

北京金诚同达（南京）律师事务所

关于

南京铁路建设投资有限责任公司

2026 年度第一期资产支持票据的

法律意见书

金宁法意（2026）第 124 号

JT&N 金诚同达律师事务所
JINCHENG TONGDA & NEAL LAW FIRM

南京市建邺区河西大街 111 号国金中心办公楼二期 35 层 210000

电话：025-8772 9999

传真：025-8772 9888

目 录

释 义	2
正 文	7
一、 发起机构	7
二、 发行政序	11
三、 发行文件	11
四、 本次发行相关的中介机构	16
五、 基础资产真实性、合法性、权利归属及其负担情况	19
六、 交易结构	29
七、 信用增进	32
八、 与本次发行有关的重大法律事项及潜在法律风险	34
九、 结论性意见	37

释 义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述含义：

本所/金诚同达	指	北京金诚同达（南京）律师事务所
本法律意见书	指	《北京金诚同达（南京）律师事务所关于南京铁路建设投资有限责任公司 2026 年度第一期资产支持票据的法律意见书》
本期资产支持票据	指	南京铁路建设投资有限责任公司 2026 年度第一期资产支持票据
本次发行	指	发起机构发行“南京铁路建设投资有限责任公司 2026 年度第一期资产支持票据”的行为
发行载体/资产支持票据信托/信托	指	根据《信托合同》设立的“南京铁路建设投资有限责任公司 2026 年度第一期资产支持票据信托”
发起机构/委托人/南京铁投	指	南京铁路建设投资有限责任公司
特定目的载体管理机构/受托人/质权人/紫金信托	指	紫金信托有限责任公司
资产服务机构	指	南京铁路建设投资有限责任公司
资金保管机构/南京银行	指	南京银行股份有限公司
主承销商/簿记管理人	指	南京银行股份有限公司
差额补足承诺人/回售和赎回承诺人/运营支持承诺人	指	南京铁路建设投资有限责任公司
苏亚金诚会所	指	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
运营主体/出质人/停车科技公司	指	南京交控停车科技有限公司
高铁广场公司	指	南京高铁广场资产经营管理有限责任公司
南京市交通集团	指	南京市交通建设投资控股（集团）有限责任公司
南京市城建集团	指	南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司
公证天业会计师事务所	指	江苏公证天业会计师事务所有限公司

天职国际会计师事务所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
中勤万信会计师事务所	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
基础资产	指	委托人为设立本信托而根据《信托合同》信托予受托人的、由南京铁投取得的在特定期间内享有的停车场收费收益权
《信托合同》	指	《南京铁路建设投资有限责任公司 2026 年度第一期资产支持票据信托信托合同》及对该合同的任何修改或补充
《主定义表》	指	《南京铁路建设投资有限责任公司 2026 年度第一期资产支持票据信托主定义表》及对其的任何修改或补充
《资产服务协议》	指	《南京铁路建设投资有限责任公司 2026 年度第一期资产支持票据信托资产服务协议》及对该合同的任何修改或补充
《募集说明书》	指	《南京铁路建设投资有限责任公司 2026 年度第一期资产支持票据募集说明书》
《资金保管合同》	指	《南京铁路建设投资有限责任公司 2026 年度第一期资产支持票据信托资金保管合同》及对该合同的任何修改或补充
《资金监管协议》	指	《南京铁路建设投资有限责任公司 2026 年度第一期资产支持票据信托资金监管协议》及对该合同的任何修改或补充
《差额补足承诺函》	指	《南京铁路建设投资有限责任公司 2026 年度第一期资产支持票据信托差额补足承诺函》及对该承诺函的任何有效修改或补充
《回售和赎回承诺函》	指	《南京铁路建设投资有限责任公司 2026 年度第一期资产支持票据回售和赎回承诺函》及对该承诺函的任何有效修改或补充
《质押协议》	指	《南京铁路建设投资有限责任公司 2026 年度第一期资产支持票据信托质押协议》及对该合同的任何修改或补充
《运营支持承诺函》	指	《南京铁路建设投资有限责任公司 2026 年度第一期资产支持票据运营支持承诺函》及对该承诺函的任何有效修改或补充
《转让协议》/基础合同	指	南京铁投与停车科技公司拟签署的《停车场收费收益权及相关权益转让协议》及对该合同的任何修改或补充
交易文件	指	《主定义表》《信托合同》《资产服务协议》《资金保管合同》《资金监管协议》《差额补足承诺函》《回售和赎回承诺函》《质押协议》《运营支持承诺函》《转让协议》《募集说明书》、收费文件以及其他与本期资产支持票据交易相关的协议和文件
《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》
《信托法》	指	《中华人民共和国信托法》
《管理办法》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
《资产证券化业务规则》	指	《银行间债券市场企业资产证券化业务规则》
《资产证券化业务信息披露指引》	指	《银行间债券市场企业资产证券化业务信息披露指引》
《募集说明书指引》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》
《中介服务规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》
法律法规	指	《民法典》《公司法》《信托法》《管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件
规则指引	指	交易商协会发布的《资产证券化业务规则》《资产证券化业务信息披露指引》《募集说明书指引》《中介服务规则》等相关规则指引
金管总局	指	国家金融监督管理总局。就原中国银行保险监督管理委员会及原中国银行业监督管理委员会制定的规范性文件、出具的批准文件、颁发的许可证等材料,如未失效或被废止,则本法律意见书中的“金管总局”也指原中国银行保险监督管理委员会或原中国银行业监督管理委员会
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
信息公示系统	指	国家企业信用信息公示系统
元	指	人民币元

北京金诚同达（南京）律师事务所
关于南京铁路建设投资有限公司
2026 年度第一期资产支持票据的法律意见书

金宁法意（2026）第 124 号

致：南京铁路建设投资有限公司

本所接受南京铁投的委托，就本期资产支持票据所涉法律事项，依据法律法规以及规则指引，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期资产支持票据所涉有关事宜出具本法律意见书。

本所律师声明：

1. 本所律师依据《公司法》《管理办法》《资产证券化业务规则》等法律法规和规范性文件，按照交易商协会规则指引以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具法律意见书。

2. 本所律师出具本法律意见书的依据是出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律法规及规则指引的规定。本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期资产支持票据的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 对于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，本所依赖本期资产支持票据的参与机构、有关政府主管部门或者其他有关机构出具的证明文件或确认出具法律意见。

4. 本法律意见书系基于以下前提作出：在本所为出具本法律意见书而进行的调查过程中，本期资产支持票据的参与机构所提供的文件、材料和所作出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和文件均已向本所披露，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或相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并且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。

5. 本所仅就与本期资产支持票据有关的法律问题发表法律意见，而未对有

关信用评级、会计、审计等非法律专业事项发表意见。鉴于本所并不具有对上述事实、数据和结论作出核查和评价的适当资格，本所在本法律意见书中对其他有关专业机构出具的报告或意见中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性作出任何保证。

6. 本法律意见书仅供发起机构在交易商协会注册发行本期资产支持票据使用，未经本所书面同意，不得用作其他任何目的。

7. 本所同意将本法律意见书作为本期资产支持票据注册或备案必备的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

8. 除本法律意见书另有说明外，本法律意见书中的词语以及所述的解释规则与《主定义表》所定义的词语及所列示的解释规则具有相同的含义。

根据《信托法》《管理办法》等法律法规的相关要求，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，就本期资产支持票据所涉有关事宜出具本法律意见书如下：

正文

一、发起机构

南京铁投作为本期资产支持票据的发起机构。

（一）南京铁投具有法人资格

根据南京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913201006673515897），并经本所律师查询信息公示系统的公示信息，南京铁投的基本情况如下：

企业名称	南京铁路建设投资有限责任公司
统一社会信用代码	913201006673515897
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	肖业宁
住所	南京市玄武区中山路268号1幢汇杰广场23楼
注册资本	398159.796万元
成立日期	2007-09-27
营业期限	2007-09-27至无固定期限
经营范围	铁路项目的投资；物业管理、咨询服务；与铁路建设相关的土地和经营项目的开发以及投资咨询。（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）

基于上述，本所律师认为，南京铁投系依法登记的有限责任公司，具有中国企业法人资格。

（二）南京铁投为非金融企业

根据南京铁投现行有效的《营业执照》所载的经营范围及南京铁投的说明，并经本所律师于国家金融监管总局网站进行查询，南京铁投经营范围不包含金融业务，且未持有金融监管部门颁发的金融业务许可证，系具有独立法人资格的非金融企业。

