

北京市汉坤律师事务所

关于

申请募集注册

中金唯品会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

目 录

一、 不动产基金的原始权益人.....	7
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资质.....	25
六、 不动产资产支持证券的管理人.....	29
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.....	32
九、 不动产项目的资产范围和资产权属.....	37
十、 不动产项目的合法合规性.....	45
十一、 不动产项目转让行为的合法性.....	83
十二、 不动产基金的治理机制.....	87
十三、 不动产项目的运营管理安排.....	87
十四、 关联交易、同业竞争及对外借款事项.....	87
十五、 结论.....	90
附件一： 不动产项目的不动产权证书信息.....	93

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	指	中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金
中金基金/基金管理人	指	中金基金管理有限公司
中金公司/资产支持证券管理人/财务顾问	指	中国国际金融股份有限公司
中国建设银行/基金托管人	指	中国建设银行股份有限公司
杉杉商业/原始权益人/运营管理统筹机构	指	杉杉商业集团有限公司
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
运营管理实施机构	指	郑州唯奥和哈尔滨唯奥的合称
郑州唯奥	指	郑州唯奥商业管理有限公司
哈尔滨唯奥	指	哈尔滨唯奥商业管理有限公司
项目公司	指	郑州杉杉和哈尔滨杉杉的合称
郑州杉杉	指	郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司
哈尔滨杉杉	指	哈尔滨杉杉奥特莱斯购物广场有限公司
SPV公司	指	SPV公司1和SPV公司2的合称
SPV公司1	指	郑州集奥商业运营管理有限公司
SPV公司2	指	哈尔滨集奥商业运营管理有限公司
郑州品杉	指	郑州品杉商业管理有限公司
哈尔滨品杉	指	哈尔滨品杉商业管理有限公司
中牟县发改委	指	中牟县发展和改革委员会
中牟县自规局	指	中牟县自然资源和规划局
中牟县住建局	指	中牟县住房和城乡建设局
哈尔滨利民经开区建设规划局	指	哈尔滨利民经济开发区管理委员会建设规划局
专项计划	指	中金-唯品会商业不动产资产支持专项计划
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
戴德梁行/评估机构	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

德勤/会计师事务所	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
汉坤/律师事务所/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	本基金根据《商业不动产基金公告》《基金指引》通过专项计划持有的项目公司、不动产资产的合称
不动产资产	指	项目公司持有的郑州杉杉奥特莱斯项目和哈尔滨杉杉奥特莱斯项目的合称
郑州杉杉奥特莱斯项目	指	郑州杉杉持有的位于郑州市中牟金水大道北、信和路西、雁鸣大道东、宝兴路南，郑州市中牟县大孟镇郑开大道406号的郑州杉杉奥特莱斯购物广场一期项目、二期项目和三期项目
哈尔滨杉杉奥特莱斯项目	指	哈尔滨杉杉持有的位于哈尔滨利民开发区利民大道东、通海路北的哈尔滨杉杉奥特莱斯购物广场项目
《基金合同》	指	《中金唯品会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	《中金唯品会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	《中金唯品会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	《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金运营管理服务协议（草案）》
外摆经营点位	指	项目公司在不动产资产建设用地红线范围内设置且已根据《外摆经营点位权利义务转让协议》转让予郑州品杉和哈尔滨品杉的外摆经营点位
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中金唯品会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SPV公司100%的股权转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公司的行为
交割日	指	专项计划成立之日
报告期	指	2023年1月1日（含该日）至2025年12月31日（含该日）
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地区的规定
《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》
《基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《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	《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》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

北京市汉坤律师事务所

关于申请募集注册

中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金的

法律意见书

致：中金基金管理有限公司

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。

受中金基金管理有限公司（简称“基金管理人”或“中金基金”）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“《上交所审核指引（试行）》”）等中国法律的规定，出具本《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册中金唯品会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”）。

杉杉商业集团有限公司（简称“杉杉商业”或“原始权益人”）拟作为原始权益人，以郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司（简称“郑州杉杉”）及哈尔滨杉杉奥特莱斯购物广场有限公司²（简称“哈尔滨杉杉”，与郑州杉杉合称“项目公司”）以及郑州杉杉持有的位于郑州市中牟金水大道北、信和路西、雁鸣大道东、宝兴路南，郑州市中牟县大孟镇郑开大道406号的郑州杉杉奥特莱斯购物广场一期项目、二期项目和三期项目（简称“郑州杉杉奥特莱斯项目”）、哈尔滨

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 曾用名：哈尔滨杉杉春夏秋冬置业有限公司、哈尔滨杉杉春夏秋冬商业管理有限公司。

杉杉持有的位于哈尔滨利民开发区利民大道东、通海路北的哈尔滨杉杉奥特莱斯购物广场项目（简称“**哈尔滨杉杉奥特莱斯项目**”，与郑州杉杉奥特莱斯项目合称为“**杉杉奥特莱斯项目**”或“**不动产资产**”）作为不动产项目（简称“**不动产项目**”），由中金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**”）申请募集注册中金唯品会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和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，获得合法授权；所有的口头陈述和说明均与事实一致。

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

1.1 杉杉商业的主体资格

根据宁波市鄞州区市场监督管理局于2024年2月27日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330212MA28315J4Q），杉杉商业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，杉杉商业的基本情况如下：

名称	杉杉商业集团有限公司
主体类型	有限责任公司（台港澳法人独资）
住所	浙江省宁波市鄞州区首南街道日丽中路777号2601室
法定代表人	陈江挺
注册资本	人民币300,000万元
成立日期	2016年11月28日
营业期限	2016年11月28日至长期
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；酒店管理；物业管理；企业管理；工程管理服务；企业形象策划；市场营销策划；会议及展览服务；软件开发；服装服饰批发；服装服饰零售；鞋帽批发；鞋帽零售；化妆品批发；化妆品零售；针纺织品销售；箱包销售；金银制品销售；

³ 基金管理人经办人于2026年4月14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《中金唯品会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4月14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《中金唯品会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，查询日期：2026年4月9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4月9日。

	珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；日用百货销售；皮革制品销售；家具销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；通讯设备销售；家用电器销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；文具用品批发；文具用品零售；音响设备销售；玩具销售；灯具销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；办公用品销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；厨具卫具及日用杂品批发；日用品销售；建筑陶瓷制品销售；橡胶制品销售；日用玻璃制品销售；日用木制品销售；电气设备销售；包装材料及制品销售；照相机及器材销售（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）。
--	---

经核查杉杉商业的《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4月9日，杉杉商业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。

1.2 杉杉商业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、中牟县市场监督管理局（简称“中牟县市监局”）、哈尔滨新区管理委员会行政审批局出具的项目公司工商登记文件，杉杉商业为项目公司股东，持有项目公司100%的股权，且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

经核查不动产资产的《不动产权证书》以及中牟县不动产登记中心于2026年1月21日出具的不动产登记资料查询结果证明、哈尔滨市松北区不动产登记交易事务中心于2026年1月4日出具的不动产登记查询结果材料，郑州杉杉奥特莱斯项目的房屋所有权及相应的土地使用权人为郑州杉杉，哈尔滨杉杉奥特莱斯项目的房屋所有权及相应的土地使用权人为哈尔滨杉杉（详见本法律意见书第九、部分“不动产项目的资产范围和资产权属”）。

1.3 杉杉商业的内部控制制度情况

经核查杉杉商业提供的《全面预算管理制度》《项目投资管理制度》《借款及担保管理制度》《资金及银行账户管理制度》《付款及费用报销管理制度》《关联交易和同业竞争管理办法》《不动产投资信托基金回收资金

管理办法》以及杉杉商业出具的《承诺及说明函》，杉杉商业已建立预算管理、项目投资管理、融资和担保管理、资金和账户管理、费用和报销管理、关联交易和同业竞争管理、不动产基金回收资金管理 etc 内部控制制度。

1.4 杉杉商业的违法违规、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、国家外汇管理局网站⁸、中国人民银行网站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、中华人民共和国财政部网站¹⁴、国家税务总局网站¹⁵、国家税务总局宁波市税务局网站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4月9日，于前述信息渠道，杉杉商业最近三年不存在重大违法违规记录；杉杉商业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 杉杉商业的诉讼纠纷情况

原始权益人已出具《承诺及说明函》，承诺：“杉杉商业不存在对不动产项目财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项。杉杉商业及其核心人员²¹不存在作为一方当事人可能对项目公司及不动产项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项”。另经核查中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开

⁶ 网址：www.csrc.gov.cn/，下同。

⁷ 网址：www.cbirc.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：https://ningbo.chinatax.gov.cn/index.html，下同。

¹⁷ 网址：www.creditchina.gov.cn，下同。

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

¹⁹ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/，下同。

²⁰ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/，下同。

²¹ 杉杉商业核心人员包括其董事、总经理和监事。

网-被执行人信息查询系统、中国裁判文书网²²进行的公开信息渠道检索，截至2026年4月9日，于前述信息渠道，杉杉商业及其核心人员不存在以其为当事人可能对不动产项目产生重大影响的诉讼纠纷情况。

1.6 小结

综上，本所认为，杉杉商业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。杉杉商业具备《基金指引》和《上交所审核指引（试行）》第七条²³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中金基金。

2.1 基金管理人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于2026年1月27日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100000918666422）、基金管理人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	中金基金管理有限公司
主体类型	有限责任公司（法人独资）
住所	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室
法定代表人	李金泽
注册资本	人民币90,000万元
成立日期	2014年2月10日
营业期限	2014年2月10日至长期
经营范围	基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（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

²² 网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>，下同。

²³ 《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）》第七条：“原始权益人应当符合下列条件：（一）依法设立且合法存续；（二）享有不动产项目完全所有权或者经营权利，不存在重大权属纠纷或者争议；（三）主要原始权益人信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全、具有持续经营能力、最近3年（未满3年的自成立之日起，下同）不存在重大违法违规记录；（四）最近3年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，被暂停或者限制融资的情形；（五）中国证监会和本所规定的其他条件。主要原始权益人及其控股股东、实际控制人应当承诺，提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或者不动产项目权益。原始权益人向不动产基金转让项目公司股权，应当符合地方政府性债务管理规定，不得新增地方政府隐性债务。”

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27日，基金管理人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。

2.2 基金管理人的相关资质

中国证监会于2014年1月15日作出了《关于核准设立中金基金管理有限公司的批复》（证监许可[2014]97号），核准设立中金基金。

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：000000073808），中金基金证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、私募资产管理。

根据北京市市场监督管理局核发的《营业执照》，中金基金的经营经营范围包括“基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。”

根据中国证券投资基金业协会网站的公示信息²⁴，中金基金已被纳入“公募基金管理人名录”。

鉴上，本所认为，中金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²⁵及《公募基金运作办法》第六条²⁶的规定。

2.3 基金募集的内部授权和批准程序

根据中金基金提供的业务管理委员会审批决议文件，中金基金提请其业务管理委员会对基金管理人开展本基金申报相关工作进行审批，并已于2026年1月27日完成审批流程。

鉴上，本所认为，根据上述审批文件以及中金基金出具的《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。

²⁴ 网址：<https://www.amac.org.cn/>。

²⁵ 《证券投资基金法》第十二条：“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。”

²⁶ 《公募基金运作办法》第六条：“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：（一）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[...]”

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

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司基金管理人相关说明材料》及《询证函复函》，中金基金已设立“创新投资部”，主要职能包括：建立健全公开募集不动产投资信托基金项目投资及运营管理相关制度；组织公开募集不动产投资信托基金方案研究与设计、尽职调查、产品申报等工作；制定并执行公开募集不动产投资信托基金投资管理目标、策略；组织完成公开募集不动产投资信托基金相关底层资产运营管理工作等。

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司基金管理人相关说明材料》及《询证函复函》，中金基金不动产基金投资管理部门配备了不少于3名具有5年以上不动产项目同类资产运营或不动产项目同类资产管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上不动产项目同类资产运营经验。

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司基金管理人相关说明材料》及《询证函复函》，中金基金已说明其资产管理经验丰富，具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验且同类产品或业务不存在重大未决风险事项，具有不动产研究经验且配备了充足的专业研究人员。

鉴上，本所认为，中金基金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《基金指引》的规定，中金基金已说明该等业务人员具备相应不动产项目同类资产运营或不动产项目同类资产管理经验。

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

根据中金基金的公司章程、中金基金提供的《中金基金管理有限公司2025年第四季度监察稽核报告》《询证函复函》和《中金基金管理有限公司内部控制大纲》《中金基金管理有限公司监察稽核制度》，中金基金的公司治理结构由股东、董事会、执行监事、总经理等组成；中金基金不设股东会，股东是公司最高权力机构；董事会对股东负责，董事会下设风控与合规委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会，为董事会专门议事机构，不具有决策权；设一名执行监事，由员工推举员工代表担任；设一名总经理负责公司的日常管理和运营工作；同时，中金基金设置了督察长，负责监督检查公司及基金运作的合法合规情况及公司内部风险控制情况。

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司内部控制大纲》以及中金基金有关公开募集不动产投资信托基金投资的管理办法、公开募集不动产投

资信托基金运营管理办法、公开募集不动产投资信托基金投资风险控制制度及《询证函复函》，中金基金已制定不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理相关的制度及流程文件，且该等制度和流程健全、有效。

中金基金提供的《询证函复函》确认中金基金已根据公司章程的规定设置了相关公司组织机构，公司人员配备充足，财务状况良好，具有良好的社会声誉，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，且该等制度和流程健全、有效；其主体资格、治理结构及内部制度符合《公司法》《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》的规定。

鉴上，本所认为，中金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、失信行为情况

根据中金基金向汉坤出具的《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4月9日，于前述信息渠道，中金基金最近一年：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 基金管理人的诉讼纠纷情况

基金管理人已出具《询证函复函》，承诺：“基金管理人及其核心人员²⁸不存在作为一方当事人可能对项目公司及不动产项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项”。另经核查中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国裁判文书网进行的公开信息渠道检索，截至2026年4月9日，于前述信息渠道，基金管理人

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

²⁸ 基金管理人核心人员包括其董事、经理和财务负责人。

及其核心人员不存在以其为当事人可能对不动产项目产生重大影响的诉讼纠纷情况。

2.8 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

2.8.1 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，中国国际金融股份有限公司（简称“**资产支持证券管理人**”或“**中金公司**”）持有中金基金100%股权。经本所经办律师核查，未发现原始权益人与中金基金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《关联方清单（截至2025年9月30日）》，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。

2.8.2 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，项目公司直接享有不动产项目相关权益。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。

2.9 小结

综上，本所认为，基金管理人已设置独立的不动产基金投资管理部门并配备充足的业务人员，相关制度和流程健全；基金管理人具备《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中国建设银行股份有限公司（简称“基金托管人”或“建设银行”）。

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 16 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100001000044477）、基金托管人现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统公示信息，基金托管人的基本情况如下：

名称	中国建设银行股份有限公司
主体类型	其他股份有限公司（上市）
住所	北京市西城区金融大街 25 号
法定代表人	张金良
注册资本	人民币 26,160,038.1459 万元
成立日期	2004 年 9 月 17 日
营业期限	2004 年 9 月 17 日至长期
经营范围	吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；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、金融债券；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；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务。（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。）

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 4 月 9 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

中国证监会、中国人民银行于1998年3月18日作出《关于核准中国建设银行基金托管人资格的批复》（证监基字〔1998〕12号），核准中国建设银行基金托管人资格，可开展证券投资基金托管业务。

基金托管人现持有原中国银行保险监督管理委员会于2022年2月11日核发的《金融许可证》（机构编码：B0004H111000001），业务范围包括“（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（2026年2月）》²⁹，建设银行已被纳入“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

