

北京市汉坤律师事务所
关于
申请募集注册
中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金
的
法律意见书



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

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		全称
本基金/不动产基金	指	中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金
基金管理人/中信建投基金	指	中信建投基金管理有限公司
资产支持证券管理人/财务顾问/中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
基金托管人/华夏银行	指	华夏银行股份有限公司
资产支持证券托管人/华夏银行北京城市副中心分行	指	华夏银行股份有限公司北京城市副中心分行
原始权益人1/主要原始权益人/京粮集团	指	北京粮食集团有限责任公司
原始权益人2/元创联	指	北京元创联商业企业管理中心（有限合伙）
项目公司/龙德置地	指	龙德置地有限公司
运营管理统筹机构/首农食品集团	指	北京首农食品集团有限公司
运营管理实施机构/龙德商管	指	北京龙德商业管理有限公司
运营管理机构	指	运营管理统筹机构和运营管理实施机构的合称
评估机构/世联评估	指	深圳市世联资产评估房地产土地估价有限公司
会计师事务所/致同	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所/本所/汉坤	指	北京市汉坤律师事务所
不动产项目	指	本基金根据《基金指引》通过专项计划直接或间接持有的项目公司、不动产资产的合称
龙德广场项目/不动产资产	指	龙德置地持有的位于北京市昌平区立汤路186号院1号楼的龙德广场项目
首农信息	指	北京首农信息产业投资有限公司
隆邸天佟	指	北京隆邸天佟商业管理有限公司
翠微股份	指	北京翠微大厦股份有限公司
华联龙德分公司	指	北京华联美好生活百货有限公司龙德分公司
特殊目的公司/SPV公司	指	为申报发行不动产基金之目的，由京粮集团设立的一家全资持股的特殊目的公司

简称		全称
北京市自规局	指	北京市规划和自然资源委员会
北京市昌平区自规局	指	北京市规划和自然资源委员会昌平分局
北京市国土局	指	北京市国土资源局，现已更名为北京市规划和自然资源委员会
北京市发改委	指	北京市发展和改革委员会
北京市环保局	指	北京市环境保护局
北京市昌平区住建委	指	北京市昌平区住房和城乡建设委员会
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
《土地出让合同》	指	2005年3月30日由龙德置地（作为受让人）与北京市国土局（作为出让人）签署的编号为“京房地出[合]字（2005）第0224号”的《北京市国有土地使用权出让合同》
《土地出让合同补充协议一》	指	2008年4月28日由龙德置地（作为受让人）与北京市国土局（作为出让人）签署的《补充协议》
《土地出让合同补充协议二》	指	2021年1月11日由龙德置地（作为受让人）与北京市自规局（作为出让人）签署的《补充协议》
《土地出让合同补充协议》	指	《土地出让合同补充协议二》与《土地出让合同补充协议一》的合称
浙商银行广州分行	指	浙商银行股份有限公司广州分行
国环中宇	指	北京国环中宇环保技术有限责任公司
《竣工环境保护验收监测报告》	指	《京粮广场建设项目竣工环境保护验收监测报告》
《基金合同》	指	《中信建投首农食品集团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	《中信建投首农食品集团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	《中信建投首农食品集团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	《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金运营管理服务协议（草案）》
《项目公司股权转让协	指	《关于龙德置地有限公司之股权转让协议（草

简称		全称
议》		案)》
专项计划	指	中信建投-首农商业不动产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
转让行为	指	为发行不动产基金，京粮集团将SPV公司100%的股权转让予本基金下设的专项计划，以及京粮集团和元创联将项目公司100%股权转让予SPV公司的股权转让行为的合称
SPV公司股权转让	指	京粮集团向资产支持证券管理人（代表专项计划）转让SPV公司100%股权的交易
项目公司股权转让	指	原始权益人向SPV公司转让项目公司100%股权的交易
交割日	指	专项计划成立日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国法律	指	现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件，仅为出具本法律意见书之目的，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
《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》
《商业不动产基金公告》	指	《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》
《不动产基金通知》	指	中国证监会《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》
《基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《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

简称		全称
		事项(试行)》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

目 录

释义	1
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	13
三、 不动产基金的基金托管人	18
四、 不动产基金的运营管理机构	20
五、 其他主要参与机构的资质	26
六、 不动产资产支持证券的管理人	30
七、 不动产资产支持证券的托管人	31
八、 关于募集本基金的条件	33
九、 不动产资产的资产范围和资产权属	38
十、 不动产项目的合法合规性	41
十一、 拟持有项目公司股权的 SPV 公司	55
十二、 不动产项目转让行为的合法性	55
十三、 不动产基金的治理机制	61
十四、 不动产项目的运营管理安排	61
十五、 关联交易、同业竞争及对外借款事项	62
十六、 结论	63

北京市汉坤律师事务所

关于申请募集注册

中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金的 法律意见书

致：中信建投基金管理有限公司

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。

受中信建投基金管理有限公司（简称“基金管理人”或“中信建投基金”）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》”）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中信建投首农食品集团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”）。

北京粮食集团有限责任公司（简称“京粮集团”或“原始权益人1”）、北京元创联商业企业管理中心（有限合伙）²（简称“元创联”或“原始权益人2”，与原始权益人1合称“原始权益人”）拟作为原始权益人，以龙德置地有限公司（简称“龙德置地”或“项目公司”）持有的位于北京市昌平区立汤路186号院1号楼的龙德广场项目（简称“龙德广场项目”或“不动产资产”，与项目

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。

² 根据拟议交易方案，元创联拟首先受让取得项目公司原股东北京隆邸天佟商业管理有限公司所持项目公司50%的股权，并作为原始权益人2将项目公司50%股权转让至不动产基金下设的特殊目的载体。截至本法律意见书出具之日，元创联尚未受让取得项目公司原股东北京隆邸天佟商业管理有限公司所持项目公司50%的股权。

公司合称“不动产项目”）作为底层不动产资产，由中信建投基金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”）申请募集注册中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金（简称“本基金”或“不动产基金”）。

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和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，获得合法授权；所有的口头陈述和说明均与事实一致。

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

本法律意见书仅供中信建投基金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《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金合同（草案）》³（简称“《基金合同》”）和《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》⁴（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京粮集团与元创联，京粮集团为主要原始权益人。

1.1 京粮集团

1.1.1 京粮集团的主体资格

根据北京市市场监督管理局于2021年4月25日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000700224507H），京粮集团现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统⁵的公示信息，京粮集团的基本情况如下：

名称	北京粮食集团有限责任公司
主体类型	有限责任公司（法人独资）
住所	北京市西城区广安门内大街316号
法定代表人	张立军
注册资本	90,000万元人民币
成立日期	1999年6月11日
营业期限	1999年6月11日至2029年6月10日
经营范围	粮食收购；代理仓储货物的财产保险、机动车险；粮食储存、加工、销售；物业管理；经济信

³基金管理人经办人于2026年2月11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《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金合同（草案）》。

⁴基金管理人经办人于2026年2月11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《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》。

⁵网址：www.gsxt.gov.cn，下同，查询日期：2026年2月10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2月10日。

	息咨询；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外（不另附进出口商品目录）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
--	---

经核查京粮集团的《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2月10日，京粮集团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》”）及其公司章程规定的应当终止的情形。

1.1.2 京粮集团持有的不动产项目情况

经核查项目公司的《营业执照》、公司章程及相关工商登记文件，京粮集团为项目公司的股东并持有项目公司50%的股权。根据不动产资产对应的《国有土地使用证》《不动产权证书》的记载以及北京市规划和自然资源委员会（简称“北京市自规局”）出具的《不动产登记信息查询结果告知单》，龙德广场项目的不动产权利人为项目公司。

因此，京粮集团通过持有项目公司50%的股权间接持有不动产资产。

1.1.3 京粮集团的内部控制制度情况

经核查京粮集团提供的相关制度文件及材料，并根据京粮集团出具的《承诺及说明函》，京粮集团已制定合规管理办法、合同管理办法、内部控制管理办法、财务管理与会计核算办法、内部审计工作管理办法、担保管理办法等内部制度文件。同时，京粮集团在《承诺及说明函》中承诺拟就不动产基金回收资金的管理和使用后续制定《北京粮食集团有限责任公司不动产投资信托基金回收资金管理办法》。

1.1.4 京粮集团的违法违规、失信情况

经本所律师通过中国证监会网站⁶、国家金融监督管理总局网站⁷、国

⁶ 网址：www.csfc.gov.cn/，下同。

家外汇管理局网站⁸、中国银行保险监督管理委员会网站⁹、应急管理部网站¹⁰、生态环境部网站¹¹、国家市场监督管理总局网站¹²、国家发展和改革委员会网站¹³、财政部网站¹⁴、国家税务总局网站¹⁵、国家税务总局北京市税务局网站¹⁶、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台¹⁷、证券期货市场失信记录查询平台¹⁸、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统¹⁹及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统²⁰进行的公开信息渠道检索，截至2026年2月10日，于前述信息渠道，京粮集团最近三年不存在重大违法违规记录；京粮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。

1.2 元创联

1.2.1 元创联的主体资格

根据北京市海淀区市场监督管理局于2026年2月11日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108MAK7NNQU9B）、元创联现行有效的有限合伙协议，元创联为一家由北京首农信息产业投资有限公司（简称“首农信息”）担任普通合伙人及执行事务合伙人的有限合伙企业，其基本情况如下：

名称	北京元创联商业企业管理中心（有限合伙）
主体类型	有限合伙企业
主要经营场所	北京市海淀区西杉创意园一区4号楼3层306
普通合伙人/执行 事务合伙人	北京首农信息产业投资有限公司

⁷ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/>，下同。

⁸ 网址：www.safe.gov.cn/，下同。

⁹ 网址：www.pbc.gov.cn/，下同。

¹⁰ 网址：www.mem.gov.cn/，下同。

¹¹ 网址：www.mee.gov.cn/，下同。

¹² 网址：www.samr.gov.cn/，下同。

¹³ 网址：www.ndrc.gov.cn/，下同。

¹⁴ 网址：www.mof.gov.cn/，下同。

¹⁵ 网址：www.chinatax.gov.cn/，下同。

¹⁶ 网址：beijing.chinatax.gov.cn/，下同。

¹⁷ 网址：www.creditchina.gov.cn/，下同。

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

¹⁹ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/，下同。

²⁰ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/，下同。

有限合伙人	北京三元嘉业集团有限公司、北京华联商厦股份有限公司
出资额	150,001 万元
成立日期	2026 年 2 月 11 日
经营范围	一般项目：企业管理；企业管理咨询；企业总部管理。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查元创联的《营业执照》、有限合伙协议，截至2026年2月11日，元创联系依法设立且有效存续的有限合伙企业，不存在《中华人民共和国合伙企业法》（简称“《合伙企业法》”）及其有限合伙协议规定的应当终止的情形。

