

北京市汉坤律师事务所

关于

申请募集注册

国泰海通砂之船

封闭式商业不动产证券投资基金

的

法律意见书

HANKUN
汉坤律师事务所
Han Kun Law Offices

中国北京市东长安街1号东方广场C1座9层 100738
电话: (86 10) 8525 5500; 传真: (86 10) 8525 5511 / 8525 5522
北京 · 上海 · 深圳 · 海口 · 武汉 · 香港 · 新加坡 · 纽约 · 硅谷
www.hankunlaw.com

目 录

一、 不动产基金的原始权益人	8
二、 不动产基金的基金管理人	10
三、 不动产基金的基金托管人	15
四、 不动产基金的运营管理机构	18
五、 其他主要参与机构的主体资格及相关资质	21
六、 不动产资产支持证券的管理人	23
七、 不动产资产支持证券的托管人	24
八、 关于募集本基金的条件	25
九、 不动产项目的资产范围和权属	30
十、 不动产项目的合法合规性	36
十一、 不动产项目转让行为合法性	55
十二、 不动产基金的治理机制	59
十三、 不动产项目的运营管理安排	60
十四、 关联交易、同业竞争及对外借款事项	60
十五、 结论	62

释 义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语在本法律意见书中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/不动产基金/不动产REIT	指	国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金
基金管理人/资产支持证券管理人/国泰海通资管	指	上海国泰海通证券资产管理有限公司
基金托管人/招商银行	指	招商银行股份有限公司
资产支持证券托管人/招商银行重庆分行	指	招商银行股份有限公司重庆分行
原始权益人/西安购物广场公司	指	砂之船（西安）购物广场有限公司
项目公司/西安商业公司	指	西安砂之船商业管理有限公司
SPV	指	西安砂之船奥莱贸易有限公司
运营管理机构/砂之船商管集团	指	砂之船商业管理集团有限公司
建行西安经开区支行	指	中国建设银行股份有限公司西安经济技术开发区支行
专项计划	指	国泰海通资管砂之船商业不动产1期资产支持专项计划
不动产资产支持证券/资产支持证券	指	以专项计划为载体发行的不动产资产支持证券
财务顾问/国泰海通证券	指	国泰海通证券股份有限公司
评估机构/戴德梁行	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
会计师事务所/安永	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所/汉坤/本所	指	北京市汉坤律师事务所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
不动产项目	指	项目公司、不动产资产的合称
不动产资产/砂之船（西安）奥特莱斯项目	指	砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期A区项目、砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场一期B区项目的统称

西安奥特莱斯一期A区项目	指	项目公司持有的位于西安市浐灞生态区世博大道的砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期A区项目（含下沉广场改造工程）的不动产权，包括不动产资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权
西安奥特莱斯一期B区项目	指	项目公司持有的位于西安市浐灞生态区世博大道的砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期B区项目的不动产权，包括不动产资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权
《基金合同》	指	《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金基金合同（草案）》
《托管协议》	指	《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金托管协议（草案）》
《招募说明书》	指	《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》
《运营管理服务协议》	指	《不动产项目运营管理服务协议（草案）》
本法律意见书	指	《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》
转让行为	指	原始权益人将SPV100%的股权受让予本基金下设的专项计划，并将项目公司100%股权转让予SPV的行为
交割日	指	专项计划成立之日
报告期	指	2022年1月1日（含该日）至2025年9月30日（含该日）
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《公募基金运作办法》	指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《不动产基金通知》	指	《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》
《审核关注事项》	指	《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）》
中国	指	中华人民共和国

西安浐灞管委会	指	原西安浐灞生态区管理委员会（现西安浐灞国际港管理委员会，由西安国际港务区管理委员会和浐灞生态区管理委员会整合成立）
西安市监局浐灞分局	指	西安市市场监督管理局浐灞国际港分局
西安自规局浐灞分局	指	西安市自然资源和规划局浐灞生态区分局
中国法律	指	有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件，仅为出具本法律意见书之目的，在本法律意见书项下不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区的法律和中国台湾省的规定
元	指	人民币元

北京市汉坤律师事务所

关于申请募集注册

国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金的

法律意见书

致：上海国泰海通证券资产管理有限公司

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

受上海国泰海通证券资产管理有限公司（简称“**基金管理人**”或“**国泰海通资管**”）的委托，汉坤根据《中华人民共和国证券法》（简称“**《证券法》**”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（简称“**《证券投资基金法》**”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（简称“**《公募基金运作办法》**”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（简称“**《基金指引》**”）、《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“**《商业不动产基金公告》**”）、《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》（简称“**《不动产基金通知》**”）、《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）》及《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“**《审核关注事项》**”）、《律师事务所从事证券法律业务管理办法（2023）》《律师事务所证券投资基金法律业务执业细则（试行）》等中国法律的规定，出具本《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册国泰海通砂之船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**”）。

砂之船（西安）购物广场有限公司（简称“**原始权益人**”或“**西安购物广场公司**”）拟作为原始权益人，以西安砂之船商业管理有限公司（简称“**项目公司**”或“**西安商业公司**”）持有的位于西安市浐灞生态区世博大道的砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期A区项目（含下沉广场改造工程，简称“**西安奥特莱斯一**”

¹ 仅为出具本法律意见书之目的，在本法律意见书项下不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区、中国台湾省的法律。

期A区项目”)、砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期B区项目(简称“西安奥特莱斯一期B区项目”,与西安奥特莱斯一期A区项目合称“砂之船(西安)奥特莱斯项目”或“不动产资产”)作为不动产资产,由国泰海通资管担任基金管理人向中国证券监督管理委员会(简称“中国证监会”)申请募集注册国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金(简称“本基金”“不动产基金”或“不动产REIT”)。

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

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

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

汉坤根据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实,已严格履行法定职责,遵循勤勉尽责和诚实信用原则,对有关事实进行了尽职调查,不存在对项目权属、资产范围,项目合法合规性和转让行为相关的重大问题应发现而

未发现情况，不存在与原始权益人及基金管理人等串通、隐瞒的情况，本法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。

本法律意见书仅供国泰海通资管向中国证监会申请募集注册本基金之目的使用，本法律意见书不得由任何其他人使用，或用于任何其他目的。

除非上下文另有含义，在本法律意见书中所使用的词语简称与《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金基金合同（草案）》²（简称“《基金合同》”）和《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》³（简称“《招募说明书》”）中的定义具有相同含义。

基于上述，汉坤出具法律意见如下：

一、不动产基金的原始权益人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金的原始权益人为西安购物广场公司。

1.1 原始权益人的主体资格

根据西安市市场监督管理局浐灞国际港分局（简称“**西安市监局浐灞分局**”）于 2025 年 1 月 26 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：916101363960914549），西安购物广场公司的公司章程以及国家企业信用信息公示系统⁴的公示信息，西安购物广场公司的基本情况如下：

名称	砂之船（西安）购物广场有限公司
主体类型	有限责任公司（港澳台法人独资）
住所	陕西省西安市浐灞生态区世博大道 5001 号 1 幢 10000 室
法定代表人	郑远来
注册资本	3000 万美元
成立日期	2014 年 7 月 3 日
营业期限	2014 年 7 月 3 日至 2034 年 7 月 1 日
经营范围	一般经营项目：日用百货、服装鞋帽、化妆品的批发。（依

² 基金管理人经办人于 2026 年 1 月 28 日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所发出的定稿版《国泰海通砂之船奥特莱斯封闭式不动产证券投资基金基金合同（草案）》。

³ 基金管理人经办人于 2026 年 1 月 28 日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所发出的定稿版《国泰海通砂之船奥特莱斯封闭式不动产证券投资基金招募说明书（草案）》。

⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn，查询日期：2026 年 1 月 26 日。除本法律意见书特别说明外，本法律意见书中列示网址的查询日期均为 2026 年 1 月 26 日。

	法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
--	----------------------------

经核查西安购物广场公司的《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 26 日，西安购物广场公司系依法设立且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》”）等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

1.2 原始权益人持有不动产项目的情况

经核查项目公司的《营业执照》、公司章程、西安市监局浐灞分局出具的项目公司工商登记文件，西安购物广场公司为项目公司股东，持有项目公司 100%的股权，项目公司股权不存在质押、冻结。

根据不动产项目的《不动产权证书》以及西安市不动产信息档案管理中心于 2025 年 12 月 29 日出具的《西安市不动产登记簿》，不动产资产的不动产权利人为项目公司。

因此，原始权益人合法持有项目公司 100%股权，项目公司合法持有不动产资产。

1.3 西安购物广场公司的内部控制制度情况

经核查西安购物广场公司提供的内部制度、《业务及分支机构管理授权书》及《承诺及声明函》，截至 2026 年 1 月 26 日，西安购物广场公司执行砂之船商业管理集团有限公司的制度，已建立合规管理、运营管理、签约制度、预算管理、资金管理、突发事件管理、物业安全管理、合同管理、审计管理、保密管理、财务管理、会计政策管理等内部控制制度，不存在影响西安购物广场公司持续经营的法律障碍。

1.4 西安购物广场公司的违法违规及失信情况

经本所律师通过中国证券监督管理委员会（简称“**中国证监会**”）网站⁵、国家金融监督管理总局网站⁶、国家外汇管理局网站⁷、中国人民银行网站⁸、应急

⁵ 网址：www.csrc.gov.cn/，下同。

⁶ 网址：www.cbirc.gov.cn/，下同。

⁷ 网址：www.safe.gov.cn/，下同。

⁸ 网址：www.pbc.gov.cn/，下同。

管理部网站⁹、生态环境部网站¹⁰、国家市场监督管理总局网站¹¹、国家发展和改革委员会网站¹²、中华人民共和国财政部（简称“**财政部**”）网站¹³、国家税务总局网站¹⁴、国家税务总局西安市税务局网站¹⁵、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台¹⁶、证券期货市场失信记录查询平台¹⁷、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统¹⁸及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁹进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 1 月 26 日，于前述信息渠道，西安购物广场公司最近三年不存在重大违法违规记录；西安购物广场公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

1.5 小结

综上，本所认为，西安购物广场公司系依法设立且有效存续的有限责任公司，享有不动产项目完全所有权，不存在重大权属纠纷或者争议。西安购物广场公司具备《基金指引》和《审核关注事项》第七条规定的担任不动产基金的原始权益人的主体资格。

二、不动产基金的基金管理人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金的基金管理人为国泰海通资管。

2.1 基金管理人的主体资格

根据上海市黄浦区市场监督管理局于2025年7月25日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000560191968J）以及国家企业信用信息公示系统公示信息²⁰，基金管理人基本情况如下：

名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
----	------------------

⁹ 网址：www.mem.gov.cn，下同。

¹⁰ 网址：www.mee.gov.cn，下同。

¹¹ 网址：www.samr.gov.cn，下同。

¹² 网址：www.ndrc.gov.cn，下同。

¹³ 网址：www.mof.gov.cn，下同。

¹⁴ 网址：www.chinatax.gov.cn，下同。

¹⁵ 网址：https://shaanxi.chinatax.gov.cn/col/col3557/index.html，下同。

¹⁶ 网址：www.creditchina.gov.cn，下同。

¹⁷ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/，下同。

¹⁸ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/，下同。

¹⁹ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/，下同。

²⁰ 网址：www.gsxt.gov.cn。

类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层
法定代表人	陶耿
注册资本	200,000 万人民币
成立日期	2010 年 8 月 27 日
营业期限	2010 年 8 月 27 日至无固定期限
经营范围	许可项目：公募基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券资产管理业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查基金管理人的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年1月26日，基金管理人系有效存续的有限责任公司，成立已满三年，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

2.2 基金管理人的相关资质

中国证监会于2010年5月12日出具了《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》（证监许可〔2010〕631号），中国证监会核准国泰君安证券股份有限公司²¹设立全资证券资产管理子公司，业务范围为证券资产管理业务。

根据中国证监会于2025年7月30日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059638），国泰海通资管证券期货业务范围为：证券资产管理，公开募集证券投资基金管理。

根据上海市黄浦区市场监督管理局于2025年7月25日核发的《营业执照》，国泰海通资管的经营经营范围包括“许可项目：公募基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券资产管理业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”

根据中国证券投资基金业协会网站²²的公示信息，国泰海通资管已被纳入

²¹ 国泰君安证券股份有限公司已于 2025 年 4 月 3 日更名为国泰海通证券股份有限公司。

²² 网址：<https://www.amac.org.cn/>。

“公募基金管理人名录”。

鉴上，本所认为，国泰海通资管系由中国证监会批准设立并具备公开募集证券投资基金管理业务资格、证券资产管理业务资格的有限责任公司，符合《证券投资基金法》第十二条²³、《公募基金运作办法》第六条第（一）项²⁴的规定。

