

北京市金杜律师事务所

关于

申请变更注册华夏北京保障房中心租赁住房

封闭式基础设施证券投资基金的

法律意见书



金杜办公室

北京 | 长春 | 成都 | 重庆 | 广州 | 海口 | 杭州 | 香港特别行政区 | 济南 | 南京 | 青岛 | 三亚 | 上海 | 上海临港 | 深圳 | 苏州 | 无锡 | 珠海 | 布里斯班 | 堪培拉 | 墨尔本 | 珀斯 | 悉尼 | 东京 | 新加坡 | 纽约 | 硅谷

Member firm of the King & Wood Mallesons network.

Beijing | Changchun | Chengdu | Chongqing | Guangzhou | Haikou | Hangzhou | Hong Kong SAR | Jinan | Nanjing | Qingdao | Sanya | Shanghai | Shanghai Lin-Gang | Shenzhen | Suzhou | Wuxi | Zhuhai | Brisbane | Canberra | Melbourne | Perth | Sydney | Tokyo | Singapore | New York | Silicon Valley

金杜全球网络

亚太 | 欧洲 | 中东 | 南美 | 非洲

KWM Global Network

Asia Pacific | Europe | Middle East | South America | Africa

目录

一、基础设施基金的主要参与机构.....	6
二、关于基础设施基金扩募的条件.....	21
三、基础设施项目的合法合规性.....	25
四、关于基础设施项目公司.....	48
五、关于 SPV 公司.....	50
六、基础设施项目转让行为的合法合规性.....	52
七、内部治理安排的合规性.....	54
八、关于关联交易、同业竞争等其他事项.....	56
九、结论.....	59

北京市金杜律师事务所

关于申请变更注册华夏北京保障房中心租赁住房

封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书

致：北京保障房中心有限公司、华夏基金管理有限公司

北京市金杜律师事务所（以下简称金杜或本所）是经中华人民共和国（以下简称中国）北京市司法局批准设立、有资格依照中国现行有效的相关法律、行政法规、部门规章及规范性文件（以下简称法律法规，本法律意见书所述法律法规不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区、中国台湾地区的法律法规），就申请变更注册华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称基础设施基金或本基金）相关事宜出具中国法律意见的律师事务所。

受华夏基金管理有限公司（以下简称华夏基金或基金管理人）委托，金杜根据《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）、《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称《证券投资基金法》）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称《运作办法》）、《中国证监会 国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称《基金指引》）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕617号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）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）（2024年修订）》（以下简称《上交所审核指引1号》）《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3号—新购入基础设施项目（试行）》（以下简称《上交所审核指引3号》）等有关法律法规的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，就华夏基金拟申请变更注册基础设施基金相关事项（以下简称本项目）出具《北京市金杜律师事务所关于申请变更注册华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》（以下简称本法律意见书）。

华夏基金拟向中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）申请变更注册基础设施基金，并拟申请进行扩募发售，以扩募发售募集资金新购入基础设施项目（上述安排统称为本次REITs扩募）。

为出具本法律意见书，本所及本所经办律师特作出如下说明：

1、为出具本法律意见，本所律师已核查本项目应核查的相关法律法规、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议，要求本项目原始权益人及其他参与人向本所提供了出具本法律意见书所必备的原始书面材料、副本材料、复印材料或口头证言，并对这些材料或证言进行了审查，对有关问题进行了核查和验证。原始权益人已向本所承诺或保证，其按要求向本所提供的所有文件资料和信息均真实、完整、有效，且已将一切足以影响本所出具本法律意见的全部事实向本所律师披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处。

2、对于出具本法律意见书至关重要而因客观限制无法进行全面核查或无法得到独立证据支持的事实，本所依据原始权益人等基础设施基金相关参与人、有关政府部门或相关机构出具的证明文件或确认文件以及来自国家企业信用信息公示系统¹、中国裁判文书网²、全国法院被执行人信息查询网站³、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站⁴、“信用中国”网站⁵、中国市场监管行政处罚文书网⁶、中华人民共和国生态环境部网站⁷、中华人民共和国应急管理部网站⁸、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站⁹、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站¹⁰、中华人民共和国财政部网站¹¹、国家税务总局网站¹²、中国证监会网站¹³、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台¹⁴、国家金融监督管理总局网站¹⁵、中国人民银行网站¹⁶、中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统¹⁷等公开获取的必要信息出具相关法律意见。

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

4、除本法律意见书另有特别说明外，本法律意见书所依赖的相关法律法规指在本法律意见书出具之日前公布并生效的法律法规，本所并不保证该等法律法

¹ 查询网站为 <http://www.gsxt.gov.cn>，下同。

² 查询网站为 <http://wenshu.court.gov.cn>，下同。

³ 查询网站为 <http://zxgk.court.gov.cn>，下同。

⁴ 查询网站为 <http://zxgk.court.gov.cn/shixin>，下同。

⁵ 查询网站为 <http://www.creditchina.gov.cn>，下同。

⁶ 查询网站为 <http://cfws.samr.gov.cn>，下同。

⁷ 查询网站为 <http://www.mee.gov.cn>，下同。

⁸ 查询网站为 <http://www.mem.gov.cn>，下同。

⁹ 查询网站为 <http://www.samr.gov.cn>，下同。

¹⁰ 查询网站为 <http://www.ndrc.gov.cn>，下同。

¹¹ 查询网站为 <http://www.mof.gov.cn>，下同。

¹² 查询网站为 <http://www.chinatax.gov.cn>，下同。

¹³ 查询网站为 <http://www.csrc.gov.cn>，下同。

¹⁴ 查询网站为 <http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun>，下同。

¹⁵ 查询网站为 <http://www.cbirc.gov.cn>，下同。

¹⁶ 查询网站为 <http://www.pbc.gov.cn>，下同。

¹⁷ 查询网站为 <http://www.zhongdengwang.org.cn>，下同。

规在本法律意见书出具之后发生的任何变化或被作出的任何解释对本法律意见书不会产生影响。

5、为出具本法律意见书，本所律师查阅了认为必须查阅的文件，包括相关各方提供的有关政府部门的批文、资料、证明、有关记录、现行有关法律法规，并就本项目的相关问题向相关各方有关人员做了必要的询问和讨论。

6、本法律意见书系基于以下假设和前提作出，相关各方在本所为出具本法律意见书而进行的调查过程中，其各自所提供的文件、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和文件均已向本所披露；其所提供的文件和材料（包括原始书面材料、副本材料、复印材料、扫描资料、照片资料、截屏资料，无论该等资料是通过电子邮件、移动硬盘传输、项目工作网盘或开放内部文件系统访问权限等各互联网传输和接收等方式所获取的）是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处；其所提供的副本材料、复印材料、扫描资料、照片资料、截屏资料与其正本材料或原件是一致的和相符的；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。

7、对于本法律意见书列示通过网络检索方式获得的核查结果，受限于网络公示信息可能存在的滞后性，本所律师不对该等查询情况的真实性、完整性、准确性做出任何明示或默示的承诺或保证。

8、本所仅就与本项目有关的法律问题发表意见，而未对有关会计、审计、现金流预测、资产评估等非法律专业事项发表意见。本所在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告、现金流预测报告和资产评估报告中某些数据和结论的引述（如有），并不意味着本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，本所对于该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

9、本法律意见书仅供华夏基金申请变更注册基础设施基金之目的使用，未经金杜书面同意，不得被任何一方为任何其他目的使用或依赖。本法律意见书应当作为一个整体理解，不得单独援引使用。金杜未授权任何第三方对本法律意见书作出说明和解释。

10、本所同意将本法律意见书作为华夏基金申请变更注册基础设施基金所必备的法律文件，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

11、除本法律意见书另有说明外，本法律意见书中的词语以及所述的解释规则与《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）》¹⁸（以下简称《招募说明书》）中所定义的词语以及所列示的解释规则，具有相同的含义。

¹⁸ 系指本所于2025年3月4日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）收到的拟定稿版《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草

基于上述,本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神,就本项目所涉有关事宜出具本法律意见书如下:

一、基础设施基金的主要业务参与机构

(一) 基础设施基金的原始权益人

本项目的原始权益人为北京保障房中心有限公司(以下简称北京保障房中心或原始权益人)。

1. 主体资格

根据北京市市场监督管理局于2024年8月2日核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 91110000576880856J)、北京保障房中心现行有效的公司章程,经本所律师查询¹⁹国家企业信用信息公示系统,北京保障房中心的基本情况如下:

名称	北京保障房中心有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
法定代表人	吴东
股东/出资人	北京市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称北京市国资委)持股 100%
住所	北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室
注册资本	5,155,041.470198 万元人民币
成立日期	2011 年 6 月 27 日
营业期限	2011 年 6 月 27 日至长期
经营范围	保障性住房投融资、收购、租赁;组织保障性住房建设;经房屋管理部门批准后出售保障性住房;房地产开发;物业管理;从事房地产经纪业务;项目投资;投资管理;资产管理;住房租赁经营;出租商业用房;出租办公用房;代理记账;机动车公共停车场服务;技术开发、技术咨询、技术服务;销售建筑材料、家用电器、家具。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

截至前述最后查询时间,北京保障房中心系有效存续的有限责任公司,不存在《公司法》等相关法律法规及其公司章程规定的应当终止的情形。根据北京保障房中心的书面说明,并经本所律师适当核查,截至前述书面说明出具之日,北京保障房中心不涉及地方政府隐性债务。

2. 持有基础设施项目情况

案)》。

¹⁹ 最后查询时间为 2025 年 3 月 3 日。

根据本法律意见书“四、关于基础设施项目公司”之“(三)持有基础设施项目相关资产的情况”所述,截至本法律意见书出具之日,北京保障房中心持有北京京保宜居住房租赁有限公司(以下简称京保宜居或项目公司)100%股权。

经核查京保宜居持有的基础设施项目项下朗悦嘉园、光机电、盛悦家园和温泉凯盛家园《不动产权证书》²⁰及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》(查询时间2025年2月27日、2025年3月3日),截至前述查询时间,京保宜居依法持有前述基础设施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。

基于上述,北京保障房中心通过持有项目公司100%的股权间接持有基础设施项目朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

3. 内部控制制度

根据北京保障房中心现行有效的公司章程、北京保障房中心提供的内部控制制度,并根据北京保障房中心的书面说明,截至前述书面说明出具之日,北京保障房中心已制定《关于贯彻落实“三重一大”决策制度的实施办法》《党委会议事规则》《总经理办公会议事规则》《议事协调机构管理办法》《子公司管理办法》《控股子公司管理办法》《发展战略和规划管理办法》《信息披露工作管理办法》《财务预算管理办法(试行)》《会计稽核制度》《财务管理暂行办法》《法律事务管理办法》《采购管理办法》《内控制度管理办法》《规章制度管理办法》《内部审计管理办法》《资产管理基本制度》《投资监督管理办法》《项目收购管理办法》等公司治理与基本架构、财务管理、投融资管理等相关内部控制制度,在前述方面不存在影响北京保障房中心持续经营的法律障碍。

4. 信用情况

根据北京保障房中心的《企业信用报告》(2025年1月3日查询)及北京保障房中心的书面说明,并经本所律师查询²¹国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国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、国家税务总局北京市税务局网站²²、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国货币网²³、沪深证券交易所网

²⁰ 朗悦嘉园、光机电、盛悦家园和温泉凯盛家园对应的项目名称、资产范围、京保宜居持有的不动产权证书信息请见本法律意见书“三、基础设施项目的合法合规性”之“(一)基础设施项目的资产范围及权属1.基础设施项目的资产范围”。

²¹ 最后查询时间为2025年3月3日。

²² 查询网站为<http://beijing.chinatax.gov.cn/>,下同。

²³ 查询网站为<https://www.chinamoney.com.cn>。

站²⁴、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台，截至前述最后查询时间，于前述列示的信息渠道，北京保障房中心最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

5. 原始权益人回收资金使用

根据《招募说明书》和北京保障房中心的书面说明，北京保障房中心拟将不低于本次REITs扩募所募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）的85%用于租赁住房项目，不违反法律法规的强制性规定。

6. 持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人

根据北京保障房中心的书面说明及《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2023年年度报告》，截至前述书面说明出具之日，北京保障房中心目前持有本基金35%的基金份额，且北京保障房中心及其关联方拟认购战略配售的基金份额占本次REITs扩募募集基金份额的35%，是持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人。

根据北京保障房中心的书面说明，经本所律师查阅基金管理人于上海证券交易所网站²⁵公开披露的本基金相关公告，截至前述书面说明出具之日，北京保障房中心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基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为，符合《上交所审核指引3号》第七条第（六）项和第（七）项的规定。

7. 小结

综上所述，本所经办律师认为，北京保障房中心系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律法规及其公司章程规定的应当终止的情形；北京保障房中心通过持有项目公司100%的股权间接持有基础设施项目朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权；北京保障房中心已建立公司治理与基本架构、财务管理、投融资管理等相关内部控制制度，在前述方面不存在影响北京保障房中心持续经营的法律障碍。截至本第（一）节“4.信用情况”所列示的最后查询时间以及所列示的信息渠道，北京保障房中心最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。北京保障房中心在以上所述方面具备《基金指引》第八条及第五十条第（三）款、《上交所审核指引1号》第七条、《上交所审核指引3号》第十条规定的担任新购入项目原始权益人的主体资格。

²⁴ 查询网站为 <http://www.sse.com.cn> 和 <http://www.szse.cn>，下同。

²⁵ 网址为 <http://www.sse.com.cn/>，下同。

（二）基础设施基金的基金管理人

本项目的基金管理人为华夏基金。

1. 基金管理人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于 2023 年 9 月 25 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100006336940653）、华夏基金现行有效的公司章程，经本所律师查询²⁶国家企业信用信息公示系统，华夏基金的基本情况如下：