1.2.2 首农信息的主体资格

根据北京市海淀区市场监督管理局于2024年3月13日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108562081084J）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，首农信息的基本情况如下：

名称	北京首农信息产业投资有限公司
主体类型	有限责任公司（法人独资）
住所	北京市海淀区西二旗中路 29 号
法定代表人	安东
注册资本	10,000 万元人民币
成立日期	2010 年 9 月 20 日
营业期限	2010 年 9 月 20 日至无固定期限
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查首农信息的《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2月10日，首农信息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。

1.2.3 元创联持有的不动产项目情况

截至本法律意见书出具之日，元创联尚未持有不动产项目。

根据拟议的交易方案，元创联拟受让取得项目公司现有股东北京隆邸天佟商业管理有限公司（简称“隆邸天佟”）持有的项目公司50%股权，且在完成该等股权转让后，元创联将持有项目公司50%股权。

根据不动产资产对应的《国有土地使用证》《不动产权证书》的记载以及北京市自规局出具的《不动产登记信息查询结果告知单》，龙德广场项目的不动产权利人为项目公司。因此，在完成上述股权转让后，元创联将通过持有项目公司50%的股权间接持有不动产资产。

1.2.4 元创联的内部控制制度情况

元创联为一家新设有限合伙企业，根据元创联出具的《承诺及说明函》，其承诺后续将制定资金管理制度、财务管理制度、预算管理制度、担保管理制度等内部控制制度文件。同时，元创联在《承诺及说明函》中承诺其已就不动产基金回收资金的管理和使用制定《北京元创联商业企业管理中心（有限合伙）不动产投资信托基金回收资金管理办法》。

1.2.5 元创联的违法违规、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、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期贷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2月11日，于前述信息渠道，元创联最近三年不存在重大违法违规记录；元创联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。

1.3 小结

综上，本所认为，京粮集团系依法设立且有效存续的有限责任公司，京粮集团作为持有项目公司 50% 股权的股东间接持有不动产资产，京粮集团具备《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。

元创联系依法设立且有效存续的有限合伙企业，元创联的普通合伙人及执行事务合伙人首农信息系依法设立且有效存续的有限责任公司，在元创联按照第 1.2.3 条的约定受让并取得项目公司股权后，元创联作为持有项目公司 50% 股权的股东间接持有不动产资产，届时元创联将具备《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。

京粮集团为不动产基金的主要原始权益人，具体而言，根据《北京粮食集团有限责任公司 2024 年度审计报告》《北京粮食集团有限责任公司 2023 年度审计报告》《北京粮食集团有限责任公司 2022 年度审计报告》，京粮集团对持有龙德广场项目的项目公司以及为龙德广场项目提供运营管理服务的龙德商管（定义见下）均实施财务并表，且根据元创联于 2026 年 2 月 11 日出具的《北京元创联商业企业管理中心（有限合伙）合伙人会议决议》，元创联的全体合伙人同意以京粮集团作为不动产基金的主要原始权益人。

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中信建投基金。

2.1 基金管理人的主体资格

根据北京市怀柔区市场监督管理局于 2023 年 7 月 27 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100000785440673）、基金管理人现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金管理人的基本情况如下：

名称	中信建投基金管理有限公司
主体类型	有限责任公司（法人独资）
住所	北京市怀柔区桥梓镇八龙桥雅苑 3 号楼 1 室
法定代表人	黄凌
注册资本	45,000 万元人民币
成立日期	2013 年 9 月 9 日

营业期限	2013年9月9日至无固定期限
经营范围	<p>基金募集；基金销售；特定客户资产管理；资产管理；中国证监会许可的其他业务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）</p>

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2月10日，基金管理人系依法成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。

2.2 基金管理人的相关资质

根据中国证监会于2013年8月21日作出的《关于核准设立中信建投基金管理有限公司的批复》（证监许可〔2013〕1108号），中国证监会核准设立中信建投基金。

根据中国证监会于2023年10月12日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059582），中信建投基金证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。

根据北京市怀柔区市场监督管理局于2023年7月27日核发的《营业执照》，中信建投基金的经营范围包括：基金募集；基金销售；特定客户资产管理；资产管理；中国证监会许可的其他业务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

根据中国证券投资基金业协会网站的公示信息²¹，中信建投基金已被纳入“公募基金管理人名录”。

本所认为，中信建投基金系由中国证监会核准设立的基金管理公司，符合《证券投资基金法》第十二条及《公募基金运作办法》第六条第（一）项的规定。

2.3 基金募集的内部授权和批准程序

中信建投基金于2026年2月9日召开2026年公司办公会第五次会议并作出《中信建投基金管理有限公司2026年公司办公会第五次会议决议》，会议对关于向中国证监会申请募集中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金的立项申请进行了审议，同意向中国证监会申请募集中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金。

本所认为，根据上述决议文件以及中信建投基金出具的《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

根据中信建投基金不动产投资部设立审批文件及《询证函复函》，中信建投基金已成立专门的不动产投资部。

根据中信建投基金提供的《中信建投基金管理有限公司相关情况的说明》及其出具的《询证函复函》，中信建投基金已设置基础设施及不动产投资部作为独立的不动产基金投资管理部门，负责公开募集不动产证券投资基金相关管理工作，并配备了不少于3名具有5年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中，不少于2名具备5年以上不动产项目运营经验；中信建投基金已配备1名主要不动产专业研究人员。

中信建投基金已向本所出具《询证函复函》确认中信建投基金具有相关不动产研究经验和专业研究人员，中信建投基金同类产品或业务均不存在重大未决风险事项。

本所认为，中信建投基金已设置独立的不动产基金投资管理部门，并配备相应人员，业务人员数量符合《基金指引》第五条第（二）项的规定，中信建投基金已确认该等业务人员具备相应不动产资产同类项目运营或不动产资产同类项目投资管理经验。

²¹ 网址：<https://wwwamac.org.cn>。

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

根据中信建投基金的公司章程及《询证函复函》，中信建投基金的公司治理结构为：中信建投基金设董事会，为公司的经营决策机构，对股东负责；中信建投基金设董事长一人，董事长由股东提名，经董事会以全体董事的过半数选举产生；中信建投基金设总经理一名，总经理负责公司日常经营管理工作，总经理对董事会负责，董事会和董事不得越权干预总经理和公司其他经营管理人员的具体经营活动；中信建投基金设督察长，对董事会负责，督察长是监督检查基金和公司运作的合法合规情况及公司内部风险控制情况的高级管理人员，负责组织指导公司的监察稽核工作。

根据中信建投基金出具的《询证函及复函》并经核查下述相关制度文件，中信建投基金已制定《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资基金管理办法》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资基金管理办法》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资基金投后运营管理方法》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资基金信托基金项目公司管理办法》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资基金信托基金运营管理方法》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资基金发售业务管理办法》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资基金份额限售管理办法》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资基金风险管理指引》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资基金尽职调查指引》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资基金信息披露指引》等覆盖不动产基金投资管理、风险控制事项的制度文件。

中信建投基金出具的《询证函及复函》已确认中信建投基金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无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险的情形。

鉴上，本所认为，中信建投基金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、失信情况

根据中信建投基金向汉坤出具的《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、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2月10日，于前述信息渠道，中信建投基金最近一年：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，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。

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》第二百六十五条规定：“关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。”

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息，中信建投证券股份有限公司（简称“中信建投证券”）持有中信建投基金 100%股权。根据中信建投基金向汉坤电子邮件发送的关联方名单，并经本所律师基于该等关联方清单进行核查，未发现原始权益人与中信建投基金存在股权控制的情形，亦不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

根据原始权益人出具的《承诺及说明函》，基金管理人与原始权益人之间不存在关联关系。

2.7.2 基金管理人享有不动产项目权益的情况

如本法律意见书第九部分所述，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。

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，中信建投基金具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》规定的担任不动产基金的基金管理人的资格。

三、不动产基金的基金托管人

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

3.1 基金托管人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于 2025 年 12 月 29 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9111000010112001XW），华夏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，华夏银行的基本情况如下：

名称	华夏银行股份有限公司
主体类型	其他股份有限公司（上市）
住所	北京市东城区建国门内大街 22 号
法定代表人	杨书剑
注册资本	1,591,492.8468 万元人民币
成立日期	1992 年 10 月 14 日
营业期限	1992 年 10 月 14 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；公募证券投资基金管理。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查基金托管人的《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 2 月 10 日，基金托管人系依法成立且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

根据中国证监会及原中国银行业监督管理委员会于 2005 年 2 月 23 日共同作出的《关于核准华夏银行证券投资基金托管资格的通知》（证监基金字[2005]25 号），中国证监会及原中国银行业监督管理委员会已核准华夏银行证券投资基金托管资格。

华夏银行现持有原中国银行保险监督管理委员会（现国家金融监督管理总局）于 2022 年 4 月 29 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0008H111000001），经核准的业务范围为：（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期和长期贷款；（三）办理国内外结算；（四）办理票据承兑与贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理买卖外汇；（十）从事银行卡业务；（十一）提供信用证服务及担保；（十二）代理收付款项及代理保险业务；（十三）提供保管箱服务；（十四）经银保监会批准的其他业务。

根据中国证监会网站的《证券投资基金托管人名录》²²，华夏银行已被纳入“证券投资基金托管人名录”。

3.3 基金托管人的相关人员配备及托管业务经验

根据华夏银行出具的《托管业务流程介绍和风险控制说明》，该等说明文件显示截至 2025 年 12 月末华夏银行托管证券投资基金、券商资产管理计划、银行理财、保险资管计划等各类产品合计 12,017 只，其中证券投资基金 165 只；全行资产托管规模 40,629.39 亿元，其中证券投资基金托管存量规模 4,626.45 亿元；该等说明文件显示华夏银行已设置资产托管部，共有员工 52 人，已为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员。

鉴上，本所认为，华夏银行已为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员，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 基金托管人的违法违规、失信情况

根据华夏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、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-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 2 月 10 日，于前述信息渠道，华夏银行最近一年内存在如下行政处罚记录：（1）中国人民银行于 2025 年 11 月 26 日对华夏银行作