2.3 基金募集的内部授权和批准程序

根据国泰海通资管提供的《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理办法（2026年第一次修订）》，国泰海通资管对不动产基金进行立项管理，不动产基金的立项包括项目立项和产品立项。项目立项由不动产投资部发起，产品立项由产品管理部发起。不动产基金产品应经产品管理委员会审议通过，完成不动产基金的产品立项。

根据国泰海通资管提供的《国泰海通证券资产管理公司项目立项》《产品管理委员会2026年第7期会议决议》，国泰海通资管已完成不动产基金的立项流程。

鉴上，本所认为，根据上述决议文件以及国泰海通资管出具的《询证函复函》，基金管理人已就本基金的募集注册履行了必要的内部授权和批准程序。

2.4 基金管理人的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据国泰海通资管提供的组织结构图、《上海国泰君安证券资产管理有限公司关于新设不动产投资部的通知》（国泰君安资产管理司发[2021]323号），国泰海通资管已设置独立的不动产基金投资管理部门。

根据国泰海通资管提供的《承诺及说明函》（简称“《**管理人承诺及说明函**》”）及国泰海通资管向汉坤出具的《询证函复函》，并经汉坤核查国泰海通资管提供的相关业务人员的身份证明文件、个人简历、关于基金经理注册的通知等材料，国泰海通资管已配备3名具有5年以上不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中具备5年以上不动产项目运营经验的业务人员不少于2名。

国泰海通资管出具的《管理人承诺及说明函》《询证函复函》确认国泰海通资管具有不动产研究经验，专业研究人员充足；国泰海通资管具有同类产品

²³ 《证券投资基金法》第十二条规定：“基金管理人由依法设立的公司或者合伙企业担任。公开募集基金的基金管理人，由基金管理公司或者经国务院证券监督管理机构按照规定核准的其他机构担任。”

²⁴ 《公募基金运作办法》第六条规定：“申请募集基金，拟任基金管理人、基金托管人应当具备下列条件：（1）拟任基金管理人为依法设立的基金管理公司或者经中国证监会核准的其他机构[...]

或业务投资管理或运营专业经验，截至2026年1月26日，国泰海通资管同类产品或业务均不存在重大未决风险事项，国泰海通资管具备与不动产项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排。

综上，本所认为，国泰海通资管已设置独立的不动产基金投资管理部门，并配备相关业务人员，业务人员数量符合《公募基金运作办法》第六条第（二）项和《基金指引》第五条第（二）项的规定，国泰海通资管已确认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。

2.5 公司治理及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

根据国泰海通资管提供的公司章程及《询证函复函》，国泰海通资管的公司治理结构为：国泰海通资管设立股东、董事会及董事会专门委员会，并依法合规履行职权；股东行使公司的最高权力；董事会由9名董事组成，董事会对股东负责；设总经理一名，主持公司日常经营管理工作，总经理对董事会负责；设置合规负责人一名，对董事会负责，对公司业务活动及其工作人员的经营管理的执业行为的合规性进行审查、监督和检查。

根据《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金发售业务管理办法（2026年第一次修订）》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金公平交易管理办法（2026年第一次修订）》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理办法（2026年第一次修订）》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理决策委员会关于公开募集不动产投资信托基金工作的议事规则（2026年第一次修订）》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露管理规定（2026年第一次修订）》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务报价管理办法（2026年第一次修订）》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务风险控制管理办法（2026年第一次修订）》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理办法（2026年第一次修订）》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金运营管理办法（2026年第一次修订）》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金战略配售与限售管理办法（2026年第一次修订）》等制度和流程，国泰海通资管已制定不动产基金尽职调查、运营管理、风险控制、投资管理相关的制度及流程文件。根据毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号

为“毕马威华振专字第2500670号”的2024年度的《上海国泰君安证券资产管理有限公司内部控制报告》，国泰海通资管的不动产基金投资管理、项目运营、内部控制风险管理制度和流程健全有效。

国泰海通资管出具的《管理人承诺及说明函》已确认国泰海通资管治理结构健全、内控制度完善、人员配备充足、财务状况良好，具有良好的社会声誉，具备丰富的资产管理经验，符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》等相关法律法规关于基金管理人的主体资格要求。

综上，本所认为，国泰海通资管符合《公募基金运作办法》第六条第（七）项²⁵、《基金指引》第五条第（三）项和第（五）项²⁶规定，国泰海通资管的公司治理结构健全，具备不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程。

2.6 基金管理人的违法违规、失信行为及诉讼仲裁情况

根据国泰海通资管向汉坤出具的《询证函复函》，以及本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站及国家税务总局北京市税务局网站²⁷、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26日，于前述信息渠道，国泰海通资管最近一年不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形；国泰海通资管在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录；国泰海通资管不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

2.7 基金管理人与原始权益人的关联关系及享有不动产项目权益的核查情况

2.7.1 基金管理人与原始权益人的关联关系

《公司法》第二百一十六条规定：“关联关系，是指公司控股股东、实

²⁵ 《公开募集证券投资基金运作管理办法》第六条第（七）项规定：“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[...]”

²⁶ 《基础设施基金指引》第五条第（三）项和第（五）项规定：“申请募集基础设施基金，拟任基金管理人应当满足下列要求：[...]（三）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；（五）具备健全有效的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程[...]”

²⁷ 网址：<http://beijing.chinatax.gov.cn/>，下同。

际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。”

经本所经办律师核查，未发现原始权益人与国泰海通资管存在股权控制的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

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

2.7.2 基金管理人享有不动产项目权益的情况

如本法律意见书第 1.2 部分所述，项目公司直接持有不动产资产。经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查项目公司的股权结构，未发现基金管理人或其关联方因持有项目公司股权从而形成控制关系的情形。根据基金管理人出具的《询证函复函》，基金管理人或其关联方与项目公司不存在控制关系，不享有不动产项目权益。

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

2.8 小结

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

三、不动产基金的基金托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，不动产基金的基金托管人为招商银行股份有限公司（简称“**基金托管人**”或“**招商银行**”）。

3.1 基金托管人的主体资格

根据深圳市市场监督管理局于 2020 年 10 月 14 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9144030010001686XA）、招商银行现行有效的公司章程

以及国家企业信用信息公示系统公示信息，招商银行股份有限公司的基本情况如下：

名称	招商银行股份有限公司
主体类型	上市股份有限公司
住所	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦
法定代表人	缪建民
注册资本	2,521,984.5601 万元人民币
成立日期	1987 年 3 月 31 日
营业期限	1987 年 3 月 31 日至无固定期限
经营范围	一般经营项目是：无，许可经营项目是：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸金融业务；证券投资基金销售；证券投资基金托管。经国务院银行业监督管理机构等监管机构批准的其他业务。

经核查基金托管人的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 1 月 26 日，基金托管人系有效存续的商业银行，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

3.2 基金托管人的相关资质

根据中国证监会及中国人民银行于 2002 年 11 月 6 日出具的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字[2002]83 号），中国证监会及中国人民银行批准招商银行证券投资基金托管人资格。

基金托管人现持有原中国银行保险监督管理委员会（现国家金融监督管理总局）于 2022 年 4 月 29 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0011S244030111），已依法获得许可经营原中国银行保险监督管理委员会依照有关法律、行政法

规和其他规定批准的业务。

根据中国证监会网站的《证券投资基金托管人名录（2025 年 12 月）》²⁸，招商银行已被纳入“证券投资基金托管人名录”。

鉴上，本所认为，招商银行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、《公募基金运作办法》第六条第（一）项关于基金托管人的规定。

3.3 基金托管人的相关人员配备及托管业务经验

根据招商银行于 2026 年 1 月 26 日出具的托管情况介绍，招商银行资产托管部现有员工 261 人；截至 2025 年 9 月 30 日，招商银行累计托管 1707 只证券投资基金；截至 2025 年 9 月，合计 24 单公募 REITs 基金托管人为招商银行。

鉴上，本所认为，基金托管人已为开展不动产基金托管业务配备了相关的专业人员，并具备受托管理不动产领域资产管理产品的托管经验，符合《基金指引》第六条第（三）和第（四）项的规定。

3.4 违法违规、失信情况

根据招商银行公开披露的定期报告和临时报告及本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局深圳市税务局网站²⁹、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 1 月 26 日，基金托管人最近一年存在如下行政处罚记录：国家金融监督管理总局作出《行政处罚决定书》（金罚决字[2025] 8 号），因招商银行数据安全不到位，国家金融监督管理总局对招商银行警告并罚款 60 万元。根据《中国银保监会行政处罚办法》第六十条规定，银保监会对实施银行业违法行为的单位作出的三百万元以上罚款、银保监会对实施银行业违法行为的单位作出的五百万元以上罚款为较大数额的罚款，本所认为，招商银行前述行政处罚并非《中国银保监会行政处罚办法》所规定的较大数额的

²⁸ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029660/content.shtml>。

²⁹ 网址：<http://shenzhen.chinatax.gov.cn/>。

罚款；另根据《中华人民共和国银行业监督管理法》第四十六条规定：“情节特别严重或者逾期不改正的，可以责令停业整顿或者吊销其经营许可证”。经核查，招商银行未因前述被处罚事由受到主管部门予以行政托管、停止经营的情形。据此，本所认为上述事宜不构成招商银行的重大行政处罚或重大违法违规行为，不影响基金托管人开展不动产基金托管业务。

除上述行政处罚记录外，截至 2026 年 1 月 26 日，于前述信息渠道，招商银行最近一年内：不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录，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。

根据招商银行于 2026 年 1 月 26 日出具的《说明函》，招商银行不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；不存在对本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招商银行安全托管本基金财产的重大经营风险；招商银行具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；近一年内，招商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；近一年内，招商银行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。

3.5 小结

综上，本所认为，基金托管人为具有基金托管资格的商业银行，具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》及《基金指引》规定的担任基金托管人的资格和条件。

四、不动产基金的运营管理机构

根据《基金合同》及《招募说明书》，基金管理人拟委托砂之船商管集团担任不动产项目的外部管理机构（或称“**运营管理机构**”），并拟由运营管理机构与基金管理人、项目公司签署《不动产项目运营管理服务协议（草案）》（简称“**《运营管理服务协议》**”）。

4.1 砂之船商管集团的主体资格

根据重庆市璧山区市场监督管理局于 2021 年 5 月 14 日核发的《营业执照》

（统一社会信用代码：91500227MA5YMMN62N），砂之船商管集团的公司章程以及国家企业信用信息公示系统³⁰的公示信息，砂之船商管集团的基本情况如下：

名称	砂之船商业管理集团有限公司
主体类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
住所	重庆市璧山区璧泉街道白羊路9号
法定代表人	徐荣泽
注册资本	壹亿元整
成立日期	2017年10月31日
营业期限	2017年10月31日至无固定期限
经营范围	一般项目：日用百货销售；物业管理；物业服务评估；停车场服务；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；电气设备修理；通用设备修理；专用设备修理；日用百货、服装鞋帽、化妆品、家具、通讯器材、文体用品、广告装潢材料的批发和零售；家用电器售后服务；自有房屋出租；会议服务；企业管理咨询；一般商品的共同配送物流及相关技术服务；接受企业委托从事与企业经营的业务相关的信息技术外包服务、业务流程外包服务；知识产权服务；信息技术管理咨询服务。（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）。（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）

经核查砂之船商管集团的《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26日，砂之船商管集团系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

4.2 砂之船商管集团担任运营管理机构的相关权限

砂之船商管集团唯一股东砂之船（上海）控股有限公司已于2026年1月23日作出《砂之船商业管理集团有限公司股东决定》，同意砂之船商管集团担任运营管理机构参与不动产基金。

本所认为，上述砂之船商管集团决策文件合法、有效，砂之船商管集团就担

³⁰ 网址：www.gsxt.gov.cn。

任不动产项目的运营管理机构已获得相应的内部授权和批准。

4.3 砂之船商管集团的运营管理经验及运营管理人员配备情况

根据砂之船商管集团出具的《基本情况及运营能力说明》《承诺及声明函》并经汉坤核查相关证明材料,砂之船商管集团具有丰富的同类不动产项目运营管理经验,正在运营位于重庆两江、杭州、重庆璧山、南京江宁、合肥、昆明、西安、长春、贵阳、长沙、兰州、扬州、福州、苏州、南京江北、石家庄、乌鲁木齐、银川等地的 18 个奥特莱斯项目。

根据砂之船商管集团出具的《承诺及声明函》并经汉坤核查砂之船商管集团提供的相关专业人员的身份证明文件、劳动合同及个人简历等资料,砂之船商管集团配备了具有不动产项目运营经验的专业人员,其中,2 名专业人员具备 5 年以上不动产项目运营经验。