名称	华夏基金管理有限公司
类型	有限责任公司（中外合资）
法定代表人	张佑君
股东/出资人	中信证券股份有限公司（以下简称中信证券）持股 62.20%，MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION 持股 27.80%，天津海鹏科技咨询有限公司持股 10.00%
住所	北京市顺义区安庆大街甲 3 号院
注册资本	23,800 万元人民币
成立日期	1998 年 4 月 9 日
营业期限	1998 年 4 月 9 日至 2098 年 4 月 8 日
经营范围	（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至前述最后查询时间，华夏基金系有效存续的有限责任公司，成立已满三年，不存在《公司法》等相关法律法规及其公司章程规定的应当终止的情形。

2. 基金管理人的相关资质

中国证监会于 1998 年 4 月 6 日核发了《关于华夏基金管理有限公司开业申请的批复》（证监基字〔1998〕16 号），同意华夏基金开业。华夏基金现持有中国证监会于 2023 年 11 月 8 日核发的流水号为 0000000059610 的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》，证券期货业务范围为“公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理”。

根据华夏基金现持有的《营业执照》，华夏基金的经营经营范围包括“（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。”

经本所律师登录中国证券投资基金业协会网站²⁷查询，华夏基金已被纳入

²⁶ 最后查询时间为 2025 年 3 月 3 日。

²⁷ 查询网站为 <http://www.amac.org.cn>，下同。最后查询时间为 2025 年 3 月 3 日。

“公募基金管理人名录”。

综上所述，本所经办律师认为，华夏基金系由中国证监会批准设立的基金管理公司，符合《证券投资基金法》第十二条及《运作办法》第六条第（一）项的规定。

3. 基金管理人的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据华夏基金提供的《关于成立基础设施与不动产投委会的通知》（华基发〔2020〕360号）、《关于成立基础设施与不动产投资部的通知》（华基发〔2020〕571号）、《关于华夏基金符合公募 REITs 相关规定和监管要求的说明》《基金管理人相关情况说明》及华夏基金的《询证函复函》，华夏基金已设立基础设施与不动产投委会及基础设施与不动产投资部。

根据华夏基金提供的《关于华夏基金符合公募 REITs 相关规定和监管要求的说明》《基金管理人相关情况说明》及华夏基金的《询证函复函》，华夏基金基础设施与不动产投资部配备了不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验。

根据华夏基金提供的《关于华夏基金符合公募 REITs 相关规定和监管要求的说明》《基金管理人相关情况说明》及华夏基金的《询证函复函》，确认华夏基金在不动产研究领域经验丰富，配备有充足的专业研究人员，具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，且同类产品或业务不存在重大未决风险事项。

综上所述，本所经办律师认为，华夏基金已设置独立的基础设施基金投资管理部门，并配备相关业务人员，业务人员数量符合《基金指引》第五条的规定，华夏基金已说明该等业务人员具备相应基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验。

4. 公司治理及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

根据华夏基金现行有效的公司章程及华夏基金的《询证函复函》，华夏基金的公司治理结构如下：华夏基金设立股东会、董事会、监事会，并依法合规履行职权；股东会是公司最高权力机构，董事会为公司的经营决策机构，对基金持有人、其他客户及股东会负责，董事会下设提名与考核委员会、审计委员会、风险控制与合规委员会；公司设总经理一名，负责公司日常经营管理工作，总经理对董事会负责，且应当为董事会成员；华夏基金设置督察长一名，负责监督检查基金和公司运作的合法合规情况及公司内部风险控制情况。

根据《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制

度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》等制度和流程，华夏基金已制定基础设施基金尽职调查、运营管理、风险控制、投资管理相关的制度及流程文件。

根据华夏基金提供的《关于华夏基金符合公募 REITs 相关规定和监管要求的说明》和华夏基金的《询证函复函》，确认华夏基金治理结构健全、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。

根据华夏基金的《询证函复函》，华夏基金具备与拟购入基础设施项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排。

综上所述，本所经办律师认为，华夏基金的公司治理结构健全，具备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。

5. 违法违规、失信行为及诉讼仲裁情况

根据华夏基金提供的《关于华夏基金符合公募 REITs 相关规定和监管要求的说明》、华夏基金的《询证函复函》，并经本所律师查询²⁸国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国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、中国证监会网站、沪深证券交易所网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证券投资基金业协会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台及国家税务总局北京市税务局网站，截至前述最后查询时间，于前述列示的信息渠道：（1）华夏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，最近一年内不存在受到重大行政监管措施或证券交易所公开谴责的情形，不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形；华夏基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录。（2）华夏基金现任相关主要负责人员²⁹不存在最近两年受到中国证监会行政处罚，或者最近一年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。（3）华夏基金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。（4）华夏基金最近三年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

根据华夏基金的《询证函复函》，华夏基金不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途的情形。

²⁸ 最后查询时间为 2025 年 3 月 3 日。

²⁹ 根据华夏基金的《询证函复函》，华夏基金现任主要负责人员为董事长张佑君先生，下同。

6. 小结

综上所述,本所经办律师认为,华夏基金系由中国证监会批准设立的有效存续的基金管理公司,公司成立已满三年,不存在《公司法》等相关法律法规及其公司章程规定的应当终止的情形;华夏基金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,华夏基金已说明该等业务人员具备相应基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验;华夏基金的公司治理结构健全,具备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。截至本第(二)节“5.违法违规、失信行为及诉讼仲裁情况”所列示的最后查询时间以及所列示的信息渠道,华夏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,最近一年内不存在受到重大行政监管措施或证券交易所公开谴责的情形,不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形;华夏基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录;华夏基金现任相关主要负责人员不存在最近两年受到中国证监会行政处罚,或者最近一年受到证券交易所公开谴责,或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形;华夏基金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;华夏基金最近三年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。华夏基金在前述方面符合《证券投资基金法》第十二条、《基金指引》第五条、《上交所审核指引3号》第七条关于基金管理人的主体资格的相关规定。

(三) 基础设施基金的基金托管人

本项目的基金托管人为中国建设银行股份有限公司(以下简称建设银行)。

1. 基金托管人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于2024年4月3日核发的《营业执照》(统一社会信用代码:911100001000044477)、建设银行现行有效的公司章程,经本所律师查询³⁰国家企业信用信息公示系统、巨潮资讯网³¹,建设银行的基本情况如下:

名称	中国建设银行股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)
法定代表人	张金良
住所	北京市西城区金融大街25号
注册资本	25,001,097.7486 万元人民币
成立日期	2004年9月17日
营业期限	2004年9月17日至长期
经营范围	吸收公众存款;发放短期、中期、长期贷款;办理国内外结算;办理票据承兑与贴现;发行金融债券;代理发行、代理兑付、承销政府债券;买卖政府债券、金融债券;从事同业拆借;买卖、代理买卖外汇;从事银行卡业务;提供信用证服务及担保;代理收付款项及代理保险业务;

³⁰ 最后查询时间为2025年3月3日。

³¹ 查询网站为 <http://www.cninfo.com.cn>。

	提供保管箱服务；经中国银行业监督管理委员会等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
--	--

截至前述最后查询时间，建设银行系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》等相关法律法规及其公司章程规定的应当终止的情形。

2. 基金托管人的相关资质

中国证监会、中国人民银行于 1998 年 3 月 18 日作出《关于核准中国建设银行基金托管人资格的批复》（证监基字〔1998〕12 号），核准建设银行基金托管人资格，可开展证券投资基金托管业务。

建设银行现持有原中国银行保险监督管理委员会³²于 2022 年 2 月 11 日核发的《中华人民共和国金融许可证》，机构编码为 B0004H111000001。

综上所述，本所经办律师认为，建设银行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）项关于基金托管人的规定。

3. 业务人员配备及托管业务经验

根据建设银行提供的《基础设施领域资产管理产品托管经验情况》《与基础设施基金托管业务相关的人员配备情况及相关人员简历》及建设银行的《询证函复函》，建设银行基础设施基金托管业务由建设银行资产托管业务部、基础设施属地分行分别负责基础设施基金托管运营、基础设施资产支持证券托管运营和基础设施项目运营收支账户监督，已为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员，具有基础设施领域资产管理产品托管经验。

综上所述，本所经办律师认为，基金托管人已为开展基础设施基金托管业务配备了相关的专业人员，并具备受托管理基础设施领域资产管理产品的托管经验，前述情况符合《基金指引》第六条第（三）和第（四）项的规定。

4. 违法违规、失信行为及诉讼仲裁情况

根据建设银行 2023 年度报告、建设银行 2024 年半年度报告、建设银行 2024 年第三季度报告、建设银行提供的《最近一年违法违规、失信行为及诉讼仲裁情

³² 原中国银行业监督管理委员会与原中国保险监督管理委员会于 2018 年组建成为中国银行保险监督管理委员会。2023 年 3 月 10 日，十四届全国人大一次会议表决通过了关于国务院机构改革方案的决定，在中国银行保险监督管理委员会基础上组建国家金融监督管理总局，统一负责除证券业之外的金融业监管，不再保留中国银行保险监督管理委员会。下文提及“原中国银行业监督管理委员会”或“原中国银行保险监督管理委员会”亦同。

况说明》及建设银行的《询证函复函》，并经本所律师查询³³国家企业信用信息公示系统、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国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、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台及国家税务总局北京市税务局网站，截至前述最后查询时间，建设银行（不含分支机构）最近一年内没有因证券投资基金托管业务方面重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚的情况。

根据建设银行提供的《最近一年违法违规、失信行为及诉讼仲裁情况说明》及建设银行的《询证函复函》《承诺函》，建设银行依法依规开展证券投资基金托管业务，上述行政处罚不涉及建设银行托管业务，不影响建设银行开展托管业务。除上述行政处罚记录外，截至前述最后查询时间，于前述列示的信息渠道，建设银行（不含分支机构）最近一年内没有因证券投资基金托管业务方面重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚；不存在因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。考虑基金托管人的业务规模等相关因素，并经本所律师查询基金托管人在前述行政处罚后的托管业务开展记录，本所经办律师认为，前述行政处罚事项不影响基金托管人开展基础设施基金托管业务。

5. 小结

综上所述，本所经办律师认为，建设银行为依法设立并有效存续的、具有证券投资基金托管业务资格的商业银行，不存在《公司法》等相关法律法规及其公司章程规定的应当终止的情形；建设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，并具备受托管理基础设施领域资产管理产品的托管经验。除本法律意见书已披露的行政处罚，截至本第（三）节“4.违法违规、失信行为及诉讼仲裁情况”所列示的最后查询时间以及所列示的信息渠道，建设银行（不含分支机构）最近一年内没有因证券投资基金托管业务方面重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚；不存在因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。

（四）基础设施基金的外部管理机构

本项目外部管理机构包括外部管理统筹机构和外部管理实施机构，本基金拟选择北京保障房中心担任外部管理统筹机构，拟选择北京保障房中心、北京市燕房保障性住房建设投资有限公司（以下简称燕房投资）、北京市燕东保障性住房建设投资有限公司（以下简称燕东投资）担任外部管理实施机构。具体如下：

³³ 最后查询时间为 2025 年 3 月 3 日。

基础设施项目 ³⁴	外部管理实施机构	外部管理统筹机构
朗悦嘉园	燕房投资	北京保障房中心
光机电	燕东投资	
盛悦家园	北京保障房中心	
温泉凯盛家园	北京保障房中心	

1. 北京保障房中心

根据北京保障房中心现持有的《营业执照》及北京保障房中心的书面说明，北京保障房中心经营范围包括保障性住房投融资、收购、租赁，组织保障性住房建设，住房租赁经营，资产管理，物业管理，北京保障房中心具备基础设施运营管理经验，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。

北京保障房中心的主体资格、内部控制制度情况和信用情况请见本法律意见书“一、基础设施基金的主要参与机构”之“（一）基础设施基金的原始权益人”部分。根据《基金指引》第四十条第一款规定，外部管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，北京保障房中心尚待根据《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条的规定完成中国证监会备案程序。

综上所述，本所经办律师认为，北京保障房中心已配备具有基础设施项目运营经验的专业人员，北京保障房中心在按照《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条的规定完成中国证监会备案程序后，即在以上所述方面具备《基金指引》第四十条、《上交所审核指引1号》第八条规定的担任外部管理机构的主体资格。

2. 燕房投资

2.1 主体资格

根据北京市房山区市场监督管理局于2022年7月7日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110111MA01F97L0Q）、燕房投资现行有效的公司章程，经本所律师查询³⁵国家企业信用信息公示系统，燕房投资的基本情况如下：

名称	北京市燕房保障性住房建设投资有限公司
类型	有限责任公司（国有控股）
法定代表人	孟捷
股东/出资人	北京保障房中心持股 51.00%，北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会持股 49.00%
住所	北京市房山区长阳镇长阳一村村委会南 110 米
注册资本	200,000 万元人民币

³⁴ 本表所列基础设施项目对应的项目名称和资产范围请见本法律意见书“三、基础设施项目的合法合规性”之“（一）基础设施项目的资产范围及权属 1.基础设施项目的资产范围”。

³⁵ 最后查询时间为 2025 年 3 月 3 日。

成立日期	2018年10月26日
营业期限	2018年10月26日至长期
经营范围	保障性住房投融资、收购、租赁、组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；物业管理；房地产开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至前述最后查询时间，燕房投资系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律法规及其公司章程规定的应当终止的情形。

2.2 运营管理经验、人员配备及备案情况

根据燕房投资现持有的《营业执照》及燕房投资的书面说明，燕房投资经营范围包括保障性住房投融资、收购、租赁、组织保障性住房建设和物业管理，燕房投资具备基础设施运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名。

根据《基金指引》第四十条第一款规定，外部管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，燕房投资尚待根据《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条的规定完成中国证监会备案程序。

