



天達共和律師事務所
East & Concord Partners

北京市朝阳区东三环北路8号亮马河大厦1座20-25层 邮编：100004
20-25/F Landmark Building Tower 1, 8 Dongsanhuan Beilu,
Chaoyang District, Beijing, 100004, P. R. China
Tel: +8610 6590 6639 Fax: +8610 6510 7030

www.east-concord.com

北京天達共和律師事務所
關於
中金廈門安居保障性租賃住房封閉式基礎設施證券投資
基金變更註冊的
法律意見書



天達共和律師事務所
East & Concord Partners

2025 年 4 月



目 录

目 录	2
释 义	4
一、 本次扩募的主要参与机构	11
1.1 原始权益人/持有份额不低于 20% 的第一大基础设施基金持有人	11
1.2 基金管理人	13
1.3 基金托管人	15
1.4 外部管理机构	17
1.5 法律顾问	20
1.6 评估机构	20
1.7 会计师事务所	21
二、 本次扩募的条件	22
2.1 投资方向	22
2.2 运作方式	23
2.3 基金类别和品种	23
2.4 交易文件的合法合规性	23
2.5 基金名称	24
2.6 投资者适当性安排	24
2.7 基金管理制度	24
2.8 本基金符合新购入基础设施项目的条件	25
三、 基础设施项目合法合规性	26
3.1 项目公司情况	26
3.2 基础设施资产情况	35
3.3 基础设施项目运营与现金流情况	42
四、 基础设施项目转让行为合法性	47
4.1 基础设施基金认购专项计划基础设施资产支持证券	47
4.2 基础设施项目转让	47
五、 关于内部治理安排的合规性	50
六、 关联交易、同业竞争及利益冲突、对外借款	51
6.1 关联交易	51
6.2 同业竞争及利益冲突	53
6.2.1 原始权益人及控股股东、外部管理机构的同业竞争及利益冲突	53
6.3 对外借款	54
七、 租赁住房基础设施基金业务合规性	54
7.1 原始权益人为开展租赁住房业务的独立法人主体	54
7.1.1 原始权益人业务情况	54
7.1.2 原始权益人的独立性	54



7.2	回收资金使用	56
7.2.1	原始权益人关于回收资金用途的承诺	56
7.2.2	回收资金管理制度	56
7.2.3	回收资金监管协议	56
八、	结论性意见	56
8.1	本次扩募的主要参与机构	56
8.2	本次扩募的条件	57
8.2.1	投资方向	57
8.2.2	运作方式	57
8.2.3	基金类别和品种	58
8.2.4	交易文件的合法合规性	58
8.2.5	基金名称	58
8.2.6	投资者适当性安排	58
8.2.7	基金管理制度	58
8.2.8	本基金符合新购入基础设施项目的条件	58
8.3	基础设施项目合法合规性	59
8.4	基础设施项目转让行为合法性	61
8.5	关于内部治理安排的合规性	62
8.6	关联交易、同业竞争及利益冲突、对外借款	63
8.7	租赁住房基础设施基金业务合规性	63
附件一：	基础设施资产不动产权证信息	65
(一)	林边公寓	65
(二)	仁和公寓	66
附件二：	基础设施资产建设文件信息	69
(一)	林边公寓	69
(二)	仁和公寓	74



释 义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语之特定含义如下：

基础设施基金/本基金	指	中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中金厦门安居租赁住房基础设施 2 期资产支持专项计划
基础设施资产支持证券/资产支持证券	指	中金厦门安居租赁住房基础设施 2 期资产支持专项计划资产支持证券
本次扩募	指	本基金依法进行扩募发售募集资金，用于投资“中金厦门安居租赁住房基础设施 2 期资产支持专项计划资产支持证券”，作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等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
原始权益人/安居集团	指	厦门安居集团有限公司
外部管理机构/安居租赁	指	厦门住房租赁发展有限公司
安居控股	指	厦门安居控股集团有限公司
基金管理人/中金基金	指	中金基金管理有限公司
计划管理人/中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
基金托管人/监管银行	指	兴业银行股份有限公司
评估机构/仲量联行	指	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司
会计师事务所/利安达	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）



安达		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
厦门市资规局	指	厦门市自然资源和规划局
厦门市国资委	指	厦门市国有资产监督管理委员会
厦门市住建局	指	厦门市住房和城乡建设局
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2023 修订）
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 修订）
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》（2015 修正）
32 号令	指	《企业国有资产交易监督管理办法》
《运作办法》	指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《基础设施基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(2023 修改)
《上交所审核关注事项》	指	《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）
《新购入基础设施项目指引》	指	《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)》
《申报要求》	指	国家发展改革委于 2024 年 7 月 6 日发布的《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》之附件《基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 项目申报要求》
《厦门市保租房项目操作细则》	指	厦门市住房保障和房屋管理局于 2023 年 11 月 16 日发布的《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》
《厦门市公租房管理办法》	指	厦门市人民政府于 2023 年 11 月 1 日发布的《厦门市市级公共租赁住房管理办法》
《基金合同》	指	在本基金现行有效的《中金厦门安居保障性租赁住房封



		封闭式基础设施证券投资基金基金合同》基础上根据本次扩募相关事宜调整的《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》
《招募说明书》	指	《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2025年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）》
《基金托管协议》	指	在本基金现行有效的《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》基础上根据本次扩募相关事宜调整的《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》
《运营管理服务协议》	指	基金管理人、外部管理机构与项目公司签订之《基础设施项目运营管理服务协议》
《专项计划说明书》	指	《中金厦门安居租赁住房基础设施2期资产支持专项计划说明书》
《专项计划标准条款》	指	《中金厦门安居租赁住房基础设施2期资产支持专项计划标准条款》
《专项计划托管协议》	指	《中金厦门安居租赁住房基础设施2期资产支持专项计划托管协议》
《专项计划认购协议》	指	《中金厦门安居租赁住房基础设施2期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及其附件《风险揭示书》
《股权转让协议》	指	计划管理人（代表专项计划的利益）与原始权益人、项目公司签署的关于原始权益人向专项计划转让其持有的项目公司股权的《股权转让协议》
《股东借款协议》	指	计划管理人（代表专项计划的利益）与项目公司签署的《股东借款协议》
《增资协议》	指	计划管理人（代表专项计划的利益）与项目公司签署的《增资协议》
专项计划文件	指	与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括《专项计划标准条款》《专项计划认购协议》《专项计划说明书》《专项计划托管协议》《股权转让协议》《股东借款协议》和《增资协议》。为免疑义，专项计划文件



		不包括《基金合同》《基金托管协议》《运营管理服务协议》
《账户监督协议》	指	《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于厦门安居林边仁和住房租赁有限公司之账户监督协议》
项目公司	指	厦门安居林边仁和住房租赁有限公司
标的股权	指	项目公司的 100%股权
基础设施资产	指	林边公寓及仁和公寓的单称及/或合称，视上下文而定
基础设施项目	指	本基金根据《基础设施基金指引》通过专项计划持有的项目公司股权及基础设施资产的单称及/或合称，视上下文而定
安居物业	指	厦门安居物业管理有限公司
安居建设	指	厦门安居建设有限公司
重要现金流提供方	指	对于尽职调查基准日前基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%的，则认定该现金流提供方为重要现金流提供方。针对承租人之间的关联关系，通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询承租人的股权结构，若承租人的直接或间接控股股东或实际控制人（若涉及境外结构，则仅核查到境外第一层股权结构）为同一家公司或自然人的，则认定相关承租人为同一实际控制人控制下的实体，相关承租人为关联方
林边公寓	指	项目公司持有的位于厦门市思明区的不动产权证证载建筑面积共计为 21,254.68 平方米的房屋（696 套保障性租赁住房）及其所占有范围内的国有土地使用权
仁和公寓	指	项目公司持有的位于厦门市湖里区的不动产权证证载建筑面积共计为 68,663.30 平方米的房屋（1,993 套公



		共租赁住房) 及其所占有范围内的国有土地使用权
尽职调查基准日	指	2024 年 12 月 31 日
网络核查日	指	2025 年 3 月 11 日
本所/天达共和	指	北京天达共和律师事务所
元	指	中国法定货币人民币元
法律法规/中国法律	指	截至本法律意见书出具之日现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章、规范性文件等的统称
主管部门网站及公示系统	指	以下网站的合称: 国家企业信用信息公示系统 (http://www.gsxt.gov.cn)、信用中国网站 (http://www.creditchina.gov.cn)、中国执行信息公开网被执行人综合查询系统 (http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk)、裁判文书网 (https://wenshu.court.gov.cn/)、中国证券监督管理委员会网站 (http://www.csrc.gov.cn)、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台 (http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/)、中国证券投资基金业协会 (https://www.amac.org.cn/index/)、中国市场监督管理行政处罚文书网 (http://cfws.samr.gov.cn/)、国家应急管理部网站 (http://www.mem.gov.cn/)、国家生态环境部网站 (http://www.mee.gov.cn/)、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏 (http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html)、国家市场监督管理总局网站 (https://www.samr.gov.cn/)、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站 (http://www.ndrc.gov.cn/)、中华人民共和国财政部网站 (http://www.mof.gov.cn)、中华人民共和国海关总署网站 (http://www.customs.gov.cn)、中国海关企业进出口信用信息公示平台 (http://credit.customs.gov.cn/)



北京天達共和律師事務所

关于中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金变
更注册的

法律意见书

致：中金基金管理有限公司

本所是经北京市司法局批准成立，具有合法执业资格的律师事务所。本所接受中金基金的委托，担任本基金的特聘专项法律顾问。应中金基金的要求，本所根据《民法典》《公司法》《证券法》《证券投资基金法》等法律的规定及《运作办法》《基础设施基金指引》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《上交所审核关注事项》《新购入基础设施项目指引》等监管规则、交易所业务指南及本法律意见书出具之日前正式颁布实施的其他适用的中国法律的规定，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本次扩募有关的事实进行了调查，查阅了本所律师认为必须查阅的文件，并就基础设施基金及与之相关的问题向中金基金、安居集团及本次扩募其他参与人做了必要的询问和讨论。

为出具本法律意见书，本所特作如下声明：

1、本所发表法律意见所依据的是尽职调查基准日（本法律意见书另有说明的除外）前已经发生或存在的有关事实和中国法律，本所基于对有关事实的了解和对中国法律的理解而发表法律意见；

2、本所要求中金基金、安居集团及本次扩募其他参与人向本所提供本所律师认为出具本法律意见书所必备的和真实的原始书面材料、副本材料、复印材料，本所假设中金基金、安居集团、本次扩募其他参与人向本所提供的该等文件和材料是完整、真实和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处；签署文件的主体均具有签署文件的权利能力、行为能力和授权，所提供文件中的所有签字和印章是真实的；文件材料为副本、复印件或电子文档的，应与其正本或原件是一致和相符的；并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，而无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；该等事实和文件于告知或提供给本所之日及尽职调查基准日，未发生任何变更；



3、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或由其他机构负责查证的事实，本所依赖中金基金、安居集团、本次扩募其他参与人、有关政府主管部门或者其他有关机构出具的证明文件、确认文件及本所通过公开渠道核查获取的相关信息出具本法律意见书；

4、本所及经办律师依据中国法律及尽职调查基准日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任；

5、本所仅就与本次扩募有关的中国法律问题发表法律意见，而不对有关会计、审计、资产评估及现金流预测等专业事项发表意见。在本法律意见书中述及有关会计、审计、资产评估及现金流预测等专业事项时，均为按照其他有关会计、审计、资产评估等及现金流预测专业机构出具的报告或意见引述，本所经办律师对于该等非法律业务事项仅履行了普通人一般的注意义务。本所在本法律意见书中对其他有关专业机构出具的报告或意见中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证；

6、本法律意见书仅供中金基金向相关监管部门申报本次扩募之目的使用。未经本所书面同意，本法律意见书不得由任何其他人使用或依赖，或用于任何其他目的。

基于上述，本所出具法律意见如下：



一、本次扩募的主要参与机构

1.1 原始权益人/持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人

根据《招募说明书》及《专项计划标准条款》的约定，安居集团拟作为本次新购入基础设施项目的原始权益人。经中金基金确认，截至尽职调查基准日，自身及其关联方、一致行动人合计持有基础设施基金份额比例不低于20%且持有份额最多的基金份额持有人为安居集团，即安居集团为持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人。

1.1.1 基本情况

截至网络核查日，根据安居集团持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息¹，安居集团的基本情况如下：

名称：厦门安居集团有限公司

住所：厦门市思明区台北路1号之二703单元

法定代表人：汪晓林

注册资本：1,050,063.147127 万元

成立日期：2013 年 6 月 13 日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；托育服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；养老服务；母婴生活护理（不含医疗服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）。（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）

本所律师认为，截至网络核查日，安居集团为依法设立且存续的有限责任公司。

1.1.2 主体资格

¹ 如无特别说明，本法律意见书所载网站信息均为网络核查日查询结果。



- (1) 经本所律师适当核查项目公司章程，国家企业信用信息公示系统公示信息且经安居集团确认，截至网络核查日，安居集团持有项目公司 100%的股权，为项目公司唯一股东，且项目公司的股权不存在被质押及被冻结的情形，结合项目公司持有各基础设施资产（详见本法律意见书第三条），安居集团通过项目公司穿透享有基础设施资产完全的所有权，不存在重大权属纠纷或者争议。
- (2) 根据本所律师适当核查安居集团提供的公司内部制度文件、通过公开渠道适当核查并经安居集团确认，安居集团信用稳健，控制权稳定，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍。
- (3) 根据本所律师于主管部门网站及公示系统的查询结果，截至网络核查日，安居集团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其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。
- (4) 经本所通过国家企业信用信息公示系统查询安居集团、基金管理人的信息并经安居集团确认，安居集团与基金管理人不存在实际控制关系或受同一控制人控制等关联关系。
- (5) 如本法律意见书第七条中所述，原始权益人为开展租赁住房业务的独立法人主体，自设立以来未开展商品住宅和商业地产开发业务，亦不存在以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求的情形。
- (6) 经本所律师适当核查基金管理人于上海证券交易所公开披露的本基金公告、登录主管部门网站及公示系统查询并经安居集团确认，截至网络查询日，安居集团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。
- (7) 根据安居集团唯一股东安居控股出具的《厦门安居控股集团有限公司关于中金厦门安居 REIT 扩募相关事项的批复》（安居控股财务〔2024〕8 号），安居集团已就开展本次扩募相关事项履行了内部程序，取得了作为原始权益人的合法有效的内部授权。

综上，本所律师认为，安居集团享有对项目公司的所有权并通过项目公司间接持有各基础设施资产，可以作为《基础设施基金指引》第五十条第（三）款所称的原始权益人；安居集团具备《基础设施基金指引》第八条、《上交所



审核关注事项》第七条规定的作为原始权益人的资格。安居集团具备《新购入基础设施项目指引》第七条规定的作为持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人的主体资格。

需要说明的是，安居集团已发行“2021年第一期厦门安居集团有限公司公司债券”“2021年第二期厦门安居集团有限公司公司债券”“2022年第一期厦门安居集团有限公司公司债券”“2022年第二期厦门安居集团有限公司公司债券”（以下合称“公司债券”）并在上海证券交易所挂牌，根据公司债券的募集说明书，林边公寓项目、仁和公寓项目为公司债券的募投项目，安居集团已承诺募投项目收入优先用于偿还债券本息。根据安居集团说明，其将根据国家发改委、中国证监会、上海证券交易所相关规定履行相应程序豁免安居集团以林边公寓项目、仁和公寓项目收入优先用于偿还公司债券本息的安排。

