管业务配备了相关的专业人员，并已具备不动产基金的托管经验，符合《基金指引》第六条第（三）和第（四）项的规定。

3.4 基金托管人的违法违规及失信情况

根据基金托管人于中国银行网站[23]公开披露的定期报告和临时报告及本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站[24]、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，因相关公司治理、贷款、同业、票据、资产质量、不良资产处置等业务管理不审慎等违法行为，国家金融监督管理总局于 2025 年 10 月 31 日对中国银行及相关责任人员作出行政处罚，对中国银行处以人民币 9,790 万元罚款。根据中国银行于 2026 年 9 月 22 日出具的《关于北京市汉坤律师事务所询证函的复函》，前述行政处罚与其证券投资基金托管业务无关，不影响中国银行作为基金托管人的资质和履职。截至 2026 年 11 月 1 日，于前述信息渠道，中国银行（不含分支机构，下同）最近一年不存在与证券投资基金托管业务有关的重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在因与证券投资基金托管业务相关的违法违规行为、失信行为被监管机构立案调查、司法机关立案侦查或者正处于整改期间的情形；不存在因证券投资基金托管业务方面的违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的记录。

3.5 小结

综上，本所认为，中国银行为具有基金托管资格的商业银行，具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》及《基金指引》规定的担任基金托管人的

---

[23] 网址：https://www.boc.cn/。

[24] 网址：http://beijing.chinatax.gov.cn/。

资格和条件。

四、 持有本基金份额不低于20%的第一大基金份额持有人

根据基金管理人于上海证券交易所网站[25]公开披露的《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2026年中期报告》，截至2026年6月30日，持有本基金份额不低于20%的第一大基金份额持有人为地产房屋租赁，地产房屋租赁持有本基金基金份额比例为34%。

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，并以百度搜索引擎组合输入“上海地产房屋租赁有限公司”“汇添富上海地产租赁住房REIT”等关键词检索，并结合地产房屋租赁出具的《承诺及说明函》，截至2026年11月1日，于前述公开渠道，地产房屋租赁最近一年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形，最近三年不存在严重损害不动产基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

鉴上，地产房屋租赁符合《扩募及新购入不动产指引（试行）》第七条规定的关于持有本基金份额不低于20%的第一大基金份额持有人的要求。

五、 不动产基金的运营管理机构

根据《基金合同》《招募说明书》，基金管理人拟委托上海城方租赁住房运营管理有限公司（简称“**运营管理机构**”或“**城方公司**”）担任《基金指引》第三十九条规定的拟购入不动产资产的运营管理机构，并由运营管理机构与基金管理人、资产支持证券管理人、拟购入项目公司签署《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》及其补充协议（合称“**《运营管理服务协议》**”）。

5.1 城方公司的主体资格

根据自贸区市监局于2026年4月1日核发的《营业执照》（统一社会信用

[25] 网址：https://www.sse.com.cn/reits/announcements/info/，下同。

代码：91310115MA1K413C9J），城方公司现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，城方公司的基本情况如下：

名称	上海城方租赁住房运营管理有限公司
类型	其他有限责任公司
住所	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 13 层 1301 室
法定代表人	李越峰
注册资本	人民币 9,000 万元
成立日期	2018 年 2 月 7 日
营业期限	2018 年 2 月 7 日至 2048 年 2 月 6 日
经营范围	住房租赁经营，物业管理，停车场（库）经营，房地产开发、经营，建筑装饰装修建设工程设计与施工，房地产经纪，房地产咨询，从事网络科技、楼宇智能化科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，市场营销策划，文化艺术交流活动策划，食品销售，餐饮企业管理，家政服务，营养健康咨询服务，合同能源管理，工艺美术品（象牙及其制品除外）、日用品、服饰、花卉苗木的销售，自有设备租赁，会务服务，展览展示服务，健身服务，商务信息咨询，餐饮服务（附设分支机构）。（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）

经核查城方公司的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 11 月 1 日，城方公司系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

5.2 城方公司担任运营管理机构的权限

城方公司已于 2026 年 2 月 27 日召开股东会，股东会作出《上海城方租赁住房运营管理有限公司股东会决议》，同意城方公司作为运营管理机构，为拟购入不动产资产提供相关运营管理服务，履行运营管理职责，签署并适当履行运营管理服务协议。

本所认为，上述《上海城方租赁住房运营管理有限公司股东会决议》合法、有效，城方公司就担任拟购入不动产资产的运营管理机构已获得相应的内

部授权和批准。

5.3 城方公司的运营管理人员配备情况

经核查城方公司提供的相关专业人员的身份证明文件、劳动合同及个人简历并根据城方公司出具的《承诺及说明函》，城方公司为运营管理拟购入不动产资产配备了具有不动产项目运营管理经验的专业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营管理经验的专业人员不少于 2 名。

经本所律师通过“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开渠道检索，并结合城方公司出具的《承诺及说明函》，截至 2026 年 11 月 1 日，于前述信息渠道，城方公司配备的负责拟购入不动产资产运营管理的专业人员不存在因违法违规行为、失信行为被有权部门认定为失信被执行人的情形。

5.4 城方公司的公司治理情况

根据城方公司的公司章程，城方公司设股东会、董事会、总经理，公司章程规定了相应的职责权限；股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，董事会对股东会负责；公司不设监事会、监事；城方公司日常管理经营实行董事会决策下的总经理负责制，设总经理一名，对董事会负责；设党组织并设书记 1 名，其他委员若干。城方公司根据不同职能设置了内部组织架构，制定了经营管理所需的各项内部制度。

鉴上，本所认为，城方公司的公司治理结构健全，符合《公司法》《基金指引》的规定。

5.5 城方公司的持续经营情况

城方公司现持有自贸区市监局核发的有效《营业执照》，城方公司的公司章程规定其经营期限自公司营业执照签发之日起 30 年，经公司股东会决定，经营期限可以延长，因此，城方公司为长期存续的有限公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

鉴上，本所认为，城方公司不存在影响其持续经营的法律障碍。

5.6 城方公司的备案情况

城方公司尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构的备案。

5.7 城方公司的违法违规及失信情况

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 11 月 1 日，于前述信息渠道，城方公司最近三年不存在重大违法违规记录；不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

5.8 小结

综上所述，本所认为，城方公司具备担任拟购入不动产资产的运营管理机构的主体资格及相应权限，符合《上交所审核指引（试行）》第八条规定的担任拟购入不动产资产的运营管理机构的条件。城方公司尚待按照《证券投资基金法》《基金指引》的规定在中国证监会进行担任运营管理机构的备案。

六、 其他主要参与机构的主体资格及相应资质

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）为不动产基金提供资产评估服务的深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（简称“**评估机构**”或“**戴德梁行**”）；（2）为不动产基金出具可供分配金额测算报告、为拟购入项目公司财务报表提供审计服务的立信会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“**会计师事务所**”或“**立信**”）；（3）为不动产基金扩募出具法律意见书和提供法律服务的汉坤。

6.1 评估机构

为不动产基金提供资产评估服务的评估机构为戴德梁行。

根据深圳市市场监督管理局于 2019 年 8 月 15 日向戴德梁行核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300748859253X）、广东省住房和城乡建设厅于 2026 年 8 月 26 日核发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹 0200022），戴德梁行系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形，戴德梁行已依法

获得从事房地产估价的资格。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务资产评估机构名录（截至 2026 年 9 月 30 日）》[26]，戴德梁行已完成从事证券服务业务的备案。

另经核查，于本法律意见书出具日，戴德梁行在不动产基金向中国证监会、上海证券交易所报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或不动产基金业务期间。

综上，戴德梁行具备为不动产基金提供资产评估服务的主体资格及相应资质。

6.2 会计师事务所

为不动产基金出具可供分配金额测算报告、为拟购入项目公司财务报表提供审计服务的会计师事务所为立信。

根据上海市黄浦区市场监督管理局于 2026 年 7 月 3 日向立信核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310101568093764U），上海市财政局于 2018 年 6 月 1 日向立信核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：31000006），立信系有效存续的合伙企业，取得了执行注册会计师法定业务的资格。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至 2026 年 9 月 4 日）》[27]，立信已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

另经核查，于本法律意见书出具日，立信在不动产基金向中国证监会、上海证券交易所报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或不动产基金业务期间。

综上，立信具备为不动产基金出具可供分配金额测算报告、为拟购入项目公司财务报表提供审计服务的主体资格及相应资质。

6.3 律师事务所

就不动产基金扩募出具本法律意见书和提供法律服务的律师事务所为汉坤。

---

[26] 网址：https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7662265/content.shtml。
[27] 网址：https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7656627/content.shtml。

根据北京市司法局于 2022 年 5 月 16 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000769903508A），汉坤为符合《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，具备为不动产基金提供法律服务的资质。

根据中国证监会公布的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表（截至 2026 年 10 月 23 日）》[28]，汉坤已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

另经核查，于本法律意见书出具日，汉坤在不动产基金向中国证监会、上海证券交易所报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或不动产基金业务期间。

综上，汉坤具备为不动产基金提供法律服务的主体资格及相应资质。

七、 资产支持证券管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，不动产基金本次扩募募集资金在扣除相关费用后拟全部投资于汇添富资本管理有限公司（简称“**资产支持证券管理人**”或“**汇添富资本**”）作为资产支持证券管理人设立并管理的汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号资产支持专项计划（简称“**专项计划**”或“**资产支持专项计划**”），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**”）。

7.1 资产支持证券管理人的主体资格

根据上海市虹口区市场监督管理局（简称“**虹口区市监局**”）于 2024 年 11 月 18 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913100000637825648）、汇添富资本现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，汇添富资本的基本情况如下：

名称	汇添富资本管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	上海市虹口区奎照路 441 号底层
法定代表人	张晖

[28] 网址：https://www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c7666380/content.shtml。

注册资本	人民币 20,100 万元
成立日期	2013 年 3 月 28 日
营业期限	2013 年 3 月 28 日至无固定期限
经营范围	特定客户资产管理业务及中国证监会许可的其他业务。（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）

经核查资产支持证券管理人的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 11 月 1 日，资产支持证券管理人系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

7.2 资产支持证券管理人的相关资质

根据汇添富资本的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，汇添富基金系汇添富资本的唯一股东。

根据中国证监会于 2013 年 2 月 28 日印发的《关于核准汇添富基金管理有限公司设立子公司的批复》（证监许可〔2013〕201 号），中国证监会核准汇添富基金设立子公司，子公司名称为汇添富资本管理有限公司，业务范围为特定客户资产管理业务。因此，汇添富资本具备从事证券资产管理业务的资格。

根据中国证监会于 2025 年 6 月 12 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073814），汇添富资本证券期货业务范围为：私募资产管理。

根据虹口区市监局于 2024 年 11 月 18 日核发的《营业执照》，汇添富资本的经营范围包括“特定客户资产管理业务及中国证监会许可的其他业务。（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）。”

鉴上，本所认为，汇添富资本系由中国证监会批准设立并具备特定客户资产管理业务资格的基金管理公司子公司，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》第二条的规定。

八、 资产支持证券的托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，资产支持证券的托管人为中国银行股份有限公司上海市分行（简称“**资产支持证券托管人**”或“**中国银行上海市分**

