



北京市汉坤律师事务所
关于
申请变更注册
国泰君安东久新经济产业园
封闭式基础设施证券投资基金的
法律意见书



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

目 录

释 义	2
一、 新购入基础设施项目的原始权益人	8
二、 基础设施基金的基金管理人	14
三、 基础设施基金的基金托管人	20
四、 持有本基金份额不低于 20%的第一大基金份额持有人	23
五、 基础设施基金的外部管理机构	25
六、 本次扩募的其他主要参与机构	27
七、 新购入基础设施资产支持证券管理人	30
八、 新购入基础设施资产支持证券托管人	30
九、 关于基础设施基金扩募的条件	32
十、 新购入基础设施项目的资产范围及其权属	39
十一、 新购入基础设施项目的合法合规性	41
十二、 新购入基础设施项目转让行为合法性	51
十三、 基础设施基金的治理机制	58
十四、 新购入基础设施项目的运营管理安排	59
十五、 关联交易、同业竞争及对外借款等其他事项	60
十六、 结论	62
附件一：新购入基础设施资产不动产权证书信息	64
附件二：东久（南通）智造园项目建设文件信息	66
附件三：东久（重庆）智造园一期项目建设文件信息	71

释 义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语在本法律意见书中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/新购入基础设施资产支持证券管理人/国泰海通资管	指	上海国泰海通证券资产管理有限公司
基金托管人/中国银行	指	中国银行股份有限公司
财务顾问/申万宏源	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
外部管理机构/东久上海	指	东久（上海）投资管理咨询有限公司
发起人/东久工业	指	东久工业地产投资有限公司
DMJ INDUSTRIAL	指	DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED
原始权益人	指	BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL 的合称
南通弗洛达	指	南通弗洛达实业有限公司
重庆迪梦捷	指	重庆迪梦捷实业有限公司
新购入项目公司	指	南通弗洛达、重庆迪梦捷的合称
东久（南通）智造园项目	指	位于南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园项目，包括其房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权
东久（重庆）智造园一期项目	指	位于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号的重庆两江新区龙兴智造园项目，包括其房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权
新购入基础设施资产	指	东久（南通）智造园项目、东久（重庆）智造园一期项目的合称
新购入基础设施项目	指	新购入项目公司与新购入基础设施资产的合称

简称	指	全称
新购入专项计划	指	国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划
新购入资产支持证券/新购入基础设施资产支持证券	指	以新购入专项计划为载体发行的基础设施资产支持证券
新购入基础设施资产支持证券托管人/中国银行上海分行	指	中国银行股份有限公司上海市分行
评估机构/戴德梁行	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
会计师事务所/容诚	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
本所/汉坤	指	北京市汉坤律师事务所
汉坤香港	指	汉坤律师事务所有限法律责任合伙
江苏银行南通城区支行	指	江苏银行股份有限公司南通城区支行
永丰银行成都分行	指	永丰银行（中国）有限公司成都分行
永丰银行澳门分行	指	Bank Sinopac Company Limited (acting through its Macau Branch)
太平洋财险上海分公司	指	中国太平洋财产保险股份有限公司上海市分公司
重要现金流提供方	指	尽职调查基准日（2025年3月31日）前的一个完整自然年度（2024年1月1日至2024年12月31日期间），单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过新购入项目公司现金流总额10%的租户，共计1家
竞争性项目	指	与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目
《基金合同》	指	《国泰君安东久新经济产业园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	《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金2025年度第一次扩募并新购

简称	指	全称
		入基础设施项目招募说明书（草案）》
《托管协议》	指	《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》
《运营管理协议》	指	就新购入基础设施项目的运营管理，基金管理人、外部管理机构、新购入项目公司拟签署的《运营管理服务协议》
《股权转让协议》	指	就新购入专项计划购买原始权益人持有的新购入项目公司100%股权的事宜，新购入基础设施资产支持证券管理人拟与各原始权益人分别签署的《股权转让协议》
《香港法律意见书》	指	汉坤香港于2024年12月6日出具的《关于：Bolinda Limited 及 DMJ Industrial Holding (HK) Limited的法律意见书》
本法律意见书	指	《北京市汉坤律师事务所关于申请变更注册国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
新购入项目公司股权转让/转让行为	指	新购入项目公司股东向新购入专项计划等特殊目的载体转让新购入项目公司100%股权的交易
交割日	指	新购入专项计划设立日
《扩募公告》	指	国泰海通资管于2024年3月26日作出的《上海国泰君安证券资产管理有限公司关于决定国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目的公告》及国泰海通资管于2024年12月11日作出的《关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目方案更新及进展公告》的合称
《银团贷款协议》	指	DMJ INDUSTRIAL与永丰银行澳门分行于2023年1月20日签订的《Facility Agreement》

简称	指	全称
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《公募基金运作办法》	指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《基础设施基金试点通知》	指	《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》
《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）》
《上交所审核指引（试行）》	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）》
《上交所新购入项目指引（试行）》	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）》
中国	指	中华人民共和国
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
上海市监局	指	上海市市场监督管理局
黄浦区市监局	指	上海市黄浦区市场监督管理局
重庆国土局	指	重庆市国土资源和房屋管理局
重庆规自局	指	重庆市规划和自然资源局
两江新区管委会	指	重庆两江新区管理委员会
两江新区规自局	指	重庆两江新区规划和自然资源局
中国法律	指	现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件

北京市汉坤律师事务所

关于申请变更注册

国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金的

法律意见书

致：上海国泰海通证券资产管理有限公司

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

受上海国泰海通证券资产管理有限公司（简称“**基金管理人**”或“**国泰海通资管**”）的委托，汉坤根据《中华人民共和国证券法》（简称“**《证券法》**”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（简称“**《证券投资基金法》**”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（简称“**《公募基金运作办法》**”）、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（简称“**《基础设施基金试点通知》**”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（简称“**《基础设施基金指引》**”）、《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）》（简称“**《上交所审核指引（试行）》**”）及《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）》（简称“**《上交所新购入项目指引（试行）》**”）等中国法律的规定，出具本《北京市汉坤律师事务所关于申请变更注册国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》（简称“**本法律意见书**”）。

基金管理人拟向中国证券监督管理委员会（简称“**中国证监会**”）申请变更注册国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**本基金**”或“**基础设施基金**”），并拟申请进行扩募发售，以扩募发售募集资金购入：（1）南通弗洛达实业有限公司（简称“**南通弗洛达**”）的100%股权及其持有的位于南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园项目（简称“**东久（南通）智造园项目**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司（简称“**重庆迪梦捷**”，与南通弗洛达合称“**新购入项目公司**”）的100%股权及其持有的位于重

¹ 仅为出具本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾省的法律。

庆市渝北区龙兴镇天康路1号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“东久（重庆）智造园一期项目”，与东久（南通）智造园项目合称“新购入基础设施资产”，新购入基础设施资产与新购入项目公司合称“新购入基础设施项目”，上述交易安排统称为“本次扩募”）。

本法律意见书仅就本次扩募的相关问题发表法律意见，并不对任何有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、投资决策等专业事项发表意见。汉坤在本法律意见书中对有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、投资决策等内容的引述（如涉及），并不意味着汉坤对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。汉坤对于这些文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

为出具本法律意见书，汉坤依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本次扩募有关的事实进行了尽职调查，查阅了汉坤认为必须查阅的文件，并就本次扩募及与之相关的问题向有关人员做了询问或与之进行了必要的讨论。汉坤已在本法律意见书中列明所有有关转让的限制条件或特殊规定、有权机构同意情况、采取的处理措施及转让合法性判断，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述。本法律意见书系基于以下前提作出：在汉坤为出具本法律意见书而进行的调查过程中，基金管理人、原始权益人所提供的文件、材料和所作的陈述和说明是真实、准确、完整的，且一切足以影响本法律意见书的事实、文件和信息，无论是否可从公开渠道获得，其均已向汉坤披露，而无任何隐瞒、虚假和疏漏之处；所提供的副本材料或复印件与其正本材料或原件是一致的和相符的；所提供的文件、材料上的签署、盖章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，获得合法授权；所有的口头陈述和说明均与事实一致。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，汉坤依赖基金管理人、原始权益人等本基金参与机构、有关政府主管部门或者其他有关机构出具的证明文件、确认文件或报告文件出具法律意见。本法律意见书仅对相关中国法律问题发表意见，并不对任何中国司法管辖区域之外的法律问题发表意见。

汉坤根据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对有关事实进行了尽职调查，不存在对项目权属、资产范围，项目合法合规性和转让行为相关的重大问题应发现而未发现的情况，不存在与原始权益人及基金管理人等串通、隐瞒的情况，本法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。

本法律意见书仅供国泰海通资管向中国证监会申请变更注册本基金之目的使用，本法律意见书不得由任何其他人使用，或用于任何其他目的。

除非上下文另有含义，在本法律意见书中所使用的词语简称与《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》²（简称“《基金合同》”）、《国泰君安东久新经济产业园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）》³（简称“《招募说明书》”）中的定义具有相同含义。

基于上述，汉坤出具法律意见如下：

一、新购入基础设施项目的原始权益人

根据《基金合同》《招募说明书》，本次新购入基础设施项目的原始权益人为（1）持有南通弗洛达 100%股权的 BOLINDA LIMITED；（2）持有重庆迪梦捷 100%股权的 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（简称“DMJ INDUSTRIAL”）。

1.1 BOLINDA LIMITED

1.1.1 BOLINDA LIMITED 的主体资格

根据汉坤律师事务所有限法律责任合伙（简称“汉坤香港”）于2024年12月6日出具的《关于：Bolinda Limited及DMJ Industrial Holding (HK) Limited的法律意见书》（简称“《香港法律意见书》”），BOLINDA LIMITED于2017年5月25日在香港注册合法成立，截至2024年11月20日，BOLINDA LIMITED在香港合法且有效存续，并持有现行有效的商业登记证，不存在根据香港法律或其组织章程细则的规定需要终止的情形。BOLINDA LIMITED的组织章程细则、商业登记证及公司注册证明书均符合香港法律的要求且具有法律效力。

根据BOLINDA LIMITED出具的《承诺及说明函》，截至函件出具之日，《香港法律意见书》中关于BOLINDA LIMITED的所有事实情况、资质、权限等各项内容在任何实质方面均未发生变化；BOLINDA LIMITED为一间在香港注册成立并有效存续的有限责任公司，其组织章程细则、商业登记证及公司注册证明书均符合香港

² 基金管理人经办人于2025年8月10日（汉坤收件人电子邮箱系统显示时间）向汉坤发出的《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》。

³ 基金管理人经办人于2025年8月10日（汉坤收件人电子邮箱系统显示时间）向汉坤发出的《国泰君安东久新经济产业园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）》。

法律的要求且具有法律效力。

1.1.2 BOLINDA LIMITED 享有新购入基础设施项目权益的情况

经核查南通弗洛达的公司章程和工商登记文件，并经查询国家企业信用信息公示系统⁴，截至2025年5月26日，BOLINDA LIMITED系南通弗洛达的股东，持有南通弗洛达100%的股权，且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

经核查东久（南通）智造园项目对应的《不动产权证书》和《通州区不动产登记信息查询结果证明》，截至2025年4月9日，东久（南通）智造园项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权的权利人为南通弗洛达。

1.1.3 BOLINDA LIMITED 的内部控制制度情况核查

根据《香港法律意见书》，由于BOLINDA LIMITED为东久工业地产投资有限公司（简称“东久工业”）的架构壳公司，东久工业的管理制度适用于BOLINDA LIMITED，而东久工业管理制度的内部决策程序和内部控制制度不违反任何现行在香港有效且适用于BOLINDA LIMITED的法律或法规。

根据BOLINDA LIMITED出具的书面说明，截至书面说明出具之日，不存在影响BOLINDA LIMITED持续经营的法律障碍。

1.1.4 BOLINDA LIMITED 的相关义务履行情况

根据BOLINDA LIMITED出具的《承诺函及说明函》，BOLINDA LIMITED或其同一控制下的关联方参与本基金战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的20%，其中扩募份额发售总量20%的持有期自上市之日起不少于60个月，超过20%部分持有期自上市之日起不少于36个月，基金份额持有期间不允许质押。BOLINDA LIMITED已承诺将履行《基础设施基金指引》第十八条相关义务。

根据BOLINDA LIMITED出具的《承诺函及说明函》，BOLINDA LIMITED承诺不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目，并应当履行下列义务：①配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；②确保基础设施项目

⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询日期：2025年5月26日。除非本法律意见书另有说明，最后查询日期均为2025年5月26日。

真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；③依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；④法律法规及相关协议约定的其他义务。BOLINDA LIMITED已承诺如提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回基础设施基金的全部基金份额或新购入基础设施项目权益。BOLINDA LIMITED已承诺将履行《基础设施基金指引》第四十三条规定的义务。

综上，在BOLINDA LIMITED适当履行承诺的前提下，本次新购入基础设施项目符合《上交所新购入项目指引（试行）》第十条规定。

1.1.5 BOLINDA LIMITED 违法违规、失信情况核查

根据《香港法律意见书》，截至2024年9月30日，BOLINDA LIMITED近3年不存在因违反任何适用的香港法律法规（包括但不限于投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面）而受到政府部门或监管机构的调查、征询或处罚，亦不存在因严重违法失信行为被任何政府部门或监管机构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。

根据BOLINDA LIMITED出具的《承诺及说明函》，BOLINDA LIMITED最近三年不存在因违反任何适用的香港法律法规（包括但不限于投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面）而受到政府部门或监管机构的调查、征询或处罚，亦不存在因严重违法失信行为被任何政府部门或监管机构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。

通过中国证监会网站⁵、国家金融监督管理总局网站⁶、国家外汇管理局网站⁷、中国人民银行网站⁸、应急管理部网站⁹、生态环境部网站¹⁰、国家市场监督管理总局网站¹¹、国家发展和改革委员会网站¹²、中华

⁵ 网址：www.csrc.gov.cn。

⁶ 网址：www.cbirc.gov.cn。

⁷ 网址：www.safe.gov.cn。

⁸ 网址：www.pbc.gov.cn。

⁹ 网址：www.mem.gov.cn。

¹⁰ 网址：www.mee.gov.cn。

¹¹ 网址：www.samr.gov.cn。

¹² 网址：www.ndrc.gov.cn。

人民共和国财政部网站¹³、国家税务总局网站¹⁴、“信用中国”平台¹⁵、证券期货市场失信记录查询平台¹⁶、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统¹⁷和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁸进行的检索，截至2025年5月26日，于前述公开渠道，BOLINDA LIMITED近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故；BOLINDA LIMITED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形。

1.1.6 小结

BOLINDA LIMITED系在香港合法且有效存续的公司并持有南通弗洛达100%股权。BOLINDA LIMITED适用东久工业的内部决策程序和内部控制制度，不存在影响BOLINDA LIMITED持续经营的法律障碍。截至2025年5月26日，于本法律意见书列示的公开渠道，BOLINDA LIMITED近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故，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形。综上，本所认为，BOLINDA LIMITED在以上所述方面具备《基础设施指引》第八条及第五十条第（三）款、《上交所审核指引（试行）》第七条、《上交所新购入项目审核指引（试行）》第十条规定的担任新购入基础设施项目原始权益人的主体资格。

