北京市汉坤律师事务所

关于

申请募集注册

中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

的

法律意见书

HANKUN
汉坤律师事务所
Han Kun Law Offices

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
www.hankunlaw.com

目 录

一、 基础设施基金的原始权益人 8
二、 基础设施基金的基金管理人 10
三、 基础设施基金的基金托管人 15
四、 基础设施基金的外部管理机构 17
五、 其他主要参与机构的主体资格及相关资质 19
六、 基础设施资产支持证券的管理人 21
七、 基础设施资产支持证券的托管人 23
八、 关于募集本基金的条件 24
九、 基础设施项目的资产范围和权属 28
十、 基础设施项目的合法合规性 36
十一、 基础设施项目转让行为合法性 46
十二、 基础设施基金的治理机制 53
十三、 基础设施项目的运营管理安排 54
十四、 关联交易、同业竞争及对外借款事项 54
十五、 结论 57
附件一：基础设施项目产证信息 59
附件二：双鱼座项目建设文件信息 61
附件三：双子座项目建设文件信息 69
附件四：凤凰座项目建设文件信息 74
附件五：拓 D 一期 D2 项目建设文件信息 80

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	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金
中金基金/基金管理人	指	中金基金管理有限公司
光大银行/基金托管人	指	中国光大银行股份有限公司
两江产业集团/原始权益人/外部管理机构	指	重庆两江新区产业发展集团有限公司
两江瑞资/项目公司	指	重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司
高科公司	指	重庆高科集团有限公司
渝兴公司	指	重庆渝高新兴科技发展有限公司
两江新区管委会	指	重庆两江新区管理委员会
两江新区市监局	指	重庆两江新区市场监督管理局
重庆市规自局	指	原重庆市国土资源和房屋管理局，现重庆市规划和自然资源局
两江新区规自局	指	重庆两江新区规划和自然资源局
专项计划	指	中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划
资产支持证券	指	以专项计划为载体发行的基础设施资产支持证券
资产支持证券管理人/财务顾问/中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
《内部控制审核报告》	指	《中金基金管理有限公司内部控制审核报告》
光大银行重庆分行/资产支持证券托管人	指	中国光大银行股份有限公司重庆分行
戴德梁行/评估机构	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
普华永道/会计师事务所	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
汉坤/律师事务所/本所	指	北京市汉坤律师事务所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
原中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
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、基础设施资产的合称

双鱼座项目	指	项目公司持有的位于重庆市渝北区的双鱼座项目A栋1-4层、7-13层、18层、24-25层；B栋2层、10层、16-20层、24-25层产业用房及双鱼座项目地下车位
双子座项目	指	项目公司持有的位于重庆市渝北区的双子座项目2、3、4栋产业用房及地下车位
凤凰座项目	指	项目公司持有的位于重庆市渝北区的凤凰座项目A3栋（不包括已售5-1、7-1单元）、A5栋（不包括已售1-1、6-1单元）产业用房
拓D一期D2项目	指	项目公司持有的位于重庆市渝北区的高新园拓展D区一期项目D2-A栋、高新园拓展D区一期项目D2-B栋
基础设施资产/基础设施项目	指	双鱼座项目、双子座项目、凤凰座项目与拓D一期D2项目的合称
不动产档案查询结果	指	两江新区规自局于2023年10月8日出具的基础设施资产《不动产登记查询结果告知单》
《基金合同》	指	《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》
《托管协议》	指	《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》
《招募说明书》	指	《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》
《运营管理服务协议》	指	《基础设施项目运营管理服务协议（草案）》
《询证函复函》	指	中金基金于2023年10月24日向汉坤出具的《询证函复函》
《两江新区规自局关于实际用途等事项的说明函》	指	两江新区规自局于2022年8月31日出具的《重庆两江新区规划和自然资源局关于重庆两江新区产业发展集团有限公司发行基础设施REITs的说明函》
《两江新区规自局关于用地手续的说明函》	指	两江新区规自局于2023年4月14日出具的《重庆两江新区规划和自然资源局关于基础设施项目用地手续相关事项的说明函》
《管委会关于基础设施REITs的批复》	指	两江新区管委会于2022年9月16日出具的《重庆两江新区管理委员会关于重庆两江新区产业发展集团有限公司发行基础设施REITs的批复》
本法律意见书	指	《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

转让行为	指	原始权益人将项目公司100%的股权转让予本基金下设的专项计划的行为
中国法律	指	有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件，仅为出具本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	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》
《基础设施基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

北京市汉坤律师事务所

关于申请募集注册

中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金的

法律意见书

致：中金基金管理有限公司

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

受中金基金管理有限公司（简称“**基金管理人**”或“**中金基金**”）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》**”）、《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）》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1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》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募集注册中金重庆两江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**”）。

重庆两江新区产业发展集团有限公司（简称“**原始权益人**”或“**两江产业集团**”）拟以其全资子公司两江瑞资持有的位于重庆市渝北区的双鱼座项目A栋1-4层、7-13层、18层、24-25层；B栋2层、10层、16-20层、24-25层产业用房及双鱼座项目地下车位（统称“**双鱼座项目**”）、双子座项目2、3、4栋产业用房及地下车位（统称“**双子座项目**”）、凤凰座项目A3栋（不包括已售5-1、7-1单元）、A5栋（不包括已售1-1、6-1单元）产业用房（统称“**凤凰座项目**”）及高新园拓展D区一期项目D2-A栋、高新园拓展D区一期项目D2-B栋（统称“**拓D一期D2项目**”，与双鱼座项目、双子座项目、凤凰座项目合称为“**基础设施资产**”，与项目公司合称为“**基础设施项目**”）作为底层基础设施项目，由中金基金担任基金管理人向中国证券监督管理委员会（简称“**中国证监会**”）申请募集注册中金重

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

庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**本基金**”“**基础设施基金**”或“**基础设施REITs**”）。

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

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

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

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

本法律意见书仅供中金基金向中国证监会申请募集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《中金重庆两江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》**”）和《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（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、基础设施基金的原始权益人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金的原始权益人为两江产业集团。

1.1 原始权益人的主体资格

根据重庆两江新区市场监督管理局（简称“**两江新区市监局**”）于2023年3月3日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91500000MA5U62C402）、两江产业集团的公司章程以及国家企业信用信息公示系统[4]的公示信息，两江产业集团的基本信息如下：

名称	重庆两江新区产业发展集团有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
住所	重庆市渝北区星光大道1号
法定代表人	朱军
注册资本	1,000,000万元人民币
成立日期	2016年5月18日
营业期限	2016年5月18日至无固定期限
经营范围	一般项目：战略性新兴制造业、战略性新兴服务业投资、股权投资及管理、资产管理、产业投资运营（以上经营范围不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）；重要基础设施和重大项目建设及管理、房地产开发；交通运输设备制造。【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】（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

[2] 基金管理人经办人于2023年10月25日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所发出的定稿版《中金重庆两江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2023年10月25日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所发出的定稿版《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》。

[4] 网址：www.gsxt.gov.cn，下同。查询日期：2023年10月8日。除本法律意见书特别说明外，本法律意见书中列示网址的查询日期均为2023年10月8日。

	动）

根据两江产业集团公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，重庆两江新区管理委员会（简称“**两江新区管委会**”）持有两江产业集团100%股权，为两江产业集团的全资股东及实际控制人。

经核查两江产业集团的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，两江产业集团系有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（简称“**《公司法》**”）及其公司章程规定的应当终止的情形。

1.2 原始权益人持有基础设施项目的情况

经核查项目公司的《营业执照》、公司章程、两江新区市监局出具的项目公司工商登记文件，两江产业集团为项目公司股东，持有项目公司100%的股权，且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

经核查本法律意见书附件一所列《不动产权证书》，并根据重庆两江新区规划和自然资源局（简称“**两江新区规自局**”）于2023年10月8日出具的基础设施资产《不动产登记查询结果告知单》（简称“**不动产档案查询结果**”），附件一所列基础设施资产的房屋所有权及相应的土地使用权人为项目公司。

1.3 两江产业集团的内部控制制度情况

经核查两江产业集团提供的《重庆两江新区产业发展集团有限公司“三重一大”决策事项清单（试行）》《重庆两江新区产业发展集团有限公司党委会议事规则（修订）》《重庆两江新区产业发展集团有限公司总经理办公会议事规则（试行）》《重庆两江新区产业发展集团有限公司董事会议事规则（修订）》《重庆两江新区产业发展集团有限公司财务管理制度》《两江产业集团股权投资项目后评价工作制度（试行）》《重庆两江新区产业发展集团有限公司国有资产管理暂行办法（修订）》，并根据两江产业集团出具的《承诺及说明函》，截至2023年10月8日，两江产业集团已建立党委会议事规则、总办会议事规则、董事会议事规则、财务管理、投资管理、国有资产管理等内部控制制度，不存在影响两江产业集团持续经营的法律障碍。

1.4 两江产业集团的违法违规及失信情况

经本所律师通过中国证券监督管理委员会（简称“**中国证监会**”）网站[5]、国

[5] 网址：www.csrc.gov.cn/，下同。

家金融监督管理总局网站[6]、国家外汇管理局网站[7]、中国人民银行网站[8]、应急管理部网站[9]、生态环境部网站[10]、国家市场监督管理总局网站[11]、国家发展和改革委员会网站[12]、中华人民共和国财政部（简称“**财政部**”）网站[13]、国家税务总局网站[14]、国家税务总局重庆市税务局网站[15]、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台[16]、证券期货市场失信记录查询平台[17]、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统[18]及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统[19]进行的公开信息渠道检索，截至 2023 年 10 月 8 日，于前述信息渠道，两江产业集团最近三年不存在重大违法违规记录；两江产业集团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。

1.5 小结

两江产业集团系依法设立且有效存续的有限责任公司，享有基础设施项目完全所有权。两江产业集团已建立党委会议事规则、总办会议事规则、董事会议事规则、财务管理、投资管理、国有资产管理等内部控制制度，不存在影响两江产业集团持续经营的法律障碍。两江产业集团具备担任基础设施基金的原始权益人的主体资格。

二、基础设施基金的基金管理人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金的基金管理人为中金基金。

2.1 基金管理人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于2021年4月29日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000918666422）、基金管理人的公司章程以及国家企业

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

信用信息公示系统的公示信息，基金管理人的基本情况如下：

名称	中金基金管理有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
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	胡长生
注册资本	50,000万元
成立日期	2014年2月10日
营业期限	2014年2月10日至长期
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。）

经核查基金管理人的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2023年10月8日，基金管理人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，且成立已满三年。

2.2 基金管理人的相关资质

中国证监会于2014年1月15日作出了《关于核准设立中金基金管理有限公司的批复》（证监许可[2014]97号），核准设立中金基金。

根据中国证监会于2021年5月26日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000047133），中金基金证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。

根据北京市市场监督管理局核发的《营业执照》，中金基金的经营范围包括“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。”

根据中国证券投资基金业协会网站的公示信息[20]，中金基金已被纳入“公募基金管理人名录”。

鉴上，本所认为，中金基金系由中国证监会按照规定核准的基金管理公司，

[20] 网址：https://www.amac.org.cn/。

符合《证券投资基金法》第十二条及《公募基金运作办法》第六条的规定。

2.3 基金募集的内部授权和批准程序

根据中金基金提供的《关于中金重庆两江产业园REIT推进证监会及交易所申报的决议》（决[2023]065号），中金基金经营办公会2023年第二十九次会议已讨论并通过："1、同意募集中金重庆两江产业园REIT，向中国证监会及上海证券交易所提交中金重庆两江产业园REIT申报材料；[...]4、同意中金重庆两江产业园REIT成立后，以80%以上基金资产投资于股东中金公司设立发行的基础设施资产支持专项计划全部份额（基金的重大关联交易）。"

鉴上，本所认为，根据上述决议以及中金基金出具的《询证函复函》，基金管理人已就本基金的募集注册履行了必要的内部授权和批准程序。

2.4 基金管理人的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司内部机构设置及职能》及《询证函复函》，中金基金已设立"创新投资部"，主要职能包括"建立健全公募REITs项目投资及运营管理相关制度；组织公募REITs方案研究与设计、尽职调查、产品申报等工作；制定并执行公募REITs投资管理目标、策略；组织完成公募REITs相关底层资产运营管理工作等。"

根据中金基金提供的《中金基金创新投资部团队介绍》、相关人员的身份证扫描件、劳动合同及《询证函复函》，中金基金创新投资部配备不少于3名具有5年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上基础设施项目运营经验。

根据中金基金提供的《基金管理人基础设施基金投资管理部门资产管理经验说明》及《询证函复函》，中金基金已确认其资产管理经验丰富，具有同类产品或业务投资管理或运营的专业经验且同类产品或业务不存在重大未决风险事项。

根据中金基金提供的《中金基金不动产研究经验》及《询证函复函》，中金基金已确认其具有不动产研究经验，配备了充足的专业研究人员。

综上，本所认为，中金基金已设置独立的基础设施基金投资管理部门，并配备相关业务人员，业务人员数量符合《基础设施基金指引》的规定，中金基金已确认该等业务人员具备相应基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验。

2.5 公司治理及基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程

根据中金基金的公司章程、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中金基金管理有限公司内部控制审核报告》（德师报(核)字(23)第E00046号，简称“**《内部控制审核报告》**”）及《询证函复函》，中金基金的公司治理结构由股东、董事会、执行监事、总经理等组成；中金基金不设股东会，股东是公司最高权力机构；董事会对股东负责，董事会下设风控与合规委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会，为董事会专门议事机构，不具有决策权；设一名执行监事，由员工推举员工代表担任；设一名总经理负责公司的日常管理和运营工作；同时，中金基金设置了督察长，负责监督检查公司及基金运作的合法合规情况及公司内部风险控制情况。

根据中金基金提供的《内部控制审核报告》《中金基金管理有限公司内部控制大纲》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》《中金基金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》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险控制制度》及《询证函复函》，中金基金已制定基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理相关的制度及流程文件，且该等制度和流程健全、有效。

中金基金提供的《询证函复函》确认中金基金已根据公司章程的规定设置了相关公司组织机构，公司人员配备充足，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，具备基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，且该等制度和流程健全、有效；其主体资格、治理结构及内部制度符合《公司法》《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》等相关法律法规的规定。

综上，本所认为，中金基金的公司治理结构健全，具备基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，内控制度完善。

2.6 基金管理人的违法违规、失信行为及诉讼仲裁情况

根据中金基金向汉坤出具的《询证函复函》，以及本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站及国家税务总局北

京市税务局网站[21]、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2023年10月8日，于前述信息渠道，中金基金最近一年不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形；中金基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录；中金基金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。

2.7 基金管理人与原始权益人的关联关系及享有基础设施项目权益的核查情况

2.7.1 基金管理人与原始权益人的关联关系

《公司法》第二百一十六条规定：“关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。”

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息，中国国际金融股份有限公司（简称“**资产支持证券管理人**”或“**中金公司**”）持有中金基金100%股权。经本所经办律师核查，未发现原始权益人与中金基金存在股权控制的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

根据基金管理人提供的关联方名单，并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统核查该名单项下境内主体的股权结构，未发现原始权益人因持有基金管理人关联方股权从而形成控制关系的情形。根据基金管理人出具的《询证函复函》，基金管理人与原始权益人不存在关联关系。

2.7.2 基金管理人享有基础设施项目权益的情况

如本法律意见书第九部分所述，项目公司直接享有基础设施资产相关权益。经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查项目公司的股权结构，未发现基金管理人或其关联方因持有项目公司股权从而形成控制关系的情形。根据出具的《询证函复函》，基金管理人或其关联方与项目公司不存在控制关系，不享有基础设施项目权益。