2.3 公司治理情况

根据燕房投资现持有的《营业执照》、现行有效的公司章程及燕房投资的书面说明，燕房投资设置股东会、董事会、总经理、办公会、监事会及党组织。股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。董事会由5名董事组成，董事经股东会选举产生，职工董事由公司职工通过职工大会民主选举产生。燕房投资设总经理1名，总经理对董事会负责。监事会由3名监事组成，设主席1名。党组织负责人、董事长应由1人担任，党组织研究讨论是董事会、经营层决策重大问题的前置程序。

综上所述，本所经办律师认为，燕房投资公司治理结构健全，在前述方面不存在影响燕房投资持续经营的法律障碍。

2.4 信用情况

根据燕房投资的《企业信用报告》（2025年1月8日查询）及燕房投资的书面说明，并经本所律师查询³⁶国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人

³⁶ 最后查询时间为2025年3月3日。

民共和国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、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站，截至前述最后查询时间，于前述列示的信息渠道，燕房投资最近三年不存在重大违法违规记录。

2.5 小结

综上所述，本所经办律师认为，燕房投资系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律法规及其公司章程规定的应当终止的情形；燕房投资已配备具有基础设施项目运营经验的专业人员；燕房投资公司治理结构健全，在前述方面不存在影响燕房投资持续经营的法律障碍。截至本第（四）节“2.4信用情况”所列示的最后查询时间以及所列示的信息渠道，燕房投资最近三年不存在重大违法违规记录。燕房投资在按照《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条的规定完成中国证监会备案程序后，即在以上所述方面具备《基金指引》第四十条、《上交所审核指引1号》第八条规定的担任外部管理机构的主体资格。

3. 燕东投资

3.1 主体资格

根据北京市通州区市场监督管理局于2023年4月17日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110112MA0182605K）、燕东投资现行有效的公司章程，经本所律师查询³⁷国家企业信用信息公示系统，燕东投资的基本情况如下：

名称	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司
类型	有限责任公司（国有控股）
法定代表人	何丹
股东/出资人	北京保障房中心持股 51.00%，北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会持股 49.00%
住所	北京市通州区张家湾镇广源西街 9 号 235
注册资本	300,000 万元人民币
成立日期	2017 年 10 月 11 日
营业期限	2017 年 10 月 11 日至长期
经营范围	保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产经纪（不得参与商业性土地开发和房地产经营业务）；房地产开发（不得参与商业性土地开发和房地产经营业务）；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

³⁷ 最后查询时间为 2025 年 3 月 3 日。

截至前述最后查询时间，燕东投资系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律法规及其公司章程规定的应当终止的情形。

3.2 运营管理经验、人员配备及备案情况

根据燕东投资现持有的《营业执照》及燕东投资的书面说明，燕东投资经营范围包括保障性住房投融资、收购、租赁、组织保障性住房建设和物业管理，燕东投资具备基础设施运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名。

根据《基金指引》第四十条第一款规定，外部管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，燕东投资尚待根据《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条的规定完成中国证监会备案程序。

3.3 公司治理情况

根据燕东投资现持有的《营业执照》、现行有效的公司章程及燕东投资的书面说明，燕东投资设置股东会、董事会、总经理、监事及党组织。股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。董事会由5名董事组成，董事经股东会选举产生，职工董事由公司职工通过职工大会民主选举产生。燕东投资设总经理1名，总经理对董事会负责。不设监事会，设监事1名。党组织负责人、董事长应由1人担任。

综上所述，本所经办律师认为，燕东投资公司治理结构健全，在前述方面不存在影响燕东投资持续经营的法律障碍。

3.4 信用情况

根据燕东投资的《企业信用报告》（2025年1月7日查询）及燕东投资的书面说明，并经本所律师查询³⁸国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国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、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站，截至前述最后查询时间，于前述列示的信息渠道，燕东投资最近三年不存在重大违法违规记录。

3.5 小结

综上所述，本所经办律师认为，燕东投资系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律法规及其公司章程规定的应当终止的情形；燕东投资已

³⁸ 最后查询时间为2025年3月3日。

配备具有基础设施项目运营经验的专业人员；燕东投资公司治理结构健全，在前述方面不存在影响燕东投资持续经营的法律障碍。截至本第（四）节“3.4信用情况”所列示的最后查询时间以及所列示的信息渠道，燕东投资最近三年不存在重大违法违规记录。燕东投资在按照《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条的规定完成中国证监会备案程序后，即在以上所述方面具备《基金指引》第四十条、《上交所审核指引1号》第八条规定的担任外部管理机构的主体资格。

（五）基础设施基金的评估机构、法律顾问、会计师事务所

1. 评估机构

本项目的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行）。

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），经本所律师查询³⁹国家企业信用信息公示系统，戴德梁行的基本情况如下：

名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类型	有限责任公司
法定代表人	程家龙
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
注册资本	500 万元人民币
成立日期	2003 年 4 月 7 日
营业期限	2003 年 4 月 7 日至长期
经营范围	一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估。

戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅于2023年10月11日核发的证书编号为粤房估备字壹0200022的《房地产估价机构备案证书》，备案等级为一级，有效期至2026年10月11日。

经本所律师查询⁴⁰中国证监会网站《从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（新增2023.2.1-2023.2.28）》，戴德梁行已完成从事证券服务业务资产评估机构备案。

综上所述，本所经办律师认为，戴德梁行具备担任基础设施基金评估机构的主体资格。

³⁹ 最后查询时间为 2025 年 3 月 3 日。

⁴⁰ 最后查询时间为 2025 年 3 月 3 日。

2. 法律顾问

本项目的法律顾问为金杜。

根据北京市司法局2023年5月9日核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码: 31110000E00017891P), 金杜的基本情况如下:

名称	北京市金杜律师事务所
住所	北京市朝阳区东三环中路1号1幢环球金融中心办公楼东楼17-18层
负责人	王玲
组织形式	特殊的普通合伙
设立资产	4,653 万元人民币
批准日期	1993 年 5 月 5 日

经本所律师查询⁴¹中国证监会网站《从事证券法律业务律师事务所首次备案表(截至2025年2月28日)》, 金杜已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

综上所述, 本所经办律师认为, 金杜具备担任基础设施基金法律顾问的主体资格。

3. 会计师事务所

审核本项目可供分配金额测算报告、为项目公司财务报表提供审计服务的会计师事务所为致同会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称致同)。

根据北京市朝阳区市场监督管理局于2024年3月8日核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 91110105592343655N), 经本所律师查询⁴²国家企业信用信息公示系统, 致同的基本情况如下:

名称	致同会计师事务所(特殊普通合伙)
类型	特殊普通合伙企业
执行事务合伙人	李惠琦
住所	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层
出资额	5,340 万元人民币
成立日期	2011 年 12 月 22 日
营业期限	2011 年 12 月 22 日至长期
经营范围	审计企业会计报表, 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。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动)

⁴¹ 最后查询时间为 2025 年 3 月 3 日。

⁴² 最后查询时间为 2025 年 3 月 3 日。

致同现持有北京市财政局于2020年11月11日核发的证书序号为0014469的《会计师事务所执业证书》。

经本所律师查询⁴³中国证监会网站《从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022.12.31）》，致同已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

综上所述，本所经办律师认为，致同具备审核本项目可供分配金额测算报告、为项目公司财务报表提供审计服务的主体资格。

二、关于基础设施基金扩募的条件

（一）基金的投资方向

根据《基金合同》和《招募说明书》的规定，本基金存续期内以80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以北京保障房中心或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金的投资方向符合《运作办法》第七条第（一）项、《基金指引》第二条第（一）项、第（二）项和第二十六条的规定。

（二）基金的运作方式

根据《基金合同》的约定，本基金的运作方式为契约型封闭式，具有明确的基金运作方式。

本基金的运作方式符合《运作办法》第七条第（二）项和《基金指引》第二条第（四）项及第二十七条的规定。

（三）基金的类别和品种

根据《基金合同》的约定，本基金的基金类别为基础设施证券投资基金。

本基金的类别和品种符合《运作办法》第七条第（三）项和《基金指引》第二条的规定。

⁴³ 最后查询时间为2025年3月3日。

（四）《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

1. 《基金合同》

《基金合同》约定了前言，释义，基金的基本情况，基金份额的发售，基金备案，基金份额的上市交易和结算，基金合同当事人及权利义务，基金份额持有人大会，基金管理人、基金托管人的更换条件和程序，基金的托管，基金份额的登记，基金的投资，利益冲突及关联交易，新购入基础设施项目与基金的扩募，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，基金合同内容摘要等重大事项。

《基金合同》根据《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号〈基金合同的内容与格式〉》《基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》的规定。《基金合同》拟由华夏基金和建设银行签署，自华夏基金办理完毕本基金变更注册并取得中国证监会书面确认且《基金合同》修改经基金份额持有人大会审议通过后，变更后的《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》约定了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、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，基金净资产计算和会计核算，基金收益分配，基金信息披露，基金费用，基金份额持有人名册的保管，基金有关文件档案的保存，基金管理人和基金托管人的更换，禁止行为，托管协议的变更、终止与基金财产的清算，违约责任，争议解决方式，托管协议的效力，其他事项，托管协议的签订等重大事项。

《托管协议》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第7号〈托管协议的内容与格式〉》《基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》的规定。《托管协议》拟由华夏基金和建设银行签署，自华夏基金办理完毕本基金变更注册并取得中国证监会书面确认且《托管协议》修改经基金份额持有人大会审议通过后，变更后的《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》约定了绪言，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，基金的募集，基金合同的生效，基金份额的上市交易和结算，基金的投资，基金的财产，基础设施

项目基本情况，基础设施项目财务状况及经营业绩分析，现金流测算分析及未来运营展望，原始权益人，基础设施项目运营管理安排，利益冲突与关联交易，基础设施基金扩募，基金资产的估值，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、终止与基金财产的清算，基金合同的内容摘要，基金托管协议的内容摘要，对基金份额持有人的服务，招募说明书存放及其查阅方式，备查文件等重大事项。

《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。本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册、新购入基础设施项目的变更注册，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作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

《招募说明书》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第5号〈招募说明书的内容与格式〉》《基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，于显著位置作出了风险揭示。《招募说明书》内容符合《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》的规定。

4. 《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》约定了定义和释义，协议订立的依据、目的和原则，陈述与保证，外部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，预算及支出管理，账户管理，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，外部管理机构的考核，外部管理机构的解聘情形和程序，违约责任，终止，保密，一般规定等重大事项。

《运营管理服务协议》的主要内容反映了本基金拟新购入基础设施项目运营管理的基本情况和相关安排，符合《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》的规定。

（五）基金名称

本基金名称为“华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”，基金名称表明了本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、误导投资人或者其他侵犯他人合法权益的内容。

本基金的基金名称符合《运作办法》第七条第（五）项的规定。

（六）投资者适当性安排

根据华夏基金提供的《华夏基金管理有限公司投资者适当性管理暂行办法》《机构投资者调查问卷》《个人投资者调查问卷》，并经本所律师审阅《基金合同》《招募说明书》及华夏基金的《承诺函》，华夏基金具有符合本基金特征的投资者适当性管理制度，本基金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。

本基金的投资者适当性安排符合《运作办法》第七条第（七）项的规定。

（七）基金管理制度

根据华夏基金提供的《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》等基础设施基金业务相关的内部制度，并根据华夏基金的《承诺函》，本基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形。

本基金的基金管理制度符合《运作办法》第七条第（八）项的规定。

（八）基金的治理情况及运营情况

经本所律师查阅基金管理人于上海证券交易所网站公开披露的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2022年年度报告》《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2023年年度报告》《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年第2季度报告》《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年第3季度报告》，并根据华夏基金的《承诺函》，截至前述书面说明出具之日，本基金投资运作稳健，上市之日至本法律意见书出具之日已满12个月，运营业绩良好，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、财务状况恶化等重大经营风险。本基金现时持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形。符合《上交所审核指引3号》第六条第（二）项和第（三）项的规定。

经本所律师查阅《审计报告》（普华永道中天审字（2024）第27282号），并根据华夏基金的《承诺函》，截至前述审计报告出具之日，本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。符合《上交所审核指引3号》第六条第（四）项“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”的规定。

（九）基础设施基金拟购入基础设施项目的条件

根据《招募说明书》以及华夏基金的《询证函复函》，本基金拟新购入基础设施项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法、反垄断等法律法规的规定，符合《上交所审核指引3号》第五条第（一）项的规定。

本基金已于2022年8月5日取得中国证监会出具的《关于准予华夏北京保障房中心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〔2022〕1729号）；根据《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效的公告》《基金合同》，《基金合同》已于2022年8月22日生效，合同期限为自《基金合同》生效日后62年（根据《基金合同》约定延长/缩短存续期间的除外）；根据《华夏北京保障房中心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1,255,000,000元；根据《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年中期报告》，截至2024年6月30日，本基金的基金份额持有人户数为32,451户。基于前述，并根据《招募说明书》以及华夏基金的《询证函复函》，本次REITs扩募不会导致基础设施基金不符合基金上市条件，符合《上交所审核指引3号》第五条第（二）项的规定。

本基金拟新购入基础设施项目与本基金当前持有的基础设施项目均为公共租赁住房，属于同一类型项目，符合《上交所审核指引3号》第五条第（三）项的规定。

根据《招募说明书》以及华夏基金的《询证函复函》，本次REITs扩募有利于基础设施基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益，有利于本基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力，符合《上交所审核指引3号》第五条第（四）项和第（五）项的规定。

根据《招募说明书》以及华夏基金的《询证函复函》，本次REITs扩募完成后，本基金的基金份额将相应增加，本次REITs扩募购入基础设施项目后，原始权益人及关联方拟继续持有35%的本基金扩募份额，不会导致本基金持有人结构发生重大变化，不会影响本基金保持健全有效的治理结构，符合《上交所审核指引3号》第五条第（六）项的规定。

