

北京市汉坤律师事务所

关于

申请变更注册国泰君安临港创新智造产业园封闭式

基础设施证券投资基金的

法律意见书



中国北京市东长安街1号东方广场C1座9层100738

电话: (86 10) 8525 5500; 传真: (86 10) 8525 5511 / 8525 5522

北京 上海 深圳 海口 武汉 香港 新加坡 纽约

www.hankunlaw.com

目 录

一、	新购入基础设施项目的原始权益人.....	9
二、	基础设施基金的基金管理人.....	12
三、	基础设施基金的基金托管人.....	17
四、	基础设施基金的外部管理机构.....	20
五、	本次扩募的其他主要参与机构.....	23
六、	新购入基础设施资产支持证券管理人.....	26
七、	新购入基础设施资产支持证券托管人.....	26
八、	关于基础设施基金扩募的条件.....	27
九、	新购入基础设施项目的资产范围及其权属.....	33
十、	新购入基础设施项目的合法合规性.....	38
十一、	新购入基础设施项目转让行为合法性.....	45
十二、	基础设施基金的治理机制.....	52
十三、	新购入基础设施项目的运营管理安排.....	52
十四、	关联交易、同业竞争及对外借款等其他事项.....	53
十五、	结论.....	55
附件一：	康桥一期建设文件信息.....	57
附件二：	康桥二期-1建设文件信息.....	66
附件三：	康桥二期-2建设文件信息.....	72
附件四：	康桥项目房屋状况登记信息.....	77

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/国泰君安临港创新产业园REIT	指	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/新购入资产支持证券管理人/国君资管	指	上海国泰君安证券资产管理有限公司
基金托管人/中国银行	指	中国银行股份有限公司
临港集团	指	上海临港经济发展（集团）有限公司
漕河泾总公司	指	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司
新购入基础设施项目原始权益人/原始权益人/上海临港	指	上海临港控股股份有限公司
外部管理机构/临港联合	指	上海临港联合发展有限公司
新购入项目公司/项目公司/康桥绿洲	指	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
康桥一期	指	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的位于上海市浦东新区秀浦路2555号的漕河泾科技绿洲康桥园区（一期），包括其房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权
康桥二期-1	指	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的位于上海市浦东新区秀浦路2555号的漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1），包括其房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权
康桥二期-2	指	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的位于上海市浦东新区秀浦路2555号的漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2），包括其房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权
康桥二期	指	康桥二期-1和康桥二期-2的合称
新购入基础设施项目/康桥项目	指	康桥一期与康桥二期的合称

简称	指	全称
本次扩募	指	国君资管拟向中国证监会申请变更注册基础设施基金，并拟申请进行扩募发售，以扩募发售募集资金购入原始权益人下属公司项目公司持有的位于上海市浦东新区秀浦路2555号的康桥项目
新购入专项计划	指	国君资管临港创新智造产业园2期基础设施资产支持专项计划（具体名称以设立时为准）
新购入资产支持证券/新购入基础设施资产支持证券	指	以新购入专项计划为载体发行的基础设施资产支持证券
新购入资产支持证券托管人/中国银行上海市分行	指	中国银行股份有限公司上海市分行
国君证券	指	国泰君安证券股份有限公司
评估机构/戴德梁行	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
上会	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
天健	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所	指	上会与天健的合称
本所/汉坤	指	北京市汉坤律师事务所
竞争性项目	指	与国泰君安临港创新产业园REIT所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目
《基金合同》	指	《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》
《招募说明书》	指	《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）》
《托管协议》	指	《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》
《股权转让协议》	指	《上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司之股权转让协议》
运营管理服务协议/《康桥项目之运营管理服务协议》	指	就康桥项目的运营管理，国君资管、临港联合、康桥绿洲拟签署的《运营管理服务协议》

简称	指	全称
本法律意见书	指	《北京市汉坤律师事务所关于申请变更注册国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
《康桥一期土地出让合同》	指	2011年3月15日，浦东新区规土局（定义见下，出让人）与康桥绿洲（受让人）签订的《上海市国有土地使用权出让合同》[编号：沪浦规土（2011）出让合同第22号（1.0版）]
《康桥二期土地出让合同》	指	2012年1月21日，浦东新区规土局（出让人）与康桥绿洲（受让人）签订的《上海市国有土地使用权出让合同》[编号：沪浦规土（2012）出让合同第5号（1.0版）]
《浦东规划资源局复函》	指	上海市浦东新区规划和自然资源局于2024年7月26日出具的《关于同意上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司股权变更的函》
交割日	指	新购入专项计划设立日
转让行为	指	原始权益人将其持有的新购入项目公司100%股权转让予新购入专项计划的行为
中国法律	指	现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件，仅为出具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地区的法律
32号令	指	《企业国有资产监督管理办法》
《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）（2023修订）》
《上交所审核指引（试行）》	指	《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》

简称	指	全称
《上交所新购入项目指引（试行）》	指	《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》
中国	指	中华人民共和国
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
上海市规资局	指	上海市规划和自然资源局（原上海市规划和国土资源管理局）
黄浦区市监局	指	上海市黄浦区市场监督管理局
奉贤区市监局	指	上海市奉贤区市场监督管理局
浦东新区规土局	指	上海市浦东新区规划和土地管理局
浦东规划资源局	指	上海市浦东新区规划和自然资源局
张江科建办	指	上海市张江科学城建设管理办公室

北京市汉坤律师事务所

关于申请变更注册

国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金的 法律意见书

致：上海国泰君安证券资产管理有限公司

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

受上海国泰君安证券资产管理有限公司（简称“**基金管理人**”或“**国君资管**”）的委托，汉坤根据《中华人民共和国证券法》（简称“**《证券法》**”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（简称“**《证券投资基金法》**”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（简称“**《公募基金运作办法》**”）、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》（简称“**《基础设施基金指引》**”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》（简称“**《上交所审核指引（试行）》**”）及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》（简称“**《上交所新购入项目指引（试行）》**”）等中国法律的规定，出具本《北京市汉坤律师事务所关于申请变更注册国泰君安临港创新智造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**”）。

国君资管拟向中国证券监督管理委员会（简称“**中国证监会**”）申请变更注册“国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金”（简称“**本基金**”或“**基础设施基金**”或“**国泰君安临港创新产业园 REIT**”），并拟申请进行扩募发售，以扩募发售募集资金购入上海临港控股股份有限公司

¹ 仅为出具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地区的法律。

（简称“**新购入基础设施项目原始权益人**”或“**原始权益人**”或“**上海临港**”）下属公司上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（简称“**新购入项目公司**”或“**项目公司**”或“**康桥绿洲**”）持有的位于上海市浦东新区秀浦路2555号的漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢（简称“**康桥一期**”）、漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢（简称“**康桥二期-1**”）、漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（简称“**康桥二期-2**”，与康桥二期-1合称为“**康桥二期**”）（康桥一期与康桥二期合称为“**新购入基础设施项目**”或“**康桥项目**”）。（上述交易安排统称为“**本次扩募**”）。

为实施本次扩募，原始权益人拟将其持有的新购入项目公司的100%股权转让予国泰君安临港创新产业园REIT下设的一支资产支持专项计划（简称“**新购入专项计划**”），由国泰君安临港创新产业园REIT取得康桥项目的所有权益。

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

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

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

除非上下文另有含义，在本法律意见书中所使用的词语简称与《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》²（简称“《基金合同》”）、《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）》³（简称“《招募说明书》”）中的定义具有相同含义。

基于上述，汉坤出具法律意见如下：

一、新购入基础设施项目的原始权益人

根据《基金合同》《招募说明书》，本次新购入基础设施项目的原始权益人为上海临港。

1.1 上海临港

1.1.1 上海临港的主体资格

根据上海市市场监督管理局于2024年2月18日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913100001322046892）、上海临港现行有效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，上海临港的基本信息如下：

名称	上海临港控股股份有限公司
----	--------------

² 基金管理人经办人于2024年10月22日（汉坤收件人电子邮箱系统显示时间）向汉坤发出的《国泰君安临港创新智造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2024年10月22日（汉坤收件人电子邮箱系统显示时间）向汉坤发出的《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）》。

⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn，下同，最后查询日期：2024年10月12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2024年10月12日。

类型	股份有限公司（中外合资、上市）
住所	上海市松江区莘砖公路 668 号 3 层
法定代表人	翁恺宁
注册资本	252,248.7004 万人民币
成立日期	1994 年 11 月 24 日
营业期限	1994 年 11 月 24 日至无固定期限
经营范围	园区投资、开发和经营，自有房屋租赁，投资管理咨询，科技企业孵化，企业管理咨询，经济信息咨询及服务（除经纪），物业管理，仓储（除危险品）。（涉及许可证管理、专项规定、质检、安检及相关行业资质要求的，需按照国家有关规定取得相应资质或许可后开展经营业务）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经核查上海临港的《营业执照》、公司章程及工商档案材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年10月12日，上海临港系有效存续的股份有限公司，不存在《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

1.1.2 上海临港享有新购入基础设施项目权益的情况

经核查康桥绿洲的公司章程及工商登记文件，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年10月12日，上海临港持有康桥绿洲100%的股权，且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

经核查康桥项目的《上海市房地产权证》《不动产权证书》《上海市不动产登记簿》，康桥项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权的权利人为康桥绿洲。

1.1.3 上海临港的内部控制制度情况核查

经核查上海临港提供的《上海临港控股股份有限公司投资管理制度》《上海临港控股股份有限公司资金管理制度》《上海临港控股股份有限公司财务管理制度总则》《关联交易管理制度》《信息披露事务管理制度》等内部管理制度材料，并根据上海临港出具的《承诺

及说明函》，上海临港已就投资管理、资金管理、财务管理、关联交易、信息披露等事项建立经营管理所需的各项内部控制制度，不存在影响上海临港持续经营的法律障碍。

1.1.4 上海临港的违法违规及失信情况

经本所律师通过中国证监会网站⁵、国家金融监督管理总局网站⁶、国家外汇管理局网站⁷、中国人民银行网站⁸、应急管理部网站⁹、生态环境部网站¹⁰、国家市场监督管理总局网站¹¹、国家发展和改革委员会网站¹²、中华人民共和国财政部网站¹³、国家税务总局网站¹⁴、国家税务总局上海市税务局网站¹⁵、国家企业信用信息公示系统¹⁶、“信用中国”平台¹⁷、证券期货市场失信记录查询平台¹⁸、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统¹⁹和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统²⁰进行的检索，截至2024年10月12日，于前述公开渠道，上海临港最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面不存在重大违法违规记录；上海临港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。

1.1.5 小结

综上，本所认为，上海临港系依法设立且有效存续的股份有限公司，享有康桥项目完全所有权，不存在重大权属纠纷或者争议。上海临港具备《基础设施基金指引》第八条及第五十条第（三）款、《上交所审核指引（试行）》第六条、《上交所新购入项目指引（试行）》第十条规定的担任新购入基础设施项目原始权益人的主体资

⁵ 网址：www.csrc.gov.cn，下同。

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：shanghai.chinatax.gov.cn，下同。

¹⁶ 网址：www.gsxt.gov.cn，下同。

¹⁷ 网址：www.creditchina.gov.cn，下同。

¹⁸ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/，下同。

¹⁹ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/，下同。

²⁰ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/，下同。

格。

二、基础设施基金的基金管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的基金管理人为国君资管。

2.1 基金管理人的主体资格

根据上海市黄浦区市场监督管理局（简称“**黄浦区市监局**”）于2023年4月6日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000560191968J）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金管理人的基本情况如下：

名称	上海国泰君安证券资产管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	上海市黄浦区南苏州路381号409A10室
法定代表人	陶耿
注册资本	人民币200,000万元
成立日期	2010年8月27日
营业期限	2010年8月27日至无固定期限
经营范围	许可项目：公募基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券资产管理业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查基金管理人的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年10月12日，基金管理人系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

2.2 基金管理人的相关资质

中国证监会于2010年5月12日出具了《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》（证监许可〔2010〕631号），中国证监会同意国泰君安证券股份有限公司（简称“**国君证券**”）设立全资证券资产管理子公司。

根据中国证监会于2023年5月19日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000054737），国君资管证券期货业务范围为：证券资产管理，公开募集证券投资基金管理。

根据黄浦区市监局于2023年4月6日核发的《营业执照》，国君资管的经营范围包括“许可项目：公募基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券资产管理业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”

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

鉴上，本所认为，国君资管系由中国证监会批准设立并具备公开募集证券投资基金管理业务资格、证券资产管理业务资格的有限责任公司，符合《证券投资基金法》第十二条及《公募基金运作办法》第六条的规定。

2.3 基金变更注册的内部授权、批准及公告程序

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

国君资管公募REITs投资管理议事机构于2024年8月27日作出《公司公募REITs投资管理议事机构会议纪要》（2024年第3期），同意本基金依法依规地以定向扩募或基金份额持有人大会届时决议确定的其他方式实施扩募、发售份额募集资金并通过新设立的资产支持专项计划等特殊目的载体购入新基础设施项目，同意国君资管作为基金管理人、资产支持证券管理人依法履行相关变更注册、资产支持专项计划设立及基金份额持有人大会决策程序，规范开展尽职调查、信息披露、交易实施、扩募份额发售及申请上市等本次扩募并新购入基础设施项目的相关工作。国君资管于2024年8月16日召开了产品管理委员会会议并作出《产品管理委员会2024年第51期会议决议》，审议同意本基金的基金合同变更暨2024年第一次扩募申请。

