競天公誠律師事務所
JINGTIAN & GONGCHENG

北京市朝阳区建国路77号华贸中心3号写字楼34层 邮政编码：100025
电话：（86-10）5809-1000 传真：（86-10）5809-1000

北京市竞天公诚律师事务所

关于

国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

之

法律意见书

二〇二六年六月

目 录

一、 本次不动产基金发行的主要参与机构 8
（一） 原始权益人 8
（二） 拟任基金管理人 10
（三） 拟任基金托管人 14
（四） 拟任外部管理机构 18
（五） 其他参与机构 22
（六）拟任资产支持证券管理人 26
（七）拟任资产支持证券托管人 26
二、 关于本基金募集的条件 27
（一）投资方向 27
（二）基金运作方式 28
（三）基金类别和品种 29
（四）相关法律文件的合法合规性 29
（五）基金名称 30
（六）投资适当性管理 30
（七）相关业务制度 31
三、 不动产项目的合法合规性 31
（一）不动产资产的合法合规性 31
（二）不动产项目运营及现金流情况 42
（三）项目公司的合法合规性 46
四、 不动产项目转让行为的合法合规性 48
（一）不动产项目转让的基本情况 48
（二）交易各方内部授权情况 49
（三）与转让行为相关的限制性规定 50
五、 不动产项目的运作管理安排 52
（一）不动产基金份额持有人大会的会议规则 52
（二）基金管理人履行运营管理职责的相关安排和机制 52
（三）外部管理机构的解聘、更换条件和流程及履职情况评估、激励机制安排 53

六、 关联交易、同业竞争与对外借款.....53
（一）关联交易.....53
（二）同业竞争.....55
（三）对外借款.....57
七、 结论.....57

释 义

除非文意另有所指，下列简称、术语具有如下含义：

本法律意见书/《法律意见书》	指	《北京市竞天公诚律师事务所关于国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》
原始权益人/运营管理统筹机构/中建资本（上海）	指	中建资本管理（上海）有限公司
运营管理实施机构/东孚资管	指	上海中建东孚资产管理有限公司
外部管理机构	指	运营管理统筹机构及运营管理实施机构的单称及/或合称，视上下文而定
公募基金管理人/基金管理人/国泰海通资管	指	上海国泰海通证券资产管理有限公司
资产支持证券管理人/证券管理人	指	上海国泰海通证券资产管理有限公司
基金托管人	指	中国建设银行股份有限公司
资产支持证券托管人/证券托管人	指	中国建设银行股份有限公司上海市分行
财务顾问/中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
本所/法律顾问	指	北京市竞天公诚律师事务所
资产评估机构/市调机构/工程尽调机构/仲量联行	指	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司
会计师事务所/上会	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中建资本控股股东/中建股份	指	中国建筑股份有限公司
项目公司/孚茸置业	指	直接持有不动产资产的上海孚茸置业有限公司
不动产项目/本项目	指	项目公司及不动产资产的单称及/或合称，视上下文而定
不动产资产/中建·幸孚+公寓（上海松江店）	指	不动产基金所投资的孚茸置业持有的位于上海市松江区施园路 299 弄、中创路的不动产权证书证载建筑面积共计为 143,225.75 平方米的房屋所有权、其所占用范围内的国有土地使用权以及相应的业主共有部分，对应不动产权证书编号为沪（2023）松字不动产权第 024760 号、沪（2022）松字不动产权第 000881 号（不动产权证书信息详见本法律意见书附件一）

基金/本基金/本项目/不动产基金REITs/不动产基金	指	国泰海通资管作为公募基金管理人拟设立的持有专项计划下全部资产支持证券的“国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”
专项计划	指	国泰海通资管作为资产支持证券管理人拟发起设立的直接或间接持有不动产项目的“国泰海通资管-中国建筑租赁住房基础设施资产支持专项计划”
不动产 REITs 设立方案	指	本次不动产 REITs 试点项目申报材料中确定的不动产 REITs 设立方案，包括但不限于产品要素、产品架构、实施步骤、股债结构方案等要点
《基金合同》	指	《国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（草案）
《招募说明书》	指	《国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（草案）
《基金托管协议》	指	《国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》（草案）
《运营管理协议》	指	《国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》
《专项计划计划说明书》	指	《国泰海通资管-中国建筑租赁住房基础设施资产支持专项计划计划说明书》
《专项计划标准条款》	指	《国泰海通资管-中国建筑租赁住房基础设施资产支持专项计划标准条款》
《专项计划认购协议》	指	《国泰海通资管-中国建筑租赁住房基础设施资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》
《专项计划托管协议》	指	《国泰海通资管-中国建筑租赁住房基础设施资产支持专项计划托管协议》
《股权转让协议》	指	资产支持证券管理人（代表专项计划）与中建资本（上海）就收购孚茸置业 100%股权所签订的《上海国泰海通证券资产管理有限公司关于上海孚茸置业有限公司之股权转让协议》，以及对该等协议的任何有效修改或补充
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
上海市发改委	指	上海市发展和改革委员会
松江区政府	指	上海市松江区人民政府
区房管局	指	上海市松江区住房保障和房屋管理局
区规划资源局	指	原上海市松江区规划和土地管理局，现已变更为上海市松江区规划和自然资源局
上海市松江区自	指	上海市松江区自然资源确权登记事务中心

然资源登记中心		
松江区市监局	指	上海市松江区市场监督管理局
元	指	人民币元
中国	指	指中华人民共和国，为本法律意见书之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省

北京市竞天公诚律师事务所
关于国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之
法律意见书

致：上海国泰海通证券资产管理有限公司

中建资本（上海）拟作为原始权益人、国泰海通资管拟作为公募基金管理人申请募集国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金，并通过国泰海通资管发起设立的专项计划投资于位于中国境内的不动产项目（以下简称“**本次发行**”或“**本次不动产基金发行**”）。

本所接受基金管理人的委托，担任本次发行的专项法律顾问，根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“**《证券法》**”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“**《基金法》**”）、《中华人民共和国公司法》（以下简称“**《公司法》**”）、《中华人民共和国民法典》（以下简称“**《民法典》**”）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“**《运作管理办法》**”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“**《公募 REITs 指引》**”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》（以下简称“**《上交所 REITs 办法》**”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（以下简称“**《上交所 REITs 指引第 1 号》**”）等有关法律法规的规定，就本次发行涉及的主要参与机构的主体资格、资质与条件，基金募集的条件，不动产项目的合法合规性，不动产项目转让行为的合法合规性，不动产项目的运作管理安排，关联交易、同业竞争与对外借款情况等方面出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所特声明如下：

1、对于出具本法律意见书至关重要而因客观限制无法进行全面核查或无法得到独立证据支持的事实，本所依据本次发行相关参与人、有关政府部门或相关机构出具的证明文件或确认文件出具相关法律意见。

2、本所根据本次尽职调查基准日（2026 年 3 月 31 日）及/或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，不存在与原始权益人及基金管理人等串通、隐瞒情况，法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。

3、本所仅就所涉不动产基金募集发售的有关法律问题发表法律意见，且仅根据现行中国法律发表法律意见。本所不对会计、审计、资产评估、财务分析、投资决策、业务发展等法律之外的专业事项和报告发表意见。本法律意见书中对有关财务报表、审计报告或业务报告中某些数据和结论的引述，并不表明本所对这些数据、结论的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。对于该等数据、报告及其结论等内容，本所及本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

4、本法律意见书仅对中国司法管辖区域内的法律问题发表意见，而不对中国司法管辖区域外（包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省）的法律问题发表意见。

5、本法律意见书仅供本次基金募集发售之目的使用，未经本所同意，不得用作任何其他目的。

本所根据相关法律、法规及规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对中建资本（上海）、项目公司及其他有关机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

一、 本次不动产基金发行的主要参与机构

（一）原始权益人

根据《基金合同》及《招募说明书》，不动产基金的原始权益人为中建资本（上海）。

1. 原始权益人的设立及存续

根据上海市自由贸易试验区临港新片区市场监督管理局于2026年1月21日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000MA1H3T798X）、国家企业信用信息公示系统[1]公示信息，中建资本（上海）的基本情况如下：

企业名称:	中建资本管理（上海）有限公司
法定代表人:	苏珺
公司住所:	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号A楼368室
成立日期:	2021年5月28日
注册资本:	300,000万元人民币
企业类型:	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围:	一般项目：以自有资金从事投资活动；财务咨询；企业管理咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）

经本所律师核查，截至本次尽职调查基准日，中建资本（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，符合《上交所REITs指引第1号》第七条第（一）项等有关法律法规、规范性文件的规定。

2. 原始权益人享有不动产项目的情况

根据项目公司的《营业执照》、公司章程、松江区市监局出具的登记文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统[2]公示信息，中建资本（上海）为项目公司股东，持有项目公司100%的股权，中建资本（上海）持有的项目公司100%的股权不存在质押或被冻结的情形。

如本法律意见书三/（一）/1.“不动产资产的范围及权属”部分所述，项目公司持有不动产资产的房屋所有权及相应的土地使用权，中建资本（上海）通过项目公司享有不动产资产的完全所有权和经营权利。根据中建资本（上海）

[1] 网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2026年6月22日。
[2] 网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2026年6月22日。

出具的《中建资本管理（上海）有限公司关于项目权属和项目运营情况承诺函》并经本所律师核查，不动产项目不存在重大经济或法律纠纷。

本所律师认为，中建资本（上海）享有不动产项目完全所有权及经营权利，不动产项目不存在重大经济或法律纠纷，符合《公募 REITs 指引》第八条第（一）项以及《上交所 REITs 指引第 1 号》第七条第（二）项等有关法律法规的规定。

3. 原始权益人的信用、内部控制制度及持续经营能力

根据中建资本（上海）提供的《企业信用记录（授信机构版）》（报表编号：2026051313360964590098），截至该报告的报告日期 2026 年 5 月 13 日，中建资本（上海）与金融机构之间不存在尚未结清的借款，无关注类或不良类未结清业务信息。

根据中建资本（上海）提供的相关制度材料，中建资本（上海）已制定《中建资本管理（上海）有限公司资产管理规定》《中建资本管理（上海）有限公司资金管理规定》《中建资本管理（上海）有限公司 REITs 回收资金管理办法》《中建资本管理（上海）有限公司 REITs 信息披露管理办法》《中建资本管理（上海）有限公司长期股权投资相关经济行为管理办法》《中建资本管理（上海）有限公司财务报告管理办法》《中建资本管理（上海）有限公司关联交易管理办法》《中建资本管理（上海）有限公司经营性投资管理办法》《中建资本管理（上海）有限公司费用管理办法》《中建资本管理（上海）有限公司印信证照管理办法》《中建资本管理（上海）有限公司制度管理规定》《中建资本管理（上海）有限公司自持物业运营管理办法》等内部控制制度。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统[3]公示信息，中建资本（上海）的公司登记状态为“存续（在营、开业、注册）”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单（黑名单），不存在破产、解散、清算以及其它根据《公司法》等相关法律法规、规范性文件及其公司章程规定的应当终止的情形。基于前述并经查阅中建资本（上海）2025 年度《审计报告》，中建资本（上海）不存在影响其持续经营的法律障碍。

本所律师认为，中建资本（上海）信用稳健，控制权稳定，内部控制制度健全，具有持续经营能力，符合《公募 REITs 指引》第八条第（二）项以及《上交所 REITs 指引第 1 号》第七条第（三）项等有关法律法规的规定。

4. 原始权益人的违法违规及失信情况

根据中建资本（上海）已出具的《中建资本管理（上海）有限公司关于自身运营情况承诺函》并经本所律师查询中国证监会网站[4]、国家金融监督管理总

[3] 网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[4] 网址：www.csrc.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。

局网站[5]、国家外汇管理局网站[6]、中国人民银行网站[7]、应急管理部网站[8]、生态环境部网站[9]、国家市场监督管理总局网站[10]、国家发展和改革委员会网站[11]、财政部网站[12]、国家税务总局网站[13]、国家税务总局上海市税务局网站[14]、国家企业信用信息公示系统[15]、“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]，中建资本（上海）最近三年不存在重大违法违规记录、不存在行政处罚，亦不存在因严重违法失信行为被相关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，被暂停或者限制进行融资的情形。

综上，本所律师认为，中建资本（上海）具备《公募 REITs 指引》第八条第（一）项、第八条第（二）项以及《上交所 REITs 指引第 1 号》第七条规定的担任不动产基金原始权益人的主体资格和条件。

（二）拟任基金管理人

根据《基金合同》及《招募说明书》，不动产基金拟任的基金管理人为国泰海通资管。

1. 拟任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于 2025 年 7 月 25 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000560191968J）、国家企业信用信息公示系统[20]公示信息，国泰海通资管的基本情况如下：

企业名称:	上海国泰海通证券资产管理有限公司
法定代表人:	陶耿
公司住所:	上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层
成立日期:	2010 年 8 月 27 日
注册资本:	200,000 万元人民币

[5]网址：www.nfra.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[6]网址：www.safe.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[7]网址：www.pbc.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[8]网址：www.mem.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[9]网址：www.mee.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[10]网址：www.samr.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[11]网址：www.ndrc.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[12]网址：www.mof.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[13]网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[14]网址：https://shanghai.chinatax.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[15]网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[16]网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[17]网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[18]网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[19]网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[20]网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。

