



北京天达共和律师事务所  
关于红土创新基金管理有限公司  
申请红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金注册  
的  
法律意见书





## 目 录

释 义 .....	3
一、 不动产基金的主要参与机构 .....	10
1.1 原始权益人 .....	10
1.2 基金管理人 .....	12
1.3 基金托管人 .....	14
1.4 运营管理机构 .....	16
1.5 法律顾问 .....	18
1.6 评估机构 .....	19
1.7 会计师事务所 .....	20
二、 不动产基金募集的条件 .....	21
2.1 投资方向 .....	21
2.2 运作方式 .....	22
2.3 基金类别和品种 .....	22
2.4 交易文件的合法合规性 .....	22
2.5 基金名称 .....	23
2.6 投资者适当性安排 .....	23
2.7 基金管理制度 .....	24
三、 不动产项目合法合规性 .....	24
3.1 SPV 公司情况 .....	24
3.2 项目公司情况 .....	25
3.3 不动产资产情况 .....	30
3.4 不动产项目运营情况 .....	41
四、 不动产项目转让行为合法性 .....	42
4.1 不动产基金认购专项计划不动产资产支持证券 .....	42
4.2 不动产项目转让 .....	42
五、 关于内部治理安排的合规性 .....	44
六、 关联交易、同业竞争及利益冲突、对外借款 .....	45
6.1 关联交易 .....	45
6.2 同业竞争及利益冲突 .....	46
6.3 对外借款 .....	46
6.4 回收资金使用 .....	46
七、 结论性意见 .....	47
附件一：《房屋所有权证》信息 .....	50
附件二：《国有土地使用证》信息 .....	56
附件三：共有共用设备梳理 .....	60





## 释 义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语之特定含义如下：

不动产基金/本基金	指	红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金
专项计划	指	深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划
不动产资产支持证券/资产支持证券	指	深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划资产支持证券
本次发行	指	本基金依法进行首次发行募集资金，用于投资“深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划资产支持证券”，作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得不动产项目全部所有权或经营权利
深圳茂业集团/主要原始权益人/运营管理统筹机构	指	深圳茂业（集团）股份有限公司
深圳茂业实业	指	深圳茂业实业发展有限公司
原始权益人	指	深圳茂业集团、深圳茂业实业的单称及/或合称，视上下文而定
崇德投资	指	成都崇德投资有限公司
成商控股	指	成商集团控股有限公司
成商股份	指	茂业商业股份有限公司（曾用名：成商集团股份有限公司）
德正世金/运营管理实施机构	指	成都德正世金商业管理有限公司
运营管理机构	指	深圳茂业集团、德正世金的单称及/或合称，视上下文而定
崇德物业成都分公司	指	崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司
基金管理人/红土创新	指	红土创新基金管理有限公司
计划管理人	指	深创投红土资产管理（深圳）有限公司
基金托管人/民生银行	指	中国民生银行股份有限公司



监管银行/计划托管人/民生成都分行	指	中国民生银行股份有限公司成都分行
评估机构/戴德梁行	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
会计师事务所/信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
浙商成都分行	指	浙商银行股份有限公司成都分行
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2023 修订）
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 修订）
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》（2015 修正）
《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）》（2023 修改）
《商业不动产基金试点公告》	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》
《上交所审核关注事项》	指	《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》
《基金合同》	指	《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金基金合同（草案）》
《招募说明书》	指	《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》
《基金托管协议》	指	《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金托管协议（草案）》
《运营管理服务协议》	指	《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金之运营管理服务协议》
《标准条款》	指	《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划标准条款》
《认购协议》	指	《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及其附件《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划证券账户及银行账户信息表及风险揭示书》
《计划说明书》	指	《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划说明



		书》
《专项计划托管协议》	指	《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产1号资产支持专项计划托管协议（草案）》
《SPV公司股权转让协议》	指	《关于成都茂业德正写一商业管理有限公司之股权转让协议》
《项目公司股权转让协议》	指	《关于成都茂业写一企业管理有限公司之股权转让协议》
《SPV公司股东借款协议》	指	《关于成都茂业德正写一商业管理有限公司之股东借款协议》
《SPV公司增资协议》	指	《关于成都茂业德正写一商业管理有限公司之增资协议》
《项目公司借款协议》	指	《关于成都茂业写一企业管理有限公司之借款协议》
《吸收合并协议》	指	《成都茂业写一企业管理有限公司与成都茂业德正写一商业管理有限公司吸收合并协议》
《债权债务确认协议》	指	《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产1号资产支持专项计划与成都茂业写一企业管理有限公司债权债务确认协议》
《SPV公司监管协议》	指	《红土创新基金管理有限公司（代表红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金）、深创投红土资产管理（深圳）有限公司（代表深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产1号资产支持专项计划）、成都茂业德正写一商业管理有限公司和中国民生银行股份有限公司成都分行之监管协议（草案）》
《项目公司民生银行账户监管协议》	指	《红土创新基金管理有限公司（代表红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金）、深创投红土资产管理（深圳）有限公司（代表深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产1号资产支持专项计划）、成都茂业写一企业管理有限公司和中国民生银行股份有限公司成都分行之民生银行账户监管协议（草案）》
《项目公司浙商银行账户监管协议》	指	《红土创新基金管理有限公司（代表红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金）、深创投红土资产管理（深圳）有限公司（代表深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产1号资产支持专项计划）、成都茂业写一企业管理有限公司和中国民生银行股份有限公司成都分行、浙商银行股份有限公司成都分行之浙商银行账户监管协议