鉴上，本所认为，基金管理人已根据《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》《上海国泰君安证券资产管理有限公司投资管理决策委员会关于公开募集基础设施证券投资基金

²¹ 网址：<https://www.amac.org.cn/>。

工作的议事规则》的规定就本基金的变更注册履行了必要的内部授权和批准程序。

国君资管于2024年8月29日作出了《上海国泰君安证券资产管理有限公司关于决定国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目的公告》并于上海证券交易所网站²²公开披露了该公告。

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

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

经核查国君资管提供的相关业务人员的身份证明文件、劳动合同及个人简历，并根据国君资管出具的《上海国泰君安证券资产管理有限公司关于申报基础设施REITs的说明》《承诺及说明函》《询证函复函》，国君资管已配备不少于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，其中具备5年以上基础设施项目运营经验的业务人员不少于2名。

国君资管已出具《上海国泰君安证券资产管理有限公司关于申报基础设施REITs的说明》《承诺及说明函》《询证函复函》，承诺国君资管具有不动产研究经验，专业研究人员充足；国君资管具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，截至2024年8月15日，国君资管同类产品或业务均不存在重大未决风险事项。

鉴上，本所认为，国君资管已设置独立的基础设施基金投资管理部门，并配备相关业务人员，业务人员数量符合《基础设施基金指引》的规定，国君资管已说明该等业务人员已具备相应基础设施项目运营经验或基础设施项目投资管理经验。

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

根据国君资管的公司章程及《询证函复函》，国君资管的公司治理结构如下：国君资管设立股东、董事会和监事两名，并依法合规履行职权；股东行使公司的最高权力，董事会为公司的经营决策机构，对股东负责；公司

²² 网址：<http://www.sse.com.cn/reits/announcements/>。

设总裁一名，负责公司日常经营管理工作，总裁对董事会负责；国君资管设置合规负责人一名，对董事会负责，对公司业务活动及其工作人员的经营管理的执业行为的合规性进行审查、监督和检查。

根据《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理决策委员会关于公开募集基础设施证券投资基金工作的议事规则》《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务风险控制管理办法》《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引》《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理办法》《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金发售业务管理办法》《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理规定》《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金战略配售与限售管理办法》等制度和流程，国君资管已制定基础设施基金尽职调查、运营管理、风险控制、投资管理相关的制度及流程文件。根据毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“毕马威华振专字第2400042号”2023年度的《上海国泰君安证券资产管理有限公司内部控制报告》，国君资管的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制风险管理制度和流程健全有效。

国君资管提供的《上海国泰君安证券资产管理有限公司关于申报基础设施REITs的说明》《承诺及说明函》已确认国君资管治理结构健全、内控制度完善、人员配备充足、财务状况良好，具有良好的社会声誉，具备丰富的资产管理经验，符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》等相关法律法规关于基金管理人的主体资格要求。

鉴上，本所认为，国君资管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。

2.6 基金管理人的违法违规及失信情况

根据《上海国泰君安证券资产管理有限公司关于申报基础设施REITs的说明》中关于公司诉讼、仲裁及行政处罚情况的说明、国君资管提供的督察长调查问卷回执、国君资管向汉坤出具的《询证函复函》《承诺及说明函》，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上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统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：（1）截至2024年10月12日，于前述信息渠道，国君资管最近两年不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在受到重大行政监管措施或证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，不存在金融监管、市场监管、税务等方面重大行政处罚或违法情形的记录，不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形；（2）截至2024年10月12日，于前述信息渠道，国君资管现任主要负责人员陶耿不存在最近两年受到中国证监会行政处罚，或者最近一年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

2.7 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

《公司法》第二百六十五条规定，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，原始权益人与国君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。

根据基金管理人提供的《上海国泰君安证券资产管理有限公司关联方名单公告（2024年第二次更新）》（公司公告[2024]第0588号）及国君资管2023年度《审计报告》，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国君资管及其关联方的股权结构，并经原始权益人确认，不存在原始权益人因持有基金管理人或其关联方股权从而形成控制关系的情形。此外，根据前述文件并经原始权益人确认，原始权益人的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员不是基金管理人的关联自然人。

基于上述核查，并根据基金管理人出具的《承诺及说明函》，基金管理人或其关联方与原始权益人不存在关联关系，基金管理人享有基础设施项目权益。

2.8 小结

综上，本所认为，国君资管系由中国证监会批准设立的证券公司资产管理子公司，具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》及《上交所新购入项目指引（试行）》规定的担任基金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》，本基金的基金托管人为中国银行股份有限公司（简称“**基金托管人**”或“**中国银行**”）。

3.1 基金托管人的主体资格

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

名称	中国银行股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）
住所	北京市西城区复兴门内大街1号
法定代表人	葛海蛟
注册资本	29,438,779.1241 万人民币
成立日期	1983 年 10 月 31 日
营业期限	1983 年 10 月 31 日至无固定期限
经营范围	吸收人民币存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；结汇、售汇；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代客外汇买卖；外汇信用卡的发行和代理国外信用卡的发行及付款；资信调查、咨询、见证

	<p>业务；组织或参加银团贷款；国际贵金属买卖；海外分支机构经营当地法律许可的一切银行业务；在港澳地区的分行依据当地法令可发行或参与代理发行当地货币；经中国银行业监督管理委员会等监管部门批准的其他业务；保险兼业代理（有效期至2021年8月21日）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）</p>
--	---

经核查基金托管人的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年10月12日，基金托管人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。

3.2 基金托管人的相关资质

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

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

经查询国家金融监督管理总局网站以及中国银行现持有原中国银行保险监督管理委员会（现国家金融监督管理总局）于2022年2月11日核发的《金融许可证》（机构编码：B0003H111000001），经核准的业务范围为：

（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期和长期贷款；（三）办理国内外结算；（四）办理票据承兑与贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理买卖外汇；（十）从事银行卡业务；（十一）提供信用证服务及担保；（十二）代理收付款项及代理保险业务；（十三）提供保管箱服务；（十四）经银保监会批准的其他业务。基金托管人已依法获得许可经营银保监会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

3.3 基金托管人的相关人员配备及托管业务经验

根据基金托管人提供的《基金托管人情况介绍》，中国银行托管业务部现有员工110余人，已为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员；中国银行建立了公募REITs托管业务服务小组，总行工作小组由总行人员参与，负责对托管服务的决策、协调、技术支持；分行工作小组由上海分行领导层及相关业务人员组成，负责对托管服务需求的了解、沟通，服务方案的制订、实施以及日常的服务工作。中国银行具有基础设施领域资产管理产品托管的丰富经验，在全国范围内已成功托管多支基础设施领域资产管理产品。截至2024年6月30日，中国银行已托管1,111支证券投资基金，其中境内基金1,046支，QDII基金65支，覆盖了股票型、债券型、混合型、货币型、指数型、FOF、REITs等多种类型的基金，满足了不同客户多元化的投资理财需求，基金托管规模位居同业前列。

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

鉴上，基金托管人已为开展基础设施基金托管业务配备了相关的专业人员，并已具备受托管理基础设施基金的托管经验。

3.4 基金托管人的违法违规及失信情况

根据基金托管人于中国银行网站²³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、证券期货市场失信记录查询平台、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-被执行人查询及中国执行信息公开网-失信被执行人查询进行的公开媒体渠道检索，于前述列示的信息渠道，中国银行最近一年内存在如下行政处罚记录：（1）2023年11月29日，中国人民银行作出“银罚决字〔2023〕93号”《行政处罚决定书》，罚款金额为人民币3664.2万元；（2）2023年12月28日，国家金融监督管理总局作出“金罚决字〔2023〕68号”《行政处罚决定书》，罚款金额为人民币430万元；（3）2024年4月3日，国家外汇管理局北京市分局作出“京汇罚〔2024〕9号”《行政处罚决定书》，罚

²³ 网址：<https://www.boc.cn/>。

款金额为人民币40万元。根据中国银行于2024年8月16日出具的《说明函》，前述行政处罚与其托管业务无关，不影响中国银行作为基金托管人的履职和资格。截至2024年10月12日，于前述信息渠道，中国银行（不含分支机构，下同）最近一年不存在因证券投资基金托管业务方面的重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在因证券投资基金托管业务相关的违法违规行为、失信行为被监管机构立案调查、司法机关立案侦查或者正处于整改期间的情形。

3.5 小结

综上，本所认为，中国银行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》《招募说明书》，基金管理人拟委托上海临港联合发展有限公司（简称“**外部管理机构**”或“**临港联合**”）担任《基础设施基金指引》第三十九条规定的新购入基础设施项目的外部管理机构，并拟由外部管理机构与基金管理人、新购入资产支持证券管理人、新购入项目公司就新购入基础设施项目的运营和管理签署运营管理服务协议（简称“**运营管理服务协议**”）。

4.1 临港联合

4.1.1 临港联合的基本情况

根据上海市奉贤区市场监督管理局（简称“**奉贤区市监局**”）于2024年6月27日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310120MA1HM4CW3Y）、临港联合现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统公示信息，临港联合的基本情况如下：

名称	上海临港联合发展有限公司
类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
住所	上海市奉贤区肖湾路511号2幢3层
法定代表人	刘德宏
注册资本	10,000万元人民币

成立日期	2017年2月24日
营业期限	2017年2月24日至2047年2月23日
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；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：工程管理服务；非居住房地产租赁；园区管理服务；创业空间服务；品牌管理；科技中介服务；大数据服务；数字技术服务；酒店管理；规划设计管理；项目策划与公关服务；市场主体登记注册代理；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；房地产咨询；市场营销策划；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；财务咨询；知识产权服务（专利代理服务除外）；广告设计、代理；广告制作；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术进出口；货物进出口。（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）

经核查临港联合的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年10月12日，临港联合系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律规定及其公司章程规定的应当终止的情形。

4.1.2 临港联合的权限

临港联合的股东上海临港已于2024年7月10日作出《上海临港联合发展有限公司2024年第3次股东决定》，同意临港联合担任本次招募的运营管理机构，为康桥项目提供相关运营管理服务，履行运营管理职责，签署并适当履行运营管理服务协议。

本所认为，根据临港联合的公司章程，上述股东决定合法、有效，临港联合担任康桥项目的外部管理机构已获得有效内部授权。

4.1.3 临港联合的运营管理经验及人员配备情况

根据临港联合出具的《承诺及说明函》，临港联合作为外部管理机构具有产业园类基础设施项目的运营管理经验。

经核查临港联合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，并根据临港联合出具的《承诺及说明函》，临港联合已配备了具有基础设施项目运营经验的相关专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2人。

经本所律师通过“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2024年10月12日，于前述信息渠道，临港联合的运营管理人员刘德宏、许兴虎、杨凌宇不存在因违法违规为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

4.1.4 临港联合的公司治理情况

根据临港联合提供的公司章程等资料，临港联合的公司治理机构包括股东、董事会、监事会、党委会，并设有总经理。董事会是股东的常设执行机构和最高经营决策机构，由五名董事组成，对股东负责，依法行使职权；监事会由三名监事组成，董事、总经理及财务负责人不得兼任监事；公司实行董事会领导下的总经理负责制，设总经理一名，副总经理、总经理助理协助总经理工作，向总经理负责；公司设立中国共产党上海临港联合发展有限公司委员会，并根据有关规定设立党的纪律检查委员会。

鉴上，本所认为，临港联合的公司治理结构符合《公司法》及《基础设施基金指引》的规定。

4.1.5 临港联合的持续经营情况

临港联合现持有奉贤区市场监管局核发的有效《营业执照》；临港联合的营业期限至2047年2月23日，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

鉴上，本所认为，截至本法律意见书出具之日，不存在影响临港联合持续经营的法律障碍。

4.1.6 临港联合的备案情况

临港联合尚待按照《证券投资基金法》第九十七条²⁴规定在中国证

²⁴ 《证券投资基金法》第九十七条规定：“从事公开募集基金的销售、销售支付、份额登记、估值、投资顾问、评价、信息技术系统服务等基金服务业务的机构，应当按照国务院证券监督管理机构的规定进行注册或者备案。”

监会进行担任外部管理机构的备案。

4.1.7 临港联合的违法违规及失信情况

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、临港联合注册地主管税务部门国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，截至2024年10月12日，于前述公开渠道，临港联合最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面不存在重大违法违规记录；临港联合不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形。

4.1.8 小结

综上所述，本所认为，临港联合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，符合《上交所审核指引（试行）》第八条规定的担任基础设施项目的外部管理机构的条件，尚待按照《证券投资基金法》《基础设施基金指引》的规定在中国证监会进行担任外部管理机构的备案。

五、本次扩募的其他主要参与机构

根据《基金合同》《招募说明书》，本次扩募的其他参与机构包括：（1）为本次扩募提供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“**评估机构**”或“**戴德梁行**”）；（2）为本次扩募提供法律服务的汉坤；（3）为本次扩募提供审计、税务咨询服务的上会会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“**上会**”）；（4）为本次扩募提供审计服务的天健会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“**天健**”，与上会会计师事务所合称为“**会计师事务所**”）。

5.1 评估机构

为本次扩募提供资产评估服务的评估机构为戴德梁行。

根据深圳市市场监督管理局于2019年8月15日向戴德梁行核发的《营业执

照》（统一社会信用代码：91440300748859253X）、广东省住房和城乡建设厅于2023年10月11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》等中国法律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）》²⁵，戴德梁行已完成从事证券服务业务资产评估机构的备案。

另经核查，于本法律意见书出具日，戴德梁行在本项目向中国证监会、上海证券交易所报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施REITs业务期间。