根据建设银行出具的《基金托管人情况》，建设银行总行设资产托管业务部，在北京、上海、合肥设有托管运营中心，共有员工300余人。截至2025年12月31日，建设银行已托管1,558只证券投资基金。经查，建设银行系华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金的基金托管人。建设银行具有不动产项目管理产品托管经验，为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员。

3.4 违法违规、失信情况

根据建设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

²⁹ 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029660/content.shtml>。

索，截至 2026 年 4 月 9 日，于前述信息渠道，建设银行最近一年内存在如下行政处罚记录：

中国人民银行于 2026 年 2 月 12 日对建设银行作出“银罚决字〔2026〕5 号”行政处罚，因建设银行违反账户管理规定，违反特约商户管理规定，违反人民币流通管理规定，违反反假货币业务管理规定，占压财政存款或资金，违反信用信息采集、提供、查询及相关管理规定，未按规定履行客户身份识别义务，未按规定保存客户身份资料和交易记录，未按规定报送大额交易报告或者可疑交易报告，与身份不明的客户进行交易，中国人民银行对建设银行处以警告，没收违法所得 55.097567 万元，罚款 4295.51 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，建设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。

经查询资本市场电子化信息披露平台³⁰，建设银行继续担任了华安创新动能混合型证券投资基金、银华中证有色金属交易型开放式指数证券投资基金联接基金、景顺长城和熙安裕三个月持有期混合型基金中基金（FOF）等在上述行政处罚作出后成立的公募基金的基金托管人。建设银行未因上述行政处罚停止公募基金托管业务。

除上述行政处罚记录外，截至 2026 年 4 月 9 日，于前述信息渠道，建设银行于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“银罚决字〔2026〕5 号”行政处罚涉及的违法行为类型、处罚结果并考虑基金托管人的业务规模，以及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，建设银行具备《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资格。

³⁰ 网址：<http://eid.csrc.gov.cn/>。

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》，基金管理人拟委托杉杉商业（简称“运营**管理**统筹机构”）、郑州唯奥商业管理有限公司（简称“郑州唯奥”）、哈尔滨唯奥商业管理有限公司（简称“哈尔滨唯奥”，与郑州唯奥合称“运营**管理**实施机构”，运营管理统筹机构与运营管理实施机构合称“运营**管理**机构”）担任《基金指引》第三十九条规定的不动产项目的运营管理机构，其中杉杉商业担任运营**管理**统筹机构，郑州唯奥、哈尔滨唯奥担任运营**管理**实施机构，并拟由运营**管理**机构与基金管理人、项目公司签署《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金运营**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 杉杉商业的主体资格

拟担任运营**管理**统筹机构的杉杉商业系本基金的原始权益人，杉杉商业的主体资格见本法律意见书第 1.1 条。

4.1.2 杉杉商业担任运营**管理**机构的相应权限

杉杉商业董事会已于 2026 年 1 月 26 日作出《杉杉商业集团有限公司董事会决议》，同意杉杉商业担任不动产基金的运营**管理**机构和运营**管理**统筹机构，签署并适当履行杉杉商业作为运营**管理**机构和运营**管理**统筹机构的《运营**管理**服务协议》等相关法律文件。”

本所认为，上述内部决议文件合法、有效，杉杉商业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 杉杉商业的运营**管理**经验及运营**管理**人员配备情况

根据杉杉商业出具的《承诺及说明函》并经汉坤核查相关证明材料，杉杉商业具有丰富的不动产项目同类资产运营**管理**经验，其目前正在运营的奥特莱斯购物广场包括深圳杉杉奥特莱斯广场、天津杉杉奥特莱斯广场、沈阳杉杉奥特莱斯广场、哈尔滨杉杉奥特莱斯广场、太原天美杉杉奥特莱斯广场等。

根据杉杉商业作出的《承诺及说明函》并经汉坤核查杉杉商业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，杉杉商业配备了具有不动产项目同类资产运营**管理**经验的专业人员，其

中，不少于2名专业人员具备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渠道检索，截至2026年4月9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 杉杉商业的公司治理情况

杉杉商业唯一股东为 Vipshop International Holdings Limited，根据杉杉商业提供的公司章程及公司登记信息等资料，杉杉商业不设置股东会，设置了董事会、监事、总经理、财务负责人，章程规定了股东、董事会、监事、经理和财务负责人的职责权限。

汉坤认为，杉杉商业的公司治理结构健全，符合《公司法》《基金指引》的规定。

4.1.5 杉杉商业的持续经营情况

杉杉商业现持有宁波市鄞州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，不存在影响其持续经营的法律障碍。

4.1.6 杉杉商业的备案情况

杉杉商业尚待按照《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 杉杉商业违法违规、失信情况

截至2026年4月9日，于本法律意见书第1.4条所列信息渠道，杉杉商业最近三年不存在重大违法违规记录；杉杉商业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。

4.1.8 杉杉商业的诉讼纠纷情况

杉杉商业已出具《承诺及说明函》，承诺：“杉杉商业不存在对不动产项目财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项。杉杉商业及其核心人员不存在作为一方当事人可能对项目公司及不动产项目产生影响的刑事诉讼、重

大诉讼或仲裁事项”。另经核查中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国裁判文书网进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 9 日，于前述信息渠道，杉杉商业及其核心人员不存在以其为当事人可能对不动产项目产生重大影响的诉讼纠纷情况。

4.1.9 小结

综上所述，本所认为，杉杉商业具备担任不动产项目的运营管理机构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备案。

4.2 郑州唯奥

4.2.1 郑州唯奥的主体资格

根据中牟县市场监督管理局于 2026 年 1 月 21 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410122MAK5P6WT1K）、郑州唯奥的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，郑州唯奥的基本信息如下：

名称	郑州唯奥商业管理有限公司
主体类型	其他有限责任公司
住所	河南省郑州市中牟县大孟镇 406 号杉杉奥特莱斯运营办公室
法定代表人	王琳
注册资本	人民币 100 万元
成立日期	2026 年 1 月 21 日
营业期限	2026 年 1 月 21 日至无固定期限
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；信息技术咨询服务；企业管理；企业管理咨询；品牌管理；物业管理；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查郑州唯奥的《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，郑州唯奥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。

4.2.2 郑州唯奥担任运营管理机构的相关权限

郑州唯奥唯一股东杉杉商业已于2026年1月26日作出《郑州唯奥商业管理有限公司股东决定》，同意由郑州唯奥担任不动产基金的运营管理机构/运营管理实施机构，以及“由公司签署并适当履行公司作为运营管理机构/运营管理实施机构的《运营管理服务协议》等相关法律文件，为郑州杉杉奥特莱斯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，郑州唯奥就担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。

4.2.3 郑州唯奥的运营管理经验及运营管理人员配备情况

根据郑州唯奥出具的《承诺及说明函》并经汉坤核查相关证明材料，郑州唯奥系新设公司，郑州唯奥运营管理团队拟由郑州杉杉奥特莱斯项目原有的运营管理人员组成，该等人员具备不动产项目同类资产运营经验。其中，拟担任运营管理人员的专业人员中不少于2名具备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渠道检索，截至2026年4月9日，于前述信息渠道，上述拟担任运营管理人员的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 郑州唯奥的公司治理情况

根据郑州唯奥提供的公司章程及公司登记信息，郑州唯奥不设股东会，杉杉商业系其唯一股东；郑州唯奥不设董事会，设执行公司事务的董事一人；郑州唯奥不设监事会，设监事一人；郑州唯奥设经理一人、财务负责人一人。

汉坤认为，郑州唯奥的公司治理结构健全，符合《公司法》《基金指引》的规定。

4.2.5 郑州唯奥的持续经营情况

郑州唯奥现持有中牟县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，不存

在影响其持续经营的法律障碍。

4.2.6 郑州唯奥的备案情况

郑州唯奥尚待按照《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。

4.2.7 郑州唯奥违法违规、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、国家税务总局河南省税务局网站³¹、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4月9日，于前述信息渠道，郑州唯奥最近三年不存在重大违法违规记录；郑州唯奥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。

4.2.8 郑州唯奥的诉讼纠纷情况

郑州唯奥已出具《承诺及说明函》，承诺：“郑州唯奥不存在对郑州杉杉和郑州杉杉奥特莱斯项目财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项。郑州唯奥及其核心人员³²不存在作为一方当事人可能对项目公司及不动产项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项”。另经核查中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国裁判文书网进行的公开信息渠道检索，截至2026年4月9日，于前述信息渠道，郑州唯奥及其核心人员不存在以其为当事人可能对不动产项目产生重大影响的诉讼纠纷情况。

4.2.9 小结

综上所述，本所认为，郑州唯奥具备担任不动产项目的运营管理机构主体资格及相应权限，尚待按照《证券投资基金法》第九十七

³¹ 网址：<https://henan.chinatax.gov.cn/>。

³² 郑州唯奥核心人员包括其董事、总经理、监事和财务负责人。

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。

4.3 哈尔滨唯奥

4.3.1 哈尔滨唯奥的主体资格

根据哈尔滨新区管理委员会行政审批局于2026年1月20日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91230109MAK6W68Y99）、哈尔滨唯奥的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，哈尔滨唯奥的基本信息如下：

名称	哈尔滨唯奥商业管理有限公司
主体类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	黑龙江省哈尔滨市利民开发区利民大道555号
法定代表人	王琳
注册资本	人民币100万元
成立日期	2026年1月20日
营业期限	2026年1月20日至无固定期限
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；企业管理；企业管理咨询；品牌管理；物业管理；社会经济咨询服务；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。

经核查哈尔滨唯奥的《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，哈尔滨唯奥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。

4.3.2 哈尔滨唯奥担任运营管理机构的相关权限

哈尔滨唯奥的唯一股东杉杉商业已于2026年1月26日作出《哈尔滨唯奥商业管理有限公司股东决定》，同意由哈尔滨唯奥担任不动产基金的运营管理机构/运营管理实施机构，以及“由公司签署并适当履行公司作为运营管理机构/运营管理实施机构的《运营管理服务协议》等相关法律文件，为哈尔滨杉杉奥特莱斯项目提供运营管理服务。”

本所认为，上述内部决议合法、有效，哈尔滨唯奥就担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。

4.3.3 哈尔滨唯奥的运营管理经验及运营管理人员配备情况

根据哈尔滨唯奥出具的《承诺及说明函》并经汉坤核查相关证明材料，哈尔滨唯奥系新设公司，哈尔滨唯奥运营管理团队拟由哈尔滨杉杉奥特莱斯项目原有的运营管理人员组成，该等人员具备不动产项目同类资产运营经验。其中，拟担任运营管理人员的专业人员中不少于2名具备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渠道检索，截至2026年4月9日，于前述信息渠道，上述拟担任运营管理人员的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。

4.3.4 哈尔滨唯奥的公司治理情况

根据哈尔滨唯奥提供的公司章程及公司登记信息，哈尔滨唯奥不设股东会，杉杉商业系其唯一股东；哈尔滨唯奥不设董事会，设执行公司事务的董事一人；哈尔滨唯奥不设监事会，设监事一人；哈尔滨唯奥设经理一人、财务负责人一人。

汉坤认为，哈尔滨唯奥的公司治理结构健全，符合《公司法》《基金指引》的规定。

4.3.5 哈尔滨唯奥的持续经营情况

哈尔滨唯奥现持有哈尔滨新区管理委员会行政审批局核发的有效《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，不存在影响其持续经营的法律障碍。

4.3.6 哈尔滨唯奥的备案情况

哈尔滨唯奥尚待按照《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。

4.3.7 哈尔滨唯奥违法违规、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、国家税务总局黑龙江省税务局网站³³、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 4 月 9 日，于前述信息渠道，哈尔滨唯奥最近三年不存在重大违法违规记录；哈尔滨唯奥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。

4.3.8 哈尔滨唯奥的诉讼纠纷情况

哈尔滨唯奥已出具《承诺及说明函》，承诺：“哈尔滨唯奥及其核心人员³⁴不存在作为一方当事人可能对项目公司及不动产项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项”。另经核查中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国裁判文书网进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 9 日，于前述信息渠道，哈尔滨唯奥及其核心人员不存在以其为当事人可能对不动产项目产生重大影响的诉讼纠纷情况。

4.3.9 小结

综上所述，本所认为，哈尔滨唯奥具备担任不动产项目的运营管理机构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德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“**德勤**”或“**会计师事务所**”）；
- (3) 为不动产基金的募集注册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金

³³ 网址：<http://heilongjiang.chinatax.gov.cn/>。

³⁴ 哈尔滨唯奥核心人员包括其董事、总经理、监事和财务负责人。

公司。

5.1 评估机构

戴德梁行为本基金提供评估服务。

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

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

根据广东省住房和城乡建设厅于2023年10月11日出具的《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（截至2026年4月3日）》³⁵，戴德梁行已完成从事证券服务业务资产评估机构备案。

另经核查，于本法律意见书出具日，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基金相关或同类业务。

综上，本所认为，戴德梁行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

³⁵ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7624089/content.shtml>。

德勤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。

根据上海市市场监督管理局于 2026 年 3 月 23 日向德勤核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9131000005587870XB），以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，德勤的基本情况如下：

名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
主体类型	特殊普通合伙企业
主要营业场所	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼
执行事务合伙人	唐恋炯
出资额	9,030 万元人民币
成立日期	2012 年 10 月 19 日
营业期限	2012 年 10 月 19 日至长期
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

根据财政部于 2020 年 5 月 28 日向德勤核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：31000012），德勤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）》³⁶，德勤已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

另经核查，于本法律意见书出具日，德勤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，本所认为，德勤为有效存续的合伙企业，具备为本基金出具可供分

³⁶ 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7602396/content.shtml>。

配现金流报告、为项目公司财务报表提供审计服务的资格。

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 4 月 3 日）³⁷，汉坤已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

另经核查，于本法律意见书出具日，汉坤在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

中金公司为本基金提供财务顾问服务。

中金公司的基本情况详见本法律意见书第 6.1 条。中金公司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。

中金公司现持有中国证监会于 2024 年 2 月 6 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059670），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，于本法律意见书出具日，中金公司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基金业务期间。

鉴上，中金公司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

³⁷ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c7624122/content.shtml>。

市保荐业务管理办法》第三条³⁸、《基金指引》第十条第二款³⁹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金公司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**”）设立并管理的中金-唯品会商业不动产资产支持专项计划（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 中金公司的主体资格

根据北京市市场监督管理局于2025年12月11日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000625909986U）、中金公司的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，中金公司的基本情况如下：

名称	中国国际金融股份有限公司
主体类型	股份有限公司（外商投资、上市）
注册地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
法定代表人	陈亮
注册资本	人民币482,725.6868万元
成立日期	1995年7月31日
营业期限	1995年7月31日至长期
经营范围	许可项目：证券业务；外汇业务；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；证券投资基金托管。（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。）

经核查中金公司的《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4月9日，中金公司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。

³⁸ 《证券发行上市保荐业务管理办法》第三条规定：“证券公司从事证券发行上市保荐业务，应当依照本办法规定向中国证监会申请保荐业务资格。未经中国证监会核准，任何机构不得从事保荐业务。”

³⁹ 《基金指引》第十条规定：“[...]财务顾问应当由取得保荐业务资格的证券公司担任。基金管理人、财务顾问应按照国家法律法规及中国证监会有关规定对基础设施项目进行尽职调查，充分了解基础设施项目的经营状况及其面临的风险和问题。”

经查询国家企业信用信息公示系统及中金公司的公司章程，中金公司持有中金基金 100% 的股权，中金公司与中金基金存在实际控制关系，符合《基金指引》第二十五条⁴⁰的规定。

6.2 中金公司作为资产支持证券管理人的相应资质和权限

中金公司现持有中国证监会于 2024 年 2 月 6 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059670），其经核准的证券期货业务范围为：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；代销金融产品；证券投资基金代销；证券投资基金托管；股票期权做市；上市证券做市交易。因此，中金公司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 2002 年 9 月 28 日出具的《关于核准中国国际金融有限公司受托投资管理业务资格的批复》（证监机构字[2002]294 号），中国证监会核准中金公司从事受托投资管理业务的资格。因此，中金公司可以从事受托投资管理业务，符合《公开募集证券投资基金管理人监督管理办法》第四十一条⁴¹及《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第二条⁴²的规定。

根据中金公司提供的“项目立项审批单”（显示立项通过日为 2026 年 1 月 6 日）以及中金公司的确认邮件，中金公司已就其作为资产支持证券管理人和财务顾问参与本项目履行了相关内部立项核准流程。

经本所律师核查中国证监会网站、“信用中国”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，截至 2026 年 4 月 9 日，于前述信息渠道、网站系统，中金公司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。同时，中金公司已向汉坤发出邮件确认：“2025 年 1 月 1 日至今，中金公司不存在因重大违法违规行为被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不动

⁴⁰ 《基金指引》第二十五条：“基础设施基金成立后，基金管理人应当将 80% 以上基金资产投资于与其存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立发行的基础设施资产支持证券全部份额，并通过特殊目的载体获得基础设施项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权[...]

