

上海市锦天城律师事务所

关于申请募集注册

华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金

之

法律意见书



锦天城律师事务所
ALLBRIGHT LAW OFFICES



地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层

邮编：200120

电话：021-20511000

传真：021-20511999

网址：www.allbrightlaw.com

目 录

一、	不动产投资信托基金的基金管理人	6
1.1	基金管理人的主体资格	6
1.2	基金管理人的相关资质	7
1.3	基金募集的内部授权和批准程序	8
1.4	基金管理人部门设置及业务人员配备情况	8
1.5	公司治理及基金设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程	9
1.6	基金管理人的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查	11
1.7	小结	12
二、	不动产投资信托基金的基金托管人	12
2.1	基金托管人的主体资格	12
2.2	基金托管人的相关资质	13
2.3	基金托管人的托管经验及相关人员配备	13
2.4	基金托管人的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查	14
2.5	基金托管人与资产支持证券托管人为同一人	15
2.6	基金托管人的其他相关情况	15
2.7	小结	16
三、	不动产投资信托基金的运营管理机构	16
3.1	运营管理机构的主体资格	16
3.2	运营管理机构的备案情况	17
3.3	运营管理机构的运营管理人员配备情况	17
3.4	运营管理机构的治理情况	18
3.5	运营管理机构的违法违规、失信情况核查	18
3.6	运营管理机构的持续经营情况	18
3.7	小结	19
四、	其他主要参与机构的条件	19
4.1	评估机构	19
4.2	会计师事务所/审计机构	20
4.3	律师事务所	22
4.4	财务顾问	22
五、	不动产投资信托基金的原始权益人	23
5.1	原始权益人的主体资格	23
5.2	原始权益人享有不动产项目权益的情况	24

5.3	原始权益人的违法违规、失信情况核查	26
5.4	小结	27
六、	资产支持证券管理人	27
6.1	资产支持证券管理人的主体资格	27
6.2	资产支持证券管理人的资质和权限	28
七、	不动产资产支持证券托管人	29
7.1	资产支持证券托管人的主体资格	29
7.2	资产支持证券托管人的相关资质	30
八、	关于募集本基金的条件	30
8.1	投资方向	30
8.2	基金运作方式	31
8.3	基金类别和品种	32
8.4	相关法律文件的合法合规性	32
8.5	基金名称	34
8.6	投资者适当性安排	34
8.7	相关业务制度	35
8.8	小结	35
九、	不动产项目的资产范围、资产权属和权利负担	35
9.1	仁陆不动产项目	36
9.2	晶前不动产项目	60
9.3	小结	77
十、	不动产项目的合法合规性	77
10.1	项目公司	77
10.2	不动产项目的固定资产投资程序	82
10.3	不动产项目的运营情况	110
10.4	租赁合同备案情况	119
10.5	不动产项目的投保情况	120
10.6	小结	124
十一、	不动产项目转让行为的合法性	124
11.1	不动产项目转让的内容	124
11.2	中国法律规定及相关文件约定的转让限制及批准	126
11.3	不动产项目转让的内部决策程序	129
11.4	小结	133
十二、	不动产项目的运营管理安排	133

12.1	基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务	133
12.2	运营管理机构解任和更换	134
十三、	不动产投资信托基金的治理安排	134
十四、	关联交易、同业竞争等其他事项	134
14.1	不动产项目与原始权益人及其关联方间的关联交易	134
14.2	原始权益人、运营管理机构相关业务与项目公司的同业竞争	135
十五、	结论	137
附件一：	仁陆车位具体信息	138
附件二：	《租赁合同》特殊条款	157

致：华安基金管理有限公司

上海市锦天城律师事务所（简称“**本所**”）是经中华人民共和国（简称“**中国**”）上海市司法局批准设立、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。

受华安基金管理有限公司（简称“**基金管理人**”或“**华安基金**”）的委托，本所根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国民法典》（简称“**《民法典》**”）、《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“**《运作办法》**”）、《证券投资基金托管业务管理办法》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（简称“**《商业不动产投资信托基金公告》**”）《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 修改）》（简称“**《基金指引》**”）《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《证券公司监督管理条例》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（简称“**《上交所审核指引》**”）等中国法律、法规规章及规范性文件的规定，出具本《上海市锦天城律师事务所关于申请募集注册华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》（简称“**本法律意见书**”）。

上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（简称“**原始权益人**”或“**前滩投资**”）拟作为原始权益人，以其持有 100%股权的上海仁陆置业有限公司（简称“**仁陆置业**”）所持有的位于浦东新区宗地号为“三林镇 107 街坊 1/22”的地块（简称“**22-01 地块**”）上的晶耀商务广场 T1 办公楼（简称“**晶耀前滩 T1 办公楼**”）、晶耀前滩商场北区（简称“**晶耀前滩商场北区**”）、和位于浦东新区宗地号为“三林镇 107 街坊 1/28”的地块（简称“**28-01 地块**”）上的晶耀前滩商场西区（简称“**晶耀前滩商场西区**”）、及位于前述两幅地块的相关车位（简称“**仁陆车位**”，与晶耀前滩 T1 办公楼、晶耀前滩商场北区、晶耀前滩商场西区合称“**仁陆不动产项目**”），及

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省的法律。

以原始权益人 100%持股的上海晶前置业有限公司（简称“**晶前置业**”，与仁陆置业合称“**项目公司**”）所持有的位于浦东新区宗地号为“三林镇 107 街坊 1/24”的地块（简称“**24-01 地块**”）上的晶耀前滩商场东区（简称“**晶耀前滩商场东区**”）、和位于浦东新区宗地号为“三林镇 107 街坊 1/30”的地块（简称“**30-01 地块**”）上的晶耀前滩商场南区（简称“**晶耀前滩商场南区**”，与晶耀前滩商场东区合称“**晶前不动产项目**”，且仁陆不动产项目和晶前不动产项目合称“**晶耀前滩项目**”或“**不动产项目**”）作为底层不动产项目，由华安基金作为基金管理人向中国证券监督管理委员会（简称“**中国证监会**”）申请募集注册华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金（简称“**不动产投资信托基金**”或“**本基金**”或“**本项目**”）。

本法律意见书仅就不动产投资信托基金的相关问题发表法律意见，并不对任何有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、资产评估、投资决策等专业事项发表意见。本所在本法律意见书中涉及财务、会计、审计、税收、信用评级、现金流预测、资产评估、投资决策等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的评价、意见和保证。本所对于该等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，本所依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本基金截至 2025 年 12 月 31 日（简称“**尽调基准日**”）有关的事实进行了尽职调查，查阅了本所经办律师认为必须查阅的文件，并就本基金及与之相关的问题向有关人员做了询问或与之进行了必要的讨论。本所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：在本所为出具本法律意见书而进行的调查过程中，基金管理人、原始权益人等所提供的文件、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，本所依

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。

本所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。

本法律意见书仅供华安基金向中国证监会申请募集注册华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金之目的使用，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《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》（截至 2026 年 1 月 29 日的版本，简称“**《基金合同》**”）和《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（截至 2026 年 1 月 29 日的版本，简称“**《招募说明书》**”）中的定义具有相同含义。

基于上述，本所出具法律意见如下：

一、不动产投资信托基金的基金管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的基金管理人为华安基金管理有限公司（简称“**华安基金**”）。

1.1 基金管理人的主体资格

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于2025年9月10日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000630888761K）、华安基金的公司章程以及国家企业信用信息公示系统²的公示信息，华安基金的基本情况如下：

企业名称	华安基金管理有限公司
------	------------

² 国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn，后同。查询日期：2026 年 1 月 24 日，除特别说明外，本法律意见书中列示网址的查询日期均为 2026 年 1 月 24 日。

法定代表人	徐勇
住所	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 B 楼 2118 室
成立日期	1998 年 6 月 4 日
经营期限	1998 年 6 月 4 日至无固定期限
注册资本	人民币 15000 万元
企业类型	有限责任公司（国有控股）
经营范围	基金设立，基金业务管理及中国证监会批准的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经核查华安基金的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，华安基金系有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）及其公司章程规定的应当终止的情形。

1.2 基金管理人的相关资质

根据华安基金的营业执照及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至 2026 年 1 月 24 日，华安基金的经营范围为“基金设立，基金业务管理及中国证监会批准的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】”。

根据中国证监会于 2025 年 11 月 21 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000079726），华安基金证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、私募资产管理。

根据中国证监会网站³的公示信息，截至 2025 年 12 月，华安基金已被纳入“公募基金管理机构名录-基金管理公司名单”。

基于上述，本所经办律师认为，华安基金系由中国证监会批准设立的基金管理公司，符合《证券投资基金法》第十二条和《运作办法》第六条第（一）

³ 中国证监会网站网址：www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml，后同。

项的规定。

1.3 基金募集的内部授权和批准程序

根据华安基金提供的《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务管理办法》，不动产基金产品设立议案应当经产品会讨论通过并提交公司总经理办公会审议，总办会审议通过后，形成新不动产基金产品总办会立项决议。

华安基金于2026年1月19日召开总经理办公会并出具《二〇二六年第三次总经理办公会议决议》，同意关于申请设立华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金的请示，任命李永强、从静、骆桑若担任本基金的基金经理。

鉴上，本所经办律师认为，基金管理人已根据《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资基金（REITs）业务管理办法》的规定就本基金的募集履行了必要的内部授权和批准程序。

1.4 基金管理人部门设置及业务人员配备情况

根据华安基金提供的《关于华安基金管理有限公司不动产投资管理部人员配备的说明》以及华安基金向本所出具的《华安基金管理有限公司关于申请募集注册华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金基金管理人的承诺及声明函》（简称“《华安基金承诺及声明函》”），华安基金的公募不动产基金业务实行独立的投资管理体系，通过设置不动产投资管理部，确保投资管理人员的独立。不动产投资管理部是华安基金公募不动产基金业务的归口部门，主要负责公司公募REITs业务的政策与市场研究、投资管理，兼产品开发和市场推广等。

根据华安基金出具的《关于华安基金管理有限公司不动产投资管理部人员配备的说明》，华安基金不动产投资管理部门团队已配备不少于5名具有5年以上运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中具备5年以上运营经验的业务人员不少于2名。

根据华安基金出具的《基金管理人及其同一控制下的关联方同类产品或业务经验的说明》，华安基金作为基金管理人，于2020年7月设立了不动产投

资管理部，主要负责公司公募REITs业务的政策与市场研究、投资管理，兼产品开发和市场推广等，团队具备丰富的不动产项目投资管理和运营管理经验，目前管理有“华安张江产业园REIT”、华安百联消费REIT、华安外高桥REIT。华安张江产业园REIT自2021年6月7日成立，并于2023年6月成功完成扩募；华安百联消费REIT于2024年7月11日成立，华安外高桥REIT于2024年12月12日成立。上述3只公募REITs自成立以来整体投资运作稳健，所持有的不动产项目运营情况良好。截至前述承诺及声明函出具之日，华安基金或其同一控制下的关联方的同类产品不存在重大未决风险事项。

基于上述，本所经办律师认为，华安基金已设置独立的商业不动产基金投资管理部门，并具有符合中国证监会规定的管理本基金的业务人员，业务人员配备情况符合《运作办法》第六条第（二）项、《基金指引》第五条第（二）项以及《商业不动产投资信托基金公告》的规定。

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

根据华安基金公司章程及华安基金于2026年1月出具的《华安基金管理有限公司治理结构的说明》，华安基金管理有限公司的内部控制组织体系是一个权责分明、分工明确的组织结构，以实现对公司从决策层到管理层、操作层的全面监督和控制。具体而言，包括以下组成部分：（1）董事会：董事会对公司建立内部控制系统和维持其有效性承担最终责任；（2）审计委员会：审计委员会依照公司法和公司章程对公司经营管理活动、董事和公司管理层的行为行使监督权；（3）督察长：督察长对董事会直接负责。对公司的日常经营管理活动进行合规性监督和检查，直接向公司董事会和中国证监会报告；（4）合规与风险管理委员会：合规与风险管理委员会是为加强公司在业务运作过程中的风险控制而成立的非常设机构，以召开例会形式开展工作，向公司总经理负责。主要职责是定期和不定期审议公司合规报告、风险管理报告以及其他风险控制重大事项；（5）合规监察稽核部：合规监察稽核部负责对公司内部控制制度的执行情况进行合规性监督检查，对督察长负责；（6）各业务部门：内部控制是每一个业务部门和员工最首要和基本的职责。各部门的主管在权限范围内，对其负责的业务进

行检查监督 and 风险控制。各位员工根据国家法律法规、公司规章制度、道德规范和行为准则、自己的岗位职责进行自律。

华安基金管理有限公司作为基金管理人，于2020年7月设立了不动产投资管理部，主要负责公司公募REITs业务的政策与市场研究、投资管理，兼产品开发和市场推广等，团队具备丰富的项目投资管理和运营管理经验。

经本所律师核查华安基金提供的相关不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，华安基金已制定《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务管理办法》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资管理业务操作规程》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资决策委员会运作管理办法》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）风险管理制度》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）发售业务管理办法》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）信息披露制度》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作制度》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）项目运营制度》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）战略配售基金份额限售管理制度》《华安基金管理有限公司委派人员管理制度》《华安基金管理有限公司销售适用性和投资者适当性管理制度》《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）信息披露操作细则》等制度和流程文件。

根据华安基金出具的《华安基金承诺及声明函》，华安基金资产管理经验丰富，已根据法律、行政法规、中国证监会及相关监管部门的要求及公司章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理健全，内控制度完善；本公司财务状况良好，能满足公司持续运营、业务发展和风险防范的需要；本公司具备健全有效的不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程；本公司不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险。

基于上述，本所经办律师认为，华安基金治理健全，具备不动产投资信托基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，内控制度完善，华安基金的公司治理结构及内部控制制度不违反《公司法》《运作办法》第六条第（七）项、《基金指引》第五条第（三）项和第（五）项以及《商业不动产投资信托基金公告》的规定。

1.6 基金管理人的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

根据华安基金出具的《华安基金承诺及声明函》，结合本所律师通过在中国证监会网站、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⁴、国家金融监督管理总局网站⁵、“信用中国”平台⁶、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁷、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁸、财政部网站⁹、国家税务总局网站¹⁰及国家税务总局上海市税务局网站¹¹进行的公开信息渠道检索，截至2026年1月24日，基于前述信息渠道，华安基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；华安基金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刑事处罚的情形；华安基金不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形，亦不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；华安基金最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；华安基金不存在对本基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项。

基于上述，本所经办律师认为，华安基金具备《运作办法》第六条第（三）、（四）、（六）项、《基金指引》第五条第（四）项以及《商业不动产投资信托基金公告》规定的规定。

⁴ 证券期货市场失信记录查询平台网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun，后同。

⁵ 国家金融监督管理总局网站网址：www.nfra.gov.cn，后同。

⁶ “信用中国”平台网址：www.creditchina.gov.cn，后同。

⁷ 中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing，后同。

⁸ 中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统网址：zxgk.court.gov.cn/shixin，后同。

⁹ 财政部网站网址：www.mof.gov.cn，后同。

¹⁰ 国家税务总局网站网址：www.chinatax.gov.cn，后同。

¹¹ 国家税务总局上海市税务局网站网址：shanghai.chinatax.gov.cn，后同。

1.7 小结

综上，本所经办律师认为，华安基金系由中国证监会批准设立的基金管理公司，公司成立已满三年；华安基金确认其已设置独立的不动产投资管理部，并配备了相关业务人员，且该等业务人员具备相应不动产项目运营或不动产项目投资管理经验；华安基金治理健全，具备不动产投资信托基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，内控制度完善；截至2026年1月24日，基于本法律意见书列示的信息渠道的检索结果，华安基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的不良记录，华安基金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刑事处罚的情形。

二、不动产投资信托基金的基金托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的基金托管人为上海浦东发展银行股份有限公司（简称“浦发银行”）。

2.1 基金托管人的主体资格

根据上海市市场监督管理局于2024年12月9日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9131000013221158XC）、浦发银行的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，浦发银行的基本情况如下：

名称	上海浦东发展银行股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）
住所	上海市中山东一路 12 号
法定代表人	张为忠
注册资本	人民币 2,935,208.0397 万元
成立日期	1992 年 10 月 19 日
营业期限	1992 年 10 月 19 日至无固定期限
经营范围	许可项目：银行业务；证券投资基金托管；公募证券投资基金销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后

	方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
--	----------------------------------

经核查浦发银行的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年1月24日，浦发银行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。

2.2 基金托管人的相关资质

根据中国证监会、原中国银行业监督管理委员会于2003年9月10日下发的《关于上海浦东发展银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字〔2003〕105号），中国证监会及原中国银行业监督管理委员会核准上海浦东发展银行证券投资基金托管人资格，浦发银行可开展证券投资基金托管业务。

浦发银行现持有原中国银行保险监督管理委员会于2022年6月30日核发的《金融许可证》（机构编码：B00015H131000001、流水号：00800062），其经许可从事的业务范围为：（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。

基于上述，本所经办律师认为，基金托管人为依法设立并具有证券投资基金托管业务资格的商业银行，符合《证券投资基金法》第三十二条、《运作办法》第六条第（一）项关于基金托管人的规定。

2.3 基金托管人的托管经验及相关人员配备

根据浦发银行提供的基金托管人书面介绍文件，浦发银行总行资产托管部拥有多元背景的专业化人才队伍151人，由来自银行、证券、信托、保险、基金、会计、法律、项目评估等领域的资深专家组成，部门员工学历均在

本科以上，拥有硕士以上学历者占77%以上，绝大部分骨干均具有多年丰富的金融、证券市场从业经验。其中资产托管部人员100%具有基金从业资格，相当一部分骨干分别拥有注册会计师资格、律师资格、资产评估师资格、CFA金融分析师资格、工程师资格、PMP项目管理专家认证以及CPS测试工程专家认证；浦发银行具有不动产领域资产管理产品托管经验，为开展不动产投资信托基金托管业务配备了充足的专业人员；截至2025年12月，浦发银行托管2只在上交所上市的公募REITs基金，份额合计12.48亿份（华夏基金华润有巢REIT 9.48亿份、招商科创孵化器REIT 3亿份）。

基于上述，本所经办律师认为，在浦发银行出具的说明截至本法律意见书出具之日不存在实质性变化的前提下，浦发银行具有不动产领域资产管理产品托管经验，并已为开展不动产投资信托基金托管业务配备了相关的专业人员，符合《商业不动产投资信托基金公告》和《基金指引》第六条第（三）项和第（四）项的规定。

2.4 基金托管人的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

根据浦发银行在浦发银行网站¹²公开披露的定期报告及临时报告，结合本所律师通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站¹³、中国人民银行网站¹⁴、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-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、国家税务总局网站及国家税务总局上海市税务局网站进行的公开信息渠道检索，截至2026年1月24日，于前述信息渠道，最近一年内，浦发银行（不含分支机构，下同）除存在下表所示2项行政处罚记录之外，不存在经前述信息渠道公示的其他重大不良情况记录，同时根据经浦发银行确认的《上海浦东发展银行股份有限公司承诺及说明函》，浦发银行确认其托管业务依法合规开展，业务依法合规开展，下述行政处罚决定并未涉及托管业务，对浦发银行托管业务开展未造成影响。除下表所示外，截至2026年1月29日，浦发银行不

¹² 浦发银行网站网址：https://news.spdb.com.cn/investor_relation/company_report/，后同。

¹³ 国家外汇管理局网站网址：www.safe.gov.cn，后同。

¹⁴ 中国人民银行网站网址：www.pbc.gov.cn，后同。

存在因重大违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情况，浦发银行具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的不良记录，且近三年内，浦发银行未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。

发布时间	处罚机关	违法违规事由	行政处罚决定
2025 年 12 月 19 日	金融监管总局	相关理财、代销等业务管理不审慎，员工管理不到位等	对上海浦东发展银行股份有限公司罚款 1560 万元。
2025 年 10 月 31 日	金融监管总局	相关互联网贷款、代销等业务管理不审慎	对上海浦东发展银行股份有限公司罚款 1270 万元。

2.5 基金托管人与资产支持证券托管人为同一人

根据《基金合同》《招募说明书》，不动产资产支持证券托管人为上海浦东发展银行股份有限公司上海分行（简称“浦发银行上海分行”）。

根据《中华人民共和国商业银行法》第二十二条，商业银行及其分支机构属于同一法人，浦发银行担任基金托管人、浦发银行上海分行担任资产支持证券托管人之安排，不违反《商业不动产投资信托基金公告》和《基金指引》第六条关于不动产投资信托基金托管人与不动产资产支持证券托管人应当为同一人之规定。

2.6 基金托管人的其他相关情况

根据经浦发银行确认的《承诺及说明函》，结合本所律师通过在中国证监会网站查询，截至2026年1月29日，浦发银行最近三年向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和 risk 管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等足以影响浦发银行安全托管基金财产的重大经营风险。

2.7 小结

综上，本所经办律师认为，浦发银行为具有基金托管资格的商业银行，具有受托管理相关领域资产管理产品的托管经验，并确认其为开展不动产投资信托基金托管业务配备充足的专业人员；基于本法律意见书列示的信息渠道的检索结果并结合浦发银行的书面说明，上述行政处罚决定并未涉及托管业务，对浦发银行托管业务开展未造成影响，除本法律意见书已披露的行政处罚外，截至2026年1月29日，浦发银行最近三年内在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的不良记录，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；浦发银行具备《证券投资基金法》《运作办法》《商业不动产投资信托基金公告》及《基金指引》规定的担任基金托管人的应当满足的前述各项的相关要求；浦发银行担任基金托管人、浦发银行上海分行担任资产支持证券托管人之安排，不违反《商业不动产投资信托基金公告》和《基金指引》第六条关于不动产投资信托基金托管人与不动产资产支持证券托管人应当为同一人之规定。

三、不动产投资信托基金的运营管理机构

根据《基金合同》《招募说明书》，上海陆家嘴资产管理有限公司（简称“**陆家嘴资管**”）拟担任本基金的运营管理机构，并与基金管理人及项目公司分别签署《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金关于晶耀前滩项目之运营管理服务协议》（简称“**《运营管理服务协议》**”）。

3.1 运营管理机构主体资格

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于2024年2月4日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913101156762183762）及国家企业信用信息公示系统的公示信息，陆家嘴资管的基本情况如下：

名称	上海陆家嘴资产管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号 3 幢 204 室
法定代表人	马越
注册资本	人民币 200 万元
成立日期	2008 年 5 月 12 日
营业期限	2008 年 5 月 12 日至无固定期限
经营范围	资产管理，物业管理，受托房屋租赁，收费停车场。【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】

经核查陆家嘴资管的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年1月24日，陆家嘴资管系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

3.2 运营管理机构备案情况

鉴于陆家嘴资管担任本项目的运营管理机构，陆家嘴资管尚待按照《商业不动产投资信托基金公告》和《基金指引》第四十条、《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会进行担任运营管理机构的备案。

3.3 运营管理机构的运营管理人员配备情况

根据《招募说明书》，陆家嘴资管为管理不动产项目配备的主要负责人员具有丰富的商业不动产投资和运营管理的从业经验，形成了专业分工清晰、人员结构合理的运营团队，可以有效助力商业不动产稳定运营与可持续发展。根据陆家嘴资管于2026年1月29日向本所出具的《上海陆家嘴资产管理有限公司关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，并经核查陆家嘴资管提供的相关运营经验和能力佐证的说明性文件，陆家嘴资管承诺为不动产项目服务的现场运营团队独立于本公司内部其他团队，为管理不动产项目配备的主要负责人员具有丰富的商业不动产投资和运营管理的从业经验，形成了专业分工清晰、人员结构合理的运营团队，可以有效助力商业不动产稳定运营与可持续发展。陆家嘴股份拟在本基金发行前，将原晶耀前滩项目核心运营管理团队平移至陆家嘴资管，专注于本基金持有的商业不动产项目的运营管理工作，前滩项目原运营管理团队具备丰富的相关不动产

项目运营管理经验，以及充足的具有相关不动产项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于2名。

3.4 运营管理机构的治理情况

根据陆家嘴资管提供的公司章程等材料，陆家嘴资管的治理结构为：公司不设股东会，股东为上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司；公司设董事一名，董事由股东委派产生，对股东负责；公司设经理一名，由董事决定聘任或者解聘；公司不设监事会、监事。

基于上述，本所经办律师认为，陆家嘴资管的治理结构健全，符合《公司法》《商业不动产投资信托基金公告》和《基金指引》第四十条第（三）项关于外部运营管理机构公司治理良好的要求。

3.5 运营管理机构的违法违规、失信情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站、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¹⁵、生态环境部网站¹⁶、国家市场监督管理总局网站¹⁷、国家发展和改革委员会网站¹⁸、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、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年1月24日，于前述信息渠道，陆家嘴资管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，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。

3.6 运营管理机构的持续经营情况

陆家嘴资管现持有上海市市场监督管理局核发的有效《营业执照》，如本

¹⁵ 应急管理部网站网址：www.mem.gov.cn，后同。

¹⁶ 生态环境部网站网址：www.mee.gov.cn，后同。

¹⁷ 国家市场监督管理总局网站网址：www.samr.gov.cn，后同。

¹⁸ 国家发展和改革委员会网站网址：www.ndrc.gov.cn，后同。

法律意见书第3.5条所述，陆家嘴资管最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形；截至2026年1月24日，陆家嘴资管不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

3.7 小结

综上，本所经办律师认为，陆家嘴资管具备担任不动产投资信托基金的运营管理机构主体资格，除尚待按照《商业不动产投资信托基金公告》和《基金指引》第四十条、《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会进行备案外，符合《商业不动产投资信托基金公告》和《基金指引》第四十条的相关规定。

四、其他主要参与机构的条件

根据《基金合同》《招募说明书》，不动产投资信托基金的其他参与机构包括：（1）担任不动产投资信托基金评估机构的深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（简称“**戴德梁行**”）；（2）担任不动产投资信托基金会计师事务所/审计机构的天职国际会计师事务所（简称“**天职国际**”）；（3）担任不动产投资信托基金律师事务所的上海市锦天城律师事务所；（4）担任不动产投资信托基金财务顾问的国泰海通证券股份有限公司（简称“**国泰海通证券**”）。

4.1 评估机构

戴德梁行拟作为评估机构为本基金提供资产评估服务。

根据深圳市市场监督管理局于2019年8月15日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300748859253X）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，戴德梁行的基本情况如下：

名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类型	有限责任公司
法定代表人	程家龙
注册资本	人民币 500 万元
住所	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1
成立日期	2003 年 4 月 7 日
营业期限	2003 年 4 月 7 日至无固定期限
经营范围	一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估；

戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅于2023年10月11日核发的证书编号为粤房估备字壹0200022的《房地产估价机构备案证书》，备案等级为一级，有效期至2026年10月11日。

根据中国证监会于2025年12月5日公布的《从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2025年12月5日）》¹⁹，戴德梁行已完成从事证券服务业务资产评估机构备案。

根据戴德梁行向本所出具的《深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司关于申请募集注册华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金的承诺及声明函》，戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响其独立性的行为。

基于上述，本所经办律师认为，戴德梁行具备《商业不动产投资信托基金公告》和《基金指引》第十一条第二款规定的担任不动产投资信托基金评估机构的主体资格及相应资质。

4.2 会计师事务所/审计机构

¹⁹ 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7599775/content.shtml>。

天职国际拟作为会计师事务所/审计机构为本基金提供会计及审计服务。

根据北京市海淀区市场监督管理局于2025年7月31日核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 911101085923425568), 以及国家企业信用信息公示系统的公示信息, 天职国际的基本情况如下:

名称	天职国际会计师事务所
类型	特殊普通合伙企业
执行事务合伙人	邱靖之
主要经营场所	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域
成立日期	2012 年 3 月 5 日
营业期限	2012 年 3 月 5 日至无固定期限
出资额	人民币 13910 万元
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务; 技术开发、技术咨询、技术服务; 应用软件服务; 软件开发; 计算机系统服务; 软件咨询; 产品设计; 基础软件服务; 数据处理(数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.4 以上的云计算数据中心除外); 企业管理咨询; 销售计算机、软件及辅助设备。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

根据北京市财政局核发的批准执业日期为2018年7月26日的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号为11010150), 天职国际取得了执行注册会计师

法定业务的资格。

根据查询中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录》²⁰（截至2026年1月9日），天职国际已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

基于上述，本所经办律师认为，天职国际具备担任不动产投资信托基金会计师事务所及审计机构的主体资格及相应资质。

4.3 律师事务所

本所拟作为律师事务所为本基金提供法律服务。

根据上海市司法局于2016年11月1日核发的《律师事务所执业许可证》（证号：23101199920121031），本所为符合《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首次备案表》²¹（截至2026年1月16日），本所已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

基于上述，本所经办律师认为，锦天城具备担任不动产投资信托基金律师事务所的主体资格及相应资质。

4.4 财务顾问

国泰海通证券为本基金提供财务顾问服务。

根据上海市市场监督管理局于2025年9月10日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9131000063159284XQ）及国家企业信用信息公示系统的公示信息，国泰海通证券的基本情况如下：

名称	国泰海通证券股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）
法定代表人	朱健
住所	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

²⁰ 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7602396/content.shtml>。

²¹ 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c7603406/content.shtml>。

注册资本	人民币 1,762,892.5829 万元
成立日期	1999 年 8 月 18 日
营业期限	1999 年 8 月 18 日至无固定期限
经营范围	许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（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：证券财务顾问服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查国泰海通证券的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年1月24日，国泰海通证券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。

国泰海通证券现持有中国证监会于2025年10月31日核发的《经营证券期货业务许可证》，其经核准的证券期货业务范围为：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；公募证券投资基金销售；代销金融产品；股票期权做市；上市证券做市交易。

基于上述，本所经办律师认为，国泰海通证券系具备保荐业务资格的证券公司，可以从事与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问、证券承销与保荐业务，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》第三条、《商业不动产投资信托基金公告》和《基金指引》第十条第二款的规定。

五、不动产投资信托基金的原始权益人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的原始权益人为前滩投资。

5.1 原始权益人的主体资格

根据上海市浦东新区市场监督管理局于2025年12月29日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913101157492690790）及国家企业信用信息公示系统的公示信息，前滩投资的基本情况如下：

名称	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
类型	有限责任公司（国有控股）
法定代表人	郁春豪
住所	上海市浦东新区灵岩南路 728 号 6 幢 205 室
注册资本	人民币 263491.38 万元
成立日期	2003 年 04 月 11 日
营业期限	2003 年 04 月 11 日至 2053 年 04 月 10 日
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；住房租赁。（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）许可项目：建设工程施工；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）自主展示（特色）项目：国内贸易代理；非居住房地产租赁；社会经济咨询服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务。

经核查前滩投资的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年1月24日，前滩投资系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

5.2 原始权益人享有不动产项目权益的情况

5.2.1 仁陆不动产项目

经核查前滩投资的公司章程、仁陆置业的公司章程及其工商登记文件，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具之日，前滩投资系直接持有仁陆置业100%股权的股东，该等仁陆置业的股权存在被质押的情形，质权人为上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行（简称“浦发银行陆家嘴支行”）具体信息如下：

质权登记 编号	出质人	出质股权 标的企业	质权人	出质股权 数额	登记日期	状态
4120230086	前滩投资	仁陆置业	浦发银 行陆家 嘴支行	63935.2 万元	2023.7.4	有效

上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行已于2026年1月23日，出具《上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司关于解除质押、提前还款的申请函回执》，同意前滩投资提前偿还《并购贷款合同》（编号：98062023280301）项下全部未偿债务，债务清偿完毕后贷款合同即告终止，浦发银行陆家嘴支行将于债务清偿完毕后10个工作日内协助前滩投资办理完成相关质押登记的解除手续，并提供相应质押解除的书面证明文件。经前滩投资及仁陆置业确认，前滩投资通过其全资子公司仁陆置业间接享有仁陆不动产项目的全部权益。