1.2 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

1.2.1 DMJ INDUSTRIAL 的主体资格

根据《香港法律意见书》，DMJ INDUSTRIAL于2016年3月15日在香港注册合法成立，截至2024年11月20日，DMJ INDUSTRIAL在香港合法且有效存续，并持有现行有效的商业登记证，不存在根据香港法律或其组织章程细则的规定需要终止的情形，DMJ INDUSTRIAL的组织章程细则、商业登记证及公司注册证明书均符合香港法律的

¹³ 网址：www.mof.gov.cn。

¹⁴ 网址：www.chinatax.gov.cn。

¹⁵ 网址：www.creditchina.gov.cn。

¹⁶ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。

¹⁷ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。

¹⁸ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。

要求且具有法律效力。

根据DMJ INDUSTRIAL出具的《承诺及说明函》，截至函件出具之日，《香港法律意见书》中关于DMJ INDUSTRIAL的所有事实情况、资质、权限等各项内容在任何实质方面均未发生变化；DMJ INDUSTRIAL为一间在香港注册成立并有效存续的有限责任公司，其组织章程细则、商业登记证及公司注册证明书均符合香港法律的要求且具有法律效力。

1.2.2 DMJ INDUSTRIAL 享有新购入基础设施项目权益的情况

经核查重庆迪梦捷的公司章程及工商登记文件，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2025年5月26日，DMJ INDUSTRIAL系重庆迪梦捷的股东，持有重庆迪梦捷100%的股权。

经查，除以永丰银行（中国）有限公司成都分行（简称“永丰银行成都分行”）为质押权人的质押担保外，该等股权不存在质押或被冻结的情形。永丰银行成都分行于2023年8月1日出具了《关于同意重庆迪梦捷实业有限公司提前清偿借款等相关事项的同意函》，对以100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将重庆迪梦捷100%股权直接或间接转让予东久REIT下设资产支持专项计划或其他指定主体，所涉转让事宜不构成相关协议的违约，同意重庆迪梦捷提前清偿借款并办理质押权注销登记手续。

经核查东久（重庆）智造园一期项目对应的《不动产权证书》和《不动产登记查询结果告知单》，截至2025年4月16日，东久（重庆）智造园一期项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权的权利人为重庆迪梦捷。

1.2.3 DMJ INDUSTRIAL 的内部控制制度情况核查

根据《香港法律意见书》，由于DMJ INDUSTRIAL为东久工业的架构壳公司，东久工业的管理制度适用于DMJ INDUSTRIAL，而东久工业管理制度的内部决策程序和内部控制制度不违反任何现行在香港有效且适用于DMJ INDUSTRIAL的法律或法规。

根据DMJ INDUSTRIAL出具的书面说明，截至书面说明出具之日，不存在影响DMJ INDUSTRIAL持续经营的法律障碍。

1.2.4 DMJ INDUSTRIAL 的相关义务履行情况

根据 DMJ INDUSTRIAL 出具的《承诺函及说明函》，DMJ INDUSTRIAL 或其同一控制下的关联方参与本基金战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的20%，其中扩募份额发售总量20%的持有期自上市之日起不少于60个月，超过20%部分持有期自上市之日起不少于36个月，基金份额持有期间不允许质押。DMJ INDUSTRIAL 已承诺将履行《基础设施基金指引》第十八条相关义务。

根据 DMJ INDUSTRIAL 出具的《承诺函及说明函》，DMJ INDUSTRIAL 承诺不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目，并应当履行下列义务：①配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；②确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；③依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；④法律法规及相关协议约定的其他义务。DMJ INDUSTRIAL 已承诺如提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回基础设施基金的全部基金份额或新购入基础设施项目权益。DMJ INDUSTRIAL 已承诺将履行《基础设施基金指引》第四十三条规定的义务。

综上，在DMJ INDUSTRIAL适当履行承诺的前提下，本次新购入基础设施项目符合《上交所新购入项目指引（试行）》第十条规定。

1.2.5 DMJ INDUSTRIAL 违法违规、失信情况核查

根据《香港法律意见书》，截至2024年9月30日，DMJ INDUSTRIAL 近3年不存在因违反任何适用的香港法律法规（包括但不限于投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面）而受到政府部门或监管机构的调查、征询或处罚，亦不存在因严重违法失信行为被任何政府部门或监管机构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。

根据DMJ INDUSTRIAL出具的《承诺及说明函》，DMJ INDUSTRIAL 最近三年不存在因违反任何适用的香港法律法规（包括但不限于投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面）而受到政府部门

或监管机构的调查、征询或处罚，亦不存在因严重违法失信行为被任何政府部门或监管机构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。

通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，截至2025年5月26日，于前述公开渠道，DMJ INDUSTRIAL近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故；DMJ INDUSTRIAL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形。

1.2.6 小结

DMJ INDUSTRIAL系在香港合法且有效存续的公司并持有重庆迪梦捷100%股权。DMJ INDUSTRIAL适用东久工业的内部决策程序和内部控制制度，不存在影响DMJ INDUSTRIAL持续经营的法律障碍。截至2025年5月26日，于本法律意见书列示的公开渠道，DMJ INDUSTRIAL近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故，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形。综上，本所认为，DMJ INDUSTRIAL在以上所述方面具备《基础设施指引》第八条及第五十条第（三）款、《上交所审核指引（试行）》第七条、《上交所新购入项目审核指引（试行）》第十条规定的担任新购入基础设施项目原始权益人的主体资格。

二、基础设施基金的基金管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的基金管理人为国泰海通资管。

2.1 基金管理人的主体资格

根据上海市黄浦区市场监督管理局（简称“**黄浦区市监局**”）于2025年7月25日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000560191968J）

以及国家企业信用信息公示系统公示信息¹⁹，基金管理人的基本情况如下：

名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层
法定代表人	陶耿
注册资本	200,000 万人民币
成立日期	2010 年 8 月 27 日
营业期限	2010 年 8 月 27 日至无固定期限
经营范围	许可项目：公募基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券资产管理业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查基金管理人的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2025年8月7日，基金管理人系依法设立且合法存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）及其公司章程规定的应当终止的情形。

2.2 基金管理人的相关资质

中国证监会于2010年5月12日出具了《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》（证监许可〔2010〕631号），中国证监会核准国泰君安证券股份有限公司²⁰设立全资证券资产管理子公司，业务范围为证券资产管理业务。

根据中国证监会于2025年7月30日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059638），国泰海通资管证券期货业务范围为：证券资产管理，公开募集证券投资基金管理。

根据黄浦区市监局于2025年7月25日核发的《营业执照》，国泰海通资管的经营范围包括“许可项目：公募基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件

¹⁹ 网址：www.gsxt.gov.cn，最后查询日期：2025 年 8 月 7 日。

²⁰ 国泰君安证券股份有限公司已于 2025 年 4 月 3 日更名为国泰海通证券股份有限公司。

或许可证件为准）一般项目：证券资产管理业务。（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）”

根据中国证券投资基金业协会网站²¹的公示信息，国泰海通资管已被纳入“公募基金管理人名录”。

鉴上，汉坤认为，国泰海通资管系由中国证监会批准设立并具备公开募集证券投资基金管理业务资格、证券资产管理业务资格的有限责任公司，符合《证券投资基金法》第十二条²²、《公募基金运作办法》第六条第（一）项²³及《基础设施基金试点通知》第四条第（一）款²⁴的规定。

2.3 基金变更注册的内部决策及公告程序

根据国泰海通资管提供的《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》，国泰海通资管对基础设施基金进行立项管理，经产品管理委员会审议通过的基础设施基金产品完成立项，同意立项后可正式开展业务；根据《上海国泰海通证券资产管理有限公司投资管理决策委员会关于公开募集基础设施证券投资基金工作的议事规则》，国泰海通资管投资决策委员会下设公募REITs投资管理议事机构，在公司投决会框架下，针对基础设施基金进行投资及运营管理决策。

国泰海通资管公募REITs投资管理议事机构于2024年3月26日作出了《公募REITs投资管理议事机构决议》（2024年第1期），同意本次扩募的相关事项和安排。国泰海通资管公募REITs投资管理议事机构于2024年12月9日作出了《公募REITs投资管理议事机构决议》（2024年第5期），同意变更本次拟扩募并新购入的基础设施项目。

鉴上，本所认为，基金管理人已根据《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司投资管理决策委员会关于公开募集基础设施证券投资基金工作的议事规则》的规定就本基金的变更注册履行了必要的内部授权和批准程序。

²¹ 网址：<https://www.amac.org.cn/>，最后查询日期：2025年8月7日。

²² 《证券投资基金法》第十二条规定：“基金管理人由依法设立的公司或者合伙企业担任。公开募集基金的基金管理人，由基金管理公司或者经国务院证券监督管理机构按照规定核准的其他机构担任。”

²³ 《公募基金运作办法》第六条规定：“申请募集基金，拟任基金管理人、基金托管人应当具备下列条件：（1）拟任基金管理人为依法设立的基金管理公司或者经中国证监会核准的其他机构[...]”

²⁴ 《基础设施基金试点通知》第四条第（一）款：“（一）试点初期，由符合条件的取得公募基金管理资格的证券公司或基金管理公司，依法依规设立公开募集基础设施证券投资基金，经中国证监会注册后，公开发售基金份额募集资金[...]”

国泰海通资管于2024年3月26日作出了《上海国泰君安证券资产管理有限公司关于决定国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目的公告》、于2024年12月11日作出了《关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目方案更新及进展公告》（合称“《扩募公告》”）并于上海证券交易所网站²⁵公开披露了该等公告。

2.4 基金管理人部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据国泰海通资管提供的组织结构图、《上海国泰君安证券资产管理有限公司关于新设不动产投资部的通知》（国泰君安资产管理司发[2021]323号），国泰海通资管已设置独立的基础设施基金投资管理部门。

根据国泰海通资管提供的《承诺及说明函》（简称“《管理人承诺及说明函》”）及国泰海通资管向汉坤出具的《询证函复函》，并经汉坤核查国泰海通资管提供的相关业务人员的身份证明文件、劳动合同及个人简历，国泰海通资管已配备3名具有5年以上基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中具备5年以上基础设施项目运营经验的业务人员不少于2名。

国泰海通资管出具的《管理人承诺及说明函》《询证函复函》确认国泰海通资管具有不动产研究经验，专业研究人员充足；国泰海通资管具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，截至2025年6月4日，国泰海通资管同类产品或业务均不存在重大未决风险事项，国泰海通资管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。

鉴上，汉坤认为，国泰海通资管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《公募基金运作办法》第六条第（二）项和《基础设施基金指引》第五条第（二）项的规定，该等业务人员具备相应基础设施项目运营经验或基础设施项目投资管理经验，国泰海通资管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，符合《上交所新购入项目指引（试行）》第七条第（一）项的规定。

2.5 公司治理及内部控制制度

根据国泰海通资管提供的公司章程及《询证函复函》，国泰海通资管的公司治理结构为：国泰海通资管设立股东、董事会及董事会专门委员会，并依法合规履行职权；股东行使公司的最高权力；董事会由9名董事组成，董

²⁵ 网址：<http://www.sse.com.cn/reits/announcements/>，最后查询日期：2025年8月7日。

事会对股东负责；设总经理一名，主持公司日常经营管理工作，总经理对董事会负责；设置合规负责人一名，对董事会负责，对公司业务活动及其工作人员的经营管理的执业行为的合规性进行审查、监督和检查。

根据《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理决策委员会关于公开募集基础设施证券投资基金工作的议事规则》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务风险控制管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金发售业务管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理规定》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金战略配售与限售管理办法》等制度和流程，国泰海通资管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。根据毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“毕马威华振专字第2500670号”的2024年度的《上海国泰君安证券资产管理有限公司内部控制报告》，国泰海通资管的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制风险管理制度和流程健全有效。

国泰海通资管出具的《管理人承诺及说明函》已确认国泰海通资管治理结构健全、内控制度完善、人员配备充足、财务状况良好，具有良好的社会声誉，具备丰富的资产管理经验，符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》等相关法律法规关于基金管理人的主体资格要求。国泰海通资管已于《扩募公告》中确认国泰海通资管具备适用法规对新购入基础设施项目基金管理人的资质条件要求。

鉴上，汉坤认为，国泰海通资管符合《公募基金运作办法》第六条第（七）项²⁶、《基础设施基金指引》第五条第（三）项和第（五）项²⁷以及《上交所新购入项目指引（试行）》第七条第一项²⁸的规定。

²⁶ 《公开募集证券投资基金运作管理办法》第六条第（七）项规定：“不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险[...]”

²⁷ 《基础设施基金指引》第五条第（三）项和第（五）项规定：“申请募集基础设施基金，拟任基金管理人应当满足下列要求：[...]（三）财务状况良好，能满足公司持续运营、业务发展和风险防范的需要；（五）具备健全有效的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程[...]”

²⁸ 《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

2.6 违法违规、失信情况核查

根据《管理人承诺及说明函》中关于公司诉讼、仲裁及行政处罚情况的说明、国泰海通资管提供的督察长调查问卷回执、国泰海通资管向汉坤出具的《询证函复函》、国泰海通资管于《扩募公告》中对其具备适用法规对新购入基础设施项目基金管理人的资质条件要求的确认，以及本所律师通过中国证监会网站²⁹、国家金融监督管理总局网站³⁰、国家外汇管理局网站³¹、中国人民银行网站³²、应急管理部网站³³、生态环境部网站³⁴、国家金融监督管理总局网站³⁵、国家发展和改革委员会网站³⁶、中华人民共和国财政部网站³⁷、国家税务总局网站³⁸、国家税务总局上海市税务局网站³⁹、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台⁴⁰、证券期货市场失信记录查询平台⁴¹、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁴²和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁴³进行的公开渠道检索，并以百度搜索引擎组合输入“国泰海通资管”“东久REIT”等关键词检索，截至2025年8月7日，于前述信息渠道及检索结果：（1）国泰海通资管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，不存在受到重大行政监管措施或证券交易所公开谴责，或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，不存在金融监管、市场监管、税务等方面重大行政处罚或违法情形的记录，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，不存在其他重大失信行为；（2）国泰海通资管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，最近1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3年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权

项目（试行）》第七条第一项规定：“申请新购入基础设施项目，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人等主体除应当符合《基础设施基金指引》《基础设施基金业务办法》等相关规定外，还应当符合下列条件：（一）基金管理人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[...]”