⁴¹ 《公开募集证券投资基金管理人监督管理办法》第四十一条：“基金管理公司可以设立子公司或者分公司等中国证监会规定形式的分支机构，按照中国证监会的规定从事相关业务。[...]经中国证监会批准或者认可，子公司可以从事资产管理相关业务，中国证监会另有规定的除外。[...]”

⁴² 《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：“[...]开展资产证券化业务的证券公司须具备客户资产管理业务资格，基金管理公司子公司须由证券投资基金管理公司设立且具备特定客户资产管理业务资格。”

产基金业务资质的行政监管措施，或因涉嫌犯罪被依法立案调查的情况。”

综上所述，本所认为，中金公司具备担任资产支持证券管理人的主体资格、相应资质及权限。

七、不动产资产支持证券的托管人

根据《基金合同》及《招募说明书》，资产支持证券的托管人为中国建设银行股份有限公司宁波市分行（简称“建设银行宁波分行”或“资产支持证券托管人”）。

7.1 建设银行宁波分行的主体资格

根据宁波市市场监督管理局于2024年10月12日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330200844062252X）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	中国建设银行股份有限公司宁波市分行
主体类型	股份有限公司分公司（上市）
营业场所	浙江省宁波市鄞州区宝华街255号
负责人	陈承标
成立日期	1984年10月1日
经营范围	2008年6月20日至长期
	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；发放金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；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；代理收付款及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经汉坤核查建设银行宁波分行的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年4月9日，建设银行宁波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，商业银行分行与总行属于同一法人，不动产基金托管人与不动产资产支持证券托管人为同一人，符合《基金指引》第六条⁴³的规定。

7.2 建设银行宁波分行的作为资产支持证券托管人的相应资质

根据中国证监会、中国人民银行于1998年3月18日作出《关于核准中国建设银行基金托管人资格的批复》（证监基字〔1998〕12号），核准中国建设银行基金托管人资格，可开展证券投资基金托管业务。

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宁波监管局于2022年5月25日核发的《金融许可证》（机构编码：B0004B233020001），获许可的业务范围为“经总行等上级机构在银行业监督管理机构批准的业务范围内授权开展的业务”。

根据建设银行于2025年2月21日作出的《中国建设银行股份有限公司行长授权书（境内分行）》（2025年制订），中国建设银行宁波分行已获得中国建设银行关于开展证券投资基金托管业务的授权。

综上所述，本所认为，建设银行宁波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（REITs）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，专项计划基础资产的真实性和合法性、权利归属及其负担情况，专项计划基础资产转让行为

⁴³ 《基金指引》第六条规定：“[...]基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人。”

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中国国际金融股份有限公司设立中金-唯品会商业不动产资产支持专项计划的法律意见书（申报稿）》。

根据拟签署的《中金-唯品会商业不动产资产支持专项计划标准条款》《SPV公司股权转让协议》《SPV公司股东借款协议》《SPV公司增资协议》《项目公司股权转让协议》等专项计划文件约定，中金公司（代表专项计划）拟向原始权益人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10.2条）100%股权，并在取得SPV公司100%股权后向SPV公司发放股东借款以及增资；SPV公司将以其获得的股东借款和增资向原始权益人收购项目公司的100%股权。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，自基金合同生效之日起31年为本基金的存续期。如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则本基金终止运作进入清算。本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购、赎回。

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》，本基金的类别为商业不动产投资信托基金，商业不动产投资信托基金为《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⁴⁴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》

⁴⁴ 《公募基金运作办法》第七（三）条：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[···]符合中国证监会关于基金品种的规定。”

《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，新购入不动产项目与基金的托管，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，基金的财产，不动产项目运营管理，基金资产的估值，基金费用与税收，基金的收益与分配，基金的会计与审计，基金的信息披露，基金合同的变更、终止与基金财产的清算，违约责任，争议的处理和适用的法律，基金合同的效力，其他事项，基金合同内容摘要。

本所认为，《基金合同》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号〈基金合同的内容与格式〉》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》

《中金唯品会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，基金管理人对其基金托管人的业务核查，基金财产的保管，指令的发送、确认及执行，交易及清算交收安排，基金净资产计算、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，基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算，违约责任，争议解决方式，基金托管协议的效力和文本，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，不动产基金整体架构，不动产基金治理，基金管理人，基金托管人，相关参与机构，风险揭示，基金的募集，基金合同的生效，基金份额的上市交易和结算，基金的投资，基金的财产，不动产项目情况，不动产项目财务状况及经营业绩分析，现金流预测分析及未来运营展望，原始权益人，不动产项目运营管理安排，利益冲突与关联交易，基金的扩募，基金资产的估值，基金的收益与分配，基金的费用与税收，基金的会计与审计，基金的信息披露，基金合同的变更、终止与基金财产的清算，基金合同的内容摘要，基金托管协议的内容摘要，对基金份额持有人的服务，招募说明书存放及查阅方式，备查文件，招募说明书附件等。

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〉》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，运营管理机构的解聘情形和程序，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

本基金的名称为中金唯品会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

中金基金制定了《中金基金管理有限公司投资者适当性管理制度》《中金基金管理有限公司投资者风险承受能力调查问卷(适用于自然人投资者)》《中金基金管理有限公司投资者风险承受能力调查问卷(适用于机构投资者)》,具有适用于公募基金产品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

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司内部控制大纲》《中金基金管理有限公司销售适用性管理办法》《中金基金管理有限公司市场部门管理制度》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资基金运营管理办法》《中金基金管理有限公司注册登记业务管理办法》,以及有关公开募集不动产投资信托基金投资的管理办法、公开募集不动产投资信托基金运营管理办法、公开募集不动产投资信托基金投资风险控制制度等制度材料及中金基金出具的《询证函复函》,中金基金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,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”；中金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；中金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、不动产项目的资产范围和资产权属

9.1 不动产项目的资产范围

根据《基金合同》及《招募说明书》，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 SPV 公司及项目公司，持有项目公司 100% 股权并穿透取得其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。

9.1.1 不动产资产的资产范围

不动产资产包括郑州杉杉奥特莱斯项目和哈尔滨杉杉奥特莱斯项目，不动产资产的资产范围⁴⁵如下：

(1) 郑州杉杉奥特莱斯项目

郑州杉杉奥特莱斯项目指郑州杉杉持有的位于郑州市中牟金水大道北、信和路西、雁鸣大道东、宝兴路南，郑州市中牟县大孟镇郑开大道 406 号的郑州杉杉奥特莱斯购物广场一期项目、二期项目和三期项目，国有建设用地使用权面积为 120,229.54 平方米，登记建筑面积合计 111,962.8 平方米。

郑州杉杉奥特莱斯项目具体资产范围包括：

1) 郑州杉杉奥特莱斯一期项目：登记于“豫（2017）中牟县不动产权第 0004955 号”《不动产权证书》项下，登记用途为批发零售用地/商业服务，建筑面积为 67,122.79 平方米的房屋所

⁴⁵ 不包含不动产资产建设用地红线范围内根据《外摆经营点位权利义务转让协议》由项目公司关联方持有和运营的外摆经营点位。关于外摆经营点位的剥离和运营情况，详见本法律意见书第 9.1.2 条。

有权；

2) 郑州杉杉奥特莱斯二期项目：登记于“豫（2022）中牟县不动产权第 0007496 号”和“豫（2022）中牟县不动产权第 0007494 号”《不动产权证书》项下，登记用途为批发零售用地/商业、室内汽车库，建筑面积为 42,939.69 平方米的房屋所有权；

3) 郑州杉杉奥特莱斯三期项目：登记于“豫（2025）中牟县不动产权第 0001511 号”“豫（2025）中牟县不动产权第 0001512 号”“豫（2025）中牟县不动产权第 0001513 号”“豫（2025）中牟县不动产权第 0001514 号”“豫（2025）中牟县不动产权第 0001640 号”“豫（2025）中牟县不动产权第 0001641 号”“豫（2025）中牟县不动产权第 0001642 号”《不动产权证书》项下，登记用途为批发零售用地/商业，建筑面积为 1,900.32 平方米的房屋所有权；

4) 登记于“牟国用（2016）第 082 号”《国有土地使用证》和上述 1) -3) 项所述《不动产权证书》项下，上述郑州杉杉奥特莱斯一期项目、郑州杉杉奥特莱斯二期项目、郑州杉杉奥特莱斯三期项目所占有范围内 120,229.54 平方米的国有建设用地使用权。

(2) 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目

哈尔滨杉杉奥特莱斯项目指哈尔滨杉杉持有的位于哈尔滨利民开发区利民大道东、通海路北的哈尔滨杉杉奥特莱斯购物广场项目，国有建设用地使用权面积为 113,266 平方米，登记建筑面积合计 130,635.62 平方米。

哈尔滨杉杉奥特莱斯项目具体资产范围包括：1) 登记于“黑（2020）哈尔滨呼兰不动产权第 0019342 号”《不动产权证书》项下，登记用途为商服用地/商业服务，建筑面积为 130,635.62 平方米的房屋所有权；2) 登记于“呼国用（2013）第 1301 号”《国有土地使用证》和“黑（2020）哈尔滨呼兰不动产权第 0019342 号”《不动产权证书》项下，上述哈尔滨杉杉奥特莱斯项目所占有范围内 113,266 平方米的国有建设用地使用权。

经本所律师现场踏勘并根据中牟县不动产登记中心于2026年1月21日出具的不动产登记资料查询结果证明、哈尔滨市松北区不动产登记交易事务中心于2026年1月4日出具的不动产登记查询结果材料以及原始权益人出具的《承诺及说明函》，项目公司持有不动产资产全部不动产权利，不存在不动产资产的部分资产已经对外出售的情况，不存在项目公司与其他方共用、共有资产的情形。

9.1.2 外摆经营点位的剥离和运营

经核查并根据原始权益人和项目公司出具的《承诺及说明函》以及郑州杉杉与郑州品杉商业管理有限公司（简称“**郑州品杉**”）、哈尔滨杉杉与哈尔滨品杉商业管理有限公司（简称“**哈尔滨品杉**”）分别签订的《外摆经营点位权利义务转让协议》，郑州杉杉奥特莱斯项目和哈尔滨杉杉奥特莱斯项目建设用地红线范围内分别存在44处和6处外摆经营点位（简称“**外摆经营点位**”）。经项目公司根据《外摆经营点位权利义务转让协议》将外摆经营点位剥离予郑州品杉、哈尔滨品杉后，该等外摆经营点位不属于项目公司财产、不纳入不动产项目的资产范围。

经现场踏勘并根据原始权益人出具的《承诺及说明函》，外摆经营点位系项目公司于不动产资产建成、投入运营后在不动产资产建设用地红线范围内增设的临时性室外促销点位、可移动餐车等设施，外摆经营点位独立于不动产资产的建筑物，且不属于不动产资产建筑物的功能组成部分。

根据《外摆经营点位权利义务转让协议》约定，郑州杉杉、哈尔滨杉杉已将郑州杉杉奥特莱斯项目和哈尔滨杉杉奥特莱斯项目外摆经营点位对应的专属资产、经营和收益权利、经营义务、经营责任及风险概括分别转让予郑州品杉、哈尔滨品杉，项目公司不享有和承担外摆经营点位的任何权利和义务；且郑州品杉、哈尔滨品杉承诺其确保外摆经营点位的运营持续满足外摆经营点位所在地适用政策法规的要求。

同时，原始权益人已在其出具的《承诺及说明函》中承诺：“如因外摆经营点位对项目公司和不动产基金造成直接经济损失的，本公司和/或郑州品杉、哈尔滨品杉将根据《外摆经营点位权利义务转让协议》承担相应赔偿责任。”

鉴上，不动产项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入其资产范围，不存在不动产资产的部分资产已经对外出售的情况，不存在项目公司与其他方共用、共有资产的情形。

9.2 不动产资产的资产权属

9.2.1 郑州杉杉奥特莱斯项目的资产权属

郑州杉杉在其享有建设用地使用权的同一地块上先后建设了郑州杉杉奥特莱斯一期项目、郑州杉杉奥特莱斯二期项目、郑州杉杉奥特莱斯三期项目。郑州杉杉奥特莱斯项目的资产取得过程如下：

(1) 土地出让

2016年5月25日，原中牟县国土资源局（简称“中牟县国土局”）与郑州杉杉签订了《成交确认书》，竞买人郑州杉杉以挂牌出让方式于2016年5月25日竞得了“牟政出〔2016〕44号”地块的国有建设用地使用权。

2016年6月7日，中牟县国土局（出让人）与郑州杉杉（受让人）签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：410122-CR-2016-0550-16582），简称“《郑州杉杉土地出让合同》”，出让人将坐落于“中牟金水大道北、信和路西、雁鸣大道东、宝兴路南”的国有建设用地使用权（宗地编号：牟政出[2016]44号地块）出让予受让人，出让宗地总面积为120,229.54平方米，用途为批发零售用地。上述宗地挂牌成交总价为人民币371,148,590元。

根据郑州杉杉提供的《河南省政府非税收入统一票据》《中华人民共和国税收缴款书（税务收现专用）》等资料，郑州杉杉已按照上述《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。

经查并根据原始权益人出具的《承诺及说明函》，郑州杉杉未就郑州杉杉奥特莱斯一期项目地下空间使用的建设用地使用权办理出让手续。《郑州市人民政府关于印发郑州市地下空间开发利用管理规定的通知》（郑政〔2024〕14号）第十二条规定：“地下空间配建有商业等经营性用途的，若规划可区分出商业等经营性用途对应的结建地下空间，则该部分地下空间应

当与地表建设用地使用权一并供应，其余地下空间若为非经营性用途、停车场（库）的，可暂不计入供应范围，暂不作不动产权属登记，地下空间的规划指标可直接用于后续的建设审批。”据此，郑州市地下空间是否计入供地范围、办理不动产权属登记，取决于地下空间的规划用途是否包含经营性用途。

经查，郑州杉杉奥特莱斯一期项目地下空间设计用途为20400.48平方米的地下车库，未设计经营性用途的配建商业区域。根据《郑州市人民政府关于印发郑州市地下空间开发利用管理规定的通知》（郑政〔2024〕14号）上述规定，郑州杉杉奥特莱斯一期项目地下空间按其设计用途作为地下停车库使用可暂不计入建设用地使用权的供应范围，暂不作不动产权属登记。