行”）。

8.1 资产支持证券托管人的主体资格

根据上海市市监局于 2025 年 10 月 28 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000013220454X6）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，中国银行上海市分行的基本情况如下：

名称	中国银行股份有限公司上海市分行
类型	股份有限公司分公司（上市、国有控股）
营业场所	中山东一路 23 号
负责人	陈志能
成立日期	1998 年 10 月 19 日
营业期限	1998 年 10 月 19 日至无固定期限
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、兑付、销售政府债券；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务，外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；外汇票据的承兑和贴现，总行授权的外汇借款；总行授权的外汇担保；结汇、售汇，总行授权的代理发行股票以外的外币有价证券，总行授权的代客外汇买卖；外汇信用卡的发行，代理国外信用卡的发行及付款；资信调查、咨询、见证业务，经中国银行业监督管理委员会批准的业务。（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）

经核查中国银行上海市分行的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 11 月 1 日，中国银行上海市分行系有效存续的股份有限公司分支机构，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。

《中华人民共和国商业银行法》第二十二条规定：“商业银行对其分支机构实行全行统一核算，统一调度资金，分级管理的财务制度。商业银行分支机构不具有法人资格，在总行授权范围内依法开展业务，其民事责任由总行承担。”因此，商业银行分行与总行属于同一法人，基金托管人与资产支持证券托管人为同一人，符合《基金指引》第六条的规定。

8.2 资产支持证券托管人的相应资质和权限

根据中国人民银行于2002年3月6日作出的《中国人民银行关于中国银行开办委托资产管理托管业务的批复》（银复〔2002〕56号），中国人民银行同意中国银行开办委托资产管理托管业务。

根据中国银行于2025年12月22日出具的《中国银行关于发送2026年集团基本授权方案的通知》（中银发〔2025〕806号），中国银行上海市分行具有证券类托管业务开办权、托管业务合同签署权、托管业务新产品管理权。

经查询国家金融监督管理总局网站[29]以及原中国银行保险监督管理委员会上海监管局于2021年9月23日核发的《金融许可证》（机构编码：B0003B231000001），中国银行上海市分行已依法获得许可经营银保监会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

综上所述，本所认为，中国银行上海市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。

九、 关于本基金扩募的条件

9.1 投资方向

经核查《基金合同》《招募说明书》，不动产基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并通过不动产资产支持证券等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。不动产基金将优先投资于以地产房屋租赁或其关联方拥有或推荐的租赁住房不动产项目为投资标的的资产支持专项计划。不动产基金的其余基金资产应当依法投资于不动产资产支持证券，国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据、AAA级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、次级债、可分离交易可转债的纯债部分等）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等），以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

资产支持证券尚待取得上海证券交易所关于资产支持证券挂牌的无异议函。关于资产支持证券涉及的专项计划文件的合法性，专项计划基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况，专项计划基础资产转让行为的合法性及有效性，风险隔离的效果等详见本所出具的《北京市汉坤律师事务所

[29] 网址：https://xkz.nfra.gov.cn/。

关于汇添富资本管理有限公司设立汇添富资本-上海地产租赁住房2号资产支持专项计划的法律意见书》。

根据签署的《汇添富资本-上海地产租赁住房2号资产支持专项计划标准条款》《拟购入项目公司股权转让协议》《拟购入项目公司借款协议》等专项计划文件约定，汇添富资本（代表专项计划）拟自原始权益人受让拟购入项目公司100%股权，并在取得拟购入项目公司100%股权后，向拟购入项目公司提供股东借款及增资款（如有）等。上述交易完成后，不动产基金将通过投资并持有资产支持证券穿透取得拟购入不动产项目的所有权。

鉴上，不动产基金投资方向明确，符合《公募基金运作办法》关于基金投资方向应明确、合法的规定；上述交易完成后，不动产基金将通过投资并持有资产支持证券穿透取得拟购入不动产项目的所有权。

9.2 基金运作方式

经核查《基金合同》《招募说明书》，不动产基金的运作方式为契约型封闭式。在存续期内，本基金不接受申购（扩募基金份额发售不属于申购情形）、赎回。本基金存续期为初始基金合同生效之日起65年。本基金在符合法律法规和上海证券交易所规定的上市条件的情况下，本基金扩募发售的基金份额可申请在上海证券交易所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金终止运作并进入清算期进行资产处置。本基金运作方式符合《公募基金运作办法》关于基金应具有明确运作方式的规定。

9.3 基金类别和品种

经核查《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符合《基金指引》关于基金品种的要求，符合《公募基金运作办法》第七条[30]关于基金品种应符合中国证监会相关规定的条件。

9.4 相关法律文件的合法合规性

9.4.1 《基金合同》

《基金合同》约定的事项主要包括以下内容：前言，释义，基金的基本情况，基金的历史沿革，基金份额的发售，基金份额的上市交易

[30] 《公募基金运作办法》第七条第（三）项：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[…]符合中国证监会关于基金品种的规定。”

和结算，基金合同当事人及权利义务，基金份额持有人大会，基金管理人、基金托管人的更换条件和程序，基金的托管，基金份额的登记，基金的投资，利益冲突及关联交易，新购入不动产项目与基金的扩募，基金的财产，不动产项目运营管理，基金资产估值，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，争议的处理和适用的法律，基金合同的效力，其他事项，基金合同内容摘要。

9.4.2 《托管协议》

《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》（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、原则和解释，基金托管人对基金管理人的业务监督和核查，基金管理人对基金托管人的业务核查，基金财产的保管，指令的发送、确认及执行，交易及清算交收安排，基金资产净值计算和会计核算，基金收益与分配，基金信息披露，基金费用，基金份额持有人名册的保管，基金有关文件和档案的保存，基金托管人和基金管理人的更换，禁止行为，基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算，违约责任，适用法律与争议解决方式，基金托管协议的效力，基金托管协议的签订。

《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》《公募基金运作办法》《基金指引》的规定；《托管协议》拟由基金管理人和基金托管人双方法定代表人或授权代表签章并加盖公章，自《基金合同》生效之日起，《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。

9.4.3 《招募说明书》

《招募说明书》约定的事项主要包括以下内容：绪言，释义，招募说明书概要及风险因素，不动产项目（包括不动产项目概况，不动产项目经营业绩及财务状况分析，原始权益人，运营管理机构，存在重要影响的其他事项），资产评估与现金流测算，治理机制与运营管理安排，不动产基金（包括本次发行参与机构的基本情况，不动产

基金的交易安排，关联交易与利益冲突，基金运作，其他事项）及附件。

《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明：“基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任”。

《招募说明书》按照《基金指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 4 号——招募说明书编制》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》内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》的规定。

9.4.4 《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》约定的事项主要包括以下内容：定义和释义，协议订立的依据、目的和原则，陈述与保证，运营管理机构的聘任和服务要求，运营管理的委托事项，运营管理的协助事项，移交事项，监督、检查及督促，一般性权利与义务，转委托限制和辅助性服务，信息披露，运营服务费及运营支出，运营管理机构的考核，运营管理机构的解聘情形和程序，违约责任，终止，保密，一般规定。

《运营管理服务协议》的主要内容反映了拟购入不动产资产运营管理的基本情况和相关安排，符合《基金指引》的规定。

9.5 基金名称

本基金的名称为汇添富上海地产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。

9.6 投资者适当性管理

根据汇添富基金提供的《汇添富基金管理股份有限公司销售适当性制度》，以及汇添富基金出具的《询证函复函》，上述文件显示汇添富基金具有适用于公募基金产品的投资者适当性管理制度；此外，本基金《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管理的方法。

9.7 相关业务制度

经核查汇添富基金出具的《承诺及说明函》《询证函复函》，本法律意见书第2.5条所列示的业务制度文件体现了汇添富基金已就本基金运营管理、投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统。

9.8 不动产基金的治理情况及运营情况

根据《基金合同》的约定，不动产基金安排不动产基金管理人及资产支持证券管理人共两个层级的管理人，基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责。于本次扩募前，城方公司作为已持有不动产资产的运营管理机构承担不动产项目的运营管理职责。

本基金于2025年3月31日在上海证券交易所上市交易，至基金管理人向中国证监会、上海证券交易所提交基金变更注册申请时，已满6个月。根据公开披露的《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2025年年度报告》及《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金审计报告及财务报表》，不动产基金报告期内[2025年3月21日（基金合同生效日）至2025年12月31日止，下同]已持有不动产资产运营状况良好，现金流稳定，不动产基金最近一期审计报告未被出具否定意见或者无法表示意见。不动产基金经营数据如下：已持有不动产资产截至2025年12月31日的出租率为91.81%，租金收缴率100%，租户结构稳定，经营状况良好。不动产基金报告期内已持有项目公司营业收入为55,064,924.70元，EBITDA为43,851,270.05元。

经本所核查并根据汇添富基金出具的《询证函复函》，不动产基金治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，不存在不动产基金财务状况恶化或影响不动产基金持续运营的情况。

鉴上，本次拟购入不动产资产符合《扩募及新购入不动产指引（试行）》第六条第（二）款、第（三）款、第（四）款规定。

9.9 不动产基金购入拟购入不动产项目的条件

本基金已于2025年3月4日取得中国证监会出具的《关于准予汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》（证监许可〔2025〕393号）；根据《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》《基金合同》，《基金合同》已于2025年3月21日生效，合同期限为自《基金合同》生效日后65年（根据《基金合同》约定延长/缩短存续期间的除外）。本次扩募不涉及基金期限延长等期限变更事项，满足

基金份额上市交易所需的合同期限为五年以上的要求。根据《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》，本基金首次发售募集期间净认购金额为 1,362,000,002.42 元人民币。本次扩募后基金的募集金额将进一步增加，满足基金份额上市交易所需的基金募集金额不低于二亿元人民币的要求。根据汇添富基金于上海证券交易所网站公开披露的《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 年中期报告》，截至 2026 年 6 月 30 日，本基金的基金份额持有人不少于一千人。如前所述，本基金基金管理人、基金托管人符合《证券投资基金法》等规定的担任基金管理人、基金托管人的资格和条件。基于前述并根据《招募说明书》，本次扩募不会导致不动产基金不符合基金上市条件，符合《扩募及新购入不动产指引（试行）》第五条第（一）项的规定。

本基金拟购入不动产资产与本基金当前已持有不动产资产均为租赁住房项目，属于同一类型项目，符合《扩募及新购入不动产指引（试行）》第五条第（二）项的规定。

根据汇添富基金出具的《承诺及说明函》，本次拟购入不动产资产属于优质租赁住房，有利于不动产基金保持良好的不动产项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；有利于不动产基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力，本次拟购入不动产资产符合《扩募及新购入不动产指引（试行）》第五条第（三）项、第（四）项规定。

根据《招募说明书》，本次拟购入不动产资产的原始权益人地产房屋租赁或其同一控制下的关联方拟认购扩募发售基金份额的 34%，本次扩募完成后地产房屋租赁或其同一控制下的关联方拟认购基金份额比例合计占总基金份额的 34%，较首次发售原始权益人认购比例未发生变化；本次扩募不涉及本基金治理结构的重大调整，前述涉及基金份额持有人结构变化不影响基金保持健全有效的治理结构，符合《扩募及新购入不动产指引（试行）》第五条第（五）项规定。