		(草案)》
专项计划文件	指	与专项计划有关的主要募集文件及交易文件，包括但不限于《标准条款》《认购协议》《计划说明书》《专项计划托管协议》《SPV公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》《SPV公司股东借款协议》《SPV公司增资协议》《项目公司借款协议》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》《SPV公司监管协议》《项目公司浙商银行账户监管协议》《项目公司民生银行账户监管协议》
《浙商银行借款合同》	指	《物业通借款合同》((20400000)浙商银物借字(2024)第00647号)
《分立协议》	指	《成都崇德投资有限公司分立协议》
《过渡期委托管理协议》	指	《成都茂业中心C塔过渡期委托管理服务协议》
原土地出让合同	指	《国有土地使用权出让合同》(5101高新南(2006)出让合同第34号)
SPV公司	指	成都茂业德正写一商业管理有限公司
项目公司	指	成都茂业写一企业经营管理有限公司
不动产资产/茂业中心C塔项目	指	位于成都市高新区天府大道北段28号的成都茂业中心C塔(地上5层至31层)
不动产项目	指	不动产资产和直接持有不动产资产的项目公司的单称及/或合称，视上下文而定
重要现金流提供方	指	在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，不动产项目中任一资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过该资产同一时期现金流总额的10%的现金流提供方
尽职调查基准日/分立基准日	指	2025年12月31日
网络核查日	指	2026年4月8日
本所/天达共和	指	北京天达共和律师事务所
元	指	中国法定货币人民币元



法律法规/中国法律	指	截至本法律意见书出具之日现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章、规范性文件等的统称
主管部门网站及公示系统	指	以下网站的合称：国家企业信用信息公示系统（ <a href="http://www.gsxt.gov.cn">http://www.gsxt.gov.cn</a> ）、信用中国网站（ <a href="http://www.creditchina.gov.cn">http://www.creditchina.gov.cn</a> ）、中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（ <a href="http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk">http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk</a> ）、裁判文书网（ <a href="https://wenshu.court.gov.cn/">https://wenshu.court.gov.cn/</a> ）、中国证券监督管理委员会网站（ <a href="http://www.csrc.gov.cn">http://www.csrc.gov.cn</a> ）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（ <a href="http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/">http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/</a> ）、中国证券投资基金业协会（ <a href="https://www.amac.org.cn/index/">https://www.amac.org.cn/index/</a> ）、中国市场监督管理行政处罚文书网（ <a href="http://cfws.samr.gov.cn/">http://cfws.samr.gov.cn/</a> ）、国家应急管理部网站（ <a href="http://www.mem.gov.cn/">http://www.mem.gov.cn/</a> ）、国家生态环境部网站（ <a href="http://www.mee.gov.cn/">http://www.mee.gov.cn/</a> ）、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏（ <a href="http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html">http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html</a> ）、国家市场监督管理总局网站（ <a href="https://www.samr.gov.cn/">https://www.samr.gov.cn/</a> ）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（ <a href="http://www.ndrc.gov.cn/">http://www.ndrc.gov.cn/</a> ）、中华人民共和国财政部网站（ <a href="http://www.mof.gov.cn">http://www.mof.gov.cn</a> ）、中华人民共和国海关总署网站（ <a href="http://www.customs.gov.cn">http://www.customs.gov.cn</a> ）、中国海关企业进出口信用信息公示平台（ <a href="http://credit.customs.gov.cn/">http://credit.customs.gov.cn/</a> ）、国家金融监督管理总局（ <a href="https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html">https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html</a> ）

A  
一  
师



北京天達共和律師事務所  
關於紅土創新基金管理有限公司  
申請紅土創新茂業封閉式商業不動產證券投資基金註冊的  
法律意見書

致：紅土創新基金管理有限公司

本所是經北京市司法局批准成立，具有合法執業資格的律師事務所。本所接受紅土創新的委託，擔任本基金的特聘專項法律顧問。應紅土創新的要求，本所根據《民法典》《公司法》《證券法》《證券投資基金法》等法律的規定及《運作辦法》《基金指引》《商業不動產基金試點公告》《中國證監會關於推動不動產投資信託基金（REITs）市場高質量發展有關工作的通知》《上交所審核關注事項》等監管規則、交易所業務指南及本法律意見書出具之日前正式頒布實施的其他適用的中國法律的規定，出具本法律意見書。

為出具本法律意見書，本所依據中國律師行業公認的業務標準、道德規範和勤勉盡責精神，對與本次發行有關的事實進行了調查，查閱了本所認為必須查閱的文件，並就不動產基金及與之相關的問題向紅土創新、原始權益人及本次發行其他參與人做了必要的詢問和討論。