企业类型:	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围:	许可项目：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）

经本所律师核查，截至本次尽职调查基准日，国泰海通资管系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律法规、规范性文件及其公司章程规定的应当终止的情形，且公司成立已届满三年。

2. 拟任基金管理人的资质

根据黄浦区市场监督管理局核发的《营业执照》，国泰海通资管的经营范围包括公募基金管理业务（许可项目）和证券资产管理业务（一般项目）。根据《中华人民共和国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包括证券资产管理，公开募集证券投资基金管理。经本所律师查询中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026 年 4 月）》[21]，国泰海通资管属于在中国证监会备案的公募基金管理机构。

综上，本所律师认为，国泰海通资管作为拟任基金管理人符合《基金法》第十二条以及《运作管理办法》第六条第（一）项规定的条件。

3. 基金募集的内部授权和批准程序

根据国泰海通资管出具的《基金管理人的资格事项说明函》（以下简称“**《基金管理人资格说明》**”），国泰海通资管对不动产基金进行立项管理：经产品管理委员会审议通过的不动产基金产品完成立项，同意立项后可正式开展业务。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，在投资决策委员会的框架下，针对不动产基金进行投资及运营管理决策。

根据国泰海通资管提供的《公司公募REITs投资管理议事机构决议》（2025 年第 2 期、2025 年第 3 期及 2025 年第 8 期），国泰海通资管投资决策委员会下设的公募 REITs 投资管理议事机构召开会议，同意本不动产基金的设立、投资逻辑及投资路径实现；同意聘任王欣慰、胡家伟、赵鹏为本基金的基金经理。

综上，本所律师认为，基金管理人已根据内部制度的规定就本基金的募集、注册履行了必要的内部授权和批准程序。

4. 拟任基金管理人的部门与人员配置、资产管理经验及项目运营经验

根据国泰海通资管出具的《上海国泰海通证券资产管理有限公司关于申报不动产 REITs 的说明》（以下简称“**《申报说明函》**”），国泰海通资管设立了独立的不动产基金投资管理部门，即不动产投资部。

[21] 网址：https://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。

根据《申报说明函》并经本所律师在中国证券业协会从业人员基本信息公示网站[22]的核查，国泰海通资管不动产投资部配备了不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中具备 5 年以上不动产项目运营经验的业务人员不少于 2 名。

根据《申报说明函》并经本所律师在中国证券业协会从业人员基本信息公示网站[23]的核查，国泰海通资管具有不动产研究经验，配备了充足的专业研究人员。

根据基金管理人《申报说明函》，国泰海通资管管理的资产管理产品自 2022 年 9 月开始参与不动产资产支持证券投资，目前公募基金及资产管理计划均参与资产支持证券投资，资产管理经验丰富，具有同类产品或业务投资管理经验，且同类产品或业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。

本所律师认为，国泰海通资管作为拟任基金管理人符合《公募 REITs 指引》第五条第（二）项以及《运作管理办法》第六条第（二）项规定的条件。

5. 拟任基金管理人的公司治理及不动产基金投资管理、项目运营、内部控制和风险管理制度与流程情况

根据国泰海通资管的公司章程及《申报说明函》，国泰海通资管的公司治理结构如下：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。

根据基金管理人《申报说明函》，国泰海通资管已制定《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托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不动产投资信托基金公平交易管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理决策委员会关于公开募集不动产投资信托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不动产投资信托基金业务信息披露管理规定》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务报价管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托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公开募集不动产投资信托基金业务管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金运营管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金战略配售与限售管理办法》等制度，作为不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理相关的制度

[22] 网址：https://gs.sac.net.cn/pages/registration/new-sac-publicity-org.html。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。

[23] 网址：https://gs.sac.net.cn/pages/registration/new-sac-publicity-org.html。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。

及流程文件，且该等制度和流程健全、有效。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2601480”的国泰海通资管2025年度的《上海国泰海通证券资产管理有限公司内部控制报告》，国泰海通资管的不动产基金投资管理、项目运营、内部控制风险管理制度和流程健全有效。

根据国泰海通资管提供的《申报说明函》，国泰海通资管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，具备不动产基金投资管理、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》《基金法》《运作管理办法》《公募REITs基金指引》等相关法律法规的规定。

本所律师认为，国泰海通资管作为拟任基金管理人符合《公募REITs指引》第五条第（一）项、第五条第（五）项以及《运作管理办法》第六条第（七）项规定的条件。

6. 拟任基金管理人的财务状况

根据基金管理人《申报说明函》以及国泰海通资管2023年至2025年审计报告，国泰海通资管财务状况良好，能满足公司持续运营、业务发展和风险防范的需要。

本所律师认为，国泰海通资管作为拟任基金管理人符合《公募REITs指引》第五条第（三）项以及《运作管理办法》第六条第（七）项规定的条件。

7. 拟任基金管理人的违法违规及失信情况

根据基金管理人《基金管理人资格说明》并经本所律师查询中国证监会网站[24]、国家金融监督管理总局网站[25]、国家外汇管理局网站[26]、中国人民银行网站[27]、应急管理部网站[28]、生态环境部网站[29]、国家市场监督管理总局网站[30]、国家发展和改革委员会网站[31]、财政部网站[32]、国家税务总局网站[33]、国家税务总局上海市税务局网站[34]、国家企业信用信息公示系统[35]、“信用中国”平台[36]、证券期货市场失信记录查询平台[37]、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系

[24] 网址：www.csrc.gov.cn/。最后查询时间：2026年6月22日。
[25] 网址：www.nfra.gov.cn/。最后查询时间：2026年6月22日。
[26] 网址：www.safe.gov.cn/。最后查询时间：2026年6月22日。
[27] 网址：www.pbc.gov.cn/。最后查询时间：2026年6月22日。
[28] 网址：www.mem.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[29] 网址：www.mee.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[30] 网址：www.samr.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[31] 网址：www.ndrc.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[32] 网址：www.mof.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[33] 网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[34] 网址：https://shanghai.chinatax.gov.cn/l。最后查询时间：2026年6月22日。
[35] 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[36] 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[37] 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2026年6月22日。

统[38]及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统[39]，国泰海通资管没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间；不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚；最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；国泰海通资管具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录。

本所律师认为，国泰海通资管符合《公募 REITs 指引》第五条第（四）项以及《运作管理办法》第六条第（三）项至第（六）项规定的条件。

8. 基金管理人与原始权益人的关联关系

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息，国泰海通证券股份有限公司持有国泰海通资管 100%股权。经本所律师核查，原始权益人与国泰海通资管不存在股权控制的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

根据国泰海通资管 2025 年度《审计报告》，并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统核查上述名单项下境内主体的股权结构，不存在原始权益人与基金管理人关联方之间因持有股权从而形成控制关系的情形。根据基金管理人《说明函》，国泰海通资管与原始权益人不存在关联关系。

9. 基金管理人与资产支持证券管理人的关系

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金管理人与资产支持证券管理人系同一主体。

综上，本所律师认为，国泰海通资管具备《公募 REITs 指引》第五条以及《运作管理办法》第六条规定的担任基金管理人的主体资格和条件。

（三）拟任基金托管人

根据《基金托管协议》及《招募说明书》，不动产基金拟任的基金托管人为中国建设银行股份有限公司（以下简称“**建设银行**”）。

1. 拟任基金托管人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于 2025 年 12 月 16 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000100004447 7）、国家企业信用信息公示系统[40]公示信息，建设银行的基本情况如下：

企业名称:	中国建设银行股份有限公司
法定代表人:	张金良

[38] 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[39] 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[40] 网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。

公司住所:	北京市西城区金融大街 25 号
成立日期:	2004 年 9 月 17 日
注册资本:	26,160,038.1459 万元人民币
企业类型:	其他股份有限公司（上市）
经营范围:	吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经本所律师核查，截至本次尽职调查基准日，建设银行系合法设立且有效存续的公司，不存在《公司法》等相关法律法规、规范性文件及其公司章程规定的应当终止的情形。

2. 拟任基金托管人的资质

根据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：B0004H111000001），经营范围为（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。

根据中国证监会和中国人民银行于 1998 年 3 月 27 日出具的《关于核准中国建设银行基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]12 号），建设银行取得证券投资基金托管人资格，可开展证券投资基金托管业务。

经本所律师查询中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2026 年 4 月）》[41]，建设银行为在中国证监会备案的证券投资基金托管人。

本所律师认为，基金托管人具备担任不动产基金的基金托管人的主体资格和资质，符合《运作管理办法》第六条第（一）项规定的条件。

3. 拟任基金托管人的人员配置及托管经验

[41] 网址：http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029660/content.shtml。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。

根据建设银行出具的《基金托管人业务介绍》，建设银行为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员，具有不动产领域资产管理产品托管经验。

本所律师认为，建设银行作为拟任基金托管人符合《公募 REITs 指引》第六条第（三）项、第六条第（四）项以及《运作管理办法》第六条第（二）项规定的条件。

4. 拟任基金托管人的公司治理及经营管理、内部控制和风险管理制度与流程情况

根据建设银行 2025 年 12 月 9 日发布的《章程》，建设银行的股东为依法持有建设银行股份并且其姓名（名称）登记在股东名册上的人；股东会是建设银行的权力机构，依法行使职权；建设银行设董事会，董事会由十三至十九名董事组成，包括执行董事和非执行董事(含独立董事)，设董事长一名，副董事长一名，并根据监管要求设置独立董事，至少包括一名职工董事。董事会对股东大会负责，并依《章程》的规定行使职权；建设银行董事会下设战略发展委员会、审计委员会、风险管理委员会、提名与薪酬委员会以及关联交易、社会责任和消费者权益保护委员会等专门委员会，各专门委员会对董事会负责，向董事会提供专业意见或根据董事会授权就专业事项进行决策，并定期与高级管理层及部门交流建设银行经营和风险状况，提出意见和建议；建设银行董事会设董事会秘书，董事会秘书是建设银行高级管理人员，对董事会负责；建设银行设行长一名，行长对董事会负责，并依《章程》的规定行使职权；根据建设银行 2025 年 9 月 25 日发布的《中国建设银行股份有限公司关于不再设立监事会的公告》，自 2025 年 9 月 23 日起，按照公司章程规定，不再设立监事会，由董事会审计委员会依法承接监事会职权。审计委员会至少由五名董事组成，仅由非执行董事组成，其中独立董事占多数，并依《章程》的规定行使职权。

根据建设银行出具的《说明函》《内部控制审计报告》《2025 年年度报告》及其他相关资料，建设银行通过全行托管业务风险管理制度体系建设和实施、岗位隔离、员工从业行为规范制定和执行、内外部业务检查、总分行条线化管理以及积极引入内外部审计等有效措施，严格内控管理，规范业务操作和员工行为，切实防范经营风险和道德风险。建设银行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。

本所律师认为，建设银行作为拟任基金托管人符合《运作管理办法》第六条第（七）项规定的条件。

5. 拟任基金托管人的财务状况

根据建设银行提供的《中国建设银行股份有限公司 2025 年度报告》，截至 2025 年 12 月 31 日，建设银行合并资产负债表中总资产为 45,631,818 百万元，净资产为 3,686,077 百万元，没有发生逾期未偿债务情况。

本所律师认为，建设银行作为拟任基金托管人符合《公募 REITs 指引》第六条第（一）项以及《运作管理办法》第六条第（七）项规定的条件。

6. 拟任基金托管人的违法违规及失信情况

根据建设银行出具的《说明函》并经本所律师查询中国证监会网站[42]、国家金融监督管理总局网站[43]、国家外汇管理局网站[44]、中国人民银行网站[45]、应急管理部网站[46]、生态环境部网站[47]、国家市场监督管理总局网站[48]、国家发展和改革委员会网站[49]、财政部网站[50]、国家税务总局网站[51]、国家税务总局北京市税务局网站[52]、国家企业信用信息公示系统[53]、“信用中国”平台[54]、证券期货市场失信记录查询平台[55]、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统[56]及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统[57]，建设银行没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间；不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚；最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；建设银行具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录。

本所律师认为，建设银行作为拟任基金托管人符合《公募 REITs 指引》第六条第（二）项以及《运作管理办法》第六条第（三）项至第（六）项规定的条件。

7. 拟任基金托管人与专项计划托管人的同一性核查

根据《专项计划托管协议》约定，专项计划托管人为中国建设银行股份有限公司上海市分行（以下简称“**建设银行上海分行**”），系基金托管人的分支机构。

《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，不动产基金的不动产基金托管人与资产支持证券托管人为同一法人。

---

[42] 网址：www.csrc.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[43] 网址：https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[44] 网址：www.safe.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[45] 网址：www.pbc.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[46] 网址：www.mem.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[47] 网址：www.mee.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[48] 网址：www.samr.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[49] 网址：www.ndrc.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[50] 网址：www.mof.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[51] 网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[52] 网址：http://beijing.chinatax.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[53] 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[54] 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[55] 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[56] 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[57] 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。

