

申报稿

北京市金杜律师事务所
关于申请募集东吴-苏州工业园区产业园
封闭式基础设施证券投资基金的
法律意见书

致：东吴基金管理有限公司

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

受东吴基金管理有限公司（简称“基金管理人”或“东吴基金公司”）的委托，金杜根据《中华人民共和国证券法》（简称“《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“《运作办法》”）、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（简称“《基础设施基金试点通知》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（简称“《基础设施基金指引》”）及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号—审核关注事项（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第2号—发售业务（试行）》及其他上海证券交易所相关业务办法等中国法律的规定，出具本《北京市金杜律师事务所关于申请募集东吴-苏州工业园区产业园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”）。

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司（简称“兆润控股”）拟作为发起机构，苏州工业园区科技发展有限公司（简称“科技公司”）及苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（简称“建屋产业公司”，与科技公司合称“原始权益人”）拟作为原始权益人分别以其子公司持有的位于“苏州工业园区星湖街328号”的国际科技园五期B区项目的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权（简称“国际科技园五期B区项目”）、位于苏州工业园区东长路88号的苏州2.5产业园一期、二期项目的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权（简称“苏州2.5产业园一期、二期项目”，与国际科技园五期B区项目合称为“基础设施项目”）

¹ 仅为出具本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律。

作为底层基础设施项目，由东吴基金公司担任基金管理人向中国证券监督管理委员会（简称“中国证监会”）申请募集东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“本基金”或“基础设施基金”）。

本法律意见书仅就基础设施基金的相关问题发表法律意见，并不对任何有关会计、审计、鉴证等专业事项发表意见。金杜在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告、鉴证报告等某些数据和结论的引述，并不意味着金杜对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。金杜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，本所经办律师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（尽调基准日为2021年5月5日），查阅了本所经办律师认为必须查阅的文件，并就本基金及与之相关的问题向有关人员做了询问或与之进行了必要的讨论。本法律意见书系基于以下前提作出，在金杜为出具本法律意见书而进行的调查过程中，基金管理人、发起机构、原始权益人所提供的文件、材料（无论该等资料是通过电子邮件、项目工作网盘或开放内部文件系统访问权限所获取的）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，其均已向金杜披露，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，金杜依赖基金管理人、发起机构、原始权益人等本基金参与机构或者其他有关机构出具的证明文件、确认文件或报告文件出具法律意见。

本法律意见书仅供东吴基金公司向中国证监会申请募集“东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金”之目的使用，本法律意见书不得由任何其他人士使用，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《东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》（截至2021年5月5日版本，简称“《基金合同》”）、《东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》（截至2021年5月5日版本，简称“《招募说明书》”）中的定义具有相同含义。

基于上述，金杜出具法律意见如下：

一、基础设施基金的发起机构及原始权益人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的发起机构为兆润控股，原始权益人为科技公司和建屋产业公司。

1.1 兆润控股

1.1.1 兆润控股的主体资格

根据苏州工业园区市场监督管理局（简称“苏州工业园市监局”）于2020年8月24日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594726547144C）、兆润控股现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统²的公示信息，兆润控股的基本情况如下：

名称	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	杜天祺
住所	苏州工业园区翠薇街9号月亮湾国际商务中心
注册资本	1,836,144.36 万元人民币
成立日期	1994年3月7日
营业期限	1994年3月7日至无固定期限
经营范围	政府授权范围内的土地收购、开发，工程管理及基础设施、市政建筑、咨询服务；实业投资。（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）

经本所经办律师核查兆润控股的《营业执照》及公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统³，截至2021年4月25日，兆润控股系合法设立且有效存续的有限责任公司。

1.1.2 兆润控股持有原始权益人股权的情况

根据国家企业信用信息公示系统⁴的公示信息及科技公司、苏州新建元控股集团有限公司（简称“新建元控股”）的公司章程，兆润控股直接持有科技公司50.44%的股权；兆润控股持有新建元控股的72.58%的股权，新建元控股通过持有苏州新建元产业发展有限公司的100%股权间接持有建屋产业公司的100%股权。

1.1.3 兆润控股违法违规、失信情况核查

通过在中国证监会网站⁵、中国银行保险监督管理委员会网站⁶、国家

² 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

³ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

⁵ 网址：www.csrc.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

⁶ 网址：www.cbirc.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

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、财政部网站¹³、国家税务总局网站¹⁴、兆润控股注册地主管税务机关国家税务总局苏州市税务局网站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和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统²⁰进行的检索，截至查询日，于前述公开渠道，兆润控股最近三年不存在在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面存在重大违法违规记录；亦不存在兆润控股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。

1.2 科技公司

1.2.1 科技公司的主体资格

根据江苏省苏州工业园区工商行政管理局于2021年3月2日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913205947206770601）、科技公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统²¹的公示信息，科技公司的基本情况如下：

名称	苏州工业园区科技发展有限公司
类型	有限责任公司
法定代表人	徐健
住所	苏州工业园区星湖街 328 号
注册资本	人民币 328,000 万元
成立日期	2000 年 4 月 29 日
营业期限	2000 年 4 月 29 日至无固定期限

⁷ 网址：www.safe.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

⁸ 网址：www.pbc.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

⁹ 网址：www.mem.gov.cn。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

¹⁰ 网址：www.mee.gov.cn。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

¹¹ 网址：www.samr.gov.cn。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

¹² 网址：www.ndrc.gov.cn。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

¹³ 网址：www.mof.gov.cn。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

¹⁴ 网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

¹⁵ 网址：https://jiangsu.chinatax.gov.cn/col/col8648/。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

¹⁶ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

¹⁷ 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

¹⁸ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

¹⁹ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

²⁰ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

²¹ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

经营范围	对科技园进行开发、建设、管理；自有房屋出租；提供为高科技企业服务的技术平台，进行应用软件产品和电子商务软件的研究开发网络增值及系统集成服务；对科技项目进行投资。为科技园内企业进行物业管理、项目管理、咨询服务；酒店管理；提供科技园内工作人员的生活配套服务；健身房服务；销售文化办公用品、百货、工艺品。（以上如涉及专项审批或资质，按专项审批规定或资质经营）。住宿服务，大型饭店（制售中餐、西餐，含冷菜、生食海产品、裱花蛋糕）（上述范围仅限分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
-------------	---

经本所经办律师核查科技公司的《营业执照》及公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统²²，截至2021年4月25日，科技公司系合法设立且有效存续的有限责任公司。

1.2.2 科技公司享有国际科技园五期B区项目权益的情况

经本所经办律师核查苏州工业园区科智商业管理有限公司（简称“科智商管”）的公司章程等材料，并根据苏州工业园市场监管局出具的工商登记文件，截至2021年1月18日，科技公司系科智商管股东，持有科智商管100%的股权。

经本所经办律师核查产权证号为“苏（2020）苏州工业园区不动产权第0000200号”的《不动产权证书》，并根据本所经办律师于2021年4月25日至苏州工业园区规划建设委员会查询的《不动产登记簿》，国际科技园五期B区项目的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权的权利人为科智商管。

1.2.3 科技公司的内部控制制度情况核查

经本所经办律师核查科技公司提供的与其内部控制制度相关的《苏州工业园区科技发展有限公司内部审计管理办法》《苏州工业园区科技发展有限公司资金管理办法》《苏州工业园区科技发展有限公司资产管理制度》《苏州工业园区科技发展有限公司财务报告管理制度》《苏州工业园区科技发展有限公司经营计划、预算管理办法》《苏州工业园区科技发展有限公司对子公司财务管理的办法》《苏州工业园区科技发展有限公司会议议事管理办法》等材料，并根据科技公司于2021年4月25日向金杜出具的《苏州工业园区科技发展有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，截至2021年4月25日，科技公司已建立内部审计管理、资金管理、资产管理、财务报告管理、经营计划管理、预算管理、子公司财

²² 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

务管理、会议议事管理等内部控制制度，不存在影响科技公司持续经营的法律障碍。

1.2.4 科技公司违法违规、失信情况核查

通过在中国证监会网站²³、中国银行保险监督管理委员会网站²⁴、国家外汇管理局网站²⁵、中国人民银行网站²⁶、应急管理部网站²⁷、生态环境部网站²⁸、国家市场监督管理总局网站²⁹、国家发展和改革委员会网站³⁰、财政部网站³¹、国家税务总局网站³²、科技公司注册地主管税务机关国家税务总局苏州市税务局网站³³、国家企业信用信息公示系统³⁴、“信用中国”平台³⁵、证券期货市场失信记录查询平台³⁶、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统³⁷和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统³⁸进行的检索，截至查询日，于前述公开渠道，科技公司最近三年不存在在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面存在重大违法违规记录；亦不存在科技公司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。

1.3 建屋产业公司

1.3.1 建屋产业公司的主体资格

根据苏州工业园区市监局于2020年4月24日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594551162989Y）、建屋产业公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统³⁹的公示信息，建屋产业公司的基本情况如下：

名称	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

²³ 网址：www.csrc.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

²⁴ 网址：www.cbirc.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

²⁵ 网址：www.safe.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

²⁶ 网址：www.pbc.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

²⁷ 网址：www.mem.gov.cn。最后查询日期：2021年4月25日。

²⁸ 网址：www.mee.gov.cn。最后查询日期：2021年4月25日。

²⁹ 网址：www.samr.gov.cn。最后查询日期：2021年4月25日。

³⁰ 网址：www.ndrc.gov.cn。最后查询日期：2021年4月25日。

³¹ 网址：www.mof.gov.cn。最后查询日期：2021年4月25日。

³² 网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询日期：2021年4月25日。

³³ 网址：https://jiangsu.chinatax.gov.cn/col/col8648/。最后查询日期：2021年4月25日。

³⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

³⁵ 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

³⁶ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2021年4月25日。

³⁷ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询日期：2021年4月25日。

³⁸ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询日期：2021年4月25日。

³⁹ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

法定代表人	肖传宗
住所	苏州工业园区东长路 88 号
注册资本	人民币 109,205.526533 万元
成立日期	2010 年 2 月 5 日
营业期限	2010 年 2 月 5 日至 2040 年 2 月 5 日
经营范围	对产业园进行资产管理；自有房屋出租；商务信息咨询；会务服务；为产业园内企业提供项目管理服务；提供企业后勤配套设施管理服务；实业投资；销售文化用品、日用百货；室内装饰装修服务、停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经本所经办律师核查建屋产业公司的《营业执照》及公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统⁴⁰，截至 2021 年 4 月 25 日，建屋产业公司系合法设立且有效存续的有限责任公司。

1.3.2 建屋产业公司享有苏州 2.5 产业园一期、二期项目权益的情况

经本所经办律师核查苏州工业园区艾派科项目管理有限公司（简称“园区艾派科”）的公司章程等材料，并根据苏州工业园区市监局出具的工商登记文件，截至 2021 年 1 月 5 日，建屋产业公司系园区艾派科股东，持有园区艾派科 100% 的股权。

经本所经办律师核查产权证号为“苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0000209 号”的《不动产权证书》，并根据本所经办律师于 2021 年 4 月 25 日至苏州工业园区规划建设委员会查询的《不动产登记簿》，苏州 2.5 产业园一期、二期项目的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权的权利人为园区艾派科。

1.3.3 建屋产业公司的内部控制制度情况核查

经本所经办律师核查建屋产业公司提供的与其内部控制制度相关的《“三重一大”制度》《招商部管理制度》《产业园财务制度》《运营部管理制度》《产业园人事管理制度》《产业园行政管理制度》《产业园行政费用管理制度》《采购管理制度》《合同管理制度》等材料，并根据建屋产业公司于 2021 年 4 月 25 日向金杜出具的《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，截至 2021 年 4 月 25 日，建屋产业公司已建立“三重一大”、招商部管理、产业园财务、运营部管理、产业园人事管理、产业园行政管理、产业园行政费用管理、采购管理、合同管

⁴⁰ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

理等内部控制制度，不存在影响建屋产业公司持续经营的法律障碍。

1.3.4 建屋产业公司违法违规、失信情况核查

通过在中国证监会网站⁴¹、中国银行保险监督管理委员会网站⁴²、国家外汇管理局网站⁴³、中国人民银行网站⁴⁴、应急管理部网站⁴⁵、生态环境部网站⁴⁶、国家市场监督管理总局网站⁴⁷、国家发展和改革委员会网站⁴⁸、财政部网站⁴⁹、国家税务总局网站⁵⁰、建屋产业公司注册地主管税务部门国家税务总局苏州市税务局网站⁵¹、国家企业信用信息公示系统⁵²、“信用中国”平台⁵³、证券期货市场失信记录查询平台⁵⁴、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁵⁵和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁵⁶进行的检索，截至查询日，于前述公开渠道，建屋产业公司最近三年不存在在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面存在重大违法违规记录；亦不存在建屋产业公司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。

1.4 小结

综上所述，本所经办律师认为，兆润控股具备担任基础设施基金发起机构的主体资格，科技公司和建屋产业公司具备担任基础设施基金的原始权益人的主体资格。

二、基础设施基金的基金管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的基金管理人为东吴基金公司，其担任基金管理人的相关条件如下：

2.1 基金管理人的主体资格

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于2020年7月20日核发的

41 网址：www.csrc.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

42 网址：www.cbirc.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

43 网址：www.safe.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

44 网址：www.pbc.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

45 网址：www.mem.gov.cn。最后查询日期：2021年4月25日。

46 网址：www.mec.gov.cn。最后查询日期：2021年4月25日。

47 网址：www.samr.gov.cn。最后查询日期：2021年4月25日。

48 网址：www.ndrc.gov.cn。最后查询日期：2021年4月25日。

49 网址：www.mof.gov.cn。最后查询日期：2021年4月25日。

50 网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询日期：2021年4月25日。

51 网址：https://jiangsu.chinatax.gov.cn/col/col8648/。最后查询日期：2021年4月25日。

52 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

53 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

54 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2021年4月25日。

55 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询日期：2021年4月25日。

56 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询日期：2021年4月25日。

《营业执照》(统一社会信用代码: 913100007664967591) 以及国家企业信用信息公示系统⁵⁷的公示信息, 东吴基金公司的基本情况如下:

名称	东吴基金管理有限公司
类型	其他有限责任公司
住所	中国(上海)自由贸易试验区银城路 117 号 9 楼 901、902 室
法定代表人	邓晖
注册资本	人民币 10,000 万元
成立日期	2004 年 9 月 2 日
营业期限	2004 年 9 月 2 日至无固定期限
经营范围	一般经营项目: 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。

经本所经办律师核查东吴基金公司的《营业执照》及公司章程等材料, 并经查询国家企业信用信息公示系统⁵⁸, 截至2021年4月25日, 东吴基金公司系有效存续的有限责任公司, 已成立满3年。

2.2 基金管理人与原始权益人无关联关系的说明

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息⁵⁹, 资产支持证券管理人东吴证券股份有限公司(简称“东吴证券”或“资产支持证券管理人”)持有基金管理人东吴基金公司70%的股权, 海澜集团有限公司(简称“海澜集团”)持有东吴基金公司30%的股权。经本所经办律师适当核查, 未发现原始权益人与东吴基金公司存在股权控制的情形, 也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息⁶⁰及上市公司的公示信息⁶¹, 东吴基金公司的控股股东东吴证券系上市公司, 原始权益人未持有东吴证券5%以上股份, 且未发现原始权益人的董事、高级管理人员存在担任东吴证券的董事、监事和高级管理人员或持有东吴证券5%以上股份的情形, 东吴证券亦未直接或间接持有原始权益人的股权或存在东吴证券的董事、高级管理人员担任原始权益人董事、监事和高级管理人员的情形, 原始权益人不构成东吴证券的关联法人。基于前述持股关系和董事、监事、高级管理人员任职情形, 基金管理人与原始权益人无关联关系。

根据基金管理人提供的编号为“安永华明(2021)审字第60469066_B01号”

⁵⁷ 网址: www.gsxt.gov.cn。最后查询时间: 2021 年 4 月 25 日。

⁵⁸ 网址: www.gsxt.gov.cn。最后查询时间: 2021 年 4 月 25 日。

⁵⁹ 网址: www.gsxt.gov.cn。最后查询时间: 2021 年 4 月 27 日。

⁶⁰ 网址: www.gsxt.gov.cn。最后查询时间: 2021 年 4 月 27 日。

⁶¹ 最后查询时间: 2021 年 4 月 27 日。

的2020年《审计报告》，除东吴证券外，基金管理人的关联方包括海澜集团、东吴期货有限公司、东吴创业投资有限公司、东吴创新资本管理有限责任公司、东吴证券中新（新加坡）有限公司、东吴证券（香港）金融控股有限公司。经本所经办律师适当核查，未发现原始权益人持有上述基金管理人关联方的股权。

经本所经办律师核查，原始权益人建屋产业公司的间接控股股东新建元控股的董事黄艳兼任东吴证券的监事，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》中关于关联法人认定的规定⁶²，本所经办律师认为新建元控股系东吴证券的关联法人，但未因此导致原始权益人建屋产业公司与东吴证券和东吴基金公司存在关联关系。

基于上述适当核查，并根据基金管理人出具的《东吴基金管理有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，本所经办律师认为，针对《基础设施基金指引》第十条的规定⁶³，基金管理人或其关联方与原始权益人不存在关联关系。

2.3 基金管理人的相关资质

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于2020年7月20日核发的《营业执照》，东吴基金公司的经营范围为“基金募集、基金销售、资产管理、特定客户资产管理、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】”。

根据中国证监会于2004年8月27日出具的《关于同意东吴基金管理有限公司

⁶² 《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》第七条至第十一条：“第七条 上市公司的关联人包括关联法人和关联自然人。

第八条 具有以下情形之一的法人或其他组织，为上市公司的关联法人：（一）直接或者间接控制上市公司的法人或其他组织；（二）由上述第（一）项所列主体直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织；（三）由第十条所列上市公司的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织；（四）持有上市公司5%以上股份的法人或其他组织；（五）本所根据实质重于形式原则认定的其他与上市公司有特殊关系，可能导致上市公司利益对其倾斜的法人或其他组织，包括持有对上市公司具有重要影响的控股子公司10%以上股份的法人或其他组织等。

第九条 上市公司与前条第（二）项所列主体受同一国有资产管理机构控制的，不因此而形成关联关系，但该主体的法定代表人、总经理或者半数以上的董事兼任上市公司董事、监事或者高级管理人员的除外。

第十条 具有以下情形之一的自然人，为上市公司的关联自然人：（一）直接或间接持有上市公司5%以上股份的自然人；（二）上市公司董事、监事和高级管理人员；（三）第八条第（一）项所列关联法人的董事、监事和高级管理人员；（四）本条第（一）项和第（二）项所述人士的关系密切的家庭成员；

（五）本所根据实质重于形式原则认定的其他与上市公司有特殊关系，可能导致上市公司利益对其倾斜的自然人，包括持有对上市公司具有重要影响的控股子公司10%以上股份的自然人等。