為出具本法律意見書，本所特作如下聲明：

1、本所發表法律意見所依據的是盡職調查基準日（本法律意見書另有說明的除外）前已經發生或存在的有關事實和中國法律，本所基於對有關事實的了解和對中國法律的理解而發表法律意見；

2、本所要求紅土創新、原始權益人及本次發行其他參與人向本所提供本所認為出具本法律意見書所必備的和真實的原始書面材料、副本材料、複印材料，本所假設紅土創新、原始權益人、本次發行其他參與人向本所提供的該等文件和材料是完整、真實和有效的，並無隱瞞、虛假和重大遺漏之處；簽署文件的主体均具有簽署文件的權利能力、行為能力和授權，所提供文件中的所有簽字和印章是真實的；文件材料為副本、複印件或電子文檔的，應與其正本或原件是一致和相符的；並且一切足以影響本法律意見書的事實和文件均已向本所披露，而無任何隱瞞、遺漏、虛假或誤導之處；該等事實和文件於告知或提供給本所之日及盡職調查基準日，未發生任何變更；



3、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或由其他机构负责查证的事实，本所依赖红土创新、原始权益人、本次发行其他参与人、有关政府主管部门或者其他有关机构出具的证明文件、确认文件及本所通过公开渠道核查获取的相关信息出具本法律意见书；

4、本所及经办律师依据中国法律及尽职调查基准日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任；

5、本所仅就与本次发行有关的中国法律问题发表法律意见，而不对有关会计、审计、资产评估、现金流预测及工程尽调等专业事项发表意见。在本法律意见书中述及有关会计、审计、资产评估、现金流预测及工程尽调等专业事项时，均为按照相关会计、审计、资产评估、现金流预测及工程尽调专业机构出具的报告或意见引述，本所经办律师对于该等非法律业务事项仅履行了普通人一般的注意义务。本所在本法律意见书中对其他有关专业机构出具的报告或意见中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证；

6、本法律意见书仅供红土创新向相关监管部门申报本次发行之目的使用。未经本所书面同意，本法律意见书不得由任何其他人使用或依赖，或用于任何其他目的。

基于上述，本所出具法律意见如下：



## 一、不动产基金的主要参与机构

### 1.1 原始权益人

根据《招募说明书》及《标准条款》的约定，深圳茂业集团、深圳茂业实业拟作为本基金的原始权益人。

#### 1.1.1 深圳茂业集团

##### (1) 基本情况

根据深圳茂业集团持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统(网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>)的公示信息<sup>1</sup>，深圳茂业集团的基本情况如下：

名称：深圳茂业（集团）股份有限公司

住所：深圳市罗湖区深南东路4003号世界金融中心A座38楼

法定代表人：张静

注册资本：15690.09万元

成立日期：1995年5月5日

企业类型：股份有限公司

经营范围：为本集团公司的股东企业和子公司提供综合经营管理及代理服务；投资兴办高科技工业、房地产、物业管理、旅游、能源、储运等项目（具体项目另行申报）；从事商业信息咨询；从事都市花园停车场机动车辆停放服务、世界金融中心停车场机动车辆停放服务；从事物业租赁业务；酒店管理；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。（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）<sup>^</sup>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）

本所认为，截至本法律意见书出具之日，深圳茂业集团为依法设立且合法存续的股份有限公司。

##### (2) 主体资格

a) 截至本法律意见书出具之日，深圳茂业集团持有项目公司70%的股权。待项目公司取得不动产资产后，深圳茂业集团、深圳茂业实业将通过项目公司穿透享有不动产资产完全的所有权及经营权。根据《公司法》第六十

<sup>1</sup> 如无特别说明，本法律意见书所载网站信息均为网络核查日查询结果。



六条<sup>2</sup>和项目公司的公司章程，深圳茂业集团在持股 70%的情况下对项目公司股东会决议事项具有控制力，有权履行或者决定不动产项目的运营管理权限，为主要原始权益人。

b) 根据本所律师适当核查深圳茂业集团提供的公司内部制度文件、通过公开渠道适当核查并经深圳茂业集团确认，深圳茂业集团信用稳健，控制权稳定，内部治理机制健全，不存在影响持续经营的法律障碍。

c) 根据本所律师于主管部门网站及公示系统的查询结果，截至网络核查日，深圳茂业集团最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

d) 经本所律师通过国家企业信用信息公示系统查询深圳茂业集团、基金管理人的信息并经深圳茂业集团确认，深圳茂业集团与基金管理人不存在实际控制关系或受同一控制人控制等关联关系。

e) 根据深圳茂业集团股东大会出具的决议，深圳茂业集团已就开展本次发行相关事项履行了内部程序，取得了作为原始权益人的合法有效的内部授权。

综上，本所认为，深圳茂业集团具备《基金指引》第八条第（二）款、《上交所审核关注事项》第七条第（一）（三）（四）款规定的作为原始权益人的资格，待项目公司取得不动产资产后，深圳茂业集团可以作为《基金指引》第五十条第（三）款所称的原始权益人并符合《基金指引》第八条第（一）款、《上交所审核关注事项》第七条第（二）款的规定。