（三）南京铁投接受交易商协会自律管理

经本所律师于交易商协会网站进行查询，南京铁投系交易商协会会员，接受交易商协会自律管理。

（四）南京铁投历史沿革合法合规

根据南京铁投提供的工商资料并经本所律师通过信息公示系统核查，南京铁投的设立及主要历史沿革情况如下：

1. 2007年9月，发起机构设立

发起机构成立于2007年9月27日，系经南京市人民政府《市政府关于组建南京铁路建设投资有限责任公司的通知》（宁政发[2007]51号）批准，由南京市交通集团与南京市城建集团共同出资设立的有限责任公司。

发起机构设立时的注册资本为50,000.00万元人民币，由南京市交通集团以货币形式认缴出资35,000.00万元，由南京市城建集团以实物和货币形式认缴出资15,000.00万元，并分期缴纳：

（1）发起机构首期实收资本40,000.00万元，由南京市交通集团以货币形式认缴出资35,000.00万元，南京市城建集团以货币形式认缴出资5,000.00万元。本期出资经南京开元联合会计师事务所出具《验资报告》（宁开审验[2007]005号）予以审验。发起机构已完成工商设立登记。

（2）根据发起机构股东会决议和公司章程修正案，发起机构第二期出资改由南京市交通集团以货币形式缴纳。据此，南京市交通集团以货币形式缴纳出资10,000.00万元。本期出资由南京开元联合会计师事务所出具《验资报告》（宁开审验[2009]6号）予以审验。发起机构已完成工商变更登记。至此，发起机构设立时的注册资本50,000.00万元已出资到位。

2. 2009年9月，发起机构注册资本增加

2009年9月25日，根据发起机构股东会决议，发起机构注册资本增加15,000.00万元，由南京市交通集团以货币形式认缴出资。本期增资由南京开元联合会计师事务所出具《验资报告》予以审验（宁开审验[2009]6号）。本期增

资完成后，发起机构注册资本变更为 65,000.00 万元。发起机构已完成工商变更登记。

3. 2010 年 4 月，发起机构注册资本增加

2010 年 4 月 22 日，根据发起机构股东会决议，发起机构注册资本增加 35,000.00 万元，由南京市交通集团以货币形式认缴出资。本期增资由公证天业会计师事务所出具《验资报告》（苏公 N[2010]A0199 号）予以审验。本期增资完成后，发起机构注册资本变更为 100,000.00 万元。发起机构已完成工商变更登记。

4. 2010 年 12 月，发起机构注册资本增加

2010 年 12 月 20 日，根据发起机构股东会决议，发起机构注册资本增加 146,703.00 万元，由南京市交通集团以货币形式认缴出资。本期增资由江苏天宏华信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（苏天会验字[2010]028 号）予以审验。本期增资完成后，发起机构注册资本变更为 246,703.00 万元。发起机构已完成工商变更登记。

5. 2011 年 3 月，发起机构注册资本增加

2011 年 3 月 18 日，根据发起机构股东会决议，发起机构注册资本增加 25,000.00 万元，由南京市交通集团以货币形式认缴出资。本期增资由公证天业会计师事务所出具《验资报告》（苏公 N[2011]B0150 号）予以审验。本期增资完成后，发起机构注册资本变更为 271,703.00 万元。发起机构已完成工商变更登记。

6. 2011 年 9 月，发起机构注册资本增加

2011 年 9 月 13 日，根据发起机构股东会决议，发起机构注册资本增加 100,000.00 万元，由南京市交通集团以货币形式认缴出资。本期增资由公证天业会计师事务所出具《验资报告》（苏公 N[2011]B0621 号）予以审验。本期增资完成后，发起机构注册资本变更为 371,703.00 万元。发起机构已完成工商变更登记。

7. 2013年3月，发起机构注册资本增加

2013年3月20日，根据发起机构股东会决议，发起机构注册资本增加20,000.00万元，由南京市交通集团以货币形式认缴出资。本期增资由江苏公信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（公信鼎华验[2013]第017号）予以审验。本期增资完成后，发起机构注册资本变更为391,703.00万元。发起机构已完成工商变更登记。

8. 2022年6月，发起机构股东变更

2022年6月22日，根据发起机构股东会决议及股权转让协议，股东南京市城建集团将其持有的发起机构1.28%股权（对应5,000.00万元出资额）转让给南京市交通集团。本次转让完成后，南京市交通集团持有发起机构100%的股权。发起机构已完成工商变更登记。

9. 2022年12月，发起机构注册资本增加

2022年12月12日，根据发起机构股东决定，发起机构注册资本增加3,256.00万元，由南京市交通集团以货币形式认缴出资。本期增资完成后，发起机构注册资本变更为394,959.00万元。发起机构已完成工商变更登记。

10. 2023年7月，发起机构注册资本增加

2023年7月31日，根据发起机构股东决定，发起机构注册资本增加3,200.796万元，由南京市交通集团以货币形式认缴出资。本期增资完成后，发起机构注册资本变更为398,159.796万元。发起机构已完成工商变更登记。

本所律师认为，发起机构主要变更事项已取得有权机关审批，发起机构已依法办理相应工商变更登记，符合法律法规和规范性文件及《公司章程》规定，发起机构历史增资及股权变动合法合规。

（五）南京铁投依法有效存续

根据南京铁投说明并经本所律师查询信息公示系统，截至本法律意见书出具之日，南京铁投依法有效存续，不存在根据《公司法》及相关法律法规及其公司章程规定应当终止或解散的情形。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，南京铁投系在中国境内依法设立并有效存续的、具有独立法人资格的非金融企业，接受交易商协会自律管理，具备作为发起机构的资格。

二、发行程序

（一）内部授权程序

2025年5月23日，南京铁投董事会召开董事会会议，作出《铁投公司第三届董事会2025年第十二次会议决议》，审议通过了关于注册发行停车场资产证券化产品事项的议案，同意注册发行资产证券化产品（ABN），金额不超过3亿元，期限不超过10年。

2025年7月14日，南京铁投的股东南京市交通集团作出《南京铁路建设投资有限公司股东决定》，同意南京铁投以申请注册发行资产证券化（ABN）产品的方式盘活停车场存量资产，金额不超过3亿元，期限不超过10年。

（二）注册/备案程序

2025年11月20日，交易商协会出具《接受注册通知书》（中市协注[2025]ABN143号），决定接受发起机构资产支持票据注册，注册金额为2亿元，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起2年内有效。

综上，本所律师认为，南京铁投就本次发行已获得必要的内部授权和批准，合法有效。根据《管理办法》等的相关规定，南京铁投已经就本期资产支持票据的发行在交易商协会进行注册。

三、发行文件

（一）《募集说明书》

经本所律师核查，《募集说明书》就释义，资产支持票据的基本情况，风险提示及说明，资产支持票据的交易结构，资产支持票据的信用增进方式，发起机构、运营支持承诺人、发行载体及相关中介机构的基本情况，基础资产情况及现

金流预测分析，现金流归集与管理机制、投资及分配机制，风险自留的相关情况，募集资金用途及合法合规性声明，信息披露安排，投资者保护机制，法律适用及争议解决机制，有关税费安排，主要交易文件摘要，评级状况，备查文件存放及查阅方式，发行有关机构等重大事项，逐一进行了说明。

基于上述，本所律师认为，《募集说明书》符合《资产证券化业务规则》《资产证券化业务信息披露指引》《募集说明书指引》等规则指引的编制要求，主要内容符合前述规则指引有关信息披露的规定。

（二）审计报告

天职国际会计师事务所对发起机构 2023 年度合并财务报表进行审计，并出具编号为“天职业字[2024]7459 号”的审计报告，认为发起机构财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了发起机构 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司的财务状况以及 2023 年度的合并及母公司的经营成果和现金流量；中勤万信会计师事务所对发起机构 2024 年度、2025 年度财务报表进行审计，并分别出具编号为“勤信审字[2025]第 0069 号”、“勤信审字[2026]第 0072 号”的审计报告，认为发起机构财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了发起机构 2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日的合并及母公司的财务状况以及 2024 年度、2025 年度的合并及母公司的经营成果和现金流量。