(2) 国有土地使用证

2016年6月17日，就郑州杉杉享有的郑州杉杉奥特莱斯项目的国有建设用地使用权，中牟县人民政府向郑州杉杉核发了“牟国用（2016）第082号”《国有土地使用证》，证载主要内容如下：

权利人	郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司
坐落	中牟金水大道北、信和路西、雁鸣大道东、宝兴路南
地号	3-12
地类（用途）	批发零售
使用权类型	出让
终止日期	2056年9月6日
使用权面积	120,229.54平方米，其中独用面积120,229.54平方米

(3) 不动产权证书

2017年9月8日，就郑州杉杉奥特莱斯一期项目的国有建设用地使用权和房屋所有权，郑州杉杉取得了“豫（2017）中牟县不动产权第0004955号”《不动产权证书》。

2022年2月11日，就郑州杉杉奥特莱斯二期项目的国有建设

用地使用权和房屋所有权，郑州杉杉取得了“豫（2022）中牟县不动产权第 0007494 号”和“豫（2022）中牟县不动产权第 0007496 号”《不动产权证书》。

2025 年 1 月 16 日、2025 年 1 月 17 日，就郑州杉杉奥特莱斯三期项目的国有建设用地使用权和房屋所有权，郑州杉杉取得了“豫（2025）中牟县不动产权第 0001511 号”、“豫（2025）中牟县不动产权第 0001512 号”、“豫（2025）中牟县不动产权第 0001513 号”、“豫（2025）中牟县不动产权第 0001514 号”、“豫（2025）中牟县不动产权第 0001640 号”、“豫（2025）中牟县不动产权第 0001641 号”、“豫（2025）中牟县不动产权第 0001642 号”《不动产权证书》。

上述《不动产权证书》具体信息详见本法律意见书附件一“不动产项目的不动产权证书信息”。

鉴上，郑州杉杉奥特莱斯项目通过挂牌出让方式合法取得建设用地使用权，郑州杉杉合法享有拟发行不动产基金的郑州杉杉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。经核查并根据中牟县不动产登记中心出具的不动产登记资料查询结果证明、原始权益人出具的《承诺及说明函》，不动产资产在权属方面不存在重大经济或法律纠纷。

9.2.2 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目的资产权属

哈尔滨杉杉奥特莱斯项目的资产取得过程如下：

(1) 土地出让

2013 年 1 月 16 日，哈尔滨市国土资源局呼兰分局（简称“**哈尔滨市国土局呼兰分局**”）与哈尔滨杉杉（签约时公司名称为哈尔滨杉杉春夏秋冬置业有限公司）签订了《成交确认书》，竞买人哈尔滨杉杉以挂牌出让方式于 2012 年 12 月 13 日竞得了 2012 年 HL2012037 地块的国有土地使用权。

2013 年 2 月 20 日，哈尔滨市国土局呼兰分局（出让人）与哈尔滨杉杉（受让人）签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：HL2012037），出让人将坐落于“利民大道、通海路北”地块的国有建设用地使用权（宗地编号：HL2012037）

出让予受让人，出让宗地总面积为 174,358 平方米，用途为批发零售用地。上述宗地挂牌成交总价为人民币 131,640,000 元。

2013 年 7 月 19 日，哈尔滨市国土局呼兰分局（出让人）与哈尔滨杉杉（受让人）签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（简称“《变更协议 1》”），将上述出让总面积为 174,358 平方米的宗地分为两块宗地，包括面积为 113,266 平方米的 1#宗地和面积为 61092 平方米的 2#宗地。根据原始权益人提供的资料文件，哈尔滨杉杉以上述 2#宗地作价出资于 2017 年 12 月 12 日设立哈尔滨汇宏兴置业有限公司（简称“哈尔滨汇宏兴”），并于 2018 年 11 月 19 日将哈尔滨汇宏兴的 100%股权转让予哈尔滨金马亨泽投资有限公司。根据《变更协议 1》以及前述事实情况，并经核查哈尔滨市松北区不动产登记交易事务中心出具的不动产登记查询结果材料，哈尔滨杉杉已不持有 2#宗地的建设用地使用权。

2015 年 5 月 20 日，哈尔滨市国土资源局与哈尔滨杉杉签署了《国有土地使用权出让合同变更协议》（简称“《变更协议 2》”），约定“对 1#地块增加地下建筑面积 17,953.1 平方米（车库：14,456.01 平方米、库房 1,109.98 平方米、设备房：2,387.11 平方米），补交土地出让 233.39 万元。合同中规定的其他款项内容不变，由哈尔滨杉杉春夏秋冬置业有限公司继续履行合同中注明的权利和义务。”

根据哈尔滨杉杉提供的《黑龙江省政府非税收入统一票据》《中华人民共和国契税完税证》《中华人民共和国税收缴款书（银行经收专用）》等资料，哈尔滨杉杉已按照上述《国有建设用地使用权出让合同》及《变更协议 2》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。

(2) 国有土地使用证

2013 年 7 月 26 日，就哈尔滨杉杉享有的哈尔滨杉杉奥特莱斯项目的国有建设用地使用权，哈尔滨市人民政府向哈尔滨杉杉核发了“呼国用（2013）第 1301 号”《国有土地使用证》，证载主要内容如下：

权利人	哈尔滨杉杉春夏秋冬置业有限公司
-----	-----------------

坐落	呼兰区利民开发区利民大道东、通海路北側
地号	1110030090093000
地类（用途）	商业用地
使用权类型	出让
终止日期	2053年2月20日
使用权面积	113,266平方米，其中独用面积113,266平方米

(3) 不动产权证书

2020年11月2日，就哈尔滨杉杉享有的哈尔滨杉杉奥特莱斯项目的国有建设用地使用权和房屋所有权，哈尔滨杉杉取得了“黑（2020）哈尔滨呼兰不动产权第0019342号”《不动产权证书》，具体信息详见本法律意见书附件一“不动产项目的不动产权证书信息”。

鉴上，哈尔滨杉杉奥特莱斯项目通过挂牌出让方式合法取得建设用地使用权，哈尔滨杉杉合法享有拟发行不动产基金的哈尔滨杉杉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。经核查并根据哈尔滨市松北区不动产登记交易事务中心出具的不动产登记查询结果材料、原始权益人出具的《承诺及说明函》，不动产资产在权属方面不存在重大经济或法律纠纷。

9.3 不动产资产的权利限制情况

9.3.1 郑州杉杉奥特莱斯项目

根据中牟县不动产登记中心出具的不动产登记资料查询结果证明以及郑州杉杉出具的《承诺及说明函》，截至2026年1月21日，郑州杉杉奥特莱斯项目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⁴⁶以郑州杉杉为担保人进行的查询及郑州杉杉出具的《承诺及说明函》，截至2026年4月9日，郑州杉杉奥特莱斯项目不存在以其运营收入办理应收账款质押登记的情形。

⁴⁶ 网址：www.zhongdengwang.org.cn。

9.3.2 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目

根据哈尔滨市松北区不动产登记交易事务中心出具的不动产登记查询结果材料以及哈尔滨杉杉出具的《承诺及说明函》，截至2026年1月4日，哈尔滨杉杉奥特莱斯项目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以哈尔滨杉杉为担保人进行的查询及哈尔滨杉杉出具的《承诺及说明函》，截至2026年4月9日，哈尔滨杉杉奥特莱斯项目不存在以其运营收入办理应收账款质押登记的情形。

9.4 小结

鉴上，本所律师认为，项目公司有权依法占有、使用不动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。

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

(1) 郑州杉杉的主体资格

根据中牟县市场监管局于2026年4月2日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101220988803084）、郑州杉杉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，郑州杉杉的基本信息如下：

名称	郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司
主体类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	郑州市中牟县大孟镇郑开大道406号
法定代表人	王琳
注册资本	人民币55,700万元
成立日期	2014年4月22日
营业期限	2014年4月22日至长期

经营范围	<p>许可项目：食品经营（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；酒店管理；会议及展览服务；市场营销策划；日用产品修理；服装服饰零售；鞋帽零售；化妆品零售；箱包销售；珠宝首饰零售；日用百货销售；皮革制品销售；家具销售；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；通信设备销售；家用电器销售；玩具、动漫及游艺用品销售；玩具销售；针纺织品销售；灯具销售；体育用品及器材零售；文具用品零售；日用木制品销售；食品互联网销售（销售预包装食品）；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；卫生陶瓷制品销售；日用玻璃制品销售；包装服务；汽车新车销售；新能源汽车整车销售；消防器材销售；商业综合体管理服务；停车场服务；非居住房地产租赁；计算机软硬件及辅助设备零售；音响设备销售；照相机及器材销售；钟表与计时仪器销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；办公用品销售；办公设备销售；办公设备耗材销售；电热食品加工设备销售；建筑装饰材料销售；品牌管理；医用口罩零售；医用口罩批发（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）</p>
-------------	--

经核查郑州杉杉的《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 4 月 9 日，郑州杉杉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。

(2) 哈尔滨杉杉的主体资格

根据哈尔滨新区管理委员会行政审批局于 2020 年 10 月 13 日

核发的《营业执照》（统一社会信用代码：912301110563242743）、哈尔滨杉杉的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，哈尔滨杉杉的基本情况如下：

名称	哈尔滨杉杉奥特莱斯购物广场有限公司
主体类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	哈尔滨市利民开发区利民大道 555 号
法定代表人	王琳
注册资本	人民币 30,000 万元
成立日期	2012 年 12 月 25 日
营业期限	2012 年 12 月 25 日至长期
经营范围	商业管理；自有房屋、车位租赁；城市停车场服务；物业管理；批发、零售日用百货、针纺织品、服装、鞋帽、箱包、床上用品、五金交电、家用电器、音响设备及器材、摄影器材、通讯设备和器材、体育器材、电子数码产品、计算机软硬件及辅助设备、仪器仪表、日用杂品、皮革制品、玩具、灯具、家具、金银珠宝、首饰、钟表眼镜及配件、饰品、办公用品及耗材、体育用品、工艺礼品、化妆品、劳保用品、建筑装饰材料、土特产品、初级农产品、厨房用品、文具用品、陶瓷制品、橡胶制品、玻璃制品、木制品、照明设备、包装用品、汽车（不含品牌汽车）及配件；货物进出口、技术进出口；企业管理咨询；企业营销策划；会议服务；展览展示服务；设计、制作、代理、发布广告；钟表维修。

经核查哈尔滨杉杉的《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 4 月 9 日，哈尔滨杉杉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。

10.1.2 项目公司的治理结构

(1) 郑州杉杉的治理结构

根据郑州杉杉的公司章程及公司登记信息，郑州杉杉的治理结构为：公司不设股东会，股东行使公司的最高权力；公司不设董事会，设执行公司事务的董事一人；公司不设监事会，设监事一人；公司设经理一名。

综上，汉坤认为，郑州杉杉的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

(2) 哈尔滨杉杉的治理结构

根据哈尔滨杉杉的公司章程及公司登记信息，哈尔滨杉杉的治理结构为：公司不设股东会，股东行使公司的最高权力；公司不设董事会，设执行公司事务的董事一人；公司不设监事会，设监事一人；公司设经理一名。

综上，汉坤认为，哈尔滨杉杉的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

10.1.3 项目公司的违法违规、失信情况核查

(1) 郑州杉杉的违法违规、失信情况核查

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、国家税务总局河南省税务局网站、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4月9日，于前述信息渠道，郑州杉杉不存在被公布为失信被执行人的情形，郑州杉杉在安全生产领域、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，郑州杉杉不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

(2) 哈尔滨杉杉的违法违规、失信情况核查

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、国家税务总局黑龙江省税务局网站、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 4 月 9 日，于前述信息渠道，哈尔滨杉杉不存在被公布为失信被执行人的情形，哈尔滨杉杉在安全生产领域、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，哈尔滨杉杉不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

10.1.4 项目公司的诉讼纠纷情况

(1) 郑州杉杉的诉讼纠纷情况

原始权益人、郑州杉杉已出具《承诺及说明函》，承诺：“不存在对郑州杉杉及郑州杉杉奥特莱斯项目财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项；郑州杉杉及其核心人员⁴⁷不存在作为一方当事人可能对郑州杉杉及郑州杉杉奥特莱斯项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项”。另经核查中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国裁判文书网进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 9 日，于前述信息渠道，郑州杉杉及其核心人员不存在以其为当事人可能对郑州杉杉奥特莱斯项目产生重大影响的诉讼纠纷情况。

(2) 哈尔滨杉杉的诉讼纠纷情况

原始权益人、哈尔滨杉杉已出具《承诺及说明函》，承诺：“不存在对哈尔滨杉杉及哈尔滨杉杉奥特莱斯项目财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项；哈尔滨杉杉及其核心人员⁴⁸不存在作为一方当事人可能对哈尔滨杉杉及哈尔滨杉杉奥特莱斯项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项”。另经核查中国执行信息

⁴⁷ 郑州杉杉核心人员包括其董事和监事。

⁴⁸ 哈尔滨杉杉核心人员包括其董事和监事。

公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国裁判文书网进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 9 日，于前述信息渠道，哈尔滨杉杉及其核心人员不存在以其为当事人可能对哈尔滨杉杉奥特莱斯项目产生重大影响的诉讼纠纷情况。

10.2 拟持有项目公司股权的 SPV 公司

为发行不动产基金，中金公司（代表专项计划）拟自原始权益人受让特殊目的公司郑州集奥商业运营管理有限公司（简称“**SPV 公司 1**”）、哈尔滨集奥商业运营管理有限公司（简称“**SPV 公司 2**”，与 SPV 公司 1 合称“**SPV 公司**”）的 100% 股权。专项计划取得 SPV 公司 1 的 100% 股权后，SPV 公司 1 拟自原始权益人受让并持有郑州杉杉的 100% 股权；专项计划取得 SPV 公司 2 的 100% 股权后，SPV 公司 2 拟自原始权益人受让并持有哈尔滨杉杉的 100% 股权。

10.2.1 SPV 公司的主体资格

(1) SPV 公司 1 的主体资格

根据中牟县市场监督管理局于 2026 年 1 月 21 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410122MAK6C3KQ29）及国家企业信用信息公示系统公示信息，SPV 公司 1 的基本情况如下：

名称	郑州集奥商业运营管理有限公司
主体类型	其他有限责任公司
住所	河南省郑州市中牟县大孟镇 406 号杉杉奥特莱斯运营办公室
法定代表人	王琳
注册资本	人民币 100 万元
成立日期	2026 年 1 月 21 日
营业期限	2026 年 1 月 21 日至无固定期限
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；服装服饰批发；服装服饰零售；鞋帽批发；鞋帽零售；化妆品批发；化妆品零售；针纺织

	品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；箱包销售；金银制品销售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；日用百货销售；日用品销售（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）
--	---

经核查 SPV 公司 1 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 4 月 9 日，SPV 公司 1 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。

(2) SPV 公司 2 的主体资格

根据哈尔滨新区管理委员会行政审批局于 2026 年 1 月 20 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91230109MAK6W7F754）及国家企业信用信息公示系统公示信息，SPV 公司 2 的基本情况如下：

名称	哈尔滨集奥商业运营管理有限公司
主体类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	黑龙江省哈尔滨市松北区利民开发区利民大道 555 号
法定代表人	王琳
注册资本	人民币 100 万元
成立日期	2026 年 1 月 20 日
营业期限	2026 年 1 月 20 日至无固定期限
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；企业管理咨询；企业管理；社会经济咨询服务；服装服饰批发；服装服饰零售；鞋帽批发；鞋帽零售；化妆品批发；化妆品零售；针纺织品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；箱包销售；金银制品销售；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；日用百货销售；日用品销售。