经本所律师通过中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开渠道检索,截至 2026 年 1 月 26 日,于前述信息渠道,上述专业人员不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

4.4 砂之船商管集团的公司治理情况

砂之船商管集团唯一股东为砂之船(上海)控股有限公司,根据砂之船商管集团提供的公司章程等资料,西安购物广场公司为单一股东,不设置股东会,设置了董事、监事、经理,章程规定了股东、董事、监事、经理的职责权限。

本所认为,砂之船商管集团的公司治理结构健全,符合《公司法》《基金指引》的规定。

4.5 砂之船商管集团的持续经营情况

砂之船商管集团现持有重庆市璧山区市场监督管理局核发的有效《营业执照》,不存在根据《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形,砂之船商管集团不存在影响其持续经营的法律障碍。

4.6 砂之船商管集团的备案情况

砂之船商管集团尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构备案。

4.7 砂之船商管集团违法违规、失信情况

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局西安市税务局网站、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 26 日，于前述信息渠道，砂之船商管集团最近三年不存在重大违法违规记录；砂之船商管集团不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

4.8 小结

综上所述，本所认为，砂之船商管集团具备担任不动产项目的运营管理机构的主体资格及相应权限，符合《审核关注事项》第八条规定的担任不动产项目的运营管理机构的条件。砂之船商管集团尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构的备案。

五、其他主要参与机构的主体资格及相关资质

根据《基金合同》及《招募说明书》，不动产基金的其他参与机构包括：（1）为本基金提供资产评估服务的深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（简称“戴德梁行”或“评估机构”）；（2）为本基金出具可供分配金额测算报告及审核报告、为不动产项目出具备考财务报表及审计报告的安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“安永”或“会计师事务所”）；（3）为本基金发行出具法律意见书和提供法律服务的汉坤；（4）担任本基金财务顾问的国泰海通证券股份有限公司（简称“国泰海通证券”或“财务顾问”）。

5.1 评估机构

戴德梁行为本基金提供资产评估服务。

根据深圳市市场监督管理局于 2019 年 8 月 15 日向戴德梁行核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300748859253X）、广东省住房和城乡建设厅于 2023 年 10 月 11 日核发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹 0200022），戴德梁行系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，戴德梁行已依法获得从事房地产估价的资格。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（新增 2023.2.1-2023.2.28）》³¹，戴德梁行已完成从事证券服务业务的备案。

另经核查，截至 2026 年 1 月 26 日，戴德梁行在为本项目提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展不动产 REITs 相关或同类业务。

综上，戴德梁行具备《基金指引》第十一条第二款规定的资产评估服务的资格。

5.2 会计师事务所

安永为本基金出具可供分配金额测算报告及审核报告、为不动产项目出具备考财务报表及审计报告。

根据北京市市场监督管理局于 2024 年 4 月 12 日向安永核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000051421390A），财政部于 2018 年 7 月 9 日向安永核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：1100243），安永系有效存续的合伙企业，取得了执行注册会计师法定业务的资格。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录》³²，安永已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

另经核查，截至 2026 年 1 月 26 日，安永在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展不动产 REITs 相关或同类业务，最近三年不存在重大违法违规事件。

综上，安永具备为不动产基金出具可供分配金额测算报告及审核报告、为不动产项目出具备考财务报表及审计报告的主体资格和相应资质。

5.3 律师事务所

汉坤就本基金的发行出具法律意见书和提供法律服务。

根据北京市司法局于 2022 年 5 月 16 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000769903508A），汉坤为符合《中华人民共和国律师法》及《律师事务所管理办法》规定的律师事务所，具备为本基金提

³¹ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105942/c7401140/content.shtml>。

³² 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7607854/content.shtml>。

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》³³，汉坤已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

另经核查，截至 2026 年 1 月 26 日，汉坤在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展不动产 REITs 相关或同类业务，最近三年不存在重大违法违规事件。

综上，汉坤具备为不动产基金提供法律服务的主体资格及相应资质。

5.4 财务顾问

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），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。

根据中国证监会于 2025 年 10 月 31 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000079711），其经核准的经营范围为：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。

鉴上，国泰海通证券可以从事与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问、证券承销与保荐业务，具备保荐机构资格，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》第三条、《基金指引》第十条的规定。

另经核查，截至 2026 年 1 月 26 日，国泰海通证券不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或不动产 REITs 业务期间。

综上，国泰海通证券具备为不动产基金提供财务顾问服务的主体资格及相应资质。

六、不动产资产支持证券的管理人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部投资于国泰海通资管作为不动产资产支持证券管理人设立并管理

³³ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c7609424/content.shtml>。

的国泰海通资管砂之船商业不动产 1 期资产支持专项计划（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。

国泰海通资管担任资产支持证券管理人的主体资格及相关资质详见本法律意见书第二条。

七、不动产资产支持证券的托管人

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

7.1 招商银行重庆分行的主体资格

根据重庆市市场监督管理局于2024年12月30日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91500000902911225T）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，资产支持证券托管人的基本情况如下：

名称	招商银行股份有限公司重庆分行
类型	股份有限公司分公司（上市、国有控股）
经营场所	重庆市北部新区星光大道 88 号
负责人	魏广文
成立日期	1994 年 9 月 5 日
营业期限	1994 年 9 月 5 日至无固定期限
经营范围	许可项目：办理人民币存款,贷款,结算;办理票据贴现;同业拆借；代理发行金融债券;代理发行,兑付,销售政府债券；买卖政府债券；提供保管箱服务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；外汇票据的承兑和贴现；总行授权的外汇借款；总行授权的外汇担保；外汇信用卡的发行；代理国外信用卡的付款；总行授权的代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；经中国银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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

经核查资产支持证券托管人的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公

示系统，截至2026年1月26日，资产支持证券托管人系有效存续的商业银行分支机构，不存在《公司法》规定的应当终止的情形。

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

7.2 招商银行重庆分行作为资产支持证券托管人的相应资质和权限

根据中国证监会及中国人民银行于2002年11月6日出具的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字[2002]83号），中国证监会及中国人民银行批准招商银行证券投资基金托管人资格。

资产支持证券托管人现持有原中国银行保险监督管理委员会重庆监管局于2021年8月5日核发的《金融许可证》（机构编码：B0011B250000001），获许可的业务范围为“许可该机构经营中国银行保险监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准并经上级管理单位授权的业务，经营范围以上级管理单位授权文件所列为准。”

根据招商银行于2021年12月16日作出的《关于下发分行资产托管业务授权类别的通知》，招商银行重庆分行可办理“除公募基金、QDII、QFII之外的各类托管产品”的受理、审核、签约和运营。

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

八、关于募集本基金的条件

8.1 投资方向

经核查《基金合同》及《招募说明书》，本基金的投资方向为：本基金存续期内按照本基金合同的约定主要投资于以优质不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。

本基金初始设立时的100%基金资产扣除相关费用后全部用于投资不动产资产支持专项计划。于本基金存续期间，本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募

收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

资产支持证券尚待取得上海证券交易所关于资产支持证券挂牌的无异议函。关于资产支持证券涉及的专项计划文件的合法性，专项计划基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况，专项计划基础资产转让行为的合法性及有效性，风险隔离的效果等详见本所出具的《北京市汉坤律师事务所关于上海国泰海通证券资产管理有限公司设立国泰海通资管砂之船商业不动产 1 期资产支持专项计划的法律意见书》。

根据拟签署的《国泰海通资管砂之船商业不动产 1 期资产支持专项计划标准条款》《SPV 股权转让协议》《SPV 借款协议》《SPV 增资协议》《项目公司股权转让协议》《项目公司借款协议》等专项计划文件约定，国泰海通资管（代表专项计划）拟向原始权益人受让 SPV100%股权，并在取得 SPV100%股权后向 SPV 发放借款、实际出资及进行增资；SPV 将以其获得的借款和增资向原始权益人收购项目公司的 100%股权；在 SPV 取得项目公司 100%股权后，国泰海通资管（代表专项计划）向项目公司发放借款。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券穿透取得不动产项目的完全所有权。

综上，本基金投资方向明确，符合《公募基金运作办法》关于基金投资方向应明确、合法的规定；上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券，从而穿透取得不动产项目的完全所有权。

8.2 基金运作方式

经核查《基金合同》《招募说明书》，本基金的运作方式为契约型封闭式。本基金存续期（即基金封闭期）为基金合同生效之日起 30 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合约定的情形下在上交所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金终止运作并进入清算期进行资产处置。在存续期内，本基金不接受申购、赎回。基金上市交易后，除按照基金合同约定进行限售安排的基金份额外，场内份额可以上市交易，投资者可将其持有的场外基金份额通过办理转托管业务转

至场内并在基金上市后交易。

8.3 基金类别和品种

经核查《基金合同》《招募说明书》，本基金的类别为商业不动产证券投资基金，商业不动产证券投资基金为《基金指引》《商业不动产基金公告》规定的特定基金品种，符合《公募基金运作办法》第七条关于基金品种应符合中国证监会相关规定的条件。

8.4 相关法律文件的合法合规性

8.4.1 《基金合同》

《基金合同》约定的事项主要包括以下内容：前言，释义，基金的基本情况，基金份额的发售，基金备案，基金份额的上市和结算，基金合同的当事人及权利义务，基金份额持有人大会，基金管理人、基金托管人的更换条件和程序，基金的托管，基金份额的登记，基金的投资，利益冲突及关联交易，基金的扩募与不动产项目购入，基金的财产，不动产项目运营管理，基金资产的估值，基金的费用与税收，基金的收益与分配，基金的会计与审计，基金的信息披露，基金合同的变更、终止与基金财产的清算，争议的处理和适用的法律，基金合同的效力，其他事项，基金合同内容摘要。

本所认为，《基金合同》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号〈基金合同的内容与格式〉》《基金指引》《商业不动产基金公告》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》《公募基金运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》的规定；《基金合同》拟由基金管理人和基金托管人签署盖章，自基金管理人办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，《基金合同》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

8.4.2 《托管协议》

《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金托管协议（草案）》（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，基金管理人基金托管人的业务核查，基金财产的保管，指令的发送、确认及执行，交易及清算交收安排，基金

资产净值计算、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》《公募基金运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》的规定；《托管协议》拟由基金管理人和基金托管人签署盖章，自基金管理人办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，《托管协议》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

8.4.3 《招募说明书》

《招募说明书》约定的事项主要包括以下内容：序言，释义，概要，风险因素，不动产项目（概况、不动产项目经营业绩及财务状况分析、原始权益人、运营管理机构、存在重要影响的其他事项），资产评估与现金流测算（资产评估、现金流测算分析），治理机制与运营管理安排（不动产基金治理机制、运营管理安排），不动产基金（相关参与机构、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），附件。

本所认为，《招募说明书》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第5号〈招募说明书的内容与格式〉》《基金指引》《商业不动产基金公告》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》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”。《招募说明书》内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》的规定。

8.4.4 《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》约定的事项主要包括以下内容：定义和解释，运营管理机构的聘任及服务内容，项目公司人员、审计安排，运营管

理费，运营管理机构考核，陈述与保证，不动产项目辅助性服务，基金管理人的检查权，违约责任和赔偿，运营管理机构解聘情形和程序，承继及终止，保密，不可抗力，争议解决，通则等。

本所认为，《运营管理服务协议》的主要内容反映了不动产项目运营管理的基本情况和相关安排，符合《基金指引》《商业不动产基金公告》的规定。

8.5 基金名称

本基金名称为“国泰海通砂之船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，基金名称中不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容。

8.6 投资者适当性管理

根据国泰海通资管提供的《上海国泰海通证券资产管理有限公司投资者适当性管理办法》《投资者风险承受能力评估问卷》《投资者知识问卷调查表》，以及国泰海通资管提供的《询证函复函》，上述文件显示国泰海通资管具有符合本基金特征的投资者适当性管理制度；此外，本基金《基金合同》《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，符合《公募基金运作办法》第七条第（七）项³⁴的规定。

8.7 相关业务制度

经核查国泰海通资管出具的《询证函复函》、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2024 年度的《上海国泰君安证券资产管理有限公司内部控制报告》，前述文件所列示的业务制度文件体现了国泰海通资管已就本基金运营管理、投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统。

8.8 小结

综上，本所认为，本基金具备明确、合法的投资方向；有明确的基金运作方式；属于中国证监会规定允许设立的基金类别和品种；《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》的规定；

³⁴ 《公募基金运作办法》第七条第（七）项规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当[...]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[...]”