根据本法律意见书第9.1条所述，仁陆不动产项目的权利人为仁陆置业，该资产权属清晰、真实、合法、有效（仁陆不动产项目的具体资产范围及权属证明详见本法律意见书第9.1条）。

基于上述，本所经办律师认为，前滩投资享有对仁陆置业的完全所有权，并进而通过仁陆置业享有对仁陆不动产项目的完全所有权及经营权利。就仁陆不动产项目上存在的抵押（详见本法律意见书第9.1.3条），相关抵押权人已出具书面同意函，同意借款人提前偿还主合同借款，并承诺在债务清偿后解除抵押登记。因此，该等权利限制可在本项目交割前解除，不会对前滩投资享有项目完整权益构成实质性障碍。前滩投资对项目权益的享有不存在重大经济或法律纠纷，符合《商业不动产投资信托基金公告》《基金指引》第八条第一款的要求。

5.2.2 晶前不动产项目

经核查前滩投资的公司章程、晶前置业的公司章程及其工商登记文件，并查询国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具之日，前滩投资系直接持有晶前置业100%股权的股东，且该等晶前置业的股权不存在质

押或被冻结的情形。经前滩投资及晶前置业确认，前滩投资通过其全资子公司晶前置业间接享有晶前不动产项目的全部权益。

根据本法律意见书第9.2条所述，晶前不动产项目的权利人为晶前置业，该资产权属清晰、真实、合法、有效（晶前不动产项目的具体资产范围及权属证明详见本法律意见书第9.2条）。

基于上述，本所经办律师认为，前滩投资享有对晶前置业的完全所有权，并进而通过晶前置业享有对晶前不动产项目的完全所有权及经营权利。就项目资产上存在的抵押（详见本法律意见书第9.2.3条），同意借款人提前偿还主合同借款，并承诺在债务清偿后解除抵押登记。因此，该等权利限制可在本项目交割前解除，不会对前滩投资享有项目完整权益构成实质性障碍。前滩投资对项目权益的享有不存在重大经济或法律纠纷，符合《商业不动产投资信托基金公告》和《基金指引》第八条第一款的要求。

5.3 原始权益人的违法违规、失信情况核查

根据前滩投资于2026年1月29日向本所出具的《上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司关于申请发行华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金的确认函》，截至该确认函出具之日，前滩投资最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形；截至该确认函出具日，前滩投资不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

经本所律师通过在中国证监会网站、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，截至2026年1月24日，于前述信息渠道，前滩投资最近三年不存在重大违法违规记录，前滩投资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。

5.4 小结

前滩投资系依法设立且合法存续的公司，不存在影响前滩投资持续经营的法律障碍。截至2026年1月24日，基于本法律意见书列示的信息渠道的检索结果，前滩投资最近三年不存在重大违法违规记录，前滩投资不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位或被暂停或者限制进行融资的情形。

综上，本所经办律师认为，前滩投资具备《基金指引》《商业不动产投资信托基金公告》和《上交所审核指引》第七条第一款规定的担任不动产投资信托基金的原始权益人的主体资格。

六、资产支持证券管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金设立时通过将80%以上的基金资产投资于华安未来资产管理（上海）有限公司（简称“**华安资产**”）设立和管理的华安资产陆家嘴商业不动产1号资产支持专项计划（简称“**专项计划**”），认购并持有专项计划的全部不动产资产支持证券（简称“**资产支持证券**”）份额。

6.1 资产支持证券管理人的主体资格

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于2024年12月30日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000080024263K）及国家企业信用信息公示系统的公示信息，华安资产的基本情况如下：

名称	华安未来资产管理（上海）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	中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室
法定代表人	杜煊君
注册资本	人民币 27870.000000 万
成立日期	2013 年 10 月 1 日
营业期限	2013 年 10 月 1 日至无固定期限
经营范围	特定客户资产管理业务，中国证监会许可的其他业务。 【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经核查华安资产的《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2026年1月24日，华安资产系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

根据华安资产的公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统，华安基金产持有华安资产100%的股权。因此，华安基金与华安资产存在实际控制关系，符合《商业不动产投资信托基金公告》及《基金指引》第二十五条的规定。

6.2 资产支持证券管理人的资质和权限

根据中国证监会于2020年11月13日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000043028），华安资产的经核准的证券期货业务范围为：特定客户资产管理。

因此，华安资产具有证券业务经营资格，符合《公开募集证券投资基金管理人监督管理办法》第四十一条及《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第二条的规定。

根据华安资产提供的《华安资产陆家嘴商业不动产1号资产支持专项计划立项会会议决议》，华安资产于2026年1月21日召开了华安资产陆家嘴商业不动产1号资产支持专项计划的立项会议，会议审议通过了华安资产陆家嘴商业不动产1号资产支持专项计划的立项申请。据此，本所经办律师认为，

华安资产已就其作为资产支持证券管理人履行了相关内部决策流程。

根据华安资产向本所出具的《承诺及声明函》，并结合本所律师通过在中国证监会网站、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统查询，截至2026年1月24日，于前述网站系统，华安资产最近一年内不存在因重大违法违规行为被行政处罚的情形。

综上，本所经办律师认为，华安资产具备担任资产支持证券管理人的主体资格及相应资质和权限。

七、不动产资产支持证券托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，不动产资产支持证券托管人为浦发银行上海分行。

7.1 资产支持证券托管人的主体资格

根据上海市工商行政管理局于2018年4月4日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000787881381D）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，浦发银行上海分行的基本情况如下：

名称	上海浦东发展银行股份有限公司上海分行
类型	其他股份有限公司分公司（上市）
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 588 号
负责人	汪素南
成立日期	2006 年 5 月 11 日
营业期限	2006 年 5 月 11 日至无固定期限
经营范围	经中国银行业监督管理委员会批准，并由总行授权的业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经核查浦发银行上海分行的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年1月24日，浦发银行上海分行作为资产支持证券托管人，系有效存续的商业银行分支机构，不存在《公司法》规定的应当终止的情

形。

如本法律意见书第2.5条所述，浦发银行担任基金托管人、浦发银行上海分行担任资产支持证券托管人之安排，不违反《商业不动产投资信托基金公告》及《基金指引》第六条关于不动产投资信托基金托管人与不动产资产支持证券托管人应当为同一人之规定。

7.2 资产支持证券托管人的相关资质

根据中国证监会、原中国银行业监督管理委员会于2003年9月10日下发的《关于上海浦东发展银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字〔2003〕105号），中国证监会及原中国银行业监督管理委员会核准上海浦东发展银行证券投资基金托管人资格，浦发银行可开展证券投资基金托管业务。同时，根据浦发银行于2015年9月27日下发的《关于授权分行开展资产托管与养老金业务有关事项的通知》（浦银发〔2015〕370号）以及浦发银行于2025年1月2日出具的《关于对<关于授权分行开展资产托管与养老金业务有关事项的通知>的沿用说明》，浦发银行上海分行已获得浦发银行对其开展证券公司及其子公司资产管理托管、基金公司及其子公司资产管理托管的授权。因此，浦发银行上海分行在本次交易中从事托管业务已经获得正当授权。

浦发银行上海分行持有原中国银行保险监督管理委员会上海监管局于2021年10月22日核发的《金融许可证》（机构编码：B0015B231000001、流水号：00853372），业务范围为经银行业监督管理机构批准，并由总行授权的业务。

综上，本所经办律师认为，浦发银行上海分行具备担任资产支持证券托管人的主体资格及相应资质。

八、关于募集本基金的条件

8.1 投资方向

经审查《基金合同》《招募说明书》，本基金投资范围目标不动产资产支持

证券全部份额，本基金的其他基金资产可以投资于利率债、信用等级在AAA（含）以上的债券及货币市场工具。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

不动产资产支持证券尚待取得上海证券交易所关于不动产资产支持证券挂牌的无异议函。关于资产支持证券涉及的资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人的主体情况、专项计划相关法律文件的合法性、资产支持证券基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况、资产支持证券基础资产转让行为的合法性及有效性、风险隔离的效果等具体见本所出具的《上海市锦天城律师事务所关于华安资产管理有限公司设立华安资产陆家嘴商业不动产1号资产支持专项计划计划的法律意见书》。

根据《华安资产陆家嘴商业不动产1号资产支持专项计划计划说明书》《华安资产陆家嘴商业不动产1号资产支持专项计划计划标准条款》《关于上海仁陆置业有限公司及上海晶前置业有限公司之股权转让协议》（简称“**《项目公司股权转让协议》**”）、《上海仁陆置业有限公司股东借款协议》《上海晶前置业有限公司股东借款协议》（合称“**《股东借款协议》**”）等资产支持证券文件约定，华安资产（代表专项计划）拟向资产支持证券原始权益人受让取得其持有的项目公司股权（简称“**标的股权**”或“**基础资产**”），自专项计划设立日（含该日）起，华安资产（代表专项计划）受让取得基础资产后将基础资产进行追加投资，包括但不限于根据《股东借款协议》向项目公司提供股东借款。

基于上述，本基金投资方向明确、合法，符合《运作办法》第七条第（一）项关于基金投资方向应明确、合法的规定；在相关主体完成上述交易后，本基金将通过投资并持有不动产资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权，从而穿透取得不动产项目的完全所有权。

8.2 基金运作方式

经审查《基金合同》《招募说明书》，本基金的运作方式为封闭式。本基金

具备明确的基金运作方式，符合《运作办法》第七条第（二）项关于基金应具有明确运作方式的规定。

8.3 基金类别和品种

经审查《基金合同》《招募说明书》，本基金的类别为不动产投资信托基金，不动产投资信托基金为《基金指引》《商业不动产投资信托基金公告》规定的特定基金品种，符合《运作办法》第七条第（三）项关于基金品种应符合中国证监会相关规定的条件。

8.4 相关法律文件的合法合规性

8.4.1 《基金合同》

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

本所经办律师认为，《基金合同》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号<基金合同的内容与格式>》《基金指引》《商业不动产投资信托基金公告》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》《运作办法》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》《基金指引》《商业不动产投资信托基金公告》等相关规定；

《基金合同》经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授权代表签字或盖章并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后生效。《基金合同》自生效之日起对包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人在内的基金合同各方当

事人具有同等的法律约束力。

8.4.2 《托管协议》

《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》（截至2026年1月29日的版本，简称“**《托管协议》**”）约定的事项主要包括以下内容：基金托管协议当事人、基金托管协议的依据、目的和原则、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查、基金管理人对其基金托管人的业务核查、基金财产的保管、交易及清算交收安排、基金净资产计算、估值和会计核算、基金收益分配、基金信息披露、基金费用、基金份额持有人名册的保管、基金有关文件档案的保存、基金管理人和基金托管人的更换、禁止行为、托管协议的变更、终止与基金财产的清算、违约责任、争议解决方式、托管协议的效力、其他事项、托管协议的签订。

本所经办律师认为，《托管协议》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第7号<托管协议的内容与格式>》《基金指引》《商业不动产投资信托基金公告》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《证券投资基金法》《运作办法》等法律法规的规定；《托管协议》经基金管理人、基金托管人双方加盖公章或合同专用章以及双方法定代表人或授权代表签字或盖章后成立，自《托管协议》成立且《基金合同》生效之日起生效。《托管协议》自生效之日起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、概要、风险因素、不动产项目概况、不动产项目经营业绩与财务状况分析、原始权益人、运营管理机构、资产评估、现金流测算分析、不动产基金治理、运营管理安排、本次发行参与机构的基本情况、不动产基金的交易安排、关联交易与利益冲突、基金运作、其他事项。

《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”。

本所经办律师认为，《招募说明书》按照《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第4号——招募说明书编制》《基金指引》《商业不动产投资信托基金公告》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，有清晰的风险警示内容。《招募说明书》其内容符合《证券投资基金法》《运作办法》等法律法规的规定。

8.4.4 《运营管理服务协议》

就不动产项目的运营，基金管理人、运营管理机构、项目公司已签署《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、运营管理机构的任职、运营管理服务、陈述与保证、运营管理服务内容、权利与义务、信息披露、费用与考核、业务移交、管理监督、违约合同终止及争议解决方式。

本所经办律师认为，《运营管理服务协议》涵盖了《基金指引》《商业不动产投资信托基金公告》所规定的内容，并根据本基金的具体情况进行了适当起草。《运营管理服务协议》内容符合《民法典》《证券投资基金法》《基金指引》《商业不动产投资信托基金公告》等中国法律的规定；自《运营管理服务协议》生效后将构成对协议当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

8.5 基金名称

本基金的名称为“华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金”，基金名称表明了基金的类别和投资特征，未在基金名称中发现存在损害国家利益、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，符合《运作办法》第七条第（五）项关于基金名称的要求。

8.6 投资者适当性安排

根据华安基金向本所出具的《关于申请募集注册华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金基金管理人的承诺及声明函》，华安基金已制定《华安基金管理有限公司销售适用性和投资者适当性管理制度》，该投资者适当性管理制度符合本基金特征；基金《基金合同》《招募说明书》设置了

明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，符合《运作办法》第七条第（七）项²²的要求。

8.7 相关业务制度

根据华安基金向本所出具的《承诺及声明函》，并如本法律意见书第1.5条所述，华安基金已就本基金投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度，本基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响本基金正常运作、损害或者可能损害本基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形，符合《运作办法》第七条第（八）项²³的要求。

8.8 小结

综上，本所经办律师认为，本基金具备明确、合法的投资方向；有明确的基金运作方式；属于中国证监会规定允许设立的基金类别和品种；《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件符合《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产投资信托基金公告》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；华安基金制定了相应的投资者适当性管理制度、安排与措施，《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条款；华安基金已就本基金投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度。

九、不动产项目的资产范围、资产权属和权利负担

不动产投资信托基金拟投资的不动产项目为晶耀前滩项目，包括仁陆不动

²² 《运作办法》第七条规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[...]（七）有符合基金特征的投资者适当性管理制度，有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，有清晰的风险警示内容[...]”。

²³ 《运作办法》第七条规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[...]（八）基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形[...]”。

产项目和晶前不动产项目。

9.1 仁陆不动产项目

9.1.1 仁陆不动产项目的资产范围

仁陆不动产项目，系指位于22-01地块的晶耀前滩T1办公楼和晶耀前滩商场北区、位于28-01地块的晶耀前滩商场西区、及位于前述地块的仁陆车位的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

9.1.2 仁陆不动产项目的资产权属

(1) 晶耀前滩T1办公楼的资产权属

(a) 国有建设用地使用权

(i) 用地预审意见

晶耀前滩T1办公楼所在的22-01地块项目未取得用地预审意见。根据该地块项目投资建设时适用的《建设项目用地预审管理办法》的规定，“建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地，预审工作由建设项目所在地的市、县人民政府土地行政主管部门负责”、“凡应进行预审的建设项目，未申请预审的，市、县人民政府土地行政主管部门不受理建设用地申请”，以及《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》的规定，“项目建设单位向发展改革等部门申报核准或审批建设项目时，必须附国土资源部门预审意见；没有预审意见或预审未通过的，不得核准或批准建设项目”。根据上述规定，用地预审意见系企业投资项目备案、土地使用权证取得的前置手续，为过程性文件。未办理的，除无法办理用地申请手续外，不涉及对建设单位的其他罚则。

根据现行有效的《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）的规定，“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”。根据《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规〔2016〕16号）的规定，“不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目，可不进行建

设项目用地预审”。

晶耀前滩T1办公楼所在的22-01地块的《22-01地块土地出让合同》中已约定了出让地块的位置、用地性质等规划条件。

根据原始权益人、项目公司的确认，出让地块符合土地利用总体规划，且上述地块在已批准的城镇建设用地范围内，不涉及新增建设用地等问题。因此根据现行有效的法规，就22-01地块已无需办理用地预审意见。

根据原始权益人的控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司（简称“**陆家嘴集团**”）和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，截至本函出具日，仁陆置业未因此受到任何行政处罚。若未来因前述情况而被有权政府主管部门处罚，从而给仁陆置业和/或不动产项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(ii) 土地取得

关于晶耀前滩T1办公楼所在的22-01地块，其所在的宗地“三林镇新桥村1/1丘”的出让，最初由上海市浦东新区建设局与上海外高桥（集团）有限公司（简称“**外高桥集团**”）于2003年6月24日签订的《上海市浦东新区国有土地使用权成片出让合同》（沪浦(2003)成片出让合同第076号）（简称“**《土地使用权成片出让合同》**”），主要信息如下：

合同主体	出让方	上海市浦东新区建设局
	受让方	上海外高桥（集团）有限公司
文号	沪浦（2003）成片出让合同第076号	
签订时间	2003年6月24日	
出让宗地编号	三林镇新桥村1/1丘	
宗地总面积	1,535,819平方米	
出让宗地面积	1,535,819平方米	
出让宗地坐落	浦东新区三林镇新桥村	
出让宗地用途	综合用地	
出让价款	人民币92,149,140元	

主要规划条件	1.上海市人民政府保留该地块的城市规划设计； 2.原土地使用规划修改的，已批准规划不受影响，但地块内建筑物重建或申请续用时，需按当时有效的规划执行。
---------------	---

上海市浦东新区建设局与外高桥集团、上海滨江国际旅游度假区开发有限公司（即前滩投资，简称“**滨江国际**”，“上海滨江国际旅游度假区开发有限公司”为前滩投资的曾用企业名称，为本法律意见书之目的，下文提及滨江国际之处均指前滩投资）、上海市浦东新区土地资源储备中心于2004年7月25日签订《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦(2004)出让合同补字第048号）；2012年8月22日，该补充合同签署方上海市浦东新区土地资源储备中心、外高桥集团、滨江国际（即前滩投资）向上海市浦东新区规划和土地管理局出具《关于前滩地区一期土地出让补充合同不再履行的情况说明》（与前述出让合同（补充）合称“**《四方补充合同及其情况说明》**”）；
《四方补充合同及其情况说明》的主要内容如下：

主体	甲方	上海市浦东新区建设局
	乙方	上海外高桥（集团）有限公司
	丙方	上海滨江国际旅游度假区开发有限公司（即前滩投资）
	丁方	上海市浦东新区土地资源储备中心
四方补充合同主要内容	2004年7月25日沪浦（2004）出让合同补字第048号出让合同中主要约定： 1.该补充协议为对原合同主体变更，约定由丁方上海市浦东新区土地资源储备中心受让原出让合同项下的标的土地（即：前滩地区一期1.54平方公里土地），并继承原合同中乙方上海外高桥（集团）有限公司的权利义务。 2.乙方上海外高桥（集团）有限公司、丙方上海滨江国际旅游度假区开发有限公司已支付的土地出让金及前期开发费用，由四方另行协商。	

四方补充合同不再履行的情况说明	前滩地区一期1.54平方公里土地原为外高桥集团通过受让获得，且外高桥集团以增资形式将该地块注入滨江公司拟进行项目开发，后因项目终止故签署上述四方补充合同并准备注销滨江公司。但后根据浦东新区国资办公室会议纪要安排，滨江公司经股权划转方式划归上海市浦东土地发展（控股）公司全资控股，不再进行注销。 鉴于四方补充合同签订原因在于剥离前滩地区一期地块并注销滨江公司，但滨江公司并未注销，且该地块仍在滨江公司名下，且根据2011年12月9日《区政府专题会议纪要》（2011-176）的决定，滨江公司成为上海陆家嘴（集团）有限公司主导下的前滩地区（包括一期地块）开发建设责任主体和具体实施单位。故四方补充合同并未实际履行，各方同意不再继续履行。
------------------------	--

上海市浦东新区规划和土地管理局与滨江国际（即前滩投资）于2013年3月18日签订《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦规土(2013)出让合同补字第17号），其中约定22-01地块的地块编号、土地面积、容积率、建筑面积、用地性质、使用年限等，以及22-01地块调整至上海滨江国际旅游度假区开发有限公司（即前滩投资）全资子公司上海川耀投资有限公司（即仁陆置业，简称“**川耀投资**”“上海川耀投资有限公司”为仁陆置业的曾用企业名称，为本法律意见书之目的，下文提及川耀投资之处均指仁陆置业）。该补充合同的其他主要信息如下：

合同主体	甲方	上海市浦东新区规划和土地管理局
	乙方	上海滨江国际旅游度假区开发有限公司（即前滩投资）
文号	沪浦规土（2013）出让合同补字第17号	
签订时间	2013年3月18日	
宗地编号	三林镇新桥村1/1丘	
宗地总面积	1,535,819平方米	

出让宗地面积	612,003.7平方米
宗地坐落	浦东新区三林镇新桥村
宗地用途	综合用地
合同主要内容	原《出让合同》的土地出让面积由1,535,819平方米调整为612003.7平方米。原《出让合同》附图作废。本合同中明确规定了各个出让地块的地块编号、土地面积、容积率、建筑面积、用地性质、使用年限等。 乙方上海滨江国际旅游度假区开发有限公司（即前滩投资）补缴土地出让价款970,321,800元。 24-01地块、30-01地块调整至全资子公司上海江耀投资有限公司（即上海仁耀置业有限公司，简称“仁耀置业”，“上海江耀投资有限公司”为仁耀置业的曾用企业名称，为本法律意见书之目的，下文提及上海江耀投资有限公司之处均指仁耀置业）。 22-01地块、28-01 地块调整至全资子公司上海川耀投资有限公司（即仁陆置业）。

上海市浦东新区规划和自然资源局与仁陆置业于2019年12月30日签订的《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦规划资源(2019)出让合同补字第44号），主要内容如下：

合同主体	甲方	上海市浦东新区规划和自然资源局
	乙方	上海仁陆置业有限公司
文号	沪浦规划资源（2019）出让合同补字第44号	
签订时间	2019年12月30日	
出让宗地编号	三林镇新桥村1/1丘	
所涉地块信息	黄浦江南延伸段前滩地区（Z000801单元）22-01地块	
合同主要内容	22-01地块增加地下经营性用途建筑面积38,977.3平方米，其中：地下商业面积7,840.3平方米，非住宅配套地下停车库24,621.2平方米，项目配套设施面积6,411.2平	

	方米，地下公共通道104.6平方米。 乙方上海仁陆置业有限公司同意补缴土地出让价款人民币105,330,000元，须于2020年1月14日前付清。
--	---

根据原始权益人和仁陆置业提供的关于22-01地块的上述土地出让合同及其补充合同（合称“《22-01地块出让合同》”），上海市浦东新区规划和自然资源局向滨江国际（即前滩投资）整体出让三林镇新桥村1/1丘共计612,003.7平方米的土地，补缴土地出让价款970,321,800元，该土地中包括22-01地块，其土地面积为14,367.7平方米、容积率5.0、建筑面积71,838.5平方米、用地性质为商务办公（使用年限50年，不大于70%）和商业（使用年限40年，不小于30%），该22-01地块调整至川耀投资（即仁陆置业），后期22-01地块增加地下经营性用途建筑面积38,977.3平方米（其中：地下商业面积7,840.3平方米，非住宅配套地下停车库24,621.2平方米，项目配套设施面积6,411.2平方米，地下公共通道104.6平方米），仁陆置业补缴土地出让价款人民币105,330,000元。根据仁陆置业提供的上海市浦东新区规划和自然资源局出具的收据，该等补缴出让价款已足额支付。

根据仁陆置业于主管市场监督管理局的内档显示，仁陆置业股东滨江国际（即前滩投资）于2013年4月25日出具《股东决定》，决定同意对川耀投资（即仁陆置业）增资182,572万元，其中：（1）人民币现金增资54,702万元，（2）前滩22-01号地块14,367.7平方米土地使用权作价68,032万元，（3）前滩28-01号地块12,636平方米土地使用权作价59,838万元；增资后的唯一股东仍为滨江国际（即前滩投资）。就22-01地块的出资事项，仁陆置业获得22-01地块国有建设用地使用权，上海市规划和国土资源管理局于2013年5月7日颁发了《上海市房地产权证》（编号：沪房地浦字(2013)第030107号），其主要内容如下：

权利人	上海川耀投资有限公司（即仁陆置业）
坐落	三林镇107街坊1/22丘
宗地号	三林镇107街坊1/22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	商务办公、商业
面积	宗地（丘）面积：14,368平方米 使用权面积：14,357.7平方米
使用期限	/
附记	商务办公：自2013年3月18日至2063年3月17日止，不大于70%； 商业：自2013年3月18日至2053年3月17日止，不小于30%。 该公司股权发生变更转让时，在交易挂牌前，应先行向市、区两级规土部门登记备案。

(b) 不动产权证

上海市自然资源确权登记局于2020年6月30日就晶耀前滩T1办公楼所在的22-01地块项目颁发了《不动产权证书》（编号：沪(2020)浦字不动产权第053890号），具体信息如下：

权利人	上海仁陆置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江耀路28、56号、耀龙路1359号，耀体路190、212号
不动产单元号	详见登记信息
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：商务办公、商业/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：14,368.00平方米/ 建筑面积：80,252.03平方米
使用期限	/
权利其他情况	土地状况： 地号：三林镇107街坊1/22丘； 使用权面积：相应的土地面积；

	独用面积：； 分摊面积：； 房屋状况：详见登记信息。
附记	新建商品房 商务办公：自2013年3月18日至2063年3月17日止，不大于70% 商业：自2013年3月18日至2053年3月17日止，不小于30%。 该公司股权发生变更转让时，在交易挂牌前，应先行向市、区两级规土部门登记备案。

上述《不动产权证书》为22-01地块项目的大产证，其证载建筑面积并非全部都是晶耀前滩T1办公楼的建筑面积。根据上海市浦东新区房屋状况信息中心于2019年7月24日制作的《房屋土地权属调查报告书》（房-浦测-18-0720）和仁陆置业于2026年1月自上海市不动产登记部门调取的体现房屋状况及产权人信息的《上海市不动产登记簿》查询材料（简称“产调文件”），晶耀前滩T1办公楼的具体信息如下：

序号	房地产权证号	坐落	名义 楼层	面积 （平方米）	房屋 用途
1	沪（2020）浦字不动产权第053890号	江耀路28、56号、耀龙路1359号，耀体路190、212号	名义楼层5_17层	25,882.09	办公
总计				25,882.09	/

基于上述，经核查22-01地块项目的《上海市房地产权证》《不动产权证书》《房屋土地权属调查报告书》等材料，根据仁陆置业调取的产调文件以及仁陆置业的确认，本所经办律师认为，晶耀前滩T1办公楼对应的国有建设用地使用权的取得方式合法合规，晶耀前滩T1办公楼的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

(2) 晶耀前滩商场北区的资产权属

(a) 国有建设用地使用权

晶耀前滩商场北区所在的地块同为22-01地块，该地块的国有建设用地使用权的用地预审意见和土地取得，详见本法律意见书第9.1.2(1)(a)条。

(b) 不动产权证

上海市自然资源确权登记局于2020年6月30日就晶耀前滩商场北区所在的22-01地块项目颁发了《不动产权证书》（编号：沪(2020)浦字不动产权第053890号），具体信息如下：

权利人	上海仁陆置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江耀路28、56号、耀龙路1359号，耀体路190、212号
不动产单元号	详见登记信息
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：商务办公、商业/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：14,368.00平方米/ 建筑面积：80,252.03平方米
使用期限	/
权利其他情况	土地状况： 地号：三林镇107街坊1/22丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：； 分摊面积：； 房屋状况：详见登记信息。
附记	新建商品房 商务办公：自2013年3月18日至2063年3月17日止，不大于70% 商业：自2013年3月18日至2053年3月17日止，不小于30%。 该公司股权发生变更转让时，在交易挂牌前，应先行向市、

区两级规土部门登记备案。

上述《不动产权证书》为22-01地块项目的大产证，其证载建筑面积并非全部都是晶耀前滩商场北区的建筑面积。根据上海市浦东新区房屋状况信息中心于2019年7月24日制作的《房屋土地权属调查报告书》（房-浦测-18-0720）和仁陆置业调取的产调文件，晶耀前滩商场北区的具体信息如下：

序号	房地产权证号	坐落	部位	面积 (平方米)	房屋用途
1	沪（2020）浦字不动产权第053890号	江耀路28、56号、耀龙路1359号，耀体路190、212号	地下1、1_3层	28,335.42	商业
总计				28,335.42	/

基于上述，经核查22-01地块项目的《上海市房地产权证》《不动产权证书》《房屋土地权属调查报告书》等材料，根据仁陆置业调取的产调文件以及仁陆置业的确认，本所经办律师认为，晶耀前滩商场北区对应的国有建设用地使用权的取得方式合法合规，晶耀前滩商场北区的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

(3) 晶耀前滩商场西区的资产权属

(a) 国有建设用地使用权

(i) 用地预审意见

晶耀前滩商场西区所在的28-01地块项目未取得用地预审意见。根据该地块项目投资建设时适用的《建设项目用地预审管理办法》的规定，“建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地，预审工作由建设项目所在地的市、县人民政府土地行政主管部门负责”、“凡应进行预审的建设项目，未申请预审的，市、县人民政府土地行政主管部门不受理建设用地申请”，以及《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》的规定，“项目建设单位向发展改革等部门申报核准或审批建设项目时，必须附国土资源部门预审意见；没有预审意见或预审未通过的，不得核准或

批准建设项目”。根据上述规定，用地预审意见系企业投资项目备案、土地使用权证取得的前置手续，为过程性文件。未办理的，除无法办理用地申请手续外不涉及建设单位其他罚则。

根据现行有效的《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）的规定，“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”。根据《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规〔2016〕16号）的规定，“不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目，可不进行建设项目用地预审”。

晶耀前滩商场西区所在的28-01地块的《28-01地块土地出让合同》中已约定了出让地块的位置、用地性质等规划条件。

根据原始权益人、项目公司的确认，出让地块符合土地利用总体规划，且上述地块在已批准的城镇建设用地范围内，不涉及新增建设用地等问题。因此根据现行有效的法规，就28-01地块已无需办理用地预审意见。

根据原始权益人的控股股东陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，截至本函出具日，仁陆置业未因此受到任何行政处罚。若未来因前述情况而被有权政府主管部门处罚，从而给仁陆置业和/或不动产项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(ii) 土地取得

关于晶耀前滩商场西区所在的28-01地块，其所在的宗地“三林镇新桥村1/1丘”的出让，最初由外高桥集团通过《土地使用权成片出让合同》受让获得，且外高桥集团以增资形式将该地块注入滨江公司（即前滩投资）；该等出让合同的主要内容信息详见本法律意见书第9.1.2(1)(a)(ii)条。

上海市浦东新区规划和土地管理局与滨江国际（即前滩投资）于2013年3月18日签订的《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦规土(2013)出

让合同补字第17号)，其中约定28-01地块的地块编号、土地面积、容积率、建筑面积、用地性质、使用年限等，以及28-01地块调整至全资子公司川耀投资（即仁陆置业）。该补充合同的其他主要信息如下：

合同主体	甲方	上海市浦东新区规划和土地管理局
	乙方	上海滨江国际旅游度假区开发有限公司（即前滩投资）
文号	沪浦规土（2013）出让合同补字第17号	
签订时间	2013年3月18日	
宗地编号	三林镇新桥村1/1丘	
宗地总面积	1,535,819平方米	
出让宗地面积	612,003.7平方米	
宗地坐落	浦东新区三林镇新桥村	
宗地用途	综合用地	
合同主要内容	原《出让合同》的土地出让面积由1,535,819平方米调整为612,003.7平方米。原《出让合同》附图作废。本合同中明确规定了各个出让地块的地块编号、土地面积、容积率、建筑面积、用地性质、使用年限等。 乙方上海滨江国际旅游度假区开发有限公司（即前滩投资）补缴土地出让价款970,321,800元。 24-01地块、30-01地块调整至全资子公司上海江耀投资有限公司（即仁耀置业）。 22-01地块、28-01地块调整至全资子公司上海川耀投资有限公司（即仁陆置业）。	