### 1.1.2 深圳茂业实业

#### （1）基本情况

根据深圳茂业实业持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，深圳茂业实业的基本情况如下：

名称：深圳茂业实业发展有限公司

---

<sup>2</sup> 《公司法》第六十六条：股东会的议事方式和表决程序，除本法有规定的外，由公司章程规定。股东会作出决议，应当经代表过半数表决权的股东通过。股东会作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，应当经代表三分之二以上表决权的股东通过。



住所：深圳市罗湖区深南东路4003号世界金融中心A座38层D区

法定代表人：张静

注册资本：800万元

成立日期：1994年4月22日

企业类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

经营范围：一般经营项目是：从事企业管理咨询；从事物业管理业务（在取得物业管理资后方可经营）

本所认为，截至本法律意见书出具之日，深圳茂业实业为依法设立且合法存续的有限责任公司。

## （2）主体资格

a) 截至本法律意见书出具之日，深圳茂业实业持有项目公司 30%的股权。待项目公司取得不动产资产后，深圳茂业集团、深圳茂业实业将通过项目公司穿透享有不动产资产完全的所有权及经营权。

b) 根据本所律师于主管部门网站及公示系统的查询结果，截至网络核查日，深圳茂业实业最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

c) 经本所律师通过国家企业信用信息公示系统查询深圳茂业实业、基金管理人的信息并经深圳茂业实业确认，深圳茂业实业与基金管理人不存在实际控制关系或受同一控制人控制等关联关系。

d) 根据深圳茂业实业董事会出具的决议，深圳茂业实业已就开展本次发行相关事项履行了内部程序，取得了作为原始权益人的合法有效的内部授权。

综上，本所认为，深圳茂业实业具备《上交所审核关注事项》第七条第（一）（四）款规定的作为原始权益人的资格，待项目公司取得不动产资产后，深圳茂业实业可以作为《基金指引》第五十条第（三）款所称的原始权益人并符合《基金指引》第八条第（一）款、《上交所审核关注事项》第七条第（二）款的规定。

## 1.2 基金管理人

根据《基金合同》的约定，红土创新拟担任本基金的基金管理人。



### 1.2.1 基本情况

根据红土创新持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，红土创新的基本情况如下：

名称：红土创新基金管理有限公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：何琨

注册资本：55000万元

成立日期：2014年6月18日

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：一般经营项目：无。许可经营项目：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。

本所认为，截至本法律意见书出具之日，红土创新为存续的有限责任公司。

### 1.2.2 主体资格

- (1) 红土创新已取得中国证监会核发的《关于核准设立红土创新基金管理有限公司的批复》（证监许可〔2014〕562号）以及《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000029247），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”。中国证监会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）公示的《公募基金管理机构名录（2026年3月）》中已体现红土创新。
- (2) 根据红土创新现行有效的公司章程，红土创新已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理健全；根据红土创新提供的主要内部管理制度并经其确认，红土创新资产管理经验丰富，建立了完善的内控制度，具备健全有效的不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险。
- (3) 根据红土创新提供的文件，红土创新已设置独立的不动产投资部以作为商业不动产基金投资管理部门。不动产投资部具有5年以上商



业不动产项目运营或商业不动产项目投资管理经验的主要负责人员7名，其中具备5年以上不动产项目运营经验的主要负责人员6名；红土创新具有不动产研究经验，专业研究人员充足；红土创新具有同类产品或业务投资管理经验。经红土创新确认，前述同类产品或业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。

- (4) 根据红土创新的确认，红土创新最近一年没有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，并且没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查或者正处于整改期间；红土创新具有良好的社会声誉，经本所律师登录主管部门网站及公示系统查询，截至网络核查日，红土创新在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录。
- (5) 根据红土创新的确认，红土创新最近一年向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。
- (6) 根据红土创新的确认并经本所律师适当核查，红土创新不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项。

综上，本所认为，红土创新已根据《证券投资基金法》的规定取得不动产基金管理资格，在以上所述方面符合《运作办法》第六条、《基金指引》第五条、《上交所审核关注事项》第六条规定的担任本基金的基金管理人的资质。

### 1.3 基金托管人

根据《基金托管协议》的约定，不动产基金拟委任民生银行担任基金托管人。

#### 1.3.1 基本情况

根据民生银行持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，民生银行的基本情况如下：

名称：中国民生银行股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街2号

法定代表人：高迎欣

注册资本：4378241.8502万元

成立日期：1996年2月7日



企业类型：其他股份有限公司（上市）

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、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；从事结汇、售汇业务；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；经国务院银行业监督管理机构批准的其它业务；保险兼业代理业务；证券投资基金销售、证券投资基金托管。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；保险兼业代理业务、证券投资基金销售、证券投资基金托管以及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。）