1.2 基金管理人

根据《基金合同》的约定，中金基金拟担任基础设施基金的基金管理人。

1.2.1 基本情况

截至网络核查日，根据中金基金持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，中金基金的基本情况如下：

名称：中金基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

法定代表人：李金泽

注册资本：70,000万元

成立日期：2014年2月10日

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

本所律师认为，截至网络核查日，中金基金为存续的有限责任公司。

1.2.2 主体资格



- (1) 中金基金已取得中国证监会核发的《关于核准设立中金基金管理有限公司的批复》(编号:证监许可[2014]97号)以及《经营证券期货业务许可证》(流水号:000000059800),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。中国证监会网站(网址:<http://www.csrc.gov.cn/>)公示的《公募基金管理机构名录(2025年2月)》中已体现中金基金。
- (2) 根据中金基金现行有效的公司章程、《中金基金管理有限公司内部控制评价报告(截至2024年12月31日)》,中金公司作为中金基金持股100%的单一股东行使职权,并且中金基金已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构,公司治理健全;根据中金基金提供的主要内部管理制度及其确认,中金基金资产管理经验丰富,中金基金已依据《证券投资基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》和其他中国法律以及基金行业的一般实践,建立了完善的内控制度,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,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制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险,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。
- (3) 根据中金基金的确认,中金基金设置了独立的基础设施基金投资管理部门,即创新投资部,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;中金基金及中金基金全资股东中金公司具有不动产研究经验,专业研究人员充足;中金基金具有同类产品或业务投资管理经验,截至尽职调查基准日,前述同类产品或业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。
- (4) 根据中金基金的确认,中金基金自成立以来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,并且没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦察或者正处于整改期间;中金基金具有良好的社会声誉。经本所律师登录主管部门网站及公示系统查询,截至网络核查日,中金基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录,最近12个月未受到重大行政监管措施且未被证券交易所公开谴责,不存在其他重大失信行为。



- (5) 经本所律师登录主管部门网站及公示系统查询并经中金基金确认，截至网络核查日，基金管理人现任相关主要负责人员（即本基金的基金经理）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。
- (6) 根据中金基金的确认，中金基金自成立以来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。
- (7) 根据中金基金的确认并经本所律师适当核查，截至网络核查日，中金基金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。
- (8) 经本所律师适当核查本基金前次募集资金使用相关付款凭证、中金基金于上海证券交易所公开披露的本基金公告、登录主管部门网站及公示系统查询并经中金基金确认，截至网络查询日，中金基金不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形；中金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；中金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。

综上，本所律师认为，中金基金已根据《证券投资基金法》的规定取得基础设施基金管理资格，在以上所述方面符合《运作办法》第六条、《基础设施基金指引》第五条、《上交所审核关注事项》第六条以及《新购入基础设施项目指引》第七条规定的担任本基金的基金管理人的资质。

1.3 基金托管人

根据《基金托管协议》的约定，基础设施基金拟委任兴业银行担任基金托管人。

1.3.1 基本情况

截至网络核查日，根据兴业银行持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，兴业银行的基本情况如下：

名称：兴业银行股份有限公司

住所：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

法定代表人：吕家进



注册资本：2,077,419.0751 万元

成立日期：1988 年 8 月 22 日

企业类型：股份有限公司（上市、国有控股）

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；代理发行股票以外的有价证券；买卖、代理买卖股票以外的有价证券；资产托管业务；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；结汇、售汇业务；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；财务顾问、资信调查、咨询、见证业务；经中国银行保险监督管理委员会批准的其他业务；保险兼业代理业务；黄金及其制品进出口；公募证券投资基金销售；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

本所律师认为，截至网络核查日，兴业银行为存续的股份有限公司。

1.3.2 主体资格

- (1) 基金托管人与专项计划托管人均均为兴业银行。兴业银行持有原中国银行业监督管理委员会于 2022 年核发的《金融许可证》，许可业务范围为：（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期和长期贷款；（三）办理国内外结算；（四）办理票据承兑与贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理买卖外汇；（十）从事银行卡业务；（十一）提供信用证服务及担保；（十二）代理收付款项及代理保险业务；（十三）提供保管箱服务；（十四）经银保监会批准的其他业务；兴业银行持有中国证监会、原中国银行业监督管理委员会于 2005 年 4 月 26 日出具的证监基金字[2005]74 号《关于核准兴业银行证券投资基金托管资格的通知》，根据该通知的记载，兴业银行的证券投资基金托管资格获得核准；中国证监会网站公示的《证券投资基金托管人名录（2025 年 2 月）》中已体现兴业银行。
- (2) 经本所律师登录主管部门网站及公示系统查询并经基金托管人确认，截至网络核查日，基金托管人最近一年内没有因证券投资基金托管业务方面的重大违法违规行、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚；最近一年内证券投资基金托管业务在金融监管、工商、



税务等方面不存在重大不良记录；没有因证券投资基金托管业务方面的违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间；基金托管人具有良好的社会声誉。

- (3) 根据基金托管人的确认，基金托管人具有基础设施领域资产管理产品托管经验，系本基金、中金普洛斯仓储物流 REIT、华夏和达高科 REIT、招商基金蛇口租赁住房 REIT、汇添富九州通医药 REIT 的托管人，并为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。
- (4) 根据基金托管人的确认，基金托管人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。
- (5) 根据基金托管人的确认并经本所律师适当核查，基金托管人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。
- (6) 根据基金托管人的确认，基金托管人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制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险。

综上，本所律师认为，基金托管人具有《证券投资基金法》规定的证券投资基金托管资格，在以上所述方面符合《运作办法》第六条、《基础设施基金指引》第六条及《上交所审核关注事项》第六条规定的担任基金托管人的资质。

1.4 外部管理机构

根据《运营管理服务协议》的约定，基金管理人拟委托安居租赁作为外部管理机构。

1.4.1 基本情况

截至网络核查日，根据安居租赁持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，安居租赁的基本情况如下：

名称：厦门住房租赁发展有限公司

住所：厦门市思明区台北路 1 号之二 1401-5 单元

法定代表人：陈勇

注册资本：5,000 万元

成立日期：2017 年 8 月 31 日



企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般项目：住房租赁；房地产经纪；物业管理；集贸市场管理服务；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑装饰材料销售；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；家政服务；家具销售；日用家电零售；家用视听设备销售；卫生洁具销售；五金产品零售；灯具销售；新鲜蔬菜零售；新鲜水果零售；厨具卫具及日用杂品零售；箱包销售；日用品销售；体育用品及器材零售；照相机及器材销售；照相器材及望远镜零售；计算机软硬件及辅助设备零售；通信设备销售；电子产品销售；计算机及通讯设备租赁；机械设备租赁；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息技术咨询服务；信息系统集成服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：住宅室内装饰装修；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；各类工程建设活动；食品经营（销售预包装食品）；酒类经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

本所律师认为，截至网络核查日，安居租赁为存续的有限责任公司。

1.4.2 主体资格

- (1) 经本所律师核查，安居租赁已经完成在厦门市住房租赁交易系统的厦门市租赁企业备案，可以从事住房租赁经营业务。

特别地，针对仁和公寓的运营管理的主体资格，具体如下：《厦门市公租房管理办法》第三条规定“运营企业，是指市政府依法确定的，不以营利为目的，主要承担社会责任，负责实施公共租赁住房建设、运营和管理的企业”，且《厦门市公租房管理办法》规定了运营企业承担制定批次租赁方案、组织选房配租、签署租赁合同等公租房运营管理职责。根据经厦门市住建局审核同意的仁和公寓的各批次租赁方案并经安居集团确认，安居集团目前为仁和公寓的运营企业。安居集团、安居租赁、项目公司于2025年3月14日签署《仁和公寓项目公租房授权管理协议》（协议编号：AJ-经管-2025014）约定安居集团授权安居租赁行使《厦门市公租房管理办法》项下运营企业对仁和公寓项目的管理职责且被授权方仅为安居租赁，未经基金管理人同意，中金厦门安居REIT存续期间安居集团不得将该等职责授权至其他方。

除上述外，根据安居租赁确认并经本所律师适当核查，现行法律、



法规未对租赁住房运营管理服务提供主体规定其他特殊资质要求，安居租赁为基础设施项目提供运营管理服务无需取得其他不动产运营管理资质。

- (2) 根据安居租赁确认，安居租赁自 2017 年 8 月开始开展租赁住房运营管理业务，具有丰富的基础设施项目运营管理经验，截至尽职调查基准日其在运营的项目有 52 个，管理总建筑面积 155.65 万平方米，所运营管理项目分布厦门市各区；安居租赁已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。
- (3) 根据安居租赁现行有效的公司章程及其确认，安居集团作为安居租赁的唯一股东按照安居租赁公司章程履行股东职权，外部管理机构已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理结构健全。
- (4) 根据安居租赁确认，安居租赁不存在影响持续经营的重大法律障碍。经本所律师适当核查中国人民银行征信中心出具的安居租赁《企业信用报告》（查询时间：2025 年 1 月 6 日），安居租赁不存在未结清的不良贷款信息；根据本所律师于主管部门网站及公示系统的查询结果，并经安居租赁确认，截至网络核查日，安居租赁最近三年内不存在重大违法违规记录，最近一年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。
- (5) 根据安居租赁的公司章程、安居租赁股东安居集团出具的《厦门安居集团有限公司董事会二〇二四年第九次会议决议》（厦安居董决[2024]9-1 号），安居租赁已就签署《运营管理服务协议》并根据协议约定为基础设施项目提供运营管理服务等事宜获得了合法、有效的内部授权。

综上，本所律师认为，外部管理机构在以上所述方面具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《上交所审核关注事项》第八条规定的担任基础设施基金和基础设施项目的外部管理机构的资质和权限，待基础设施基金就本次扩募及新购入基础设施项目履行完毕《证券投资基金法》《新购入基础设施项目指引》等规定的相关基金变更注册程序后，安居租赁即可作为外部管理机构对完成变更注册程序后的基础设施基金和基础设施项目提供运营管理服务。



1.5 法律顧問

天達共和擔任基礎設施基金本次擴募的法律顧問。

根據北京市司法局於 2022 年 1 月 14 日核發的、統一社會信用代碼為 31110000E00016100C 的《律師事務所執業許可證》以及中國證監會網站公示的《從事證券法律業務律師事務所首次備案表（截至 2025 年 4 月 11 日）》的備案信息，天達共和具有合法執業資格，具備擔任基礎設施基金法律顧問的資質。

此外，天達共和不在嚴重失信主體名單內，不在被行業主管部門要求暫停執業期間，不在被有關監管機構要求暫停開展證券業務或基礎設施 REITs 業務期間。

綜上，天達共和具備擔任基礎設施基金本次擴募法律顧問的資質。

1.6 評估機構

根據《招募說明書》，仲量聯行為基礎設施資產的評估機構。

1.6.1 基本情況

截至網絡核查日，根據仲量聯行持有的《營業執照》及國家企業信用信息公示系統的公示信息，仲量聯行的基本情況如下：

名稱：仲量聯行（北京）房地產資產評估諮詢有限公司

住所：北京市朝陽區建國路乙 118 號 8 層 01A/01B/01C/01D/02A

法定代表人：李萍萍

註冊資本：500 萬元

成立日期：1998 年 7 月 6 日

企業類型：有限責任公司（自然人投資或控股）

經營範圍：一般項目：房地產評估；房地產諮詢；資產評估；土地整治服務；社會經濟諮詢服務；技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）（不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

本所律師認為，截至網絡核查日，仲量聯行為存續的有限責任公司。

1.6.2 主體資格



- (1) 仲量联行已取得北京市住房和城乡建设委员会于2024年3月11日核发的《房地产估价机构备案证书》(证书编号:建房估备[2015]020号)。
- (2) 根据仲量联行的确认,仲量联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。
- (3) 截至网络核查日,仲量联行尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案。
- (4) 经本所律师适当核查并经仲量联行确认,截至网络核查日,仲量联行不在严重失信主体名单内,不在被行业主管部门要求暂停执业期间,不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施REITs业务期间。

综上,本所律师认为,仲量联行尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案,待其于中国证监会备案后即可担任基础设施资产的评估机构。

1.7 会计师事务所

根据《招募说明书》,利安达为对本基金的基础设施项目财务情况及可供分配金额测算报告进行审计的会计师事务所。

1.7.1 基本情况

截至网络核查日,根据利安达持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息,利安达的基本情况如下:

名称:利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

主要经营场所:北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

执行事务合伙人:黄锦辉

成立日期:2013年10月22日

企业类型:特殊普通合伙企业

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。(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。)

本所律师认为，网络核查日，利安达为存续的合伙企业。

1.7.2 主体资格

- (1) 根据北京市财政局于 2018 年 1 月 17 日核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号：11000154，批准执业文号：京财会许可[2013]0061 号)，利安达具有会计师事务所执业资格。
- (2) 根据中国证监会网站公示的《从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截至 2022 年 12 月 31 日)》，利安达已完成从事证券服务会计师事务所备案。
- (3) 2024 年 8 月 8 日，财政部下发《财政部行政处罚决定书》(财监法〔2024〕296 号)，因新疆瀚盛科技股份有限公司审计项目和广东明珠集团股份有限公司审计项目给予利安达警告的行政处罚，经利安达确认，其未因前述行政处罚被要求暂停执业或被禁止或限制开展基础设施 REITs 相关或同类业务。经本所律师适当核查并经利安达确认，截至网络核查日，利安达不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施 REITs 业务期间。

综上，本所律师认为，利安达具备对本基金的基础设施项目财务情况及可供分配金额测算报告进行审计的资质。

二、本次扩募的条件

2.1 投资方向

根据《基金合同》的约定，本基金：

80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，本基金通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

本基金除投资基础设施资产支持证券外，其余基金资产投资于国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券(包括企业债、公



司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），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。

本所律师认为，本基金的投资方向符合《运作办法》第七条第（一）项、《基础设施基金指引》第二条第（一）、（二）项和第二十六条规定的要求。

2.2 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。

本所律师认为，本基金的运作方式符合《运作办法》第七条第（二）项和《基础设施基金指引》第二十七条规定的要求。

2.3 基金类别和品种

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。

本所律师认为，本基金的类别和品种符合《运作办法》第七条第（三）项和《基础设施基金指引》第二条规定的要求。

2.4 交易文件的合法合规性

2.4.1 《基金合同》

经本所律师核查，《基金合同》不违反《证券投资基金法》《基础设施基金指引》及《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>（2020 修正）》的强制性规定，包含了前述规定要求《基金合同》必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

2.4.2 《基金托管协议》

经本所律师核查，《基金托管协议》不违反《证券投资基金法》《基础设施基金指引》及《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>》的强制性规定，包含了前述规定要求《基金托管协议》必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

2.4.3 《招募说明书》

经本所律师核查，《招募说明书》不违反《证券投资基金法》《基础设施基



金指引》《证券投资基金信息披露内容与格式准则第5号<招募说明书的内容与格式>（2020修正）》的强制性规定，包含了前述规定要求《招募说明书》必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