²² 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029660/content.shtml>。

出行政处罚，因华夏银行违反账户管理规定、违反清算管理规定等，中国人民银行对华夏银行处以警告、没收违法所得 15.456791 万元并罚款 1,365.5 万元；（2）国家金融监督管理总局 2023 年对华夏银行作出行政处罚，因华夏银行金融数据统计不实等，国家金融监督管理总局对华夏银行处以罚款 8,725 万元。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，华夏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。同时，基金托管人已出具《说明函》确认：最近一年不存在与托管业务有关的重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在与托管业务相关的违法违规行为、失信行为被监管机构立案调查、司法机关立案侦查或者正处于整改期间的情形；不存在因托管业务方面的违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的记录。

除上述行政处罚记录外，截至 2026 年 2 月 10 日，于前述信息渠道，华夏银行最近一年内：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。

根据基金托管人出具的《说明函》并考虑基金托管人的业务规模、前述行政处罚事项未涉及基金托管人不动产基金托管业务资质等相关因素，经查询基金托管人在前述行政处罚后的托管业务开展记录，本所认为前述行政处罚事项不影响基金托管人开展不动产基金托管业务的资质。

3.5 小结

综上，本所认为，华夏银行为具有基金托管资格的商业银行，具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》规定的担任不动产基金的基金托管人的资格。

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》，基金管理人拟委托北京首农食品集团有限公司（简称“首农食品集团”或“运营管理统筹机构”）担任不动产项目的运营管理统筹机构，拟委托北京龙德商业管理有限公司（简称“龙德商管”或“运营管理实施机构”，与运营管理统筹机构合称“运营管理机构”）担任不动产项目的运营管理实施机构。基金管理人拟与运营管理

机构、项目公司签署《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金管理运营管理服务协议（草案）》（简称“《运营管理服务协议》”）。

4.1 运营管理统筹机构

4.1.1 首农食品集团的主体资格

根据北京市市场监督管理局于 2025 年 9 月 25 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000101115923W）、首农食品集团现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，首农食品集团的基本信息如下：

名称	北京首农食品集团有限公司
主体类型	有限责任公司（国有独资）
住所	北京市西城区裕民中路 4 号
法定代表人	薛刚
注册资本	714,381.488319 万元人民币
成立日期	1992 年 10 月 1 日
营业期限	1992 年 10 月 1 日至长期
经营范围	对所属从事种植业、养殖业、食品加工业的生产、加工、经营和销售；粮食收购、存储、加工、销售；仓储物流；餐饮服务；施工总承包、专业承包（以上经营项目限外埠经营）；销售食品、食用农产品、五金交电、日用杂品、百货、体育用品；动物屠宰加工、生猪屠宰；销售食用农产品；零售烟草；住宿；保险代理业务；道路货物运输；旅游服务（以上经营项目限集团子公司经营）；项目投资；旅游信息咨询；饭店管理；体育运动项目经营（不含高危险性活动）；货物进出口、技术进出口、代理进出口；会议服务；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；经营进料加工和“三来一补”业务；零售机械设备、装饰材料；机械设备维修；天然气供应；房地产开发；销售商品房；物业管理；信息咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后

	依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
--	--

经核查首农食品集团的《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，首农食品集团系依法成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。

4.1.2 首农食品集团担任运营管理统筹机构的相应权限

首农食品集团董事会于2026年2月10日作出《北京首农食品集团有限公司董事会决议》，同意由首农食品集团担任不动产基金的运营管理机构/运营管理统筹机构，以及由首农食品集团签署并适当履行其作为运营管理机构/运营管理统筹机构的《运营管理服务协议》等相关法律文件，为不动产项目提供运营管理服务。

鉴上，本所认为，上述内部决议文件合法、有效，首农食品集团就担任不动产项目的运营管理统筹机构已获得相应的内部授权和批准。

4.1.3 首农食品集团的运营管理经验及运营管理人员配备情况

根据首农食品集团出具的《承诺及说明函》并经核查首农食品集团提供的相关专业人员的个人简历，首农食品集团配备了具有不动产项目运营经验的专业人员，相关专业人员包括赵兵、贾建伟、齐磊等，均具备5年以上不动产项目同类资产运营经验。

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信息渠道检索，截至2026年2月10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。

4.1.4 首农食品集团的公司治理情况

根据首农食品集团提供的公司章程等资料，首农食品集团的唯一股东为北京国有资本运营管理有限公司，不设置股东会；首农食品集团设置董事会，董事会成员为九名，由董事长担任法定代表人；首农食品集团不设监事会和监事；首农食品集团设置一名总经理，总经理可由董事兼任。

鉴上，本所认为，首农食品集团的公司治理结构健全，符合《公司法》《基金指引》的规定。

4.1.5 首农食品集团的持续经营情况

首农食品集团现持有北京市市场监督管理局核发的现行有效《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，不存在影响其持续经营的法律障碍。

4.1.6 首农食品集团的备案情况

首农食品集团尚待按照《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。

4.1.7 首农食品集团的违法违规、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、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期贷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 2 月 10 日，于前述信息渠道，首农食品集团最近三年不存在重大违法违规记录；首农食品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。

4.2 运营管理实施机构

4.2.1 龙德商管的主体资格

根据北京市昌平区市场监督管理局于 2024 年 7 月 31 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110114675721316U）、龙德商管现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，龙德商管的基本信息如下：

名称	北京龙德商业管理有限公司
主体类型	其他有限责任公司
住所	北京市昌平区东小口镇立汤路 186 号

法定代表人	张立军
注册资本	500 万元人民币
成立日期	2008 年 5 月 23 日
营业期限	2008 年 5 月 23 日至 2048 年 5 月 22 日
经营范围	一般项目：企业管理；物业管理；停车场服务；日用杂品销售；日用电器修理；健身休闲活动；非居住房地产租赁；对外承包工程；仓储设备租赁服务；家政服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；组织文化艺术交流活动；摄影扩印服务；会议及展览服务；充电控制设备租赁。（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：食品销售；烟草制品零售；互联网信息服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查龙德商管的《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，龙德商管系依法成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。

4.2.2 龙德商管担任运营管理实施机构的相应权限

龙德商管的董事会已于 2026 年 2 月 10 日作出《北京龙德商业管理有限公司董事会决议》，同意由龙德商管担任不动产基金的运营管理机构/运营管理实施机构，以及由龙德商管签署并适当履行龙德商管作为运营管理机构/运营管理实施机构的《运营管理服务协议》等相关法律文件，为不动产项目提供运营管理服务。

本所认为，上述内部决议文件合法、有效，龙德商管就担任不动产资产的运营管理实施机构已获得相应的内部授权和批准。

4.2.3 龙德商管的运营管理经验及运营管理人员配备情况

根据龙德商管作出的《承诺及说明函》并经核查龙德商管提供的相

关专业人员的个人简历等资料，龙德商管配备了具有不动产项目同类资产运营经验的专业人员，相关专业人员包括关晓燕、李兴、赵玉清、王国林，均具备5年以上不动产项目同类资产运营经验。

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信息渠道检索，截至2026年2月10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。

4.2.4 龙德商管的公司治理情况

根据龙德商管提供的公司章程等资料，龙德商管设置股东会，由全体股东组成，股东会是公司的最高权力机构；龙德商管设置董事会，由六名董事组成，由董事长担任法定代表人；龙德商管不设置监事会和监事；龙德商管设置总经理一名，总经理可由董事兼任。

鉴上，本所认为，龙德商管的公司治理结构健全，符合《公司法》《基金指引》的规定。

4.2.5 龙德商管的备案情况

龙德商管尚待按照《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担任运营管理机构的备案。

4.2.6 龙德商管的持续经营情况

龙德商管现持有北京市昌平区市场监督管理局核发的现行有效《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，不存在影响其持续经营的法律障碍。

4.2.7 龙德商管的违法违规、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、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期贷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2月10日，于前述信息渠道，龙德商管最近三年

不存在重大违法违规记录；龙德商管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。

4.3 小结

综上，本所认为，首农食品集团具备担任不动产项目的运营管理统筹机构的主体资格、相应权限，龙德商管具备担任不动产项目的运营管理实施机构的主体资格及相应权限，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) 为不动产基金提供评估服务的深圳市世联资产评估房地产土地评估有限公司（简称“世联评估”或“评估机构”）；(2) 为不动产基金提供可供分配金额测算及审核、为不动产项目出具备考财务报表及审计报告的致同会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“致同”或“会计师事务所”）；(3) 为不动产基金发行出具法律意见书和提供法律服务的北京市汉坤律师事务所（简称“汉坤”或“律师事务所”）；(4) 为不动产基金提供财务顾问服务的中信建投证券股份有限公司（简称“中信建投证券”或“财务顾问”）。

5.1 评估机构

世联评估为本基金提供评估服务。

根据深圳市市场监督管理局于 2020 年 10 月 9 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300576874288Y），以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，世联评估的基本情况如下：

名称	深圳市世联资产评估房地产土地评估有限公司
主体类型	有限责任公司
住所	深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B 座 B 单元 19 层 1905
法定代表人	王卓
注册资本	1,000 万元人民币
成立日期	2011 年 6 月 23 日
营业期限	2011 年 6 月 23 日至 2031 年 6 月 22 日
经营范围	一般经营项目是：投资管理、资产管理（不得从事信

	托、金融资产管理、证券资产管理等业务); 投资咨询; 经济贸易咨询; 财务顾问; 信息咨询; 工程造价咨询; 企业管理咨询; 市场调研。(象牙及其制品除外, 法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营), 许可经营项目是: 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估; 市场所需的其他资产评估或者项目评估, 包括: 房地产、机械设备、流动资产、无形资产等; 从事土地评估业务; 房地产咨询; 策划企业投资顾问 (以上不含限制性项目)。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营)
--	--

根据广东省住房和城乡建设厅于 2025 年 12 月 4 日出具的《房地产估价机构备案证书》(证书编号: 粤房估备字贰 0200130), 世联评估根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定, 予以备案。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务资产评估机构名录》²³, 世联评估已完成从事证券服务业务资产评估机构备案。

另经核查, 截至本法律意见书出具日, 世联评估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, 本所认为, 世联评估为有效存续的有限责任公司, 具备为本基金提供评估服务的主体资格及相应资质。

5.2 会计师事务所

致同为本基金提供可供分配金额测算及审核、为不动产项目出具备考财务报表及审计报告。

根据北京市朝阳区市场监督管理局于 2025 年 12 月 8 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 91110105592343655N), 以及国家企业信用信息公示系统的公示信息, 致同的基本情况如下:

名称	致同会计师事务所 (特殊普通合伙)
主体类型	特殊普通合伙企业

²³ 网址: <http://www.csac.gov.cn/csrc/c100102/c7599775/content.shtml>。

主营经营场所	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
执行事务合伙人	李惠琦
出资额	5,235 万元人民币
成立日期	2011 年 12 月 22 日
营业期限	2011 年 12 月 22 日至无固定期限
经营范围	审计企业会计报表，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。（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《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11010156），致同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（截至 2026 年 1 月 9 日）》²⁴，致同已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