本次扩募参与机构新增会计师事务所立信。经核查，立信具备为本次扩募出具可供分配金额测算报告、为拟购入项目公司财务报表提供审计服务的主体资格及相应资质。上述参与机构的变化不会对不动产基金当前持有的不动产项目运营产生不利影响，符合《扩募及新购入不动产指引（试行）》第五条第（六）项规定。

9.10 小结

综上，本所认为，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》《公募基金运作办法》《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；《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明："基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任"；汇添富基金制定了相关投资者适当性管理制度，《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管理的方法；汇添富基金已就本基金运营管理、投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统；不动产基金治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行；基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，不存在不动产基金财务状况恶化或影响不动产基金持续运营的情况，拟购入不动产资产运营状况良好，现金流稳定，不动产基金最近一年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告。本次拟购入不动产资产符合《扩募及新购入不动产指引（试行）》第五条、第六条、第九条、第十条相关要求。

十、 拟购入不动产资产的资产范围和权属

10.1 拟购入不动产资产的资产范围

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金扩募募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购资产支持专项计划资产支持证券，通过专项计划直接或间接持有拟购入项目公司全部股权，并通过拟购入项目公司取得拟购入不动产资产的所有权或经营权利。

基于上述投资结构，本基金本次扩募投资的拟购入不动产资产为：（1）尚淙实业持有的位于上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号的璟耀项目，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权；和（2）尚泊实业持有的位于上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号的璟博项目，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

10.2 拟购入不动产资产的资产权属

10.2.1 璟耀项目的资产权属

尚淙实业已经就璟耀项目取得《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号]，依法享有璟耀项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。璟耀项目占用范围内国有建设用地的土地用途为租赁住房，土地使用权面积为 38,223.20 平方米，房屋用途为居住、店铺、特种用途，房屋建筑面积为 147,637.72 平方米。

(1) 国有建设用地使用权

(a) 用地预审

就璟耀项目的用地预审事项，上海市规划和自然资源局（简称“**上海市规资局**”）已于 2025 年 11 月 12 日出具《关于浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块、上钢地区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目用地预审事宜的复函》（简称“**《上海市规资局复函》**”），确认上海市规资局已内部完成璟耀项目的用地预审工作，并对征询内容进行了答复，同意出让方案；上海市招拍挂办公室出具的“规土征询单（预审部分）”即为经营性项目用地的预审意见，因此璟耀项目符合经营性项目用地预审有关规定要求。

(b) 建设用地批准书

璟耀项目已于 2018 年 7 月 31 日取得上海市人民政府出具的《建设用地批准书》（市局[2018]沪府土书字第 110 号）及批文附图，证载主要内容如下：

用地单位名称	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	上钢社区 Z000101 单元控详 11-3 地块
批准用地面积	38,223.2 平方米
土地所有权性质	国有
土地取得方式	挂牌
土地用途	租赁住房
土地座落	浦东新区上钢新村街道

(c) 土地出让合同

2017 年 10 月 31 日，上海地产（集团）有限公司（简称“**上海地产集团**”)通过挂牌出让方式取得了璟耀项目所在地块，即浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块(地块公告号：201712804)，并与上海市土地交易事务中心签订了《成交确认书》（沪上海市规划和国土资源管理局挂字 201712804)，土地成交总价为人民币 76,186 万元。

2017 年 10 月 31 日，上海市规划和国土资源管理局（简称“**上海市规土局**”，作为出让人）与上海地产集团（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地)》[沪规土资（2017）出让合同第 36 号（1.0 版）]，约定将浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11 街坊 11-3 地块国有建设用地使用权以人民币 76,186 万元出让予上海地产集团，出让面积为 38,223.2 平方米，用途为租赁住房。

2018 年 1 月 24 日，上海市规土局（作为出让人）与上海地产租赁住房建设发展有限公司（简称“**地产租住**”，作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地)》[沪规土资（2018）出让合同补字第 2 号（2.0 版）]，约定受让人由上海地产集团调整为地产租住。

2019 年 1 月 7 日，上海市规资局（作为出让人）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地)》[沪规划资源（2018）出让合同补字第 15 号（3.0 版）]，约定增加地下住宅配套车库，面积为 36,135.09 平方米。

2022 年 10 月 19 日，上海市浦东新区规划和自然资源局(作为出让人，简称“**浦东新区规资局**”）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地)》[沪浦国有建设用地使用合同补（2022）57 号（4.0 版)，与上述历次签订的土地出让合同合称“**《璟耀项目土地出让合同》**”]，约定地下建筑面积调整为 35,688.8 平方米（设备用房 2,563.1 平方米，结建住宅停车库 33,125.7 平方米)，补缴土地出让价款人民币 248.6 万元。

根据《非税收入一般缴款书（收据）》，上海地产集团已足额支付土地出让价款人民币 76,186 万元。根据《中央非税收入统一票据》，地产租住已足额支付需补缴的土地出让价款人民币 248.6 万元。

(d) 不动产权证书（国有建设用地使用权）

2019 年 1 月 30 日，上海市不动产登记局向地产租住核发了《不动产权证书》[沪（2019）浦字不动产权第 010531 号]，证载内容如下：

权利人	上海地产租赁住房建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	上钢新村街道 526 街坊 2/3 丘
不动产单元号	310115022002GB00316W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房
面积	38,223.20 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018 年 1 月 23 日起 2088 年 1 月 22 日止
附记	注记内容详见上海市国有建设用地使用权出让合同（沪规土资（2017）出让合同第 36 号（2.0 版））附件 8 1. 1）受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。 2）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地可配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）； 2. 自持部分物业转让时需出让人同意。 3. 自持物业应整体抵押，不得分割抵押。

	4. 出资比例：- 股权结构：- 实际控制人：- 变更以上内容的需出让人同意。 5. 自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本房地产权证书，不得分证办理。

(2) 资产重组

根据地产租住与尚淙实业于 2025 年 10 月 30 日签署的《关于集团内企业资产、债务及员工之整体转让协议》，地产租住将其持有的璟耀项目及相关资产、负债、员工按 2025 年 10 月 31 日的账面净值转让至地产房屋租赁持有 100%股权的尚淙实业。

(3) 不动产权证书（国有建设用地使用权/房屋所有权）

2026 年 4 月 3 日，上海市自然资源确权登记局向尚淙实业核发了《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号][31]，证载内容如下：

权利人	上海尚淙实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见附记（附记记载房屋用途为店铺，居住和特种用途）
面积	宗地面积：38,223.20 平方米/建筑面积：147,637.72 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限:2018 年 1 月 23 日起 2088 年 1 月 22 日止
附记	一、济明路 533 弄 2-5 号为租赁住房，济明路 533 弄 1、6-8 号为保障性租赁住房，按

[31] 地产租住已就璟耀项目于 2023 年 7 月 26 日取得编号为“沪（2023）浦字不动产权第 069499 号”的《不动产权证书》。由于内部资产重组，地产租住将璟耀项目及相关资产、负债和人员转让至尚淙实业，尚淙实业于 2026 年 4 月 3 日取得变更后的《不动产权证书》。

	出让年限自持。 二、根据上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）（沪浦国有建设用地使用合同补（2022）57 号（4.0 版））附件 8 注记为： 1、 1）受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。2）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地可配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）。 2、 自持部分物业转让时需出让人同意。 3、 自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4、 出资比例：上海地产（集团）有限公司 100%出资。 股权结构：- 实际控制人：- 变更以上内容的需出让人同意。 5、 自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿上，并发放一本不动产权证，不得分证办理。 三、地下车库系民防工程，其中地下人防面积：11,501.09 平方米。

鉴上，璟耀项目通过挂牌出让方式合法取得建设用地使用权，尚淙实业合法享有璟耀项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，璟耀项目用地手续合法合规。

10.2.2 璟博项目的资产权属

尚泊实业已经就璟博项目取得《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 030774 号]，依法享有璟博项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。璟博项目占用范围内国有建设用地的土地用途为租赁住房，宗地面积为 17,522.2 平方米，房屋用途为居住、店铺、特种用途，房屋建筑面积为 60,093.94 平方米。

(1) 国有建设用地使用权

(a) 用地预审

就璟博项目的用地预审事项，上海市规资局已于 2025 年 11

月 12 日出具《上海市规资局复函》，确认上海市规资局已内部完成璟博项目的用地预审工作，并对征询内容进行了答复，同意出让方案；上海市招拍挂办公室出具的“规土征询单（预审部分）”即为经营性项目用地的预审意见，因此璟博项目符合经营性项目用地预审有关规定要求。

(b) 建设用地批准书

璟博项目已于 2018 年 7 月 31 日取得上海市人民政府出具的《建设用地批准书》（市局[2018]沪府土书字第 116 号）及批文附图，证载主要内容如下：

用地单位名称	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块
批准用地面积	17,522.2 平方米
土地所有权性质	国有
土地取得方式	挂牌
土地用途	租赁住房
土地座落	浦东新区南码头街道

(c) 土地出让合同

2017 年 9 月 13 日，上海地产集团通过挂牌出让方式取得了璟博项目所在地块，即浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块（地块公告号：201710303），并与上海市土地交易事务中心签订了《成交确认书》（沪上海市规划和国土资源管理局挂字 201710303），土地成交总价为人民币 34,484 万元。

2017 年 9 月 13 日，上海市规土局（作为出让人）与上海地产集团（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（经营性用地）》[沪规土资（2017）出让合同第 28 号（1.0 版）]，约定将浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块国有建设用地使用权以人民币 34,484 万元出让予上海地产集团，出让面积为 17,522.2 平方米，用途为租赁住房。

2018 年 5 月 17 日，上海市规土局（作为出让人）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪规土资（2018）出让合同补字第 26 号（2.0 版）]，约定受让人由上海地产集团调整为地产租住。

2019 年 7 月 18 日，上海市规资局（作为出让人）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪规划资源（2019）出让合同补字第 29 号（3.0 版）]，约定增加地下住宅配套车库面积 17,888.36 平方米。

2022 年 10 月 19 日，浦东新区规资局（作为出让人）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪浦国有建设用地使用合同补（2022）56 号（4.0 版），与上述历次签订的土地出让合同合称“**《璟博项目土地出让合同》**”]，约定地下建筑面积调整为 17,903.5 平方米（其中：设备用房（含住宅套内地下室）1,191.3 平方米，结建住宅停车库 16,276.9 平方米，结建非住宅停车库 435.3 平方米），补缴土地出让价款人民币 122 万元。

根据《非税收入一般缴款书（收据）》，上海地产集团已足额支付土地出让价款人民币 34,484 万元。根据《中央非税收入统一票据》，地产租住已足额支付需补缴的土地出让价款人民币 122 万元。

(d) 不动产权证书（国有建设用地使用权）

2019 年 2 月 12 日，上海市不动产登记局向地产租住核发了《不动产权证书》[沪（2019）浦字不动产权第 013154 号]，证载内容如下：

权利人	上海地产租赁住房建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南码头街道 443 街坊 15/2 丘