2.4.4 《运营管理服务协议》

经本所律师核查，《运营管理服务协议》不违反《基础设施基金指引》的强制性规定，包含了前述规定要求《运营管理服务协议》必须包含的内容。

2.4.5 专项计划文件

经本所律师核查，专项计划文件不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

综上所述，经本所适当审查，本所律师认为，《基金合同》《基金托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》及专项计划文件，包含了《证券投资基金法》《基础设施基金指引》、相关证券投资基金信息披露内容与格式准则要求的必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

2.5 基金名称

本基金名称为“中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”。

本所律师认为，该等名称表明了本基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容，符合《运作办法》第七条第（五）项规定的要求。

2.6 投资者适当性安排

经本所律师核查中金基金提供的投资者适当性管理办法、审阅《招募说明书》并经中金基金确认，本所律师认为，本基金有符合基金特征的投资者适当性管理制度，有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，有清晰的风险警示内容，符合《运作办法》第七条第（七）项规定的要求。

2.7 基金管理制度

经本所律师核查中金基金提供的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度并经中金基金确认，本所律师认为，本基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形，符合《运作办法》第七条第（八）项规定的要求。



2.8 本基金符合新购入基础设施项目的条件

经适当核查，本所律师就《新购入基础设施项目指引》第五条、第六条相关事项发表意见如下：

2.8.1 本基金申请新购入基础设施项目满足《新购入基础设施项目指引》第五条的相关要求

- (1) 如本法律意见书 3.2 所述，基础设施项目已依法取得了固定资产投资、建设手续文件，该等项目手续合法合规。经本所律师适当核查，本基金购入基础设施项目不存在违反反垄断相关法律法规规定的情况。因此，本基金新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（一）款关于基础设施基金存续期间新购入基础设施项目应当符合投资管理法规、反垄断等法律法规的规定的要求。
- (2) 根据《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效的公告》，本基金现行有效的《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》已于 2022 年 8 月 22 日生效，合同期限为自生效之日起 65 年（合同另有约定的除外）；根据《中金厦门安居保障性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 1,300,000,000 元；根据《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度报告》，截至 2024 年 12 月 31 日，本基金的基金份额持有人户数为 20,020 户。基于前述，并根据《招募说明书》，本次扩募不会导致基础设施基金不符合基金上市条件，符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（二）款的规定。
- (3) 本基金拟购入的林边公寓、仁和公寓与本基金目前持有的园博公寓、珩琦公寓为同一类型，均为租赁住房项目，符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（三）款的规定。
- (4) 本基金本次新购入基础设施项目涉及的基金管理人、计划管理人、基金托管人、外部管理机构、原始权益人与本基金首次发售相比未发生变化，符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（七）项的规定。

2.8.2 本基金申请新购入基础设施项目满足《新购入基础设施项目指引》第六条的相关要求



- (1) 根据《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》，本基金上市之日至本法律意见书出具之日已满 12 个月；根据本基金上市以来披露的本基金季度报告、中期报告、年度报告（以下合称“本基金定期报告”），报告期内（即 2022 年 8 月 22 日至 2024 年 12 月 31 日期间），本基金运作整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。经基金管理人确认，本基金投资运作稳健，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，符合《新购入基础设施项目指引》第六条第（二）款的规定。
- (2) 根据本基金定期报告并经基金管理人确认，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《新购入基础设施项目指引》第六条第（三）款的规定。
- (3) 根据《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度审计报告》并经基金管理人确认，本基金最近 1 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《新购入基础设施项目指引》第六条第（四）款关于“最近 1 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”的要求。

综上，本所律师认为，本基金本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（一）项关于基础设施基金存续期间新购入基础设施项目应当符合投资管理法规、反垄断等法律法规的规定的要求，符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（二）（三）（七）项的要求；符合《新购入基础设施项目指引》第六条第（二）（三）项的要求，符合《新购入基础设施项目指引》第六条第（四）款关于“最近 1 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”的要求。本基金待经基金份额持有人大会决议通过后，即具备《基金法》《新购入基础设施项目指引》上述条款规定的扩募条件。

三、基础设施项目合法合规性

3.1 项目公司情况

3.1.1 基本情况



截至网络核查日，根据项目公司持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，项目公司的基本情况如下：

名称：厦门安居林边仁和住房租赁有限公司

住所：厦门市思明区台北路1号之二1401-6单元

法定代表人：康铭槐

注册资本：100万元

成立日期：2024年9月24日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般项目：住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

股东：安居集团，持有项目公司100%股权

本所律师认为，截至网络核查日，项目公司为存续的有限责任公司，安居集团持有项目公司100%股权。

根据安居集团于2024年11月14日出具的《厦门安居林边仁和住房租赁有限公司股东决定》，项目公司注册资本已完成实缴。

综上，本所律师认为，项目公司为存续的有限责任公司，项目公司目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。根据国家企业信用信息公示系统的公示信息及安居集团确认，截至网络核查日，安居集团持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

3.1.2 设立及重大股权变动情况

项目公司由股东安居集团于2024年9月24日注册成立，注册资本100万元。厦门市思明区市场监督管理局于2024年9月24日向项目公司核发了《营业执照》。

经本所律师核查，项目公司自设立以来未发生股权变动情况。

3.1.3 重大重组

（1）资产重组安排

安居集团于2024年8月26日印发《厦门安居集团有限公司董事会二〇二



四年第九次会议决议》(厦安居董决〔2024〕9-1号), 同意为本次扩募对基础设施项目实施重组, 以2024年6月30日为基准日(以下简称“划转基准日”), 将林边公寓项目(696套租赁住房)资产以及与其相关联的债权、负债和仁和公寓项目(1,993套租赁住房)资产以及与其相关联的债权、负债按照经审计的账面成本金额划转至项目公司。

厦门市国资委于2024年11月8日印发《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于中金厦门安居 REIT 扩募相关事项的批复》(厦国资资本〔2024〕300号), 安居控股于2024年11月14日印发《厦门安居控股集团有限公司关于中金厦门安居 REIT 扩募相关事项的批复》(安居控股财务〔2024〕8号), 厦门市国资委与安居控股均同意安居集团以2024年6月30日为划转基准日, 将林边公寓项目(696套公寓)资产以及与其相关联的债权、负债和仁和公寓项目(1,993套住宅/公寓)资产以及与其相关联的债权、负债按照经审计的账面成本金额划转至项目公司。

就上述资产重组事宜, 安居集团与项目公司于2024年11月18日签署《资产划转及债务重组协议》(AJ-经管-2024108), 安居集团与项目公司就下述资产及债务重组事项达成一致安排: (1) 安居集团将林边公寓、仁和公寓及该等租赁住房内的一切设备设施(以下简称“划转资产”)划转至项目公司, 双方根据协议约定享有划转资产收益及承担划转资产经营性负债; (2) 安居集团将相关债务一并转移至项目公司。上述重组事项的划转基准日为2024年6月30日。

(2) 过渡期运营管理安排

重组前, 基础设施资产由安居集团持有。针对林边公寓, 安居集团与安居租赁签署《保障性租赁住房林边公寓房源租赁协议》(AJ-经管-2022203, 以下简称“《林边公寓整租协议》”), 约定由安居集团将林边公寓租赁给安居租赁, 并由安居租赁作为出租人对外招租; 针对仁和公寓, 2019年1月21日, 安居集团印发《关于授权公共租赁住房运营管理的通知》(厦安居〔2019〕23号), 授权安居租赁对外签署公共租赁住房的租赁合同并收取租金。

自划转基准日至项目公司股权转让至专项计划前为过渡期。过渡期内基础设施资产的运营管理模式逐步调整为由项目公司作为业主签署租赁合同并收取租金, 并委托安居租赁作为外部管理机构对基础设施资产进行运营管理的模式, 同时实现过渡期内资金的归集和有序划转。主要安排如下:

a) 《林边公寓整租协议》解除

安居集团与安居租赁于2024年12月19日签署《房源租赁终止协议》(合

同编号：AJ-经管-2022203 终)，约定《林边公寓整租协议》于 2024 年 11 月 30 日终止，安居租赁应将截至 2024 年 11 月 30 日的林边公寓房源租金以及相应的租赁押金（如有）一次性支付予安居集团。

b) 过渡期租赁合同签署安排

为项目公司享有基础设施资产经营所产生的租金收益，安居租赁已配合项目公司开展过渡期内存量租赁合同的换签。截至本法律意见书出具日，涉及换签的于尽职调查基准日正在履行的林边公寓及仁和公寓的租赁合同均已完成换签。

租赁合同到期后若续期或重新招租，均调整为由项目公司作为业主并收取租金的新租赁合同签署模式。

c) 过渡期租金归集安排

根据资产重组安排，项目公司享有划转基准日之后基础设施资产经营产生的租金收益。

①过渡期林边公寓租金归集安排如下：

2024 年 6 月 30 日至 2024 年 11 月 30 日期间内，林边公寓租金在安居租赁根据《房源租赁终止协议》支付予安居集团后，由安居集团根据资产重组相关协议安排转付至项目公司。

2024 年 11 月 30 日后，针对林边公寓个人租户，项目公司于 2024 年 12 月 18 日向银联商务支付股份有限公司厦门分公司（“银联股份”）出具《授权与服务费用确认书》，银联股份与项目公司于 2024 年 12 月 18 日签署《银联商务特约商户支付服务协议》（包括《银联商务特约商户支付业务申请》），结合安居租赁与银联股份于 2022 年 4 月 30 日签署的《全民付移动支付“线上购物车”服务协议》以及项目公司与安居租赁于 2025 年 3 月 19 日签署的《合作合同》，银联股份依据项目公司确定并提供的《参数配置》，将林边公寓个人承租人的租金经由银联股份的备付金账户直接 100%分账划转至项目公司在托管行开立的监督账户。2024 年 11 月 30 日之后至上述协议生效日期间，林边公寓个人承租人租金收益将根据重组相关协议安排最终支付至项目公司。

2024 年 11 月 30 日后，针对林边公寓企业租户租赁合同进行协商换签，换签完成的租赁合同对应租金收益由项目公司直接收取，换签完成前对应租金将依据相关协议约定及时转付予项目公司。

②过渡期仁和公寓租金归集安排如下：



2024年6月30日后，针对仁和公寓租赁合同进行协商换签，换签完成的租赁合同对应租金收益由项目公司直接收取，换签完成前对应租金将依据相关协议约定及时转付予项目公司。

上述安排将实现租金收入的有效归集管理。同时，基础设施REITs成功发行并存续期间，亦会采用上述租金归集安排。

d) 过渡期委托管理服务

① 运营管理服务

2025年3月19日，安居租赁与项目公司签署《林边公寓项目、仁和公寓项目委托管理服务协议》，约定自2024年12月1日起至项目公司书面指示委托服务结束之日为止，项目公司委托安居租赁作为运营管理机构对租赁房屋提供运营管理。

② 物业管理服务

安居租赁与项目公司签署的《林边公寓项目、仁和公寓项目委托管理服务协议》中已约定，安居租赁应负责聘请物业服务企业。2025年3月19日，项目公司、安居租赁与安居物业签署《仁和公寓物业服务合同》，约定由项目公司、安居租赁共同作为委托方委托安居物业为仁和公寓提供物业管理服务。2025年4月3日，项目公司、安居租赁与安居物业签署《保障性租赁住房物业综合服务委托协议》，约定由项目公司、安居租赁共同作为委托方委托安居物业为林边公寓提供物业管理服务。

(3) 基金本次扩募后的运营管理安排

项目公司纳入本基金后，项目公司作为基金持有基础设施资产的特殊目的载体，根据公司章程设置符合《公司法》等规定的最低人数的公司治理机构，不设董事会，设一名董事（由基金管理人指定人员担任），公司法定代表人由董事担任。

本基金运作过程中，基金管理人将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，同时，基金管理人拟委托安居租赁作为外部管理机构负责基础设施项目的部分运营管理职责。基金管理人、外部管理机构与项目公司就本基金签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

本基金运作过程中，基金及专项计划的托管人将按照法律法规规定，并依据



《基金合同》《基金托管协议》《专项计划托管协议》，以及基金管理人、计划管理人、监管银行与项目公司签署的《账户监督协议》，监督基础设施基金资金账户、专项计划资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证资金封闭运行。

(4) 交割安排

本次扩募资产交割的主要安排流程如下²：

a) 中金公司作为计划管理人（代表专项计划的利益）与项目公司股东安居集团及项目公司签署《股权转让协议》，《股权转让协议》签署即生效。

b) 基金扩募及专项计划正式设立（专项计划设立日为交割日）；本基金以扩募资金认购专项计划的全部基础设施资产支持证券；中金基金与原始权益人完成物件交割；自交割日起，基金通过专项计划间接成为项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益并承担相应的股东义务。转让方、受让方及项目公司于交割日后向市场监督管理部门提交申请资料并完成股权变更登记，将中金公司（代表专项计划的利益）登记为项目公司的股东。

c) 中金公司作为计划管理人（代表专项计划的利益）根据与项目公司签署的《股东借款协议》向项目公司发放股东借款，优先用于偿还交割日应付关联方债务，剩余部分（如有）用于补充生产、经营所需流动资金，根据与项目公司签署的《增资协议》向项目公司支付增资款用于偿还应付原关联方债务。

d) 交割审计完成以及《股权转让协议》约定的其他股权转让价款支付条件（包括已完成股权变更登记）全部达成后，专项计划向项目公司原股东支付股权转让价款。

经本所律师适当核查，除上述披露情况外，项目公司自设立以来至本法律意见书出具之日未发生其他合并、分立、增资、减资、基础设施项目收购或出售的情况。

3.1.4 项目公司的治理结构

根据项目公司现行有效的公司章程，项目公司不设董事会，设董事一名，由股东委派，董事任期三年，任期届满，经股东决定可连任。根据项目公司现行有效的公司章程，项目公司未设置监事、经理。

² 该等安排为根据相关监管规定拟定的步骤和流程，未来交割的实际操作过程中将根据相关主管机构的实际要求办理。



本所律师认为,项目公司章程及其中规定的项目公司组织机构符合《公司法》的规定。

3.1.5 项目公司的资产状况

经核查,本所律师认为,项目公司合法持有林边公寓、仁和公寓,有权占有并出租林边公寓、仁和公寓。关于林边公寓、仁和公寓的详细情形,请参见本法律意见书第 3.2 条的内容。

根据项目公司确认并经本所在国家知识产权局网站专利审查信息查询板块(网址: <https://tysf.cponline.cnipa.gov.cn/am/#/user/login>)、国家知识产权局商标局/中国商标网(网址: <https://sbj.cnipa.gov.cn/>)的检索,截至网络核查日,项目公司不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权等知识产权。

3.1.6 项目公司的重大合同情况

根据项目公司提供的相关材料并经本所律师适当核查,截至本法律意见书出具之日,项目公司已签署的在履行中的重大合同包括:

- (1) 安居集团与项目公司于 2024 年 11 月 18 日签署《资产划转及债务重组协议》,约定安居集团向项目公司划转林边公寓、仁和公寓资产并重组债务,并根据约定的资产重组方案确定由安居集团与项目公司分别享有的林边公寓、仁和公寓资产收益及承担的负债。
- (2) 安居集团与项目公司于 2024 年 11 月 26 日签署《债权债务确认协议》,约定项目公司同意承担安居集团与林边公寓、仁和公寓相关的银行借款、公司债券及收储成本,构成安居集团对项目公司的债权。
- (3) 安居集团与项目公司于 2024 年 12 月 25 日签署《借款协议》,约定安居集团向项目公司提供借款用于项目公司缴纳林边公寓、仁和公寓土地出让金及相关税费。
- (4) 项目公司与安居租赁及林边公寓原租赁合同项下的企业承租人于 2024 年 12 月起陆续签署《租赁合同之补充协议》,约定租赁住房所有权人变更为项目公司,住房所有权人的变更不影响承租人的权利和义务,并变更了租金收款账户信息;经审阅该等存量租赁合同及补充协议,其内容不存在违反签署时适用的法律法规要求之情形。
- (5) 项目公司与安居租赁及仁和公寓原租赁合同项下的申请单位于 2024



年 12 月起陆续签署《补充协议》³，约定租赁住房所有权人变更为项目公司，住房所有权人的变更不影响承租人的权利和义务，并变更了租金收款账户信息；经审阅该等存量租赁合同及补充协议，其内容不存在违反签署时适用的法律法规要求之情形。

- (6) 鉴于项目公司在取得林边公寓所有权后成为林边公寓新产权人，针对存量租赁合同的换签以及新租赁合同的签署，如本法律意见书 3.1.3 (2)，项目公司将作为业主签署租赁合同并收取租金；经审查《租赁合同》标准文本，其中约定租赁住房概况、租赁期限、租赁住房的用途为仅限承租人居住使用、租金和履约保证金的支付、租赁相关费用的承担、租赁房屋维修和提前解约等事宜，该《租赁合同》标准文本的内容符合《厦门市保租房项目操作细则》的规定。
- (7) 鉴于项目公司在取得仁和公寓所有权后成为仁和公寓新产权人，针对存量租赁合同的换签以及新租赁合同的签署，如本法律意见书 3.1.3 (2)，项目公司将作为业主签署租赁合同并收取租金；经审查《租赁合同》标准文本，其中约定租赁住房概况、租赁期限、租赁住房的用途为符合条件的人员居住使用或作为单位集体宿舍使用、租金和履约保证金的支付、租赁相关费用的承担、租赁房屋维修和提前解约等事宜，该《租赁合同》标准文本的内容符合《厦门市公租房管理办法》的规定。
- (8) 项目公司于 2024 年 12 月 18 日向银联股份出具《授权与服务费用确认书》，项目公司与银联股份于 2024 年 12 月 18 日签署《银联商务特约商户支付服务协议》（包括《银联商务特约商户支付业务申请》），约定银联股份按照以安居租赁名义发送的支付交易指令进行交易处理和分账处理。
- (9) 项目公司与安居租赁于 2025 年 3 月 19 日签署《合作合同》，约定项目公司作为商户入驻安居租赁的平台，通过安居租赁由银联股份提供技术支持的“分账系统”进行资金结算，安居租赁应就其因任何原因（包括但不限于向银联股份发送错误指令等）导致项目公司未能及时收到全部或部分分账结算金额而承担赔偿责任。
- (10) 项目公司与安居租赁于 2025 年 3 月 19 日签署《林边公寓项目、仁

³ 鉴于部分仁和公寓原租赁合同由安居集团作为出租人签署，该等原租赁合同对应的《补充协议》的签署方还包括安居集团。



和公寓项目委托管理服务协议》，约定自 2024 年 12 月 1 日起至项目公司书面指示委托服务结束之日为止，项目公司委托安居租赁对租赁房屋提供运营管理。

- (11) 安居租赁与相关战略合作方签署《战略合作协议》，约定将租赁房源给予合作方及/或其员工一定的优惠，合作期限为一年。经核查租赁台账并经安居租赁确认，尽职调查基准日林边公寓正在履行的租赁合同中因前述《战略合作协议》享受租金优惠的合同共 30 份（涉及 4 家企业），对应享受优惠租金的房源共 30 套，占林边公寓全部房源的比例为约 4.31%。该等协议约定的优惠后的租金为挂牌房价的 98 折或 96 折。上述约定未违反保障性租赁住房的管理规定，因此在该等合作协议有效期内，相关折扣房源仍可按协议享受租金折扣。

经核查本次扩募交易文件，截至本法律意见书出具之日，项目公司拟签署并将要履行的与本次扩募相关的重大合同包括：

- (1) 中金基金（代表基础设施基金的利益）与安居租赁、项目公司拟签署《运营管理服务协议》，约定中金基金聘请安居租赁作为外部管理机构为中金基金（代表基础设施基金的利益）和基础设施项目提供运营管理服务，外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取服务费。
- (2) 安居集团、项目公司与中金公司（代表专项计划的利益）拟签署《股权转让协议》，约定项目公司股东安居集团根据《股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的项目公司 100%股权转让予中金公司（代表专项计划的利益）。
- (3) 中金公司（代表专项计划的利益）与项目公司拟签署《股东借款协议》，约定专项计划设立后，计划管理人向项目公司提供股东借款。
- (4) 中金公司（代表专项计划的利益）与项目公司拟签署《增资协议》，约定专项计划设立后，计划管理人向项目公司支付增资款。
- (5) 项目公司、中金基金（代表基础设施基金的利益）、中金公司（代表专项计划的利益）与监管银行拟签署《账户监督协议》，约定基金管理人、计划管理人和项目公司共同委托监管银行为项目公司基本账户和运营收入账户提供监管服务，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

经核查，本所律师认为，上述重大合同项下的内容不违反法律法规的强制性



规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

3.1.7 重大违法违规及行政处罚情况

经本所查询项目公司的《企业信用报告》（查询时间：2025 年 1 月 9 日），项目公司不存在未结清的不良贷款信息；根据本所律师于中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）的查询结果，截至网络核查日，项目公司在最近三年内不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

根据项目公司确认并经本所律师于主管部门网站及公示系统查询，截至网络核查日，项目公司在最近三年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；项目公司的经营业务为将林边公寓对外出租用于保障性租赁住房用途以及将仁和公寓对外出租用于公共租赁住房用途。本所律师认为，项目公司的前述经营业务符合中国法律的规定。

3.2 基础设施资产情况

基础设施资产由两个租赁住房项目组成，包括：林边公寓共计 696 套房源、仁和公寓共计 1993 套房源。

3.2.1 林边公寓资产情况

（1）林边公寓为保障性租赁住房

厦门市保障性租赁住房领导小组办公室针对林边公寓于 2024 年 12 月 17 日出具了《保障性租赁住房项目认定书》（厦保租认定（2022）15 号（总第 15 号）），其中载明：根据《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）《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（厦府办规〔2021〕6 号）和《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》等文件精神，现将林边公寓认定为保障性租赁住房项目。该项目位于思明区观音山半屏山路与下堡路交叉口东北侧，临近地铁 2 号线东宅站东侧，类型为住宅型。租赁住房建筑面积总计 21,254.68 平方米，总计 696 套（间）。该项目应严格按照国家和本市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应，不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售，不得以“高收低租、长收短付”等高风险方式经营。项目租金执行《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》相关要求。项目主体、房源、合同、租金等须在厦门市住房租赁交易服务系统网签备案或合同



信息采集，接受住房、属地等相关部门监管。本项目认定书有效期截至 2092 年 12 月 31 日。⁴

(2) 资产范围、项目权属与权利负担

a) 概况

林边公寓位于厦门市思明区，不动产权证证载建筑面积 21,254.68 平方米。林边公寓系政府投资项目，由安居集团负责建设运营。根据林边公寓的固定资产投资管理相关手续，相关实施主体均为安居集团。

如本法律意见书 3.1.3 所述，安居集团将林边公寓重组至项目公司。项目公司于 2024 年 12 月 11 日取得林边公寓划拨状态的《不动产权证书》。

为本次扩募之目的，项目公司向厦门市资规局申请将林边公寓的不动产权的权利性质由划拨变更为出让。厦门市资规局作为出让人、项目公司作为受让人、厦门市住建局作为第三方、厦门市思明区人民政府作为第四方于 2024 年 12 月 23 日就协议出让事宜共同签署了《厦门市国有建设用地使用权出让合同》。项目公司现时持有的林边公寓《不动产权证书》的相关信息如本法律意见书附件一（一）所示。

2024 年 11 月 26 日，厦门市资规局向安居集团出具《厦门市自然资源和规划局关于中金厦门安居 REIT 扩募并新购入基础设施项目相关事项的复函》，对林边公寓和仁和公寓以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

综上，本所律师认为：①林边公寓的资产范围为项目公司持有的位于思明区下堡路 179 号的“闽（2024）厦门市不动产权第 0102142 号”《不动产权证书》项下证载建筑面积共计为 21,254.68 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权，林边公寓的资产范围明确；②项目公司依法合规通过协议出让的方式取得林边公寓土地使用权，项目公司拥有林边公寓的不动产权证，为林边公寓的合法权利人。根据安居集团说明并经本所律师适当核查，截至网络核查日，林边公寓的房屋所有权及其对应的土地使用权均未被设置担保物权，不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，林边公寓权属清晰。

b) 资产的完整性及共用资产情况

根据林边公寓《厦门市房产测绘成果报告书》《建筑物区内全体业主共有房屋清单》及项目公司持有的不动产权证，林边公寓项目所在地块范围内共建设 3

⁴ 该认定书为重组后换发，重组前安居集团已于 2022 年 12 月 20 日取得厦门市保障性租赁住房领导小组办公室出具的《保障性租赁住房项目认定书》，将林边公寓认定为保障性租赁住房。



栋楼及两层地下空间，其中：项目公司持有的林边公寓 696 套租赁住房位于 1 号楼的 2 至 30 层；其他专有部分为 1 号楼超市、2 号楼开闭所及地下空间车位；全体业主共有的房屋部分具体如下：1 号楼物业管理用房、消防控制室、公共开放架空空间等；2 号楼变配电室、柴油发电机房等；3 号楼门卫；地下空间人防、消防泵房等。

除上述其他专有部分（即 1 号楼超市、2 号楼开闭所及地下空间车位）以外，项目公司持有的林边公寓 696 套租赁住房及《民法典》第二编第二分编第六章“业主的建筑物区分所有权”规定的项目公司作为业主身份所依法享有且无法分割的对全体业主共有部分的权益（包括上述共有房屋部分 1 号楼物业管理用房、消防控制室、公共开放架空空间等；2 号楼变配电室、柴油发电机房等；3 号楼门卫；地下空间人防、消防泵房等）均纳入基础设施项目范围。

林边公寓用于保障性租赁住房用途，上述未纳入基础设施项目范围的专有部分物业系实际用于商业、开闭所、地下车位等用途，为林边公寓之配套设施，且项目公司目前已就林边公寓单独取得仅包含租赁住房及其分摊面积的不动产权证，故其与非入池专有部分具有可分割性。此外，原始权益人已出具《关于资产完整性的承诺函》，承诺本次扩募已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

综上，本次扩募已将实现林边公寓资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施纳入资产范围。

未纳入基础设施项目范围的专有部分权利人为安居集团，具体如下：根据《民法典》二百三十一条，因合法建造等事实行为设立物权的，自事实行为成就时发生效力。上述未纳入基础设施项目范围的专有部分由安居集团建造并取得相关建设手续，因此安居集团在合法建造后取得该等专有部分物权。此外，根据安居集团确认，未纳入基础设施项目范围的专有部分权利人为安居集团。

针对上述非项目公司专有部分，安居集团承诺在本基金存续期间，由安居集团（或安居集团指定主体）承担基础设施资产所在地块内全部非项目公司专有部分（包括其他专有部分和共有部分）的运营管理职责及运营成本。在安居集团（或安居集团指定主体）运营管理基础设施资产期间，安居集团将严格根据相关法律法规政策要求，以及安居集团（或安居集团指定主体）制定的内部管理规定，勤勉尽责开展运营管理工作，维护公募 REITs 投资人利益。

综上，林边公寓涉及的共用资产不影响其稳定运营，共用资产权利人安居集团与项目公司的权责划分清晰。



(3) 项目合法合规性

林边公寓履行了投资审批、规划、用地、环境影响评价、施工许可、竣工验收程序，并取得了相应的《厦门发展改革委关于开展保障性住房林边公寓项目前期工作的函》《厦门市发展改革委关于保障性住房林边公寓项目的批复》《厦门市发展改革委关于保障性住房洪茂居住区一期工程等项目资金来源的复函》《厦门市发展改革委关于调整保障性住房官浔公寓等八个项目建设内容及投资概算的函》《建设项目选址意见书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设项目用地预审意见书》《建设用地批准书》《不动产权证》《建设项目环境影响登记表》《建筑工程施工许可证》《厦门市建设工程竣工验收备案证明书》《厦门市建设局特殊建设工程消防验收合格意见书》《厦门市自然资源和规划局建设工程规划条件核实与土地核验意见书》《保障性租赁住房项目认定书》等建设手续文件，详见本法律意见书附件二-（一）。就林边公寓的合法合规性，本所律师认为，林边公寓已依法取得了上述固定资产投资、建设手续文件，该等项目手续合法合规。

根据本所律师于主管部门网站及公示系统的查询结果，截至网络核查日，不存在安居集团因林边公寓不满足环境保护、城市规划、工程建设质量和安全标准而受到行政处罚的情况。根据安居集团确认，林边公寓已履行项目建设应履行的环境保护相关手续，符合城市规划要求，已通过竣工验收，工程建设质量和安全标准符合相关要求。

(4) 项目用途合规性

林边公寓《建设用地规划许可证》记载其土地用途为“保障性住宅用地”；《建设工程规划许可证》记载其房屋用途为“保障性住房”；不动产权证记载其土地用途为“城镇住宅用地（保障性住房）”，房屋用途为“公寓”。

经安居集团说明并经本所律师适当核查，林边公寓的实际用途为作为保障性租赁住房出租给承租人居住使用。

本所律师认为，林边公寓的实际用途与其规划用途、不动产权证所载用途相符。

(5) 经营资质

根据安居集团说明，项目公司经营林边公寓的方式为将林边公寓作为保障性租赁住房对外出租用于居住用途，本所律师认为项目公司从事前述业务无需取得特别的经营资质。



(6) 保險

针对林边公寓已购买保险的具体情况如下：

a) 公众责任险：投保人为项目公司；被保险人为项目公司；保险期间为 2025 年 2 月 15 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止；承保区域范围为福建省厦门市思明区下堡路 179 号（林边公寓项目）。

b) 财产一切险：投保人为安居集团；被保险人为安居集团；保险期间为 2024 年 5 月 1 日零时起至 2025 年 4 月 30 日二十四时止；保险财产坐落地址为下堡路林边公寓项目（696 套），投保金额为 226,200,795.00 元。

3.2.2 仁和公寓资产情况

(1) 仁和公寓为厦门市市级公共租赁住房

根据《厦门市住房保障和房屋管理局关于明确纳入国家公租房计划任务房源的通知》（厦房保障〔2020〕39 号）及其附件《厦门市纳入省级和国家计划公租房房源清单（2020 年 3 月）》，仁和公寓项目共 1993 套租赁住房已纳入省级和国家公租房计划中公共租赁住房的项目类别中，管理主体为市本级。