另经核查，截至本法律意见书出具日，致同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，本所认为，致同为有效存续的合伙企业，具备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

²⁴ 网址：<https://www.csac.gov.cn/csrc/c100102/c7602396/content.shtml>。

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（截至2026年1月30日）》²⁵，汉坤已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

另经核查，截至本法律意见书出具日，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基金相关或同类业务，最近三年不存在重大违法违规事件。

综上，汉坤具备为本基金提供法律服务的主体资格及相应资质。

5.4 财务顾问

中信建投证券为本基金提供财务顾问服务。

根据北京市朝阳区市场监督管理局于2025年3月14日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000781703453H），以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，中信建投证券的基本情况如下：

名称	中信建投证券股份有限公司
主体类型	股份有限公司（上市、国有控股）
住所	北京市朝阳区安立路66号4号楼
法定代表人	刘成
注册资本	775,669.4797万元人民币
成立日期	2005年11月2日
营业期限	2005年11月2日至无固定期限
经营范围	许可项目：证券业务；结汇、售汇业务；外汇业务；证券投资咨询；证券投资基金托管；公募证券投资基金销售；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（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：金银制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查中信建投证券的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业

²⁵ 网址：<https://www.csdc.gov.cn/csrc/c105943/c7603406/content.shtml>。

信用信息公示系统，截至 2026 年 2 月 10 日，中信建投证券系依法设立且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 6 月 6 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073803），中信建投证券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；证券资产管理；公募证券投资基金管理；融资融券；代销金融产品；股票期权做市；证券投资基金托管；上市证券做市交易。

另经核查，截至本法律意见书出具日，中信建投证券在本项目向中国证监会、上海证券交易所报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或不动产 REITs 业务期间。

综上，本所认为，中信建投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、《基金指引》第十条的规定。

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》，本基金拟以初始募集资金投资于中信建投证券作为不动产资产支持证券管理人（简称“资产支持证券管理人”）设立并管理的中信建投-首农商业不动产 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”）。

6.1 中信建投证券的主体资格

中信建投证券的主体资格信息详见本法律意见书第 5.4 条所述。

经查询国家企业信用信息公示系统及中信建投证券的公司章程，中信建投证券持有中信建投基金 100% 的股权，存在实际控制关系，符合《基金指引》第二十五条的规定。

6.2 中信建投证券作为资产支持证券管理人的相应资质和权限

根据中国证监会于 2025 年 6 月 6 日核发的《经营证券期货业务许可证》

(流水号: 000000073803), 中信建投证券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; 证券资产管理; 公募证券投资基金销售; 融资融券; 代销金融产品; 股票期权做市; 证券投资基金托管; 上市证券做市交易。因此, 中信建投证券具有证券业务经营资格, 符合《证券法》第一百二十条及《证券公司监督管理条例》第十七条、第四十五条的规定。

根据中国证监会于 2009 年 6 月 29 日核发的《关于核准中信建投证券有限责任公司证券资产管理业务资格的批复》, 核准中信建投证券变更经营范围, 增加证券资产管理业务。因此, 中信建投证券可以从事证券资产管理业务, 符合《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。

根据中信建投证券提供的内核委员会审批截图以及中信建投证券于 2026 年 2 月 11 日出具的《承诺及说明函》, 中信建投证券已完成以资产支持证券管理人身份参与本项目的内部决策授权与批准程序。

根据中信建投证券出具的《承诺及说明函》, 最近一年内, 中信建投证券不存在因重大违法违规行为受到影响正常业务经营的行政处罚或者刑事处罚, 或因重大违法违规行为被监管机构采取影响正常业务经营的行政监管措施, 或因涉嫌重大违法违规正受到中国证监会立案调查的情形, 未被列为失信被执行人。

经本所律师核查“信用中国”平台、国家企业信用信息公示系统, 截至 2026 年 2 月 10 日, 于前述信息渠道, 中信建投证券最近一年内不存在因证券资产管理业务方面的重大违法违规行为被行政处罚的情形。

综上, 本所认为, 中信建投证券具备担任资产支持证券管理人的主体资格。

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》, 资产支持证券托管人为华夏银行股份有限公司北京城市副中心分行(简称“华夏银行北京城市副中心分行”或“资产支持证券托管人”)。

7.1 资产支持证券托管人的主体资格

根据北京市通州区市场监督管理局于 2020 年 12 月 2 日核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 91110112MA01Q4DM35) 以及国家企业信用信息公

示系统公示信息，华夏银行北京城市副中心分行的基本情况如下：

名称	华夏银行股份有限公司北京城市副中心分行
主体类型	其他股份有限公司分公司（上市）
营业场所	北京市通州区新华东街 11 号院 2 号楼三层 3001 室
负责人	唐宇
成立日期	2020 年 2 月 18 日
营业期限	2020 年 2 月 18 日至无固定期限
经营范围	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱业务；总行在国务院银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查华夏银行北京城市副中心分行的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 2 月 10 日，华夏银行北京城市副中心分行系有效存续的股份有限公司分支机构，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，本所认为，不动产基金的基金托管人与资产支持证券托管人为同一人，符合《基金指引》第六条的规定。

7.2 资产支持证券托管人的相应资质和权限

中国证监会、原中国银行业监督管理委员会于 2005 年 2 月 23 日共同作出的《关于核准华夏银行证券投资基金管理资格的通知》（证监基金字[2005]25 号），核准华夏银行的基金托管人资格，可开展证券投资基金管理业务。

华夏银行北京城市副中心分行现持有原中国银行保险监督管理委员会于2021年9月26日核发的《金融许可证》(机构编码: B0008B211000002), 已依法获得许可经营中国银保监会批准的业务。

根据华夏银行于2025年10月11日向华夏银行北京城市副中心分行出具的《关于同意北京城市副中心分行开办资产托管业务的批复》(华银复[2025]621号), 华夏银行北京城市副中心分行已获得华夏银行关于开展资产托管业务的授权, 可以运营资产支持专项计划等托管产品。

综上, 本所认为, 华夏银行北京城市副中心分行具备担任资产支持证券托管人的主体资格。

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》, 本基金的投资方向包括: 不动产资产支持证券, 国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债, 信用评级为AAA的债券(包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券(含超短期融资券)、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等), 货币市场工具(包括现金、期限在1年以内(含1年)的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具), 以及法律法规或中国证监会允许不动产投资信托基金投资的其他金融工具。

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, 基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况, 基础资产转让行为的合法性及有效性, 风险隔离效果等详见本所出具的《北京市汉坤律师事务所关于中信建投证券股份有限公司设立中信建投-首农商业不动产1期资产支持专项计划的法律意见书》。

根据拟签署的《中信建投-首农商业不动产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》《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, 中信建投证券(代表专项计划)拟向京粮集团受让作为专项计划基础资产的SPV公司(SPV公司的定义详见本法律意见书第十一条)100%股权, 并在取得SPV公司100%股权后向SPV公司实缴注册资本、增资以及发放股东借款; SPV公司将以其获得的实缴注册资本、增资款及股东借款向原始权益人收购项目公司100%股权,

在 SPV 公司取得项目公司的 100% 股权后，SPV 公司将根据《项目公司借款协议》向项目公司发放股东借款。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券，从而穿透取得不动产项目。

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》及《招募说明书》，本基金的运作方式为契约型封闭式，在存续期内，本基金不开放申购（扩募基金份额发售不属于申购情形）、赎回。《基金合同》约定了本基金的存续期，本基金在存续期内封闭运作并在符合规定的情形下在上海证券交易所上市交易。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。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

综上，本基金运作方式符合《公募基金运作办法》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

经核查《基金合同》及《招募说明书》，本基金的类别为不动产投资信托基金（REITs），不动产投资信托基金（REITs）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，其他事项等。

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〉》及《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，《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》

《中信建投首农食品集团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，基金管理人对基金托管人的业务核查，基金财产的保管，指令的发送、确认及执行，交易及清算交收安排，基金净资产计算和会计核算，基金收益分配，基金信息披露，基金费用，基金份额持有人名册的保管，基金有关文件档案的保存，基金管理人和基金托管人的更换，禁止行为，托管协议的变更、终止与基金财产的清算，违约责任，争议解决方式和适用的法律，托管协议的效力，其他事项等。

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〉》及《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盖章以及双方法定代表人或授权代表签字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，《托管协议》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

8.4.3 《招募说明书》

《招募说明书》约定的事项主要包括以下内容：绪言，释义，招募说明书概要，风险因素，不动产项目概况，经营业绩与财务状况分

析，原始权益人，运营管理机构，资产评估与现金流测算，治理机制与运营管理安排，不动产基金基本情况（包括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、基金运作和其他事项）等。

本所认为，《招募说明书》按照《证券投资基金管理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>》及《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《证券投资基金管理法》《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：定义和释义，协议订立的依据、目的和原则，陈述与保证，运营管理机构的聘任和服务要求，运营管理的委托事项，运营管理的协助事项，移交和返还事项，监督、检查及督促，一般性权利和义务，转委托限制和辅助性服务，信息披露，支出管理及运营管理费，运营管理机构的考核，运营管理机构的解聘情形和程序，违约责任，终止，保密，一般规定等等。

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

本基金的名称为中信建投首农食品集团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

中信建投基金制定了《中信建投基金管理有限公司投资者适当性管理制度》《基金投资者风险承受能力问卷（模版）》及中信建投基金出具的《询证函

及复函》，上述文件显示中信建投基金具有符合于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管理的方法。

8.7 相关业务制度

中信建投基金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，相关制度文件包括《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金管理办法》《中信建投基金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》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投后运营管理办法》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目公司管理办法》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金运营管理方法》《中信建投基金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》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金份额限售管理办法》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金风险管理指引》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金尽职调查指引》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金信息披露指引》等，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。

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；基金名称表明了基金的类别和投资特征，在基金名称中不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容；《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明：“基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任”；中信建投基金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；中信建投基金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。

九、不动产资产的资产范围和资产权属

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，本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并通过资产支持证券及SPV公司取得并持有项目公司全部股权，最终穿透取得项目公司持有的不动产资产对应的房屋所有权及其占用范围内国有建设用地使用权。

截至本法律意见书出具之日，不动产资产的资产范围为位于北京市昌平区立汤路186号院1号楼的龙德广场项目（包含其房屋所有权及其占用范围内的建设用地使用权），占用范围内国有建设用地的土地用途为商业、地下商业、地下车库，宗地面积62,972.30平方米；房屋用途为车库，商业、影院，商业，自行车库；《不动产权证书》登记建筑面积为222,681.57平方米。