第十一条 具有以下情形之一的法人、其他组织或者自然人，视同上市公司的关联人：（一）根据与上市公司或者其关联人签署的协议或者作出的安排，在协议或者安排生效后，或在未来十二个月内，将具有第八条或者第十条规定的情形之一；（二）过去十二个月内，曾经具有第八条或者第十条规定的情形之一。”

⁶³ 《基础设施基金指引》第十条：“基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，但基金管理人与资产支持证券管理人依法应当承担的责任不因聘请财务顾问而免除。基金管理人或其关联方与原始权益人存在关联关系，或享有基础设施项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。”

开业的批复》(证监基金字[2004]132号),中国证监会同意东吴基金公司开业。

根据中国证券投资基金业协会网站⁶⁴的公示信息,东吴基金公司已被纳入“公募基金管理人名录”。

鉴上,本所经办律师认为,东吴基金公司系由中国证监会批准设立的基金管理公司,符合《证券投资基金法》第十二条⁶⁵和《运作办法》第六条第(一)项⁶⁶的规定及《基础设施基金试点通知》第四条第(一)款⁶⁷的规定。

2.4 基金募集的授权和批准程序

东吴基金公司于2021年4月26日召开了关于基础设施基金的投决会会议,并依据东吴基金公司章程和《东吴基金管理有限公司公募REITs总部管理制度》形成了《REITs投决会会议纪要及决议》,同意东吴基金公司向中国证监会申请募集本基金。

鉴上,本所经办律师认为,东吴基金公司已根据其公司章程和《东吴基金管理有限公司公募REITs总部管理制度》的规定就本基金的募集履行了必要的授权和批准程序。

2.5 基金管理人部门设置及业务人员配备情况

根据东吴基金公司于2021年4月27日向金杜出具的《东吴基金管理有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》,东吴基金公司已设置独立的基础设施基金投资管理部门。

根据东吴基金公司于2021年4月27日向金杜出具的《东吴基金管理有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金人员配备的说明》,东吴基金公司已配备3名具有5年以上基础设施项目投资管理经验或基础设施项目运营经验的主要负责人员,其中具备5年以上基础设施项目运营经验的业务人员不少于2名。

根据东吴基金公司于2021年4月27日向金杜出具的《东吴基金管理有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》,确认东吴基金公司具有不动产研究经验,专业研究人员充足;东吴基金公司

⁶⁴ 网址: <https://www.amac.org.cn/informationpublicity/institutionalpublicity/gmjjjgrgs/>。最后查询日期:2021年4月25日。

⁶⁵ 《中华人民共和国证券投资基金法》第十二条规定:“基金管理人由依法设立的公司或者合伙企业担任。公开募集基金的基金管理人,由基金管理公司或者经国务院证券监督管理机构按照规定核准的其他机构担任”。

⁶⁶ 《公开募集证券投资基金运作管理办法》第六条第(一)项规定:“拟任基金管理人为依法设立的基金管理公司或者经中国证监会核准的其他机构,拟任基金托管人为具有基金托管资格的商业银行或者经中国证监会核准的其他金融机构”。

⁶⁷ 《基础设施基金试点通知》第四条第(一)款:“(一)试点初期,由符合条件的取得公募基金管理资格的证券公司或基金管理公司,依法依规设立公开募集基础设施证券投资基金,经中国证监会注册后,公开发售基金份额募集资金[...]

具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，截至2021年4月27日，东吴基金公司同类产品或业务均不存在重大未决风险事项。

鉴上，本所经办律师认为，东吴基金公司已设置独立的基础设施基金投资管理部门，并具有符合中国证监会规定的管理本基金的业务人员，业务人员配备情况符合《运作办法》第六条第（二）项⁶⁸和《基础设施基金指引》第五条第（二）项⁶⁹的规定。

2.6 违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

根据东吴基金公司于2021年4月27日向金杜出具的《东吴基金管理有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，以及本所经办律师通过中国证监会网站⁷⁰、国家企业信用信息公示系统⁷¹、证券期货市场失信记录查询平台⁷²、“信用中国”平台⁷³、中国执行信息公开网-被执行人查询⁷⁴及中国执行信息公开网-失信被执行人查询⁷⁵、财政部网站⁷⁶、国家税务总局网站⁷⁷及东吴基金公司注册地主管税务机关国家税务总局上海市税务局网站⁷⁸进行的公开检索，通过前述渠道，东吴基金公司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；未发现东吴基金公司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、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；东吴基金公司不存在在上述网络渠道公示的金融监管、工商、税务的重大不良记录；未发现东吴基金公司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。

鉴上，本所经办律师认为，东吴基金公司符合《运作办法》第六条第（三）、（四）、（六）项⁷⁹和《基础设施基金指引》第五条第（四）项⁸⁰的规定。

⁶⁸ 《公开募集证券投资基金运作管理办法》第六条第（二）项规定：“有符合中国证监会规定的、与管理和托管拟募集基金相适应的基金经理等业务人员”。

⁶⁹ 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第五条第（二）项规定：“设置独立的基础设施基金投资管理部门，配备不少于3名具有5年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人，其中至少2名具备5年以上基础设施项目运营经验”。

⁷⁰ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/>。最后查询时间：2021年4月25日。

⁷¹ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

⁷² 网址：<https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询时间：2021年4月25日。

⁷³ 网址：<https://www.creditchina.gov.cn/home/index.html>。最后查询时间：2021年4月25日。

⁷⁴ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询时间：2021年4月25日。

⁷⁵ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询时间：2021年4月25日。

⁷⁶ 网址：www.mof.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

⁷⁷ 网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

⁷⁸ 网址：<http://shanghai.chinatax.gov.cn>。最后查询时间：2021年4月25日。

⁷⁹ 《公开募集证券投资基金运作管理办法》第六条第（三）（四）（六）项规定：“（三）最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚；（四）没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间；……（六）不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；”

⁸⁰ 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第五条第（二）项规定：“具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；”

2.7 注册基金申请材料情况核查

根据东吴基金公司于2021年4月27日向金杜出具的《东吴基金管理有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，以及本所经办律师通过中国证监会网站⁸¹、证券期货市场失信记录查询平台⁸²进行的公开媒体渠道检索，通过前述渠道，东吴基金公司最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形。

鉴上，本所经办律师认为，东吴基金公司符合《运作办法》第六条第（五）项⁸³的规定。

2.8 重大经营风险及内控制度核查

根据东吴基金公司提供的公司章程、安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)于2021年3月30日出具的编号为“安永华明(2021)专字第60469066_B01号”的《内部控制评价报告(2020年度)》《东吴基金管理有限公司2020年第四季度监察稽核报告》、编号为“安永华明[2021]审字第60469066_B01号”的2020年度《审计报告》及东吴基金公司于2021年4月27日向金杜出具的《东吴基金管理有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，东吴基金公司不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险的情形。《内部控制评价报告(2020年度)》体现的东吴基金公司的公司治理、投资管理、运营管理、销售管理、内部监督健全有效。

鉴上，本所经办律师认为，东吴基金公司符合《运作办法》第六条第（七）项⁸⁴和《基础设施基金指引》第五条第（三）项和第（五）项⁸⁵的规定。

2.9 小结

综上，本所经办律师认为，东吴基金公司系由中国证监会批准设立的基金管理公司，公司成立已满三年；东吴基金公司确认其已设置独立的基础设施基金投资管理部门，并配备了相关业务人员；截至2021年4月25日，基于本法律意见书列示的信息渠道，东吴基金公司最近一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，亦不存在在金融监管、工商、税务等方面存在重大行政处罚或违法情形的记录，东吴基金公司没有因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。东吴基金公

⁸¹ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/>。最后查询时间：2021年4月25日。

⁸² 网址：<https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询时间：2021年4月25日。

⁸³ 《公开募集证券投资基金运作管理办法》第六条第（五）项规定：“最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；”

⁸⁴ 《公开募集证券投资基金运作管理办法》第六条第（七）项规定：“不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；”

⁸⁵ 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第五条第（三）项和第（五）项规定：“（三）财务状况良好，能满足公司持续运营、业务发展和风险防范的需要；（五）具备健全有效的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程；”

司具备《证券投资基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》规定的担任基金管理人的条件。

三、基础设施基金的基金托管人

本基金的基金托管人为招商银行股份有限公司（简称“招商银行”），其担任基金托管人的相关条件如下：

3.1 基金托管人的主体资格

根据深圳市市场监督管理局于2020年10月14日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9144030010001686XA）、基金托管人现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统⁸⁶公示信息，基金托管人的基本情况如下：

名称	招商银行股份有限公司
类型	上市股份有限公司
住所	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦
法定代表人	缪建民
注册资本	2,521,984.5601 万元人民币
成立日期	1987 年 3 月 31 日
营业期限	1987 年 3 月 31 日至不固定期限
经营范围	一般经营项目是：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外汇兑换；国际结算；结汇、售汇；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸金融业务。经中国人民银行批准的其他业务。

经本所经办律师核查招商银行的《营业执照》及公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统⁸⁷，截至2021年4月25日，招商银行系有效存续的商业银行。

⁸⁶ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

⁸⁷ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

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2002年11月6日联合作出了《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字〔2002〕83号），核准招商银行证券投资基金托管资格，招商银行可开展证券投资基金托管业务。

招商银行现持有原中国银行业监督管理委员会于2007年5月15日核发的《金融许可证》（机构编码：B0011H144030001），已依法获得许可经营原中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

鉴上，本所经办律师认为，基金托管人为依法设立并具有证券投资基金托管业务资格的商业银行，符合《证券投资基金法》第三十二条、《运作办法》第六条第（一）项、《基础设施基金指引》第六条关于基金托管人的规定。

3.3 基金托管人的相关人员配备

根据基金托管人提供的《总行托管业务流程及管理制度》《基础设施领域资产管理产品托管经验介绍》及《基础设施基金托管业务人员配备情况》，基金托管人具有基础设施领域资产管理产品托管经验，为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。基金托管人为市场最早参与类REITs投资的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及基础设施产品的托管。基金托管人成功托管全国范围内基础设施领域资产管理产品包括顺丰产业园类REITs、首单可扩展新零售物流仓储REITs（菜鸟物流仓储REITs -中国智能骨干网仓储）等。

鉴上，本所经办律师认为，招商银行已为开展基础设施基金托管业务配备了相关的专业人员，并已具备受托管理基础设施领域资产管理产品的托管经验，符合《基础设施基金指引》的规定。

3.4 违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

根据招商银行在上海证券交易所网站公开披露的定期报告和临时报告及本所经办律师通过中国证监会网站⁸⁸、中国银行保险监督管理委员会网站⁸⁹、国家外汇管理局网站⁹⁰、国家外汇管理局深圳市分局⁹¹、中国人民银行网站

⁸⁸ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/>。最后查询时间：2021年4月25日。

⁸⁹ 网址：<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询时间：2021年4月25日。

⁹⁰ 网址：<http://www.safe.gov.cn/>。最后查询时间：2021年4月25日。

⁹¹ 网站：<http://www.safe.gov.cn/shenzhen/>。最后查询时间：2021年4月25日。

根据国家外汇管理局深圳市分局于2020年9月29日作出的文号为“深外管[2020]76号”的【行政处罚决定】，因招商银行违反《中华人民共和国外汇管理条例》第二十九条、《关于调整金融机构进入银行间外汇市场有关管理政策的通知》第五条中关于外汇市场交易管理的相关规定，国家外汇管理局深圳市分局根据《中华人民共和国外汇管理条例》第四十七条第五项、第四十九项的规定予以处罚，处罚内容为“决定责令改正、处以罚款人民币120万元，对直接负责主管和其他直接责任人员给予处分”。我们理解该项处罚不属于《中华人民共和国外汇管理条例》第四十七条中“情节严重或者逾期不改正”的情形。

根据国家外汇管理局深圳市分局于2020年11月27日作出的文号为“深外管检[2020]92号”的【行政处罚决定】，因招商银行违反《银行办理结售汇业务管理办法实施细则》（汇发〔2014〕53号）第四条的相关规定中关于金融机构办理结汇、售汇的相关规定，国家外汇管理局深圳市分局根据《中华人民共和国外汇

⁹²、证券期货市场失信记录查询平台⁹³、国家企业信用信息公示系统⁹⁴、“信用中国”平台⁹⁵、中国执行信息公开网-被执行人查询⁹⁶及中国执行信息公开网-失信被执行人查询⁹⁷进行的公开媒体渠道检索，通过前述渠道，招商银行（不含分支机构）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；未发现招商银行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；招商银行不存在在上述网络渠道公示的金融监管、工商、税务的重大不良记录；未发现招商银行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。

鉴上，本所经办律师认为，基金托管人符合《运作办法》第六条第（三）、（四）、（六）项和《基础设施基金指引》第六条第（二）项的规定。

3.5 小结

综上，本所经办律师认为，招商银行为具有基金托管资格的商业银行，为基础设施基金托管业务配备了相关专业人员并已具备受托管理基础设施领域资产管理产品的托管经验；截至2021年4月25日，基于本法律意见书列示的信息渠道，招商银行最近一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，亦不存在在金融监管、工商、税务等方面存在重大行政处罚或违法情形的记录。招商银行具备《证券投资基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》规定的担任基金托管人的条件。

四、基础设施基金的运营管理机构

科技公司和建屋产业公司拟分别担任基础设施项目的运营管理机构，并拟与基金管理人、项目公司分别签署《运营管理协议》。根据基金管理人委托，由科技公司负责国际科技园五期B区项目的运营管理，由建屋产业公司负责苏州2.5产业园一期、二期项目的运营管理。

4.1 科技公司担任运营管理机构的条件

4.1.1 科技公司的基本情况

科技公司的基本情况详见本法律意见书第1.2.1条“科技公司的主体资格”。

管理条例》第四十七条第三项的规定予以处罚，处罚内容为“决定责令改正、处以罚款人民币55万元，没收违法所得128.82万元人民币”。我们理解该项处罚不属于《中华人民共和国外汇管理条例》第四十七条中“情节严重或者逾期不改正”的情形。

⁹² 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询时间：2021年4月25日。

⁹³ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询时间：2021年4月25日。

⁹⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

⁹⁵ 网址：<https://www.creditchina.gov.cn/>。最后查询时间：2021年4月25日。

⁹⁶ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询时间：2021年4月25日。

⁹⁷ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询时间：2021年4月25日。

4.1.2 科技公司的权限

科技公司的股东兆润控股和苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司（简称“园区投控”）于2021年4月25日出具了《苏州工业园区科技发展有限公司股东会决议》，同意科技公司作为国际科技园五期B区项目的运营管理机构。本所经办律师认为，科技公司就担任基础设施的运营管理机构已获得相应的内部授权和批准。

4.1.3 科技公司的备案情况

根据科技公司于2021年4月25日向金杜出具的《苏州工业园区科技发展有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，鉴于科技公司拟担任国际科技园五期B区项目的运营管理机构，科技公司将根据《证券投资基金法》的规定在中国证监会完成备案。

4.1.4 科技公司的运营管理经验及人员配备情况

根据科技公司于2021年4月25日向金杜出具的《苏州工业园区科技发展有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，科技公司作为运营管理机构具有产业园类基础设施项目的运营管理经验。

根据科技公司于2021年4月25日向金杜出具的《苏州工业园区科技发展有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，科技公司已配备了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。

4.1.5 科技公司的公司治理情况

根据科技公司提供的公司章程等资料，科技公司设股东会、董事会、总经理和监事会，形成了决策、执行和监督相分离的管理体系。科技公司设股东会，股东会是公司的最高权力机构，依法行使股东职权；公司设董事会，董事会由股东会选举产生，董事会对股东会负责；公司设总经理一名，负责公司日常管理事务，总理由董事会聘任或者解聘，对董事会负责；公司设监事会，监事由股东会选举产生，职工监事由职代会选举产生；公司董事、总经理及财务总监不得兼任监事。

鉴上，本所经办律师认为，科技公司的公司治理结构健全，符合《公司法》《基础设施基金指引》的要求。

4.1.6 违法违规、失信情况核查

违法违规、失信情况核查详见本法律意见书第1.2.4条“科技公司违法违规、失信情况核查”。

4.1.7 科技公司的持续经营情况

如本法律意见书第1.2.3条所述，截至2021年4月25日，不存在影响科技公司持续经营的法律障碍。

4.2 建屋产业公司担任运营管理机构的条件

4.2.1 建屋产业公司的基本情况

建屋产业公司的基本情况详见本法律意见书第1.3.1条“建屋产业公司的主体资格”。

4.2.2 建屋产业公司的权限

建屋产业公司的股东于2021年4月25日出具了《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定》，同意建屋产业公司作为苏州2.5产业园一期、二期项目的运营管理机构。本所经办律师认为，建屋产业公司就担任基础设施的运营管理机构已获得相应的内部授权和批准。

4.2.3 建屋产业公司的备案情况

根据建屋产业公司于2021年4月25日向金杜出具的《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，鉴于建屋产业公司拟担任苏州2.5产业园一期、二期项目的运营管理机构，建屋产业公司将根据《证券投资基金法》的规定在中国证监会完成备案。

4.2.4 建屋产业公司的运营管理经验及人员配备情况

根据建屋产业公司于2021年4月25日向金杜出具的《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，建屋产业公司作为运营管理机构具有产业园类基础设施项目的运营管理经验。

根据建屋产业公司于2021年4月25日向金杜出具的《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，建屋产业公司已配备了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。

4.2.5 建屋产业公司的公司治理情况

根据建屋产业公司提供的公司章程等资料，建屋产业公司的股东、董事会、经理和监事，形成了决策执行和监督相分离的管理体系。建屋产业公司为一人有限责任公司，不设股东会，股东行使公司的最高权力；公司设董事会，董事由股东选任，董事会设董事长一名，由董事会选举产生；公司设经理一名，由董事会聘任或者解聘，对董事会负责；公司不设监事会，设监事一名，由股东选任；公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

鉴上，本所经办律师认为，建屋产业公司的公司治理结构健全，符合《公司法》《基础设施基金指引》的要求。

4.2.6 违法违规、失信情况核查

违法违规、失信情况核查详见本法律意见书第1.3.4条“建屋产业公司违法违规、失信情况核查”。

4.2.7 建屋产业公司的持续经营

如本法律意见书第1.3.3条所述，截至2021年4月25日，不存在影响建屋产业公司持续经营的法律障碍。

4.3 小结

综上，本所经办律师认为，科技公司和建屋产业公司具备担任基础设施基金的运营管理机构主体资格，科技公司和建屋产业公司在中国证监会完成担任运营管理机构的备案后即具备担任运营管理机构的相应资质；科技公司和建屋产业公司已配备具备基础设施项目运营管理经验的专业人员，符合《基础设施基金指引》第四十条的规定。