本所认为，截至本法律意见书出具之日，民生银行为存续的股份有限公司。

### 1.3.2 主体资格

- (1) 民生银行持有原中国银行保险监督管理委员会核发的《金融许可证》，许可业务范围为：（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期长期贷款；（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。民生银行持有中国证监会、原中国银行业监督管理委员会出具的《关于核准中国民生银行证券投资基金托管资格的通知》（证监基金字[2004]101号），证券投资基金托管资格获得核准；中国证监会网站公示的《证券投资基金托管人名录（2026年3月）》中已体现民生银行。
- (2) 经本所律师登录主管部门网站及公示系统查询并经基金托管人确认，截至网络核查日，基金托管人最近一年内没有因证券投资基金托管业务方面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；最近一年内证券投资基金托管业务在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；没有因证券投资基金托管业务方面的违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间；基金托管人具有良好的社会声誉。
- (3) 根据基金托管人的确认，基金托管人具有不动产资产管理产品托管

经验，并为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员。

- (4) 根据基金托管人的确认，基金托管人最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。
- (5) 根据基金托管人的确认并经本所律师适当核查，基金托管人不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项。
- (6) 根据专项计划文件，专项计划托管人民生成都分行为基金托管人的分支机构。
- (7) 根据基金托管人的确认，基金托管人不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和 risk 管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险。

综上，本所认为，基金托管人具有《证券投资基金法》规定的证券投资基金托管资格，在以上所述方面符合《运作办法》第六条、《基金指引》第六条及《上交所审核关注事项》第六条规定的担任基金托管人的资质。

## 1.4 运营管理机构

根据《运营管理服务协议》的约定，基金管理人拟委托深圳茂业集团作为运营管理统筹机构、德正世金作为运营管理实施机构。

### 1.4.1 运营管理统筹机构

#### (1) 基本情况

深圳茂业集团的基本情况详见本法律意见书1.1.1。

#### (2) 主体资格

a) 根据深圳茂业集团确认并经本所律师适当核查，现行法律、法规未对不动产资产运营管理服务提供主体规定特殊资质要求，深圳茂业集团为不动产项目提供运营管理服务无需取得特殊的不动产运营管理资质。

b) 根据《招募说明书》并经深圳茂业集团确认，深圳茂业集团具备丰富的不动产项目运营管理经验，为不动产项目配备了具有丰富运营管理经验的资深行业人员，其中具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于2名。

c) 根据深圳茂业集团现行有效的公司章程并经深圳茂业集团确认，深圳市



崇德投资有限公司作为持股 77% 的股东、茂业集团有限公司作为持股 23% 的股东按照深圳茂业集团公司章程履行股东职权，深圳茂业集团已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理结构健全。

d) 根据深圳茂业集团确认和《企业信用报告》（查询时间：2026 年 3 月 31 日），深圳茂业集团不存在影响持续经营的法律障碍、不存在未结清的不良贷款信息；根据本所律师于主管部门网站及公示系统的查询结果并经深圳茂业集团确认，深圳茂业集团最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

e) 根据深圳茂业集团出具的股东大会决议，深圳茂业集团已就作为运营管理统筹机构获得了合法、有效的内部授权。

#### 1.4.2 运营管理实施机构

##### (1) 基本情况

根据德正世金持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至本法律意见书出具之日，德正世金的基本情况如下：

名称：成都德正世金商业管理有限公司

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段28号1栋1单元29层2903号

法定代表人：韩玉

注册资本：100万元

成立日期：2026年1月30日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：一般项目：企业管理；商业综合体管理服务；物业管理；停车场服务；销售代理；采购代理服务；广告设计、代理；商务代理代办服务；单用途商业预付卡代理销售；知识产权服务（专利代理服务除外）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务（出国办展须经相关部门批准）；广告发布；广告制作；非居住房地产租赁；服装服饰零售；化妆品零售；日用百货销售；酒店管理。（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）



本所认为，截至本法律意见书出具之日，德正世金为存续的有限责任公司。

## (2) 主体资格

a) 根据德正世金确认并经本所律师适当核查，现行法律、法规未对不动产资产管理服务提供主体规定特殊资质要求，德正世金为不动产项目提供运营管理服务无需取得特殊的不动产运营管理资质。

b) 根据《招募说明书》并经原始权益人、德正世金确认，德正世金为原始权益人为管理商业不动产 REIT 专门设立的专业商业资产管理平台，目前仅管理茂业中心项目，沿袭了深圳茂业集团专业化的管理和丰富的商业运营经验；深圳茂业集团具备完整的自主运营体系和成熟的资产管理能力。德正世金为不动产项目配备了具有丰富运营管理经验的资深行业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名。

c) 根据德正世金现行有效的公司章程并经德正世金确认，深圳茂业集团作为持股 70% 的股东、深圳茂业实业作为持股 30% 的股东按照德正世金公司章程履行股东职权，德正世金已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理结构健全。

d) 根据德正世金确认，德正世金不存在影响持续经营的法律障碍、不存在未结清的不良贷款信息；根据本所律师于主管部门网站及公示系统的查询结果并经德正世金确认，德正世金自设立以来在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

e) 根据深圳茂业集团出具的股东大会决议、深圳茂业实业出具的董事会决议，德正世金已就作为运营管理实施机构获得了合法、有效的内部授权。

综上，本所认为，除运营管理机构尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案外，运营管理机构在以上所述方面具备《基金指引》第四十条第一款及《上交所审核关注事项》第八条规定的担任不动产基金和不动产项目的运营管理机构资质和权限，待于中国证监会备案后即可担任运营管理机构。