根据《招募说明书》以及华夏基金的《询证函复函》，本基金本次REITs扩募的基金管理人、资产支持证券管理人、基金托管人和原始权益人均与本基金首次发售保持一致，本次REITs扩募拟购入基础设施项目的运营管理机构为北京保障房中心及其控股子公司燕房投资、燕东投资，较本基金首次发售新增了燕房投资和燕东投资。本次REITs扩募运营管理机构的变化仅针对本次REITs扩募拟购入基础设施项目，本基金当前持有的基础设施项目仍由北京保障房中心负责运营管理。本次REITs扩募主要参与机构的变化，不会对本基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响，符合《上交所审核指引3号》第五条第（七）项的规定。

三、基础设施项目的合法合规性

（一）基础设施项目的资产范围及权属

1. 基础设施项目的资产范围

本项目基础设施项目的资产范围为如下基础设施项目对应的特定公租房所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权：

序号	产权方	基础设施项目简称	基础设施项目名称
1	京保宜居	朗悦嘉园	“房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块居住项目” ⁴⁴ 项下特定公租房项目
2		光机电	“通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块居住项目” ⁴⁵ 项下特定公租房项目
3		盛悦家园	“大兴区地铁亦庄线旧宫站4号地居住、商业及配套设施（配建公共租赁住房）项目” ⁴⁶ 项下特定公租房项目
4		温泉凯盛家园	“海淀区温泉镇C06、C07、C08、C11地块限价商品住房项目” ⁴⁷ 项下特定公租房项目

朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园于本法律意见书中合称基础设施项目，基础设施项目项下各资产范围如下所述。

1.1 朗悦嘉园

朗悦嘉园系指京保宜居持有的位于房山区阜盛东街58号院的“房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块居住项目”项下特定公租房项目，资产范围具体如下表所示：

不动产权证号	坐落	权利性质	宗地面积 ⁴⁸ (m ²)	建筑面积 (m ²)	权利人
京(2025)房不动产权第0004271号	房山区阜盛东街58号院2号楼16层1618等[349]套	出让/公共租赁住房	12,364.95	18,631.54	京保宜居
京(2025)房不动产权第0004268号	房山区阜盛东街58号院4号楼16层3单元1604等[192]套	出让/公共租赁住房	12,364.95	11,400.08	

1.2 光机电

⁴⁴ 系指朗悦嘉园取得的投资立项文件载明的项目名称，下同。

⁴⁵ 系指光机电取得的投资立项文件载明的项目名称，下同。

⁴⁶ 系指盛悦家园取得的投资立项文件载明的项目名称，下同。

⁴⁷ 系指温泉凯盛家园取得的投资立项文件载明的项目名称，下同。

⁴⁸ 系指朗悦嘉园取得的《不动产权证书》载明的“共有宗地面积”。

光机电系指京保宜居持有的位于通州区兴光三街 9 号院的“通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期 E 地块居住项目”项下特定公租房项目，资产范围具体如下表所示：

不动产权证号	坐落	权利性质	宗地面积 ⁴⁹ (m ²)	建筑面积 (m ²)	权利人
京(2025)开不动产权第 0002956 号	通州区兴光三街 9 号院 20 号楼 18 层 2 单元 1803 等[483]套	出让/公共租赁住房	108,001.61	29,420.81	京保宜居

1.3 盛悦家园

盛悦家园系指京保宜居持有的位于大兴区旧忠路 10 号院的“大兴区地铁亦庄线旧宫站 4 号地居住、商业及配套设施（配建公共租赁住房）项目”项下特定公租房项目，资产范围具体如下表所示：

不动产权证号	坐落	权利性质	宗地面积 ⁵⁰ (m ²)	建筑面积 (m ²)	权利人
京(2025)大不动产权第 0004758 号	大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼 20 层 2015 等 [317]套	出让/公共租赁住房	27,888.64	15,143.86	京保宜居

1.4 温泉凯盛家园

温泉凯盛家园系指京保宜居持有的位于海淀区温泉凯盛家园一区和二区的“海淀区温泉镇 C06、C07、C08、C11 地块限价商品住房项目”项下特定公租房项目，资产范围具体如下表所示：

不动产权证号	坐落	权利性质	宗地面积 ⁵¹ (m ²)	建筑面积 (m ²)	权利人
京(2025)海不动产权第 0010646 号	海淀区温泉凯盛家园一区 1 号楼 15 层 3 单元 1504 等[94]套	出让/公共租赁住房	37,324.37	7,367.06	京保宜居
京(2025)海不动产权第 0010598 号	海淀区温泉凯盛家园一区 3 号楼 13 层 1304 等 [25]套	出让/公共租赁住房	37,324.37	2,037.19	

⁴⁹ 系指光机电取得的《不动产权证书》载明的“共有宗地面积”。

⁵⁰ 系指盛悦家园取得的《不动产权证书》载明的“共有宗地面积”。

⁵¹ 系指温泉凯盛家园取得的《不动产权证书》载明的“共有宗地面积”。

不动产权证号	坐落	权利性质	宗地面积 ⁵¹ (m ²)	建筑面积 (m ²)	权利人
京(2025)海不动产权第0010743号	海淀区温泉凯盛家园一区4号楼15层4单元1504等[45]套	出让/公共租赁住房	37,324.37	3,384.44	
京(2025)海不动产权第0010655号	海淀区温泉凯盛家园一区5号楼15层1504等[29]套	出让/公共租赁住房	-	2,352.95	
京(2025)海不动产权第0010682号	海淀区温泉凯盛家园一区6号楼15层2单元1504等[7]套	出让/公共租赁住房	37,324.37	417.10	
京(2025)海不动产权第0010821号	海淀区温泉凯盛家园一区7号楼15层3单元1504等[95]套	出让/公共租赁住房	37,324.37	7,428.09	
京(2025)海不动产权第0010322号	海淀区温泉凯盛家园一区9号楼14层1单元1402等[9]套	出让/公共租赁住房	37,324.37	536.46	
京(2025)海不动产权第0010473号	海淀区温泉凯盛家园一区10号楼15层2单元1504等[65]套	出让/公共租赁住房	37,324.37	5,071.91	
京(2025)海不动产权第0010437号	海淀区温泉凯盛家园一区12号楼15层2单元1504等[64]套	出让/公共租赁住房	37,324.37	5,011.75	
京(2025)海不动产权第0010106号	海淀区温泉凯盛家园一区13号楼5层502等[2]套	出让/公共租赁住房	37,324.37	120.28	
京(2025)海不动产权第0010441号	海淀区温泉凯盛家园一区14号楼15层1503等[44]套	出让/公共租赁住房	37,324.37	2,623.70	
京(2025)海不动产权第0010408号	海淀区温泉凯盛家园二区1号楼12层1单元1201等[4]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	283.78	

不动产权证号	坐落	权利性质	宗地面积 ⁵¹ (m ²)	建筑面积 (m ²)	权利人
京(2025)海不动产权第0010406号	海淀区温泉凯盛家园二区3号楼7层702等[3]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	183.45	
京(2025)海不动产权第0010382号	海淀区温泉凯盛家园二区5号楼14层1402等[2]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	122.10	
京(2025)海不动产权第0010455号	海淀区温泉凯盛家园二区6号楼2层1单元202等[6]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	361.60	
京(2025)海不动产权第0010377号	海淀区温泉凯盛家园二区8号楼3层2单元304等[3]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	203.41	
京(2025)海不动产权第0010449号	海淀区温泉凯盛家园二区10号楼11层1单元1104等[6]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	385.24	
京(2025)海不动产权第0010444号	海淀区温泉凯盛家园二区11号楼9层2单元904等[13]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	874.39	
京(2025)海不动产权第0010475号	海淀区温泉凯盛家园二区12号楼15层2单元1504等[13]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	767.29	
京(2025)海不动产权第0010463号	海淀区温泉凯盛家园二区13号楼2层2单元202等[5]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	301.45	
京(2025)海不动产权第0010741号	海淀区温泉凯盛家园二区14号楼7层2单元704等[5]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	337.41	
京(2025)海不动产权第0010386号	海淀区温泉凯盛家园二区15号楼14层1单元1402等[14]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	832.76	
京(2025)海不动产权第0010662号	海淀区温泉凯盛家园二区17号	出让/公共租赁住房	58,401.69	5,852.05	

不动产权证号	坐落	权利性质	宗地面积 ⁵¹ (m ²)	建筑面积 (m ²)	权利人
	楼 15 层 2 单元 1504 等[84]套				
京(2025)海不动产权第 0010424 号	海淀区温泉凯盛家园二区 18 号楼 12 层 1203 等[45]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	2,682.99	
京(2025)海不动产权第 0010427 号	海淀区温泉凯盛家园二区 19 号楼 4 层 1 单元 401 等[10]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	693.14	
京(2025)海不动产权第 0010104 号	海淀区温泉凯盛家园二区 21 号楼 6 层 2 单元 602 等[12]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	718.12	
京(2025)海不动产权第 0010289 号	海淀区温泉凯盛家园二区 23 号楼 13 层 1 单元 1301 等[7]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	459.22	
京(2025)海不动产权第 0010670 号	海淀区温泉凯盛家园二区 24 号楼 15 层 1506 等[36]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	2,151.12	
京(2025)海不动产权第 0010137 号	海淀区温泉凯盛家园二区 25 号楼 9 层 1 单元 904 等[8]套	出让/公共租赁住房	58,401.69	556.93	

2. 基础设施项目的权属

2.1 朗悦嘉园

朗悦嘉园的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权系由京保宜居持有，就其权属情况，本所律师核查如下。

根据原北京市国土资源局⁵²于 2010 年 12 月 13 日出具的《中标通知书》要求，北京市房山区住房和城乡建设委员会与朗悦嘉园开发商北京金地惠达房地产开发有限公司（以下简称金地惠达公司）签订《北京市房山区公共租赁住房建设协议》（编号：2011005），约定金地惠达公司按照协议承担朗悦嘉园的建设。

2012 年 8 月 22 日，北京保障房中心作出《北京市保障性住房建设投资中心

⁵² 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会”，下同。

总经理办公会会议纪要（第 30 期）》，原则同意北京保障房中心投融资管理部关于朗悦嘉园（期房）收购协议。

2012 年 9 月 10 日，北京保障房中心与金地惠达公司签订《北京市保障性住房收购合同（期房）》，由北京保障房中心向金地惠达公司收购朗悦嘉园。

2015 年 2 月 13 日，北京保障房中心与金地惠达公司签订《房山区房山线理工大学站 3 号地及 5 号地局部地块居住项目（朗悦嘉园）配建公租房项目房屋价格结算协议书》，北京保障房中心收购房屋套数为 541 套，总建筑面积为 30,031.62 平方米，价款为 129,135,966 元。根据北京保障房中心的书面说明，并经本所律师核查上述收购价款支付发票和银行回单，上述收购价款已支付完毕。

2015 年 12 月 9 日，北京市保障性住房建设投资中心领导小组第七次会议形成了《关于研究市保障房建设投资中心有关工作的意见》（〔2015〕90262 号），根据前述意见，同意北京保障房中心收购朗悦嘉园，每平方米收购价格为 4,300 元。

根据本所律师核查北京保障房中心持有的朗悦嘉园的《不动产权证书》⁵³以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间 2024 年 11 月 18 日），本所经办律师认为，截至前述查询时间，北京保障房中心依法持有朗悦嘉园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据本项目交易安排，北京保障房中心已根据《集团内企业资产、债务及员工之整体划转实施协议》（以下简称《划转协议》）的约定将朗悦嘉园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权划转至京保宜居，并就朗悦嘉园项目办理不动产转移登记手续。根据本所律师核查京保宜居持有的朗悦嘉园的《不动产权证书》以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间 2025 年 3 月 3 日），截至前述查询时间，京保宜居依法持有朗悦嘉园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

2.2 光机电

光机电的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权系由京保宜居持有，就其权属情况，本所律师核查如下。

2010 年 7 月 5 日，原北京市公共租赁住房发展中心（以下简称北京公租房中心）⁵⁴与光机电开发商北京润通鸿业房地产开发有限责任公司（以下简称润通鸿业公司）签订《北京市政策性住房建设协议（公共租赁住房）》（编号：2010001，以下简称《原建设协议》），约定润通鸿业公司承担光机电的建设，项目由北京公租房中心按照 5,500 元/建筑平方米的价格进行回购。

⁵³ 不动产权证证号为京（2023）房不动产权第 0029553 号、第 0029562 号。

⁵⁴ 经本所律师于 2025 年 3 月 3 日查询北京市事业单位登记管理网站（网址为：<http://bjsy.bjbb.gov.cn/>），北京市公共租赁住房发展中心现已注销登记。

2011年8月2日,原北京市住房保障领导小组办公室⁵⁵出具《北京市保障性住房建设投资中心领导小组第一次会议纪要(第11期)》,会议同意北京公租房中心现有在建、收购(含意向收购)的保障性住房项目全部移交北京保障房中心。

2011年10月31日,北京保障房中心、北京公租房中心和润通鸿业公司签订《关于〈通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块公共租赁住房项目建设协议〉权利义务转让协议》,约定北京公租房中心将《原建设协议》项下由其享有的全部权利义务转让给北京保障房中心。

2011年10月31日和2011年12月16日,北京保障房中心和润通鸿业公司分别签订2份《关于〈通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块公共租赁住房项目建设协议〉权利义务转让协议之补充协议》,对光机电收购相关事宜进行补充约定。

2013年7月29日,北京保障房中心和润通鸿业公司签订《通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块公共租赁住房项目房屋价款结算协议书》,北京保障房中心收购房屋套数为483套,总建筑面积为29,420.81平方米,价款为161,814,455元。

2015年8月17日,北京保障房中心和润通鸿业公司签订《通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块配建公共租赁住房项目补充协议》(协议编号:TR-TZ-S-002-201110-00023-01),约定北京保障房中心补充支付成本补偿价款4,815,097元,最终收购价款为166,629,552元。