不动产单元号	310115020001GB00118W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房
面积	17,522.20 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限:2017 年 12 月 12 日起 2087 年 12 月 11 日止
附记	注记内容详见上海市国有建设用地使用权出让合同（沪规土资（2017）出让合同第 28 号（2.0 版））附件 8 1. 1）受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；2）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）；3）受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于-%（计-平方米以上）的商业物业不少于-年；4）受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于-%（计-平方米以上）的办公物业不少于-年；5）受让人应当按出让年限整体持有公寓式酒店物业。6）受让人应当按出让年限整体持有营利性教育、科研、医疗卫生、社会福利、体育设施等基础设施社会事业项目用地。7）其他物业自持要求：-。 2. 自持部分物业转让时需出让人同意。 3. 自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4. 出资比例：上海地产（集团）有限公司，100%。 股权结构：- 实际控制人：-

	变更以上内容的，应事先书面申请，经出让人同意。 5. 自持部分物业应记载在同一不动产登记簿上，并发放一本不动产权证书，不得分证办理。

(2) 资产重组

根据地产租住与尚泊实业于2025年10月30日签署的《关于集团内企业资产、债务及员工之整体转让协议》，地产租住将其持有的璟博项目及相关资产、负债、员工按2025年10月31日的账面净值转让至地产房屋租赁持有100%股权的尚泊实业。

(3) 不动产权证书（国有建设用地使用权/房屋所有权）

2026年3月27日，上海市自然资源确权登记局向尚泊实业核发了《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第030774号][32]，证载内容如下：

权利人	上海尚泊实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东三里桥路185、189、193、195、199号，183弄1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见附记（附记记载房屋用途为店铺，居住和特种用途）
面积	宗地面积：17,522.20 平方米/建筑面积：60,093.94 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2017年12月12日起2087年12月11日止
附记	一、保障性租赁住房。 二、根据《上海市国有建设用地使用权出让

[32] 地产租住已就璟博项目于2024年6月5日取得编号为“沪（2024）浦字不动产权第050074号”的《不动产权证书》。由于内部资产重组，地产租住将璟博项目及相关资产、负债和人员转让至尚泊实业，尚泊实业于2026年3月27日取得变更后的《不动产权证书》。

	合同（租赁住房用地）》（沪浦国有建设用地使用合同补（2022）56 号（4.0 版））附件 8 及第二十三条注记为： 1、 1）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）； 2）受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。 2、 办公、商业可售部分以层为单元进行销售。 3、 自持部分物业转让时需出让人同意。 4、 自持物业应整体抵押、不得分割抵押。 5、 出资比例：上海地产（集团）有限公司，100% 股权结构：- 实际控制人：- 变更以上内容的需出让人同意。 6、 自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产权证，不得分证办理。 三、东三里桥路 183 弄 1、6、14 号地下车库系民防工程，其中人防面积：4,779.87 平方米。

鉴上，璟博项目通过挂牌出让方式合法取得国有建设用地使用权，尚泊实业合法享有璟博项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，璟博项目用地手续合法合规。

10.3 小结

综上所述，本所认为，尚淙实业依法享有璟耀项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权；尚泊实业依法享有璟博项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

十一、 拟购入不动产项目的合法合规性

11.1 拟购入项目公司

持有璟耀项目的拟购入项目公司为尚淙实业，持有璟博项目的拟购入项目公司为尚泊实业。

11.1.1 尚淙实业

(1) 尚淙实业的主体资格

根据自贸区市监局于 2025 年 9 月 23 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310115MAEXUCNR6E），尚淙实业现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，尚淙实业的基本情况如下：

名称	上海尚淙实业有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	中国（上海）自由贸易试验区东育路 255 弄 5 号 3 楼 C 区
法定代表人	康凯
注册资本	人民币 64,000 万元
成立日期	2025 年 9 月 23 日
营业期限	2025 年 9 月 23 日至无固定期限
经营范围	一般项目：住房租赁；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）自主展示（特色）项目：非居住房地产租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；园林绿化工程施工；国内货物运输代理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用百货销售；家具销售；玩具销售；日用家电零售；文具用品零售；箱包销售。

经核查尚淙实业的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 11 月 1 日，尚淙实业系依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，地产房屋租赁持有尚淙实业 100%股权，尚淙实业股权不存在质押或冻结情形。

(2) 尚淙实业的治理结构

根据尚淙实业的公司章程，尚淙实业的治理结构如下：公司设党组织，党组织围绕企业生产经营开展工作，发挥领导作用；公司不设股东会，股东行使公司的最高权力；公司不设董事会，设董事一名，任期三年，由股东任免；公司设总经理一名，由董事根据股东的提名决定聘任或者解聘；公司不设监事会或者监事。

(3) 尚淙实业的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年11月1日，于前述信息渠道，尚淙实业不存在被公布为失信被执行人的情形，尚淙实业在安全生产领域、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，尚淙实业不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

11.1.2 尚泊实业

(1) 尚泊实业的主体资格

根据自贸区市监局于2025年9月23日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310115MAG06TFJ9W），尚泊实业现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，尚泊实业的基本情况如下：

名称	上海尚泊实业有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	中国（上海）自由贸易试验区东育路255弄5号3楼C区
法定代表人	康凯
注册资本	人民币29,000万元

成立日期	2025 年 9 月 23 日
营业期限	2025 年 9 月 23 日至无固定期限
经营范围	一般项目：住房租赁；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）自主展示（特色）项目：非居住房地产租赁；停车场服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；企业管理咨询；会议及展览服务；园林绿化工程施工；国内货物运输代理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用百货销售；家具销售；玩具销售；日用家电零售；文具用品零售；箱包销售。

经核查尚泊实业的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 11 月 1 日，尚泊实业系依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，地产房屋租赁持有尚泊实业 100%股权，尚泊实业股权不存在质押或冻结情形。

(2) 尚泊实业的治理结构

根据尚泊实业的公司章程，尚泊实业的治理结构如下：公司设党组织，党组织围绕企业生产经营开展工作，发挥领导作用；公司不设股东会，股东行使公司的最高权力；公司不设董事会，设董事一名，任期三年，由股东任免；公司设总经理一名，由董事根据股东的提名决定聘任或者解聘；公司不设监事会或者监事。

(3) 尚泊实业的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 11 月 1 日，于前述信息渠道，尚泊实业不存在被公布为

失信被执行人的情形，尚泊实业在安全生产领域、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，尚泊实业不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

11.2 拟购入不动产资产的投资和建设

11.2.1 璟耀项目的投资和建设

(1) 投资立项

上海市发展和改革委员会（简称“**上海市发改委**”）于 2018 年 6 月 14 日就璟耀项目作出《关于浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目核准的批复》（沪发改城〔2018〕24 号），核准批复事项包括：1）项目单位：上海地产租赁住房建设发展有限公司；2）项目建设地点：位于浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块，东至济阳路，西至济明路，南至龙耀路隧道，北至耀华路，用地面积约为 38,223 平方米；3）项目建设内容：新建 8 栋高层住宅楼，内含约 1435 套租赁住宅，配套商业、地下停车库以及其他公共配套设施等，项目总建筑面积约为 172,863.9 平方米，其中地上建筑面积为 142,263.9 平方米，地下建筑面积为 30,600 平方米，最终以建设工程设计方案批复为准。

(2) 环境影响评价

璟耀项目已于 2018 年 10 月 25 日填报《建设项目环境影响登记表》，并取得备案回执，备案号为 201831011500006921，并于 2018 年 10 月 25 日在建设项目环境影响登记表备案系统[33]进行了公示。

(3) 节能审查

上海浦东建筑设计研究院有限公司于 2019 年 3 月就璟耀项目编制了《浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目节能报告》，根据该报告第五章“能源消耗和能效水平分析评估”，璟耀项目年用电量总计 887.53 万千瓦时，计当量值约为 1,090.77 吨标准煤，年综合能耗约为 2,022.62 吨标准煤（当量值）。

[33] 网址：https://beian.china-eia.com/f/announcement/announcementShow，下同。

根据《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》第六条的规定，年综合能源消费量（增量）1000 吨标准煤以上（含 1000 吨标准煤，电力折算系数按当量值，下同），或年电力消费量（增量）500 万千瓦时以上的项目，应单独进行节能审查。因此，璟耀项目根据其能耗情况需单独进行节能审查。

上海市发改委于 2019 年 3 月 21 日就璟耀项目作出《上海市发展改革委关于浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目节能报告的审查意见》（沪发改环资〔2019〕17 号），批复经审查原则同意璟耀项目的节能报告。

(4) 规划许可

(a) 建设用地规划许可证

上海市规土局于 2018 年 7 月 19 日就璟耀项目核发《建设用地规划许可证》[沪规地（2018）EA31000020185928]，证载主要内容如下：

用地单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
用地项目名称	浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块
用地位置	浦东新区上钢新村街道 东至济阳路，南至龙耀路隧道，西至济明路，北至耀华路
用地性质	四类住宅组团用地
用地面积	38,223.2 平方米
建设规模	以审定的方案为准

(b) 建设工程规划许可证

上海市规资局于 2018 年 12 月 18 日就璟耀项目核发《建设工程规划许可证》[沪规建（2018）FA31000020187997]，证载主要内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目

建设位置	浦东新区上钢新村街道 东至济阳路，南至龙耀路隧道，西至济明路，北至耀华路
建设规模	总建筑面积 162,461.3 平方米（其中地下建筑面积 36,135.09 平方米），计容建筑面积 114,669.6 平方米

上海市规资局于 2019 年 9 月 29 日就璟耀项目出具《关于准予变更浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目<建设工程规划许可证>的决定》（沪规划资源许建变〔2019〕74 号），准予对建设工程规划许可证附图进行变更，其余仍应按原核发的沪规建〔2018〕FA31000020187997《建设工程规划许可证》为准。

(5) 施工许可

上海市住房和城乡建设管理委员会（简称“**上海市住建委**”）于 2018 年 12 月 25 日就璟耀项目核发《建筑工程施工许可证》（编号：1801PD0018D01），证载内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
工程名称	浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目
建设地址	浦东新区上钢新村街道 东至济阳路，南至龙耀路隧道，西至济明路，北至耀华路
建设规模	房屋建筑面积为 162,461.3 平方米

(6) 竣工验收

(a) 规划资源验收

上海市规资局于 2022 年 1 月 21 日就璟耀项目核发《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》[编号：沪规划资源验（2022）JA310000202200111 号]，确认璟耀项目通过规划和自然资源部门验收，证载主要内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块项目

建设位置	东至：济阳路，南至：龙耀路隧道，西至：济明路，北至：耀华路
建设工程规划许可证号	沪规建（2018）FA31000020187997
建设用地规划许可证号	沪规地（2018）EA31000020185928
不动产权证号	沪（2019）浦字不动产权第 010531 号
用地面积	38,223.2 平方米
建设项目验收规模	总建筑面积 162,054.4 平方米（其中地上建筑面积 126,365.6 平方米，地下建筑面积 35,688.8 平方米），计容建筑面积 114,586.7 平方米。

(b) 节能验收

璟耀项目建设单位已根据申请节能验收时适用的《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》（国家发展和改革委员会令第 31 号，简称“**31 号令**”）第二十一条关于“项目建设单位应据实编制节能审查验收自查报告，对报告内容和结论的真实性、准确性和完整性负责，并将自查报告报送省级及以下管理节能工作的部门存档备查”的规定，编制了璟耀项目节能验收自查报告，于 2025 年 11 月 26 日申请节能验收，并通过上海市一网通办向上海市发改委报送节能验收自查报告，上海市发改委已于 2026 年 4 月 30 日核发验收意见，确认验收通过。璟耀项目节能验收手续已办结。