根据原始权益人和仁陆置业提供的关于28-01地块的上述土地出让合同及其补充合同（合称“《28-01地块出让合同》”），上海市浦东新区规划和自然资源局向滨江国际整体出让三林镇新桥村1/1丘共计612,003.7平方米的土地，补缴土地出让价款970,321,800元，该土地中包括28-01地块，其土地面积为12,636平方米、容积率5.0、建筑面积63,180平方米、用地性质为商务办公（50年，占比不小于60%）、住宅（70年，占比不大于40%），该28-01地块

调整至川耀投资（即仁陆置业）。

根据仁陆置业于主管市场监督管理局的内档显示，仁陆置业股东滨江国际（即前滩投资）于2013年4月25日出具《股东决定》，决定同意对川耀投资（即仁陆置业）增资182,572万元，其中：（1）人民币现金增资54,702万元，（2）前滩22-01号地块14,367.7平方米土地使用权作价68,032万元，（3）前滩28-01号地块12,636平方米土地使用权作价59,838万元；增资后的唯一股东仍为滨江国际（即前滩投资）。就28-01地块的出资事项，仁陆置业获得28-01地块国有建设用地使用权，上海市规划和国土资源管理局于2013年5月7日颁发了《上海市房地产权证》（编号：沪房地浦字(2013)第030110号），其主要内容如下：

权利人	上海川耀投资有限公司（即仁陆置业）
坐落	三林镇107街坊1/28丘
宗地号	三林镇107街坊1/28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	商务办公、住宅
面积	宗地（丘）面积：12,636平方米 使用权面积：12,636平方米
使用期限	/
附记	商务办公：自2013年3月18日至2063年3月17日止，不小于60%； 住宅：自2013年3月18日至2083年3月17日止，不大于40%。 该公司股权发生变更转让时，在交易挂牌前，应先行向市、区两级规土部门登记备案。

(b) 不动产权证

上海市自然资源确权登记局于2020年6月18日就晶耀前滩商场西区所在的28-01地块项目颁发了《不动产权证书》（编号：沪（2020）浦字不动产权第

049500号)，具体信息如下：

权利人	上海仁陆置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江耀路86号，100弄22、28、60、66、70号等
不动产单元号	详见登记信息
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：商务办公、住宅/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：12,636.00平方米/ 建筑面积：36,677.94平方米
使用期限	2013年3月18日起2063年3月17日止
权利其他情况	土地状况： 地号：三林镇107街坊1/28丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况：详见登记信息。
附记	新建商品房 该公司股权发生变更转让时，在交易挂牌前，应先行向市、区两级规土部门登记备案。

上述《不动产权证书》为28-01地块项目的大产证，其证载建筑面积并非全部都是晶耀商业西区的建筑面积。根据上海市浦东新区房屋状况信息中心于2019年10月15日制作的《房屋土地权属调查报告书》（编号：房-浦测-19-0026）和仁陆置业调取的产调文件，晶耀前滩商场西区的具体信息如下：

序号	房地产权证号	坐落	部位	面积 (平方米)	房屋用途
1	沪（2020） 浦字不动	江耀路86号， 100弄22、28、	江耀路100弄66、70 号301	174.06	店铺

2	产 权 第 049500号	60、66、70号 等	江耀路100弄66、70 号308	242.05	店铺
3			耀龙路1405、1411 号等1-2层	3,729	店铺
4			耀龙路1411号1层	108.37	店铺
总计				4,253.48	/

基于上述，经核查28-01地块项目的《上海市房地产权证》《不动产权证书》《房屋土地权属调查报告书》等材料，根据产调文件以及仁陆置业的确认，本所经办律师认为，晶耀前滩商场西区对应的国有建设用地使用权的取得方式合法合规，晶耀前滩商场西区的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

(4) 仁陆车位的资产权属

(a) 国有建设用地使用权

仁陆车位位于22-01地块和28-01地块，该等地块的国有建设用地使用权的取得详见本法律意见书第9.1.2(1)(a)条和9.1.2(3)(a)条。

(b) 不动产权证

上海市自然资源确权登记局于2020年8月12日颁发了《不动产权证书》（编号：沪(2020)浦字不动产权第075045号），该产证对应22-01地块的非机械车位，其主要内容如下：

权利人	上海仁陆置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	耀体路230号
不动产单元号	详见登记信息
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：商务办公、商业/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：14,368平方米/

	建筑面积：18,028.75平方米
使用期限	/
权利其他情况	土地状况： 地号：三林镇107街坊1/22丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况：详见登记信息。
附记	新建商品房 商务办公：自2013年3月18日至2063年3月17日止，不大于70% 商业：自2013年3月18日至2053年3月17日止，不小于30%。 该公司股权发生变更转让时，在交易挂牌前，应先行向市、区两级规土部门登记备案。

上海市自然资源确权登记局于2020年8月12日颁发了《不动产权证书》（编号：沪(2020)浦字不动产权第075046号），该产证对应22-01地块的机械车位以及地下2层装卸车位，其主要内容如下：

权利人	上海仁陆置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	耀体路230号
不动产单元号	详见登记信息
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：商务办公、商业/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：14,368平方米/ 建筑面积：6,855.84平方米
使用期限	/
权利其他情况	土地状况：

	地号：三林镇107街坊1/22丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况：详见登记信息。
附记	新建商品房 商务办公：自2013年3月18日至2063年3月17日止，不大于70% 商业：自2013年3月18日至2053年3月17日止，不小于30%。 该公司股权发生变更转让时，在交易挂牌前，应先行向市、区两级规土部门登记备案。

上海市自然资源确权登记局于2020年6月30日颁发了《不动产权证书》（编号：沪(2020)浦字不动产权第053888号），该产证对应28-01地块的地下1-3层的非机械车位，其主要内容如下：

权利人	上海仁陆置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江耀路122弄7号
不动产单元号	详见登记信息
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：商务办公、商业/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：12,636平方米/ 建筑面积：26,839.69平方米
使用期限	/
权利其他情况	土地状况： 地号：三林镇107街坊1/28丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：；

	分摊面积：； 房屋状况：详见登记信息。
附记	新建商品房。 地下车库系民防工程，其中地下3-地下2层人防面积：9,139.23平方米。 商务办公：自2013年3月18日至2063年3月17日止，不小于60% 住宅：自2013年3月18日至2083年3月17日止，不大于40%。 该公司股权发生变更转让时，在交易挂牌前，应先行向市、区两级规土部门登记备案。

上海市自然资源确权登记局于 2020 年 6 月 30 日颁发了《不动产权证书》（编号：沪(2020)浦字不动产权第 053889 号），该产证对应 28-01 地块的地下一层装卸车位 113-114，其主要内容如下：

权利人	上海仁陆置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江耀路122弄7号地下1层装卸车位113-114
不动产单元号	310115023001GB00061F00070557
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：商务办公、商业/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：12,636平方米/ 建筑面积：65.8平方米
使用期限	/
权利其他情况	土地状况： 地号：三林镇107街坊1/28丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：； 分摊面积：。

	房屋状况：详见登记信息。
附记	用于租赁 商务办公：自2013年3月18日至2063年3月17日止，不小于60% 住宅：自2013年3月18日至2083年3月17日止，不大于40%。 该公司股权发生变更转让时，在交易挂牌前，应先行向市、区两级规土部门登记备案。

上述仁陆车位的《不动产权证》所涉及的全部车位存在部分已售出等情况，目前仁陆车位的实际建筑面积、与该等不动产权证所载建筑面积已不完全相符。根据仁陆置业调取的产调文件，截至产调文件查询日期，仁陆车位的具体信息列于本法律意见书附件一。

关于附件一备注为“住宅车位”的仁陆车位，该等车位为仁陆置业所开发的晶耀前滩项目相邻的住宅项目的车位。

在仁耀置业将晶耀商场东区和晶耀商场南区的商业物业转让至晶前置业后（该等转让事宜详见本法律意见书第9.2.2(b)条），仁耀置业继续持有24-01地块和30-01地块的所有地下停车位（简称“**仁耀车位**”），该等车位与仁陆持有的位于22-01地块和28-01地块的所有的非住宅仁陆车位共同组成一个地下停车场库（简称“**晶耀前滩停车场**”），配套服务于四幅地块上的办公和商场物业，位于晶耀前滩停车场的仁陆车位和仁耀车位之间不存在物理隔断。仁陆置业和仁耀置业于2024年2月2日签署《晶耀商务广场地下停车场库租金收入结算协议》，根据该协议，仁耀置业将仁耀车位全部委托仁陆置业进行运营管理，并以仁陆置业的名义办理《上海市公共停车场（库）备案证明》（详见本法律意见书第10.3.1(2)条），且双方根据车位权属就车位运营收入进行收益分成。

根据原始权益人控股股东陆家嘴集团和原始权益人出具的承诺性文件，仁陆置业与仁耀置业关于晶耀前滩停车场的委托运营管理相关事项不存在任何的争议；若仁耀置业拟与仁陆置业终止车位运营委托管理，陆家嘴集团和原始权益人应当出面予以协调并确保车位运营委托管理的持续有效，以确保不得因此影响晶耀前滩项目的稳定运营，若给项目公司和/或不动产项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人应当对该等损失承担责任并进行赔偿。

基于上述，经核查仁陆不动产项目的《上海市房地产权证》《不动产权证书》等材料，根据仁陆置业调取的产调文件以及仁陆置业的确认，本所经办律师认为，仁陆车位对应的国有建设用地使用权的取得方式合法合规，仁陆车位的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

(5) 仁陆已售住宅项目的资产权属

根据仁陆置业提供的文件，上海市自然资源确权登记局于2020年6月2日颁发了《不动产权证书》（编号：沪(2020)浦字不动产权第041843号），其主要内容如下：

权利人	上海仁陆置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江耀路122弄1-3号
不动产单元号	详见登记信息
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：商务办公、住宅/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：12636平方米/ 建筑面积：25201.78平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2013年3月18日至2083年3月17日止
权利其他情况	土地状况： 地号：三林镇107街坊1/28丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况：详见登记信息。
附记	该公司股权发生变更转让时，在交易挂牌前，应先行向市、区两级规土部门登记备案。

新建商品房。

根据仁陆置业调取的产调文件及其确认，该不动产权证项下的房屋已全部出售。根据产调文件的显示，该编号为沪（2020）浦字不动产权第041843号《不动产权证书》项下存在两处房屋体现权利人为“仁陆置业”，具体信息如下：

序号	坐落	产权证号	房屋类型 用途	建筑 面积	预购 权利人
1	江耀路122 弄1号803室	沪（2020）浦字不动 产权第041843号	公寓 居住	92.92	王某 翟某
2	江耀路122 弄3号103室	沪（2020）浦字不动 产权第041843号	公寓 居住	112.15	翟某

根据该等产调文件信息，体现两处房屋存在预购权利人。经仁陆置业向本所律师的确认，该等预购权利人尚未就该等房屋办理不动产权证，因此产调文件中体现的产权人仍然为仁陆置业；仁陆置业确认其已履行完毕为预购权利人办理不动产权证及其作为开发商的全部义务，且与预购权利人之间不存在任何的争议。经本所律师于中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国裁判文书网进行的公开信息渠道检索，截至2026年1月24日，于前述信息渠道，仁陆置业不存在与上述预购权利人之间的诉讼。

除上表所载之外，产调文件信息未体现仁陆置业名下持有其他的用途为“住宅”的房屋。

根据《中华人民共和国民法典》第三百五十二条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉物权编的解释（一）》第二条，建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人，但是若当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人，请求确认其享有物权的，应予支持。因此，仁陆置业实际并非该等房屋的权利人，该等房屋并非仁陆置业的名下资产。

根据原始权益人的股东陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，仁陆置业已履行完毕为预购权利人办理不动产权证的其作为住宅物业开发商的全部义务，且与预购权利人之间不存在任何的争议，若由于住宅物业的开发建设、销售、房屋质量等相关事宜而导致仁陆置业被卷入任何诉讼及仲裁案件、执行案件，或遭受行政处罚、受到任何损失的，由陆家嘴集团和原始权益人承担全部的责任并对仁陆置业的损失进行赔偿。

(6) 关于连廊和地下通道

仁陆置业名下晶耀前滩商场北区与晶前置业名下晶耀前滩商场东区之间的地下通道和连廊、以及仁陆置业名下晶耀前滩商场北区与其名下晶耀前滩商场西区之间的地下通道和连廊均未办理房地产权证，但均办理了相关的规划和施工许可，具体如下：

(a) 晶耀前滩商场北区与晶耀前滩商场东区之间的地下通道和连廊

- (i) 上海市浦东新区发展和改革委员会于2015年7月16日出具《上海市企业投资项目备案意见》（沪浦发改世备〔2015〕41号），对项目建设新增内容备案，新增内容：新增地下联通道及连廊（天桥）建筑面积1163.14平方米；
- (ii) 上海市规划和国土资源管理局于2015年10月16日核发《建设工程规划许可证》（编号：建字第沪规建浦(2015)FA31001520154054号），备注中记载“本期建设地块红线外地下通道521平方米”；
- (iii) 上海市规划和国土资源管理局于2016年5月18日核发《建设工程规划许可证》（编号：建字第沪规建浦(2016)FA31001520164021号），备注中记载“总建筑面积中不含22-01地块红线至24-01地块红线间二层连桥，长16米，面积804平方米”；
- (iv) 上海市浦东新区建设和交通委员会于2016年6月27日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：14EXPD0004D03）中的建设规模中记载，“新增地下联通道及连廊（天桥）建设面积约1163.14平方米。”。

(b) 晶耀前滩商场西区与晶耀前滩商场北区之间的地下通道和连廊

在晶耀前滩商场西区所在的28-01地块项目中，已办理28-01地块红线至22-01地块红线之间的地下通道和连廊的相关规划和施工许可，具体如下：

- (i) 上海市浦东新区发展和改革委员会于2015年7月16日出具《上海市企业投资项目备案意见》（沪浦发改世备（2015）40号），对项目建设新增内容备案，新增内容：新增地下联通道及连廊（天桥）建筑面积约为589.30平方米；
- (ii) 上海市规划和国土资源管理局于2016年10月14日出具《建设工程规划许可证》（编号：沪规建浦(2016)FA31001520164043）的备注记载“22-01地块红线至28-01地块红线间二层连桥面积197.24平方米”；
- (iii) 上海市规划和国土资源管理局于2016年3月23日出具《建设工程规划许可证》（编号：沪规建浦(2016)FA31001520164014）备注中记载“核发内容还包含地下连通道04:185平方米，地下连通道05:197平方米”；
- (iv) 上海市浦东新区建设和交通委员会于2016年4月11日出具《建筑工程施工许可证》（编号：14EXPD0005D02）备注中记载“连通道04、05”；
- (v) 上海市浦东新区建设和交通委员会于2016年11月14日出具《建筑工程施工许可证》（编号14EXPD0005D03），备注中记载“22-01地块红线至28-01地块红线间二层连桥，面积197.24平方米”。

根据仁陆置业提供的《房地产权证》以及仁陆置业的确认，该等地块之间的地下通道和连廊属于地块红线范围外面积，均未办理《房地产权证》，均已办理且获得相关的规划和施工许可，且经验收后目前已投入使用。根据原始权益人的股东陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，仁陆不动产项目中连接22-01地块和28-01地块的地下通道和连廊、以及22-01地块与相邻24-01地块的通道和连廊不属于土地出让的范围且未获得房地产权证，但该部分通道和连廊已办理规划许可和施工许可；除前述情况之外，仁陆不动产项目中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑；仁陆置业未因此受到有权政府主管部门的任何行政处罚或整改要求，前述情况未对晶耀前滩项目的稳定运营造成任何不利影响。若未来因前述使用事宜而被有权政府主管部门要求整改或处罚，若前述情形给仁陆置业和/或晶耀前滩项目

造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(7) 仁陆不动产项目所在地块的业主共有房产和公益性房产

上海市浦东新区建设和交通委员会于2020年就仁陆不动产项目所在的22-01地块和28-01地块出具《业主共有房地产认定证明》《公益性公共服务设施房地产认定证明》，该等证明所载相关房产（主要包括物业管理用房、门卫房、电话间、监控室、地面架空层、共用走廊、非机动车车库等）属于相应地块内全体业主共有，且所载相关房产（主要包括服务站、治安联防站、老年康体活动室、文化活动中心等）属于公益性公共服务设施房产。

根据原始权益人控股股东陆家嘴集团和原始权益人出具的承诺性文件，上述《业主共有房地产认定证明》《公益性公共服务设施房地产认定证明》所载的配建房屋由于不动产登记政策原因无法办理不动产权登记，根据相关法律法规及政策文件，前述未办理不动产权登记事项不影响晶耀前滩项目的合规性，且除该等证明文件所载的配建房屋之外在地块上不存在其他的任何形式的共有或共用的房产，截至该等承诺性文件出具日，仁陆置业未因此受到任何行政处罚，且仁陆置业与地块内的其他业主就共用房产、公益性房产的使用不存在任何争议。

9.1.3 仁陆不动产项目的权利限制

根据仁陆置业调取的产调文件，仁陆不动产项目存在已登记的抵押，具体情况如下：

仁陆置业与中国农业银行股份有限公司上海浦东分行于2020年9月14日签署《中国农业银行股份有限公司固定资产借款合同》（合同编号：31010420200000138），并于2020年9月14日签署《抵押合同》（合同编号：311002202000065398），仁陆置业以不动产为抵押物向中国农业银行股份有限公司上海浦东分行提供担保，具体如下：

不动产权证书编号

沪(2020)浦字不动产权第 053890 号

坐落	江耀路 28、56 号、耀龙路 1359 号，耀体路 190、212 号
房屋类型	商务办公、商业
建筑面积	54,217.51 平方米
抵押权人	中国农业银行股份有限公司上海浦东分行

根据仁陆置业调取的产调文件，仁陆不动产项目存在已登记的抵押，具体情况如下：抵押权人为中国农业银行股份有限公司上海浦东分行，担保债权数额为人民币890,000,000.00元，抵押登记证明号为沪（2020）浦字不动产证明第14085387号，债务履行期限自2020年9月14日至2035年9月3日，关于不动产转让的约定中记载“禁止、限制转让”。

该项抵押项下的抵押物实际为晶耀前滩T1办公楼和晶耀北区商场，抵押建筑面积为54,217.51平方米为晶耀前滩T1办公楼25,882.09平方米与晶耀前滩商场北区的建筑面积28,335.42平方米的加和。

对于提前还款、解除仁陆不动产项目上存在的抵押，仁陆置业已于2026年1月23日获得中国农业银行股份有限公司上海浦东分行的书面同意，同意仁陆置业以100%股权及持有的不动产项目发行商业不动产REITs项目，同意仁陆置业提前偿还借款合同项下全部未偿债务，债务清偿完毕后借款合同即告终止，并将于债务清偿完毕后10个工作日内协助仁陆置业办理完成相关抵押登记的解除手续，并提供相应抵押解除的书面证明文件。

除前述抵押外，仁陆不动产项目上不存在其他查封、抵押情况。

9.2 晶前不动产项目

9.2.1 晶前不动产项目的资产范围

晶前不动产项目，系指位于24-01地块的晶耀前滩商场东区、位于30-01地块的晶耀前滩商场南区的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

9.2.2 晶前不动产项目的资产权属

鉴于晶前不动产项目为晶前置业于2023年通过资产转让的方式向仁耀置业购买所得。因此，晶前不动产项目的土地取得以及后续的投资建设均以仁耀置业的名义开展和进行。

(1) 晶耀前滩商场东区的资产权属

(a) 国有建设用地使用权

(i) 用地预审意见

晶耀前滩商场东区所在的24-01地块项目未取得用地预审意见。根据该地块项目投资建设时适用的《建设项目用地预审管理办法》的规定，“建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地，预审工作由建设项目所在地的市、县人民政府土地行政主管部门负责”、“凡应进行预审的建设项目，未申请预审的，市、县人民政府土地行政主管部门不受理建设用地申请”，以及《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》的规定，“项目建设单位向发展改革等部门申报核准或审批建设项目时，必须附国土资源部门预审意见；没有预审意见或预审未通过的，不得核准或批准建设项目”。根据上述规定，用地预审意见系企业投资项目备案、土地使用权证取得的前置手续，为过程性文件。未办理的，除无法办理用地申请手续外不涉及建设单位其他罚则。

根据现行有效的《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）的规定，“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”。根据《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规〔2016〕16号）的规定，“不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目，可不进行建设项目用地预审”。

晶耀前滩商场东区所在的24-01地块的《24-01地块土地出让合同》中已约定了出让地块的位置、用地性质等规划条件。

根据原始权益人、项目公司的确认，出让地块符合土地利用总体规划，且上

述地块在已批准的城镇建设用地范围内，不涉及新增建设用地等问题。因此根据现行有效的法规，就24-01地块已无需办理用地预审意见。

根据原始权益人的控股股东陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，截至本函出具日，晶前置业未因此受到任何行政处罚。若未来因前述情况而被有权政府主管部门处罚，从而给晶前置业和/或不动产项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(ii) 土地取得

关于晶耀前滩商场东区所在的24-01地块，其所在的宗地“三林镇新桥村1/1丘”的出让，最初由外高桥集团通过《土地使用权成片出让合同》受让获得，且外高桥集团以增资形式将该地块注入滨江公司（即前滩投资）；该等出让合同的主要内容信息详见本法律意见书第9.1.2(1)(a)(ii)条。

上海市浦东新区规划和土地管理局与滨江国际（即前滩投资）于2013年3月18日签订的《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦规土(2013)出让合同补字第17号），其中约定24-01地块的地块编号、土地面积、容积率、建筑面积、用地性质、使用年限等，以及24-01地块调整至全资子公司江耀投资（即仁耀置业）。该补充合同的其他主要信息如下：

合同主体	甲方	上海市浦东新区规划和土地管理局
	乙方	上海滨江国际旅游度假区开发有限公司（即前滩投资）
文号	沪浦规土（2013）出让合同补字第17号	
签订时间	2013年3月18日	
宗地编号	三林镇新桥村1/1丘	
宗地总面积	1,535,819平方米	
出让宗地面积	612,003.7平方米	
宗地坐落	浦东新区三林镇新桥村	
宗地用途	综合用地	

合同主要内容	原《出让合同》的土地出让面积由1,535,819平方米调整为612,003.7平方米。原《出让合同》附图作废。本合同中明确规定了各个出让地块的地块编号、土地面积、容积率、建筑面积、用地性质、使用年限等。 乙方上海滨江国际旅游度假区开发有限公司（即前滩投资）补缴土地出让价款970,321,800元。 24-01地块、30-01地块调整至全资子公司上海江耀投资有限公司（即仁耀置业）。 22-01地块、28-01地块调整至全资子公司上海川耀投资有限公司（即仁陆置业）。
---------------	---

上海市浦东新区规划和自然资源局与江耀投资（即仁耀置业）于2018年12月28日签订的《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦规土(2018)出让合同补字第30号），主要信息如下：

合同主体	甲方	上海市浦东新区规划和土地管理局
	乙方	上海仁耀置业有限公司
文号	沪浦规土（2018）出让合同补字第30号	
签订时间	2018年12月28日	
出让宗地编号	三林镇新桥村1/1丘	
所涉地块信息	黄浦江南延伸段前滩地区（Z000801单元）24-01地块（原片区下辖地块）	
合同主要内容	地块增加地下商业建筑面积6,988.9平方米，乙方仁耀置业同意补缴土地出让价款人民币81,095,000元，须于2019年1月12日前付清。	

根据原始权益人和仁耀置业提供的关于24-01地块的上述土地出让合同及其补充合同（合称“《24-01地块出让合同》”），上海市浦东新区规划和自然资源局向滨江国际（即前滩投资）整体出让三林镇新桥村1/1丘共计612,003.7平方米的土地，补缴土地出让价款970,321,800元，该土地中包括24-01地块，其土地面积为14,679.1平方米、容积率6.0、建筑面积88,074.6平

方米、用地性质为商务办公（使用年限50年，不大于70%）和商业（使用年限40年，不小于30%），该24-01地块调整至江耀投资（即仁耀置业），后期24-01地块增加地下商业建筑面积6,988.9平方米，江耀投资（即仁耀置业）同意补缴土地出让价款人民币81,095,000元。

根据仁耀置业于主管市场监督管理局的内档显示，其股东滨江国际（即前滩投资）于2013年4月25日出具《股东决定》，决定同意对江耀投资（即仁耀置业）增资217,203万元，其中：（1）人民币现金增资65,091万元，（2）前滩24-01号地块14,679平方米土地使用权作价78,360万元，（3）前滩30-01号地块13,695.7平方米土地使用权作价73,752万元；增资后的唯一股东仍为上海滨江国际旅游度假区开发有限公司（即前滩投资）。就24-01地块的出资事项，江耀投资（即仁耀置业）获得24-01地块国有建设用地使用权，上海市规划和国土资源管理局于2013年5月7日颁发了《上海市房地产权证》（编号：沪房地浦字(2013)第030108号），其主要内容如下：

权利人	上海江耀投资有限公司（即仁耀置业）
坐落	三林镇107街坊1/24丘
宗地号	三林镇107街坊1/24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	商务办公、商业
面积	宗地（丘）面积：14,679平方米 使用权面积：14,679.1平方米
使用期限	/
附记	商务办公：自2013年3月18日至2063年3月17日止，不大于70%； 商业：自2013年3月18日至2053年3月17日止，不小于30%。 该公司股权发生变更转让时，在交易挂牌前，应先行向市、区两级规土部门登记备案。

(b) 不动产权证

上海前滩国际商务区园区管理有限公司（即晶前置业，简称“前滩园管”，“上海前滩国际商务区园区管理有限公司”为晶前置业的曾用企业名称，为本法律意见书之目的，下文提及前滩园管之处均指晶前置业）与仁耀置业于2023年4月7日签订《资产转让合同》，并于2023年6月16日签订了4份《上海市商品房出售合同》，前述该等协议的主要信息如下：

资产买方	上海前滩国际商务区园区管理有限公司（即晶前置业）
资产卖方	上海仁耀置业有限公司
资产范围	浦东新区耀体路290/308，平家桥路30号地下一层、地上1-4层（除101-104外）（前述范围的资产即为晶耀前滩商场东区）。浦东新区平家桥路100弄6号3层306室；浦东新区平家桥路100弄6号3层307室；浦东新区平家桥路78号、100弄28/32/38/48号，钱家滩路350/360/368/372/376/386/388号，江耀路89号1_2层，平家桥路100弄6号306/307（前述范围的资产即为晶耀前滩商场南区）。
对价	人民币1,547,732,300元
交付	该房屋交付的标志为双方签署房屋交接确认书。该房屋交付之日起，该房屋的风险责任由仁耀置业转移给前滩园管（即晶前置业）。

根据晶前置业提供的其购买上述资产转让的对价支付凭证，晶前置业已足额支付上述《资产转让合同》《上海市商品房出售合同》项下的资产转让对价。

上海市自然资源确权登记局于2023年8月17日颁发了《不动产权证书》（编号：沪(2023)浦字不动产权第077218号），该产证对应商场东区的地下1、1_4层全部物业，其主要内容如下：

权利人	上海晶前置业有限公司
共有情况	单独所有

坐落	耀体路290、308、平家桥路30号地下1、1_4层
不动产单元号	310115023001GB00001F00010007
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：商务办公、商业 房屋用途：商业
面积	宗地面积：14,679平方米 建筑面积：32,539.88平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2023年8月17日起2053年03月17日
权利其他情况	土地状况： 地号：三林镇107街坊1/24丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况： 室号部位：地下1、1_4层； 类型：商场； 总层数：23； 竣工日期：2018年。

基于上述，经核查24-01地块项目的《上海市房地产权证》《不动产权证书》等材料，根据晶前置业调取的产调文件以及晶前置业的确认，本所经办律师认为，晶耀前滩商场东区对应的国有建设用地使用权的取得方式合法合规，晶耀前滩商场东区的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

- (2) 晶耀前滩商场南区的资产权属
 - (a) 国有建设用地使用权
 - (i) 用地预审意见

晶耀前滩商场南区所在的30-01地块项目未取得用地预审意见。根据该地块项目投资建设时适用的《建设项目用地预审管理办法》的规定，“建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地，预审工作由建设项目所在地的市、县人民政府土地行政主管部门负责”、“凡应进行预审的建设项目，未申请预审的，市、县人民政府土地行政主管部门不受理建设用地申请”，以及《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》的规定，“项目建设单位向发展改革等部门申报核准或审批建设项目时，必须附国土资源部门预审意见；没有预审意见或预审未通过的，不得核准或批准建设项目”。根据上述规定，用地预审意见系企业投资项目备案、土地使用权证取得的前置手续，为过程性文件。未办理的，除无法办理用地申请手续外不涉及建设单位其他罚则。

根据现行有效的《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）的规定，“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”。根据《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规〔2016〕16号）的规定，“不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目，可不进行建设项目用地预审”。

晶耀前滩商场南区所在的30-01地块的《30-01地块土地出让合同》中已约定了出让地块的位置、用地性质等规划条件。

根据原始权益人、项目公司的确认，出让地块符合土地利用总体规划，且上述地块在已批准的城镇建设用地范围内，不涉及新增建设用地等问题。因此根据现行有效的法规，就30-01地块已无需办理用地预审意见。

根据原始权益人的控股股东陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，截至本函出具日，晶前置业未因此受到任何行政处罚。若未来因前述情况而被有权政府主管部门处罚，从而给晶前置业和/或不动产项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(ii) 土地取得

关于晶耀前滩商场南区所在的30-01地块，其所在的宗地“三林镇新桥村1/1丘”的出让，最初由外高桥集团通过《土地使用权成片出让合同》受让获得，且外高桥集团以增资形式将该地块注入滨江公司（即前滩投资）；该等出让合同的主要内容信息详见本法律意见书第9.1.2(1)(a)(ii)条。

上海市浦东新区规划和土地管理局与滨江公司（即前滩投资）于2013年3月18日签订的《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦规土(2013)出让合同补字第17号），其中约定30-01地块的地块编号、土地面积、容积率、建筑面积、用地性质、使用年限等，以及30-01地块调整至全资子公司江耀投资（即仁耀置业）。该补充合同的其他主要信息如下：

合同主体	甲方	上海市浦东新区规划和土地管理局
	乙方	上海滨江国际旅游度假区开发有限公司（即前滩投资）
文号	沪浦规土（2013）出让合同补字第17号	
签订时间	2013年3月18日	
宗地编号	三林镇新桥村1/1丘	
宗地总面积	1,535,819平方米	
出让宗地面积	612,003.7平方米	
宗地坐落	浦东新区三林镇新桥村	
宗地用途	综合用地	
合同主要内容	原《出让合同》的土地出让面积由1,535,819平方米调整为612,003.7平方米。原《出让合同》附图作废。本合同中明确规定了各个出让地块的地块编号、土地面积、容积率、建筑面积、用地性质、使用年限等。 乙方上海滨江国际旅游度假区开发有限公司（即前滩投资）补缴土地出让价款970,321,800元。 24-01地块、30-01地块调整至全资子公司上海江耀投资有限公司（即仁耀置业）。	

	22-01地块、28-01地块调整至全资子公司上海川耀投资有限公司（即仁耀置业）。
--	---

上海市浦东新区规划和自然资源局与江耀投资（即仁耀置业）于2020年3月27日签订的《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦规划资源(2020)出让合同补字第13号），主要信息如下：

合同主体	甲方	上海市浦东新区规划和自然资源局
	乙方	上海仁耀置业有限公司
文号	沪浦规划资源（2020）出让合同补字第13号	
签订时间	2020年3月27日	
出让宗地编号	三林镇新桥村1/1丘	
所涉地块信息	黄浦江南延伸段前滩地区（Z000801单元）30-01地块（原片区下辖地块）	
合同主要内容	地块增加地下建筑面积25,152.6平方米，其中：地下公共通道30.3平方米，项目配套设施10,577.9平方米，住宅配套类地下停车库14,544.4平方米。 乙方仁耀置业同意补缴土地出让价款人民币18,313,900元，须于2020年4月11日前付清。	