基金名称表明了基金的类别和投资特征，在基金名称中不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容；国泰海通资管制定了相关投资者适当性管理制度，《基金合同》《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性管理的方法；国泰海通资管已就本基金投资管理、销售、后台运营、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统。

九、不动产资产的资产范围和权属

9.1 不动产资产的资产范围

根据《基金合同》及《招募说明书》，基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于“国泰海通资管砂之船商业不动产 1 期资产支持专项计划”并持有其全部资产支持证券。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。

不动产资产为砂之船（西安）奥特莱斯项目，即西安奥特莱斯一期 A 区项目、西安奥特莱斯一期 B 区项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

9.2 不动产资产的权属

9.2.1 国有建设用地使用权

经查，项目公司在其享有建设用地使用权的同一地块上建设了西安奥特莱斯一期 A 区项目、西安奥特莱斯一期 B 区项目，砂之船（西安）奥特莱斯项目的国有建设用地使用权情况如下：

(1) 用地预审

砂之船（西安）奥特莱斯项目建设时未办理用地预审意见手续。

《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》（自然资函〔2024〕709 号，简称“**自然资函〔2024〕709 号文**”）规定，“将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并，自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书，不再单独核发建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见”“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”。

经查，砂之船（西安）奥特莱斯项目系通过挂牌出让方式取得国有建设用地使用权，无需办理项目选址意见书，且已取得西安市人民政府审批土地件《关于挂牌出让西安浐灞生态区 157.666 亩国有建设用地的批复》（市国土字[2014]第 549 号），系使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，根据自然资函〔2024〕709 号文，不再补办用地预审。对此，西安市自然资源和规划局浐灞生态区分局（简称“**西安自规局浐灞分局**”）于 2026 年 1 月 16 日向项目公司出具《关于西安奥特莱斯一期项目申报不动产投资信托基金(REITs)所涉用地预审事项的函》，确认砂之船（西安）奥特莱斯项目为已经依法批准的建设用地，系通过挂牌出让方式取得国有建设用地使用权，无需办理《建设项目选址意见书》，亦无需办理用地预审。

(2) 建设用地批准书

砂之船（西安）奥特莱斯项目建设时未取得《建设用地批准书》。

自然资函〔2024〕709 号文规定：“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。”

经查，砂之船（西安）奥特莱斯项目已取得《建设用地规划许可证》，根据自然资函〔2024〕709 号文，自然资源主管部门不再单独核发建设用地批准书。对此，西安自规局浐灞分局于 2026 年 1 月 16 日向项目公司出具《关于西安奥特莱斯一期项目申报不动产投资信托基金(REITs)所涉建设用地批准书事项的函》，确认砂之船（西安）奥特莱斯项目“用地系通过挂牌出让方式取得，经西安市人民政府审批土地件批准同意(市国土字[2014]第 549 号)，签订了《国有建设用地使用权出让合同》，并办理了国有土地使用证，不再核发建设用地批准书。”

(3) 国有建设用地的取得

2015 年 2 月 4 日，西安市国土资源局、西安市国土资源局浐灞分局（作为出让入）与项目公司（作为竞得人）签订了《CB3-2-122 号国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》，确认在西安市国土资源局 2015 年第 1 期国有建设用地使用权网上挂牌出让活动中，经网上交易系统确认，项目公司竞得地籍编号为 CB3-2-

122 号的国有建设用地使用权。

2015 年 2 月 12 日，西安市国土资源局（作为出让人）与项目公司（作为受让人）签订了合同编号为“30901”的《国有建设用地使用权出让合同》，由出让人将坐落于西安浐灞生态区世博大道以北、世博东路以南，宗地编号为 CB3-2-122 号国有建设用地使用权出让予项目公司，宗地总面积为 105,110.36 平方米，用途为商服，出让成交总价款为 313,000,000 元。

根据项目公司提供的《西安市政府非税收入一般缴款书》《付款回单》《中华人民共和国税收缴款书》等资料，项目公司已按照上述《国有建设用地使用权出让合同》的约定足额支付土地出让价款，并已缴纳国有土地使用权出让相关的契税。

(4) 国有建设用地的权属登记

2015 年 6 月 2 日，西安市人民政府向项目公司核发西浐灞国用（2015 出）第 030 号《国有土地使用证》，证载主要内容如下：

权利人	西安砂之船商业管理有限公司
坐落	西安浐灞生态区世博大道以北、世博东路以南
地号	CB3-2-122
地类（用途）	批发零售
使用权类型	出让
终止日期	2055 年 2 月 16 日
使用权面积	105,110.36 平方米，独用面积 105,110.36 平方米

(5) 国有建设用地的分宗

经查，项目公司于 2021 年 6 月 18 日实施派生分立，由项目公司派生分立设立一家新公司“西安砂之船商贸管理有限公司”，项目公司继续存续，存续企业、派生企业全资投资方为“砂之船(西安)购物广场有限公司”。

基于上述派生分立，项目公司将 CB3-2-122 分宗为 CB3-2-122-1、CB3-2-122-2、CB3-2-122-3 三块宗地，并将 CB3-2-122-1、CB3-2-122-3 宗地转让至西安砂之船商贸管理有限公司，项目公司仍持有 CB3-2-122-2 宗地。对此，西安自规局浐灞分局于 2021 年 6 月 7 日出具《关于 CB3-2-122 号宗地分宗事宜的说明》，原则同意 CB3-

2-122 地块分宗；并于 2021 年 11 月 29 日出具《关于 CB3-2-122 号宗地分宗后有关事宜的相关说明》，在确保分宗后 CB3-2-122-1、CB3-2-122-2、CB3-2-122-3 三宗地，共同执行原 CB3-2-122 宗地出让合同及附属条件，保障公建设施、出入口、通道等设施三宗地共用，同意 CB3-2-122-1、CB3-2-122-3 两宗地转让至西安砂之船商贸管理有限公司，并依规按程序办理相关手续。

(6) 国有建设用地分宗后的权属登记

基于上述分宗，西安市自然资源和规划局于 2021 年 7 月 15 日向项目公司核发了分宗后 CB3-2-122-2 宗地的《不动产权证书》（编号：陕（2021）西安市不动产权第 0372863 号），CB3-2-122-2 宗地即为不动产项目占用范围的国有建设用地使用权，证载主要内容如下：

权利人	西安砂之船商业管理有限公司
坐落	西安浐灞生态区世博大道以北、世博东路以南
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	零售商业用地
面积	52,937.13 平方米
使用期限	2015 年 02 月 17 日起 2055 年 02 月 16 日止

同时，西安市自然资源和规划局于 2021 年 12 月 6 日向西安砂之船商贸管理有限公司核发了分宗后 CB3-2-122-1、CB3-2-122-3 宗地的《不动产权证书》（编号：陕（2021）西安市不动产权第 0612001 号、陕（2021）西安市不动产权第 0612002 号），该 CB3-2-122-1、CB3-2-122-3 宗地不属于不动产资产的资产范围。

9.2.2 房屋所有权

2021 年 10 月 21 日，就砂之船（西安）奥特莱斯项目的国有建设用地使用权和房屋所有权，西安市自然资源和规划局向项目公司核发了“陕（2021）西安市不动产权第 0528731 号”《不动产权证书》，证载主要内容如下：

权利人	西安砂之船商业管理有限公司
共有情况	单独所有

坐落	西安市浐灞生态区世博大道 5001 号 1 幢 10000 室
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	零售商业用地/商业服务
面积	宗地面积 52937.13 平方米/房屋建筑面积：140,977.78 平方米
使用期限	零售商业用地：2015 年 02 月 17 日起 2055 年 02 月 16 日止

就下沉广场改造工程新增建筑面积，项目公司对原《不动产权证书》进行了更新并取得了西安市自然资源和规划局于 2026 年 1 月 28 日核发的“陕(2026) 西安市不动产权第 0042227 号”《不动产权证书》，证载主要内容如下：

权利人	西安砂之船商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市浐灞生态区世博大道 5001 号 1 幢 10101 室
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	零售商业用地/商业服务
面积	宗地面积 52937.13 平方米/房屋建筑面积：141267.67 平方米
使用期限	零售商业用地：2015 年 02 月 17 日起 2055 年 02 月 16 日止

鉴上，项目公司通过挂牌出让方式合法取得砂之船（西安）奥特莱斯项目的建设用地使用权，分宗后项目公司亦合法持有砂之船（西安）奥特莱斯项目的建设用地使用权。项目公司合法享有砂之船（西安）奥特莱斯项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。经核查并根据西安市不动产信息档案管理中心出具的《西安市不动产登记簿》、原始权益人及项目公司出具的《承诺及声明函》，砂之船（西安）奥特莱斯项目在权属方面不存在重大经济或法律纠纷。

9.3 不动产的权利限制情况

9.3.1 不动产抵押

根据项目公司、中国建设银行股份有限公司西安经济技术开发区支行（简称“**建行西安经开区支行**”）签订的《抵押合同》（合同编号：建陕经抵(2023)005），以及西安市不动产信息档案管理中心于 2025 年 12 月 29 日出具的《西安市不动产登记簿》，为确保项目公司、建行西安经开区支行签订的《人民币资金借款合同》（合同编号：建陕经商抵贷(2023)002 号）的履行，截至 2025 年 12 月 29 日，不动产项目已为建行西安经开区支行设立抵押担保，不动产登记号为“陕(023)安市不动产证明第 0113790 号”，对应主债权的债务履行期限为“2023/06/09 至 2028/05/08”。

对此，建行西安经开区支行已出具《关于同意提前还款并解除担保的函》，同意在债务清偿完毕之日起 15 个工作日内，配合办理上述抵押权的注销登记。

此外，如本法律意见书第 9.2.2 条所述，为就下沉广场改造工程新增建筑面积办理新的《不动产权证书》，不动产项目需解除抵押，根据西安市不动产信息档案管理中心于 2026 年 1 月 27 日出具的《西安市不动产登记簿》，不动产项目的上述抵押已注销。

9.3.2 应收账款质押

根据项目公司、建行西安经开区支行签订的《应收账款质押合同》（合同编号：建陕经应质(2023)005 号）并根据汉坤在动产融资统一登记公示系统³⁵以项目公司为担保人进行的查询，为确保项目公司、建行西安经开区支行签订的《人民币资金借款合同》（合同编号：建陕经商抵贷(2023)002 号）的履行，项目公司以其持有的“砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场一期项目”商业房地产出租形成的债权作为质押担保。

对此，建行西安经开区支行已出具《关于同意提前还款并解除担保的函》，同意在债务清偿完毕之日起 15 个工作日内，配合办理上述质权的注销登记手续。

9.3.3 保证金质押及冻结

根据项目公司、建行西安经开区支行签订的《保证金质押合同》（建陕经保证金-GJGWQ-2026001）《银行存款账户冻结协议》，并根据汉

³⁵ 网址：www.zhongdengwang.org.cn。

坤在动产融资统一登记公示系统³⁶以项目公司为担保人进行的查询，由项目公司以其合法享有处分权的单位银行结算账户保证金（人民币 19500 万元）提供质押担保（简称“**保证金质押**”），并对项目公司指定的活期账户内的 19500 万元资金进行冻结操作，冻结期间，该账户内的 19500 万元资金将被限制支取、转账等支出操作（简称“**资金冻结**”）。

对此，建行西安经开区支行已出具《关于同意提前还款并解除保证金质押的函》，同意在债务清偿完毕之日起 15 个工作日内，配合办理完成保证金质押注销登记手续以及资金冻结的解除手续。

9.3.4 资金封闭管理

根据项目公司（作为甲方）、建行西安经开区支行（作为乙方）签订的《项目资金封闭管理协议》（协议编号：建陕经封（2023）005 号），项目公司在贷款发放前，已在建行西安经开区支行分别开立(约定)了专项结算账户：“账户一：还款准备金账户 该账户用于甲方该项目经营收入(包括不限于租金收入、物业管理收入、停车管理收入等相关收入)的归集、项目涉及的自有资金、股东借款等资金的归集，归还乙方贷款本息等。”“账户三：经营支出账户 该账户承接甲方所属集团按计划下拨资金，用于该项目经营相关款项的支出，包括但不限于供应商货款、各项税费等。”

对此，建行西安经开区支行已出具《关于同意提前还款并解除担保的函》，同意配合终止上述资金封闭管理安排。

9.4 小结

鉴上，本所律师认为，项目公司合法享有砂之船（西安）奥特莱斯项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效。

十、不动产项目的合法合规性

10.1 SPV

10.1.1 SPV 的主体资格

根据西安市监局灞桥分局于 2026 年 1 月 23 日核发的《营业执照》

³⁶ 网址：www.zhongdengwang.org.cn。

(统一社会信用代码: 91610136MAK5WJFG0G)、SPV 的公司章程, SPV 的基本情况如下:

名称	西安砂之船奥莱贸易有限公司
主体类型	有限责任公司(外商投资企业法人独资)
住所	陕西省西安市浐灞生态区世博大道 5001 号 4 楼
法定代表人	郑远来
注册资本	100 万元人民币
成立日期	2026 年 1 月 23 日
营业期限	2026 年 1 月 23 日至无固定期限
经营范围	一般项目: 日用百货销售; 化妆品零售; 鞋帽零售; 服装服饰零售; 日用品销售; 眼镜销售(不含隐形眼镜); 日用家电零售; 厨具卫具及日用杂品零售; 停车场服务; 物业管理; 企业管理。(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 SPV 的《营业执照》、公司章程等材料, 截至 2026 年 1 月 26 日, SPV 系依法设立且有效存续的有限责任公司, 不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形, 西安购物广场公司持有 SPV100%的股权, SPV 股权不存在质押或冻结情形。

10.1.2 SPV 的治理结构

根据 SPV 的公司章程, 公司不设股东会, SPV 的治理结构为: 股东行使公司的最高权力; 公司不设董事会, 设董事一人; 公司设经理一名; 公司不设监事会, 设监事一人。

鉴上, 本所认为, SPV 的公司治理结构不违反《公司法》的相关规定。

10.1.3 SPV 的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局西安市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统

进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 1 月 26 日，于前述信息渠道，SPV 不存在被公布为失信被执行人的情形，SPV 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，SPV 不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

10.2 项目公司

10.2.1 项目公司的主体资格

根据西安市监局浐灞分局于 2025 年 2 月 25 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：916101363111877062）、西安商业公司的公司章程以及国家企业信用信息公示系统³⁷的公示信息，西安商业公司的基本情况如下：

名称	西安砂之船商业管理有限公司
主体类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
住所	陕西省西安市浐灞生态区世博大道 5001 号
法定代表人	郑远来
注册资本	人民币 13000 万元
成立日期	2014 年 8 月 29 日
营业期限	2014 年 8 月 29 日至 2034 年 8 月 29 日
经营范围	一般项目：日用百货销售；化妆品零售；家用电器销售；金银制品销售；珠宝首饰零售；服装服饰零售；鞋帽零售；皮革制品销售；箱包销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；家居用品销售；日用品销售；厨具卫具及日用杂品零售；食品销售（仅销售预包装食品）；日用家电零售；技术进出口；货物进出口；柜台、摊位出租；物业管理；停车场服务；企业管理咨询；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；广告发布。（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：餐饮服务。（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，具体经营项目以审批结果为准）

³⁷ 网址：www.gsxt.gov.cn。

经核查西安商业公司的《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 26 日，西安商业公司系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形，西安购物广场公司持有西安商业公司 100%的股权。

10.2.2 西安商业公司的治理结构

根据西安商业公司的公司章程，公司不设股东会，西安商业公司的治理结构为：股东行使公司的最高权力；公司不设董事会，设执行董事一人；公司设经理一名；公司不设监事会，设监事一人。

鉴上，本所认为，西安商业公司的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

10.2.3 西安商业公司的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局西安市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 1 月 26 日，于前述信息渠道，西安商业公司不存在被公布为失信被执行人的情形，西安商业公司在安全生产领域、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，西安商业公司不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

10.3 不动产项目的投资和建设

10.3.1 西安奥特莱斯一期 A 区项目投资和建设

(1) 投资立项

2015 年 4 月 10 日，西安浐灞生态区管理委员会（简称“**西安浐灞管委会**”）向项目公司作出《西安浐灞生态区管理委员会关于砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期 A 区备案的通知》（西浐灞发〔2015〕42 号），同意砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期 A 区备案，项目总建筑面积约为 7 万平方米，主要建

设内容为购物美食及配套设施等(以规划审批为准),项目总投资约为 3.1 亿元。

2016 年 6 月 17 日,西安浐灞管委会向项目公司作出《西安浐灞生态区管理委员会关于砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期 A 区项目备案内容变更的通知》(西浐灞发〔2016〕83 号),同意该项目总投资由“项目总投资约 3.1 亿元”变更为“约 4 亿元”。其他内容按照西浐灞发〔2015〕42 号文执行。

(2) 环境影响评价

2015 年 7 月 8 日,西安市环境保护局浐灞分局向项目公司作出《西安市环境保护局浐分局关于砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期 A 区项目环境影响报告表的批复》(市浐灞环评〔2015〕69 号),该批复载明:“同意该项目按照《报告表》中所列的地点、性质、规模及环境保护措施进行建设。”

(3) 节能审查

2015 年 8 月 18 日,西安市发展和改革委员会向项目公司作出《西安发改委关于砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场一期建设项目节能评估报告书的批复》(市发改资环发〔2015〕512 号),原则同意该项目通过节能审查,本项目总建筑面积 135842.07 平方米,地上为 1F~4F 的多层建筑,分 A、B 两区,本项目运营期间年综合能源消费量为 5618.14 吨标准煤。

(4) 规划许可

(a) 建设用地规划许可证

2015 年 5 月 27 日,西安市规划局核发《建设用地规划许可证》(编号:浐灞规地字第【2015】018 号),证载主要内容如下:

用地单位	西安砂之船商业管理有限公司
用地项目名称	砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目
用地位置	西安浐灞生态区世博大道以北,锦堤三路以东,世博东路以南
用地性质	商业服务业设施用地

用地面积	105110.36 平方米 ³⁸
建设规模	地面建筑面积 210220 平方米(容积率 2.0)

(b) 建设工程规划许可证

2015 年 10 月 22 日，西安市规划局核发《建设工程规划许可证》（编号：浐灞规建字第【2015】027 号），证载主要内容如下：

建设单位（个人）	西安砂之船商业管理有限公司
建设项目名称	砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期 A 区
建设位置	西安浐灞生态区世博大道以北，锦堤三路以东，世博东路以南
建设规模	74017.03 平方米

针对下沉广场工程，2021 年 11 月 5 日，西安自规局浐灞分局原则同意对“砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目”进行调整，将原内部下沉广场取消，地下 1 层，建筑面积 343.03 平方米调整为地下室。变更后的总建筑面积调整为 74360.06 平方米，建筑密度、绿化率未发生变化，符合规划条件。该审批意见载明于西安自规局浐灞分局审定的《总平面图》，并明确作为浐灞规建字第【2015】027 号《建设工程规划许可证》的补充意见。

(5) 施工许可

2016 年 4 月 20 日³⁹，西安市城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号：610141201604200101），证载主要内容如下：

³⁸ 对应 CB3-2-122 号宗地。

³⁹ 根据合同编号为“30901”的《国有建设用地使用权出让合同》，建设项目应在 2015 年 12 月 31 日之前开工，在 2018 年 12 月 31 日之前竣工。“砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期 A 区”对应的《西安市建设工程竣工验收备案表》载明“工程名称：砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期 A 区”开工日期 2015 年 8 月 1 日，实际开工时间符合土地出让合同要求，但《建筑工程施工许可证》的取得时间为 2016 年 4 月 20 日，晚于实际开工时间。对此，西安市城乡建设委员会于 2015 年 11 月 13 日作出《行政处罚决定书》（市建浐灞罚字〔2015〕20 号），对砂之船奥特莱斯艺术商业广场一期 A 区项目未进行工程建设项目招投标、未取得《建筑工程施工许可证》擅自开工建设的行为进行行政处罚，责令限期改正，并处以罚款 102300 元。根据西安浐灞生态区城市管理局出具的《关于违法建设单位缴纳行政处罚的函》（西浐灞城管函〔2015〕6 号），确认项目建设单位已于 2015 年 11 月 16 日缴纳罚款。目前，“砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期 A 区”于 2016 年 4 月 20 日补办《建筑工程施工许可证》（编号：610141201604200101），已改正前述行为。

建设单位	西安砂之船商业管理有限公司
工程名称	砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期 A 区
建设地址	西安浐灞生态区世博大道以北，锦堤三路以东，世博东路以南
建设规模	74017 平方米

针对下沉广场改造工程，《建筑工程施工许可证》（编号：610141201604200101）备注部分已载明：“根据浐灞规建字第【2015】027 号备注和 2021 年 11 月 5 日总平面图变更图，建设规模调整为 74341.48 平方米。”

(6) 竣工验收

(a) 消防验收

2017 年 9 月 28 日，西安市公安消防支队向项目公司核发《建设工程消防验收意见书》（西公消验字(2017)第 0161 号），就西安奥特莱斯一期 A 区项目，认定“经资料审查、现场抽样检查及功能测试，综合评定该工程消防复验合格。”

(b) 环保验收

2018 年 2 月 2 日，项目公司对西安奥特莱斯一期 A 区项目进行了竣工环境保护验收，并形成《砂之船(西安)奥特莱斯商业广场项目一期 A 区竣工环境保护验收组意见》，明确“本次验收项目合格，建议项目完成整改后通过竣工环境保护验收。”

2026 年 1 月，项目公司编制《砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期 A 区项目竣工环境保护设施验收报告表》并于 2026 年 1 月 27 日召开了西安砂之船商业管理有限公司砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期 A 区项目竣工环境保护验收会，形成《砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期 A 区项目竣工环境保护验收意见》，明确“同意项目配套建设的污染防治设施通过竣工环境保护验收”。

经查询全国建设项目环境信息公示平台⁴⁰，西安奥特莱斯一期 A 区项目已于 2026 年 1 月 28 日进行环保自主验收公示。

⁴⁰ 网址：<http://114.251.10.205/#/sv-ctp-sv-new-5?details=4&noside=no>。

(c) 规划验收

2017年9月23日，西安市规划局就砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期A、B区核发《建设工程竣工规划验收合格证》（浐灞规验字第【2017】025号），证载主要内容如下：

建设单位	西安砂之船商业管理有限公司
工程名称	砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期A、B区
建设地址	西安浐灞生态区世博大道以北，锦堤三路以东
建设规模	141708.13平方米

针对下沉广场工程，2023年3月7日，西安市自然资源和规划局核发《建设工程规划条件核实意见书》（编号：610111202350054CB），证载主要内容如下：

建设单位	西安砂之船商业管理有限公司
建设项目名称	砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期A区下沉广场改造
建设地址	西安浐灞生态区世博大道以北，世博东路以南
建设规模	地下：343.14平方米
建设工程规划许可证编号	浐灞规建字第【2015】027号

(d) 节能验收手续

经查，西安奥特莱斯一期A区项目在建设时未办理节能验收手续。

《陕西省固定资产投资项目节能审查验收实施办法（试行）》第十三条规定：“未按本实施办法规定进行节能审查验收或验收不合格擅自投入生产、使用的，……由管理节能工作的部门责令建设单位限期整改。不能整改、整改不到位或逾期不整改的，由管理节能工作的部门按照《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2025年第31号）及有关规定进行处罚。”《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）第二十七条规定：“未按本办法规定进行节能审查验收……由管理节能工作的部门责令建设单位

限期整改。不能整改、整改不到位或逾期不整改的，由管理节能工作的部门按照法律法规的有关规定进行处罚。”

就节能验收整改事宜，根据《陕西省固定资产投资项目节能审查验收实施办法（试行）》第八条规定，“其他项目由项目建设单位自行组织或委托具备技术能力的机构组织节能审查验收，并在节能审查验收完成后 5 个工作日内，将自查报告和验收意见报送至原节能审查机关和所在市（区）、县（市、区）管理节能工作的部门存档备查。”对此，西安商业公司委托西安节能与绿色发展研究院有限公司对砂之船（西安）奥特莱斯项目开展节能验收，并已取得西安节能与绿色发展研究院有限公司于 2025 年 10 月 10 日出具的《西安砂之船商业管理有限公司砂之船（西安）奥特莱斯艺术商业广场一期建设项目节能验收报告》，项目总体验收意见为“符合节能审查要求”，报告所附《砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场一期建设项目节能验收意见》为“原则同意通过节能验收”。

根据项目公司提供的邮寄凭证、出具的《承诺及声明函》，项目公司已将节能验收报告和验收意见报送西安市发展和改革委员会。

(e) 人防工程易地建设费缴纳情况

根据项目公司提供的《西安市人防易地结建费缴费核定单》及缴费凭证，砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场一期 A 区项目 2015.7.15 审批，应建人防工程面积 2120.6 平方米，集中在该项目三期修建；砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场一期 B 区项目 2015.12.18 审批，应建人防工程面积 2116 平方米，集中在该项目三期修建。因公共卫生事件影响三期进展缓慢，一期 A 区、一期 B 区缴纳易地建设费，合计 11,122,553 元。

(f) 建筑工程综合竣工验收备案

2018 年 4 月 24 日，西安浐灞生态区规划建设局核发《西安市建设工程竣工验收备案表》（编号：浐灞[2018]011 号），载明西安奥特莱斯一期 A 区项目于 2017 年 9 月 25 日竣工，于 2017 年 9 月 29 日完成竣工验收，同意西安奥特莱斯一期 A 区项目备案。勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、建设单位均已盖章