9.2 不动产资产的资产权属

根据龙德广场项目对应的《国有土地使用证》《不动产权证书》及北京市自规局出具的《不动产登记信息查询结果告知单》，龙德置地现合法享有龙德广场项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。龙德广场项目的资产取得过程如下：

9.2.1 建设用地使用权的出让

2005年3月30日，北京市国土资源局（现已更名为北京市自规局，简称“北京市国土局”，作为出让人）与龙德置地（作为受让人）签订了《北京市国有土地使用权出让合同》[合同编号：京房地出[合]字（2005）第0224号，简称“《土地出让合同》”]，出让人将坐落于北京市昌平区东小口镇中滩村大街394号E地块的宗地出让予受让人，宗地面积为62,972.34平方米，宗地规划建筑面积为170,026.00平方米（地上），用途为商业金融。

2008年4月28日，北京市国土局（作为出让人）与龙德置地（作为受让人）签订了《补充协议》（简称“《土地出让合同补充协议一》”），约定将《土地出让合同》中约定的宗地位置变更为北京市昌平区立汤路186号院1号楼，宗地规划建筑面积变更为244,972平方米²⁶，宗地规划用途变更为商业、地下商业、地下车库，土地使用

²⁶ 宗地规划建筑面积244,972平方米包括地上建筑面积162,312平方米，地下建筑面积82,660平方米，其

权出让年限变更为商业和地下商业 40 年、地下车库 50 年，并相应调整土地出让金金额。

2021 年 1 月 11 日，北京市自规局（作为出让方）与龙德置地（作为受让人）签订了《补充协议》（简称“《土地出让合同补充协议二》”，与《土地出让合同补充协议一》合称“《土地出让合同补充协议》”），约定将《土地出让合同》中约定的宗地规划建筑面积变更为 222,681.57 平方米²⁷，宗地规划用途变更为商业、地下车库，土地使用权出让年限变更为商业 40 年、地下车库 50 年，并相应调整土地出让金金额。

经核查土地出让金支付凭证、税款缴纳证明并根据龙德置地出具的《承诺及说明函》，上述土地出让合同及补充协议项下约定的土地出让金已缴纳完毕。

9.2.2 不动产权属证明文件

(1) 国有土地使用证

2008 年 8 月 19 日，北京市昌平区人民政府向龙德置地核发了《国有土地使用证》[京昌国用（2008 出变）第 088 号]，证载主要内容如下：

土地使用权人	龙德置地有限公司
坐落	昌平区立汤路 186 号院 1 号楼
地类（用途）	商业、地下商业、地下车库
使用权类型	国有出让
使用权面积	62,972.30 平方米
终止期限	商业：2045 年 3 月 29 日 地下商业：2045 年 3 月 29 日 地下车库：2055 年 3 月 29 日

(2) 不动产权证书（国有建设用地使用权和房屋所有权）

2024 年 3 月 22 日，北京市自规局向龙德置地核发了《不动产权证书》[京（2024）昌不动产权第 0009790 号]，证载主要内

²⁷ 中地下商业 26,940 平方米、地下车库 18,000 平方米。

²⁷ 宗地规划建筑面积 222,681.57 平方米包括地上商业建筑面积 162,363.20 平方米，地下建筑面积 60,318.37 平方米，其中地下商业建筑面积 35,465.31 平方米，地下车库建筑面积 24,521.52 平方米，地下非经营性用途建筑面积 331.54 平方米。另有人防 17,647.74 平方米（其中地上人防 70.74 平方米、地下人防 17,577 平方米）不在以上宗地规划建筑面积范围内。

容如下：

权利人	龙德置地有限公司
共有情况	单独所有
坐落	昌平区立汤路 186 号院 1 号楼-3 层 06 等 [12] 套
不动产单元号	[110114 009001 GB00138 F00010010] 等 [12] 个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业、地下商业、地下车库/车库，商业、影院，商业，自行车库
面积	共有宗地面积 62,972.30 平方米/房屋建筑面积 222,681.57 平方米
使用期限	商业、影院：2005 年 3 月 30 日起至 2045 年 3 月 29 日止 自行车库、车库：2005 年 3 月 30 日起至 2055 年 3 月 29 日止

鉴上，龙德置地通过出让方式取得龙德广场项目的建设用地使用权，龙德置地合法享有龙德广场项目的不动产权利，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

9.2.3 不纳入资产范围的资产情况

根据北京市自规局出具的《不动产登记信息查询结果告知单》以及项目公司出具的《承诺及说明函》，截至本法律意见书出具之日，项目公司除了持有龙德广场项目外，还持有《房屋所有权证》（X京房权证昌字第 384772 号）中记载的 702 处不动产单元，用途分别为车位（667 处）、商业（2 处）、储藏（26 处）、非燃品库房（2 处）、其它（5 处）等。

根据原始权益人、项目公司出具的《承诺及说明函》，原始权益人、项目公司承诺上述资产将在不动产基金注册前剥离至原始权益人其他关联方名下并尽快办理不动产权变更登记，上述资产不纳入不动产资产的资产范围和不动产基金的入池范围。

9.2.4 不动产资产的权利限制情况

根据北京市自规局出具的《不动产登记信息查询结果告知单》以及项目公司出具的《承诺及说明函》，截至相应的查询日，不动产资产

上不存在抵押或查封的情形。

根据汉坤在动产融资统一登记公示系统²⁸以龙德置地为担保人进行的查询及项目公司出具的《承诺及说明函》，截至 2026 年 2 月 10 日，不动产资产不存在以其运营收入等办理应收账款质押登记的情形。

9.3 小结

综上，本所认为，龙德置地有权依法占有、使用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，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效。项目公司名下除了龙德广场项目外的其他非入池资产将按照原始权益人在《承诺及说明函》中承诺的方式进行剥离，不纳入不动产资产的资产范围和不动产基金的入池范围。

十、不动产项目的合法合规性

10.1 项目公司

10.1.1 项目公司的主体资格

根据北京市昌平区市场监督管理局于 2024 年 7 月 31 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110114752153974Q）、龙德置地现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，龙德置地的基本信息如下：

名称	龙德置地有限公司
主体类型	其他有限责任公司
住所	北京市昌平区立汤路 186 号龙德广场五层
法定代表人	张立军
注册资本	20,184 万元人民币
成立日期	2003 年 7 月 17 日
营业期限	2003 年 7 月 17 日至 2043 年 7 月 16 日
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；停车场服务；广告设计、代理；商业综合体管理服务；充电

²⁸ 网址：<https://www.zhongdengwang.org.cn/>。

	控制设备租赁。(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)(不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
--	---

经核查龙德置地的《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 2 月 10 日，龙德置地系依法设立并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。

截至本法律意见书出具之日，京粮集团持有项目公司 50% 的股权，项目公司剩余 50% 股权由隆邸天佟持有。根据拟议交易方案，元创联拟受让取得隆邸天佟持有的项目公司 50% 的股权。

10.1.2 项目公司的治理结构

根据龙德置地的公司章程等资料，龙德置地设置股东会，由全体股东组成，股东会是龙德置地的最高权力机构；龙德置地设置董事会，由八名董事组成，由董事长担任法定代表人；龙德置地不设置监事会和监事；龙德置地设置总经理一名，总经理可由董事兼任。

10.1.3 项目公司的股权质押情况

经核查国家企业信用信息公示系统，隆邸天佟已将所持有的项目公司 50% 的股权质押给浙商银行股份有限公司广州分行（简称“浙商银行广州分行”），并已办理质押登记。根据项目公司出具的《承诺及说明函》及《浙商银行客户付款通知》，上述股权质押所担保的贷款已于 2026 年 1 月 7 日偿还完毕，项目公司承诺尽快办理该等股权质押的注销手续。

隆邸天佟已出具《承诺函》并承诺，在项目公司 50% 股权转让前负责协调浙商银行股份有限公司广州分行解除并注销项目公司股权质押手续，确保项目公司股权可以依法实施转让。

除上述情形外，项目公司的股权不存在其他质押或冻结等权利限制的情形。

10.1.4 项目公司的违法违规、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、国家税务总局北京市税务局网站、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 2 月 10 日，于前述信息渠道，龙德置地不存在被公布为失信被执行人的情形，龙德置地在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，龙德置地不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

10.2 不动产资产的投资和建设

10.2.1 不动产资产的投资和建设手续

(1) 投资立项

2005 年 6 月 2 日，北京市发展和改革委员会（简称“北京市发改委”）作出《关于龙德置地有限公司建设“京粮广场”项目核准的批复》，同意龙德置地建设“京粮广场”项目，项目建设地点位于昌平区东小口镇中滩村大街 394 号 E 地块，总用地面积为 62,972.34 平方米，总建筑面积为 170,026 平方米²⁹，建设内容为商业、服务业设施及配套用房。

(2) 环境影响评价

2004 年 10 月 18 日，北京市环境保护局（简称“北京市环保局”）作出《关于京粮广场建设项目环境影响报告书的批复》（京环保评价审字[2004]775 号），同意龙德置地实施京粮广场项目，建设购物、餐饮、娱乐及休闲综合性商业区。

(3) 节能审查

2006 年 8 月 6 日，国务院发布并实施《国务院关于加强节能工作的决定》（国发[2006]28 号），要求建立固定资产投资项目节能评估和审查制度，未进行节能审查或未通过节能审查

²⁹ 根据《不动产权证书》记载，龙德广场项目的实际建筑面积为 222,681.57 平方米，与立项核准的总建筑面积为 170,026 平方米存在较大差异。上述面积差异的主要原因为龙德置地于 2021 年 1 月 11 日与北京市自规局签署《土地出让合同补充协议二》，约定将《土地出让合同》最初约定的宗地规划建筑面积由 170,026.00 平方米变更为 222,681.57 平方米，经核查，龙德置地已就上述建筑面积增加事项补缴了土地出让金。就上述事项，原始权益人出具了《承诺及说明函》，承诺“不动产 REITs 存续期内，如因未办理变更立项核准手续导致不动产基金或项目公司产生任何成本、责任、风险、义务或遭受任何损失的，我公司承诺赔偿不动产基金及项目公司的全部损失，并承担可能涉及的全部成本、责任、风险及义务”。