综上，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

5.2.1 上会

为本次扩募提供审计、税务咨询服务的会计师事务所为上会。

根据上海市静安区市场监督管理局于2024年5月8日向上会核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310106086242261L），财政部于2017年12月18日向上会核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：31000008），上会系有效存续的合伙企业，取得了执行注册会计师法定业务资格。

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》²⁶，上会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，上会在本项目向中国证监会、上海证券交易所报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施REITs业务期间。

²⁵ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105942/c7401140/content.shtml>。

²⁶ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105942/c2328542/content.shtml>。

综上，上会具备为本次扩募出具模拟可供分配金额测算报告的审核报告、模拟汇总财务报表审阅报告、税务安排意见书的主体资格及相应资质。

5.2.2 天健

为本次扩募提供审计服务的会计师事务所为天健。

根据浙江省市场监督管理局于2024年3月13日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913300005793421213）、财政部于2024年1月11日出具的《会计师事务所执业证书》（编号：33000001），天健系有效存续的合伙企业，取得了执行注册会计师法定业务资格。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所名录》²⁷，天健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，天健在本项目向中国证监会、上海证券交易所报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施REITs业务期间。

综上，天健具备为本次扩募为项目公司财务报表提供审计服务的主体资格及相应资质。

5.3 律师事务所

就本基金的变更注册出具本法律意见书和提供法律服务的律师事务所为汉坤。

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，汉坤在本项目向中国证监会、上海证券交易所报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施REITs业

²⁷ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105942/c2328542/content.shtml>。

务期间。

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。

六、新购入基础设施资产支持证券管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金拟以扩募募集资金投资于国君资管作为新购入资产支持证券管理人设立并管理的国君资管临港创新智造产业园2期基础设施资产支持专项计划（简称“**新购入专项计划**”，新购入专项计划具体名称以设立时为准），认购并持有专项计划的全部资产支持证券（简称“**新购入资产支持证券**”或“**新购入基础设施资产支持证券**”）份额。

国君资管担任新购入资产支持证券管理人的主体资格及相关资质详见本法律意见书第二条。

七、新购入基础设施资产支持证券托管人

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

根据上海市市场监督管理局于2024年7月30日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9131000013220454X6）及国家企业信用信息公示系统的公示信息，中国银行上海市分行的基本情况如下：

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

	<p>币有价证券，总行授权的代客外汇买卖；外汇信用卡的发行，代理国外信用卡的发行及付款；资信调查、咨询、见证业务，经中国银行业监督管理委员会批准的义务。【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】</p>
--	--

经核查中国银行上海市分行的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2024年10月12日，中国银行上海市分行系有效存续的股份有限公司分支机构，不存在《公司法》等中国法律规定的应当终止的情形。

《中华人民共和国商业银行法》第二十二条规定：“商业银行对其分支机构实行全行统一核算，统一调度资金，分级管理的财务制度。商业银行分支机构不具有法人资格，在总行授权范围内依法开展业务，其民事责任由总行承担。”因此，商业银行分行与总行属于同一法人，基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人为同一人，符合《基础设施基金指引》第六条的规定。

八、关于基础设施基金扩募的条件

8.1 投资方向

经核查《基金合同》《招募说明书》，本基金主要投资于以优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA级信用债及货币市场工具。

于本基金存续期间，本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入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。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在3个月之内调整。

新购入资产支持证券尚待取得上海证券交易所关于资产支持证券挂牌的无异议函。关于新购入资产支持证券涉及的新购入专项计划文件的合法性，新购入专项计划基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况，新购入专项计划基础资产转让行为的合法性及有效性，风险隔离的效果等详

见本所同时出具的《北京市汉坤律师事务所关于上海国泰君安证券资产管理有限公司设立国君资管临港创新智造产业园2期基础设施资产支持专项计划的法律意见书》。

根据拟签署的《国君资管临港创新智造产业园2期基础设施资产支持专项计划标准条款》《关于上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司之股权转让协议》（简称“《**股权转让协议**》”）、《股东借款协议》等新购入专项计划文件约定，国君资管（代表新购入专项计划）拟向本次扩募对应的原始权益人受让新购入项目公司的全部股权，并对新购入基础设施项目进行追加投资，包括但不限于向新购入项目公司提供借款。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有新购入资产支持证券穿透取得新购入基础设施项目的完全所有权。

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

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。本基金存续期为《基金合同》生效之日起43年，但《基金合同》另有约定的除外。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。如本基金存续期届满且未延长《基金合同》有效期限，则本基金终止运作进入清算程序。存续期内本基金封闭运作，基金份额持有人不可办理申购、赎回业务，但基金上市交易后，除按照《基金合同》约定进行限售安排的基金份额外，场内份额可以上市交易，投资者可将其持有的场外基金份额通过办理跨系统转托管业务转至场内，并在基金上市后交易。

8.3 基金类别和品种

经审查《基金合同》《招募说明书》，本基金的类别为基础设施证券投资基金，基础设施证券投资基金为《基础设施基金指引》规定的特定基金品种，符合《公募基金运作办法》第七条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；基金的历史沿革；基金份额的发售；基金份额的上市交易和结算；基金合同当事人及权利义务；基金份额持有人大会；基金管理人、基金托管人的更换条件和程序；基金的托管；基金份额的登记；基金的投资；利益冲突及关联交易；基金的扩募与基础设施项目购入；基金的财产；基础设施项目运营管理；基金资产估值；基金费用与税收；基金的收益与分配；基金的会计与审计；基金的信息披露；基金合同的变更、终止与基金财产的清算；违约责任；争议的处理和适用的法律；基金合同的效力；其他事项；基金合同内容摘要。

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。《基金合同》内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》等中国法律的规定；《基金合同》有关本基金议事规则、基金管理人职权的约定符合《证券投资基金法》《基础设施基金指引》等相关规定；《基金合同》拟由国君资管和中国银行盖章签署，国君资管办理完毕本基金变更注册并取得中国证监会书面确认且《基金合同》修改经基金份额持有人大会审议通过后，变更后的《基金合同》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

8.4.2 《托管协议》

《托管协议》约定的事项主要包括以下内容：托管协议当事人；托管协议的依据、目的、原则和解释；基金托管人对基金管理人的业务监督和核查；基金管理人对其基金托管人的业务核查；基金财产的保管；指令的发送、确认及执行；交易及清算交收安排；基金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；基金托管人和基金管理人的更换；禁止行为；托管协议的变更、终止与基金财产的清算；违约责任和责任划分；适用法律与争议解决方式；托管协议的效力；托管协议的签订。

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》等法律法规的规定；《托管协议》拟由国君资管和中国银行签署盖章，自国君资管办理完毕本基金的变更注册并取得中国证监会书面确认后，变更后的《托管协议》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

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；基金的历史沿革；基金份额的上市交易和结算；基金的投资；基金的财产；基础设施项目基本情况；基础设施项目财务状况及经营业绩分析；基础设施项目现金流测算分析及运营未来展望；发起人及原始权益人；基础设施项目运营管理安排；利益冲突及关联交易；基金的扩募与基础设施项目购入；基金资产估值；基金的收益与分配；基金费用与税收；基金的会计与审计；基金的信息披露；基金合同的变更、终止与基金财产的清算；基金合同的内容摘要；基金托管协议的内容摘要；对基金份额持有人的服务；招募说明书存放及查阅方式；备查文件。

《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明，基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。本基金经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册及后续扩募并新购入基础设施项目的变更注册，证券交易所同意本基金的基金份额（含扩募份额）的上市，并不表明其对本基金的投资价值和市场前景作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

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，于显著位置作出了风险揭示。《招募说明书》内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》的规定。

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：定义和释义；

运营管理服务；陈述与保证；运营管理的委托事项；运营管理的协助事项；项目公司监管账户资金使用；权利与义务；信息披露；费用与考核；违约责任；期限、期满、终止；一般规定。

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

8.5 基金名称

本基金的名称为国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金，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 投资者适当性安排

根据国君资管提供的《上海国泰君安证券资产管理有限公司投资者适当性管理办法》《投资者风险承受能力评估问卷》《投资者知识问卷调查表》，以及国君资管出具的《询证函复函》，上述文件显示国君资管具有符合本基金特征的投资者适当性管理制度；本基金《基金合同》《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法。

8.7 相关业务制度

经核查国君资管出具的《承诺及说明函》《询证函复函》、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2023年度的《上海国泰君安证券资产管理有限公司内部控制报告》，前述文件所列示的业务制度文件体现了国君资管已就本基金运营管理、投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统。

8.8 基础设施基金的治理情况及运营业绩

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

根据公开披露的《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资

基金2024年中期报告（2024年6月30日）》，报告期内（2024年1月1日至2024年6月30日止），基础设施基金经营数据如下：截至2024年6月30日，基础设施项目公司整体运营情况良好，整体平均出租率为94.49%，整体租金收缴率为97.87%。报告期内（2024年1月1日至2024年6月30日止）基础设施项目公司营业收入为22,709,326.23元，营业成本及主要费用为3,256,177.48元，EBITDA为20,026,887.01元。

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

8.9 基础设施项目运营情况

经核查上海临樟经济发展有限公司、上海临平经济发展有限公司（即基础设施基金项下首次发行项目公司）的《2023年度财务报表及审计报告》，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，基础设施基金持有的首次发行的基础设施项目于2023年度运营状况良好、现金流稳定。

8.10 基础设施基金符合会计基础工作规范的情况

经核查普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金2023年度财务报表及审计报告》[普华永道中天审字（2024）第20196号]（2023年1月1日至2023年12月31日），基础设施基金未被出具含否定意见或者无法表示意见的审计报告。

8.11 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；《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明：“基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任”；国君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；国君资管已就本基金运营管理、投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统；基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，不存在基础设施基金财务状况恶化或影响基础设施基金持续运营的情况，基础设施项目2023年度运营状况良好，现金流稳定；《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金2023年度财务报表及审计报告》（2023年1月1日至2023年12月31日）未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告。

九、新购入基础设施项目的资产范围及其权属

9.1 新购入基础设施项目的资产范围

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金拟将扣除相关预留费用（如有）后的本次扩募发售募集资金全部投资于新购入专项计划并持有其全部份额，本基金通过新购入专项计划投资于新购入项目公司，穿透取得新购入项目公司持有的新购入基础设施项目的完全所有权或经营权利。新购入基础设施项目为康桥绿洲持有的位于上海市浦东新区秀浦路2555号的康桥项目，康桥项目的资产范围包括康桥一期、康桥二期（包括康桥二期-1和康桥二期-2）的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。康桥项目占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地；康桥一期的土地使用权面积为40,040.8平方米；康桥二期-1、康桥二期-2共用宗地，土地使用权面积为77,845.6平方米；康桥项目的房屋用途为厂房、公用服务、特种用途，康桥一期的房屋建筑面积为56,072.04平方米，康桥二期的房屋建筑面积为126,278.41平方米。

9.2 新购入基础设施项目的资产权属

9.2.1 康桥一期的资产权属取得过程

(1) 用地预审

康桥一期已取得上海市浦东新区规划和土地管理局（简称“浦东新区规土局”）于2010年12月13日核发的“沪（浦）规土预[2010]第0196号”《关于康桥工业区E07-04-1号地块建设项目用地预审的批复》，康桥工业区E07-04-1号地块建设项目²⁸符合土地利用总体规定，原则同意通过建设项目用地预审，该

²⁸ 本所律师于2024年6月21日访谈上海市浦东新区规划和自然资源局工作人员，回复称该用地预审意见批复的项目名称为康桥一期项目所在地块的名称，实际建设项目为康桥一期项目，实践中无需办理用地预审意见的建设项目名称变更。下同。

项目用地面积为 4.00409 公顷。

(2) 建设用地批准书

康桥项目已于 2011 年 12 月 7 日取得上海市浦东新区人民政府出具的《建设用地批准书》（编号：浦东新区[2011]浦府土书字第 204 号），证载主要内容如下：

用地单位名称	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
建设项目名称	康桥工业区 E07-04-1 号地块工程
批准用地面积	40,040.9 平方米
土地所有权性质	国有
土地取得方式	挂牌
土地用途	工业用地
土地座落	浦东新区康桥镇

(3) 土地出让合同

根据上海市土地交易事务中心（挂牌人）与康桥绿洲（竞得人）于 2011 年 2 月 11 日签订的《成交确认书》（沪上海市浦东新区规划和土地管理局挂字 201100405），经公开竞价，康桥绿洲竞得康桥工业区 E07-04-1 号地块（地块公告号：201100405）的国有建设用地使用权。

2011 年 3 月 15 日，浦东新区规土局（出让人）与康桥绿洲（受让人）签订了《上海市国有土地使用权出让合同》[编号：沪浦规土（2011）出让合同第 22 号（1.0 版），简称“《康桥一期土地出让合同》”]，出让人将康桥工业区 E07-04-1 号地块（西至环桥路，东至浦桥路，南至秀浦路，北至基地边界，宗地编号为 201015210723421734）出让予受让人，出让面积为 40,040.90 平方米，用途为工业用地。

经核查《非税收入一般缴款书（收据）》（编号：0802451931、0802451932），并根据康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，上述《康桥一期土地出让合同》项下土地出让金已缴纳完毕。

(4) 房地产权证（国有建设用地使用权）

2012年3月14日，上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源局向康桥绿洲核发了《上海市房地产权证》[证号：沪房地浦字（2012）第253861号]，证载内容如下：