根据《厦门市住房和建设局关于林边公寓项目、仁和公寓项目申请发行基础设施 REITs 的复函》，仁和公寓项目 1993 套租赁住房是市级公共租赁住房，自投入运营以来一直按照厦门市市级公共租赁住房相关规定运营。

(2) 资产范围、项目权属与权利负担

a) 概况

仁和公寓位于厦门市湖里区，不动产权证书证载建筑面积 68,663.30 平方米。仁和公寓系政府投资项目，由安居集团负责建设运营。根据仁和公寓的固定资产投资管理相关手续，相关实施主体均为安居集团。

如本法律意见书 3.1.3 所述，安居集团将仁和公寓重组至项目公司。项目公司于 2024 年 12 月 10 日取得仁和公寓划拨状态的《不动产权证书》。

为本次扩募之目的，项目公司向厦门市资规局申请将仁和公寓的不动产权的权利性质由划拨变更为出让。厦门市资规局作为出让人、项目公司作为受让人、厦门市住建局作为第三方、厦门市湖里区人民政府作为第四方于 2024 年 12 月 23 日就协议出让事宜共同签署了《厦门市国有建设用地使用权出让合同》。项目公司现时持有的仁和公寓《不动产权证书》的相关信息如本法律意见书附件一-（二）所示。



2024年11月26日，厦门市资规局向安居集团出具《厦门市自然资源和规划局关于中金厦门安居REIT扩募并新购入基础设施项目相关事项的复函》，对林边公寓和仁和公寓以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。

综上，本所律师认为：①仁和公寓的资产范围为项目公司持有的位于湖里区洪水头东路152、154、156号的“闽（2024）厦门市不动产权第0102435号”“闽（2024）厦门市不动产权第0102161号”“闽（2024）厦门市不动产权第0102167号”《不动产权证书》项下证载建筑面积共计为68,663.30平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权，仁和公寓的资产范围明确；②项目公司依法合规通过协议出让的方式取得仁和公寓土地使用权，项目公司拥有仁和公寓的不动产权证，为仁和公寓的合法权利人。根据安居集团说明并经本所律师适当核查，截至网络核查日，仁和公寓的房屋所有权及其对应的土地使用权均未被设置担保物权，不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，仁和公寓权属清晰。

b) 资产的完整性及共用资产情况

根据仁和公寓《厦门市房产测绘成果报告书》《建筑物区内全体业主共有房屋清单》及项目公司持有的不动产权证，仁和公寓项目所在地块范围内共建设6栋楼及两层地下空间，其中：项目公司持有的仁和公寓1993套租赁住房位于1号楼的2至33层、2号楼的2至34层、3号楼的2至33层；其他专有部分为1号楼商业、电商物流；2号楼商业；4号楼幼儿园；地下车位；共有房屋部分具体如下：1号楼开闭所等；2号楼变配电室、架空活动空间等；3号楼物业用房、配电室等；5号楼和6号楼门卫。

除上述其他专有部分（即1号楼商业、电商物流；2号楼商业；4号楼幼儿园；地下车位）以外，项目公司持有的仁和公寓1993套租赁住房及《民法典》第二编第二分编第六章“业主的建筑物区分所有权”规定的项目公司作为业主身份所依法享有且无法分割的对全体业主共有部分的权益（包括上述共有房屋部分1号楼开闭所等；2号楼变配电室、架空活动空间等；3号楼物业用房、配电室等；5号楼和6号楼门卫）均纳入基础设施项目范围。

仁和公寓用于公共租赁住房用途，上述未纳入基础设施项目范围的专有部分物业系实际用于商业、幼儿园、地下车位等用途，为仁和公寓之配套设施，且项目公司目前已就仁和公寓单独取得仅包含租赁住房及其分摊面积的不动产权证，故其与非入池专有部分具有可分割性。此外，原始权益人已出具《关于资产完整性的承诺函》，承诺本次扩募已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组



成部分完整纳入底层资产范围。

综上，本次扩募已将实现仁和公寓资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施纳入资产范围。

未纳入基础设施项目范围的专有部分权利人为安居集团，具体如下：根据《民法典》二百三十一条，该等部分由安居集团建造并取得相关建设手续，因此安居集团在合法建造后取得该等专有部分物权。此外，根据安居集团确认，未纳入基础设施项目范围的专有部分权利人为安居集团。

针对上述非项目公司专有部分，安居集团承诺在本基金存续期间，由安居集团（或安居集团指定主体）承担基础设施资产所在地块内全部非项目公司专有部分（包括其他专有部分和共有部分）的运营管理职责及运营成本。在安居集团（或安居集团指定主体）运营管理基础设施资产期间，安居集团将严格根据相关法律法规政策要求，以及安居集团（或安居集团指定主体）制定的内部管理规定，勤勉尽责开展运营管理工作，维护公募 REITs 投资人利益。

综上，仁和公寓涉及的共用资产不影响其稳定运营，共用资产权利人安居集团与项目公司的权责划分清晰。

（3）项目合法合规性

仁和公寓履行了投资审批、规划、用地、环境影响评价、施工许可、竣工验收程序，并取得了相应的《厦门市发展改革委关于下达 2018 年第一批市级基建项目前期工作计划的通知》《厦门市发展改革委关于保障性住房仁和公寓项目可行性研究报告的批复》《厦门市发展改革委关于调整保障性住房珩琦公寓等 8 个项目资金来源的复函》《厦门市发展改革委关于保障性住房仁和公寓项目投资概算的批复》《厦门市发展改革委关于调整保障性住房官浔公寓等八个项目建设内容及投资概算的函》《建设项目选址意见书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《准许规划许可变更决定书》《建设项目用地预审意见书》《建设用地批准书》《不动产权证》《厦门市环境保护局湖里分局关于保障性住房仁和公寓项目环境影响报告表的批复》《建筑工程施工许可证》《厦门市建设工程竣工验收备案证明书》《厦门市建设局特殊建设工程消防验收合格意见书》《厦门市自然资源和规划局建设项目竣工规划和土地核实意见书》《保障性住房仁和公寓项目竣工环境保护验收意见》等建设手续文件，详见本法律意见书附件二-（二）。

就仁和公寓的合法合规性，本所律师认为，仁和公寓已依法取得了上述固定资产投资、建设手续文件，该等项目手续合法合规。



根据本所律师于主管部门网站及公示系统的查询结果，截至网络核查日，不存在安居集团因仁和公寓不满足环境保护、城市规划、工程建设质量和安全标准而受到行政处罚的情况。根据安居集团确认，仁和公寓已履行项目建设应履行的环境保护相关手续，符合城市规划要求，已通过竣工验收，工程建设质量和安全标准符合相关要求。

(4) 项目用途合规性

仁和公寓《建设用地规划许可证》记载其土地用途为“保障性住宅用地”；《建设工程规划许可证》记载其房屋用途为“保障性住房”；不动产权证记载其土地用途为“城镇住宅用地（公共租赁住房）”，房屋用途为“公寓/住宅”。

经安居集团说明并经本所律师适当核查，仁和公寓的实际用途为作为公共租赁住房出租给承租人居住使用。

本所律师认为，仁和公寓的实际用途与其规划用途、不动产权证所载用途相符。

(5) 经营资质

根据安居集团说明，项目公司经营仁和公寓的方式为将仁和公寓作为公共租赁住房对外出租用于居住用途，本所律师认为项目公司从事前述业务无需取得特别的经营资质。

(6) 保险

针对仁和公寓已购买保险的具体情况如下：

a) 公众责任险：投保人为项目公司；被保险人为项目公司；保险期间为 2025 年 2 月 15 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止；承保区域范围为福建省厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号（仁和公寓项目）。

b) 财产一切险：投保人为安居集团；被保险人为安居集团；保险期间为 2024 年 5 月 1 日零时起至 2025 年 4 月 30 日二十四时止；保险财产坐落地址为洪水头东路仁和公寓项目（1993 套），投保金额为 610,193,265.00 元。

3.3 基础设施项目运营与现金流情况

3.3.1 林边公寓

根据安居集团说明并经本所律师适当核查，本所律师认为，林边公寓不存在影响项目持续经营能力的重大法律障碍。



(1) 租赁对象

《厦门市保租房项目操作细则》第九条规定：“保租房主要面向我市新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体。”

根据安居集团说明，林边公寓入住人员一般为周边企业员工，主要优先面向城市新青年、本市新就业大学生，满足前述关于租赁对象的要求。

(2) 租赁合同的有效性

根据安居集团说明，项目公司运营林边公寓取得的运营收入主要为其基于与林边公寓租户签署的租赁合同取得的租金收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

本所采用抽样的方式对林边公寓截至尽职调查基准日正在履行的租赁合同进行核查，抽查维度涵盖承租人是否为出租人关联方、实际签约月租金、租赁面积、承租人类别（自然人/非自然人）、楼栋及随机抽查等6个维度，按以下方式抽取核查样本：

a) 如承租人与出租人存在关联关系，则对该等关联承租人签署的租赁合同进行逐一核查；

b) 经上述 a) 项核查后，如承租人是企业的，则对该等承租人签署的租赁合同进行逐一核查；

c) 经上述 a) 和 b) 项核查后，将剩余的租赁合同按承租人实际签约月租金金额从大到小进行降序排列，选取金额最大的 30 笔进行核查；

d) 经上述 a) 和 b) 及 c) 项核查后，将剩余的租赁合同按承租人所承租的租赁面积从大到小进行降序排列，选取面积最大的 30 笔进行核查；

e) 经上述 a)、b)、c) 及 d) 项核查后，从剩余的租赁合同中随机抽取 30 份租赁合同进行核查。

经以上抽取核查租赁合同样本，本所合计核查林边公寓的租赁合同共 96 份，对应林边公寓已对外出租的 143 套租赁住房，占林边公寓总套数（696 套）的 20.55%，抽样核查的租赁合同约定了租赁期限、转租限制、提前退租安排。经本所律师核查，该等抽样合同均合法有效且符合《厦门市保租房项目操作细则》的规定。本所律师认为，本次抽取的样本符合重要性及分散度要求，具有充分代表性，故根据抽样核查结果，林边公寓截至尽职调查基准日正在履行的全部租赁合同均合法有效且符合《厦门市保租房项目操作细则》的规定，项目公司有权根



据该等租赁合同的约定取得租金收入。

(3) 运营期限

根据原始权益人说明并经本所律师适当核查，林边公寓于 2022 年 9 月投入运营，整体运营时间尚未满三年。《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）规定：对于在民生保障方面具有重要作用的项目，在满足发行要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下，可进一步灵活合理确定运营年限。本所律师认为，林边公寓整体运营时间虽未满足三年，但基础设施资产已建成并投入使用，鉴于保障性租赁住房在强化民生保障方面具有重要作用，可灵活合理确定运营年限。

(4) 租金标准

《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（厦府办规〔2021〕6 号）第二条第（三）项规定：保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行。《厦门市保租房项目操作细则》第六条规定：租金备案可选择以下方式之一：……（三）领取财政补贴以及其他需租金评估的项目，按保租房租金评估指引相关要求，对同地段同品质市场化租赁住房租金进行评估，以不高于同地段同品质市场化租赁住房租金 95% 的标准，进行租金备案。厦门市保障性租赁住房领导小组办公室于 2024 年 12 月 17 日出具的《保障性租赁住房项目认定书》（厦保租认定（2022）15 号（总第 15 号））中要求该项目租金执行《厦门市保租房项目操作细则》相关要求。

根据仲量联行出具的《房地产估价报告》（JLL-SH[2025]房估字第 0009 号），尽职调查基准日林边公寓的租金水平不高于同地段同品质市场化租赁住房租金 95%，符合上述关于林边公寓租金标准的规定。

(5) 租赁期限及租赁合同备案

《厦门市保租房项目操作细则》第十一条规定：项目主体应与承租人签订租赁合同，并在市住房租赁系统办理租赁合同备案或合同信息采集。保租房租赁合同期限原则上不短于 6 个月（承租人有特殊要求的除外），最长不超过 3 年。

经本所律师核查，抽样核查的林边公寓租赁合同期限符合上述规定。经安居租赁说明，林边公寓租赁合同于安居长租公寓管理系统（网址：<https://czgy.xmanju.com>）办理备案，该系统已与厦门市住建局进行信息对接，租赁合同于安居长租公寓管理系统备案完成即符合《厦门市保租房项目操作细则》的租赁合同备案要求。



经本所律师核查抽样的林边公寓租赁合同并经安居集团说明，除有一份因厦门市住建局与安居长租公寓管理系统对于租赁房屋面积的取值不一致导致备案失败，其他均已于安居长租公寓管理系统办理完毕租赁合同备案，前述备案失败的合同已于系统更新完毕后到期，故未重新备案。

3.3.2 仁和公寓

根据安居集团说明并经本所律师适当核查，本所律师认为，仁和公寓不存在影响项目持续经营能力的重大法律障碍。

(1) 租赁对象

《厦门市公租房管理办法》第十一条规定：“公共租赁住房的租赁对象为：（一）具有本市户籍的住房收入困难家庭；（二）未享受政府其他住房优惠政策且在厦无住房的各类人才；（三）在厦稳定就业的其他无住房职工，优先保障从事城市公共服务领域、特殊艰苦岗位等特定群体。”第十三条规定：“公共租赁住房实行按批次租赁制度，具体批次租赁方案由运营企业根据本办法制定，报市住房保障行政管理部门审核同意后向社会公布。批次租赁方案应当包括房源的坐落、数量、户型、面积、租赁对象、申请条件、申请时间、申请程序、租金标准、选房规则、租金优惠等内容。具体批次公共租赁住房可以面向特定群体定向配租，由各区人民政府（开发区管委会）或相关主管部门提出申请，经市政府同意后，在租赁方案中明确。”

根据仁和公寓的不动产权证、仁和公寓各批次租赁方案及厦门市住建局对该等批次租赁方案的复函等资料并经安居集团说明，经厦门市政府批准，仁和公寓 1993 套租赁住房中，167 套大户型向复旦大学附属中山医院厦门医院、厦门大学附属心血管病医院和中国东方航空股份有限公司厦门分公司出租，剩余 1658 套根据各批次租赁方案面向其他单位出租，各批次租赁方案中已列明申请对象（相关单位的无住房职工或在厦稳定就业的无住房职工）和申请条件（在厦无住房及未享受政府其他住房优惠政策，并与单位签订 1 年以上劳动合同等）。因此，仁和公寓的租赁对象符合厦门市公共租赁住房的相关要求。

(2) 租赁合同的有效性

根据安居集团说明，项目公司运营仁和公寓取得的运营收入主要为其基于与仁和公寓租户签署的租赁合同取得的租金收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

本所对仁和公寓截至尽职调查基准日正在履行的全部租赁合同共 158 份（对



应仁和公寓已对外出租的 1825 套租赁住房) 进行核查, 该等租赁合同约定了搬迁期、租金优惠、租赁期限、转租限制、提前退租安排。经本所律师核查, 仁和公寓截至尽职调查基准日正在履行的全部租赁合同均合法有效且符合《厦门市公租房管理办法》的规定, 项目公司有权根据该等租赁合同的约定取得租金收入。