(c) 消防验收

地产租住对璟耀项目进行消防验收并编制了《工程竣工验收报告（消防）》。浦东新区建交委于 2022 年 1 月 18 日审批通过璟耀项目消防验收。

(d) 建筑工程综合竣工验收

地产租住对璟耀项目进行竣工验收并编制了《建设工程竣工验收报告》。上海市浦东新区建设和交通委员会（简称“**浦东新区建交委**”）于 2022 年 1 月 21 日就璟耀项目出具《建筑工程综合竣工验收合格通知书》（综合验收编号：LS20090076200358000001，通知书编号：2022PD0027），确

认璟耀项目已通过综合竣工验收。

鉴上，根据就璟耀项目固定资产投资建设办理的相关手续，璟耀项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

11.2.2 璟博项目的投资和建设

(1) 投资立项

上海市发改委于 2018 年 7 月 11 日就璟博项目作出《关于浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目核准的批复》（沪发改城〔2018〕28 号），核准批复事项包括：1）项目单位：上海地产租赁住房建设发展有限公司；2）项目建设地点：位于浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块，建设基地东至浦东南路、西至东规划 06-03 地块、南至东三里桥路、北至规划 06-02 地块，用地面积约为 17,522.2 平方米；3）项目建设内容：新建租赁住房及相关配套设施等，含约 545 套租赁住宅。项目总建筑面积约为 66,713.3 平方米，其中地上建筑面积为 52,143.05 平方米，地下建筑面积为 14,570.25 平方米，最终以建设工程设计方案批复为准。

(2) 环境影响评价

璟博项目已于 2018 年 8 月 9 日填报《建设项目环境影响登记表》，取得备案回执，备案号为 201831011500005003，并于 2018 年 8 月 9 日在建设项目环境影响登记表备案系统进行了公示。

(3) 节能审查

上海浦东建筑设计研究院有限公司于 2018 年 5 月就璟博项目编制了《浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目申请报告》，根据该报告第五章“节能方案分析”，璟博项目年用电量约为 422.53 万千瓦时，计当量值约为 519.29 吨标准煤，年综合能耗约为 690.55 吨标准煤（当量值）。

根据璟博项目投资建设时适用的《固定资产投资项目节能审查办法》[34]第六条的规定，年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目应按照

[34] 《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令第 44 号）自 2017 年 1 月 1 日起施行。

相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。因此，璟博项目根据其能耗情况无需单独进行节能审查。

(4) 规划许可

(a) 建设用地规划许可证

上海市规土局于 2018 年 5 月 17 日就璟博项目核发《建设用地规划许可证》[沪规地（2018）EA31000020185765]，证载主要内容如下：

用地单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
用地项目名称	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块
用地位置	浦东新区南码头路街道 东至浦东南路，南至东三里桥路，西至规划 06-03 地块，北至规划 06-02 地块
用地性质	四类住宅组团用地
用地面积	17,522.2 平方米
建设规模	以审定方案为准

(b) 建设工程规划许可证

上海市规资局于 2019 年 1 月 29 日就璟博项目核发《建设工程规划许可证》[沪规建（2019）FA31000020196620]，证载主要内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目
建设位置	浦东新区南码头路街道 东至浦东南路，南至东三里桥路，西至规划 06-03 地块，北至规划 06-02 地块
建设规模	总建筑面积 67,845.84 平方米（其中地上建筑面积 49,957.48 平方米，地下建筑面积 17,888.36 平方米），计容建筑面积 43,805.50 平方米。

(5) 施工许可

上海市住建委于 2019 年 2 月 1 日就璟博项目核发《建筑工程施工许可证》（编号：1801PD0024D01），证载主要内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
工程名称	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目
建设地址	浦东新区南码头路街道 东至浦东南路，西至规划 06-03 地块，南至东三里桥路，北至规划 06-02 地块
建设规模	房屋建筑面积为 67,845.84 平方米

(6) 竣工验收

(a) 规划资源验收

上海市规资局于 2022 年 11 月 8 日就璟博项目核发《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》[编号：沪规划资源验（2022）JA310000202200956 号]，确认璟博项目通过规划和自然资源部门验收，证载主要内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块
建设位置	东至：浦东南路，南至：东三里桥路，西至：规划 06-03 地块，北至：规划 06-02 地块
建设工程规划许可证号	沪规建（2019）FA31000020196620
建设用地规划许可证号	沪规地（2018）EA31000020185765
不动产权证号	沪（2019）浦字不动产权第 013154 号
建设项目验收规模	总建筑面积 67,234.8 平方米（其中地上建筑面积 49,331.3 平方米，地下建筑面积 17,903.5 平方米），计容建筑面积 43,456 平方米。

(b) 消防验收

地产租住对璟博项目进行消防验收并编制了《工程竣工验收报告（消防）》。浦东新区建交委于 2022 年 12 月 6 日审批通

过璟博项目消防验收。

(c) 建筑工程综合竣工验收

地产租住对璟博项目进行竣工验收并编制了《建设工程竣工验收报告》。浦东新区建交委于 2022 年 12 月 9 日就璟博项目出具《建筑工程综合竣工验收合格通知书》（综合验收编号:LS20090092700358000001,通知书编号:2022PD0178），确认璟博项目已通过综合竣工验收。

鉴上，根据就璟博项目固定资产投资建设办理的相关手续，璟博项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

11.3 拟购入不动产资产的运营情况

11.3.1 拟购入不动产资产实际用途与规划用途的相符性

经查，璟耀项目的《建设工程规划许可证》及附件载明的使用性质包括“居住建筑、社区级公共服务建筑、地下车库”;《不动产权证书》（国有建设用地使用权/房屋所有权）载明的土地用途为“租赁住房”、房屋用途为“居住、店铺、特种用途”; 经查《上海市不动产登记簿》，璟耀项目的房屋用途为“居住、店铺、特种用途”等。

经查，璟博项目的《建设工程规划许可证》及附件载明的使用性质包括“居住建筑、社区级公共服务建筑、地下车库”;《不动产权证书》（国有建设用地使用权/房屋所有权）载明的土地用途为“租赁住房”、房屋用途为“居住、店铺、特种用途”; 经查《上海市不动产登记簿》，璟博项目的房屋用途为“居住、店铺、特种用途”等。

经核查并根据尚淙实业、尚泊实业出具的《承诺及说明函》，璟耀项目、璟博项目的房屋建筑物实际以租赁住房、配套商业用途对外出租。

鉴此，本所认为，璟耀项目、璟博项目的实际土地用途与其规划用途、权证所载用途相符。

11.3.2 拟购入不动产资产的租赁房源情况

根据上海市发改委立项核准意见，璟耀项目建设内容包括 1,435 套租赁住宅、璟博项目建设内容包括 545 套租赁住宅，最终以建设工程设计方案批复为准。上海市规土局（现上海市规资局）已经就设

计单位编制的拟购入不动产资产的设计方案文本进行审批并出具《关于审定浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块项目建设工程设计方案的决定》（沪规土资许方〔2018〕178 号）、《关于审定浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块项目建设工程设计方案的决定》（沪规划资源许方〔2018〕104 号），同时结合《建设工程规划许可证》附件《总平面图》，确认璟耀项目总房屋套数为 1,856 套、璟博项目总房屋套数为 723 套。

此外，璟耀项目竣工后，基于市场化租赁住房项目实际经营需求，对其中 48 套房屋合并为 24 套，未改变房源的基本建筑结构。目前璟耀项目实际对外出租运营房屋套数为 1,832 套。

鉴上，璟耀项目实际对外出租运营房屋套数为 1,832 套，璟博项目实际对外出租运营房屋套数为 723 套，拟购入不动产资产房屋套数调整已经上海市规资局依法审查核定，房屋套数建设和运营不违反法律法规要求。

11.3.3 拟购入不动产资产的租赁及现金流情况

(1) 拟购入不动产资产的租赁情况

根据拟购入项目公司提供的拟购入不动产资产的租赁合同台账，截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目上正在履行的租赁住房类的租赁合同共 966 份，社区商业类的租赁合同共 15 份；璟博项目上正在履行的租赁住房类的租赁合同共 669 份，社区商业类的租赁合同共 15 份。

基于住房租赁合同同质性较高的特点，汉坤以租赁面积优先并覆盖拟购入不动产资产全楼层为原则，并按照租赁面积、户型、楼层、楼栋、是否涉及关联方租户等维度，抽样审阅了璟耀项目按照租赁合同样本签订的 50 份住房租赁合同和璟博项目按照租赁合同样本签订的 50 份住房租赁合同，以及璟耀项目和璟博项目的全部商业租赁合同合计 30 份。

(a) 保障性租赁住房项目

经核查拟购入项目公司提供的个人版和单位版的保障性租赁住房租赁合同样本，其费用标准及支付安排、权利及义务、违约责任等主要条款和条件与上海市房屋管理局公布的示

范文本基本相符，不存在违反《中华人民共和国民法典》（简称“**《民法典》**”）等法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效或可撤销的情形。

经抽样核查，前述按照保障性租赁住房租赁合同样本签署的租赁合同的主要条款和条件与上述保障性租赁住房租赁合同样本的主要条款和条件一致，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或可撤销的情形。此外，前述抽样的保障性租赁住房项目租赁合同对应的承租人均符合《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》[35]规定的保障性租赁住房的准入条件。

(b) 市场化租赁住房项目

经核查拟购入项目公司提供的市场化租赁住房租赁合同样本，其费用标准及支付安排、权利及义务、违约责任等主要条款和条件与上海市房屋管理局公布的示范文本基本相符，不存在违反《民法典》等法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效或可撤销的情形。

经抽样核查，前述按照市场化租赁住房租赁合同样本签署的租赁合同的主要条款和条件与上述市场化租赁住房租赁合同样本的主要条款和条件一致，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或可撤销的情形。

针对特定租户上海纽约大学承租的房屋，尚淙实业与地产租住签署《上海市居住房屋租赁合同》同意地产租住部分或全部转租给上海纽约大学。经核查地产租住与上海纽约大学签署的《房屋预租合同》及其补充协议（合称“**《纽大租赁合同》**”），其主要条款和条件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或可撤销的情形。就上海纽约大学委托地产租住进行定制化服务形成的定制改造装修资产权属，依照《民法典》及《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（2020修正）》等法律法规，已与承租房屋形成附合的定制改造装

[35] 《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》已于2023年12月31日失效，经电话咨询上海市房屋管理局，确认在新规出台前继续参照适用该办法，下同。

修资产，在租赁期限终止完成房屋返还验收后，随房屋不动产归属于尚淙实业；未形成附合的可独立拆除动产装置设备，若无另行明确权属约定，所有权归属于承租人上海纽约大学。

(c) 拟购入不动产资产社区商业用房

经核查拟购入项目公司提供的商业租赁合同，其费用标准及支付安排、权利及义务、违约责任等主要条款和条件不存在违反《民法典》等法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效或可撤销的情形。