权利人		上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
房屋坐落		康桥镇19街坊45/1丘
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权
	使用权取得方式	出让
	用途	工业用地
	宗地号	康桥镇19街坊45/1丘
	宗地（丘）面积	40,041平方米
	使用权面积	40,040.8平方米
	使用期限	2011年4月30日至2061年4月29日止
附记		1、股东 上海临港商业建设发展有限公司占40%股份 上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司占20%股份 上海浦东康桥（集团）有限公司占40%股份 2、建筑容积率 工业用地：0.8-1.5

(5) 房地产权证（国有建设用地使用权/房屋所有权）

2014年7月21日，上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源局向康桥绿洲核发了《上海市房地产权证》[证号：沪房地浦字（2014）第220363号]，证载内容如下：

权利人		上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
房屋坐落		秀浦路2555号
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权
	使用权取得方式	出让
	用途	工业用地

宗地号	康桥镇 19 街坊 45/1 丘
宗地（丘）面积	40,041 平方米
使用权面积	40,040.8 平方米
使用期限	2011 年 4 月 30 日至 2061 年 4 月 29 日止
房屋状况	详见登记信息（附件四：康桥项目房屋状况登记信息）

9.2.2 康桥二期的资产权属取得过程

(1) 用地预审

康桥二期已取得浦东新区规土局于 2011 年 8 月 31 日核发的“沪（浦）规土预[2011]第 0164 号”《关于康桥工业区 E07-04-2 号地块建设项目用地预审的批复》，康桥工业区 E07-04-2 地块建设项目²⁹符合土地利用总体规划，原则同意通过建设项目用地预审，该项目用地面积初步确定为 7.78456 公顷。

(2) 建设用地批准书

康桥二期项目已于 2012 年 11 月 12 日取得上海市浦东新区人民政府出具的《建设用地批准书》（编号：浦东新区[2012]浦府土书字第 153 号），证载主要内容如下：

用地单位名称	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
建设项目名称	康桥工业区 E07-04-2 地块工程
批准用地面积	77,845.6 平方米
土地所有权性质	国有
土地取得方式	挂牌
土地用途	工业用地
土地座落	浦东新区康桥镇

(3) 土地出让合同

根据上海市土地交易事务中心（挂牌人）与康桥绿洲（竞得人）

²⁹ 本所律师于 2024 年 6 月 21 日访谈上海市浦东新区规划和自然资源局工作人员，回复称该用地预审意见批复的项目名称为康桥二期项目所在地块的名称，实际建设项目为康桥二期项目，实践中无需办理用地预审意见的建设项目名称变更。下同。

于 2012 年 1 月 18 日签订的“沪上海市浦东新区规划和土地管理局挂字 201117901”《成交确认书》，经公开竞价，康桥绿洲竞得康桥工业区 E07-04-2 号地块（地块公告号：201117901）的国有建设用地使用权。

2012 年 1 月 21 日，浦东新区规土局（出让人）与康桥绿洲（受让人）签订了《上海市国有土地使用权出让合同》[编号：沪浦规土（2012）出让合同第 5 号（1.0 版），简称“《康桥二期土地出让合同》”]，出让人将坐落于 15503 街道 0019 街坊的、编号为 201015215918422596 的 P1 宗地出让予受让人，出让面积为 77,845.60 平方米，用途为工业用地。

经核查《非税收入一般缴款书（收据）》（编号：1104374398、1104374399），并根据康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，上述《康桥二期土地出让合同》项下土地出让金已缴纳完毕。

(4) 房地产权证（国有建设用地使用权）

2012 年 12 月 5 日，上海市规划和国土资源局向康桥绿洲核发了《上海市房地产权证》[证号：沪房地浦字（2012）第 273078 号]，证载内容如下：

权利人		上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
房屋坐落		康桥镇 19 街坊 43/3 丘
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权
	使用权取得方式	出让
	用途	工业用地
	宗地号	康桥镇 19 街坊 43/3 丘
	宗地（丘）面积	77,846 平方米
	使用权面积	77,845.6 平方米
	使用期限	2012 年 4 月 23 日至 2062 年 4 月 22 日止

(5) 不动产权证书（国有建设用地使用权/房屋所有权）

2018 年 6 月 22 日，上海市不动产登记局向康桥绿洲核发了《不

动产权证书》[证号：沪（2018）浦字不动产权第 058996 号]，证载内容如下：

权利人	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
坐落	秀浦路 2555 号 15-33 幢
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：工业用地/房屋用途：厂房
面积	宗地面积：77,846.00 平方米/建筑面积：176,255.87 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2012 年 4 月 23 日起 2062 年 4 月 22 日止
附记	1、26-30 幢、31 幢地下 1 层车库用于租赁 2、31 幢（除地下 1 层车库）、32 幢、33 幢保留自有
房屋状况	详见登记信息（附件四：康桥项目房屋状况登记信息）

鉴上，康桥项目通过挂牌出让方式合法取得建设用地使用权，康桥绿洲合法享有康桥项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，项目用地手续合法合规。经核查《上海市不动产登记簿》、原始权益人出具的《承诺及说明函》，康桥项目在权属方面不存在重大经济或法律纠纷。

十、新购入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

根据上海市浦东新区市场监督管理局于2023年3月6日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310115688745253X）、康桥绿洲现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，康桥绿洲的基本信息如下：

名称	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
住所	上海市浦东新区秀浦路 2555 号 1 幢 15 楼
法定代表人	杨凌宇
注册资本	75,599.5 万人民币
成立日期	2009 年 5 月 8 日
营业期限	2009 年 5 月 8 日至 2059 年 5 月 7 日
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（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）一般项目：土地成片开发建设、经营管理；物业管理；市政工程；兴办各类新兴产业；项目投资开发；市政基础设施开发投资、综合配套设施开发投资并提供配套信息咨询；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查康桥绿洲的《营业执照》、公司章程及工商档案材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 10 月 12 日，康桥绿洲系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

10.1.2 项目公司的治理结构

根据康桥绿洲的《章程》，康桥绿洲不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。康桥绿洲设执行董事一名，由股东委派产生；设总经理一名，总理由股东委派，执行董事聘任；设监事一人，由股东委派产生。

鉴上，本所认为，康桥绿洲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、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、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 2024 年 10 月 12 日，于前述信息渠道，康桥绿洲不存在被公布为失信被执行人的情况，康桥绿洲在安全生产领域、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，康桥绿洲不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

10.2 新购入基础设施项目

10.2.1 新购入基础设施项目的投资和建设

(1) 康桥一期的投资和建设

康桥一期由康桥绿洲于 2014 年投资和建设，康桥一期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一。

经核查，康桥一期履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《上海市企业投资项目备案意见》《上海市企业投资项目备案变更意见》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《上海市建设工程（地下建筑部分）规划许可通知》《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》《关于康桥工业区 E07-04-1 号地块建设项目用地预审的批复》《建设用地批准书》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）项目节能报告的审查意见》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）项目环境影响报告表的审批意见》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案证书》《上海市建设工程竣工规划验收合格证》《建设工程竣工验收消防备案凭证》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）验收的审批意见》《民防建设工程竣工验收备案证书》《节能验收结果告知函》等文件。基于上述，康桥一期固定资产投资建设的基本程序合法合规。

(2) 康桥二期-1 的投资和建设

康桥二期-1 由康桥绿洲于 2015 年投资和建设，康桥二期-1 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，康桥二期-1 履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《上海市企业投资项目备案意见》《上海市企业投资项目备案变更意见》《建设用地规划许可证》《上海市建设工程（地下建筑部分）规划许可通知》《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》《上海市浦东新区规划和土地管理局关于同意建设工程规划许可延期的通知》《建设工程规划许可证》《关于康桥工业区 E07-04-2 号地块建设项目用地预审的批复》《建设用地批准书》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目节能报告的审查意见》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目环境影响报告表的审批意见》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案证书》《上海市建设工程竣工验收规划验收合格证》《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目验收的审批意见》《民防建设工程竣工验收备案证书》《节能验收结果告知函》等文件。基于上述，康桥二期-1 固定资产投资建设的基本程序合法合规。

(3) 康桥二期-2 的投资和建设

康桥二期-2 由康桥绿洲于 2017 年投资和建设，康桥二期-2 投资和建设过程所涉及的建设文件信息详见本法律意见书附件三。

经核查，康桥二期-2 履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《上海市企业投资项目备案意见》、上海市浦东新区规划和土地管理局回复的《情况说明》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《上海市浦东新区规划和土地管理局关于同意建设工程规划许可证延期的通知》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目节能报告的审查意见》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目环境影响报告表的审批意见》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案证书》《上海市建设工程竣工验收规划验收合格证》《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目验收的审批意见》《节能验收结果告知函》等文件。基于上述，康桥二期-2 固定资产投资建设的基本程序合法合规。

10.2.2 新购入基础设施项目的运营情况

(1) 土地、规划、房屋用途的相符性

根据康桥项目的《建设工程规划许可证》《上海市建设工程竣工规划验收合格证》《上海市房地产权证》《上海市不动产登记簿》，康桥项目的土地用途为工业用地，规划用途为厂房、服务配套设施等，房屋用途为厂房、公用服务³⁰、特种用途³¹。经核查并根据上海临港、康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥项目对外出租，主要用作研发厂房等用途，符合康桥项目的土地用途、规划用途、房屋用途。

经本所律师现场勘察，并根据上海临港、康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥项目部分区域³²用作配套商业等用途。针对配套商业，上海市张江科学城建设管理办公室（简称“张江科建办”）已分别于2015年12月28日、2019年5月16日、2019年11月19日作出《张江园区公共配套临时设施设置批复表》，分别同意设置漕河泾康桥商务绿洲一期配套服务中心、麦金地美食街、漕河泾康桥商务绿洲二期配套服务中心等公共配套设施。根据《上海市人民政府关于由张江科建办接受市级部门委托实施一批行政审批等事项的通知》（沪府规〔2020〕8号）及后附《上海市张江科学城建设管理办公室接受市级部门委托实施的行政审批等事项目录》第16项，张江科建办系康桥项目规划用途事项的主管部门，有权在其管辖范围内自行审批《建设工程规划许可证》相关事宜，有权同意在康桥项目内设置配套商业用途。此外，康桥项目的《建设工程规划许可证》《上海市建设工程竣工规划验收合格证》也体现康桥项目内规划了部分区域用于服务配套设施。因此，本所认为，康桥项目部分区域用作配套商业等用途已经其规划主管部门同意，符合其规划用途。

鉴此，本所认为，新购入基础设施项目的实际用途与土地用途、规划用途、房屋用途相符。

(2) 新购入基础设施项目的租赁情况

³⁰ 对应垃圾房、地下变电间等。

³¹ 对应变电站、地下工具间、弱电控制间等。

³² 截至2024年9月30日，约4,400 m²用于商业。

截至 2024 年 9 月 30 日，康桥项目上正在履行的租约共有 60 份³³，经审阅该等租赁合同，本所认为租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，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。

另查，康桥绿洲尚未就康桥项目正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续。根据《民法典》第 502 条、第 706 条³⁴规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，本所认为，未办理租赁合同备案不影响该等租赁合同的效力。

(3) 新购入基础设施项目的运营合规情况

根据本所在应急管理部网站³⁵、国家市场监督管理总局网站³⁶、生态环境部网站³⁷、国家企业信用信息公示系统³⁸、“信用中国”平台³⁹、上海市应急管理局网站⁴⁰、上海市市场监督管理局网站⁴¹、上海市生态环境局网站⁴²、“裁判文书网”⁴³、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁴⁴及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁴⁵进行的公开信息渠道检索并根据原始权益人和项目公司出具的《承诺及说明函》，截至 2024 年 10 月 12 日，于前述信息渠道，新购入基础设施项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

10.2.3 新购入基础设施项目的投保情况

³³ 本法律意见书所称有效租赁合同系指承租人与出租人之间的有效租赁关系，一位承租人与出租人签署的所有有效租赁合同合称为一份有效租赁合同。

³⁴ 《民法典》第五百零二条：“依法成立的合同，自成立时生效，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外[···]”；第七百零六条：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”

³⁵ 网址：www.mem.gov.cn。

³⁶ 网址：www.samr.gov.cn。

³⁷ 网址：www.mee.gov.cn。

³⁸ 网址：www.gsxt.gov.cn/corp-query-homepage.html。

³⁹ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/home/index.html>。

⁴⁰ 网址：<https://yjglj.sh.gov.cn/>。

⁴¹ 网址：<https://scjgj.sh.gov.cn/>。

⁴² 网址：<https://sthj.sh.gov.cn/>。

⁴³ 网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>。

⁴⁴ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。

⁴⁵ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司出具的保单号为ASHH56102424QAAAAA5E的《财产一切险保险单》，康桥绿洲已对康桥项目投保财产一切险，保险期限为2024年1月1日零时至2024年12月31日二十四时止，保险金额700,931,933元。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司出具的保单号为ASHH56123424QAAAAA2R的《机器损坏保险保险单》，康桥绿洲已对康桥项目投保机器损坏保险，保险期限为2024年1月1日零时至2024年12月31日二十四时止，保险金额12,637,137元。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司出具的保单号为ASHH56107024QAAAAA4F的《公众责任保险保险单》，康桥绿洲已对康桥项目投保公众责任险，保险期限为2024年1月1日零时至2024年12月31日二十四时止，累计赔偿限额20,000,000元。

10.2.4 新购入基础设施项目的权利限制情况

根据汉坤在动产融资统一登记公示系统⁴⁶以康桥绿洲为担保人进行的查询，并结合康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥项目不存在以经营收入办理应收账款质押登记的情形。