的项目一律不得审批、核准。

2005年6月2日，北京市发改委核准龙德置地建设京粮广场项目，当时《国务院关于加强节能工作的决定》尚未发布和实施，因此龙德广场项目无需办理节能审查手续。

(4) 规划许可

(a) 建设用地规划许可证

2005年8月11日，北京市规划委员会向龙德置地核发《建设用地规划许可证》[编号：2005规（昌）地字0009号]，证载主要内容如下：

用地单位	龙德置地有限公司
用地项目名称	京粮广场
用地位置	昌平区东小口镇中滩大街394号
用地面积	140,269.81平方米

(b) 建设工程规划许可证

2005年12月7日，北京市规划委员会向龙德置地核发《建设工程规划许可证》[编号：2005规（昌）建字0200号]，证载主要内容如下：

建设单位	龙德置地有限公司
建设项目名称	京粮广场
建设位置	昌平区东小口镇中滩村大街394号
建设规模	221,622平方米

2007年2月7日，北京市规划委员会向龙德置地核发《建设工程规划许可证》[编号：2007规（昌）建字0011号]，证载主要内容如下：

建设单位	龙德置地有限公司
建设项目名称	配套地下停车场三层（E地块）
建设位置	昌平区东小口镇
建设规模	23,350平方米

(5) 建筑工程施工许可证

2006年2月7日，北京市建设委员会向龙德置地核发《建筑工程施工许可证》[编号：00(建)2006.0159]，证载主要内容如下：

建设单位	龙德置地有限公司
工程名称	京粮广场一标段
建设地址	昌平区东小口镇中滩村大街394号
建设规模	84,945平方米

2006年2月7日，北京市建设委员会向龙德置地核发《建筑工程施工许可证》[编号：00(建)2006.0160]，证载主要内容如下：

建设单位	龙德置地有限公司
工程名称	京粮广场二标段
建设地址	昌平区东小口镇中滩村大街394号
建设规模	136,677平方米

2008年1月28日，北京市建设委员会向龙德置地核发《建筑工程施工许可证》(编号：[2008]施建字0110号)，证载主要内容如下：

建设单位	龙德置地有限公司
工程名称	配套地下停车场三层(E地块)
建设地址	昌平区东小口镇
建设规模	23,350平方米

(6) 竣工验收

(a) 消防验收

2007年8月9日，北京市公安局消防局作出《建筑工程消防验收意见书》(京消验[2007]11号)，北京市公安局消防局对京粮广场一期(家乐福、百安居)进行消防抽查验收，验收结论为合格。

2007年12月25日，北京市公安局消防局作出《建筑工程消

防验收意见书》(京消验[2007]322号),北京市公安局消防局对京粮广场(三标段一至五层、地下车库)进行消防抽查验收,验收结论为合格。

2008年1月23日,北京市公安局消防局作出《建筑工程消防验收意见书》(京消验[2008]57号),北京市公安局消防局对京粮广场特力屋(地下一层局部)进行消防抽查验收,验收结论为合格。

2008年5月7日,北京市公安局消防局作出《建筑工程消防验收意见书》(京消验[2008]198号),北京市公安局消防局对京粮广场I段四层至五层、II段一层至五层、III段五层西区进行消防抽查验收,验收结论为合格。

2008年7月4日,北京市公安局消防局作出《建筑工程消防验收意见书》(京消验[2008]319号),北京市公安局消防局对京粮广场I段首层东区、II段地下一层(迪卡侬及东侧区域)进行消防抽查验收,验收结论为合格。

2009年1月14日,北京市公安局消防局作出《建筑工程消防验收意见书》(京消验[2009]29号),北京市公安局消防局对京粮广场II段四层冰场区域进行消防抽查验收,验收结论为合格。

(b) 环保验收

2024年1月,北京国环中宇环保技术有限责任公司(简称“国环中宇”)出具《京粮广场建设项目竣工环境保护验收监测报告》(简称“《竣工环境保护验收监测报告》”),认为龙德广场项目在实际建设过程中落实了环境影响报告书及批复的要求,建设了各项污染防治措施,执行了环保“三同时”制度,无《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》中所规定的验收不合格情形,满足竣工环境保护验收的条件。

经核查,国环中宇已将上述《竣工环境保护验收监测报告》在其官方网站³⁰进行公示。

(c) 规划验收

³⁰ 网址: <https://www.bjepec.com/detail/3/89>。

2008年10月31日，北京市规划委员会出具《建设工程规划验收合格通知书》[2008规（昌）竣字0083号]，载明京粮广场工程符合编号为“2005规（昌）建字0200号”《建设工程规划许可证》批准的内容。

2008年10月31日，北京市规划委员会出具《建设工程规划验收合格通知书》[2008规（昌）竣字0084号]，载明配套地下停车场三层（E地块）工程符合编号为“2007规（昌）建字0011号”《建设工程规划许可证》批准的内容。

(d) 人防验收

2007年12月28日，北京市昌平区民防局作出《北京市人防工程认可文件》(编号：2007042)，载明京粮广场项目的人防建筑面积17,000平方米。

(e) 综合验收

2009年5月13日，北京市昌平区建设委员会出具《北京市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》(编号：2009.038)，京粮广场一标段工程的竣工验收备案文件已于2009年5月12日收讫。

2009年5月13日，北京市昌平区建设委员会出具《北京市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》(编号：2009.039)，京粮广场二标段工程的竣工验收备案文件已于2009年5月12日收讫。

2009年5月13日，北京市昌平区建设委员会出具《北京市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》(编号：2009.040)，配套地下停车场三层E地块（京粮广场）工程的竣工验收备案文件已于2009年5月13日收讫。

10.2.2 不动产资产顶层增设办公用房的情况

经核查及根据项目公司出具的《承诺及说明函》，龙德广场项目完成竣工验收后项目公司曾在顶层增设了建设规模为1,167余平方米的房屋用于龙德广场项目商管公司内部办公使用，且未就该等房屋办理《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及验收等相关投资建设手续。根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国

建筑法》《中华人民共和国消防法》等相关法律法规，该等增设办公面积面临限期改正或拆除、处以罚款、责令停止使用等法律风险。

就上述事项，北京市规划和自然资源委员会昌平分局（简称“北京市昌平区自规局”）于2026年2月10日出具了《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于龙德广场项目相关事项的复函》（简称“《北京市昌平区自规局复函》”）确认：“经核实该项目前期规划审批文件，该项目用地性质为商业金融，开展相关商业经营活动符合用地规划要求。经查，我局未对该项目作出行政处罚事项”；北京市昌平区住房和城乡建设委员会（简称“北京市昌平区住建委”）于2026年2月10日出具了《北京市昌平区住房和城乡建设委员会关于龙德广场项目相关事项的确认函》（简称“《北京市昌平区住建委确认函》”）确认：“龙德广场项目在施工、消防、竣工验收及现状使用方面，没有受到行政处罚或被采取其他行政措施的记录”；北京市昌平区消防救援局于2026年2月9日出具了《北京市昌平区消防救援局关于龙德广场项目相关事项的确认函》（简称“《北京市昌平区消防局确认函》”）确认：“该项目年度消防安全检查符合要求，处于正常营业状态”。另外，原始权益人已出具《承诺及说明函》并承诺：“不动产基金存续期内，若不动产基金或项目公司因龙德广场项目楼顶增设办公用房而导致产生任何成本、责任、风险、义务或遭受任何损失的，本公司承诺赔偿不动产基金及项目公司的全部损失，并承担可能涉及的全部成本、责任、风险及义务。”

10.2.3 小结

综上，本所认为，除上述已披露的情形外，龙德广场项目固定资产投资建设的基本程序合法合规，保障其持续稳定运营的关键合规手续齐备。

10.3 不动产资产运营的合法合规性

10.3.1 实际用途与规划用途的相符性

(1) 龙德广场项目规划用途与实际用途情况

根据龙德广场项目对应的《国有土地使用证》《不动产权证书》，龙德广场项目对应的土地用途为商业、地下商业、地下车库，房屋用途为车库，商业、影院，商业，自行车库。

经现场踏勘并根据龙德置地出具的《承诺及说明函》，龙德广场项目的土地和房屋建筑物主要按照商业、停车场、物业管理及相关配套用房等实际用途使用。

(2) 龙德广场项目的房屋建筑功能调整情况

根据现场踏勘情况以及原始权益人出具的《承诺及说明函》，龙德广场项目存在增设或改变电动扶梯位置、将部分停车位改造为设备机房、将部分停车位对外出租用于洗车房经营、地下3层将部分区域改造为仓库使用等建筑功能调整情况。

根据《商品房屋租赁管理办法》第六条规定，违反规定改变房屋使用性质的房屋不得出租，根据《商品房屋租赁管理办法》第二十一条规定，就不符合房屋使用性质的功能调整区域，项目公司存在受到责令改正、没收违法所得和罚款的风险。

就上述事项，北京市昌平区自规局出具《北京市昌平区自规局复函》确认：“经核实该项目前期规划审批文件，该项目用地性质为商业金融，开展相关商业经营活动符合用地规划要求。

经查，我局未对该项目作出行政处罚事项”。同时，原始权益人已出具《承诺及说明函》承诺：“如因功能调整事项导致不动产基金或项目公司产生任何成本、责任、风险、义务或遭受任何损失的，我公司承诺赔偿不动产基金及项目公司的全部损失，并承担可能涉及的全部成本、责任、风险及义务”。

综上，受限于上述建筑功能调整情况，龙德广场项目的土地实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

10.3.2 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查情况

经核查，项目公司未就龙德广场项目办理公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续。根据龙德广场项目开业时适用的《北京市消防条例（2002年修订）》第二十四条，商场等公众聚集的场所，在使用或者开业前，应当向公安消防机构申报，经消防安全检查合格后，方可使用或者开业。第四十三条规定，公众聚集的场所未经消防安全检查或者经检查不合格，擅自使用或者开业的，责令限期改正；逾期不改正的，责令停止施工、停止使用或者停产停业，可以并处2万元以上20万元以下的罚款。

就上述事项，北京市昌平区消防救援局已出具《北京市昌平区消防局确认函》确认“该项目年度消防安全检查符合要求，处于正常营业状态”。另外，原始权益人已出具《承诺及说明函》承诺：“如因龙德广场项目未办理公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续导致不动产基金或项目公司产生任何成本、责任、风险、义务或遭受任何损失的，本公司承诺赔偿不动产基金及项目公司的全部损失，并承担可能涉及的全部成本、责任、风险及义务”。

10.3.3 不动产资产的租赁合同

(1) 商铺租赁合同的签约情况

根据龙德置地提供的以 2025 年 12 月 31 日为基准日的租赁合同台账，截至 2025 年 12 月 31 日，龙德广场项目正在履行的商铺租赁合同共计 200 余份。