本所律师认为，建设银行作为拟任基金托管人符合《公募 REITs 指引》第六条第二款等有关法律法规的规定。

8. 基金托管人与基金管理人的关联关系

根据国泰海通资管提供的基金管理人《说明函》，本所律师对基金托管人以及国泰海通资管唯一股东国泰海通证券股份有限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。

综上，本所律师认为，截至本次尽职调查基准日，建设银行具备《公募 REITs 指引》第六条以及《运作管理办法》第六条规定的担任基金托管人相关主体资格和条件。

（四）拟任外部管理机构

根据《基金合同》《招募说明书》及《运营管理协议》，不动产基金拟任的外部管理机构包括运营管理统筹机构中建资本（上海）及运营管理实施机构东孚资管。

1. 运营管理统筹机构

（1）拟任运营管理统筹机构的主体资格

中建资本（上海）的主体资格见本法律意见书第一/（一）/1.“原始权益人的设立及存续”部分。

（2）拟任运营管理统筹机构的内部授权

中建资本（上海）的唯一股东中建资本控股有限公司（以下简称“**中建资本**”）已出具《中建资本关于同意中建资本（上海）申报发行中建保租房基础设施 REITs 的决定》，同意中建资本（上海）作为运营管理统筹机构受基金管理人聘请为本基金提供运营管理服务。

（3）拟任运营管理统筹机构的人员配置和项目运营经验

根据中建资本（上海）提供的不动产运营管理机构运营经验和能力佐证材料及相关人员个人简历，中建资本（上海）为运营管理不动产项目配备的专业人员包括苏珺、李冰、范庆伦，上述专业人员均具备 5 年以上不动产运营经验。

本所律师认为，中建资本（上海）作为拟任运营管理统筹机构符合《公募 REITs 指引》第四十条第（二）项规定的条件。

（4）拟任运营管理统筹机构的治理结构、财务状况及持续经营能力

根据中建资本（上海）的公司章程，中建资本（上海）设股东、董事会、总经理及监事，并设立有党组织。中建资本（上海）的唯一股东为中建资本，不设股东会；董事一人，由股东委派并向股东负责；设总经理一人，对董事会负责；设监事一人，由股东委派，监事可以列席董事会。

根据中建资本（上海）提供的《企业信用记录（授信机构版）》（报表编号：2026051313360964590098），截至该报告的报告日期2026年5月13日，中建资本（上海）与金融机构之间存在0笔尚未结清的借款，无关注类或不良类未结清业务信息。

中建资本（上海）的信用及持续经营能力见本法律意见书第一/（一）/3.“原始权益人的信用、内部控制制度及持续经营能力”部分。

综上，本所律师认为，中建资本（上海）治理与财务状况良好，具有持续经营能力，作为拟任运营管理统筹机构符合《公募 REITs 指引》第四十条第（三）项以及《上交所 REITs 指引第 1 号》第八条第（一）项规定的条件。

（5）拟任运营管理统筹机构的违法违规及失信情况

中建资本（上海）的违法违规及失信情况见本法律意见书第一/（一）/4.“原始权益人的违法违规及失信情况”部分。

（6）拟任运营管理统筹机构的备案情况

中建资本（上海）待按照《基金法》第九十七条、《公募 REITs 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。

综上，本所律师认为，中建资本（上海）具备担任运营管理统筹机构主体资格和条件，待按照《基金法》第九十七条以及《公募 REITs 指引》第四十条的规定于中国证监会办理备案。

2. 运营管理实施机构

（1）拟任运营管理实施机构的主体资格

根据上海市青浦区市场监督管理局于2025年4月8日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310115342082157C）、国家企业信用信息公示系统[58]公示信息，东孚资管的基本情况如下：

企业名称：	上海中建东孚资产管理有限公司
法定代表人：	刘庆鹏
公司住所：	上海市青浦区蟠文路333号2层202室
成立日期：	2015年6月30日
企业类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围：	一般项目：投资管理；房地产经纪；物业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；财务咨询；会议及展览服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；酒店管理；票务

[58] 网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2026年6月22日。

	代理服务；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；小微型客车租赁经营服务；礼品花卉销售；货物进出口；技术进出口；商业综合体管理服务；停车场服务；洗染服务【分支机构经营】。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：房地产开发经营；烟草制品零售；游艺娱乐活动【分支机构经营】；餐饮服务【分支机构经营】。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

经本所律师核查，截至本次尽职调查基准日，东孚资管系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律法规、规范性文件及其公司章程规定的应当终止的情形。

（2）拟任运营管理实施机构的内部授权

东孚资管的唯一股东上海中建东孚投资发展有限公司（以下简称“**中建东孚**”）于2024年5月30日已出具《上海中建东孚资产管理有限公司股东决定》，同意东孚资管作为运营管理实施机构受基金管理人聘请为本基金提供运营管理服务。

中建东孚的唯一股东中国建筑第八工程局有限公司（以下简称“**中建八局**”）于2024年6月19日已出具《上海中建东孚投资发展有限公司股东决定》，同意东孚资管作为运营管理实施机构受基金管理人聘请为本基金提供运营管理服务。

（3）拟任运营管理实施机构的人员配置和项目运营经验

根据东孚资管提供的不动产运营管理机构运营经验和能力佐证材料相关人员个人简历，东孚资管为运营管理不动产项目配备的专业人员包括刘庆鹏、张健、周鹏，上述专业人员均具备5年以上租赁住房投资、运营及组织管理经验。

本所律师认为，东孚资管作为拟任运营管理实施机构符合《公募REITs指引》第四十条第（二）项规定的条件。

（4）拟任运营管理实施机构的治理结构、财务状况及持续经营能力

根据东孚资管的公司章程，东孚资管设股东、执行董事、经理，并设立有党组织、董常会。东孚资管的唯一股东为中建东孚，不设股东会；设董事一名，由股东委派产生，对股东负责；设经理一名，由董事决定聘任或者解聘；董常会是重大事项的决策机构，成员由党总支委员和公司领导班子成员组成；不设监事。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统[59]公示信息，东孚资管的公司登记状态为“存续（在营、开业、注册）”，未被列入经营异常名录和严重违

[59] 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2026年6月22日。

法失信企业名单（黑名单），不存在破产、解散、清算以及其它根据《公司法》等相关法律法规、规范性文件及其公司章程规定的应当终止的情形。

根据东孚资管提供的《企业信用报告（自主查询版）》（N0.20260508153429112906 60），截至该报告的报告日期2026年5月8日，东孚资管与金融机构之间存在1笔尚未结清的借款，为正常类借款，无关注类或不良类未结清业务信息。

本所律师认为，东孚资管治理与财务状况良好，具有持续经营能力，作为拟任运营管理实施机构符合《公募REITs指引》第四十条第（三）项以及《上交所REITs指引第1号》第八条第（一）项规定的条件。

（5）拟任运营管理实施机构的违法违规及失信情况

根据东孚资管已出具的《上海中建东孚资产管理有限公司关于自身运营情况承诺函》并经本所律师查询国家金融监督管理总局网站[60]、应急管理部网站[61]、生态环境部网站[62]、自然资源部网站[63]、国家市场监督管理总局网站[64]、国家发展和改革委员会网站[65]、财政部网站[66]、国家税务总局网站[67]、国家税务总局上海市税务局网站[68]、公安部网站[69]、住房和城乡建设部网站[70]、中国政府采购网-政府采购严重违法失信行为信息记录[71]、中国裁判文书网[72]、国家企业信用信息公示系统[73]、“信用中国”平台[74]、证券期货市场失信记录查询平台[75]、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统[76]及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统[77]，东孚资管最近三年不存在重大违法违规记录、不存在行政处罚，亦不存在因严重违法失信行为被相关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。

本所律师认为，东孚资管作为拟任运营管理实施机构符合《上交所REITs指引第1号》第八条第（二）、（三）项规定的条件。

（6）拟任运营管理实施机构的备案情况

---

[60]网址：www.nfra.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[61]网址：www.mem.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[62]网址：www.mee.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[63]网址：www.mnr.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[64]网址：www.samr.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[65]网址：www.ndrc.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[66]网址：www.mof.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[67]网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[68]网址：shanghai.chinatax.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[69]网址：www.mps.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[70]网址：www.mohurd.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[71]网址：www.ccgp.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[72]网址：wenshu.court.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[73]网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[74]网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[75]网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2026年6月22日。
[76]网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间：2026年6月22日。
[77]网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询时间：2026年6月22日。

东孚资管待按照《基金法》第九十七条、《公募 REITs 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。

综上，本所律师认为，东孚资管具备担任运营管理实施机构主体资格和条件，待按照《基金法》第九十七条以及《公募 REITs 指引》第四十条的规定于中国证监会办理备案。

（五）其他参与机构

1. 资产评估机构

根据《基金合同》和《招募说明书》，本次不动产基金发行聘用的资产评估机构为仲量联行。

（1）资产评估机构的主体资格

根据北京市朝阳区市场监督管理局于 2026 年 2 月 24 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108700036979F）、国家企业信用信息公示系统[78]公示信息，仲量联行的基本情况如下：

企业名称:	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司
法定代表人:	李萍萍
公司住所:	北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层 01A/01B/01C/01D/02A
成立日期:	1998 年 7 月 6 日
注册资本:	500 万人民币
企业类型:	有限责任公司（自然人投资或控股）
经营范围:	一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地整治服务；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经本所律师核查，截至本次尽职调查基准日，仲量联行系合法设立且有效存续的有限责任公司。

（2）资产评估机构的资质

根据仲量联行提供的《营业执照》、北京市住房和城乡建设委员会于 2024 年 3 月 11 日核发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：建房估备字[2015]020 号），仲量联行的房地产估价备案的等级为一级，有效期至 2027 年 3 月 10 日，评估机构已依法获得从事房地产估价的资格。

[78] 网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。

根据仲量联行已出具的《仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司关于自身执业资格的承诺函》《仲量联行关于证券从业资格备案的说明》并经本所律师查询中国政府采购网-政府采购严重违法失信行为信息记录[79]、国家企业信用信息公示系统[80]、“信用中国”平台[81]、证券期货市场失信记录查询平台[82]、中国执行信息公开网[83]，仲量联行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不动产 REITs 相关或同类业务。

综上，本所律师认为，仲量联行具备为本次不动产基金发行提供资产评估服务的主体资格和资质，待按照《基金法》第九十七条以及《公募 REITs 指引》第四十条的规定于中国证监会办理备案。

本所律师认为，仲量联行具备《公募 REITs 指引》第十一条第二款规定的为本次不动产基金发行提供资产评估服务的主体资格和资质。

2. 会计师事务所

根据《基金合同》和《招募说明书》，本次不动产基金发行聘用的会计师事务所为上会。

（1）会计师事务所的主体资格

根据静安区市场监督管理局于 2026 年 5 月 13 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310106086242261L）、国家企业信用信息公示系统[84]公示信息，上会的基本情况如下：

企业名称:	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人:	张健、江燕、巢序、耿磊、杨滢、朱清滨、张晓荣
主要经营场所:	上海市静安区威海路 755 号 25 层
成立日期:	2013 年 12 月 27 日
企业类型:	特殊普通合伙企业
经营范围:	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分离、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、

[79] 网址：www.ccgp.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[80] 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[81] 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[82] 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[83] 网址：http://zxgk.court.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[84] 网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。

	法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经本所律师核查，截至本次尽职调查基准日，上会系合法设立且有效存续的特殊普通合伙企业。

（2）会计师事务所的资质

根据上会提供的《营业执照》和《会计师事务所执业证书》（编号：31000008），并经本所律师查询中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所名录（截至 2026.5.29）》[85]，上会为在中国证监会备案的从事证券服务业务的会计师事务所，具有提供证券期货相关业务的会计、审计服务的资格。

根据上会已出具的《上会会计师事务所（特殊普通合伙）关于自身执业资格的承诺函》并经本所律师查询中国政府采购网-政府采购严重违法失信行为信息记录[86]、国家企业信用信息公示系统[87]、“信用中国”平台[88]、证券期货市场失信记录查询平台[89]、中国执行信息公开网[90]，上会存在 3 个行政处罚，其已履行完毕相关行政处罚，并按照监管部门的要求及时整改，相关行政处罚事项不构成重大违法违规，不影响其正常开展证券服务业务或不动产 REITs 业务，且上会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不动产 REITs 相关或同类业务。

本所律师认为，上会具备为本次不动产基金发行提供会计、审计服务的主体资格和资质。

3. 财务顾问

根据《基金合同》和《招募说明书》，本次不动产基金发行聘用的财务顾问为中金公司。

（1）财务顾问的主体资格

根据北京市市场监督管理局 2025 年 12 月 11 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000625909986U）、国家企业信用信息公示系统[91]公示信息，中金公司的基本情况如下：

企业名称:	中国国际金融股份有限公司
法定代表人:	陈亮

[85] 网址：http://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7635668/content.shtml。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[86] 网址：www.ccgp.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[87] 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[88] 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[89] 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[90] 网址：http://zxgk.court.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[91] 网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。

公司住所:	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
成立日期:	1995 年 7 月 31 日
注册资本:	482,725.6868 万元人民币
企业类型:	股份有限公司（外商投资、上市）
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。）