[21] 网址：http://beijing.chinatax.gov.cn/，下同。

鉴上，本所认为，基金管理人或其关联方与原始权益人不存在关联关系，未发现其享有基础设施项目权益的情况，不属于《基础设施基金指引》第十条规定的必须聘请财务顾问独立开展尽职调查的情形。

2.8 小结

综上，本所认为，中金基金系由中国证监会批准设立的基金管理公司，具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》及《基础设施基金指引》规定的担任基金管理人的资格和条件。

三、基础设施基金的基金托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，基础设施基金的基金托管人为中国光大银行股份有限公司（简称“**基金托管人**”或“**光大银行**”）。

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2022年10月21日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000100011743X）、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	中国光大银行股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）
注册地址	北京市西城区太平桥大街25号、甲25号中国光大中心
法定代表人	王江
成立日期	1992年6月18日
营业期限	1992年6月18日至无固定期限
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；买卖、代理买卖外汇；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；经中国人民银行和国家外汇管理局批准的其他业务。（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》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2023年10月8日，基金托管人系有效存续的商业银行，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、中国人民银行于2002年10月23日作出《关于中国光大银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字[2002]75号），批准光大银行证券投资基金托管人资格。

基金托管人现持有中国银行保险监督管理委员会（简称"**原中国银保监会**"）于2022年4月29日核发的《金融许可证》（机构编码：B0007H111000001），业务范围包括经"中国银保监会批准的其他业务"。

3.3 基金托管人的相关人员配备及托管业务经验

基金托管人提供的《中国光大银行总行资产托管部专业人员配备情况》显示："基金托管人资产托管部设立了证券投资基金处、投资监督与内控合规处及运营管理中心等，且为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员，截至2023年7月，基金托管人托管业务部共配备人员15人；基金托管人具有基础设施领域资产管理产品托管经验，其托管的基础设施领域资产管理产品包括'光大永明-滁州城投基础设施债权投资计划''光大永明-新川网易成都研究院基础设施债权投资计划（一期）'等。"

3.4 基金托管人与基金管理人的关联关系

根据中金基金提供的《询证函复函》、本所律师对基金托管人以及中金基金唯一股东中金公司在上海证券交易所网站公开披露的定期报告和临时报告的核查，本基金的基金管理人与基金托管人不是同一机构，不存在相互投资或持股的情形。

3.5 违法违规、失信情况

根据基金托管人公开披露的定期报告和临时报告及本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、"信用中国"平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截

至2023年10月8日，于前述信息渠道，基金托管人最近一年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形；基金托管人在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录；基金托管人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。

3.6 小结

综上，本所认为，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》及《基础设施基金指引》规定的担任基金托管人的资格和条件。

四、基础设施基金的外部管理机构

根据《基金合同》及《招募说明书》，基金管理人拟委托两江产业集团担任《基础设施基金指引》第三十九条规定的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、项目公司签署《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议（草案）》（简称“**《运营管理服务协议》**”）。

4.1 两江产业集团的主体资格

两江产业集团的主体资格详见本法律意见书第1.1条。

4.2 两江产业集团担任外部管理机构的相应权限

两江产业集团的唯一股东两江新区管委会已于2022年9月16日作出《股东决定》，同意“集团公司作为基础设施REITs的运营管理机构，为基础设施项目提供相关运营管理服务，并签署运营管理服务协议和履行约定的义务。”

本所认为，上述《股东决定》合法、有效，两江产业集团就担任基础设施项目的外部管理机构已获得相应的内部授权和批准。

4.3 两江产业集团的运营管理经验及运营管理人员配备情况

根据两江产业集团出具的《承诺及说明函》并经汉坤核查相关证明材料，两江产业集团具有丰富的基础设施项目运营管理经验，其目前正在运营的基础设施项目包括互联网产业园一期项目、互联网学院项目、海王星项目等。

根据两江产业集团作出的《承诺及说明函》并经汉坤核查两江产业集团提供的相关专业人员的身份证明文件、劳动合同及个人简历，两江产业集团配备了具有基础设施项目运营经验的专业人员，相关专业人员包括朱军、杨云峰、

李继鸿、熊寄然、罗卫杰、漆军、刘锦，均具备5年以上基础设施项目运营经验。

经本所律师通过“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开渠道检索，截至2023年10月8日，于前述信息渠道，运营管理人员朱军、杨云峰、李继鸿、熊寄然、罗卫杰、漆军、刘锦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。

4.4 两江产业集团的公司治理情况

根据两江产业集团提供的公司章程等资料，两江产业集团设有股东、董事会、总经理及监事会，并设立有党委会。两江产业集团的出资人为两江新区管委会，不设股东会，由两江新区管委会行使股东会职权；设立董事会，对两江新区管委会负责，董事会成员七人，由职工代表董事一人和非职工代表董事六人组成；设总经理一人，向董事会报告工作；设监事会，监事会成员五人，由职工代表监事三人和非职工代表担任的监事二人组成，监事和监事会可以列席董事会及其专门委员会会议，并就决议事项提出质询或者建议。

两江产业集团的公司治理结构健全，符合《公司法》《基础设施基金指引》的规定。

4.5 两江产业集团的持续经营情况

两江产业集团现持有两江新区市监局核发的有效《营业执照》，未发现存在根据《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。两江产业集团不存在影响其持续经营的法律障碍。

4.6 两江产业集团的备案情况

两江产业集团尚待按照《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。

4.7 两江产业集团违法违规、失信情况

两江产业集团的违法违规及失信情况详见本法律意见书第1.4条。

4.8 小结

综上所述，本所认为，两江产业集团具备担任基础设施项目的外部管理机构的主体资格及相应权限，尚待按照《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。

五、其他主要参与机构的主体资格及相关资质

根据《基金合同》及《招募说明书》，基础设施基金的其他参与机构包括：（1）为本基金提供资产评估服务的深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（简称“**戴德梁行**”或“**评估机构**”）；（2）为本基金出具可供分配金额测算报告及审核报告、为基础设施项目出具备考财务报表及审计报告的普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“**普华永道**”或“**会计师事务所**”）；（3）为本基金发行出具法律意见书和提供法律服务的汉坤；（4）担任本基金财务顾问的中金公司。

5.1 评估机构

戴德梁行为本基金提供资产评估服务。

根据深圳市市监局于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，于本法律意见书出具日，戴德梁行在为本项目提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施REITs相关或同类业务。

综上，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。

5.2 会计师事务所

普华永道为本基金出具可供分配金额测算报告及审核报告、为基础设施项目出具备考财务报表及审计报告。

根据上海市市场监督管理局于2023年6月28日向普华永道核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913100000609134343），财政部于2016年12月17日向普华永道核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书序号：

NO.000525，批准设立文号：财会函〔2012〕52 号），普华永道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》，普华永道已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

另经核查，于本法律意见书出具日，普华永道在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施 REITs 相关或同类业务，最近三年不存在重大违法违规事件。

综上，普华永道具备为基础设施基金出具可供分配金额测算报告及审核报告、为基础设施项目出具备考财务报表及审计报告的主体资格和相应资质。

5.3 律师事务所

汉坤就本基金的发行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，于本法律意见书出具日，汉坤在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施 REITs 相关或同类业务，最近三年不存在重大违法违规事件。

综上，汉坤具备为基础设施基金提供法律服务的主体资格及相应资质。

5.4 财务顾问

中金公司担任本基金的财务顾问，为本基金提供财务顾问服务。

中金公司的基本情况详见本法律意见书第 6.1.1 条。中金公司系有效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。

中金公司现持有中国证监会于 2021 年 11 月 24 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000047299），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。

综上，中金公司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。

六、基础设施资产支持证券的管理人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部投资于中金公司作为基础设施资产支持证券管理人设立并管理的中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划（简称“**专项计划**”）并持有专项计划的全部基础设施资产支持证券（简称“**资产支持证券**”）份额。

6.1 中金公司的主体资格

根据北京市市场监督管理局于2023年6月6日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000625909986U）、中金公司的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，中金公司的基本情况如下：

名称	中国国际金融股份有限公司
类型	股份有限公司（中外合资、上市）
住所	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
法定代表人	沈如军[22]
注册资本	人民币元482,725.6868万元
成立日期	1995年7月31日
营业期限	1995年7月31日至长期
经营范围	许可项目：证券业务；外汇业务；公募证券投资基金销售；证券公司为期货公司提供中间介绍业务；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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查中金公司的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公

[22] 根据中金公司于2023年10月22日公布的《中国国际金融股份有限公司第二届董事会第三十五次会议决议公告》，由于工作变动，沈如军先生提出辞去公司董事长等职务。董事会同意在选举陈亮先生为公司执行董事的议案获得股东大会通过的前提下，选举陈亮先生担任公司第二届董事会董事长及法定代表人。

示系统，截至2023年10月8日，中金公司系有效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。

经查询国家企业信用信息公示系统，中金公司持有中金基金100%的股权，中金公司与中金基金存在实际控制关系，符合《基础设施基金指引》第二十五条的规定。

6.2 中金公司作为资产支持证券管理人的相应资质和权限

中金公司现持有中国证监会于2021年11月24日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000047299），其经核准的证券期货业务范围为：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；代销金融产品；证券投资基金代销；证券投资基金托管；股票期权做市。因此，中金公司具有证券业务经营资格，符合《证券法》第一百二十条及《证券公司监督管理条例》第十七条、第四十五条的规定。

根据中国证监会于2002年9月28日出具的《关于核准中国国际金融有限公司受托投资管理业务资格的批复》（证监机构字[2002]294号），中国证监会核准中金公司从事受托投资管理业务的资格。因此，中金公司可以从事受托投资管理业务，符合《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第二条的规定。

根据中金公司提供的内部内核立项系统截图（显示立项通过日为2022年8月18日）以及中金公司出具的《承诺及说明函》，中金公司已就其作为资产支持证券管理人参与本项目履行了相关内部立项核准流程。

根据中金公司出具的《承诺及说明函》，2022年1月1日至2023年10月11日，中金公司不存在因重大违法违规行为受到影响正常业务经营的行政处罚或者刑事处罚，或因重大违法违规行为被监管机构采取影响正常业务经营的行政监管措施，或因涉嫌犯罪被依法立案调查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况。经本所律师核查中国证监会网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台，于前述信息渠道、网站系统，中金公司最近一年内不存在因证券资产管理业务方面的重大违法违规行为被行政处罚的情形。

综上所述，本所认为，中金公司具备担任资产支持证券的管理人的主体资格、相应资质及权限。

七、基础设施资产支持证券的托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，资产支持证券的托管人为中国光大银行股份有限公司重庆分行（简称“**光大银行重庆分行**”或“**资产支持证券托管人**”）。

7.1 光大银行重庆分行的主体资格

根据重庆市市场监督管理局于2020年10月22日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91500000902859367l）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，资产支持证券托管人的基本情况如下：

名称	中国光大银行股份有限公司重庆分行
类型	分公司
营业场所	重庆市渝中区民族路 168 号地王广场
负责人	谷晶
成立日期	2001 年 11 月 26 日
营业期限	2001 年 11 月 26 日至永久
经营范围	许可项目：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、代理兑付、销售政府债券；代理收付款项及代理保险业务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；外汇票据的承兑和贴现；总行授权的外汇担保；资信调查、咨询、见证业务；经中国银监会批准的其它业务。（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）

经核查资产支持证券托管人的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2023年10月8日，资产支持证券托管人系有效存续的商业银行分支机构，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。”据此，基础设施基金的基础设施基金托管人与资产支持证券托管人为同一法人，符合《基础设施基金指引》第六条的规定。

7.2 光大银行重庆分行作为资产支持证券托管人的相应资质和权限

根据中国证监会、中国人民银行于2002年10月23日作出的《关于中国光大银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字[2002]75号），光大银行具有资产支持证券托管资格。根据光大银行于2010年作出的《关于授权重庆分行开办非证券类资产托管/保管业务的批复》，光大银行授权光大银行重庆分行开展非证券类资产托管业务。

资产支持证券托管人现持有中国银行保险监督管理委员会重庆监管局于2022年4月21日核发的《金融许可证》（机构编码：B0007B250000001），已依法获得许可经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准并经上级管理单位授权的业务。

综上所述，本所认为，光大银行重庆分行具备担任资产支持证券的托管人的主体资格及相应资质。

八、关于募集本基金的条件

8.1 投资方向

经核查《基金合同》及《招募说明书》，本基金的投资方向为：主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

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变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素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。

资产支持证券尚待取得上海证券交易所关于资产支持证券挂牌的无异议函。关于资产支持证券涉及的专项计划文件的合法性，专项计划基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况，专项计划基础资产转让行为的合法性及有效性，风险隔离的效果等详见本所同时出具的《北京市汉坤律师事务所关于中国国际金融股份有限公司设立中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划的法律意见书》。

根据拟签署的《中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划标准条款》《股权转让协议》《股东借款协议》等专项计划文件约定，中金公司（代表

专项计划）拟向原始权益人受让项目公司的全部股权，并在取得项目公司100%股权后向项目公司增资、提供股东借款。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券穿透取得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；上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券，从而穿透取得基础设施项目的完全所有权。

8.2 基金运作方式

经核查《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34年为本基金的存续期，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。本基金在《基金合同》存续期内采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购、赎回。《基金合同》生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。本基金在上海证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、登记机构相关规则办理。

8.3 基金类别和品种

经核查《基金合同》《招募说明书》，本基金的类别为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》第七条关于基金品种应符合中国证监会相关规定的条件。

8.4 相关法律文件的合法合规性

8.4.1 《基金合同》

《基金合同》约定的事项主要包括以下内容：前言，释义，基金的基本情况，基金份额的发售，基金备案，基金份额的上市和结算，基金合同的当事人及权利义务，基金份额持有人大会，基金管理人、基金托管人的更换条件和程序，基金的托管，基金份额的登记，基金的投资，利益冲突及关联交易，新购入基础设施项目与基金的扩募，基金的财产，基础设施项目运营管理，基金资产的估值，基金的费用与税收，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，基金

合同的效力，其他事项，基金合同摘要。

本所认为，《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，其内容符合《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；《基金合同》拟由基金管理人和基金托管人签署盖章，自基金管理人办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，《基金合同》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

8.4.2 《托管协议》

《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》（简称“**《托管协议》**”）约定的事项主要包括以下内容：基金托管协议的依据、目的和原则，基金托管人对基金管理人的业务监督和核查，基金管理人对基金托管人的业务核查，基金财产的保管，指令的发送、确认及执行，交易及清算交收安排，基础设施基金净资产计算和会计核算，基金收益分配，基金信息披露，基金费用，基金份额持有人名册的保管，基金有关文件档案的保存，基金管理人和基金托管人的更换，禁止行为，托管协议的变更、终止与基金财产的清算，违约责任，争议解决方式，托管协议的效力和文本，其他事项。

本所认为，《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》《基础设施基金指引》的规定；《托管协议》拟由基金管理人和基金托管人签署盖章，自基金管理人办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，《托管协议》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

8.4.3 《招募说明书》

《招募说明书》约定的事项主要包括以下内容：绪言，释义，基础设施基金整体架构，基础设施基金治理，基金管理人，基金托管人，相关参与机构，风险揭示，基金的募集，基金合同的生效，基金份额的上市交易和结算，基金的投资，基金的财产，基础设施项目情况，基础设施项目财务状况及经营业绩分析，现金流测算分析及未来运营展望，原始权益人，基础设施项目运营管理安排，利益冲突与关联交易，

新购入基础设施项目与基金的扩募，基金资产的估值，基金的收益分配，基金的费用与税收，基金的会计与审计，基金的信息披露，基金合同的变更、终止与基金财产的清算，基金合同的内容摘要，基金托管协议的内容摘要，对基金份额持有人的服务，招募说明书的存放及查阅方式，备查文件等。