五、其他主要参与机构的条件

根据《基金合同》《招募说明书》，基础设施基金的其他参与机构包括：(1)担任基础设施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)担任基础设施基金会计师事务所的普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）；(3)担任基础设施基金律师事务所的北京市金杜律师事务所。

5.1 评估机构

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”）为本基金提供资产评估服务。

根据深圳市市场监督管理局于2019年8月15日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300748859253X），以及国家企业信用信息公示系统⁹⁸的公

⁹⁸ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

示信息，戴德梁行的基本情况如下：

名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1
法定代表人	程家龙
注册资本	人民币 300 万元
成立日期	2003 年 4 月 7 日
经营范围	一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估

根据广东省住房和城乡建设厅于2020年11月4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），戴德梁行的房地产估价备案的等级为壹级，有效期至2023年11月3日；评估机构已依法获得从事房地产估价的资格。

根据《基础设施基金指引》第十一条第二款⁹⁹的规定，评估机构应当按照《证券投资基金法》的规定经中国证监会备案。经检索证券期货市场失信记录查询平台¹⁰⁰并根据戴德梁行出具的《陈述与保证》，戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响其独立性的行为。

鉴上，本所经办律师认为，戴德梁行在按照《证券投资基金法》的规定在中国证监会完成备案后，戴德梁行即具备《基础设施基金指引》第十一条第二款规定的资产评估服务的资格。

5.2 会计师事务所

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“普华永道”或“会计师事务所”）为本基金提供会计、审计服务。

根据上海市市场监督管理局于2021年1月28日核发的《营业执照》（统一社

⁹⁹ 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十一条第二款规定：“评估机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不得存在可能影响其独立性的行为。评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过3年。评估机构在评估过程中应当客观、独立、公正，遵守一致性、一贯性及公开、透明、可校验原则，不得随意调整评估方法和评估结果。”

¹⁰⁰ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2021年4月25日。

会信用代码：913100000609134343)，以及国家企业信用信息公示系统¹⁰¹的公示信息，普华永道的基本情况如下：

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
类型	外商投资特殊普通合伙企业
住所	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 507 单元 01 室
执行事务合伙人委派代表	李丹
成立日期	2013 年 1 月 18 日
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。【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】

根据中华人民共和国财政部于2016年12月17日核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：31000007）以及中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会于2019年6月27日核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号：000393），普华永道取得了执行注册会计师法定业务的资格，且具有执行证券、期货相关业务的资质。

根据中国证监会2020年11月2日发布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息（2020年10月10日）》¹⁰²，普华永道已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

鉴上，本所经办律师认为，普华永道具备作为基础设施项目会计师的主体资格。

5.3 律师事务所

北京市金杜律师事务所为本基金提供法律服务。

根据北京市司法局于2016年8月10日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E00017891P），金杜为符合《律师法》及《律师事

¹⁰¹ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

¹⁰² 网址：http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/kjb/sjyppgjgba/202011/t20201102_385509.html。最后查询日期：2021年4月25日。

务所管理办法》规定的律师事务所，具备为本基金提供法律服务的资质。

根据中国证监会2020年11月2日发布的《从事证券法律业务律师事务所备案基本信息情况表（2020年10月23日）》¹⁰³，金杜已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

综上，本所经办律师认为，会计师事务所、律师事务所具备作为本基金主要参与机构的相应资质。评估机构在按照《证券投资基金法》的规定在中国证监会完成备案后即具备作为本基金主要参与机构的相应资质。

六、基础设施资产支持证券管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，基础设施基金成立时将以80%以上基金资产投资于东吴证券作为资产支持证券管理人分别设立并管理的“东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划”（简称“国际科技园专项计划”）和“东吴-苏州新建元2.5产业园资产支持专项计划”（简称“2.5产业园专项计划”，与国际科技园专项计划合称“专项计划”），认购并持有专项计划的全部基础设施资产支持证券（简称“资产支持证券”）。

根据江苏省市场监督管理局于2020年4月8日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320000137720519P）及国家企业信用信息公示系统¹⁰⁴的公示信息，东吴证券的基本情况如下：

名称	东吴证券股份有限公司
主体类型	股份有限公司（上市）
住所	苏州工业园区星阳街5号
法定代表人	范力
注册资本	388,051.8908 万元人民币
成立日期	1993 年 4 月 10 日
营业期限	1993 年 4 月 10 日至无固定期限
经营范围	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品业务。（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）。

经本所经办律师核查东吴证券的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息

¹⁰³ 网址：http://www.csrc.gov.cn/newsite/flb/lsswsba/202010/t20201023_384943.html。最后查询日期：2021年4月25日。

¹⁰⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

公示系统¹⁰⁵，截至 2021 年 4 月 25 日，东吴证券系有效存续的股份有限公司。

根据东吴证券的公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统¹⁰⁶，资产支持证券管理人东吴证券持有基金管理人东吴基金公司 70% 股权；本基金的基金管理人与资产支持证券管理人存在股权上的控制关系，符合《基础设施基金试点通知》第四条¹⁰⁷、《基础设施基金指引》第二十五条¹⁰⁸的规定。

七、基础设施资产支持证券托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，资产支持证券的托管人为招商银行股份有限公司苏州分行（简称“招商银行苏州分行”或“资产支持证券托管人”）。

根据苏州工业园区市监局于 2017 年 5 月 17 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9132059471857525XK）及国家企业信用信息公示系统¹⁰⁹的公示信息，招商银行苏州分行的基本情况如下：

名称	招商银行股份有限公司苏州分行
类型	股份有限公司分公司
负责人	崔家鲲
营业场所	苏州工业园区万盛街 36 号
成立日期	1999 年 12 月 22 日
营业期限	1999 年 12 月 22 日至无固定期限
经营范围	经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。（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）

经本所经办律师核查招商银行苏州分行的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统¹¹⁰，截至 2021 年 4 月 25 日，招商银行苏州分行作为专项计划的资产支持证券托管人，系有效存续的商业银行分支机构。

¹⁰⁵ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

¹⁰⁶ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

¹⁰⁷ 《基础设施基金试点通知》第四条：“试点初期，由符合条件的取得公募基金管理资格的证券公司或基金管理公司，依法依规设立公开募集基础设施证券投资基金，经中国证监会注册后，公开发售基金份额募集资金，通过购买同一实际控制人所属的管理人设立发行的基础设施资产支持证券，完成对标的基础设施的收购，开展基础设施 REITs 业务[……]”

¹⁰⁸ 《基础设施基金指引》第二十五条：“基础设施基金成立后，基金管理人应当将 80% 以上基金资产投资于与其存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立发行的基础设施资产支持证券全部份额，并通过特殊目的载体获得基础设施项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权[……]”

¹⁰⁹ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

¹¹⁰ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

招商银行现持有原中国银行业监督管理委员会于2012年6月26日核发的《金融许可证》(机构编码: B001B232050001), 已依法获得许可经营原中国银行业监督管理委员会江苏监管局依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

依据《中华人民共和国商业银行法》第二十二条¹¹¹, 商业银行及其分支机构属于同一法人, 招商银行担任基金托管人、招商银行苏州分行担任资产支持证券托管人之安排, 不违反《基础设施基金指引》第六条¹¹²关于基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人之规定。

八、关于募集本基金的条件

8.1 投资方向

经审查《基金合同》《招募说明书》, 基金的投资方向为主要投资于产业园类型的基础设施资产支持专项计划全部资产支持证券份额, 穿透取得标的基础设施项目完全所有权。本基金设立时通过将80%以上的基金资产投资于“国际科技园专项计划”和“2.5产业园专项计划”的全部资产支持证券份额实现对国际科技园五期B区项目和苏州2.5产业园一期、二期项目的投资。基金存续期间, 可根据《基金合同》约定的基金投资策略购入或出售基础设施项目。

根据《东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划标准条款》《关于苏州工业园区科智商业管理有限公司之股权转让协议》等专项计划文件的约定, 东吴证券(代表国际科技园专项计划)拟向原始权益人科技公司受让科智商管的全部股权, 并向科智商管发放股东借款, 用以偿还科智商管对园区投控及科技公司的存量债务, 剩余部分(如有)用于补充科智商管生产、经营所需流动资金。根据《东吴-苏州新建元2.5产业园资产支持专项计划标准条款》《关于苏州工业园区艾派科项目管理有限公司之股权转让协议》等专项计划文件的约定, 东吴证券(代表2.5产业园专项计划)拟向原始权益人建屋产业公司受让园区艾派科的全部股权, 并向园区艾派科发放股东借款, 用以偿还园区艾派科对苏州新建元产业发展有限公司及建屋产业公司的存量债务, 剩余部分(如有)用于补充园区艾派科生产、经营所需流动资金。

上述交易完成后, 本基金将通过投资并持有基础设施资产支持证券份额穿透取得国际科技园五期B区项目和苏州2.5产业园一期、二期项目的完全所有权。

国际科技园专项计划和2.5产业园专项计划尚待取得上海证券交易所关于基础设施资产支持证券挂牌的无异议函。关于专项计划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和合法性、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; 风险隔离的效果等具体见金杜

¹¹¹ 《商业银行法》第二十二条: “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。”

¹¹² 《基础设施基金指引》第六条: “[...] 基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人。”

于2021年4月27日出具的《北京市金杜律师事务所关于东吴证券股份有限公司设立东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划的法律意见书》和《北京市金杜律师事务所关于东吴证券股份有限公司设立东吴-苏州新建元2.5产业园资产支持专项计划的法律意见书》。

鉴上，本基金投资方向明确、合法，符合《运作办法》第七条第（一）款的规定。在相关主体完成上述交易后，本基金将通过投资并持有资产支持证券全部份额穿透取得基础设施项目的完全所有权。

8.2 基金运作方式

经审查《基金合同》《招募说明书》，本基金的运作方式为契约型封闭式，除《基金合同》另有约定外，本基金80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持证券全部份额，穿透取得基础设施项目完全所有权。本基金具备明确的基金运作方式，符合《运作办法》第七条第（二）款的规定。

8.3 基金类别和品种

经审查《基金合同》《招募说明书》，本基金的类别为基础设施证券投资基金，符合中国证监会关于基金品种的规定，符合《运作办法》第七条第（三）项的规定。

8.4 相关法律文件的合法合规性

(1) 《基金合同》

《基金合同》约定的事项主要包括以下内容：前言；释义；基金的基本情况；基金份额的发售；基金备案；基金份额的上市与交易；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、运营管理机构的变化条件和程序；基金的托管；基金份额的登记；基金的投资；利益冲突及关联交易；基金的扩募；基金的财产；基础设施项目运营管理；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。

本所经办律师认为，《基金合同》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号<基金合同的内容与格式>》《基础设施基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，东吴基金公司编制了《关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金<基金合同>与<指引>相关条文的对照说明》以说明《基金合同》与《填报指引》的内容差异。《基金合同》内容符合《证券投资基金法》《运作办法》等中国法律的规定；《基金合同》拟由东吴基金公司和招商银行签署盖章，自东吴基金公司办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，《基金合同》将构成对合同当事人有效且

具有法律约束力的法律文件。

(2) 《托管协议》

《托管协议》约定的事项主要包括以下内容：基金托管协议当事人；基金托管协议的依据、目的和原则；基金托管人对基金管理人的业务监督和核查；基金管理人对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、估值和会计核算；基金收益分配；基金信息披露；基金费用；份额持有人名册的保管；基金有关文件档案的保存；基金管理人和基金托管人的更换；禁止行为；托管协议的变更、终止与基金财产的清算；违约责任；争议解决方式；托管协议的效力；其他事项；托管协议的签订。

本所经办律师认为，《托管协议》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第7号<托管协议的内容与格式>》《基础设施基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《证券投资基金法》《运作办法》等法律法规的规定；《托管协议》拟由东吴基金公司和招商银行签署盖章，自东吴基金公司办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，《托管协议》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

(3) 《招募说明书》

《招募说明书》约定的事项主要包括以下内容：绪言；释义；基础设施基金整体架构；基础设施基金治理；基金管理人；基金托管人，相关参与机构；风险揭示；基金募集；基金合同的生效；基金份额的上市交易和结算；基金的投资；基金的业绩；基金的财产；基础设施项目基本情况；基础设施项目财务状况与经营分析；现金流测算分析及未来业绩分析；发起机构及原始权益人；基础设施项目运营管理机构；利益冲突和关联交易；基金的扩募；基金资产估值；基金的收益与分配；基金的费用与税收；基金的会计与审计；基金的信息披露；基金合同的变更、终止和基金财产的清算；基金合同的内容摘要；基金托管协议的内容摘要；基金份额持有人服务；招募说明书存放及查阅方式；备查文件。

《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明，“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核准，但中国证监会对本基金募集的注册，证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。”

本所经办律师认为，《招募说明书》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第5号<招募说明书的内容与格式>》《基础设施基金指

引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，有清晰的风险警示内容。《招募说明书》其内容符合《证券投资基金法》《运作办法》等法律法规的规定。

(4) 《运营管理协议》

就基础设施项目的运营，基金管理人、运营管理机构、资产支持证券管理人、项目公司拟签署《东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于苏州国际科技园五期B区项目之运营管理协议》和《东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于苏州2.5产业园之运营管理协议》(合称“《运营管理协议》”)。《运营管理协议》约定的事项主要包括以下内容：定义和释义，委任，陈述与保证，运营管理服务内容，运营管理机构的权利，管理监督，资产管理费及运营绩效考核，报告和告知，运营管理机构的解聘及更换，违约、合同终止和争议解决方式、其他事项。

本所经办律师认为，《运营管理协议》涵盖了《基础设施基金指引》所规定的内容，并根据本基金的具体情况进行了适当起草。《运营管理协议》内容符合《民法典》《证券投资基金法》《基础设施基金指引》等中国法律的规定；自《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。

8.5 基金名称

本基金的名称为东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金，基金名称表明了基金的类别和投资特征，未在基金名称中发现存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容，符合《运作办法》第七条第（五）项的规定。

8.6 投资者适当性安排

根据东吴基金公司提供的《东吴基金管理有限公司投资者适当性管理制度（试行）》《基金投资者风险测评问卷（个人版）》《基金投资者风险测评问卷（机构版）》，以及东吴基金公司于2021年4月27日向金杜出具的《东吴基金管理有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，上述文件显示东吴基金公司具有符合本基金特征的投资者适当性管理制度；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安排的方法，符合《运作办法》第七条第（七）项的规定。

8.7 相关业务制度

根据东吴基金公司于2021年4月27日向金杜出具的《东吴基金管理有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》、

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制评价报告》，上述业务制度文件中体现的本基金投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，技术系统准备充分，未在上述业务制度和文件中发现影响基金正常运作、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《运作办法》第七条第（八）项的规定。

8.8 小结

综上，本所经办律师认为，本基金具备明确、合法的投资方向；有明确的基金运作方式；属于中国证监会规定允许设立的基金类别和品种；《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理协议》等法律文件符合《证券投资基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》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；东吴基金公司制定了相应的投资者适当性管理制度、安排与措施，《基金合同》《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的条款；东吴基金公司已就本基金投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统。

九、基础设施项目的资产范围及其权属

9.1 基础设施项目的资产范围

根据《基金合同》《招募说明书》，基金成立后拟通过分别持有国际科技园专项计划和2.5产业园专项计划的全部资产支持证券份额，实现对（1）国际科技园五期B区项目；以及（2）苏州2.5产业园一期、二期项目的投资。

基础设施项目的资产范围为（1）国际科技园五期B区项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权；以及（2）苏州2.5产业园一期、二期项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

9.2 基础设施项目的资产权属

9.2.1 国际科技园五期B区项目的资产权属

科智商管已就国际科技园五期B区项目取得如下产权证书：

证书类型	不动产权证书
权利人	苏州工业园区科智商业管理有限公司
产权证号	苏（2020）苏州工业园区不动产权第0000200号

坐落	苏州工业园区星湖街 328 号
面积 (M ²)	土地面积：162,129.67；建筑面积：330,206.28 (包含地下建筑面积)

经本所经办律师核查国际科技园五期B区项目的《不动产权证书》等材料，并根据本所经办律师于2021年4月25日至苏州工业园区规划建设委员会查询的《不动产登记簿》，本所经办律师认为，科智商管所持国际科技园五期B区项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权真实、合法、有效，国际科技园五期B区项目系科智商管的合法财产。

9.2.2 苏州2.5产业园一期、二期项目的资产权属

园区艾派科已就苏州2.5产业园一期、二期项目取得如下产权证书：

证书类型	不动产权证书
楼号	1、2、5、6、7、8、9、10、11、15、16、17、18、19、20、21、95、96、97、98、99
权利人	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司
产权证号	苏(2020)苏州工业园区不动产权第0000209号
坐落	苏州工业园区东长路88号
面积 (M ²)	土地面积：115,441.56；建筑面积：230,923.94 (包含地下建筑面积)

经本所经办律师核查苏州2.5产业园一期、二期项目的《不动产权证书》等材料，并根据本所经办律师于2021年4月25日至苏州工业园区规划建设委员会查询的《不动产登记簿》，本所经办律师认为，园区艾派科所持苏州2.5产业园一期、二期项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权真实、合法、有效，苏州2.5产业园一期、二期项目系园区艾派科的合法财产。

综上，本所经办律师认为，科智商管及园区艾派科（合称“项目公司”）已取得基础设施资产的房屋所有权及占用范围内的土地使用权；截至2021年4月25日，基础设施资产不存在抵押、质押、查封、冻结的权利限制。

十、基础设施项目的合法合规性

10.1 持有基础设施资产的项目公司

10.1.1 科智商管

(1) 基本信息

根据苏州工业园区市监局于 2020 年 10 月 20 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594MA21RNWA7G）、科智商管现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统¹¹³公示信息，科智商管的基本情况如下：

名称	苏州工业园区科智商业管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区金鸡湖大道 88 号人工智能产业园 G1 栋 15 楼
法定代表人	袁周
注册资本	人民币 100.00 万元
成立日期	2020 年 6 月 22 日
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；会议及展览服务；非居住房地产租赁；停车场服务；市场营销策划；企业管理；日用百货销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作（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）

(2) 设立及存续

经本所经办律师核查科智商管的《营业执照》、公司章程及工商档案等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统¹¹⁴，截至 2021 年 4 月 25 日，科智商管系合法设立且有效存续的有限责任公司。

(3) 重大变更事项

(i) 2020 年 6 月设立

2020 年 6 月 22 日，科技公司出资设立了科智商管，苏州工业园区市监局向科智商管出具了编号为“（05940110）公司设立[2020]第 06220032 号”的《公司准予设立登记通知

¹¹³ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

¹¹⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

书》，并核发了营业执照。

(ii) 2020年8月，变更注册资本

2020年7月31日，科技公司作出《苏州工业园区科智商业管理有限公司股东决定》，决定（1）同意将科智商管截至2020年7月的未分配利润57,171.58万元用于增加科智商管的注册资本，科智商管的注册资本由人民币100万元增加至人民币57,270万元；（2）通过章程修正案。