经本所律师核查，截至本次尽职调查基准日，中金公司系合法设立且有效存续的股份有限公司。

（2）财务顾问的资质

根据中金公司提供的《营业执照》和《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059670），中金公司经营证券期货业务的范围为证券经纪；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，上市证券做市交易。

本所律师认为，中金公司具备《公募 REITs 指引》第十条第二款规定的担任财务顾问的主体资格和资质。

4. 法律顾问

根据《基金合同》和《招募说明书》，本次不动产基金发行聘用的法律顾问为本所。

（1）法律顾问的主体资格

根据本所现行有效的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E00016813E），本所的基本情况如下：

企业名称:	北京市竞天公诚律师事务所
负责人:	赵洋
办公地址:	北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层
批准时间:	2000 年 5 月 16 日
组织形式:	特殊的普通合伙

经本所律师核查，截至本次尽职调查基准日，本所系合法设立且有效存续的特殊普通合伙企业。

（2）法律顾问的资质

根据本所现行有效的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E00016813E），并经本所律师自查中国证监会公布的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表（截至2026年6月12日）》[92]，本所为在中国证监会备案的从事证券法律业务的律师事务所，具有提供证券期货相关业务的法律服务的资格。

经本所律师查询中国政府采购网-政府采购严重违法失信行为信息记录[93]、国家企业信用信息公示系统[94]、“信用中国”平台[95]、证券期货市场失信记录查询平台[96]、中国执行信息公开网[97]，本所存在1个行政处罚，处罚处理种类为“没收违法所得、没收非法财物，罚款”，本所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不动产REITs相关或同类业务。

本所律师认为，本所具备为本次不动产基金发行提供法律服务的主体资格和资质。

（六）拟任资产支持证券管理人

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国泰海通资管作为施资产支持证券管理人设立并管理的专项计划，认购并持有专项计划的全部不动产资产支持证券（以下简称“**资产支持证券**”）。

国泰海通资管担任资产支持证券管理人的主体资格及相关资质见本法律意见书第一/（二）/“拟任基金管理人”部分。

（七）拟任资产支持证券托管人

根据《基金合同》及《招募说明书》，资产支持证券拟任的资产支持证券托管人为中国建设银行股份有限公司上海市分行（以下简称“**建设银行上海分行**”）。

1. 拟任资产支持证券托管人的主体资格

根据上海市市场监督管理局于2026年5月9日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000132204400J）、国家企业信用信息公示系统[98]公示信息，建设银行上海分行的基本情况如下：

企业名称：	中国建设银行股份有限公司上海市分行
负责人：	周辉东

[92] 网址：http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c7638821/content.shtml。最后查询时间：2026年6月22日。
[93] 网址：www.ccgp.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[94] 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[95] 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2026年6月22日。
[96] 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2026年6月22日。
[97] 网址：http://zxgk.court.gov.cn/。最后查询时间：2026年6月22日。
[98] 网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2026年6月22日。

公司住所:	上海市淮海中路 200 号
成立日期:	1998 年 6 月 3 日
注册资本:	股份有限公司分公司（上市、国有控股）
经营范围:	办理人民币存款、贷款、结算业务；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；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；总行授权的代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务。经中国人民银行批准的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经本所律师核查，截至本次尽职调查基准日，建设银行上海分行系合法设立且有效存续的商业银行分支机构。

基金托管人与资产支持证券托管人的关系见本法律意见书第一/（三）/7.“拟任基金托管人与专项计划托管人的同一性核查”。

2. 拟任资产支持证券托管人的资质

根据原中国银行保险监督管理委员会上海局于 2021 年 9 月 28 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0004B231000001），经营范围为许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。

根据中国证监会和中国人民银行于 1998 年 3 月 27 日出具的《关于核准中国建设银行基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]12 号），建设银行取得证券投资基金托管人资格，可开展证券投资基金托管业务。根据建设银行行长于 2026 年 3 月 1 日作出的《中国建设银行股份有限公司行长授权书》，建设银行授权建设银行上海分行开展资产支持专项计划托管。

本所律师认为，建设银行上海分行具备担任不动产基金的资产支持证券托管人的主体资格和资质。

二、 关于本基金募集的条件

（一）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：本基金主要投资于以优质租赁住房不动产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，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以中国建筑股份有限公司或其关联方拥有或推荐的优质租赁住房不动产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）以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、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。

资产支持证券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另行出具的《北京市竞天公诚律师事务所关于国泰海通资管-中国建筑租赁住房基础设施资产支持专项计划的法律意见书》。

根据拟签署的《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，国泰海通资管（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不动产项目的完全所有权。

综上，本基金投资方向明确，符合《运作管理办法》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，从而穿透取得不动产项目的完全所有权。

（二）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【62】年为本基金的存续期。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金终止运作并进入清算程序。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。

（三）基金类别和品种

经核查《基金合同》《招募说明书》，本基金的类别为不动产证券投资基金，不动产证券投资基金为《公募 REITs 指引》规定的特定基金品种，符合《运作管理办法》第七条关于基金品种应符合中国证监会相关规定的条件。

（四）相关法律文件的合法合规性

1. 《基金合同》

《基金合同》约定的事项主要包括以下内容：前言，释义，基金的基本情况，基金份额的发售，基金备案，基金份额的上市和结算，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，基金的扩募，基金的财产，不动产项目运营管理，基金资产估值，基金费用与税收，基金的收益与分配，基金的会计与审计，基金的信息披露，基金合同的变更、终止与基金财产的清算，违约责任，争议的处理和适用的法律，基金合同的效力，其他事项，基金合同内容摘要。

本所律师认为，《基金合同》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 6 号〈基金合同的内容与格式〉（2020 修订）》《公募 REITs 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《基金法》《运作管理办法》《公募 REITs 指引》的规定；《基金合同》拟由基金管理人和基金托管人盖章以及双方法定代表人或授权代表签字或盖章，自基金管理人办理完毕本基金的基金备案手续并取得中国证监会书面确认后，《基金合同》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

2. 《托管协议》

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

本所律师认为，《托管协议》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 7 号〈托管协议的内容与格式〉》《公募 REITs 指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《证券投资基金法》《运作管理办法》《公募 REITs 指引》的规定；《托管协议》拟由基金管理人和基金托管人盖章以及双方法定代表人或授权代表签字或盖章，自基金管理人办理完毕本基金的基金备案手续并取得中国证监会书面确认后，《托管协议》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

3. 《招募说明书》

《招募说明书》约定的事项主要包括以下内容：绪言，释义，不动产基金整体架构，不动产基金治理，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，不动产项目情况，不动产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，不动产项目运营管理安排，利益冲突与关联交易，新购入不动产项目与基金的扩募，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，招募说明书附件等。

本所律师认为，《招募说明书》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 5 号〈招募说明书的内容与格式〉（2020 修订）》《公募 REITs 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《基金法》《运作管理办法》《公募 REITs 指引》的规定。

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，运营管理机构的协助事项，监督、检查及督促，权利与义务，信息披露，费用与考核，应收补贴款安排，违约责任，期限、期满、终止，一般规定，附件一：不动产项目的不动产权证书。

本所律师认为，《运营管理服务协议》的主要内容反映了不动产项目运营管理的基本情况和相关安排，符合《公募 REITs 指引》的规定；《运营管理服务协议》拟由基金管理人项目公司、运营管理实施机构法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖公章或合同专用章，自专项计划及不动产基金设立之日，《运营管理服务协议》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件

（五）基金名称

本基金的名称为国泰海通中国建筑租赁住房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。

（六）投资适当性管理

根据国泰海通资管提供的《基金管理人资格说明》，国泰海通资管已制定《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托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投资者适当性管理办

法》，国泰海通资管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》《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。

（七）相关业务制度

根据国泰海通资管提供的《基金管理人资格说明》，国泰海通资管已制定适用于公募基金产品的投资者适当性管理制度。此外，本基金将在《基金合同》《招募说明书》设置明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性管理的方法，并进行清晰的风险警示。

综上，本所律师认为，本基金具备明确、合法的投资方向；有明确的基金运作方式；属于中国证监会规定允许设立的基金类别和品种；《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件符合《基金法》《运作管理办法》《公募 REITs 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、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。

三、 不动产项目的合法合规性

（一）不动产资产的合法合规性

1. 不动产资产的范围及权属

（1）资产范围

不动产资产包括以下建筑物的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权：（i）位于上海市松江区施园路 299 弄的 2、3、4、5、7、8、9、10、12、13、14、16、17 号租赁住宅，1、6、11、15、18 号公寓及配套，20、25 号配套及商业（20 号 107 文化活动室、20 号 103 老年康体活动室、25 号 105 居委会用房除外），30 号地下 1 层车库及地下 1 层人防车库；（ii）位于中创路的 665、673、677、683、689、625、629、633、639、645 号配套及商业，以及相应的业主共有部分。不动产资产的具体信息详见本法律意见书附件一。

（2）土地使用权取得过程

2018 年 3 月 21 日，区规划资源局（作为出让人）与中建东孚（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》（沪松规土（2018）出让合同第 15 号（1.0 版），以下简称“**《出让合同》1.0 版**”），由区规划资源局将坐落于松江区中山街道（四至范围东至中创路、西至新开河、南至空地、北至施园路）的松江区中山街道 SJC10032 单元 10-07 号地块出让给受让人，出让宗地面积为 62,693.60 平方米，出让宗地用途为租赁住房。

2018年6月21日，区规划资源局（作为出让人）与孚茸置业（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（经营性用地）》（沪松规土（2018）出让合同补字第31号、沪松规土（2018）出让合同第15号（2.0版），以下简称"**《出让合同》2.0版**"[99]）。《出让合同》2.0版附件《国有建设用地使用权出让合同调整说明》中明确，中建东孚成立了开发经营松江区中山街道SJC10032单元10-07号地块的项目公司孚茸置业，该地块受让人调整为孚茸置业，也即由区规划资源局将坐落于松江区中山街道（四至范围东至中创路、西至新开河、南至空地、北至施园路）的松江区中山街道SJC10032单元10-07号地块出让给孚茸置业（作为受让人），出让宗地面积为62,693.60平方米，出让宗地用途为租赁住房。

2020年8月3日，区规划资源局（作为出让人）与孚茸置业（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》（沪松规划资源（2020）出让合同补字第89号、沪松规土（2018）出让合同补字第31号、沪松规土（2018）出让合同第15号（3.0），以下简称"**《出让合同》3.0版**"[100]，与《出让合同》1.0版、《出让合同》2.0版合称"**《出让合同》**"），约定就松江区中山街道SJC10032单元10-07号地块地下空间补交土地价款。

经核查孚茸置业提供的《非税收入一般缴款书（收据）》（No.1600045132、No.1600045133、No.1600045511），孚茸置业已支付完毕《出让合同》下国有建设用地使用权出让价款。

（3）资产权属情况

截至本法律意见书出具之日，孚茸置业已就中建·幸孚+公寓（上海松江店）房屋所有权及对应土地使用权办理不动产权登记手续，不动产权证书取得情况如下：

①沪（2023）松字不动产权第024760号《不动产权证书》

2023年6月9日[101]，上海市自然资源确权登记局向孚茸置业核发了《不动产权证书》，证载内容如下：

证号	沪（2023）松字不动产权第024760号
权利人	上海孚茸置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	松江区施园路299弄、中创路
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权

[99] 根据《出让合同》2.0版附件《国有建设用地使用权出让合同调整说明》，"本合同首页括号内为合同版本号，首次签订时为1.0版，若签订补充合同，版本号升级为2.0版，再有修订版本的，依次类推。"
[100] 根据《出让合同》3.0版附件《国有建设用地使用权出让合同调整说明》，"本合同首页括号内为合同版本号，首次签订时为1.0版，若签订补充合同，版本号升级为2.0版，再有修订版本的，依次类推。"
[101] 孚茸置业于2022年1月10日已取得上海市自然资源确权登记局核发的沪（2022）松字不动产权第000871号《不动产权证书》，建筑面积为108,459.92平方米，由于该不动产权证书所载建筑面积未包含地下车库部分，因此孚茸置业于2023年申请换发不动产权证书并于2023年6月9日取得换发后的沪（2023）松字不动产权第024760号《不动产权证书》。

权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：62693.60 平方米/建筑面积：140985.00 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018 年 05 月 15 日起 2088 年 05 月 14 日止
权利其他状况	土地状况： 地号：松江区中山街道 29 街坊 13/3 丘； 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。
附记	自持，新建非商品房屋。 1、1）受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租； 2）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）； 2、自持部分物业转让时需出让人同意。 3、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4、出资比例： 股权结构： 实际控制人： 变更以上内容的，应事先书面申请，经出让人同意。 5、自持部分物业应记载在同一不动产登记簿上，并发放一本不动产权证书，不得分证办理。

沪（2023）松字不动产权第 024760 号《不动产权证书》附记信息详见本法律意见书附件一。

②沪（2022）松字不动产权第 000881 号《不动产权证书》

2022 年 1 月 10 日，上海市自然资源确权登记局向孚茸置业核发了《不动产权证书》，证载内容如下：

证号	沪（2022）松字不动产权第 000881 号
权利人	上海孚茸置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	松江区施园路 299 弄
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：62693.60 平方米/建筑面积：2240.75 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018 年 05 月 15 日起 2088 年 05 月 14 日止
权利其他状况	土地状况： 地号：松江区中山街道 29 街坊 13/3 丘；