## 1.5 法律顾问

天达共和担任不动产基金本次发行的法律顾问。

根据北京市司法局于 2022 年 1 月 14 日核发的、统一社会信用代码为

31110000E00016100C的《律师事务所执业许可证》以及中国证监会网站公示的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表（截至2026年4月17日）》，天达共和具有合法执业资格，具备担任不动产基金法律顾问的资质。

此外，天达共和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公募REITs业务期间。

综上，天达共和具备担任不动产基金本次发行法律顾问的资质。

## 1.6 评估机构

根据《招募说明书》，戴德梁行为不动产资产的评估机构。

### 1.6.1 基本情况

截至网络核查日，根据戴德梁行持有的《营业执照》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

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

成立日期：2003年4月7日

企业类型：有限责任公司

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

本所认为，截至本法律意见书出具之日，戴德梁行为存续的有限责任公司。

### 1.6.2 主体资格

(1) 根据戴德梁行的确认，戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响其独立性的行为。

(2) 根据中国证监会网站公示的《从事证券服务业务资产评估机构名录



(截至 2026 年 4 月 3 日)》，戴德梁行已完成从事证券服务评估机构备案。

- (3) 经本所律师适当核查并经戴德梁行确认，截至网络核查日，戴德梁行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公募 REITs 业务期间。

综上，本所认为，戴德梁行具备《基金指引》第十一条规定的担任不动产资产的评估机构的资质。

## 1.7 会计师事务所

根据《招募说明书》，信永中和为对本基金的不动产项目财务情况及可供分配金额测算报告进行审计的会计师事务所。

### 1.7.1 基本情况

截至网络核查日，根据信永中和持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，信永中和的基本情况如下：

名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

执行事务合伙人：李晓英、宋朝学、谭小青

成立日期：2012年3月2日

企业类型：特殊普通合伙企业

经营范围：许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：企业管理咨询；税务服务；破产清算服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；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；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；网络与信息安全软件开发；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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。）

本所认为，截至本法律意见书出具之日，信永中和为存续的合伙企业。



### 1.7.2 主体资格

- (1) 根据北京市财政局于2021年2月5日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11010136），信永中和具有会计师事务所执业资格。
- (2) 根据中国证监会网站公示的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至2026年4月10日）》，信永中和已完成从事证券服务会计师事务所备案。
- (3) 2022年4月18日，中国证监会下发《中国证监会行政处罚决定书》（[2022]19号），因乐视网信息技术（北京）股份有限公司审计项目给予信永中和罚款等行政处罚；2025年5月19日，中国证券监督管理委员会新疆监管局下发《中国证券监督管理委员会新疆监管局行政处罚决定书》（[2025]3号），因新疆中泰化学股份有限公司审计项目给予信永中和罚款等行政处罚；2025年6月10日，中国证券监督管理委员会四川监管局下发《中国证券监督管理委员会四川监管局行政处罚决定书》（[2025]4号），因西科农业集团股份有限公司审计项目给予信永中和罚款等行政处罚；2025年7月11日，中国证监会下发《行政处罚决定书》（[2025]90号），因恒信玺利实业股份有限公司审计项目给予信永中和罚款等行政处罚。经信永中和确认，其未因前述行政处罚被要求暂停执业或被禁止或限制开展公募REITs相关或同类业务。经本所律师适当核查并经信永中和确认，截至网络核查日，信永中和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公募REITs业务期间。

综上，本所认为，信永中和具备对本基金的不动产项目财务情况及可供分配金额测算报告进行审计的资质。

## 二、不动产基金募集的条件

### 2.1 投资方向

根据《基金合同》的约定，不动产基金存续期内按照《基金合同》的约定以80%以上基金资产投资于商业不动产资产支持专项计划，并将优先投资于以原始权益人或其关联方拥有或推荐的商业不动产项目为投资标的的资产支持专项计

划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具。

本所认为，本基金的投资方向符合《运作办法》第七条第（一）项、《基金指引》第二条第（一）、（二）项和第二十六条规定的要求。

## 2.2 运作方式

根据《基金合同》的约定，本基金的运作方式为契约型封闭式，具有明确的基金运作方式。

本所认为，本基金的运作方式符合《运作办法》第七条第（二）项和《基金指引》第二十七条规定的要求。

## 2.3 基金类别和品种

根据《基金合同》的约定，本基金的基金类别为公开募集不动产证券投资基金。

本所认为，本基金的类别和品种符合《运作办法》第七条第（三）项和《基金指引》第二条规定的要求。

## 2.4 交易文件的合法合规性

### 2.4.1 《基金合同》

经本所律师核查，《基金合同》不违反《证券投资基金法》《基金指引》及《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>（2020修正）》《商业不动产基金试点公告》的强制性规定，包含了前述规定要求《基金合同》必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