根据原始权益人和仁耀置业提供的关于30-01地块的上述土地出让合同及其补充合同（合称“《30-01地块出让合同》”），上海市浦东新区规划和自然资源局向滨江国际（即前滩投资）整体出让三林镇新桥村1/1丘共计612,003.7平方米的土地，补缴土地出让价款970,321,800元，该土地中包括30-01地块，其土地面积为13,695.7平方米、容积率6.0、建筑面积82,174.2平方米、用地性质为商务办公（使用年限50年，不小于60%）和住宅（使用年限70年，不大于40%），该30-01地块调整至江耀投资（即仁耀置业），后期30-01地块增加地下建筑面积25,152.6平方米，其中：地下公共通道30.3平方米，项目配套设施10,577.9平方米，住宅配套类地下停车库14,544.4平方米，江耀投资（即仁耀置业）同意补缴土地出让价款人民币18,313,900元。

根据仁耀置业于主管市场监督管理局的内档显示，其股东滨江国际（即前

滩投资)于2013年4月25日出具《股东决定》，决定同意对江耀投资(即仁耀置业)增资217,203万元，其中：(1)人民币现金增资65,091万元，(2)前滩24-01号地块14,679平方米土地使用权作价78,360万元，(3)前滩30-01号地块13,695.7平方米土地使用权作价73,752万元；增资后的唯一股东仍为滨江国际(即前滩投资)。就30-01地块的出资事项，江耀投资(即仁耀置业)获得30-01地块国有建设用地使用权，上海市规划和国土资源管理局于2013年5月7日颁发了《上海市房地产权证》(编号：沪房地浦字(2013)第030111号)，其主要内容如下：

权利人	上海江耀投资有限公司(即仁耀置业)
坐落	三林镇107街坊1/30丘
宗地号	三林镇107街坊1/30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	商务办公、住宅
面积	宗地(丘)面积：13,696平方米 使用权面积：13,695.7平方米
使用期限	/
附记	商务办公：自2013年3月18日至2063年3月17日止，不小于60%； 住宅：自2013年3月18日至2083年3月17日止，不大于40%。 该公司股权发生变更转让时，在交易挂牌前，应先行向市、区两级规土部门登记备案。

(b) 不动产权证

关于晶耀前滩商场南区的《资产转让合同》《上海市商品房出售合同》详见本法律意见书第9.2.2(1)(b)条。根据晶前置业提供的其购买上述资产转让的对价支付凭证，晶前置业已足额支付上述《资产转让合同》《上海市商品房出售合同》项下的资产转让对价。

上海市自然资源确权登记局于2023年7月21日颁发了《不动产权证书》（编号：沪(2023)浦字不动产权第067599号），该产证对应商场南区的306室，其主要内容如下：

权利人	上海晶前置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	平家桥路100弄6号306室
不动产单元号	310115023001GB00035F00100083
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：商务办公、住宅 房屋用途：店铺
面积	宗地面积：13,696平方米 建筑面积：245.62平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2023年7月21日起2063年3月17日
权利其他情况	土地状况： 地号：三林镇107街坊1/30丘； 使用权面积：； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况： 幢号：6号； 室号部位：306； 类型：店铺； 总层数：19； 竣工日期：2019年。
附记	/

上海市自然资源确权登记局于2023年7月21日颁发了《不动产权证书》（编号：沪(2023)浦字不动产权第067597号），该产证对应商场南区的307室，其

主要内容如下：

权利人	上海晶前置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	平家桥路100弄6号307室
不动产单元号	310115023001GB00035F00100082
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：商务办公、住宅 房屋用途：店铺
面积	宗地面积：13,696平方米 建筑面积：176.69平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2023年7月21日起2063年3月17日
权利其他情况	土地状况： 地号：三林镇107街坊1/30丘； 使用权面积：； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况： 幢号：6号； 室号部位：307； 类型：店铺； 总层数：19； 竣工日期：2019年。
附记	/

上海市自然资源确权登记局于2023年8月17日颁发了《不动产权证书》（编号：沪(2023)浦字不动产权第077217号），该产证对应商场南区1-2层，其主要内容如下：

权利人	上海晶前置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	平家桥路100弄28.32.38.48号、江耀路89号、平家桥路78号、钱家滩路350、360、368、372、376、386、388号1_2层
不动产单元号	3101150230016B00035F00050004
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：商务办公、住宅 房屋用途：店铺
面积	宗地面积：13,696平方米 建筑面积：5,451.53平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2023年8月17日起2063年03月17日
权利其他情况	土地状况： 地号：三林镇107街坊1/30丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况： 室号部位：1_2层； 类型：店铺； 总层数：19； 竣工日期：2019年。
附记	/

基于上述，经核查30-01地块项目的《上海市房地产权证》《不动产权证书》等材料，根据晶前置业调取的产调文件以及晶前置业的确认，本所经办律师认为，晶耀前滩商场南区对应的国有建设用地使用权的取得方式合法合规，晶耀前滩商场南区的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权清

晰、真实、合法、有效。

(3) 关于连廊和地下通道

晶前置业名下晶耀前滩商场东区与晶前置业名下晶耀前滩商场南区之间的地下通道和连廊未办理房地产权证，但已办理相关的规划和施工许可，即：在晶耀前滩商场南区所在的30-01地块项目中，已办理30-01地块红线至24-01地块红线间的地下通道和连廊的规划和施工许可，具体如下：

- (a) 上海市浦东新区发展和改革委员会于 2015 年 7 月 20 日出具《上海市企业投资项目备案意见》（沪浦发改世备〔2015〕43 号），新增地下联通通道及连廊（天桥）建筑面积约为 756.18 平方米。
- (b) 上海市规划和国土资源管理局于 2016 年 3 月 23 日出具《建设工程规划许可证》（编号：沪规建浦(2016)FA31001520164013），本次核发内容还包含地下连通道 06：155.2 平方米，地下连通道 07：155.2 平方米，地下连通道 08：210.11 平方米。
- (c) 上海市浦东新区建设和交通委员会于 2016 年 4 月 11 日出具《建设工程施工许可证》（编号：14EXPD0003D02），建设规模包括地下连通道 06、07 和 08。
- (d) 上海市规划和国土资源管理局于 2016 年 9 月 8 日出具的《建设工程规划许可证》（编号：沪规建浦(2016)FA31001520164029），24-01 地块红线至 30-01 地块红线间二层连桥长 20.355 米，宽 8.165 米，面积 249.29 平方米。
- (e) 上海市浦东新区建设和交通委员会于 2016 年 10 月 21 日出具《建设工程施工许可证》（编号：14EXPD0003D03），备注：24-01 地块红线至 30-01 地块红线间二层连桥长 20.355 米，宽 8.165 米，面积 249.29 平方米。

根据晶前置业提供的《房地产权证》以及晶前置业的确认，该等地块之间的地下通道和连廊属于地块红线范围外面积，均未办理《房地产权证》，均已办理且获得相关的规划和施工许可，且经验收后目前已投入使用。根据原始权益人的股东陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，晶前不动产项目中连接24-01地块和30-01地块的地下通道和连廊不属于土地出让的范围且未获得房地产权证，但该部分通

道和连廊已办理规划许可和施工许可；除前述情况之外，晶前不动产项目中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑；晶前置业未因此受到有权政府主管部门的任何行政处罚或整改要求，前述情况未对晶耀前滩项目的稳定运营造成任何不利影响。若未来因前述使用事宜而被有权政府主管部门要求整改或处罚，若前述情形给晶前置业和/或晶耀前滩项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(4) 晶前不动产项目所在地块的业主共有房产和公益性房产

上海市浦东新区建设和交通委员会于2020年就晶前不动产项目所在的24-01地块和30-01地块出具《业主共有房地产认定证明》《公益性公共服务设施房地产认定证明》，该等证明所载相关房产（主要包括物业管理用房、门卫房、电话间、监控室、地面架空层、共用走廊、非机动车车库等）属于相应地块内全体业主共有，且所载相关房产（主要包括服务站、治安联防站、老年康体活动室、文化活动中心等）属于公益性公共服务设施房产。

根据原始权益人控股股东陆家嘴集团和原始权益人出具的承诺性文件，上述《业主共有房地产认定证明》《公益性公共服务设施房地产认定证明》所载的配建房屋由于不动产登记政策原因无法办理不动产权登记，根据相关法律法规及政策文件，前述未办理不动产权登记事项不影响晶耀前滩项目的合规性，且除该等证明文件所载的配建房屋之外在地块上不存在其他的任何形式的共有或共用的房产，截至该等承诺性文件出具日，晶前置业未因此受到任何行政处罚，且晶前置业与地块内的其他业主就共用房产、公益性房产的使用不存在任何争议。

9.2.3 晶前不动产项目的权利限制

根据晶前置业调取的产调文件，晶前不动产项目存在已登记的抵押，具体情况如下：

晶前置业与上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行于2023年6月29日签署《并购贷款合同》（合同编号：98062023280448），于2023年9月28日签署《抵押合同》（合同编号：YD9806202328044801），晶前置业以不动产为

抵押物向上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行提供担保，具体如下：

不动产权证书编号	坐落	建筑面积(平方米)	抵押权人
沪（2023）浦字不动产权第 077218 号	耀体路 290、308 号，平家桥路 30 号地下 1、1-4 层	32,539.88	上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行
沪（2023）浦字不动产权第 077217 号	平家桥路 100 弄 28.32.38.48 号、江耀路 89 号、平家桥路 78 号、钱家滩路 350.360.368.372.376.386.388 号 1_2 层	5,451.53	上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行
沪（2023）浦字不动产权第 067599 号	平家桥路 100 弄 6 号 306 室	245.62	上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行
沪（2023）浦字不动产权第 067597 号	平家桥路 100 弄 6 号 307 室	176.69	上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行

根据晶前置业调取的产调文件，晶前不动产项目存在已登记的抵押，具体情况如下：抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行，担保债权数额为人民币773,800,000.00元，抵押登记证明号为沪（2023）浦字不动产证明第14079751号，债务履行期限从2023年6月29日至2030年6月28日，关于不动产转让的约定中记载“禁止、限制转让”。

该项抵押项下的抵押物实际为晶耀前滩商场东区和晶耀前滩商场南区，抵押建筑面积为晶耀前滩商场东区和晶耀前滩商场南区的全部建筑面积，共计38,413.72平方米。

对于提前还款、解除晶前不动产项目上存在的抵押，晶前置业已于2026年1月23日获得上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行的书面同意，同意晶前置业以100%股权及持有的不动产项目发行商业不动产REITs项目，同意晶前置业提前偿还借款合同项下全部未偿债务，债务清偿完毕后贷款合同即告终止，并将于债务清偿完毕后10个工作日内协助晶前不动产项目办理完成相关抵押登记的解除手续，并提供相应抵押解除的书面证明文件。

除前述抵押外，晶前不动产项目上不存在其他查封、抵押情况。

9.3 小结

综上，本所经办律师认为，项目公司已合法取得仁陆不动产项目与晶前不动产项目相应的房屋所有权及占用范围内的国有建设用地使用权，相关不动产权属清晰，资产范围明确。仁陆不动产项目与晶前不动产项目的项下资产上均存在已登记的抵押权，除此之外未发现其他权利限制。仁陆不动产项目与晶前不动产项目的项下资产中不存在未入池的资产。仁陆不动产项目中的仁陆车位与相邻地块开发商持有的车位不存在物理隔断且共同组成晶耀前滩停车场，双方之间的车位的权属和范围清晰，且对车位收益分配已有明确约定。仁陆不动产项目与晶前不动产项目中的相关地下通道和连廊未办理房地产证，均已办理且获得相关的规划和施工许可，且经验收后投入使用。

十、不动产项目的合法合规性

10.1 项目公司

不动产项目的项目公司分别为仁陆置业和晶前置业。

10.1.1 仁陆置业

(1) 仁陆置业的主体资格

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于2025年12月4日核《营业执照》（统一社会信用代码：91310115051208979E）以及查询国家企业信用信息公示系统的公示信息，仁陆置业的基本情况如下：

名称	上海仁陆置业有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	中国（上海）自由贸易试验区东育路 255 弄 5 号 3 层 B10 单元
法定代表人	毛佳亮
注册资本	人民币 182672 万元
成立日期	2012 年 7 月 26 日
营业期限	2012 年 7 月 26 日至无固定期限
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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：园林绿化工程施工；物业管理；停车场服务；建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；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）

经核查仁陆置业的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至本文件出具之日，仁陆置业系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。结合原始权益人及仁陆置业的确认，原始权益人持有仁陆置业100%股权，仁陆置业股权上不存在冻结情况，存在质押情况具体如下：

质权人	上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行
出质人	前滩投资
出质股权标的企业	仁陆置业
质权登记编号	4120230086
出质股权数额	人民币 63935.2 万元
登记日期	2023 年 7 月 4 日
状态	有效

(2) 仁陆置业的治理结构

根据仁陆置业提供的公司章程，仁陆置业的治理结构为：公司股东为一名，即上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司；公司不设董事会，设执行公司事务的董事一名，由股东委派；公司不设监事会或监事；公司设总经理一名，由董事决定聘任或解聘；股东委派的董事为公司的法定代表人。

基于上述，本所经办律师认为，仁陆置业的组织机构设置健全、权责清晰，符合《公司法》的要求。

(3) 仁陆置业的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、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，截至2026年1月24日，于前述信息渠道，仁陆置业最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，仁陆置业最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，仁陆置业最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

10.1.2 晶前置业

(1) 晶前置业的主体资格

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于2025年12月1日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913101153207797114），并经查询国家企业信用信息公示系统的公示信息，晶前置业的基本情况如下：

名称	上海晶前置业有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	中国（上海）自由贸易试验区东育路227弄6号15层1501室

法定代表人	高升武
注册资本	人民币 160000 万元
成立日期	2014 年 10 月 27 日
营业期限	2014 年 10 月 27 日至无固定期限
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；食品销售；酒类经营。（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：物业管理；园林绿化工程施工；停车场服务；建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；针纺织品销售；鞋帽批发；鞋帽零售；服装服饰批发；服装服饰零售；日用百货销售；日用化学产品销售；机械电气设备销售；五金产品批发；五金产品零售；家用电器销售；照相机及器材销售；文具用品批发；文具用品零售；办公用品销售；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；玩具、动漫及游艺用品销售；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；皮革制品销售；礼品花卉销售；钟表销售；箱包销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；汽车装饰用品销售；乐器批发；乐器零售；乐器零配件销售；家居用品销售；化妆品批发；化妆品零售；日用家电零售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；通讯设备销售；第一类医疗器械销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食用农产品批发；食用农产品零售；音响设备销售；包装服务；文化用品设备出租；租赁服务（不

	含许可类租赁服务)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
--	---

经核查晶前置业的《营业执照》及公司章程,并经查询国家企业信用信息公示系统,截至本文件出具之日,晶前置业系依法设立且有效存续的有限责任公司,不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。结合原始权益人及晶前置业的确认,原始权益人持有仁陆置业100%股权,且晶前置业股权上不存在质押或冻结情况。

(2) 晶前置业的治理结构

根据晶前置业提供的公司章程,晶前置业的治理结构为:公司股东为一名,即上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司;公司不设董事会,设执行公司事务的董事一名,由股东委派;公司不设监事会或监事;公司设总经理一名,由董事决定聘任或解聘;股东委派的董事为公司的法定代表人。

基于上述,本所经办律师认为,晶前置业的组织机构设置健全、权责清晰,符合《公司法》的要求。

(3) 晶前置业的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、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,截至2026年1月24日,于前述信息渠道,晶前置业最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况,晶前置业最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录,晶前置业最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

10.1.3 小结

综上，本所经办律师认为，项目公司均依法设立并合法存续，具备运营不动产项目的主体资格；项目公司的公司章程、公司治理结构均不违反《公司法》的相关规定；截至2026年1月24日，基于本法律意见书列示的信息渠道的检索结果，项目公司最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，项目公司最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，项目公司最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

10.2 不动产项目的固定资产投资程序

仁陆不动产项目、晶前不动产项目的固定资产投资程序具体如下：

10.2.1 仁陆不动产项目

仁陆不动产项目位于 22-01 地块、28-01 地块，届时建设单位以地块为单位进行投资建设和报批报建。

(1) 22-01地块项目

(a) 立项备案

上海市浦东新区发展和改革委员会于2013年12月3日出具《上海市企业投资项目备案意见》（沪浦发改世备〔2013〕42号），对三林镇107街坊1/22丘地块项目予以备案，项目建设规模：总用地面积14367.7平方米，总建筑面积110338.5平方米（其中，地上71838.5平方米、地下38500平方米），项目建设内容：新建商业及2幢办公楼（其中商务办公不大于70%，商业不小于30%）。

上海市浦东新区发展和改革委员会于2015年7月16日出具《上海市企业投资项目备案意见》（沪浦发改世备〔2015〕41号），对项目建设新增内容备案，项目建设规模：总建筑面积调整为123838.5平方米（其中，地上71838.5平方米、地下52000.0平方米），新增内容：新增地下联通道及连廊（天桥）建筑面积1163.14平方米。

(b) 环境影响评价

上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局于2015年2月12日出具的《关于前滩22-01地块项目环境影响报告表的审批意见》（沪浦环保许评（2015）360号），根据《前滩22-01地块项目环境影响报告表》的分析结论意见和建议，从环境保护的角度同意项目在黄浦江南延伸段前滩地区Z000801单元22-01地块进行建设。

(c) 节能审查

根据22-01地块项目的《上海市企业投资项目备案意见》，项目投产（投入使用）后年耗能5283.24吨标准煤。

根据项目投资建设时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》24（简称“《节能暂行办法》”）的规定，“年综合能源消费量3000吨标准煤以上（含3000吨标准煤，电力折算系数按当量值，下同），或年电力消费量500万千瓦时以上，或年石油消费量1000吨以上，或年天然气消费量100万立方米以上的固定资产投资项目，应单独编制节能评估报告书”。因此仁陆不动产项目应当单独编制节能评估报告书。

根据仁陆置业确认，22-01项目未编制节能评估报告书。根据《节能暂行办法》的规定，“固定资产投资项目节能评估文件及其审查意见、节能登记表及其登记备案意见，作为项目审批、核准或开工建设的前置性条件以及项目设计、施工和竣工验收的重要依据。未按本办法规定进行节能审查，或节能审查未获通过的固定资产投资项目，项目审批、核准机关不得审批、核准，建设单位不得开工建设，已经建成的不得投入生产、使用。”因此节能审查意见是项目审批、开工建设、投产的前置手续，为过程性文件。根据仁陆置业提供的材料，22-01地块项目的规划设计要求已获核准，并获得施工许可且已办理验收，目前已投入使用，仁陆确认在实际中未因此遭

²⁴ 本文引用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》于2010年11月1日施行，2016年12月31日废止，其有效期自2010年11月01日至2016年12月31日。该办法被《固定资产投资项目节能审查办法（2016）》（国家发展和改革委员会令第44号，2016年11月27日发布，2017年1月1日施行）取代；后者又被《固定资产投资项目节能审查办法（2023）》（国家发展和改革委员会令第2号，2023年3月28日发布，2023年6月1日施行）取代；现行有效法规为《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》（国家发展和改革委员会令第31号，2025年7月17日发布，2025年9月1日施行）。本文援引的为项目投资建设时有效的版本。

受处罚。

根据陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，若项目公司未来因未办理节能审查或验收手续而被有权政府主管部门处罚，从而给项目公司和/或晶耀前滩项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(d) 规划许可

(i) 选址意见书

根据仁陆置业确认，22-01地块未办理项目占地范围内建设用地的选址意见书。

根据22-01地块项目开发建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法（2015）》（简称“《中华人民共和国城乡规划法》”，下同）第三十六条的规定，“按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书；前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书”。

22-01地块项目以出让方式取得国有土地使用权，不属于《中华人民共和国城乡规划法》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

(ii) 《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于2014年10月30日出具《规划业务案件处理意见通知书》（（2014）013号），22-01地块项目于2014年以沪规土资浦许设（2014）2号对该项目核发《建设工程规划设计要求》，核发的土地面积14367.7平方米，目前，建设单位已获得《上海市房地产权证》。鉴于该项目中土地均已经获得房地产权证，并建设用地规划范围已获得的《建设规划设计要求》明确，可不再办理《建设用地规划许可证》。

(iii) 建设工程规划许可证

上海市规划和国土资源管理局于2015年6月5日核发《建设工程规划许可证》（编号：建字第沪规建浦(2015)FA31001520154028），具体情况如下：

建设单位	上海仁陆置业有限公司
建设项目名称	前滩 22-01 地块项目（桩基部分）
建设位置	浦东新区三林镇 107 街坊 1/22 丘，22-01 地块，东至江耀路，南至钱家滩路，西至耀龙路，北至耀体路。

上海市规划和国土资源管理局于2015年10月16日核发《建设工程规划许可证》（编号：建字第沪规建浦(2015)FA31001520154054号），具体情况如下：

建设单位	上海仁陆置业有限公司
建设项目名称	前滩 22-01 地块项目（地下部分）
建设位置	浦东新区三林镇 107 街坊 1/22 丘，22-01 地块，东至江耀路，南至钱家滩路，西至耀龙路，北至耀体路。
建设规模	地下建筑面积：38719 平方米 计容积率面积：0
备注	地下经营性用途建筑面积计算及分类计算规则以竣工当期为准。 本期建设地块红线外地下通道 521 平方米。

上海市规划和国土资源管理局于2016年5月18日核发《建设工程规划许可证》（编号：建字第沪规建浦(2016)FA31001520164021号），具体情况如下：

建设单位	上海仁陆置业有限公司
建设项目名称	前滩 22-01 地块项目（地上部分 T1、T2、P1）

建设位置	浦东新区三林镇 107 街坊 1/22 丘，22-01 地块，东至江耀路，南至钱家滩路，西至耀龙路，北至耀体路。
建设规模	高度：80 米 地上建筑面积：71838.5 平方米 地下建筑面积：0 计容积率面积：71838.5 平方米
备注	地上部分：由 P1 裙房和 T1、T2 塔楼组成，其中：P1 建筑面积 22521.9 平方米，建筑高度 16.8 米，地上 3 层；T1 建筑面积 24658.3 平方米，建筑高度 80 米，地上 15 层；T2 建筑面积 24658.3 平方米，建筑高度 80 米，地上 15 层。 总建筑面积中不含 22-01 地块红线至 24-01 地块红线间二层连桥，长 16 米，面积 804 平方米。

(iv) 施工许可

上海市浦东新区建设和交通委员会于2015年6月19日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：14EXPD0004D01 310115201401222419），具体情况如下：

建设单位	上海仁陆置业有限公司
工程名称	前滩 22-01 地块项目（桩基部分）
建设地址	三林镇 107 街坊 1/22 丘，前滩 22-01 地块，东至江耀路、南至钱家滩路、西至耀龙路、北至耀体路
建设规模	0 平方米，新建商业及 2 幢办公楼
合同工期	合同开工日期：2015.6.1 合同竣工日期：2015.10.29

上海市浦东新区建设和交通委员会于2015年12月8日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：14EXPD0004D02），具体情况如下：

建设单位	上海仁陆置业有限公司
工程名称	前滩 22-01 地块项目（地下室部分）
建设地址	三林镇 107 街坊 1/22 丘，前滩 22-01 地块，东至江耀路、南至钱家滩路、西至耀龙路、北至耀体路
建设规模	地下室部分以及地下联通道
合同工期	810 日历天

上海市浦东新区建设和交通委员会于2016年6月27日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：14EXPD0004D03），具体情况如下：

建设单位	上海仁陆置业有限公司
工程名称	前滩 22-01 地块项目（地上部分 T1、T2、P1）
建设地址	三林镇 107 街坊 1/22 丘，前滩 22-01 地块，东至江耀路、南至钱家滩路、西至耀龙路、北至耀体路
建设规模	新建商业及办公，新增地下联通道及连廊（天桥）建设面积约 1163.14 平方米。房屋建筑面积 71838.5 平方米
合同工期	810 日历天

(e) 竣工验收

(i) 消防竣工验收

上海市消防局于2018年6月15日出具《建设工程消防验收意见书》（沪公消验字〔2018〕第0131号），主要意见内容为建设工程竣工消防验收申请及有关资料收悉，经对所送资料审查及派员于2018年5月10日现场抽查，该建设工程符合国家、地方有关消防规范、标准和沪公消审字〔2015〕第0094号审核意见要求，消防验收合格。

(ii) 环保竣工验收

仁陆置业于2017年12月向上海市浦东新区世博地区开发管理委员会出具情况说明，说明内容主要为：根据2017年7月16日国务院公布的国令第682号《关于修改〈建设项目环境保护管理条例〉的决定》，自2017年10月

1日起由建设单位进行竣工验收，编制验收报告进行公开公示等，环保部门不再参与竣工验收。2017年11月22日，环保部发布了《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》。由于新区质监站未接到主管部门的通告，在办理过程中要求仁陆置业提供项目环保竣工验收文件。但由于新条例已取消环保竣工验收许可，故仁陆置业无法提供此验收文件，因此上海市浦东新区世博地区开发管理委员会予以证明。上海市浦东新区世博地区开发管理委员会回复“情况属实”。鉴于此，仁陆置业自行办理进行环保竣工验收，由于新法实施不久公示系统未能上线等原因届时未能进行验收报告公示。

根据陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，若项目公司未来因前述情况而被有权政府主管部门处罚，从而给项目公司和/或晶耀前滩项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(iii) 规划验收

上海市规划和自然资源局于2019年6月27日核发的编号为沪规竣浦（2019）JA31001520194009号《上海市建设工程竣工验收规划验收合格证》，具体情况如下：

建设单位	上海仁陆置业有限公司
建设地点	浦东新区三林镇 107 街坊 1/22 丘，22-01 地块，东至江耀路，南至钱家滩路，西至耀龙路，北至耀体路。
建设工程规划许可证号	建字第沪规建浦（2016）FA31001520164021 号
建设工程名称	地上部分
备注	层数：地上 15 层 高度：79 米 地上建筑面积：71766 平方米，不包含红线外连桥面积 535.5 平方米。

上海市规划和自然资源局于2019年6月27日核发的编号为沪规竣浦（2019）JA31001520190010号《上海市建设工程竣工验收规划验收合格证》，具体情况如下：

建设单位	上海仁陆置业有限公司
建设地点	浦东新区三林镇 107 街坊 1/22 丘，22-01 地块，东至江耀路，南至钱家滩路，西至耀龙路，北至耀体路。
建设工程规划许可证号	建字第沪规建浦（2015）FA31001520154054 号
建设工程名称	地下室
备注	层数：地下 3 层 地下建筑面积：38977.3 平方米，不包含红线外地下通道面积 521.6 平方米。

(iv) 节能验收

根据仁陆置业的确认，22-01地块项目未办理节能审查或验收手续。

根据陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，若项目公司未来因未办理节能审查或验收手续而被有权政府主管部门处罚，从而给项目公司和/或晶耀前滩项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(v) 民防验收

根据上海市民防办公室于2015年2月12日提供的《民防部门审查（总体设计文件阶段）意见单》，22-01地块项目属于民防结建范围，应结合修建民防工程，应配建建筑面积不少于9055.1平方米的民防工程，由前滩37-01、28-01、30-01地块分担，建设单位应在其后37-01、28-01、30-01地块项目施工图设计中按要求的建筑面积、抗力等级和战时用途统筹设计此项目民防工程，并在申领规划许可证之前完成相应民防工程施工图审查。因此，由于22-01地块项目自身的民防工程项目由相邻地块承担，

22-01地块无需单独进行民防验收。

(vi) 综合验收

上海市浦东新区建设和交通委员会于2018年7月31日核发的《建设工程竣工验收备案证书》（报建编号：14EXPD0004 备案编号：2018PD0294），前滩22-01地块项目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。

(2) 28-01地块项目

(a) 立项备案

上海市浦东新区发展和改革委员会于2013年12月26日出具《上海市企业投资项目备案意见》（沪浦发改世备〔2013〕47号），对前滩28-01地块项目予以备案，项目建设规模：总用地面积12636.0平方米，总建筑面积109180.0平方米（其中：地上面积63180.0平方米，地下面积46000.0平方米），项目建设内容：新建2幢住宅及1幢办公楼。

上海市浦东新区发展和改革委员会于2015年7月16日出具《上海市企业投资项目备案意见》（沪浦发改世备〔2015〕40号），对项目建设新增内容备案，新增内容：新增地下联通道及连廊（天桥）建筑面积约为589.30平方米。

(b) 环境影响评价

上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局于2015年7月9日出具的《关于前滩28-01地块项目环境影响报告表的审批意见》（沪浦环保许评〔2015〕1389号），根据《前滩28-01地块项目环境影响报告表》的分析结论意见和建议，从环境保护的角度同意项目在黄浦江南延伸段前滩地区Z000801单元28-01地块进行建设。

(c) 节能审查

根据28-01地块的《上海市企业投资项目备案意见》，项目投产（投入使用）后年耗能6228.49吨标准煤。

根据项目投资建设时适用的《节能审查办法》的规定，“年综合能源消费量3000吨标准煤以上（含3000吨标准煤，电力折算系数按当量值，下同），或年电力消费量500万千瓦时以上，或年石油消费量1000吨以上，或年天然气消费量100万立方米以上的固定资产投资项 目，应单独编制节能评估报告书”。因此，28-01地块项目应当单独编制节能评估报告书。

根据仁陆置业确认，28-01地块项目未办理节能登记手续。根据《节能暂行办法》的规定，“固定资产投资项 目节能评估文件及其审查意见、节能登记表及其登记备案意见，作为项目审批、核准或开工建设的前置性条件以及项目设计、施工和竣工验收的重要依据。未按本办法规定进行节能审查，或节能审查未获通过的固定资产投资项 目，项目审批、核准机关不得审批、核准，建设单位不得开工建设，已经建成的不得投入生产、使用。”因此节能审查意见是项目审批、开工建设、投产的前置手续，为过程性文件。根据仁陆置业提供的材料，28-01地块项目的规划设计要求已获核准，并获得施工许可且已办理验收，目前已投入使用，仁陆置业确认在实际中未因此遭受处罚。

根据陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，若项目公司未来因未办理节能审查或验收手续而被有权政府主管部门处罚，从而给项目公司和/或晶耀前滩项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(d) 规划许可

(i) 选址意见书

根据仁陆置业确认，28-01地块未办理项目占地范围内建设用地的选址意见书。

根据28-01地块项目开发建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条的规定，“按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书；前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书”。

28-01地块项目以出让方式取得国有土地使用权，不属于《中华人民共和国城乡规划法》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

(ii) 《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于2014年10月30日出具《规划业务案件处理意见通知书》（（2014）013号），28-01地块项目于2014年以沪规土资浦许设（2014）4号对该项目核发《建设工程规划设计要求》，核发的土地面积12636平方米，目前，建设单位已获得《上海市房地产权证》。鉴于该项目中土地均已经获得房地产权证，并建设用地规划范围已获得的《建设规划设计要求》明确，可不再办理《建设用地规划许可证》。

(iii) 建设工程规划许可证

上海市规划和国土资源管理局于2015年12月8日出具《建设工程规划许可证》（编号：沪规建浦(2015)FA31001520154068），主要内容如下：

建设单位	上海仁陆置业有限公司
工程名称	前滩 28-01 地块项目（桩基部分）
建设地址	浦东新区三林镇 107 街坊 1/28 丘，28-01 地块，东至江耀路、南至海阳西路、西至耀龙路、北至钱家滩路。

上海市规划和国土资源管理局于2016年3月23日出具《建设工程规划许可证》（编号：沪规建浦(2016)FA31001520164014），主要内容如下：

建设单位	上海仁陆置业有限公司
工程名称	前滩 28-01 地块项目（地下室）
建设地址	浦东新区三林镇 107 街坊 1/28 丘，28-01 地块，东至江耀路、南至海阳西路、西至耀龙路、北至钱家滩路。
建设规模	地下建筑面积：34666.53 平方米
建筑物名称	地下室
层数	3