本所认为，《招募说明书》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第5号〈招募说明书的内容与格式〉》《基础设施基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，有清晰的风险警示内容。《招募说明书》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、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任"。《招募说明书》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。

8.4.4 《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》约定的事项主要包括以下内容：定义和解释，外部管理机构的聘任及服务内容，项目公司人员、审计安排，运营管理费，外部管理机构考核，陈述与保证，基础设施项目辅助性服务，基金管理人的检查权，违约责任和赔偿，外部管理机构的解聘情形和程序，承继及终止，保密，不可抗力，争议解决，通则等。

本所认为，《运营管理服务协议》的主要内容反映了基础设施项目运营管理的基本情况和相关安排，符合《基础设施基金指引》的规定。

8.5 基金名称

本基金的名称为中金重庆两江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。

8.6 投资者适当性管理

根据《中金基金管理有限公司投资者适当性管理操作细则》《中金基金管理有限公司销售适用性管理办法》《投资者风险承受能力调查问卷（适用于机构投资者）》及《投资者风险承受能力调查问卷（适用于自然人投资者）》，以及中金基金出具的《询证函复函》，上述文件显示中金基金具有适用于公募基金产品的投资者适当性管理制度；此外，本基金《基金合同》及《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。

8.7 相关业务制度

根据中金基金提供的《内部控制审核报告》《中金基金管理有限公司内部控制大纲》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理办法》《中金基金管理有限公司销售适用性管理办法》《中金基金管理有限公司市场部门管理制度》《中金基金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》《中金基金管理有限公司注册登记业务管理办法》等制度材料及中金基金出具的《询证函复函》，中金基金已就本基金投资管理、销售、后台运营、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统。

8.8 小结

综上，本所认为，本基金具备明确、合法的投资方向；有明确的基金运作方式；属于中国证监会规定允许设立的基金类别和品种；《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》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；中金基金制定了相关投资者适当性管理制度，《基金合同》《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性管理的方法；中金基金已就本基金投资管理、销售、后台运营、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统。

九、基础设施项目的资产范围和权属

9.1 基础设施项目的资产范围

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于专项计划并持有其全部资产支持证券。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的基础设施资产对应的房屋所有权及其占用范围内国有建设用地使用权。基础设施项目的资产范围如下：

(1) 双鱼座项目位于重庆市渝北区黄山大道中段。其中，双鱼座项目 A 栋 1-4 层、7-13 层、18 层、24-25 层产业用房位于重庆市渝北区黄山大道中

段 53 号，占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，共有宗地面积为 25,239.9 平方米，房屋用途为工业，建筑面积合计为 15,215.15 平方米；双鱼座项目 B 栋 2 层、10 层、16-20 层、24-25 层产业用房位于重庆市渝北区黄山大道中段 55 号，占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，共有宗地面积为 25,239.9 平方米，房屋用途为工业，建筑面积合计为 9,973.73 平方米；双鱼座项目地下车位位于重庆市渝北区黄山大道中段 57 号，占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，共有宗地面积为 32,030.66 平方米，用途为车库/车位，建筑面积合计为 38,061.16 平方米。

(2) 双子座项目位于重庆市渝北区青枫北路，占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，共有宗地面积为 49,631.2 平方米。其中，双子座项目地上部分产业用房的房屋用途为工业，建筑面积合计为 72,446.15 平方米；双子座项目地下车位用途为车库/车位，建筑面积合计为 17,723.53 平方米。

(3) 凤凰座项目位于重庆市渝北区青枫北路，具体包括 A3 栋（不包括已售 5-1、7-1 单元）、A5 栋（不包括已售 1-1、6-1 单元）产业用房。其中，A3 栋（不包括已售 5-1、7-1 单元）占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，共有宗地面积为 49,631.2 平方米，房屋用途为工业，建筑面积总计 34,446.77 平方米；A5 栋（不包括已售 1-1、6-1 单元）占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，共有宗地面积为 23,052.4 平方米，房屋用途为工业，建筑面积总计 34,892.41 平方米。

(4) 拓 D 一期 D2 项目位于重庆市渝北区黄山大道中段，具体包括拓 D 一期 D2-A 栋、拓 D 一期 D2-B 栋。其中，拓 D 一期 D2-A 栋占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，共有宗地面积 39,643.1 平方米，房屋用途为工业，建筑面积总计 25,866.82 平方米。拓 D 一期 D2-B 栋占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，共有宗地面积 39,643.1 平方米，房屋用途为工业，建筑面积总计 5,013.55 平方米。

基础设施资产对应的《不动产权证书》信息详见本法律意见书附件一。

9.2 基础设施项目的资产权属

9.2.1 双鱼座项目的资产权属

根据双鱼座项目的《不动产权证书》及两江新区规自局出具的不动产档案查询结果，项目公司合法享有双鱼座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。

双鱼座项目的资产取得过程如下：

(1) 土地出让

双鱼座项目位于原重庆北部新区高新园 H 标准分区 H7 号地块，由重庆高科集团有限公司（简称“**高科公司**”）通过协议出让方式取得土地使用权，双鱼座项目系 H7-1 号地块上建设项目[23]。H7-1 号地块取得过程如下：

2006 年 11 月 8 日，原重庆市国土资源和房屋管理局（现重庆市规划和自然资源局，简称“**重庆市规自局**”，作为出让方）与高科公司（作为受让方）签署了《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地（2006）合字（北新高）第 362 号，简称“**《双鱼座土地出让合同》**”），出让方将位于重庆北部新区高新园 H 标准分区 H7 号地块，面积为 43,313.6 平方米（其中 H7-1 号地块建设用地面积 25,239.9 平方米、H7-2 号地块建设用地面积 18,073.7 平方米）的国有土地出让给受让方作为“高新园中心拓展区——仪器仪表产业园工程”项目建设用地。该宗地的综合价金为 2,425.75 万元（其中土地出让金为 1,715.2186 万元、征地拆迁、整治等费用为 710.5314 万元）。

2010 年 10 月 21 日，重庆市规自局（作为出让方）与高科公司（作为受让方）签署了《重庆市国土资源和房屋管理局重庆高科集团有限公司关于渝地（2006）合字（北新高）第 362 号土地出让合同的补充合同》（简称“**《双鱼座土地出让合同补充合同》**），出让方将 H7-2 地块的容积率由 3.3 调整为 4.08，增加计价建筑面积 14,097.486 平方米，受让方需补交土地出让金 240 万元。

2014 年 6 月 23 日，重庆市规自局（作为出让方）与高科公司（作为受让方）签署了《重庆市国土资源和房屋管理局重庆高科集团有限公司关于〔渝地（2006）合字（北新高）第 362 号〕国有土地使用权出让合同的补充合同的补充合同》（简称“**《双鱼座土地出让合同补充合同二》**），H7-1 号地块对应建设项目已竣工并经规划部门验收，该项目因原划拨范围内的公共绿化用地（6,790.8

[23] 2010 年 10 月，同宗地中 H7-2 号地块已经审批转让给重庆市科学技术研究院，并对原国有土地使用权出让合同进行了修订。

平方米）的地下空间土地使用权与原建设项目所占土地整合使用，故该宗地土地出让面积由 25,239.9 平方米调整为 32,030.7 平方米（含 6,790.8 平方米地下空间土地使用权）。同时原出让范围地上增加建筑规模 32,350.59 平方米，明确地下建筑规模 32,134.9 平方米，受让方需补缴地价款 3,022 万元。

经核查《重庆市土地出让金专用收据》（0000030032）及《重庆市非经营结算统一收据》（0021763286）并经高科公司确认，《双鱼座土地出让合同》项下土地使用权出让金 1,715.2186 万元、征地拆迁、整治等费用为 710.5314 万元，共计 2,425.75 万元已由高科公司缴纳完毕。

经核查《非税收入一般缴款书》（7782517313）、《非税收入一般缴款书》（778251733X）并经高科公司确认，《双鱼座土地出让合同补充合同》项下需补缴的土地使用权出让金人民币 240 万元已由高科公司缴纳完毕。

经核查《非税收入一般缴款书》（7276900432）、《非税收入一般缴款书》（7276900424）、《非税收入一般缴款书》（7276900707）并经高科公司确认，《双鱼座土地出让合同补充合同二》项下需补缴的土地使用权出让金人民币 3,022 万元已由高科公司缴纳完毕。

就双鱼座项目所占用的北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H7-1 号地块（宗地 1），高科公司已于 2007 年 4 月取得编号为“100 房地证 2007 字第 395 号”的《房地产权证》，土地使用权面积为 25,239.9 平方米；并且在签署《双鱼座土地出让合同补充合同二》并缴纳相应土地出让金之后，于 2015 年 1 月取得编号为“115 房地证 2015 字第 03327 号”的《房地产权证》，共有土地使用权面积为 32,030.66 平方米。上述《房地产权证》项下土地用途均为工业用地，土地使用权类型均为出让。

(2) 资产划转

2022 年 10 月 31 日，高科公司与两江瑞资签署了编号为“LJRZ-2022-002”的《划转协议》，约定将双鱼座项目划转至两江瑞资，两江瑞资由此取得和持有双鱼座项目。

两江瑞资分别于 2022 年 11 月 30 日、2023 年 6 月 13 日取得了双

鱼座项目房屋所有权及其占用范围内国有建设用地使用权对应的《不动产权证书》，具体信息详见本法律意见书附件一。

9.2.2 双子座项目的资产权属

根据双子座项目的《不动产权证书》及不动产档案查询结果，项目公司现合法享有双子座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。

双子座项目的资产取得过程如下：

(1) 土地出让

双子座项目与凤凰座项目位于原重庆北部新区高新园 H 标准分区 H8 号地块，由高科公司通过协议出让方式取得相应土地使用权。该地块分为 H8-1 号地块、H8-2 号地块两块宗地。双子座项目系 H8-1 号地块上的建设项目。H8 号地块取得过程如下：

2006 年 11 月 16 日，重庆市规自局（作为出让方）与高科公司（作为受让方）签署了《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地（2006）合字（北新高）第 388 号，简称“**《双子座及凤凰座土地出让合同》**”），出让方将位于重庆北部新区高新园 H 标准分区 H8 地块，面积为 72,683.6 平方米（其中 H8-1 号地块建设用地面积 49,631.2 平方米、H8-2 号地块建设用地面积 23,052.4 平方米）的土地出让予受让方作为“高新区中心拓展区——IT 产业园工程”项目建设用地。该宗地的综合价金为 3,440 万元（其中土地出让金为 2,474.0635 万元，征地拆迁、整治等费用为 965.9365 万元）。

2014 年 9 月 5 日，重庆市规自局（作为出让方）与高科公司（作为受让方）签署了《重庆市国土资源和房屋管理局重庆高科集团有限公司关于〔渝地（2006）合字（北新高）第 388 号〕国有土地使用权出让合同的补充合同》（简称“**《双子座及凤凰座土地出让合同补充合同》**”），H8 号地块项目已竣工并经规划部门验收，因计容建筑面积增加，需补缴地价款 3,620 万元。

经核查《重庆市土地出让金专用收据》（000030091）、《重庆市非经营结算统一收据》（0021763411），并经高科公司确认，《双子座及凤凰座土地出让合同》项下土地使用权出让金 2,474.0635 万元，征地拆迁、整治等费用为 965.9365 万元，共计 3,440 万元

已由高科公司缴纳完毕。

经核查《非税收入一般缴款书》（7276903182）、《非税收入一般缴款书》（7276903334），并经高科公司确认，《双子座及凤凰座土地出让合同补充合同》项下需补缴的土地使用权出让金人民币3,620万元已由高科公司缴纳完毕。

就双子座项目所在的北部新区高新园人和组团H标准分区H8-1号地块（宗地1），2007年4月3日，高科公司取得了编号为“100房地证2007字第397号”的《房地产权证》，土地使用权面积为49,631.2平方米，土地用途为工业，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2056年11月16日。

(2) 资产划转

2022年10月31日，高科公司与两江瑞资签署了编号为“LJRZ-2022-002”的《划转协议》，约定将双子座项目划转至两江瑞资，两江瑞资由此取得和持有双子座项目。

2022年11月30日，两江瑞资取得了双子座项目房屋所有权及其占用范围内国有建设用地使用权对应的《不动产权证书》，具体信息详见本法律意见书附件一。

9.2.3 凤凰座项目的资产权属

根据凤凰座项目的《不动产权证书》及不动产档案查询结果，项目公司现合法享有凤凰座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。

凤凰座项目的资产取得过程如下：

(1) 土地出让

凤凰座项目与双子座项目位于原重庆北部新区高新园H标准分区H8号地块，由高科公司通过协议出让方式取得相应土地使用权。该地块分为H8-1号地块、H8-2号地块两块宗地。凤凰座项目A3栋（不包括已售5-1、7-1单元）系H8-1号地块上的建设项目；凤凰座项目A5栋（不包括已售1-1、6-1单元）系H8-2号地块上的建设项目。

鉴于凤凰座项目与双子座项目均位于原重庆北部新区高新园H标

准分区 H8 号地块，土地出让过程与双子座项目同一，详见本法律意见书第 9.2.2 条“双子座项目的资产权属”第（1）项“土地出让”。

就凤凰座项目 A3 栋（不包括已售 5-1、7-1 单元）所在的北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H8-1 号地块（宗地 1），2007 年 4 月 3 日，高科公司取得了编号为“100 房地证 2007 字第 397 号”的《房地产权证》，土地使用权面积为 49,631.2 平方米，土地用途为工业，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2056 年 11 月 16 日。

就凤凰座项目 A5 栋（不包括已售 1-1、6-1 单元）所在的北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H8-2 号地块，2007 年 4 月 3 日，高科公司取得了编号为“100 房地证 2007 字第 398 号”的《房地产权证》，土地使用权面积为 23,052.4 平方米，土地用途为工业，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2056 年 11 月 16 日。

(2) 资产划转

2022 年 10 月 31 日，高科公司与两江瑞资签署了编号为“LJRZ-2022-002”的《划转协议》，约定将凤凰座项目划转至两江瑞资，两江瑞资由此取得和持有凤凰座项目。

2022 年 11 月 30 日，两江瑞资取得了凤凰座项目房屋所有权及其占用范围内国有建设用地使用权对应的《不动产权证书》，具体信息详见本法律意见书附件一。

9.2.4 拓 D 一期 D2 项目的资产权属

根据拓 D 一期 D2 项目的《不动产权证书》及不动产档案查询结果，项目公司现合法享有拓 D 一期 D2 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。

拓 D 一期 D2 项目的资产取得过程如下：

(1) 土地出让

拓 D 一期 D2 项目位于原重庆北部新区高新园 H 分区标准 1-1 地块，由重庆渝高新兴科技发展有限公司（简称“**渝兴公司**”）通

过挂牌方式取得相应土地使用权。H 分区标准 1-1 地块取得过程如下：

2006 年 12 月 6 日，重庆市规自局（作为出让方）与渝兴公司（作为受让方）签署了《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地（2006）合字（北新高）503 号，简称“**《拓 D 项目土地出让合同》**），出让方将位于重庆北部新区高新园人和组团 H 标准分区 1-1、3-1 号地块，宗地总面积为 136,139.8 平方米的土地出让予受让方（其中 97,334.2 平方米作为出让用地，38,805.6 平方米用地作为划拨用地用作道路、绿化用地）。其中，计价建筑面积 364,644 平方米（其中工业（办公）58,896 平方米[24]）。该宗地的土地出让综合价金为 16,384.6847 万元。