(3) 运营期限

根据原始权益人说明并经本所律师适当核查, 仁和公寓于 2022 年 4 月投入运营, 整体运营时间尚未满三年。《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》(国办发〔2022〕19 号) 规定: 对于在民生保障方面具有重要作用的项目, 在满足发行要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下, 可进一步灵活合理确定运营年限。本所律师认为, 仁和公寓整体运营时间虽未滿三年, 但基础设施资产已建成并投入使用, 鉴于公共租赁住房在强化民生保障方面具有重要作用, 可灵活合理确定运营年限。

(4) 租金优惠

《厦门市公租房管理办法》第二十八条规定: 公共租赁住房实行租金优惠制度, 租金优惠款一般为市场租金标准计取的租金金额的 30%, 具体项目的租金优惠标准由运营企业在批次租赁方案中明确并公布。经本所律师核查仁和公寓的各批次租赁方案及租赁合同, 截至尽职调查基准日, 仁和公寓的租金优惠款均为市场租金标准的 30%, 符合上述规定。

(5) 租赁期限及租赁合同备案

《厦门市公租房管理办法》第二十四条规定: “租赁合同期限最长不超过 3 年, 合同期满符合条件的可以申请续租。”

经本所律师核查, 仁和公寓截至尽职调查基准日正在履行的全部租赁合同期限符合上述规定。

《厦门市公租房管理办法》第三十六条规定: 运营企业应当建立公共租赁住房管理信息系统, 做好全市公共租赁住房房源数据、租赁合同的管理、统计工作。公共租赁住房租赁合同签订后 15 个工作日内应当将租赁信息在管理信息系统填报。

根据安居集团提供的公租房管理信息系统截图并经安居集团确认, 仁和公寓截至尽职调查基准日正在履行的租赁合同均已于公租房管理信息系统(网址: <https://bzzf.zfgzf.ccbhome.cn/>) 办理完毕租赁合同备案。



3.3.3 重要现金流提供方

根据《招募说明书》，基础设施资产存在重要现金流提供方，为厦门建发健康集团有限公司及其关联方（厦门弘爱医院、厦门弘爱妇产医院有限公司、厦门弘爱康复医院有限公司、厦门弘爱养护院有限公司、厦门弘爱大药房有限公司、厦门建发医药有限公司等 11 家租户）、复旦大学附属中山医院厦门医院、厦门大学附属心血管病医院。

根据本所律师于主管部门网站及公示系统的查询结果，截至网络核查日，上述重要现金流提供方资信情况良好，最近三年内不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

四、基础设施项目转让行为合法性

4.1 基础设施基金认购专项计划基础设施资产支持证券

根据《基金合同》及《专项计划认购协议》的约定，基础设施基金拟以本次扩募资金认购专项计划的全部基础设施资产支持证券，并成为专项计划的唯一基础设施资产支持证券持有人。

本所律师认为，《专项计划认购协议》的内容不违反法律法规的强制性规定，经相关当事人适当签署并满足协议生效条件（如有）后，即对签署双方具有法律约束力，合法有效；待《专项计划认购协议》适当履行完毕后，中金基金（代表基础设施基金的利益）将持有专项计划全部基础设施资产支持证券。

4.2 基础设施项目转让

4.2.1 国有资产的转让限制及解除

本次扩募原始权益人安居集团属于国有独资公司的全资子公司，持有项目公司 100% 股权，项目公司股权转让属于企业国有资产交易性质，根据 32 号令的规定原则上应当通过产权市场公开进行并依法履行其他国有资产交易程序。

《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）第三条规定：“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，……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。”《厦门市市属国有企业国有资产交易流转监督管理办法》第三十二条规定：“以下情形的产权转让可以采取非公开协议转让方式：……（三）市属国有企业



及其权属企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，涉及国有产权转让的；……其中第（一）（二）（三）款由市属国有企业履行内部决策程序后按产权归属关系报市国资委批准。”

厦门市国资委于 2024 年 11 月 8 日出具了《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于中金厦门安居 REIT 扩募相关事项的批复》（厦国资资本〔2024〕300 号），同意原始权益人将所持有的项目公司 100%股权转让至专项计划，并同意本次扩募按照《基础设施基金指引》等证券监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行，无需另行履行国有资产进场交易程序。

据此，安居集团就向专项计划转让项目公司股权已取得同级国有资产监督管理机构厦门市国资委批准且豁免履行企业国有资产转让进场交易程序，满足 32 号令及《厦门市市属国有企业国有资产交易流转监督管理办法》的相关规定。

4.2.2 土地出让合同对基础设施项目转让的限制及解除

经本所律师核查，《林边公寓项目建设用地使用权出让合同》及《仁和公寓项目建设用地使用权出让合同》第十二条在约定转让限制的同时，明确了出让人、第三方和第四方对以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议，具体如下：《林边公寓项目建设用地使用权出让合同》及《仁和公寓项目建设用地使用权出让合同》第十二条约定：“本合同项下涉及出让性质的建筑物及土地使用权，受让人需整体自持，不得分割转让、不得分割抵押，并有权按以下约定转让、出租、抵押。（一）本项目涉及出让性质的建筑物及土地使用权应整体自持，不得分割转让、不得分割抵押；转让、抵押必须经出让人、第三方和第四方同意，出让人、第三方和第四方对以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。若受让人经批准或因整体抵押处置、清算、迁出等情形确需转让国有建设用地使用权的，由市土地储备机构回购，土地使用权回购价格按原出让价格结合剩余年限核定，建筑物价格按重置成本结合成新核定。其中，依法应当没收的，按照法律政策规定执行。（二）本项目项下涉及出让性质的建筑物及土地使用权，受让人可以出租。”

4.2.3 《申报要求》对协议出让方式取得的土地使用权的特殊要求

根据《申报要求》第二条第（三）款第 1 项，如项目以协议出让方式取得土地使用权，原土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

就此事宜，厦门市资规局于 2024 年 11 月 26 日出具的《厦门市自然资源和规划局关于中金厦门安居 REIT 扩募并新购入基础设施项目相关事项的复函》中



载明：“厦门安居集团有限公司：……经我局核查，你司依法合规拥有林边公寓项目、仁和公寓项目所有权。我局对上述项目以 100%股权转让的方式发行基础设施 REITs 无异议，待项目完成划拨转出让补充合同签订后实施。”此外如前述，出让人、第三方和第四方已在《林边公寓项目建设用地使用权出让合同》及《仁和公寓项目建设用地使用权出让合同》中明确对以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

4.2.4 基础设施项目转让的其他限制

根据原始权益人提供的资料、出具的说明并经本所律师核查，除上述披露事项外，本次扩募涉及的基础设施项目转让不存在其他限制情形。

综上，本所律师认为，安居集团就转让项目公司股权已取得厦门市国资委批准且豁免履行企业国有资产转让进场交易程序，满足 32 号令及《厦门市市属国有企业国有资产交易流转监督管理办法》的相关规定。此外，在国家和地方有关法规制度及政策文件，项目审批、核准或备案手续，土地出让合同中，对基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，基础设施项目均已符合相关要求或具备了解除条件，具体如下：

- (1) 对于《林边公寓项目建设用地使用权出让合同》及《仁和公寓项目建设用地使用权出让合同》中约定的转让限制，已通过在该等合同中同时约定了“出让人、第三方和第四方对以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”的方式予以解除。
- (2) 对于《申报要求》对协议出让土地的特殊要求，已通过取得厦门市资规局出具的《厦门市自然资源和规划局关于中金厦门安居 REIT 扩募并新购入基础设施项目相关事项的复函》以及相关签署方在《林边公寓项目建设用地使用权出让合同》及《仁和公寓项目建设用地使用权出让合同》中明确对以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议的方式予以解除。
- (3) 除上述限制条件（或特殊规定、约定）外，从法律法规、政策规定、投资管理等角度，相关转让或资产处置事项已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定。

4.2.5 基础设施项目转让的内部决策

安居集团于 2024 年 8 月 26 日印发《厦门安居集团有限公司董事会二〇二



四年第九次会议决议》(厦安居董决[2024]9-1号),同意在重组完成后以非公开协议转让的方式将项目公司100%股权转让至专项计划;安居集团于2024年11月14日出具《厦门安居林边仁和住房租赁有限公司股东决定》,同意安居集团将项目公司100%股权转让至专项计划。

安居控股于2024年11月14日向安居集团签发《厦门安居控股集团有限公司关于中金厦门安居REIT扩募相关事项的批复》(安居控股财务[2024]8号),同意安居集团将项目公司100%股权转让至专项计划。

综上,原始权益人、项目公司均已就以持有基础设施项目的项目公司100%股权转让至基础设施REITs项下的资产支持专项计划履行完毕适用的内部决策流程。

4.2.6 项目公司股权转让的合法有效性

根据《专项计划标准条款》及《股权转让协议》的约定,中金公司拟(代表专项计划的利益)向项目公司股东收购项目公司100%股权。根据《股权转让协议》的约定,自专项计划设立之日起,中金公司(代表专项计划的利益)即成为标的股权的所有权人,即项目公司的唯一股东,享有标的股权所附带的一切权利和利益,并承担相应的股东义务。

经审阅《股权转让协议》,本所律师认为,该协议的内容不违反法律法规的强制性规定,且根据本法律意见书上述,项目公司及其股东安居集团已就签署该等协议取得了所需的内部授权,前述《股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件(如有)后,即对签署各方具有法律约束力,合法有效。

此外,根据《股权转让协议》的约定,目标股权的转让价款将以专项计划募集资金和经审计的项目公司交割日应付关联方债务(本息之和)为基础按照《股权转让协议》确定的计算公式计算,且专项计划募集资金需根据本次扩募情况确定。

综上,本所律师认为,项目公司股权转让安排作为本次扩募整体安排项下的一个组成部分,项目公司股权转让价格的确定方式是公允的。

五、关于内部治理安排的合规性

经审阅《基金合同》《招募说明书》,本所律师认为,《基金合同》《招募说明书》约定的基金份额持有人大会的议事规则、基金管理人的权利义务符合《证



券投资基金法》及《基础设施基金指引》的规定。

经审阅《基金合同》《招募说明书》，基金管理人设立中金厦门安居基金运营咨询委员会，为本基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议作为基金管理人的决策参考，中金厦门安居基金运营咨询委员会参与治理的相关机制设置符合《证券投资基金法》及《基础设施基金指引》的相关规定。

经审阅计划管理人（代表专项计划的利益）拟作为项目公司股东签署的项目公司章程，本所律师认为，该等项目公司章程规定的治理结构符合《公司法》的规定。

经审阅《基金合同》《招募说明书》及《运营管理服务协议》，本所律师认为，基金管理人及外部管理机构的职权、外部管理机构的更换符合《基础设施基金指引》的规定。

六、关联交易、同业竞争及利益冲突、对外借款

6.1 关联交易

鉴于项目公司成立时间距尽职调查基准日较短，故本所对本次扩募前基础设施项目发生的关联交易进行核查，具体如下：

- (1) 安居集团与安居建设分别于2018年2月6日和2019年4月9日签署《建设项目代建合同》，安居集团委托安居建设作为林边公寓和仁和公寓代建单位，承担项目建设的组织、协调和管理工作。林边公寓和仁和公寓已完成竣工验收。
- (2) 安居集团于2019年1月21日出具《关于授权公共租赁住房运营管理的通知》（厦安居[2019]23号），授权安居租赁对外签署包括仁和公寓在内的公共租赁住房的租赁合同并收取租金。
- (3) 安居集团与安居租赁签署《林边公寓整租协议》，约定于2022年9月1日起安居集团将林边公寓租赁给安居租赁，并由安居租赁作为出租人对外出租。该协议已被安居集团与安居租赁于2024年12月19日签署的《房源租赁终止协议》终止。
- (4) 安居集团与安居物业于2022年9月8日签署《保障性租赁住房林边公寓项目物业服务合同》约定由安居集团委托安居物业为林边公寓提供物业管理服务，服务期限为2022年9月1日至2023年8月31日；



安居集团与安居物业于2023年8月28日签署《保障性租赁住房林边公寓项目物业服务合同》约定由安居集团委托安居物业为林边公寓提供物业管理服务，服务期限为2023年9月1日至2025年4月3日；2025年4月3日，项目公司、安居租赁与安居物业签署《保障性租赁住房物业综合服务委托协议》，约定自合同签订之日起，由项目公司、安居租赁共同作为委托方委托安居物业为林边公寓提供物业管理服务。

- (5) 安居集团与安居物业于2022年9月8日签署《仁和公寓公租房项目物业服务合同》，安居集团委托安居物业为仁和公寓提供物业管理服务，服务期限为项目交付使用之日起3年。2025年3月19日，项目公司、安居租赁与安居物业签署《仁和公寓物业服务合同》，约定自合同签订之日起，由项目公司、安居租赁共同作为委托方委托安居物业为仁和公寓提供物业管理服务。
- (6) 安居租赁与厦门安居置业有限公司于2024年10月29日签署《租赁合同》，约定厦门安居置业有限公司租赁仁和公寓1套租赁住房，租期为2024年11月1日至2027年10月31日。
- (7) 安居集团与项目公司于2024年11月18日签署《资产划转及债务重组协议》，安居集团根据协议约定向项目公司划转林边公寓、仁和公寓资产并重组债务。就债务重组事宜，安居集团与项目公司于2024年11月26日签署《债权债务确认协议》约定项目公司同意承担安居集团与林边公寓、仁和公寓相关的银行借款、公司债券及收储成本，构成安居集团对项目公司的债权。
- (8) 安居集团与项目公司于2024年12月25日签署《借款协议》，安居集团向项目公司提供借款用于项目公司缴纳林边公寓、仁和公寓土地出让金及相关税费。
- (9) 项目公司、安居集团、安居租赁于2025年3月14日签署《仁和公寓项目公租房授权管理协议》，约定安居集团根据《厦门市公租房管理办法》作为厦门市市级公共租赁住房的运营企业授权安居租赁行使《厦门市公租房管理办法》项下运营企业对仁和公寓项目的管理职责。
- (10) 项目公司与安居租赁于2025年3月19日签署《合作合同》，约定项目公司作为商户入驻安居租赁的平台，安居租赁应就其因任何原因



(包括但不限于向银联股份发送错误指令等)导致项目公司未能及时收到全部或部分分账结算金额而承担赔偿责任。

- (11) 项目公司与安居租赁于 2025 年 3 月 19 日签署《林边公寓项目、仁和公寓项目委托管理服务协议》，约定自 2024 年 12 月 1 日起至项目公司书面指示委托服务结束之日为止，项目公司委托安居租赁对租赁房屋提供运营管理。

安居集团已制定《厦门安居集团有限公司财务管理制度》，但根据该制度第一百七十九条并经安居集团确认，安居控股合并范围内公司之间的关联交易不适用该制度规定的决策流程，上述关联交易事项无需履行额外的决策流程，且上述关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。

综上，本所律师认为，上述关联交易相关合同项下的内容不违反《厦门安居集团有限公司财务管理制度》的规定，且不违反法律法规的强制性规定，合法有效。

6.2 同业竞争及利益冲突

6.2.1 原始权益人及控股股东、外部管理机构的同业竞争及利益冲突

根据原始权益人、外部管理机构、安居控股的确认和《招募说明书》，截至尽职调查基准日，原始权益人、外部管理机构、安居控股持有或运营管理了与基础设施资产存在竞争关系的其他租赁住房项目，因此可能与本基金所持有的基础设施项目存在竞争关系。