	使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。
附记	保留自有

沪（2022）松字不动产权第 000881 号《不动产权证书》附记信息详见本法律意见书附件一。

（4）《不动产登记簿》

上海市松江区自然资源登记中心于 2026 年 5 月 16 至 2026 年 5 月 28 日出具的《上海市不动产登记簿》显示，中建·幸孚+公寓（上海松江店）对应房屋所有权及土地使用权均登记在孚茸置业名下。

综上，本所律师认为，孚茸置业依法就中建·幸孚+公寓（上海松江店）享有对应房屋所有权及土地使用权，不动产项目权属清晰，依照规定完成了相应的权属登记，符合《上交所 REITs 指引第 1 号》第十二条第（二）项等有关法律法规、规范性文件的规定。

2. 不动产资产的权利限制及解除安排

根据本所律师核查，孚茸置业与中国建设银行股份有限公司上海浦东分行（以下简称"**建行浦东分行**"）分别于 2019 年 12 月 26 日签署了编号为 522121801201902 号《固定资产贷款合同》、于 2020 年 9 月 21 日签署了编号为 522121801201902 的《补充协议》、于 2022 年 7 月 29 日签署了编号为 522121801201902 的《补充协议》、于 2022 年 12 月 1 日签署了编号为 522121801201902 号《补充协议》（以下合称"**《固定资产贷款合同》**"），约定由建行浦东分行向孚茸置业提供借款人民币 1,091,790,000 元，孚茸置业股权转让前需征得建行浦东分行的同意。孚茸置业与建行浦东分行分别于 2019 年 12 月 30 日签署了编号为 522121801201902 的《抵押合同》、于 2021 年 6 月 22 日签署了编号为 522121801201902 的《抵押合同》、于 2021 年 12 月 28 签署了编号为 522121801201902 的《抵押变更协议》、于 2024 年 4 月 30 日签署了编号为 522121801201902-2 的《抵押合同》（以下合称"**《抵押合同》**"），约定以坐落于上海市松江区中山街道施园路 299 弄的房地产（即中建·幸孚+公寓（上海松江店））为《固定资产贷款合同》项下债务提供抵押担保，并就此办理完毕抵押登记手续。

就此，建行浦东分行已出具《回执》，明确对孚茸置业的全部股权转让予原始权益人、原始权益人依据公开募集不动产证券投资基金的相关规定开展本次发行工作所涉及的交易行为无异议，并同意孚茸置业提前支付《固定资产贷款合同》项下截至提前还款日应付未付借款利息、剩余全部借款本金、同意配合解除抵押登记。

综上，本所律师认为，除上述可在不动产基金成立后能够解除的抵押外，本所律师认为，中建·幸孚+公寓（上海松江店）的房屋所有权及对应土地使用权不存在抵押、质押等担保负担或者其他权利限制，不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

3. 不动产资产的投资管理手续

中建·幸孚+公寓（上海松江店）的投资管理手续情况如下：

（1）企业投资项目立项批复

上海市发改委于2018年10月19日出具《关于松江区中山街道SJC10032单元10-07号地块租赁住房项目核准的批复》（沪发改城〔2018〕56号），同意建设松江区中山街道SJC10032单元10-07号地块租赁住房项目，项目主要建设内容为新建18栋住宅楼和1栋配套建筑，内含约2741套租赁住房、配套服务设施、地下停车库等。项目总建筑面积约为178143平方米，其中地上建筑面积118063平方米，地下建筑面积60080平方米，最终以建设工程设计方案批复为准。根据区规划资源局于2018年12月4日出具的《关于审定松江区中山街道SJC10032单元10-07号地块租赁住房建设工程设计方案的决定》（沪松规土许方〔2018〕283号）及其附图，项目主要建设内容为新建18栋租赁住宅/住宅/酒店和商业及配套建筑、地下停车库等，总建筑面积161119.64平方米，其中地下建筑面积45600平方米。

（2）规划手续

①建设用地规划许可证

区规划资源局于2018年6月25日核发《建设用地规划许可证》（沪松地（2018）EA31011720185868），证载主要内容如下：

用地单位	上海孚茸置业有限公司
用地项目名称	松江区中山街道SJC10032单元10-07号地块租赁住房用地
用地位置	松江区中山街道 东至中创路，南至空地，西至新开河，北至施园路
用地性质	四类住宅组团用地
用地面积	62,693.6平方米（以实测为准）
建设规模	（以审定方案为准）

②建设工程规划许可证

区规划资源局于2018年12月26日核发《建设工程规划许可证》（建字第沪松建（2018）FA31011720188054号），证载主要内容如下：

建设单位	上海孚茸置业有限公司
建设项目名称	松江区中山街道 SJC10032 单元 10-07 号地块租赁住房（桩基）
建设位置	松江区中山街道 东至中创路，南至空地，西至新开河，北至施园路
建设规模	桩基工程

区规划资源局于2019年3月15日核发《建设工程规划许可证》（建字第沪松建（2019）FA31011720196765号），证载主要内容如下：

建设单位	上海孚茸置业有限公司
建设项目名称	松江区中山街道SJC10032单元10-07号地块租赁住房
建设位置	松江区中山街道 东至中创路，南至空地，西至新开河，北至施园路
建设规模	总建筑面积160,634.91平方米（其中地下建筑面积45555.22平方米），计容建筑面积112,742.95平方米

（3）用地手续

①用地预审

根据中建·幸孚+公寓（上海松江店）立项及建设时适用的《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，以下简称“**《优化用地预审的通知》**”）第九条[102]，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。

经核查上海市人民政府于2016年6月7日下发的《关于同意<上海市松江区SJC1-0031、SJC1-0032单元控制性详细规划>的批复》（沪府规〔2016〕74号）及其附图、上海市人民政府于2017年11月24日下发的《关于批准松江区2017年第64批次建设项目农用地转用、征收土地的通知》（沪府土[2017]669号），中建·幸孚+公寓（上海松江店）所使用的松江区中山街道SJC10032单元10-07号地块在出让予孚茸置业前，已被规划为建设用地并已取得农用地转建设用地的批复，中建·幸孚+公寓（上海松江店）不涉及新增建设用地。

基于上述，中建·幸孚+公寓（上海松江店）属于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，根据《优化用地预审的通知》的规定，不动产资产可不办理用地预审。

②建设用地批准书

2018年10月25日，松江区政府核发《建设用地批准书》（松江区（市）县[2018]松府土书字第091号），明确用地单位为上海孚茸置业有限公司，建设项目名称为松江区中山街道SJC10032单元10-07号地块，批准用地机关为松江区人民政府，批准文号为沪松府土[2018]23号，批准用地面积为62,693.6平方米，土地所有权性质为国有，土地取得方式为挂牌，土地用途为租赁住房，土地座落为松江区中山街道0029村（街坊）p3宗地。

[102] 《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）第九条规定：“适当缩小用地预审范围。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。”

③土地使用权的挂牌出让

2018 年 2 月 28 日，区规划资源局作为出让人以挂牌方式实施松江区中山街道 SJC10032 单元 10-07 号地块的出让。2018 年 3 月 21 日中建东孚竞得该地块。中建东孚与孚茸置业分别与区规划资源局签署了《出让合同》，并最终执行《出让合同》3.0 版，《出让合同》签署情况详见本法律意见书第三/（一）/1/（2）部分。

（4）环境影响评价

孚茸置业已于 2018 年 11 月 15 日填报《建设项目环境影响登记表》，取得备案回执，备案号为 201831011700005994，并于 2018 年 11 月 15 日在建设项目环境影响登记表备案系统进行了公告。

（5）节能审查

上海市发改委于 2019 年 1 月 22 日作出《上海市发展改革委关于松江区中山街道 SJC10032 单元 10-07 号地块租赁住房项目节能报告的审查意见》（沪发改环资〔2019〕5 号），原则同意中建·幸孚+公寓（上海松江店）节能报告，中建·幸孚+公寓（上海松江店）投产年综合能源消耗总量 1866.78tce（即吨标准煤当量），需在投入生产、使用前报请上海市发改委对节能审查意见落实情况进行验收。

（6）其他专项审批意见

①绿化环卫审核意见

上海市松江区绿化和市容管理局于 2018 年 9 月 28 日作出《松江区绿化和市容管理局关于“松江区中山街道 SJC10032 单元 10-07 号地块项目”设计方案配套绿化、环卫的审核意见》（沪松绿容许[2018]231 号），同意建设项目的设计配套绿地面积为 21,942.76 平方米，绿地率 35%，并明确了垃圾处理、地下空间顶板的覆土厚度、绿植、技术标准和规范等内容。

②交通设计审核

上海市公安局交通警察总队于 2018 年 12 月 3 日出具《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计审核通知书》（（2018）沪公交建字第 0460 号），同意按总平面图开设 3 个机动车出入口，设在中创路一处，出入口宽度 11 米，施园路二处，出入口宽度各为 11 米，在中创路开设 1 处消防、行人出入口（不设进口坡），并明确工程竣工十五日前落实出入口交通安全和通知总队验收，未经许可，不准启用。

（7）施工许可

①建筑工程施工许可证

上海住建委于 2018 年 12 月 29 日核发《建筑工程施工许可证》（编号：1801SJ0015D01），证载内容如下：

建设单位	上海孚茸置业有限公司
工程名称	松江区中山街道 SJC10032 单元 10-07 号地块租赁住房（桩基）
建设地址	松江区中山街道，东至中创路，西至新开河，南至空地，北至施园路
建设规模	桩基工程：共计 3540 根

上海住建委于 2019 年 3 月 18 日核发《建筑工程施工许可证》（编号：1801SJ0015D02），证载内容如下：

建设单位	上海孚茸置业有限公司
工程名称	松江区中山街道 SJC10032 单元 10-07 号地块租赁住房
建设地址	松江区中山街道东至中创路，南至空地，西至新开河，北至施园路
建设规模	总建筑面积 160,634.91 平方米（其中地下建筑面积 45,555.22 平方米），计容建筑面积 112,742.95 平方米（房屋建筑面积为 160,634.91 平方米）

②施工图设计审查

受消防、民防、卫生、水务、抗震等部门的委托，上海浚源设计审图有限公司对中建·幸孚+公寓（上海松江店）施工图设计文件以及其中的消防设计、结合民用建筑修建防空地下室设计、预防性卫生设计、节水设施设计、抗震设防专项设计（超限高层除外）等进行统一审查，并于 2019 年 3 月 12 日出具了《上海市建设工程项目施工图设计文件联合审查合格书》（证书编号：LS181100008-s00004（19-05-005）），认定中建·幸孚+公寓（上海松江店）施工图合格。

（8）竣工验收

①建筑工程综合竣工验收

上海市松江区建设和管理委员会于 2021 年 9 月 9 日核发《建筑工程综合竣工验收合格通知书》（综合验收编号：LS18110000800358000003，通知书编号：2021SJ0081），确认中建·幸孚+公寓（上海松江店）已通过综合竣工验收。

②质量监督和消防验收

上海市松江区建筑建材业管理中心及建设工程质量安全监督站于 2021 年 9 月 9 日出具《上海市建设工程质量监督报告》（编号：1801SJ0015G001SJ），确认工程属于住宅工程，对建筑工程竣工验收的组织形式进行要件审核，对执行验收标准进行抽查，对功能性实体质量进行抽查比对，不存在有违反建筑工程质量管理规定的行为，确认审查该项目消防备案材料齐全，依法准予备案。

③交通设计验收

上海市公安局交警总队于 2021 年 9 月 3 日出具《上海市公安局交警总队建筑工程交通设计验收通知书》（（2021）沪公交建验字第 0273 号），同意开设三个机动车入口，中创路一处，宽 11 米；施园路二处，宽各 11 米；同意中创路开设一处消防、人行出入口，通过验收。

④绿化和环卫验收

上海市松江区绿化和市容管理局于 2021 年 9 月 6 日作出《松江区绿化和市容管理局关于"松江区中山街道 SJC10032 单元 10-07 号地块项目"配套绿化、环卫通过竣工验收的意见》（沪松绿容许[2021]279 号），确认中建·幸孚+公寓（上海松江店）配套绿化、环卫符合沪松绿容许[2018]231 号的要求，同意正式竣工并交付使用。

⑤停车场竣工验收

上海市道路运输管理局于 2021 年 9 月 6 日出具《上海市机动车停车场（库）验收意见单》（沪道运停验〔2021〕130 号），核定中建·幸孚+公寓（上海松江店）机动车停车场（库）通过验收，停车场（库）泊位类型、数量、相关交通设计指标以及标志标识设置合格。并告知有部分泊位区域净空高度较低，建设单位在使用管理过程中应将相关情况提前告知使用人。

⑥卫生验收

上海市松江区卫生健康委员会于 2021 年 9 月 3 日作出《新建松江区中山街道 SJC10032 单元 10-07 号地块租赁住房项目竣工验收的卫生审核意见》（松卫建项发字（2021）第 0847 号），从卫生角度原则同意此项目的竣工验收。