2020年7月25日，公司签署《苏州工业园区科智商业管理有限公司章程修正案》，公司注册资本变更为人民币57,270万元，新增注册资本由科技公司以货币出资方式认缴。

2020年8月6日，苏州工业园市监局下发编号为“（05940069）公司变更[2020]第08040114号”的《公司准予变更登记通知书》，科智商管变更注册资本已经苏州工业园市监局登记。

2020年8月6日，苏州工业园市监局换发《营业执照》，变更科智商管注册资本。

(iii) 2020年10月，变更注册资本

2020年8月18日，科技公司作出《苏州工业园区科智商业管理有限公司股东决定》，决定（1）同意科智商管注册资本由人民币57,270万元减少至人民币100万元；（2）通过章程修正案；（3）同意科智商管在本决定作出之日起十日内通知所有债权人此次减资事宜，并在本决定作出之日起三十日内在报纸上公告此次减资事宜。

2020年8月18日，科智商管签署《苏州工业园区科智商业管理有限公司章程修正案》，公司注册资本变更为人民币100万元，科技公司认缴出资减少至人民币100万元，出资时间为2020年12月31日。

2020年10月20日，苏州工业园市监局下发编号为“（05940087）公司变更[2020]第10160066号”的《公司准予变更登记通知书》，科智商管变更注册资本已经苏州工业园市监局登记。

2020年10月20日,苏州工业园市监局换发《营业执照》,变更科智商管注册资本。

鉴上,本所经办律师认为,科智商管的设立及重大变更已经在公司登记机关办理了工商设立登记、变更登记和/或备案,履行了必要的法律手续。

(4) 注册资本实缴情况

根据科智商管提供的出资凭证及银行对账单并经其确认,截至2020年8月7日,股东科技公司已向科智商管实缴出资100万元。据此,截至2020年8月7日,科智商管的注册资本已全部实缴。

(5) 股权质押

根据国家企业信用信息公示系统¹¹⁵的公示信息及科智商管提供的苏州工业园市监局出具的工商登记档案,截至2021年1月18日,科智商管的股东科技公司合法、有效地持有科智商管100%股权,科智商管的股权不存在质押、查封、冻结的权利限制。

(6) 组织机构

根据科智商管提供的公司章程等资料,科智商管不设股东会,由股东科技公司依法行使其职权;公司设执行董事一名,执行董事由股东委派产生;公司设经理一名,由执行董事决定聘任或者解聘,对执行董事负责;公司不设监事会,设监事一名,由股东委派产生。

鉴上,本所经办律师认为,科智商管的公司组织机构健全、清晰,符合《公司法》的要求。

(7) 知识产权

根据科技公司于2021年4月25日向金杜出具的《苏州工业园区科技发展有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》,并经适当核查,截至2021年4月25日,科智商管在中国境内并未拥有任何知识产权。

(8) 资产独立性

¹¹⁵ 网址: www.gsxt.gov.cn。最后查询时间: 2021年4月25日。

科智商管目前持有的国际科技园五期 B 区项目系由原所有人科技公司划转至科智商管。

根据苏州工业园区国有资产监督管理办公室（简称“园区国资办”）于 2020 年 7 月 2 日出具的《园区国资办关于同意兆润控股对苏州工业园区产业园资产进行资产证券化（REITs）运作的批复》（苏园国资[2020]54 号，简称“《园区国资办批复》”），园区国资办同意由科技公司出资 100 万货币资金新设全资子公司，通过物业资产划转/作价出资的方式将国际科技园五期 B 区项目及与之相关的债务、人员（如需）等分别重组至其新设全资子公司名下。

科智商管股东科技公司于 2020 年 7 月 17 日作出了《苏州工业园区科技发展有限公司股东会决议》，决定将位于“苏州工业园区星湖街 328 号”的国际科技园五期 B 区项目及与基础设施资产相关的人员（如需）以及人民币 37,300 万元的存量债务划转至科智商管名下。

就上述资产划转事宜，科技公司与科智商管于 2020 年 7 月 11 日签署了《资产划转协议》，约定科技公司将其持有的国际科技园五期 B 区项目以及人民币 37,300 万元的存量债务划转至科智商管名下。

科智商管已就国际科技园五期 B 区项目的划转取得了编号为“苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0000200 号”的《不动产权证书》（具体请见本法律意见书第 9.2.1 条），获得了国际科技园五期 B 区项目对应的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

综上，国际科技园五期 B 区项目目前已由科智商管独立所有。

(9) 重大合同

(i) 借款合同

2020 年 6 月，科技公司与园区投控签署《借款协议》，约定由园区投控向科技公司发放借款 37,300 万元，借款期限为自借款资金到账之日起 3 个月。根据科智商管与科技公司于 2020 年 7 月 11 日签署的《资产划转协议》及科智商管、科技公司与园区投控签署的《〈借款协议〉之补充协议》，科智商管已受让科技公司对园区投控的 37,300 万元债务，且该笔借款期限变更为自借款资金到账之日起 6

个月;根据科智商管与园区投控签署的《借款展期协议》，该笔借款展期至 2021 年 6 月 30 日。根据该笔借款情况如下：

借款人	贷款人	合同名称	合同金额	合同期限	担保方式
科智商管	园区投控	《借款协议》 《<借款协议>之补充协议》 《借款展期协议》	37,300 万元	至 2021 年 6 月 30 日	无

根据科技公司于 2021 年 4 月 25 日向金杜出具的《苏州工业园区科技发展有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，截至 2021 年 4 月 25 日，除上述借款合同以外，科智商管不存在其他正在履行的借款合同。

(ii) 担保合同

根据科技公司于 2021 年 4 月 25 日向金杜出具的《苏州工业园区科技发展有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，截至 2021 年 4 月 25 日，科智商管不存在正在履行的担保合同。

(iii) 租赁合同

根据戴德梁行出具的《中国江苏省苏州市苏州工业园区星湖街 328 号 [苏州国际科技园五期 B 区]产业园项目估价报告》（简称“《国际科技园五期 B 区项目估价报告》”）第 4.2.1 项，截至 2020 年 12 月 31 日，国际科技园五期 B 区项目签约租户共计 345 个。本所经办律师审阅了科智商管使用的租赁合同样本，并（a）按照承租人所承租面积大小排序；且（b）抽样租赁合同覆盖全部楼幢号的抽样标准抽查了 50 份租赁合同，本所经办律师认为该等抽样租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）第一百五十三条¹¹⁶规定的致使民事法律行为无效的情形，该等租赁合同合法、有效。

¹¹⁶ 《民法典》第一百五十三条规定：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”

(iv) 物业管理协议

根据科智商管与科技公司就国际科技园五期 B 区项目签署的《苏州国际科技园五期 B 区物业管理协议书》（简称“《科技园物业管理服务合同》”），科智商管委托科技公司为国际科技园五期 B 区项目提供物业运营管理服务，管理期限为 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日。本所经办律师审阅了前述《科技园物业管理服务合同》，认为该等物业管理服务不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《民法典》第一百五十三条¹¹⁷规定的致使民事法律行为无效的情形，该等物业管理协议合法、有效。

(10) 合法经营

根据科技公司于 2021 年 4 月 25 日向金杜出具的《苏州工业园区科技发展有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，且经审查科智商管所签署的重大合同，科智商管的主营业务为国际科技园五期 B 区项目的租赁经营，该等经营业务符合科智商管营业执照所核准的经营范围。

(11) 违法违规、失信情况核查

通过在中国证监会网站¹¹⁸、中国银行保险监督管理委员会网站¹¹⁹、国家外汇管理局网站¹²⁰、中国人民银行网站¹²¹、应急管理部网站¹²²、生态环境部网站¹²³、国家市场监督管理总局网站¹²⁴、国家发展和改革委员会网站¹²⁵、财政部网站¹²⁶、国家税务总局网站¹²⁷、科智商管注册地主管税务机关国家税务总局苏州市税务局网站¹²⁸、国家企业信用信息公示系统¹²⁹、“信用中国”平台¹³⁰、证券期货市场失信记录查询平台¹³¹、中国执行信息公开网

¹¹⁷ 《民法典》第一百五十三条规定：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”

¹¹⁸ 网址：www.csrc.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

¹¹⁹ 网址：www.cbirc.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

¹²⁰ 网址：www.safe.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

¹²¹ 网址：www.pbc.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

¹²² 网址：www.mem.gov.cn。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

¹²³ 网址：www.mee.gov.cn。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

¹²⁴ 网址：www.samr.gov.cn。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

¹²⁵ 网址：www.ndrc.gov.cn。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

¹²⁶ 网址：www.mof.gov.cn。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

¹²⁷ 网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

¹²⁸ 网址：<https://jiangsu.chinatax.gov.cn/col/col8648/>。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

¹²⁹ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

¹³⁰ 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

¹³¹ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

-失信被执行人查询系统¹³²和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹³³进行的检索，截至查询日，于前述公开渠道，科智商管不存在重大违法、违规或不诚信行为的记录，不存在科智商管被认定为失信被执行人或受到过行政处罚的记录。

10.1.2 园区艾派科

(1) 基本信息

根据苏州工业园区市监局于2020年10月12日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594MA21U6EK4W）、园区艾派科现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统¹³⁴公示信息，园区艾派科的基本情况如下：

名称	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
住所	苏州工业园区东长路88号G1栋6楼
法定代表人	朱翌旻
注册资本	人民币100.00万元
成立日期	2020年6月29日
经营范围	许可项目：工程造价咨询业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：非居住房地产租赁；企业管理；物业管理；停车场服务；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；办公设备租赁服务；日用品销售；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）（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）

(2) 设立及存续

经本所经办律师核查园区艾派科的《营业执照》、公司章程及工商档案等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统¹³⁵，截至2021年4月25日，园区艾派科系合法设立且有效存续的有限

¹³² 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询日期：2021年4月25日。

¹³³ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询日期：2021年4月25日。

¹³⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

¹³⁵ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

责任公司。

(3) 重大变更事项

(i) 2020年6月设立

2020年6月29日，建屋产业公司出资设立了园区艾派科，苏州工业园市监局向园区艾派科出具了编号为“(05940269)公司设立[2020]第06290012号”的《公司准予设立登记通知书》，并核发了营业执照。

(ii) 2020年8月，变更注册资本

2020年7月24日，建屋产业公司作出《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司股东决定》，决定(1)同意将园区艾派科截至2020年7月24日的未分配利润426,172,765.99元用于增加园区艾派科的注册资本，园区艾派科的注册资本由人民币100万元增加至人民币42,700万元；(2)通过章程修正案。

2020年7月24日，公司签署《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司章程修正案》，公司注册资本变更为人民币42,700万元，新增注册资本由建屋产业公司以货币出资方式认缴。

2020年8月5日，苏州工业园市监局下发编号为“(05940380)公司变更[2020]第07310033号”的《公司准予变更登记通知书》，园区艾派科变更注册资本已经苏州工业园市监局登记。

2020年8月5日，苏州工业园市监局换发《营业执照》，变更园区艾派科注册资本。

(iii) 2020年10月，变更注册资本

2020年8月12日，建屋产业公司作出《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司股东决定》，决定(1)同意园区艾派科注册资本由人民币42,700万元减少至人民币100万元，股东减少认缴出资额42,600万元；(2)通过章程修正案。

2020年9月29日，园区艾派科签署《苏州工业园区艾派科项目管理有限公司章程修正案》，公司注册资本变更为人民币100万元，建屋产业公司认缴出资额减少至人民币100万元。

2020年10月12日，苏州工业园市监局下发编号为

“(05940087)公司变更[2020]第10090089号”的《公司准予变更登记通知书》，园区艾派科变更注册资本已经苏州工业园市监局登记。

2020年10月12日，苏州工业园市监局换发《营业执照》，变更园区艾派科注册资本。

鉴上，本所经办律师认为，园区艾派科的设立及重大变更已经在公司登记机关办理了工商设立登记、变更登记和/或备案，履行了必要的法律手续。

(4) 注册资本实缴情况

根据园区艾派科提供的财务报表及银行回单并经其确认，截至2020年7月14日，股东建屋产业公司已向园区艾派科实缴出资100万元。

据此，截至2020年7月14日，园区艾派科的注册资本已全部实缴。

(5) 股权质押

根据国家企业信用信息公示系统¹³⁶的公示信息及园区艾派科提供的苏州工业园市监局出具的工商登记档案，截至2021年1月5日，园区艾派科的股东建屋产业公司合法、有效地持有园区艾派科100%股权，园区艾派科的股权不存在质押、查封、冻结的权利限制。

(6) 组织机构

根据园区艾派科提供的公司章程等资料，园区艾派科不设股东会，由股东建屋产业公司依法行使其职权；公司设执行董事一名，执行董事由股东委派产生；公司设经理一名，由执行董事决定聘任或者解聘，对执行董事负责；公司不设监事会，设监事一名，由股东委派产生。

鉴上，本所经办律师认为，园区艾派科的公司组织机构健全、清晰，符合《公司法》的要求。

(7) 知识产权

根据建屋产业公司于2021年4月25日向金杜出具的《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，并经适当核查，截至2021年4月25日，园区艾派科在中国境内并未拥有任何

¹³⁶ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2021年4月25日。

知识产权。

(8) 资产独立性

园区艾派科目前持有的苏州 2.5 产业园一期、二期项目系由原所有人建屋产业公司划转至园区艾派科。

根据《园区国资办批复》，园区国资办同意由建屋产业公司出资 100 万货币资金新设全资子公司，通过物业资产划转/作价出资的方式将苏州 2.5 产业园一期、二期项目及与之相关的债务、人员（如需）等分别重组至其新设全资子公司名下。

建屋产业公司的股东苏州新建元产业发展有限公司于 2020 年 7 月 23 日出具了《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定》，且苏州新建元产业发展有限公司的股东苏州新建元控股集团有限公司于 2020 年 7 月 10 日通过了《苏州新建元控股集团有限公司股东会决议》，决定将位于“苏州工业园区东长路 88 号”的苏州 2.5 产业园一期、二期项目及与基础设施资产相关的债务、人员（如需）等划转至园区艾派科名下。

就上述资产划转事宜，建屋产业公司与园区艾派科于 2020 年 7 月 13 日签署了《资产划转协议》，约定建屋产业公司将其持有的苏州 2.5 产业园一期、二期项目以及截至 2020 年 6 月 30 日的人民币 43,600 万元的存量债务划转至园区艾派科名下。

园区艾派科已就苏州 2.5 产业园一期、二期项目的划转取得了编号为“（2020）苏州工业园区不动产权第 0000209 号”的《不动产权证书》（具体请见本法律意见书第 9.2.2 条），获得了苏州 2.5 产业园一期、二期项目对应的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

综上，苏州 2.5 产业园一期、二期项目目前已由园区艾派科独立所有。

(9) 重大合同

(i) 借款合同

建屋产业公司与苏州新建元产业发展有限公司已签署了编号为“CW2020006”的《借款协议》，约定由苏州新建元产业发展有限公司向建屋产业公司发放借款 43,600 万元，借款期限为自建屋产业公司实际提款之日起 12 个月；若分次提款，按每次提款的实际提款日开始计算期限。根据建屋产业公司提供的银行业务回单，苏州新建元产业发展有限公司于 2020 年 7 月 1 日分别向建屋产业公司发放借款 25,000 万元、11,000 万元及 7,600 万元。根据园区艾派科与建屋产业公司于 2020 年 7 月 13 日签署的编号为

“ZLTZ-2020-009”的《资产划转协议》及园区艾派科、建屋产业公司与苏州新建元产业发展有限公司签署的《〈借款协议〉之补充协议》，园区艾派科已受让建屋产业公司对苏州新建元产业发展有限公司的 43,600 万元债务。根据该笔借款情况如下：

借 款 人	贷 款 人	合 同 名 称	合 同 金 额	合 同 期 限	担 保 方 式
园 区 艾 派 科	苏 州 新 建 元 产 业 发 展 有 限 公 司	《借 款 协 议 》 《〈借 款 协 议 〉 之 补 充 协 议 》	43,600 万 元	自 建 屋 产 业 公 司 实 际 提 款 之 日 起 12 个 月 ； 若 分 次 提 款 ， 按 每 次 提 款 的 实 际 提 款 日 开 始 计 算 期 限 。	无

根据建屋产业公司于 2021 年 4 月 25 日向金杜出具的《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，截至 2021 年 4 月 25 日，除上述借款合同以外，园区艾派科不存在其他正在履行的借款合同。

(ii) 担保合同

根据建屋产业公司于 2021 年 4 月 25 日向金杜出具的《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，截至 2021 年 4 月 25 日，园区艾派科不存在正在履行的担保合同。

(iii) 租赁合同

根据戴德梁行出具的《中国江苏省苏州市苏州工业园区东长路 88 号[苏州 2.5 产业园]一期及二期产业园项目估价报告》（简称“《苏州 2.5 产业园项目一期、二期项目估价报告》”）第 4.2.1 项，截至 2020 年 12 月 31 日，苏州 2.5 产业园一期、二期项目签约租户共计 117 个。本所经办律师审阅了园区艾派科使用的租赁合同样本，并（a）按照承租人所承租面积大小排序；且（b）抽样租赁合同覆盖全部楼幢号的抽样标准抽查了 25 份租赁合同，本所经办律师认为该等抽样租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《民法典》第一百五十三条¹³⁷规定的

¹³⁷ 《民法典》第一百五十三条规定：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，

致使民事法律行为无效的情形,该等租赁合同合法、有效。

(iv) 物业管理协议

根据园区艾派科提供的关于苏州 2.5 产业园一期、二期项目的《苏州 2.5 产业园物业管理服务合同》《苏州 2.5 产业园物业管理服务合同补充协议》(合称“《苏州 2.5 产业园物业管理服务合同》”), 园区艾派科委托苏州工业园区建屋物业发展有限公司为苏州 2.5 产业园一期、二期项目提供物业管理服务。本所经办律师审阅了前述《苏州 2.5 产业园物业管理服务合同》, 认为该等物业管理服务不违反法律、行政法规的强制性规定, 未发现存在《民法典》第一百五十三条¹³⁸规定的致使民事法律行为无效的情形, 该等物业管理协议合法、有效。

(10) 合法经营

根据建屋产业公司于 2021 年 4 月 25 日向金杜出具的《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》, 且经审查园区艾派科所签署的重大合同, 园区艾派科的主营业务为苏州 2.5 产业园一期、二期项目的租赁经营, 该等经营业务符合园区艾派科营业执照所核准的经营范围。