备注	本次核发内容还包含地下连通道 04:185 平方米，地下连通道 05:197 平方米。
-----------	---

上海市规划和国土资源管理局于2016年10月14日出具《建设工程规划许可证》（编号：沪规建浦(2016)FA31001520164043），主要内容如下：

建设单位	上海仁陆置业有限公司
工程名称	前滩 28-01 地块项目（地上部分(R1、R2、T5、门卫)、围墙）
建设地址	浦东新区三林镇 107 街坊 1/28 丘，28-01 地块，东至江耀路、南至海阳西路、西至耀龙路、北至钱家滩路。
建设规模	63931.15 平方米
建筑物名称及面积	R1，住宅，地上建筑面积 16588.57 平方米
	R2，住宅，地上建筑面积 9365.13 平方米
	T5，办公，地上建筑面积 37969.47 平方米
	门卫，住宅，地上建筑面积 7.98 平方米
备注	22-01 地块红线至 28-01 地块红线间二层连桥，长 20.051 米，宽 6.55 米，面积 197.24 平方米。
总平面图信息	根据总平面图所载主要经济技术指标，28-01 地块项目中包括商业（办公楼裙房）的计容面积 3790.8 平方米，地上红线外连廊面积 197.24 平方米，地下红线外连廊面积 401.61 平方米。

(iv) 施工许可

上海市浦东新区建设和交通委员会于2016年1月21日出具《建筑工程施工许可证》（编号：14EXPD0005D01），其主要内容如下：

建设单位	上海仁陆置业有限公司
工程名称	前滩 28-01 地块项目（桩基部分）
建设地址	三林镇 107 街坊 1/28 丘，前滩 28-01 地块，东至江耀路、南至海阳西路、西至耀龙路、北至钱家滩路

建设规模	/
合同工期	955 日历天
备注	桩基根数 496

根据上海市浦东新区建设和交通委员会于2016年4月11日出具《建筑工程
施工许可证》（编号：14EXPD0005D02），其主要内容如下：

建设单位	上海仁陆置业有限公司
工程名称	前滩 28-01 地块项目（地下室）
建设地址	三林镇 107 街坊 1/28 丘，前滩 28-01 地块，东至江耀路、南至海阳西路、西至耀龙路、北至钱家滩路
合同工期	955 日历天
建设规模	建筑面积 34666.53 平方米 地下室及地下连通道 04、05
备注	地下室、连通道 04、05

根据上海市浦东新区建设和交通委员会于2016年11月14日出具《建筑工
程施工许可证》（编号14EXPD0005D03），其主要内容如下：

建设单位	上海仁陆置业有限公司
工程名称	前滩 28-01 地块项目（地上部分(R1、R2、T5、门卫)、围墙）
建设地址	三林镇 107 街坊 1/28 丘，前滩 28-01 地块，东至江耀路、南至海阳西路、西至耀龙路、北至钱家滩路
合同工期	575 日历天
建设规模	房屋建筑面积为 63931.15 平方米
备注	22-01 地块红线至 28-01 地块红线间二层连桥，长 20.051 米，宽 6.55 米，面积 197.24 平方米。

(e) 竣工验收

(i) 消防竣工验收

上海市消防局于2018年12月26日出具《建设工程消防验收意见书》（沪
应急消验字〔2018〕第0280号），主要意见内容为建设工程竣工消防验

收申请及有关资料收悉，经对所送资料审查及派员现场抽查，该建设工程符合国家、地方有关消防规范、标准和沪公消审字〔2015〕第0216号审核意见要求。

(ii) 环保竣工验收

根据仁陆置业提供的资料，前滩28-01地块项目于上海企事业单位环境信息公开管理系统完成环保验收公示，验收报告公示起始时间2018年10月18日，验收报告公开结束时间2018年11月18日。

(iii) 规划验收

上海市浦东新区规划和自然资源局于2019年5月24日核发的编号为沪浦竣（2019）JA31011520194596《上海市建设工程竣工规划验收合格证》，具体情况如下：

建设单位	上海仁陆置业有限公司
建设地点	浦东新区三林镇 107 街坊 1/28 丘，前滩 28-01 地块，东至江耀路、南至海阳西路、西至耀龙路、北至钱家滩路
建设工程规划许可证号	沪规建浦（2016）FA31001520164043
建设工程名称	R1、R2、T5、门卫
备注	R1，住宅，地上建筑面积 16531.2 平方米 R2，住宅，地上建筑面积 9369 平方米 T5，办公，地上建筑面积 38099.5 平方米 门卫，住宅，地上建筑面积 7.4 平方米

上海市浦东新区规划和自然资源局于2019年5月24日核发的编号为沪浦竣（2019）JA31011520194595《上海市建设工程竣工规划验收合格证》，具体情况如下：

建设单位	上海仁陆置业有限公司
-------------	------------

建设地点	浦东新区三林镇 107 街坊 1/28 丘，前滩 28-01 地块，东至江耀路、南至海阳西路、西至耀龙路、北至钱家滩路
建设工程规划许可证号	沪规建浦（2016）FA31001520164014
建设工程名称	地下室
备注	地下建筑面积：34388.7 平方米

(iv) 节能验收

根据晶前置业的确认，28-01地块项目未办理节能审查或验收手续。

根据陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，若项目公司未来因未办理节能审查或验收手续而被有权政府主管部门处罚，从而给项目公司和/或晶耀前滩项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(v) 民防验收

上海市民防办公室于2018年10月25日出具《民防建设工程竣工验收备案证书》（备案编码：（2018）第（22）号），前滩28-01地块项目民防工程竣工验收小组质量等级意见：合格，该工程申请竣工验收备案材料经审查符合备案要求，准予备案。

(vi) 综合验收

上海市浦东新区建设和交通委员会于2019年5月31日核发的《建筑工程综合竣工验收合格通知书》（综合验收编号：LS190300108YS003，项目编号：14EXPD0005，通知书编号：2019PD0175），前滩28-01地块项目已通过综合竣工验收。

10.2.2 晶前不动产项目

晶前不动产项目位于 24-01 地块、30-01 地块，届时的建设单位仁耀置业以地块为单位进行投资建设和报批报建。

(1) 24-01地块项目

(a) 立项备案

上海市浦东新区发展和改革委员会于2013年12月26日出具《上海市企业投资项目备案意见》（沪浦发改世备(2013)46号），对前滩24-01地块项目予以备案，项目建设规模：总用地面积14679.1平方米，总建筑面积128074.6平方米（其中：地上面积88074.6平方米，地下面积40000.0平方米），项目建设内容：新建商业及2幢办公楼。

(b) 环境影响评价

上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局于2014年10月31日出具的《关于前滩24-01地块项目环境影响报告表的审批意见》（沪浦环保许评〔2014〕2188号），根据《前滩24-01地块项目环境影响报告表》的分析结论意见和建议，从环境保护的角度同意项目在黄浦江南延伸段前滩地区Z000801单元24-01地块进行建设。

(c) 节能审查

根据24-01地块的《上海市企业投资项目备案意见》，项目投产（投入使用）后年耗能6052.58吨标准煤。

根据项目投资建设时适用的《节能审查办法》的规定，“年综合能源消费量3000吨标准煤以上（含3000吨标准煤，电力折算系数按当量值，下同），或年电力消费量500万千瓦时以上，或年石油消费量1000吨以上，或年天然气消费量100万立方米以上的固定资产投资项目，应单独编制节能评估报告书”。因此仁陆不动产项目应当单独编制节能评估报告书。

根据晶前置业确认，24-01项目未编制节能评估报告书。根据《节能暂行办法》的规定，“固定资产投资项目节能评估文件及其审查意见、节能登记表及其登记备案意见，作为项目审批、核准或开工建设的前置性条件以及项目设计、施工和竣工验收的重要依据。未按本办法规定进行节能审查，或节能审查未获通过的固定资产投资项目，项目审批、核准机关

不得审批、核准，建设单位不得开工建设，已经建成的不得投入生产、使用。”因此节能审查意见是项目审批和开工建设的前置手续，为过程性文件。根据晶前置业提供的材料，24-01地块的规划设计要求已获核准，并获得施工许可且已办理验收，目前已投入使用，晶前置业确认在实际中未因此遭受处罚。

根据陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，若项目公司未来因未办理节能审查或验收手续而被有权政府主管部门处罚，从而给项目公司和/或晶耀前滩项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(d) 规划许可

(i) 选址意见书

根据晶前置业确认，24-01地块未办理项目占地范围内建设用地的选址意见书。

根据24-01地块项目开发建设时适用的《城乡规划法》第三十六条的规定，“按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书；前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书”。

24-01地块项目以出让方式取得国有土地使用权，不属于《中华人民共和国城乡规划法》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

(ii) 《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于2014年10月30日出具《规划业务案件处理意见通知书》（（2014）012号），24-01地块项目于2014年以沪规土资浦许设（2014）5号对该项目核发《建设工程规划设计要求》，核发的土地面积1469.1平方米，目前，建设单位已获得《上海市房地产权证》。鉴于该项目中土地均已经获得房地产权证，并建设用地规划范围

已获得的《建设规划设计要求》明确，可不再办理《建设用地规划许可证》。

(iii) 建设工程规划许可证

上海市规划和国土资源管理局于2015年2月11日出具《建设工程规划许可证》（编号：沪规建浦(2015)FA31001520154009），主要内容如下：

建设单位	上海仁耀置业有限公司
工程名称	前滩 24-01 地块项目（桩基部分）
建设地址	浦东新区三林镇 107 街坊 1/24 丘，24-01 地块，东至平家桥路、南至钱家滩路、西至江耀路、北至耀体路
建设规模	/

上海市规划和国土资源管理局于2015年7月1日出具《建设工程规划许可证》（编号：沪规建浦(2015)FA31001520154034），主要内容如下：

建设单位	上海仁耀置业有限公司
工程名称	前滩 24-01 地块项目（除桩基以外部分）
建设地址	浦东新区三林镇 107 街坊 1/24 丘，24-01 地块，东至平家桥路、南至钱家滩路、西至江耀路、北至耀体路
建设规模	126,753.1 平方米
建筑物名称	地上部分，办公，23 层，地上建筑面积 88774.6 平方米
	地下室，其他，3 层，地下建筑面积 37978.5 平方米
备注	地上部分由 P2 裙房和 T3、T4 两栋塔楼组成。其中 P2 建筑面积 23704.5 平方米，建筑高度 23.93 米，地上 4 层；T3 建筑面积 23289.8 平方米，建筑高度 75.8 米，地上 14 层；T4 建筑面积 41780.3 平方米，其中不计容建筑面积 700 平方米，建筑高度 120 米，地上 23 层。

(iv) 施工许可

上海市浦东新区建设和交通委员会于2015年3月12日出具《建筑工程施工许可证》（编号：14EXPD0002D01 310115201401061619），其主要内容

如下：

建设单位	上海仁耀置业有限公司
工程名称	前滩 24-01 地块项目（桩基部分）
建设地址	三林镇 107 街坊 1/24 丘，前滩 24-01 地块，东至平家桥路、南至钱家滩路、西至江耀路、北至耀体路
建设规模	0 平方米，新建商业及 2 幢办公楼
合同开工日期	2015 年 1 月 14 日
合同竣工日期	2015 年 7 月 1 日

上海市浦东新区建设和交通委员会于2015年9月28日出具《建筑工程施工许可证》（编号：14EXPD0002D02 310115201401061619），其主要内容如下：

建设单位	上海仁耀置业有限公司
工程名称	前滩 24-01 地块项目（除桩基以外部分）
建设地址	三林镇 107 街坊 1/24 丘，前滩 24-01 地块，东至平家桥路、南至钱家滩路、西至江耀路、北至耀体路
建设规模	126,753.1 平方米；地下室主体及地上部分
合同开工日期	2015 年 7 月 24 日
合同竣工日期	2017 年 11 月 21 日

(e) 竣工验收

(i) 消防竣工验收

上海市消防局于2018年3月18日出具《建设工程消防验收意见书》（沪公消验字〔2018〕第0053号），主要意见内容为建设工程竣工消防验收申请及有关资料收悉，经对所送资料审查及派员于2018年2月2日现场抽查，该建设工程符合国家、地方有关消防规范、标准和沪公消审字〔2014〕第0392号审核意见要求。

(ii) 环保竣工验收

24-01地块项目当时的建设单位仁耀置业于2017年12月向上海市浦东新区

世博地区开发管理委员会出具情况说明，说明内容主要为：根据2017年7月16日国务院公布的国令第682号《关于修改〈建设项目环境保护管理条例〉的决定》，自2017年10月1日起由建设单位进行竣工验收，编制验收报告进行公开公示等，环保部门不再参与竣工验收。2017年11月22日，环保部发布了《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》。由于新区质监站未接到主管部门的通告，在办理过程中要求仁耀置业提供项目环保竣工验收文件。但由于新条例已取消环保竣工验收许可，故仁耀置业无法提供此验收文件，因此上海市浦东新区世博地区开发管理委员会予以证明。上海市浦东新区世博地区开发管理委员会回复“情况属实”。鉴于此，仁耀置业自行办理进行环保竣工验收，由于新法实施不久公示系统未能上线等原因届时未能进行验收报告公示。

根据陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，若项目公司未来因前述情况而被有权政府主管部门处罚，从而给项目公司和/或晶耀前滩项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(iii) 规划验收

上海市规划和国土资源管理局于2018年7月5日核发的编号为沪规竣浦（2018）JA31001520180010号《上海市建设工程竣工规划验收合格证》，具体情况如下：

建设单位	上海仁耀置业有限公司
建设地点	三林镇 107 街坊 1/24 丘，前滩 24-01 地块，东至平家桥路、南至钱家滩路、西至江耀路、北至耀体路
建设工程规划许可证号	沪规建浦（2015）FA31001520154034
建设工程名称	地上部分、地下室
备注	地上部分，办公，地上建筑面积 88376.6 平方米 地下室，其他，地下建筑面积 38071 平方米

(iv) 节能验收

根据晶前置业的确认，24-01地块项目未办理节能审查或验收手续。

根据陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，若项目公司未来因未办理节能审查或验收手续而被有权政府主管部门处罚，从而给项目公司和/或晶耀前滩项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(v) 民防验收

根据晶前置业提供的上海市民防办公室于2014年11月24日提供的《民防部门审查（总体设计文件阶段）验收单》，24-01地块项目属于民防结建范围，应结合修建民防工程，应配建建筑面积不少于9565.7平方米的民防工程，所应配建民防工程应在前滩37-01地块项目中足额落实。建设单位应在施工图中按要求的建筑面积、抗力等级和战时用途设计民防工程，并在项目申领规划许可证之前完成民防工程施工图审查。因此，由于24-01地块项目自身的民防工程项目由37-01地块承担，24-01地块无需单独进行民防验收。

(vi) 综合验收

上海市浦东新区建设和交通委员会于2018年6月5日核发的《建设工程竣工验收备案证书》（备案编号：2018PD0213），前滩24-01地块项目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。

(2) 30-01地块项目

(a) 立项备案

上海市浦东新区发展和改革委员会于2015年7月20日出具《上海市企业投资项目备案意见》（沪浦发改世备〔2015〕43号），对前滩30-01地块项目予以备案，项目建设规模：总用地面积13695.7平方米，总建筑面积109174.2平方米（其中：地上面积82174.2平方米、地下面积27000平方米），项目建设内容：新建办公楼及住宅，新增地下联通道及连廊（天桥）建筑面积约为756.18平方米。

(b) 环境影响评价

上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局于2015年7月9日出具的《关于前滩30-01地块项目环境影响报告表的审批意见》（沪浦环保许评〔2015〕1385号），根据《前滩30-01地块项目环境影响报告表》的分析结论意见和建议，从环境保护的角度同意项目在黄浦江以南延伸段前滩地区Z000801单元30-01地块进行建设。

(c) 节能审查

根据30-01地块的《上海市企业投资项目备案意见》，项目投产（投入使用）后年耗能3208.3吨标准煤。

根据项目投资建设时适用的《节能审查办法》的规定，“年综合能源消费量3000吨标准煤以上（含3000吨标准煤，电力折算系数按当量值，下同），或年电力消费量500万千瓦时以上，或年石油消费量1000吨以上，或年天然气消费量100万立方米以上的固定资产投资项目，应单独编制节能评估报告书”。因此，30-01地块项目应当单独编制节能评估报告书。

根据晶前置业确认，30-01地块项目未编制节能评估报告书。根据《节能暂行办法》的规定，“固定资产投资项目节能评估文件及其审查意见、节能登记表及其登记备案意见，作为项目审批、核准或开工建设的前置性条件以及项目设计、施工和竣工验收的重要依据。未按本办法规定进行节能审查，或节能审查未获通过的固定资产投资项目，项目审批、核准机关不得审批、核准，建设单位不得开工建设，已经建成的不得投入生产、使用。”因此节能审查意见是项目审批、开工建设、投产的前置手续，为过程性文件。根据晶前置业提供的材料，30-01地块项目的规划设计要求已获核准，并获得施工许可且已办理验收，目前已投入使用，晶前置业确认在实际中未因此遭受处罚。

根据陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，若项目公司未来因未办理节能审查或验收手续而被有权政府主管部门处罚，从而给项目公司和/或晶耀前滩项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(d) 规划许可

(i) 选址意见书

根据晶前置业确认，30-01地块未办理项目占地范围内建设用地的选址意见书。

根据30-01地块项目开发建设时适用的《城乡规划法》第三十六条的规定，“按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书；前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书”。

30-01地块项目以出让方式取得国有土地使用权，不属于《中华人民共和国城乡规划法》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需申请选址意见书。

(ii) 《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于2014年10月30日出具《规划业务案件处理意见通知书》（（2014）012号），30-01地块项目于2014年以沪规土资浦许设（2014）3号对该项目核发《建设工程规划设计要求》，核发的土地面积13695.7平方米，目前，建设单位已获得《上海市房地产权证》。鉴于该项目中土地均已经获得房地产权证，并建设用地规划范围已获得的《建设规划设计要求》明确，可不再办理《建设用地规划许可证》。

(iii) 建设工程规划许可证

上海市规划和国土资源管理局于2015年12月8日出具《建设工程规划许可证》（编号：沪规建浦(2015)FA31001520154067），主要内容如下：

建设单位	上海仁耀置业有限公司
工程名称	前滩 30-01 地块项目（桩基部分）

建设地址	浦东新区三林镇 107 街坊 1/30 丘，30-01 地块，东至平家桥路、南至海阳西路、西至江耀路、北至钱家滩路
建设规模	/

上海市规划和国土资源管理局于2016年3月23日出具《建设工程规划许可证》（编号：沪规建浦(2016)FA31001520164013），其主要内容如下：

建设单位	上海仁耀置业有限公司
工程名称	前滩 30-01 地块项目（地下室）
建设地址	浦东新区三林镇 107 街坊 1/30 丘，30-01 地块，东至平家桥路、南至海阳西路、西至江耀路、北至钱家滩路
建设规模	地下建筑面积：25,742.54 平方米
备注	本次核发内容还包含地下连通道 06:155.2 平方米，地下连通道 07:155.2 平方米，地下连通道 08:210.11 平方米

上海市规划和国土资源管理局于2016年9月8日出具的《建设工程规划许可证》（编号：沪规建浦(2016)FA31001520164029），主要内容如下：

建设单位	上海仁耀置业有限公司
工程名称	前滩 30-01 地块项目（T6、R3、R4、门卫、围墙）
建设地址	浦东新区三林镇 107 街坊 1/30 丘，30-01 地块，东至平家桥路、南至海阳西路、西至江耀路、北至钱家滩路
建设规模	83,089.17 平方米
建筑物名称	R3，住宅，地上建筑面积 12136.95 平方米
	R4，住宅，地上建筑面积 21520.15 平方米
	T6，办公，地上建筑面积 49424.09 平方米
	门卫，住宅，地上建筑面积 7.98 平方米

备注	T6 地上 2 层裙房为商业，3-19 层塔楼为办公。 24-01 地块红线至 30-01 地块红线间二层连桥长 20.355 米，宽 8.165 米，面积 249.29 平方米。
-----------	---

(iv) 施工许可

上海市浦东新区建设和交通委员会于2016年1月21日出具《建筑工程施工许可证》（编号：14EXPD0003D01），主要内容如下：

建设单位	上海仁耀置业有限公司
工程名称	前滩 30-01 地块项目（桩基部分）
建设地址	三林镇 107 街坊 1/30 丘，前滩 30-01 地块，东至平家桥路、南至海阳西路、西至江耀路、北至钱家滩路
合同工期	1196（日历天）
建设规模	/

上海市浦东新区建设和交通委员会于2016年4月11日出具《建筑工程施工许可证》（编号：14EXPD0003D02），主要内容如下：

建设单位	上海仁耀置业有限公司
工程名称	前滩 30-01 地块项目（地下室）
建设地址	三林镇 107 街坊 1/30 丘，前滩 30-01 地块，东至平家桥路、南至海阳西路、西至江耀路、北至钱家滩路
合同工期	1196（日历天）
建设规模	建筑面积 25,742.54 平方米地下室及地下连通道 06、07、08

上海市浦东新区建设和交通委员会于2016年10月21日出具《建筑工程施工许可证》（编号：14EXPD0003D03），主要内容如下：

建设单位	上海仁耀置业有限公司
工程名称	前滩 30-01 地块项目（T6、R3、R4、门卫、围墙）

建设地址	三林镇 107 街坊 1/30 丘，前滩 30-01 地块，东至平家桥路、南至海阳西路、西至江耀路、北至钱家滩路
合同工期	588（日历天）
建设规模	房屋建筑面积为 83,089.17 平方米
备注	24-01 地块红线至 30-01 地块红线间二层连桥长 20.355 米，宽 8.165 米，面积 249.29 平方米。

(c) 竣工验收

(i) 消防竣工验收

上海市消防局于2019年5月6日出具《建设工程消防验收意见书》（沪应急消验字〔2019〕第0100号），主要意见内容为建设工程竣工消防验收申请及有关资料收悉，经对所送资料审查及派员现场抽查，该建设工程符合国家、地方有关消防规范、标准和沪公消审字〔2015〕第0215号审核意见要求。

(ii) 环保竣工验收

根据晶前置业提供的资料，30-01地块项目于上海企事业单位环境信息公开管理系统完成环保验收公示，验收报告公示起始时间2018年10月25日，验收报告公开结束时间2018年11月25日。

(iii) 规划验收

上海市浦东新区规划和自然资源局于2019年8月20日核发的编号为沪浦竣（2019）JA31011520195016号的《上海市建设工程竣工规划验收合格证》，具体情况如下：

建设单位	上海仁耀置业有限公司
建设地点	浦东新区三林镇 107 街坊 1/30 丘，前滩 30-01 地块，东至平家桥路、南至海阳西路、西至江耀路、北至钱家滩路
建设工程规划许	沪规建浦（2016）FA31001520164013

可证号	
建设工程名称	地下室
备注	地下室，其他，地下建筑面积 25152.6 平方米

上海市浦东新区规划和自然资源局于2019年8月29日核发的编号为沪浦竣（2019）JA31011520195013号的《上海市建设工程竣工规划验收合格证》，具体情况如下：

建设单位	上海仁耀置业有限公司
建设地点	浦东新区三林镇 107 街坊 1/30 丘，前滩 30-01 地块，东至平家桥路、南至海阳西路、西至江耀路、北至钱家滩路
建设工程规划许可证号	沪规建浦（2016）FA31001520164029
建设工程名称	地下室、R3、R4、T6、门卫
备注	R3，住宅，地上建筑面积 11974 平方米 R4，住宅，地上建筑面积 21156.4 平方米 T6，办公，地上建筑面积 49707 平方米 门卫，住宅，地上建筑面积 7.6 平方米 红线外连廊面积为 138.5 平方米

(iv) 节能验收

根据晶前置业的确认，30-01地块项目未办理节能审查或验收手续。

根据陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，若项目公司未来因未办理节能审查或验收手续而被有权政府主管部门处罚，从而给项目公司和/或晶耀前滩项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(v) 民防验收

上海市民防办公室于2019年4月11日出具《民防建设工程竣工验收备案证书》（备案编码：（2019）第（10）号），前滩30-01地块项目民防工程

竣工验收小组质量等级意见：合格，该工程申请竣工验收备案材料经审查符合备案要求，准予备案。

(vi) 综合验收

上海市浦东新区建设和交通委员会于2019年9月5日核发的《建设工程综合竣工验收合格通知书》（综合验收编号：LS190300107YS002、项目编号：14EXPD0003、通知书编号：2019PD0315），前滩30-01地块项目已通过综合竣工验收。

10.2.3 小结

综上，晶耀前滩项目所在地块的各项项目均已办理《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》，且经消防竣工验收合格、经环保竣工验收合格，并获得竣工验收备案证明。晶耀前滩项目所在地块的各项项目均未办理《建设用地规划许可证》，就此上海市浦东新区规划和土地管理局出具《规划业务案件处理意见通知书》，通知书中称，建设单位已获得《上海市房地产权证》，且鉴于项目中土地均已经获得房地产权证，并建设用地规划范围已获得的《建设规划设计要求》明确，可不再办理《建设用地规划许可证》。根据陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，项目公司未因前述事项受到任何行政处罚，若项目公司未来因前述情况而被有权政府主管部门处罚，从而给项目公司和/或不动产项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

除上述之外，晶耀前滩项目已办理企业投资项目备案、环境影响报告审批，且人防建设工程竣工验收合格、工程竣工规划验收合格。

晶耀前滩项目所在的各地块项目未办理节能审查或验收手续，晶耀前滩项目所在的22-01地块项目和24-01地块项目未办理环保验收公示手续。根据陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，项目公司未因前述事项受到任何行政处罚，若项目公司未来因前述情况而被有权政府主管部门处罚，从而给项目公司和/或不动产项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责

任并进行赔偿；同时，陆家嘴集团和原始权益人确认，未办理前述手续不影响不动产项目和项目公司股权的权属转让，亦不会影响不动产项目的持续稳定运营，且除前述手续之外，晶耀前滩项目不存在其他任何的未办理的手续，若将来由于其他手续未办理而被有权政府主管部门处罚，从而给项目公司和/或不动产项目造成损失的，陆家嘴集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

10.3 不动产项目的运营情况

10.3.1 仁陆不动产项目的运营情况

(1) 仁陆不动产项目的证载用途

根据仁陆置业持有的《不动产权证》以及产调文件，仁陆不动产项目的证载用途等信息如下：

(a) 晶耀前滩T1办公楼（或称“仁陆办公项目”）

序号	房地产权证号	坐落	名义 楼层	建筑面积 (平方米)	房屋 用途
1	沪（2020）浦字不动产权第053890号	江耀路28、56号、耀龙路1359号，耀体路190、212号	名义楼层5_17层	25882.09	办公

(b) 晶耀前滩商场北区

序号	房地产权证号	坐落	建筑面积 (平方米)	房屋 用途
1	沪（2020）浦字不动产权第053890号	江耀路28、56号、耀龙路1359号，耀体路190、212号地下1、1_3层	28335.42	商业

(c) 晶耀前滩商场西区（与晶耀前滩商场北区合称“仁陆商业项目”）

序号	房地产权证号	坐落	建筑面积 (平方米)	房屋 用途
----	--------	----	---------------	----------

1	沪（2020）浦字不动产权第 049500 号	江耀路 86 号，100 弄 22、28、60、66、70 号等幢号/部位：江耀路 100 弄 66、70 号 301	174.06	店铺
2	沪（2020）浦字不动产权第 049500 号	江耀路 86 号，100 弄 22、28、60、66、70 号等幢号/部位：江耀路 100 弄 66、70 号 308	242.05	店铺
3	沪（2020）浦字不动产权第 049500 号	江耀路 86 号，100 弄 22、28、60、66、70 号等幢号/部位：耀龙路 1405、1411 号 1_2 层	3729	店铺
4	沪（2020）浦字不动产权第 049500 号	江耀路 86 号，100 弄 22、28、60、66、70 号等幢号/部位：耀龙路 1411 号 1 层	108.37	店铺

(d) 仁陆车位

序号	房地产权证号	坐落	房屋用途	备注
1	沪（2020）浦字不动产权第 053888 号	江耀路 122 弄 7 号地下 1_3 层	特种用途	车位
2	沪（2020）浦字不动产权第 053889 号	江耀路 122 弄 7 号地下 1 层装卸车位 113-114	特种用途	装卸车位
3	沪（2020）浦字不动产权第 075045 号	耀体路 230 号地下 1_3 层	特种用途	车位
4	沪（2020）浦字不动产权第 075046 号	耀体路 230 号地下 1_2 层	特种用途	机械车位、地下二层装卸车

				位
--	--	--	--	---

根据本所的现场查看以及仁陆置业的确认，针对仁陆不动产项目的实际使用用途方面，存在如下情况：(i) 晶耀前滩T1办公楼大堂，根据实测报告规划用途并非店铺，目前加建“Tims”品牌咖啡吧；(ii) 地下一层车库部分车位，根据实测报告规划用途为车位，目前改建洗车店运营使用，未办理备案；(iii) 商场西区外广场临时占用，根据实测报告规划用途并非店铺，目前放置快闪铺，未办理备案；(iv) 商场西区和商场北区连廊占用，根据实测报告规划用途并非店铺，目前放置部分按摩椅。针对上述情况，根据仁陆置业出具的《确认函》，截至该《确认函》出具日，仁陆置业未因前述不动产使用用途情况受到有权政府主管部门的任何行政处罚或整改要求。

(2) 仁陆不动产项目的运营资质

(a) 晶耀前滩T1办公楼

晶耀前滩 T1 办公楼运营资质					
序号	证照名称	编号	发证机关	发证日期	有效期
1	《城镇污水排入排水管网许可证》	浦水务许 (2023) 1209 号	上海市浦东新区水务局	2023 年 6 月 2 日	2023 年 6 月 2 日至 2028 年 6 月 1 日

(b) 晶耀前滩商场北区

晶耀前滩商场北区运营资质					
序号	证照名称	编号	发证机关	发证日期	有效期
1	《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》	沪浦消安检字 (2019)第 7055 号	上海市浦东新区公安消防支队	2019 年 7 月 23 日	/

2	《城镇污水排入排水管网许可证》	浦水务许 (2023) 1209 号	上海市浦东新区水务局	2023 年 6 月 2 日	2023 年 6 月 2 日至 2028 年 6 月 1 日
---	-----------------	--------------------------	------------	-------------------	--------------------------------------

(c) 晶耀前滩商场西区

晶耀前滩商场西区运营资质					
序号	证照名称	编号	发证机关	发证日期	有效期
1	《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》	沪浦消安检字 (2019) 第 7052 号	上海市浦东新区公安消防支队	2019 年 7 月 18 日	/
2	《城镇污水排入排水管网许可证》	浦水务许 (2024) 955 号	上海市浦东新区水务局	2024 年 4 月 11 日	自 2024 年 4 月 11 日至 2029 年 5 月 20 日

(d) 仁陆车位

仁陆车位运营资质					
序号	证照名称	编号	发证机关	发证日期	有效期
1	《上海市公共停车场（库）备案证明》	沪浦 310115030914	上海市浦东新区建设和交通委员会	2026 年 1 月 12 日	自 2025 年 2 月 2 日至 2026 年 2 月 1 日

(3) 租赁情况

经核查，截至尽调基准日，仁陆置业作为出租人，就仁陆办公项目与 15 名租户签署了多份房屋租赁合同（简称“《仁陆办公项目租赁合同》”），就仁陆商业项目与 59 名租户签署了多份房屋租赁合同（简称“《仁陆商业项目

租赁合同》”，与《仁陆办公项目租赁合同》合称“《仁陆不动产项目租赁合同》”）。

经本所律师核查上述合同，该等合同不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效或可撤销的情形。

(4) 现金流情况

仁陆不动产项目已于 2019 年完成竣工验收。截至目前仁陆不动产项目已运营满 5 年。经核查仁陆不动产项目的《仁陆不动产项目租赁合同》以及根据原始权益人和仁陆置业的确认，不动产项目已产生持续、稳定现金流，且现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入。