²⁹ 网址：www.csrc.gov.cn，最后查询日期：2025年8月7日。

³⁰ 网址：https://www.nfra.gov.cn/，最后查询日期：2025年8月7日。

³¹ 网址：www.safe.gov.cn，最后查询日期：2025年8月7日。

³² 网址：www.pbc.gov.cn，最后查询日期：2025年8月7日。

³³ 网址：www.mem.gov.cn，最后查询日期：2025年8月7日。

³⁴ 网址：www.mee.gov.cn，最后查询日期：2025年8月7日。

³⁵ 网址：www.samr.gov.cn，最后查询日期：2025年8月7日。

³⁶ 网址：www.ndrc.gov.cn，最后查询日期：2025年8月7日。

³⁷ 网址：www.mof.gov.cn，最后查询日期：2025年8月7日。

³⁸ 网址：www.chinatax.gov.cn，最后查询日期：2025年8月7日。

³⁹ 网址：shanghai.chinatax.gov.cn，最后查询日期：2025年8月7日。

⁴⁰ 网址：www.creditchina.gov.cn，最后查询日期：2025年8月7日。

⁴¹ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/，最后查询日期：2025年8月7日。

⁴² 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/，最后查询日期：2025年8月7日。

⁴³ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/，最后查询日期：2025年8月7日。

益、社会公共利益的重大违法行为；（3）国泰海通资管现任主要负责人员⁴⁴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。

2.7 小结

综上，汉坤认为，国泰海通资管系由中国证监会批准设立的证券公司资产管理子公司；国泰海通资管确认其已设置独立的基础设施基金投资管理部门，并配备了相关业务人员；截至2025年8月7日，于本法律意见书列示的信息渠道：国泰海通资管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，国泰海通资管在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，国泰海通资管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，不存在其他重大失信行为；国泰海通资管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，最近1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3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；国泰海通资管现任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，符合《上交所新购入项目指引（试行）》第七条的规定。

三、基础设施基金的基金托管人

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

3.1 基金托管人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于2023年6月7日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911000001000013428）、基金托管人现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统公示信息，基金托管人的基本情况如下：

名称	中国银行股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）
住所	北京市西城区复兴门内大街1号

⁴⁴ 根据国泰海通资管出具的《询证函复函》，国泰海通资管现任主要负责人员为陶耿。

法定代表人	葛海蛟
注册资本	人民币 29,438,779.1241 万元
成立日期	1983 年 10 月 31 日
营业期限	1983 年 10 月 31 日至长期
经营范围	吸收人民币存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；结汇、售汇；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代客外汇买卖；外汇信用卡的发行和代理国外信用卡的发行及付款；资信调查、咨询、见证业务；组织或参加银团贷款；国际贵金属买卖；海外分支机构经营当地法律许可的一切银行业务；在港澳地区的分行依据当地法令可发行或参与代理发行当地货币；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；保险兼业代理（有效期至 2021 年 8 月 21 日）。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

经核查基金托管人的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2025年5月26日，基金托管人系依法设立且合法存续的股份有限公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

3.2 基金托管人的相关资质

中国证监会和中国人民银行于1998年7月3日共同作出了《关于核准中国银行基金托管人资格的批复》（编号：证监基字[1998]24号），核准中国银行证券投资基金托管人资格，基金托管人具有基金托管资格。

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

3.3 基金托管人的相关人员配备及托管业务经验

基金托管人在其提供的《基金托管人情况介绍》中说明如下：“中国银行托管业务部现有员工110余人，已为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员；中国银行建立了公募REITs托管业务服务小组，包括6名基础设施基金托管业务主要人员。中国银行具有基础设施领域资产管理产品托管的丰富经验，在全国范围内已成功托管多支基础设施领域资产管理产品。截至2025年3月31日，中国银行已托管1,136支证券投资基金，其中境内基金1,067支，QDII基金69支，覆盖了股票型、债券型、混合型、货币型、指数型、FOF、REITs等多种类型的基金，满足了不同客户多元化的投资理财需求，基金托管规模位居同业前列。”

经查，中国银行为国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金、国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金、国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金等基础设施基金的基金托管人，具备基础设施基金的托管经验。

鉴上，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，并已具备受托管理基础设施基金的托管经验。

3.4 违法违规、失信情况核查

根据基金托管人于中国银行网站⁴⁵公开披露的定期报告和临时报告及本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局

⁴⁵ 网址：<https://www.boc.cn/>。

网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站⁴⁶、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，中国银行（不含分支机构，下同）最近一年内存在如下行政处罚记录：2024年4月3日，国家外汇管理总局北京市分局作出“京汇罚〔2024〕9号”《行政处罚决定书》，处以罚款40.22万元。根据中国银行托管业务部于2024年12月24日出具的《说明函》，前述行政处罚与其托管业务无关，不影响中国银行作为基金托管人的履职和资格。截至2025年5月26日，于前述信息渠道，中国银行最近一年不存在因证券投资基金托管业务方面的重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在因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。

3.5 小结

综上，汉坤认为，基金托管人为具有基金托管资格的商业银行，具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》及《上交所新购入项目指引（试行）》规定的担任基金托管人的条件。

四、持有本基金份额不低于20%的第一大基金份额持有人

根据公开披露的基础设施基金相关公告及基金管理人的确认，东久（上海）投资管理咨询有限公司（简称“东久上海”）为截至2025年3月31日持有本基金份额不低于20%的第一大持有人，即本基金持有人及其关联方、一致行动人合计持有本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。

4.1 东久上海的基本情况

根据上海市市场监督管理局（简称“上海市监局”）于2023年10月23日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9131000006934336XD）、东久上海现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统公示信息，东久上海的基本情况如下：

⁴⁶ 网址：<http://beijing.chinatax.gov.cn/>。

名称	东久（上海）投资管理咨询有限公司
类型	有限责任公司（港澳台法人独资）
住所	上海市奉贤区青村镇奉村路458号1幢336室
法定代表人	林莹
注册资本	410万美元
成立日期	2013年6月9日
营业期限	2013年6月9日至2043年6月8日
经营范围	投资管理咨询，企业管理咨询（不得从事债务重组、债权追偿等不良资产处置经营活动），商务信息咨询，企业营销策划（广告除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经核查东久上海的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2025年5月26日，东久上海系依法设立且合法存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

4.2 持有本基金份额不低于 20%的第一大持有人应符合的条件

通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、东久上海注册地主管税务机关国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，并以百度搜索引擎组合输入“东久上海”“东久REIT”等关键词检索，结合东久上海已出具的书面说明，于前述公开渠道及检索结果，截至2025年5月26日，东久上海最近1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3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。

鉴上，东久上海符合《上交所新购入项目指引（试行）》第七条第（六）项、第（七）项关于持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人的相关要求。

4.3 小结

鉴上，东久上海系依法设立且有效存续的有限责任公司；东久上海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形。经前述公开渠道检索并经东久上海确认，东久上海最近1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3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。东久上海符合《上交所新购入项目指引（试行）》第七条规定的持有本基金份额不低于20%的第一大持有人应符合的要求。

五、基础设施基金的外部管理机构

根据《基金合同》《招募说明书》，基金管理人拟委托东久上海（又称“**外部管理机构**”）担任《基础设施基金指引》第三十九条⁴⁷规定的新购入基础设施项目的外部管理机构，并拟由外部管理机构与基金管理人、新购入项目公司就新购入基础设施资产的运营和管理签署《运营管理服务协议》（简称“**《运营管理协议》**”）。

5.1 外部管理机构的基本情况

东久上海的基本情况详见本法律意见书第4.1条。

5.2 外部管理机构的权限

东久上海的董事会已于2024年3月15日作出《董事会决议》，同意东久上海作为外部管理机构参与本次扩募，并为新购入基础设施资产提供运营管理服务，签署并履行《运营管理协议》等相关协议。

汉坤认为，根据东久上海的公司章程，上述《董事会决议》合法、有效，东久上海担任新购入基础设施资产的外部管理机构已获得有效内部授权。

5.3 外部管理机构的运营管理经验及人员配备情况

东久上海已出具书面说明，确认东久上海具有产业园类基础设施项目的运营管理经验。

经汉坤核查东久上海提供的运营管理相关专业人员的名册及个人简历等，并根据东久上海出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，东久上海已设置

⁴⁷《基础设施基金指引》第三十九条：“基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托外部管理机构负责第三十八条第（四）至（九）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

基金管理人委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与外部管理机构应当签订基础设施项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、外部管理机构考核安排、外部管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。”

独立部门负责东久新经济REIT持有的基础设施项目相关的运营管理工作。东久上海已配备了具有基础设施项目运营经验的相关专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2人。

经本所律师通过中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开渠道检索，并以百度搜索引擎组合输入姓名以及“失信被执行人”等关键词检索，截至2025年5月26日，于前述信息渠道，运营管理人员陈名、倪鸣、吴振宇和宗家毅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。

5.4 外部管理机构的公司治理情况

根据东久上海提供的公司章程等资料，东久上海治理架构包括股东、董事会、监事及总经理。东久上海不设股东会，设董事会，由4名董事组成，董事会对股东负责。东久上海不设监事会，设监事1名，由股东委派。

鉴上，汉坤认为，东久上海的公司治理结构符合《公司法》及《基础设施基金指引》的规定。

5.5 外部管理机构的持续经营情况

东久上海现持有上海市监局核发的有效《营业执照》；东久上海的营业期限至2043年6月8日，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

鉴上，汉坤认为，截至本法律意见书出具之日，不存在影响东久上海持续经营的法律障碍。

5.6 外部管理机构的备案情况

东久上海尚待按照《证券投资基金法》第九十七条⁴⁸规定在中国证监会进行担任外部管理机构的备案。

5.7 违法违规、失信情况核查

通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、东久上海注册地主管税务机关国家税务总局上海市税务局网站、国家

⁴⁸ 《证券投资基金法》第九十七条规定：“从事公开募集基金的销售、销售支付、份额登记、估值、投资顾问、评价、信息技术系统服务等基金服务业务的机构，应当按照国务院证券监督管理机构的规定进行注册或者备案。”

企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，截至2025年5月26日，于前述公开渠道，东久上海近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录；东久上海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形。

5.8 小结

东久上海系依法设立且有效存续的有限责任公司，公司治理结构健全，不存在影响其持续经营的法律障碍，东久上海就担任新购入基础设施资产的外部管理机构已取得有效内部授权；东久上海已确认其具备产业园基础设施项目运营管理经验，配备具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名；于前述信息渠道，东久上海近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

综上所述，本所认为，相关法律法规未明确要求为新购入基础设施项目提供运营管理服务的东久上海需另行取得专门的不动产运营管理资质；东久上海按照《证券投资基金法》第九十七条、《基础设施基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任外部管理机构的备案之后，即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《上交所审核指引（试行）》第八条规定的担任新购入基础设施项目的外部管理机构的主体资格。

六、本次扩募的其他主要参与机构

根据《基金合同》《招募说明书》，本次扩募的其他参与机构包括：（1）为本次扩募提供财务顾问服务的申万宏源证券承销保荐有限责任公司（简称“**申万宏源**”或“**财务顾问**”）；（2）为本次扩募提供资产评估服务的深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（简称“**戴德梁行**”或“**评估机构**”）；（3）为本次扩募提供可供分配金额测算报告审核服务、新购入项目公司财务报表审计服务、新购入基础设施项目合并财务报表审计服务及备考合并资产负债表审阅服务的容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“**会计师事务所**”或“**容诚**”）；（4）为本次扩募出具法律意见书和提供法律服务的北京市汉坤律师事务所。

6.1 财务顾问

申万宏源为本次扩募提供财务顾问服务。

根据乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）市场监督管理局于2021年3月5日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9165010031347934XW），申万宏源系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

根据中国证监会于2020年9月14日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000042980），申万宏源的证券期货业务范围为：证券承销（不含除可转换债券以外的债券品种）与保荐，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问。

鉴上，申万宏源可以从事与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问、证券承销与保荐业务，具备保荐机构资格，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》第三条、《基础设施基金指引》第十条的规定。

另经核查，截至2025年5月26日，申万宏源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，申万宏源具备为基础设施基金提供财务顾问服务的主体资格及相应资质。

6.2 评估机构

戴德梁行为本次扩募提供资产评估服务。

根据深圳市市场监督管理局于2019年8月15日向戴德梁行核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300748859253X）、广东省住房和城乡建设厅于2021年5月20日核发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹0200022），戴德梁行系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，戴德梁行已依法获得从事房地产估价的资格。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务资产评估机构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的备案。

另经核查，截至2025年5月26日，戴德梁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。

鉴上，戴德梁行具备《基础设施基金指引》第十一条第二款规定的资产评估服务的资格。

6.3 会计师事务所

容诚为本次扩募提供可供分配金额测算报告审核服务、新购入项目公司财务报表审计服务、新购入基础设施项目合并财务报表审计服务及备考合并资产负债表审阅服务。

根据北京市西城区市场监督管理局于2024年5月28日向容诚核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911101020854927874），北京市财政局于2019年6月10日向容诚核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0011869，批准执业文号：京财会许可[2013]0067号），容诚系有效存续的合伙企业，取得了执行注册会计师法定业务的资格。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息》，容诚已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

另经核查，截至2025年5月26日，容诚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，容诚具备为本次扩募提供会计、审计服务的主体资格及相应资质。

6.4 律师事务所

汉坤为本次扩募出具法律意见书和提供法律服务。

根据北京市司法局于2022年5月16日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000769903508A），汉坤为符合《中华人民共和国律师法》及《律师事务所管理办法》规定的律师事务所，具备为本基金提供法律服务的资质。

根据中国证监会公布的《从事证券法律业务律师事务所备案基本信息情况表》，汉坤已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

另经核查，截至2025年5月26日，汉坤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，汉坤具备为本次扩募提供法律服务的主体资格及相应资质。

七、新购入基础设施资产支持证券管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金拟以扩募募集资金投资于国泰海通资管（又称“**新购入基础设施资产支持证券管理人**”）设立并管理的国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划（简称“**新购入专项计划**”，新购入专项计划具体名称以设立时为准），认购并持有新购入专项计划的全部资产支持证券（简称“**新购入资产支持证券**”或“**新购入基础设施资产支持证券**”）份额。

国泰海通资管担任新购入基础设施资产支持证券管理人的主体资格及相关资质详见本法律意见书第二条。

八、新购入基础设施资产支持证券托管人

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

8.1 中国银行上海分行的主体资格

根据上海市监局于2021年5月8日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9131000013220454X6）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，中国银行上海分行的基本情况如下：

名称	中国银行股份有限公司上海市分行
类型	股份有限公司分公司（上市、国有控股）
营业场所	中山东一路 23 号
负责人	王晓
成立日期	1998 年 10 月 19 日
营业期限	1998 年 10 月 19 日至无固定期限
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、兑付、销售政府债券；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务，外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；外汇票据

	的承兑和贴现，总行授权的外汇借款；总行授权的外汇担保；结汇、售汇，总行授权的代理发行股票以外的外币有价证券，总行授权的代客外汇买卖；外汇信用卡的发行，代理国外信用卡的发行及付款；资信调查、咨询、见证业务，经中国银行业监督管理委员会批准的业务。 （依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
--	--

经核查中国银行上海分行的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2025年5月26日，中国银行上海分行系有效存续的股份有限公司分支机构，不存在《公司法》规定的应当终止的情形。