根据北京保障房中心的书面说明,并经本所律师核查上述收购价款支付发票和银行回单,上述收购价款已支付完毕。

根据本所律师核查北京保障房中心持有的光机电的《不动产权证书》⁵⁶以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》(查询时间2024年11月18日),本所经办律师认为,截至前述查询时间,北京保障房中心依法持有光机电房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据本项目交易安排,北京保障房中心已根据《划转协议》的约定将光机电房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权划转至京保宜居,并就光机电项目办理不动产转移登记手续。根据本所律师核查京保宜居持有的光机电的《不动产权证书》以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》(查询时间2025年3月3日),截至前述查询时间,京保宜居依法持有光机电房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

⁵⁵ 经本所律师于2023年4月20日电话咨询北京市住房和城乡建设委员会(010-55597026),北京市住房保障领导小组办公室现已撤销。

⁵⁶ 不动产权证号为京(2023)开不动产权第0012056号。

2.3 盛悦家园

盛悦家园的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权系由京保宜居持有，就其权属情况，本所律师核查如下。

2013年11月20日，北京保障房中心作出《北京市保障性住房建设投资中心总经理办公会会议纪要（第38期）》，同意北京保障房中心投融资管理部签署大兴区地铁亦庄线旧官东站4号地居住、商业及配套设施（配建公共租赁住房）项目收购协议。

2013年，北京保障房中心与盛悦家园开发商北京富源盛达房地产开发有限公司（以下简称富源盛达公司）签订《北京市保障性住房收购合同》（合同编号：TR-DX-S-003-201311-00025-00），由北京保障房中心向富源盛达公司收购盛悦家园，项目收购总建筑面积为30,288.18平方米，共计634套，单价为每平方米7,853.94元，收购价款总计237,881,548.43元。

2013年12月17日，北京保障房中心与富源盛达公司签订《项目交付确认单》，富源盛达公司交付的房屋套数为634套，交付项目名称为“大兴区地铁亦庄线旧官东站4号地配建公租房项目”，总建筑面积为30,288.18平方米。

根据北京保障房中心的书面说明，并经本所律师核查上述收购价款支付发票和银行回单，上述收购价款已支付完毕。

根据本所律师核查北京保障房中心持有的盛悦家园的《不动产权证书》⁵⁷以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2024年11月18日），本所经办律师认为，截至前述查询时间，北京保障房中心依法持有盛悦家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据本项目交易安排，北京保障房中心已根据《划转协议》的约定将盛悦家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权划转至京保宜居，并就盛悦家园项目办理不动产转移登记手续。根据本所律师核查京保宜居持有的盛悦家园的《不动产权证书》以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年3月3日），截至前述查询时间，京保宜居依法持有盛悦家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

2.4 温泉凯盛家园

⁵⁷ 不动产权证书号为京（2023）大不动产权第0035688号。特别地，依据北京保障房中心提供的《北京市存量房屋买卖合同（自行成交版）》（合同编号：GZFXS-2018-1-1），北京保障房中心向富源盛达公司收购盛悦家园项目对应的634套房屋后，将其中317套房屋（对应楼栋坐落为大兴区旧忠路10号院1号楼，不动产权证书号为京（2017）大不动产权第0038158号）对外出售。为免疑义，此处所核查的资料并不包含前述不动产权证书。

温泉凯盛家园的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权系由京保宜居持有，就其权属情况，本所律师核查如下。

2012年2月6日，原北京市住房保障工作领导小组办公室⁵⁸出具《北京市保障性住房建设投资中心领导小组第二次会议纪要（第4期）》，会议同意北京保障房中心关于温泉凯盛家园收购建议。

2013年3月13日，北京市住房保障办公室⁵⁹出具《关于海淀区收购部分经适房、限价房剩余房源作为公共租赁房及定向安置房的复函》（京住审字[2013]17号），由北京保障房中心收购温泉C07C08限价房项目未配售房源，转为公共租赁住房。

2013年11月26日，北京保障房中心与温泉凯盛家园开发商北京宝晟住房股份有限公司（以下简称宝晟住房公司）签订《北京市保障性住房收购合同》（合同编号：TR-HD-S-008-201311-0004-00），由北京保障房中心向宝晟住房公司收购温泉凯盛家园。

2015年9月21日、2016年11月1日和2017年4月28日，北京保障房中心和宝晟住房公司分别签订《北京市保障性住房收购合同补充协议》（TR-HD-S-008-201311-00004-01）、《北京市保障性住房收购合同之补充协议二》（编号：TR-HD-S-008-201311-00004-02）、《北京市保障性住房收购合同补充协议三》（合同编号：201704161），对温泉凯盛家园收购相关事宜进行补充约定，北京保障房中心收购房屋套数为755套，总建筑面积为54,117.38平方米，价款为419,440,162元。

根据北京保障房中心的书面说明，并经本所律师核查上述收购价款支付发票和银行回单，上述收购价款已支付完毕。

根据本所律师核查北京保障房中心持有的温泉凯盛家园的《不动产权证书》⁶⁰以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2024年11月18日），本所经办律师认为，截至前述查询时间，北京保障房中心依法持有温泉凯盛家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据本项目交易安排，北京保障房中心已根据《划转协议》的约定将温泉凯盛家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权划转至京保宜居，并就

⁵⁸ 根据《北京市人民政府关于精简与规范市政府议事协调机构和临时机构的通知》（京政发〔2009〕4号），北京市住房保障工作领导小组为北京市政府议事协调机构和临时机构，办公室设在北京市住房和城乡建设委员会。经本所律师于2023年4月20日电话咨询北京市住房和城乡建设委员会（010-55597026），北京市住房保障工作领导小组办公室现已撤销。

⁵⁹ 经本所律师于2025年3月3日登录北京市住房和城乡建设委员会网站（网址为：<http://zjw.beijing.gov.cn/bjjs/xxgk/jgzq27/index.shtml>）查询，根据《北京市机构改革实施方案》，将北京市住房保障办公室并入北京市住房和城乡建设委员会，加挂北京市住房保障办公室牌子。

⁶⁰ 不动产权证书号为京（2023）海不动产权第0045930号、第0045891号、第0046107号、第0046070号、第0046062号、第0045934号、第0045959号、第0046063号、第0045883号、第0046550号、第0046438号、第0046448号、第0046579号、第0046918号、第0046045号、第0046046号、第0046044号、第0046047号、第0046570号、第0046463号、第0046436号、第0046588号、第0046574号、第0046580号、第0046528号、第0046466号、第0046048号、第0046563号、第0046416号。

温泉凯盛家园项目办理不动产转移登记手续。根据本所律师核查京保宜居持有的温泉凯盛家园的《不动产权证书》以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年2月27日、2025年3月3日），截至前述查询时间，京保宜居依法持有温泉凯盛家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

（二）基础设施项目的权利限制

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明，并根据本所律师查阅北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年2月27日、2025年3月3日），截至前述查询时间，基础设施项目房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权不存在抵押、查封或其他权利负担。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明并经本所律师查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统⁶¹，截至前述最后查询时间，基础设施项目运营收入之上不存在质押或其他权利负担。

（三）基础设施项目固定资产投资管理手续

1. 朗悦嘉园

朗悦嘉园已取得的固定资产投资管理手续如下表所示：

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
1	投资	企业投资项目核准	《关于房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块居住项目核准的批复》（京发改〔2011〕525号）	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2011年4月19日
2	规划	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》（地字第110111201100012号、2011规（房）地字0007号）	北京市规划委员会 ⁶²	2011年5月5日
		建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（建字第110111201100107号、2011规（房）建字0093号）	北京市规划委员会	2011年11月17日
3	土地	土地取得方式	出让		
		建设用地预审意见	《关于房山区房山线长阳西站土地一级开发项目5号地建设项目用地预审意见》（京国土房预[2009]50号）	北京市国土资源局房山分局 ⁶³	2009年5月28日
			《关于房山区房山线理工大学站土地		

⁶¹ 最后查询时间为2025年3月3日。
⁶² 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会”，下同。
⁶³ 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会房山分局”。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
			一级开发项目 3 号地建设项目用地预审意见》(京国土房预[2009]56 号)		
		建设用地批准书	根据北京市规划和自然资源委员会(以下简称北京市规自委)出具的书面文件,朗悦嘉园无需补办建设用地批准书。		
	土地出让合同	《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:京地出〔合〕字(2010)第 0408 号)及《补充协议》	北京市国土资源局与金地(集团)股份有限公司 ⁶⁴ 签署	2010 年 12 月 13 日	
		《补充协议》	北京市国土资源局与金地(集团)股份有限公司、金地惠达公司签署	2011 年 1 月 31 日	
		共计 2 份《补充协议》	北京市国土资源局与金地惠达公司签署	2012 年 1 月 5 日、2014 年 5 月 19 日	
4	环评	环境影响评价批复	《北京市环境保护局关于房山区房山线理工大学站 3 号地及 5 号地局部地块居住项目环境影响报告书的批复》(京环审〔2011〕112 号)	北京市环境保护局 ⁶⁵	2011 年 3 月 22 日
5	施工许可	建筑工程施工许可证	《建筑工程施工许可证》([2012]施建字 1251 号)	北京市住房和城乡建设委员会	2012 年 11 月 30 日
6	竣工验收	综合验收	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》(编号:0815 房竣 2014(建)0076 号)	北京市房山区住房和城乡建设委员会	2014 年 8 月 29 日
		建设工程规划验收	《北京市规划委员会建设工程规划核验(验收)意见(合格告知书)》(2014 规(房)竣字 0063 号)	北京市规划委员会	2014 年 8 月 25 日
		消防验收	《北京市房山区公安消防支队建设工程竣工验收消防备案凭证》(京公(房)消竣备字〔2014〕第 0018 号)	北京市房山区公安消防支队 ⁶⁶	2014 年 7 月 29 日
		环保验收	经核查朗悦嘉园竣工环境保护验收意见、竣工环境保护验收监测报告、全国建设项目竣工环境保护验收信息系统 ⁶⁷ 项目信息自验情况表截屏,朗悦嘉园已完成自主环境保护验收工作。根据北京保障房中心的书面说明,朗悦嘉园已完成竣工生态环境保护验收报告报送工作 ⁶⁸ 。		

⁶⁴ 金地(集团)股份有限公司为金地惠达公司设立时的投资人,投资比例为 100%,下同。

⁶⁵ 现已更名为“北京市生态环境局”,下同。

⁶⁶ 现已更名为“北京市房山区消防救援支队”。

⁶⁷ 网址为 <http://114.251.10.205>,最后查询时间为 2023 年 6 月 14 日。

⁶⁸ 根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》《北京市生态环境局关于建设项目竣工生态环境保护验收事项的通告》(通告[2020]10 号),自 2020 年 9 月 1 日起,建设单位作为建设项目竣工生态环境保护

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
		节能验收	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》(备案编号: 2014-居-129) 《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》(备案编号: 2014-居-130)	/	2014 年 7 月 18 日
7	其他重要手续	节能审查	《关于房山区房山线理工大学站 3 号地及 5 号地局部地块居住建设项目节能专篇审查意见》(京发改能评[2011]57 号)	北京市发展和改革委员会	2011 年 4 月 14 日

综上所述, 本所经办律师认为, 朗悦嘉园依法依规取得立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理手续。

2. 光机电

光机电已取得的固定资产投资管理手续如下表所示:

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
1	投资立项	企业投资项目核准	《关于通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期 E 地块居住项目核准的批复》(京发改〔2010〕404 号)	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2010 年 3 月 25 日
2	规划	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》(地字第 110112200900064 号、2009 规(通)地字 0047 号)	北京市规划委员会	2009 年 12 月 14 日
		建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》(建字第 110112201000517 号、2010 规(通)建字 0482 号)	北京市规划委员会	2010 年 10 月 18 日
3	土地	土地取得方式	出让		
		建设用地预审意见	《关于光机电一体化产业基地(二期 E 地块)建设项目用地预审意见的函》(京国土市预〔2005〕262 号)	北京市国土资源局	2005 年 5 月 24 日
		建设用地批准书	根据北京市规自委出具的书面文件, 光机电无需补办建设用地批准书。		
		土地出让合同	《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: 京地出[合]字(2009)第 0421 号) 共计 3 份《补充协议》	北京市国土资源局与润通鸿业公司签署	2009 年 11 月 16 日 2009 年 11 月 16 日、

护验收的责任主体, 自主开展建设项目竣工生态环境保护验收工作。根据北京市生态环境局《建设单位开展自主环境保护验收指南》, 建设单位应将公开的验收报告报送至所在地生态环境部门。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
					2010年12月9日、2011年5月19日
			共计2份《补充协议》	北京市规划和国土资源管理委员会 ⁶⁹ 与润通鸿业公司签署	2016年10月8日、2018年9月28日
4	环评	环境影响评价批复	《北京市环境保护局关于通州台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块润丰领尚项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2010〕80号）	北京市环境保护局	2010年2月11日
5	施工许可	建筑工程施工许可证	《建筑工程施工许可证》（[2011]施建字1301号）	北京市住房和城乡建设委员会	2011年10月11日
6	竣工验收	综合验收	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0114通竣2013（建）0009号）	北京市通州区建设委员会 ⁷⁰	2013年1月28日
		建设工程规划验收	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》（2012规（通）竣字0144号）	北京市规划委员会	2012年11月6日
		消防验收	《北京市通州区公安消防支队建设工程消防验收意见书》（京公（通）消防[2012]第63号）	北京市通州区公安消防支队 ⁷¹	2012年12月26日
		环保验收	《建设项目竣工环境保护验收备案回执》（通环备字〔2023〕010号）	北京市通州区生态环境局	2023年4月23日
		节能验收	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》（备案编号：2013年居住-7#）	/	2013年1月9日
7	其他重要手续	节能审查	《关于通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块住宅项目节能专篇审查意见》（京发改能评[2010]071号）	北京市发展和改革委员会	2010年4月23日