经核查 SPV 公司 2 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 4 月 9 日，SPV 公司 2 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。

10.2.2 SPV 公司的治理结构

(1) SPV 公司 1 的治理结构

根据 SPV 公司 1 的公司章程及公司登记信息，SPV 公司 1 的治理结构为：公司不设股东会，股东行使公司的最高权力；公司不设董事会，设执行公司事务的董事一人；公司不设监事会，设监事一人；公司设经理一名、设财务负责人一名。

综上，汉坤认为，SPV 公司 1 的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

(2) SPV 公司 2 的治理结构

根据 SPV 公司 2 的公司章程及公司登记信息，SPV 公司 2 的治理结构为：公司不设股东会，股东行使公司的最高权力；公司不设董事会，设执行公司事务的董事一人；公司不设监事会，设监事一人；公司设经理一名、设财务负责人一名。

综上，汉坤认为，SPV 公司 2 的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

10.2.3 SPV 公司的违法违规、失信情况核查

(1) SPV 公司 1 的违法违规、失信情况核查

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、国家税务总局河南省税务局网站、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 4 月 9 日，于前述信息渠道，SPV 公司 1 不存在被公布为失信被执行人的情形，SPV 公司 1 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 公司 1 不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

(2) SPV 公司 2 的违法违规、失信情况核查

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、国家税务总局黑龙江省税务局网站、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 4 月 9 日，于前述信息渠道，SPV 公司 2 不存在被公布为失信被执行人的情形，SPV 公司 2 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 公司 2 不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

10.3 不动产资产的关键合规手续办理情况

10.3.1 郑州杉杉奥特莱斯一期项目的关键合规手续办理情况

(1) 规划许可

a. 建设用地规划许可证

2016 年 6 月 16 日，中牟县城乡规划局向郑州杉杉核发《建设用地规划许可证》（编号：牟规地字第【2016】059 号），证载主要内容如下：

用地单位	郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司
用地项目名称	杉杉·郑州奥特莱斯建设项目
用地位置	中牟金水大道北、信和路西、雁鸣大道东、宝兴路南
用地性质	商业用地
用地面积	用地 120,229.54 平方米

b. 建设工程规划许可证

2016 年 6 月 30 日，中牟县城乡规划局就郑州杉杉奥特莱

斯一期项目核发《建设工程规划许可证》（编号：牟规建字第【2016】039号），证载主要内容如下：

建设单位 (个人)	郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司
建设项目 名称	杉杉购物广场、开闭所
建设位置	中牟金水大道北、信和路西、雁鸣大道东、宝兴路南
建设规模	地上 60,387.51 平方米；地下 20,400.48 平方米

(2) 竣工验收

a. 消防验收

2016年9月12日，中牟县公安消防大队向郑州杉杉核发《建设工程消防验收意见书》（牟公消验字〔2016〕第0015号），根据该验收意见，中牟县公安消防大队对郑州杉杉奥特莱斯一期项目进行了消防验收，经资料审查及现场抽样检查，综合评定该工程消防验收内容合格。

b. 环保验收

2016年9月10日，中牟县环境保护局向郑州杉杉核发《验收意见》（牟环验表（2016）17号），根据该验收意见，中牟县环境保护局对郑州杉杉奥特莱斯一期项目进行了环保验收，认为该项目落实了环境影响评价及批复文件提出的环保措施和要求，污染物排放满足相应标准，原则上同意项目竣工环境保护验收合格。

c. 建筑工程竣工验收备案

2016年9月29日，中牟县住房和城乡建设局（简称“中牟县住建局”）就郑州杉杉奥特莱斯一期项目核发了《工程竣工验收备案表》，该备案表载明：“相关证件合法，相关材料符合要求，准予备案。”

10.3.2 郑州杉杉奥特莱斯二期项目的关键合规手续办理情况

(1) 规划许可

a. 建设用地规划许可证

如本法律意见书第 9.2.1 条所述，郑州杉杉在其享有建设用地使用权的同一地块上先后建设了郑州杉杉奥特莱斯一期项目、郑州杉杉奥特莱斯二期项目和郑州杉杉奥特莱斯三期项目。郑州杉杉奥特莱斯二期项目的建设用地规划许可证与郑州杉杉奥特莱斯一期项目相同，均为中牟县城乡规划局核发的“牟规地字第【2016】059号”《建设用地规划许可证》，证载内容详见本法律意见书第 10.3.1 条第 (1) 项。

b. 建设工程规划许可证

2021 年 3 月 31 日，中牟县自然资源和规划局（简称“中牟县自规局”）就郑州杉杉奥特莱斯二期项目核发《建设工程规划许可证》（牟资规建字第【2021】031号），证载主要内容如下：

建设单位	郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司
建设项目名称	郑州杉杉奥特莱斯广场二期扩建项目：1#楼（二期）、非机动车棚
建设位置	中牟金水大道北、信和路西、雁鸣大道东、宝兴路南
建设规模	地上 45,899.66 平方米；地下 0 平方米

(2) 竣工验收

a. 消防验收

2021 年 8 月 13 日，中牟县住建局向郑州杉杉作出《特殊建设工程消防验收意见书》（牟建消验字〔2021〕第 0020 号），该意见载明，按照国家工程建设消防技术标准和建设工程消防验收有关规定，根据申请材料及建设工程现场评定情况，综合评定该工程消防验收合格。

b. 环保验收

郑州杉杉奥特莱斯二期项目已取得《建设项目环境影响登

记表》，不属于《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4号）规定的应当进行环境保护验收的项目⁴⁹，无需进行环保验收。

c. 建筑工程综合竣工验收备案

2021年8月17日，中牟县住建局就郑州杉杉奥特莱斯二期项目核发了《工程竣工验收备案表》，该备案表载明：“相关证件合法，资料完整，手续齐全，符合备案条件，准予备案。”

另经核查，郑州杉杉奥特莱斯二期项目存在未批先建情况。针对未批先建情况所涉行政处罚风险，原始权益人已出具《承诺及说明函》，承诺：如郑州杉杉因未批先建情况受到行政处罚的，原始权益人将承担赔偿责任。

《中华人民共和国行政处罚法（2021修订）》第三十六条规定：“违法行为在二年内未被发现的，不再给予行政处罚。”鉴于郑州杉杉已补办建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，未批先建情况已于取得该等证件时结束，距今已超过2年，且该项目已取得《建设工程项目规划核实确认书》并办理竣工验收备案，未批先建情况应不会影响郑州杉杉奥特莱斯二期项目持续稳定运营。

10.3.3 郑州杉杉奥特莱斯三期项目的关键合规手续办理情况

(1) 规划许可

a. 建设用地规划许可证

如本法律意见书第9.2.1条所述，郑州杉杉在其享有建设用地使用权的同一地块上先后建设了郑州杉杉奥特莱斯一期项目、郑州杉杉奥特莱斯二期项目和郑州杉杉奥特莱斯三期项目。郑州杉杉奥特莱斯三期项目的建设用地规划许可证与郑州杉杉奥特莱斯一期项目相同，均为中牟县城乡规划局核发的“牟规地字第【2016】059号”《建设用地规划许可证》，证载内容详见本法律意见书第10.3.1条第(1)项。

⁴⁹ 《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4号）第二条规定：“本办法适用于编制环境影响报告书（表）并根据环保法律法规的规定由建设单位实施环境保护设施竣工验收的建设项目以及相关监督管理。”

b. 建设工程规划许可证

2024年4月18日，中牟县自规局就郑州奥特莱斯三期项目核发《建设工程规划许可证》（编号：建字第4101222024GG0055434（建筑）号），证载主要内容如下：

建设单位	郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司
建设项目名称	郑州杉杉奥特莱斯广场扩建项目（三期）
建设位置	中牟金水大道北，信和路西，雁鸣大道东，宝兴路南杉杉购物广场
建设规模	1,818.6 平方米

(2) 竣工验收

a. 消防验收

2024年8月30日，中牟县住建局向郑州杉杉作出《建设工程消防验收备案抽查结果通知书》（牟建消备查字[2024]第0011号），根据该通知书，郑州杉杉奥特莱斯广场扩建项目（三期）（含装修）工程被确定为检查对象，经检查，该工程符合建设工程消防验收有关规定。

b. 环保验收

如上文所述，郑州杉杉奥特莱斯三期项目无需编制环境影响评价文件，不属于《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4号）规定的应当进行环境保护验收的项目，无需进行环保验收。

c. 建筑工程综合竣工验收备案

2024年9月3日，中牟县住建局向郑州杉杉核发了《竣工联合验收意见书》（编号：牟建竣2024090301）。该意见书载明，郑州杉杉奥特莱斯三期项目已于2024年9月3日通过了包括人防工程竣工验收核实、建设工程竣工消防验收、建设工程竣工验收、建设工程规划核实、建设工程档案验收的联合验收。根据各验收部门相关法律法规及验收结果，该项目联合验收结论为通过。

鉴上，郑州杉杉奥特莱斯项目的关键合规手续齐备、合法有效，能够实现郑州杉杉奥特莱斯项目权属合法有效转移、保障该项目持续稳定运营。

10.3.4 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目的关键合规手续办理情况

(1) 规划许可

a. 建设用地规划许可证

2013年4月1日，哈尔滨利民经济开发区管理委员会建设规划局（简称“**哈尔滨利民经开区建设规划局**”）向哈尔滨杉杉核发《建设用地规划许可证》（编号：哈利经开规管地字第2013023号），证载主要内容如下：

用地单位	哈尔滨杉杉春夏秋冬置业有限公司
用地项目名称	杉杉商业综合体
用地位置	利民大道东、通海路北
用地性质	商业用地
用地面积	用地 113,266 平方米

b. 建设工程规划许可证

2013年10月8日，哈尔滨利民经开区建设规划局向哈尔滨杉杉核发《建设工程规划许可证》（编号：哈利经开规管建字第2013072号），证载主要内容如下：

建设单位 (个人)	哈尔滨杉杉春夏秋冬置业有限公司
建设项目 名称	杉杉商业综合体一期工程
建设位置	利民大道东、通海路北
建设规模	112,698.65 平方米

2015年6月10日，哈尔滨市城乡规划局向哈尔滨杉杉核发《建设工程规划许可证》（编号：哈规城（利民）建字第[2015]9号），证载主要内容如下：

建设单位 (个人)	哈尔滨杉杉春夏秋冬置业有限公司
建设项目 名称	杉杉商业综合体一期工程地下室及附属设施
建设位置	利民开发区利民大道东、通海路（杉杉路）北
建设规模	17,953.1 平方米

(2) 竣工验收

a. 消防验收

2015年8月26日，哈尔滨市公安消防支队向哈尔滨杉杉作出《建设工程消防验收意见书》（哈公消验字〔2015〕第0254号），根据该验收意见，哈尔滨市公安消防支队对哈尔滨杉杉商业综合体一期及室内装修建设工程进行了消防验收，经审查资料及现场检查测试，综合评定该工程消防验收合格。

b. 环保验收

2016年12月22日，哈尔滨市呼兰区环境保护局向哈尔滨杉杉作出《关于哈尔滨杉杉春夏秋冬置业有限公司杉杉商业综合体一期建设工程项目的环保验收意见》（哈环呼审验[2016]36号），该验收意见载明：“根据验收调查结果及现场核查，该项目按照环评及其批复的要求落实了环保措施，环境管理较规范，各项设施运行正常，同意该项目通过建设项目竣工环境保护验收。”

c. 建筑工程综合竣工验收备案

哈尔滨杉杉奥特莱斯项目于2017年3月8日编制《房屋建筑工程竣工验收备案表》，哈尔滨市呼兰区建设管理局于哈尔滨杉杉奥特莱斯项目竣工验收后向哈尔滨杉杉核发了《建筑工程竣工验收备案证书》，该备案证书载明的审批机关意见为：“经审查，该工程符合建设工程竣工验收备案条件，准予备案。”

鉴上，哈尔滨杉杉奥特莱斯项目的关键合规手续齐备、合法有效，能够实现哈尔滨杉杉奥特莱斯项目权属合法有效转移、保障该项目持续稳定运营。

10.4 不动产资产其他合规手续取得情况

10.4.1 不动产资产已取得的其他合规手续

(1) 郑州杉杉奥特莱斯一期项目已取得的其他合规手续

a. 投资立项

2015年1月20日，中牟县发展和改革委员会（简称“中牟县发改委”）向郑州杉杉核发《河南省企业投资项目备案确认书》（项目编号：豫郑中牟服务[2015]01114），同意郑州杉杉奥特莱斯一期项目备案。

b. 环境影响评价

2015年9月21日，中牟县环境保护局向郑州杉杉作出《审批意见》（牟环建表〔2015〕63号），原则同意郑州杉杉按照郑州杉杉奥特莱斯一期项目《环境影响报告表》所列项目性质、规模、地点、环境保护对策等进行项目建设。

c. 施工许可

2016年7月15日，中牟县城乡建设管理局就郑州杉杉奥特莱斯一期项目核发《建筑工程施工许可证》（编号：410122201607150101），证载主要内容如下：

建设单位	郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司
工程名称	杉杉购物广场、开闭所
建设地址	中牟金水大道北、信和路西、雁鸣大道东、宝兴路南
建设规模	80,787.99 平方米

d. 规划验收

2016年8月16日，中牟县城乡规划局就郑州杉杉奥特莱斯一期项目核发《建设工程项目规划核实确认书》（（牟

城规)建核字[2016]第017号),确认郑州杉杉奥特莱斯一期项目符合规划要求。

e. 节能措施

2016年3月30日,郑州杉杉奥特莱斯一期项目的建设单位、设计单位、施工单位、监理单位联合出具《建筑节能工程施工质量专项验收报告》,郑州杉杉奥特莱斯一期项目已完成建筑节能施工质量专项验收。

2016年5月,河南爱纳吉工程咨询有限公司就郑州杉杉奥特莱斯一期项目出具《郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司杉杉·奥特莱斯建设项目节能评估报告》,针对郑州杉杉奥特莱斯一期项目节能评估情况,该报告载明:郑州杉杉奥特莱斯一期项目“符合国家、地方及行业的节能相关法律法规、政策要求、标准规范;项目没有采用国家明令禁止和淘汰的落后的设备;用能工艺、设备等能效水平合理。项目符合国家法律法规,符合中牟县发展规划。”

f. 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查情况

2022年9月26日,中牟县消防救援大队向郑州杉杉核发《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》(牟消安检字〔2022〕第0115号),就关于郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司(地址:郑州市中牟县大孟镇郑开大道406号地下一层)投入使用、营业前消防安全检查的申请,准予行政许可。

2025年5月21日,中牟县消防救援大队向郑州杉杉核发《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》(牟消安许字〔2025〕第0010号),就关于郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司美食街投入使用、营业前消防安全检查的申请,准予行政许可。

除上述由作为项目业主的郑州杉杉取得的《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》外,根据郑州杉杉提供的资料,郑州杉杉奥特莱斯一期项目中涉及建筑面积300平方米以上地上铺位的商户已自行办理了24份《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》