(2) 保障性租赁住房项目的租金定价情况

《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》第九条规定“保障性租赁住房租赁价格（一房一价）由出租单位制定，初次定价和调价应报项目所在地的区房屋管理部门备案，并向社会公布；实际执行的租赁价格不得高于备案价格。”根据拟购入项目公司提供的璟耀项目和璟博项目的《保障性租赁住房项目供应备案表》《一房一价表》，璟耀项目的保障性租赁住房一居室的备案租金区间为 6,021-7,821 元，二居室的备案租金区间为 8,372-10,862 元，三居室及以上的备案租金区间为 12,092-15,690 元；璟博项目的保障性租赁住房一居室的备案租金区间为 6,789-8,506 元，二居室的备案租金区间为 8,171-11,431 元。

经核查拟购入项目公司提供的璟耀项目和璟博项目的租赁合同台账（截至 2026 年 6 月 30 日）以及抽样的保障性租赁住房项目租赁合同，该等保障性租赁住房项目租赁合同实际执行的租赁价格均不高于《一房一价表》记载的租赁价格。

鉴上，保障性租赁住房项目的租金定价符合《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》第九条的相关规定，不存在被主管部门处罚的风险。

(3) 保障性租赁住房项目的租期情况

《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》第十一条规定“保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于 1 年（承租人有特殊要求的除外）。”根据拟购入项目公司提供的璟耀项目和璟博项目的租赁合同台账及保障性租赁住房项目租赁合同，截至

2026 年 6 月 30 日，璟耀项目和璟博项目中保障性租赁住房项目租赁合同约定租期为一年以下的租约占比分别为 2.01%和 1.61%。根据拟购入项目公司的《承诺及说明函》，前述租约主要系租户换租所致。

鉴上，保障性租赁住房项目租赁合同关于租期的约定符合《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》第十一条的相关规定。

(4) 拟购入不动产资产的现金流情况

如本法律意见书第 11.2.1 条和第 11.2.2 条所述，璟耀项目于 2022 年 1 月 21 日取得《建筑工程综合竣工验收合格通知书》并于 2022 年 1 月投入运营，璟博项目于 2022 年 12 月 9 日取得《建筑工程综合竣工验收合格通知书》并于 2022 年 12 月投入运营。

经核查拟购入不动产资产的租赁合同台账（截至 2026 年 6 月 30 日）及租赁合同，以及立信出具的《上海地产房屋租赁有限公司持有的璟耀和璟博项目租赁业务备考财务报表审计报告》（信会师报字[2026]第 ZA25400 号）和《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 年 7-12 月及 2027 年度可供分配金额测算审核报告》（信会师报字[2026]第 ZA25682 号），并经与原始权益人确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，拟购入不动产资产已产生持续、稳定现金流，投资回报良好，具有持续经营能力、较好增长潜力，不存在影响持续经营的法律障碍，满足不动产基金上市要求。

(5) 拟购入不动产资产重要现金流提供方

经本所核查拟购入不动产资产租赁合同台账（截至 2026 年 6 月 30 日）等相关资料并根据原始权益人及拟购入项目公司出具的《承诺及说明函》，2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间，单独及其关联方合计提供的现金流超过璟耀项目同一时期现金流总额的 10%的租户为上海纽约大学；不存在单独及其关联方合计提供的现金流超过璟博项目同一时期现金流总额的 10%的租户。

根据本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革

委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 11 月 1 日，于前述信息渠道，上海纽约大学最近三年内不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人等情形。

11.4 拟购入不动产资产的保险情况

11.4.1 璟耀项目的保险情况

根据中国大地财产保险股份有限公司上海市虹口支公司签发的《财产一切险（2026 版）保险单》（保险单号：PQYA25310105110000000090、PQYA25310105110000000091），尚淙实业已为璟耀项目投保了以尚淙实业、物业公司、运营管理机构等相关利益方为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 2,669,000,000 元，保险期间自 2025 年 12 月 1 日 0 时起至 2027 年 11 月 30 日 24 时止。

根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的《保险单》（保单号：PZCG202431010000002063），地产租住已为璟耀项目投保了以地产租住、物业公司、运营管理机构等相关利益方为被保险人的公众责任险，每次事故责任限额为人民币 10,000,000 元，累计责任限额为人民币 10,000,000 元，保险期间自 2024 年 12 月 1 日零时起至 2026 年 11 月 30 日二十四时止。根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的电子批单，自 2025 年 12 月 1 日零时起，璟耀项目的公众责任险被保险人变更为尚淙实业、物业公司、运营管理机构等相关利益方。根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的《公众责任保险（1999 版）保险单》（保单号：PZCG202631000000000422），尚淙实业已为璟耀项目投保了以尚淙实业、物业公司、运营管理机构等相关利益方为被保险人的公众责任险，每次事故责任限额为人民币 10,000,000 元，累计责任限额为人民币 10,000,000 元，保险期间自 2026 年 12 月 1 日零时起至 2027 年 11 月 30 日二十四时止。

11.4.2 璟博项目的保险情况

根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的《保险单》（保单号：PQYC202531010000001200），地产租住已为璟博项目投保了以地产租住为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币631,098,000元，保险期限自2025年4月1日零时至2027年3月31日二十四时。根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的电子批单，自2026年4月1日零时起，璟博项目的财产一切险的总保额变更为人民币1,151,000,000元，被保险人变更为尚泊实业、物业公司、运营管理机构等相关利益方。

根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的《保险单》（保单号：PZCG202531010000000742），地产租住已为璟博项目投保了以地产租住、物业公司、运营管理机构等相关利益方为被保险人的公众责任险，每次事故责任限额为人民币10,000,000元，累计责任限额为人民币10,000,000元。保险期限自2025年4月1日零时起至2027年3月31日二十四时止。根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的电子批单，自2026年4月1日零时起，璟博项目的公众责任险被保险人变更为尚泊实业、物业公司、运营管理机构等相关利益方。

11.5 拟购入不动产资产的权利限制情况

11.5.1 璟耀项目的权利限制情况

经查璟耀项目的《上海市不动产登记簿》的登记信息，并结合尚淙实业出具的《承诺及说明函》，截至该函出具之日，璟耀项目上不存在抵押、查封等权利限制情形。

根据汉坤在动产融资统一登记公示系统[36]以尚淙实业为担保人进行的查询，并结合尚淙实业出具的《承诺及说明函》，截至该函出具之日，璟耀项目不存在以租金收入办理应收账款质押登记的情形。

11.5.2 璟博项目的权利限制情况

经查璟博项目的《上海市不动产登记簿》的登记信息，并结合尚泊实业出具的《承诺及说明函》，截至该函出具之日，璟博项目上不存在抵押、查封等权利限制情形。

[36] 网址：www.zhongdengwang.org.cn。

根据汉坤在动产融资统一登记公示系统以尚泊实业为担保人进行的查询，并结合尚泊实业出具的《承诺及说明函》，截至该函出具之日，璟博项目不存在以租金收入办理应收账款质押登记的情形。

十二、 拟购入不动产项目转让行为的合法性

12.1 拟购入不动产项目转让的内容

12.1.1 转让行为

为本次扩募之目的，地产房屋租赁拟将其持有的拟购入项目公司 100%股权转让予不动产基金项下的资产支持专项计划（简称“**拟购入不动产项目转让行为**”）。

就前述拟购入不动产项目转让行为，根据《拟购入项目公司股权转让协议》的约定，专项计划设立之日为交割日，转让方和受让方应确保于转让价款确认函签署后 5 个工作日内向市监局递交股权变更工商登记材料，于递交股权变更工商登记材料后 30 个工作日内办理完毕股权变更工商登记手续；在交割日或交割日前，转让方应向受让方或其指定主体交付指定文件，并完成公司运营权的移交，包括拟购入项目公司股权变更后的公司股东名册、出资证明书及公司章程；拟购入项目公司已取得的各项批文、执照、登记文件；拟购入项目公司的印鉴的原件等。

《公司法》规定：“记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利。”“公司登记事项包括：……（六）有限责任公司股东、股份有限公司发起人的姓名或者名称。”“公司登记事项发生变更的，应当依法办理变更登记。公司登记事项未经登记或者未经变更登记，不得对抗善意相对人。”因此，资产支持证券管理人（代表专项计划）自其被记载于拟购入项目公司股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，资产支持证券管理人（代表专项计划）作为拟购入项目公司股东可对抗善意相对人。

12.1.2 转让对价的支付及公允性

根据《扩募及新购入不动产指引（试行）》的相关规定，基金扩募发售方式包括定向扩募、向原持有人配售及公开扩募，其中，若采用向原持有人配售或公开扩募的，基金管理人、财务顾问（如有）应当

遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基金二级市场交易价格和拟购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定配售或发售价格，且若公开扩募的，公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的基金交易均价；若采用定向扩募的，基金定向扩募份额的发售价格不得低于定价基准日前 20 个交易日基金交易均价的 90%，若定向发售对象不属于《扩募及新购入不动产指引（试行）》规定的特定对象的，应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。

同时，《拟购入项目公司股权转让协议》约定，股权转让对价为（基金实际募集规模-预留费用）X 拟购入项目公司持有的拟购入不动产资产评估值/拟购入不动产资产总评估值—可替换负债，且若最终确定的拟购入项目公司股权转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则对应的《拟购入项目公司股权转让协议》自动终止。

鉴此，本所认为，基于基金扩募份额定价参照二级市场交易价格或以竞价方式确定，符合公开、公平和公正的原则，具备公允性，以本次扩募募集资金规模为基础进行调整的拟购入项目公司股权转让价款具有公允性。

12.2 中国法律对拟购入不动产资产转让和拟购入项目公司股权转让规定的限制及解除情况

12.2.1 中国法律关于国有资产转让的规定

根据上海地产集团、上海地产住房发展有限公司（简称“**地产住发**”）、地产房屋租赁、尚淙实业、尚泊实业的公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统，尚淙实业和尚泊实业的股东为地产房屋租赁，地产房屋租赁的股东为地产住发，地产住发为上海地产集团全资子公司。上海地产集团为上海市国有资产监督管理委员会（简称“**上海市国资委**”）全资子公司，为国家出资企业，地产房屋租赁为《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号，简称“**32 号令**”）规定的国有实际控制企业，地产房屋租赁所持有的尚淙实业、尚泊实业的股权为国有产权，拟购入项目公司股权转让属于 32 号令规定的“企业国有资产交易行为”，应根据 32 号令履行国有产权转让程序。《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有

效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）第（四）条规定“国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）第三条规定“国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。”

就拟购入项目公司股权转让涉及的国有产权转让程序，上海市国资委于 2026 年 9 月 18 日出具《市国资委关于璟耀项目和璟博项目参与汇添富上海地产租赁住房 REIT 扩募有关事项的批复》（沪国资委产权〔2026〕189 号），同意璟耀项目和璟博项目参与本次扩募，本次扩募所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

12.3 相关协议对拟购入不动产资产转让和拟购入项目公司股权转让的约定及解除情况

12.3.1 土地出让合同关于拟购入不动产资产转让和拟购入项目公司股权转让的约定及解除情况

(1) 璟耀项目

《璟耀项目土地出让合同》第二十三条约定：“受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）。”第三十三条约定：“受让人应按本合同第二十三条约定自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让……”。第四十条约定：“本合同项下的国有建设用地土地使用权，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应事先书面申请，经出让人同意后方可实施。”