⑦民防专项竣工验收

上海市松江区民防办公室于 2021 年 9 月 6 日通过上海市建设工程联审共享平台出具了中建·幸孚+公寓（上海松江店）通过民防专项竣工验收的意见。

⑧节能验收

上海市发改委于 2023 年 7 月 13 日向孚茸置业出具《上海市发展和改革委员会公文办理便函》（沪发改环资便字〔2023〕41 号），明确节能审查验收结果为通过。

⑨竣工规划资源验收

区规划资源局于 2021 年 9 月 8 日核发《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证（建筑工程）》（编号：沪松规划资源验（2021）JA310117202101067 号），确认中建·幸孚+公寓（上海松江店）通过规划和自然资源部门验收，证载主要内容如下：

证号	沪松规划资源验（2021）JA310117202101067 号

建设单位	上海孚茸置业有限公司
建设项目名称	松江区中山街道 SJC10032 单元 10-07 号地块租赁住房
项目代码	310117MA1J2Y6H720181B2101001
建设位置	松江区中山街道，东至中创路，南至空地，西至新开河，北至施园路
建设工程规划许可证号	沪松建（2019）FA31011720196765
建设用地规划许可证号	沪松地（2018）EA31011720185868
国有土地有偿使用合同（或规划决定书）编号	沪松规土（2018）出让合同第 15 号
用地批准书编号	松江区[2018]松府土书字第 091 号
不动产权证号	沪（2018）松字不动产权第 038981 号
建设项目验收规模	建筑面积地上 114875.6 平方米、地下 45170.7 平方米

⑩民防工程使用备案

上海市松江区民防办公室于 2023 年 7 月 4 日核发《上海市民防工程使用备案证书》，审核中建·幸孚+公寓（上海松江店）符合使用备案条件，准予备案。

⑪交付使用许可

区房管局已于 2021 年 11 月 3 日核发《上海市新建住宅交付使用许可证》（沪建管（松江）交付许（2021）第 019 号），审核中建·幸孚+公寓（上海松江店）符合交付使用许可要求，准予交付。

本所律师认为，不动产资产已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已按规定履行规划、验收、用地、环评等审批、核准、备案、登记以及其他依据相关法律法规应当办理的手续，符合《上交所 REITs 指引第 1 号》第十二条第（六）项等有关法律法规、规范性文件的规定。

4. 保障性租赁住房项目认定情况

①1-17 号楼

就中建·幸孚+公寓（上海松江店）中 1-17 号楼，上海市松江区保障性租赁住房工作领导小组办公室于 2024 年 8 月 12 日向孚茸置业核发了《保障性租赁住房项目认定书》（沪松保租认定〔2024〕005 号（总第 27 号），以下简称

“**保租房认定书一**”）[103]，认定中建·幸孚+公寓（上海松江店）为保障性租赁住房，计 2240 套（间）（住宅型）。

就 9 号楼 1 层，其虽未包含在保租房认定书一的认定范围内，但已在保租房认定书二中获得保障性租赁住房项目认定，具体情况见本法律意见书第二/（一）/4/②部分所述。

②18 号楼 2-5 层

就中建·幸孚+公寓（上海松江店）中 18 号楼 2-5 层，孚茸置业已依据《本市非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的实施意见》（沪建房管联〔2022〕45 号）的规定将 18 号楼 2-5 层改建为保障性租赁住房。就此，上海市松江区保障性租赁住房工作领导小组办公室于 2024 年 6 月 28 日向孚茸置业核发了《保障性租赁住房项目认定书》（沪松保租认定〔2024〕004 号（总第 26 号），以下简称“**保租房认定书二**”），认定中建·幸孚+公寓（上海松江店）18 号楼 2-5 层、9 号楼 1 层为保障性租赁住房，计 57 套（住宅型），其中 18 号楼 2-5 层为 52 套，9 号楼 1 层为 5 套。

③18 号楼 6-15 层

就中建·幸孚+公寓（上海松江店）中 18 号楼 6-15 层，上海市松江区保障性租赁住房工作领导小组办公室于 2023 年 10 月 16 日向孚茸置业核发了《保障性租赁住房项目认定书》（沪松保租认定〔2023〕004 号（总第 20 号），以下简称“**保租房认定书三**”），认定中建幸孚+公寓松江店（18 号楼 6-15 层）项目为保障性租赁住房，计 110 套（住宅型）。经核查保障性租赁住房备案系统导出的房源拆套调整清单，孚茸置业已根据上海市住房保障事务中心发布的《2023 年保障性租赁住房供应工作指南（一）——房源拆套管理》，将 18 号楼 6-15 层在保障性租赁住房备案系统上完成了拆套，由备案 110 套房源拆套成 140 套房源。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，中建·幸孚+公寓（上海松江店）已完成保障性租赁住房项目认定，租赁住房建筑面积共计 103,131.56 平方米，共计 2437 套（住宅型）。

5. 不动产资产的保险情况

根据本所律师核查项目公司提供的《现金损失保险保险单》（保险单号：PTXL202531000000000064）、《财产一切险（2009 版）保险单》（保险单号：PQYC202531000000001427）、《机器损坏保险保险单》（保险单号：PQSD202531000000000174）、《公众责任保险（1999 版）》保险单（保单号：PZCG202531000000000397），项目公司已就中建·幸孚+公寓（上海松江店）投保现金保险、财产一切险、机器损坏保险、公众责任险，主要约定如下：

被保险人	上海孚茸置业有限公司

[103] 保租房认定书一核发后，上海市松江区保障性租赁住房工作领导小组办公室于 2022 年 10 月 25 日向上海孚茸置业有限公司核发的原《保障性租赁住房项目认定书》（沪松保租认定〔2022〕15 号（总第 15 号）以下简称“**原保租房认定书**”）作废。原保租房认定书的认定主体为上海孚茸置业有限公司松江分公司，上海市松江区保障性租赁住房工作领导小组办公室已在保租房认定书一中将认定主体更新为孚茸置业。

保险标的名称	金库、保险箱内（柜）内保险标的（保险标的地址：上海市松江区施园路 299 弄（中建幸孚+公寓））
险别名称	现金保险
保险金额总计	100,000 元
每次事故免赔额	/
保险期限	自 2025 年 12 月 4 日零时起至 2026 年 12 月 3 日二十四时止

被保险人	上海孚茸置业有限公司
保险标的名称	建筑物；装修；装置、家具及办公设施或用品；安装费用；扩建、改建及维修；配套设施
险别名称	财产一切险
保险金额总计	1,220,000,000 元
每次事故免赔额	2,000 元，或损失金额的 5%，两者以高者为准
保险期限	自 2025 年 12 月 4 日零时起至 2026 年 12 月 3 日二十四时止

被保险人	上海孚茸置业有限公司
保险标的名称	机器设备
险别名称	机器损坏保险
保险金额总计	10,000,000 元
每次事故免赔额	2,000 元，或损失金额的 5%，二者以高者为准
保险期限	自 2026 年 1 月 7 日零时起至 2027 年 1 月 6 日二十四时止

被保险人	上海孚茸置业有限公司
保险标的地址	上海市松江区施园路 299 弄（中建幸孚+公寓）
险别名称	公众责任保险
限额	累计责任限额 20,000,000.00 元，每次事故财产损失免赔额 500.00 元，每次事故责任限额 10,000,000.00 元，每次事故每人责任限额 800,000.00 元
总赔偿限额	20,000,000.00
保险期限	自 2025 年 12 月 4 日零时起至 2026 年 12 月 3 日二十四时止

（二）不动产项目运营及现金流情况

1. 不动产项目运营情况

（1）不动产项目租赁情况

①保障性租赁住房

经核查项目公司提供的适用于个人和单位的《住房租赁合同》格式模板，其在房屋信息、试用期、使用用途、续约、费用标准及支付、房屋返还、违约

责任等方面的内容与上海市房屋管理局于2022年9月30日公示的《上海市保障性租赁住房租赁合同示范文本》[104]实质一致，不存在违反《民法典》等法律、行政法规的强制性规定的情形。

经核查项目公司提供的不动产项目《租赁合同台账》，截至本次尽职调查基准日，不动产项目中共计2253套房源处于在租状态。

鉴于《住房租赁合同》均系项目公司因运营保障性租赁住房而与自然人和单位签署的租赁协议，在法律界定、业务形态以及基础交易文件方面具有同质性，本所律师采取了抽样尽职调查的方法对《住房租赁合同》进行了核查。本所律师采取的抽样尽职调查方法为：

i） 抽样样本覆盖每一栋楼；

ii） 抽样样本覆盖每一类户型；

iii）抽样样本的租期涵盖每个月段；

iv）抽样样本覆盖企业租户与自然人租户；

v） 抽样样本覆盖每一个在租房间≥2套的企业类租户。

按上述方法，本所律师从不动产项目在租房源中共抽取223套并核查对应的《租赁合同》（以下简称“**抽样合同**”）及供应对象审核材料，抽样合同对应已租面积约占不动产项目已租面积总数的10.03%。经核查抽样合同，抽样合同的主要内容与适用于个人和单位的《住房租赁合同》格式模板的内容一致，不存在因违反《民法典》等适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效的情形。

本所律师认为，本次抽取的样本符合重要性及分散度要求，具有充分代表性，故根据抽样核查结果，不动产项目已签署租赁住房类的租赁合同均合法有效，项目公司有权根据该等租赁合同的约定取得租金等收入。

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》第四条准入条件的规定，“保障性租赁住房的供应对象是在本市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。住房困难面积标准原则上按照家庭在本市一定区域范围内人均住房建筑面积低于15平方米确定。家庭人均住房建筑面积根据本人和配偶、子女拥有产权住房和承租公有住房情况核定。”

经本所律师核查抽样合同及供应对象审核材料包括但不限于租赁人身份证等身份证明材料、租赁人的《本市房屋查询结果证明》等不动产查询材料、租赁人有效期内的劳动合同（或劳务合同、聘用协议、录用通知、自主创业的工商登记）社保证明等证明合法就业的资料，本所律师认为，本次抽取样本的招租对象、对应建筑面积符合国家及上海市相关政策规定。

②配套商业

[104] 网址：https://fgj.sh.gov.cn/zfbzgw/20220930/82dd3a551c95406f80e1b2b507c944df.html，最后查询日期：2026年6月22日。

经核查项目公司提供的《商铺租赁合同》格式模板，主要内容包括商铺情况、交付日期、租赁期限、租赁费用及支付方式、保证金及各类押金、装修、运营、物业管理规约等，不存在违反《民法典》等法律、行政法规的强制性规定的情形。

经核查项目公司提供的不动产项目《商铺租赁合同台账》，截至本次尽职调查基准日，不动产项目下正在履行的配套商业《商铺租赁合同》共计 27 份。经核查前述《商铺租赁合同》，《商铺租赁合同》的主要内容与《商铺租赁合同》格式模板的内容一致，不存在因违反《民法典》等适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效的情形。

（2）租赁合同的特殊条款

经本所律师核查项目公司提供的抽样合同，《住房租赁合同》存在部分特殊条款如下：

①提前退租条款

《住房租赁合同》系格式文本，其中补充条款第九条“解除本合同的条件”约定“9.1 甲、乙双方同意，未经对方书面同意，任一方不得擅自提前解除本合同。如在租赁期限届满前一个月内，任一方提前解除本合同的，则应按剩余不足一个月的租金标准向另一方支付违约金；在剩余租赁期限大于或等于一个月时，任一方提前解除本合同的，则应按租赁保证金的标准向另一方支付违约金。9.2 乙方擅自解除本合同、提前搬离该房屋的，或因乙方违约导致甲方解除本合同的，乙方应付清所有欠缴费用，且甲方有权没收租赁保证金，并有权从乙方剩余费用中扣除应付款项、违约金或赔偿金等款项；造成甲方及第三方损失的，乙方应承担全部赔偿责任。”

②转租限制条款

《住房租赁合同》系格式文本，其中重要提示条款第二条约定“保障性租赁住房承租人及居住使用人不得转借、转租保障性租赁住房，不得擅自增加同住人，不得改变保障性租赁住房用途，不得破坏或者擅自装修保障性租赁住房，不得在保障性租赁住房内从事违法活动，不得无正当理由连续 6 个月以上闲置保障性租赁住房。”

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》第十二条的规定，“保障性租赁住房承租人及居住使用人不得转借、转租保障性租赁住房，不得擅自增加同住人，不得改变保障性租赁住房用途，不得破坏或者擅自装修保障性租赁住房，不得在保障性租赁住房内从事违法活动，不得无正当理由连续 6 个月以上闲置保障性租赁住房。违反上述规定的，出租单位可立即解除租赁合同，并按照合同约定追究承租人及居住使用人的违约责任，同时通报承租人所在单位。”此条款为依据上海市行业政策规定设置的限制性条款。

③租金优惠减免条款

《住房租赁合同》的合同附件第二条“合同备注”中，甲乙双方对租金减免优惠方式进行确认，“甲方对乙方的租金予以减免优惠的方式为：本合同项

下约定的租金价格为甲方正常对外出租价格的 X%。”经本所律师核查抽样合同，此处减免优惠具体金额因人而异。

④租赁期限条款

《住房租赁合同》系格式文本，其中重要提示条款第一条约定“保障性租赁住房租赁期限原则上不短于 1 年（承租人有特殊要求的除外），最长不超过 3 年，鼓励出租单位与承租人签订 2 年或 3 年期的租赁合同。”