确认。

针对下沉广场工程，2023 年 4 月 20 日，西安浐灞生态区规划建设局核发《竣工验收备案表》[浐灞 2023 年度 房屋工程:FW(038)], 载明砂之船(西安)奥莱南下沉广场改造工程竣工验收日期为 2023 年 4 月 6 日，对应施工许可证编号“610141201604200101”，备案机关意见为：“经对建设单位西安砂之船商业管理有限公司于 2023 年 4 月 20 日报送砂之船(西安)奥莱南下沉广场改造工程的竣工验收备案文件，及工程质量监督机构 2022 年 4 月 10 日提交的工程质量监督报告核查，符合要求，准予备案。”勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、建设单位均已盖章确认。

鉴上，西安奥特莱斯一期 A 区项目持续稳定运营的关键合规手续齐备。

10.3.2 西安奥特莱斯一期 B 区项目投资和建设

(1) 投资立项

2015 年 9 月 7 日，西安浐灞管委会向项目公司作出《西安浐灞生态区管理委员会关于砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场一期 B 区项目备案的通知》（西浐灞发〔2015〕103 号），同意砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场一期 B 区项目备案，项目主要建设内容为购物、餐饮、美容、影院、娱乐，总建筑面积约为 64000 平方米(以规划审批为准)，项目总投资约为 2.9 亿元。

2016 年 6 月 17 日，西安浐灞管委会向项目公司作出《西安浐灞生态区管理委员会关于砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期 B 区项目备案内容变更的通知》（西浐灞发〔2016〕84 号），同意该项目总投资由“项目总投资约 2.9 亿元”变更为“约 3.5 亿元”。其他内容按照西浐灞发〔2015〕103 号文执行。

(2) 环境影响评价

2015 年 11 月 29 日，西安市环境保护局浐灞分局向项目公司作出《关于砂之船（西安）奥特莱斯艺术商业广场项目一期 B 区项目环境影响报告表的批复》（市浐灞环评〔2015〕124 号），该批复载明：“同意该项目按照《报告表》中所列的地点、性质、规模及环境保护措施进行建设。”

(3) 节能审查

西安奥特莱斯一期B区项目与西安奥特莱斯一期A区项目一并办理节能审查手续，即《西安发改委关于砂之船（西安）奥特莱斯艺术商业广场一期建设项目节能评估报告书的批复》（市发改资环发〔2015〕512号），具体内容见本法律意见书第10.3.1条第（3）项。

(4) 规划许可

(a) 建设用地规划许可证

西安奥特莱斯一期B区项目与西安奥特莱斯一期A区项目位于同一地块，对应《建设用地规划许可证》（编号：浐灞规地字第【2015】018号），具体内容见本法律意见书第10.3.1条第（4）项。

(b) 建设工程规划许可证

2015年10月22日，西安市规划局核发《建设工程规划许可证》（编号：浐灞规建字第【2015】036号），证载主要内容如下：

建设单位（个人）	西安砂之船商业管理有限公司
建设项目名称	砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场一期B区项目
建设位置	西安浐灞生态区世博大道以北，锦堤三路以东，世博东路以南
建设规模	67691.1 平方米

(5) 施工许可

2016年4月20日，西安市城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号610141201604200201），证载主要内容如下：

建设单位	西安砂之船商业管理有限公司
工程名称	砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期B区
建设地址	西安浐灞生态区世博大道以北，锦堤三路以东，世博东路以南
建设规模	67691 平方米

(6) 竣工验收

(a) 消防验收

2017 年 9 月 28 日，西安市公安消防支队向项目公司核发《建设工程消防验收意见书》（西公消验字(2017)第 0162 号），就西安奥特莱斯一期 B 区项目，认定“经资料审查、现场抽样检查及功能测试，综合评定该工程消防复验合格。”

(b) 环保验收

2018 年 2 月 2 日，项目公司对西安奥特莱斯一期 B 区项目进行了竣工环境保护验收，并形成《砂之船(西安)奥特莱斯商业广场项目一期 B 区竣工环境保护验收组意见》，明确“本次验收项目合格，建议项目完成整改后通过竣工环境保护验收。”

2026 年 1 月，项目公司编制《砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期 B 区项目竣工环境保护设施验收报告表》并于 2026 年 1 月 27 日召开了西安砂之船商业管理有限公司砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期 B 区项目竣工环境保护验收会，形成《砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场项目一期 B 区项目竣工环境保护验收意见》，明确“同意项目配套建设的污染防治设施通过竣工环境保护验收”。

经查询全国建设项目环境信息公示平台⁴¹，西安奥特莱斯一期 B 区项目已于 2026 年 1 月 28 日进行环保自主验收公示。

(c) 规划验收

西安奥特莱斯一期 B 区项目与西安奥特莱斯一期 A 区项目一并办理规划验收手续，即《建设工程竣工规划验收合格证》（浐灞规验字第【2017】025 号），具体见本法律意见书第 10.3.1（6）（c）条。

(d) 节能验收手续

西安奥特莱斯一期 B 区项目与西安奥特莱斯一期 A 区项目一并正在办理节能验收手续，具体见本法律意见书第 10.3.1（6）（d）条。

⁴¹ 网址：<http://114.251.10.205/#/sv-ctp-sv-new-5?details=4&noside=no>。

(e) 人防工程易地建设费缴纳情况

西安奥特莱斯一期 B 区项目与西安奥特莱斯一期 A 区项目一并办理人防易地结建费缴费手续，具体见本法律意见书第 10.3.1（6）（e）条。

(g) 建筑工程综合竣工验收备案

2018 年 4 月 24 日，西安浐灞生态区规划建设局核发《西安市建设工程竣工验收备案表》（编号：浐灞[2018]011 号），载明西安奥特莱斯一期 B 区项目于 2017 年 9 月 25 日竣工，于 2017 年 9 月 29 日完成竣工验收，同意西安奥特莱斯一期 B 区项目备案。勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、建设单位均已盖章确认。

鉴上，西安奥特莱斯一期 B 区项目持续稳定运营的关键合规手续齐备。

10.4 不动产项目运营的合法合规性

10.4.1 外摆经济点位

经查，项目公司根据《砂之船(西安)奥莱 2026 年户外活动方案》并按照《“乐享生活·嗨购西安”2024 西安消费促进年系列活动实施方案》在砂之船（西安）奥特莱斯项目红线范围内设置了 13 处外摆经济点位（简称“外摆经济点位”）。

项目公司就外摆经济点位已经取得西安浐灞国际港产业促进局向城管局于 2025 年 12 月 17 日出具的《关于支持砂之船(西安)奥莱户外促销的相关事宜》，明确“请贵部门配合按程序开展支持砂之船(西安)奥莱商业综合体户利用门前广场开展户外促销活动审批”，对此西安浐灞国际港城市管理和综合执法局于 2026 年 1 月 20 日向西安浐灞国际港产业促进局出具《西安浐灞国际港城市管理和综合执法局关于支持砂之船(西安)奥莱户外促销的相关事宜的复函》，原则上同意该等事宜。

经核查并根据原始权益人、项目公司出具的《关于外摆经济点位的承诺及说明函》，砂之船（西安）奥特莱斯项目红线范围内已搭建 13 处外摆经济点位，该等外摆经济点位为不涉及土建工程的无基础、可拆卸的设施设备或建（构）筑物，高度均为 6 米以下，建筑面积均在 500

平方米以下，且已预留宽度4米以上的消防车通道，且可保证不动产资产正常功能使用。不存在因建设、使用、经营展销活动的外摆经济点位受到城市管理、城市规划、市场监督管理、消防等主管部门的行政处罚或要求整改的情况。

根据《西安奥特莱斯场地合作协议》约定，项目公司将外摆经济点位的专属资产、经营和收益权利、经营义务、经营责任及风险概括转让予西安砂之船商贸管理有限公司，由西安砂之船商贸管理有限公司与商户签订租赁合同，并按照市场同类业务的合理标准负责外摆经济点位的日常经营、招商、日常维护、大修改造等事项并承担相应支出，如外摆经济点位对西安商业公司和不动产基金造成行政处罚、经济损失的，由西安砂之船商贸管理有限公司予以全额赔偿。完成前述概括转让后，该等外摆经济点位不属于项目公司财产，不纳入不动产资产的资产范围。

10.4.2 实际用途与规划用途的相符性

根据砂之船（西安）奥特莱斯项目之《不动产权证书》，砂之船（西安）奥特莱斯项目的土地用途为“零售商业用地”，房屋用途为“商业服务”，《建设用地规划许可证》载明用地性质为“商业服务业设施用地”。

经查，西安奥特莱斯一期A区项目4层部分区域（780平方米）实际用途作为商业服务的配套商务办公。对此，西安自规局浐灞分局于2026年1月16日出具《西安市自然资源和规划局浐灞生态区分局关于西安奥特莱斯一期项目申报不动产投资信托基金(REITs)所涉商业服务配套事项的回函》，明确“依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）及《建设用地兼容性一览表》等相关规定，商业服务业设施用地可兼容商务办公用途。同时，参照《西安市自然资源和规划局关于强化规划管理工作中相关问题的通知》（2021年11月）相关要求，申请确认或调整商办项目建设内容的，可按照用地兼容性原则执行，兼容用途建设面积比例不得超过原用途总建设面积的20%。仅对商业商务建筑面积进行调整，不突破土地出让合同中关于容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等强制性指标约定要求。符合前款情形的不视为规划条件调整，不涉及土地出让合同变更。”“经核查，作为商业服务的配套商务办公面积占2015年9月17日建审总平图（灞规建[2015]30号）已批准地上建筑面积（53014.44平方米）的1.47%。故本次申请确认的780平方米商业服务的配套商务办公，不

视为规划条件调整，不涉及土地出让合同变更，符合规划要求。”

经本所律师核查并根据项目公司的《承诺及说明》，砂之船（西安）奥特莱斯项目对外出租，作为商业服务业设施，砂之船（西安）奥特莱斯项目的土地实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

10.4.3 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查情况

2017年9月29日，西安市公安支队灞桥区大队核发《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（公消安检字[灞2017]第0012号），载明场所所在建筑名称砂之船（西安）奥特莱斯艺术商业广场一期，场所所在层数：一层至地上四层（除四层影院部分），使用性质：商业。

2017年12月28日，西安市公安支队灞桥区大队核发《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（公消安检字[灞2017]第0031号），载明场所所在建筑名称砂之船（西安）奥特莱斯艺术商业广场，场所所在层数：地上第3、4层局部，使用性质：电影院。

10.4.4 固定污染源排污登记

根据《排污许可管理条例》（国务院令第736号）第二十四条规定，“污染物产生量、排放量和对环境的影响程度都很小的企业事业单位和其他生产经营者，应当填报排污登记表，不需要申请取得排污许可证。”对此，项目公司已经就砂之船（西安）奥特莱斯项目填报《固定污染源排污登记表》并取得《固定污染源排污登记回执》（登记编号:916101363111877062002Z），登记日期为2026年1月7日，有效期为2026年1月7日至2031年1月6日。

10.4.5 卫生许可

2025年7月11日，西安市灞桥区行政服务审批局核发《卫生许可证》（灞卫审证字[2025]第610111230005号），证载单位名称为“西安砂之船商业管理有限公司”，许可项目“商场”，有效期限为2023年2月9日至2027年2月8日。

10.4.6 户外广告设置许可

2026年1月4日，西安浐灞国际港城市管理和综合执法局核发《大型户外广告设置许可证》[编号：浐灞国际港广审(2026)0001号]，同意于

西安市浐灞国际港世博大道 5001 号砂之船商场外立面设置 30 处灯箱广告，有效期限：自 2026 年 1 月 3 日至 2027 年 1 月 2 日。

2026 年 1 月 26 日，西安浐灞国际港城市管理和综合执法局核发《大型户外广告设置许可证》[编号：浐灞国际港广审(2026)0002 号、浐灞国际港广审(2026)0003 号]，同意于西安市浐灞国际港世博大道 5001 号砂之船商场外立面设置 4 处电子显示屏（屏），有效期限：自 2026 年 1 月 26 日至 2027 年 1 月 25 日。

10.4.7 不动产资产的经营合同

(1) 商户经营合同的签约情况

根据项目公司提供的以 2025 年 9 月 30 日为基准日的不动产项目商户《合同台账》，截至 2025 年 9 月 30 日，不动产项目已签约生效在履行的商户经营合同⁴²共涉及 307 个商户/承租人⁴³。