2013 年 11 月 20 日，重庆市规自局（作为出让方）与渝兴公司（作为受让方）签署了《重庆渝高新兴科技发展有限公司关于〔渝地（2006）合字（北新高）第 503 号〕国有土地使用权出让合同的补充合同》（简称“**《拓 D 项目土地出让合同补充合同》**），因规划调整增加建筑规模，受让方需补缴土地出让金 325 万元。

2016 年 5 月 18 日，重庆市规自局（作为出让方）与渝兴公司（作为受让方）签署了《重庆市国土资源和房屋管理局重庆渝高新兴科技发展有限公司关于渝地（2006）合字（北新高）第 503 号国有土地使用权出让合同及补充合同的修订协议（第二次）》（简称“**《拓 D 项目土地出让合同补充合同二》**），因规划调整增加建筑面积，受让方需补缴土地使用权出让金 2,523 万元。

经核查《重庆市土地出让金专用收据》（00000030163）、《重庆市土地出让金专用收据》（00000030235）、《重庆市土地出让金专用收据》（00000030323）、《经营性结算统一收据》（3075209）并经渝兴公司确认，《拓 D 项目土地出让合同》项下土地出让综合价金人民币 16,384.6847 万元已由渝兴公司缴纳完毕。

经核查《非税收入一般缴款书》（7276881251）、《非税收入一般缴款书》（727688126X）并经渝兴公司确认，《拓 D 项目土地出

[24] 该《房地产权证》证载信息显示，拓 D 一期 D2-A 栋及拓 D 一期 D2-B 栋的建筑面积合计为 30,880.37 平方米，未超过《拓 D 项目土地出让合同》约定的工业（办公）建筑面积 58,896 平方米。根据拓 D 一期 D2-A 栋及拓 D 一期 D2-B 栋的《房地产权证》及《两江新区规自局关于实际用途等事项的说明函》，拓 D 一期 D2-A 栋及拓 D 一期 D2-B 栋的土地用途为工业用地，不涉及住宅和商业用地。

让合同补充合同》项下需补缴的土地使用权出让金人民币 325 万元已由渝兴公司缴纳完毕。

经核查《非税收入一般缴款书》（6037276746）、《非税收入一般缴款书》（6037276754）并经渝兴公司确认，《拓 D 项目土地出让合同补充合同二》项下需补缴的土地使用权出让金人民币 2,523 万元已由渝兴公司缴纳完毕。

就重庆北部新区高新园人和组团 H 标准分区 1-1 号地块而言，2007 年 6 月 5 日，渝兴公司取得了编号为“北新高 112 房地证 2007 字第 05574 号”的《房地产权证》，使用权面积为 39,643.1 平方米，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2056 年 12 月 6 日。

(2) 资产划转

2022 年 10 月 31 日，渝兴公司与两江瑞资签署了编号为“LJRZ-2022-001”的《划转协议》，约定将拓 D 一期 D2 项目划转至两江瑞资，两江瑞资由此取得和持有拓 D 一期 D2 项目。

2023 年 2 月 16 日，两江瑞资取得了拓 D 一期 D2 项目房屋所有权及其占用范围内国有建设用地使用权对应的《不动产权证书》，具体信息详见本法律意见书附件一。

9.3 小结

鉴上，本所律师认为，项目公司有权依法占有、使用基础设施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，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效。

十、基础设施项目的合法合规性

10.1 项目公司

10.1.1 项目公司的主体资格

根据两江新区市监局于 2022 年 9 月 29 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91500000MABYHK3712），项目公司的公司章程以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	重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司

类型	有限责任公司（法人独资）
住所	重庆市两江新区星光大道 1 号 D 座 1 楼
法定代表人	漆军
注册资本	100 万元人民币
成立日期	2022 年 9 月 29 日
营业期限	2022 年 9 月 29 日至无固定期限
经营范围	一般项目：软件开发；非居住房地产租赁；停车场服务；广告发布；物业管理；园区管理服务；会议及展览服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查项目公司的《营业执照》、公司章程及两江新区市监局出具的项目公司工商登记文件，并经查询国家企业信用信息公示系统，项目公司系合法成立且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；两江产业集团持有项目公司 100%股权，截至 2023 年 10 月 8 日，项目公司的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

根据两江产业集团出具的《承诺及说明函》并经汉坤核查，项目公司经营基础设施资产的方式主要为将基础设施资产对外出租用于科研办公用途，相关法律法规未明确要求项目公司就该等经营事项需另行取得相关经营许可或其他经营资质。

10.1.2 项目公司的治理结构

根据项目公司的公司章程，项目公司治理结构包括：项目公司不设股东会，股东依照《公司法》及公司章程的规定行使职权；不设董事会，设执行董事一名，由股东委派；不设监事会，设监事一人，由股东委派；设总经理一人，由执行董事决定聘任或解聘等。

鉴上，本所认为，项目公司的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

10.1.3 项目公司的违法违规、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、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统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2023年10月8日，于前述信息渠道，项目公司不存在被公布为失信被执行人的情况，项目公司在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，项目公司不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

10.2 双鱼座项目

10.2.1 双鱼座项目的投资和建设

双鱼座项目由渝兴公司代建，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，双鱼座项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、人防易地建设等手续，并取得了《重庆高新区管委会关于同意重庆高科集团有限公司高新园中心区拓展区—仪器仪表产业园立项的批复》《重庆市企业投资项目备案证》《建设工程选址意见书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设用地批准书》《重庆市建设项目环境保护批准书》《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》《建设工程竣工规划核实确认书》《建设工程消防验收意见书》《重庆高科集团有限公司高新园拓展C区（原H7-1仪器仪表产业园）一期工程竣工环境保护验收组意见》等报建文件及两江新区规自局出具的《重庆两江新区规划和自然资源局关于基础设施项目用地手续相关事项的说明函》（简称“**《两江新区规自局关于用地手续的说明函》**”），完成了消防验收、规划验收、环保验收并通过了竣工验收。

根据就双鱼座项目固定资产投资建设办理的相关手续，双鱼座项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

10.2.2 双鱼座项目的运营情况

根据双鱼座项目对应的《不动产权证书》，双鱼座项目对应的土地用途为工业用地，房屋用途为工业、车库/车位。经本所律师核查并根据两江瑞资于2023年10月8日出具的《承诺及说明函》，双鱼座项目实际以办公用途对外出租，主要用作大数据、互联网、服务行业等企业的科研办公场所及相关配套，地下部分用作停车场。根据两江新区

规自局于2022年8月31日出具的《重庆两江新区规划和自然资源局关于重庆两江新区产业发展集团有限公司发行基础设施 REITs 的说明函》（简称“**《两江新区规自局关于实际用途等事项的说明函》**”），按重庆市现有政策，鼓励工业项目转型升级盘活存量用地，已建工业用地或工业用房可用于发展文化创意、健康养老、科技创新、大数据、互联网、服务行业等产业。

截至2023年6月30日，双鱼座项目上正在履行的租约[25]共有15份，经审阅该等租约对应的租赁合同，本所认为该等租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《中华人民共和国民法典》（简称“**《民法典》**”）规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

截至本法律意见书出具之日，双鱼座项目租赁合同尚待按照《商品房屋租赁管理办法》及相关规定在房产管理部门登记备案；根据《民法典》第七百零六条的规定，前述未办理房屋租赁合同备案的情况应不影响该等租赁合同的效力；就可能受到行政处罚的相关风险，两江产业集团已出具《承诺及说明函》承诺：“如项目公司因基础设施项目所涉租赁合同的登记备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由本公司承担相应的连带责任，并赔偿项目公司因此遭受的全部损失（如有）。”

综上，本所认为，双鱼座项目以现状用途使用符合相关规定及政策，不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

10.2.3 双鱼座的投保情况

根据项目公司提供的财产一切险保险单（保险单号：11881003902159287143），项目公司已向中国平安财产保险股份有限公司重庆分公司以基础设施资产为保险标的投保了财产一切险，保险期间自2023年8月31日0时起至2024年8月30日24时止，其中双鱼座项目的投保金额为138,244,012.70元。

根据项目公司提供的平安公众责任险保险单（保险单号：11881003902159288433），项目公司已向中国平安财产保险股份有限公司重庆分公司以基础设施资产为投保区域投保了平安公众责任险，

[25] 本法律意见书所称有效租约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约。下同。

保险期间自 2023 年 8 月 31 日 0 时起至 2024 年 8 月 30 日 24 时止，累计赔偿限额为 500 万元。

10.2.4 双鱼座项目的权利限制情况

根据项目公司出具的《承诺及说明函》、不动产档案查询结果并经本所律师在动产融资统一登记公示系统[26]以项目公司为担保人进行查询，截至 2023 年 10 月 8 日，双鱼座项目不存在任何抵押、质押、查封等权利限制情况。

10.3 双子座项目

10.3.1 双子座项目的投资和建设

双子座项目由渝兴公司代建，投资和建设过程所涉及的建设文件信息见详本法律意见书附件三。

经核查，双子座项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、人防易地建设等手续，并取得了《重庆高新区管委会关于同意重庆高科集团有限公司高新园中心区拓展区—IT 产业园立项的批复》《建设工程选址意见书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设用地批准书》《重庆市建设项目环境保护批准书》《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》《建设工程竣工规划核实确认书》《建设工程消防验收意见书》《重庆高科集团有限公司高新园中心区拓展区 A1、A2 工程竣工环境保护验收组意见》等报建及两江新区规自局出具的《两江新区规自局关于用地手续的说明函》，完成了消防验收、规划验收、环保验收并通过了竣工验收。

根据就双子座项目固定资产投资建设办理的相关手续，双子座项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

10.3.2 双子座项目的运营情况

根据双子座项目对应的《不动产权证书》，双子座项目对应的土地用途为工业用地，房屋用途为工业、车库/车位。经本所律师核查并根据项目公司出具的《承诺及说明函》，双子座项目实际以科研办公用途对外出租，主要用作大数据、互联网、医疗、服务行业等企业的办公场所及相关配套，地下部分用作停车场。根据《两江新区规自局关于

[26] 网址：www.zhongdengwang.org.cn，下同。

实际用途等事项的说明函》，按重庆市现有政策，鼓励工业项目转型升级盘活存量用地，已建工业用地或工业用房可用于发展文化创意、健康养老、科技创新、大数据、互联网、服务行业等产业。

截至 2023 年 6 月 30 日，双子座项目上正在履行的租约共有 46 份，经审阅该等租约对应的租赁合同，本所认为该等租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《民法典》规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

截至本法律意见书出具之日，双子座项目租赁合同尚待按照《商品房屋租赁管理办法》及相关规定在房产管理部门登记备案；根据《民法典》第七百零六条的规定，前述未办理房屋租赁合同备案的情况应不影响该等租赁合同的效力；就可能受到行政处罚的相关风险，两江产业集团已出具《承诺及说明函》承诺："如项目公司因基础设施项目所涉租赁合同的登记备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由本公司承担相应的连带责任，并赔偿项目公司因此遭受的全部损失（如有）。"

综上，本所认为，双子座项目以现状用途使用符合相关规定及政策，不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

10.3.3 双子座的投保情况

根据项目公司提供的财产一切险保险单（保险单号：1188100390215928714 3），项目公司已向中国平安财产保险股份有限公司重庆分公司以基础设施资产为保险标的投保了财产一切险，保险期间自 2023 年 8 月 31 日 0 时起至 2024 年 8 月 30 日 24 时止，其中双子座项目的投保金额为 190,923,141.30 元。

根据项目公司提供的平安公众责任险保险单（保险单号：1188100390215928843 3），项目公司已向中国平安财产保险股份有限公司重庆分公司以基础设施资产为投保区域投保了平安公众责任险，保险期间自 2023 年 8 月 31 日 0 时起至 2024 年 8 月 30 日 24 时止，累计赔偿限额为 500 万元。

10.3.4 双子座的权利限制情况

根据项目公司出具的《承诺及说明函》、不动产档案查询结果并经本所律师在动产融资统一登记公示系统以项目公司为担保人进行查询，

截至 2023 年 10 月 8 日，双子座项目不存在任何抵押、质押、查封等权利限制情况。

10.4 凤凰座项目

10.4.1 凤凰座项目的投资和建设

凤凰座项目由渝兴公司代建，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四。

经核查，凤凰座项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可等手续，并取得了《重庆高新区管委会关于同意重庆高科集团有限公司高新园中心区拓展区一 IT 产业园立项的批复》《建设工程选址意见书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设用地批准书》《重庆市建设项目环境保护批准书》《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》《建设工程规划验收合格证》《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》《重庆高科集团有限公司高新园拓展区 H8-IT 产业园建设项目（A5#楼）竣工环境保护验收组意见》等报建文件及两江新区规自局出具的《两江新区规自局关于用地手续的说明函》，完成了消防验收、规划验收、环保验收并通过了竣工验收。

根据就凤凰座项目固定资产投资建设办理的相关手续，凤凰座项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

10.4.2 凤凰座项目的运营情况

根据凤凰座项目的《不动产权证书》，凤凰座项目对应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项目公司出具的《承诺及说明函》，凤凰座项目实际以科研办公用途对外出租，主要用于大数据、互联网、文化创意、服务行业等产业的办公及相关配套。根据《两江新区规自局关于实际用途等事项的说明函》，按重庆市现有政策，鼓励工业项目转型升级盘活存量用地，已建工业用地或工业用房可用于发展文化创意、健康养老、科技创新、大数据、互联网、服务行业等产业。

截至 2023 年 6 月 30 日，凤凰座项目上正在履行的租约共有 17 份，经审阅该等租约对应的租赁合同，本所认为该等租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《民法典》规定的合同无效

或可撤销的情形，均合法有效。

截至本法律意见书出具之日，凤凰座项目租赁合同尚待按照《商品房屋租赁管理办法》及相关规定在房产管理部门登记备案；根据《民法典》第七百零六条的规定，前述未办理房屋租赁合同备案的情况应不影响该等租赁合同的效力；就可能受到行政处罚的相关风险，两江产业集团已出具《承诺及说明函》承诺："如项目公司因基础设施项目所涉租赁合同的登记备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由本公司承担相应的连带责任，并赔偿项目公司因此遭受的全部损失（如有）。"

综上，本所认为，凤凰座项目以现状用途使用符合相关规定及政策，不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

10.4.3 凤凰座项目的投保情况

根据项目公司提供的财产一切险保险单（保险单号：1188100390215928714 3），项目公司已向中国平安财产保险股份有限公司重庆分公司以基础设施资产为保险标的投保了财产一切险，保险期间自 2023 年 8 月 31 日 0 时起至 2024 年 8 月 30 日 24 时止，其中凤凰座项目的投保金额为 131,993,874.00 元。

根据项目公司提供的平安公众责任险保险单（保险单号：1188100390215928843 3），项目公司已向中国平安财产保险股份有限公司重庆分公司以基础设施资产为投保区域投保了平安公众责任险，保险期间自 2023 年 8 月 31 日 0 时起至 2024 年 8 月 30 日 24 时止，累计赔偿限额为 500 万元。

10.4.4 凤凰座项目的权利限制情况

根据项目公司出具的《承诺及说明函》、不动产档案查询结果并经本所律师在动产融资统一登记公示系统以项目公司为担保人进行查询，截至 2023 年 10 月 8 日，凤凰座项目不存在任何抵押、质押、查封等权利限制情况。

10.5 拓 D 一期 D2 项目

10.5.1 拓 D 一期 D2 项目的投资和建设

拓 D 一期 D2 项目由渝兴公司投资和建设，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五。

经核查，拓D一期D2项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可等手续，并取得了《重庆市企业投资项目备案证》《建设工程选址意见书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设用地批准书》《重庆市建设项目环境保护批准书》《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》《建设工程竣工规划核实确认书》《建设工程消防验收意见书》《重庆渝高新兴科技发展有限公司高新园中心区拓展区 D 区建设项目一期工程竣工环境保护验收组意见》等报建文件及两江新区规自局出具的《两江新区规自局关于用地手续的说明函》，完成了消防验收、规划验收、环保验收并通过了竣工验收。