### 2.4.2 《基金托管协议》

经本所律师核查，《基金托管协议》不违反《证券投资基金法》《基金指引》及《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>》《商业不动产基金试点公告》的强制性规定，包含了前述规定要求《基金托管协议》必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。



### 2.4.3 《招募说明书》

经本所律师核查，《招募说明书》不违反《证券投资基金法》《基金指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第4号——招募说明书编制》《商业不动产基金试点公告》的强制性规定，包含了前述规定要求《招募说明书》必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

### 2.4.4 《运营管理服务协议》

经本所律师核查，《运营管理服务协议》不违反《基金指引》《商业不动产基金试点公告》的强制性规定，包含了前述规定要求《运营管理服务协议》必须包含的内容。

### 2.4.5 专项计划文件

经本所律师核查，专项计划文件不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

综上所述，经适当审查，本所认为，《基金合同》《基金托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》及专项计划文件，包含了《证券投资基金法》《基金指引》、相关证券投资基金信息披露内容与格式准则要求的必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

## 2.5 基金名称

本基金名称为“红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金”。

本所认为，该等名称表明了本基金的类别和投资特征，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，符合《运作办法》第七条第（五）项规定的要求。

## 2.6 投资者适当性安排

经本所律师核查红土创新提供的《红土创新基金管理有限公司投资者适当性管理暂行办法》、审阅《招募说明书》并经红土创新确认，本所认为，本基金有符合基金特征的投资者适当性管理制度，有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，有清晰的风险警示内容，符合《运作办法》第七条第（七）项规定的要求。



## 2.7 基金管理制度

经本所律师核查红土创新提供的业务制度并经红土创新确认，本所认为，本基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、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，符合《运作办法》第七条第（八）项规定的要求。

## 三、不动产项目合法合规性

### 3.1 SPV 公司情况

#### 3.1.1 基本情况

截至本法律意见书出具之日，根据SPV公司持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，SPV公司的基本情况如下：

名称：成都茂业德正写一商业管理有限公司

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段28号1栋1单元29层2905号

法定代表人：韩玉

注册资本：10万元

成立日期：2026年1月30日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般项目：企业管理；商业综合体管理服务；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；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）

截至网络核查日，深圳茂业集团持有SPV公司的100%股权，SPV公司自设立以来未发生股权变动情况，SPV公司注册资本尚未实缴。此外，经本所律师核查，SPV公司自设立以来未发生合并、分立、增资、减资的情况，SPV公司目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。

本所认为，SPV公司为依法设立且合法存续的有限责任公司。根据国家企业信用信息公示系统的公示信息并经深圳茂业集团确认，截至网络核查日，深圳茂



业集团持有的SPV公司股权不存在重大权属纠纷、质押、冻结或被采取其他司法强制措施的情形。

### 3.1.2 治理结构

根据SPV公司现行有效的章程，SPV公司不设董事会，设一名董事，董事由股东任免。根据《招募说明书》体现的安排，SPV公司纳入不动产基金后，根据基金管理人的委派文件，计划管理人代表专项计划任命SPV公司的执行董事（兼经理）及财务负责人。

基于上述，本所认为，SPV公司的公司章程及其中规定的SPV公司组织机构符合《公司法》的规定。

### 3.1.3 重大违法违规及行政处罚情况

根据本所律师于中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）的查询结果，截至网络核查日，SPV公司在最近三年内不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

根据原始权益人确认并经本所律师于主管部门网站及公示系统查询，SPV公司设立以来不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

## 3.2 项目公司情况

### 3.2.1 基本情况

截至本法律意见书出具之日，根据项目公司持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，项目公司的基本情况如下：

名称：成都茂业写一企业管理有限公司

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段28号1栋1单元29层2901号

法定代表人：韩玉

注册资本：100万元

成立日期：2026年3月9日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：一般项目：企业管理；物业管理；停车场服务；非居住房地产租



赁；商业综合体管理服务；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）

截至网络核查日，深圳茂业集团持有项目公司的70%股权，深圳茂业实业持有项目公司30%的股权，项目公司自设立以来未发生股权变动情况，项目公司注册资本尚未实缴。此外，经本所律师核查，项目公司自设立以来未发生合并、分立、增资、减资的情况，项目公司目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。

本所认为，项目公司为依法设立且合法存续的有限责任公司。根据国家企业信用信息公示系统的公示信息并经深圳茂业集团、深圳茂业实业确认，截至网络核查日，深圳茂业集团、深圳茂业实业持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、冻结或被采取其他司法强制措施的情形。此外，经深圳茂业集团确认，目前项目公司在财务会计制度和财务管理制度方面执行深圳茂业集团的《财务管理制度手册》。