综上所述，本所经办律师认为，光机电依法依规取得立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理手续。

3. 盛悦家园

⁶⁹ 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会”。

⁷⁰ 现已更名为“北京市通州区住房和城乡建设委员会”。

⁷¹ 现已更名为“北京市通州区消防救援支队”。

盛悦家园已取得的固定资产投资管理手续如下表所示:

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
1	投资	企业投资项目核准	《关于大兴区地铁亦庄线旧宫东站4号地居住、商业及配套设施(配建公共租赁住房)项目核准的批复》(京发改〔2011〕447号)	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2011年4月11日
2	规划	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》(地字第110115201100020、2011规(大)地字第0010号)	北京市规划委员会	2011年4月21日
		建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》(建字第110115201100146号、2011规(大)建字第0055号)	北京市规划委员会	2011年7月1日
3	土地	土地取得方式	出让		
		建设用地预审意见	《关于大兴区地铁亦庄线旧宫东站4号地块土地一级开发项目用地预审意见》(京国土兴预[2009]36号)	北京市国土资源局大兴分局 ⁷²	2009年5月5日
		建设用地批准书	根据北京市规自委出具的书面文件,盛悦家园无需补办建设用地批准书。		
		土地出让合同	《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:京地出[合]字(2010)第0422号)	北京市国土资源局与北京富力城房地产开发有限公司、北京极富房地产开发有限公司 ⁷³ 签署	2010年12月13日
			补充协议		
			补充协议	北京市国土资源局与北京富力城房地产开发有限公司、北京极富房地产开发有限公司、富源盛达公司签署	2011年3月16日
			共计3份补充协议		2011年7月15日、2011年10月31日、2014年1月14日
4	环评	环境影响评价批复	《北京市环境保护局关于大兴区地铁亦庄线旧宫东站4号地居住、商业及配套设施项目环境影响报告书的批	北京市环境保护局	2011年4月19日

⁷² 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会大兴分局”。

⁷³ 北京富力城房地产开发有限公司、北京极富房地产开发有限公司为富源盛达公司设立时的投资人,下同。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
			复》(京环审〔2011〕158号)		
5	施工许可	建筑工程施工许可证	《建筑工程施工许可证》([2011]施建字 0868 号)	北京市住房和城乡建设委员会	2011 年 7 月 20 日
6	竣工验收	综合验收	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》(编号: 0409 大竣 2013 (建) 0055 号)	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	2013 年 5 月 28 日
		建设工程规划验收	《北京市规划委员会建设工程规划核验(验收)意见(合格告知书)》(2013 规(大)竣字 0037 号)	北京市规划委员会	2013 年 4 月 26 日
		消防验收	《北京市公安局消防局建设工程消防验收意见书》(京公消验[2013]第 0236 号)	北京市公安局消防局 ⁷⁴	2013 年 5 月 8 日
		环保验收	《大兴区环保局材料接收通知书》(编号: 自主验收【2019】38 号)	北京市大兴区环境保护局 ⁷⁵	2019 年 3 月 19 日
		节能验收	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》	/	2013 年 5 月 6 日
7	其他重要手续	节能审查	《关于地铁亦庄线旧宫站 4 号地居住、商业及配套设施项目节能专篇审查意见》(京发改能评[2011]28 号)	北京市发展和改革委员会	2011 年 2 月 28 日

综上所述,本所经办律师认为,盛悦家园依法依规取得立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理手续。

4. 温泉凯盛家园

温泉凯盛家园已取得的固定资产投资管理手续如下表所示:

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
1	投资立项	企业投资项目核准	《关于海淀区温泉镇 C06、C07、C08、C11 地块限价商品住房项目核准的批复》(京发改〔2011〕1145 号)	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2011 年 7 月 8 日
2	规划	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》(地字第 110108201100019 号、2011 规(海)地字 0016 号)	北京市规划委员会	2011 年 7 月 22 日
		建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》(建字第 110108201100241 号、2011 规(海)建字 0093 号)	北京市规划委员会	2011 年 12 月 5 日

⁷⁴ 现已更名为“北京市消防救援总队”。

⁷⁵ 现已更名为“北京市大兴区生态环境局”。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间	
			《建设工程规划许可证》(建字第110108201100223号、2011规(海)建字0086号)		2011年11月17日	
			《建设工程规划许可证》(建字第110108201100258号、2011规(海)建字0106号)		2011年12月29日	
			《建设工程规划许可证》(建字第110108201200031号、2012规(海)建字0006号)		2012年2月21日	
3	土地	土地取得方式	出让			
		建设用地预审意见	《关于海淀区温泉镇中心区C地块限价房土地一级开发项目用地预审意见》(京国土海预〔2010〕70号)	北京市国土资源局海淀分局 ⁷⁶	2010年9月26日	
		建设用地批准书	根据北京市规自委出具的书面文件,温泉凯盛家园无需补办建设用地批准书。			
		土地出让合同	《国有建设用地使用权出让合同》(京地出[合]字(2011)第0139号)	北京市国土资源局与宝晟住房公司签署	2011年5月19日	
			共计4份《补充协议》		2011年5月19日、2011年9月20日、2011年11月15日、2012年4月16日	
			《补充协议》		北京市规划和国土资源管理委员会与宝晟住房公司签署	2016年10月17日
			《补充协议》		北京市规划和自然资源委员会与宝晟住房公司签署	2019年10月30日
4	环评	环境影响评价批复	《北京市环境保护局关于海淀区温泉镇中心区C06-08、C11地块住宅、商业、托幼项目环境影响报告书的批复》(京环审〔2011〕271号)	北京市环境保护局	2011年6月22日	
5	施工许可	建筑工程施工许可证	《建筑工程施工许可证》([2012]施[海]建字0005号)	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	2012年2月28日	
			《建筑工程施工许可证》([2012]施[海]建字0007号)		2012年2月28日	

⁷⁶ 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会海淀分局”。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
6	竣工验收		《建筑工程施工许可证》（[2012]施[海]建字 0006 号）		2012 年 2 月 28 日
			《建筑工程施工许可证》（[2012]施[海]建字 0018 号）		2012 年 3 月 26 日
		综合验收	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0836 海竣 2013（建）0090 号）	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	2013 年 9 月 29 日
			《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0839 海竣 2013（建）0093 号）		
			《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0838 海竣 2013（建）0092 号）		
			《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0837 海竣 2013（建）0091 号）		
		建设工程规划验收	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》（2013 规（海）竣字 0046 号）	北京市规划委员会	2013 年 9 月 5 日
			《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》（2013 规（海）竣字 0045 号）		2013 年 9 月 5 日
			《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》（2013 规（海）竣字 0050 号）		2013 年 9 月 16 日
			《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》（2013 规（海）竣字 0049 号）		2013 年 9 月 16 日
		消防验收	《北京市海淀区公安消防支队建设工程竣工验收消防复查意见书》（京公（海）消验复[2013]第 0005 号）	北京市海淀区公安消防支队 ⁷⁷	2013 年 9 月 18 日
		环保验收	《北京市海淀区生态环境局接收自主验收材料受理书》	北京市海淀区生态环境局	2023 年 5 月 6 日
		节能验收	共计 29 份《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》	/	/
7	其他重要手续	节能审查	《关于海淀区温泉镇 C06、C07、C08、C11 地块限价商品住房开发建设项目节能专篇审查意见》（海发改能评〔2011〕18 号）	北京市海淀区发展和改革委员会	2011 年 7 月 4 日

⁷⁷ 现已更名为“北京市海淀区消防救援支队”。

综上所述，本所经办律师认为，温泉凯盛家园依法依规取得立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理手续。

此外，根据本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规，建设项目竣工后应与主体工程竣工验收同时申请环保验收，经本所律师适当核查，并根据北京保障房的书面说明，本次 REITs 扩募基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长，存在行政处罚风险。

鉴于基础设施项目开发商已依法办理完成竣工生态环境保护验收报告报送工作，并取得相关环保验收材料文件（请见本法律意见书“三、基础设施项目的合法合规性”之“（三）基础设施项目固定资产投资管理手续”），并根据北京保障房中心的书面说明，截至该书面说明出具之日，原始权益人不存在因本次 REITs 扩募的基础设施项目环保验收相关事宜受到环境保护行政主管部门责令限期改正、停止生产或者使用、罚款等行政处罚的情况。因此，基础设施项目因未进行环境保护设施竣工验收而造成重大环境污染或者生态破坏，进而被县级以上环境保护行政主管部门基于《建设项目环境保护管理条例》（2017 年 10 月修订）相关规定责令停止生产或者使用的风险是较低的。

为进一步缓释本次 REITs 扩募基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长存在的行政处罚风险，原始权益人已出具承诺函，承诺在基础设施 REITs 存续期间，如本次 REITs 扩募的基础设施项目因环保验收相关事宜而被环境保护行政主管部门作出责令限期改正、停止生产或者使用、罚款等行政处罚的，或被要求承担任何责任的，原始权益人将以自有资金承担全部罚款，配合完成整改等事宜，并向基础设施项目持有方和基础设施基金承担相应责任和损失。

（四）基础设施项目规划用途与实际用途核查情况

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明，经本所律师现场走访朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园，并核查了基础设施项目的租赁台账、租赁合同抽样、土地出让合同及补充协议、《建设用地规划许可证》及《建设工程规划许可证》，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园的公租房的实际用途与规划用途相符。

（五）基础设施项目的投保情况

经本所律师核查并根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明，截至前述书面说明文件出具之日，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园已投保了公众责任险以及财产一切险。基础设施项目投保情况具体如下。

1. 朗悦嘉园

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司签发的《公众责任险保险单》（保险单号：ABEJ04007024QAAAA2MP），险种为公众责任险，投保人和被

保险人为北京保障房中心，保险标的包含朗悦嘉园，保险期限为 2024 年 4 月 29 日 0 时起至 2025 年 4 月 28 日 24 时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司签发的《财产一切险保险单》（保险单号：ABEJ04002424QAAAA7PO）、《批单》（批单号：BBEJ04002424QAAA6LL）、《批单》（批单号：BBEJ04002425QAAAAA4K），险种为财产一切险，投保人和被保险人为北京保障房中心，保险标的为朗悦嘉园，保险期限为 2024 年 4 月 29 日 0 时起至 2025 年 4 月 28 日 24 时止。

2. 光机电

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司签发的《公众责任险保险单》（保险单号：ABEJ04007024QAAAA2MP），险种为公众责任险，投保人和被保险人为北京保障房中心，保险标的包含光机电，保险期限为 2024 年 4 月 29 日 0 时起至 2025 年 4 月 28 日 24 时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司签发的《财产一切险保险单》（保险单号：ABEJ04002424QAAAA7LE），险种为财产一切险，投保人和被保险人为北京保障房中心，保险标的为光机电，保险期限为 2024 年 4 月 29 日 0 时起至 2025 年 4 月 28 日 24 时止。

3. 盛悦家园

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司签发的《公众责任险保险单》（保险单号：ABEJ04007024QAAAA2MP），险种为公众责任险，投保人和被保险人为北京保障房中心，保险标的包含盛悦家园，保险期限为 2024 年 4 月 29 日 0 时起至 2025 年 4 月 28 日 24 时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司签发的《财产一切险保险单》（保险单号：ABEJ04002424QAAAA7MG），险种为财产一切险，投保人和被保险人为北京保障房中心，保险标的为盛悦家园，保险期限为 2024 年 4 月 29 日 0 时起至 2025 年 4 月 28 日 24 时止。

4. 温泉凯盛家园

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司签发的《公众责任险保险单》（保险单号：ABEJ04007024QAAAA2MP），险种为公众责任险，投保人和被保险人为北京保障房中心，保险标的包含温泉凯盛家园，保险期限为 2024 年 4 月 29 日 0 时起至 2025 年 4 月 28 日 24 时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司签发的《财产一切险保险单》（保险单号：ABEJ04002424QAAAA4LF），险种为财产一切险，投保人和被保险人为北京保障房中心，保险标的为温泉凯盛家园，保险期限为 2024 年 4

29日0时起至2025年4月28日24时止。

（六）基础设施项目运营情况

1. 基础设施项目的经营情况

经本所律师查阅戴德梁行出具的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金中国北京市房山区阜盛东街58号院朗悦嘉园2号楼及4号楼公共租赁住房项目估价报告（申报稿）》《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金中国北京市通州区兴光三街9号院光机电20号楼公共租赁住房项目估价报告（申报稿）》《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金中国北京市大兴区旧忠路10号院盛悦家园4号楼公共租赁住房项目估价报告（申报稿）》《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金中国北京市海淀区温泉镇温泉凯盛家园一区及二区公共租赁住房项目估价报告（申报稿）》（以下合并简称《资产评估报告》）⁷⁸和致同出具的《北京保障房中心有限公司所持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房相关资产及业务2022至2024年度备考财务报表审计报告》（以下简称《备考财务报表及审计报告》）⁷⁹，并根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明，朗悦嘉园于2015年开始运营，光机电于2013年开始运营，盛悦家园于2015年开始运营，温泉凯盛家园于2014年开始运营，截至前述书面说明出具之日，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园的运营时间已满3年；基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，基础设施项目已产生持续、稳定的现金流，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重大法律障碍。

经本所律师核查基础设施项目的租赁台账及租赁合同抽样并查阅致同出具的《备考财务报表及审计报告》，根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明，并根据本法律意见书“三、基础设施项目的合法合规性”之“（六）基础设施项目运营情况 3.基础设施项目的财政补贴情况”所述，基础设施项目的现金流主要来源于租金收入，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

经本所律师核查基础设施项目的租赁台账及租赁合同抽样，并根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明，基础设施项目不存在重要现金流提供方。