本所律师认为，上述审计报告对发起机构近三年的财务状况进行了审计，审计报告内容符合《资产证券化业务规则》规范性文件的相关规定。

（三）法律意见书

本法律意见书系按照《资产证券化业务规则》等法律法规和规范性文件的要求编制，内容符合交易商协会相关规则指引有关信息披露的规定。

（四）评级报告

本期资产支持票据由上海新世纪作为信用评级机构。

上海新世纪出具《南京铁路建设投资有限责任公司 2026 年度第一期资产支持票据信用评级报告》（新世纪债评（2026）010201），确认优先级资产支持票据的信用评级为 AAA_{sf} 级。本所律师认为，《募集说明书》及相关信息披露文件已按照相关规则指引的要求披露评级报告的相关内容，符合《业务规则》《信息披露指引》等规则指引的编制要求。

（五）其他相关法律文件

经本所律师审阅了下述文件的电子版，本期资产支持票据的交易文件如下：

1. 《主定义表》

发起机构与受托人签署《主定义表》。《主定义表》约定了定义，法律条款，修改，条款，附件，标题，同意与弃权，继任机构，变动，生效和文本等重大事项。

2. 《信托合同》

发起机构作为委托人与受托人签署《信托合同》，发起机构将基础资产信托予受托人，受托人设立资产支持票据信托作为发行载体。

《信托合同》约定了定义，信托目的，信托的设立，资产支持票据差额支付，资产支持票据的票面利率调整、回售及回购安排，委托人的权利和义务、陈述和保证，受托人的权利和义务、陈述和保证，受益人的权利与义务，信托受益权和资产支持票据，信托账户，现金流的归集、核算与分配，信托财产的管理及委托代理信托事务，信托的终止与清算，受托人的更换，信托的核算，费用和报酬，税负承担，资产支持票据持有人会议，赔偿和免责，风险揭示，信息披露，保密条款，不可抗力，法律适用和争议解决，有限追索和诉讼禁止，合同的转让，通知和送达，修改和弃权，条款的独立性，合同的生效与终止，合同文本等重大事项。

3. 《资产服务协议》

受托人与资产服务机构签署《资产服务协议》，由资产服务机构为资产支持票据信托提供基础资产回收、管理有关服务。

《资产服务协议》约定了定义，基础资产的管理和服务，管理服务的内容，服务费用、税费及服务报告，服务期限，受托人的权利和义务，资产服务机构的权利和义务，合同权利义务的转让，违约责任，合同的生效，保密，通知，不可抗力，适用法律和争议解决，其他等重大事项。

4. 《资金保管合同》

受托人与资金保管机构签署《资金保管合同》，受托人委托资金保管机构提供信托账户的保管服务。

《资金保管合同》约定了定义，保管关系的建立，信托账户中资金的管理方法与标准，信托账户的开立和保管，投资定期存款（或协议存款）的银行账户，资金记账，回收款的划付，保管资金的划转，划款指令及其预留印鉴，会计核算，信托的估值，资金保管报告，受托人的陈述与保证，受托人的权利和义务，资金保管机构的陈述与保证，资金保管机构的权利和义务，赔偿与免责，资金保管机构的更换，资金保管机构的保管费和费用，税负承担，信托变更、终止和清算，保密责任，不可抗力，适用法律与争议解决，有限追索和诉讼禁止，合同的转让，通知和送达，修改和弃权，条款的独立性，一致性，权利保留，反商业贿赂条款，合同生效与终止，合同文本等重大事项。

5. 《资金监管协议》

受托人与资金监管机构、委托人签署《资金监管协议》，委托资金监管机构监督管理监管账户。

《资金监管协议》约定了定义，监管关系的建立，账户的开立与管理，监管账户的使用与监督，业务监督，受托人的陈述与保证，监管银行的陈述与保证，资产服务机构的陈述和保证，监管银行的服务报酬和费用，税负承担，违约责任，保密责任，不可抗力，适用法律与争议解决，有限追索和诉讼禁止，合同的转让，通知和送达，修改和弃权，条款的独立性，权利保留，合同生效与终止，合同文本等重大事项。

6. 《差额补足承诺函》

南京铁投作为差额补足承诺人向特定目的载体管理机构出具《差额补足承诺

函》，南京铁投对信托财产不足以支付信托财产应承担的税收、费用、优先级资产支持票据预期收益和/或本金等承担差额补足义务。

《差额补足承诺函》约定了差额补足启动事件，差额补足承诺，承诺期间，差额补足义务的承担，费用，差额补足资金的偿还与追偿，权利义务的转让，差额补足承诺人的陈述和保证，通知，法律适用和争议解决，其他等事项。

7. 《回售和赎回承诺函》

南京铁投作为回售和赎回承诺人向特定目的载体管理机构出具《回售和赎回承诺函》，南京铁投将按照约定的条款和条件在回售日和/或赎回日对优先级资产支持票据进行回售和/或赎回。

《回售和赎回承诺函》约定了票面利率调整，回售，赎回，支付安排，回售和赎回价格，回售和赎回后资产支持票据的安排，承诺函的效力，承诺费，权利义务的转让/转移，回售和赎回承诺人的陈述和保证，违约责任，法律适用和争议解决，通知，文本等事项。

8. 《质押协议》

出质人与质权人签署《质押协议》，出质人以停车场收费收益权作为质押标的、为南京铁投在《差额补足承诺函》项下的义务提供质押担保。

《质押协议》约定了定义，出质标的，担保范围、金额和期限，出质人的陈述与保证，独立性，出质登记，质权的实现，违约责任，争议解决，合同生效及质权生效，其他事项等。

根据交易安排，质权人将通过中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>）办理应收账款质押登记，质权自登记之日设立并归属于票据信托，该质押登记方式符合《民法典》第四百四十五条及《动产和权利担保统一登记办法》的相关规定。

9. 《运营支持承诺函》

南京铁投作为运营支持承诺人向特定目的载体管理机构出具《运营支持承诺函》，为确保信托存续期间运营主体能够正常、稳定的开展停车场运营、管理，维系基础资产的价值，南京铁投对运营主体提供运营支持。《运营支持承诺函》

约定了运营支持承诺，陈述、保证与承诺，其他等事项。

综上所述，本所律师认为，上述交易文件之内容符合《民法典》《信托法》和《管理办法》的有关规定，发起机构、特定目的载体管理机构、资金保管机构、资金监管机构、差额补足承诺人、回售和赎回承诺人、运营支持承诺人等主体履行交易文件不违反适用于前述各方的法律法规及规则指引；本期资产支持票据的交易文件按照合同约定生效后，即构成对签署方合法有效并具有约束力的文件。

四、本次发行相关的中介机构

（一）特定目的载体管理机构

紫金信托担任本期资产支持票据的特定目的载体管理机构。

紫金信托现持有南京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320100134922668M）及原中国银行保险监督管理委员会江苏监管局核发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码：K0027H232010001）。根据原中国银行业监督管理委员会于2014年12月1日核发的《中国银监会关于紫金信托特定目的信托受托机构资格的批复》（银监复[2014]873号），核准紫金信托特定目的信托受托机构资格。

经本所律师查询交易商协会网站，紫金信托接受交易商协会自律管理。经本所律师核查，南京铁投和特定目的载体管理机构不存在关联关系。

基于上述，本所律师认为，特定目的载体管理机构为有效存续的信托公司，具备《资产证券化业务规则》《管理办法》等法律法规及规则指引要求的担任特定目的载体管理机构的资格。

（二）主承销商

南京银行担任本次发行的主承销商。

南京银行现持有南京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913201002496827567）及原中国银行业监督管理委员会江苏监管局核发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码：B014H232010001）。经本所律师查询交易商协会网站，南京银行具备非金融企业债务融资工具的主承销商资格，

且接受交易商协会自律管理。经本所律师核查，南京铁投和南京银行不存在关联关系。

基于上述，本所律师认为，南京银行为有效存续的企业法人，已取得非金融企业债务融资工具承销资格，接受交易商协会自律管理，具备担任本期资产支持票据主承销商的资格。

（三）资产服务机构

本期资产支持票据的资产服务机构为南京铁投，南京铁投的具体情况请参见本法律意见书“一、发起机构”的相关内容。

基于上述，本所律师认为，南京铁投能够为本期资产支持票据提供与基础资产管理有关的服务，具备担任资产服务机构的资格。

（四）资金保管机构

南京银行担任本期资产支持票据的资金保管机构。资金保管机构的具体情况请参见本法律意见书“四、本次发行相关的中介机构（二）主承销商”的相关内容。

（五）法律顾问

本所担任本次发行的法律顾问。

总所北京金诚同达律师事务所系交易商协会会员，具备为银行间债券市场提供中介服务的业务资格，本所为总所合法设立的分支机构，并持有江苏省司法厅核发的《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：31320000MD0199694G），签字经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且与南京铁投不存在关联关系。