根据就拓D一期D2项目固定资产投资建设办理的相关手续，拓D一期D2项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

10.5.2 拓D一期D2项目的运营情况

根据拓D一期D2项目《不动产权证书》记载并经《两江新区规自局关于实际用途等事项的说明函》确认，拓D一期D2项目对应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项目公司出具的《承诺及说明函》，拓D一期D2项目实际以科研办公用途对外出租，主要用作信息技术行业企业的办公场所及相关配套。根据《两江新区规自局关于实际用途等事项的说明函》，按重庆市现有政策，鼓励工业项目转型升级盘活存量用地，已建工业用地或工业用房可用于发展文化创意、健康养老、科技创新、大数据、互联网、服务行业等产业。

截至2023年6月30日，拓D一期D2项目上正在履行的租约共有1份，经审阅该等租约对应的租赁合同，本所认为该等租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《民法典》规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

截至本法律意见书出具之日，该租赁合同尚待按照《商品房屋租赁管理办法》及相关规定在房产管理部门登记备案；根据《民法典》第七百零六条的规定，前述未办理房屋租赁合同备案的情况应不影响该等租赁合同的效力；就可能受到行政处罚的相关风险，两江产业集团已出具《承诺及说明函》承诺："如项目公司因基础设施项目所涉租赁

合同的登记备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由本公司承担相应的连带责任，并赔偿项目公司因此遭受的全部损失（如有）。”

综上，本所认为，拓D一期D2项目以现状用途使用符合相关规定及政策，不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

10.5.3 拓D一期D2项目的投保情况

根据项目公司提供的财产一切险保险单（保险单号：1188100390215928714 3），项目公司已向中国平安财产保险股份有限公司重庆分公司以基础设施资产为保险标的投保了财产一切险，保险期间自2023年8月31日0时起至2024年8月30日24时止，其中拓D一期D2项目的投保金额为94,428,702.60元。

根据项目公司提供的平安公众责任险保险单（保险单号：1188100390215928843 3），项目公司已向中国平安财产保险股份有限公司重庆分公司以基础设施资产为投保区域投保了平安公众责任险，保险期间自2023年8月31日0时起至2024年8月30日24时止，累计赔偿限额为500万元。

10.5.4 拓D一期D2项目的权利限制情况

根据项目公司出具的《承诺及说明函》、不动产档案查询结果并经本所律师在动产融资统一登记公示系统以项目公司为担保人进行查询，截至2023年10月8日，拓D一期D2项目不存在任何抵押、质押、查封等权利限制情况。

10.6 基础设施项目重要现金流提供方

根据两江产业集团出具的《承诺及说明函》并经本所核查租赁合同台账等相关资料，自2022年1月1日至2022年12月31日，单独及其关联方合计收入贡献占比超过基础设施项目现金流总额10%的租户有1家，为中移物联网有限公司。

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、国家税务总局重庆市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网

-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2023年10月8日，于前述信息渠道，中移物联网有限公司最近一年内：不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在于金融监管、工商、税务等方面存在重大行政处罚或违法情形的记录，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。

10.7 小结

综上所述，本所认为，项目公司系依法设立并有效存续的企业法人，原始权益人合法持有项目公司全部股权，且该等股权不存在质押、冻结等权利限制情况；基础设施资产已完成了固定资产投资建设的基本程序（包括投资立项、环评、节能、用地、规划、施工许可、竣工验收等），其现状用途符合相关规定及政策且已购买保险，基础设施资产不存在任何抵押、质押、查封、扣押等权利限制情况；重要现金流提供方最近一年不存在于金融监管、工商、税务等方面存在重大行政处罚或违法情形的记录，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。

十一、基础设施项目转让行为合法性

11.1 转让行为

为发行基础设施基金，项目公司股东拟将项目公司100%的股权转让予本基金下设的专项计划（简称“**转让行为**”）。

就前述股权转让行为，根据《股权转让协议》的约定，自专项计划成立之日起（含该日，简称“**交割日**”），项目公司100%股权的全部权利和义务由资产支持证券管理人（代表专项计划）享有，资产支持证券管理人（代表专项计划）应当在交割日取得将其登记为持有项目公司100%股权之股东的公司股东名册和出资证明书等文件。此外，项目公司原股东应当配合资产支持证券管理人（代表专项计划）及项目公司在交割日后5个工作日内至市场监督管理局/公司登记机关办理完成股权变更登记。

《公司法》第三十二条规定：“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，公司应当将股东的姓名或者名称向公司登记机关登记；登记事项发生变更的，应当办理变更登记。未经登记或者变更登记的，不得对抗第三人。”因此，资产支持证券管理人（代表专项计划）自其被记载于项目公司股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，资产支持证券管理人（代表专项计划）作为

项目公司股东可对抗第三人。

11.2 转让对价的支付及公允性

根据《股权转让协议》，项目公司股权转让价款的确定依据如下：

股权转让价款=（专项计划募集资金规模－专项计划设立时的预留计划费用－专项计划向项目公司发放的股东借款－专项计划向项目公司提供的增资款）/（1+0.05%）

同时，《股权转让协议》已对股权转让价款低于股权评估价值的情形作出约定，若经交割审计确认的项目公司股权转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则转让方有权解除《股权转让协议》。

根据《证券法》《基础设施基金指引》及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》的相关规定，基础设施基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价。鉴此，本所认为，基于基础设施基金认购价格的定价程序符合公开、公平和公正的原则，具备公允性，以基础设施基金募集资金规模为基础进行调整，并以国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价格作为底限金额的项目公司股权转让价款具有公允性。

11.3 转让限制及批准

11.3.1 相关法律法规对基础设施项目转让的限制及解除情况

(1) 关于工业用地转让的限制性规定及解除情况

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条，“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[…]”

根据《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》第十条，“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）。”

根据《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》第十六条，“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[…]（七）建设用地使用权转让时，经区县（自治县）规划自然资源主管部门批准涉及增加建筑规模、用途比例调整等需补缴地价款的，应由区县（自治县）规划自然资源主管部门按照土地转让时点执行的补缴地价款政策测算需补缴的地价款，由转让方按规定向政府补缴，并完善修订合同手续。”

鉴上，工业用地转让需满足如下条件：（1）已支付全部土地价款，并取得不动产产权证书；（2）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；（3）已履行相关限制转让义务。

针对工业用地转让的限制性规定，鉴于基础设施资产已经建设完成，已完成消防验收、规划验收并通过了竣工验收，已缴纳对应的土地出让金并已针对调整容积率、增加计容建筑规模等事项按规定补缴了土地出让金[27]，对应土地出让合同未明确约定投入、产出、税收的经济指标，且已取得对应的《不动产权证书》，应已满足上述转让条件。

同时，两江新区规自局已出具《两江新区规自局关于实际用途等事项的说明函》，确认该项目《国有土地使用权出让合同》未约定限制股权转让的条款，对基础设施项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

综上，本条所述转让限制的解除条件已得到满足。

(2) 关于协议出让用地的限制性规定及解除情况

[27] 详见本法律意见书第 9.2.1（1）条、9.2.2（1）条及 9.2.4（1）条。

根据 958 号文附件《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报要求》第二条第（三）项规定："[…]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[…]"

针对协议出让用地的限制性规定，两江新区规自局已出具《两江新区规自局关于实际用途等事项的说明函》，确认该项目《国有土地使用权出让合同》未约定限制股权转让的条款，对基础设施项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。本条所述转让限制的解除条件已得到满足。

(3) 关于国有资产监管的相关规定及批准

两江产业集团的唯一出资人为两江新区管委会，两江瑞资为两江产业集团的全资子公司，因此两江产业集团及两江瑞资属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第 32 号，简称"**32 号令**"）规定的国有及国有控股企业、国有实际控制企业，转让行为应属于 32 号令项下国有企业的产权转让行为，应按规定履行国有企业产权转让的相关程序。

根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）第三条："国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。"

两江新区管委会已于 2022 年 9 月 16 日出具《重庆两江新区管理委员会关于重庆两江新区产业发展集团有限公司发行基础设施 REITs 的批复》（简称"**《管委会关于基础设施 REITs 的批复》**"），确认对基础设施项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议，同意前述转让以非公开协议方式实施。

重庆两江新区管理委员会办公室于 2017 年 10 月 20 日发布的《重庆两江新区管理委员会办公室关于明确直接监管的区属国有企业范围的通知》（渝两江管办发[2017]149 号）第三条明确"区属国有企业原则上由两江新区管委会直接监管。两江新区管委会亦可根据需要，授权相关单位监管部分区属国有企业"；第四条明确"重庆两江新区产

业发展集团有限公司等6户区属国有企业纳入两江新区管委会直接监管范围”。重庆两江新区管理委员会办公室于2017年10月20日发布的《重庆两江新区管理委员会国资监管权责清单(2017版)(试行)》，明确“监管主体为两江新区管委会（即出资人），负责核准（含决定、批准、审核、登记）清单事项。监管对象为两江新区区属国有企业。”根据该清单第（十四）项，由两江新区管委会负责批准国有资产交易中的“产权协议转让”事项。

综上，本所认为，两江产业集团属于由两江新区管委会直接管理的国有企业。两江新区管委会有权作为国资管理部门对基础设施REITs涉及的非公开协议转让事项进行审批，本次转让已获得有权国资管理部门的批准。

11.3.2 相关协议对基础设施项目转让的限制及解除情况

(1) 《拓D项目土地出让合同》中关于基础设施项目转让的限制性规定及解除情况

《拓D项目土地出让合同》第七条约定“受让方受让本合同项下的土地使用权，在交清土地出让综合价金和投入计划总投资额25%以上，并依法经有批准权限的土地行政主管部门批准和办理土地使用权变更登记等有关手续后，可依法和按有关规定转让、出租、抵押等用于其他经济活动。”

针对《拓D项目土地出让合同》的限制性规定，拓D一期D2项目已经建设完成，已完成消防验收、规划验收并通过了竣工验收，已缴纳其对应的全部土地出让金及取得对应的《不动产权证书》并已针对规划调整增加建筑面积按规定补缴了土地出让金，且两江新区规自局已出具《两江新区规自局关于实际用途等事项的说明函》，确认该项目《国有土地使用权出让合同》未约定限制股权转让的条款，对基础设施项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。

鉴此，本条所述转让限制的解除条件已得到满足。

(2) 《建设项目协议》中关于基础设施项目转让的限制性规定及解除情况

就双鱼座项目，根据高科公司与原重庆市人民政府高新技术开发区管委会签署的《重庆高新技术产业开发区北部新区高新园建设项目协议》（渝高新（北）项目[2006]年第010号）第十一条第（二）款第2

项的约定："未经土地行政主管部门批准，乙方不得擅自改变土地用途或向第三方转让[…]"

就双子座项目、凤凰座项目，根据高科公司与原重庆市人民政府高新技术开发区管委会签署的《重庆高新技术产业开发区北部新区高新园H8#地块建设项目协议》（渝高新（北）项目[2006]年第011号，与针对双鱼座签署的《重庆高新技术产业开发区北部新区高新园建设项目协议》合称为"**《建设项目协议》**"）第十一条第（二）款第2项的约定："未经土地行政主管部门批准，乙方不得擅自改变土地用途或向第三方转让[…]"

针对《建设项目协议》的限制性规定，两江新区规自局已出具《两江新区规自局关于实际用途等事项的说明函》，确认该项目《国有土地使用权出让合同》未约定限制股权转让的条款，对基础设施项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。

鉴此，本条所述转让限制的解除条件已得到满足。

11.3.3 基础设施项目转让的其他限制及解除情况

(1) 《不动产权证书》的转让限制及解除情况

双鱼座项目对应的《不动产权证书》（编号：渝（2022）两江新区不动产权第001125953号、渝（2023）两江新区不动产权第000591220号、渝（2022）两江新区不动产权第001125952号）、双子座项目对应的《不动产权证书》(编号:渝(2022)两江新区不动产权第001125951号）、凤凰座项目对应的《不动产权证书》（编号：渝（2022）两江新区不动产权第001125943号、渝（2022）两江新区不动产权第001125941号）及拓D一期D2项目的《不动产权证书》（编号：渝（2023）两江新区不动产权第000123376号、渝（2023）两江新区不动产权第000123553号）均载明"该房屋不能擅自对外转让，如确需转让的，须报经有关部门批准。"

针对上述限制性规定，两江新区规自局已出具《两江新区规自局关于实际用途等事项的说明函》，确认该项目《国有土地使用权出让合同》未约定限制股权转让的条款，对基础设施项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。

另外，两江新区管委会已出具《管委会关于基础设施REITs的批复》，

对基础设施项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议，同意前述转让以非公开协议方式实施。

鉴此，本条所述转让限制的解除条件已得到满足。

(2) 项目公司的融资文件的转让限制

根据项目公司《企业信用报告（自主查询版）》（报告日期：2023 年 7 月 11 日），截至 2023 年 7 月 11 日，项目公司不存在借贷交易；根据两江产业集团出具的《承诺及说明函》并经审阅项目公司与两江产业集团签署的《债权债务确认协议》，该《债权债务确认协议》不存在对项目公司股权及资产转让的限制条款，且除《债权债务确认协议》项下股东借款外，项目公司确认不存在其他对外融资性负债。因此，不存在项目公司的融资文件对项目公司股权及资产转让的限制。

11.4 原始权益人及项目公司的内部决策程序

11.4.1 原始权益人内部决策

两江产业集团的唯一股东两江新区管委会已于 2022 年 9 月 16 日作出《股东决定》，同意两江产业集团作为发起人、原始权益人发起设立基础设施 REITs，办理基础设施 REITs 申报、发起、设立和发行阶段的各项事宜，并签署作为发起人、原始权益人的相关协议文件、承诺函和履行约定的义务；同意两江产业集团将项目公司股权及债权（如涉及）转让予基础设施资产支持专项计划等特殊目的载体（视最终交易结构而定）并自前述载体借入相关款项，签署并履行适当的协议文件，办理相关交割、登记及其他相关手续。

11.4.2 项目公司内部决策

两江瑞资的唯一股东两江产业集团已于 2023 年 4 月 19 日作出《重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司股东决定》，同意两江产业集团将其持有的两江瑞资 100%股权和对两江瑞资的债权（如涉及）转让予基础设施 REITs 项下的基础设施资产支持专项计划等特殊目的载体（视最终交易结构而定）并自前述载体借入相关款项，签署并履行适当的协议文件，办理相关交割、登记及其他手续。

11.5 原始权益人转让项目公司股权不涉及新增地方政府隐性债务

根据本基金相关法律文件的约定，两江产业集团作为原始权益人将项目公司

100%股权转让予专项计划并收取相应的股权转让价款作为回收资金，该等回收资金属于权益性资金而非负有偿还义务的债务性资金；同时，基金募集资金中的剩余部分将由专项计划通过股东借款或增资的形式支付至项目公司，用于定向偿还项目公司特定债务。从上述资金性质及流向来看，本基金募集应不涉及两江产业集团替政府举债、由政府提供担保或由财政资金偿还等新增地方政府隐性债务的情形。

同时，两江产业集团已出具《承诺及说明函》说明："本公司承诺基础设施项目及本次开展基础设施REITs业务符合地方政府性债务管理的相关规定，不涉及替政府举债、由政府提供担保或财政资金偿还等新增地方政府债务或地方政府隐性债务的情形。基础设施REITs募集回收资金将按照国家发改委、中国证监会、证券交易所的相关规定使用，不存在违反《中华人民共和国预算法》（2018修正）、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等相关法律法规而新增地方政府债务或地方政府隐性债务的情况。"