或《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》。

(2) 郑州杉杉奥特莱斯二期项目已取得的其他合规手续

a. 投资立项

2020年8月24日，中牟县发改委向郑州杉杉核发《河南省企业投资项目备案证明》（项目代码：2020-410122-52-03-071222），同意建设郑州杉杉奥特莱斯二期扩建项目。

b. 环境影响评价

2020年8月21日，郑州杉杉取得了《建设项目环境影响登记表》，根据《建设项目环境影响登记表》项下载明的备案回执情况，郑州杉杉奥特莱斯二期项目环境影响登记表已进行备案，备案号为：202041012200001141。

c. 施工许可

2021年4月30日，中牟县住建局就郑州杉杉奥特莱斯二期项目核发《建筑工程施工许可证》（编号：410122202104300201），证载主要内容如下：

建设单位	郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司
工程名称	郑州杉杉奥特莱斯广场二期扩建项目：1#楼（二期）、非机动车棚
建设地址	中牟金水大道北、信和路西、雁鸣大道东、宝兴路南
建设规模	45,899.66 平方米

d. 规划验收

2021年8月11日，中牟县自规局就郑州杉杉奥特莱斯二期项目核发《建设工程竣工规划核实意见书》（牟资规核字第2021036号），确认郑州杉杉奥特莱斯二期项目基本符合城乡规划要求。

e. 节能措施

2021年7月12日，郑州杉杉奥特莱斯二期项目的施工单位、勘察单位、设计单位、监理单位联合出具《建筑节能

分部工程质量验收记录》，就郑州杉杉奥特莱斯二期项目建筑节能分部工程质量进行验收，验收结论为“建筑节能分部验收合格”。

2026年3月，河南鹿鸣水利环境有限公司就郑州杉杉奥特莱斯二期项目出具《郑州杉杉奥特莱斯广场二期扩建项目能源审计报告》，针对郑州杉杉奥特莱斯二期项目能源审计情况，该报告载明：“公司运行基本符合能源法律法规的各项要求，各部门都能有效遵循法律法规要求进行生产作业活动，未有其他单位、个人投诉，公司无能源应急事件发生，各装置的能源使用和消耗基本符合国家法律法规和行业限额要求。”

f. 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查情况

2021年8月11日，中牟县消防救援大队向郑州杉杉核发《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（牟消安检字〔2021〕第003号），就关于郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司二期投入使用、营业前消防安全检查的申请，准予行政许可。

(3) 郑州杉杉奥特莱斯三期项目已取得的其他合规手续

a. 投资立项

2023年7月31日，中牟县发改委向郑州杉杉作出《河南省企业投资项目备案证明》（项目代码：2307-410122-04-05-576958），同意建设郑州杉杉奥特莱斯三期项目。

b. 环境影响评价

根据郑州杉杉奥特莱斯三期建设时适用的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》，不涉及环境敏感区的房地产建设项目（包括商业综合体等）无需编制建设项目环境影响报告书、环境影响报告表、环境影响登记表。郑州杉杉奥特莱斯三期项目与郑州杉杉奥特莱斯一期项目位于同一建设区域，郑州杉杉奥特莱斯一期项目的《环境影响报告表》记载“本项目生态环境不属于敏感区”，据此，郑州杉杉奥特莱斯三期项目无需编制环境影响评价

文件。

c. 施工许可

2024年5月21日，中牟县住建局就郑州杉杉奥特莱斯三期项目核发《建筑工程施工许可证》（编号：410122202405210101），证载主要内容如下：

建设单位	郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司
工程名称	郑州杉杉奥特莱斯广场扩建项目（三期）
建设地址	中牟金水大道北，信和路西，雁鸣大道东，宝兴路南杉杉购物广场
建设规模	1,818.6平方米

d. 规划验收

2024年8月28日，中牟县自然资源局就郑州杉杉奥特莱斯三期项目核发《建设工程规划土地核实意见确认书》（核字第4101222024HY0068436（建筑）号），确认郑州杉杉奥特莱斯三期项目符合国土空间规划和用途管制要求。

e. 节能措施

2024年8月21日，郑州杉杉奥特莱斯三期项目的建设单位、设计单位、施工单位、监理单位联合出具《建筑节能工程施工质量专项验收报告》，就郑州杉杉奥特莱斯三期项目建筑节能工程质量进行验收，验收结论为合格。

2026年3月，河南鹿鸣水利环境有限公司就郑州杉杉奥特莱斯三期项目出具《郑州杉杉奥特莱斯广场三期扩建项目能源审计报告》，针对郑州杉杉奥特莱斯三期项目能源审计情况，该报告载明：“公司运行基本符合能源法律法规的各项要求，各部门都能有效遵循法律法规要求进行生产作业活动，未有其他单位、个人投诉，公司无能源应急事件发生，各装置的能源使用和消耗基本符合国家法律法规和行业限额要求。”

g. 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查情况

2024年9月6日，中牟县消防救援大队向郑州杉杉核发《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（牟消安许字〔2024〕第0017号），就关于郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司扩建项目（三期）投入使用、营业前消防安全检查的申请，准予行政许可。

(4) 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目已取得的其他合规手续

a. 投资立项

2013年3月28日，哈尔滨利民经济技术开发区管理委员会计划财务统计局向哈尔滨杉杉春夏秋冬置业有限公司（为哈尔滨杉杉曾用名）作出《关于哈尔滨杉杉春夏秋冬置业有限公司杉杉商业综合体一期工程建设项目的批复》（哈利开计〔2013〕13号），同意建设哈尔滨杉杉奥特莱斯项目。

b. 环境影响评价

2013年11月25日，哈尔滨市呼兰区环境保护局向哈尔滨杉杉作出《关于对哈尔滨杉杉春夏秋冬置业有限公司杉杉商业综合体一期工程项目环境影响报告书的审批意见》（哈呼环审书[2013]3号），该批复载明：“同意该项目建设。”

c. 施工许可

2015年1月20日，哈尔滨利民经济开发区建设局向哈尔滨杉杉核发《建筑工程施工许可证》（编号：230121201307110101），证载主要内容如下：

建设单位	哈尔滨杉杉春夏秋冬置业有限公司
工程名称	杉杉商业综合体一期
建设地址	利民开发区
建设规模	112,698.65 平方米

d. 规划验收

2016年12月2日，哈尔滨市城乡规划局就哈尔滨杉杉奥

特莱斯项目核发《哈尔滨市建设工程竣工规划核实确认书》（哈规城（利民）核字第[2016]36号），确认哈尔滨杉杉奥特莱斯项目所涉内容符合规划要求。

e. 节能措施

哈尔滨杉杉奥特莱斯项目的建设单位、监理单位、施工单位、设计单位联合签发了《民用建筑节能工程竣工验收备案登记表》，就哈尔滨杉杉奥特莱斯项目建筑节能分部工程进行验收，验收结论为合格。

2026年3月，河南鹿鸣水利环境有限公司就哈尔滨杉杉奥特莱斯项目出具《杉杉商业综合体一期工程能源审计报告》，针对哈尔滨杉杉奥特莱斯项目能源审计情况，该报告载明：“哈尔滨杉杉奥特莱斯购物广场有限公司运行基本符合能源法律法规的各项要求，各部门都能有效遵循法律法规要求进行生产作业活动，未有其他单位、个人投诉，公司无能源应急事件发生，各装置的能源使用和消耗基本符合国家法律法规和行业限额要求。”

f. 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查情况

2015年9月30日，哈尔滨市公安消防支队呼兰区大队向哈尔滨杉杉核发了《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（哈呼公消安检字[2015]第0015号），证载主要内容如下：

场所名称	杉杉奥特莱斯广场·哈尔滨
地址	哈尔滨市利民开发区利民大道555号
场所所在建筑名称	哈尔滨杉杉商业综合体一期
场所所在层数	一至三层
场所建筑面积	112,398.65平方米

10.4.2 不动产资产其他合规手续未取得或不完备情况

(1) 郑州杉杉奥特莱斯项目

a. 郑州杉杉奥特莱斯项目未办理用地预审意见及建设用地批准书情况

经核查，郑州杉杉奥特莱斯项目未办理用地预审意见及建设用地批准书。

《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709号）第一条规定：“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审。”第二条规定：“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。”

郑州杉杉奥特莱斯项目系通过公开挂牌方式供应建设用地使用权，已由中牟县国土资源局批准建设用地规划设计条件，并已取得《建设用地规划许可证》，该项目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号文的规定，可不再补办用地预审手续。

郑州杉杉奥特莱斯项目已办理建设用地规划许可证，根据自然资函〔2024〕709号文的规定，自然资源主管部门不再就该项目单独核发建设用地批准书，可不再补办该项合规手续。

同时，原始权益人已出具《承诺及说明函》，承诺：如郑州杉杉因未办理用地预审、建设用地批准书手续受到行政处罚的，原始权益人将承担赔偿责任。

鉴上，郑州杉杉奥特莱斯项目未办理用地预审意见及建设用地批准书情况不影响该项目权属合法有效转移及持续稳定运营。

b. 郑州杉杉奥特莱斯一期项目、郑州杉杉奥特莱斯二期项目未批先建情况

经核查，郑州杉杉奥特莱斯一期和二期项目存在未取得建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证而先行开工建设的情况（简称“未批先建情况”）。

《中华人民共和国城乡规划法（2019修正）》第六十四条规定：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”《建筑工程施工许可管理办法（2021修订）》第十二条规定：“对于未取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的，由有管辖权的发证机关责令停止施工，限期改正，对建设单位处工程合同价款1%以上2%以下罚款；对施工单位处3万元以下罚款。”针对未批先建情况所涉行政处罚风险，原始权益人已出具《承诺及说明函》，承诺：如郑州杉杉因未批先建情况受到行政处罚的，原始权益人将承担赔偿责任。

《中华人民共和国行政处罚法（2021修订）》第三十六条规定：“违法行为在二年内未被发现的，不再给予行政处罚。”鉴于郑州杉杉已补办建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，未批先建情况已于取得该等证件时结束，距今已超过2年，且该项目已取得《建设工程项目规划核实确认书》并办理竣工验收备案，因此，郑州杉杉奥特莱斯一期和二期项目未批先建情况不影响该等项目权属合法有效转移及持续稳定运营。

(2) 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目

经核查，哈尔滨杉杉奥特莱斯项目未办理用地预审意见。

《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709号）第一条规定：“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，

不再办理用地预审。”

哈尔滨杉杉奥特莱斯项目系通过公开挂牌方式供应建设用地使用权，已由哈尔滨市呼兰区国土资源局核发《建设用地批准书》、准予该项目使用土地，并已取得《建设用地规划许可证》，该项目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号文的规定，可不再补办用地预审手续。

同时，原始权益人已出具《承诺及说明函》，承诺：如哈尔滨杉杉因未办理用地预审手续受到行政处罚的，原始权益人将承担赔偿责任。

鉴上，哈尔滨杉杉奥特莱斯项目未办理用地预审意见情况不影响该项目权属合法有效转移及持续稳定运营。

10.5 不动产项目运营的合法合规性

10.5.1 实际用途与规划用途的相符性

(1) 郑州杉杉奥特莱斯项目

a. 郑州杉杉奥特莱斯项目规划用途与实际用途情况

郑州杉杉取得的“牟规地字第【2016】059号”《建设用地规划许可证》载明的用地性质为“商业用地”；郑州杉杉就郑州杉杉奥特莱斯项目取得的《不动产权证书》证载房屋用途为“商业服务”“商业”和“室内汽车库”。

经本所律师核查，并根据原始权益人、郑州杉杉项目公司书面确认，郑州杉杉奥特莱斯项目实际以商业用途开展联营零售、对外出租活动。

b. 郑州杉杉奥特莱斯项目房屋建筑功能调整和改建情况

(i) 郑州杉杉奥特莱斯一期一层餐饮区功能调整情况

根据现场踏勘情况以及原始权益人出具的《承诺及说明函》，郑州杉杉奥特莱斯一期项目一层原作为员工餐厅的区域当前被用于对外经营的餐饮区（简称“**餐饮区**”）。郑州杉杉就餐饮区取得了中牟县消防救援大队核发的《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检

查意见书》（牟消安许字〔2025〕第0010号）。

同时，中牟县自然资源局于2026年1月16日出具《关于中牟杉杉奥特莱斯广场项目相关事项情况说明》，确认郑州杉杉奥特莱斯项目“不动产证载明的土地用途为批发零售用地、房屋用途为商业服务等，当前该项目实际用途与规划用途一致。”

就餐饮区功能调整，原始权益人已出具《承诺及说明函》，承诺：“餐饮区功能调整不存在调整承重结构、变更房屋内外部高度、房屋外立面等房屋结构调整。”餐饮区功能调整后继续用于餐饮服务，不构成对该区域原有功能的重大变化，当前实际用途不违反郑州杉杉奥特莱斯一期项目规划用途、权证所载用途。

(ii) 郑州杉杉奥特莱斯一期地下一层改建区域情况

根据现场踏勘情况以及原始权益人出具的《承诺及说明函》，郑州杉杉于郑州杉杉奥特莱斯一期项目地下停车库区域改建租赁面积为1,206平方米的经营性区域（简称“改建区域”），并出租予商户使用。项目公司已于改建区域投入经营前取得中牟县消防救援大队核发的《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（牟消安检字〔2022〕第0115号）。改建区域实际用于商业零售活动，且中牟县自然资源局已出具《关于中牟杉杉奥特莱斯广场项目相关事项情况说明》，确认郑州杉杉奥特莱斯项目“不动产证载明的土地用途为批发零售用地、房屋用途为商业服务等，当前该项目实际用途与规划用途一致。”因此，改建区域不导致郑州杉杉奥特莱斯项目的土地实际用途违反其现有建设用地的规划用途、权证所载用途。

此外，改建区域与该部分区域作为地下车库的设计用途不一致，未单独办理工程规划许可、施工许可。

《中华人民共和国城乡规划法（2019修正）》第六十四条规定：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地

方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”《建筑工程施工许可管理办法（2021 修订）》第十二条规定：“对于未取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的，由有管辖权的发证机关责令停止施工，限期改正，对建设单位处工程合同价款 1%以上 2%以下罚款；对施工单位处 3 万元以下罚款。”就改建区域未办理工程规划许可、施工许可情况，郑州杉杉及郑州杉杉奥特莱斯项目存在受到责令改正、限期拆除和罚款等行政处罚的风险。

根据原始权益人出具的《承诺及说明函》，截至本法律意见书出具之日，改建区域拟继续由郑州杉杉经营，该区域未来现金流仍归属郑州杉杉、并由郑州杉杉直接收取，不动产基金存续期内可用于向基金投资人分配，该区域现金流不纳入郑州杉杉奥特莱斯项目估值范围。原始权益人已在其出具的《承诺及说明函》中承诺：“在不动产基金成立后，如郑州杉杉及郑州杉杉奥特莱斯项目未来因改建区域被要求整改（如拆除或补办相关手续）或受到行政处罚、被商户索赔，或造成第三方损害的，原始权益人将配合完成整改或补偿郑州杉杉因行政处罚、商户索赔，赔偿第三方而受到的全部损失。”

鉴上，郑州杉杉奥特莱斯项目土地实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。改建区域现金流不纳入郑州杉杉奥特莱斯项目估值范围，如因改建区域对郑州杉杉及郑州杉杉奥特莱斯项目造成相关损失的，原始权益人将补偿该等损失。

(2) 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目

a. 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目规划用途与实际用途情况

哈尔滨杉杉取得的“哈利经开规管地字第 2013023 号”《建设用地规划许可证》载明的用地性质为“商业用地”；哈尔滨杉杉就不动产资产取得的《不动产权证书》证载房屋用途为“商业服务”。

经本所律师核查，并根据原始权益人、哈尔滨杉杉项目公司书面确认，哈尔滨杉杉奥特莱斯项目实际以商业用途开展联营零售、对外出租活动。

b. 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目房屋建筑功能调整和改建情况

根据现场踏勘情况以及原始权益人出具的《承诺及说明函》，哈尔滨杉杉奥特莱斯项目二层原作为超市经营用房由单一商户使用的部位被改造分隔为多个独立商铺对外经营（简称“**二层超市用房改造**”）。