(5) 租赁合同的特殊条款

根据仁陆置业提供的与各主要承租人（租赁面积超过 1000 平方米）签署的且正在履行的《仁陆不动产项目租赁合同》，该等租赁合同存在提前退租条款、租金减免条款、优先承租权条款、竞争排他条款、承租人单方解除权条款、缩租条款、续租条款等可能对不动产项目的经营产生限制的特殊条款（简称“**租赁合同特殊条款**”），但该等租赁合同特殊条款均为同类不动产项目中租赁合同项下的常规商业安排，该等安排合法合规，不违反任何强制性法律规定，不存在影响持续经营的重大法律障碍。此外，根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构应勤勉尽责、专业审慎地运营管理不动产项目。

前述租赁合同特殊条款具体梳理见本**法律意见书附件二**，除此之外，仁陆不动产项目截至尽调基准日正在履行的租赁合同项下不存在其他特殊条款。

(6) 租赁合同备案情况

截至尽职调查基准日，仁陆置业未完成租赁合同备案。根据《商品房屋租赁管理办法》（住房和城乡建设部第 6 号），房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地建设（房地产）主管部门办理房屋租赁合同登记备案；房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在 30 日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。

违反前述规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以 1000 元以上 1 万元以下罚款。根据《民法典》第七百零六条的规定，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。根据原始权益人出具的承诺性文件，不动产项目涉及的租赁合同均未根据《商品房屋租赁管理办法》规定在租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。原始权益人确认，截至前述函件出具日，仁陆置业未因此受到任何行政处罚。若仁陆置业未来因前述情况而被有权政府主管部门处罚，从而给仁陆置业和/或不动产项目造成损失的，原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

据此，如不存在其它可能导致合同无效的情况，不会仅因未办理租赁备案影响租赁合同的效力。但是，在根据《商品房屋租赁管理办法》办理租赁合同备案之前，仁陆置业存在被相关建设（房地产）主管部门责令限期改正的风险，且如逾期不改正的，存在被处以 1000 元以上 1 万元以下罚款的风险。

(7) 权利限制

根据在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统以仁陆置业为担保人进行的查询²⁵及仁陆置业的确认，截至尽调基准日，仁陆置业就仁陆不动产项目运营所取得的租赁收入未向任何第三方转让，且不存在质押等第三方权利负担的情形。

10.3.2 晶前不动产项目的运营情况

(1) 晶前不动产项目的证载用途

根据晶前置业持有的《不动产权证》以及产调文件，晶前不动产项目的证载用途等信息如下：

(a) 晶耀前滩商场东区

²⁵ 中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统网址：www.zhongdengwang.org.cn，后同。

序号	房地产权证号	坐落	建筑面积 (平方米)	房屋 用途
1	沪（2023）浦字不动产权第 077218 号	耀体路 290、308、平家桥路 30 号地下 1、1_4 层	32539.88	商业

(b) 晶耀前滩商场南区（与晶耀前滩商场东区合称“晶前商业项目”）

序号	房地产权证号	坐落	建筑面积 (平方米)	房屋 用途
1	沪（2023）浦字不动产权第 067597 号	平家桥路 100 弄 6 号 307 室	176.69	店铺
2	沪（2023）浦字不动产权第 067599 号	平家桥路 100 弄 6 号 306 室	245.62	店铺
3	沪（2023）浦字不动产权第 077217 号	平家桥路 100 弄 28.32.38.48 号、江耀路 89 号、平家桥路 78 号、钱家滩路 350.360.368.372.376.386.388 号 1_2 层	5451.53	店铺

根据本所现场实际查看以及晶前置业的确认，关于晶前商业项目的实际使用用途方面，商场东区和商场北区连廊，目前加建餐饮零售的部分外摆，与规划用途不符。根据晶前置业出具的确认函，截至该确认函出具日，晶前置业未因前述不动产使用用途情况受到有权政府主管部门的任何行政处罚或整改要求。

(2) 晶前不动产项目的运营资质

(a) 晶耀前滩商场东区

晶耀前滩商场东区运营资质					
序号	证照名称	编号	发证机关	发证日期	有效期
1	《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》	沪浦消安检字〔2019〕第7056号	上海市浦东新区公安消防支队	2019年7月23日	/
2	《城镇污水排入排水管网许可证》	浦水务许〔2024〕1752号	上海市浦东新区水务局	2024年6月4日	自2024年6月4日至2029年6月3日

(b) 晶耀前滩商场南区

晶耀前滩商场南区运营资质					
序号	证照名称	编号	发证机关	发证日期	有效期
1	《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》	沪浦消安检字〔2019〕第7057号	上海市浦东新区公安消防支队	2019年7月23日	/
2	《城镇污水排入排水管网许可证》	浦水务许〔2024〕1932号	上海市浦东新区水务局	2024年6月18日	自2024年6月18日至2029年6月20日

(3) 租赁情况

经核查，截至尽调基准日，晶前置业作为出租人，分别与 97 名租户就晶前商业项目签署了多份房屋租赁合同（下称“《晶前不动产项目租赁合同》”）。

经本所律师核查上述合同，该等合同不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效或可撤销的情形。

(4) 现金流情况

晶前不动产项目已于 2019 年完成竣工验收。截至目前仁陆不动产项目已运营满 5 年。经核查仁陆不动产项目的《晶前不动产项目租赁合同》以及根据原始权益人和晶前置业的确认，不动产项目已产生持续、稳定现金流，且现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入。

(5) 租赁合同的特殊条款

根据晶前置业提供的与各主要承租人（租赁面积超过 1000 平方米）签署的且正在履行的《晶前不动产项目租赁合同》，该等租赁合同存在提前退租条款、租金减免条款、开业率条款、竞争排他条款等可能对不动产项目的经营产生限制的租赁合同特殊条款，但该等租赁合同特殊条款均为同类不动产项目中租赁合同项下的常规商业安排，该等安排合法合规，不违反任何强制性法律规定，不存在影响持续经营的重大法律障碍。此外，根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构应勤勉尽责、专业审慎地运营管理不动产项目。

前述租赁合同特殊条款具体梳理见本法律意见书附件二，除此之外，晶前不动产项目截至尽调基准日正在履行的租赁合同项下不存在其他特殊条款。

(6) 权利限制

根据在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统以晶前置业为担保人进行的查询及晶前置业的确认，截至尽调基准日，晶前置业就晶前不动产项目运营所取得的租赁收入未向任何第三方转让，且不存在质押等第三方权利负担的情形。

10.3.3 重要现金流提供方

(1) 仁陆不动产项目

经核查不动产项目的租赁合同及仁陆置业的确认，在尽职调查基准日前的一个完整自然年度（即 2025 年度）中，不动产项目中任一资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过该资产同一时期现金流总额的 10%的系现金流提供方，截至尽调基准日，艾昆纬企业管理咨询（上海）有

限公司、捷爱士国际货物运输代理（上海）有限公司、上海薄荷健康科技股份有限公司、上海竹子互联网信息服务有限公司为仁陆办公项目的重要现金流提供方，招商银行股份有限公司上海分行为仁陆商业项目的重要现金流提供方。

经本所律师通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、中国人民银行网站、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、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 1 月 24 日，于前述信息渠道，艾昆纬企业管理咨询（上海）有限公司、捷爱士国际货物运输代理（上海）有限公司、上海薄荷健康科技股份有限公司、上海竹子互联网信息服务有限公司、招商银行股份有限公司上海分行最近三年不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

(2) 晶前不动产项目

经核查不动产项目的租赁合同及仁陆置业的确认，在尽职调查基准日前的一个完整自然年度（即 2025 年度）中，不动产项目中任一资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过该资产同一时期现金流总额的 10%的系现金流提供方，截至尽调基准日，晶前不动产项目不存在重要现金流提供方。

10.4 租赁合同备案情况

截至尽职调查基准日，仁陆置业、晶前置业未完成租赁合同备案。根据《商品房屋租赁管理办法》（住房和城乡建设部第6号），房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地建设（房地产）主管部门办理房屋租赁合同登记备案；房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在30日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。违反前述规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以1000元以上1万元以下罚款。根据

《民法典》第七百零六条的规定，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。根据原始权益人出具的承诺性文件，不动产项目涉及的租赁合同均未根据《商品房屋租赁管理办法》规定在租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。原始权益人确认，截至前述函件出具日，项目公司未因此受到任何行政处罚。若项目公司未来因前述情况而被有权政府主管部门处罚，从而给项目公司和/或不动产项目造成损失的，原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

据此，如不存在其他可能导致合同无效的情况，不会仅因未办理租赁备案影响租赁合同的效力。但是，在根据《商品房屋租赁管理办法》办理租赁合同备案之前，仁陆置业、晶前置业存在被相关建设（房地产）主管部门责令限期改正的风险，且如逾期不改正的，存在被处以1000元以上1万元以下罚款的风险。

10.5 不动产项目的投保情况

10.5.1 仁陆不动产项目的投保情况

(1) 公众责任险

经核查项目公司提供的《中国太平洋财产保险股份有限公司公众责任险保险单》（保险单号：ASHH30107025QAAAA2ZD），截至尽调基准日，物业服务管理方北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司上海分公司作为投保人已向中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司投保了公众责任险，该保险场所名称和地址中包括 22-01 地块和 28-01 号地块，保险单主要内容如下：

被保险人	北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司上海分公司
附加被保险人	上海仁陆置业有限公司（22-01 地块；28-01 地块） 上海仁耀置业有限公司（24-01 地块） 上海仁耀置业有限公司（30 号地块）

保险场所名称和地址	上海仁陆置业有限公司（22-01 地块）：上海市浦东新区耀体路 190、212、230 号，耀龙路 1359、1371 号，江耀路 28、56 号 上海仁耀置业有限公司（24-01 地块）：上海市浦东新区耀体路 276、290、308 号，平家桥路 30、36、50 号 上海仁陆置业有限公司 28 号地块：耀龙路 1405 号、1411 号，钱家滩路 288 号、300 号，江耀路 86 号、100 弄 22、28、60、66、70 号、122 弄 7 号 上海仁耀置业有限公司 30 号地块：钱家滩路 350、360、368、372、376、386、388 号，平家桥路 78、86 号、100 弄 6、28、32、38 号，平家桥路 100 弄 48 号，江耀路 89 号、123 弄 7 号
赔偿限额	每次事故及保单累计限额 3000 万人民币
保障内容	在保险期间内，被保险人在列明的场所范围内，在从事经营活动或自身业务过程中因过失导致意外事故发生，造成第三者人身伤害或财产损失
免赔额	每次事故第三者财产损失 1000 元人民币，人身伤害无免赔额
保险期间	自 2025 年 10 月 1 日零时至 2026 年 9 月 30 日（当地时间，包含首尾两日）

(2) 财产一切险

经核查仁陆置业提供的《中国人民财产保险股份有限公司财产一切险（2009 版）保险单（电子保单）》（保险单号码：PQYC202531010000002039），截至尽调基准日，投保人已就 22-01、28-01（晶耀前滩项目）向中国人民财产保险股份有限公司上海分公司投保了财产一切险，保险单主要内容如下：

被保险人	上海仁陆置业有限公司
保险场所名称和地址	上海市浦东新区耀体路 190、212、230 号（车库）；耀龙路 1405、1411 号；江耀路 56、86 号，100 弄 22、28、60、66、70 号，122 弄 1-7 号；钱家滩路 288、300 号，前滩 22-01、28-01（晶耀前滩）项目
总保险金额	827,899,424.59 元人民币
总保险费	72401.51 元人民币
免赔额	/
保险期间	自 2025 年 7 月 1 日零时至 2026 年 4 月 30 日二十四时止

10.5.2 晶前不动产项目的投保情况

(1) 公众责任险

经核查项目公司提供的《中国太平洋财产保险股份有限公司公众责任险保险单》（保险单号：ASHH30107025QAAAA2ZD），截至尽调基准日，物业服务管理方北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司上海分公司作为投保人已向中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司投保了公众责任保险，该保险场所名称和地址中包括 24-01 地块和 30-01 地块，保险单主要内容如下：

被保险人	北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司上海分公司
附加被保险人	上海仁陆置业有限公司（22-01 地块；28-01 地块） 上海仁耀置业有限公司（24-01 地块） 上海仁耀置业有限公司（30 号地块）
保险场所名称和地址	上海仁陆置业有限公司（22-01 地块）：上海市浦东新区耀体路 190、212、230 号，耀龙路 1359、1371 号，江耀路 28、56 号 上海仁耀置业有限公司（24-01 地块）：上海市浦东新区耀体路 276、290、308 号，平家桥路 30、36、50 号

	上海仁陆置业有限公司 28 号地块：耀龙路 1405 号、1411 号，钱家滩路 288 号、300 号，江耀路 86 号、100 弄 22、28、60、66、70 号、122 弄 7 号 上海仁耀置业有限公司 30 号地块：钱家滩路 350、360、368、372、376、386、388 号，平家桥路 78、86 号、100 弄 6、28、32、38 号，平家桥路 100 弄 48 号，江耀路 89 号、123 弄 7 号
赔偿限额	每次事故及保单累计限额 3000 万人民币
保障内容	在保险期间内，被保险人在列明的场所范围内，在从事经营活动或自身业务过程中因过失导致意外事故发生，造成第三者人身伤害或财产损失
免赔额	每次事故第三者财产损失 1000 元人民币，人身伤害无免赔额
保险期间	自 2025 年 10 月 1 日零时至 2026 年 9 月 30 日（当地时间，包含首尾两日）

(2) 财产一切险

经核查晶前置业提供的《中国人民财产保险股份有限公司财产一切险（2009 版）保险单（电子保单）》（保险单号码：PQYC202531010000002038），截至尽调基准日，投保人已就前滩 24-01、30-01（晶耀前滩）向中国人民财产保险股份有限公司上海分公司投保了财产一切险，保险单主要内容如下：

被保险人	上海晶前置业有限公司
保险场所名称和地址	上海市浦东新区耀体路 290、308 号；平家桥路 30 号地下 1 层、地上 1-4 层（除 101-104 外）、78 号、100 弄 28/32/38/48 号、6 号 306、307 室；钱家滩路 350/360/368/372/376/386/388 号；江耀路 89 号 1-2 层；前滩 24-01、30-01（晶耀前滩）
总保险金额	413,784,200.00 元人民币

总保险费	35353.04 元人民币
免赔额	/
保险期间	自 2025 年 7 月 8 日零时至 2026 年 4 月 30 日二十四时止

10.6 小结

综上，本所经办律师认为，不动产项目的固定资产投资建设的基本程序合法合规，且已经通过竣工验收，截至尽调基准日，除本法律意见书已披露的抵押情况外，不动产项目不存在任何抵押、查封、冻结等权利限制；截至尽调基准日，不动产项目均已运营满三年，现金流来源主要由市场化出租产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入；不动产项目的实际用途符合经批准的项目用途，且已购买公众责任险及财产一切险。

十一、不动产项目转让行为的合法性

11.1 不动产项目转让的内容

11.1.1 股权转让安排

根据交易安排，前滩投资拟作为资产支持证券原始权益人将其分别持有的项目公司的 100%股权转让予本基金投资的专项计划。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，在专项计划设立日当日，转让方应确保受让方取得以受让方为新股东的股东名册；在专项计划设立日起（含该日）的 2 个工作日内，转让方应确保受让方取得实质内容与该协议附件三一致的项目公司股东变更后的公司章程和出资证明书；在专项计划设立日起（含该日）的 5 个工作日内，转让方应确保项目公司向市场监督管理机关提交本次股权转让变更登记所需的全部文件、材料，受让方应积极予以配合，并于 15 个工作日内完成本次股权转让变更登记。自受让方被记载于项目公司的股东名册之日起，受让方取得目标股权，成为项目公司的唯一股东。各方同意并确认，受让方自专项计划设立日起享有目标股权对应的全部权益和利益，并承担相应的义

务。

《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，资产支持证券管理人（代表专项计划）自其被记载于项目公司股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，资产支持证券管理人（代表专项计划）作为项目公司股东可对抗第三人。

上述交易完成后，本基金将通过投资并持有不动产资产支持证券穿透取得不动产项目的完全所有权。

11.1.2 股权转让对价的支付及公允性

根据《项目公司股权转让协议》的约定：

目标股权的股权转让价款=不动产投资信托基金实际募集规模-需预留的相关税费+项目公司合计总资产-项目公司合计投资性房地产-晶前置业其他流动资产-项目公司合计总负债。其中：a)不动产投资信托基金实际募集规模=《发售公告》中披露的认购价格×《发售公告》中披露的基金份额发售数量；b)项目公司合计总资产、项目公司合计总负债、项目公司合计投资性房地产、晶前置业其他流动资产以评估基准日时点项目公司备考审计报告记载金额为准；c)需预留的相关税费包括公募基金层面预留的费用和专项计划层面预留的费用，包括但不限于交易税费、初始系统费、资金汇划费、登记托管服务费、市场主体变更费，合计人民币 500 万元；d)仁陆置业的股权转让价款=（不动产投资信托基金实际募集规模-需预留的相关税费）×仁陆置业持有的不动产项目的评估值/全部不动产项目总体评估值+仁陆置业总资产-仁陆置业投资性房地产-仁陆置业总负债；晶前置业的股权转让价款=（不动产投资信托基金实际募集规模-需预留的相关税费）×晶前置业持有的不动产项目的评估值/全部不动产项目总体评估值+晶前置业总资产-晶前置业投资性房地产

- 晶前置业其他流动资产-晶前置业总负债；仁陆置业总资产、仁陆置业总负债、仁陆置业投资性房地产、晶前置业总资产、晶前置业总负债、晶前置业投资性房地产、晶前置业其他流动资产以评估基准日时点仁陆置业及晶前置业备考审计报告记载的科目金额为准。

根据《商业不动产投资信托基金公告》和《基金指引》，不动产投资信托基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，网下投资者应根据不动产项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。

截至本法律意见书出具之日，股权转让价款尚未确定，本所律师将在股权转让价款确定后发表补充法律意见。

11.2 中国法律规定及相关文件约定的转让限制及批准

11.2.1 关于股权转让的规定/约定及批准

- (1) 根据国家企业信用信息公示系统的公示信息，并结合前滩投资确认，前滩投资直接持有仁陆置业、晶前置业 100%股权及/或权益。根据前滩投资的股权结构，前滩投资的股东为陆家嘴集团（持股比例 70%为控股股东）和上海浦东土地控股（集团）有限公司（持股比例 30%），该等股东穿透至最上层的股东均为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会（简称“浦东新区国资委”）。

前滩投资以转让项目公司 100%股权及/或权益的方式申请募集注册公开募集不动产投资信托基金应属于《企业国有资产交易监督管理办法》中规定的企业产权转让行为，原则上通过产权市场公开进行。同时，根据《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》第（四）条及《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》第三条的相关规定，前滩投资本次发行商业不动产 REITs 涉及国有产权非公开协议转让，按规定应报同级国有资产监督管理机构批准。

前滩投资的实际控制人陆家嘴集团应向浦东新区国资委申请批准本项目所涉及的国有产权非公开协议转让事宜，并取得上海市国资委出具的批复，同意以非公开协议转让方式实施所涉及的产权转让事项。

- (2) 根据对仁陆置业 2026 年 1 月 19 日的企业信用报告、晶前置业 2026 年 1 月 21 日的企业信用报告以及项目公司提供的截至尽调基准日正在履行的融资合同及担保合同的查阅以及仁陆置业、晶前置业的确认，就项目公司股权转让，相关协议的规定和限制及获取的同意如下：

- (a) 前滩投资为收购仁陆置业 35%的股权，作为借款人向上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行借款，上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行与前滩投资于 2023 年 5 月 17 日签订了编号为 98062023280301 的《并购贷款合同》、编号为 YZ9806202328030101 的《权利质押合同》。根据《并购贷款合同》第六条第 2 款，前滩投资提前归还人民币贷款的，应当在预计偿还日前的第十（10）个银行营业日之前向上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行提出书面申请并征得上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行的书面同意；4. 根据《并购贷款合同》第八条第 4 款，前滩投资发生转让（包括出售、赠与、抵债、交换等形式）、抵押、质押或以其他方式处分其重大资产的全部或大部分，承包、联营、对外重大投资、实际控制人或大股东发生变化、股份制改造、合并（兼并）、合资（合作）、分立、设立子公司、产权转让、减资，且对前滩投资偿债能力产生重大不利影响的，需取得上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行的书面同意。

上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行已于 2026 年 1 月 23 日出具书面同意，同意前滩投资以仁陆置业、晶前置业 100%股权参与发行商业不动产 REITs 项目；同意前滩投资提前偿还《并购贷款合同》项下全部未偿债务，并于债务清偿完毕后 10 个工作日内，协助前滩投资办理完成《权利质押合同》项下仁陆置业 35%股权的相关质押登记的解除安排，且向前滩投资提供相应质押解除的书面证明文件。

- (b) 中国农业银行股份有限公司上海浦东分行与仁陆置业于 2020 年 9 月 14 日签订了编号为 31010420200000138 的《固定资产借款合同》、编号为

311002202000065398 的《抵押合同》。根据《固定资产借款合同》3.4.5.1 条，仁陆置业自愿提前还款的，经提前 15 日向中国农业银行股份有限公司上海浦东分行提交书面申请后，可以提前还款；根据《固定资产借款合同》3.7.1 条第 4 款，仁陆置业实施承包、股份制改造、联营、合并、兼并、并购、分立、减少注册资本、合资、主要资产（包括物业、物业的经营权或物业的租金收益权）转让、赠予、抵偿债务、重大对外投资（包括以物业进行对外投资）、发行债券、以物业进行对外融资（但与允许的担保有关的融资除外）、申请停业整顿、申请解散或申请破产，需取得中国农业银行股份有限公司上海浦东分行的书面同意。

中国农业银行股份有限公司上海浦东分行已于 2026 年 1 月 23 日出具书面同意，同意仁陆置业自身 100% 股权及仁陆置业所持有的不动产项目参与发行商业不动产 REITs 项目，同意提前偿还《固定资产借款合同》项下全部未偿债务，并于债务清偿完毕后 10 个工作日内协助仁陆置业办理完成《抵押合同》项下相关抵押登记的解除安排，且向仁陆置业提供相应抵押解除的书面证明文件。

- (c) 上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行与晶前置业于 2023 年 6 月 29 日签订了编号为 98062023280448 的《并购贷款合同》、编号为 YD9806202328044801 的《抵押合同》。根据《并购贷款合同》第六条第 2 款，晶前置业提前归还人民币贷款的，应当在预计偿还日前的第十（10）个银行营业日之前向上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行提出书面申请并征得上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行的书面同意；4. 根据《并购贷款合同》第八条第 4 款，晶前置业发生转让（包括出售、赠与、抵债、交换等形式）、抵押、质押或以其他方式处分其重大资产的全部或大部分，承包、联营、对外重大投资、实际控制人或大股东发生变化、股份制改造、合并（兼并）、合资（合作）、分立、设立子公司、产权转让、减资，且对借款人的偿债能力产生重大不利影响的，需取得上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行的书面同意。

上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行已于 2026 年 1 月 23 日出具书面同意，同意晶前置业自身 100% 股权及晶前置业所持有的不动产项目

参与发行商业不动产 REITs 项目，同意提前偿还《并购贷款合同》项下全部未偿债务，并于债务清偿完毕后 10 个工作日内协助晶前置业办理完成相关抵押登记的解除安排且向晶前置业提供相应抵押解除的书面证明文件。

11.2.2 关于资产转让的规定/约定及批准

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

此外，仁陆不动产项目的《不动产权证》以及所在地块的《房地产权证》的附记中记载“该公司股权发生变更转让时，在交易挂牌前，应先行向市、区两级规土部门登记备案”。尽管晶前不动产项目的《不动产权证》中未有股权转让需要向市、区两级规土部门登记备案的记载，但该项目所在地块的《房地产权证》该公司记载“该公司股权发生变更转让时，在交易挂牌前，应先行向市、区两级规土部门登记备案”。

根据陆家嘴集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，将在股权交割完成前按照不动产权证的附记要求将股权转让等事宜书面向上海市和浦东新区规划和自然资源局进行登记备案。

11.3 不动产项目转让的内部决策程序

就项目公司股权转让事宜，已取得的内部授权文件情况如下：

11.3.1 陆家嘴集团董事会决议

陆家嘴集团董事会已于 2026 年 1 月 27 日出具《上海陆家嘴（集团）有限公司董事会 2026 年第二次临时会议决议》，同意：（1）同意由前滩投资作为原始权益人，以其 100%持股的仁陆置业持有的位于 22-01 地块、28-

01 地块的晶耀前滩 T1 办公楼、晶耀前滩商场北区、晶耀前滩商场西区和仁陆置业名下车位、以及晶前置业持有的位于 24-01 地块、30-01 地块的晶耀前滩商场东区、晶耀前滩商场南区，向中国证监会申请募集注册不动产投资信托基金，签署并履行以本公司作为原始权益人的相关文件，并办理申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；（2）为发行之目的，由前滩投资将其持有的仁陆置业、晶前置业 100%股权转让予不动产 REITs 及其下设的不动产支持证券等特殊目的载体（如涉及），签署并通过履行相关文件、股权转让协议、办理股权转让事项相关的变更登记手续；（3）同意前滩投资或其同一控制下的关联方按照法律法规和不动产 REITs 监管规则要求参与战略配售，认购比例、持有期限不低于法律法规和监管规则规定，签署并履行与战略投资者签署持股协议等文件，实际认购比例、持有期限以战略投资者配售协议约定为准；（4）同意前滩投资按照法律法规和不动产 REITs 监管规则规定出具不动产 REITs 相关承诺函或说明等文件；（5）同意前滩投资根据法律法规及监管规则要求，制定、批准、授权、签署、执行、修改、完成与本项目相关的所有必要的文件、合同、协议、合约等法律文件以及对其任何修订或补充形成的补充协议；（6）同意前滩投资授权其董事长根据公司需要及市场条件全权处理发行不动产 REITs 的相关事宜，并决策设立过程中涉及到上述交易要素变更等全部事宜；（7）同意本次向上交所申报的物业估值拟定为 26.74 亿元（对应股权转让对价合计 14.00 亿元），最终股权转让价格将不低于国资评估备案通过的价格，并需结合上交所及证监会审核意见；（8）同意选聘上海陆家嘴资产管理公司担任本次 REITs 项目的资产运营机构，履行运营机构职责。办公和车位的基础运营费收入拟定为含税运营收入的 5%，商场运营费收入拟定为含税运营收入的 14%。

根据《公司法》及陆家嘴集团的公司章程，本所经办律师认为，陆家嘴集团董事会有权作出《上海陆家嘴（集团）有限公司董事会 2026 年第二次临时会议决议》，该等董事会决议合法有效。

11.3.2 前滩投资董事会决议和股东会决议

- (1) 前滩投资董事会已于 2026 年 1 月 27 日出具《上海前滩国际商务区投资

(集团)有限公司 2026 年第一次董事会会议决议(一)》，同意：(1) 同意公司作为原始权益人，以 100%持股的上海仁陆置业有限公司持有的位于 22-01 地块、28-01 地块的晶耀前滩 T1 办公楼、晶耀前滩商场北区、晶耀前滩商场西区、仁陆置业名下车位以及上海晶前置业有限公司持有的位于 24-01 地块、30-01 地块的晶耀前滩商场东区、晶耀前滩商场南区，向中国证监会申请募集注册不动产投资信托基金(简称"不动产 REITs")，签署并履行以本公司作为原始权益人的相关文件，并办理不动产 REITs 申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；(2) 为发行不动产 REITs 之目的，同意由公司将本公司持有的仁陆置业、晶前置业 100%股权转让予不动产 REITs 及其下设的不动产支持证券等特殊目的载体(如涉及)，签署并通过履行相关文件、股权转让协议、办理股权转让事项相关的变更登记手续，转让价格不低于经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会备案的价格；(3) 同意公司或其同一控制下的关联方按照法律法规和不动产 REITs 监管规则要求参与战略配售，认购比例、持有期限不低于法律法规和监管规则规定，签署并履行与战略投资者签署持股协议等文件，实际认购比例、持有期限以战略投资者配售协议约定为准；(4) 同意本公司按照法律法规和不动产 REITs 监管规则规定出具不动产 REITs 相关承诺函或说明等文件；(5) 同意本公司根据法律法规及监管规则要求，制定、批准、授权、签署、执行、修改、完成与本项目相关的所有必要的文件、合同、协议、合约等法律文件以及对其任何修订或补充形成的补充协议；(6) 提请公司股东会授权公司董事长根据公司及市场条件全权处理发行不动产 REITs 的相关事宜，并决策设立过程中涉及到上述交易要素变更等全部事宜；(8) 上述事项提交股东会进行决议。

根据《公司法》及前滩投资的公司章程，本所经办律师认为，前滩投资董事会有权作出《上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司 2026 年第一次董事会会议决议(一)》，该等董事会决议合法有效。

- (2) 前滩投资的股东陆家嘴集团和上海浦东土地控股(集团)有限公司于 2026 年 1 月 27 日出具《上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司 2026 年度第一次股东会会议决议(一)》，同意上述《董事会会议决议》的全部事

项。

根据《公司法》及前滩投资的公司章程，本所经办律师认为，前滩投资股东会有权作出《上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 2026 年度第一次股东会会议决议（一）》，该等股东会决议合法有效。

11.3.3 仁陆置业

就仁陆置业的股权转让事宜，仁陆置业的唯一股东前滩投资于 2026 年 1 月 29 日出具《上海仁陆置业有限公司股东决定》，同意：（a）公司以自身所持有的位于浦东新区三林镇 107 街坊 22-01 地块、28-01 地块的晶耀前滩 T1 办公楼、晶耀前滩商场北区、晶耀前滩商场西区以及公司名下车位的房屋所有权及占用范围内的土地使用权作为不动产项目，参与申请商业不动产投资信托基金；（b）为商业不动产投资信托基金和资产支持专项计划发行之目的，配合签署相关交易文件，相关文件的名称、条款与条件以届时签订的版本为准，并根据交易所等监管部门要求出具相关承诺说明函；（c）以不低于经国资备案的价格将公司 100%股权转让予商业不动产投资信托基金项下资产支持专项计划等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，修订公司章程，办理重组及转让事项的工商变更登记、备案手续；（d）公司的基本户和其他相关账户（如有）接受监管银行的监管，与华安基金管理有限公司、监管银行等主体签署资金监管协议；（e）授权公司董事毛佳亮根据公司需要及市场条件全权处理发行商业不动产基金和专项计划的相关事宜，并决策设立过程中涉及到上述交易要素变更等全部事宜。

根据《公司法》及仁陆置业的章程，本所经办律师认为，仁陆置业的唯一股东有权作出上述《上海仁陆置业有限公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

11.3.4 晶前置业

就晶前置业的股权转让事宜，晶前置业的唯一股东前滩投资于 2026 年 1 月 29 日出具《上海晶前置业有限公司股东决定》，同意：（a）公司以自身所持有的位于浦东新区三林镇 107 街坊 24-01 地块、30-01 地块的晶耀

前滩商场东区、晶耀前滩商场南区项目的房屋所有权及占用范围内的土地使用权作为不动产项目，参与申请商业不动产投资信托基金；（b）为商业不动产投资信托基金和资产支持专项计划发行之目的，配合签署相关交易文件，相关文件的名称、条款与条件以届时签订的版本为准，并根据交易所等监管部门要求出具相关承诺说明函；（c）以不低于经国资备案的价格将公司 100%股权转让予商业不动产投资信托基金项下资产支持专项计划等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，修订公司章程，办理重组及转让事项的工商变更登记、备案手续；（d）公司的基本户和其他相关账户（如有）接受监管银行的监管，与华安基金管理有限公司、监管银行等主体签署资金监管协议；（e）授权公司董事高升武根据公司需要及市场条件全权处理发行商业不动产基金和专项计划的相关事宜，并决策设立过程中涉及到上述交易要素变更等全部事宜。