基于上述，本所律师认为，本所及经办律师具备为本次发行出具法律意见书的资格。

（六）资产评估机构/现金流预测机构

本次发行的现金流预测机构为苏亚金诚会所。

苏亚金诚会所持有南京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320000085046285W）及江苏省财政厅核发的《执业证书》（证书编号：0250067005）。经本所律师查询交易商协会网站，苏亚金诚会所具有交易商协会会员资格，且与发起机构不存在关联关系，具有《中介服务规则》规定的业务资质。

（七）审计机构

经本所律师核查，天职国际会计师事务所和中勤万信会计师事务所出具审计报告时持有《营业执照》《会计师事务所执业证书》等开展业务所需资质文件，且出具审计报告时签字注册会计师持有执业证书。经本所律师于交易商协会网站进行查询，天职国际会计师事务所和中勤万信会计师事务所均系交易商协会会员，接受交易商协会自律管理，审计机构及签字注册会计师与发起机构均不存在关联关系。

2024年8月2日，天职国际会计师事务所收到中国证监会下发的行政处罚决定书，因天职国际会计师事务所在江西奇信集团股份有限公司年报审计中未勤勉尽责和伪造、篡改、毁损审计工作底稿行为被中国证监会责令改正，给予警告，没收业务收入3,679,245.28元，处以23,396,226.40元罚款，并处暂停从事证券服务业务6个月。上述行政处罚、行政监管措施及立案调查事项涉及签字注册会计师及项目负责人员均非发起机构2023年度审计报告的签字注册会计师，上述行政处罚事项对本期资产支持票据的发行不构成实质性不利影响或法律障碍。

（八）评级机构

本期资产支持票据的信用评级机构为上海新世纪。经本所律师核查，上海新世纪现持有上海市杨浦区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为91310110132206721U）。根据中国人民银行的公示信息，上海新世纪在“评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单”内，且与发起机构不存在关联关系，具有《中介服务规则》规定的业务资质。

综上所述，本所律师认为，本次发行相关的中介机构具备相关资格，除资产服务机构外，特定目的载体管理机构、主承销商、资金保管机构、法律顾问、评

估机构、审计机构、评级机构均与发起机构不存在关联关系。

五、基础资产真实性、合法性、权利归属及其负担情况

（一）基础资产的概况

根据《主定义表》《信托合同》的约定，本期资产支持票据的基础资产系指发起机构为设立信托而根据《信托合同》拟于信托生效日信托予紫金信托的，发起机构依据基础合同受让取得的、在特定期间（以最终签署的《主定义表》《信托合同》约定为准）的目标停车场的停车收费收益权。

其中，停车收费收益权系指发起机构依据基础合同、从运营主体处受让取得的在特定期间享有的目标停车场收费收入的权利及其附属权益。目标停车场包括南京南站 P1 停车场、P2 停车场、P3 停车场、P4 停车场、P5 停车场、P6 停车场和 P7 停车场。

（二）基础资产真实性、合法性、有效性及权利限制

1.运营主体享有停车场收费收入的合法性

（1）运营主体具有目标停车场经营的资质

①城市管理部门关于目标停车场经营的备案文件

根据发起机构的书面说明，并经本所律师核查发起机构提供的目标停车场经营备案通知文件，停车科技公司作为目标停车场的运营主体开展停车场经营工作，运营主体就目标停车场取得的有效期内的经营备案情况如下：

停车场	备案时间	主管部门	备案通知及编号	地点	停车位数量	备案有效期
P1	2025-7-22	雨花台区城市管理局	《南京市雨花台区城管局备案通知书》（编号：YHCGTC010032）	玉兰路 98 号	地上泊位 60 个	至 2027-7-21
P2	2025-7-22	雨花台区城市管理局	《南京市雨花台区城管局备案通知书》（编号：YHCGTC010033）	玉兰路 98 号	地下泊位 260 个	至 2027-7-21
P3	2025-7-22	雨花台区城市管理局	《南京市雨花台区城管局备案通知书》（编号：YHCGTC010034）	玉兰路 98 号	地上泊位 273 个	至 2027-7-21

P4	2025-7-22	雨花台区城市管理局	《南京市雨花台区城管局备案通知书》(编号: YHCGTC010035)	玉兰路 98 号	地下泊位 163 个	至 2027-7-21
P5	2025-7-22	雨花台区城市管理局	《南京市雨花台区城管局备案通知书》(编号: YHCGTC010036)	玉兰路 98 号	地下泊位 220 个	至 2027-7-21
P6	2025-7-29	江宁区停车管理办公室	《江宁区公共停车场备案通知书》(编号: JNTC2025039)	江南路 9 号	地下 1165 个车位	至 2026-7-28
P7						

根据《南京市停车场建设和管理办法》的规定,“市城市管理行政主管部门负责全市停车场使用管理工作的指导、协调、考核和监督管理工作;所属的停车设施管理机构具体组织实施。区城市管理行政主管部门负责辖区内停车场使用的监督管理工作”,据此,目标停车场中位于雨花台区行政管辖范围内的 P1-P5 停车场,由雨花台区城市管理局进行备案。

此外,根据南京市江宁区人民政府发布的《关于规范全区停车场管理工作的实施意见(试行)》的规定,“区城管局是停车场的主要管理部门,设停车管理办公室,具体负责停车场管理工作”,据此,目标停车场中位于江宁区行政管辖范围内的 P6-P7 停车场,由江宁区停车场管理办公室进行备案。

基于上述,本所律师认为,运营主体已经就目标停车场的经营进行了有效备案。

②发改部门关于目标停车场的停车收费标准备案文件

运营主体就南京南站 P1-P5 停车场收费标准向南京市雨花台区发展和改革委员会进行申报。根据运营主体提供的前述 5 个停车场的《南京市停车场收费等级申报表》,南京市雨花台区发展和改革委员会同意前述停车场“按照火车站区域计时进行等级申报,收费标准按照《南京市机动车停放服务收费管理办法》(宁价规[2018]1 号)严格执行”,前述经申报的收费标准须于 2027 年 7 月 21 日前重新申报。

运营主体就南京南站 P6-P7 停车场收费标准向南京市江宁区发展和改革委员会进行备案登记。根据运营主体提供的《南京市江宁区公共停车设施收费备案登记表》,南京市江宁区发展和改革委员会对南京南站 P6-P7 停车场的收费标准进行备案。前述经备案的收费标准须于 2026 年 7 月 28 日前重新备案。

根据《关于明确南京南站停车场免费停车次数有关问题的通知》（宁发改收管字[2019]199号）、《关于印发<南京市机动车停放服务收费管理办法>的通知》（宁价规[2018]1号）及上述收费准备案文件，南京南站 P1-P7 停车场收费标准为：

车型	白天时段	夜间时段
小型车	2 元/15 分钟	1 元/小时
大型车	3 元/15 分钟	1.5 元/小时
免费停放时间	15 分钟（含）（注：同一车辆每 1 小时内（含 1 小时）只能享受一次免费时间）	

基于上述，本所律师认为，本期资产支持票据目标停车场的临时停车收费标准已经发改部门备案，符合相关管理规定。

（2）目标停车场权利证书办理情况

①关于南京南站 P1-P4 停车场权利证书办理情况

根据南京南站配套市政工程项目的批复文件、不动产权证书以及发起机构的说明，南京南站 P1-P4 停车场系基于南京南站配套市政工程项目批复文件建设，其中 P1 停车场和 P3 停车场系地面停车场，P2 停车场和 P4 停车场系地下停车场（负一层）。