根据《上海市不动产登记簿》以及康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥项目不存在抵押、查封的权利限制。

10.3 新购入基础设施项目重要现金流提供方

经本所核查租赁合同台账等相关资料并根据原始权益人及项目公司出具的《承诺及说明函》，2023年1月1日至2023年12月31日期间，单独及其关联方合计提供的现金流超过新购入基础设施项目现金流总额10%的租户共计2家，为上海研可创业孵化器管理有限公司、上海临港益邦智能技术股份有限公司。

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、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、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

⁴⁶ 网址：www.zhongdengwang.org.cn。

-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2024年10月12日，前述信息渠道显示上海研可创业孵化器管理有限公司、上海临港益邦智能技术股份有限公司在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，不存在金融监管、市场监管、税务等方面存在重大行政处罚或违法情形的记录，不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

十一、新购入基础设施项目转让行为合法性

11.1 新购入基础设施项目转让的内容

11.1.1 转让行为

本次扩募涉及的转让行为为原始权益人将其持有的新购入项目公司100%股权转让予新购入专项计划（简称“**转让行为**”）。

就前述转让行为，根据《股权转让协议》的约定，自新购入专项计划设立日起（含该日，简称“**交割日**”），新购入项目公司100%股权的全部权利义务和损益由国君资管（代表新购入专项计划）享有和承担；于交割日或之前，由国君资管（代表新购入专项计划）取得将国君资管（代表新购入专项计划）登记为持有项目公司100%股权之股东的公司股东名册、出资证明书及公司章程。此外，《股权转让协议》约定各方应尽快配合办理股权转让涉及的相关流程及登记手续，确保于专项计划设立日起60日内完成目标公司国有产权登记手续，确保于国有产权登记之日起30个工作日内办理完毕市场主体股权变更登记手续。

《公司法》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。”“公司登记事项包括：[…]（六）有限责任公司股东、股份有限公司发起人的姓名或者名称。”“公司登记事项发生变更的，应当依法办理变更登记。公司登记事项未经登记或者未经变更登记，不得对抗善意相对人。”因此，国君资管（代表新购入专项计划）自其被记载于新购入项目公司股东名册时起，可以行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，国君资管（代表新购入专项计划）作为新购入项目公司股东可对抗第三人。

11.1.2 转让对价的支付及公允性

根据《招募说明书》《基金合同》，基础设施基金本次扩募的发售方式具体详见基金扩募方案、基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。根据《上交所新购入项目指引（试行）》的相关规定，基础设施基金扩募方式包括定向扩募、向原持有人配售及公开扩募，其中，若采用向原持有人配售或公开扩募的，基金管理人、财务顾问应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定配售或发售价格，且若公开扩募的，公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前20个交易日或者前1个交易日的基础设施基金交易均价；若采用定向扩募的，基础设施基金定向扩募份额的发售价格不得低于定价基准日前20个交易日基础设施基金交易均价的90%，若定向发售对象不属于《上交所新购入项目指引（试行）》规定的特定对象的，应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。

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

11.2 新购入基础设施项目转让行为的内部决策程序

11.2.1 发起人的内部决策程序

上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“**临港集团**”）于2024年6月20日召开总裁办公会，并形成《总裁办公会议纪要》（2024年第11期），同意临港集团作为发起人，由国泰君安临港创新产业园REIT新增份额发行募集的资金购入临港集团通过上海临港的下属公司持有的康桥项目，签署并适当履行本公司作为发起人的相关文件，并办理本次扩募申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；就本次扩募涉及的新购入康桥项目事宜，尚需提交上海临港董事会审议；同意上海临港作为原始权益人将康桥绿洲100%股权转让予国泰君安临港创新产业园REIT项下基础设施基金及其下设基础设施资产支持证券等特殊目的载体，签署股权转让协议，办理转让相关事项。

11.2.2 原始权益人的内部决策程序

上海临港董事会于2024年8月28日召开董事会会议并作出《上海临港控股股份有限公司第十一届董事会第二十九次会议决议》，通过《关于参与国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募暨关联交易的议案》，同意上海临港拟作为原始权益人以全资子公司康桥绿洲所持有的康桥项目作为底层资产，参与国泰君安临港创新产业园REIT扩募并新购入基础设施资产申报工作。

11.2.3 项目公司的内部决策程序

康桥绿洲的唯一股东上海临港于2024年7月10日作出《上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司2024年第5次股东决定》，同意由国泰君安临港创新产业园REIT以新增份额发行募集的资金购入康桥绿洲持有的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢，签署并适当履行康桥绿洲作为项目公司的相关文件，并办理本次扩募申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；同意将上海临港持有的康桥绿洲100%股权转让予国泰君安临港创新产业园REIT项下基础设施基金及其下设基础设施资产支持专项计划等特殊目的载体，签署股权转让协议，办理转让相关事项。

根据《公司法》及发起人、原始权益人、项目公司的公司章程，本所认为，上述决议、决定合法、有效。

11.3 新购入基础设施项目转让行为的合法性

11.3.1 相关法律法规对资产及项目公司股权转让的限制及解除

(1) 法律法规关于工业用地的转让限制

《关于进一步提高本市土地节约集约利用水平若干意见》（沪府发〔2014〕14号）第五（三）条规定，以具体项目获取土地的工业、研发总部、经营性基础设施和公共服务设施等建设用地的，需经出让人同意后，方可进行土地房屋整体转让、分割转让和涉地股权转让。

《关于本市盘活存量工业用地的实施办法》（沪府办〔2016〕22号）第十七条规定，工业用地标准厂房类土地使用权不得整体或分割转让；确需土地房屋整体转让的，须经出让人同意。

第二十条第三款规定，存量工业土地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构改变的，在办理股权变更前，须按照出让合同约定事先征得受让人同意。

《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》（沪府办〔2016〕23号）第十五条规定，工业用地标准厂房类土地房屋整体转让的，需经受让人同意。

《关于加快特色产业园区建设促进产业投资的若干政策措施》（沪府办〔2020〕31号）第八条规定，园区平台、领军企业的标准厂房类工业用地、通用类研发用地除配套设施以外的物业可转让不超过50%。

《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则（2020版）》（沪规划资源用〔2020〕351号）第十八条规定，产业用地上的物业，除明确约定可转让的部分以外，均应当整体持有；园区平台、领军企业的标准厂房类工业用地、通用类研发用地上，除生活配套设施以外的物业可转让不超过50%；产业用地受让人的出资比例和股权结构发生改变的，应事先经受让人同意。

《关于加强上海市产业用地出让管理的若干规定》（沪规划资源规〔2021〕6号）第十六条规定，标准厂房类工业用地建设用地的使用权不得整体或分割单独转让；建设用地的使用权人出资比例结构、项目公司股权结构、实际控制人改变的，应当事先经受让人同意；土地房屋整体转让的，需经受让人同意。

《关于加强上海市存量产业用地管理的若干意见》（沪规划资源用〔2023〕129号）第二条第（三）款规定，已纳入全生命周期管理的产业用地，其建设用地的使用权不得违反约定擅自整体或分割转让。确需转让产业用地上的物业的，应当符合区域发展定位、产业规划布局和行业准入要求，并根据合同约定经受让人同意。第二条第（五）款规定，规划资源、产业、市场监管等部门应当加强对涉地股权转让的联合监管，防范以股权转让方式违反合同约定变相转让产业用地上的物业。规划资源部门与市场监管部门建立有偿使用合同、涉地股权转让等信息共享机制。未经受让人同意，擅自变更上述股权事项的，出让人可依据有偿使用合同约定，要求恢复原有股权状态。

《关于加强本市涉产业用地企业股权变更联合监管的通知（试行）》（沪规划资源用〔2024〕51号）第三条第（二）款“出让人出具股权变更意见”规定：涉地企业在向市场监管部门申请股权变更登记前，应当主动联系区规划资源部门提出股权变更申请。

鉴于，康桥项目转让行为应取得土地出让人和土地管理部门的同意。

根据《上海市人民政府关于由张江科建办接受市级部门委托实施一批行政审批等事项的通知》（沪府规〔2020〕8号）及后附《上海市张江科学城建设管理办公室接受市级部门委托实施的行政审批等事项目录》第17项、第23项，上海市规划资源局已将上海市张江科学城范围内的招标、拍卖、挂牌用地审批及签订有偿使用合同的审批权限下放至张江科建办。就上述转让限制，康桥绿洲已向张江科建办申请以100%股权转让方式参与基础设施公募REITs扩募，张江科建办已商请由上海市浦东新区规划和自然资源局（简称“浦东规划资源局”）于2024年7月26日出具了《关于同意上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司股权变更的函》（简称“《浦东规划资源局复函》”），根据该函，在不改变康桥项目占用范围内土地用途、性质的前提下，浦东规划资源局同意康桥绿洲以100%股权转让方式实施本次扩募。本法律意见书第(1)条所述的转让限制已得到解除。

(2) 关于工业用地土壤和地下水地质环境质量检测的要求

《上海市环境保护条例》第五十七条规定，经营性用地和工业用地出让、转让、租赁、收回前，应当按照国家和本市有关规定进行土壤和地下水的环境质量评估，并根据评估结果采取风险防控措施或者开展土壤修复。

《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》（沪府办〔2016〕23号）第十八条规定，在工业用地转让、收回前以及过程评估阶段，须进行工业用地土壤和地下水地质环境质量检测和评估，相关检测报告作为建设用地使用权出让合同的附件。

《关于加强上海市产业用地出让管理的若干规定》（沪规划资

源规〔2021〕6号）第二十条规定，在产业用地转让、收回前以及过程评估阶段，须进行产业用地土壤和地下水地质环境质量检测和评估，相关检测报告作为出让合同的附件。

《上海市建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估等工作的若干规定》（沪环规〔2021〕4号）第二条规定，土地使用权人或土壤污染责任人应在用途变更或者土地储备、出让、收回、续期、划拨前组织完成土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估，并将相关报告报送地块所在地生态环境主管部门，经风险评估表明存在污染且需要治理修复的，应承担土壤环境修复的责任和费用，治理修复应达到国家和本市相关标准规范要求；第四（三）条规定，工业用地出让前，土地使用权人应完成土壤污染状况调查，土壤污染状况调查等相关材料作为供地或转让合同（协议）的附件。

《关于加强建设用地土壤污染防治联动监管的通知》（沪环土〔2022〕189号）第一条规定，经营性用地和工业用地出让、转让、租赁、收回的建设用地，土地使用权人（含土地储备机构）应按有关规定开展土壤污染状况调查。

就上述要求，2024年6月，上海梵龄环境工程有限公司接受康桥绿洲的调查委托并出具了《漕河泾科技绿洲康桥园区土壤污染状况初步调查（最终版）》，认为根据国家和上海市的相关法规和政策，康桥项目的土壤和地下水样品的环境质量满足第二类用地开发要求。本法律意见书第(2)条所述的转让限制已得到解除。

(3) 关于国有资产监督管理的相关规定

根据上海临港、康桥绿洲的公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统⁴⁷，上海临港持有康桥绿洲100%的股权；上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司（简称“漕河泾总公司”）持有上海临港35.65%的股权，临港集团持有上海临港23.49%的股权，漕河泾总公司、临港集团合计持有上海临港59.14%的股权；临港集团持有漕河泾总公司100%的股权，因此，临港集团直接

⁴⁷ 网址：www.gsxt.gov.cn。

或间接合计持有上海临港 59.14%的股权；上海市国有资产监督管理委员会（简称“上海市国资委”）直接持有临港集团 51.5034%的股权，临港集团是一家由上海市国资委控股并实际控制的企业。因此，上海临港属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委 财政部令第 32 号，简称“32 号令”）规定的国有实际控制企业，其所持有的康桥绿洲的股权为国有产权，康桥绿洲股权转让属于 32 号令规定的“企业国有资产交易行为”，应根据 32 号令的相关规定履行国有产权转让程序。《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）第（四）条规定“国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）第三条规定“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，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。”

就康桥绿洲股权转让涉及的国有产权转让程序，上海市国资委于 2024 年 10 月 28 日出具《市国资委关于临港集团产业园项目参与基础设施 REITs 扩募试点有关事项的批复》（沪国资委产权〔2024〕195 号），原则同意临港集团所属国泰君安临港创新智造产业园 REIT 项目参与基础设施 REITs 扩募试点方案，所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

11.3.2 相关协议及文件对资产及康桥绿洲股权转让的限制及解除

《康桥二期土地出让合同》第二十三条约定：“本合同项下出让的工业用地，由受让人按照本合同约定使用，不得分层分割转让、出租。”康桥二期对应的《不动产权证书》[证号：沪（2018）浦字不动产权第 058996 号]附记记载，31 幢（除地下 1 层车库）、32 幢、33 幢保留自有。

如本法律意见书第(1)条所述，浦东规划资源局已于 2024 年 7 月 26 日出具了《浦东规划资源局复函》，同意康桥绿洲以 100% 股权转让方式实施本次扩募。本法律意见书第 11.3.2 条所述的转让限制已得到解除。

11.4 小结

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，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。

原始权益人、项目公司已分别完成内部决策，同意原始权益人根据所适用的国资监管等法律规定确定的程序、价格等将其持有的项目公司股权全部转让予新购入专项计划。项目公司股权转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《股权转让协议》进行的股权转让行为合法、有效。

综上，在国家 and 地方有关法规制度及政策文件，项目审批、核准或备案手续，土地出让合同中，对新购入基础设施项目的土地使用权、股权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定，可根据上海市国资委的批准以非公开协议转让方式完成股权转让。