根据《公司法》及晶前置业的公司章程，本所经办律师认为，晶前置业的唯一股东有权作出上述《上海晶前置业有限公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

11.4 小结

综上，本所经办律师认为，除上述限制条件或特殊规定、约定外，项目公司相关股权转让或资产处置事项不存在任何其他限制或特殊规定、约定。原始权益人已同意将持有的项目公司股权转让予专项计划，从而使不动产投资信托基金通过专项计划间接持有项目公司 100%股权，前述项目公司股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

十二、 不动产项目的运营管理安排

12.1 基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务

就不动产项目的运营，基金管理人、运营管理机构、项目公司已签署《运营管理服务协议》；《运营管理服务协议》约定了基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利和义务，该等约定符合《基金指引》第三十八条、第四十一条以及《商业不动产投资信托基金公告》的规定。

12.2 运营管理机构解任和更换

《运营管理服务协议》第 2.2 条约定了“运营管理机构的解任”事宜，如果运营管理机构发生《运营管理服务协议》规定的解任情形而由基金管理人解任的，基金管理人应根据《运营管理服务协议》所明确的选任标准，选任继任运营管理机构提供不动产项目的运营管理服务。本所经办律师认为，运营管理机构解任和更换安排符合《基金指引》第三十二条、第三十九条、第四十二条以及《商业不动产投资信托基金公告》的规定。

十三、 不动产投资信托基金的治理安排

《基金合同》第八部分约定了以下内容：基金份额持有人大会的召开事由；会议召集人及召集方式；召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式；基金份额持有人出席会议的方式；议事的内容与程序；表决；计票；会议记录；生效与公告。本所经办律师认为，《基金合同》约定的不动产投资信托基金议事规则不违反《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产投资信托基金公告》的相关规定。

十四、 关联交易、同业竞争等其他事项

14.1 不动产项目与原始权益人及其关联方的关联交易

原始权益人的确认，项目公司在 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止（简称“**报告期**”）内与关联方存在关联交易，针对上述关联交易，根据原始权益人于 2026 年 1 月 29 日向本所出具的《关于开展不动产公募 REITs 的承诺函》，原始权益人针对报告期内项目公司存在的关联交易的合法、合规性作出了如下承诺：报告期内，项目公司与关联方之间的关联交易符合项目公司的商业利益和营业目的，且报告期内，项目公司在相应业务开展前均已履行了必要且适当的内部和外部（如有）决策程序及信息披露义务（如有），符合《公司法》等相关法律法规的规定和公司内部管理制度要求。

14.2 原始权益人、运营管理机构相关业务与项目公司的同业竞争

14.2.1 同业竞争情况

根据《招募说明书》的披露，晶耀前滩项目在前滩地区存在同业竞争，原始权益人以及其他主体运营或者在建的前滩区域主要同类商业综合体资产情况如下：

序号	名称	持有人	可租赁面积（万平方米）	投资额（亿元）	2025 年度租金收入（万元）	出租率	项目状态
1	前滩公园巷	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	2.56	11.11	2,096.06	96%	运营中
2	前滩企业天地三期商业	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	0.93	3.74	1,588.59	98%	运营中

原始权益人以及其他主体运营或者在建的前滩区域主要同类办公楼资产情况如下：

序号	名称	持有人	可租赁面积（万平方米）	投资额（亿元）	2025 年度租金收入（万元）	出租率	项目状态
1	WTC 一期（包含 LHUB/商务中心）	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	7.73	18.66	17,712.31	93%	运营中
2	WTC 二期	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	7.00	16.02	15,553.40	92%	运营中
3	前滩时代广场（29#）	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	6.25	12.85	11,389.49	93%	运营中
4	WTC 三期	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	5.33	16.57	10,906.06	94%	运营中
5	前滩 23-01 四方城办公	上海前耀投资有限公司	3.19	9.79	5,915.81	96%	运营中
6	前滩 20-01 四方城办公	上海前康投资有限公司	4.05	7.77	5,395.31	61%	运营中

7	前滩 19-01 四方城办公	上海前安投资有限公司	4.03	11.50	3,516.65	85%	运营中
---	-------------------	------------	------	-------	----------	-----	-----

14.2.2 关于处理同业竞争的安排

根据陆家嘴集团 2026 年 1 月 29 日出具的《上海陆家嘴（集团）有限公司关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，陆家嘴集团承诺：

- (1) 本公司将督促运营管理机构根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于运营管理机构自身和/或运营管理机构实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护商业不动产 REITs 的基金份额持有人的利益。
- (2) 本公司将督促运营管理机构将其为不动产项目服务的现场运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，并督促运营管理机构确保不动产项目的账务与其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。
- (3) 在商业不动产 REITs 的存续期间内，如运营管理机构 and/或运营管理机构实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将督促运营管理机构自行或督促持有或运营竞争性项目的运营管理机构 of 关联方采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突；对于运营管理机构在其他项目运营服务中可能与其履行商业不动产 REITs《运营服务协议》项下职责出现利益冲突的，本公司将督促运营管理机构事先书面通知基金管理人并配合基金管理人履行信息披露，确保不损害商业不动产 REITs 及其份额持有人的利益。
- (4) 商业不动产 REITs 发行后，如果发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，本公司将督促运营管理机构公平地对待运营管理机构 and/或运营管理机构实际控制的关联方所投资或管理的竞品项目（合称“竞品项目”）及商业不动产 REITs 所持有的不动产项目，将保证该业务机会按合理和公平的条款平等提供给商业不动产 REITs，不会将商业不动产 REITs 已取得的 or 本应由商业不动产 REITs 取得的业务机会

不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。本公司不会、且将敦促本公司同一控制下的关联方不得利用作为原始权益人或运营管理机构中的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于商业不动产 REITs 及不动产项目而有利于本公司和/或其他本公司同一控制下的关联方所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

- (5) 在商业不动产 REITs 的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且商业不动产 REITs 的基金管理人根据商业不动产 REITs 适用的法律法规和基金合同认为可能严重影响商业不动产 REITs 投资者利益的，本公司将督促运营管理机构与基金管理人积极协商解决措施。

十五、 结论

受限于本法律意见书上述内容，本所经办律师认为，华安基金具备担任本基金的基金管理人的条件，浦发银行具备担任基金托管人的条件，前滩投资具备担任不动产项目原始权益人的条件，其他主要参与机构具备参与本基金并提供相关服务的资质；本基金符合《证券投资基金法》《运作办法》等中国法律规定的募集条件；除本法律意见书已披露的情况外，拟投资的不动产项目合法合规；不动产项目转让安排合法合规；不动产项目运营管理安排符合《基金指引》《商业不动产投资信托基金公告》等相关规定；不动产投资信托基金的治理安排不违反《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产投资信托基金公告》的规定；项目公司确认其与关联方之间的关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定和公司内部管理制度要求；原始权益人控股股东、运营管理机构已承诺采取措施防范同业竞争可能引发的利益冲突风险。华安基金本次向中国证监会申请募集注册本基金符合法律法规规定的条件。

本法律意见书正本一式叁（3）份，无副本。

（以下无正文）

附件一：仁陆车位具体信息

权利人	上海仁陆置业有限公司		
不动产权证	沪（2020）浦字不动产第 075046 号		
地址	耀体路 230 号		
序号	室号	建筑面积（平方米）	备注
1	地下 1 层车位（机械） 003~005	89.14	
2	地下 1 层车位（机械） 006~012	178.28	
3	地下 1 层车位（机械） 016~022	178.28	
4	地下 2 层车位（机械） 038~050	311.99	
5	地下 2 层车位（机械） 053~059	178.28	
6	地下 2 层车位（机械） 062~066	133.71	
7	地下 2 层车位（机械） 067~077	267.42	
8	地下 2 层车位（机械） 078~082	133.71	
9	地下 2 层车位（机械） 094~103	267.42	
10	地下 2 层车位（机械） 104~110	178.28	
11	地下 2 层车位（机械） 111~120	267.42	
12	地下 2 层车位（机械） 123~137	401.13	
13	地下 2 层车位（机械） 138~140	89.14	
14	地下 2 层车位（机械） 142~148	178.28	
15	地下 2 层车位（机械） 149~160	311.99	
16	地下 2 层车位（机械） 177~186	267.42	
17	地下 2 层车位（机械） 187~200	356.56	
18	地下 2 层车位（机械） 201~203	89.14	
19	地下 2 层车位（机械） 205~209	133.71	
20	地下 2 层车位（机械） 210~220	311.99	
21	地下 2 层车位（机械） 224~230	178.28	
22	地下 2 层车位（机械） 233~237	133.71	
23	地下 2 层车位（机械） 242~248	178.28	
24	地下 2 层车位（机械） 249~255	178.28	
25	地下 2 层车位（机械） 257~263	178.28	
26	地下 2 层车位（机械） 264~268	133.71	
27	地下 2 层车位（机械） 278~280	89.14	
28	地下 2 层车位（机械） 281~287	178.28	
29	地下 2 层车位（机械） 290~297	222.85	
30	地下 2 层车位（机械） 298~307	267.42	
31	地下 2 层车位（机械） 308~317	267.42	
32	地下 2 层车位（机械） 318~323	178.28	
33	地下 2 层车位（机械） 325~334	267.42	

权利人	上海仁陆置业有限公司		
不动产权证	沪（2020）浦字不动产第 075045 号		
地址	耀体路 230 号		
序号	室号	建筑面积（平方米）	备注
1	地下 2 层装卸车位	81.2	
2	地下 1 层车位（微型） 030	31.2	
3	地下 1 层车位 001	44.57	
4	地下 1 层车位 002	44.57	
5	地下 1 层车位 013	44.57	
6	地下 1 层车位 014	44.57	
7	地下 1 层车位 015	44.57	
8	地下 1 层车位 025	44.57	住宅车位
9	地下 1 层车位 026	44.57	
10	地下 1 层车位 027	44.57	
11	地下 1 层车位 028	44.57	
12	地下 1 层车位 029	44.57	
13	地下 1 层车位 031	44.57	
14	地下 1 层车位 032	44.57	
15	地下 1 层车位 033	44.57	
16	地下 1 层车位 034	44.57	
17	地下 1 层车位 035	44.57	
18	地下 1 层车位 036	44.57	
19	地下 1 层车位 662	44.57	
20	地下 2 层车位 338	44.57	
21	地下 2 层车位 339	44.57	
22	地下 2 层车位 340	44.57	
23	地下 2 层车位 341	44.57	
24	地下 2 层车位 342	44.57	
25	地下 2 层车位 343	44.57	
26	地下 2 层车位 344	44.57	
27	地下 2 层车位 345	44.57	
28	地下 2 层车位（微型） 060	31.2	住宅车位
29	地下 2 层车位（微型） 061	31.2	住宅车位
30	地下 2 层车位（微型） 165	31.2	
31	地下 2 层车位（微型） 166	31.2	
32	地下 2 层车位（微型） 221	31.2	住宅车位
33	地下 2 层车位（微型） 346	31.2	
34	地下 2 层车位（微型） 663	31.2	
35	地下 2 层车位（无障碍） 162	44.57	
36	地下 2 层车位（无障碍） 163	44.57	
37	地下 2 层车位（无障碍） 204	44.57	
38	地下 2 层车位（无障碍） 288	44.57	
39	地下 2 层车位（子母） 083	66.86	

40	地下 2 层车位 (子母) 170	66.86	
41	地下 2 层车位 (子母) 172	66.86	
42	地下 2 层车位 (子母) 174	66.86	
43	地下 2 层车位 (子母) 176	66.86	
44	地下 2 层车位 (子母) 289	66.86	
45	地下 2 层车位 051	44.57	
46	地下 2 层车位 052	44.57	
47	地下 2 层车位 086	44.57	
48	地下 2 层车位 087	44.57	
49	地下 2 层车位 088	44.57	
50	地下 2 层车位 089	44.57	
51	地下 2 层车位 090	44.57	
52	地下 2 层车位 091	44.57	
53	地下 2 层车位 092	44.57	
54	地下 2 层车位 093	44.57	
55	地下 2 层车位 121	44.57	
56	地下 2 层车位 122	44.57	住宅车位
57	地下 2 层车位 141	44.57	
58	地下 2 层车位 161	44.57	
59	地下 2 层车位 164	44.57	
60	地下 2 层车位 167	44.57	
61	地下 2 层车位 168	44.57	
62	地下 2 层车位 169	44.57	
63	地下 2 层车位 171	44.57	
64	地下 2 层车位 173	44.57	
65	地下 2 层车位 175	44.57	
66	地下 2 层车位 222	44.57	住宅车位
67	地下 2 层车位 223	44.57	住宅车位
68	地下 2 层车位 231	44.57	住宅车位
69	地下 2 层车位 232	44.57	
70	地下 2 层车位 238	44.57	住宅车位
71	地下 2 层车位 239	44.57	
72	地下 2 层车位 240	44.57	住宅车位
73	地下 2 层车位 241	44.57	住宅车位
74	地下 2 层车位 256	44.57	住宅车位
75	地下 2 层车位 269	44.57	
76	地下 2 层车位 270	44.57	
77	地下 2 层车位 271	44.57	
78	地下 2 层车位 272	44.57	
79	地下 2 层车位 277	44.57	
80	地下 2 层车位 324	44.57	
81	地下 2 层车位 335	44.57	
82	地下 2 层车位 336	44.57	

83	地下 2 层车位 337	44.57	
84	地下 3 层车位 (微型) 376	31.2	
85	地下 3 层车位 (微型) 379	31.2	
86	地下 3 层车位 (微型) 380	31.2	
87	地下 3 层车位 (微型) 386	31.2	
88	地下 3 层车位 (微型) 408	31.2	
89	地下 3 层车位 (微型) 424	31.2	
90	地下 3 层车位 (微型) 443	31.2	
91	地下 3 层车位 (微型) 449	31.2	
92	地下 3 层车位 (微型) 463	31.2	
93	地下 3 层车位 (微型) 482	31.2	
94	地下 3 层车位 (微型) 494	31.2	
95	地下 3 层车位 (微型) 501	31.2	
96	地下 3 层车位 (微型) 502	31.2	
97	地下 3 层车位 (无障碍) 416	44.57	
98	地下 3 层车位 (无障碍) 500	44.57	
99	地下 3 层车位 397	44.57	
100	地下 3 层车位 398	44.57	
101	地下 3 层车位 399	44.57	
102	地下 3 层车位 400	44.57	
103	地下 3 层车位 401	44.57	
104	地下 3 层车位 402	44.57	
105	地下 3 层车位 403	44.57	
106	地下 3 层车位 404	44.57	
107	地下 3 层车位 405	44.57	
108	地下 3 层车位 406	44.57	
109	地下 3 层车位 407	44.57	
110	地下 3 层车位 409	44.57	
111	地下 3 层车位 410	44.57	
112	地下 3 层车位 411	44.57	
113	地下 3 层车位 412	44.57	
114	地下 3 层车位 413	44.57	
115	地下 3 层车位 414	44.57	
116	地下 3 层车位 415	44.57	
117	地下 3 层车位 417	44.57	
118	地下 3 层车位 418	44.57	
119	地下 3 层车位 419	44.57	
120	地下 3 层车位 420	44.57	
121	地下 3 层车位 421	44.57	
122	地下 3 层车位 422	44.57	
123	地下 3 层车位 423	44.57	
124	地下 3 层车位 425	44.57	
125	地下 3 层车位 426	44.57	

126	地下 3 层车位（无障碍） 506	44.57	
127	地下 3 层车位（无障碍） 510	44.57	
128	地下 3 层车位（无障碍） 598	44.57	
129	地下 3 层车位（无障碍） 604	44.57	
130	地下 3 层车位（无障碍） 608	44.57	
131	地下 3 层车位（无障碍） 660	44.57	
132	地下 3 层车位（子母） 450	66.86	
133	地下 3 层车位（子母） 475	66.86	
134	地下 3 层车位（子母） 476	66.86	
135	地下 3 层车位（子母） 477	66.86	
136	地下 3 层车位（子母） 478	66.86	
137	地下 3 层车位（子母） 479	66.86	
138	地下 3 层车位（子母） 480	66.86	
139	地下 3 层车位（子母） 577	66.86	
140	地下 3 层车位（子母） 579	66.86	
141	地下 3 层车位（子母） 580	66.86	
142	地下 3 层车位 427	44.57	
143	地下 3 层车位 428	44.57	
144	地下 3 层车位 429	44.57	
145	地下 3 层车位 430	44.57	
146	地下 3 层车位 431	44.57	
147	地下 3 层车位 432	44.57	
148	地下 3 层车位 433	44.57	
149	地下 3 层车位 434	44.57	
150	地下 3 层车位 435	44.57	
151	地下 3 层车位 436	44.57	
152	地下 3 层车位 437	44.57	
153	地下 3 层车位 438	44.57	
154	地下 3 层车位 439	44.57	
155	地下 3 层车位 440	44.57	
156	地下 3 层车位 441	44.57	
157	地下 3 层车位 442	44.57	
158	地下 3 层车位 444	44.57	
159	地下 3 层车位 445	44.57	
160	地下 3 层车位 446	44.57	
161	地下 3 层车位 447	44.57	
162	地下 3 层车位 448	44.57	
163	地下 3 层车位 451	44.57	
164	地下 3 层车位 452	44.57	
165	地下 3 层车位 453	44.57	
166	地下 3 层车位 454	44.57	
167	地下 3 层车位 455	44.57	
168	地下 3 层车位 570	44.57	

169	地下 3 层车位 571	44.57	
170	地下 3 层车位 572	44.57	
171	地下 3 层车位 574	44.57	
172	地下 3 层车位 575	44.57	
173	地下 3 层车位 576	44.57	
174	地下 3 层车位 578	44.57	
175	地下 3 层车位 581	44.57	
176	地下 3 层车位 582	44.57	
177	地下 3 层车位 584	44.57	
178	地下 3 层车位 586	44.57	
179	地下 3 层车位 588	44.57	
180	地下 3 层车位 590	44.57	
181	地下 3 层车位 347	44.57	
182	地下 3 层车位 348	44.57	
183	地下 3 层车位 349	44.57	
184	地下 3 层车位 350	44.57	
185	地下 3 层车位 351	44.57	
186	地下 3 层车位 352	44.57	
187	地下 3 层车位 353	44.57	
188	地下 3 层车位 354	44.57	
189	地下 3 层车位 355	44.57	
190	地下 3 层车位 356	44.57	
191	地下 3 层车位 357	44.57	
192	地下 3 层车位 358	44.57	
193	地下 3 层车位 359	44.57	
194	地下 3 层车位 360	44.57	
195	地下 3 层车位 361	44.57	
196	地下 3 层车位 362	44.57	
197	地下 3 层车位 363	44.57	
198	地下 3 层车位 364	44.57	
199	地下 3 层车位 365	44.57	
200	地下 3 层车位 456	44.57	
201	地下 3 层车位 457	44.57	
202	地下 3 层车位 458	44.57	
203	地下 3 层车位 459	44.57	
204	地下 3 层车位 460	44.57	
205	地下 3 层车位 461	44.57	
206	地下 3 层车位 462	44.57	
207	地下 3 层车位 464	44.57	
208	地下 3 层车位 465	44.57	
209	地下 3 层车位 466	44.57	
210	地下 3 层车位 467	44.57	
211	地下 3 层车位 468	44.57	

212	地下 3 层车位 469	44.57	
213	地下 3 层车位 470	44.57	
214	地下 3 层车位 471	44.57	
215	地下 3 层车位 472	44.57	
216	地下 3 层车位 473	44.57	
217	地下 3 层车位 474	44.57	
218	地下 3 层车位 481	44.57	
219	地下 3 层车位 483	44.57	
220	地下 3 层车位 484	44.57	
221	地下 3 层车位 485	44.57	
222	地下 3 层车位 486	44.57	
223	地下 3 层车位 487	44.57	
224	地下 3 层车位 488	44.57	
225	地下 3 层车位 489	44.57	
226	地下 3 层车位 591	44.57	
227	地下 3 层车位 592	44.57	
228	地下 3 层车位 600	44.57	
229	地下 3 层车位 602	44.57	
230	地下 3 层车位 606	44.57	
231	地下 3 层车位 610	44.57	
232	地下 3 层车位 613	44.57	
233	地下 3 层车位 614	44.57	
234	地下 3 层车位 616	44.57	
235	地下 3 层车位 618	44.57	
236	地下 3 层车位 619	44.57	
237	地下 3 层车位 366	44.57	
238	地下 3 层车位 367	44.57	
239	地下 3 层车位 368	44.57	
240	地下 3 层车位 369	44.57	
241	地下 3 层车位 370	44.57	
242	地下 3 层车位 371	44.57	
243	地下 3 层车位 372	44.57	
244	地下 3 层车位 373	44.57	
245	地下 3 层车位 374	44.57	
246	地下 3 层车位 375	44.57	
247	地下 3 层车位 377	44.57	
248	地下 3 层车位 378	44.57	
249	地下 3 层车位 381	44.57	
250	地下 3 层车位 383	44.57	
251	地下 3 层车位 384	44.57	
252	地下 3 层车位 385	44.57	
253	地下 3 层车位 387	44.57	
254	地下 3 层车位 388	44.57	

255	地下 3 层车位 389	44.57	
256	地下 3 层车位 390	44.57	
257	地下 3 层车位 391	44.57	
258	地下 3 层车位 392	44.57	
259	地下 3 层车位 393	44.57	
260	地下 3 层车位 394	44.57	
261	地下 3 层车位 395	44.57	
262	地下 3 层车位 396	44.57	
263	地下 3 层车位 490	44.57	
264	地下 3 层车位 491	44.57	
265	地下 3 层车位 492	44.57	
266	地下 3 层车位 493	44.57	
267	地下 3 层车位 495	44.57	
268	地下 3 层车位 496	44.57	
269	地下 3 层车位 497	44.57	
270	地下 3 层车位 498	44.57	
271	地下 3 层车位 499	44.57	
272	地下 3 层车位 503	44.57	
273	地下 3 层车位 504	44.57	
274	地下 3 层车位 505	44.57	
275	地下 3 层车位 507	44.57	
276	地下 3 层车位 508	44.57	
277	地下 3 层车位 509	44.57	
278	地下 3 层车位 633	44.57	
279	地下 3 层车位 634	44.57	
280	地下 3 层车位 635	44.57	
281	地下 3 层车位 636	44.57	
282	地下 3 层车位 637	44.57	
283	地下 3 层车位 638	44.57	
284	地下 3 层车位 639	44.57	
285	地下 3 层车位 640	44.57	
286	地下 3 层车位 641	44.57	
287	地下 3 层车位 642	44.57	
288	地下 3 层车位 643	44.57	
289	地下 3 层车位 644	44.57	
290	地下 3 层车位 645	44.57	
291	地下 3 层车位 646	44.57	
292	地下 3 层车位 647	44.57	
293	地下 3 层车位 648	44.57	
294	地下 3 层车位 649	44.57	
295	地下 3 层车位 650	44.57	
296	地下 3 层车位 651	44.57	
297	地下 3 层车位 652	44.57	

298	地下 3 层车位 653	44.57	
299	地下 3 层车位 654	44.57	
300	地下 3 层车位 655	44.57	
301	地下 3 层车位 656	44.57	
302	地下 3 层车位 657	44.57	
303	地下 3 层车位 658	44.57	
304	地下 3 层车位 659	44.57	
305	地下 3 层车位 661	44.57	

权利人	上海仁陆置业有限公司		
不动产权证	沪（2020）浦字不动产权第 053888 号		
地址	江耀路 122 弄 7 号		
序号	室号	建筑面积（平方米）	备注
1	地下 1 层车位 005	53.54	
2	地下 1 层车位 008	53.54	
3	地下 1 层（微型）车位 009	37.48	住宅车位
4	地下 1 层（微型）车位 011	37.48	住宅车位
5	地下 1 层车位 012	53.54	
6	地下 1 层车位 015	53.54	
7	地下 1 层车位 019	53.54	
8	地下 1 层车位 021	53.54	
9	地下 1 层车位 022	53.54	
10	地下 1 层（微型）车位 025	37.48	
11	地下 I 层（子母）车位 037	80.31	
12	地下 1 层车位 041	53.54	
13	地下 1 层（子母）车位 046	80.31	
14	地下 1 层车位 048	53.54	住宅车位
15	地下 1 层（无障碍）车位 060	53.54	
16	地下 1 层车位 061	53.54	
17	地下 1 层车位 064	53.54	
18	地下 1 层车位 066	53.54	
19	地下 1 层车位 067	53.54	住宅车位
20	地下 1 层车位 075	53.54	
21	地下 1 层车位 076	53.54	
22	地下 1 层车位 079	53.54	
23	地下 1 层车位 084	53.54	
24	地下 1 层车位 086	53.54	
25	地下 1 层车位 090	53.54	
26	地下 1 层车位 091	53.54	
27	地下 1 层车位 092	53.54	
28	地下 1 层车位 093	53.54	
29	地下 1 层车位 096	53.54	
30	地下 L 层（微型）车位 097	37.48	住宅车位
31	地下 1 层车位 098	53.54	
32	地下 1 层（微型）车位 107	37.48	住宅车位
33	地下 1 层（子母）车位 109	80.31	
34	地下 1 层车位 110	53.54	
35	地下 1 层（微型）车位 511	37.48	住宅车位
36	地下 2 层车位 195	53.54	住宅车位
37	地下 2 层车位 196	53.54	住宅车位

38	地下2层车位 200	53.54	
39	地下2层车位 201	53.54	住宅车位
40	地下2层车位 205	53.54	住宅车位
41	地下2层车位 206	53.54	住宅车位
42	地下2层车位 207	53.54	住宅车位
43	地下2层车位 208	53.54	住宅车位
44	地下2层车位 213	53.54	住宅车位
45	地下2层车位 214	53.54	住宅车位
46	地下2层车位 215	53.54	住宅车位
47	地下2层车位 216	53.54	住宅车位
48	地下2层车位 217	53.54	
49	地下2层（微型）车位 218	37.48	住宅车位
50	地下2层（微型）车位 219	37.48	住宅车位
51	地下2层（微型）车位 220	37.48	住宅车位
52	地下2层（微型）车位 221	37.48	
53	地下2层（微型）车位 222	37.48	
54	地下2层（微型）车位 223	37.48	
55	地下2层（微型）车位 224	37.48	住宅车位
56	地下2层（微型）车位 225	37.48	住宅车位
57	地下2层（微型）车位 226	37.48	住宅车位
58	地下2层（微型）车位 227	37.48	住宅车位
59	地下2层（微型）车位 228	37.48	住宅车位
60	地下2层车位 229	53.54	住宅车位
61	地下2层车位 230	53.54	住宅车位
62	地下2层车位 231	53.54	
63	地下2层车位 232	53.54	
64	地下2层车位 233	53.54	住宅车位
65	地下2层车位 234	53.54	住宅车位
66	地下2层车位 236	53.54	住宅车位
67	地下2层车位 237	53.54	住宅车位
68	地下2层车位 238	53.54	
69	地下2层车位 240	53.54	
70	地下2层车位 241	53.54	
71	地下2层车位 242	53.54	住宅车位
72	地下2层车位 243	53.54	住宅车位
73	地下2层车位 244	53.54	住宅车位
74	地下2层车位 245	53.54	住宅车位
75	地下2层（无障碍）车位 246	53.54	
76	地下2层车位 247	53.54	住宅车位
77	地下2层车位 248	53.54	住宅车位
78	地下2层车位 249	53.54	住宅车位
79	地下2层车位 250	53.54	住宅车位
80	地下2层车位 251	53.54	

81	地下2层车位 252	53.54	住宅车位
82	地下2层车位 253	53.54	住宅车位
83	地下2层车位 254	53.54	住宅车位
84	地下2层(微型)车位 255	37.48	住宅车位
85	地下2层车位 256	53.54	
86	地下2层车位 257	53.54	住宅车位
87	地下2层车位 258	53.54	住宅车位
88	地下2层车位 259	53.54	住宅车位
89	地下2层车位 260	53.54	住宅车位
90	地下2层车位 261	53.54	住宅车位
91	地下2层车位 262	53.54	住宅车位
92	地下2层车位 263	53.54	住宅车位
93	地下2层车位 264	53.54	住宅车位
94	地下2层(微型)车位 267	37.48	
95	地下2层(人防)车位 117	53.54	住宅车位
96	地下2层(人防)(无障碍)车位 122	53.54	
97	地下2层(人防)车位 125	53.54	
98	地下2层(人防)车位 126	53.54	
99	地下2层(人防)车位 128	53.54	
100	地下2层(人防)车位 132	53.54	住宅车位
101	地下2层(人防)车位 133	53.54	
102	地下2层(人防)车位 134	53.54	
103	地下2层(人防)车位 136	53.54	
104	地下2层(人防)车位 140	53.54	
105	地下2层(人防)(微型)车位 142	37.48	
106	地下2层(人防)车位 144	53.54	
107	地下2层(人防)车位 147	53.54	
108	地下2层(人防)车位 148	53.54	住宅车位
109	地下2层(人防)车位 150	53.54	
110	地下2层(人防)车位 154	53.54	
111	地下2层(人防)车位 158	53.54	
112	地下2层(人防)车位 162	53.54	
113	地下2层(人防)车位 170	53.54	
114	地下2层(人防)(子母)车位 174	80.31	
115	地下2层(人防)(子母)车位 175	80.31	
116	地下2层(人防)车位 179	53.54	
117	地下2层(人防)车位 180	53.54	
118	地下2层(人防)(无障碍)车位 186	53.54	
119	地下2层(人防)车位 187	53.54	
120	地下2层车位 191	53.54	
121	地下2层车位 192	53.54	
122	地下2层车位 193	53.54	住宅车位
123	地下3层(人防)车位 357	53.54	

124	地下3层(人防)车位 358	53.54	
125	地下3层(人防)车位 359	53.54	
126	地下3层(人防)车位 360	53.54	
127	地下3层(人防)(微型)车位 361	37.48	
128	地下3层(人防)车位 362	53.54	
129	地下3层(人防)车位 363	53.54	
130	地下3层(人防)车位 364	53.54	
131	地下3层(人防)车位 365	53.54	
132	地下3层(人防)(微型)车位 366	37.48	
133	地下3层(人防)车位 367	53.54	
134	地下3层(人防)(微型)车位 368	37.48	
135	地下3层(人防)车位 369	53.54	
136	地下3层(人防)车位 370	53.54	
137	地下3层(人防)车位 371	53.54	
138	地下3层(人防)车位 372	53.54	
139	地下3层(人防)车位 373	53.54	
140	地下3层(人防)(微型)车位 374	37.48	
141	地下3层(人防)(微型)车位 375	37.48	
142	地下3层(人防)(微型)车位 376	37.48	
143	地下3层(人防)(微型)车位 377	37.48	
144	地下3层(人防)(微型)车位 378	37.48	
145	地下3层(人防)(微型)车位 379	37.48	
146	地下3层(人防)(微型)车位 380	37.48	
147	地下3层(人防)(微型)车位 381	37.48	
148	地下3层车位 290	53.54	
149	地下3层车位 291	53.54	
150	地下3层车位 292	53.54	
151	地下3层车位 293	53.54	
152	地下3层车位 294	53.54	
153	地下3层车位 295	53.54	
154	地下3层车位 296	53.54	
155	地下3层车位 297	53.54	
156	地下3层车位 298	53.54	
157	地下3层车位 299	53.54	
158	地下3层车位 300	53.54	
159	地下3层车位 301	53.54	
160	地下3层车位 302	53.54	
161	地下3层车位 303	53.54	
162	地下3层车位 304	53.54	
163	地下3层车位 305	53.54	
164	地下3层车位 306	53.54	
165	地下3层车位 307	53.54	
166	地下3层车位 308	53.54	