经本所律师核查，南京南站配套市政工程建设批复内容包含地面停车场及地下一层停车场：

2009 年 2 月 14 日，南京市人民政府向南京铁投作出《市政府关于南京南站配套市政工程实施方案的批复》（宁政复[2009]10 号），其中记载：南京市人民政府原则同意《南京南站配套市政工程实施方案》（以下简称“《实施方案》”），南京南站配套市政工程包括三方面内容：一是站房（场）高架桥下方及地下空间利用……”，“站房（场）高架下方及地下空间是指铁路站房 240 米范围外，660 米铁路高架桥下部架空层（不含铁路生产用房）及 660 米内地下空间的开发利用。原则同意《实施方案》设计规模、功能及高程关系。地铁站两侧地下空间按商业开发考虑，地下东西两侧区域按地下停车场考虑”。

2011 年 4 月 18 日，南京市发展和改革委员会向南京铁投作出《关于铁路南京南站站房配套市政工程可行性研究报告的批复》（宁发改投资字[2011]306 号），

其中记载：南京南站站房配套市政工程项目由南京铁投实施；项目位于铁路南京南站地区，南京南站高架桥梁投影线下方；项目主要包括地面停车场库、游客接待中心、240 米范围南北高架落客平台及南高架夹层、地下空间等。

2016 年 8 月 26 日，南京市规划局向南京铁投出具《关于铁路南京南站站房配套市政工程规划确认的复函》（宁规函字[2016]431 号），认为设计方案符合南京市城乡规划要求，……同意报审的设计方案。根据南京铁投的请示，南京南站站房配套市政工程主要建设内容包括地面及地下一层停车场（库）等。

2021 年 12 月 23 日，南京铁投取得《不动产权证书》（权证号：苏（2021）宁雨不动产权第 0035282 号），坐落于雨花台区玉兰路 98 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为划拨/其他，用途为铁路用地/铁路，宗地面积为 637954.72 平方米，建筑面积为 83448.27 平方米。

根据上述《不动产权证书》所附房产分层分户平面图及发起机构的说明，P2 停车场和 P4 停车场位于负一层建筑内；经本所律师现场核查及发起机构的确认，P1 停车场和 P3 停车场系位于站房（场）高架桥下方的地面停车场。根据发起机构的说明，P1 停车场和 P3 停车场是作为南京南站配套市政工程项目建设内容的一部分，项目建设取得南京市发展和改革委员会可行性研究报告的批复及南京市规划局关于同意设计方案的复函，发起机构确认南京南站 P1-P4 停车场自运营以来即由南京铁投（或子公司）负责经营，未因停车场权属问题产生纠纷；同时，本期资产支持票据《主定义表》设置了风险缓释措施，当南京南站停车场的权属发生纠纷、或南京南站停车场所在的不动产权被转让、回收或被采取司法强制措施时，构成“违约事件”，触发“提前终止事件”的情形，以保障资产支持票据持有人的利益。

基于上述，本所律师认为，发起机构就 P2 停车场和 P4 停车场取得了《不动产权证书》，权属清晰、合法、有效；P1 停车场和 P3 停车场在前述《不动产权证书》中没有对应的房产分层分户平面图，但自投入运营以来，南京铁投未因停车场权属问题产生纠纷，且本期资产支持票据交易文件已设置风险缓释措施，以进一步保障本期资产支持票据持有人的利益。

②关于南京南站 P5 停车场权利证书办理情况

根据南京南站南北广场工程项目的批复文件以及南京铁投的说明，P5 停车

场位于南京南站北广场地下负一层，系基于南京南站南北广场工程（北广场）建设，目前南京南站 P5 停车场尚未取得不动产权证。

经本所律师核查，南京南站南北广场工程（北广场）建设包含地下一层停车场，其取得的主要建设批复文件如下：

2011 年 2 月 22 日，南京市发展和改革委员会向南京铁投出具《关于铁路南京南站南北广场工程可行性研究报告的批复》（宁发改投资字[2011]119 号），南京南站南北广场工程由南京铁投负责，其中项目北广场主要建设站前广场与地面景观以及地下一层空间开发。

2012 年 12 月 12 日，南京市环境保护局向南京铁投出具《关于铁路南京南站地区南北广场工程及中央景观轴工程环境影响报告书的批复》（宁环建[2012]173 号），其中记载：主要建设地面景观工程和地下空间开发；工程建设内容包括……地下车库等配套设施。

2015 年 8 月 17 日，南京市规划局核发《建设工程规划许可证》（建字第 320114201510563 号），项目名称为南站地区北广场及地下空间，建筑用途包括其他辅助设施，人防建筑，消防设施，配电房、站。

2016 年 1 月 27 日，南京市城乡建设委员会核发的《建筑工程施工许可证》（编号：320114201601270102），工程名称为铁路南京南站南北广场（北广场）工程，建设地址位于铁路南京南站北广场，建设规模为 37590.4 平方米。

2016 年，南京市人民防空办公室就南京南站地区北广场及地下空间人防工程进行专项竣工验收备案，出具《人防工程专项竣工验收备案证明》（编号：2016028 号），平时功能为汽车库。

2016 年 5 月 12 日，南京南站南北广场工程（北广场）工程经南京市房屋建筑工程竣工验收备案（宁备字 320120160126 号）。

经本所律师核查，南京南站南北广场工程（北广场）项目已取得了立项、规划、施工许可文件，并进行了竣工验收备案。根据《民法典》第二百三十一条、第二百四十条及《城市地下空间开发利用管理规定（2011 修正）》第二十五条的规定，“因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。”“所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利”“地下工程应本着“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则，允许建设单位对其投资开发建设的地下工程自营或者依法进行转让、租赁”。

基于上述，本所律师认为，南京铁投作为建设单位就南京南站南北广场工程（北广场）建设已经取得立项、环评、工程规划、施工许可以及项目竣工验收备案，南京铁投基于该等投资、建设的事实行为而有权使用 P5 停车场。但由于南京铁投未取得不动产权证、物权公示效力不足且可能受到法律、法规及地方政策等原因影响权属，据此，本期资产支持票据设置了风险缓释措施，即当南京南站停车场的权属发生纠纷、或南京南站停车场所在的不动产权被转让、回收或被采取司法强制措施时，构成“违约事件”，触发“提前终止事件”情形，以保障资产支持票据持有人的利益。

③ 关于南京南站 P6- P7 停车场权利证书办理情况

根据发起机构的书面说明及提供的项目建设文件，高铁广场公司系南京南站南广场项目的建设主体，并就南京南站 P6-P7 停车场所在的南京南站南广场地下建筑取得权证号为“苏（2020）宁江不动产权第 0079006 号”的《不动产权证书》。

经本所律师核查，高铁广场公司持有权证号为“苏（2020）宁江不动产权第 0079006 号”的《不动产权证书》，项目坐落于江宁区江南路 9 号南京南站南广场地下，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/其它，用途为商服用地/门面房、小商店，消防设施，配电房、站，配建停车场（库），其它辅助设施；宗地面积 66660.20 平方米，建筑面积 92417.70 平方米，使用期限 2014 年 3 月 13 日至 2054 年 3 月 12 日止。

（3）运营主体根据租赁合同享有停车场的经营权

①运营主体关于南京南站 P1-P5 停车场的经营权

经本所律师核查，运营主体与南京铁投签署如下租赁合同，就运营主体租赁南京南站 P1-P5 停车场进行停车场经营、管理相关事项进行约定：

2016 年 5 月 26 日，运营主体与南京铁投签署《南京南站停车场地租赁协议》，约定运营主体有偿使用南京南站地面停车场，运营主体通过经营南京南站地面停车场获取收益，承担相关费用。根据南京铁投的说明及南京南站 P1-P5 停车场经营备案文件所载停车场位置，南京南站 P1 停车场和 P3 停车场位于负一层，该协议项下的地面停车场系指南京南站 P1 停车场和 P3 停车场。

2016年5月26日，运营主体与南京铁投签署《南京南站地下建筑物租赁协议》，就运营主体租赁南京南站站房地下负一层建筑物进行经营的相关事项达成协议，运营主体向南京铁投支付建筑物租赁费用；运营主体通过经营南京南站站房地下负一层建筑物获取收益，承担相关费用。根据南京铁投说明及南京南站P1-P5停车场经营备案文件所载停车场位置，南京南站P2停车场、P4停车场和P5停车场位于负一层，该协议项下的地面停车场系指南京南站P2停车场、P4停车场和P5停车场。

2023年12月29日，运营主体与南京铁投签署《<南京南站停车场地租赁协议><南京南站地下建筑物租赁协议>之补充协议》，对2016年5月26日签署的《南京南站停车场地租赁协议》和《南京南站地下建筑物租赁协议》的租金费用进行补充约定。