11.6 小结

鉴上，《股权转让协议》关于项目公司股权转让的相关约定合法、有效，原始权益人转让项目公司股权不涉及新增地方政府隐性债务，股权转让对价具备公允性；且项目公司的股东两江产业集团已作出《股东决定》，同意项目公司 100%股权转让予专项计划。除上述限制条件或特殊规定、约定外，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，项目公司股权转让不违反中国法律的禁止性规定，不涉及新增地方政府隐性债务，根据生效的《股权转让协议》进行的股权转让行为合法、有效。

十二、基础设施基金的治理机制

12.1 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。经核查《基金合同》，本所认为，《基金合同》有关基金管理人职权、议事规则、投资决策机制的约定符合《证券投资基金法》《基础设施基金指引》等相关规定。

12.2 项目公司的治理机制

经核查基础设施基金成立后拟适用的项目公司的公司章程，本所认为，项目公司的公司章程符合《公司法》的相关规定，公司章程所规定的治理机制符合《公司法》的相关规定。

十三、基础设施项目的运营管理安排

13.1 基金管理人、外部管理机构、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》的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《运营管理服务协议》附件三等条款约定了基金管理人、外部管理机构及项目公司就基础设施项目运营管理的各项权利和义务，符合《基金设施基金指引》的相关规定。

13.2 外部管理机构的更换

《基金合同》第十六部分及《运营管理服务协议》第10条约定了外部管理机构解聘相关事宜，经核查，运营管理机构的解聘和更换安排符合《基础设施基金指引》的相关规定。

十四、关联交易、同业竞争及对外借款事项

14.1 项目公司与原始权益人及其关联方的关联交易

根据普华永道出具的《审计报告》（普华永道中天特审字(2023)第2913号）、项目公司出具的《承诺及说明函》及相关资料，截至2023年6月30日，项目公司与原始权益人及其关联方之间的关联交易情况如下：

关联方名称	关联交易内容	价格确定方式
重庆两江新区产业发展集团有限公司	股东借款：两江产业集团对项目公司享有本金为人民币 103,600 万元的借款债权。	该笔股东借款不收取利息
	提供运营管理服务：为项目公司提供运营管理服务。	与独立第三方价格无较大差异
重庆渝高物业管理有限责任	提供物业管理、运营管理服务：接受项目公司委托，为双鱼座项目、	与独立第三方价格无较大差异

公司	凤凰座项目、拓D一期D2项目提供未出租楼宇的物业及车位物业管理服务，以及广告位出租的经营管理服务。	

根据项目公司出具的《承诺及说明函》及相关资料，项目公司的关联交易决策程序符合内部管理要求；项目公司报告期内关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及项目公司章程等项目公司内部管理制度要求。

14.2 原始权益人、外部管理机构相关业务与项目公司的同业竞争

根据项目公司的《营业执照》、公司章程，项目公司的经营范围为“一般项目：软件开发；非居住房地产租赁；停车场服务；广告发布；物业管理；园区管理服务；会议及展览服务。（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）”

根据《基金合同》《招募说明书》，两江产业集团（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的战略配售且参与战略配售的比例合计不低于基础设施基金份额发售数量的 20%并将担任基础设施基金的外部管理机构。根据两江产业集团出具的《关于避免同业竞争的承诺函》：（1）两江产业集团将根据自身针对产业园区项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于两江产业集团自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施资产提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施资产提供运营管理服务，充分保护基金份额持有人的利益。（2）除基础设施资产外，两江产业集团和/或两江产业集团实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于重庆市内的产业园区项目，与基础设施资产存在一定竞争关系，为竞争性项目。（3）对于上述竞争性项目，两江产业集团承诺公平对待基础设施资产和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。不会且将敦促关联方不得主动诱导基础设施资产项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施基金项下的各基础设施资产的市场竞争能力。两江产业集团不会且将敦促关联方不得将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。（4）两江产业集团和/或其实际控制的关联方如发现任何与基础设施资产主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的

业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施资产。（5）在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施资产条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。（6）为基础设施项目服务的运营团队独立于两江产业集团内部其他团队；两江产业集团承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。若其已知悉或获得任何关于招商的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求。（7）在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施资产与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，两江产业集团承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

同时，两江产业集团作为外部管理机构拟于《运营管理服务协议》中承诺："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。对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行本协议下职责出现利益冲突的，外部管理机构应当事先书面通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害基础设施基金及其份额持有人的利益"。

14.3 基础设施项目对外借款

根据两江产业集团与两江瑞资签署的《债权债务确认协议》，两江产业集团对两江瑞资享有本金为人民币103,600万元的借款债权，借款期限截至2024年12月31日，借款用途为用于基础设施资产的运营支出及维修维护改造等相关费用，以及其他符合国家相关法律法规及政策要求的用途；项目公司有权在提前通知两江产业集团后归还借款。

根据中金公司（代表专项计划）拟与两江产业集团签署的《股权转让协议》，中金公司将在基础设施基金成立之后向两江产业集团支付股权转让对价，成为项目公司股东；中金公司将与项目公司签署《增资协议》《股东借款协议》，向项目公司进行增资、发放股东借款，项目公司以增资款、股东借款偿还存量的对两江产业集团的负债。根据项目公司出具的《承诺及说明函》，项目公司将在基础设施基金成立之后以募集资金向两江产业集团偿还上述借款全部应付本息。

《基础设施基金指引》第二十八条规定，基础设施基金成立前，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，本所认为，基础设施项目上述对外借款的偿还安排符合《基础设施基金指引》的相关规定。

十五、结论

本所认为，中金基金具备担任本基金的基金管理人的资格条件，光大银行具备担任基金托管人的资格条件，两江产业集团具备担任原始权益人的资格条件，两江产业集团具备担任外部管理机构的资格条件，主要参与机构具备参与本基金并提供相关服务的资格条件；本基金符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》规定的募集条件，拟投资的基础设施项目合法合规，基础设施项目转让行为合法合规，基础设施项目运营管理安排符合《基础设施基金指引》等相关规定，项目公司与其关联方之间的关联交易符合《公司法》等相关法律法规和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募集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募集注册中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》的签署页）

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

2023 年 10 月 26 日

附件一：基础设施项目产证信息

序号	资产名称	证书编号	权利人名称	房屋坐落	宗地用途	房屋用途	共有宗地面积（m²）	建筑面积（m²）	土地使用年限
1.	双鱼座	渝（2022）两江新区不动产权第001125953号	重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司	重庆市渝北区黄山大道中段53号1-1至4-1、7-1至13-1、18-1、24-1至25-1	工业用地	工业	25,239.9	15,215.15[28]	2056年11月8日止
2.		渝（2023）两江新区不动产权第000591220号		重庆市渝北区黄山大道中段55号2-1、10-1、16-1、17-1、18-1、19-1、20-1、24-1、25-1	工业用地	工业	25,239.9	9,973.73[29]	2056年11月8日止
3.		渝（2022）两江新区不动产权第001125952号		重庆市渝北区黄山大道中段57号	工业用地	车库/车位	32,030.66	38,061.16	2056年11月8日止
4.	双子座	渝（2022）两江新区不动产权第001125950号	重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司	重庆市渝北区青枫北路10号2幢	工业用地	工业	49,631.2	13,941.05	2056年11月16日止
5.		渝（2022）两江新区不动产权第001125947号		重庆市渝北区青枫北路10号3幢	工业用地	工业	49,631.2	29,318.86	2056年11月16日止

[28] 除房屋建筑面积15,215.15平方米外，《不动产权证书》附记记载，该幢房屋1层物管用房建筑面积为401.99平方米，属全体业主共同所有，不再颁发权证。

[29] 除房屋建筑面积9,973.73平方米外，《不动产权证书》附记记载，该幢房屋1层物管用房建筑面积为401.99平方米，属全体业主共同所有，不再颁发权证。

序号	资产名称	证书编号	权利人名称	房屋坐落	宗地用途	房屋用途	共有宗地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	土地使用年限
6.		渝（2022）两江新区不动产权第001125948号		重庆市渝北区青枫北路12号1幢	工业用地	工业	49,631.2	29,186.24	2056年11月16日止
7.		渝（2022）两江新区不动产权第001125951号		重庆市渝北区青枫北路12号负1号、负2号	工业用地	车库/车位	49,631.2	17,723.53	2056年11月16日止
8.	凤凰座	渝（2022）两江新区不动产权第001125943号	重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司	重庆市渝北区青枫北路18号1-1、1-2、2-1、2-2、3-1、3-2、4-1、4-2、5-2、6-1、6-2、7-2、8-1、8-2	工业用地	工业	49,631.2	34,446.77	2056年11月16日止
9.		渝（2022）两江新区不动产权第001125941号		重庆市渝北区青枫北路30号1-2、2-1、2-2、3-1、3-2、4-1、4-2、5-1、5-2、6-2、7-1、7-2、8-1、8-2	工业用地	工业	23,052.4	34,892.41	2056年11月16日止
10.	拓D一期D2项目	渝（2023）两江新区不动产权第000123376号	重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司	重庆市渝北区黄山大道中段62号	工业用地	工业	39,643.1	25,866.82	2056年12月6日止
11.		渝（2023）两江新区不动产权第000123553号		重庆市渝北区杨柳北路2号	工业用地	工业	39,643.1	5,013.55	2056年12月6日止

附件二：双鱼座项目建设文件信息

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
1	企业投资项目核准或备案	《重庆高新区管委会关于同意重庆高科集团有限公司高新园中心区拓展区—仪器仪表产业园立项的批复》[30]	2006 年 9 月 26 日	重庆市人民政府高新技术产业开发区管理委员会[31]	渝高建北发[2006]48 号	同意重庆高科集团有限公司对高新园中心区拓展区—仪器仪表产业园进行建设。建设地址：该项目位于北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H7 号地块。建设内容及建设规模：该项目为科研、办公用房，建筑总面积约为 164,600 平方米，总用地面积约为 54,867 平方米。
		《重庆市企业投资项目备案证》[32]	2009 年 7 月 24 日	重庆北部新区管理委员会[33]	309490M74110022469	**项目名称：**高新区拓展区 C 区； **项目法人：**重庆高科集团有限公司； **建设地址：**北部新区高新园 H 标准分区 H7 号地块；

[30] 关于基础设施项目 2006 年立项手续差异的情况：根据基础设施项目立项手续时有效的《政府核准的投资项目目录》（2004 年本）以及《政府核准的投资项目目录（重庆市）》（2004 年版），基础设施项目均不属于上述目录规定的应当由政府核准的投资项目。因此，基础设施项目不必须要办理立项核准手续，可以备案方式完成立项。根据《国务院关于投资体制改革的决定》等相关规定，就企业投资项目而言，“核准”是相对于“备案”审查程序和内容更加复杂和严格的立项程序，虽双鱼座、双子座及凤凰座项目属于可以进行备案的企业投资项目，但按照立项核准手续对投资项目进行审查、且已经取得相应投资立项批复文件，已能够证明该项目符合国家产业政策和投资立项要求。

[31] 根据《重庆市企业投资项目核准和备案暂行办法》第五条：“除国家明文规定由国务院和省级政府投资主管部门核准、备案的外，市政府授权由重庆经济技术开发区、重庆高新技术产业开发区管委会办理企业投资项目核准和备案。”因此，双鱼座项目 2006 年立项核准文件为重庆高新技术产业开发区管委会出具。

[32] 双鱼座项目 2009 年取得立项备案证的原因为，其 2006 年取得立项核准后，因项目总投资额、具体资金来源发生了变更，故于 2009 年申请办理立项变更手续。根据 2009 年当时有效的《国务院关于投资体制改革的决定》《政府核准的投资项目目录》（2004 年本）及《政府核准的投资项目目录（重庆市）》（2004 年版），双鱼座项目不属于必须由政府核准的投资项目，故其以重新办理立项备案证书的方式完成了立项变更。

[33] 中共重庆市委、重庆市人民政府 2007 年下发《关于北部新区、经济技术开发区、高新技术产业开发区实行“三区合一”管理体制的决定》规定：“市委、市政府决定北部新区、经济技术开发区（含出口加工区）、高新技术产业开发区实行‘三区合一’管理体制”。该文件出台后，三区行政审批职能逐步整合至北部新区。故双鱼座项目 2009 年立项变更办理备案证书时，企业投资项目手续由重庆北部新区管理委员会负责办理。

序号		手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
						建设规模：总占地面积约 43,313.6 平方米，建筑面积约 142,934.88 平方米，建设内容包括仪器仪表产业园工程科研办公用房及环境绿化等公建配套。（具体以规划部门审定为准）
2	规划	建设工程选址意见书	2006 年 9 月 25 日	重庆市规划局	渝规选[2006]北新字第 0059 号	重庆高科集团有限公司的高新园中心区拓展区—仪器仪表产业园工程申请在北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H7 号地块选址，经研究，同意该申请。
		建设用地规划许可证	2008 年 4 月 3 日		地字第建500140200800013 号	**用地单位：**重庆高科集团有限公司 **用地项目名称：**高新园中心区拓展区—仪器仪表产业园 **用地位置：**北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H7 号地块 **用地面积：**54,867.4 平方米 **建设规模：**181,062.42 平方米
		建设工程规划许可证	2010 年 5 月 7 日		建字第500140201000016 号	**建设单位：**重庆高科集团有限公司 **建设项目名称：**高新园中心区拓展区—仪器仪表产业园（一期） **建设位置：**北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H7 号地块 **建设规模：**161,638.47 平方米
3	土地	土地取得方式	协议出让			
		土地预审意见	2023 年 4 月 14 日	重庆两江新区规划和自然资	/	两江新区规自局于 2023 年 4 月 14 日出具《两江新区规自局关于用地手续的说明函》，鉴于基础设施项目均已

序号		手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
				源局		依法取得《建设工程选址意见书》，同时，在土地取得阶段，已取得《建设用地批准书》并签署《国有土地出让合同》，属于经依法批准的建设用地上的建设项目，故不用再办理用地预审意见；后续监管中也不会因缺失用地预审手续而受到两江新区规自局相关行政处罚。
		建设用地批准书	2006 年 12 月 5 日	重庆市人民政府高新技术产业开发区管理委员会	重庆市北部新区[2006]北新高地建字第 47 号	**用地单位：**重庆高科集团有限公司 **项目名称：**高新园中心拓展区—仪器仪表产业园 **取得土地使用权方式：**出让 **建设性质：**自建 **土地用途：**工业（科研、办公） **用地面积：**总面积 74,438.6 平方米（出让：43,313.6 平方米；划拨 31,125 平方米） **建筑总面积：**142,934.88 平方米 **开工时间：**2007 年 2 月 **竣工时间：**2008 年 2 月
4	环评[34]	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2009 年 4 月 30 日	重庆市环境保护局高新技术产业开发区分局	渝（高）环准[2009]32 号	批准《"高新园拓展 C 区（原 H7-1 仪器仪表产业园）"建设项目环境影响评价报告书》。

[34] 双鱼座项目的立项时间早于排污许可制度施行时间（即 2016 年）；并且项目公司的主营业务为作为基础设施项目的产权人以对外出租的方式经营资产，该等对外出租行为不涉及向环境排放污染物，故项目公司本身不存在排污行为、不属于排污单位，且双鱼座项目也不属于《排污许可分类管理名录》项下的排污许可管理范围。综上，双鱼座项目无需办理排污许可证。