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》第十一条第二款的规定，“保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于 1 年（承租人有特殊要求的除外），最长不超过 3 年，鼓励出租单位与承租人签订 2 年或 3 年期的租赁合同。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。”此条款为依据上海市行业政策规定设置的限制性条款。

本所律师认为，上述条款中①提前退租条款和③租金优惠减免条款系基于正常商业经营而设置的特殊条款，②转租限制条款、④租赁期限条款系依据上海市行业政策规定设置的限制性条款。经核查，《住房租赁合同》不存在优先购买安排的相关条款。

（3）实际用途

中建·幸孚+公寓（上海松江店）的《建设工程规划许可证》及附件载明的建筑包括“住宅（含租赁住宅及租赁公寓）”“商业及配套”（含商业、酒店、社区公共服务）及“地下车库”等，《不动产权证书》载明的土地用途为“租赁住房”、房屋用途包括“居住”“旅（宾）馆”“店铺”“特种用途”。经本所律师核查，中建·幸孚+公寓（上海松江店）实际用途为保障性租赁住房、车库、配套及商业。

就中建·幸孚+公寓（上海松江店）18 号楼 2-5 层，《建设工程规划许可证》及附件载明 2-5 层为酒店；《不动产权证书》载明 2-5 层房屋用途为旅（宾）馆。在 18 号楼 2-5 层进行非居住存量住房改建为保障性租赁住房的过程中，区规划资源局已在《非居住存量房屋改建为保障性租赁住房联合验收意见表》中明确同意孚茸置业以保障性租赁住房用途使用 18 号楼 2-5 层。

就中建·幸孚+公寓（上海松江店）9 号楼 1 层，《建设工程规划许可证》及附件载明用途为租赁住房，《不动产权证书》载明房屋用途为居住，实际以配套方式提供予中建·幸孚+公寓（上海松江店）租户无偿使用。就本事项，区规划资源局已出具《关于中建幸孚+公寓项目申请发行不动产 REITS 相关事项回复意见》，确认产权人在宗地使用年限内按现状使用房屋，不改变土地性质及相应的公共配套服务设施用途。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，中建·幸孚+公寓（上海松江店）的土地实际用途与规划用途、不动产权证用途一致，符合《上交所 REITs 指引第 1 号》第十二条第（七）项等有关法律法规、规范性文件的规定。

（4）租赁合同备案情况

截至本次尽职调查基准日，中建·幸孚+公寓（上海松江店）资产中保障性租赁住房及配套商业部分已办理完毕房屋租赁登记备案手续。

2. 不动产项目现金流情况

经核查《租赁合同台账》《商铺租赁合同台账》、抽样合同、商铺租赁合同，以及上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海孚茸置业有限公司审计报告》（上会师报字（2026）第 12251 号），不动产项目取得的运营收入主要为开展保障性租赁住房及配套商业出租而产生的租金收入，不动产项目的现金流系基于真实、合法的经营活动产生，形成现金流的法律协议合法、有效，价格或者收费标准符合相关法律法规规定，符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入，具有独立性，已产生持续、稳定的现金流，来源合理分散，直接或者穿透后来源于多个现金流提供方。

综上，本所律师认为，不动产项目的现金流情况符合《公募 REITs 指引》第八条第（三）项、第八条第（四）项以及《上交所 REITs 指引第 1 号》第十四条等有关法律法规、规范性文件的规定。

（三）项目公司的合法合规性

1. 设立及存续

根据上海市松江区市场监督管理局于 2024 年 12 月 9 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310117MA1J2Y6H7Y）、国家企业信用信息公示系统[105]公示信息，孚茸置业的基本情况如下：

企业名称：	上海孚茸置业有限公司
法定代表人：	苏珺
公司住所：	上海市松江区中辰路 299 号 1 幢 134 号
成立日期：	2018 年 06 月 06 日
注册资本：	35,000.000000 万人民币
企业类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围：	许可项目：住宿服务；餐饮服务；烟草制品零售；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；餐饮管理；物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；会议及展览服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；停车场服务；健身休闲活动；小微型客车租赁经营服务；票务代理服务；建筑装饰材料销售；五金

[105] 网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。

	产品零售；机械电气设备销售；家用电器销售；电子产品销售；日用百货销售；家具销售；礼品花卉销售；机械设备租赁；房地产咨询。（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）

经本所律师核查，截至本次尽职调查基准日，孚茸置业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，符合《上交所 REITs 指引第 1 号》第十六条第（一）项等有关法律法规、规范性文件的规定。

2. 项目公司的财务会计制度及财务管理制度情况

孚茸置业已根据《中华人民共和国会计法》《企业财务会计报告条例》和《企业会计准则》及有关规定，结合孚茸置业实际情况制定了《会计核算办法》，就孚茸置业主要会计政策与会计估计、会计科目和主要账务处理、关联方交易处理规则等进行规范，并根据《中华人民共和国会计法》《公司法》《企业财务通则》《企业内部控制基本规范》《企业会计准则》等法律法规和孚茸置业章程相关规定制定了《财务管理办法》，规定孚茸置业财务管理体制和职责、财务预算制度、资产管理筹资管理、收入管理、成本费用管理、利润及分配管理、会计核算管理、财务会计报告管理、财务监督、财务控制及风险管理、会计档案管理、会计人员管理等，建立了规范的财务会计制度和财务管理制度。根据《财务管理办法》的规定，孚茸置业实行统一管理、分级核算的财务管理体制，统一财务制度和财务机构，实行资金集中管理和财务总监（财务负责人）委派制。

本所律师认为，孚茸置业已制定财务会计制度和财务管理制度，符合《上交所 REITs 指引第 1 号》第十六条第（二）项等有关法律法规、规范性文件的规定。

3. 项目公司合法持有不动产项目相关资产状况

关于项目公司合法持有不动产项目相关资产状况，请参见本法律意见书二/（一）部分所述。

本所律师认为，项目公司合法且完全持有不动产项目相关资产，符合《上交所 REITs 指引第 1 号》第十六条第（三）项等有关法律法规、规范性文件的规定。

4. 项目公司的违法违规及失信情况

根据孚茸置业已出具的《上海孚茸置业有限公司关于自身运营情况承诺函》及经本所律师查询中国证监会网站[106]、国家金融监督管理总局网站[107]、国家外

[106] 网址：www.csrc.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[107] 网址：https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。

汇管理局网站[108]、中国人民银行网站[109]、应急管理部网站[110]、生态环境部网站[111]、国家市场监督管理总局网站[112]、国家发展和改革委员会网站[113]、中华人民共和国财政部网站[114]、国家税务总局网站[115]、国家税务总局上海市税务局网站[116]、国家企业信用信息公示系统[117]、“信用中国”平台[118]、证券期货市场失信记录查询平台[119]、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统[120]及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统[121]，本所律师认为，项目公司不存在重大违法违规记录，亦不存在因严重违法失信行为被相关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，本所律师认为，项目公司符合《上交所 REITs 指引第 1 号》第十六条等有关法律法规、规范性文件的规定。

四、 不动产项目转让行为的合法合规性

（一）不动产项目转让的基本情况

1. 不动产项目的转让安排

经本所律师核查《募集说明书》《专项计划计划说明书》《专项计划标准条款》及《专项计划认购协议》，不动产基金拟在以下交易安排完成后，通过不动产资产支持证券等载体穿透取得不动产项目完全所有权和经营权利：

国泰海通资管（代表不动产基金）与国泰海通资管（代表专项计划）签订《专项计划认购协议》，由国泰海通资管（代表不动产基金）认购不动产资产支持证券并由国泰海通资管（代表专项计划）将认购资金投资于基础资产，国泰海通资管（代表不动产基金）持有专项计划的全部份额。

本所律师认为，上述交易安排完成后不动产基金将通过不动产资产支持证券等载体穿透取得不动产项目的完全所有权及经营权利。

2. 项目公司股权的转让对价

经本所律师核查《股权转让协议》，项目公司股权的转让对价安排如下：

---

[108]网址：www.safe.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[109]网址：www.pbc.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[110]网址：www.mem.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[111]网址：www.mee.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[112]网址：www.samr.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[113]网址：www.ndrc.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[114]网址：www.mof.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[115]网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[116]网址：shanghai.chinatax.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[117]网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[118]网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[119]网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[120]网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。
[121]网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询时间：2026 年 6 月 22 日。

《股权转让协议》项下权利义务转移日后，由具有相应专业资质的审计机构对项目公司截至交割审计基准日（即权利义务转移日前一日日终）的财务报表进行专项审计。股权转让价款的计算公式为：

转让价款=资产对价－融资负债－经营性净负债－估值差异金额调整

其中，1）资产对价=专项计划可投资金额；专项计划可投资金额为专项计划募集总金额减去为本期资产支持证券发行、挂牌转让及为受让目标股权之目的而支付的专项计划预留费用人民币【60】万元（包括交割审计费、交割评估费、资金汇划费、登记托管服务费、认购资金的验资费、就购买目标股权拟由受让方支付的印花税等，金额根据本项目实际发行情况经转让方、受让方协商一致后可调整）；2）融资负债=目标公司银行负债（含利息）+应付的关联方负债（含利息）。为免疑义，关联方负债系指对关联方的应付款，不包含关联方租户的保证金；3）经营性净负债=（目标公司负债总额－融资负债）－货币资金－应收账款－预付款项－其他应收款。为免疑义，经营性净负债不得为负，最低为 0 元。上述“应收账款”系指按照合同约定截至交割日应收的租户租金，且账期在 3 个月以内的金额，不考虑直线法摊销的影响；4）不动产项目评估机构将以交割日为评估基准日出具不动产项目资产评估报告（以下简称“交割评估报告”）。若交割评估报告所载明的不动产项目估值低于招募说明书载明的不动产项目估值，估值差异金额将自专项计划向原始权益人支付的股权转让价款中扣除，估值差异金额调整=招募说明书载明的不动产项目估值-交割评估报告不动产项目估值；若交割评估报告所载明的不动产项目估值等于或高于载明的不动产项目估值，则不调整上述股权转让价款，估值差异金额调整为 0。

综上，本所律师认为，项目公司股权的转让对价是基于基金募集资金规模以及交割审计结果确定的，该等对价在项目公司经营情况上结合市场定价，并根据交割审计结果对转让对价进行调整，具有公允性。

（二）交易各方内部授权情况

1. 原始权益人、中建资本控股股东内部授权情况

就项目公司股权转让安排相关事宜，根据《中建资本管理（上海）有限公司长期股权投资相关经济行为管理办法》，中建资本（上海）及所属单位的长期股权投资事项履行本单位决策程序后，将请示文件报中建资本审批；根据中建资本（上海）公司章程及修正案的规定，股东行使《公司法》规定的有限责任公司股东会职权，职权范围包括决定公司的经营方针和投资计划。因此，中建资本有权同意中建资本（上海）转让项目公司股权的相关事宜。原始权益人的唯一股东中建资本已出具《中建资本关于同意中建资本（上海）申报发行中建保租房基础设施 REITs 的决定》，同意原始权益人向不动产基金项下的专项计划转让其合法持有的项目公司 100%股权。

中建资本董常会已作出《中建资本控股有限公司董常会（2024）第七次会议决议》，同意中建资本（上海）作为原始权益人向不动产基金项下的专项计划转让其合法持有的项目公司 100%股权。中建资本控股股东中建股份董事会已

作出《中国建筑股份有限公司第三届董事会第六十次会议决议》（董决字〔2024〕8号），同意中建资本（上海）将持有的项目公司100%股权转让至专项计划。

2. 项目公司内部授权情况

就原始权益人将项目公司股权转让予专项计划相关事宜，原始权益人已作为项目公司的唯一股东出具《股东决定》，同意原始权益人将项目公司100%股权转让予资产支持证券管理人（代表专项计划）。

综上，本所律师认为，原始权益人将项目公司股权转让予专项计划相关事宜已获得交易各方合法有效的内部批准及授权。

（三）与转让行为相关的限制性规定

经核查本项目相关法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等相关规定或协议，前述转让行为相关限制性规定或约定及对应解决措施如下：

1. 法律法规中的限制性规定

（1）保障性租赁住房土地和房屋转让的限制性规定

《上海市规划和自然资源局关于印发<关于本市保障性租赁住房规划土地管理细则>通知》（沪规划资源用〔2022〕20号）：“三、管理内容/（二）土地供应管理/ 2.全生命周期管理要求：保障性租赁住房应当纳入土地全生命周期管理，出让人应当在土地出让合同中约定以下内容：……（2）转让管理要求：保障性租赁住房土地和房屋应按照出让合同约定，不得整体或分割转让。对因破产、重组等特殊情形需转让的，须经出让人同意。保障性租赁住房用地受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等应按照出让合同约定不得改变，确需改变的，需经出让人同意。经出让人同意整体转让或出资比例、股权结构、实际控制人等改变的，保障性租赁住房规划用途和实际使用性质不得改变，必须继续用于保障性租赁住房，并按租赁使用合同保持原租赁关系。相关转让管理要求应纳入土地出让合同，同时约定相关违约责任。……”