经本所律师核查：

1) 如本法律意见书“五-（二）-1-（2）目标停车场权利证书办理情况”所述，南京南站P1-P4停车场系基于南京南站配套市政工程项目批复文件建设，P5停车场系基于南京南站南北广场工程项目建设。根据上述项目的相关批复文件及不动产权文件，南京南站P1-P5停车场所涉土地使用权系划拨用地。

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（2020修订）》第四十四条、第四十五条和第四十六条的相关规定，划拨土地使用权原则上不得转让、出租、或抵押，对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的单位和个人，市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入，并根据情节处以罚款。

基于上述，本所律师认为，基于土地使用权的性质，南京铁投存在被行政主管部门要求补缴土地使用权出让金、没收相关收入及罚款等行政处罚的风险，但前述行政处罚风险不包含吊销南京铁投营业执照，不构成南京铁投持续经营的重大障碍；且根据南京铁投说明，相关停车场自投入运营以来，南京铁投、停车科技公司均未因此事项受到行政处罚，停车科技公司租赁后该场地后亦按照规划的停车场的用途进行经营、管理。同时，本期资产支持票据《主定义表》设置了风险缓释措施，当南京南站停车场的权属发生纠纷，当租赁合同被认为无效、被撤销、解除和终止，以及当运营主体不再具备目标停车场经营收费的资质、或权利时，均构成“违约事件”，进而触发“提前终止事件”的情形，以进一步保障资

产支持票据持有人的利益。

2) 《南京南站停车场地租赁协议》《南京南站地下建筑物租赁协议》以及补充协议均未约定租赁期限。根据《民法典》第三十条的规定“当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确,依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的,视为不定期租赁;当事人可以随时解除合同,但是应当在合理期限之前通知对方。”针对该事项,本期资产支持票据《主定义表》设置了风险缓释措施,当租赁合同或者基础合同被认为无效、被撤销、解除和终止时,构成“违约事件”,触发“提前终止事件”的情形,以进一步保障资产支持票据持有人的利益。

②运营主体关于南京南站 P6-P7 停车场的经营权

经本所律师核查,运营主体与高铁广场公司签署如下租赁合同,就运营主体租赁南京南站 P6-P7 停车场进行停车场经营、管理相关事项进行约定:

2022年6月22日,运营主体与高铁广场公司签署《南京南站南广场地下建筑物租赁合同》,就运营主体租赁南京南站南广场地下负二层建筑物(用途为P6、P7收费停车场)进行经营的相关事项达成协议,租赁期限自2022年7月1日至2042年6月30日,运营主体向高铁广场公司支付租赁费用;运营主体通过经营南京南站南广场地下负二层建筑物获取收益,承担相关费用。

基于上述,本所律师认为,前述租赁合同不存在《民法典》规定的合同无效的法定情形,且前述合同系合同双方的真实意思表示,对合同双方具有法律约束力。

2.发起机构依据基础合同享有停车场收费收入的合法性

根据资产支持票据的交易安排,运营主体作为目标停车场的运营主体,根据租赁合同、城市管理部门出具的公共停车场备案通知书、发改部门备案同意的收费标准等文件所获得的自基准日起特定期间的停车费收入收益权转让给发起机构。发起机构与运营主体拟签署《转让协议》,运营主体将其特定期间内南京南站停车场的停车场收费收益权及相关权益转让给发起机构。

根据《民法典》第五百四十五条规定,债权人可以将债权的全部或者部分转让给第三人,但是有下列情形之一的除外:(一)根据债权性质不得转让;(二)按照当事人约定不得转让;(三)依照法律规定不得转让。当事人约定非金钱债

权不得转让的，不得对抗善意第三人。当事人约定金钱债权不得转让的，不得对抗第三人。第五百四十七条规定，债权人转让权利的，受让人取得与债权有关的从权利，但该从权利专属于债权人自身的除外。

根据《转让协议》的约定，自《转让协议》生效之日起，发起机构享有《转让协议》项下的全部标的资产（运营主体享有的在特定期间内基于其合法享有的全部南京南站停车场经营权项下的停车场收费收益权及相关权益，下同）。经本所律师核查，《转让协议》及基础资产所涉相关法律规定不存在禁止或限制停车场收费收益权及相关权益转让的约定情形。此外，目标停车场的收费收益权转让相关事宜已取得了运营主体内部有权机构合法有效的批准，《转让协议》的内容不违反《民法典》等法律强制性或禁止性规定。发起机构以受让取得的停车场收费收益权及相关权益作为基础资产合法有效。

综上，本所律师认为，运营主体经营目标停车场并享有相关收益，发起机构自基础合同生效之日起享有基础合同项下全部标的资产（即特定期间内运营主体基于其经营目标停车场享有的停车场收益权及相关权益），该停车场收费收益权及相关权益为发起机构依法享有的一项财产权利，该财产权利权属明确，基础资产真实有效。

（三）基础资产的权利限制

经本所律师以发起机构、运营主体及高铁广场公司为主体，查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网等网站，未查询到基础资产涉及被执行的信息。

2026年5月20日，南京市不动产登记管理中心出具《不动产登记资料查询结果证明》，权证号“苏（2021）宁雨不动产权第0035282号”的《不动产权证书》项下的不动产不存在抵押或其它权利限制登记的情况。

2026年5月20日，南京市不动产登记管理中心出具《不动产登记资料查询结果证明》，权证号“苏（2020）宁江不动产权第0079006号”的《不动产权证书》项下的不动产不存在抵押或其它权利限制登记的情况。

此外，经本所律师通过中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统以发起机构、运营主体、高铁广场公司作为担保人进行的核查，截至2026年6月3日，基础资产所涉停车收费收益权及相关权益未进行应收账款质押登记或转让

登记。此外，发起机构承诺，除为本期资产支持票据项下转让及质押登记安排外，基础资产上未设定抵押权、质权等担保负担或其他权利限制。

（四）基础资产转让的合法性

本期资产支持票据的基础资产是指发起机构依据基础合同受让取得的、在特定期间的目标停车场的停车收费收益权及其从权利。发起机构与受托人签署《信托合同》，将基础资产信托予受托人设立信托。

经本所律师核查，发起机构股东已做出股东决议，同意发起机构将停车收费收益权作为基础资产设立资产支持票据。此外，基础合同约定，自标的资产转让日（含该日）起，标的资产即由发起机构享有，发起机构无需经运营主体同意即可处置该标的资产，包括但不限于转让给紫金信托或其他方；即发起机构也不存在限制或禁止停车场收费收益转让的条款约定。

基于上述，本所律师认为，作为基础资产的停车收费收益权及相关权益不存在法定或约定的不得转让的情形。基础资产真实、合法、有效，不存在任何抵押、质押等担保负担或者其他权利限制。

（五）基础资产现金流的偿付支持

根据《募集说明书》及《信托合同》，为确保基础资产在本期资产支持票据存续期内产生的现金流能够为本期资产支持票据的收益偿付提供支持，本期资产支持票据设置了相应的现金流归集与管理措施以及信用增进措施，详见本法律意见书“六、交易结构（二）现金流归集和管理措施”及“七、信用增进”章节。

本所律师认为，本期资产支持票据已设置了相应措施以确保基础资产在本期资产支持票据存续期内产生的现金流作为本期资产支持票据收益的偿付支持，相应措施安排合法合规。

综上，本所律师认为，委托人将基础资产信托予受托人的行为合法有效，基础资产于信托生效之日权属归属于信托，符合《民法典》《信托法》等法律法规和规范性文件的相关规定。

六、交易结构

（一）交易结构基本情况

根据交易文件，本期资产支持票据的主要交易结构如下：

1.发起机构作为委托人将其享有的停车场收费收益权及相关权益信托给紫金信托设立发行载体，并通过发行载体发行资产支持票据。资产支持票据划分为优先级资产支持票据和次级资产支持票据。