鉴上，尚淙实业应在《璟耀项目土地出让合同》出让期限内持有璟耀项目全部租赁住房物业，且尚淙实业的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应经出让人同意后方可实施。

《关于进一步下放市签土地出让合同调整权限和履约管理职责

的通知》（沪规划资源用〔2021〕288 号）第一条规定，市签土地出让合同统一授权所在区规划资源部门或派出机构办理合同调整、承担合同履约管理和闲置土地处置等全生命周期管理职责。因此，上海市规资局作为土地出让人的职能根据前述有关机构职能调整的规定，已由浦东新区规资局承接。就《璟耀项目土地出让合同》约定的相关转让限制，浦东新区规资局于 2026 年 1 月 4 日出具了《关于上海地产集团拟对浦东新区上钢地区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目实施 REIT 扩募有关事项的复函》（简称“**《浦东新区规资局关于璟耀项目的复函》**”），在不改变项目土地用途的前提下，对上钢地区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目以上海尚淙实业有限公司 100%股权转让方式实施公募 REIT 扩募无异议。

鉴此，《璟耀项目土地出让合同》中关于璟耀项目转让和尚淙实业股权转让约定的限制已得到解除。

(2) 璟博项目

《璟博项目土地出让合同》第二十三条约定：“受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）。”第三十三条约定：“受让人应按本合同第二十三条约定自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让……”。第四十条约定：“本合同项下的国有建设用地土地使用权，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应事先书面申请，经出让人同意后方可实施。”

鉴上，尚泊实业应在《璟博项目土地出让合同》出让期限内持有璟博项目全部租赁住房物业，且尚泊实业的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应经出让人同意后方可实施。

就上述转让限制，浦东新区规资局于 2026 年 1 月 4 日出具了《关于上海地产集团拟对浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目实施 REIT 扩募有关事项的复函》（简称“**《浦东新区规资局关于璟博项目的复函》**”），在不改变项目土地用途

的前提下,对南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目以上海尚泊实业有限公司 100%股权转让方式实施公募 REIT 扩募无异议。

鉴此,《璟博项目土地出让合同》中关于璟博项目转让和尚泊实业股权转让约定的限制已得到解除。

12.3.2 融资文件关于拟购入不动产资产转让和拟购入项目公司股权转让的约定及解除情况

尚淙实业、地产租住和中国建设银行股份有限公司上海市分行（简称“**建行上海市分行**”）签署的《固定资产贷款合同》（合同编号：HTU310360000FBWB2025N005F）第八条第二款第（九）项约定：“共同借款人进行合并、分立、股权转让，以及进行可能影响其偿债能力的对外投资、对外提供担保、实质性增加债务融资等重大事项前，应征得丙方的书面同意。”

就《固定资产贷款合同》约定的转让限制，建行上海市分行已出具《关于同意上海尚淙实业有限公司股权转让、提前还款并解除担保的函》（简称“**《银行同意函》**”），同意地产房屋租赁将尚淙实业 100%股权转让予不动产基金项下的资产支持专项计划；同意尚淙实业以本次扩募募集资金提前一次性偿还《固定资产贷款合同》项下全部贷款余额及截至提前还款日所发生的全部利息。

鉴此,《固定资产贷款合同》中关于尚淙实业股权转让约定的限制已得到解除。

12.4 不动产权证中对拟购入不动产资产转让和拟购入项目公司股权转让的限制及解除

12.4.1 璟耀项目

尚淙实业持有的《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号]附记部分要求受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业、社区配套商业物业、租赁住房用地可配套商业物业，自持部分物业转让时需出让人同意。受让人出资比例、股权结构、实际控制人变更的，需出让人同意。

如本法律意见书第 12.3.1 条所述，浦东新区规资局已就同意璟耀项目的转让及尚淙实业股权转让出具《浦东新区规资局关于璟耀项目

的复函》，在不改变项目土地用途的前提下，对上钢地区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目以上海尚淙实业有限公司 100%股权转让方式实施公募 REIT 扩募无异议。

鉴此，璟耀项目对应的《不动产权证书》中关于璟耀项目转让和尚淙实业股权转让限制已得到解除。

12.4.2 璟博项目

尚泊实业持有的《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 030774 号]附记部分要求受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业、社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业，自持部分物业转让时需出让人同意。受让人出资比例、股权结构、实际控制人变更的，需出让人同意。

如本法律意见书第 12.3.1 条所述，浦东新区规资局已就同意璟博项目的转让及尚泊实业股权转让出具《浦东新区规资局关于璟博项目的复函》，在不改变项目土地用途的前提下，对南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目以上海尚泊实业有限公司 100%股权转让方式实施公募 REIT 扩募无异议。

鉴此，璟博项目对应的《不动产权证书》中关于璟博项目转让和尚泊实业股权转让限制已得到解除。

12.5 拟购入不动产项目的内部决策程序

12.5.1 原始权益人的内部决策

地产房屋租赁的唯一股东地产住发于 2026 年 1 月 14 日作出《上海地产房屋租赁有限公司股东决定》：（1）同意不动产基金以新增份额发行募集的资金购入地产房屋租赁下属子公司尚淙实业持有的璟耀项目和尚泊实业持有的璟博项目，签署并适当履行地产房屋租赁作为原始权益人的相关文件，并办理本次扩募申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；（2）同意将地产房屋租赁持有的拟购入项目公司 100%股权转让予不动产基金及其下设资产支持专项计划等特殊目的载体，签署股权转让协议，办理股权转让相关事项的变更登记手续。

根据《公司法》及原始权益人的公司章程，本所认为，原始权益人股东有权作出上述《上海地产房屋租赁有限公司股东决定》，该等股东

决定合法、有效。

12.5.2 拟购入项目公司的内部决策

尚淙实业的唯一股东地产房屋租赁于 2026 年 1 月 14 日作出《上海尚淙实业有限公司股东决定》:(1) 同意不动产基金以新增份额发行募集的资金购入尚淙实业持有的璟耀项目，签署并适当履行尚淙实业作为项目公司的相关文件，并办理本次扩募申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；(2) 同意将地产房屋租赁持有的尚淙实业 100%股权转让予不动产基金及其下设资产支持专项计划等特殊目的载体，签署股权转让协议，办理股权转让相关事项的变更登记手续。

尚泊实业的唯一股东地产房屋租赁于 2026 年 1 月 14 日作出《上海尚泊实业有限公司股东决定》:(1) 同意不动产基金以新增份额发行募集的资金购入尚泊实业持有的璟博项目，签署并适当履行尚泊实业作为项目公司的相关文件，并办理本次扩募申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；(2) 同意将地产房屋租赁持有的尚泊实业 100%股权转让予不动产基金及其下设资产支持专项计划等特殊目的载体，签署股权转让协议，办理股权转让相关事项的变更登记手续。

根据《公司法》及尚淙实业、尚泊实业的公司章程，本所认为，地产房屋租赁有权作出上述《上海尚淙实业有限公司股东决定》《上海尚泊实业有限公司股东决定》，该等股东决定合法、有效。

综上，原始权益人和拟购入项目公司的内部决策文件内容不违反《公司法》和公司章程的相关规定，原始权益人和拟购入项目公司已完成关于拟购入不动产项目转让的内部决策程序。

12.6 小结

拟购入项目公司系依法设立并有效存续的企业法人，原始权益人合法持有拟购入项目公司全部股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。

原始权益人、拟购入项目公司已分别完成内部决策，同意原始权益人根据所适用的国资监管等法律规定确定的程序、价格等将其持有的拟购入项目公司股权全部转让予专项计划。拟购入项目公司股权转让不违反中国法律

的禁止性规定，根据生效的《拟购入项目公司股权转让协议》进行的股权转让行为合法、有效。

综上，本所认为，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、融资文件中，对拟购入不动产项目的土地使用权、股权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定，可根据上海市国资委的批准以非公开协议转让方式完成股权转让。

十三、 不动产基金的治理机制

13.1 不动产基金的治理机制

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

13.2 拟购入项目公司的治理机制

经核查不动产基金扩募完成后拟适用的拟购入项目公司的公司章程，本所认为，拟购入项目公司的公司章程符合《公司法》的相关规定，公司章程所规定的治理机制不违反《公司法》的相关规定。

十四、 拟购入不动产资产的运营管理安排

14.1 基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、拟购入项目公司的权利义务

《基金合同》第七部分约定了基金管理人的权利和义务，其中包括基金管理人应当按照法律法规规定、有关监管要求和《基金合同》约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责；同时《运营管理服务协议》第 9 条约定了基金管理人、资产支持证券管理人、拟购入项目公司以及运营管理机构就拟购入不动产资产运营管理的各项权利和义务，符合《基金指引》第三十八条、第四十条第二款及第三款、第四十一条等规定。

14.2 运营管理机构的解聘与更换

《基金合同》第十六部分及《运营管理服务协议》第 14 条约定了运营管理

机构的解聘情形和程序。基金管理人解聘运营管理机构后，应与基金份额持有人大会选聘的继任运营管理机构（若有）签订新的运营管理服务协议。《运营管理服务协议》有关运营管理机构解聘和更换的条款约定符合《基金指引》第三十二条、第三十九条、第四十二条的规定。

十五、 关联交易、同业竞争及对外借款事项

15.1 拟购入项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方之间的关联交易

15.1.1 关联交易的类型

根据拟购入项目公司出具的《承诺及说明函》、立信出具的《上海地产房屋租赁有限公司持有的璟耀和璟博项目租赁业务备考财务报表审计报告》（信会师报字[2026]第 ZA25400 号）、并经抽样核查相关关联交易合同等资料，拟购入项目公司报告期（2023-2025 年度及 2026 年 1-6 月，下同）内关联交易类型包括：采购商品/接受劳务、出售商品/提供劳务、关联方租赁、关联方资金拆借等。

15.1.2 关联交易的合规性

拟购入项目公司出具的《承诺及说明函》已明确拟购入项目公司未制定关联交易制度，其适用股东地产房屋租赁的《上海地产房屋租赁有限公司关联交易和同业竞争管理制度》的相关规定，该制度规定了关联交易和关联方的确认、关联交易的管理、关联交易的决策机构及决策程序等。本所认为，前述制度中涉及的与关联交易相关的决策权限与程序合法、有效。

原始权益人、拟购入项目公司已分别出具《承诺及说明函》，对报告期内拟购入项目公司关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性问题作出了如下承诺：拟购入项目公司已就报告期内的关联交易履行了必要的内部审批程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等内部管理制度的要求。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，以市场价格定价，定价依据充分，定价公允，遵循了公平、公正、合理的原则，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异，没有任何损害地产房屋租赁利益和拟购入项目公司利益的情形存在，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

经抽样核查拟购入项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方间的关联交易涉及的交易合同，并结合拟购入项目公司的《承诺及说明函》，拟购入项目公司已就该等交易按照内部制度履行了内部审批程序。本所认为，拟购入项目公司就关联交易履行了内部审批程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求，该等基于内部审批程序的关联交易定价方式具有公允性。

15.2 原始权益人、运营管理机构相关业务与拟购入项目公司的同业竞争

根据尚淙实业的《营业执照》、公司章程，尚淙实业的经营范围为“一般项目：住房租赁；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）自主展示（特色）项目：非居住房地产租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；园林绿化工程施工；国内货物运输代理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用百货销售；家具销售；玩具销售；日用家电零售；文具用品零售；箱包销售。”