《中华人民共和国商业银行法》第二十二条规定：“商业银行对其分支机构实行全行统一核算，统一调度资金，分级管理的财务制度。商业银行分支机构不具有法人资格，在总行授权范围内依法开展业务，其民事责任由总行承担。”因此，商业银行分行与总行属于同一法人，中国银行担任基金托管人、中国银行上海分行担任新购入基础设施资产支持证券托管人之安排，不违反《基础设施基金指引》第六条⁴⁹关于基础设施基金托管人与新购入基础设施资产支持证券托管人应当为同一人之规定。

8.2 中国银行上海分行作为新购入基础设施资产支持证券托管人的相应资质

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

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

中国银行于2024年3月8日印发了《中国银行关于发送2024年度总行岗位和境内外分行〈基本授权表〉境外子行和综合经营公司〈股东意见函〉的通知》（中银发〔2024〕142号），中国银行已授权中国银行上海分行从事证券类托管业务。

经查询国家金融监督管理总局（原中国银行保险监督管理委员会，简称“中

⁴⁹ 《基础设施基金指引》第六条规定：“[...] 基础设施基金托管人与新购入基础设施资产支持证券托管人应当为同一人。”

国银保监会”）网站⁵⁰以及原中国银行保险监督管理委员会上海监管局于2021年9月23日核发的《金融许可证》（机构编码：B0003B231000001），中国银行上海分行已依法获得许可经营银保监会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

综上所述，本所认为，中国银行上海分行具备担任新购入资产支持证券的托管人的主体资格及相应资质。

九、关于基础设施基金扩募的条件

9.1 投资方向

经核查《基金合同》《招募说明书》，本基金的投资方向为：主要投资于以优质产业园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。本基金将优先投资于以东久工业地产投资有限公司或其关联方拥有或推荐的优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划。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）、货币市场基金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。

本基金初始设立时的100%基金资产扣除相关费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划。于本基金存续期间，本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在3个月之内调整。

新购入资产支持证券尚待取得上海证券交易所关于资产支持证券挂牌的无异议函。关于新购入资产支持证券涉及的新购入专项计划文件的合法性，新购入专项计划基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况，新

⁵⁰ 网址：<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。

购入专项计划基础资产转让行为的合法性及有效性，风险隔离的效果等详见本所同时出具的《北京市汉坤律师事务所关于上海国泰海通证券资产管理有限公司设立国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划的法律意见书》。

根据拟签署的《国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划标准条款》《股权转让协议》《股东借款协议》等新购入专项计划文件约定，国泰海通资管（代表新购入专项计划）拟向本次扩募对应的原始权益人受让新购入项目公司的全部股权，并对新购入项目公司提供借款。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有新购入资产支持证券穿透取得新购入基础设施项目的完全所有权。

综上，本基金投资方向明确，符合《公募基金运作办法》关于基金投资方向应明确、合法的规定；本次扩募完成后，本基金将通过投资并持有新购入资产支持证券，从而穿透取得新购入基础设施项目的完全所有权。

9.2 基金运作方式

经核查《基金合同》《招募说明书》，本基金的运作方式为契约型、封闭式。自基金合同生效之日起47年为本基金的存续期，但《基金合同》另有约定的除外。如本基金存续期届满且未延长《基金合同》有效期限，则本基金终止运作进入清算程序。存续期内本基金封闭运作，基金份额持有人不可办理申购、赎回业务，但基金上市交易后，除按照《基金合同》约定进行限售安排的基金份额外，场内份额可以上市交易，投资者可将其持有的场外基金份额通过办理跨系统转托管业务转至场内，并在基金上市后交易。

9.3 基金类别和品种

经审查《基金合同》《招募说明书》，本基金的类别为基础设施证券投资基金，基础设施证券投资基金为《基础设施基金指引》规定的特定基金品种，符合《公募基金运作办法》第七条⁵¹关于基金品种应符合中国证监会相关规定的条件。

9.4 相关法律文件的合法合规性

(1) 《基金合同》

⁵¹ 《公募基金运作办法》第七（三）条：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[...]符合中国证监会关于基金品种的规定。”

《基金合同》约定的事项主要包括以下内容：前言；释义；基金的基本情况；基金的历史沿革；扩募份额的发售；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；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。

汉坤认为，《基金合同》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号〈基金合同的内容与格式〉》《基础设施基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改。《基金合同》内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》等中国法律的规定；《基金合同》有关本基金议事规则、基金管理人职权的约定符合《证券投资基金法》《基础设施基金指引》等相关规定；变更后的《基金合同》拟由国泰海通资管和中国银行盖章签署，国泰海通资管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》约定的事项主要包括以下内容：基金托管协议当事人；基金托管协议的依据、目的、原则和解释；基金托管人对基金管理人的业务监督和核查；基金管理人对其基金托管人的业务核查；基金财产的保管；指令的发送、确认及执行；交易及清算交收安排；基金资产净值计算和会计核算；基金收益分配；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；违约责任和责任划分；适用法律与争议解决方式；托管协议的效力；托管协议的签订。

汉坤认为，《托管协议》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第7号〈托管协议的内容与格式〉》《基础设施基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》等法律法规的规定；变更后的《托管协议》拟由国泰海通资管和中国银行签署盖章，自国泰海通资管办理完毕本基金的变更注册

并取得中国证监会书面确认后，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》约定的事项主要包括以下内容：绪言；释义；基金整体架构；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；基金的历史沿革；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；利益冲突及关联交易；基金的扩募与基础设施项目购入；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、终止和基金财产的清算；基金合同的内容摘要；基金托管协议的内容摘要；对基金份额持有人的服务；招募说明书存放及查阅方式；备查文件。

《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明，基金管理人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。本基金经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册及后续扩募并新购入基础设施项目的变更注册，证券交易所同意本基金的基金份额（含扩募份额）的上市，并不表明其对本基金的投资价值和市场前景作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

汉坤认为，《招募说明书》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第5号〈招募说明书的内容与格式〉》《基础设施基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，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》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》的规定。

(4) 《运营管理协议》

《运营管理协议》约定的事项主要包括以下内容：定义和释义；运营管理服务；陈述与保证；运营管理的委托事项；运营管理的协助事项；新购入项目公司基本户、扣费专户资金使用；权利与义务；信息披露；费用与考核；违约责任；期限、期满、终止；一般规定等。

汉坤认为，《运营管理协议》的主要内容反映了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》《公募基金运作办

法》《基础设施基金指引》的规定。

9.5 基金名称

本基金的名称为国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金，基金名称表明了基金的类别和投资特征，基金名称中不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容。

9.6 投资者适当性安排

根据国泰海通资管提供的《上海国泰海通证券资产管理有限公司投资者适当性管理办法》《投资者风险承受能力评估问卷》《投资者知识问卷调查表》，以及国泰海通资管提供的《询证函复函》，上述文件显示国泰海通资管具有符合本基金特征的投资者适当性管理制度；此外，本基金《基金合同》《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，符合《公募基金运作办法》第七条第（七）项⁵²的规定。

9.7 相关业务制度和技术系统

经核查国泰海通资管出具的《询证函复函》、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2024年度的《上海国泰君安证券资产管理有限公司内部控制报告》，前述文件所列示的业务制度文件体现了国泰海通资管已就本基金运营管理、投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统。

9.8 基础设施基金的治理情况及运营情况

根据《基金合同》的约定，基础设施基金安排基础设施基金管理人及资产支持证券管理人共两个层级的管理人，基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责。于本次扩募前，东久上海作为首次发行基础设施项目的外部管理机构承担基础设施项目的运营管理职责。

本基金自2022年10月14日上市，于2025年3月27日向中国证监会、上交所提交基金变更申请，上市之日至提交基金变更注册申请之日已满12个月。根据公开披露的《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金2025年第1季度报告》，报告期内（2025年1月1日起至2025年3

⁵² 《公募基金运作办法》第七条第（七）项规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当[...]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[...]”

月 31 日止) 基础设施项目运营状况良好, 现金流稳定, 基础设施基金最近 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。基础设施基金经营数据如下: 基础设施项目截至 2025 年 3 月 31 日的出租率为 94.62 %, 租金收缴率 95.45 %, 租户结构稳定, 经营状况良好。报告期内 (2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 3 月 31 日止) 基础设施项目公司收入为 25,275,364.75 元, 营业成本和主要费用为 5,376,709.70 元, 项目公司现金流入合计为 38,395,012.35 元。

经本所适当核查并根据国泰海通资管出具的《询证函复函》, 截至 2025 年 6 月 4 日, 基础设施基金治理结构健全, 不存在运营管理混乱、内部控制和 risk 管理制度无法得到有效执行, 基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断, 不存在基础设施基金财务状况恶化或影响基础设施基金持续运营的情况。

鉴上, 本次新购入基础设施项目符合《上交所新购入项目指引 (试行) 》第六条第 (二) 款、第 (三) 款、第 (四) 款规定。

9.9 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 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL 出具的《承诺函及说明函》, 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、投资管理规定、反垄断等法律法规的规定, 符合《上交所新购入项目指引 (试行) 》第五条第 (一) 项的规定。

本基金经中国证券监督管理委员会 2022 年 9 月 1 日证监许可 [2022] 1986 号文准予注册。根据《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》《基金合同》, 《基金合同》已于 2022 年 9 月 23 日生效, 本次扩募涉及基金期限延长等期限变更事项, 本基金存续期 (即基金封闭期) 从基金合同生效之日起 45 年调整为 47 年, 满足基金份额上市交易所所需的合同期限为五年以上的要求。本基金首次发售上市时, 基金份额总额为 500,000,000.00 份, 募集期间净认购金额合计 1,517,500,000.00 元。本次扩募拟根据新购入基础设施项目估值金额新增发售基金份额, 预计基金募集金额将进一步增加, 满足基金份额上市交易所所需的基金募集金额不低于二亿元人民币的要求。根据《国泰君安东久新经济产业园 REIT 持有人名册》, 本基金的基金份额持有人不少于一千人, 满足基金份额上市交易所所需的基金份额持有人数量要求。如前所述, 本基金基金管理人、基金托管人符合《证券投资基金法》等规定的担任基金管理人、基金托管人的资格和条件。

基于前述并根据《招募说明书》，本次扩募不会导致基础设施基金不符合基金上市条件，符合《上交所新购入项目指引（试行）》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产业园项目，属于同一类型项目，符合《上交所新购入项目指引（试行）》第五条第（三）项的规定。

根据BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL出具的《承诺函及说明函》以及国泰海通资管出具的《询证函复函》，本次新购入基础设施项目东久（南通）智造园项目、东久（重庆）智造园一期项目属于优质产业园，有利于基础设施基金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；有利于基础设施基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力，本次新购入基础设施项目符合《上交所新购入项目指引（试行）》第五条第（四）项、第（五）项规定。

根据《招募说明书》，本次扩募的原始权益人同一控制下的关联方东久新宜（开曼）投资第一控股有限公司（DNE（Cayman）Investment I Holdings Limited）拟认购扩募发售基金份额的20%，本次扩募完成后首发原始权益人、扩募原始权益人或其同一控制下的关联方认购基金份额比例合计占总基金份额的20%，较首次发售时原始权益人认购比例未发生变化。本次扩募不涉及本基金治理结构的重大调整，前述涉及基金份额持有人结构变化不影响基金保持健全有效的治理结构，符合《上交所新购入项目指引（试行）》第五条第（六）项规定。

本次扩募新增参与机构包括：新购入基础设施项目原始权益人BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL、财务顾问申万宏源及会计师事务所容诚。经核查，扩募原始权益人BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL具备《基础设施基金指引》《上交所审核指引（试行）》《上交所新购入项目指引（试行）》规定的担任新购入基础设施项目原始权益人的主体资格；申万宏源具备为本次扩募提供财务顾问服务的主体资格及相应资质；容诚具备为本次扩募提供可供分配金额测算报告审核服务、新购入项目公司财务报表审计服务、新购入基础设施项目合并财务报表审计服务及备考合并资产负债表审阅服务的主体资格及相应资质。上述参与机构的变化不会对基础设施基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响，符合《上交所新购入项目指引（试行）》第五条第（七）项规定。

9.10 小结

综上，汉坤认为，本基金具备明确、合法的投资方向；有明确的基金运作方式；属于中国证监会规定允许设立的基金类别和品种；《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理协议》等法律文件符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》的规定；基金名称表明了基金的类别和投资特征，在基金名称中不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容；国泰海通资管制定了相关投资者适当性管理制度，《基金合同》《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性管理的方法；国泰海通资管已就本基金投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统；基础设施基金治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和 risk 管理制度无法得到有效执行；基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，不存在基础设施基金财务状况恶化或影响基础设施基金持续运营的情况，基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，基础设施基金最近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。本次新购入基础设施项目符合《上交所新购入项目指引（试行）》第五条、第六条、第七条、第九条、第十条相关要求。

十、新购入基础设施项目的资产范围及其权属

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金拟将扣除相关预留费用（如有）后的本次扩募发售募集资金全部投资于新购入专项计划并持有其全部份额，本基金通过新购入专项计划投资于新购入项目公司，穿透取得新购入项目公司持有的新购入基础设施资产的完全所有权或经营权利。本次新购入基础设施资产为：（1）位于南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园项目；及（2）位于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号的东久（重庆）智造园一期项目。

10.1 东久（南通）智造园项目的资产权属及取得过程

根据东久（南通）智造园项目的《不动产权证书》及加盖南通市通州区不动产登记交易中心资料查询专用章的《通州区不动产登记信息查询结果证明》，截至2025年4月9日，南通弗洛达合法享有东久（南通）智造园项目的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，对应的《不动产权证书》信息详见本法律意见书附件一。

东久（南通）智造园项目的资产取得过程如下：

2019年6月17日，南通市自然资源局（出让人）与南通弗洛达（受让人）签订了《国有建设用地使用权出让合同》（3206832019CR0056），出让人将位于南通市通州区金新街道出让宗地（宗地编号：G2019-043）的国有土地使用权出让予受让人开发，出让面积为87,348平方米。

经本所律师核查并根据南通弗洛达的说明，南通弗洛达已支付完毕上述《国有建设用地使用权出让合同》（3206832019CR0056）项下土地出让金以及对应的契税、印花税。

经核查加盖有南通市通州区不动产登记交易中心资料查询专用章的《通州区不动产登记信息查询结果证明》，并结合南通弗洛达出具的书面说明，东久（南通）智造园项目在权属方面不存在重大经济或法律纠纷。

10.2 东久（重庆）智造园一期项目资产权属及取得过程

根据东久（重庆）智造园一期项目的《不动产权证书》及加盖重庆两江新区规划和自然资源局（简称“**两江新区规自局**”）资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》，重庆迪梦捷合法享有东久（重庆）智造园一期项目的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，对应的《不动产权证书》信息详见本法律意见书附件一。

东久（重庆）智造园一期项目的资产取得过程如下：

2016年8月30日，重庆市国土资源和房屋管理局（简称“**重庆国土局**”，出让人）与重庆迪梦捷（受让人）签订了《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2016）合字（两江）第234号），出让人将位于两江新区龙兴组团B分区B13-13/02号宗地内出让宗地（宗地编号：LJXQ-2-104）的国有土地使用权出让予受让人开发，出让面积为86,830平方米。