167	地下3层车位 309	53.54	
168	地下3层车位 310	53.54	
169	地下3层车位 311	53.54	
170	地下3层车位 312	53.54	
171	地下3层车位 313	53.54	
172	地下3层车位 314	53.54	
173	地下3层车位 315	53.54	
174	地下3层车位 316	53.54	
175	地下3层车位 317	53.54	
176	地下3层车位 318	53.54	
177	地下3层车位 319	53.54	
178	地下3层车位 320	53.54	
179	地下3层车位 321	33.54	
180	地下3层车位 322	53.54	
181	地下3层车位 323	33.54	
182	地下3层车位 324	53.54	
183	地下3层车位 325	53.54	
184	地下3层车位 326	53.54	
185	地下3层车位 328	53.54	
186	地下3层车位 329	53.54	
187	地下3层车位 330	53.54	
188	地下3层车位 331	53.54	
189	地下3层车位 332	53.54	
190	地下3层车位 333	53.54	
191	地下3层（微型）车位 334	37.48	
192	地下3层车位 335	53.54	
193	地下3层（人防）车位 336	53.54	
194	地下3层（人防）车位 337	53.54	
195	地下3层（人防）车位 338	53.54	
196	地下3层（人防）车位 339	53.54	
197	地下3层（人防）车位 340	53.54	
198	地下3层（人防）车位 341	53.54	
199	地下3层（人防）车位 342	53.54	
200	地下3层（人防）车位 343	53.54	
201	地下3层（人防）车位 344	53.54	
202	地下3层（人防）车位 345	53.54	
203	地下3层（人防）车位 346	53.54	
204	地下3层（人防）车位 347	53.54	
205	地下3层（人防）车位 348	53.54	
206	地下3层（人防）车位 349	53.54	
207	地下3层（人防）车位 350	53.54	
208	地下3层（人防）车位 351	53.54	
209	地下3层（人防）车位 352	53.54	

210	地下3层(人防)车位 353	53.54	
211	地下3层(人防)车位 354	53.54	
212	地下3层(人防)车位 355	53.54	
213	地下3层(人防)车位 356	53.54	
214	地下3层(人防)车位 382	53.54	
215	地下3层(人防)(微型)车位 383	37.48	
216	地下3层(人防)(微型)车位 384	37.48	
217	地下3层(人防)车位 385	53.54	
218	地下3层(人防)车位 386	53.54	
219	地下3层(人防)车位 387	53.54	
220	地下3层(人防)车位 388	53.54	
221	地下3层(人防)车位 389	53.54	
222	地下3层(人防)车位 390	53.54	
223	地下3层(人防)(无障碍)车位 391	53.54	
224	地下3层(人防)(无障碍)车位 392	53.54	
225	地下3层(人防)(子母)车位 393	80.31	
226	地下3层(人防)车位 394	53.54	
227	地下3层(人防)车位 395	53.54	
228	地下3层(人防)车位 396	53.54	
229	地下3层(人防)车位 397	53.54	
230	地下3层(人防)车位 398	53.54	
231	地下3层(人防)车位 399	53.54	
232	地下3层(人防)车位 400	53.54	
233	地下3层(人防)车位 401	53.54	
234	地下3层(人防)车位 402	53.54	
235	地下3层(人防)车位 403	53.54	
236	地下3层(人防)车位 404	53.54	
237	地下3层(人防)车位 405	53.54	
238	地下3层(人防)车位 406	53.54	
239	地下3层(人防)车位 407	53.54	
240	地下3层(人防)(微型)车位 408	37.48	
241	地下3层(人防)(微型)车位 436	37.48	
242	地下3层(人防)车位 437	53.54	
243	地下3层(人防)车位 438	53.54	
244	地下3层(人防)车位 439	53.54	
245	地下3层(人防)车位 440	53.54	
246	地下3层(人防)车位 441	53.54	
247	地下3层车位 442	53.54	
248	地下3层车位 443	53.54	
249	地下3层车位 444	53.54	
250	地下3层车位 445	53.54	
251	地下3层车位 446	53.54	
252	地下3层车位 447	53.54	

253	地下3层车位 448	53.54	
254	地下3层车位 449	53.54	
255	地下3层车位 450	53.54	
256	地下3层车位 451	53.54	
257	地下3层车位 452	53.54	
258	地下3层车位 453	53.54	
259	地下3层车位 454	53.54	
260	地下3层车位 455	53.54	
261	地下3层车位 456	53.54	
262	地下3层车位 457	53.54	
263	地下3层车位 458	53.54	
264	地下3层车位 459	53.54	
265	地下3层车位 460	53.54	
266	地下3层车位 461	53.54	
267	地下3层车位 462	53.54	
268	地下3层(人防)车位 409	53.54	
269	地下3层(人防)车位 410	53.54	
270	地下3层(人防)车位 411	53.54	
271	地下3层(人防)车位 412	53.54	
272	地下3层(人防)车位 413	53.54	
273	地下3层(人防)车位 414	53.54	
274	地下3层(人防)车位 415	53.54	
275	地下3层(人防)(无障碍)416	53.54	
276	地下3层(人防)车位 417	53.54	
277	地下3层(人防)车位 418	53.54	
278	地下3层(人防)车位 419	53.54	
279	地下3层(人防)车位 420	53.54	
280	地下3层(人防)车位 421	53.54	
281	地下3层(人防)车位 422	53.54	
282	地下3层(人防)车位 423	53.54	
283	地下3层(人防)车位 424	53.54	
284	地下3层(人防)车位 425	53.54	
285	地下3层(人防)车位 426	53.54	
286	地下3层(人防)车位 427	53.54	
287	地下3层(人防)车位 428	53.54	
288	地下3层(人防)车位 429	53.54	
289	地下3层(人防)车位 430	53.54	
290	地下3层(人防)车位 431	53.54	
291	地下3层(人防)车位 432	53.54	
292	地下3层(人防)车位 433	53.54	
293	地下3层(人防)车位 434	53.54	
294	地下3层(人防)车位 435	53.54	
295	地下3层车位 463	53.54	

296	地下3层车位 464	53.54	
297	地下3层车位 465	53.54	
298	地下3层车位 466	53.54	
299	地下3层车位 467	53.54	
300	地下3层车位 468	53.54	
301	地下3层车位 469	53.54	
302	地下3层车位 470	53.54	
303	地下3层（无障碍）车位 471	53.54	
304	地下3层（微型）车位 472	37.48	
305	地下3层车位 473	53.54	
306	地下3层车位 474	53.54	
307	地下3层车位 475	53.54	
308	地下3层车位 476	53.54	
309	地下3层车位 477	53.54	
310	地下3层车位 478	53.54	
311	地下3层车位 479	53.54	
312	地下3层车位 480	53.54	
313	地下3层车位 481	53.54	
314	地下3层车位 482	53.54	
315	地下3层车位 483	53.54	
316	地下3层车位 484	53.54	
317	地下3层车位 485	53.54	
318	地下3层车位 486	53.54	
319	地下3层车位 487	53.54	
320	地下3层车位 488	53.54	
321	地下3层（微型）车位 489	37.48	
322	地下3层车位 490	53.54	
323	地下3层车位 491	53.54	
324	地下3层车位 492	53.54	
325	地下3层车位 493	53.54	
326	地下3层车位 494	53.54	
327	地下3层车位 495	53.54	
328	地下3层（微型）车位 496	37.48	
329	地下3层车位 497	53.54	
330	地下3层车位 498	53.54	
331	地下3层车位 499	53.54	
332	地下3层车位 500	53.54	
333	地下3层车位 501	53.54	
334	地下3层车位 502	53.54	
335	地下3层车位 503	53.54	
336	地下3层车位 504	53.54	
337	地下3层车位 505	53.54	
338	地下3层车位 506	53.54	

339	地下3层车位 507	53.54	
340	地下3层车位 508	53.54	
341	地下3层车位 509	53.54	
342	地下3层（微型）车位 510	37.48	

权利人	上海仁陆置业有限公司		
不动产权证	沪（2020）浦字不动产权第 053889 号		
地址	江耀路 122 弄 7 号		
序号	室号	建筑面积（平方米）	备注
1	地下 1 层装卸车位 113-114	65.8	

附件二：《租赁合同》特殊条款

租户 1	
提前退租条款	在不影响本合同的其他规定的前提下，本合同签订后，若出租方发生下述任一行为，应被视为出租方严重违约：（i）出租方未能按照出租方确定的交付日期交付承租物业且逾期超过九十日仍未交付的；（ii）出租方擅自提前终止本合同的。（iii）出租方擅自泄露其所掌握的承租方营业收入数据；若出现上述任何出租方违约的情形，承租方有权提前终止本合同，交回承租物业，并要求出租方向承租方返还承租方已支付的租赁保证金（扣除出租方根据本合同的规定有权扣除的金额），同时出租方应向承租方支付相当于承租方已支付的租赁保证金的同等金额的款项以及本合同终止时【3】个月基本租金及物业管理费之和作为赔偿，如前述赔偿不足以弥补承租方直接损失，出租方还应向承租方赔偿差额部分。
租金减免条款	承租物业的装修期（以下简称“装修期”）已列于本合同附表二。装修期内，承租方无需向出租方支付租金（即基本租金及提成租金，定义见下文）、市场推广费、IT 信息服务费，但需承担物业管理费（其收费标准为本合同附表三所列物业管理费标准的 50%）、公共事业费用（定义见下文）以及列于本合同附表三的和装修有关的收费（“装修收费”）。承租物业的免租期（如有）（以下简称“免租期”）已列于本合同附表二。免租期内，承租方免缴基本租金和提成租金（如有），但应支付物业管理费、市场推广费、IT 信息服务费、公共事业费用等本合同项下承租方应支付的其他费用。
优先承租权条款	/
开业率条款	/
竞争排他条款	/
承租人单方解除权条款	/
缩租条款	/
续租条款	/

租户 2	
提前退租条款	/
租金减免条款	物业改造的特别约定：承租方有权在租赁期限内根据承租方自身经营需要对租赁物业进行重新改造。出租方同意每隔六年给予承租方自物业改造时起至承租方恢复营业日的前一日止，最多不超过叁个月的特别装修改造期，期间的租赁费用减半收取，水电能耗费按物业管理标

	准收取。 在承租方卖场开业后，若租赁物业周边发生修路、修桥、修地铁、进行城市改造、或周边被围挡等情况变化并影响承租方的正常经营时，出租方同意给予承租方由于上述原因带来影响期间的租赁费用优惠，具体金额届时由双方协商确定。因上述原因造成承租方无法正常经营的，出租方同意免除承租方无法正常经营期间的租赁费用。
优先承租权条款	/
开业率条款	/
竞争排他条款	除非经承租方书面同意，租赁期内出租方均不应在本租赁物业所在建筑物内或将出租方直接或间接投资的直线间距 800m 以内且单店面积在 800 平方米及以上的其他物业出租或出售给第三人经营或自己经营超市或其他同等类型的商业模式；非经承租方书面同意，出租方不得将租赁物业出入口周边 3 米范围内的公共空间长期或临时出租给他人进行商业经营或自己进行商业经营（具体范围详见附件三附图）。否则，视为出租方违约，承租方有权不支付租金直至前述原因消除，且出租方应赔偿承租方实际损失。
承租人单方解除权条款	/
缩租条款	/
续租条款	/

租户 3	
提前退租条款	在不影响本合同的其他规定的前提下，本合同签订后，若出租方发生下述任一行为，应被视为出租方严重违约：（i）出租方未能按照出租方书面通知中确定的交付日期交付承租物业且逾期超过三十日仍未交付的；或（ii）出租方擅自提前终止本合同的。（iii）出租方交付的承租物业存在重大结构性缺陷并致使承租方整体停业超过三十日仍未解决的。（iv）因承租物业已设定抵押且抵押权人实现抵押权，致使承租方无法继续租赁的或正常经营承租物业的。若出现上述任何出租方违约的情形，承租方有权提前终止本合同，交回承租物业（若承租方已接收承租物业的），并要求出租方向承租方返还承租方已支付的租赁保证金（扣除出租方根据本合同的规定有权扣除的金额），同时向承租方支付相当于租赁期内最高月租金的 3 倍款项作为赔偿。
租金减免条款	承租物业的装修期（以下简称“装修期”）已列于本合同附表二。装修期内，承租方无需向出租方支付租金（即基本租金及提成租金，定义见下文）、市场推广费、IT 信息服务费，但需承担物业管理费（其收费标准为本合同附表三所列物业管理费标准）、公共事业费用（定

	义见下文)以及列于本合同附表三的与装修有关的收费(“装修收费”)。 承租物业的免租期(如有)(以下简称“免租期”)已列于本合同附表二。免租期内,承租方免缴基本租金和提成租金(如有),但应支付物业管理费、市场推广费、IT 信息服务费、公共事业费用等本合同项下承租方应支付的其他费用。(不适用)
优先承租权条款	/
开业率条款	/
竞争排他条款	/
承租人单方解除权条款	/
缩租条款	/
续租条款	/

租户 4	
提前退租条款	/
租金减免条款	该房屋的装修期载明于附表一。装修期内,乙方无需支付该房屋的租金价税合计,但需支付物业管理费价税合计,公用事业费用及其他费用。 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日的租金价税合计为人民币 816,109.46 元,折扣金额为人民币 408,054.73 元(为避免歧义,折扣金额对应折扣期为 2026 年 8 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日期间租金价税合计),折扣后乙方实际需支付的租金价税合计为人民币 408,054.73 元。 2027 年 7 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日的租金价税合计为人民币 816,109.46 元,折扣金额为人民币 408,054.73 元(为避免歧义,折扣金额对应折扣期为 2027 年 8 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日期间租金价税合计),折扣后乙方实际需支付的租金价税合计为人民币 408,054.73 元。 2028 年 7 月 1 日至 2028 年 8 月 31 日的租金价税合计为人民币 816,109.46 元,折扣金额为人民币 408,054.73 元(为避免歧义,折扣金额对应折扣期为 2028 年 8 月 1 日至 2028 年 8 月 31 日期间租金价税合计),折扣后乙方实际需支付的租金价税合计为人民币 408,054.73 元。
优先承租权条款	甲方有完全自主权决定是否于本合同租赁期限届满后继续出租该房屋。若甲方决定继续出租该房屋的,同等条件下,乙方享有优先承租的权利。如乙方有意于租赁期届满后继续租赁该房屋的,应于租赁期

	届满日 6 个月前向甲方提出书面续租申请，否则视为乙方放弃优先承租权。
开业率条款	/
竞争排他条款	/
承租人单方解除权条款	除本合同另有规定外，甲方或乙方可经提前 6 个月书面通知另一方后，单方面提前终止本合同，但应当同时支付违约金（如剩余租赁期不足 6 个月，则该方应向另一方支付相当于剩余租赁期全部租金价税合计的款项作为违约金；如剩余租赁期超过 6 个月，则该方应向另一方支付相当于本合同提前终止时 6 个月租金价税合计的款项作为违约金），违约金不足以弥补另一方损失的，该方还需赔偿另一方的其他损失。 在不影响乙方根据法律、法规及本合同的规定所享有的其他权利的前提下，乙方有权在下列任何事件之一发生后结束前的任何时间提前终止本合同。甲方应向乙方返还租赁押金，并由甲方向乙方支付相当于该房屋届时（即本合同提前终止当月）6 个月租金价税合计和物业管理费价税合计之和的款项作为违约金，违约金不足以弥补乙方损失的，甲方还需赔偿乙方的其他损失： （1）该房屋因法院强制执行其针对甲方的判决而被查封的； （2）甲方停止经营、或破产进入破产清算程序的（经乙方同意的除外）； （3）甲方严重违反本合同中甲方必须遵守或履行的其他规定。
缩租条款	/
续租条款	/

租户 5	
提前退租条款	/
租金减免条款	承租物业的免租期（如有）（以下简称“免租期”）已列于本合同附表二。免租期内，承租方免缴租金，但仍应支付物业管理费、公共事业费用等本合同项下承租方应支付的其他费用。 承租物业的装修期（以下简称“装修期”）已列于本合同附表二。装修期内，承租方无需向出租方支付金，但需承担物业管理费、公共事业费用（定义见下文）以及列于本合同附表三的与装修有关的收费（“装修收费”）。
优先承租权条款	甲方有完全自主权决定是否于本合同租赁期限届满后继续出租该房屋。若甲方决定继续出租该房屋的，同等条件下，乙方享有优先承租的权利。如乙方有意于租赁期届满后继续租赁该房屋的，应于租赁期

	届满日 6 个月前向甲方提出书面续租申请，否则视为乙方放弃优先承租权。
开业率条款	/
竞争排他条款	/
承租人单方解除权条款	/
缩租条款	/
续租条款	承租方若有意在租赁期届满后继续租用承租物业，应在租赁期届满前至少提前十二 (12) 个月向出租方递交书面的续租申请,续租租金不超过租赁期届满时租金的 115%，并由双方于租赁期届满前六（6）个月前另行签署租赁合同或续租合同。

租户 6	
提前退租条款	/
租金减免条款	承租物业的装修期（以下简称“装修期”）已列于本合同附表二。装修期内，承租方无需向出租方支付租金，且在实际装修期间的物业管理费（定义见下文）减半收取、但仍然需承担、公共事业费用（定义见下文）以及列于本合同附表三的与装修有关的收费（“装修收费”）。但若承租方在装修期内入驻办公的，则须自入驻办公之日起支付全额物业管理费。 承租物业的免租期（如有）(以下简称“免租期”)已列于本合同附表二。免租期内，承租方免缴租金，但仍应支付物业管理费、公共事业费用等本合同项下承租方应支付的其他费用。
优先承租权条款	/
开业率条款	/
竞争排他条款	/
承租人单方解除权条款	/
缩租条款	/
续租条款	/

租户 7	
提前退租条款	/
租金减免条款	承租物业的装修期（以下简称“装修期”）已列于本合同附表二。装修

	期内，承租方无需向出租方支付金，但需承担物业管理费、公共事业费用（定义见下文）以及列于本合同附表三的与装修有关的收费（“装修收费”）。承租物业的免租期（如有）（以下简称“免租期”）已列于本合同附表二。免租期内，承租方免缴租金，但仍应支付物业管理费、公共事业费用等本合同项下承租方应支付的其他费用。
优先承租权条款	/
开业率条款	/
竞争排他条款	/
承租人单方解除权条款	/
缩租条款	/
续租条款	/

租户 8	
提前退租条款	/
租金减免条款	该房屋的装修期载明于附表一。装修期内，乙方无需支付该房屋的租金价税合计，但需支付物业管理费价税合计，公用事业费用及其他费用。
优先承租权条款	甲方有完全自主权决定是否于本合同租赁期限届满后继续出租该房屋。若甲方决定继续出租该房屋的，同等条件下，乙方享有优先承租的权利。如乙方有意于租赁期届满后继续租赁该房屋的，应于租赁期届满日 6 个月前向甲方提出书面续租申请，否则视为乙方放弃优先承租权。
开业率条款	/
竞争排他条款	/
承租人单方解除权条款	除本合同另有规定外，甲方或乙方可经提前 3 个月书面通知另一方后，单方面提前终止本合同，但应当同时支付违约金（如剩余租赁期不足 6 个月，则该方应向另一方支付相当于剩余租赁期全部租金价税合计的款项作为违约金；如剩余租赁期超过 6 个月，则该方应向另一方支付相当于本合同提前终止时 6 个月租金价税合计的款项作为违约金），违约金不足以弥补另一方损失的，该方还需赔偿另一方的其他损失。 在不影响乙方根据法律、法规及本合同的规定所享有的其他权利的前提下，乙方有权在下列任何事件之一发生后结束前的任何时间提前终止本合同。甲方应向乙方返还租赁押金，并由甲方向乙方支付相当于该房屋届时（即本合同提前终止当月）6 个月租金价税合计和物业管理费价税合计之和的款项作为违约金，违约金不足以弥补乙方损失

	的，甲方还需赔偿乙方的其他损失： （1）该房屋因法院强制执行其针对甲方的判决而被查封的； （2）甲方停止经营、或破产进入破产清算程序的（经乙方同意的除外）； 甲方严重违反本合同中甲方必须遵守或履行的其他规定。
缩租条款	/
续租条款	/

租户 9	
提前退租条款	/
租金减免条款	该房屋的装修期载明于附表一。装修期内，乙方无需支付该房屋的租金价税合计，但需支付物业管理费价税合计，公用事业费用及其他费用（如有）。 2024 年 12 月 16 日至 2025 年 1 月 31 日的租金价税合计为人民币 171,113.66 元，在前述租金价税合计基础上可享受的折扣金额为人民币 58,251.46 元（为避免歧义，折扣金额对应折扣期为 2024 年 12 月 16 日至 2024 年 12 月 31 日期间租金价税合计），折扣后乙方根据本合同第 6-2 条就前述对应租赁期限所实际需支付的首笔租金价税合计为人民币 112,862.20 元； 2025 年 12 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日的租金价税合计为人民币 338,586.60 元，在前述租金价税合计基础上可享受的折扣金额为人民币 225,724.40 元（为避免歧义，折扣金额对应折扣期为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日期间租金价税合计），折扣后乙方就前述对应租赁期限所实际需支付的租金价税合计为人民币 112,862.20 元； 2026 年 12 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日的租金价税合计为人民币 338,586.60 元，在前述租金价税合计基础上可享受的折扣金额为人民币 225,724.40 元（为避免歧义，折扣金额对应折扣期为 2027 年 1 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日期间租金价税合计），折扣后乙方就前述对应租赁期限所实际需支付的租金价税合计为人民币 112,862.20 元。
优先承租权条款	甲方有完全自主权决定是否于本合同租赁期限届满后继续出租该房屋。若甲方决定继续出租该房屋的，同等条件下，乙方享有 1 次续租期为 3 年的优先承租的权利。如乙方有意于租赁期届满后继续租赁该房屋的，应于租赁期届满日 6 个月前向甲方提出书面续租申请，否则视为乙方放弃优先承租权。 如各方就续租达成一致的，应于租赁期满日 90 日前签订一份续租协议，如未能达成一致并签署前述续租协议的，则本合同自租赁期届满

	之日起自然终止，乙方亦不再向甲方主张优先承租权。
开业率条款	/
竞争排他条款	/
承租人单方解除权条款	除本合同另有规定外，甲方或乙方可经提前 3 个月书面通知另一方后，单方面提前终止本合同，但应当同时支付违约金（如剩余租赁期不足 6 个月，则该方向另一方支付相当于剩余租赁期全部租金价税合计的款项作为违约金；如剩余租赁期超过 6 个月，则该方向另一方支付相当于本合同提前终止时 6 个月租金价税合计的款项作为违约金），违约金不足以弥补另一方损失的，该方还需赔偿另一方的其他损失。 在不影响乙方根据法律、法规及本合同的规定所享有的其他权利的前提下，乙方有权在下列任何事件之一发生后结束前的任何时间提前终止本合同。甲方应向乙方返还租赁押金，并由甲方向乙方支付相当于该房屋届时（即本合同提前终止当月）6 个月租金价税合计和物业管理费价税合计之和的款项作为违约金，违约金不足以弥补乙方损失的，甲方还需赔偿乙方的其他损失： （1）该房屋因法院强制执行其针对甲方的判决而被查封的； （2）甲方停止经营、或破产进入破产清算程序的（经乙方同意的除外）； （3）因该房屋权属纠纷或甲方其他债权债务纠纷，致使无法本合同目的无法实现的； 甲方严重违反本合同中甲方必须遵守或履行的其他规定。
缩租条款	/
续租条款	/

租户 10	
提前退租条款	在承租方届时于本合同项下无任何尚未纠正的违约情形的前提下，承租方有权按照以下经双方协商一致确认的原则和条件提前退租全部承租物业，但承租方须于提前退租日（“提前退租日”）前至少十二（12）个月向出租方递交不可撤销的书面申请： a. 如果提前退租日为起租日的七十二（72）个月后，则承租方应按照本合同第 6.03 条的规定将承租物业交回给出租方； b. 如果提前退租日为起租日起的七十二（72）个月内（含），则除承租方应按照本合同第 6.03 条的规定将承租物业交回给出租方外，承租方已实际支付的租赁保证金及其他所有预付款项均不予退还，且承租方还应向出租方（1）补足承租物业已经发生的免租期的租金和以截至提前退租日实际租赁期限占全部租赁期的比例为基础计算的装修

	期的租金()承租方在本合同项下应支付的第一个月租金的标准计算)；及(2)支付提前退租赔偿金，金额为按照提前退租日适用的租金标准计算的十二(12)个月租金(若提前退租日发生在2024年12月31日或之前)或八(8)个月租金(若提前退租日发生在2025年1月1日或之后)。
租金减免条款	承租物业的装修期(以下简称“装修期”)已列于本合同附表二。装修期内，承租方无需向出租方支付金，但需承担物业管理费、公共事业费用(定义见下文)以及列于本合同附表三的与装修有关的收费(“装修收费”)。承租物业的免租期(如有)(以下简称“免租期”)已列于本合同附表二。免租期内，承租方免缴租金，但仍应支付物业管理费、公共事业费用等本合同项下承租方应支付的其他费用。
优先承租权条款	/
开业率条款	/
竞争排他条款	/
承租人单方解除权条款	/
缩租条款	在承租方届时于本合同项下无任何尚未纠正的违约情形的前提下，承租方有且仅有一次权利按照以下经双方协商一致确认的原则和条件缩租部分承租物业面积，但承租方须于缩租日(“缩租日”)前至少十二(12)个月向出租方发出不可撤销的书面申请，且缩租单元应且仅应限于承租物业中第5层(名义楼层)中的全部或部分(“缩租单元”)： a. 如果缩租日为起租日的七十二(72)个月后，则承租方应按照本合同第6.03条的规定将缩租单元交回给出租方； b. 如果缩租日为起租日的七十二(72)个月内(含)，则承租方除应按照本合同第6.03条的规定将缩租单元交回给出租方外，承租方已实际支付的缩租单元对应的租赁保证金及其他所有预付款项均不予退还，且承租方还应向出租方(1)补足缩租单元对应的已经发生的免租期的租金和截至缩租日实际租赁期限占全部租赁期的比例为基础计算的装修期的租金(按承租方在本合同项下应支付的第一个月租金的标准计算)；及(2)支付缩租赔偿金，金额为按照缩租日适用的租金标准计算的缩租单元对应的十二(12)个月租金(若缩租日发生在2024年12月31日或之前)或八(8)个月租金(若缩租日发生在2025年1月1日或之后)。 为避免疑问，本条约定的缩租权均应指承租方已至少提前十二(12)个月向出租方发出不可撤销的书面申请的情形。若承租方未满足提前十二(12)个月发出书面申请的条件的，则应视为承租方擅自提前终止本合同，出租方有权按照本合同第6.05条的约定追究承租方的违

	约责任。
续租条款	在承租方届时于本合同项下无任何尚未纠正的违约情形的前提下，承租方在租赁期届满后享有二（2）次3年续租权，但承租方应在租赁期 （在续租的情况下，则为续租期）届满前至少提前十二（12）个月向出租方递交不可撤销的书面续租申请，续租期内租金不超过租赁期 （在续租的情况下，则为续租期）届满时适用租金的115%，并由双方于租赁期（在续租的情况下，则为续租期）届满前六（6）个月前另行签署租赁合同或续租合同。

租户 11	
提前退租条款	在不影响本合同的其他规定的前提下，本合同签订后，若出租方发生下述任一行为，应被视为出租方严重违约：（i）出租方未能按照出租方书面通知中确定的交付日期交付承租物业且逾期超过三十天仍未交付的；或（ii）出租方交付的承租物业主体建筑结构方面存在严重缺陷危及承租物业安全的（因不可抗力或承租方的原因导致的除外），导致承租物业持续无法正常运营满三十天的，经书面催告后仍不修复；（iii）出租方将该项目内除承租物业外的租赁区域用于经营或允许第三方经营以影片放映为经营收入的电影院或录像厅业务，经承租方催告后三十日内仍不整改的；（iv）承租方实质性违反本合同项下的承诺或约定，导致承租方无法正常运营连续达三十日及以上的或导致承租方延迟开业（根据双方最终实际交付日为基准确认的开业日起计算）达三十日及以上的（本合同补充条款第6.08(ii)条约定的情形除外），经承租方催告后仍不纠正的；（v）出租方擅自提前终止本合同的。若出现上述任何出租方违约的情形，承租方有权：提前终止本合同，交回承租物业（若承租方已接收承租物业的），要求出租方向承租方返还承租方已交付的租赁保证金（扣除出租方根据本合同的规定有权扣除的金额），同时出租方应向承租方支付相当于承租方已支付的租赁保证金的同等金额的款项作为赔偿，且出租方应向承租方支付相当于解约该年度6个月基本租金金额的违约金，若前述违约金仍不足以弥补承租方因此受到的损失的，承租方有权就不足部分向出租方进行追偿（包括因向出租方追索损失而产生的诉讼或仲裁费及律师费）。
租金减免条款	承租物业的装修期（以下简称“装修期”）已列于本合同附表二。装修期内，承租方无需向出租方支付租金、物业管理费、市场推广费，但需要承担公共事业费用（定义见下文）以及列于本合同附表三的与装修有关的收费（“装修收费”）。

	承租方接收承租物业后三个月内，为承租方办理影院经营所需的相关政府许可及审批之目的，经承租方书面要求，出租方应配合提供相关该项目的证照、文件给承租方，包括但不限于建设工程规划和消防验收合格等事项在内的该项目建设工程竣工验收备案证书或相关政府主管部门出具的替代性文件（以下简称“建筑物完工证明文件”）。出租方未能按照本合同约定期限内提供建筑物完工证明文件的且导致承租方无法办理相关政府许可或证照的，承租方的装修期相应延长至出租方取得建筑物完工证明文件之日起3个月（90）日届满之日。 双方确认，若出租方超过最迟交付日仍未能向承租方交付满足交付标准的承租物业的，承租方有权选择继续履行本合同或者解除本合同。如果承租方选择继续履行本合同的，出租方统一免收自最迟交付日至实际交付日期间对应的租金。 因出租方的过错导致的下述延迟的情形，除本合同约定的装修期相应顺延外，自起租日起，承租方免于支付相当于前述装修顺延期限内对应的租金的款项：（i）本合同补充条款第2.03(iii)条，经双方协商一致提前进场，但出租方未能在承租方进场日起前2个月内达到承租物业的交付标准，导致承租方未能在约定时间开业的；本合同补充条款第2.05条，出租方未能在承租方接收承租物业后三个月内提供该项目建筑物完工证明文件，导致承租方未能在约定时间开业的。 月含税基本租金按照原合同约定的支付节点和方式由乙方向甲方进行支付。前述基本租金的修订作为甲方给予乙方的减免优惠，合计减免的含税基本租金为人民币1950000.00元。
优先承租权条款	/
开业率条款	若装修期结束后，该项目的开业率低于60%，则自装修期届满后的第一日至该项目开业率达到60%之日的期间为承租方的试运营期。试运营期内，承租方无需支付承租物业的租金，但需支付物业管理费以及公共事业费用等。租赁期内，若该项目内经营面积率（含承租物业的租赁面积）低于50%的，则低于50%之日起至重新达到50%之日期间，承租方有权不支付租金，且承租方有权暂停营业；若该项目内经营面积率低于60%的但高于50%的，则在此期间，承租方不必支付基本租金，但仍需支付提成租金。本条所述各情形均不影响承租方应根据本合同的约定支付相应的物业管理费以及公共事业费用等。
竞争排他条款	出租方保证在本合同租赁期内，不将该项目内除承租物业以外的其余部分物业用于其经营或允许任何第三方经营以影片放映为经营收入的电影院或录像厅业务。
承租人单方解除权条款	/
缩租条款	/

(后接签字页)

（此页无正文，为《上海市锦天城律师事务所关于申请募集注册华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》的签署页）

上海市锦天城律师事务所

负责人

沈国权

经办律师：

梁琦

奚乐乐

2026 年 1 月 30 日