经抽查审阅龙德置地提供的租赁合同模版，该等租赁合同模板不存在违反《民法典》第一百四十八条³¹、第一百四十九条³²、第一百五十三条³³、第一百五十四条³⁴和第五百零六条³⁵规定导致租赁合同无效或可撤销的情形。

同时，汉坤按照租赁面积 500 平方米以上并覆盖全楼层、全业态等为原则，抽取审阅了 26 份已签订的租赁合同，前述租赁合同的主要条款和条件不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致租赁合同无效或可撤销的情形。

另经核查，截至本法律意见书出具之日，龙德置地部分租赁合同存在未根据《商品房屋租赁管理办法》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》第五百零二条、第七百零六条规定，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

³¹ 《中华人民共和国民法典》第一百四十八条：“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”，下同。

³² 《中华人民共和国民法典》第一百四十九条：“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”，下同。

³³ 《中华人民共和国民法典》第一百五十三条：“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”，下同。

³⁴ 《中华人民共和国民法典》第一百五十四条：“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”，下同。

³⁵ 《中华人民共和国民法典》第五百零六条：“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”，下同。

响合同的效力。针对前述情况，原始权益人已出具《承诺及说明函》承诺：如龙德置地因龙德广场项目所涉租赁合同的登记备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由原始权益人全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本，并赔偿项目公司所遭受的全部损失。

(2) 租赁合同的特殊条款

经汉坤核查抽取的租赁合同，部分租赁合同中存在转租限制，即未经出租方同意，承租人不得转租；部分存在租户优先购买权条款，即出租方对于租赁场所转让的，承租方享有同等条件下的优先购买权；部分存在租户放弃优先购买权条款，即承租方不可撤销地承诺放弃其作为承租人在租赁期限内对商铺的优先购买权；部分存在提前退租条款，承租方有权以提前三个月书面通知出租方的方式终止租赁合同；部分存在租金优惠减免条款，包括因出租方原因导致承租方无法正常经营超过一定期限的应给予相应租金减免。

针对优先购买权条款，汉坤认为，京粮集团拟以转让龙德置地 100% 股权形式申请募集注册不动产基金，不属于已抽取租赁合同中约定的分割出售或者转让龙德广场项目的安排，应不构成承租人有权按照“同等条件”行使优先购买权的情形。

此外，已抽取的租赁合同中约定的租赁期限均不存在违反《民法典》第七百零五条关于最长租赁期限限制³⁶的情形。

10.3.4 人防工程平时使用证

龙德广场项目已取得北京市昌平区国防动员办公室核发的《人防工程使用证》(2025GZCN 京【昌】防用字延 0065 号)，证载主要内容如下：

使用单位	北京龙德商业管理有限公司
法定代表人	张立军
工程地址	北京市昌平区天通苑南街道立汤路 186 号龙德广场地下 3 层 (昌 08-0054~0057)

³⁶ 《民法典》第七百零五条：“租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。租赁期限届满，当事人可以续订租赁合同；但是，约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。”

平/战时用途	汽车库
建筑面积	17,000 平方米
有效期限	自 2025 年 6 月 28 日至 2028 年 6 月 27 日

10.3.5 停车场经营

根据《北京市机动车停车条例（2024修正）》第二十一条规定，“经营性停车设施经营单位应当依法办理工商登记，并在经营前十五日内到区停车管理部门办理备案，备案材料应当真实准确。具体备案材料由市交通主管部门规定。”

龙德广场项目已取得由北京市昌平区交通局核发的《北京市公共停车场经营备案证明》（备案号：昌 009G007），经营单位为北京阳光海天停车管理有限公司，车位数 1,230 个，有效期限自 2025 年 4 月 25 日至 2026 年 4 月 24 日。

但是，经汉坤现场踏勘并经核对龙德广场项目用地红线图，龙德广场项目实际运营过程中存在超越红线范围设置 200 余个地面停车位的情况。根据《中华人民共和国土地管理法》等有关规定³⁷，项目公司存在被主管部门责令退还土地并限期拆除、恢复土地原状的风险。

就上述事项，北京市昌平区自规局已出具《北京市昌平区自规局复函》，确认“经核实该项目前期规划审批文件，该项目用地性质为商业金融，开展相关商业经营活动符合用地规划要求。经查，我局未对该项目作出行政处罚事项”。同时，世联评估针对不动产基金出具的《拟申请封闭式商业不动产证券投资基金涉及的北京市昌平区立汤路 186 号院 1 号楼-3 层 06 等[12]套等（龙德广场）房地产项目市场价值估价报告（申报稿）》未将该等红线范围外车位纳入估值范围，前述估价报告载明：“本次评估以估价对象入池范围为宗地红线范围内车位个数为 1230 个为评估假设前提，宗地红线范围外的停车位不在入池范围内”。另外，原始权益人已出具《承诺及说明函》承诺：“不动产基金存续期内，若不动产基金或项目公司因龙德广场项目设置的土地红线外停车位导致产生任何成本、责任、风险、义务或遭受任何损失的，本公司承诺赔偿不动产基金及项目公司的全部损失，

³⁷ 《中华人民共和国土地管理法》第七十七条：“未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

并承担可能涉及的全部成本、责任、风险及义务。”

10.3.6 户外广告设施审批情况

经核查，项目公司未就龙德广场项目的户外广告设施办理户外广告许可手续。

根据《北京市户外广告设施、牌匾标识和标语宣传品设置管理条例》第十八条第三款的规定，在建筑物、构筑物上设置附着式户外广告设施的，建筑物、构筑物所有权人或者管理人应当事先委托房屋安全鉴定机构就户外广告设施对建筑物、构筑物安全的影响进行评估；经评估，不符合安全要求的，不得设置。第四十九条规定，违反本条例第十五条、第十六条第一款、第十七条、第十八条第三款、第二十四条、第二十五条规定，违法设置户外广告设施的，按照《北京市市容环境卫生条例》的规定处理。根据《北京市市容环境卫生条例》第三十八条规定，本市对户外广告设施实行统一规划。户外广告应当按照设置专业规划的规定进行设置，并应当符合户外广告设施安全技术标准。违反规定的，由城市管理综合执法部门责令限期拆除，逾期未拆除的，强制拆除，并可处1万元以上10万元以下罚款。无法确定其所有人和管理人的，城市管理综合执法部门应当在公共媒体以及户外广告的所在地发布公告，督促所有权人或者管理人改正违法行为。公告期间不得少于15日。公告期间届满，未改正违法行为的，由城市管理综合执法部门予以强制拆除。

就龙德广场项目的户外广告设施未办理相关手续的情况，原始权益人已出具《承诺及说明函》承诺：“如因未及时办理户外广告设施的相关手续导致不动产基金或项目公司产生任何成本、责任、风险、义务或遭受任何损失的，本公司承诺赔偿不动产基金及项目公司的全部损失，并承担可能涉及的全部成本、责任、风险及义务。”

10.3.7 城镇污水排放许可

2024年7月29日，北京市水务局向龙德置地核发《城镇污水排入排水管网许可证》（许可证编号：城排2022字第878号），准予龙德置地在许可范围内向城镇排水设施排放污水，有效期为自2022年10月13日至2027年10月12日。

10.3.8 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、国家市场监督管理总局网站、生态环境部网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、北京市市应急管理局网站³⁸、北京市市场监督管理局网站³⁹、北京市生态环境局网站⁴⁰、“裁判文书网”⁴¹、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并根据原始权益人、项目公司出具的《承诺及说明函》，截至 2026 年 2 月 10 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。

10.4 不动产资产的投保情况

根据中国人寿财产保险股份有限公司北京市分公司签发的《商业楼宇财产一切险单电子保单》，龙德置地已就龙德广场项目投保财产一切险，具体如下：

投保人	龙德置地有限公司
被保险人	龙德置地有限公司
保单号	6601022025110069000005
风险地址	北京市昌平区立汤路 186 号龙德广场
保险标的	房屋建筑物
保险期限	2025 年 7 月 1 日零时起，至 2026 年 6 月 30 日二十四时止
保险金额	963,016,903.50 元人民币

10.5 重要现金流提供方

经核查不动产项目的租赁合同及项目公司出具的《承诺及说明函》，在 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间，单独或通过关联方合计提供的现金流超过不动产项目现金流总额 10% 租户为北京翠微大厦股份有限公司（简称“翠微股份”）和北京华联美好生活百货有限公司龙德分公司（简称“华联龙德分公司”）。

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

³⁸ 网址：yjglj.beijing.gov.cn。

³⁹ 网址：scjgj.beijing.gov.cn/。

⁴⁰ 网址：sthjj.beijing.gov.cn/。

⁴¹ 网址：wenshu.court.gov.cn/。

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 2 月 10 日，于前述信息渠道，翠微股份和华联龙德分公司最近三年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在在金融监管、工商、税务等方面存在重大行政处罚或违法情形的记录，不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

10.6 小结

综上，本所认为，项目公司系依法设立并有效存续的企业法人，京粮集团合法持有项目公司 50% 股权，且该等股权不存在质押、冻结等权利限制情况；元创联在根据交易安排受让取得项目公司现股东隆邸天佟所持项目公司 50% 的股权后将合法持有项目公司 50% 股权；除本法律意见书已披露的情形外，龙德广场项目已依法完成固定资产投资建设的基本程序，保障其持续稳定运营的关键合规手续齐备；除本法律意见书已披露的情形外，其现状用途符合相关规定及政策；龙德广场项目已购买相关财产保险；于本法律意见书列示的信息渠道，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。

十一、拟持有项目公司股权的 SPV 公司

为发行不动产基金，中信建投证券（代表专项计划）拟自京粮集团受让一家特殊目的公司（简称“SPV 公司”）100% 股权。专项计划取得 SPV 公司 100% 股权后，SPV 公司拟自原始权益人受让并持有龙德置地的 100% 股权。

截至本法律意见书出具之日，SPV 公司尚未设立，根据京粮集团出具的《承诺及声明函》，其将在专项计划设立日之前全资设立一家有限责任公司作为 SPV 公司，且京粮集团在持有 SPV 公司股权期间不会在 SPV 公司股权上设置担保或其他第三方权利限制，最终由京粮集团将 SPV 公司 100% 股权作为基础资产转让予专项计划。

十二、不动产项目转让行为的合法性

12.1 不动产项目转让的内容

12.1.1 转让行为

为发行不动产基金，原始权益人 1 拟将 SPV 公司 100%的股权转让予本基金下设的专项计划，并由双方原始权益人将项目公司 100%股权转让予 SPV 公司（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 1 向资产支持证券管理人（代表专项计划）转让 SPV 公司 100%股权的交易（简称“SPV 公司股权转让”）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 SPV 公司 100%股权的所有权人，享有 SPV 公司 100%股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务；于交割日当日，SPV 公司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 SPV 公司 100%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 SPV 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移交给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 公司在交割日后至公司登记机关办理完成 SPV 公司的股权变更登记。