(11) 违法违规、失信情况核查

通过在中国证监会网站¹³⁹、中国银行保险监督管理委员会网站¹⁴⁰、国家外汇管理局网站¹⁴¹、中国人民银行网站¹⁴²、应急管理部网站¹⁴³、生态环境部网站¹⁴⁴、国家市场监督管理总局网站¹⁴⁵、国家发展和改革委员会网站¹⁴⁶、财政部网站¹⁴⁷、国家税务总局网站¹⁴⁸、园区艾派科注册地主管税务机关国家税务总局苏州市税务局网站¹⁴⁹、国家企业信用信息公示系统¹⁵⁰、“信用中国”平

该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”

¹³⁸ 《民法典》第一百五十三条规定: “违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是, 该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”

¹³⁹ 网址: www.csrc.gov.cn。最后查询时间: 2021 年 4 月 25 日。

¹⁴⁰ 网址: www.cbirc.gov.cn。最后查询时间: 2021 年 4 月 25 日。

¹⁴¹ 网址: www.safe.gov.cn。最后查询时间: 2021 年 4 月 25 日。

¹⁴² 网址: www.pbc.gov.cn。最后查询时间: 2021 年 4 月 25 日。

¹⁴³ 网址: www.mem.gov.cn。最后查询日期: 2021 年 4 月 25 日。

¹⁴⁴ 网址: www.mee.gov.cn。最后查询日期: 2021 年 4 月 25 日。

¹⁴⁵ 网址: www.samr.gov.cn。最后查询日期: 2021 年 4 月 25 日。

¹⁴⁶ 网址: www.ndrc.gov.cn。最后查询日期: 2021 年 4 月 25 日。

¹⁴⁷ 网址: www.mof.gov.cn。最后查询日期: 2021 年 4 月 25 日。

¹⁴⁸ 网址: www.chinatax.gov.cn。最后查询日期: 2021 年 4 月 25 日。

¹⁴⁹ 网址: <https://jiangsu.chinatax.gov.cn/col/col8648/>。最后查询日期: 2021 年 4 月 25 日。

¹⁵⁰ 网址: www.gsxt.gov.cn。最后查询时间: 2021 年 4 月 25 日。

台¹⁵¹、证券期货市场失信记录查询平台¹⁵²、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统¹⁵³和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁵⁴进行的检索，截至查询日，于前述公开渠道，园区艾派科不存在重大违法、违规或不诚信行为的记录，园区艾派科不存在被认定为失信被执行人或受到过行政处罚的记录。

10.2 国际科技园五期 B 区项目

10.2.1 国际科技园五期 B 区项目的基本情况

苏州工业园区国土房产局（出让人）与科技公司（受让人）于 2006 年 7 月 13 日签署了编号为“苏工园让（2006）703 号”的《国有土地使用权出让合同》（简称“《科技园五期 B 区土地出让合同》”），苏州工业园区国土房产局将位于星湖街东、新城路北的宗地出让给科技公司，土地用途为科研设计用地，出让年限为 50 年。科技公司于 2015 年 10 月 26 日取得编号为“苏工园国用（2015）第 00133 号”的《国有土地使用证》。

科技公司与科智商管已于 2020 年 7 月 11 日签署了《资产划转协议》，约定科技公司将其持有的位于“苏州工业园区星湖街 328 号”的国际科技园五期 B 区项目的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权划转给科智商管；科智商管已于 2020 年 8 月 28 日取得编号为“苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0000200”的《不动产权证》。

10.2.2 国际科技园五期 B 区项目的投资和建设

(1) 环境影响评价批复

2006 年 2 月 10 日，苏州工业园区环保局（简称“园区环保局”）就“园区独墅湖高教区 57049 号地块”出具档案编号为“000542500”的《建设项目环保审批意见》，同意科技园（园区国际科技园五期）工程在园区独墅湖高教区 57049 号地块建设；同意该科技园发展内容为科技研发、生产、办公及生活配套服务项目；同意该科技园仅适合设置无污染或轻污染的项目，进驻的项目须另行及时报园区环保局审批，经园区环保局批准后方可建设；同意该项目建设须严格实施雨、污分流，在设计过程中应尽可能考虑生态化要求，采取节能、降耗等措施，使用绿色环保原材料；该项目建设期间须采取有效的污染防治措施，确保施工现场的污水、粉尘、噪声的排放达到国家的相关标准；同时须采取垃圾的分类收集措施，确保生产垃圾和建筑

¹⁵¹ 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

¹⁵² 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2021 年 4 月 25 日。

¹⁵³ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

¹⁵⁴ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询日期：2021 年 4 月 25 日。

垃圾得到妥善的处理。

(2) 节能审查

国务院于2006年8月6日下发《国务院关于加强节能工作的决定》(简称“《国务院节能工作通知》”),建立固定资产投资项目节能评估和审查制度,要求有关部门和地方人民政府要对固定资产投资项目(含新建、改建、扩建项目)进行节能评估和审查。

根据苏州工业园区经济贸易发展局(简称“园区经济贸易发展局”)出具的编号为“苏园经复字[2006]9号”的《关于苏州工业园区科技发展有限公司建设苏州工业园区创意产业园项目的立项批复》(简称“《创意产业园项目立项批复》”),苏州工业园区经济贸易发展局已于2006年2月24日同意国际科技园五期B区项目立项,立项时间早于《国务院节能工作通知》发布日期,根据当时适用的法律无需办理节能审查。

此外,科技公司于2020年8月7日已填写《固定资产投资项目节能承诺表》,承诺其年电力消费量为495万千瓦时,年能源消费总量为638.70吨标准煤。

根据苏州工业园区管理委员会一网通办¹⁵⁵显示的办件信息,苏州工业园区行政审批局已正常办结前述“固定资产投资项目节能承诺”事项。

(3) 投资立项

2006年2月24日,苏州工业园区经济贸易发展局(简称“园区经济贸易发展局”)出具了编号为“苏园经复字[2006]9号”的《关于苏州工业园区科技发展有限公司建设苏州工业园区创意产业园项目的立项批复》,同意科技公司建设苏州工业园区创意产业园项目的立项。2007年1月4日,园区经济贸易发展局出具了登记备案号为“苏园经复字[2007]1号”的《关于苏州工业园区科技发展有限公司建设苏州工业园区创意产业园项目变更的立项批复》,同意对编号为苏园经复字[2006]9号《关于苏州工业园区科技发展有限公司建设苏州工业园区创意产业园项目的立项批复》文件作如下变更:该项目总建筑面积由约400,000平方米变更为711,340平方米¹⁵⁶,总投资由约100,000万元人民币(资金自筹)变更为280,000万元人民币(资金自筹)。

¹⁵⁵ 网址: <http://one.sipac.gov.cn>。最后查询时间:2021年1月27日。

¹⁵⁶ 《关于苏州工业园区科技发展有限公司建设苏州工业园区创意产业园项目的立项批复》(苏园经复字[2006]9号)中记载的项目总建筑面积变更为“711,340万平方米”,应为笔误。

(4) 用地规划

2006年12月27日，苏州工业园区规划建设局（简称“园区规划建设局”）向科技公司核发了编号为“X20050030-02”的《建设用地规划许可证》，具体信息如下：

用地单位	苏州工业园区科技发展有限公司
用地项目名称	园区创意产业园
用地位置	星湖街东、新城路北
用地面积	46.87公顷

(5) 建设工程规划

(i) B1-1、B1-2、B1-3、B1-4楼

2007年4月3日，就B1-1、B1-2、B1-3、B1-4楼，园区规划建设局核发了决定号为“20073423”的规划批准书，具体信息如下：

项目名称	园区创意产业园
座落	星湖街东、新城路北
用地性质	教育、科研
占地面积	46.87公顷
建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
核准建设内容	经审核，本次批准内容如下：B1-1、B1-2、B1-3、B1-4等四栋研发楼变更设计，总建筑面积110,675.5平方米。

2007年8月3日，就B1-1、B1-2、B1-3、B1-4楼，园区规划建设局向科技公司核发了编号为“0215474”的建设工程规划许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
建设项目名称	高教区创意园地块注资 B1-1、B1-2、B1-3、B1-4
建设位置	高教区星湖街东、新城路北
建设规模	110,475.8平方米

(ii) B2-1、B2-2、B2-3、B2-4 楼

2007年4月3日，就B2-1、B2-2、B2-3、B2-4楼，园区规划建设局核发了决定号为“20073420”的规划批准书，具体信息如下：

项目名称	园区创意产业园
座落	星湖街东、新城路北
用地性质	教育、科研
占地面积	46.87公顷
建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
核准建设内容	经审核，本次批准内容如下：B2-1、B2-2、B2-3、B2-4研发楼，总建筑面积92,605.7平方米（含地下及架空）。

2007年11月9日，就B2-1、B2-2、B2-3、B2-4楼，园区规划建设局向科技公司核发了编号为“0216050”的建设工程规划许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
建设项目名称	高教区创意园创意产业园 B2-1、B2-2、B2-3、B2-4 研发楼
建设位置	高教区星湖街东、新城路北
建设规模	92,641.7平方米

(iii) B2-5 楼

2007年8月21日，就B2-5楼，园区规划建设局核发了决定号为“20074658”的规划批准书，具体信息如下：

项目名称	园区创意产业园
座落	星湖街东、新城路北
用地性质	教育、科研
占地面积	46.87公顷
建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
核准建设内容	经审核，本次批准内容如下：B2-5商业配套综合楼，地上3层、地下1层，

	13,575.7 平方米（其中地下 3,856.6 平方米）。
--	---------------------------------

2007 年 11 月 27 日，就 B2-5 楼，园区规划建设局核发了决定号为“20075532”的规划批准书，具体信息如下：

项目名称	园区创意产业园
座落	星湖街东、新城路北
用地性质	教育、科研
占地面积	46.87 公顷
建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
核准建设内容	经审核，本次批准的内容如下：苏州工业园区科技园五期创意产业园二期 B2 地块 B2-5#楼总平面定位坐标调整变更。

2008 年 5 月 5 日，就 B2-5 楼，园区规划建设局向科技公司核发了编号为“建字第 20081302 号”的建设工程规划许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
建设项目名称	园区创意产业园：B2-5 商业综合楼
建设位置	星湖街东、新城路北
建设规模	13,575.70 平方米

(iv) B3-1、B3-2、B3-3、B3-4 楼

2008 年 6 月 18 日，就 B3-1、B3-2、B3-3、B3-4 楼，园区规划建设局向科技公司核发了决定号为“20081771”的规划批准书，具体信息如下：

项目名称	园区创意产业园
座落	星湖街东、新城路北
用地性质	教育、科研
占地面积	46.87 公顷
建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司

核准建设内容	<p>经审核，本次核准的建筑如下：</p> <p>B3-1 商业配套：地上 3 层、地下 1 层，建筑面积 11,306.1 平方米。B3-2 半地下室：地下 1 层，建筑面积 23,229 平方米。B3-3 研发办公楼：地上 5-8 层，建筑面积 40,484.06 平方米。B3-4 研发办公楼：地上 5-8 层，建筑面积 34,637.64 平方米。</p>
--------	--

2008 年 6 月 18 日，就 B3-1、B3-2、B3-3、B3-4 楼，园区规划建设局向科技公司核发了编号为“建字第 20081772 号”的建设工程规划许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
建设项目名称	园区创意产业园：B3-1#商业配套、B3-2#半地下室、B3-3#研发楼、B3-4#研发楼
建设位置	星湖街东、新城路北
建设规模	109,656.80 平方米

(6) 建筑工程施工许可

(i) B1-1 楼

2007 年 8 月 3 日，就 B1-1 楼，园区规划建设局核发了编号为“320594200708030501”的建筑工程施工许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
工程名称	高教区创意园地块注资 B1-1 土建
建设地址	高教区星湖街东、新城路北
建设规模	53,907.3 平方米
合同价格	4,189 万元
合同开工日期	2007 年 3 月 12 日
合同竣工日期	2007 年 12 月 30 日

(ii) B1-2、B1-3、B1-4 楼

2007年8月3日，就B1-2、B1-3、B1-4楼，园区规划建设局核发了编号为“320594200708030201”的建筑工程施工许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
工程名称	高教区创意园地块注资 B1-2、B1-3、B1-4 土建
建设位置	高教区星湖街东、新城路北
建设规模	56,568.5 平方米
合同价格	3,753 万元
合同开工日期	2007 年 3 月 12 日
合同竣工日期	2007 年 12 月 30 日

(iii) B2-1 楼

2007年11月9日，就B2-1楼，园区规划建设局核发了编号为320594200711280401的建筑工程施工许可证，具体内容如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
工程名称	高教区创意园地块创意产业园 B2-1 研发楼土建、水电
建设位置	高教区星湖街东、新城路北
建设规模	36,073.2 平方米
合同价格	2,798 万元
合同开工日期	2007 年 5 月 10 日
合同竣工日期	2008 年 3 月 30 日

(iv) B2-2、B2-3、B2-4 楼

2007年11月9日，就B2-2、B2-3、B2-4楼，园区规划建设局核发了编号为320594200711280501的建筑工程施工许可证，具体内容如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
工程名称	高教区创意园地块创意产业园 B2-2、B2-3、B2-4 研发楼土建、水电

建设位置	高教区星湖街东、新城路北
建设规模	56,568.5 平方米
合同价格	3,808 万元
合同开工日期	2007 年 5 月 10 日
合同竣工日期	2008 年 3 月 30 日

(v) B2-5 楼

2008 年 6 月 16 日，就 B2-5 楼，园区规划建设局核发了编号为 320594200806160901 的建筑工程施工许可证，具体内容如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
工程名称	园区创意产业园 B2-5 商业配套综合楼土建、水电
建设位置	高教区星湖街东、新城路北
建设规模	13,575.7 平方米
合同价格	3,648 万元
合同开工日期	2007 年 8 月 12 日
合同竣工日期	2008 年 10 月 30 日

(vi) B3-1、B3-2、B3-3、B3-4 楼

2008 年 11 月 12 日，就 B3-1、B3-2、B3-3、B3-4 楼，园区规划建设局核发了编号为 320594200811120101 的建筑工程施工许可证，具体内容如下：

建设单位	苏州工业园区科技发展有限公司
工程名称	高教区创意园 B3-1 商业配套、B3-2 半地下室、B3-3-B3-4 研发办公楼土建、水电
建设位置	高教区星湖街东、新城路北
建设规模	109,656.8 平方米
合同价格	13,553 万元
合同开工日期	2008 年 9 月 1 日
合同竣工日期	2009 年 9 月 22 日

(7) 规划验收

2008年10月15日，就B1-1、B1-2、B1-3、B1-4楼，园区规划建设局出具了决定号为“20082965”的《规划验收意见书》。

2008年11月7日，就B2-1、B2-2、B2-3、B2-4楼，园区规划建设局出具了决定号为“20083227”的《规划验收意见书》。

2008年12月19日，就B2-5楼，园区规划建设局出具了决定号为“20083589”的《规划验收意见书》。

2010年6月24日，就B3-1、B3-2、B3-3、B3-4楼，园区规划建设局出具了决定号为“20101504”的《规划验收意见书》。

(8) 环保验收

2008年9月12日，就创意产业园B1、B2（不包括B2-5），园区环保局出具了档案编号为“0002698”的《环保工程验收合格通知书》，审查认为该项目已按环保批复要求建成，同意该项目投入使用。

2008年12月30日，就创意产业园B2-5楼，园区环保局出具了档案编号为“0003011”的《环保工程验收合格通知书》，审查认为该项目已按环保批复要求建成，同意该项目投入使用。

2009年12月23日，就创意产业园（园区国际科技园五期）工程B3区（B3-1至B3-4共计四栋），园区环保局出具了档案编号为“0003584”的《环保工程验收合格通知书》，审查认为该项目已按环保批复要求建成，同意该项目投入使用。

(9) 消防验收

2008年7月29日，就创意产业园B1-B4楼，苏州市公安消防支队出具了编号为“苏公消验[2008]第1087号”的《建筑工程消防验收意见书—关于创意产业园B1-B4研发办公楼工程消防验收合格的意见》，苏州市公安消防支队对创意产业园B1-B4研发办公楼工程进行了消防抽查验收，验收结论为合格。

2008年8月28日，苏州市公安消防支队就创意产业园B2-1、B2-2、B2-3、B2-4楼出具了编号为“苏公消验（2008）第1244号”的《建筑工程消防验收意见书》，要求科技公司尽快落实整改，改正后向苏州市公安消防支队申请复验。2008年9月19日，就创意产业园B2-1、B2-2、B2-3、B2-4研发办公楼工程，苏州市公安消防支队出具了编号为“苏公消验[2008]第1383号”

的《建筑工程消防验收意见书》。苏州市公安消防支队对创意产业园 B2-1、B2-2、B2-3、B2-4 号研发办公楼工程进行了消防抽查复验，认为科技公司已对编号为“苏公消验（2008）第 1244 号”的《建筑工程消防验收意见书》所提问题已改正，在消防方面具备使用条件。

2008 年 9 月 16 日，苏州市公安消防支队就创意产业园 B2-5 楼出具了编号为“苏公消验（2008）第 1329 号”的《建筑工程消防验收意见书》，要求科技公司尽快落实整改，改正后向苏州市公安消防支队申请复验。2008 年 10 月 16 日，就创意产业园 B2-5 楼新建及内装修工程，苏州市公安消防支队出具了编号为“苏公消验[2008]第 1504 号”的《建筑工程消防验收意见书》。苏州市公安消防支队对创意产业园 B2-5 楼新建及内装修工程进行了消防抽查复验，认为科技公司已对编号为“苏公消验（2008）第 1329 号”的《建筑工程消防验收意见书》所提问题已改正，在消防方面具备使用条件。

2010 年 1 月 5 日，就创意产业园 B3 地块建筑工程，苏州市公安消防支队出具了编号为“苏公消验[2010]第 0013 号”的《建设工程消防验收意见书》，苏州市公安消防支队对创意产业园 B3 地块建筑工程进行了消防抽查验收，验收结论为合格。

(10) 竣工验收备案

2009 年 8 月 11 日，就 B1-1—B1-4 楼、B2-1—B2-4 楼、B2-5 楼，园区规划建设局出具了编号为“2009076 号”的《房屋建筑通过竣工备案意见书》，确认工程的竣工验收资料已通过备案。

2011 年 3 月 21 日，就 B3-1—B3-4 楼，园区规划建设局出具了编号为“2011017 号”的《房屋建筑通过竣工备案意见书》，确认工程的竣工验收资料已通过备案。

综上，国际科技园五期 B 区项目已就其投资立项、建设、竣工验收取得了相应的立项批复、《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《规划验收意见书》、竣工消防验收备案、环保验收意见及《房屋建筑通过竣工备案意见书》。