经审阅项目公司提供的商户经营合同样本，该等商户经营合同样本不存在违反《民法典》第 148 条⁴⁴、第 149 条⁴⁵、第 153 条⁴⁶、第 154 条⁴⁷和第 506 条⁴⁸规定导致合同无效或可撤销的情形。

同时，汉坤按照覆盖不动产项目全楼层、各业态的原则，审阅了按照商户经营合同样本签订的 50 份商户经营合同及未按照商户经营合同样本签订的商户经营合同，前述按照商户经营合同样本签署的合同主要条款和条件与上述合同样本的主要条款和条件基本一致，未按照合同样本签署的商户经营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。

另查，不动产项目的商户经营合同存在未根据《商品房屋租赁管理办

⁴² 商户经营合同的具体名称为租赁合同/协议、店铺租约、联营合同、专柜合同、零售/销售合作经营合同等，在本法律意见书中统称“商户经营合同”。

⁴³ 存在同一商户/承租人与项目公司签订的多份商户经营合同的情况，比如原协议、续期的补充协议，或基于不同品牌、不同位置签订不同商户经营合同。

⁴⁴ 《中华人民共和国民法典》第 148 条：“一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”

⁴⁵ 《中华人民共和国民法典》第 149 条：“第三人实施欺诈行为，使一方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，对方知道或者应当知道该欺诈行为的，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”

⁴⁶ 《中华人民共和国民法典》第 153 条：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”

⁴⁷ 《中华人民共和国民法典》第 154 条：“行为人与相对人恶意串通，损害他人合法权益的民事法律行为无效。”

⁴⁸ 《中华人民共和国民法典》第 506 条：“合同中的下列免责条款无效：（一）造成对方人身伤害的；（二）因故意或者重大过失造成对方财产损失的。”

法》的规定在建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案的情况。根据《民法典》第 502 条、第 706 条⁴⁹规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，在商户经营合同签订后，依法成立的商户经营合同在合同约定条件成就时生效，未办理房屋租赁合同备案不影响该等商户经营合同的效力。

(2) 商户经营合同的特殊条款

经汉坤核查抽取的按照模板签订的商户经营合同，存在优先续租权条款，即合作期限届满，同等条件下承租人享有优先续约权；存在分租/转租限制条款，即承租人不得全部或部分转让或出租给第三方使用，不得与第三方合作经营，不得以任何手段和方法损害出租人利益；存在放弃优先购买权条款，即出租人因经营需要转让该场地，承租人确认放弃该场地之优先购买权；存在提前解除条款，即承租人履行期间发生严重违约的情形的，出租人有权单方解除合同，且有权全额扣除履约保证金，承租人应按时向出租人支付违约金；存在免租条款，即自商铺交付日起一段时间内为装修期，出租人不提取收益。

非按照商户经营合同模板签订的 15 份⁵⁰商户经营合同中，部分存在租金优惠减免条款，包括装修免租期、营业免租期；部分存在优先续租权条款，出租人需将房产继续出租的，在同等条件下承租人对房产有优先承租权；部分存在分租/转租限制条款，包括未经出租人书面同意，承租人不得将商铺转租或将其在本合同中的权利义务全部或部分转让给任何第三方；部分存在优先购买权条款，包括若出租人拟出售或转让承租物业，须提前三(3)个月书面通知承租人，在同等条件下承租人对于承租物业享有优先购买权，若承租人放弃优先购买权的，出租人可将承租物业出售或转让给第三方；部分存在提前退租条款，即经提前三(3)个月书面通知出租人后，承租人有权终止协议而无需任何理由。协议因此终止的，在承租人履行前述通知义务的前提下，出租人免于追究承租人根据适用法律或本协议可能承担的任何进一步的责任。

就优先购买权条款而言，根据《民法典》第七百二十六条的规定，“出

⁴⁹ 《民法典》第五百零二条：“依法成立的合同，自成立时生效，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外[...]”；第七百零六条：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”

⁵⁰ 同一商户/承租人与项目公司签订的多份合同计数为 1 份合同。

租人出卖租赁房屋的应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。”上述商户所签订的商户经营合同根据《民法典》前述规定设置优先购买权条款，不存在项目公司股权转让情形下针对项目公司股权或承租商铺的优先购买权安排。原始权益人将其持有的项目公司 100%股权转让予 SPV 申请募集注册不动产基金，以及不动产基金存续期内专项计划处置项目公司股权，不属于非按照商户经营合同模板签订的商户经营合同中约定的分割出售或者转让项目的安排，不构成可由承租人行使优先购买权的情形。

此外，就抽取的按照商户经营合同模板签订的商户经营合同以及非按照商户经营合同模板签订的全部租赁合同中约定的租赁期限均不存在违反《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制的情形。

10.4.8 不动产项目近三年运营合规情况

根据本所在应急管理部网站⁵¹、国家市场监督管理总局网站⁵²、生态环境部网站⁵³、国家企业信用信息公示系统⁵⁴、“信用中国”平台⁵⁵、西安市应急管理局网站⁵⁶、西安市市场监督管理局网站⁵⁷、西安市生态环境局网站⁵⁸、“裁判文书网”⁵⁹、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁶⁰及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁶¹进行的公开信息渠道检索并根据原始权益人出具的《承诺及声明函》，截至 2026 年 1 月 26 日，于前述信息渠道，不动产项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷情况。

10.5 不动产项目的投保情况

10.5.1 财产一切险

根据中国太平洋财产保险股份有限公司签发的《财产一切险保险单》

⁵¹ 网址：www.mem.gov.cn。

⁵² 网址：www.samr.gov.cn。

⁵³ 网址：www.mee.gov.cn。

⁵⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn/corp-query-homepage.html。

⁵⁵ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/home/index.html>。

⁵⁶ 网址：<https://yjglj.xa.gov.cn/>。

⁵⁷ 网址：<https://scjg.xa.gov.cn/>。

⁵⁸ 网址：<https://xaepb.xa.gov.cn/>。

⁵⁹ 网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>。

⁶⁰ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。

⁶¹ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。

(保险单号: ACHQ60302425QAAAA35T), 项目公司就砂之船(西安)奥特莱斯项目已投保财产一切险, 保险期限内总保额为大人民币柒亿伍仟壹佰万元整(CNY751,000,000.00), 保险期间自 2025 年 09 月 09 日 00:00:00 起至 2026 年 09 月 08 日 24:00:00 止。

10.5.2 公众责任险

根据中国太平洋财产保险股份有限公司签发的《公众责任保险保险单》(保险单号: ACHQ60307025QAAAA3XH), 项目公司就砂之船(西安)奥特莱斯项目已投保公众责任险, 保险期限内总保额为壹仟万元整(CNY10,000,000.00), 保险期间自 2025 年 09 月 15 日 00:00:00 起至 2026 年 09 月 14 日 24:00:00 止。

10.5.3 现金综合保险

根据中国太平洋财产保险股份有限公司签发的《公众责任保险保险单》(保险单号: ACHQ60302725QAAAAA7W), 项目公司就砂之船(西安)奥特莱斯项目已投保现金综合保险, 保险期限内总保额为贰佰万元整(CNY2,000,000.00), 保险期间自 2025 年 09 月 06 日 00:00:00 起至 2026 年 09 月 05 日 24:00:00 止。

10.5.4 营业中断保险

根据中国太平洋财产保险股份有限公司签发的《营业中断保险保险单》(保险单号: ACHQ60302125QAAAAA8Q), 项目公司就砂之船(西安)奥特莱斯项目已投保营业中断保险, 保险期限内总保额为伍佰万元整(CNY5,000,000.00), 保险期间自 2025 年 09 月 09 日 00:00:00 起至 2026 年 09 月 08 日 24:00:00 止。

10.6 小结

综上所述, 本所认为, 项目公司系依法设立并有效存续的企业法人, 原始权益人合法持有项目公司全部股权, 且该等股权不存在质押、冻结情况; 砂之船(西安)奥特莱斯项目持续稳定运营的关键合规手续齐备, 已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件; 除已披露内容外, 不存在其他应当取得而未取得的影响项目权属合法有效转移、合法稳定运营的合规手续; 其现状用途符合相关规定及政策且已购买保险; 不动产项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷情况。

十一、不动产项目转让行为合法性

11.1 转让行为

为发行不动产基金，原始权益人拟将SPV100%的股权受让予本基金下设的专项计划，并将项目公司100%股权转让予SPV（简称“**转让行为**”）。转让行为完成后，不动产基金间接享有不动产项目的完全所有权。

就原始权益人向资产支持证券管理人（代表专项计划）转让SPV100%股权的交易（简称“**SPV股权转让**”）而言，根据《SPV股权转让协议》的约定，自专项计划成立之日（含该日，简称“**交割日**”）起，资产支持证券管理人（代表专项计划）即成为SPV100%股权的所有权人；于交割日当日，SPV应当在其股东名册中将资产支持证券管理人（代表专项计划）登记为持有SPV100%股权的唯一股东，并于交割日当日将资产支持证券管理人（代表专项计划）登记为持有SPV100%股权之股东的公司股东名册、出资证明书及新的公司章程提交予资产支持证券管理人（代表专项计划）。另外，原始权益人应当配合资产支持证券管理人（代表专项计划）及SPV在交割日后15个工作日内至公司登记机关办理完成SPV的股权变更登记。

就原始权益人向SPV转让项目公司100%股权的交易（简称“**项目公司股权转让**”）而言，根据《项目公司股权转让协议》的约定，自交割日起，项目公司100%股权的全部权利和义务由SPV享有；于交割日当日，项目公司应当在其股东名册中将SPV登记为持有项目公司100%股权的唯一股东，并于交割日当日将SPV登记为持有项目公司100%股权之股东的公司股东名册、出资证明书及新的公司章程提交予SPV。另外，原始权益人应当配合SPV及项目公司在交割日后30个工作日内至公司登记机关办理完成项目公司的股权变更登记。

《公司法》第五十六条规定：“记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利。”《公司法》第三十四条规定：“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SPV股东名册时，可以主张行使股东权利；SPV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，自前述股权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SPV股东、SPV作为项目公司股东可对抗善意相对人。

11.2 转让对价的支付及公允性

根据《SPV股权转让协议》，资产支持证券管理人（代表专项计划）购买SPV全部股权的价款为转让方对SPV已实缴注册资本金额。SPV系为发行不动产基金之目的新设立的有限责任公司，于交割日前，除转让方实缴注册资本外，SPV未持有其他重要资产，以SPV实缴出资金额作为SPV转让价款的定价方式具有公允性。

根据《项目公司股权转让协议》，项目公司股权转让价款应根据不动产基金募集资金总额和交割审计情况确定股权转让价款。基于该原则，项目公司股权转让价款按照不动产基金募集资金总额扣减相关预留款项及其他交割审计确定的扣除项计算。

根据《证券法》《基金指引》及《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2号——发售业务（试行）》的相关规定，不动产基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价。鉴此，本所认为，不动产基金认购价格的定价程序具有公开、公平和公正的特性，根据不动产基金募集资金总额和交割审计情况确定项目公司股权转让价款的定价方式具有公允性。

11.3 不动产项目转让的内部决策程序

11.3.1 原始权益人内部决策

西安购物广场公司唯一股东砂之船西安有限公司（英文：Sasseur Xi'an HK Limited）于2026年1月23日作出《砂之船（西安）购物广场有限公司股东决定》，同意西安购物广场公司作为原始权益人申报发行不动产基金；同意设立SPV并根据不动产基金的交易安排将SPV的全部股权转让予不动产基金下设的不动产资产支持专项计划等特殊目的载体；同意将项目公司的100%股权直接或间接转让予特殊目的公司或不动产基金下设的其他特殊目的载体等。

11.3.2 SPV 内部决策

SPV的唯一股东西安购物广场公司于2026年1月23日作出《西安砂之船奥莱贸易有限公司股东决定》，同意将SPV100%股权转让予不动产基金下设的资产支持专项计划或其他特殊目的载体。

11.3.3 西安商业公司内部决策

西安商业公司的唯一股东西安购物广场公司于2026年1月23日作出

《西安砂之船商业管理有限公司股东决定》，同意西安商业公司及其持有的砂之船（西安）奥特莱斯项目申报发行不动产基金；同意将西安商业公司 100%股权转让予不动产基金下设的特殊目的公司或其他特殊目的载体；同意西安商业公司与不动产基金的基金管理人、运营管理机构、计划管理人等相关主体签署运营管理服务协议、借款合同（如需）、吸收合并协议、监管协议等与不动产基金、专项计划相关的交易文件，行使该等协议项下相关权利，并履行该等协议项下相关义务。

本所认为，上述内部决策文件内容不违反《公司法》和西安购物广场公司、SPV、西安商业公司的《公司章程》的相关规定，原始权益人、SPV和西安商业公司已完成关于转让行为的内部决策程序。