就两方原始权益人向 SPV 公司转让项目公司合计 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，SPV 公司即成为项目公司 100%股权的所有权人，享有项目公司 100%股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务；于交割日当日，项目公司应当在其股东名册中将 SPV 公司登记为持有项目公司 100%股权之股东，并于交割日当日将 SPV 公司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移交给 SPV 公司。另外，原始权益人应当配合 SPV 公司及项目公司在交割日后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 公司股东名册时，可以主张行使 SPV 公司的股东权利；SPV 公司自其被记载于项目公司股东名册时，可以主张行使项目公司的股东权利。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 公司股东、SPV 公司作为项目公司股东可对抗善意相对人。

12.1.2 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 公司全部股权的价款为转让方对 SPV 公司已实缴注册资本金额。SPV 公司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 公司未持有其他重要资产，以 SPV 公司实缴出资金额作为 SPV 公司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，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。

综上，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。

12.2 不动产项目转让的内部决策程序

12.2.1 原始权益人的内部决策

（1）原始权益人 1 的内部决策

原始权益人 1 的董事会、唯一股东首农食品集团已于 2026 年 2 月 10 日分别作出《北京粮食集团有限责任公司董事会决议》和《北京粮食集团有限责任公司股东决定》，同意如下事项：

- (i) 同意京粮集团作为原始权益人，以龙德置地及其持有的龙德广场项目作为不动产项目，申报发行公开募集不动产投资信托基金项目，签署并适当履行京粮集团作为原始权益人的相关文件，并办理不动产基金申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜。
- (ii) 同意为申报发行不动产基金之目的，由京粮集团设立一家全资持股的特殊目的公司（即 SPV 公司），并以非公开协议转让的方式将京粮集团持有的 SPV 公司 100% 股权和其对 SPV 公司享有的其他权益（如需）转让予不动产基金下设的不动产资产支持专项计划或其他特殊目的载体；批准京粮集团签署及履行 SPV 公司股权转让事项相关的交易文件，包括但不限于股权转让协议和债权转让协议（如需），并办理 SPV 公司股权转让涉及的公司变更登记手续；同意报北京市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“北京市国资委”）办理国有资产非公开协议转让等相关的国有资产管理手续。
- (iii) 同意以非公开协议转让的方式将京粮集团持有的项目公司 50% 股权和其对项目公司享有的其他权益（如需）转让予 SPV 公司或不动产基金下设的特殊目的载体；批准京粮集团签署及履行前述转让事项相关的交易文件，包括但不限于股权转让协议和债权转让协议（如需），并办理转让事项涉及的公司变更登记手续；同意报北京市国资委办理国有资产非公开协议转让等相关的国有资产管理手续。

根据《公司法》及京粮集团的公司章程，本所认为，京粮集团的董事会、股东有权作出上述决议，上述决议文件合法有效。

(2) 原始权益人 2 的内部决策

原始权益人 2 已于 2026 年 2 月 11 日作出《北京元创联商业

企业管理中心（有限合伙）合伙人会议决议》，同意如下事项：

- (i) 同意京粮集团和元创联作为原始权益人，京粮集团作为主要原始权益人，以龙德置地及其持有的龙德广场项目作为不动产项目，申报发行公开募集不动产投资信托基金项目，签署并适当履行元创联作为原始权益人的相关文件，并办理不动产基金申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜。
- (ii) 同意元创联收购由隆邸天佟持有的项目公司 50% 股权和其对项目公司享有的其他权益（如需），并同意将元创联持有的项目公司 50% 股权和其对项目公司享有的其他权益（如需）进一步转让予 SPV 公司或不动产基金下设的特殊目的载体；批准元创联签署及履行与前述转让事项相关的交易文件，包括但不限于股权转让协议和债权转让协议（如需），并办理转让事项涉及的公司变更登记手续。

根据《合伙企业法》及元创联的合伙协议，本所认为，元创联的合伙人有权作出上述决议，上述决议合法有效。

12.2.2 SPV 公司的内部决策

截至本法律意见书出具之日，SPV 公司尚未设立，京粮集团已出具《承诺及说明函》承诺京粮集团作为 SPV 公司的唯一股东，将在 SPV 公司设立后，根据《中华人民共和国公司法》及 SPV 公司章程，就 SPV 公司作为参与机构参与不动产基金的整体安排作出股东决定，同意并批准 SPV 公司签署及执行不动产基金的相关交易文件。

12.2.3 项目公司的内部决策

龙德置地的董事会、股东会已于 2026 年 2 月 10 日分别作出《龙德置地有限公司董事会决议》和《龙德置地有限公司股东会决议》，同意如下事项：

- (1) 同意以京粮集团、元创联作为原始权益人，以项目公司及其持有的龙德广场项目作为不动产项目，申报发行公开募集不动产投资信托基金项目，签署并适当履行其作为项目公司的相关文件，并办理不动产基金申报、注册、发行、募集、设

立等阶段的各项事宜。

- (2) 同意将京粮集团以非公开协议转让的方式将其持有的项目公司 50% 股权和其对项目公司享有的其他权益（如需）转让予 SPV 公司或其他特殊目的载体；批准项目公司签署及履行与前述转让事项相关的交易文件，包括但不限于股权转让协议和债权转让协议（如需），并办理转让事项涉及的公司变更登记手续；同意报北京市国资委办理包括国有资产评估核准/备案、国有资产非公开协议转让等相关的国有资产管理手续。
- (3) 同意隆邸天佟将其持有的项目公司 50% 的股权转让给元创联；元创联收购取得项目公司 50% 的股权后，同意元创联作为原始权益人将其持有的项目公司 50% 股权和其对项目公司享有的其他权益（如需）转让予 SPV 公司或不动产基金下设的特殊目的载体；批准项目公司签署及履行与前述转让事项相关的交易文件并根据不动产基金的申报要求完成公司变更登记手续。

根据《公司法》及项目公司的公司章程，本所认为，项目公司的董事会、股东会有权作出上述决议，上述决议文件合法有效。

12.3 不动产项目的转让限制

北京国有资本运营管理有限公司持有首农食品集团 100% 股权，首农食品集团持有京粮集团 100% 股权。因此，京粮集团将其持有的 SPV 公司 100% 股权转让至专项计划，并将其持有的项目公司 50% 股权转让至 SPV 公司的行为应属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号，简称“32 号令”）项下国有企业的产权转让行为，应按 32 号令的相关规定履行国有企业产权转让的相关程序。

针对 SPV 公司、项目公司产权转让涉及的相关程序，原始权益人拟根据《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》（国办发〔2022〕19 号）、《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》的有关规定，申请由北京市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“北京市国资委”）出具同意函，申请同意采用非公开协议转让方式，将 SPV 公司 100% 股权转让至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，并将项目公司 50% 股权转让至不动产基金下设的特殊目的公司或其他特殊目的载体。在北京市国资委出具上述事项的同意函后，上述转让限制将得到

解除。

12.4小结

综上，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公司和项目公司已完成关于转让行为的内部决策程序；除已披露的限制条件或特殊规定、约定外，不动产项目相关转让或资产处置事项不存在其他任何限制条件或特殊规定、约定。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。

十三、不动产基金的治理机制

《基金合同》约定了基金合同当事人及权利义务，基金份额持有人大会召集和决策，基金管理人、基金托管人的更换条件和程序，基金的托管、投资决策等与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》《商业不动产基金公告》及《基金指引》的相关规定。

十四、不动产项目的运营管理安排

14.1基金管理人、资产支持证券管理人、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》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》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《基金指引》的相关规定。

14.2运营管理机构的解聘和更换

《基金合同》第十六部分及《运营管理服务协议》第十四条约定了运营管理机构的解聘及更换事宜，运营管理机构的解聘事件包括法定解聘情形和约定解聘情形。基金管理人解任运营管理机构后，应与基金份额持有人大会选任的继任运营管理机构（若有）签订新的《运营管理服务协议》。被解任的运营管理机构应与基金份额持有人大会选任的继任运营管理机构或基金管理人进行交接。

十五、关联交易、同业竞争及对外借款事项

15.1 关联交易

根据致同出具的《龙德置地有限公司持有的龙德广场商业不动产项目2023年至2025年备考财务报表审计报告》(致同审字(2026)第110A000480号)(简称“《专项审计报告》”)、原始权益人及项目公司出具的《承诺及说明函》等相关资料,截至2025年12月31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:关联采购、关联租赁。

根据《专项审计报告》,截至2025年12月31日,项目公司仍在履行的关联交易合同如下:

关联方名称	关联交易内容
北京龙德商业管理有限公司	佣金
	工程管理费
	电费
	水费
	燃气费
北京华联美好生活百货有限公司龙德分公司	房屋租赁

15.2 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》、公司章程及项目公司出具的《承诺及说明函》,龙德置地的主要经营业务包括房地产开发经营、商业综合体管理服务、广告设计和代理、停车场服务等。

根据《招募说明书》《基金合同》,京粮集团、元创联系不动产基金的原始权益人,首农食品集团拟担任不动产项目的运营管理统筹机构,龙德商管拟担任不动产项目的运营管理实施机构。就各自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,京粮集团、元创联、首农食品集团、龙德商管已出具《关于避免同业竞争的承诺函》,承诺:“我方/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零售商业不动产项目。我方/本公司和我方/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零售商业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’)。”。

同时，原始权益人和运营管理机构在其出具的《关于避免同业竞争的承诺函》中对未来出现竞争性项目的情况和其他利益冲突情形的缓释措施作出了承诺。

15.3 不动产项目的对外借款

根据中国人民银行征信中心出具的龙德置地《企业信用报告（自主查询版）》(NO.2026010413260936684225)，截至2026年1月4日，龙德置地无借贷交易余额，无担保交易余额，无欠税记录、民事判决记录、强制执行记录及行政处罚记录。

根据京粮集团和龙德置地分别出具的《承诺及说明函》，不动产项目不存在任何对外借款情形。

十六、结论

本所认为，中信建投基金具备担任本基金的基金管理人的资格条件，华夏银行具备担任基金托管人的资格条件，京粮集团、元创联具备担任原始权益人的资格条件，首农食品集团、龙德商管具有担任运营管理机构的资格条件，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《证券投资基金法》及《公募基金运作办法》等规定的募集条件；除已披露的情形外，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》等相关规定；原始权益人、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》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中信建投首农食品集团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

聂晓迪

2026年2月1日