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
5	施工许可	施工许可证	2010 年 7 月 20 日	重庆北部新区管理委员会	510214201007200101	**建设单位：**重庆高科集团有限公司 **工程名称：**高新区拓展区 C 区一期 C1 栋及部分地下车库工程（横向 A-10 轴至 A-27 轴、纵向 S 轴至 Y 轴范围） **建设地址：**北部新区高新园 H 标准分区 H7 号地块 **建设规模：**39,041.81 平方米 **合同开工日期：**2010 年 6 月 22 日 **合同竣工日期：**2011 年 12 月 13 日
			2010 年 7 月 20 日		510214201007200201	**建设单位：**重庆高科集团有限公司 **工程名称：**高新区拓展区 C 区一期 C2 栋及部分地下车库工程（横向 A-1 轴至 A-9 轴、纵向 S 轴至 Y 轴范围）和 C 区一期消防工程 **建设地址：**北部新区高新园 H 标准分区 H7 号地块 **建设规模：**36,147.6 平方米 **合同开工日期：**2010 年 6 月 22 日 **合同竣工日期：**2011 年 12 月 19 日
			2010 年 7 月 1 日		510214201007010201	**建设单位：**重庆高科集团有限公司 **工程名称：**高新区拓展区 C 区一期 C3、C5 栋及部分地下车库工程（横向 B-10 轴至 B-19 轴、纵向 A 轴至 R 轴范围） **建设地址：**北部新区高新园 H 标准分区 H7 号地块 **建设规模：**39,748.93 平方米

序号		手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
						合同开工日期：2010 年 6 月 22 日 **合同竣工日期：**2011 年 12 月 19 日
			2010 年 7 月 19 日		510214201007190101	**建设单位：**重庆高科集团有限公司 **工程名称：**高新区拓展区 C 区一期 C4、C6 栋及部分地下车库工程（横向 B-1 轴至 B-9 轴、纵向 A 轴至 R 轴范围） **建设地址：**北部新区高新园 H 标准分区 H7 号地块 **建设规模：**39,748.93 平方米 **合同开工日期：**2010 年 6 月 22 日 **合同竣工日期：**2011 年 12 月 19 日
			2011 年 9 月 8 日		500123201109080101	**建设单位：**重庆高科集团有限公司 **工程名称：**高新区拓展区 C 区一期新增地下车库工程 **建设地址：**北部新区高新园 **建设规模：**7,964.33 平方米 **合同开工日期：**2011 年 7 月 28 日 **合同竣工日期：**2012 年 3 月 15 日
6	竣工验收	综合验收（备案登记证）	2013 年 4 月 1 日	重庆北部新区管理委员会	建竣备字[2013]039 号	**工程名称：**高新区拓展区 C 区一期 C3、C5 栋及部分地下车库工程（横向 B-10 轴至 B-19 轴、纵向 A 轴至 R 轴范围） **工程地址：**北部新区高新园 H 标准分区 H7 号地块 **建筑面积：**39,748.93 平方米 **建设单位：**重庆高科集团有限公司

序号		手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
			2013 年 4 月 1 日		建竣备字[2013]040 号	**工程名称：**高新区拓展区 C 区一期 C2 栋及部分地下车库工程（横向 A-1 轴至 A-9 轴、纵向 S 轴至 Y 轴范围）和 C 区一期消防工程 **工程地址：**北部新区高新园 H 标准分区 H7 号地块 **建筑面积：**36,147.6 平方米 **建设单位：**重庆高科集团有限公司
			2013 年 4 月 1 日		建竣备字[2013]041 号	**工程名称：**高新区拓展区 C 区一期 C1 栋及部分地下车库工程（横向 A-10 轴至 A-27 轴、纵向 S 轴至 Y 轴范围） **工程地址：**北部新区高新园 H 标准分区 H7 号地块 **建筑面积：**39,041.81 平方米 **建设单位：**重庆高科集团有限公司
			2013 年 4 月 1 日		建竣备字[2013]042 号	**工程名称：**高新区拓展区 C 区一期新增地下车库工程 **工程地址：**北部新区高新园 H 标准分区 H7 号地块 **建筑面积：**7,436.52 平方米 **建设单位：**重庆高科集团有限公司
			2013 年 4 月 1 日		建竣备字[2013]043 号	**工程名称：**高新区拓展区 C 区一期 C4、C6 栋及部分地下车库工程（横向 B-1 轴至 B-9 轴、纵向 A 轴至 R 轴范围） **工程地址：**北部新区高新园 H 标准分区 H7 号地块 **建筑面积：**39,748.93 平方米 **建设单位：**重庆高科集团有限公司

序号	手续名称			签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
		专项验收	规划验收	2012 年 9 月 26 日	重庆市规划局	渝规北新核〔2012〕0055 号	**建设单位：**重庆高科集团有限公司 **建设项目名称：**高新园中心拓展区—仪器仪表产业园 **建设地址：**北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H7 号地块 **建设规模：**162,123.79 平方米
			消防验收	2013 年 3 月 22 日	重庆市公安局消防局	渝公消验[2013]第 0089 号	高新园拓展 C 区一期 C1、C2、C5、C6 号楼地上部分工程消防验收合格。
				2013 年 3 月 25 日	重庆市公安局消防局	渝公消验[2013]第 0093 号	高新园拓展 C 区一期地下一、二层部分工程消防验收合格。
				2013 年 1 月 18 日	/	500000WYS130000797	高新园拓展区 C 区一期（C3、C4 号楼）消防备案。
			环保验收	2022 年 8 月 19 日	高新园拓展 C 区（原 H7-1 仪器仪表产业园）一期工程项目竣工环境保护验收组	/	重庆高科集团有限公司高新园拓展 C 区（原 H7-1 仪器仪表产业园）一期工程项目环保审批手续及环保存档资料齐全，各项环保设施基本按环评报告及审批要求落实。工程建设期间，未发生重大污染和环保投诉事件。现有环保设施能符合运营期污染物排放及处置要求，符合竣工环保验收条件，验收组原则同意通过验收。（该环保验收意见的公示期间为 2022 年 8 月 25 日至 2022 年 9 月 24 日）
7	其他	节能审查		双鱼座项目在《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 6 号，2010			

序号		手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	重要手续		年 11 月 1 日实施、2017 年 1 月 1 日废止，简称“**《暂行办法》**”）出台之前完成了立项手续，项目立项时国家及重庆市层面均未出台节能审查手续的具体实施办法。并且，两江新区经济运行局已于 2022 年 8 月 30 日出具《关于双鱼座等项目的节能审查事项说明函》，经查，重庆两江新区产业发展集团有限公司下属公司持有的高新区中心区拓展区-仪器仪表产业园（双鱼座项目）、高新区中心区拓展区-IT 产业园（双子座项目、凤凰座项目）等项目均于 2011 年 7 月 5 日前立项并开工建设，早于渝发改环〔2011〕871 号文件印发执行时间。因此，以上项目在当时不需要进行节能评估和审查。				
		人防手续[35]	2009 年 8 月 3 日	重庆北部新区管理委员会	（2009）渝结建审（北部新区）第 35 号	因项目不宜结合地面建筑修建防空地下室，经研究，同意该项目易地建设。

[35] 两江新区建设管理局（人民防空办公室）于 2022 年 8 月 25 日出具《关于重庆两江新区产业发展集团有限公司发行基础设施 REITs 的说明函》，确认基础设施项目不宜结合地面建筑修建防空地下室，基础设施项目已按照人民防空领域相关法律法规和政策依法履行了人防易地建设的相关手续，不存在应被处罚或承担其他责任的情形。

附件三：双子座项目建设文件信息

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
1	企业投资项目核准	《重庆高新区管委会关于同意重庆高科集团有限公司高新园中心区拓展区—IT 产业园立项的批复》	2006 年 9 月 26 日	重庆市人民政府高新技术产业开发区管理委员会	渝高建北发〔2006〕49 号	同意重庆高科集团有限公司对高新园中心区拓展区-IT 产业园进行建设。建设地址：该项目位于北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H8 号地块；建设内容及建设规模：该项目为科研、办公用房，建筑总面积约为 264,000 平方米，总用地面积约为 80,133 平方米。
2	规划	建设工程选址意见书	2006 年 10 月 31 日	重庆市规划局	渝规选[2006]北新字第 0066 号	重庆高科集团有限公司的高新园中心区拓展区-IT 产业园工程申请在北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H8 号地块选址，经研究，同意该申请。
		建设用地规划许可证	2008 年 4 月 3 日		地字第建 500140200800012 号	**用地单位：**重庆高科集团有限公司 **用地项目名称：**高新园中心区拓展区——IT 产业园 **用地位置：**北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H8 号地块 **用地面积：**73,138.8 平方米 **建设规模：**221,817.02 平方米
		建设工程规划许可证	2008 年 9 月 26 日		建字第建 500140200800018 号	**建设单位：**重庆高科集团有限公司 **建设项目名称：**高新园中心区拓展区-IT 产业园（A1-A2） **建设位置：**北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H8

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
						号地块 **建设规模：**122,529.89 平方米
3	土地	土地取得方式	协议出让			
		土地预审意见	2023 年 4 月 14 日	重庆两江新区规划和自然资源局	/	两江新区规自局于 2023 年 4 月 14 日出具《两江新区规自局关于用地手续的说明函》，鉴于基础设施项目均已依法取得《建设工程选址意见书》，同时，在土地取得阶段，已取得《建设用地批准书》并签署《国有土地出让合同》，属于经依法批准的建设用地上的建设项目，故不用再办理用地预审意见；后续监管中也不会因缺失用地预审手续而受到两江新区规自局相关行政处罚。
		建设用地批准书	2006 年 12 月 5 日	重庆市人民政府高新技术产业开发区管理委员会	重庆市北部新区[2006]北新高地建字第 46 号	**用地单位：**重庆高科集团有限公司 **建设项目名称：**高新园中心拓展区-IT 产业园 **取得土地使用权方式：**出让 **土地用途：**工业（科研、办公） **用地总面积：**102,246 平方米（出让：72,683.6 平方米、划拨：29,562.4 平方米） **建筑总面积：**206,171.96 平方米
4	环评[36]	环境影响评价（报告书、报告表	2008 年 1 月 18 日	重庆市环境保护局高新技术产业开发区分局	渝（高）环准[2008]6 号	经研究，批准《“高新园中心区拓展区 A1、A2 工程”建设项目环境影响评价报告表》。

[36] 双子座项目立项时间早于排污许可制度施行时间（即 2016 年）；并且项目公司的主营业务为作为基础设施项目的产权人以对外出租的方式经营资产，该等对外出租行为不涉及向环境排放污染物，故项目公司本身不存在排污行为、不属于排污单位，且双子座项目也不属于《排污许可分类管理名录》项下的排污许可管理范围。综上，双子座项目无需办理排污许可证。

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
		和登记表）批复				
5	施工许可	施工许可证	2009 年 3 月 4 日	重庆北部新区管理委员会	北部新区 2009020	**建设单位：**重庆高科集团有限公司 **工程名称：**高新园中心区拓展区 A1A2 工程 456 号楼及地下车库 1 轴-14 轴 **建设地址：**北部新区高新园人和组团 **建设规模：**59,220.67 平方米 **合同开工日期：**2009 年 3 月 4 日 **合同竣工日期：**2010 年 12 月 13 日
			2009 年 3 月 4 日		北部新区 2009019	**建设单位：**重庆高科集团有限公司 **工程名称：**高新园中心区拓展区 A1A2 工程 1、2、3 号楼及地下车库 15 轴-28 轴 **建设地址：**北部新区高新园人和组团 **建设规模：**63,309.22 平方米 **合同开工日期：**2009 年 3 月 4 日 **合同竣工日期：**2010 年 12 月 13 日
6	竣工验收	综合验收（备案登记证）	2012 年 1 月 17 日	重庆北部新区管理委员会	建竣备字[2012]010 号	**工程名称：**高新园中心拓展区 A1、A2 工程 1、2、3 号楼及地下车库 15-28 轴 **工程地址：**北部新区高新园 **工程规模：**63,626.39 平方米 **建设单位：**重庆高科集团有限公司
			2012 年 8 月 3 日		建竣备字[2012]102	**工程名称：**高新园中心拓展区 A1、A2 工程 4、5、6 号楼及地下车库 1-14 轴——4 号楼子单位工程

序号	手续名称			签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
						号	**工程地址：**北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H8 号地块 **工程规模：**29,539.23 平方米 **建设单位：**重庆高科集团有限公司、重庆渝高新兴科技发展有限公司（代建单位）
				2012 年 1 月 17 日		建竣备字[2012]009 号	**工程名称：**高新园中心拓展区 A1、A2 工程 4、5、6 号楼及地下车库 1-14 轴——6 号楼及其车库子单位工程 **工程地址：**北部新区高新园 **工程规模：**18,544.84 平方米 **建设单位：**重庆高科集团有限公司
		专项验收	规划验收	2011 年 5 月 30 日	重庆市规划局	渝规北新核〔2011〕0028 号	**建设单位：**重庆高科集团有限公司 **建设项目名称：**高新园中心区拓展区-IT 产业园 **建设工程地址：**北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H8 号地块 **建设规模：**122,715.08 平方米
			消防验收	2011 年 10 月 31 日	重庆市公安局消防局	渝公消验[2011]第 0257 号	对高新园拓展区 A1、A2 地块建设工程进行消防验收，此次验收范围为 A1 栋以及 A2 栋的 D、J 轴之间的区域（包括地下车库），综合评定该工程消防验收合格。
				2012 年 7 月 18 日		渝公消验[2012]第 0279 号	对高新园拓展区 A2 栋 A-E 轴至 9-12 轴之间区域（4 号楼）地上部分建设工程（含公共部分装修）进行消防验收。此次验收范围为 A2 栋 A-E 轴至 9-12 轴之间区域（即 4 号楼）地上部分，以及 4 号楼一层门厅、前室、公共走道，二至二十七层的前室及公共走道室

序号	手续名称			签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
							内装修，装修面积 4000 平方米，综合评定该工程消防验收合格。
			环保验收	2022 年 8 月 19 日	高新园中心区拓展区 A1、A2 工程项目竣工环境保护验收组意见	/	重庆高科集团有限公司高新园中心区拓展区 A1、A2 工程项目环保审批手续及环保存档资料齐全，各项环保设施基本按环评报告及审批要求落实。工程建设期间，未发生重大污染和环保投诉事件。现有环保设施能符合运营期污染物排放及处置要求，符合竣工环保验收条件，验收组原则同意通过验收。（该环保验收意见的公示期间为 2022 年 8 月 25 日至 2022 年 9 月 24 日）
7	其他重要手续	节能审查		双子座项目在《暂行办法》出台之前完成了立项手续，项目立项时国家及重庆市层面均未出台节能审查手续的具体实施办法。并且，两江新区经济运行局已于 2022 年 8 月 30 日出具《关于双鱼座等项目的节能审查事项说明函》，经查，重庆两江新区产业发展集团有限公司下属公司持有的高新区中心区拓展区-仪器仪表产业园（双鱼座项目）、高新区中心区拓展区-IT 产业园（双子座项目、凤凰座项目）等项目均于 2011 年 7 月 5 日前立项并开工建设，早于渝发改环〔2011〕871 号文件印发执行时间。因此，以上项目在当时不需要进行节能评估和审查。			
		人防手续[37]		2008 年 3 月 31 日	重庆高新区人民防空办公室	（2008）渝结建审（高北）第 7 号	同意该项目人防工程易地建设。

[37] 两江新区建设管理局（人民防空办公室）于 2022 年 8 月 25 日出具《关于重庆两江新区产业发展集团有限公司发行基础设施 REITs 的说明函》，确认基础设施项目不宜结合地面建筑修建防空地下室，基础设施项目已按照人民防空领域相关法律法规和政策依法履行了人防易地建设的相关手续，不存在应被处罚或承担其他责任的情形。