经本所律师核查并根据重庆迪梦捷的说明，重庆迪梦捷已支付完毕上述《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2016）合字（两江）第234号）项下土地出让金及对应的契税、印花税。

经核查加盖有两江新区规自局资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》，并结合重庆迪梦捷出具的书面说明，东久（重庆）智造园一期项目在权属方面不存在重大经济或法律纠纷。

鉴上，本所律师认为，新购入项目公司依法享有新购入基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效。

十一、新购入基础设施项目的合法合规性

11.1 新购入项目公司

11.1.1 南通弗洛达

a) 南通弗洛达的主体资格

根据南通市通州区市场监督管理局于2023年10月23日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320612MA1XX1D55M）、南通弗洛达的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，南通弗洛达的基本信息如下：

名称	南通弗洛达实业有限公司
类型	有限责任公司（港澳台法人独资）
住所	南通高新区 G345 东侧、朝霞路北侧
法定代表人	林莹
注册资本	2,629 万美元
成立日期	2019 年 02 月 15 日
营业期限	2019 年 02 月 15 日至无固定期限
经营范围	汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经核查南通弗洛达的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2025年5月26日，南通弗洛达系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

b) 南通弗洛达的治理结构

根据南通弗洛达的《公司章程》，南通弗洛达的治理结构包括：公司不设股东会，股东行使公司的最高权力，设董事会，设监事一名，设总经理一名，由董事会决定聘任或解聘。

鉴上，本所认为，南通弗洛达的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

c) 南通弗洛达的违法违规、失信情况核查

通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局南通市税务局网站⁵³、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2025年5月26日，于前述信息渠道，南通弗洛达不存在被公布为失信被执行人的情况，南通弗洛达近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故，南通弗洛达不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

d) 小结

综上所述，本所认为，南通弗洛达系依法设立并合法存续的有限责任公司；南通弗洛达的公司章程、公司治理结构符合《公司法》的相关规定；截至2025年5月26日，于本法律意见书列示的信息渠道，南通弗洛达不存在被公布为失信被执行人的情况，南通弗洛达近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故，南通弗洛达不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

11.1.2 重庆迪梦捷

a) 重庆迪梦捷的主体资格

根据重庆两江新区市场监督管理局于2023年11月8日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91500000MA5U6D5E8W）、重庆迪梦捷的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，重庆迪梦捷的基本信息如下：

名称	重庆迪梦捷实业有限公司
类型	有限责任公司（港澳台法人独资）

⁵³ 网址：<https://jiangsu.chinatax.gov.cn/col/col8694/index.html>。

住所	重庆市两江新区龙兴镇天康路1号附9号
法定代表人	林莹
注册资本	1,000 万美元
成立日期	2016 年 6 月 17 日
营业期限	2016 年 6 月 17 日至 2066 年 6 月 16 日
经营范围	汽车零部件制造；工业厂房及物流仓储设施（不含危险品）的经营管理、租赁；为工业及物流提供相关的咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经核查重庆迪梦捷的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2025年5月26日，重庆迪梦捷系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

b) 重庆迪梦捷的治理结构

根据重庆迪梦捷的《公司章程》，重庆迪梦捷的治理结构包括：公司不设股东会，股东行使项目公司的最高权力，设董事会，设监事一名，设经理一名，由董事会决定聘任或解聘。

鉴上，本所认为，重庆迪梦捷的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

c) 重庆迪梦捷的违法违规、失信情况核查

通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局重庆市税务局网站⁵⁴、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2025年5月26日，于前述信息渠道，重庆迪梦捷不存在被公布为失信被执行人的情况，重庆迪梦捷近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故，

⁵⁴ 网址：<http://chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/>。

重庆迪梦捷不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

d) 小结

综上所述，本所认为，重庆迪梦捷系依法设立并合法存续的有限责任公司；重庆迪梦捷的公司章程、公司治理结构符合《公司法》的相关规定；截至2025年5月26日，于本法律意见书列示的信息渠道，重庆迪梦捷不存在被公布为失信被执行人的情况，重庆迪梦捷近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故，重庆迪梦捷不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

11.2 新购入基础设施资产

11.2.1 东久（南通）智造园项目

a) 东久（南通）智造园项目的投资和建设

东久（南通）智造园项目由南通弗洛达投资和建设，东久（南通）智造园项目投资和建设过程所涉及的建设文件信息详见本法律意见书附件二。

经核查，东久（南通）智造园项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《南通市企业投资项目备案证》《建设用地批准书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《关于南通弗洛达实业有限公司年产主动性安全部品五合200万组、TPMS胎压检测器150万台项目及年产主动性安全部品五合100万组、TPMS胎压检测器100万台项目环境影响报告表的批复》《建筑工程施工许可证》《建筑工程竣工验收备案表》《南通市通州区建设工程规划核实合格证》《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》等文件。

鉴上，东久（南通）智造园项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

b) 东久（南通）智造园项目的运营情况

根据东久（南通）智造园项目的《不动产权证书》及加盖南通市通州区不动产登记交易中心资料查询专用章的《通州区不动产登记信息查询结果证明》，东久（南通）智造园项目的土地用途为工业用

地，房屋用途为工业。经本所律师核查并根据南通弗洛达的说明，东久（南通）智造园项目对外出租，用作工业用途，东久（南通）智造园项目的土地实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

截至2025年3月31日，东久（南通）智造园项目上正在履行的租赁合同共有8份⁵⁵，经审阅该等租赁合同，本所认为租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，不存在《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。经审阅，该等租约包含的租金优惠、租赁期限限制、转租限制、提前退租约定等条款均不涉及不合理限制或损害出租人权益，根据租约约定，承租人均同意放弃物业处置时的优先购买权。

综上所述，南通弗洛达已合法、有效取得了东久（南通）智造园项目的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，有权出租东久（南通）智造园项目的资产并取得租金收入。

截至本法律意见书出具之日，南通弗洛达尚未就东久（南通）智造园项目正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续。

《民法典》第七百零六条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”鉴此，汉坤认为，租赁合同未办理备案不影响租赁合同的效力。

但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条⁵⁶和第二十三条⁵⁷的规定，未办理租赁备案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。上述未办理租赁合同备案的情况，可能被有权建设（房地产）主管部门限期改正，若届时南通弗洛达未根据有权建设（房地产）主管机关的要求限期改正的，可能被处以一千元以上一万元以下罚款。

根据本所在应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、生态环境部网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、南通

⁵⁵ 本法律意见书所称有效租赁合同系指承租人与出租人之间的有效租赁关系，一位承租人与出租人签署的所有有效租赁合同合称为一份有效租赁合同。

⁵⁶ 《商品房屋租赁管理办法》第十四条规定：“房屋租赁合同订立后30日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。”

⁵⁷ 《商品房屋租赁管理办法》第二十三条规定：“违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以1,000元以下罚款；单位逾期不改正的，处以1,000元以上1万元以下罚款。”

市应急管理局网站⁵⁸、南通市市场监督管理局网站⁵⁹、南通市生态环境局网站⁶⁰、“裁判文书网”⁶¹、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索并结合南通弗洛达出具的书面说明，截至2025年5月26日，于前述信息渠道，东久（南通）智造园项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

c) 东久（南通）智造园项目的投保情况

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海市分公司（简称“太平洋财险上海分公司”）出具的保险单号码为“ASHHTGU02424QAAAA40Y”的《财产一切险保险单》，南通弗洛达已对南通弗洛达及其他相关企业投保财产一切险，保险期限为自2025年1月1日零时起至2025年12月31日二十四时止，保险金额为人民币112,590,937.50元。根据太平洋保险上海分公司出具的批单号为“BSHH05002425QAAA1Z8Q”的《批单》，南通弗洛达将上述财产一切险项下保额增加75,409,062.5元，直至保险期满。

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU02124QAAAA1LJ”的《营业中断险保险单》，南通弗洛达已对南通弗洛达及其他相关企业投保营业中断险，保险期限为自2025年1月1日零时起至2025年12月31日二十四时止，保险金额为人民币14,432,152.92元。

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU07024QAAAA13K”的《公众责任险保险单》，南通弗洛达已对南通弗洛达及其他相关企业投保公众责任险，保险期限为自2025年1月1日零时起至2025年12月31日二十四时止，累计赔偿限额为人民币1,000万元。

d) 东久（南通）智造园项目的权利限制情况

根据加盖南通市通州区不动产登记交易中心资料查询专用章的《通州区不动产登记信息查询结果证明》，为担保江苏银行南通城区支行在《固定资产借款合同》（编号：JK052019000687）项下的债权，

⁵⁸ 网址：<https://yjgl.nantong.gov.cn/ntaj/>。

⁵⁹ 网址：<https://scjgj.nantong.gov.cn/>。

⁶⁰ 网址：<https://sthjj.nantong.gov.cn/>。

⁶¹ 网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>。

南通弗洛达已将东久（南通）智造园项目的不动产权抵押予江苏银行股份有限公司南通城区支行（简称“江苏银行南通城区支行”）。

就上述抵押，江苏银行南通城区支行于2023年7月出具了《关于同意南通弗洛达实业有限公司提前清偿借款等相关事项的同意函》，对以100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将南通弗洛达100%股权直接或间接转让予东久REIT下设资产支持专项计划或其他指定主体，同意南通弗洛达提前清偿借款并办理抵押权注销登记手续。

经核查《通州区不动产登记信息查询结果证明》并根据南通弗洛达的说明，截至2025年4月9日，除上述抵押外，东久（南通）智造园项目不存在其他抵押、查封的权利限制。

根据汉坤在动产融资统一登记公示系统⁶²以南通弗洛达为担保人进行的查询以及南通弗洛达出具的说明，截至2025年5月26日，东久（南通）智造园项目不存在以其运营收入办理应收账款质押登记的情形。

11.2.2 东久（重庆）智造园一期项目

a) 东久（重庆）智造园一期项目的投资和建设

东久（重庆）智造园一期项目由重庆迪梦捷于2017年投资和建设，东久（重庆）智造园一期项目投资和建设过程所涉及的建设文件信息详见本法律意见书附件三。

经核查，东久（重庆）智造园一期项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《重庆市企业投资项目备案证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》《建筑工程施工许可证》《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》《重庆市建设工程竣工规划核实确认书》《建设工程消防验收意见书》《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》等文件。

鉴上，东久（重庆）智造园一期项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

b) 东久（重庆）智造园一期项目的运营情况

根据东久（重庆）智造园一期项目的《不动产权证书》及加盖两江

⁶² 网址：www.zhongdengwang.org.cn。

新区规自局资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》，东久（重庆）智造园一期项目的土地用途为工业用地，房屋用途为工业和其他。经本所律师核查并根据重庆迪梦捷的说明，东久（重庆）智造园一期项目对外出租，用作工业用途，东久（重庆）智造园一期项目的土地实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

截至2025年3月31日，东久（重庆）智造园一期项目上正在履行的租赁合同共有7份⁶³，经审阅该等租赁合同，本所认为租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，不存在《民法典》规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。经审阅，该等租约包含的租金优惠、租赁期限限制、转租限制、提前退租约定等条款均不涉及不合理限制或损害出租人权益，根据租约约定，承租人均同意放弃物业处置时的优先购买权。

综上所述，重庆迪梦捷已合法、有效取得了东久（重庆）智造园一期项目的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，有权出租东久（重庆）智造园一期项目的资产并取得租金收入。

截至本法律意见书出具之日，重庆迪梦捷尚未就东久（重庆）智造园一期项目正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续。

《民法典》第七百零六条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”鉴此，汉坤认为，租赁合同未办理备案不影响租赁合同的效力。

但是，根据《重庆市城镇房地产交易管理条例》第三十七条第一款规定：“房屋租赁双方应当签订书面合同。房屋出租人、代理出租人或者其委托的房地产中介服务机构应当自合同签订之日起三十日内向出租房屋所在地住房城乡建设主管部门办理房屋租赁合同登记备案手续[……]”根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条和第二十三条的规定，未办理租赁备案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。上述未办理租赁合同备案的情况，可能被有权建设（房地产）主管部门限期改正，若届时重庆迪梦捷未根据有权建设（房地产）主管机关的要求限期改正的，可能被处以一千元以上一万元以下罚款。

⁶³ 本法律意见书所称有效租赁合同系指承租人与出租人之间的有效租赁关系，一位承租人与出租人签署的所有有效租赁合同合称为一份有效租赁合同。

根据本所在应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、生态环境部网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、重庆市应急管理局网站⁶⁴、重庆市市场监督管理局网站⁶⁵、重庆市生态环境局网站⁶⁶、“裁判文书网”、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索并结合重庆迪梦捷出具的书面说明，截至2025年5月26日，于前述信息渠道，东久（重庆）智造园一期项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

c) 东久（重庆）智造园一期项目的投保情况

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU02424QAAAA30L”的《财产一切险保险单》，重庆迪梦捷已对重庆迪梦捷及其他相关企业投保财产一切险，保险期限为自2025年1月1日零时起至2025年12月31日二十四时止，保险金额为人民币131,000,000.00元。根据太平洋保险上海分公司出具的批单号为“BSHH05002425QAAA1Z9V”的《批单》，重庆迪梦捷将上述财产一切险项下保额增加78,000,000元，直至保险期满。

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU02124QAAAAARS”的《营业中断险保险单》，重庆迪梦捷已对重庆迪梦捷及其他相关企业投保营业中断险，保险期限为自2025年1月1日零时起至2025年12月31日二十四时止，保险金额为人民币15,527,247.06元。

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU07024QAAAA10B”的《公众责任险保险单》，重庆迪梦捷已对重庆迪梦捷及其他相关企业投保公众责任险，保险期限为自2025年1月1日零时起至2025年12月31日二十四时止，累计赔偿限额为人民币1,000万元。

d) 东久（重庆）智造园一期项目的权利限制情况

根据加盖两江新区规自局资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》，为担保永丰银行成都分行在《贷款协议》项下的债权，

⁶⁴ 网址：<https://yj.jq.gov.cn/>。

⁶⁵ 网址：<https://scjgj.cq.gov.cn/>。

⁶⁶ 网址：<https://sthjj.cq.gov.cn/>。

重庆迪梦捷已将东久（重庆）智造园一期项目的不动产权抵押予永丰银行成都分行。此外，为担保永丰银行成都分行在《贷款协议》项下债权，重庆迪梦捷以东久（重庆）智造园一期项目的应收账款办理了应收账款质押担保。

就上述抵押、应收账款质押，永丰银行成都分行于2023年8月1日出具了《关于同意重庆迪梦捷实业有限公司提前清偿借款等相关事项的同意函》，对以100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将重庆迪梦捷100%股权直接或间接转让予东久REIT下设资产支持专项计划或其他指定主体，同意项目公司提前清偿借款并办理抵押权、应收账款质押注销登记手续。