10.2.3 国际科技园五期 B 区项目的用途

国际科技园五期 B 区项目的土地出让合同所规定的土地用途为“科研设计用地”，不动产权证上的土地证载用途为“非居住”，规划批准书批复的用地性质为“教育、科研”。经本所经办律师核查国际科技园五期 B 区项目的租赁台账及租赁合同抽样，国际科技园五期 B 区项目的租赁用途主要为研发楼、孵化楼及商业配套，符合前述规划批

准书所规定的项目用途。

10.2.4 国际科技园五期 B 区项目的运营及现金流情况

(1) 国际科技园五期 B 区项目运营的基本情况

如本法律意见书第 10.1.1 条第(10)项所述，科智商管的主营业务为国际科技园五期 B 区项目的租赁经营，该等经营业务符合科智商管营业执照所核准的经营范围。

根据《国际科技园五期 B 区项目估价报告》第 4.2.1 项，截至 2020 年 12 月 31 日，国际科技园五期 B 区项目签约租户共计 345 个。本所经办律师审阅了科智商管使用的租赁合同样本，并 (a) 按照承租人所承租面积大小排序；且 (b) 抽样租赁合同覆盖全部楼幢号的抽样标准抽查了 50 份租赁合同，本所经办律师认为该等抽样租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《民法典》第一百五十三条¹⁵⁷规定的致使民事法律行为无效的情形，该等租赁合同合法、有效，科智商管有权依据该等租赁合同收取租金。

(2) 国际科技园五期 B 区项目现金流情况

如本法律意见书第 10.2.2 条第(10)项所述，国际科技园五期 B 区项目已于 2009 年和 2011 年分批完成了竣工验收备案，可以投入运营。根据《招募说明书》第十六部分第二项，国际科技园五期 B 区项目 2018 年、2019 年和 2020 年的运营收入分别为 14,357 万元、14,518 万元和 11,862 万元。

综上，本所经办律师认为，国际科技园五期 B 区项目已运营 3 年以上，2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日已产生持续、稳定的现金流，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。

(3) 重要现金流提供方

根据科智商管提供的国际科技园五期 B 区项目租赁合同台账、本所经办律师对租赁合同的抽样及科技公司于 2021 年 4 月 25 日向金杜出具的《苏州工业园区科技发展有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，国际科技园五期 B 区项目 2020 年度租金收入中，无占比超过 10%收入的租户。国际科技园五期 B 区项目不存在重要现金流

¹⁵⁷ 《民法典》第一百五十三条规定：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”

提供方。

10.2.5 国际科技园五期 B 区项目的投保情况

根据科智商管提供的《财产一切险保险单》(保单号: ASUZE1002420Q006914F), 苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司就“科技园”项目向中国太平洋财产保险股份有限公司苏州分公司投保了财产一切险, 主要约定如下:

投保人	苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司		
被保险人	苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司		
保险期间	天数:365 天。自 2020 年 12 月 10 日 0 时起至 2021 年 12 月 9 日 24 时止		
保险财产	序号	项目	保险金额 (单位: 元)
	1.	科技园五期-B3	470,000,359.27
	2.	科技园五期-B4	353,898,995.93
	3.	科技园五期-A3	281,732,968.71
	4.	科技园六期	36,640,279.36
	5.	科技园五期-B1、B2	764,679,951.11
	6.	科技园五期-A1	272,884,468.74
特殊附加险	序号	项目	保险金额 (单位: 元)
	1.	地震险	2,179,837,023.12
保险财产地址	科技园五期(独墅湖区域) 科技园六期(金鸡湖区域)		
总保险金额	2,179,837,023.12 元		
免赔额	全部风险每次事故绝对免赔额为 CNY 1,000.00 元; 地震风险每次事故绝对免赔额为 CNY 400,000.00 元或损失金额的 20.0%, 两者以高者为准		

10.2.6 国际科技园五期 B 区项目的权利限制情况

根据本所经办律师于 2021 年 4 月 25 日前往苏州工业园区规划建设委员会查询的《不动产登记簿》, 国际科技园五期 B 区项目上不存在任何抵押、查封、冻结等权利限制。

根据本所经办律师于动产融资统一登记公示系统¹⁵⁸的查询, 科智商管就国际科技园五期 B 区项目的经营收入不存在应收账款质押登记。

¹⁵⁸ 网站: <https://www.zhongdengwang.org.cn/>, 查询日期: 2021 年 4 月 25 日。

鉴上，本所经办律师认为，国际科技园五期B区项目的固定资产投资建设程序合法合规，且已经通过竣工验收并运营3年以上；国际科技园五期B区项目2018年至2020年12月31日已产生持续、稳定的现金流，且现金流来源主要由市场化出租产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入；国际科技园五期B区项目的实际用途符合经批准的项目用途，且已购买财产一切险；截至2021年4月25日，国际科技园五期B区项目不存在查封、扣押、冻结等其他权利限制，且科智商管就国际科技园五期B区项目的经营收入不存在应收账款质押登记。

10.3 苏州 2.5 产业园一期、二期项目

10.3.1 苏州 2.5 产业园一期、二期项目的基本情况

苏州工业园区国土房产局（出让人）与建屋产业公司（受让人）于2010年3月8日签订了编号为“3205032010CR0016”的《国有建设用地使用权出让合同》（简称“《2.5 产业园一期、二期土地出让合同》”），苏州工业园区国土房产局将位于苏胜路南、凤里街西的宗地出让给建屋产业公司，宗地的用途为工业用地，出让年限为50年。建屋产业公司于2010年8月22日取得编号为“苏工园国用(2010)第00070”号的《国有土地使用证》。

建屋产业公司与园区艾派科于2020年7月13日签署了《资产划转协议》，约定建屋产业公司将其持有的位于“苏州工业园区东长路88号”的苏州2.5产业园一期、二期的房屋所有权（含地下建筑面积）及其占用范围内的分摊国有土地使用权划转给园区艾派科；园区艾派科已于2020年9月4日取得了编号为“苏（2020）苏州工业园不动产权第0000209号”的《不动产权证》。

10.3.2 苏州 2.5 产业园一期、二期项目的投资和建设

(1) 环境影响评价批复

2010年5月17日，园区环保局出具了《建设项目环保审批意见》，该《建设项目环保审批意见》载明苏州2.5产业园为办公用房及配套服务设施的建设项目，在落实各项污染防治措施和相关建议的前提下，从环保角度考虑，建屋产业公司在苏州工业园区苏胜路南侧、凤里街西、东长路北、方中街东侧建设苏州2.5产业园可行。

(2) 节能审查

根据江苏省经济贸易委员会于2007年3月2日发布的《江苏省固定资产投资项目节能评估和审查管理暂行办法》第三条和第四条的规定，新增年综合用能三千吨标准煤以下的固定资产

投资项目，含新建、扩建和改建项目的可行性研究报告或项目申请报告必须包括节能分析篇（章）；咨询评估单位的评估报告必须包括对节能分析篇（章）的评估意见；项目批复文件或请示文件必须包括对节能分析篇（章）的批复或请示内容；节能评估机构出具的节能评估意见（或报告）是项目审批部门对固定资产投资项目进行审批、核准、备案的重要依据。

2010年3月11日，苏州工业园区管理委员会出具了文号为“苏园管核字[2010]10号”的《关于核准苏州工业园区建屋产业园开发有限公司建设DK20100023号地块（苏州2.5产业园）项目的通知》，核准建屋产业公司建设2.5产业园项目，未出现因缺少节能分析文件而不予核准的情形，在项目核准时未能提供苏州2.5产业园一期、二期项目的节能分析的文件并未影响项目投资立项和后续建设。

此外，就苏州2.5产业园一期、二期项目，建屋产业公司已填写《固定资产投资项目节能承诺表》，承诺其年电力消费量为498.4811万千瓦时，年能源消费总量为612.6333吨标准煤。根据苏州工业园区管理委员会一网通办显示的办件信息，苏州工业园区行政审批局已正常办结前述“固定资产投资项目节能承诺”事项。

此外，根据《国家发展改革委关于〈不单独进行节能审查的行业目录〉的通知》（发改环资规〔2017〕1975号），年综合能源消费量（增量）1000吨标准煤以下且年电力消费量（增量）500万千瓦时以下的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查，不需报请节能审查。由于苏州2.5产业园一期、二期项目的能耗标准在上述范围之内，按照现行法规的要求也无需再单独进行节能审查。

(3) 投资立项

2010年3月11日，苏州工业园区管理委员会出具了文号为“苏园管核字[2010]10号”的《关于核准苏州工业园区建屋产业园开发有限公司建设DK20100023号地块（苏州2.5产业园）项目的通知》，同意建屋产业公司在园区三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中街东建设DK20100023号地块（苏州2.5产业园）项目，该项目占地面积约11.54公顷，建筑面积约182,500平方米，项目内容为工业（服务外包），项目建设期为34个月，总投资约87,000万元人民币，资金自筹。

2013年3月22日，苏州工业园区管理委员会出具了文号为“苏园管核字[2013]48号”的《园区管委会关于核准苏州工业园区建屋产业园开发有限公司建设DK20100023号地块（苏州2.5产业

园)项目变更的通知》，同意文号为“苏园管核字[2010]10号”的原核准文件做出如下变更：“项目建设期为34个月”变更为“项目建设期为40个月”。

2013年12月31日，苏州工业园区管理委员会出具了文号为“苏园管核字[2013]136号”的《园区管委会关于核准苏州工业园区建屋产业园开发有限公司建设DK20100023号地块(苏州2.5产业园)项目变更的通知》，同意文号为苏园管核字[2013]48号的原核准文件做如下变更：“项目建设期为40个月”变更为“项目建设期为46个月”。

(4) 用地规划

(i) 建设用地批准书

2010年3月8日，苏州工业园区国土房产局向建屋产业公司核发了文件号为“工业园区市(县)苏工园建[2010]字第CR0016号”的建设用地批准书，具体信息如下：

用地单位名称	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
建设项目名称	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
批准用地机关及批准文号	苏州工业园区管理委员会：苏园管复字[2010]21号
批准用地面积	115,441.56平方米
土地所有权性质	国有
土地取得方式	挂牌出让
土地用途	工业用地
土地座落	苏胜路南、凤里街西
批准的建设工期	自2010年3月至2012年3月
批准书有效期	自2010年3月至2012年3月

(ii) 用地规划许可证

2010年3月16日，园区规划建设局向建屋产业公司核发了编号为“地字第C20090007-02号”的《建设用地规划许可证》，具体信息如下：

用地单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
用地项目名称	苏州 2.5 产业园 (DK20100023 地块)
用地位置	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中街东
用地性质	工业 (服务外包)
用地面积	11.544 公顷

(5) 建设工程规划

(i) A 幢-J 幢办公楼

2010 年 3 月 30 日, 园区规划建设局向建屋产业公司核发了决定号为“20100641”的规划批准书, 具体信息如下:

项目名称	苏州 2.5 产业园 (DK20100023 地块)
座落	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中街东
用地性质	工业 (服务外包)
占地面积	11.54 公顷
建设单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
核准建设内容	经审核, 本项目规划核准总用地面积为 11.544 公顷, 用地性质为工业 (服务外包)。其中, 本次核准的建筑如下: 1、A 幢-J 幢办公楼; 2、总建筑面积 229,589.41 平方米, 其中计容建筑面积 182,481.88 平方米, 不计容建筑面积 47107.53 平方米 (具体见容积率核算报告 20100210609)。

2010 年 3 月 30 日, 园区规划建设局向建屋产业公司核发了编号为“建字第 20100642 号”的建设工程规划许可证, 具体信息如下:

建设单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
------	-------------------

建设项目名称	苏州 2.5 产业园 (DK20100023 地块) A 幢-J 幢办公楼
建设位置	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、 方中
建设规模	229,589.41 平方米

(ii) C、H、J 组团办公楼

2010 年 5 月 6 日，园区规划建设局向建屋产业公司核发了决定号为“20101001”的规划批准书，具体信息如下：

项目名称	苏州 2.5 产业园 (DK20100023 地块)
座落	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、 方中街东
用地性质	工业 (服务外包)
占地面积	11.54 公顷
建设单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
核准建设内容	经审核，本次核准变更的建筑如下： C 组团办公楼，5 层 (地下 1 层)，建筑 面积 32,450.69 平方米； H 组团办公楼，3 层 (地下 1 层)，建 筑面积 7,384.46 平方米； J 组团办公楼，3 层 (地下 1 层)，建 筑面积 12,966.75 平方米。

2010 年 5 月 6 日，园区规划建设局向建屋产业公司核发了编号为“建字第 20101002 号”的建设工程规划许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
建设项目名称	苏州 2.5 产业园 (DK20100023 地块) C、H、J 组团办公楼变更
建设位置	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、 方中街东
建设规模	52,801.75 平方米

(iii) D、E、F、G 组团办公楼

2011年2月21日，园区规划建设局向建屋产业公司核发了决定号为“20110295”的规划批准书，具体信息如下：

项目名称	苏州 2.5 产业园 (DK20100023 地块)
座落	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中街东
用地性质	MU2 工业 (服务外包)
占地面积	11.54 公顷
建设单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
核准建设内容	经审核，本次核准变更的建筑如下： 核准 D、E、F、G 组团变更，总建筑面积为 120,255.08 平方米，计容面积为 99,073.33 平方米。

2011年2月22日，园区规划建设局向建屋产业公司核发了编号为“建字第 20110307 号”的建设工程规划许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
建设项目名称	苏州 2.5 产业园 (DK20100023 地块) D、E、F、G 组团办公楼变更
建设位置	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中街东
建设规模	120,255.88 平方米

(6) 建筑工程施工许可证

(i) A 幢-C 幢、H 幢、J 幢

2010年7月28日，园区规划建设局向建屋产业公司核发了编号为 320594201007280301 的建筑工程施工许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
------	-------------------

工程名称	苏州 2.5 产业园 A 幢-C 幢、H 幢、J 幢土建、水电
建设地址	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中街东
建设规模	110,181.78 平方米
合同价格	13,090 万元
合同开工日期	2010-06-20
合同竣工日期	2011-08-30

(ii) D、E、F、G 组团

2011 年 9 月 26 日，园区规划建设局向建屋产业公司核发了编号为 320594201109260101 的建筑工程施工许可证，具体信息如下：

建设单位	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
工程名称	苏州 2.5 产业园 (DK20100023 地块) D、E、F、G 组团土建、水电
建设地址	三区苏胜路南、凤里街西、东长路北、方中街东
建设规模	120,255.08 平方米
合同价格	17,607 万元
合同开工日期	2011-8-15
合同竣工日期	2013-5-15

(7) 规划验收

2011 年 9 月 9 日，园区规划建设局出具了决定号为“20111861”的《规划验收意见书》，核准验收内容为：A 幢办公楼，5 层（地下 1 层），建筑面积 28,707.23 平方米；B 幢办公楼，5 层（地下 1 层），建筑面积 28,233.53 平方米；C 幢办公楼，5 层（地下 1 层），建筑面积 32,522.11 平方米；H 幢办公楼，3 层（地下 1 层），建筑面积 7,523.05 平方米；J 幢办公楼，3 层（地下 1 层），建筑面积 13,207.02 平方米。

2013 年 9 月 9 日，园区规划建设局出具了决定号为“20131539”的《规划核实意见书》，核准核实内容为：D，5 层（地下 1 层），建筑面积 24,057.30 平方米；E，5 层（地下 1 层），建筑面积

18,976.41 平方米；F，5 层，建筑面积 19,611.26 平方米；G，17 层（地下 1 层），建筑面积 58,755.22 平方米。

(8) 环保验收

2011 年 9 月 15 日，园区环保局出具了档案编号为“F004658”的《环保工程验收合格通知书》，审查认为建屋产业公司产业园办公用房（A、B、C、J、H 共计五幢）已按环保批复要求建成，同意该项目投入使用。

2013 年 9 月 2 日，园区环保局出具了档案编号为“F006196”的《环保工程验收合格通知书》，审查认为建屋产业公司 2.5 产业园二期项目（建筑编号 D1、D2、E1、E2、F1、F2、F3、G1、G2 共计 9 幢）已按环保批复要求建成，同意该项目投入使用。

(9) 消防验收

根据《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》，就办理 A、B、C、J、H 幢消防验收事宜，建屋产业公司于 2011 年 8 月 15 日经网上备案受理系统进行了苏州 2.5 产业园一期工程竣工验收消防备案（备案号：320000WYS110030654）。

2013 年 9 月 18 日，就办理 D、E、F、G 幢消防验收事宜，苏州市公安消防局出具了编号为“苏公消验[2013]第 0719 号”的《建筑工程消防验收意见书—关于苏州工业园区建屋产业园开发有限公司建屋 2.5 产业园二期（土建及内装修）工程复验建设工程消防验收合格的意见》，综合评定该工程消防验收合格。

(10) 竣工验收备案

2012 年 4 月 23 日，就 A-C、H、J 幢办公楼，园区规划建设局出具了编号为“2012045 号”的《苏州工业园区房屋建筑通过竣工备案意见书》，确认工程的竣工验收资料已通过备案。

2014 年 4 月 17 日，就 G、D、E、F 组团办公楼，园区规划建设局出具了编号为“2014048 号”的《苏州工业园区房屋建筑通过竣工备案意见书》，确认工程的竣工验收资料已通过备案。

鉴上，苏州 2.5 产业园一期、二期项目已就其投资立项、建设、竣工验收取得了相应的立项批复、《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《规划验收意见书》《规划核实意见书》《环保工程验收合格通知书》、竣工消防验收备案、竣工消防验收意见以及《苏州工业园区房屋建筑通过竣工备案意见书》。

10.3.3 苏州 2.5 产业园一期、二期项目的用途

苏州 2.5 产业园一期、二期项目的土地出让合同、不动产权证上所记载的土地用途为“工业用地”¹⁵⁹。根据园区规划建设局就苏州 2.5 产业园一期、二期项目核发的建设工程规划许可证、《规划批准书》，苏州 2.5 产业园一期、二期项目经批准的用地性质包括“工业(服务外包)”，核准建设内容为办公楼。经本所经办律师核查苏州 2.5 产业园一期、二期项目的租赁台账及租赁合同抽样，苏州 2.5 产业园一期、二期项目的租赁用途主要为办公及配套服务设施，符合上述建设工程规划许可证及《规划批准书》所规定的项目用途。

10.3.4 苏州 2.5 产业园一期、二期项目的用途运营及现金流情况

(1) 苏州 2.5 产业园一期、二期项目的运营的基本情况

如本法律意见书第 10.1.2 条第(10)项所述，园区艾派科的主营业务为苏州 2.5 产业园一期、二期项目的租赁经营，该等经营业务符合园区艾派科营业执照所核准的经营范围。