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

12.2 新购入项目公司的治理机制

经核查基础设施基金扩募完成后拟适用的康桥绿洲的公司章程，本所认为，康桥绿洲的公司章程及其所规定的治理机制符合《公司法》的相关规定。

十三、 新购入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、新购入项目公司的权利义务

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

13.2 外部管理机构的解聘和更换

《基金合同》第十六部分及《运营管理服务协议》第11条约定了外部管理机构的解聘及更换事宜，外部管理机构的解聘事件包括法定解聘情形和约定解聘情形。基金管理人解任外部管理机构后，应与基金份额持有人大会选任的继任外部管理机构（若有）签订新的《运营管理服务协议》。被解任的外部管理机构应与基金份额持有人大会选任的继任外部管理机构或基金管理人进行交接。《运营管理服务协议》有关外部管理机构解聘和更换的条款约定符合《基础设施基金指引》第三十二条、第三十九条、第四十二条的规定。

十四、关联交易、同业竞争及对外借款等其他事项

14.1 新购入项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人等的关联交易

14.1.1 关联交易的类型

根据康桥绿洲出具的《承诺及说明函》、天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“天健沪审〔2024〕6-97号”《上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司2021年-2024年3月财务报表审计报告》，并经抽样核查相关关联交易合同等资料，康桥绿洲报告期内与关联方之间的关联交易主要包括：购销商品、提供和接受劳务、关联租赁、关联方资金归集以及其他关联交易。

14.1.2 关联交易的合规要求

经核查根据康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥绿洲未制定关联交易制度，系沿用上海临港关联交易制度。该制度对关联方、关联交易的认定，关联交易决策权限与程序作出了规定。

根据康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥绿洲报告期内关联交易履行了必要的决策程序，该等关联交易的审批程序符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求。

14.2 原始权益人、外部管理机构相关业务与新购入项目公司的同业竞争

14.2.1 原始权益人、外部管理机构相关业务与康桥绿洲的同业竞争

(1) 原始权益人上海临港相关业务与康桥绿洲的同业竞争

康桥项目的原始权益人为上海临港，根据上海临港的说明，上海临港持有并/或运营与新购入基础设施项目产生同业竞争的产

业园区项目，且上海临港仍有投资和建设产业园区项目的计划，前述已建和待建的产业园区项目与新购入基础设施项目存在竞争，为竞争性项目。

(2) 外部管理机构临港联合相关业务与康桥绿洲的同业竞争

康桥项目的外部管理机构为临港联合，根据临港联合说明，临港联合持有并/或运营与新购入基础设施项目产生同业竞争的产业园区项目，且临港联合仍有运营产业园区项目的计划，前述已建和待建的产业园区项目与新购入基础设施项目存在竞争，为竞争性项目。

14.2.2 关于处理同业竞争的安排

上海临港作为康桥项目的原始权益人已于2024年8月28日出具了《上海临港控股股份有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

(1) 在基础设施REITs存续期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与康桥项目同一服务区域的竞争性项目，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待康桥项目与该等竞争性项目，包括但不限于向康桥项目和该等竞争性项目提供平等的招商机会，避免可能出现的同业竞争和利益冲突；(2) 就招商机会方面，在项目公司已取得或可能取得的相关业务机会的情况下，就该等业务机会，本公司将秉承公平、平等和合理的原则处理，不会有意利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于康桥项目而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

临港联合作为康桥项目的外部管理机构已于2024年8月28日出具了《上海临港联合发展有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

(1) 在担任康桥项目的运营管理机构期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与康桥项目同一服务区域的竞争性项目，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待康桥项目与该等竞争性项目，包括但不限于向康桥项目和该等竞争性项目提供平等的招商机会，避免可能出现的同业竞争和利益冲突；(2) 就招商机会方面，在项目公司已取得或可能取得的相关业务机会的情况下，就该等业务机会，本公司将秉承公平、平等和合理的原则处理，不会有意利用外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于康桥项目而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

14.3 对外借款

根据项目公司《企业信用报告（自主查询版）》（报告日期：2024年10月8日），截至2024年10月8日，项目公司不存在信贷交易。根据项目公司出具的《承诺及说明函》，项目公司不存在其他借贷交易，基础设施项目无其他对外借款。

鉴上，本所认为，新购入基础设施项目对外借款的情况符合《基础设施基金指引》的相关规定。

十五、 结论

本所认为，上海临港具备担任新购入基础设施项目原始权益人的主体资格，国君资管具备担任本基金的基金管理人的条件，中国银行具备担任基金托管人的条件，临港联合具备担任新购入基础设施项目外部管理机构的主体资格及权限；主要参与机构具备参与本次扩募并提供相关服务的资质；本基金符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》规定的扩募条件，拟投资的新购入基础设施项目合法合规，新购入基础设施项目转让行为合法合规，新购入基础设施项目运营管理安排符合《基础设施基金指引》的相关规定，新购入项目公司与其关联方之间的关联交易符合《公司法》和新购入项目公司内部管理制度要求；原始权益人、外部管理机构已作出避免同业竞争的承诺；新购入基础设施项目不存在对外借款；本基金的治理机制符合《证券投资基金法》《基础设施基金指引》的规定。本次向中国证监会申请变更注册本基金符合法律法规规定的条件。

本法律意见书正本一式伍份，无副本。

（以下无正文，下接签署页）

(此页无正文，为《北京市汉坤律师事务所关于申请变更注册国泰君安临港创新智造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)



负责人:

李卓蔚

经办律师:

方榕

聂晓迪

2024年11月11日

附件一：康桥一期建设文件信息

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明
1	立项	企业投资项目 备案或核准	2011年2月25日	上海市张江高科技园区管理委员会	《上海市企业投资项目备案意见》	沪张江园区管备[2011]023号	项目单位： 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 项目名称： 漕河泾科技绿洲康桥园区（一期） 建设地点： 康桥工业区E07-04-1号地块 用地面积： 40,040.9平方米 建筑面积： 78,000平方米（地上面积58,000平方米、地下面积20,000平方米） 建设内容： 新建工业（研发）楼 备案机关意见： 予以备案：同意
			2011年10月28日	上海市浦东新区发展和改革委员会	《上海市企业投资项目备案变更意见》	沪张江园区管备[2011]207号	该项目已备案，备案意见号：沪张江园区管备[2011]023号。现调整：1.总投资由原41,000万元调整为49,900万元；2.总建筑面积由78,000平方米调整为81,326平方米；3.地上建筑面积由58,000平方米调整为60,061平方米；4.地下建筑面积由20,000平方米调整为21,265平方米；5.建设内容由新建工业（研发）楼调整为新建厂房。
			2013年3月1日	上海市浦东新区发展和改革委员会	《上海市企业投资项目备案意见》	沪浦发改张备(2013)10号	调整预计竣工时间为2014年12月31日
2	规划	选址意见书	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
		建设用地规划许可	2011年4月18日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《建设用地规划许可证》	地字第沪浦规地张(2011)EA31011520119194号	用地单位： 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 用地项目名称： 漕河泾科技绿洲康桥园区（一期） 用地位置： 康桥工业区东区E07-04-1号

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明	
						用地性质: 工业——M1 ⁴⁸ 用地面积: 40,040.90 平方米 建设规模: 78,000 平方米	
	建设工程规划许可	2012 年 6 月 20 日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《建设工程规划许可证》	建字第沪浦规建(2012)FA31011520129202 号	建设单位: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 建设项目名称: 漕河泾科技绿洲康桥园区(一期) 建设位置: 康桥工业区 E07-04-1 地块 建设规模: 83,288.85 平方米	
建筑物名称						层数	建筑面积 (m²)
1#						12/-1	17,884.15
2#						12/-1	17,849.9
3#						4	3,443.13
4#						4	3,474.21
3#、4#地下室						-1	1,801.9
5#						4	4,199.17
6#						4	3,423.96
5#、6#地下室						-1	2,252.51
7#						4	3,474.21
8#						4	4,284.22
7#、8#地下室						-1	1,993.48
9#						4	4,187.7
10#	4	3,441.83					
9#、10#地下室	-1	2,373.2					
11#地下车库 A	1/-1	4,566.27					

⁴⁸ 根据《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011), M1 为一类工业用地, 即对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地。

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明		
						12#地下车库 B	1/-1	4,345.96
						13#垃圾房	1	36.8
						14#变电站	1	256.25
	建设工程规划许可	2011年12月19日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《上海市建设工程(地下建筑部分)规划许可通知》	沪浦规建张(2011)FA31011520119476号	建设单位: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 建设位置: 康桥工业区 E07-04-1 地块 建设工程项目: 漕河泾科技绿洲康桥园区(一期)(桩基)		
						建筑物名称	根数	
						1#	137	
						2#	137	
						3#、4#	210	
						5#、6#	223	
						7#、8#	257	
						9#、10#	278	
						11#地下车库 A	254	
						12#地下车库 B	262	
	建设工程规划许可	2012年5月25日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》	沪浦规建张调整(2012)48号	同意对沪浦规建张[2011]FA31011520119476号作如下调整:		
						建筑物名称	根数	
						1#	156	
						2#	156	
						3#、4#	207	
						5#、6#	206	
						7#、8#	199	
						9#、10#	214	
						11#地下车库 A	183	

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明	
						12#地下车库 B	171
	建设工程规划许可	2014年2月7日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》	沪浦规建张调整[2013]051号	同意对沪浦规建张【2012】FA31011520129202号建设工程规划许可证涉及的总平面图、工程结构等事项进行修改。	
3	土地取得方式	招拍挂出让					
	土地预审意见	2010年12月13日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《关于康桥工业区E07-04-1号地块建设项目用地预审的批复》	沪(浦)规土预[2010]第0196号	项目符合土地利用总体规定,原则同意通过建设项目用地预审。 项目名称: 康桥工业区E07-04-1号地块建设项目 用地面积: 4.00409公顷 本所律师于2024年6月21日访谈浦东规划资源局工作人员,回复称该用地预审意见批复的项目名称为康桥一期项目所在地块的名称,实际建设项目为康桥一期项目,实践中无需办理用地预审意见的建设项目名称变更。	
	建设用地批准	2011年12月7日	上海市浦东新区人民政府	《建设用地批准书》	浦东新区[2011]浦府土书字第204号	用地单位名称: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 建设项目名称: 康桥工业区E07-04-1号地块工程 批准用地机关及批准文号: 浦东新区人民政府沪浦府土[2010]455号 批准用地面积: 40,040.9平方米 土地所有权性质: 国有 土地取得方式: 挂牌 土地用途: 工业用地 土地座落: 浦东新区康桥镇 四至: 东至浦桥路、南至秀浦路、西至环桥路、北至基地边界	

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明
							本所律师于 2024 年 6 月 21 日访谈浦东规划资源局工作人员，回复称该用地批准书批复的项目名称为康桥一期项目所在地块的名称，实际建设项目为康桥一期项目，实践中无需办理建设用地批准书的建设项目名称变更。
		建设项目土地使用权证 (或不动产权证)	2012 年 3 月 14 日	上海市规划和国土资源管理局、上海市住房保障和房屋管理局	《上海市房地产权证》(土地)	沪房地浦字(2012)第 253861 号	权利人: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 房地坐落: 康桥镇 19 街坊 45/1 丘 权属性质: 国有建设用地使用权 使用权取得方式: 出让 用途: 工业用地 宗地号: 康桥镇 19 街坊 45/1 丘 使用权面积: 40,040.8 平方米 使用期限: 2011 年 4 月 30 日至 2061 年 4 月 29 日
4	节能审查	节能审查(节能报告、节能审查意见)	2024 年 9 月 9 日	上海市浦东新区发展和改革委员会	《关于漕河泾科技绿洲康桥园区(一期)项目节能报告的审查意见》	沪浦发改张能审〔2024〕11 号	原则同意该项目节能报告。
5	环评	环境影响评价(报告书、报告表和登记表)批复	2011 年 11 月 16 日	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	《关于漕河泾科技绿洲康桥园区(一期)项目环境影响报告表的审批意见》	沪浦环保环表决字【2011】第 1343 号	根据上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司提交的《关于漕河泾科技绿洲康桥园区(一期)项目环境影响报告表的审批意见》的分析、结论和建议，从环境保护角度同意项目建设。
6	施工许可	施工许可	2011 年 12 月 28 日	上海浦东新区建设和交通委员会	《建筑工程施工许可证》	11ZJPD0025D01310115201103071001	建设单位: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 工程名称: 漕河泾科技绿洲康桥园区(一期)桩基工程 建设地址: 康桥工业园区 E07-04-1 号地块