经核查加盖两江新区规自局资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》并根据重庆迪梦捷的说明，截至2025年4月16日，除上述抵押外，东久（重庆）智造园一期项目不存在其他抵押、查封的权利限制。

根据汉坤在动产融资统一登记公示系统以重庆迪梦捷为担保人进行的查询以及重庆迪梦捷出具的说明，截至2025年5月26日，除为担保永丰银行成都分行在《贷款协议》项下债权设定的应收账款质押担保外，东久（重庆）智造园一期项目不存在以其运营收入办理应收账款质押登记的情形。

11.3 新购入基础设施项目重要现金流提供方

根据新购入项目公司出具的书面说明并经本所适当核查租赁合同台账等相关资料，尽职调查基准日（2025年3月31日）前的一个完整自然年度（2024年1月1日至2024年12月31日期间），单独及其关联方合计提供的现金流超过新购入基础设施资产现金流总额10%的租户共计1家（简称“**重要现金流提供方**”），为广州电装有限公司。

根据本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2025年5月26日，前述信息渠道显示重要现金流提供方在最近三年

内：不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在金融监管、市场监管、税务等方面存在重大行政处罚或违法情形的记录，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。

11.4 小结

综上所述，本所认为，新购入项目公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，原始权益人合法持有新购入项目公司全部股权，除本法律意见书已披露的权利限制情况外，该等股权不存在质押、冻结等权利限制情况；新购入基础设施资产已完成了固定资产投资建设的基本程序，其现状用途符合相关规定及政策。除已披露的情况外，新购入基础设施资产不存在其他抵押、质押、查封、扣押等权利限制情况。

十二、新购入基础设施项目转让行为合法性

12.1 新购入基础设施项目转让的内容

12.1.1 转让行为

本次扩募涉及的转让行为系指新购入项目公司股东向新购入专项计划等特殊目的载体转让新购入项目公司100%股权的交易（简称“**新购入基础设施项目转让行为**”或“**转让行为**”）。

就前述转让行为，根据《股权转让协议》的约定，自新购入专项计划设立日起（含该日，简称“**交割日**”），根据中国法律和公司章程规定的新购入项目公司100%股权所代表的一切权利义务和损益由国泰海通资管（代表新购入专项计划）享有和承担；于交割日或之前，由国泰海通资管（代表新购入专项计划）取得将国泰海通资管（代表新购入专项计划）登记为持有新购入项目公司100%股权之股东的公司股东名册、出资证明书及公司章程。此外，《股权转让协议》约定各方应尽快配合办理新购入项目公司股权转让涉及的相关工商变更登记流程及变更登记手续，并于新购入专项计划设立日起30个工作日内办理完毕股权变更登记手续。

《公司法》第五十六条规定，记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利；第三十四条规定，公司登记事项发生变更的，应当依法办理变更登记，公司登记事项未经登记或者未经变更登记，不得对抗善意相对人。因此，国泰海通资管（代表新购入专

项计划)自其被记载于新购入项目公司股东名册时起,可以行使股东权利;同时,自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后,国泰海通资管(代表新购入专项计划)作为新购入项目公司股东可对抗第三人。

12.1.2 转让对价的支付及公允性

根据《股权转让协议》,新购入项目公司股权转让价款的确定依据如下:

转让价款=资产对价-融资负债-经营性净负债-评估基准日评估值扣减交割评估报告所载评估值的差额(该差额大于等于0)

其中,资产对价=新购入专项计划可投资金额×新购入项目公司持有新购入基础设施资产评估值÷新购入专项计划投资的全部基础设施资产总体估值;新购入专项计划可投资金额为新购入专项计划募集总金额减去专项计划预留费用人民币30万元。

根据《股权转让协议》,为确保评估基准日至交割日(简称“**过渡期**”)相关成本收益归属于基础设施基金,基金管理人拟委托评估机构以交割审计基准日为新的评估基准日于签署《转让价款确认函》之日前出具新的目标物业市场价值评估报告(简称“**交割评估报告**”),若交割评估报告所载明的目标物业市场价值低于截至评估基准日的目标物业市场价值,市场价值差异金额将自受让方向转让方支付的股权转让价款中扣除,用于后续向基础设施基金份额持有人分配及其他合法合理用途;若交割评估报告所载明的目标物业市场价值等于或高于截至评估基准日的目标物业市场估值,则不调整上述股权转让价款。

根据《招募说明书》《基金合同》,基础设施基金本次扩募发售拟以定向扩募或适用法律规定的其他方式实施。根据《上交所新购入项目指引(试行)》的相关规定,基础设施基金扩募方式包括定向扩募、向原持有人配售及公开扩募,其中,若采用向原持有人配售或公开扩募的,基金管理人、财务顾问应当遵循基金份额持有人利益优先的原则,根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素,合理确定配售或发售价格,且若公开扩募的,公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前20个交易日或者前1个交易日的基础设施基金交易均价;若采

用定向扩募的，基础设施基金定向扩募份额的发售价格不得低于定价基准日前20个交易日基础设施基金交易均价的90%，若定向发售对象不属于《上交所新购入项目指引（试行）》规定的特定对象的，应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。

鉴此，本所认为，基于基础设施基金扩募份额定价参照二级市场交易价格、新购入基础设施项目的市场价值确定或以竞价方式确定，符合公开、公平和公正的原则，具备公允性，以本次扩募募集资金规模为基础、基于过渡期损益进行调整并确定的新购入项目公司股权转让价款具有公允性。

12.2 相关法律法规及合同对资产及股权转让的规定和限制

12.2.1 东久（重庆）智造园一期项目

a) 相关法律法规对资产及股权转让的规定和限制

《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第53号）第四十七条第三款规定，转让以出让方式取得的土地使用权，须符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条⁶⁷规定的条件并须经县级以上土地行政主管部门审查批准；未经土地行政主管部门审查批准，出让土地使用权不得转让。

《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范〔2020〕17号）第十条规定，同时符合下列条件的出让建设用地使用权转让，经审查同意，区县（自治县）规划自然资源主管部门向申请人发出《建设用地使用权准予转让通知书》：（一）已支付全部土地价款，并取得不动产权证书；（二）已完成开发投资总额的百分之二十五以上或者已建房屋建筑面积达到总建筑面积的三分之一以上的；（三）已履行相关限制转让义务（符合《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》第十六条⁶⁸）。

⁶⁷ 《中华人民共和国城市房地产管理法（1994）》第三十八条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。”《中华人民共和国城市房地产管理法（2019修正）》已将前述条款调整为第三十九条。

⁶⁸ 《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范〔2020〕17号）第十六条规定，有下列情形之一的，在完善相关手续后方可进行转让：[...]（三）工业用地未履行出让合同或招商有关协议中关于投入、产出、税收等约定的，建设用地使用权转让时应由区县（自治县）规划自然资源主管部门委托有资质的评估机构以出让土地时点作为评估基准日，根据评估价减去土地出让成交价后，加上自评估基准日至转让时点银行同期贷款利息作为应补缴的地价款，由转让方向政府缴纳[...]

就上述转让限制，两江新区规自局⁶⁹已于2024年11月21日出具了书面函件，对东久（重庆）智造园一期项目以100%股权转让方式实施本次扩募无异议。

鉴上，上述转让限制已得到解除。

b) 投资协议项下的转让限制

东久（重庆）智造园一期项目对应的《投资协议》（两江新区管委会TZ-GY-2015-152号）约定，项目公司将主要以出租物业招商引资，如因客户要求确需出让厂房的，项目公司按照相关法律法规出售房屋并办理相关房屋转让手续，在出售前需向重庆两江新区管理委员会（简称“两江新区管委会”）备案。

就上述转让限制，两江新区管委会已于2024年11月12日出具了《备案回执》，对重庆迪梦捷及重庆迪梦捷持有的东久（重庆）智造园一期项目以100%股权转让方式实施国泰君安东久新经济REIT扩募的备案信息已收悉且无异议。

鉴上，上述转让限制已得到解除。

12.3 融资文件的转让限制及批准

12.3.1 南通弗洛达

南通弗洛达与江苏银行南通城区支行签订了编号为“JK052019000687”的《固定资产借款合同》，南通弗洛达向江苏银行南通城区支行借款人民币7,000万元。《固定资产借款合同》第9条约定：“发生承包、租赁、产权变更、合并、分立、股权转让、资产转让、体制变更、对外投资、实质性增加债务融资、减少注册资本或债权债务转让等重大事项时，应当事先书面通知贷款人并经

⁶⁹ 根据重庆市规划与自然资源利用和管理制度改革专项小组、重庆市规划和自然资源局于2021年5月19日颁布的《规划与自然资源利用和管理制度改革专项小组关于深化规划和自然资源“放管服”改革工作的通知》，为促进规划自然资源领域职能转变，将原由市规划自然资源局办理的中心城区经营性用地土地出让合同修订下放至中心城区各区规划和自然资源局，由区规划自然资源局负责办理并签订土地出让合同修订协议。

根据《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》第六条规定，市规划自然资源主管部门负责对建设用地使用权转让、出租、抵押进行指导。各区县（自治县）规划自然资源主管部门负责做好建设用地使用权转让、出租相关审查备案和抵押登记工作[...]。第八条规定，出让方式取得的建设用地使用权转让，由区县（自治县）规划自然资源主管部门审查办理。

鉴此，虽然东久（重庆）智造园一期项目的土地出让合同系与原重庆市国土资源和房屋管理局（现重庆市规自局）签署，但结合重庆市当地“放管服”及土地管理权限下放的实际情况，应由两江新区规自局具体负责土地转让限制审查及转让办理工作。因此，两江新区规自局应可作为有权土地主管部门对本次转让出具无异议函。

贷款人书面同意，并按照贷款人要求落实好本合同项下贷款的本息及其他相关费用偿还的保障措施。”

为担保上述借款，南通弗洛达与江苏银行南通城区支行签订了编号为“DY05201900091”的《最高额抵押合同》，南通弗洛达将东久（南通）智造园项目的不动产权抵押予江苏银行南通城区支行。《最高额抵押合同》第7条约定：“抵押人于本合同有效期内出售、出租、转移、转让、承包、赠与、质押、再抵押、以实物形式入股或以其他任何方式处置本合同项下的任何抵押物，应事先征得抵押权人的书面同意。未事先征得抵押权人的书面同意，抵押人的上述行为无效。”

就上述限制，江苏银行南通城区支行于2023年7月出具了《关于同意南通弗洛达实业有限公司提前清偿借款等相关事项的同意函》，对以100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将南通弗洛达100%股权直接或间接转让予东久REIT下设资产支持专项计划或其他指定主体，同意南通弗洛达提前清偿借款并办理抵押权注销登记手续。

鉴上，上述转让限制已得到解除。

12.3.2 DMJ INDUSTRIAL 及重庆迪梦捷

a) DMJ INDUSTRIAL

重庆迪梦捷的股东DMJ INDUSTRIAL与Bank Sinopac Company Limited (acting through its Macau Branch, 简称“永丰银行澳门分行”)于2023年1月20日签订了《Facility Agreement》（简称“《银团贷款协议》”），永丰银行澳门分行向DMJ INDUSTRIAL提供最高人民币7,580万元的借款，重庆迪梦捷就该笔借款提供了担保。《银团贷款协议》第18.17条约定，除非永丰银行澳门分行同意，华平投资及孙冬平先生应合计直接或间接持有DMJ INDUSTRIAL的股份不低于百分之五十一(51)%，DMJ INDUSTRIAL应持有重庆迪梦捷的100%股权，且重庆迪梦捷应为东久（重庆）智造园一期项目的唯一业主。

就上述借款及相关担保，永丰银行澳门分行于2023年8月29日出具了《关于同意DMJ Industrial Holding (HK) Limited提前清偿借款等相关事项的同意函》（编号：DMJ-20230829），对以100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将重庆迪梦捷100%股权直接或间接转让予东久REIT下设资产支持专项计划或其他指定主体，所涉转让事

宜不构成《银团贷款协议》以及借款相关其他合同项下违约，同意借款人提前清偿借款并解除为担保《银团贷款协议》项下债权而设置的全部担保措施。

鉴上，上述转让限制已得到解除。

b) 重庆迪梦捷

重庆迪梦捷与永丰银行成都分行签订了《贷款协议》，重庆迪梦捷向永丰银行成都分行借款人民币33,200,000元。为担保上述借款，重庆迪梦捷与永丰银行成都分行签订了《人民币33,200,000元贷款协议之不动产抵押协议》《人民币33,200,000元贷款协议之应收账款质押协议》及《人民币33,200,000元贷款协议之股权质押协议》，以东久（重庆）智造园一期项目办理了不动产抵押，以东久（重庆）智造园一期项目的应收账款办理了应收账款质押，以重庆迪梦捷的100%股权办理了股权质押。《贷款协议》第20.21条约定：“受限于第7.5条（强制提前还款-控制权变更）的约定，借款人应确保在IPO前，华平投资及孙冬平先生合计直接或间接持有借款人的股份（或同等性质的股权权益）不低于百分之五十一（51）%。”

就上述借款及相关担保，永丰银行成都分行于2023年8月1日出具了《关于同意重庆迪梦捷实业有限公司提前清偿借款等相关事项的同意函》，对以100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将重庆迪梦捷100%股权直接或间接转让予东久REIT下设资产支持专项计划或其他指定主体，所涉转让事宜不构成《贷款协议》《人民币33,200,000元贷款协议之不动产抵押协议》《人民币33,200,000元贷款协议之应收账款质押协议》及《人民币33,200,000元贷款协议之股权质押协议》项下违约，同意重庆迪梦捷提前清偿借款并办理抵押权、质押权注销登记手续。

鉴上，上述转让限制已得到解除。

12.4 原始权益人及新购入项目公司的内部决策程序

12.4.1 原始权益人的内部决策程序

根据各原始权益人提供的日期为2024年3月15日的股东决定及日期为2024年3月15日的董事会书面决议，原始权益人的股东及董事已分别作出决定、决议，同意将持有的：（1）南通弗洛达的100%股权

及东久（南通）智造园项目；（2）重庆迪梦捷的100%股权及东久（重庆）智造园一期项目转让予东久REIT及其特殊目的载体，签署并适当履行相关事项，办理股权转让的工商变更登记手续。

根据《香港法律意见书》，原始权益人为在香港注册成立且有效存续的公司，原始权益人具有法人权力签署及履行《股权转让协议》。

12.4.2 新购入项目公司的内部决策程序

南通弗洛达的股东已于2024年3月15日作出《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，同意南通弗洛达以其持有的东久（南通）智造园项目作为新购入基础设施资产之一，参与本次扩募，签署并适当履行作为新购入项目公司的相关文件；同意将南通弗洛达100%股权及公司股东对南通弗洛达的其他权益（如有）直接或间接转让予东久REIT或其下设资产支持专项计划、SPV等指定主体，签署并适当履行股权转让协议等协议文件，办理相关转让登记等手续。