附件四：凤凰座项目建设文件信息

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
1	企业投资项目核准	《重庆高新区管委会关于同意重庆高科集团有限公司高新园中心区拓展区—IT 产业园立项的批复》	2006 年 9 月 26 日	重庆市人民政府高新技术产业开发区管理委员会	渝高建北发〔2006〕49 号	同意重庆高科集团有限公司对高新园中心区拓展区-IT 产业园进行建设。建设地址：该项目位于北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H8 号地块；建设内容及建设规模：该项目为科研、办公用房，建筑总面积约为 264,000 平方米，总用地面积约为 80,133 平方米。
2	规划	建设工程选址意见书	2006 年 10 月 31 日	重庆市规划局	渝规选[2006]北新字第 0066 号	重庆高科集团有限公司的高新园中心区拓展区-IT 产业园工程申请在北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H8 号地块选址，经研究，同意该申请。
		建设用地规划许可证	2008 年 4 月 3 日		地字第建 500140200800012 号	**用地单位：**重庆高科集团有限公司 **用地项目名称：**高新园中心区拓展区-IT 产业园 **用地位置：**北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H8 号地块 **用地面积：**73,138.8 平方米 **建设规模：**221,817.02 平方米
		建设工程规划许可证	2007 年 6 月 25 日		渝规建证（2007）北新字第 0350 号	**建设单位：**重庆高科集团有限公司 **建设项目名称：**高新园中心区拓展区-IT 产业园（A3-A6） **建设位置：**北部新区高新园人和组团 H 标准分区

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
						H8 号地块 **建设规模：**180,852.21 平方米
3	土地	土地取得方式	协议出让			
		土地预审意见	2023 年 4 月 14 日	重庆两江新区规划和自然资源局	/	两江新区规自局于 2023 年 4 月 14 日出具《两江新区规自局关于用地手续的说明函》，鉴于基础设施项目均已依法取得《建设工程选址意见书》，同时，在土地取得阶段，已取得《建设用地批准书》并签署《国有土地出让合同》，属于经依法批准的建设用地上的建设项目，故不用再办理用地预审意见；后续监管中也不会因缺失用地预审手续而受到两江新区规自局相关行政处罚。
		建设用地批准书	2006 年 12 月 5 日	重庆市人民政府高新技术产业开发区管理委员会	重庆市北部新区[2006]北新高地建字第 46 号	**用地单位：**重庆高科集团有限公司 **建设项目名称：**高新园中心拓展区-IT 产业园 **取得土地使用权方式：**出让 **土地用途：**工业（科研、办公） **用地总面积：**102,246 平方米（出让：72,683.6 平方米、划拨：29,562.4 平方米） **建筑总面积：**206,171.96 平方米

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
4	环评[38]	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2006 年 12 月 18 日	重庆市环境保护局高新技术产业开发区分局	渝（高）环准[2006]79 号	经研究，批准重庆高科集团有限公司“高新园中心区拓展区 H8-IT 产业园”建设项目在北部新区高新园光电 H8 号地块建设。
5	施工许可	施工许可证	2007 年 11 月 26 日	重庆市人民政府高新技术产业开发区管理委员会	北部新区高新园 2007090 号	**建设单位：**重庆高科集团有限公司、重庆渝高新兴科技发展有限公司（代建单位） **工程名称：**高新园中心区拓展区 A3-A6 地块 A、B 栋 **建设地址：**北部新区高新园 **建设规模：**87,841 平方米 **合同开工日期：**2007 年 11 月 26 日 **合同竣工日期：**2008 年 12 月 1 日
			2007 年 11 月 12 日		北部新区高新园 2007085 号	**建设单位：**重庆高科集团有限公司、重庆渝高新兴科技发展有限公司（代建单位） **工程名称：**高新园中心区拓展区 A3-A6 地块 C、D 栋 **建设地址：**北部新区高新园 **建设规模：**93,011.21 平方米 **合同开工日期：**2007 年 11 月 12 日

[38] 凤凰座项目立项时间早于排污许可制度施行时间（即 2016 年）；并且项目公司的主营业务为作为基础设施项目的产权人以对外出租的方式经营资产，该等对外出租行为不涉及向环境排放污染物，故项目公司本身不存在排污行为、不属于排污单位，且凤凰座项目也不属于《排污许可分类管理名录》项下的排污许可管理范围。综上，凤凰座项目无需办理排污许可证。

序号	手续名称			签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
							合同竣工日期： 2008 年 12 月 17 日
6	竣工验收	综合验收（备案登记证）		2013 年 6 月 8 日	重庆北部新区管理委员会	建竣备字[2013]059 号	**工程名称：** 高新园中心区拓展区 A3-A6 地块 A、B 栋 **工程地址：** 北部新区高新园 **工程规模：** 87,968.35 平方米 **建设单位：** 重庆高科集团有限公司、重庆渝高新兴科技发展有限公司（代建单位）
				2013 年 6 月 8 日		建竣备字[2013]060 号	**工程名称：** 高新园中心区拓展区 A3-A6 地块 C、D 栋（负一层除外）子单位工程 **工程地址：** 北部新区 **工程规模：** 84,745.91 平方米 **建设单位：** 重庆高科集团有限公司、重庆渝高新兴科技发展有限公司（代建单位）
				2016 年 1 月 14 日		北部新区建竣备字[2016]0007 号	**工程名称：** 高新园中心区拓展区 A3-A6 地块 C、D 栋负一层 **工程地址：** 北部新区高新园 **工程规模：** 8,527.73 平方米； **建设单位：** 重庆高科集团有限公司、重庆渝高新兴科技发展有限公司（代建单位）
		专项验收	规划验收	2009 年 12 月 23 日	重庆市规划局	渝规建验〔2009〕北新字第 0051 号	**建设单位：** 重庆高科集团有限公司 **建设项目名称：** 高新园中心区拓展区-IT 产业园 **建设位置：** 北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H8 号地块 **使用性质：** M1-一类工业用地（科研、办公）

序号	手续名称				签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
								建设规模： 181,241.99 平方米
				消防验收	2009 年 11 月 20 日	重庆市公安局消防局	（建验）字[2009]第 0113 号	对高新园拓展区 A3-A6 地块 B、C、D 栋（不含 C、D 栋负一层）工程进行消防验收，综合评定该工程消防验收合格。
					2010 年 6 月 23 日		（建验）字[2010]第 0194 号	对高新园拓展区 A3-A6 地块 A 栋工程进行消防验收，综合评定该工程消防验收合格。
					2012 年 12 月 17 日		渝公消验字〔2013〕第 0598 号	对高新园拓展区 A3-A6 地块 C、D 栋负一层建设工程进行消防验收，综合评定该工程消防验收合格。
				环保验收	2011 年 11 月 9 日	重庆市环境保护局北部新区分局	渝环北建验[2011]38 号	拓展区 A3、A4、A6 地块工程（约 11 万 m^2）建设项目各项排污指标达到环保审批要求，原则同意该项目的竣工环境保护验收[39]。
					2022 年 8 月 19 日	高新园拓展区 H8-IT 产业园建设项目（A5#楼）项目竣工环境保护验收组	/	重庆高科集团有限公司高新园拓展区 H8-IT 产业园建设项目（A5#楼）项目环保审批手续及环保存档资料齐全，各项环保设施基本按环评报告及审批要求落实。工程建设期间，未发生重大污染和环保投诉事件。现有环保设施能符合运营期污染物排放及处置要求，符合竣工环保验收条件，验收组原则同意通过验收。（该环保验收意见的公示期间为 2022 年 8 月 24 日至 2022 年 9 月 21 日）

[39]就凤凰座项目目前存在部分配套餐饮服务的情况，重庆市生态环境局两江新区分局于 2022 年 8 月 25 日出具《关于凤凰座项目所涉及环境保护领域有关情况说明的函》，确认“根据《重庆市大气污染防治条例》相关规定，禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼、商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务。凤凰座不在上述禁止范围，目前开展餐饮服务项目无环境准入限制。”

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
7	其他重要手续	节能审查	凤凰座项目在《暂行办法》出台之前完成了立项手续，项目立项时国家及重庆市层面均未出台节能审查手续的具体实施办法。并且，两江新区经济运行局已于 2022 年 8 月 30 日出具《关于双鱼座等项目的节能审查事项说明函》，经查，重庆两江新区产业发展集团有限公司下属公司持有的高新区中心区拓展区-仪器仪表产业园（双鱼座项目）、高新区中心区拓展区-IT 产业园（双子座项目、凤凰座项目）等项目均于 2011 年 7 月 5 日前立项并开工建设，早于渝发改环〔2011〕871 号文件印发执行时间。因此，以上项目在当时不需要进行节能评估和审查。			
		人防审查	两江新区建设管理局（人民防空办公室）于 2022 年 8 月 25 日出具《关于重庆两江新区产业发展集团有限公司发行基础设施 REITs 的说明函》，确认基础设施项目不宜结合地面建筑修建防空地下室，基础设施项目已按照人民防空领域相关法律法规和政策依法履行了人防易地建设的相关手续，不存在应被处罚或承担其他责任的情形。			

附件五：拓 D 一期 D2 项目建设文件信息

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
1	企业投资项目备案	《重庆市企业投资项目备案证》	2006 年 9 月 12 日	重庆高新技术产业开发区建设发展局	306491K72117901	**项目名称：**高新园中心区拓展区 D 区 **项目法人：**重庆渝高新兴科技发展有限公司 **建设地址：**北部新区高新园人和组团 H 标准分区 1 号地块 用地面积 57,127 平方米，建筑面积 142,449 平方米，居住、办公[40]。
2	规划	建设工程选址意见书	2006 年 8 月 31 日	重庆市规划局	渝规选[2006]北新字第 0052 号	同意重庆渝高新兴科技发展有限公司的高新园中心区拓展区 D 区工程申请在北部新区高新园人和组团 H 标准分区 1-1 号地块选址。
		建设用地规划许可证	2010 年 8 月 11 日		地字第 500140201000002 号	**用地单位：**重庆渝高新兴科技发展有限公司 **用地项目名称：**高新园中心区拓展区 D 区 **用地位置：**北部新区高新园人和组团 H 标准分区 H1-1 号地块 **用地面积：**42,031.6 平方米 **建设规模：**138,704.28 平方米
		建设工程规划许可证	2011 年 4 月 27 日		建字第 500140201100027 号	**建设单位：**重庆渝高新兴科技发展有限公司 **建设项目名称：**高新园中心区拓展区 D 区 D2 号楼 **建设位置：**北部新区高新园人和组团 H 标准分区 1 号地块

[40] 两江新区经济运行局于 2022 年 8 月 30 日出具《说明函》，确认按《重庆市企业投资项目核准和备案暂行办法》（渝府发〔2004〕109 号），备案为告知性服务措施，从审查行业准入角度，两江新区经济运行局对该项目为工业楼宇无异议。

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
						建设规模： 45,701.5 平方米
3	土地	土地取得方式	招拍挂出让			
		土地预审意见	2023 年 4 月 14 日	重庆两江新区规划和自然资源局	/	两江新区规自局于 2023 年 4 月 14 日出具《两江新区规自局关于用地手续的说明函》，鉴于基础设施项目均已依法取得《建设工程选址意见书》，同时，在土地取得阶段，已取得《建设用地批准书》并签署《国有土地出让合同》，属于经依法批准的建设用地上的建设项目，故不用再办理用地预审意见；后续监管中也不会因缺失用地预审手续而受到两江新区规自局相关行政处罚。
		建设用地批准书	2007 年 4 月 16 日	重庆市人民政府高新技术产业开发区管理委员会	重庆市北部新区（2007）北新地建第 015 号	**用地单位：** 重庆渝高新兴科技发展有限公司 **取得土地使用权方式：** 出让 **用地总面积：** 136,139.8 平方米（出让：97,334.2 平方米，划拨：38,805.6 平方米） **土地用途：** 商业、办公及住宅 **开工时间：** 2007 年 3 月 **竣工时间：** 2009 年 3 月
4	环评[41]	环境影响评价（报告书、报告表	2011 年 2 月 15 日	重庆市环境保护局北部新区分局	渝环北建准[2011]13 号	批准《"高新园中心区拓展区 D 区"建设项目环境影响评价报告书》，原则同意其结论及提出的环境保护措施。

[41] 拓 D 一期 D2 栋项目立项时间早于排污许可制度施行时间（即 2016 年）；并且项目公司的主营业务为作为基础设施项目的产权人以对外出租的方式经营资产，该等对外出租行为不涉及向环境排放污染物，故项目公司本身不存在排污行为、不属于排污单位，且拓 D 一期 D2 栋项目也不属于《排污许可分类管理名录》项下的排污许可管理范围。综上，拓 D 一期 D2 栋项目无需办理排污许可证。

序号	手续名称			签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
		和登记表）批复					
5	施工许可	施工许可证		2011 年 9 月 2 日	重庆北部新区管理委员会	500123201109020101	**建设单位：**重庆渝高新兴科技发展有限公司 **工程名称：**高新园拓展区 D 区一期 D2 工程 **建设地址：**高新园 **建设规模：**45,701.5 平方米
6	竣工验收	综合验收（备案登记证）		2014 年 7 月 3 日	重庆北部新区管理委员会	建竣备字[2014]047 号	**工程名称：**高新园拓展区 D 区一期 D2 工程 **工程地址：**北部新区高新园 **工程规模：**45,731.71 平方米 **建设单位：**重庆渝高新兴科技发展有限公司
		专项验收	规划验收	2013 年 9 月 2 日	重庆市规划局	渝规北新核〔2013〕0041 号	**建设单位：**重庆渝高新兴科技发展有限公司 **建设项目名称：**高新园中心区拓展区 D 区 D2 栋 **建设地址：**北部新区高新园人和组团 H 标准分区 1 号地块 **建设规模：**45,731.71 平方米
			消防验收	2014 年 6 月 16 日	重庆北部新区公安消防支队	北部公消验字〔2014〕第 0072 号	对重庆渝高新兴科技发展有限公司报送的北部新区高新园拓展区 D 区一期 D2 栋建设工程（D2-A 建设面积 25,889.68 平方、D2-A、D2-B 地下相连为车库）进行了消防验收复验，综合评定该工程消防验收合格。
				2014 年 1 月 3 日	/	500000WYS140000083	北部新区高新园拓展区 D 区一期 D2-B 消防备案。

序号	手续名称			签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
			环保验收	2022 年 8 月 19 日	高新园中心区拓展区 D 区建设项目一期工程竣工环境保护验收组	/	重庆渝高新兴科技发展有限公司高新园中心区拓展区 D 区建设项目一期工程项目环保审批手续及环保存档资料齐全，各项环保设施基本按环评报告及审批要求落实。工程建设期间，未发生重大污染和环保投诉事件。现有环保设施能符合运营期污染物排放及处置要求，符合竣工环保验收条件，验收组原则同意通过验收。（该环保验收意见的公示期间为 2022 年 8 月 25 日至 2022 年 9 月 24 日）
7	其他重要手续	节能审查		两江新区经济运行局已于 2022 年 8 月 30 日出具《关于高新园中心区拓展区 D 区节能审查事项的说明函》，根据 2022 年 8 月，重庆节能技术服务中心对重庆渝高新兴科技发展有限公司持有的高新园中心区拓展区 D 区出具的《拓展区 D 区建设项目能耗测算报告》，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发固定资产投资项目节能审查实施办法的通知》（渝发改环〔2017〕1585 号）的相关规定，该项目不需要再单独进行节能审查。			
		人防审查		两江新区建设管理局（人民防空办公室）于 2022 年 8 月 25 日出具《关于重庆两江新区产业发展集团有限公司发行基础设施 REITs 的说明函》，确认基础设施项目不宜结合地面建筑修建防空地下室，基础设施项目已按照人民防空领域相关法律法规和政策依法履行了人防易地建设的相关手续，不存在应被处罚或承担其他责任的情形。			