2. 租赁合同核查情况

⁷⁸ 系指本所于2025年3月4日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）收到的拟定稿版《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金中国北京市房山区阜盛东街58号院朗悦嘉园2号楼及4号楼公共租赁住房项目估价报告（申报稿）》《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金中国北京市通州区兴光三街9号院光机电20号楼公共租赁住房项目估价报告（申报稿）》《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金中国北京市大兴区旧忠路10号院盛悦家园4号楼公共租赁住房项目估价报告（申报稿）》《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金中国北京市海淀区温泉镇温泉凯盛家园一区及二区公共租赁住房项目估价报告（申报稿）》，下同。

⁷⁹ 系指本所于2025年3月4日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）收到的用印版《北京保障房中心有限公司所持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房相关资产及业务2022至2024年度备考财务报表审计报告》，下同。

根据基础设施项目的租赁台账,考虑到北京保障房中心和京保宜居在公共租赁住房租赁业务开展过程中业务模式同质化较高,通常采用格式化的合同文本,从实际操作可行性出发,本所律师基于租赁物坐落、租赁模式、租赁物套型等维度对基础设施项目项下租赁合同进行了随机抽样审查,从基础设施项目项下租户签署的租赁合同中抽取了部分租赁合同作为抽样样本(以下简称抽样样本)。就抽样样本,北京保障房中心和京保宜居提供了相应的租赁合同及其补充协议(如涉及)、租赁合同备案系统截屏(如涉及)以及相关租金支付凭证。

根据本所律师对抽样样本的核查,抽样样本对应的租赁合同均使用北京市住房和城乡建设委员会(以下简称北京市住建委)及北京市市场监督管理局共同制定的《北京市公共租赁住房租赁合同》示范文本,《北京市公共租赁住房租赁合同》示范文本约定了租赁期限、转租限制、提前退租安排,本所经办律师认为,抽样样本对应的租赁合同的内容不违反法律法规的强制性规定,不存在因违反适用法律法规的强制性规定而导致合同无效的情形,该等租赁合同合法、有效。

根据本项目交易安排,北京保障房中心根据《划转协议》的约定,将基础设施项目划转至项目公司京保宜居,租赁合同中房屋租赁项下权利义务由项目公司京保宜居承继,并已就基础设施项目办理不动产转移登记手续。

3. 基础设施项目的财政补贴情况

根据《公共租赁住房管理办法》《北京市住房和城乡建设委员会、北京市财政局关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》(京建法〔2015〕14号)、《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》(京建法〔2012〕11号)、《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴申请、审核、发放等有关问题的通知》(京建法〔2012〕10号)、《北京市住房保障办公室关于确定公租房租金补贴代发银行有关问题的通知》(京住发字〔2012〕109号)的相关规定,符合规定条件的公租房承租人可提出租金补贴申请,由相关区县住房保障管理部门进行审核。对于通过审核的承租人,公租房产权人每月5日(含)前在住房保障管理信息系统中确认该等承租人上月公共租赁住房租金交纳情况,并通过住房保障管理信息系统报送区县住房保障管理部门,区县住房保障管理部门通过住房保障管理信息系统确认后,将租金补贴直接发放至承租人账户。承租人未交纳租金的,区县住房保障管理部门暂不发放租金补贴,待其补齐相应租金后一并补发。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明,基础设施项目承租人租金补贴发放情况符合上述规定,且租金补贴由区县住房保障管理部门直接发放至承租人账户,由承租人自由支配,基础设施项目运营收入与政府租金补贴无关。

综上所述,本所经办律师认为,基础设施项目运营收入与政府租金补贴无关。

4. 基础设施项目的负债情况

根据北京保障房中心的《企业信用报告》(2025年1月3日查询)、基础设施项目的项目贷款清偿凭证及北京保障房中心的书面说明,截至2024年12月31日,基础设施项目不存在尚未清偿完毕的银行贷款。

根据北京保障房中心的《企业信用报告》(2025年1月3日查询)及北京保障房中心的书面说明,并经本所律师查阅致同出具的《备考财务报表及审计报告》,截至本项目报告期末⁸⁰,基础设施项目之上的负债均为经营性负债,不存在融资性负债,不涉及地方政府隐性债务。

5. 基础设施项目的公共租赁住房属性

经本所律师核查朗悦嘉园、光机电和盛悦家园的土地出让合同、立项手续、工程规划许可等基础设施项目对应的固定资产投资管理手续,并经本所律师核查基础设施项目对应的收购依据、租金批复文件和《不动产权证书》,在基础设施项目相应固定资产投资管理手续、收购依据、租金批复文件和不动产权证上共同明确载明基础设施项目的“公共租赁住房”属性。

经核查基础设施项目对应的租赁台账及租赁合同抽样、现场抽样走访基础设施项目,并根据北京保障房和京保宜居的书面说明,基础设施项目承租人的公共租赁住房资格由相关住房保障管理部门审批,基础设施项目配租对象主要为本地户籍符合收入要求的人群、三房轮候家庭(即廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭)及符合条件的趸租单位租户,部分属于在本市无房或者在特定区域内无房的新市民、青年人、城市运行服务保障人员。满足《公共租赁住房管理办法》《北京市公共租赁住房管理办法(试行)》项下关于公共租赁住房配租对象的要求。

经核查《北京市住房和城乡建设委员会关于调整紫南华苑等15个公租房项目租金标准的批复》(京建函〔2023〕195号)、《北京市住房和城乡建设委员会关于调整凯盛家园等8个公租房项目租金标准的批复》(京建函〔2019〕173号)、《北京市住房和城乡建设委员会关于调整燕保·京原家园等5个公租房项目租金标准的批复》(京建函〔2018〕498号)等基础设施项目对应的租金批复文件、基础设施项目对应的租赁台账及租赁合同抽样,对于符合北京市公共租赁住房资格相关要求的承租人,基础设施项目租金低于同地段同品质市场租赁住房租金,满足《公共租赁住房管理办法》《北京市公共租赁住房管理办法(试行)》项下关于公共租赁住房租金标准的要求。

综上所述,本所经办律师认为,基础设施项目对应的固定资产投资管理手续、收购依据、租金批复文件和不动产权证上共同明确载明基础设施项目的“公共租赁住房”属性,基础设施项目的配租对象、租金标准符合《公共租赁住房管理办法》《北京市公共租赁住房管理办法(试行)》相关政策要求。

⁸⁰ 本项目报告期为2022年、2023年及2024年,下同。

6. 基础设施项目为具备保障性质的租赁住房

根据《北京市金融支持保障性住房建设的意见》，北京市保障性住房体系主要包括经济适用住房、限价商品住房、廉租住房、公共租赁住房、棚户区改造、其它定向安置房等。基于此，基础设施项目是北京市保障性住房体系的组成部分。

经核查基础设施项目对应的租赁台账及租赁合同抽样、北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间 2025 年 2 月 27 日、2025 年 3 月 3 日）、基础设施项目对应的《不动产权证书》，基础设施项目整体符合以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主的要求，满足《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号，以下简称国办发 22 号文）及《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（以下简称《北京市保租房实施方案》）项下关于保障性质的租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主的要求。

经核查基础设施项目对应的租赁台账及租赁合同抽样、现场抽样走访基础设施项目，并根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明，基础设施项目承租人的公共租赁住房资格由相关住房保障管理部门审批，基础设施项目服务人群主要为本地户籍符合收入要求的人群、三房轮候家庭（即廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭）及符合条件的趸租单位租户，部分属于在本市无房或者在特定区域内无房的新市民、青年人、城市运行服务保障人员。满足国办发 22 号文及《北京市保租房实施方案》项下关于保障性质的租赁住房服务人群的要求。

经核查《北京市住房和城乡建设委员会关于调整紫南华苑等 15 个公租房项目租金标准的批复》（京建函〔2023〕195 号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于调整凯盛家园等 8 个公租房项目租金标准的批复》（京建函〔2019〕173 号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于调整燕保·京原家园等 5 个公租房项目租金标准的批复》（京建函〔2018〕498 号）等租金批复文件、基础设施项目对应的租赁台账及租赁合同抽样，并根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明，对于符合北京市公共租赁住房资格相关要求的承租人，基础设施项目租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，满足国办发 22 号文及《北京市保租房实施方案》项下关于保障性质的租赁住房租金标准的要求。

综上所述，本所经办律师认为，基础设施项目属于北京市保障性住房体系范围，服务人群、租金标准符合相关政策要求，是具备保障性质的租赁住房。

四、关于基础设施项目公司

本项目的项目公司为京保宜居。根据《划转协议》约定，北京保障房中心将基础设施项目转至项目公司京保宜居，并就基础设施项目办理不动产转移登记手续，项目公司直接拥有拟新购入的基础设施项目的合法完整产权，计划管理人（代表专项计划）拟通过 SPV 公司受让原始权益人持有的项目公司 100% 股权，在

《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，计划管理人（代表专项计划）将直接持有项目公司 100%股权。

（一） 主体资格

项目公司京保宜居由北京保障房中心 100%持股，直接拥有拟新购入的基础设施项目朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园公租房项目的合法完整产权。

根据北京市通州区市场监督管理局于 2023 年 12 月 1 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码: 91110112MAD6HLU58E）、京保宜居现行有效的公司章程，经本所律师查询⁸¹国家企业信用信息公示系统，京保宜居的基本情况如下：

名称	北京京保宜居住房租赁有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	赵莎
股东/出资人	北京保障房中心有限公司
住所	北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1268 室
注册资本	100 万元人民币
成立日期	2023 年 12 月 1 日
营业期限	2023 年 12 月 1 日至长期
经营范围	一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至前述最后查询时间，京保宜居系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律法规及其公司章程规定的应当终止的情形，北京保障房中心持有京保宜居 100%的股权。

（二） 公司治理结构

经本所律师核查京保宜居公司章程，并根据京保宜居的书面说明，京保宜居不设股东会、董事会。设执行董事一名，执行董事担任法定代表人；不设监事会，设监事一名。公司章程同时对执行董事、监事、经理职责进行了规定。

综上所述，本所经办律师认为，京保宜居的治理结构符合《公司法》的规定。

（三） 持有基础设施项目相关资产的情况

根据本法律意见书“三、基础设施项目的合法合规性”之“（一）基础设施项目的资产范围及权属 2.基础设施项目的权属”所述，根据本所律师核查京保宜居持

⁸¹ 最后查询时间为 2025 年 3 月 3 日。

有的基础设施项目项下朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园《不动产权证书》，以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间 2025 年 2 月 27 日、2025 年 3 月 3 日），截至前述查询时间，京保宜居依法持有前述基础设施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，符合《上交所审核指引 1 号》第十七条（三）项相关要求。

（四）信用情况

根据京保宜居的书面说明，并经本所律师查询⁸²国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国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、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台，截至前述最后查询时间，于前述列示的信息渠道，京保宜居未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

（五）小结

综上所述，本所经办律师认为，京保宜居系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律法规及其公司章程规定的应当终止的情形，北京保障房中心持有京保宜居 100%的股权；京保宜居的治理结构符合《公司法》的规定。截至本第四章“（四）信用情况”列示的最后查询时间，京保宜居未被列入本第四章“（四）信用情况”列示的信息渠道列明的失信被执行人名单，不存在前述信息渠道所涉领域的失信记录。

五、关于 SPV 公司

计划管理人（代表专项计划）拟从原始权益人处受让其持有的北京京保宜业住房租赁有限公司（以下简称京保宜业或 SPV 公司）100%股权，专项计划取得 SPV 公司的 100%股权后，SPV 公司拟向原始权益人受让并持有项目公司的 100%股权。

（一）主体资格

SPV 公司京保宜业由原始权益人北京保障房中心 100%持股。根据北京市通州区市场监督管理局于 2023 年 12 月 8 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码

⁸² 最后查询时间为 2025 年 3 月 3 日。

码：91110112MAD5KBMT18）、京保宜业现行有效的公司章程，经本所律师查询⁸³国家企业信用信息公示系统，京保宜业的基本情况如下：

名称	北京京保宜业住房租赁有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	赵莎
股东/出资人	北京保障房中心有限公司
住所	北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1269室
注册资本	1万元人民币
成立日期	2023年12月8日
营业期限	2023年12月8日至长期
经营范围	一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至前述最后查询时间，京保宜业系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律法规及其公司章程规定的应当终止的情形。

（二） 公司治理结构

经本所律师核查京保宜业公司章程，并根据京保宜业的书面说明，京保宜业不设股东会、董事会。设执行董事一名，执行董事担任法定代表人；不设监事会，设监事一名。公司章程同时对执行董事、监事、经理职责进行了规定。

综上所述，本所经办律师认为，京保宜业的治理结构符合《公司法》的规定。

（三） 信用情况

根据京保宜业的书面说明，并经本所律师查询⁸⁴国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国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、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台，截至前述最后查询时间，于前述列示的信息渠道，京保宜业未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

（四） 小结

⁸³ 最后查询时间为 2025 年 3 月 3 日。

⁸⁴ 最后查询时间为 2025 年 3 月 3 日。

综上所述，本所经办律师认为，京保宜业系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律法规及其公司章程规定的应当终止的情形；京保宜业的治理结构符合《公司法》的规定。截至本第五章“（三）信用情况”列示的查询时间，京保宜业未被列入本第五章“（三）信用情况”列示的信息渠道列明的失信被执行人员名单，不存在前述信息渠道所涉领域的失信记录。

六、基础设施项目转让行为的合法合规性

（一）基础设施项目资产转让的合法合规性

1. 土地出让合同项下的转让限制及解除情况

经本所律师适当核查，基础设施项目对应的土地出让合同及其补充协议项下存在的转让限制如下：

朗悦嘉园对应的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出〔合〕字（2010）第 0408 号）附件 4 之《补充协议》第 23 条第（二）项约定：“该出让宗地中须配建建筑面积为 30,000 平方米的租赁房。1、本次出让宗地中的租赁房将由受让人⁸⁵持有，按政府指导价格出租。”同时，朗悦嘉园对应《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出〔合〕字（2010）第 0408 号）第 23 条：“国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余期限。”