就上述业务竞争可能引发的利益冲突风险，本基金拟采取通过《运营管理服务协议》进行约定、原始权益人、外部管理机构、安居控股出具关于避免同业竞争的承诺函等缓释措施（详见《招募说明书》第十九部分）。

综上，本所律师认为，原始权益人及其控股股东、外部管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突。

6.2.2 基金管理人的同业竞争及利益冲突

中金基金同时管理包括本基金在内的 6 只产权类 REITs（除本基金外的产权类 REITs 具体为中金普洛斯仓储物流 REIT、中金重庆两江 REIT、中金联东科创 REIT、中金湖北科投光谷 REIT、中金印力消费 REIT）。根据中金基金说明及公开文件核查，上述除本基金外的其他产品最终投资标的主要为仓储物流基础



设施、园区基础设施项目、消费基础设施项目。本基金最终投资标的主要为租赁住房，与上述其他产品投资的基础设施项目类型不同，底层基础设施资产的所处行业及市场、运营管理策略、方式等均有不同。经中金基金确认，基金管理人同时管理上述其他产品及本基金不存在利益冲突。

6.3 对外借款

经本所律师适当核查及安居集团确认，除本法律意见书 3.1.6 条项下披露的、安居集团与项目公司签署的《借款协议》项下债务以及《资产划转及债务重组协议》项下安居集团向项目公司划转基础设施项目资产并随之重组的债务外，截至尽职调查基准日，项目公司就基础设施项目不存在对外借款。

七、租赁住房基础设施基金业务合规性

7.1 原始权益人为开展租赁住房业务的独立法人主体

7.1.1 原始权益人业务情况

根据原始权益人营业执照、公司章程、2022 年度至 2024 年度审计报告及并经原始权益人确认，原始权益人自设立以来未开展商品住宅和商业地产开发业务，亦不存在以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求的情形，且原始权益人承诺未来不会开展商品住宅和商业地产开发业务。

7.1.2 原始权益人的独立性

根据原始权益人控股股东安居控股审计报告，安居控股存在房地产开发业务。根据安居集团公司章程、《厦门安居集团有限公司资产管理办法》《厦门安居集团有限公司投资管理制度》《厦门安居集团有限公司市级公共租赁住房日常管理办法（试行）》《厦门安居集团有限公司财务管理制度》《厦门安居集团有限公司薪酬福利管理制度（试行）》并经原始权益人、安居控股确认，原始权益人在资产、业务、财务、人员、机构方面，与安居控股的商品住宅和商业地产开发⁵业务有效隔离，保持相对独立，具体如下：

(1) 资产独立

安居集团合法拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括设备、房屋

⁵ 根据《上交所审核关注事项》第十条，商业地产开发领域不包括消费基础设施、租赁住房等中国证监会认为可以发行基础设施基金的行业范围。



建筑物等固定资产以及土地使用权等资产，资产产权清晰，不存在与安居控股共享营运资产的情况。安居集团不存在以资产为安居控股提供担保或安居控股占用安居集团资产、资金的情况。

(2) 业务独立

安居集团为开展租赁住房业务的独立法人主体，根据公司章程和内部制度对日常经营事项进行决策，安居控股根据公司章程和法律规定行使股东权利。安居集团作为厦门市政府指定的“专营保障性住房相关业务的国有企业”承担保障性住房投资建设任务，负责保障性住房运营管理，履行保障性商品房销售职责，不会开展商品住宅和商业地产开发业务。

(3) 财务独立

安居集团设立了独立的财务部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；安居集团依照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来依法独立纳税。安居控股与安居集团不存在共用银行账户或资金混同的情况。

(4) 人员独立

安居集团拥有独立的劳动、人事、工资及社保等人事管理规章制度和规范的管理考核体系。安居集团的董事、监事、高级管理人员均按照公司章程等有关规定的程序产生，决策机制独立稳定，安居控股仅履行出资人职责。

安居集团的董事、总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员存在在安居控股及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务及领薪的情形，该等兼职情况系为落实国家、福建省有关进一步深化国有企业改革，发挥控股股东监督管理职能而进行的调整，对安居集团公司治理、日常管理及公司独立性无不利影响，该等兼职情况不影响安居集团的人员独立性。

(5) 机构独立

安居集团已根据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构。设置了各职能部门并制定了经营管理所需的人事行政、财务投资、关联交易、资产管理等内部制度。

综上，本所律师认为，安居集团为开展租赁住房业务的独立法人主体，未开展商品住宅和商业地产开发业务，与安居控股的商品住宅和商业地产开发业务在资产、业务、财务、人员、机构方面有效隔离，保持相对独立，符合《上交所审



核关注事项》第十条的相关规定。

7.2 回收资金使用

7.2.1 原始权益人关于回收资金用途的承诺

原始权益人已承诺：本次扩募发行回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；回收资金使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即本次扩募购入项目完成之日起2年内，净回收资金使用率不低于75%，3年内全部使用完毕。

7.2.2 回收资金管理制度

原始权益人已制定《厦门安居集团有限公司租赁住房REIT净回收资金管理与使用制度》，对净回收资金的存储、使用、投向变更使用管理与监督以及责任追究进行规范，且其中明确安居集团的控股股东、实际控制人不以任何方式挪用净回收资金，并监督安居集团遵照规定使用净回收资金。此外，安居控股已承诺不以任何方式挪用净回收资金，并承诺监督安居集团遵照规定使用净回收资金。

7.2.3 回收资金监管协议

原始权益人拟与净回收资金存放银行及资金监管人兴业银行股份有限公司厦门分行、基金管理人、计划管理人签署《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金净回收资金监管协议之二》，该协议中约定各方的职责、净回收资金使用专户的开立和净回收资金的使用、风险防范措施等。

本所律师认为，为实现本次扩募净回收资金闭环管理，安居集团及安居控股已出具关于回收资金使用的相关承诺，且安居集团已制定回收资金管理制度并拟签署回收资金监管协议。

八、结论性意见

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日：

8.1 本次扩募的主要参与机构

- (1) 安居集团享有对项目公司的所有权并通过项目公司间接持有各基础设施资产，可以作为《基础设施基金指引》第五十条第（三）款所称的原始权益人；安居集团具备《基础设施基金指引》第八条、《上交所审核关注事项》第七条规定的作为原始权益人的资格。安居集团具备《新购入基础设施项目指引》第七条规定的作为持有份额不低于20%



的第一大基础设施基金持有人的主体资格；

- (2) 中金基金已根据《证券投资基金法》的规定取得基础设施基金管理资格，在本法律意见书第 1.2.2 条所述方面符合《运作办法》第六条、《基础设施基金指引》第五条、《上交所审核关注事项》第六条以及《新购入基础设施项目指引》第七条规定的担任本基金的基金管理人的资质；
- (3) 兴业银行具有《证券投资基金法》规定的证券投资基金托管资格，在本法律意见书第 1.3.2 条所述方面符合《运作办法》第六条、《基础设施基金指引》第六条及《上交所审核关注事项》第六条规定的担任基金托管人的资质；
- (4) 安居租赁在本法律意见书第 1.4.2 条所述方面具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《上交所审核关注事项》第八条规定的担任基础设施基金和基础设施项目的外部管理机构的资质和权限，待基础设施基金就本次扩募及新购入基础设施项目履行完毕《证券投资基金法》《新购入基础设施项目指引》等规定的相关基金变更注册程序后，安居租赁即可作为外部管理机构对完成变更注册程序后的基础设施基金和基础设施项目提供运营管理服务；
- (5) 本所具备担任基础设施基金本次扩募法律顾问的资质；
- (6) 仲量联行尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案，待其于中国证监会备案后即可担任基础设施资产评估机构；
- (7) 利安达具备对本基金的基础设施项目财务情况及可供分配金额测算报告进行审计的资质。

8.2 本次扩募的条件

8.2.1 投资方向

本基金的投资方向符合《运作办法》第七条第（一）项、《基础设施基金指引》第二条第（一）、（二）项和第二十六条规定的要求。

8.2.2 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《基础设施基金指引》第二十七条规定的要求。



8.2.3 基金类别和品种

本基金的类别和品种符合《运作办法》第七条第（三）项和《基础设施基金指引》第二条规定的要求。

8.2.4 交易文件的合法合规性

《基金合同》《基金托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》及专项计划文件，包含了《证券投资基金法》《基础设施基金指引》、相关证券投资基金信息披露内容与格式准则要求的必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

8.2.5 基金名称

本基金名称表明了本基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容，符合《运作办法》第七条第（五）项规定的要求。

8.2.6 投资者适当性安排

本基金有符合基金特征的投资者适当性管理制度，有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，有清晰的风险警示内容，符合《运作办法》第七条第（七）项规定的要求。

8.2.7 基金管理制度

本基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形，符合《运作办法》第七条第（八）项规定的要求。

8.2.8 本基金符合新购入基础设施项目的条件

- （1）基础设施项目已依法取得了固定资产投资、建设手续文件，该等项目手续合法合规。本基金购入基础设施项目不存在违反反垄断相关法律法规规定的情况，符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（一）款关于基础设施基金存续期间新购入基础设施项目应当符合投资管理规定、反垄断等法律法规规定的要求；
- （2）本次扩募不会导致基础设施基金不符合基金上市条件，符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（二）款的规定；



- (3) 本基金拟购入的林边公寓、仁和公寓与本基金目前持有的园博公寓、珩琦公寓为同一类型，均为租赁住房项目，符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（三）款的规定；
- (4) 本基金本次新购入基础设施项目涉及的基金管理人、计划管理人、基金托管人、外部管理机构、原始权益人与本基金首次发售相比未发生变化，符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（七）项的规定；
- (5) 报告期内本基金运作整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。本基金投资运作稳健，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，符合《新购入基础设施项目指引》第六条第（二）款的规定；
- (6) 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《新购入基础设施项目指引》第六条第（三）款的规定；
- (7) 本基金最近1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《新购入基础设施项目指引》第六条第（四）款关于“最近1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”的要求。

8.3 基础设施项目合法性

8.3.1 项目公司情况

- (1) 项目公司为存续的有限责任公司，原始权益人已完成对项目公司的实缴出资，项目公司目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定；原始权益人持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形；
- (2) 项目公司自设立以来未发生股权变动情况；
- (3) 除本法律意见书第3.1.3条披露的项目公司重大重组，项目公司自设立以来未发生其他合并、分立、增资、减资、基础设施项目收购或出售的情况；
- (4) 项目公司章程及其中规定的项目公司组织机构符合《公司法》的规定；
- (5) 项目公司合法持有基础设施资产，有权占有并出租基础设施资产；项



目公司不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权等知识产权；

- (6) 本法律意见书第 3.1.6 条项下的项目公司重大合同的内容不违反法律法规的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效；
- (7) 截至网络核查日，项目公司在最近三年内不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况，不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；项目公司的经营业务符合中国法律的规定。

8.3.2 基础设施资产情况

- (1) 基础设施资产的资产范围明确，权属清晰；
- (2) 本次扩募已将实现基础设施资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施纳入资产范围。针对非项目公司专有部分，安居集团已作出相关承诺。基础设施资产涉及的共用资产不影响其稳定运营，共用资产权利人与项目公司的权责划分清晰；
- (3) 各基础设施资产已依法分别履行了投资审批、规划、用地、环境影响评价、施工许可、竣工验收程序，并取得了相应的项目手续，该等手续合法合规；
- (4) 截至网络核查日，不存在安居集团因各基础设施资产不满足环境保护、城市规划、工程建设质量和安全标准而受到行政处罚的情况。各基础设施资产已履行项目建设应履行的环境保护相关手续，符合城市规划要求，已通过竣工验收，工程建设质量和安全标准符合相关要求；
- (5) 各基础设施资产的实际用途与其规划用途、不动产权证所载用途相符；
- (6) 项目公司从事将林边公寓作为保障性租赁住房对外出租、将仁和公寓作为公共租赁住房对外出租用于居住用途的业务无需取得特别的经营资质；
- (7) 项目公司、安居集团已经为各基础设施资产购买了财产一切险和公

众责任险。

8.3.3 基础设施项目运营与现金流情况

- (1) 林边公寓满足相关规定对于租赁对象的要求；项目公司运营林边公寓取得的运营收入主要为租金收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入；根据抽样核查结果，林边公寓截至尽职调查基准日正在履行的租赁合同均合法有效，项目公司有权根据该等租赁合同的约定取得租金收入；林边公寓整体运营时间虽未滿三年，但已建成并投入使用，鉴于保障性租赁住房在强化民生保障方面具有重要作用，可灵活合理确定运营年限；林边公寓满足相关规定对于租金标准、租赁期限及租赁合同备案的要求；
- (2) 仁和公寓的租赁对象符合厦门市公共租赁住房的相关要求；项目公司运营仁和公寓取得的运营收入主要为租金收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入；仁和公寓截至尽职调查基准日正在履行的租赁合同均合法有效，项目公司有权根据该等租赁合同的约定取得租金收入；仁和公寓整体运营时间虽未滿三年，但已建成并投入使用，鉴于公共租赁住房在强化民生保障方面具有重要作用，可灵活合理确定运营年限；仁和公寓满足相关规定中对于租金优惠、租赁期限及租赁合同备案的要求；
- (3) 基础设施资产存在重要现金流提供方，截至网络核查日，该等重要现金流提供方资信情况良好，最近三年内不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

8.4 基础设施项目转让行为合法性

- (1) 《专项计划认购协议》的内容不违反法律法规的强制性规定，经相关当事人适当签署并满足协议生效条件（如有）后，即对签署双方具有法律约束力，合法有效；待《专项计划认购协议》适当履行完毕后，中金基金（代表基础设施基金的利益）将持有专项计划全部基础设施资产支持证券；
- (2) 安居集团就转让项目公司股权已取得厦门市国资委批准且豁免履行企业国有资产转让进场交易程序，满足 32 号令及《厦门市市属国有企业国有资产交易流转监督管理办法》的相关规定；



- (3) 对于土地出让合同对基础设施项目转让的限制，已通过在该等合同中同时约定了“出让人、第三方和第四方对以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”的方式予以解除；
- (4) 对于《申报要求》对协议出让土地的特殊要求，已通过取得厦门市资规局出具的《厦门市自然资源和规划局关于中金厦门安居 REIT 扩募并新购入基础设施项目相关事项的复函》以及相关签署方在土地出让合同中明确对以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议的方式予以解除；
- (5) 除上述限制条件（或特殊规定、约定）之外，从法律法规、政策规定、投资管理等角度，相关转让或资产处置事项已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定；
- (6) 原始权益人、项目公司均已就以持有基础设施项目的项目公司 100%股权转让至基础设施 REITs 项下的资产支持专项计划履行完毕适用的内部决策流程；
- (7) 《股权转让协议》的内容不违反法律法规的强制性规定，经相关当事人适当签署并满足该等文件约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效；项目公司股权转让安排作为本次扩募整体安排项下的一个组成部分，本次项目公司股权转让价格的确定方式是公允的。

8.5 关于内部治理安排的合规性

- (1) 《基金合同》《招募说明书》约定的基金份额持有人大会的议事规则、基金管理人的权利义务符合《证券投资基金法》及《基础设施基金指引》的规定；
- (2) 基金管理人设立的中金厦门安居基金运营咨询委员会参与治理的相关机制设置符合《证券投资基金法》及《基础设施基金指引》的相关规定；
- (3) 计划管理人（代表专项计划的利益）拟作为项目公司股东签署的项目公司章程规定的治理结构符合《公司法》的规定；
- (4) 《基金合同》《招募说明书》及《运营管理服务协议》约定的基金管理人及外部管理机构的职权、外部管理机构的更换安排符合《基础设施基金指引》的规定。