重庆迪梦捷的股东已于2024年3月15日作出《重庆迪梦捷实业有限公司股东决定》，同意重庆迪梦捷以其持有的东久（重庆）智造园一期项目作为新购入基础设施资产之一，参与本次扩募，签署并适当履行作为新购入项目公司的相关文件；同意将重庆迪梦捷100%股权及公司股东对重庆迪梦捷的其他权益（如有）直接或间接转让予东久REIT或其下设资产支持专项计划、SPV等指定主体，签署并适当履行股权转让协议等协议文件，办理相关转让登记等手续。

根据《公司法》及相应公司章程及《香港法律意见书》，本所认为，上述决策文件合法、有效，原始权益人及新购入项目公司有权参与并实施本次扩募。

12.5 小结

鉴上，《股权转让协议》关于新购入项目公司股权转让的相关约定合法合规，股权转让对价具备公允性；新购入项目公司的股东已完成其内部决策及新购入项目公司的《股东决定》，同意将新购入项目公司100%股权转让予新购入专项计划。

就《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第53号）第四十七条第三款及《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范〔2020〕17号）第十条关于东久（重庆）智造园一期项目土地使用权转让需取得区县规划自然资源主管部门同意的限制，两江新区规自局已出具对

东久（重庆）智造园一期项目以100%股权转让方式实施本次扩募无异议的函件，相应转让限制已得到解除。

就《投资协议》（两江新区管委会TZ-GY-2015-152号）项下出售房屋需向两江新区管委会备案的限制，两江新区管委会已于2024年11月12日出具了《备案回执》，对重庆迪梦捷及其持有的东久（重庆）智造园一期项目以100%股权转让方式实施国泰君安东久新经济REIT扩募的备案信息已收悉且无异议，相应转让限制已得到解除。

就南通弗洛达融资文件项下转让限制，江苏银行南通城区支行于2023年7月出具了《关于同意南通弗洛达实业有限公司提前清偿借款等相关事项的同意函》，对以100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将南通弗洛达100%股权直接或间接转让予东久REIT下设资产支持专项计划或其他指定主体，并解除相应的担保措施，相应转让限制已得到解除。

就DMJ INDUSTRIAL、重庆迪梦捷融资文件项下转让限制，永丰银行澳门分行已出具《关于同意DMJ Industrial Holding (HK) Limited提前清偿借款等相关事项的同意函》、永丰银行成都分行已出具《关于同意重庆迪梦捷实业有限公司提前清偿借款等相关事项的同意函》，对以100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将重庆迪梦捷100%股权直接或间接转让予东久REIT下设资产支持专项计划或其他指定主体，并解除相应的担保措施，相应转让限制已得到解除。

除上述限制条件或特殊规定、约定外，新购入基础设施项目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。

综上所述，本所认为，新购入项目公司股权转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《股权转让协议》进行的股权转让行为合法、有效。

十三、基础设施基金的治理机制

13.1 基础设施基金的治理机制

《基金合同》约定了基金合同当事人及相关权利义务，基金份额持有人大会召集和决策，基金管理人、基金托管人的更换条件和程序，基金的托管、投资决策等与基础设施基金治理相关的事项。汉坤认为，《基金合同》有关基金管理人职权、基金议事规则、投资决策机制的约定符合《证券投资基金法》《基础设施基金指引》等相关规定，有关本基金产品议事机构的设置合法合规。

13.2 新购入项目公司的治理机制

经核查基础设施基金扩募完成后拟适用的新购入项目公司的公司章程，本所认为，新购入项目公司的公司章程及其所规定的治理机制符合《公司法》的相关规定。

十四、新购入基础设施项目的运营管理安排

14.1 基金管理人、外部管理机构、新购入项目公司的权利义务

《基金合同》第七部分约定了基金管理人的权利和义务，其中包括基金管理人应当按照法律法规规定和《基金合同》约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责；同时《运营管理协议》第7条约定了基金管理人、外部管理机构及新购入项目公司就新购入基础设施项目运营管理的各项权利和义务，符合《基础设施基金指引》第三十八条⁷⁰、第四十条第二款及第三款⁷¹、第四十一条⁷²等规定。

14.2 外部管理机构的解聘和更换

《基金合同》第七部分及《运营管理协议》第11条约定了外部管理机构的解聘及更换事宜，外部管理机构的解聘事件包括法定解聘情形和约定解聘

⁷⁰ 《基础设施基金指引》第三十八条：“基础设施基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：（一）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；（二）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；（三）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；（四）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；（五）制定及落实基础设施项目运营策略；（六）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；（七）收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；（八）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；（九）实施基础设施项目维修、改造等；（十）基础设施项目档案归集管理等；（十一）按照本指引要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；（十二）依法披露基础设施项目运营情况；（十三）提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；（十四）建立相关机制防范外部管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；（十五）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；（十六）中国证监会规定的其他职责。”

⁷¹ 《基础设施基金指引》第四十条：“外部管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并持续符合下列要求：（一）具有符合国家规定的不动产运营管理资质（如有）；（二）具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名；（三）公司治理与财务状况良好；（四）中国证监会规定的其他要求。外部管理机构受委托从事基础设施项目运营管理的，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动。外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。外部管理机构不得将受委托运营管理基础设施的主要职责转委托给其他机构。外部管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整。”

⁷² 《基础设施基金指引》第四十一条：“基金管理人应当对接受委托的外部管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。基金管理人应当持续加强对外部管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查外部管理机构就其获委托从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年1次。

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。”

情形。基金管理人解任外部管理机构后，应与基金份额持有人大会选任的继任外部管理机构（若有）签订新的《运营管理协议》。被解任的外部管理机构应与基金份额持有人大会选任的继任外部管理机构或基金管理人进行交接。《运营管理协议》有关外部管理机构解聘和更换的条款约定符合《基础设施基金指引》第三十二条⁷³、第三十九条⁷⁴、第四十二条⁷⁵的规定。

十五、 关联交易、同业竞争及对外借款等其他事项

15.1 关联交易

经核查并根据新购入项目公司出具的书面说明，新购入项目公司未制定关联交易制度，适用东久工业的关联交易制度，该等关联交易制度对关联方、关联交易的认定、关联交易决策权限与程序作出了规定。

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的新购入项目公司的相关审计报告、新购入项目公司出具的书面说明及关联交易涉及的相关合同，新购入项目公司与原始权益人及其关联方之间的关联交易类型主要包括运营管理费、物业服务费等。根据新购入项目公司出具的书面说明，报告期内前述关联交易履行了必要的决策程序，该等关联交易的审批程序符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求。

15.2 原始权益人、外部管理机构相关业务与新购入项目公司的同业竞争

根据新购入项目公司出具的书面说明并经汉坤适当核查，新购入项目公司经营新购入基础设施资产的方式主要为将新购入基础设施资产对外出租用于工业用途。

⁷³ 《基础设施基金指引》第三十二条规定：“除《证券投资基金法》规定的情形外，发生下列情形的，应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过：

- （一）金额超过基金净资产 20%且低于基金净资产 50%的基础设施项目购入或出售；
- （二）金额低于基金净资产 50%的基础设施基金扩募；
- （三）基础设施基金成立后发生的金额超过基金净资产 5%且低于基金净资产 20%的关联交易；
- （四）除基金合同约定解聘外部管理机构的法定情形外，基金管理人解聘外部管理机构的。”

⁷⁴ 《基础设施基金指引》第三十九条规定：“基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托外部管理机构负责第三十八条第（四）至（九）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

基金管理人委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与外部管理机构应当签订基础设施项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、外部管理机构考核安排、外部管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。”

⁷⁵ 《基础设施基金指引》第四十二条规定：“外部管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘外部管理机构：

- （一）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；
- （二）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；
- （三）外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利化已无法继续履职。基金管理人应当在基金合同等法律文件中明确约定上述解聘外部管理机构的法定情形。除上述法定情形外，基金管理人解聘、更换外部管理机构的，应当提交基金份额持有人大会投票表决。与外部管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。”

根据《基金合同》《招募说明书》，BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL（作为原始权益人）或其同一控制下的关联方将参与基础设施基金扩募的战略配售。为此，原始权益人已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：“在本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有本基金份额期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。针对本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有的其他基础设施资产，若本公司、基础设施资产的直接持有主体、基金管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基金管理人或专项计划管理人申请，本公司和基础设施资产的直接持有主体完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。”

如本法律意见书第五部分所述，东久上海拟担任新购入基础设施项目的外部管理机构。东久上海已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，东久上海将负责新购入基础设施项目的运营管理等工作，签署并适当履行运营管理协议，在新购入基础设施项目的运营管理安排中，东久上海承诺将为促进新购入基础设施项目持续健康平稳运行设置有效保障措施，此外，东久上海承诺，截至该承诺函出具之日，东久上海和/或其同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的其他与新购入基础设施项目或东久REIT底层基础设施项目位于同一城市，用途均为标准厂房的产业园项目，构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”），东久上海已制定严格的内部控制制度，将采取有效措施，降低与项目公司同业竞争与利益冲突的风险。若东久上海知悉或获得任何关于属于同一城市范围内招商的新商机的，应使得新购入基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利，满足新购入基础设施项目的招商需求，充分保护公募基金份额持有人的利益。在本基金存续期间，东久上海承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露或有的同业竞争或利益冲突的事项。

此外，根据《运营管理协议》的约定，外部管理机构应当按照诚实信用、勤勉尽责的原则履行运营管理职责、保守商业秘密、采取适当措施避免可能出

现的利益冲突、配合履行信息披露义务。

15.3 对外借款

在新购入基础设施资产支持证券管理人（代表新购入专项计划）受让取得新购入项目公司全部股权后，新购入基础设施资产支持证券管理人（代表新购入专项计划）将根据《股东借款协议》向新购入项目公司发放股东借款。新购入项目公司将以新购入基础设施资产支持证券管理人（代表新购入专项计划）发放的股东借款偿还外部银行借款。

根据《基础设施基金指引》第二十八条的规定：“基础设施基金成立前，新购入基础设施项目已存在对外借款的，应当在基础设施基金成立后以募集资金予以偿还，满足本条第二款规定且不存在他项权利设定的对外借款除外。”

鉴上，汉坤认为，新购入基础设施项目对外借款的偿还安排符合《基础设施基金指引》的相关规定。

十六、 结论

本所认为，原始权益人具备担任新购入基础设施项目原始权益人的主体资格，国泰海通资管具备担任本基金的基金管理人的条件，中国银行具备担任基金托管人的条件，东久上海符合《上交所新购入项目指引（试行）》第七条规定的持有本基金份额不低于20%的第一大持有人应符合的条件，具备担任新购入基础设施项目外部管理机构的主体资格及权限；本基金符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》规定的扩募条件，拟投资的新购入基础设施项目合法合规，新购入基础设施项目转让行为合法合规，新购入基础设施项目运营管理安排符合《基础设施基金指引》的相关规定，新购入项目公司与其关联方之间的关联交易符合《公司法》和新购入项目公司内部管理制度要求；原始权益人、外部管理机构已作出避免同业竞争的承诺；本基金已就新购入基础设施项目对外借款偿还进行了相应安排；本基金的治理机制符合《证券投资基金法》《基础设施基金指引》的规定。本次向中国证监会申请变更注册本基金符合法律法规规定的条件。

本法律意见书正本一式伍份，无副本。

（以下无正文，下接签署页）

(此页无正文，为《北京市汉坤律师事务所关于申请变更注册国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金法律意见书》的签署页)

北京市汉坤律师事务所
(盖章)



负责人:

李卓蔚

经办律师:

方榕

聂晓迪

2025 年 8 月 11 日

附件一：新购入基础设施资产不动产证书信息

序号	基础设施资产名称	资产明细	产权证书编号	权利人名称	坐落	房屋建筑面积 (m²)	土地使用权面积 (m²)	用途	终止日期
1	东久（南通）智造园项目	金新街道三姓街村、花家渡村 1-10 幢	苏（2020）通州区不动产第 0032299 号	南通弗洛达实业有限公司	金新街道三姓街村、花家渡村	52,531.34	87,348	工业用地/工业	2069 年 7 月 3 日止
2	东久（重庆）智造园一期项目	天康路 1 号 A 厂房	渝（2018）两江新区不动产第 000021572 号	重庆迪梦捷实业有限公司	渝北区龙兴镇天康路 1 号附 1 号	5,787.14	86,830	工业用地/工业	2066 年 9 月 30 日止
3		天康路 1 号 B 厂房	渝（2018）两江新区不动产第 000025804 号	重庆迪梦捷实业有限公司	渝北区龙兴镇天康路 1 号附 2 号	6,441.37		工业用地/工业	2066 年 9 月 30 日止
4		天康路 1 号 C 厂房	渝（2018）两江新区不动产第 000025808 号	重庆迪梦捷实业有限公司	渝北区龙兴镇天康路 1 号附 3 号	12,805.64		工业用地/工业	2066 年 9 月 30 日止
5		天康路 1 号 D1 厂房	渝（2018）两江新区不动产第 000025813 号	重庆迪梦捷实业有限公司	渝北区龙兴镇天康路 1 号附 4 号	5,465.58		工业用地/工业	2066 年 9 月 30 日止
6		天康路 1 号 D2 厂房	渝（2018）两江新区不动产第 000025814 号	重庆迪梦捷实业有限公司	渝北区龙兴镇天康路 1 号附 5 号	5,465.58		工业用地/工业	2066 年 9 月 30 日止

序号	基础设施 资产名称	资产明细	产权证书编号	权利人名称	坐落	房屋建筑面积 (m²)	土地使用 权面积 (m²)	用途	终止日期
7		天康路1号 D3 厂房	渝(2018)两江新 区不动产权第 000025818号	重庆迪梦捷实 业有限公司	渝北区龙兴镇天康路1 号附6号	5,465.58		工业用 地/工业	2066年9月30日止
8		天康路1号 D4 厂房	渝(2018)两江新 区不动产权第 000025820号	重庆迪梦捷实 业有限公司	渝北区龙兴镇天康路1 号附7号	5,465.58		工业用 地/工业	2066年9月30日止
9		天康路1号 地下泵房及 水池	渝(2018)两江新 区不动产权第 000025832号	重庆迪梦捷实 业有限公司	渝北区龙兴镇天康路1 号附8号	576.09		工业用 地/工业	2066年9月30日止
10		天康路1号 垃圾房	渝(2018)两江新 区不动产权第 000025824号	重庆迪梦捷实 业有限公司	渝北区龙兴镇天康路1 号附11号	36		工业用 地/其他	2066年9月30日止
11		天康路1号 门房1	渝(2018)两江新 区不动产权第 000025827号	重庆迪梦捷实 业有限公司	渝北区龙兴镇天康路1 号附9号	19.6		工业用 地/其他	2066年9月30日止
12		天康路1号 门房2	渝(2018)两江新 区不动产权第 000025828号	重庆迪梦捷实 业有限公司	渝北区龙兴镇天康路1 号附10号	127.9		工业用 地/其他	2066年9月30日止