2.特定目的载体管理机构与发起机构、主承销商共同签署承销协议，对优先级资产支持票据以簿记建档方式发行，次级资产支持票据全部由发起机构自持。

3.受托人委托发起机构作为资产服务机构，负责基础资产的管理。

4.受托人委托资金保管机构对信托账户中的资金提供保管服务，委托资金监管机构为监管账户提供监管服务。

基于上述，本所律师认为，本期资产支持票据的交易结构不存在损害发起机构的股东、债权人利益的不当安排。

（二）现金流归集和管理措施

根据《募集说明书》《主定义表》《信托合同》和《资金保管合同》等交易文件的约定，本期资产支持票据现金流归集和管理措施如下：

1. 账户设置安排

本期资产支持票据设置信托账户、发行收入缴款账户、停车费收款账户和资金归集账户/监管账户。

（1）信托账户：系指受托人专门在资金保管机构为信托而开立的独立人民币银行结算账户。

（2）发行收入缴款账户：系指发行载体管理机构指定的用于接收资产支持票据募集资金的银行账户，发行收入缴款账户与信托账户为同一账户。

（3）停车费收款账户：系指运营主体开立的专门用于接收、归集基础资产回收款的所有人民币资金账户，包括现有的收款账户及信托存续期间将开立的新的收款账户（如有）。

(4) 资金归集账户/监管账户：系指资产服务机构根据《资金监管协议》在监管银行开立并专项用于接收运营主体停车费收款账户划转的基础资产产生的回收款的人民币资金账户。

2. 现金流归集与管理安排

(1) 募集资金及其交付

主承销商将募集资金账户内实际收到的全部资产支持票据募集资金全额划付至受托人开立的发行收入缴款账户。受托人将募集资金支付到委托人设立的用于接收募集资金的资金账户。

(2) 监管账户的设置

发起机构在资金监管机构设立监管账户，根据协议约定，运营主体按期、足额将停车费收款账户收到的基础资产回收款全额转付至监管账户；由资金监管机构根据交易文件的约定将监管账户中特定回款金额划付至信托账户。

基于上述，本所律师认为，本期资产支持票据发行载体已制定了现金流归集和管理措施，并委托资金监管机构对现金流的收支进行监督，该措施能够对基础资产的现金流进行相应控制。

(三) 资金混同风险和防范措施

1. 受到独立监管的资金监管账户

根据基础合同、《资金监管协议》等交易文件的约定，运营主体应当按交易文件的约定，在回收款归集日，将当个特定收费期间停车费收款账户所收到的回收款转入发起机构开立的监管账户；在回收款转付日，资金监管机构将监管账户中等值于特定回款金额的款项转入信托账户。

未免疑议，该等约定并不意味着发行载体放弃除特定回款金额之外的基础资产回收款，若发生加速清偿事件或权利完善事件，受托人有权要求资产服务机构将基准日起至发生加速清偿事件或权利完善事件的当个回收款转付日止基础资产实际产生的回收款与已支付的特定回款金额的差额支付至信托账户。

监管账户由资金监管机构监管，信托账户由资金保管机构保管，对信托资产单独记账、独立核算，独立于发起机构的自有资金账户和其他收款账户，保证了监管账户与信托账户中基础资产回收资金独立于发起机构的其他资产。

2. 信托财产与受托人的财产相区别

根据《信托合同》的约定，信托受益权由信托受益人享有，受托人为信托受益人的利益处理信托管理事务。受托人为信托开立信托账户，负责信托项下信托资金的划拨及信托财产的核算、清算和分配，并委托资金保管机构对信托现金资产进行保管。受托人将信托财产与其固有财产、受托人管理的其他信托财产分别管理、分别记账。因此，信托财产能够与受托人的固有财产、受托人管理的其他信托财产有效区分。

3. 信托财产与保管人的固有财产相区别

根据《资金保管合同》，紫金信托应于信托生效日当天或之前，在资金保管机构为信托开立独立的人民币信托账户，用于信托的货币收支活动。资金保管机构接受紫金信托的委托，履行对信托账户资金的安全保管义务，信托账户中的资金不得与资金保管机构持有的任何其他资金相混同。资金保管机构应就信托账户的资金管理独立建账并保管信托账户资金管理对应的全套账册。

4. 停车费收款账户中回收资金与运营主体自有财产混同的风险

根据交易文件的约定，运营主体设置停车费收款账户。停车费收款账户为运营主体自行设立、管理账户，不受独立第三方监管机构监管，停车费收款账户中的应收账款回收资金存在与运营主体自有财产混同的风险。

基于上述，本所律师认为，上述约定不违反法律法规的规定，交易文件已经相关方合法有效地签署并生效，具有法律效力，上述安排具备防范监管账户与信托账户中基础资产回收资金与发起机构的其他资产混同风险的效果，停车费收款账户中的回收资金存在与运营主体自有财产混同的风险。

（四）投资者保护机制

经核查,《募集说明书》中约定了投资者保护机制,包括但不限于违约事件,违约责任,基础资产现金流恶化导致不足以支付资产支持票据本金或利息或其他可能影响投资者利益等情况的应对措施,基础资产现金流与预测值偏差,基础资产权属发生变化、被查封、扣押、冻结或其他争议事项的解决机制,资产支持票据发生违约后的债权保障和清偿安排,以及资产支持票据持有人会议的机制与权力等内容。

基于上述,本所律师认为,本期资产支持票据已经按照《资产证券化业务规则》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》等有关规则指引约定了合法有效的投资者保护机制。

七、信用增进

(一) 优先级/次级分层

根据《募集说明书》的规定,本期资产支持票据设置优先级资产支持票据和次级资产支持票据,次级份额收益分配劣后于优先级份额,为优先级资产支持票据提供信用增级。具体而言,本期资产支持票据中优先级资产支持票据得到次级票据提供的信用支持为 0.1 亿元。

(二) 差额支付承诺

1. 差额补足承诺人的基本情况

本次发行的差额补足承诺人为南京铁投。南京铁投的基本情况详见本法律意见书“一、发起机构”部分的论述。

2. 《差额补足承诺函》

2025 年 5 月 23 日,南京铁投董事会召开董事会会议,作出《铁投公司第三届董事会 2025 年第十二次会议决议》,审议通过了关于注册发行停车场资产证券化产品事项的议案;2025 年 7 月 14 日,南京铁投的股东南京市交通集团作出《南京铁路建设投资有限责任公司股东决定》,同意南京铁投以申请注册发行资产证券化(ABN)产品的方式盘活停车场存量资产,金额不超过 3 亿元,期限

不超过 10 年。

基于此，南京铁投向受托人出具《差额补足承诺函》，南京铁投对信托财产不足以支付信托财产应支付税收、费用以及优先级资产支持票据的预期收益和/或本金的差额部分，承担差额补足义务。

本所律师认为，南京铁投出具《差额补足承诺函》已取得内部有权机构的决议同意，符合《民法典》《公司法》及相关法律法规的规定；《差额补足承诺函》的内容合法、有效。

（三）回售和赎回承诺

1. 回购回售和赎回承诺人的基本情况

本期资产支持票据的回购回售和赎回承诺人为南京铁投。南京铁投的基本情况详见本法律意见书“一、发起机构”部分的论述。

2. 《回售和赎回承诺函》

2025 年 5 月 23 日，南京铁投董事会召开董事会会议，作出《铁投公司第三届董事会 2025 年第十二次会议决议》，审议通过了关于注册发行停车场资产证券化产品事项的议案；2025 年 7 月 14 日，南京铁投的股东南京市交通集团作出《南京铁路建设投资有限责任公司股东决定》，同意南京铁投以申请注册发行资产证券化（ABN）产品的方式盘活停车场存量资产，金额不超过 3 亿元，期限不超过 10 年。

基于此，南京铁投拟向受托人出具《回售和赎回承诺函》，同意接受《主定义表》《信托合同》等交易文件就优先级资产支持票据的回售、回购及赎回作出的安排并承诺履行支付回售、回购或赎回价款、信息披露及其他相关义务。

本所律师认为，南京铁投出具《回售和赎回承诺函》已取得内部有权机构的决议，符合《民法典》《公司法》及相关法律法规的规定；《回售和赎回承诺函》的内容合法、有效。

（四）收费收益权质押

为保障南京铁投在《差额补足承诺函》项下义务的履行，出质人以南京南站停车场项下的停车场收费收益权及相关权益等提供质押担保。

经核查，2025年9月5日，出质人董事出具董事决定，同意以南京南站 P1-P7 停车场收费收益权作为质押财产为南京铁投本期资产支持票据提供质押担保；2025年9月5日，出质人股东出具股东决定，同意以南京南站 P1-P7 停车场收费收益权作为质押财产为南京铁投本期资产支持票据提供质押担保。出质人已就其为本期资产支持票据提供收费收益权质押担保取得内部有权机构的同意，且出质人和受托人拟签署《质押协议》就质押担保事宜进行相关约定。