根据《苏州 2.5 产业园项目一期、二期项目估价报告》第 4.2.1 项，截至 2020 年 12 月 31 日，苏州 2.5 产业园一期、二期项目签约租户共计 117 个。本所经办律师审阅了园区艾派科使用的租赁合同样本，并(a)按照承租人所承租面积大小排序；且(b)抽样租赁合同覆盖全部楼幢号的抽样标准抽查了 25 份租赁合同，本所经办律师认为该等抽样租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《民法典》第一百五十三条¹⁶⁰规定的致使民事法律行为无效的情形，该等租赁合同合法、有效，园区艾派科有权依据该等租赁合同收取租金。

(2) 苏州 2.5 产业园一期、二期项目现金流情况

如本法律意见书第 10.3.2 条第(10)项所述，苏州 2.5 产业园一期、二期项目已于 2012 年和 2014 年分批完成了竣工验收备案，可以投入运营。根据《招募说明书》第十六部分第二项，苏州 2.5 产业园一期、二期项目 2018 年、2019 年和 2020 年的运营收入分别为 6,613 万元、8,071 万元和 6,607 万元。

¹⁵⁹ 根据《苏州市工业项目用地公开交易暂行办法》第二条第二款规定：“本办法所称工业用地，包括工业厂房用地、工业仓储用地、工业研发用地，以及工业厂区内的办公和生产生活辅助设施用地。”同时，根据苏州工业园区管理委员会于 2018 年 10 月 25 日核发的《关于进一步加强存量工业用地管理促进企业转型升级的实施意见》第一条规定：“本实施意见所称存量工业用地，是指园区范围内已完成不动产登记且土地用途载明为工业、仓储，以及包括工业（研发）在内的专项服务产业用地。”据此，我们理解，此处所称“工业”应包括工业研发。

¹⁶⁰ 《民法典》第一百五十三条规定：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”

综上，本所经办律师认为，苏州 2.5 产业园一期、二期项目已运营 3 年以上，2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日已产生持续、稳定的现金流，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。

(3) 重要现金流提供方

根据园区艾派科提供的苏州 2.5 产业园一期、二期项目租赁合同台账、本所经办律师对租赁合同的抽样及建屋产业公司于 2021 年 4 月 25 日向金杜出具的《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，苏州 2.5 产业园一期、二期项目 2020 年度租金收入中，无占比超过 10% 收入的租户。苏州 2.5 产业园一期、二期项目不存在重要现金流提供方。

10.3.5 苏州 2.5 产业园一期、二期项目的投保情况

根据中国太平洋财产保险股份有限公司苏州分公司出具的《财产一切险保险单》(含明细表)(保险单号: ASUZE1002420Q007308E)及《中国太平洋财产保险股份有限公司商业楼宇财产一切险条款》，园区艾派科就苏州 2.5 产业园一期、二期项目向中国太平洋财产保险股份有限公司苏州分公司投保了财产一切险，主要约定如下：

投保人	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司
被保险人	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司
保险标的地址	苏州工业园区苏胜路方中街交叉口
保险期间	自 2021 年 1 月 1 日零时起至 2021 年 12 月 31 日二十四时止
保险项目及金额	产业园一、二期 RMB 633,421,065.32
绝对免赔额	每次事故免赔 RMB 1,000.00 每次事故是指不论一次事故还是一个事件引起的一系列事故

根据《运营管理协议》的约定，运营管理机构将协助园区艾派科确保苏州 2.5 产业园一期、二期项目已向保险机构购买足额商业保险，并维持该等保险的有效性。

10.3.6 苏州 2.5 产业园一期、二期项目的权利限制情况

根据本所经办律师于 2021 年 4 月 25 日前往苏州工业园区规划建设委员会查询的《不动产登记簿》，苏州 2.5 产业园一期、二期项目上

不存在任何抵押、查封、冻结等权利限制。

根据本所经办律师于动产融资统一登记公示系统¹⁶¹的查询，园区艾派科就苏州 2.5 产业园一期、二期项目的经营收入不存在应收账款质押登记。

综上所述，本所经办律师认为，苏州 2.5 产业园一期、二期项目的固定资产投资建设基本程序合法合规，且已经通过竣工验收并运营 3 年以上；苏州 2.5 产业园一期、二期项目 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日已产生持续、稳定的现金流，且现金流来源主要由市场化出租产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入；苏州 2.5 产业园一期、二期项目的实际用途符合经批准的项目用途，且已购买财产一切险；截至 2021 年 4 月 25 日，苏州 2.5 产业园一期、二期项目不存在查封、扣押、冻结等其他权利限制，且园区艾派科就苏州 2.5 产业园一期、二期项目的经营收入不存在应收账款质押登记。

10.4 基础设施项目转让行为的合法性

10.4.1 项目公司股权转让安排

根据本基金交易安排，原始权益人拟分别将其持有的项目公司 100% 股权转让予本基金投资的专项计划。本基金将通过持有项目公司的股权实现对基础设施项目的投资。

10.4.2 项目公司股权转让的批准与授权

截至 2021 年 4 月 25 日，科智商管的现有股东为科技公司，持有科智商管的 100% 股权；园区艾派科的现有股东为建屋产业公司，持有园区艾派科的 100% 股权。项目公司就其股权转让取得的授权与批准情况如下：

(1) 内部审批

科技公司股东会已于 2021 年 4 月 25 日出具《苏州工业园区科技发展有限公司股东会决议》，同意科技公司转让科智商管 100% 股权。

建屋产业公司股东已于 2021 年 4 月 25 日出具《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司股东决定》，同意建屋产业公司转让园区艾派科 100% 股权。

本所经办律师认为，上述决议文件合法、有效。上述股权转让

¹⁶¹ 网站：<https://www.zhongdengwang.org.cn/>，查询日期：2021 年 4 月 25 日。

完成后，专项计划将持有项目公司的 100% 股权。

(2) 外部审批

经本所经办律师核查，兆润控股和园区投控分别持有科技公司 50.44% 和 49.56% 的股权；建屋产业公司系苏州新建元控股二级全资子公司，兆润控股和园区投控分别持有新建元控股 72.58% 和 27.42% 的股权。兆润控股和园区投控均系苏州工业园区管理委员会履行出资人职责的国有独资公司。科智商管为科技公司的全资子公司，园区艾派科为建屋产业公司的全资子公司，转让项目公司股权属于企业国有产权转让。

根据江苏政务服务平台¹⁶²所显示的信息，园区国资办是园区国有资产的监管机构，代表管委会依法行使国有企业股东权利的最终出资人。园区国资办于 2020 年 12 月 28 日出具了《园区国资办关于同意兆润控股试点发行公募 REITs 相关事项的批复》（“《园区国资办同意函》”），鉴于公募 REITs 的公募基金将采取公开询价机制并在证券交易所公开上市交易，园区国资办同意科技公司和建屋产业公司通过非公开协议转让的方式将项目公司的 100% 股权转让给公募基金控制的特殊目的载体。

根据《基础设施基金指引》，基础设施基金的份额认购价格将通过向网下投资者询价的方式确定，且基础设施基金的基金份额将在证券交易所上市，可体现等价有偿和公开、公平、公正的原则。基于前述园区国资办出具的《园区国资办同意函》，本所经办律师认为，园区国资办作为苏州工业园区的国资监管机构，负责科技公司和建屋产业公司的国有资产交易监督管理，科技公司和建屋产业公司可以非公开协议转让的方式将项目公司的 100% 股权转让给本基金投资的专项计划，项目公司股权通过非公开协议转让的方式转让给本基金投资的专项计划是合法、有效的。

10.4.3 关于基础设施项目及项目公司股权不存在转让限制的说明

(1) 国际科技园五期 B 区项目及科智商管股权转让

1) 《科技园五期 B 区土地出让合同》关于土地使用权转让的约定

根据《科技园五期 B 区土地出让合同》第二十条规定：“受让人按照本合同约定已经支付全部土地使用权出让金，领取《国有土地使用证》，取得出让土地使用权后，有权将本合同项下的全部或部分土地使用权转让、出租、抵押，但首次转让（包括出售、交换和赠与）剩余年期土地使用权时，应当经出让人认定符合下

¹⁶² <http://www.jszwfw.gov.cn/>，查询日期：2021 年 4 月 30 日。

列第__款规定之条件：（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；（二）按照本合同约定进行投资开发，形成工业用地或其他建设用地条件。”

本所经办律师认为，《科技园五期B区土地出让合同》里的该等约定系根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（简称“《房地产管理法》”）第三十九条¹⁶³的规定所做出，《科技园五期B区土地出让合同》里的该等限制并非针对国际科技园五期B区项目设置的特殊限制，系一般项目土地出让合同中的常规条款。本所经办律师对国际科技园五期B区项目进行了现场踏勘，就本所律师现场踏勘所见，国际科技园五期B区项目已经全部建成，已满足《科技园五期B区土地出让合同》中关于“按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上”的约定。

除上述《科技园五期B区土地出让合同》记载的条款外，《科技园五期B区土地出让合同》和科智商管取得的《不动产权证》中并未记载其他限制土地、资产及科智商管股权转让的条款。

如本法律意见书第10.2.1条所述，科技公司已将国际科技园五期B区项目划转至科智商管。苏州工业园区国土环保局¹⁶⁴已于2020年8月24日就前述划转涉及的土地使用权转让事宜出具了编号为“（2020）第14号”的《国有建设用地使用权转让备案表》，确认国际科技园五期B区项目占用范围内宗地国有建设用地使用权转让符合相关法律法规规定。此外，苏州工业园区国土环保局已于2020年11月30日就以国际科技园五期B区项目作为底层基础设施项目及转让科智商管100%股权发行基础设施REITs事宜出具了《关于对以苏州工业园区产业园项目申请试点发行公募REITs的无异议函》（简称“《国土环保局无异议函》”）。

2) 地方政策法规中关于科智商管股权转让的规定

A. 《实施意见》的相关规定

根据苏州工业园区管理委员会于2018年10月25日印发的《关于进一步加强存量工业用地管理促进企业转型升级的实施意见》（苏园管〔2018〕93号，简称“《实施意见》”）第六条第（二）款，涉及存量工业用地不动产权利人申请股权

¹⁶³ 《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。”

¹⁶⁴ 根据苏州工业园区管理委员会官方网站（<http://www.sipac.gov.cn>）所披露的信息，苏州工业园区国土环保局目前是负责苏州工业园区建设用地供地审批、管理工作的职能部门。

(结构)变更登记的,应启动合法性审查程序。《实施意见》第六条第(二)款第3项规定,“合法性审查:存量工业用地领导小组办公室收到审查申请后,分送行政审批局、规划建设委员会、国土环保局、劳动和社会保障局、综合行政执法局、园区消防大队等相关部门,各职能部门在5个工作日内完成合法性审核。”本所经办律师认为,合法性审查系办理科智商管股权变更的程序性要求,未限制股权转让。

根据本所经办律师适当核查,未发现科智商管存在被前述职能部门确认的在规划建设、环境保护、安全生产等方面的违法行为,且苏州工业园区管委会作为《实施意见》的制定主体,已于2020年11月27日出具了编号为“苏园管函字(2020)4号”的《园区管委会关于对兆润控股以苏州工业园区产业园资产申请试点发行公募REITs的无异议函》(简称“《园区管委会无异议函》”),同意转让科智商管100%股权。

B. 《产业项目用地转让管理规定》的相关规定

根据苏州工业园区管理委员会于2017年6月15日印发的《苏州工业园区优化产业项目用地出让管理的若干规定》(苏园管规字[2017]4号,简称“《产业项目用地转让管理规定》”)第九条的规定,产业用地使用权原则上不得转让,产业用地受让人股权结构或出资比例发生改变的,应当事先经管委会授权签订《产业发展协议》的单位同意。产业项目的土地、地上建筑物和构筑物确需转让的,应经出让人同意,具体按园区产业项目用地转让相关规定执行。

就科智商管所持国际科技园五期B区项目占用范围内土地的土地利用和产业发展事宜,科智商管已于2020年7月与苏州独墅湖科教创新区管理委员会(简称“独墅湖管委会”)签署了《苏州工业园区产业发展协议(产业项目用地类)》(简称“《科智商管产业发展协议》”)。根据《科智商管产业发展协议》第四条第(二)项的约定,科智商管出资比例结构、股权结构及实际控制人未经独墅湖管委会同意不得发生变动。

就以国际科技园五期B区项目作为底层基础设施项目发行REITs等相关事宜,独墅湖管委会已于2020年11月30日出具了《关于对以国际科技园五期B区资产申请试点发行公募REITs的无异议函》;此外,苏州工业园区管委会作为授权独墅湖管委会签署《科智商管产业发展协议》的授权主体,也于2020年11月27日出具了《园区管委会无异议函》,同意以国际科技园五期B区项目作为底层基础设施项目之一申请试点发行基础设施REITs,并同意以转让科智商管100%

股权的方式发行基础设施 REITs。

综上所述，本所经办律师认为，在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地出让转让手续、项目合同协议、园区管理办法等各种相关规定或协议中，对国际科技园五期 B 区项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有特殊规定、约定，国际科技园五期 B 区项目均已符合相关要求或具备了解除条件：

- 1) 对于《科技园五期 B 区土地出让合同》中关于土地使用权转让应符合“按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上”的约定，鉴于国际科技园五期 B 区项目已经全部建成，且苏州工业园区国土环保局已就以国际科技园五期 B 区项目作为底层基础设施项目及转让科智商管 100% 股权发行基础设施 REITs 事宜出具了《国土环保局无异议函》，前述《科技园五期 B 区土地出让合同》中约定的转让条件已获得满足。
- 2) 对于《产业项目用地转让管理规定》中关于“产业用地受让人股权结构或出资比例发生改变的，应当事先经管委会授权签订《产业发展协议》的单位同意”的规定，鉴于独墅湖管委会（作为经苏州工业园区管委会授权签订《科智商管产业发展协议》的授权主体）已出具了《关于对以国际科技园五期 B 区资产申请试点发行公募 REITs 的无异议函》，前述《产业项目用地转让管理规定》所规定的有关产业用地受让人股权转让的条件或约定已满足。
- 3) 对于《产业项目用地转让管理规定》中关于“产业项目的土地、地上建筑物和构筑物确需转让的，应经出让人同意”的规定，鉴于苏州工业园区国土环保局已就以国际科技园五期 B 区项目作为底层基础设施项目及转让科智商管 100% 股权发行基础设施 REITs 事宜出具了《国土环保局无异议函》，前述《产业项目用地转让管理规定》所规定的有关项目土地、地上建筑物及构筑物转让应经出让人同意的条件已获得满足。
- 4) 除特殊约定、规定外，国际科技园五期 B 区项目的转让或资产处置事项已没有其他任何特殊规定、约定。

(2) 苏州 2.5 产业园一期、二期项目及园区艾派科股权转让

- 1) 《2.5 产业园一期、二期土地出让合同》关于土地使用权转让的约定

根据《2.5 产业园一期、二期土地出让合同》第二十一条规定：

“受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当按照本

合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的 25%以上。”

本所经办律师认为，《2.5 产业园一期、二期土地出让合同》的该等约定根据《城市房地产管理法》第三十九条的规定所做出，系一般项目土地出让合同中的常规条款；本所经办律师另对苏州 2.5 产业园一期、二期项目进行了现场踏勘，就本所经办律师现场踏勘所见，苏州 2.5 产业园一期、二期项目已经全部建成，已满足《土地出让合同》中关于“应当按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的 25%以上”的约定。

除上述《2.5 产业园一期、二期土地出让合同》记载的条款外，《2.5 产业园一期、二期土地出让合同》和园区艾派科取得的《不动产权证》中未记载其他限制土地、资产及园区艾派科股权转让的条款。

如本法律意见书第 10.3.1 条所述，建屋产业公司已将苏州 2.5 产业园一期、二期项目划转至园区艾派科。苏州工业园区国土环保局已于 2020 年 8 月 24 日就前述划转涉及的土地使用权转让事宜出具了编号为“(2020)第 13 号”的《国有建设用地使用权转让备案表》，确认苏州 2.5 产业园一期、二期项目占用范围内宗地国有建设用地使用权转让符合相关法律法规规定。此外，苏州工业园区国土环保局已于 2020 年 11 月 30 日就以苏州 2.5 产业园一期、二期项目作为底层基础设施项目及转让园区艾派科 100% 股权发行基础设施 REITs 事宜出具了《国土环保局无异议函》。

2) 地方政策法规中关于园区艾派科股权转让的规定

A. 《实施意见》的相关规定

根据苏州工业园区管理委员会印发的《实施意见》第六条第（二）款的规定，涉及存量工业用地不动产权利人申请股权（结构）变更登记的，应启动合法性审查程序。本所经办律师认为，该等合法性审查系办理股权变更的程序性要求，未限制股权转让。经本所适当核查，未发现园区艾派科存在被前述职能部门确认的在规划建设、环境保护、安全生产等方面的违法行为，且苏州工业园区管委会作为《实施意见》的制定主体，已于 2020 年 11 月 27 日出具了《园区管委会无异议函》，同意转让园区艾派科 100% 股权。

B. 《产业项目用地转让管理规定》的相关规定

根据苏州工业园区管理委员会印发的《产业项目用地转让管理规定》第九条的规定，产业用地使用权原则上不得转让，产业用地受让人股权结构或出资比例发生改变的，应

当事先经管委会授权签订《产业发展协议》的单位同意。产业项目的土地、地上建筑物和构筑物确需转让的，应经出让人同意，具体按园区产业项目用地转让相关规定执行。

就园区艾派科所持苏州 2.5 产业园一期、二期项目占用范围内土地的土地利用和产业发展事宜，园区艾派科已于 2020 年 7 月与苏州工业园区高端制造与国际贸易区管理委员会（简称“高贸区管委会”）签署了《苏州工业园区产业发展协议（产业项目用地转让类）》（简称“《园区艾派科产业发展协议》”）。根据《园区艾派科产业发展协议》第五条第（一）项的约定，园区艾派科未经高贸区管委会批准，不得以股权变更的方式变相更改出让地块产业类别用途、开发条件，或违反苏州工业园区产业政策及发展要求。

就以苏州 2.5 产业园一期、二期项目作为底层基础设施项目发行 REITs 等相关事宜，高贸区管委会已于 2020 年 11 月 30 日出具了《关于对以苏州 2.5 产业园一期、二期资产申请试点发行公募 REITs 的无异议函》；此外，苏州工业园区管委会作为授权高贸区管委会签署《园区艾派科产业发展协议》的授权主体，也于 2020 年 11 月 27 日出具《园区管委会无异议函》，同意以苏州 2.5 产业园一期、二期项目作为底层基础设施项目之一申请试点发行基础设施 REITs，并同意以转让园区艾派科 100% 股权的方式发行基础设施 REITs。

综上所述，本所经办律师认为，在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地出让转让手续、项目合同协议、园区管理办法等各种相关规定或协议中，对苏州 2.5 产业园一期、二期项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有特殊规定、约定，苏州 2.5 产业园一期、二期项目均已符合相关要求或具备了解除条件：