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明																																
			2012年8月30日			11ZJPD0025D02 310115201103071 001 (许可分页)	建设规模: 0平方米 建设单位: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 工程名称: 漕河泾科技绿洲康桥园区(一期) 建设地址: 康桥工业园区 E07-04-1号地块 建设规模: 83,288.85平方米																																
7	竣工验收	综合验收	2014年6月3日	上海市浦东新区建设和交通委员会	《建设工程竣工验收备案证书》	2014PD0203	建设单位: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 工程名称: 漕河泾科技绿洲康桥园区(一期)工程 <table border="1"> <thead> <tr> <th>单位工程名称</th> <th>工程规模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1#</td> <td>面积: 17,884.15 m² 地上12层 地下1层</td> </tr> <tr> <td>2#</td> <td>面积: 17,849.9 m² 地上12层 地下1层</td> </tr> <tr> <td>3#</td> <td>面积: 3,443.13 m² 地上4层</td> </tr> <tr> <td>4#</td> <td>面积: 3,474.21 m² 地上4层</td> </tr> <tr> <td>3#、4#地下室</td> <td>面积: 1,801.9 m² 地上0层 地下1层</td> </tr> <tr> <td>5#</td> <td>面积: 4,199.17 m² 地上4层</td> </tr> <tr> <td>6#</td> <td>面积: 3,423.96 m² 地上4层</td> </tr> <tr> <td>5#、6#地下室</td> <td>面积: 2,252.51 m² 地上0层 地下1层</td> </tr> <tr> <td>7#</td> <td>面积: 3,474.21 m² 地上4层</td> </tr> <tr> <td>8#</td> <td>面积: 4,284.22 m² 地上4层</td> </tr> <tr> <td>7#、8#地下室</td> <td>面积: 1,993.48 m² 地上0层</td> </tr> <tr> <td>9#</td> <td>面积: 4,187.7 m² 地上4层</td> </tr> <tr> <td>10#</td> <td>面积: 3,441.83 m² 地上4层</td> </tr> <tr> <td>9#、10#地下室</td> <td>面积: 2,373.2 m² 地上0层 地下1层</td> </tr> <tr> <td>12#地下车库B</td> <td>面积: 4,345.96 m² 地上1层 地下1层</td> </tr> </tbody> </table>	单位工程名称	工程规模	1#	面积: 17,884.15 m ² 地上12层 地下1层	2#	面积: 17,849.9 m ² 地上12层 地下1层	3#	面积: 3,443.13 m ² 地上4层	4#	面积: 3,474.21 m ² 地上4层	3#、4#地下室	面积: 1,801.9 m ² 地上0层 地下1层	5#	面积: 4,199.17 m ² 地上4层	6#	面积: 3,423.96 m ² 地上4层	5#、6#地下室	面积: 2,252.51 m ² 地上0层 地下1层	7#	面积: 3,474.21 m ² 地上4层	8#	面积: 4,284.22 m ² 地上4层	7#、8#地下室	面积: 1,993.48 m ² 地上0层	9#	面积: 4,187.7 m ² 地上4层	10#	面积: 3,441.83 m ² 地上4层	9#、10#地下室	面积: 2,373.2 m ² 地上0层 地下1层	12#地下车库B	面积: 4,345.96 m ² 地上1层 地下1层
单位工程名称	工程规模																																						
1#	面积: 17,884.15 m ² 地上12层 地下1层																																						
2#	面积: 17,849.9 m ² 地上12层 地下1层																																						
3#	面积: 3,443.13 m ² 地上4层																																						
4#	面积: 3,474.21 m ² 地上4层																																						
3#、4#地下室	面积: 1,801.9 m ² 地上0层 地下1层																																						
5#	面积: 4,199.17 m ² 地上4层																																						
6#	面积: 3,423.96 m ² 地上4层																																						
5#、6#地下室	面积: 2,252.51 m ² 地上0层 地下1层																																						
7#	面积: 3,474.21 m ² 地上4层																																						
8#	面积: 4,284.22 m ² 地上4层																																						
7#、8#地下室	面积: 1,993.48 m ² 地上0层																																						
9#	面积: 4,187.7 m ² 地上4层																																						
10#	面积: 3,441.83 m ² 地上4层																																						
9#、10#地下室	面积: 2,373.2 m ² 地上0层 地下1层																																						
12#地下车库B	面积: 4,345.96 m ² 地上1层 地下1层																																						

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明				
							13#垃圾房	面积: 36.8 m ² 地上1层			
							14#变电站	面积: 538.4 m ² 地上1层 地下1层			
							工程规模: 备案面积: 79,004.79 平方米				
							建设单位: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司				
							建设地点: 康桥工业园区 E07-04-1 号地块				
							建设工程规划许可证号: 沪浦规建张 (2012) FA31011520129202				
							建设工程名称	使用性质	地下层数	地上层数	建筑总面积 (m²)
							1#	工业仓储	1	2	17,523.8
							2#	工业仓储	1	2	17,502.9
							3#	工业仓储	0	4	3,298
							4#	工业仓储	0	4	3,335.8
							3#、4#地下室	工业仓储	1	0	1,803.2
							5#	工业仓储	0	4	4,096.2
							6#	工业仓储	0	4	3,335.3
							5#、6#地下室	工业仓储	1	0	2,252.5
							7#	工业仓储	0	4	3,338.9
							8#	工业仓储	0	4	4,009.1
							7#、8#地下室	工业仓储	1	0	1,994
							9#	工业仓储	0	4	4,060.6
							10#	工业仓储	0	4	3,333.9
							9#、10#	工业仓储	1	0	2,373.2

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明				
							地下室				
							11#地 下 车库 A	其他	1	1	4,560
							12#地 下 车库 B	其他	1	1	4,349.1
							13#垃 圾 房	其他	0	1	37.8
							14#变 电 站	其他	1	1	538.5
							合计	—	—	—	81,742.8
		消防验收	2013年 12月24 日	上海市浦东新区公安消防支队	《建设工程竣工验收消防备案凭证》	沪浦公消竣备字〔2013〕第0242号	经审查，漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）新建厂房等建设工程的竣工验收消防备案材料齐全，依法核发备案凭证。				
		环保验收	2014年6 月16日	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）验收的审批意见》	沪浦环保许评[2014]1133号	漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）项目已根据环评要求落实措施，经研究，同意通过环保竣工验收。				
		人防验收	2014年5 月7日	上海市浦东新区民防办公室	《人防建设工程竣工验收备案证书》	报建编码： 11ZJPD0025 备案编码： （浦）第 （2014031）号	建设单位： 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 工程名称： 漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）项目车库A民防工程 受监建筑面积： 4,515平方米 竣工验收小组质量等级意见： 合格 备案意见： 该工程申请竣工验收备案材料收到，经审查符合备案要求，准予备案。特此发证。				
		节能验收	2024年9 月10日	上海市浦东新区发展和改革委员会	《节能验收结果告知函》	—	验收结果为通过。				

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明
				委员会			

附件二：康桥二期-1 建设文件信息

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明
1	立项	企业投资项目 备案或核准	2012年6月 5日	上海市浦东新区发展和改革委员会	《上海市企业投资项目备案意见》	沪浦发改张备〔2012〕045号	项目单位： 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 项目名称： 漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1） 建设地点： 浦东新区康桥工业区 E07-04-2 地块 用地面积： 77,845.6 平方米 建筑面积： 108,275.0 平方米（地上面积 70,275.0 平方米、地下面积 38,000.0 平方米） 建设内容： 项目新建工业厂房 备案机关意见： 予以备案：同意
			2012年8月 3日	上海市浦东新区发展和改革委员会	《上海市企业投资项目备案变更意见》	沪浦发改张备〔2012〕058号	同意将漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）的建筑面积由原 108,275 平方米变更为 97,500 平方米，其中，地上面积由原 70,275 平方米变更为 59,500 平方米。
2	规划	选址意见书	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
		建设用地规划许可	2012年7月 20日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《建设用地规划许可证》	地字第沪浦规地张 [2012]EA3101152 0129121号	用地单位： 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 用地项目名称： 漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1） 用地位置： 康桥工业区 E07-04-2 地块 用地性质： 工业用地（M1） 用地面积： 77,845.6 平方米 建设规模： 108,275 平方米
		建设工程规划许可	2012年12月 11日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《上海市建设工程（地下建筑部分）规划许可通知》	沪浦规建张 [2012]FA3101152 0129402号	建设单位： 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 建设位置： 康桥工业区 E07-04-2 地块 建筑工程项目： 漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）建

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明																																				
						设项目-桩基 (9#地下车库: 2,156根桩基)																																				
		2013年8月14日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》	沪浦规建张调整[2013]028号	同意对沪浦规建张【2012】FA31011520129402号建设工程规划许可证涉及的总平面图、工程结构等事项进行修改。																																				
		2013年8月28日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《上海市浦东新区规划和土地管理局关于同意建设工程规划许可证延期的通知》	—	同意《建设工程规划许可证(桩基)》(编号:沪浦规建张[2012]FA31011520129402)延期至2013年12月10日。																																				
		2013年10月10日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《建设工程规划许可证》	建字第沪浦规建张[2013]FA31011520139243号	<p>建设单位: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司</p> <p>建设项目名称: 漕河泾科技绿洲康桥园区</p> <p>建设位置: 康桥工业区 E07-04-2 地块</p> <p>建设规模: 99,236.72 平方米</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建筑物名称</th> <th>层数</th> <th>面积(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10#变电站</td> <td>1</td> <td>299.02</td> </tr> <tr> <td>11#垃圾房</td> <td>1</td> <td>62.5</td> </tr> <tr> <td>1#丙类厂房</td> <td>12</td> <td>12,963.5</td> </tr> <tr> <td>2#丙类厂房</td> <td>11</td> <td>16,029.2</td> </tr> <tr> <td>3#丙类厂房</td> <td>8</td> <td>9,937.43</td> </tr> <tr> <td>4#丙类厂房</td> <td>11</td> <td>16,029.2</td> </tr> <tr> <td>5#服务配套设施</td> <td>2</td> <td>3,743.06</td> </tr> <tr> <td>6#服务配套设施</td> <td>1</td> <td>1,169.62</td> </tr> <tr> <td>7#服务配套设施</td> <td>2</td> <td>1,928.11</td> </tr> <tr> <td>8#服务配套设施</td> <td>2</td> <td>1,541.42</td> </tr> <tr> <td>9#地下车库</td> <td>-1/1</td> <td>35,533.66</td> </tr> </tbody> </table>	建筑物名称	层数	面积(平方米)	10#变电站	1	299.02	11#垃圾房	1	62.5	1#丙类厂房	12	12,963.5	2#丙类厂房	11	16,029.2	3#丙类厂房	8	9,937.43	4#丙类厂房	11	16,029.2	5#服务配套设施	2	3,743.06	6#服务配套设施	1	1,169.62	7#服务配套设施	2	1,928.11	8#服务配套设施	2	1,541.42	9#地下车库	-1/1	35,533.66
建筑物名称	层数	面积(平方米)																																								
10#变电站	1	299.02																																								
11#垃圾房	1	62.5																																								
1#丙类厂房	12	12,963.5																																								
2#丙类厂房	11	16,029.2																																								
3#丙类厂房	8	9,937.43																																								
4#丙类厂房	11	16,029.2																																								
5#服务配套设施	2	3,743.06																																								
6#服务配套设施	1	1,169.62																																								
7#服务配套设施	2	1,928.11																																								
8#服务配套设施	2	1,541.42																																								
9#地下车库	-1/1	35,533.66																																								

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明
		2015年3月11日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》	沪浦规建张调整[2015]011号	同意对“沪浦规建张【2013】A31011520139243号”建设工程规划许可证作涉及的总平面图、单体建筑物规划等事项进行调整。
3	土地取得方式	招拍挂出让				
	土地预审意见	2011年8月31日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《关于康桥工业区E07-04-2号地块建设项目用地预审的批复》	沪(浦)规土预[2011]第0164号	康桥工业区E07-04-2地块建设项目符合土地利用总体规划规定,原则同意通过建设项目用地预审,该项目用地面积初步确定为7.78456公顷。 本所律师于2024年6月21日访谈浦东规划资源局工作人员,回复称该用地预审意见批复的项目名称为康桥二期项目所在地块的名称,实际建设项目为康桥二期项目。
	建设用地批准	2012年11月12日	上海市浦东新区人民政府	《建设用地批准书》	浦东新区[2012]浦府土书字第153号	用地单位名称: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 建设项目名称: 康桥工业区E07-04-2地块工程 批准用地机关及批准文号: 浦东新区人民政府沪浦府土[2011]419号 批准用地面积: 77,845.6平方米 土地所有权性质: 国有 土地取得方式: 挂牌 土地用途: 工业用地 土地座落: 浦东新区康桥镇 四至: 东至浦桥路,南至地块分割线,西至环球路,北至龚潮岗 本所律师于2024年6月21日访谈浦东规划资源局工作人员,回复称该用地批准书批复的项目名称为康桥二期项目所在地块的名称,实际建设项目为康桥二期项目。

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明
		建设项目土地使用权证 (或不动产权证)	2012年12月5日	上海市规划和国土资源管理局	《上海市房地产权证》(土地)	沪房地浦字(2012)第273078号	权利人: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 房地坐落: 康桥镇19街坊43/3丘 权属性质: 国有建设用地使用权 使用权取得方式: 出让 用途: 工业用地 宗地号: 康桥镇19街坊43/3丘 宗地(丘)面积: 77,846平方米 使用权面积: 77,845.6平方米 使用期限: 2012年4月23日至2062年4月22日止
4	节能审查	节能审查(节能报告、节能审查意见)	2024年9月9日	上海市浦东新区发展和改革委员会	《关于漕河泾科技绿洲康桥园区(二期-1)项目节能报告的审查意见》	沪浦发改张能审〔2024〕12号	原则同意该项目节能报告。
5	环评	环境影响评价(报告书、报告表和登记表)批复	2012年10月10日	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	《关于漕河泾科技绿洲康桥园区(二期-1)项目环境影响报告表的审批意见》	沪浦环保环表决字[2012]第1073号	根据上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司提交的《漕河泾科技绿洲康桥园区(二期-1)项目环境影响报告表》的分析、结论和建议,同意项目建设。
6	施工许可	施工许可	2012年12月21日	上海市浦东新区建设和交通委员会	《建筑工程施工许可证》	12ZGJPD0064D01310115201206073619	建设单位: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 工程名称: 上海漕河泾科技绿洲康桥园区(二期-1)桩基工程 建设地址: 康桥工业区E07-04-2地块 建设规模: 34,174平方米,桩基工程(地库9#桩基)