根据哈尔滨杉杉就二层超市用房改造取得的《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件数字化审查合格书》，二层超市用房改造的工程性质为装饰装修，工程等级为小型，审查结论为合格。哈尔滨杉杉就二层超市用房改造取得了《建设工程消防验收备案凭证》（黑（哈）（松北）消备凭〔2024〕第 0202 号）。根据哈尔滨杉杉提供的现场检查记录，哈尔滨松北区消防救援大队工作人员于 2026 年 1 月 13 日对二层超市用房改造部位进行了现场检查，未对消防安全状况提出异议。

二层超市用房装修改造后继续用于商业零售活动，不构成对该部位原有功能的重大变化，其实际用途不违反哈尔滨杉杉奥特莱斯项目《建设用地规划许可证》记载的土地规划用途以及《不动产权证书》记载的房屋用途。

经现场踏勘并根据原始权益人出具的《承诺及说明函》，二层超市用房改造的工程性质为建筑物内的局部装饰装修，不增加建筑面积、建筑高度和改变外立面。根据二层超市用房改造时适用的由哈尔滨市自然资源和规划局发布的《哈尔滨市建设工程规划许可豁免项目清单（修订版）》，不增加建筑面积、建筑总高度，不涉及改变外立面、房屋用途的内部装修改造工程（历史建筑除外）无需办理《建

设工程规划许可证》，但应按《民法典》及相关法律法规、规范管理要求进行建设。经查，就二层超市用房改造，哈尔滨杉杉未单独办理建筑工程施工许可证，就此，原始权益人和哈尔滨杉杉已作出书面说明：“二层超市用房改造于2024年7月开工时使用黑龙江省住房和城乡建设厅所属‘黑龙江省数字住建统一门户’报送审批，于该审批平台中，二层超市用房改造仅涉及施工图审查和消防设计审查验收及备案流程，不涉及其他审批流程，故二层超市用房改造未单独办理建筑工程施工许可证。”同时，原始权益人在其出具的《承诺及说明函》中承诺：“如哈尔滨杉杉因二层超市用房改造受到行政处罚或遭受任何损失的，原始权益人将承担赔偿责任。”

鉴上，本所认为，哈尔滨杉杉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。

10.5.2 不动产资产的商户经营合同

(1) 郑州杉杉奥特莱斯项目

a. 商户经营合同的签约情况

根据郑州杉杉提供的以2025年12月31日为基准日的郑州杉杉奥特莱斯项目商户《合同台账》，截至2025年12月31日，郑州杉杉奥特莱斯项目上正在履行的商户经营合同共261份⁵⁰，主要经营模式包括租赁模式、联营模式。

经审阅郑州杉杉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⁵¹、第149条⁵²、第153条⁵³、第154条⁵⁴和第506条⁵⁵规定导致合同无效或

⁵⁰ 同一品牌的商户/承租人与项目公司签订的商户经营合同按一份合同计算。

⁵¹ 《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。”

⁵² 《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。”

⁵³ 《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。”

⁵⁴ 《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。”

⁵⁵ 《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。”

可撤销的情形。

同时，汉坤按照覆盖郑州杉杉奥特莱斯项目各期建筑、全楼层以及各业态的原则，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模板签订的全部商户经营合同，前述按照商户经营合同模板签署的合同主要条款和条件与上述商户经营合同模板的主要条款和条件基本一致，未按照商户经营合同模板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，不动产资产的商户经营合同存在未根据《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 502 条、第 706 条⁵⁶规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理商户经营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，未办理房屋商户经营合同备案不影响该等商户经营合同的效力。

b. 关联方经营合同情况

根据郑州杉杉提供的以 2025 年 12 月 31 日为基准日的郑州杉杉奥特莱斯项目商户《合同台账》，截至 2025 年 12 月 31 日，郑州杉杉奥特莱斯项目上正在履行的关联方经营合同包括郑州杉杉与宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司、宁波杉宇品牌管理有限公司签订的《合作经营合同》。

根据《招募说明书》第五部分“不动产基金”第三节（二）“报告期关联交易”披露信息，郑州杉杉奥特莱斯项目 2023 年度至 2025 年度主要关联交易收入占营业收入比例分别为 4.12%、5.86%、7.19%。因此，郑州杉杉奥特莱斯项目不存在关联方重要现金流提供方，能够独立运营，不依赖原始权益人及其关联方。

c. 经营合同的特殊条款

⁵⁶ 《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。”

经汉坤核查抽取郑州杉杉奥特莱斯项目中按照模板签订的商户经营合同，该等商户经营合同中未设置优先承租权条款，如合同期限届满商户拟续租的，需要经项目公司同意，并另行签订合同；存在分租/转租限制条款，即未经项目公司书面同意，商户不得将店铺所在的房屋以任何形式整体或部分转租、出借给第三方或以其它任何形式给第三方使用，或者将店铺内擅自委托第三方经营，否则视为商户违约，项目公司可解除合同；商户合同未约定商户的优先购买权条款；就装修期设置了免商户合作报酬收益/租金的安排，但商户仍需要支付垃圾清运费、装修管理费、水电费等费用；在非违约等特殊情形下，非经项目公司同意，商户不得自行解约，否则视为违约，并应当向项目公司支付违约金。

在非按照商户经营合同模板签订商户经营合同中，部分存在特定租金优惠减免条款，包括装修期、经营期以及清淡期优惠；部分存在竞争排他条款，即约定禁止商场引入同类竞品租户或者多经点位；部分存在有限制分租/转租条款，包括未取得项目公司同意不得转让商户经营合同或转租，允许商户向关联方转租；部分存在提前退租条款，即在约定租赁期限届满前可以无偿提前退租；部分存在转让限制条款，对应郑州杉杉奥特莱斯项目的6家商户，即项目公司不得将对应商铺分割出售或转让，且在该等情况下商户存在优先购买权。

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，“出租人出卖租赁房屋的应当在出卖之前的合理期限内通知商户，商户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均根据《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，不构成可由商户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商户经营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。

(2) 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目

a. 商户经营合同的签约情况

根据哈尔滨杉杉提供的以2025年12月31日为基准日的哈尔滨杉杉奥特莱斯项目商户《合同台账》，截至2025年12月31日，哈尔滨杉杉奥特莱斯项目上正在履行的商户经营合同共214份⁵⁷，主要经营模式包括租赁模式、联营模式。

经审阅哈尔滨杉杉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、第149条、第153条、第154条和第506条规定导致合同无效或可撤销的情形。

同时，汉坤按照覆盖哈尔滨杉杉奥特莱斯项目全楼层以及各业态的原则，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模板签订的全部商户经营合同，前述按照商户经营合同模板签署的合同主要条款和条件与上述商户经营合同模板的主要条款和条件基本一致，未按照商户经营合同模板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，不动产资产的商户经营合同存在未根据《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502条、第706条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理商户经营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，未办理房屋商户经营合同备案不影响该等商户经营合同的效力。

⁵⁷ 同一品牌的商户/承租人与项目公司签订的商户经营合同按一份合同计算。

b. 关联方经营合同情况

根据哈尔滨杉杉提供的以 2025 年 12 月 31 日为基准日的哈尔滨杉杉奥特莱斯项目商户《合同台账》，截至 2025 年 12 月 31 日，哈尔滨杉杉奥特莱斯项目上正在履行的关联方经营合同包括哈尔滨杉杉与宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司、宁波杉宇品牌管理有限公司签订的《合作经营合同》。

根据《招募说明书》第五部分“不动产基金”第三节（二）“报告期关联交易”披露信息，哈尔滨杉杉奥特莱斯项目 2023 年度至 2025 年度主要关联交易收入占营业收入比例分别为 9.23%、7.87%、6.58%。因此，哈尔滨杉杉奥特莱斯项目不存在关联方重要现金流提供方，能够独立运营，不依赖原始权益人及其关联方。

c. 经营合同的特殊条款

经汉坤核查抽取哈尔滨杉杉奥特莱斯项目中按照模板签订的商户经营合同，该等商户经营合同中未设置优先承租权条款，如合同期限届满商户拟续租的，需要经项目公司同意，并另行签订合同；存在分租/转租限制条款，即未经项目公司书面同意，商户不得将店铺所在的房屋以任何形式整体或部分转租、出借给第三方或以其它任何形式给第三方使用，或者将店铺内擅自委托第三方经营，否则视为商户违约，项目公司可解除合同；商户合同未约定商户的优先购买权条款；就装修期设置了免商户合作报酬收益/租金的安排，但商户仍需要支付垃圾清运费、装修管理费、水电费等费用；在非违约等特殊情形下，非经项目公司同意，商户不得自行解约，否则视为违约，并应当向项目公司支付违约金。

在非按照商户经营合同模板签订商户经营合同中，部分存在特定租金优惠减免条款，包括装修期、经营期以及清淡期优惠；部分存在竞争排他条款，即约定禁止商场引入同类竞品租户或者多经点位；部分存在有限制分租/转租条款，包括未取得项目公司同意不得转让商户经营合同或转

租，允许商户向关联方转租；部分存在提前退租条款，即在约定租赁期限届满前可以无偿提前退租；部分存在转让限制条款，对应哈尔滨杉杉奥特莱斯项目的5家商户，即项目公司不得将对应商铺分割出售或转让，且在该等情况下商户存在优先购买权。

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，“出租人出卖租赁房屋的应当在出卖之前的合理期限内通知商户，商户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均根据《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，不构成可由商户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商户经营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。

10.5.3 不动产资产的持续经营和现金流情况

(1) 郑州杉杉奥特莱斯项目

郑州杉杉奥特莱斯项目于2016年投入运营⁵⁸，已持续运营3年以上。根据《招募说明书》第二部分“不动产项目”第二节（一）“郑州杉杉财务及经营情况”披露信息，郑州杉杉奥特莱斯项目2023年度至2025年度的加权平均出租率分别为99.44%、99.27%、99.52%，2023年度至2025年度的收缴率均为100%。

经查郑州杉杉奥特莱斯项目的商户《合同台账》，郑州杉杉

⁵⁸ 郑州杉杉奥特莱斯三期项目于2024年9月投入运营，该项目系2016年和2021年投入运营的郑州杉杉奥特莱斯一期和二期项目的扩建项目。郑州杉杉奥特莱斯三期项目建筑面积较小，与郑州杉杉奥特莱斯一期和二期项目在同一地块上，系已建成投运项目的延伸，在运营管理方面与郑州杉杉奥特莱斯一期和二期项目具有一致性和延续性。因此，在运营管理方面，将郑州杉杉奥特莱斯一期、二期和三期项目视为一体。

截至 2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的资产负债表、损益表、现金流量表等财务报表，以及德勤出具的《郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司财务报告及审计报告 2025 年度、2024 年度及 2023 年度》，并经与原始权益人确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，郑州杉杉项目已产生持续、稳定现金流，投资回报良好，具有持续经营能力，不存在影响持续经营的法律障碍。

(2) 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目

哈尔滨杉杉奥特莱斯项目于 2015 年投入运营，已持续运营 3 年以上。根据《招募说明书》第二部分“不动产项目”第二节（二）“哈尔滨杉杉财务及经营情况”披露信息，哈尔滨杉杉奥特莱斯项目 2023 年度至 2025 的加权平均出租率分别为 99.56%、99.61%、99.89%，2023 年度至 2025 年度的收缴率均为 100%。

经查哈尔滨杉杉奥特莱斯项目的商户《合同台账》，郑州杉杉截至 2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的资产负债表、损益表、现金流量表等财务报表，以及德勤出具的《哈尔滨杉杉奥特莱斯购物广场有限公司财务报告及审计报告 2025 年度、2024 年度及 2023 年度》，并经与原始权益人确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，哈尔滨杉杉项目已产生持续、稳定现金流，投资回报良好，具有持续经营能力，不存在影响持续经营的法律障碍。

10.5.4 停车场管理

(1) 郑州杉杉奥特莱斯项目

《郑州市停车场建设管理条例》第二十条规定：“停车场向社会提供停车服务并收取费用的，经营者应当自领取营业执照之日起十五日内向所在地的区城市管理行政主管部门备案。”根据原始权益人出具的《承诺及说明函》，郑州杉杉奥特莱斯项目无停车费收入，其停车场为免费停车场。根据《郑州市停车场建设管理条例》上述规定，郑州杉杉经营郑州杉杉奥特莱斯项目的停车场无需向所在地的区城市管理行政主管部门

部门备案。

(2) 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目

哈尔滨杉杉奥特莱斯项目停车场包括位于地上及地下部分的车位。

就地下停车场的运营，哈尔滨杉杉于2024年5月14日取得哈尔滨市公共交通管理局核发的《机动车停车场备案证》（No 0007913），场地位置为地下，场地面积12,751平方米，泊位数351个，有效期至2026年4月13日。

就地上停车场的运营，哈尔滨杉杉于2024年6月4日取得哈尔滨市公共交通管理局核发的《机动车停车场备案证》（No 0008970），场地位置为院内，场地面积29,093平方米，泊位数1073个，有效期至2026年6月6日。

10.5.5 户外广告设施管理

(1) 郑州杉杉奥特莱斯项目

经现场核查并根据原始权益人出具的《承诺及说明函》，郑州杉杉为郑州杉杉奥特莱斯项目设置了LED屏幕、宣传横幅等广告设施。

针对郑州杉杉奥特莱斯项目涉及的户外广告设施，中牟县城市管理局于2026年1月26日向郑州杉杉出具《中牟县城市管理局关于中牟杉杉奥特莱斯广场项目相关请示事项的情况说明》，要求郑州杉杉负责郑州杉杉奥特莱斯项目内户外广告设施的日常维护管理，并承担安全检测和检查责任，确保广告设施安全使用，并确认中牟县城市管理局“不就该项目户外广告设施办理备案手续”。

(2) 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目

2024年4月19日，哈尔滨新区管理委员会行政审批局就哈尔滨杉杉奥特莱斯项目设置的44块户外广告设施向哈尔滨杉杉核发《设置户外广告及条幅、电子显示屏、宣传栏等户外设施许可证》（哈新审许字[SGS]第2024003号），许可事项包括“设置大型户外广告及在城市建筑物、设施上悬挂、张贴宣

传品审批”，该许可有效期限为 2024 年 4 月 20 日至 2026 年 4 月 19 日。

10.5.6 不动产项目近三年运营合规情况

(1) 郑州杉杉奥特莱斯项目

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、郑州市应急管理局网站⁵⁹、郑州市市场监督管理局网站⁶⁰、郑州市生态环境局网站⁶¹、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出具的《承诺及说明函》，截至 2026 年 4 月 9 日，于前述信息渠道，郑州杉杉奥特莱斯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。

(2) 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目

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、黑龙江省应急管理厅网站⁶²、黑龙江省市场监督管理局网站⁶³、黑龙江省生态环境厅网站⁶⁴、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出具的《承诺及说明函》，截至 2026 年 4 月 9 日，于前述信息渠道，哈尔滨杉杉奥特莱斯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。

鉴上，不动产项目采用成熟稳定的联营和租赁运营模式、已投入运营 3 年以上，能够独立运营，不依赖原始权益人及其关联方；最近 3 年出租率较高，租金收缴情况良好；已产生持续、稳定现金流，投资回报良好，具有持续经营能力。不动产项目符合《上交所审核