11.4 不动产项目的转让限制核查

11.4.1 土地出让合同对资产及股权转让的规定和限制

西安市国土资源局（作为出让人）与项目公司（作为受让人）签订的合同编号为“30901”的《国有建设用地使用权出让合同》第二十一条约定：“受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。”

本所认为，对于《国有建设用地使用权出让合同》中约定的国有建设用地使用权首次转让的条件，鉴于项目公司已就砂之船（西安）奥特莱斯项目占地范围内的国有建设用地支付出让价款，取得《不动产权证书》，且砂之船（西安）奥特莱斯项目已完成开发建设，已满足该等限制条件。

11.4.2 入区协议对资产及股权转让的规定和限制

西安浐灞生态区管理委员会（作为甲方）、砂之船（重庆）商业有限公司（作为乙方）签订的《砂之船(西安)奥特莱斯项目入区协议补充协议》第三十四条第5款约定：“5、乙方承诺本协议涉及的国有建设用地只用于奥特莱斯及商务商业配套项目，土地使用权不得整体转让。”

对此，西安浐灞国际港管理委员会⁶²已出具《西安浐灞国际港管理委员会关于西安奥特莱斯一期项目申报不动产投资信托基金所涉转让事项的复函》，对砂之船（西安）奥特莱斯项目以转让项目公司 100% 股权方式发行不动产 REITs 无异议。

11.4.3 不动产权证书对资产及股权转让的规定和限制

《不动产权证书》（编号：陕（2021）西安市不动产权第 0372863 号）附注载明：“由 610111015011GB00004W00000000 分割而来分宗后的三宗地 CB3-2-122-1、CB3-2-122-2、CB3-2-122-3，应严格执行 CB3-2-122 号国有建设用地使用权出让合同(30901)中约定的宗地规划条件，不得改变。分宗后各宗地应保证出入口、通道、公建配套等设施共用。宗地分宗后若需转让，需市资源规划局浐灞分局另行研究。”

对此，西安自规局浐灞分局已出具《关于西安奥特莱斯一期项目申报不动产投资信托基金(REITs)所涉转让事项的函》，对转让项目公司 100%股权转让方式发行不动产 REITs 无异议。

11.4.4 融资文件对资产及股权转让的规定和限制

项目公司（作为甲方）、建行西安经开区支行（作为乙方）签订《人民币资金借款合同》（合同编号：建陕经商抵贷（2023）002 号）第九条第三款第（一）项约定“三、可能危及乙方债权的情形（一）发生下列情形之一，乙方认为可能危及本合同项下债权安全的：甲方发生承包、托管(接管)、租赁、股份制改造、减少注册资本金、投资、联营、合并、兼并、收购重组、分立、合资、(被)申请停业整顿、申请解散、被撤销、(被)申请破产、控股股东/实际控制人变更或重大资产转让、停产、歇业、被有权机关施以高额罚款、被注销登记、被吊销营业执照、涉及重大法律纠纷、生产经营出现严重困难或财务状况恶化、法定代表人或主要负责人无法正常履行职责；”

对此，建行西安经开区支行已出具《关于同意提前还款并解除担保的函》，同意项目公司为发行不动产 REITs 之目的实施资产重组及转让事项，同意将项目公司 100%的股权及不动产项目转让予不动产证券投资基金及其下设特殊目的载体，对项目以 100%股权转让方式发行不动产 REITs 无异议。

⁶² 根据《整合优化国际港务区与浐灞生态区管理机制和机构编制工作方案》（市办字〔2023〕210 号）要求，2024 年西安国际港务区管理委员会和浐灞生态区管理委员会整合为西安浐灞国际港管理委员会。

11.4.5 砂之船房地产投资信托对资产及股权转让的规定和限制

根据砂之船房地产投资信托（英文：Sasseur Real Estate Investment Trust，简称“**Sasseur REIT**”）的招募说明书⁶³、优先购买权函⁶⁴等，砂之船开曼控股有限公司（英文：Sasseur Cayman Holding Limited）作为 Sasseur REIT 的发起人授予 Sasseur REIT 的受托人 DBS Trustee Limited 优先购买权，当发起人或其现在或未来的子公司等相关实体出售用于零售商场用途的任何已产生收益的房地产等相关资产（包括股权或权益，视情况而定）向受托人发出书面通知，若受托人未能在收到书面通知及相关交易文件之日起 60 个日历日内（或双方另行约定的期限内）向相关实体书面表明其购买相关资产的意向或中止拟收购相关资产的，则视为受托人不行权，相关实体有权按不低于其向受托人提供的条件，将相关资产权益转让给第三方。

经查，砂之船开曼控股有限公司于 2026 年 1 月 22 日已向受托人发出书面出售通知⁶⁵，且受托人已于 2026 年 1 月 27 日向砂之船开曼控股有限公司发出要约拒绝函⁶⁶，确认不以出售通知的出售条件行使优先购买权，并拒绝该优先购买权要约。

11.5 小结

综上所述，本所认为，《SPV 股权转让协议》和《项目公司股权转让协议》关于转让行为的相关约定合法、有效，相关股权转让对价的定价方式具备公允性；原始权益人、SPV 和西安商业公司已完成关于转让行为的内部决策程序；根据生效的《SPV 股权转让协议》和《项目公司股权转让协议》进行的转让行为合法、有效。针对法律法规、政策文件、土地出让手续、项目合同协议、融资文件等各种相关规定或协议中对不动产资产的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物等转让或相关资产处置设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，符合相关要求或具备解除条件。

十二、不动产基金的治理机制

12.1 不动产基金的治理机制

⁶³ Sasseur_Real_Estate_Investment_Trust_Prospectus, PROSPECTUS DATED 21 MARCH 2018 (Registered by the Monetary Authority of Singapore on 21 March 2018)

⁶⁴ Sasseur Real Estate Investment Trust (“Sasseur REIT”) – Right of First Refusal

⁶⁵ Notice Of Proposed Disposal Of Equity Interests And Offer Pursuant To Sponsor Right Of First Refusal

⁶⁶ Rejection of Offer Pursuant to Right of First Refusal dated 1 March 2018 in connection with the C-REIT Acquisition

《基金合同》约定了基金合同当事人及权利义务，基金份额持有人大会召集和决策，基金管理人、基金托管人的更换条件和程序，基金的托管、投资决策等与不动产基金治理相关的事项。经核查《基金合同》，本所认为，《基金合同》有关基金管理人职权、议事规则、投资决策机制的约定符合《证券投资基金法》《基金指引》《不动产基金通知》等相关规定。

12.2 项目公司的治理机制

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

十三、不动产项目的运营管理安排

13.1 基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务

《基金合同》第七部分约定了基金管理人的权利和义务，其中包括基金管理人应当按照法律法规规定和《基金合同》的约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责；同时《运营管理服务协议》附件三等条款约定了基金管理人、运营管理机构及项目公司就不动产项目运营管理的各项权利和义务，符合《基金设施基金指引》的相关规定。

13.2 运营管理机构的更换

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

十四、关联交易、同业竞争及对外借款事项

14.1 项目公司与原始权益人及其关联方的关联交易

根据安永出具的《西安砂之船商业管理有限公司已审财务报表2022年度、2023年度、2024年度及截至2025年9月30日止九个月期间》（安永华明（2026）专字第70076031_B01号）（简称“《专项审计报告》”）、原始权益人和项目公司出具的《承诺及声明函》及相关资料，截至2025年9月30日，报告期内项目公司与原始权益人及其关联方之间的关联交易类型包括：关联方租赁及其他收入、自关联方接受劳务、自关联方接受担保、关联方资金融通、为关联方支付代垫款、接受关联方代垫款等。

原始权益人、项目公司已分别出具《承诺及说明函》，对报告期内项目公司

关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性问题作出了如下承诺：项目公司报告期内关联交易按照相关制度履行了相关审批程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程的要求。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，定价依据充分，定价公允，遵循了公平、公正、合理的原则，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

经抽样核查项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方的关联交易涉及的交易合同，并结合项目公司的《承诺及说明函》，项目公司已就该等交易按照内部制度履行了内部审批程序。本所认为，项目公司就关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求，该等基于决策程序的关联交易定价方式具有公允性。

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

根据项目公司的《营业执照》、公司章程，项目公司的主要经营范围包括“一般项目：日用百货销售；化妆品零售；家用电器销售；金银制品销售；珠宝首饰零售；服装服饰零售；鞋帽零售；皮革制品销售；箱包销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；家居用品销售；日用品销售；厨具卫具及日用杂品零售；食品销售（仅销售预包装食品）；日用家电零售；技术进出口；货物进出口；柜台、摊位出租；物业管理；停车场服务；企业管理咨询；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；广告发布。（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：餐饮服务。（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，具体经营项目以审批结果为准）等”。

根据《招募说明书》《基金合同》和《运营管理服务协议》，砂之船商管集团将担任不动产基金的运营管理机构。

就原始权益人、砂之船商管集团经营活动与项目公司的潜在同业竞争风险和风险缓释安排，原始权益人、砂之船商管集团已出具关于避免同业竞争的承诺函，明确“除西安砂之船商贸管理有限公司经营管理的位于西安市浐灞生态区世博大道的29处外摆经济点位之外，本公司不存在直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于不动产项目同一区县区域的其他同业态不动产项目。本公司和本公司实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的同业态不动产项目与不动产项目不存在持续分流不动产项目客源、减少不动产项目商业机会的直接竞争性关系（与不动产项目存在直接竞争性

关系的项目下称“竞争性项目”），且承诺在不动产基金的存续期间内，如实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，将自行或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突以及其他事项。

其中，原始权益人针对其子公司西安砂之船商贸管理有限公司持有不动产项目周边的CB3-2-122-1、CB3-2-122-3宗地并拟开发建设砂之船(西安)奥特莱斯艺术商业广场二期、三期项目（简称“新项目”），作出如下承诺：(1)针对新项目，本公司作为不动产基金的原始权益人，在该新项目进入稳定运营期且具备由不动产基金购入的基本条件后将优先考虑纳入不动产基金未来新购入项目；(2)对新项目实施差异化经营策略，与砂之船（西安）奥特莱斯项目实现错位竞争，在业态设置上避免与砂之船（西安）奥特莱斯项目产生直接的同质化竞争，促使新项目对不动产项目实现协同作用；(3)新项目拟招商品牌应尽最大合理努力不与砂之船（西安）奥特莱斯项目品牌相重合，如新项目拟招商品牌与砂之船（西安）奥特莱斯项目商户品牌相同的，新项目拟招商品牌租赁单价或联营扣率应不低于砂之船（西安）奥特莱斯项目相同品牌商户铺位。针对重合品牌，本公司应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，不会主动诱导砂之船（西安）奥特莱斯项目商户终止租约、降低租金水准或联营费率并真实准确录入销售额；(4)如在新项目的招商规划中涉及对砂之船（西安）奥特莱斯项目与新项目之间的品牌迁移，应在保障砂之船（西安）奥特莱斯项目的整体收益不降低的前提下进行，在执行过程中应取得基金管理人前置审批并提交收益测算说明，收益测算说明包括针对砂之船（西安）奥特莱斯项目新招商品牌与替换品牌的收益情况对比以及对项目未来整体收益实现情况的测算说明。

14.3 不动产项目对外借款情况

根据招商银行于2026年1月6日查询的《企业信用报告》（自助查询版）（信用报告编号：NO.2026010614574516584519），截至2026年1月6日，项目公司的借贷交易余额为1.95亿元。

十五、结论

本所认为，国泰海通资管具备担任本基金的基金管理人的资格条件，招商银行具备担任基金托管人的资格条件，西安购物广场公司具备担任原始权益人的资格条件，砂之船商管集团具备担任运营管理机构资格条件，主要参与机构具备参与本基金并提供相关服务的资格条件；本基金符合《证券投资基金

金法》《公募基金运作办法》规定的募集条件，拟投资的不动产项目合法合规，不动产项目转让行为合法合规，不动产项目运营管理安排符合《基金指引》《商业不动产基金公告》《不动产基金通知》等相关规定，项目公司与其关联方之间的关联交易符合《公司法》等相关法律法规和项目公司内部管理制度要求；原始权益人及运营管理机构已作出避免同业竞争的承诺；本基金的治理机制符合《证券投资基金法》《基金指引》《商业不动产基金公告》《不动产基金通知》的规定。本次向中国证监会申请募集注册本基金符合法律法规规定的条件。

本法律意见书正本一式伍份，无副本。

（以下无正文，下接签署页）

(此页无正文，为《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册国泰海通砂之船封
封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》的签署页)



负责人：

李卓蔚

经办律师：

方榕

李 小

2026 年 1 月 29 日