- 1) 对于《2.5 产业园一期、二期土地出让合同》中关于土地使用权转让须符合“按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的 25% 以上”的约定，鉴于苏州 2.5 产业园一期、二期项目已经全部建成，且苏州工业园区国土环保局已就以苏州 2.5 产业园一期、二期项目作为底层基础设施项目及转让园区艾派科 100% 股权发行基础设施 REITs 事宜出具了《国土环保局无异议函》，前述《2.5 产业园一期、二期土地出让合同》中约定的转让条件已获得满足。
- 2) 对于《产业项目用地转让管理规定》中关于“产业用地受让人股权结构或出资比例发生改变的，应当事先经管委会授权签订《产业发展协议》的单位同意”的规定，鉴于高贸区管委会（作为经

苏州工业园区管委会授权签订《园区艾派科产业发展协议》的授权主体)已出具了《关于对以苏州2.5产业园一期、二期资产申请试点发行公募REITs的无异议函》，前述《产业项目用地转让管理规定》所规定的有关产业用地受让人股权转让的条件或约定已满足。

- 3) 对于《产业项目用地转让管理规定》中关于“产业项目的土地、地上建筑物和构筑物确需转让的，应经出让人同意”的规定，鉴于苏州工业园区国土环保局已就以苏州2.5产业园一期、二期项目作为底层基础设施项目及转让园区艾派科100%股权发行基础设施REITs事宜出具了《国土环保局无异议函》，前述《产业项目用地转让管理规定》所规定的有关项目土地、地上建筑物及构筑物转让应经出让人同意的条件已获得满足。
- 4) 除上述特殊约定、规定外，苏州2.5产业园一期、二期项目的转让或资产处置事项已没有其他任何特殊规定、约定。

十一、基础设施项目的运营管理安排

11.1 基金管理人、运营管理机构、资产支持证券管理人、项目公司的权利义务

就基础设施项目的运营，基金管理人、运营管理机构、资产支持证券管理人、项目公司拟签署《运营管理协议》；《运营管理协议》第5条、第6条等条款约定了基金管理人、运营管理机构、资产支持证券管理人及项目公司的权利和义务，该等约定符合《基础设施基金指引》第三十八条¹⁶⁵、第四十条第二款、第三款¹⁶⁶、第四十一条¹⁶⁷的规定。

¹⁶⁵ 《基础设施基金指引》第三十八条 基础设施基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：（一）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；（二）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；（三）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；（四）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；（五）制定及落实基础设施项目运营策略；（六）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；（七）收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；（八）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；（九）实施基础设施项目维修、改造等；（十）基础设施项目档案归集管理等；（十一）按照本指引要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；（十二）依法披露基础设施项目运营情况；（十三）提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；（十四）建立相关机制防范外部管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；（十五）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；（十六）中国证监会规定的其他职责。

¹⁶⁶ 《基础设施基金指引》第四十条 外部管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并持续符合下列要求：（一）具有符合国家规定的不动产运营管理资质（如有）；（二）具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名；（三）公司治理与财务状况良好；（四）中国证监会规定的其他要求。外部管理机构受委托从事基础设施项目运营管理的，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动。外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。外部管理机构不得将受委托运营管理基础设施的主要职责转委托给其他机构。

外部管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整。

¹⁶⁷ 《基础设施基金指引》第四十一条 基金管理人应当对接受委托的外部管理机构进行充分的尽职调查，

11.2 运营管理机构解聘和更换

11.2.1 运营管理机构解聘

《运营管理协议》第 9.1 条约定了运营管理机构解聘事宜，运营管理机构解聘事件包括：

- (i) 运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；
- (ii) 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；
- (iii) 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；
- (iv) 若在基础设施基金设立后连续两个完整审计年度项目公司均出现运营收入差额的；
- (v) 发生与运营管理机构有关的丧失清偿能力事件或法律法规规定的其他应当解聘运营管理机构的情形。

上述第 (i) - (iii) 项为法定运营管理机构解聘事件（简称“法定解聘事件”），自该等事件发生之日起，基金管理人应当自行解聘运营管理机构。如发生上述运营管理机构解聘事件第 (iv) - (v) 项情形的，基金管理人及《基金合同》项下享有提案权的主体有权提议召开基础设施基金份额持有人大会解聘运营管理机构，经基础设施基金份额持有人大会决议同意后，基础设施基金可解聘运营管理机构；除发生运营管理机构解聘事件外，基金管理人不得随意解聘运营管理机构。

11.2.2 继任运营管理机构选任

《运营管理协议》第 9.2 条约定的继任运营管理机构的标准（简称“选聘标准”）如下：

- (i) 在苏州设有总部、分公司、子公司等常设机构，且上述常设机构在苏州的存续时间已满 2 年；

确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。基金管理人应当持续加强对外部管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查外部管理机构就其获委托从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次。委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

- (ii) 所运营的位于苏州地区的产业园资产面积不少于50万平方米；
- (iii) 拥有五年以上产业园运营管理经验的员工不少于两名；
- (iv) 近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

根据《运营管理协议》的约定，按照上述选聘标准推选的继任运营管理机构应提交基础设施基金份额持有人大会审议，经基金份额持有人审议通过后，继任运营管理机构方可签订新的《运营管理协议》，并与被解任的运营管理机构或基金管理人进行交接。

《运营管理协议》约定的继任运营管理机构选聘标准系为保证基础设施项目稳定运营、提高继任运营管理机构的选聘效率而设定；在发生运营管理机构解聘的情形下，即使继任的运营管理机构符合上述选聘标准，基金管理人或其他机构亦无权自行决定聘任，当且仅当基金份额持有人大会审议通过后，基金管理人方可聘任基础设施基金的继任运营管理机构。本所经办律师认为，《运营管理协议》约定的继任运营管理机构选聘标准未损害基金份额持有人的利益，有关运营管理机构解聘和更换的条款约定符合《基础设施基金指引》第三十二条、第三十九条、第四十二条的规定。

11.3 项目公司印鉴证照的保管和使用

根据《运营管理协议》第5.2条(e)项的约定，基础设施项目的《不动产权证书》原件由基金管理人交给基金托管人保管；基金管理人应当按照《基础设施基金指引》及其他基础设施基金相关规定建立项目公司印鉴及其他证照管理、使用机制，安排专人或委托专业机构妥善管理运用基础设施项目各种印章，委托专业机构管理运用的，基金管理人也应加强印鉴及其他证照管理，并不因此免除基金管理人责任。《运营管理协议》有关项目公司印鉴、证照保管和使用的约定符合《基础设施基金指引》第三十八条、第四十四条的规定。

十二、基础设施基金的治理安排

12.1 基础设施基金份额持有人大会

《基金合同》第八部分约定了基金份额持有人大会的召开事由；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、通知内容和通知方式；基金份额持有人出席会议的方式；议事的内容与程序；表决；计票；生效与公告。本所经办律师认为，《基金合同》约定的基础设施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 基金管理人的权利和义务

《基金合同》第七部分第一条约定了基金管理人的权利和义务，本所经办律师认为，东吴基金公司作为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 基金管理人的集体决策机制

根据《招募说明书》第四部分第一条第（四）项的约定，基金管理人对于基础设施项目运营重大事项采取集体决策制度，基金管理人设运营管理委员会。运营管理委员会是基金管理人经营管理层下设的专门委员会，直接向管理层汇报，负责持有人大会决策事项之外，基金管理人有权自行决策的存续期事项中与重大运营相关的事项。

12.3.1 运营管理委员会的职责范围

基金管理人设立的运营管理委员会负责基础设施基金的重大运营事项管理的职责，包括：

- (1) 资产支持证券持有人享有的权利，包括决定专项计划的扩募、决定延长专项计划期限，决定修改专项计划法律文件重要内容等；但该等事项是由于基础设施基金层面发生变动而导致资产支持证券层面随之变动的无需经过运营管理委员会审议，而由基金管理人作为计划份额持有人的身份直接书面通知资产支持证券管理人在专项计划层面进行落实和操作；
- (2) 项目公司股东享有的权利，包括决定项目公司的经营方式和投资计划，选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司执行董事的报告（如有）、审议批准项目公司的年度财务预算和决算方案等；
- (3) 相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定基金直接或间接对外借款、决定调整运营管理机构的报酬标准等；
- (4) 运营管理成本占单一项目公司最近一年经审计营业收入 1%（但累计运营管理成本未超过年度预算的除外），可能导致基础设施基金资产现金流相比预期减少 20%及以上等重大运营事项；
- (5) 基础设施基金成立后发生的金额在 5,000 万以下的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (6) 运营管理机构提议审议的、法律法规规定及基金交易文件约定的其他与运营相关的重大事项。

12.3.2 运营管理委员会的人员构成及更换程序

运营管理委员会委员共有 7 个席位，其中，公募 REITs 运营管理委员会主席 1 席、公募 REITs 总部行政负责人 1 席、REITs 产品基金经理（投资）1 席、REITs 产品基金经理（运营）1 席；发起机构从各项目原始权益人推荐的专家委员人选中提名选聘的专家委员席位 2 席；基金管理人提名选聘的 1 名行业专家 1 席。其中基金管理人提名选聘的行业专家不得在原始权益人或其关联方任职。

12.3.3 运营管理委员会的议事规则

运营管理委员会需经 2/3（含）以上委员出席方可召开，审议事项须经出席的 2/3（含）以上委员表决通过后方可实施。

本所经办律师认为，运营管理委员会的设置不违反现有法律法规的规定，运营管理委员会是基金管理人内部设置的专门委员会，其职权通过基金管理人的授权获得，运营管理委员会设置不影响基金管理人行使职权，亦不影响基础设施基金的正常运作。

12.4 项目公司的治理安排

根据项目公司转让予专项计划后拟适用的公司章程的规定，东吴证券（代表专项计划）作为项目公司唯一股东行使股东权利；项目公司不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生；项目公司设总经理一名，根据规定程序批准后，由执行董事聘任或者解聘；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；基金管理人委派财务负责人负责管理项目公司的财务事宜。

本所经办律师认为，项目公司拟适用的治理机制符合《公司法》等法律法规及其他规范性文件的要求。

十三、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

13.1.1 关联交易情况

根据原始权益人于 2021 年 4 月 25 日向金杜出具的《苏州工业园区科技发展有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》及《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作

指引（试行）》第十四条第（二）款¹⁶⁸规定的尽职调查要求，截至2021年3月31日，项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人的关联交易情况如下：

(1) 关联租赁

序号	关联方	关联交易具体情况
苏州 2.5 产业园一期、二期项目		
1	苏州新建元控股集团有限公司	根据《租赁合同》，新建元控股承租了苏州 2.5 产业园一期、二期项目中 H 幢 2F、3F，租赁面积为 3,180.16 平方米，租期分别为 2020/01/01-2021/08/31，租金单价为 90 元/平方米/月
2	苏州新建元产业发展有限公司	根据编号为“ZBS-2020-118”的《租赁合同》，苏州新建元产业发展有限公司承租了苏州 2.5 产业园一期、二期项目 H 幢 1F，租赁面积为 1,834.70 平方米，租期为 2020/12/15-2023/12/14，租金单价为 90 元/
3	建屋产业公司	根据编号为“ZSB-2020-114”的《租赁合同》，建屋产业公司承租了苏州 2.5 产业园一期、二期项目 G1 幢 -6F，租赁面积 1,245.73 平方米，租期自 2020/12/1-2023/11/30，租赁单价为 50 元/平方米/月
国际科技园五期 B 区项目		
4	科技公司	根据《租赁协议》，因在国际科技园五期 B 区项目权属变更登记期间涉及原租户换签手续，为保证顺利完成运营交接，科技公司整体承租国际科技园五期 B 区项目，租赁面积为 330.206.28 平方米，租期为 2020/07/01-2020/08/31，租赁期限内的租金共计 1,367.945218 万元。

¹⁶⁸ 《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》第十四条规定：“调查项目公司同业竞争与关联交易情况，包括但不限于以下内容：……（二）调查项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易情况；调查项目公司关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因；基础设施资产现金流来源于关联方的比例，是否影响基础设施项目的市场化运营。”

针对上述（1）—（3）项关联租赁，根据戴德梁行出具的《苏州 2.5 产业园项目一期、二期项目估价报告》第 4.2.2 章节，截至 2020 年 12 月 31 日，苏州 2.5 产业园一期、二期项目签约租户平均签约租金约 61.2 元/平方米/月，根据业态不同，租金从 45.4 元/平方米/月—90 元/平方米/月不等，其中 H 幢租平均租金为 90 元/平方米/月；上述关联租赁的租金水平均在该等租金区间内。此外，上述（1）—（3）项关联租赁的合计租赁面积为 6,260.59 平方米，约占苏州 2.5 产业园一期、二期项目总可租面积（153,957.06 平方米）的 4.07%。

针对上述第（4）项关联租赁，根据科技公司基于历史经营情况的确认，国际科技园五期 B 区项目的运营成本包括运营管理费、物业费支出及维修费三项费用，在该关联租赁中，扣除委托运营与整体租赁相比的相关税费差额以及上述运营成本后的净收益与整租租金的差异约 10%，考虑到整租运营的经营逻辑和经营风险，上述差异应属于合理范围，整租交易定价公允。此外，该关联租赁已于 2020 年 8 月 31 日到期，根据科技公司于 2021 年 4 月 25 日向金杜出具的《苏州工业园区科技发展有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，科技公司和科智商管并未就前述关联租赁签署任何续租协议，在该等关联租赁到期后，由科智商管直接与相关租户建立租赁关系。

根据戴德梁行出具的《苏州 2.5 产业园项目一期、二期项目估价报告》并经适当核查，本所经办律师认为，上述关联租约的定价依据充分，定价公允，与市场租金或独立第三方租金不存在较大差异。

（2） 其他关联交易

除上述关联租约，园区艾派科委托建屋产业公司实施苏州 2.5 产业园一期、二期项目的运营管理，科智商管委托科技公司为国际科技园五期 B 区项目提供物业运营管理服务和租金、物业费代收服务，该等关联交易均已终止或拟于基础设施基金成立后终止。

13.2 原始权益人、运营管理机构相关业务与项目公司的同业竞争

13.2.1 科技公司与项目公司之间的同业竞争

科技公司作为原始权益人将国际科技园五期 B 区项目转让给本基金后，科技公司作为本基金的原始权益人之一将按照法律法规规定参与本基金战略配售并持有本基金不低于 15% 的基金份额。同时，科技公司还将作为国际科技园五期 B 区项目运营管理机构参与国际科技园五期 B 区项目的日常管理运营。

科技公司旗下持有并运营位于苏州工业园区的苏州国际科技园一期至七期以及微软大楼，该等产业园资产与科智商管所持有的基础设施项目可能产生同业竞争，根据科技公司于2021年4月25日向金杜出具的《苏州工业园区科技发展有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，截至2020年12月31日，科技公司持有全部资产情况如下：

项目名称	地址	起始运营时间 /预计完工时间	总建筑面积 (平方米)	总投资 (万元)
国际科技园一期	苏州工业园区	2001年4月	43,911	19,864
国际科技园二期	苏州工业园区	2003年4月	64,488	19,573
国际科技园三期	苏州工业园区	2005年6月	58,278	24,712
国际科技园四期	苏州工业园区	2007年12月	159,129	83,614
国际科技园五期	苏州工业园区	2009年11月	422,316	231,088
国际科技园六期	苏州工业园区	2007年12月	17,788	3,664
国际科技园七期	苏州工业园区	2018年6月	262,934	144,795
微软项目	苏州工业园区	2016年7月	30,729	36,826
合计			1,059,573	564,135

13.2.2 建屋产业公司与项目公司之间的同业竞争

建屋产业公司作为原始权益人将苏州 2.5 产业园一期、二期项目转让给本基金后，建屋产业公司作为本基金的原始权益人之一将按照法律法规规定参与本基金战略配售并持有本基金不低于 15% 的基金份额。同时，建屋产业公司还将作为苏州 2.5 产业园一期、二期项目运营管理机构参与苏州 2.5 产业园一期、二期项目的日常管理运营。

建屋产业公司旗下持有并运营位于苏州工业园区的 2.5 产业园三期及产业园泛博项目，该等产业园资产与园区艾派科所持有的基础设施项目可能产生同业竞争，根据建屋产业公司于 2021 年 4 月

25日向金杜出具的《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司关于东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的确认函》，截至2020年12月31日，建屋产业公司持有除苏州2.5产业园一期、二期项目外全部资产情况如下：

项目名称	地址	起始运营时间/预计完工时间	总建筑面积(平方米)	总投资(万元)
2.5产业园三期1区	苏州工业园区	2016年	153,422.28	60,764.30
2.5产业园三期2区	苏州工业园区	2021年	54,886.7	28,500
产业园泛博项目	苏州工业园区	2014年	4,162.78	3,101.00
合计			212,471.76	92,365.30

13.2.3 关于处理同业竞争的安排

根据《运营管理协议》，运营管理机构已向基金管理人、资产支持证券管理人及项目公司承诺如下，以降低上述同业竞争可能引发的与基础设施项目运营管理相关的利益冲突：

(1) 运营团队人员的资质及更换

运营管理机构承诺运营团队中具有5年以上产业园项目运营经验的专业人员不少于2名；运营管理机构承诺如更换前述运营团队成员，应经基金管理人审核并批准，并及时补充符合资质的人员，以确保基础设施项目的运营服务不受影响；

(2) 运营团队的独立性

运营管理机构承诺为基础设施项目服务的运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，为且仅为项目公司提供《运营管理协议》约定的运营管理工作服务；运营管理机构承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性；

(3) 招商机会的公平对待

运营管理机构承诺，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，满足基础设施项目的招商需求。

十四、 结论

本所经办律师认为，东吴基金公司具备担任本基金的基金管理人的条件，招商银行具备担任基金托管人的条件，兆润控股具备担任基础设施项目发起机构的条件，科技公司和建屋产业公司具备担任原始权益人和运营管理机构的条件，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》《运作办法》等中国法律规定的募集条件，拟投资的基础设施项目合法合规，基础设施项目转让行为合法合规；基础设施项目运营管理安排符合《基础设施基金指引》等相关规定。基础设施基金的治理安排不违反《证券投资基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》的规定。项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间的关联交易符合法规要求；运营管理机构将采取相应措施（包括就基础设施项目设置了相对独立的运营团队）以降低与基础设施项目运营管理相关的利益冲突。东吴基金公司本次向中国证监会申请募集本基金符合法律法规规定的条件。

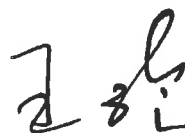
本法律意见书正本一式伍份，无副本。

（以下无正文，下接签署页）

(此页无正文，为《北京市金杜律师事务所关于申请募集东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》的签署页)



负责人:



王玲

经办律师:



杜慧力



陈桦

2021年5月5日