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明		
			2013年12月5日			12ZGJPD0064D02 310115201206073 619 (许可分页)	建设单位: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 工程名称: 上海漕河泾科技绿洲康桥园区(二期-1)除桩基 建设地址: 康桥工业区 E07-04-2 地块 建设规模: 99,23.72 平方米 (1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、地库 9#、10#变电站、11#垃圾房及地下室民防工程)		
7	竣工验收	综合验收	2015年12月16日	上海市浦东新区建设和交通委员会	《建设工程竣工验收备案证书》	2015PD0456	建设单位: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 工程名称: 漕河泾科技绿洲康桥园区(二期-1)		
							单位工程名称	面积(平方米)	层数
							11#垃圾房	62.5	地上1层
							10#变电站	457	地上1层地下1层
							8#	1,541.42	地上2层
							7#	1,928.11	地上2层
							6#	1,169.62	地上1层
							5#	3,743.06	地上2层
							4#	1,6029.2	地上11层
							3#	9,937.43	地上8层
							2#	16,029.2	地上11层
							1#	12,968.66	地上12层
	地库9#	35,533.66	地上1层地下1层						
合计	单位工程11个 备案面积99,399.86平方米								
专项验收	规划验收	2015年12月7日	上海市浦东新区规划和	《上海市建设工程竣工规划验收	沪浦竣(2015) JA3101152015572	建设单位: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司			

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明
				土地管理局	合格证》	6号	建设地点： 康桥工业区 E07-04-2 地块 建设工程规划许可证号： 沪浦规建张（2013）FA31011520139243 栋数 11 地下建筑面积 35,622.5 m ² 地上建筑面积 63,558.7 m ² 建筑总面积 99,181.2 m ²
		消防验收	2015年8月25日	上海市浦东新区公安消防支队	《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》	备案号：310000WYS150023132	漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）（1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#地下车库、10#变电站、11#垃圾房）已进行竣工验收消防备案，根据《建设工程消防监督管理规定》的规定，该工程未被确定为抽查对象。
		环保验收	2015年11月20日	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目验收的审批意见》	沪浦环保许评[2015]2594号	漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目已根据环评要求落实措施，同意通过环保竣工验收。
		民防工程验收	2015年9月25日	上海市浦东新区民防办公室	《民防建设工程竣工验收备案证书》	（浦）第（2015048）号	准予漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目地下室民防工程验收予以备案，受监建筑面积4,997平方米。
		节能验收	2024年9月10日	上海市浦东新区发展和改革委员会	《节能验收结果告知函》	——	验收结果为通过。

附件三：康桥二期-2 建设文件信息

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明
1	立项	企业投资项目备案或核准	2012年7月20日	上海市浦东新区发展和改革委员会	《上海市企业投资项目备案意见》	沪浦发改张备〔2012〕057号	项目单位： 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 项目名称： 漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2） 建设地点： 浦东新区康桥工业区 E07-04-2 地块，基地东至浦桥路，西至环桥路，南至地块分割线，北至龚潮港 用地面积： 77,845.0 平方米 建筑面积： 69,482 平方米（地上面积 46,482 平方米、地下面积 23,000 平方米） 建设内容： 项目新建工业厂房 备案机关意见： 予以备案
			2012年8月3日	上海市浦东新区发展和改革委员会	《上海市企业投资项目备案意见》	沪浦发改张备〔2012〕059号	同意将漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）的总建筑面积由原 69,482 平方米变更为 80,180 平方米，其中地上建筑面积由原 46,482 平方米变更为 57,180 平方米。
2	规划	选址意见书	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
		建设用地规划许可	2012年10月31日	上海市浦东新区规划和土地管理局	情况说明	——	根据《城乡规划法》《上海市城乡规划条例》等法规，建设项目新增、需使用本单位以外的土地的，方需办理《建设用地规划许可证》，漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目未新增建设用地，无需办理《建设用地规划许可证》。
			2012年7月20日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《建设用地规划许可证》	地字第沪浦规地张[2012]EA31011520129121号	用地单位： 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 用地项目名称： 漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1） 用地位置： 康桥工业区 E07-04-2 地块 用地性质： 工业用地（M1） 用地面积： 77,845.6 平方米 建设规模： 108,275 平方米

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明		
		建设工程规划许可	2015年3月26日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《建设工程规划许可证》	建字第沪浦规建张(2015)FA31011520154026号	建设单位: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 建设项目名称: 漕河泾科技绿洲康桥园区(二期-2) 建设位置: 康桥工业区E07-04-2地块 建设规模: 79,830.68平方米		
							建筑物名称	层数	建筑面积(平方米)
							1#丙类厂房	11	地上 14,365.75
							2#丙类厂房	8	地上 9,879.87
							3#丙类厂房	11	地上 14,365.75
							4#丙类厂房	8	地上 9,879.87
							5#丙类厂房	5	地上 6,553.1
							地下车库	1	地上 135.74 ⁴⁹ 地下 24,085.5
							垃圾房	1	地上 36
			变电站	1	地上 264.55 地下 264.55				
			2015年10月20日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《上海市浦东新区规划和土地管理局关于同意建设工程规划许可证延期的通知》	——	同意漕河泾科技绿洲康桥园区(二期-2)的《建设工程规划许可证》(沪浦规建张[2015]FA31011520154026号)延期至2016年3月25日。		
3	土地	土地取得方	招拍挂出让						

⁴⁹ 根据康桥绿洲出具的《承诺及说明函》,“建字第沪浦规建张(2015)FA31011520154026号”《建设工程规划许可证》记载的地下车库地上部分对应康桥项目地库出顶层,为通往地下车库的楼梯间。该部分作为地下车库的出顶层在《建设工程规划许可证》单列地上面积并计容,在办理产证测绘时该部分面积已纳入地库面积,未区分地上部分、地下部分。

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明
		式 土地预审意见 建设用地批准 建设项目土地使用权证 (或不动产权证)	根据康桥二期项目资料及康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥二期-2与康桥二期-1共用宗地，无新增建设用地。				
4	节能审查	节能审查 (节能报告、节能审查意见)	2024年9月9日	上海市浦东新区发展和改革委员会	《关于漕河泾科技绿洲康桥园区(二期-2)项目节能报告的审查意见》	沪浦发改张能审〔2024〕13号	原则同意该项目节能报告。
5	环评	环境影响评价(报告书、报告表和登记表)批复	2012年10月10日	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	《关于漕河泾科技绿洲康桥园区(二期-2)项目环境影响报告表的审批意见》	沪浦环保环环表决字[2012]第1072号	根据上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司提交的《漕河泾科技绿洲康桥园区(二期-2)项目环境影响报告表》的分析、结论和建议，同意项目建设。
6	施工许可	施工许可	2015年7月27日	上海市浦东新区建设和交通委员会	《建筑工程施工许可证》	13ZGPD004D01310115201301211419	建设单位: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 工程名称: 上海漕河泾科技绿洲康桥园区(二期-2) 建设地址: 康桥工业区E07-04-2地块 建设规模: 79,830.68平方米 备注: 1-5#厂房主体, 地下车库、变电站及垃圾房主体。
7	竣工验收	综合验收	2017年12月12日	上海市浦东新区建设和	《建设工程竣工验收备案证》	2017PD0427	建设单位: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 工程名称: 漕河泾科技绿洲康桥园区(二期-2)

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明	
				交通委员会	书》		单位工程名称	总建筑面积 (平方米)
							垃圾房	36
							变电站	529.10
							地下车库	24,221.24
							5#丙类厂房	6,553.10
							4#丙类厂房	9,879.87
							3#丙类厂房	14,365.75
							2#丙类厂房	9,879.87
							1#丙类厂房	14,365.75
		专项验收	规划验收	2017年12月27日	上海市浦东新区规划和土地管理局	《上海市建设工程竣工规划验收合格证》	沪浦竣(2017)JA31011520175785	建设单位: 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 建设地点: 康桥工业区 E07-04-2 地块 建设工程规划许可证号: 沪浦规建张 (2015) FA31011520154026 栋数 8 地下建筑面积 24,350.1 m ² 地上建筑面积 55,307.2 m ² 建筑总面积 79,657.3 m ²
	专项验收	消防验收	2017年11月14日	上海市浦东新区公安消防支队	《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》	备案号: 310000WYS170015678	漕河泾科技绿洲康桥园区 (二期-2) (建筑物名称: 1#丙类厂房、2#丙类厂房、3#丙类厂房、4#丙类厂房、5#丙类厂房、地下车库、垃圾房、变电站) 已进行工程竣工验收消防备案, 根据《建设工程消防监督管理规定》的规定, 该工程未被确定为抽查对象。	
	专项验收	环保验收	2017年12月11日	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	《关于漕河泾科技绿洲康桥园区 (二期-2) 项目验收的审批意见》	沪浦环保许评[2017]1712号	漕河泾科技绿洲康桥园区 (二期-2) 项目已根据环评要求落实措施, 经研究, 同意通过环保竣工验收。	

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件名称	文件编号	主要内容/说明
		节能验收	2024年9月10日	上海市浦东新区发展和改革委员会	《节能验收结果告知函》	——	验收结果为通过。

附件四：康桥项目房屋状况登记信息

根据《上海市不动产登记簿》，康桥一期项目的房屋状况如下：

幢号	《建设工程规划许可证》 记载的建筑物名称	部位	建筑面积 (m ²)	房屋用途
1幢	1#	全幢	16,327.76	厂房
2幢	2#	全幢	16,306.89	
8幢	8#	全幢	4,199.36	
11幢	11#地下车库A	地下1层变电间1	127.16	公用服务
		地下1层变电间2	63.8	
		地下1层变电间3	69.7	
		地下1层变电间4	69.7	
		地下1层变电间5	64.3	
		地下1层车库	8,311.15	特种用途
		地下1层储藏室1	51.71	
		地下1层储藏室2	29.89	
		地下1层工具间1	9.62	
		地下1层工具间2	12.89	
		地下1层工具间3	16.34	
		地下1层工具间4	54.18	
		地下1层工具间5	54.18	
		地下1层工具间6	52.92	
		地下1层工具间7	52.92	
		地下1层工具间8	47.38	
		地下1层工具间9	24.8	
		地下1层弱电进线间1	13.56	公用服务
地下1层弱电进线间2	13.56			

		地下1层弱电进线间3	12.8	
		地下1层弱电进线间4	13.56	
		地下1层生活水泵房	153.12	
		地下1层消防、安保、 弱电控制中心	113.04	特种用途
12幢	12#地下车库B	地下1层变电间1	64.3	公用服务
		地下1层变电间2	68.23	
		地下1层变电间3	69.7	
		地下1层变电间4	70.52	
		地下1层变电间5	126.22	
		地下1层车库1	8,594.29	特种用途
		地下1层工具间1	52.92	
		地下1层工具间2	52.92	
		地下1层工具间3	53.24	
		地下1层工具间4	39.15	
		地下1层工具间5	54.61	
		地下1层工具间6	84.15	
		地下1层工具间7	12.89	
		地下1层工具间8	10.53	
		地下1层工具间9	6.12	
		地下1层工具间10	9.62	
		地下1层工具间11	47.02	
		地下1层工具间12	23.51	
		地下1层弱电进线间1	13.56	公用服务
		地下1层弱电进线间2	13.56	
		地下1层弱电进线间3	13.84	
		地下1层弱电进线间4	16.38	

13幢	13#垃圾房	全幢	271.01	公用服务
14幢	14#变电站	全幢	37.46	特种用途
合计			56,072.04	——

根据《上海市不动产登记簿》，康桥二期-1的房屋状况如下：

幢号	《建设工程规划许可证》 记载的建筑物名称	部位	建筑面积 (m ²)	房屋用途
15幢	1#丙类厂房	全幢	12,933	厂房
18幢	4#丙类厂房	全幢	16,213.64	
19幢	5#服务配套设施	全幢	3,880.51	
20幢	6#服务配套设施	全幢	1,124.78	
21幢	7#服务配套设施	全幢	1,919.2	
22幢	8#服务配套设施	地下1、1_2层	1,627.18	
		1层煤气表间	9.36	
23幢	9#地下车库	地下1层6#、7#、车库 变电间	199.34	
		地下1层车库	31,988.46	
		地下1层生活及消防水 泵房	173.51	
		地下1层消防控制室、 弱电机房	286.17	
		地下1层自行车库	1,091.24	
24幢	10#变电站	全幢	458.61	
25幢	11#垃圾房	全幢	60.58	
合计			71,965.58	——

根据《上海市不动产登记簿》，康桥二期-2的房屋状况如下：

幢号	《建设工程规划许可证》 记载的建筑物名称	部位	建筑面积 (m ²)	房屋用途
28幢	3#丙类厂房	全幢	14,068.42	厂房



29 幢	4#丙类厂房	全幢	9,572.94	
30 幢	5#丙类厂房	全幢	6,466.52	
31 幢	地下车库	地下 1 层车库	21,444.52	
		地下 1 层非机动车库	1,111.81	
		地下 1 层生活水泵房	148.09	
		地下 1 层 1#配电室	164.20	
		地下 1 层 2#配电室	254.18	
		地下 1 层 3#配电室	164.2	
		地下 1 层 4#配电室	123.7	
		地下 1 层 5#配电室	227.36	
32 幢	垃圾房	全幢	36.48	
33 幢	变电站	全幢	530.41	
合计			54,312.83	—