附件二：东久（南通）智造园项目建设文件信息

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明
1	立项	2019年5月28日	南通市通州区行政审批局	《企业投资项目备案通知书》	通审投备外[2019]12号	建设单位：南通弗洛达实业有限公司 项目名称：年产主动性安全部品五合200万组、TPMS胎压检测器150万台项目 项目代码：2019-320612-36-03-527396 建设规模⁷⁶：项目新增用地87,348平方米，拟新建厂房及附属设施面积52,791.66平方米（以规划部门核定面积为准）。 建设地点：南通高新区G345东侧、朝霞路北侧 用地面积：150,717.8平方米 总投资及资金来源：项目总投资10,000万美元（折合人民币68,700万元）/资金来源：企业自筹。 备案机关意见：凭本备案通知书依法办理规划、土地、环评、能评等相关手续后方可开工建设。
2	规划					根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条的规定，“按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目的，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。”东久（南通）智造园项目占用范围内的国有建设用地使用权

⁷⁶ 南通高新区行政审批局于2023年5月24日出具了《南通高新区行政审批局关于南通弗洛达参与国泰君安东久新经济REIT扩募相关事宜的复函》，南通弗洛达实业有限公司申报的年产主动性安全部品五合200万组、TPMS胎压检测器150万台项目（简称“已申报项目”）符合《外商投资项目核准和备案管理办法》的相关规定，并已取得《企业投资项目备案通知书》（通行审投备外〔2019〕12号），完成企业项目备案。目前你公司已建成A1至A8厂房及辅助用房、门卫房等52,531.34平方米，入驻企业含电子元器件、汽车零部件、光伏清洗设备及其他相关制造业企业。我局对已申报项目的上述事项无异议。

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明
						系通过出让方式取得，不需要申请建设项目选址意见书。
	建设用地规划许可证	2019年6月27日	南通市人民政府 批局	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	地字第320604201920057号	用地单位：南通弗洛达实业有限公司 用地项目名称：年产主动性安全部品五合200万组，TPMS胎压检测器150万台项目 用地位置：碧华路南侧，G345东侧 用地性质：工业用地 用地面积：捌万柒仟叁佰肆拾捌平方米 建设规模： /
	建设工程规划许可证	2019年7月4日	南通市人民政府 批局	《中华人民共和国建设工程规划许可证》	建字第320604201920101号	建设单位：南通弗洛达实业有限公司 建设项目名称：年产主动性安全部品五合200万组，TPMS胎压检测器150万台项目 建设位置：金新街道三姓街村、花家渡村 建设规模：伍万贰仟伍佰零叁点柒柒平方米
	土地取得方式					挂牌出让
3	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）	2023年9月13日	南通市自然资源局 新区分局	情况说明	/	2019年5月28日，南通市通州区行政审批局印发《企业投资项目备案通知书》（通行审投备外〔2019〕12号）。 此后，南通弗洛达实业有限公司通过国有建设用地挂牌出让取得南通市通州区金新街道碧华路南侧、G345东侧地块，并于2019年6月17日与南通市自然资源局签订国有建设用地使用权出让合同，于2020年12月15日取得不动产权证书。 根据《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明
						知》（国土资规〔2016〕16号）规定：“不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目，可不进行建设项目用地预审”，南通市自然资源和规划局高新区分局已于2023年9月13日出具《情况说明》，确认南通智造园符合《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规〔2016〕16号）规定的“不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目”的情形。因此，该项目当时未办理用地预审意见。 根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）规定：“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”，该项目无须补办用地预审意见。
	建设用地批准书（2019年9月以前）	2019年7月4日	南通市自然资源局通州分局	《中华人民共和国建设用地批准书》	通州区市（县）[2019]出字第056号	用地单位名称：南通弗洛达实业有限公司 建设项目名称：工业厂房（高新区碧华路南侧、G345东侧宗地） 批准用地机关及批准文号：南通市人民政府；通州自然资出（2019）字第056号 批准用地面积：87,348平方米 土地所有权性质：国有 土地取得方式：挂牌出让 土地用途：工业用地 土地坐落：南通市通州区金新街道
4	节能审查（节能）	2023年4月14日	南通弗洛达实业有限公司	《固定资产投资节能承诺表》	/	年消耗能源实物量为496.34万度，折标准煤量为610.4983吨标准煤。 南通弗洛达承诺：本项目不属于区域能评确定的重点行业范围；本项目

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明
	审查	报告、节能审查意见)				不属于国家和省最新产业结构调整指导目录中的限制类、淘汰类项目，且符合地方产业政策，符合区域产业发展规划要求。本项目达产后综合能源消费量可控制在 616.9593 吨标准煤（当量值）以内，预测万元工业增加值能耗为 0.005 吨标准煤/万元（保留三位小数）。
5	环评	环境影响评价报告、报告和登记表）批复	南通市通州区行政审批局	《关于南通弗洛达实业有限公司年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台项目及年产主动性安全部品五合 100 万台项目环境影响评价报告表的批复》	通环审投环[2019]111 号	根据南通弗洛达实业有限公司报送的年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台项目及年产主动性安全部品五合 100 万台项目环境影响评价报告表，从环保角度分析，该项目在拟建设地址建设可行，但必须做好相关工作。
6	施工许可	施工许可证	南通市通州区行政审批局	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	320683201907040201	建设单位：南通弗洛达实业有限公司 工程名称：南通弗洛达新建厂房项目（A1-A8 厂房，门卫，辅助房） 建设地址：通州高新区 G345 东侧、朝霞路北侧 建设规模：52,503.77 平方米
7	竣工验收	竣工验收	南通市通州区行政审批局	《建筑工程竣工验收备案表》	3206831905290101-JX-001	建设单位：南通弗洛达实业有限公司 工程名称：年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台项目 建筑面积：地上 52,531.34 m ² ，地下 0 m ² 验收意见：经查验，符合要求。

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明
	规划验收	2020年6月16日	南通市人民政府 审批局	《南通市通州区建设工程规划核实合格证》	通规分建证 字 2020 第 066 号	建设单位：南通弗洛达实业有限公司 建设项目名称：年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台项目 建设位置：金新街道三姓街村、花家渡村 建设规模：伍万贰仟伍佰叁拾壹点叁肆平方米
	消防验收	2019年12月23日	南通市通州区住房和城乡建设局	《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》	通州备凭字 [2019]第 074 号	南通弗洛达实业有限公司于 2019 年 12 月 23 日申报了南通弗洛达新建厂房项目（A1-A8 厂房，门卫，辅助房）建设工程的竣工验收消防备案，并提供备案材料。经审查，备案材料齐全，依法核发备案凭证。
	专项验收	2023年6月2日	南通弗洛达实业有限公司	《南通弗洛达实业有限公司项目现状验收意见》	/	该项目实际已建设 8 栋厂房，未进行生产加工活动，现有部分厂房租赁给企业，由承租企业办理各自环保手续。不属于重大变动。依据《中华人民共和国生态环境部办公厅制定的《污染影响类建设项目重大变动清单（试行）》（环办环评函[2020]688 号）和江苏省《省生态环境厅关于加强涉变动项目环评与排污许可管理衔接的通知》（苏环办[2021]122 号），以上变化不属于重大变动。验收组一致同意，南通弗洛达实业有限公司项目现状通过验收。
	节能验收	/	/	/	/	东久（南通）智造园项目已填写《固定资产投资项目节能承诺表》，按照《南通市固定资产投资项目节能审查实施细则（2019 年修订）》（发改资环〔2019〕106 号），固定资产投资投资项目投入生产、使用前，建设单位应向出具节能审查意见的同级发改部门提出书面验收申请，发改部门对节能审查意见落实情况验收。东久（南通）智造园项目属于填写承诺表的项目，无需实施节能审查，因此也无需实施节能验收。

附件三：东久（重庆）智造园一期项目建设文件信息

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明
1	立项	2016年8月4日	重庆两江新区经济运行局	《重庆市企业投资项目备案证》	NO.0057045 (项目编号: 2016-500112-36-03-011901)	项目法人: 重庆迪梦捷实业有限公司 项目名称: 重庆两江新区龙兴智造园 项目所在区县及建设地点: 渝北区-两江新区 两江新区龙兴组团B分区B13-13/02号宗地 总投资: 13,000万元 建设工期: 2017年2月28日至2018年8月31日 建设内容及规模: 建设标准厂房, 建筑面积约48,414平方米 根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条的规定, “按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目, 以划拨方式提供国有土地使用权的, 建设单位在报送有关部门批准或者核准前, 应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。”东久(重庆)智造园一期项目占用范围内的国有建设用地使用权系通过出让方式取得, 不需要申请建设项目选址意见书。
2	规划	2016年10月19日	重庆市规划局	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	地字第 500141201600086号	用地单位: 重庆迪梦捷实业有限公司 用地项目名称: 重庆两江新区龙兴智造园 用地位置: 两江新区龙兴组团B分区B13-13/02号宗地 用地性质: M2-二类工业用地 用地面积: 86,830平方米
	建设工程规划许可	2017年1月25日	重庆市规划局	《中华人民共和国建设工程规划许可证》	建字第 5001412017	建设单位: 重庆迪梦捷实业有限公司 建设项目名称: 重庆两江新区龙兴智造园(一期)

					证》	00020 号	建设位置：两江新区龙盛片区龙兴组团 B13-13/02 号地块 建设规模：47,392.42 平方米
	土地取得方式				挂牌出让		
3	土地 土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2023 年 6 月 9 日	两江新区规划和自然资源局	《〈关于重庆迪梦捷、重庆贝沃福参与国泰君安东久新经济 REIT 扩募有关事项的请示〉的回复意见》	/		（一）根据《重庆市人民政府关于招拍挂出让两江新区龙兴组团 B 分区 B13-13/02 号宗地国有建设用地使用权的批复》（渝府地〔2016〕882 号）和《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2016）合字（两江）第 234 号），东久（重庆）智造园一期项目宗地的国有建设用地使用权按经重庆市人民政府批准的供地方案以招拍挂出让，并取得了《国有建设用地使用权成交确认书》《国有建设用地交地确认书》，明确本项目宗地为国有建设用地。因此，本项目所占用地在项目投资建设时已经依法批准。 （二）根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）规定：“使用已经依法批准的建设项目进行建设的项目，不再办理用地预审”。东久（重庆）智造园一期项目符合前述规定，无需再办理用地预审意见。 （三）重庆两江新区规划和自然资源局已于 2023 年 6 月 9 日出具《回复意见》，确认本项目属于“使用已经依法批准的建设项目进行建设的复项目”，符合《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）规定的“使用已经依法批准的建设项目进行建设的项目，不再办理用地预审”的情形，无需再办理用地预审意见。
	建设用地批准（2019 年 9 月以前）	不适用	不适用	不适用	不适用		根据《重庆市国土房管局关于规范建设用地批准书管理的通知（渝国土房管发（2014）4 号）》第二条：“土地使用者以招拍挂出让方式取得土地的房地产项目可不再申办《建设用地批准书》，对应的以《建设用地

							批准书》为前置条件的行政审批及许可调整为以《国有建设用地使用权证》作为办理依据。” 根据上述规定，自该规定生效之日起，重庆市土地使用者以招拍挂出让方式取得土地的房地产项目 ⁷⁷ 可不再申办《建设用地批准书》。重庆市人民政府于2016年6月7日出具了《重庆市人民政府关于招拍挂出让两江新区龙兴组团B分区B13-13/02号宗地国有建设用地使用权的批复》（渝府地〔2016〕882号），同意东久（重庆）智造园一期项目的土地以招拍挂方式出让。因此，东久（重庆）智造园一期项目适用上述规定，可不再办理《建设用地批准书》。
4	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	2025年5月16日	重庆两江新区经济运行局	《关于重庆两江新区龙兴智造园项目节能审查事项的说明函》	/	重庆两江新区经济运行局已于2025年5月16日出具《关于重庆两江新区龙兴智造园项目节能审查事项的说明函》，该函件确认，根据东久重庆智造园一期项目投资立项时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第六号），重庆龙兴智造园项目应由企业填写节能登记表。经确认，重庆迪梦捷实业有限公司未填写节能登记表。根据2023年8月重庆图强工程技术咨询有限公司对东久重庆智造园一期项目出具的《重庆两江新区龙兴智造园项目能耗测算报告》，该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。按照现行有效的《重庆市发展和改革委员会关于印

⁷⁷ 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条规定，房地产开发是指在取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。因此，包括工业厂房建设在内的在国有土地使用权上进入房屋建设的行为，都属于房地产开发。

根据《重庆市房地产开发项目资本金管理办法》（渝建发〔2021〕4号）第十一条，该条明确列示了“工业类房地产项目（包括普通工业项目、标准厂房项目和楼宇产业园项目）”作为房地产开发项目的特定类型。

根据《重庆市城乡建设委员会、重庆市城市建设综合开发管理委员会、重庆市城市性质项目评价分类管理名录》，房地产业包含“工业厂房”类别。

同时，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》，房地产业包含“标准厂房”类别，标准厂房系房地产项目下的细分类型。
根据上述规定，包括标准厂房建设在内的工业类房地产项目应属于房地产项目项下包含的类型之一。东久（重庆）智造园一期项目系在已取得国有土地使用权的土地上建设标准厂房的项目，涉及对土地的开发利用及房屋建设，其建设性质及内容符合“房地产项目”的基本属性。

							发<重庆市固定资产投资项目节能审查实施办法>的通知》（渝发改规范〔2023〕4号）文件的相关规定，该项目不需要再单独进行节能审查。
5	环评	环境影响评价报告（书、表、登记表）批复	2016年12月5日	重庆市环境保护局两江新区分局	《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》	渝（两江）环准〔2016〕251号	原则同意重庆两江新区龙兴智造园项目环境影响报告表提出的环境保护措施、建议及其结论。从环境保护的角度，批准该项目在重庆两江新区龙兴工业园B13-13/02地块建设。该项目不得入驻喷涂等大气污染物较重、有重大环境安全隐患、排放有毒有害物质和电镀项目，入驻标准厂房的项目在建设前应单独开展环境影响评价工作。
6	施工许可	施工许可	2017年3月9日	重庆两江新区建设管理局	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	500118201703090101	建设单位：重庆迪梦捷实业有限公司 工程名称：重庆两江新区龙兴智造园（一期） 建设地址：重庆两江新区龙兴组团B13-13/02号地块 建设规模：47,392.42平方米（地上46,984.62平方米，地下407.82平方米） 合同工期：424日历天
7	竣工验收	竣工验收	2017年12月8日	重庆两江新区建设管理局	《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》	两江新区建设备字[2017]0291号	工程名称：重庆两江新区龙兴智造园（一期） 工程地址：两江新区龙兴组团B13-13/02号地块 工程规模：47,056.82平方米，9,291.00万元 竣工验收时间：2017年11月29日 建设单位：重庆迪梦捷实业有限公司 主要内容：本工程竣工验收备案文件齐全、符合要求，予以备案，特发此证
		专项规划验收	2017年11月9日	重庆市规划局	《重庆市建设工程竣工验收核实确认	渝规两江新区核（2017）	建设单位：重庆迪梦捷实业有限公司 建设项目名称：重庆两江新区龙兴智造园（一期）

	验收																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
--	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