根据尚泊实业的《营业执照》、公司章程，尚泊实业的经营范围为“一般项目：住房租赁；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）自主展示（特色）项目：非居住房地产租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；园林绿化工程施工；国内货物运输代理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用百货销售；家具销售；玩具销售；日用家电零售；文具用品零售；箱包销售。”

地产房屋租赁（作为原始权益人）已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：1.在不动产基金存续期间，地产房屋租赁将根据自身和/或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和标准，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拟购入不动产资产提供运营管理服务，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。2.在不动产基金存续期间，如地产房屋租赁自身和/或实际控制的关联方持有或运营竞争性项目（与拟购入不动产资产存在竞争性关系的项目下称“**竞争性项目**”）的，地产房屋

租赁将和/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，公平对待拟购入不动产资产和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。地产房屋租赁承诺不会将拟购入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，亦不会利用地产房屋租赁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。3.在不动产基金存续期间，如因拟购入不动产资产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，地产房屋租赁承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

城方公司（作为运营管理机构）已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：1.在不动产基金存续期间内，城方公司将根据自身和/或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和标准，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为拟购入不动产资产提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为拟购入不动产资产提供运营管理服务，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。2.在作为运营管理机构期间，如城方公司自身和/或实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，城方公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方将采取充分、适当的措施，公平对待拟购入不动产资产和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。城方公司承诺不会将拟购入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，亦不会利用不动产基金运营管理机构的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。3.在不动产基金存续期间内，如因拟购入不动产资产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，城方公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

同时，《运营管理服务协议》中约定，运营管理机构应根据自身针对同类资产的既有管理规范和标准以及《运营管理服务协议》生效后自身针对同类资产制定的新的管理规范和标准，以不低于运营管理机构管理的其他同类资产的运营管理水平为拟购入不动产资产提供运营管理服务。运营管理机构对拟购入不动产资产运营团队的激励应不低于其他同类资产运营团队的激励。城方公司作为运营管理机构已于《运营管理服务协议》中承诺，运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务的或对自有不动产项目进行运营管理的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲

突。

15.3 拟购入不动产项目对外借款

根据尚淙实业《企业信用报告（自主查询版）》（报告日期：2026 年 9 月 4 日），尚淙实业借贷交易余额 101,045 万元，无被追偿余额、关注类余额、不良类余额；无担保交易余额。尚淙实业不存在欠税记录、民事判决记录、强制执行记录和行政处罚记录。

根据尚泊实业《企业信用报告（自主查询版）》（报告日期：2026 年 9 月 4 日），尚泊实业不存在借贷交易、担保交易。尚泊实业不存在欠税记录、民事判决记录、强制执行记录和行政处罚记录。

根据拟购入项目公司出具的《承诺及说明函》，除尚淙实业存在对建行上海市分行贷款债务外，拟购入项目公司不存在其他借贷交易，拟购入不动产资产无其他对外借款。

根据本次扩募的交易安排，在资产支持证券管理人（代表专项计划）受让取得拟购入项目公司全部股权后，将对拟购入项目公司提供股东借款并增资（如有），由拟购入项目公司偿还前述对外借款。

综上，本所认为，拟购入不动产项目对外借款安排符合《基金指引》第二十八条的规定。

十六、 不动产基金业务合规性

16.1 地产房屋租赁为开展租赁住房业务的独立法人主体

根据地产房屋租赁的公司章程、营业执照，结合地产房屋租赁出具的《关于上海地产房屋租赁有限公司经营情况的说明》及《承诺及说明函》，并经核查，地产房屋租赁系开展租赁住房业务的独立法人实体，未开展商品住宅开发业务。

16.2 地产房屋租赁的业务与商品住宅开发业务有效隔离，保持相对独立

根据上海地产集团介绍，其并表范围内其他子公司存在商品住宅开发业务。为实现与上海地产集团、地产住发相关房地产开发业务的隔离，地产房屋租赁采取了如下措施：

16.2.1 资产独立

除地产房屋租赁投资并持有的租赁住房项目外，就日常开展业务所

需的设施、设备、办公用房等资产，涉及使用上海地产集团、地产住发及其关联方拥有的资产、信息系统等，地产房屋租赁均采用租赁或采购服务方式，并相应支付对价或约定无偿使用，资产权属清晰。

16.2.2 业务独立

地产房屋租赁系开展租赁住房业务的独立法人主体，就地产房屋租赁的日常经营事项，地产房屋租赁根据其公司章程和内部制度进行决策，地产住发根据公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与地产房屋租赁重大事项的决策。地产房屋租赁业务过程中涉及与上海地产集团、地产住发及其关联方之间的交易，通过书面协议等方式约定，并遵守内部关联交易制度的规定。

16.2.3 财务独立

地产房屋租赁制定了《上海地产房屋租赁有限公司财务管理办法》等必要的财务制度，并配备有财务负责人，执行独立的财务管理流程，开立独立的银行账户。根据地产房屋租赁的说明，其与上海地产集团、地产住发不存在共用银行账户、资金混同的情况。

地产房屋租赁已就募集资金的使用建立了《上海地产房屋租赁有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》，该制度对回收资金的使用、回收资金用途变更、回收资金的管理与监督作出了明确规定。

16.2.4 人员独立

地产房屋租赁的法定代表人、董事、总经理、财务负责人已与地产房屋租赁签署了劳动合同，且未在商品住宅开发业务主体担任职务，地产房屋租赁已承诺日常业务涉及的岗位外包的员工将由地产房屋租赁或其子公司签署劳务外包合同并支付费用。

16.2.5 机构独立

地产房屋租赁已根据《公司法》和地产房屋租赁的公司章程设置了董事、总经理、财务负责人，公司章程规定了股东、董事和总经理的职责权限，并制定了经营管理所需的财务、投资、关联交易等内部制度。

综上，本所认为，地产房屋租赁是开展租赁住房业务的独立法人实体，未开展商品住宅开发业务，在资产、业务、财务、人员和机构等方面与上海地产

集团、地产住发有效隔离，保持相对独立。就本次扩募申报发行的回收资金，地产房屋租赁将根据《上海地产房屋租赁有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》进行使用。

16.3 保障性租赁住房项目纳保认定情况

上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室于 2022 年 9 月 6 日出具编号为“沪浦保租认定〔2022〕038 号（总第 038 号）”《保障性租赁住房项目认定书》，认定璟耀项目除 2-5 号楼（规划楼栋 4-5、7-8 号楼）以外房源为保障性租赁住房，认定保障性租赁住房 934 套。

上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室于 2022 年 6 月 1 日出具编号为“沪浦保租认定〔2022〕020 号（总第 020 号）”《保障性租赁住房项目认定书》，认定璟博项目为保障性租赁住房，认定保障性租赁住房 723 套。

2025 年 12 月 30 日，浦东新区建交委[37]出具《关于璟博公寓、璟耀公寓保障性租赁住房的情况说明》，“因项目出租单位发生变更，现同意将璟博公寓保障性租赁住房项目认定书中的认定主体及保障性租赁住房项目供应备案表中的出租单位、产权主体变更为上海尚泊实业有限公司，其他内容不变；将璟耀公寓保障性租赁住房项目认定书中的认定主体及保障性租赁住房项目供应备案表中的出租单位、产权主体变更为上海尚淙实业有限公司，其他内容不变。”

另经对拟购入项目公司提供的租赁合同台账（截至 2026 年 6 月 30 日）以及保障性租赁住房项目租赁合同比照上海市人民政府办公厅《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》规定进行核查，保障性租赁住房项目在配租对象、租赁建筑面积、租金标准方面符合《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》中对于保障性租赁住房的要求。

综上，璟耀项目的 1 号楼、6-8 号楼和璟博项目已经上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室出具《保障性租赁住房项目认定书》，被纳入保障性租赁住房，运营模式成熟、具有可持续的市场化收益。

16.4 回收资金使用

[37] 根据上海市浦东新区人民政府公开机构信息，上海市浦东新区建设和交通委员会职能包括负责建立和完善住房保障政策，组织实施保障性住房建设筹措、房源管理、分配供应、使用管理等工作。负责编制住房建设专项规划，推进社会租赁房建设，构建租购并举的住房体系，建立健全住房保障制度。（网址：https://www.pudong.gov.cn/zwgk/14537.gkml_jgxx_jgzz/2022/273/18695.html）

16.4.1 回收资金使用制度

地产房屋租赁就回收资金的管理制定了《上海地产房屋租赁有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》，对回收资金的使用、回收资金用途变更、回收资金的管理与监督作出了明确规定。

16.4.2 回收资金使用承诺

地产房屋租赁已出具《关于回收资金使用的承诺函》，承诺（1）本次扩募的净回收资金主要用于洋泾社区租赁住房项目、中科大征收安置住房项目改造租赁住房项目、曹路征收安置住房项目改造租赁住房项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设以及收购存量租赁住房项目，不超过 15%的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等；（2）本次扩募回收资金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；回收资金将严格按照进度要求使用，即不动产基金购入拟购入不动产项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。

地产住发已出具《关于回收资金使用监督承诺函》，承诺（1）严格监督本次扩募的净回收资金主要用于洋泾社区租赁住房项目、中科大征收安置住房项目改造租赁住房项目、曹路征收安置住房项目改造租赁住房项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设以及收购存量租赁住房项目，不超过 15%的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等；（2）本次扩募回收资金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；回收资金将严格按照进度要求使用，即不动产基金购入拟购入不动产项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。

上海地产集团已出具《关于回收资金使用监督承诺函》，承诺（1）严格监督本次扩募的净回收资金主要用于洋泾社区租赁住房项目、中科大征收安置住房项目改造租赁住房项目、曹路征收安置住房项目改造租赁住房项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设以及收购存量租赁住房项目，不超过 15%的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等；（2）本次扩募回收资金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；回收资金将严格按照进度要求使用，即不动产基金购入拟购入不动产项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。

综上，本所认为，地产房屋租赁已制定《上海地产房屋租赁有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》，地产房屋租赁、地产住发、上海地产集团已就回收资金使用出具相关的承诺函，上述制度、承诺安排可实现本次扩募取得的净回收资金闭环管理，地产房屋租赁就本次扩募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要求的情况。

十七、 结论

本所认为，汇添富基金具备担任本基金的基金管理人的条件，中国银行具备担任基金托管人的条件，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》《公募基金运作办法》《基金指引》《扩募及新购入不动产指引（试行）》规定的扩募条件，拟投资的拟购入不动产项目合法合规，拟购入不动产项目转让行为合法合规，拟购入不动产资产运营管理安排符合《基金指引》等相关规定，拟购入项目公司与其关联方之间的关联交易符合《公司法》等相关法律法规和拟购入项目公司内部管理制度要求，该等基于内部审批程序的关联交易定价方式具有公允性；原始权益人、运营管理机构已作出避免同业竞争的承诺；本基金的治理机制符合《证券投资基金法》《基金指引》的规定。本次向中国证监会申请变更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份，无副本。

（以下无正文，下接签署页）

（此页无正文，为《北京市汉坤律师事务所关于申请变更注册汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》之签署页）

北京市汉坤律师事务所

（盖章）

负责人：

李卓蔚

经办律师：

方榕

聂晓迪

2026 年 11 月 4 日