⁵⁹ 网址：<https://yj.j.zhengzhou.gov.cn/>。

⁶⁰ 网址：<https://amr.zhengzhou.gov.cn/>。

⁶¹ 网址：<https://sthj.zhengzhou.gov.cn/>。

⁶² 网址：http://yjgl.hl.j.gov.cn/yjgl/c104122/202001/c00_30101828.shtml。

⁶³ 网址：<http://amr.hl.j.gov.cn/>。

⁶⁴ 网址：<http://sthj.hl.j.gov.cn/sthj/index.shtml>。

指引（试行）》第十三条⁶⁵相关规定。

10.6 不动产项目的投保情况

10.5.1 郑州杉杉奥特莱斯项目

(1) 财产一切险

根据中国人寿财产保险股份有限公司签发的《财产一切险投保单》（保险单号：620101202561093000047），郑州杉杉就郑州杉杉奥特莱斯项目已投保了财产一切险，保险期限内总保险金额为人民币 562,968,120.12 元，保险期间自 2025 年 7 月 1 日 00 时起至 2026 年 6 月 30 日 24 时止。

(2) 公众责任险

根据中国人寿财产保险股份有限公司签发的《公众责任保险（A）投保单》（保单号：6215012025610193000009），郑州杉杉就郑州杉杉奥特莱斯项目已投保了公众责任险，保险期限内每次事故赔偿限额人民币 5,000,000.00 元、每次事故每人人身伤亡赔偿限额 500,000.00 元、累计赔偿限额 10,000,000.00 元，保险期间自 2025 年 7 月 1 日 00 时起至 2026 年 6 月 30 日 24 时止。

(3) 现金保险

根据中国人寿财产保险股份有限公司签发的《现金保险投保单》（保单号：6201012025610193000046），保险期限内总保险金额为人民币 2,000,000.00 元，保险期间自 2025 年 7 月 1 日 00 时起至 2026 年 6 月 30 日 24 时止。

10.5.2 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目

(1) 财产一切险

根据中国人寿财产保险股份有限公司签发的《财产一切险投保单》（保险单号：6601012025610193000075），哈尔滨杉

⁶⁵ 《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）》第十三条：“不动产项目运营情况应当符合下列条件：（一）具备成熟稳定的运营模式；（二）能够独立运营，不依赖原始权益人及其关联方；（三）原则上持续运营 3 年以上，投资回报良好；（四）最近 3 年平均净利润或者经营性净现金流为正；（五）主要依托租赁收入的，最近 3 年出租率较高，租金收缴情况良好，重要现金流提供方（如有）资信状况良好、租约稳定；主要依托收费收入的，最近 3 年产能利用率、使用率较高，或者使用需求充足稳定；（六）中国证监会和本所规定的其他条件。”

杉就哈尔滨杉杉奥特莱斯项目已投保了财产一切险，保险期限内总保险金额为人民币 708,923,762.14 元，保险期间自 2025 年 7 月 15 日 00 时起至 2026 年 7 月 14 日 24 时止。

(2) 公众责任险

根据中国人寿财产保险股份有限公司签发的《公众责任保险(A)投保单》(保单号: 6615012025610193000017)，哈尔滨杉杉就哈尔滨杉杉奥特莱斯项目已投保了公众责任险，保险期限内每次事故赔偿限额人民币 5,000,000.00 元、每次事故每人人身伤亡赔偿限额 500,000.00 元、累计赔偿限额 10,000,000.00 元，保险期间自 2025 年 7 月 15 日 00 时起至 2026 年 7 月 14 日 24 时止。

10.7 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、冻结等权利限制情况。不动产项目已取得能够实现其权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。除本法律意见书第 10.4.2 条已披露的其他合规手续缺失或不完备情况外，不动产项目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。不动产资产土地实际用途与其规划用途、权证所载用途相符；不动产项目已购买保险，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的合法性

11.1 不动产项目转让的内容

11.1.1 转让行为

为发行不动产基金，原始权益人拟将 SPV 公司 100% 的股权转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 公司（简称“**转让行为**”）。上述交易完成后，不动产基金将通过投资持有资产支持证券并穿透取得不动产项目。

就原始权益人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 公司股权转让协议》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 公司在交割日后 10 个工作日内至公司登记机关办理完成 SPV 公司的股权变更登记。

就原始权益人向 SPV 公司转让项目公司 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 公司享有；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% 股权的唯一股东，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提交予 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 10 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；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，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，资产支持证券管理人（代表专项计划）作为 SPV 公司股东可对抗第三人。SPV 公司自其被记载于项目公司股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，SPV 公司作为项目公司股东可对抗第三人。

11.1.2 项目公司股权转让对价的支付及公允性

根据《SPV 公司股权转让协议》，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《基金指引》，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。

因此，以通过网下投资者询价方式认定并最终取得的不动产基金募集资金总额为基础计算并确定的项目公司的股权转让价款具有公允性。

11.2 不动产项目转让的内部决策程序

11.2.1 原始权益人的内部决策程序

2026 年 1 月 26 日，杉杉商业董事会作出《杉杉商业集团有限公司董事会决议》，同意如下事项：

- (1) 同意杉杉商业作为原始权益人，以其全资子公司郑州杉杉和哈尔滨杉杉及其分别持有的郑州杉杉奥特莱斯项目和哈尔滨杉杉奥特莱斯项目（包括前述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）作为底层不动产项目，申报发行公开募集不动产投资信托基金项目，签署并适当履行杉杉商业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、存续期等阶段的各项事宜。
- (2) 同意杉杉商业将项目公司的 100% 股权和其对项目公司享有的其他权益（如需）直接或间接转让予 SPV 公司或不动产基金下设的不动产资产支持专项计划（以监管部门批准的不动产

基金交易结构为准)；批准杉杉商业签署及履行与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)，并办理转让事项相关的变更登记手续。

11.2.2 SPV 公司内部决策

2026年1月26日，杉杉商业作为SPV公司的唯一股东作出《郑州集奥商业运营管理有限公司股东决定》《哈尔滨集奥商业运营管理有限公司股东决定》，同意将杉杉商业持有的SPV公司的100%股权和杉杉商业对SPV公司享有的其他权益(如需)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(以监管部门批准的不动产基金交易结构为准)；批准SPV公司签署及履行与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)，并办理股权转让事项相关的变更登记手续。

11.2.3 项目公司的内部决策程序

2026年1月26日，杉杉商业作为郑州杉杉、哈尔滨杉杉的唯一股东，分别作出《郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司股东决定》《哈尔滨杉杉奥特莱斯购物广场有限公司股东决定》，同意如下事项：

- (1) 同意项目公司及其所持不动产资产(包括前述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)作为底层不动产项目，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、存续期等阶段的各项事宜。
- (2) 同意将杉杉商业持有的项目公司100%股权和杉杉商业对项目公司享有的其他权益(如需)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(以监管部门批准的不动产基金交易结构为准)；批准项目公司签署及履行与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)，并办理转让事项相关的变更登记手续。

根据《公司法》及原始权益人、SPV公司和项目公司的公司章程，本所认为，原始权益人董事会以及作为SPV公司和项目公司股东的原始权益人有权作出上述决策文件，上述决策文件合法有效。

11.3 不动产项目的转让限制核查

经查，在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，不存在对郑州杉杉奥特莱斯项目、哈尔滨杉杉奥特莱斯项目的资产、项目公司股权等转让或相关资产处置设定的相关限制条件、特殊规定、约定。

十二、不动产基金的治理机制

12.1 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》及《基金指引》的相关规定。

12.2 项目公司的治理机制

经核查不动产基金成立后拟制定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不违反《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、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》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《基金指引》的相关规定。

13.2 运营管理机构更换

《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

根据德勤出具的《郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司财务报告及审计报告2025年度、2024年度及2023年度》以及《哈尔滨杉杉奥特莱斯购物广场有限公司财务报告及审计报告2025年度、2024年度及2023年度》（合称“《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：让渡资产使用权（联营、出租）、接受和提供劳务、资金拆借。

截至2025年12月31日，项目公司仍在履行的关联交易合同基本情况如下：

项目公司	关联方名称	关联交易类型
郑州杉杉	杉杉商业	接受劳务、资金拆借
	宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司	让渡资产使用权（联营、出租）、提供劳务
	宁波杉宇品牌管理有限公司	让渡资产使用权（联营、出租）、提供劳务
	浙江杉杉绿城商业运营管理有限公司	接受劳务
哈尔滨杉杉	杉杉商业	接受劳务、资金拆借
	宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司	让渡资产使用权（联营、出租）、提供劳务
	宁波杉宇品牌管理有限公司	让渡资产使用权（联营、出租）、提供劳务
	浙江杉杉绿城商业运营管理有限公司	接受劳务

经核查上述截至报告期末仍在履行的关联交易合同，该等合同不存在违反法律、行政法规的强制性规定导致合同无效的约定。根据原始权益人和项目公司出具的《承诺及说明函》说明的决策程序，以及《专项审计报告》中记载的该等关联交易的定价方式，上述关联交易合同采用市场价格定价，定价方式具有公允性。经核查报告期内关联交易合同并根据上述《承诺及说明函》和《专项审计报告》，项目公司报告期内关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，该等关联交易合同符合《公司法》等相关法律法规的规定及项目公司章程、《关联交易和同业竞争管理办法》等项目公司内部管理制度要求。

14.2原始权益人、运营管理机构相关业务与项目公司的同业竞争

根据《招募说明书》《基金合同》和《运营管理服务协议》，杉杉商业将担任不动产基金的运营管理统筹机构，郑州唯奥和哈尔滨唯奥将担任不动产基金的运营管理实施机构。

根据项目公司的《营业执照》、公司章程，郑州杉杉的经营范围包括“物业管理；酒店管理；商业综合体管理服务；停车场服务；非居住房地产租赁”；哈尔滨杉杉的经营范围包括“商业管理；车位租赁；城市停车场服务；物业管理”。运营管理机构的主营业务与项目公司经营事项存在交叉，且作为运营管理统筹机构的杉杉商业持有和运营与不动产资产同类型的商业不动产项目；此外，根据杉杉商业出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，运营管理统筹机构的子公司郑州品杉奥特莱斯购物中心有限公司拟投资建设郑州中牟杉杉奥特莱斯新馆项目（“新馆项目”），新馆项目与郑州杉杉奥特莱斯项目业态相同，投入运营后将与郑州杉杉奥特莱斯项目构成直接竞争关系。

经查，就其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，杉杉商业、郑州唯奥和哈尔滨唯奥已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》，并在其拟签署的《运营管理服务协议》中对同业竞争情况和缓释措施作出说明和承诺。就新馆项目的同业竞争风险，运营管理机构承诺采取包括但不限于如下措施降低同业竞争风险：

(1) 尽最大合理努力对新馆项目实施差异化经营策略，力争与郑州杉杉奥特莱斯项目实现错位经营，在业态设置及客群覆盖上，尽力避免与郑州杉杉奥特莱斯项目产生直接的同质化竞争；

(2) 新馆项目拟招商品牌与郑州杉杉奥特莱斯项目的品牌重合率（重合品牌数量/郑州杉杉奥特莱斯项目任一时间品牌数量）应不高于10%，如新馆项目拟招商品牌与郑州杉杉奥特莱斯项目商户品牌相同的，新馆项目拟招商品牌租赁单价或联营扣率应不低于郑州杉杉奥特莱斯项目相同品牌商户铺位。针对重合品牌，运营管理机构应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，不得主动诱导郑州杉杉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。基金管理人有权不定期对重合品牌的销售情况进行核查；

(3) 如在新馆项目的招商规划中涉及对郑州杉杉奥特莱斯项目与新馆项目之间的品牌迁移，应在保障郑州杉杉奥特莱斯项目的整体收益不降低的前提下

下进行；为避免歧义，“整体收益不降低”具体指在执行过程中应取得基金管理人的前置审批并提交收益测算说明，收益测算说明包括针对郑州杉杉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/区域局部收益实现情况的测算说明；

(4) 针对新馆项目，杉杉商业作为不动产基金的原始权益人，在该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。

14.3 不动产项目对外借款

14.3.1 郑州杉杉奥特莱斯项目

根据中国人民银行征信中心河南分中心于2026年1月8日出具的《企业信用报告》（自主查询版）（NO.2026010816422377484359），截至2026年1月8日，郑州杉杉的借贷交易余额为0元。根据原始权益人和郑州杉杉出具的《承诺及说明函》，郑州杉杉不存在任何对外借款情形。因此，截至本法律意见书出具之日，不动产项目不存在对外借款情况。

14.3.2 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目

根据中国人民银行征信中心黑龙江分中心于2026年1月7日出具的《企业信用报告》（自助查询版）（NO.2026010709591616083958），截至2026年1月7日，哈尔滨杉杉的借贷交易余额为0元。根据原始权益人和项目公司出具的《承诺及说明函》，哈尔滨杉杉不存在任何对外借款情形。因此，截至本法律意见书出具之日，不动产项目不存在对外借款情况。

十五、结论

本所认为，中金基金符合担任本基金的基金管理人的资格条件，建设银行具备担任基金托管人的资格条件，杉杉商业具备担任原始权益人的资格条件，杉杉商业、郑州唯奥和哈尔滨唯奥具有担任运营管理机构主体资格和权限；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》等中国法律规定的募集条件；项目公司就不动产资产的不动产权利已取的相关权属证明文件，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、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中金唯品会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

吕绳

2026年4月14日

附件一：不动产项目的不动产证书信息

资产名称	证书编号	权利人名称	坐落	权利类型	权利性质	土地用途/房屋用途	宗地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	土地使用年限	
郑州杉特莱斯项目	豫(2017)中牟县不动产权第0004955号	郑州杉特莱斯购物中心有限公司	中牟金水大道北、信和路西、雁鸣大道东、宝兴路南杉杉购物中心	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业服务	120,229.54	67,122.79	2016年9月7日起 2056年9月6日止	
	豫(2022)中牟县不动产权第0007496号			国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业	120,229.54	27,565.5		
	豫(2022)中牟县不动产权第0007494号			国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/其它	批发零售用地/室内车库	120,229.54	15,375.19		
	豫(2025)中牟县不动产权第0001511号		郑州杉特莱斯购物中心有限公司	郑州市中牟县大孟镇郑开大道406号郑州杉特莱斯广场扩建项目(三期)1#-A#楼(三期)1层商铺101	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业	120,229.54		152.44
	豫(2025)中牟县不动产权第0001512号				国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业	120,229.54		237.24
	豫(2025)中牟县不动产权第0001513号				国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业	120,229.54		237.24
	豫(2025)中牟县不动产权第0001514号		郑州杉特莱斯购物中心有限公司	郑州市中牟县大孟镇郑开大道406号郑州杉特莱斯广场扩建项目(三期)1#-A#楼(三期)1层商铺104	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业	120,229.54		323.24

资产名称	证书编号	权利人名称	坐落	权利类型	权利性质	土地用途/房屋用途	宗地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	土地使用年限
	豫 (2025) 中牟县不动产权第 0001640 号		郑州市中牟县大孟镇郑开大道 406 号郑州杉杉奥特莱斯广场扩建项目 (三期) 1#-B#楼 (三期) 1 层商铺 101	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业	120,229.54	310.6	
	豫 (2025) 中牟县不动产权第 0001641 号		郑州市中牟县大孟镇郑开大道 406 号郑州杉杉奥特莱斯广场扩建项目 (三期) 1#-B#楼 (三期) 1 层商铺 102	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业	120,229.54	316.32	
	豫 (2025) 中牟县不动产权第 0001642 号		郑州市中牟县大孟镇郑开大道 406 号郑州杉杉奥特莱斯广场扩建项目 (三期) 1#-B#楼 (三期) 1 层商铺 103	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	批发零售用地/商业	120,229.54	323.24	
哈尔滨杉杉奥特莱斯项目	黑 (2020) 哈尔滨呼兰不动产权第 0019342 号	哈尔滨杉杉奥特莱斯广场有限公司	呼兰区利民开发区利民大道 555 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	113,266.00	130,635.62	至 2053 年 2 月 20 日止