本所律师认为，出质人提供收费收益权质押担保事宜已取得其内部有权机构的决议，符合《民法典》《公司法》及相关法律法规的规定；《质押协议》的内容合法、有效。

综上，本所律师认为，本次发行的上述信用增进安排符合《民法典》《资产证券化业务规则》等法律法规及规则指引的规定，合法、有效；信用增进安排的相关义务人均均为有效存续的企业法人，已经取得了有效的内部决议，本次发行的信用增进安排合法有效。

八、与本次发行有关的重大法律事项及潜在法律风险

（一）募集资金用途

根据《募集说明书》披露，本期资产支持票据优先级资产支持票据拟募集资金规模是 1.9 亿元，拟用于偿还发起机构有息债务。

基于上述，本所律师认为，发起机构募集资金的用途合法合规，符合国家相关产业政策及规则指引。

（二）风险自留

根据《募集说明书》《信托合同》的约定，南京铁投计划认购本期资产支持票据的全部次级资产支持票据，金额 1000 万元，占本期资产支持票据总份额的 5%。同时，《募集说明书》《信托合同》约定，除非根据生效判决或裁定或发行载体管理机构事先的书面同意，发起机构认购次级资产支持票据后不得转让其

所持任何部分或全部次级资产支持票据。

基于上述，本所律师认为，本期资产支持票据的风险自留措施符合《资产证券化业务规则》等的相关规定。

（三）发起机构的其他重大事项

1. 公司治理情况

经本所律师核查，按照《公司法》《公司章程》等规定，发起机构由股东作为最高权力机构，设立董事会、经营管理层，不设监事会、监事，由董事会审计委员会行使相关职权，发起机构具有决策、监督和执行相分离的有效的内部管理体系。

根据《公司章程》，发起机构董事会成员为7人，其中非职工代表董事6人，由股东南京市交通集团委派；职工代表董事1人，由职工大会选举产生。发起机构不设监事会、监事，由董事会审计委员会行使相关职权，审计委员会主要由外部董事组成。发起机构设总经理1人，根据需要设副总经理、总会计师、总工程师或总经济师若干人；设财务机构负责人1人，由股东委派。

经本所律师核查及发起机构说明，截至本法律意见书出具之日，发起机构在任董事及高级管理人员不存在公务员兼职情况。

综上，本所律师认为，发起机构具备健全的组织机构及议事规则，且该组织机构及议事规则符合《公司法》和《公司章程》的相关规定，发起机构董事、监事及高级管理人员任职符合《公司法》《中华人民共和国公务员法》《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》和《公司章程》的相关规定。

2. 业务运营情况

根据发起机构《营业执照》记载，发起机构经营范围为“铁路项目的投资；物业管理、咨询服务；与铁路建设相关的土地和经营项目的开发以及投资咨询。（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）”。发起机构及其合并范围内子公司主营业务板块包括油品销售业务、铁路建设投资业务等，根据发起机构说明并经本所律师核查，发起机构及其合并范围内子公司在各自营业

执照核定的经营范围内从事相关业务，发起机构的经营范围合法合规，符合国家产业政策。

经本所律师于国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn>）、信用中国（<https://www.creditchina.gov.cn>）、国家税务总局网站（<http://chinatax.gov.cn>）、国家税务总局江苏省税务局网站（<https://jiangsu.chinatax.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、江苏省生态环境厅网站（<http://sthjt.jiangsu.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、江苏省应急管理厅网站（<http://yjgl.jiangsu.gov.cn/>）等网站进行查询，发起机构及合并范围内子公司近三年内不存在因环境保护、产品质量、纳税等问题受到重大处罚的情况。

3. 发起机构受限资产情况

根据《募集说明书》披露及发起机构说明，截至 2026 年 3 月 31 日，发起机构及合并范围内子公司受限资产合计 747,006.25 万元。具体情况如下：

项目	账面价值（万元）	受限原因
货币资金	38,931.86	商品房预售资金监管户、拆迁专款、保证金
存货	610,453.13	抵押借款
投资性房地产	97,621.26	抵押借款
合计	747,006.25	-

本所律师认为，上述受限资产均系正常生产经营产生，不存在受限资产已被处置并进行代偿的情形，不会对本期发行构成法律障碍。但仍不排除由于债务人不能按时偿还债务，而导致部分资产和权利将面临被权利人处置的风险。

4. 对外担保

根据《募集说明书》披露及发起机构说明，截至 2026 年 3 月 31 日，发起机构对外单位担保金额为 204,704.23 万元，占发起机构最近一年末净资产的比例为 6.36%。本所律师认为，发起机构对外担保金额占其净资产比例不大，上述对外担保不会对本期发行构成实质性法律障碍。

5. 重大诉讼、仲裁及行政处罚

经本所律师核查中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/>）以及“信用中国”（<http://www.creditchina.gov.cn/>）等公示信息，发起机构不存在需披露的尚未了结的、且对发起机构持续经营存续构成实质性不利影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

6. 关于重大资产重组等事项

根据《募集说明书》披露及发起机构确认，截至本法律意见书出具之日，发起机构不存在划拨、购买、出售资产的资产总额、资产净额和收入占完成重组前一年发起机构的资产总额、或净资产、或收入的比例超过 50% 的重大资产重组。

此外，经本所律师核查，目标停车场的经营已取得城市管理部门的经营备案以及发改部门的收费标准备案，且经公开查询与其经营过程中未受到行政处罚。基于上述，本所律师认为，与基础资产相关的业务领域合法合规，不会对本次发行产生实质性不利影响。

（四）需要说明的其他问题

就本期资产支持票据而言，可能影响资产支持票据投资者利益的其他重大事项及风险因素已于《募集说明书》第三章（风险提示及说明）作出必要披露。本所律师认为，除该等风险提示中所列示的重大事项外，不存在影响资产支持票据投资者利益的其他重大事项。截至本法律意见书出具之日，本次发行不存在潜在法律风险。

九、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）南京铁投系在中国境内依法设立并有效存续的、具有独立法人资格的非金融企业，且系交易商协会会员，具备作为发起机构的资格。

（二）南京铁投作为本期资产支持票据发起机构关于开展本期资产支持票据

已获得必要的内部授权和批准，已经取得交易商协会出具的《接受注册通知书》。

（三）《募集说明书》的内容完整，符合《资产证券化业务规则》等相关规定；其他相关法律文件的内容亦符合法律法规及规则指引的规定。

（四）本次发行相关的中介机构具备相关资格，与发起机构不存在关联关系。

（五）目标停车场的经营已取得城市管理部门的经营备案以及发改部门的收费准备案，且经查询与其经营过程中未受到行政处罚，与基础资产相关的业务领域合法合规，不会对本次发行产生实质性不利影响。

（六）除特别说明外，发起机构自基础合同生效之日起享有基础资产，基础资产可以依法转让。

（七）本期资产支持票据已经按照《资产证券化业务规则》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》等有关规则指引约定了合法有效的投资者保护机制。

（八）本期资产支持票据的交易结构设置合法合规，不存在损害相关利益主体合法权益的情形，现金流的管理机制合法、合规，能够约束基础资产的现金流作为本次资产支持票据的偿付支持，且具备相应的风险隔离效果，投资者保护机制合法、合规。

（九）本期资产支持票据的信用增进安排符合《民法典》《资产证券化业务规则》等法律法规及规则指引的规定，合法有效。

（十）本期资产支持票据募集资金的用途合法合规，符合国家相关产业政策以及规则指引的规定；除《募集说明书》中所列示的重大事项外，不存在影响资产支持票据投资者利益的其他重大事项，本次发行不存在潜在法律风险。

本法律意见书一式四份，每份具有同等效力。


（以下无正文）

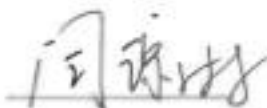
（此页无正文，为《北京金诚同达（南京）律师事务所关于南京铁路建设投资有限公司 2026 年度第一期资产支持票据的法律意见书》之签字页）

北京金诚同达（南京）律师事务所



经办律师：（签字）

叶菲：

闫琮琳：

2026 年 6 月 29 日