就此，出让人区规划资源局已出具《关于中建幸孚+公寓项目申请发行基础设施REITS相关事项回复意见》，确认对项目以100%股权转让方式发行不动产基金无异议。

本所律师认为，区规划资源局已出具《关于中建幸孚+公寓项目申请发行基础设施 REITS 相关事项回复意见》，上述保障性租赁住房土地和房屋转让相关规定中关于项目以100%股权转让方式发行不动产基金的限制条件已被解除。

（2）国有资产转让的程序规定

项目公司股东（即中建资本（上海））的唯一股东中建资本，实际控制人为中建集团。中建集团为国务院国资委100%出资的国家出资企业，因此项目公司、原始权益人均系国务院国资委间接控股的国有企业。本所律师认为，项目公司的股权转让应适用《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监

督管理暂行条例（2019 修订）》《企业国有资产交易监督管理办法》《国务院国资委授权放权清单（2019 年版）》《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》等法律法规。

《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》第三条规定："国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，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。"

2025 年 4 月 1 日，国务院国资委出具《关于中建资本管理（上海）有限公司以相关资产发行基础设施 REITs 有关事项的批复》，原则同意中建资本管理（上海）有限公司以所持上海孚茸置业有限公司保障性租赁住房项目发行不动产 REITs 的方案，所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

本所律师认为，国务院国资委有权批准原始权益人以非公开协议转让方式向专项计划转让项目公司股权相关事宜，上述国有资产转让相关规定中的限制条件已得到满足。

2. 其他文件中的限制性约定

（1）不动产权证书及土地使用权出让相关合同中的限制性约定

经本所律师核查不动产项目对应不动产权证书及土地使用权出让相关合同等文件，该等不动产权证书及合同存在的对项目公司股权转让安排的限制性约定如下：

《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》（沪松规土（2018）出让合同第 15 号（3.0））第四十条："本合同项下的国有建设用地土地使用权，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应事先书面申请，经出让人同意后方可实施。"

沪（2023）松字不动产权第 024760 号《不动产权证书》附记记载："自持，新建非商品房屋。……4、出资比例：股权结构：实际控制人：变更以上内容的，应事先书面申请，经出让人同意……"

就此，出让人区规划资源局已出具《关于中建幸孚+公寓项目申请发行基础设施 REITS 相关事项回复意见》，确认对项目以 100%股权转让方式发行不动产基金无异议。

本所律师认为，区规划资源局已出具《关于中建幸孚+公寓项目申请发行基础设施 REITS 相关事项回复意见》，上述不动产权证书及土地使用权出让合同中对项目公司股权转让安排的限制条件已被解除。

（2）融资文件中的限制性约定

如本法律意见书第三/（一）/2 部分所述，孚茸置业与建行浦东分行签订了《固定资产贷款合同》和《抵押合同》，约定由建行浦东分行向孚茸置业提供借款人民币 1,091,790,000 元，并有孚茸置业以中建·幸孚+公寓（上海松江店）

为《固定资产贷款合同》项下债务提供抵押担保，孚茸置业股权转让前需征得建行浦东分行的同意。

就此，建行浦东分行已出具《回执》，明确对原始权益人依据公开募集基础设施证券投资基金的相关规定开展本次发行工作所涉及的交易行为无异议，并同意孚茸置业提前支付《固定资产贷款合同》项下截至提前还款日应付未付借款利息、剩余全部借款本金、同意配合解除抵押登记。

本所律师认为，上述融资文件中对项目公司股权转让安排的限制条件已得到满足。

综上所述，本所律师认为，在满足上述条件的前提下，且原始权益人与专项计划就转让项目公司 100%股权有效签署股权转让协议并依法履行完毕国有资产交易相关程序后，不动产项目转让行为合法、有效，符合《上交所 REITs 指引第 1 号》第十二条第（四）项、第十九条等有关法律法规、规范性文件的规定。

五、 不动产项目的运作管理安排

（一）不动产基金份额持有人大会的会议规则

《基金合同》第七部分第三项约定了基金份额持有人的权利，《基金合同》第八部分约定了基金份额持有人大会的召开事由，提案人，会议召集人及召集方式，召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式，基金份额持有人出席会议的方式，议事内容与程序，表决，计票，生效与公告。

经本所律师核查，上述约定明确并披露了基金份额持有人大会的会议规则，不动产基金份额持有人通过基金份额持有人大会行使权利的范围、程序，基金份额持有人大会的召集、通知、决策机制、会议记录及信息披露等重要事项，且基金份额持有人大会的会议规则符合《公募 REITs 指引》等有关法律法规、规范性文件的规定。

（二）基金管理人履行运营管理职责的相关安排和机制

《基金合同》第七部分第一项约定了基金管理人的权利义务，《基金合同》第十六部分第二项约定了运营管理职责安排。《运营管理协议》第 2 条、第 4 条约定了外部管理机构的聘任及服务内容。

经本所律师核查，上述约定明确并披露了基金管理人主动履行不动产项目运营管理职责的相关安排和机制，且符合《基金法》《运作管理办法》《公募 REITs 指引》以及《上交所 REITs 办法》等有关法律法规、规范性文件的规定。

（三）外部管理机构的解聘、更换条件和流程及履职情况评估、激励机制安排

《基金合同》第十六部分第五项约定了外部管理机构的解聘情形、解聘程序、选任条件、选任程序等事项。《运营管理协议》第 9 条约定了运营管理、外部管理机构考核，第 12 条约定了外部管理机构的解聘情形和程序。

经本所律师核查，上述约定明确并披露了外部管理机构的解聘、更换条件和流程、履职情况评估、激励机制等安排，且符合《公募 REITs 指引》和以及《上交所 REITs 办法》等有关法律法规、规范性文件的规定。

综上，本所律师认为，不动产项目的运作管理安排符合《运作管理办法》第六章以及《上交所 REITs 办法》第四十八条等有关法律法规、规范性文件的规定。

六、 关联交易、同业竞争与对外借款

（一）关联交易

项目公司于 2018 年 6 月 6 日设立，根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海孚茸置业有限公司审计报告》（上会师报字（2026）第 12251 号）、项目公司出具的《关于公司关联交易情况的说明函》并经本所律师抽样核查项目公司所签合同等资料，截至本次尽职调查基准日，项目公司涉及的关联交易情况如下：

序号	关联交易类别	关联方[122]	关联方关系	关联交易内容	定价依据
1.	利息收入/利息支出	中建财务有限公司	同一最终控制方控制	利息收入	基于中建财务有限公司进行资金管理的一般利率确定

[122] 关联方系指上会出具的《上海孚茸置业有限公司审计报告》（上会师报字（2026）第 12251 号）中所披露的关联方。

2.	购销商品、提供和接受劳务	上海中建东孚资产管理有限公司	同一最终控制方控制	提供服务	基于不动产资产运营成本及合理收益确定
3.	购销商品、提供和接受劳务	上海中建东孚资产管理有限公司	同一最终控制方控制	接受劳务	基于不动产资产运营成本及合理收益确定
4.	购销商品、提供和接受劳务	中国建筑第八工程局有限公司	同一最终控制方控制	提供服务	基于不动产资产运营成本及合理收益确定
5.	购销商品、提供和接受劳务	其他	同一最终控制方控制	提供服务	基于不动产资产运营成本及合理收益确定
6.	利息收入/利息支出	中建资本管理（上海）有限公司	母公司	利息支出	依据中建资本管理（上海）有限公司关联交易制度确定
7.	关联租赁	上海中建东孚资产管理有限公司	同一最终控制方控制	关联租赁	根据市场交易规则定价
8.	关联租赁	中建资本管理（上海）有限公司	母公司	关联租赁	根据市场交易规则定价

9.	关联租赁	中建西部建设集团第八（上海）有限公司	同一最终控制方控制	关联租赁	根据市场交易规则定价
10.	关联租赁	上海中建孚泰置业有限公司	同一最终控制方控制	关联租赁	根据市场交易规则定价

本基金成立后，上述关联交易均将终止。

项目公司暂未制定关联交易专项制度，根据项目公司出具的《关于公司关联交易情况的说明函》，其关联交易制度参照本公司股东中建资本（上海）的关联交易制度执行。上述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已进行明确规定。上述关联交易履行了必要的决策流程等管理程序，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公司内部管理制度要求，定价依据充分且定价公允。

（二）同业竞争

1. 同业竞争的基本情况

（1）与原始权益人之间的同业竞争

根据原始权益人中建资本（上海）出具的《中建资本管理（上海）有限公司关于避免同业竞争的承诺函》并经本所律师核查，中建资本（上海）自身和/或其实际控制的关联方无直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于上海的租赁住房项目（含保障性租赁住房）。

（2）与拟任外部管理机构之间的同业竞争

中建资本（上海）、东孚资管作为本基金和不动产项目的外部管理机构，根据《运营管理协议》的约定为本基金及不动产项目提供运营管理服务。根据中建资本（上海）出具的《中建资本管理（上海）有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，中建资本（上海）自身和/或其实际控制的关联方无直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于上海的租赁住房项目（含保障性租赁住房）。根据东孚资管出具的《上海中建东孚资产管理有限公司作为运营管理实施机构关于避免同业竞争的承诺函》，除不动产项目外，东孚资管自身和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于上海的租赁住房项目（含保障性租赁住房），还包括张江幸孚里公寓、临港幸孚家公寓、宝山幸孚家公寓；上述租赁住房项目，均不位于不动产项目所在的松江区，与不动产项目不属于存在竞争性关系的项目。

2. 防范同业竞争的措施

（1）与原始权益人之间同业竞争的防范

中建资本（上海）已作为原始权益人出具《中建资本管理（上海）有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺在不动产基金的存续期间内，原始权益人将根据原始权益人自身和/或原始权益人实际控制的关联方针对租赁住房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，以不低于原始权益人自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。如原始权益人自身和/或原始权益人实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，原始权益人将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。原始权益人承诺不会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，亦不会利用原始权益人的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产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；如因不动产项目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不动产基金投资者利益的，原始权益人承诺将与基金管理人积极协商解决措施。原始权益人自身和/或其实际控制的关联方将采取措施规范并尽量减少与不动产基金之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，原始权益人将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与不动产基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

（2）与拟任外部管理机构之间同业竞争的防范

经本所律师核查《基金合同》和《招募说明书》，为缓释本基金与外部管理机构之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施，包括：

1）外部管理机构已分别出具《承诺函》，承诺在不动产基金的存续期间内，外部管理机构将根据外部管理机构自身和/或外部管理机构实际控制的关联方针对租赁住房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，以不低于外部管理机构自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益；如外部管理机构自身和/或外部管理机构实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，外部管理机构将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。外部管理机构承诺不会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，亦不会利用外部管理机构的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产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；如因不动产项目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不动产基金投资者利益的，外部管理机构承诺将与基金管理人积极协商解决措施；外部管理机构自身和/或其实际控制的关联方将采取措施规范并尽量减少与不动产基金

之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，外部管理机构将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与不动产基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

2）根据基金管理人、项目公司与外部管理机构签署的《运营管理协议》的约定，外部管理机构进一步承诺其作为外部管理机构受委托从事不动产项目运营管理，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；其作为外部管理机构同时向其他机构提供不动产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《运营管理协议》项下职责出现利益冲突的，其作为外部管理机构应当事先通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害不动产基金及其持有人的利益。

（三）对外借款

根据项目公司与建行浦东分行签署的《固定资产贷款合同》，建行浦东分行对项目公司享有本金为人民币 1,091,790,000 元的借款债权。项目公司已取得建行浦东分行出具的《回执》，同意项目公司提前支付《固定资产贷款合同》项下截至提前还款日应付未付借款利息、剩余全部借款本金。

根据《股权转让协议》《股东借款协议》的约定，国泰海通资管（代表专项计划）拟在不动产基金成立之后成为项目公司股东，并作为项目公司股东发放股东借款，项目公司以股东借款偿还存量的对建行浦东分行的负债。

综上所述，本所律师认为，不动产项目上述对外借款的偿还安排符合《公募 REITs 指引》第二十八条的规定。

七、 结论

综上所述，本所律师认为，截至本次尽职调查基准日：

本次不动产基金发行的主要参与机构具备相应主体资格、资质和条件；本基金符合《基金法》及《运作管理办法》规定的募集条件；不动产项目合法合规；不动产项目的转让行为合法合规；不动产项目的运作管理安排符合《运作管理办法》的规定；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；本基金已采取相应措施避免本基金与原始权益人、外部管理机构之间可能出现的同业竞争和利益冲突；不动产项目对外借款偿还安排符合《公募 REITs 指引》的规定；本基金的治理机制符合《基金法》及《公募 REITs 指引》的规定。本次不动产基金募集发售符合相应法律法规、规范性文件的要求。

本法律意见书经本所律师签字并加盖本所印章后生效，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《北京市竞天公诚律师事务所关于国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》的签署页）

北京市竞天公诚律师事务所（章）

负 责 人：

赵 洋

经办律师：

秦茂宪

经办律师：

韩姗姗

2026 年 6 月 26 日

附件：（另附）