8.6 关联交易、同业竞争及利益冲突、对外借款

- (1) 本法律意见书第 6.1 条所述基础设施项目所涉及的各关联交易不违反《厦门安居集团有限公司财务管理制度》的规定，且不违反法律法规的强制性规定，合法有效；
- (2) 原始权益人及其控股股东、外部管理机构已采取相应的措施避免本法律意见书第 6.2 条所述的利益冲突；基金管理人同时管理中金普洛斯仓储物流 REIT、中金重庆两江 REIT、中金联东科创 REIT、中金湖北科投光谷 REIT、中金印力消费 REIT 及本基金不存在利益冲突；
- (3) 除本法律意见书 3.1.6 条中披露的安居集团与项目公司签署的《借款协议》及《资产划转及债务重组协议》项下债务外，截至本法律意见书出具之日，项目公司就基础设施项目不存在对外借款。

8.7 租赁住房基础设施基金业务合规性

- (1) 原始权益人自设立以来未开展商品住宅和商业地产开发业务，亦不存在以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求的情形，且原始权益人承诺未来不会开展商品住宅和商业地产开发业务；
- (2) 原始权益人为开展租赁住房业务的独立法人主体，与安居控股的商品住宅和商业地产开发业务在资产、业务、财务、人员、机构方面已进行有效隔离，保持相对独立；
- (3) 为实现本次扩募净回收资金闭环管理，安居集团及安居控股已出具关于回收资金使用的相关承诺，且安居集团已制定回收资金管理制度并拟签署回收资金监管协议。

(以下无正文)



(本页无正文, 为《北京天达共和律师事务所关于中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金变更注册的法律意见书》的签署页)



北京天达共和律师事务所 (盖章)

律师事务所负责人:


汪冬

经办律师:


张璇

经办律师:


翟笋君

2015 年 4 月 24 日

天達共和
1100



附件一：基础设施资产不动产产权证信息

(一) 林边公寓

序号	产证书编号	权利人	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积	权利及其他状况	使用期限
1	闽(2024)厦门市不动产权第0102142号	厦门安居林边仁和住房租赁有限公司	单独所有	思明区下堡路179号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/社会保障性住房	城镇住宅用地(保障性住房)/公寓	宗地面积: 4590.67平方米/建筑面积: 21254.68平方米	专有建筑面积14189.12平方米, 分摊建筑面积7065.56平方米。 房屋总层数: 30层, 所在层: 9层、19层、16层、15层、20层、5层、29层、17层、6层、14层、27层、18层、11层、13层、24层、22层、30层、4层、21层、23层、10层、12层、28层、7层、25层、8层、3层、2层、26层。 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2022。 备注事项如下: 该宗地及其地上建筑物若转让、抵押或租赁, 须按 35020020241223CX155 号《厦门市国有建设用地使用权出让合同》的有关条款执行。	国有建设用地使用权 2023年1月1日起至2092年12月31日
合计	/	/	/	/	/	/	/	宗地面积: 4590.67平方米/建筑面积	专有建筑面积: 14189.12平方米, 分摊建筑面积: 7065.56平方米	/

[illegible]

(二) 仁和公寓

序号	产权证书编号	权利人	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积	权利及其他状况	使用期限
1	闽(2024)厦门市不动产权第0102435号	厦门安居林边仁和住房租赁有限公司	单独所有	湖里区洪头路东152号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/社会保障性住房	城镇住宅用地(公租房租赁房)/公寓	宗地面积: 15805.02平方米/建筑面积: 30764.80平方米	专有建筑面积: 22389.76平方米, 分摊建筑面积: 8375.04平方米。 房屋总层数: 33层, 所在层: 27层、4层、9层、29层、24层、17层、14层、19层、8层、32层、23层、22层、13层、6层、16层、33层、11层、10层、7层、21层、28层、30层、15层、26层、31层、12层、25层、2层、20层、3层、5层、18层。 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2022。 备注事项如下: 该宗地有关土地转让、出租、抵押等限制性约定, 详见35020020241223CX156号《国有建设用地使用权出让合同》。	2023年1月1日起至2092年12月31日



2	闽(2024)厦门市不动产权第0102161号	厦门安居林和租赁住房有限公司	单独所有	湖里区洪头路154号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/保障房	城镇住宅用地(公租房)/住宅	宗地面积: 15805.02平方米 建筑面积: 17548.72平方米	专有建筑面积: 12796.23平方米, 分摊建筑面积: 4752.49平方米。 房屋总层数: 33层, 所在层: 5层、21层、3层、22层、18层、12层、28层、30层、25层、20层、16层、24层、32层、9层、6层、23层、10层、14层、11层、26层、29层、17层、19层、27层、13层、8层、31层、2层、4层、15层、7层、33层。 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2022。 备注事项如下: 该宗地有关土地转让、出租、抵押等限制性约定, 详见35020020241223CX156号《国有建设用地使用权出让合同》。	国有建设用地使用权 2023年1月1日起至2092年12月31日
3	闽(2024)厦门市不动产权第0102167号	厦门安居林和租赁住房有限公司	单独所有	湖里区洪头路156号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/保障房	城镇住宅用地(公租房)/公寓	宗地面积: 15805.02平方米 建筑面积: 20349.78平方米	专有建筑面积: 13827.00平方米, 分摊建筑面积: 6522.78平方米。 房屋总层数: 34层, 所在层: 15层、18层、21层、17层、4层、20层、12层、28层、25层、32层、33层、29层、31层、11层、26层、16层、14层、13层、2层、7层、6层、34层、9层、10层、3层、19层、27层、30层、24层、5层、8层、22层、23层。 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2022。	国有建设用地使用权 2023年1月1日起至2092年12月31日

[illegible]



附件二：基础设施资产建设文件信息

(一) 林边公寓

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	项目建议书批复	/	/	厦发改投资函〔2018〕395号	正常办理	《厦门发展改革委关于开展保障性住房林边公寓项目前期工作的函》
	可行性研究报告批复	2019年3月4日	厦门市发展和改革委员会	厦发改审批〔2019〕38号	正常办理	根据厦门市发展和改革委员会于2025年3月26日出具的《关于中厦门安居REIT扩募并新购入基础设施项目相关事项的复函》，林边公寓项目取得的《厦门发展改革委关于开展保障性住房林边公寓项目前期工作的函》实际为项目建议书批复。
	审批、核准或备案	2019年6月27日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资函〔2019〕301号	正常办理	可研带概算批复 《厦门市发展改革委关于保障性住房洪茂居住区一期工程等项目资金来源的复函》



序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		2020年7月24日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资函〔2020〕337号	正常办理	《厦门市发展改革委关于调整保障性住房官浔公寓等八个项目建设内容及投资概算的函》
		2019年3月4日	厦门市发展和改革委员会	厦发改审批〔2019〕38号	正常办理	可研带概算批复
	初步设计批复	2019年6月27日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资函〔2019〕301号	正常办理	《厦门市发展改革委关于保障性住房洪茂居住区一期工程等项目资金来源的复函》
		2020年7月24日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资函〔2020〕337号	正常办理	《厦门市发展改革委关于调整保障性住房官浔公寓等八个项目建设内容及投资概算的函》
	企业投资项目核准(2004年以后)	/	/	/	/	非企业投资项目
	企业投资项目备案(2004年以后)	/	/	/	/	非企业投资项目



序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
2	建设项目选址意见书(2019年9月以后为建设项目的地预审与选址意见书)	2019年2月13日	厦门市规划委员会	选字第350206201911002号	正常办理	/
	建设用地规划许可证	2019年3月5日	厦门市规划委员会	地字第350203201911003号	正常办理	/
	建设工程规划许可证	2019年3月19日	厦门市规划委员会	建字第350203201911020号	正常办理	/
3	土地取得方式	出让				/
	土地预审意见(2019年9月以后为建设项目的地预审与选址意见书)	2019年2月15日	厦门市国土资源局房产管理局	厦国土预审思明区(2019)第001号	正常办理	/
	建设用地批准书(2019年9月以前)	2019年3月29日	厦门市国土资源局房产管理局	厦门市(县)[2019]厦国直建字第010号	正常办理	/



序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
	建设项目土地 使用权证（不 动产权证）	详见附件一			正常办理	/
4	节能 审查	节能审查（节 能报告、节能 审查意见）	/	/	投资建设时无需办 理	根据林边公寓项目建设时有效的《固定资产投资项 目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令第44号） 第六条、第十条的规定，年综合能源消费量不满1000 吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定 资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行 业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）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。固定资产投资项目投入生 产、使用前，应对其节能审查意见落实情况进行验收。 《保障性住房林边公寓项目可行性研究报告》第五章 “第五章节能节水措施及绿色建筑”第5.1节“能耗指 标分析及节能措施”第5.1.1条“能耗指标分析”第 三项“能耗指标”载明，项目总用能326.55吨标煤（当 量值），年用电量93.30万kWh。林边公寓项目年综合 能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不 满500万千瓦时。因此，林边公寓项目不单独进行节 能审查，亦无需办理节能验收。



序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
5	环境影响评价 (报告书、报告 表和登记表) 批复	2019 年1月 9日	/	备 案 号 : 2019350203000000018	正常办理	环境影响登记表
6	施工许可	2019 年6月 3日	厦门市建设局	编 号 : 350200201906030101	正常办理	/
	综合验收	2022 年7月 13日	厦门市建设局	编 号 : 350200202207134129	正常办理	/
	消防验收	2022 年7月 8日	厦门市建设局	厦建消验〔2022〕100号	正常办理	/
7	竣工验收	2022 年7月 5日	厦门市自然资源局 规划局	核 字 第 350203202211012号	正常办理	/
	环保验收	/	/	/	投资建设时无需办理	根据《建设项目环境保护管理条例(2017修订)》第十七条,编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目竣工后,建设单位应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序,对配套建设的环境保护设施进行验收,编制验收报告。本项目已编制环境影响登记表,无需进行环保验收。

天達共和律師事務所



序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
	节能验收	/	/	/	投资建设时无需办理	如“节能审查”部分备注所述，林边公寓项目不适用节能审查及节能验收。
8	商务部门关于外商投资企业的批复	/	/	/	投资建设时无需办理	/
	外商投资安全审查意见	/	/	/	投资建设时无需办理	/
9	特定行业投资管理规范性文件续	2024年12月17日	厦门市住房和城乡建设局	厦保租认定(2022)15号(总第15号)	正常办理	/

(二) 仁和公寓

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	审批、核准或备案项目建议书批复	/	/	/	投资建设时无需办理	该项目已取得《厦门市发展改革委关于下达2018年第一批市级基建项目前期工作计划的通知》，其中载明：“为简化项目审批手续，列入本计划的项目不再报批项目建议书。”



序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
	可行性研究报告批复	2018年2月5日	厦门市发展和改革委员会	厦发改审批〔2018〕22号	正常办理	可研批复
		2018年5月15日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资函〔2018〕194号	正常办理	《厦门市发展改革委关于调整保障性住房珩琦公寓等8个项目资金来源的复函》
	初步设计批复	2018年8月29日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资〔2018〕549号	正常办理	《厦门市发展改革委关于保障性住房仁和公寓项目投资估算的批复》
		2020年7月24日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资函〔2020〕337号	正常办理	《厦门市发展改革委关于调整保障性住房官浔公寓等八个项目建设内容及投资概算的函》
	企业投资项目核准(2004年以后)	/	/	/	/	非企业投资项目
	企业投资项目备案(2004年以后)	/	/	/	/	非企业投资项目



序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
2	建设项目选址意见书 (2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书)	2018年11月9日	厦门市规划委员会	选字第350206201808003号	正常办理	/
		2018年2月7日	厦门市规划委员会	地字第350206201808008号	正常办理	/
	建设工程规划许可证	2018年10月18日	厦门市规划委员会	建字第350206201808121号	正常办理	地上部分
		2018年3月19日	厦门市规划委员会	建字第350206201808052号	正常办理	桩基及地下室工程
		2019年5月20日	厦门市规划委员会	(2019)厦规直建设准更第037号	正常办理	《准许规划许可变更决定书》
		2021年2月5日	厦门市自然资源和规划局	厦资源直建设准更〔2021〕第009号	正常办理	《准许规划许可变更决定书》
3	用地取得方式	出让	/			



序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
	土地预审意见（2019年9月以后为建设项目的用地预审与选址意见书）	2018年1月15日	厦门市国土资源局房产管理局分局	厦国土预审湖里区（2018）第003号	正常办理	《建设项目用地预审意见书》
	建设用地批准书（2019年9月以前）	2018年3月11日	厦门市国土资源局房产管理局分局	厦门市（县）[2018]厦国直建字第072号	正常办理	/
	建设项目土地使用权证（不动产权证）	详见附件一			正常办理	/



序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
4	节能审查 节能审查（节能报告、节能审查意见）	/	/	/	投资建设时无需办理	根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令第四十四号）第六条、第十条的规定，年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）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。固定资产投资项目投入生产、使用前，应对其节能审查意见落实情况进行验收。
5	环境影响评价 环境影响评价（报告书、登记表和登记表） 批复	2018年3月5日	厦门市环境保护局湖里分局	厦环(湖)审(2018)10号	正常办理	《保障性住房仁和公寓项目可行性研究报告》第五章“节能节水措施及绿色建筑”第5.1节“能耗指标分析及节能措施”第5.1.1条“能耗指标分析”第三项“能耗指标”载明，项目总用能326.55吨标煤（当量值），年用电量93.30万kWh。仁和公寓项目年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时。因此，仁和公寓项目不单独进行节能审查，亦无需办理节能验收。
6	施工许可 施工许可证	2019年1月30日	厦门市建设局	编号：350200201901300301	正常办理	《关于保障性住房仁和公寓项目环境影响报告表的批复》 地下室及上部主体工程竣工验收许可证原施工许可证



序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
7	竣工验收	2019年6月27日	厦门市建设局	编号：350200201901300301-1	正常办理	地下室及上部主体工程施工许可证
		2019年11月1日	厦门市建设局	编号：350200201911010201	正常办理	精装修工程及幕墙工程施工许可证
		2022年3月7日	厦门市建设局	编号：350200202203074054	正常办理	《建设工程竣工验收备案证明书》
		2022年2月24日	厦门市建设局	厦建消验〔2022〕33号	正常办理	《特殊建设工程消防验收合格意见书（房建工程）》
		2021年9月22日	厦门市自然资源和规划局	核字：350206202108026号	正常办理	桩基及地下室工程
		2022年1月14日	厦门市自然资源和规划局	核字：350206202208001号	正常办理	地上部分
		2024年7月20日	厦门安居集团有限公司	/	投资建设时未办理但已补办	《保障性住房仁和公寓项目竣工环境保护验收意见》



序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
	节能验收	/	/		投资建设时无需办理	如“节能审查”部分备注所述,仁和公寓项目不适用节能审查及节能验收。
8	商务部门关于外商投资企业的批复	/	/		投资建设时无需办理	不适用
	外商投资安全审查意见	/	/		投资建设时无需办理	不适用