基于以上，根据北京市规自委出具的书面文件，北京市规自委对朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园公租房项目划转至项目公司并以 100%股权转让方式开展本次 REITs 扩募无异议。

2. 公租房管理领域的转让限制及解除情况

《北京市住房和城乡建设委员会关于严禁公租房、保障性租赁住房变相销售行为的通知》（京建发〔2021〕353 号）第三条：“公租房、保障性租赁住产权转让时，应当经项目所在区政府同意，其中，公租房项目还须由区政府报送市住房城乡建设委同意后方可组织实施。项目原则上应整体转让，项目房屋规划用途不变，转移登记手续按相关规定办理。”

《北京市住房和城乡建设委员会等四部门⁸⁶关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》（京建发〔2021〕389 号）之“三、

⁸⁵ 根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出〔合〕字（2010）第 0408 号）附件 4 之《补充协议》，“受让人”系指金地（集团）股份有限公司（该公司为金地惠达公司设立时的投资人，投资比例为 100%）。根据原北京市国土资源局与金地（集团）股份有限公司、金地惠达公司于 2011 年 1 月 31 日签订的《补充协议》，约定将《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出〔合〕字（2010）第 0408 号）项下受让人变更为金地惠达公司，相关权利义务一并由金地惠达公司承继。

⁸⁶ 根据《北京市住房和城乡建设委员会等四部门关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性

配建程序”之“（十一）”：“资产管理。配建住房作为实物房源租赁使用，不得上市销售或变相销售。公租房和保障性租赁住房实行规范管理，市或区保障性住房专业公司应建立专门档案，并接受有关部门的监督检查。房屋资产按照配建协议中明确的回购价格予以入账，并按相关规定进行资产管理。”

就朗悦嘉园而言，朗悦嘉园的立项文件亦明确其公租房属性，根据北京市发展和改革委员会、北京市住建委于2011年4月19日就朗悦嘉园立项作出的《关于房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块居住项目核准的批复》（京发改〔2011〕525号）载明：“租赁房建设标准及出租对象：租赁房由北京金地惠达房地产开发有限公司持有，建设标准参照《北京市租赁房建设技术导则（试行）》（京建发〔2010〕413号）执行，租赁房的出租对象按照届时政府出台的有关规定执行。”

基于以上，根据北京市住建委出具的书面文件，同意选取朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园开展本次REITs扩募工作，对项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。

3. 国有资产管理规定项下的转让限制及解除情况

《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令第32号）第十三条：“产权转让原则上通过产权市场公开进行”。

《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：“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”。

如前所述，就国有资产管理规定项下的转让限制，北京保障房中心已就本项目的底层资产重组事宜作出执行董事决定，并且北京市国资委已出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入基础设施资产有关事项的批复》（京国资〔2024〕33号），同意北京保障房中心依法依规开展基础设施基金新购入基础设施资产相关工作，相关方所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施，转让价格不低于国有资产评估备案结果。

（二）基础设施项目所涉股权转让的合法合规性

1. 关于专项计划受让SPV公司股权、SPV公司受让项目公司股权的安排

租赁住房工作的通知》（京建发〔2021〕389号），“四部门”具体指北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市规自委。

计划管理人（代表专项计划）拟与北京保障房中心签署关于 SPV 公司的股权转让协议，受让 SPV 公司 100% 的股权。根据《SPV 公司股权转让协议》的约定，自计划管理人（代表专项计划）被记载于 SPV 公司的股东名册之日起，计划管理人（代表专项计划）成为 SPV 公司的唯一股东。

SPV 公司拟与北京保障房中心签署关于项目公司的股权转让协议，受让项目公司 100% 的股权。根据《项目公司股权转让协议》的约定，自 SPV 公司被记载于项目公司的股东名册之日起，SPV 公司成为项目公司的唯一股东。

2. 关于原始权益人转让 SPV 公司股权和项目公司股权的合法有效性

北京保障房中心已出具《北京保障房中心有限公司执行董事决定》，同意北京保障房中心以其持有基础设施项目作为底层资产开展本次 REITs 扩募，作为划出方将基础设施项目转移至新设项目公司进行资产重组，同意 SPV 公司 100% 股权转让及项目公司 100% 股权转让等事项，授权经营管理层根据实际情况调整项目方案并全权办理本项目相关工作。

根据北京保障房中心的公司章程并经本所律师查询⁸⁷国家企业信用信息公示系统，北京市国资委代表北京市人民政府对北京保障房中心履行出资人职责。北京市国资委已出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入基础设施资产有关事项的批复》（京国资〔2024〕33 号），同意北京保障房中心依法依规开展基础设施基金新购入基础设施资产相关工作，相关方所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施，转让价格不低于国有资产评估备案结果。

综上所述，北京保障房中心就参与本项目已履行完毕内部决策流程。本项目所涉国有产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施，北京保障房中心转让 SPV 公司股权和项目公司股权的上述安排合法、有效。

七、内部治理安排的合规性

（一）基础设施基金的治理机制安排

1. 本基金的议事规则

经本所律师核查，《基金合同》第八部分及《招募说明书》第四部分约定了基金份额持有人大会相关安排，包括召开事由，提案人，会议召集人及召集方式，召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式，基金份额持有人出席会议的方式，议事内容与程序，表决，计票，生效与公告等事宜。

本所经办律师认为，《基金合同》《招募说明书》约定的上述本基金议事规则

⁸⁷ 最后查询时间为 2025 年 3 月 3 日。

符合《证券投资基金法》《基金指引》的相关规定。

2. 基金管理人的职权

经本所律师核查,《基金合同》第七部分及《招募说明书》第四部分约定了基金管理人的权利和义务。

本所经办律师认为,华夏基金作为基金管理人的职权符合《证券投资基金法》《基金指引》的相关规定。

3. 基金管理人投资决策机制

经本所律师核查,《招募说明书》披露基金管理人层面设立基础设施与不动产投委会,是基金管理人开展基础设施基金业务的最高投资决策机构,负责基础设施基金业务的资产配置和重大投资决策等;同时明确约定基金经理的相关职权。

本所经办律师认为,基金管理人的基础设施与不动产投委会及基金经理相关职权安排未违反法律法规的强制性规定,符合《证券投资基金法》《基金指引》的相关规定。

4. 项目公司的治理机制

经本所律师核查,根据项目公司章程和《招募说明书》,项目公司不设股东会和董事会,设执行董事一名,由股东委派,项目公司法定代表人由执行董事担任;项目公司设经理,由执行董事决定聘任或者解聘,对执行董事负责;项目公司不设监事会,设监事一名,由股东委派。

本所经办律师认为,项目公司的上述治理机制符合《公司法》等法律法规的要求。

(二) 基础设施项目的运营管理安排

1. 运营管理相关当事人的权利和义务

经本所律师核查,《运营管理服务协议》约定了基金管理人、计划管理人、项目公司、外部管理机构的权利和义务,根据《运营管理服务协议》《招募说明书》,基金管理人和外部管理机构将按照关于相关政策要求和市场特点,从租务管理及物业品质提升等方面制定管理机制和运营计划,提高运营效率,提升服务水平,促进运营管理专业化。

本所经办律师认为,基金管理人、计划管理人、项目公司、外部管理机构关于基础设施运营管理相关的权利义务约定符合《基金指引》的相关规定。

2. 外部管理机构的更换安排

经本所律师核查,根据《运营管理服务协议》约定,发生下列情形之一的,基金管理人应当解聘外部管理机构:(1)外部管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失;(2)外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为;(3)外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。除前述情形外,《运营管理服务协议》约定了基金管理人有权提交基金份额持有人大会投票表决是否解聘外部管理机构的情形。

本所经办律师认为,外部管理机构的更换安排符合《基金指引》的相关规定。

八、关于关联交易、同业竞争等其他事项

(一) 关联交易

1. 关联交易基本情况

1.1 本基金扩募并拟新购入基础设施项目所涉及的关联交易

根据《招募说明书》,本基金扩募并拟新购入基础设施项目构成关联交易。

根据《招募说明书》,本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后,金额超过本基金净资产 5%的关联交易(金额是指连续 12 个月内累计发生金额)应当召开基金份额持有人大会进行审议。经本所律师查阅戴德梁行出具的《资产评估报告》及基金管理人于上海证券交易所网站公开披露的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2023 年年度报告》,并根据华夏基金的《询证函复函》,本基金拟新购入基础设施项目的金额超过本基金净资产 5%。本次关联交易事项应由基金份额持有人大会进行审议。

截至本法律意见书出具之日,本基金拟新购入基础设施项目尚待提交基金份额持有人大会审议。

1.2 基础设施项目的关联交易

经本所律师核查原始权益人 2022 年、2023 年审计报告及查阅致同出具的《备考财务报表及审计报告》,并根据北京保障房中心的书面说明,报告期内,基础设施项目的关联交易具体如下:

关联方名称	关联交易内容
燕房投资	北京保障房中心委托燕房投资运营管理朗悦嘉园项目
燕东投资	北京保障房中心委托燕东投资运营管理光机电项目

经本所律师核查，就朗悦嘉园和光机电委托运营事宜，北京保障房中心分别与燕房投资、燕东投资签署公租房项目委托运营管理合同及其补充协议，燕房投资和燕东投资作为受托运营单位，提供实物与信息、租务管理、配套设施设备管理等管理服务，北京保障房中心作为委托人支付相应委托费用。

经核查北京保障房中心就上述关联交易所履行的相关内部审批文件以及其书面说明，北京保障房中心已就上述关联交易履行了必要的决策程序。

2. 避免关联交易的措施

根据《招募说明书》，基础设施基金针对固定收益投资部分和基础设施项目投资部分的关联交易制定了内部控制制度，并约定了关联交易信息披露安排。

根据《招募说明书》，基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响基础设施项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

(1) 严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。

(2) 严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

(3) 基础设施项目日常经营过程中，基金管理人将妥善保管相关资料，并将通过不定期随机抽样查阅交易文件及银行资金流水、现场检查等方式，以核查该等关联交易的履行情况、对基础设施项目的影响等；如存在可能影响基础设施项目利益和基金份额持有人利益的情形的，应当及时采取措施避免或减少损失。

(二) 同业竞争

1. 原始权益人及外部管理机构相关主营业务情况

根据北京保障房中心的书面说明，并经本所律师适当核查，截至前述书面说明出具之日，原始权益人北京保障房中心（同时拟担任外部管理机构）拥有较多坐落于北京市的其他公租房项目，该等公租房项目与基础设施项目具有一定程度的同业竞争。

根据燕房投资和燕东投资的书面说明，并经本所律师适当核查，截至前述书面说明出具之日，外部管理机构燕房投资、燕东投资同时运营管理坐落于北京市的其他公租房项目，该等公租房项目与基础设施项目具有一定程度的同业竞争。

2. 避免利益冲突的措施

就上述同业竞争可能引发的利益冲突风险,根据原始权益人和外部管理机构的书面说明及《招募说明书》,本项目将采取的风险缓释措施如下:

北京保障房中心作为基础设施项目原始权益人及外部管理机构出具《北京保障房中心有限公司关于避免同业竞争的承诺函》,承诺:1.基础设施 REITs 发行/扩募后,北京保障房中心如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会,将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。2.北京保障房中心将采取充分、适当的措施避免利益冲突,包括但不限于:(1)北京保障房中心作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》等交易文件中避免利益冲突的相关约定;(2)北京保障房中心承诺制定严格的运营管理制度和财务制度,并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突;(3)北京保障房中心承诺平等对待其提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目,不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准;对于可能构成实质竞争的租赁业务机会,基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

燕房投资作为基础设施项目外部管理机构出具《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司关于避免同业竞争的承诺函》,承诺:1.基础设施 REITs 发行/扩募后,燕房投资如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会,将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。2.燕房投资将采取充分、适当的措施避免利益冲突,包括但不限于:(1)燕房投资作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》等交易文件中避免利益冲突的相关约定;(2)燕房投资承诺制定严格的运营管理制度和财务制度,并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突;(3)燕房投资承诺平等对待其提供运营管理服务的设施项目和其他项目,不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准;对于可能构成实质竞争的租赁业务机会,基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

燕东投资作为基础设施项目外部管理机构出具《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司关于避免同业竞争的承诺函》,承诺:1.基础设施 REITs 发行/扩募后,燕东投资如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会,将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。2.燕东投资将采取充分、适当的措施避免利益冲突,包括但不限于:(1)燕东投资作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》等交易文件中避免利益冲突的相关约定;(2)燕东投资承诺制定严格的运营管理制度和财务制度,并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突;(3)燕东投资承诺平等对待其提供运营管理服务的设施项目和其他项目,不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准;对于可能构成实质竞争的租赁业务机会,基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

本所经办律师认为,原始权益人、外部管理机构已采取充分、适当的风险缓释措施以避免可能出现的利益冲突。

九、 结论

经核查，本所经办律师认为：原始权益人具备担任本项目原始权益人的主体资格，华夏基金具备担任本项目基金管理人的主体资格和条件，建设银行具备担任本项目基金托管人的主体资格和条件，在外部管理机构完成中国证监会关于担任外部管理机构的备案后，主要参与机构具备参与本项目并提供相关服务的主体资格和条件。待经基金份额持有人大会审议通过后，本基金的扩募条件符合《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》相关要求，拟投资的新购入基础设施项目合法合规。本基金的治理机制符合《证券投资基金法》《基金指引》的规定，新购入基础设施项目运营管理安排符合《基金指引》的相关规定。原始权益人、外部管理机构已作出避免同业竞争的承诺。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。

（以下无正文，签署页附后）

(此页无正文，为《北京市金杜律师事务所关于申请变更注册华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》的签署页)



经办律师：

温建利
温建利

李权

李权

事务所负责人：

王玲

王玲

2025年3月4日