### 3.2.2 治理结构

根据项目公司现行有效的公司章程，项目公司不设董事会，设一名董事，董事由代表公司过半数表决权的股东同意选举产生。根据《招募说明书》体现的安排，项目公司纳入不动产基金后，根据基金管理人的委派文件，计划管理人代表专项计划任命项目公司的执行董事（兼经理）及财务负责人。

基于上述，本所认为，项目公司章程及其中规定的项目公司组织机构符合《公司法》的规定。

### 3.2.3 重大重组

#### (1) 资产重组安排

深圳茂业集团、深圳茂业实业已出具《成都崇德投资有限公司股东会决议》，同意崇德投资通过存续分立的方式新设项目公司，分立基准日为2025年9月30日，项目公司注册资本为100万元，同意崇德投资为上述分立事宜签订分立协议。项目公司的资产、债权、债务、人员等的承继方案以其与崇德投资签订的分立协议为准。

就上述重组事宜，项目公司已与崇德投资签署《分立协议》，根据该协议安排，崇德投资通过存续分立的方式新设项目公司，分立基准日为2025年9月30日，项目公司注册资本为100万元，崇德投资将与不动产资产有关的业务、资产、负债、人员剥离至项目公司，项目公司承继《浙商银行借款合同》项下银行贷款



债务。

根据《分立协议》的约定，崇德投资和项目公司的债务分割安排具体如下：崇德投资与项目公司的债务分割按《分立协议》附件执行。根据《分立协议》附件中体现的资产负债表及财产清单，债务分割后，截至分立基准日崇德投资尚有应交税费157,757,191.36元、应付股利132,083,769.76元、其他应付款446,445,894.89元。针对应交税费，原始权益人已出具《关于税款支付的承诺函》，承诺若崇德投资、项目公司因项目公司股权交割至不动产基金前事宜，导致股权交割时或其后任一时点，崇德投资、项目公司存在应补缴的税款（含对应罚款、滞纳金等，如有）的，由原始权益人承担且原始权益人承诺优先使用回收资金支付上述款项。根据《分立协议》附件，其他应付款主要指深圳兴华实业股份有限公司、茂业（深圳）租赁管理有限公司、中兆实业（深圳）有限公司、崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司等主体的往来款。根据《分立协议》附件中体现的资产负债表及财产清单，债务分割后，截至分立基准日项目公司尚有应付账款1,895,479.20元、预收款项9,063,401.06元、其他应付款12,560,545.15元、长期借款340,000,000.00元。根据《分立协议》附件，应付账款为预提应付四川欣闻装饰工程有限公司装修款，根据原始权益人提供的凭证，截至尽调基准日相关款项已完成支付；预收款项为预收的租金及管理费；其他应付款为收取的租赁保证金；长期借款为《浙商银行借款合同》项下债务截至分立基准日的未偿本息金额。

根据《公司法》第二百二十三条<sup>3</sup>，在没有与相关债权人达成书面协议的情况下，项目公司分立后应对崇德投资分立前的债务承担连带责任。针对上述债务分割方案，《分立协议》中约定崇德投资应就分立后由其单方承担的债务取得债权人的书面同意文件，项目公司不对上述债务承担责任。此外，原始权益人已承诺：将督促崇德投资按时、足额偿还由崇德投资承担的全部债务，项目公司仅承继《浙商银行借款合同》项下银行贷款债务，确保项目公司不对崇德投资的其他债务承担任何连带责任。如因《浙商银行借款合同》项下银行贷款之外的债权人向项目公司主张任何权利或因崇德投资未履行《浙商银行借款合同》项下银行贷款之外其他债务的偿还义务导致项目公司遭受任何损失（包括但不限于债务清偿的本金、利息、违约金、逾期付款损失、律师费、诉讼费、保全费等），该等损失由原始权益人全额予以赔偿。如《浙商银行借款合同》项下银行贷款之外的债权人要求项目公司对崇德投资的债务承担连带责任、提起诉讼或仲裁，原始权益人承诺将先行直接承担该等债务，与项目公司无关。

<sup>3</sup> 《公司法》第二百二十三条：公司分立前的债务由分立后的公司承担连带责任。但是，公司在分立前与债权人就债务清偿达成的书面协议另有约定的除外。



## (2) 交割安排

本次发行的主要交割安排如下<sup>4</sup>：

- a) 本基金以募集资金认购专项计划的全部不动产资产支持证券，《项目公司借款协议》于专项计划设立日生效，计划管理人（代表专项计划）根据《项目公司借款协议》向项目公司提供借款；
- b) SPV 公司股权交割日（即计划管理人（代表专项计划）成为 SPV 公司唯一股东的变更登记完成之日），《SPV 公司股权转让协议》生效，本基金通过专项计划间接成为 SPV 公司的唯一股东；《SPV 公司股东借款协议》生效，计划管理人（代表专项计划）根据《SPV 公司股东借款协议》的约定向 SPV 公司发放股东借款；
- c) 计划管理人（代表专项计划）对 SPV 公司增资的变更登记完成之日，《SPV 公司增资协议》生效，计划管理人（代表专项计划）根据《SPV 公司增资协议》的约定向 SPV 公司提供增资款；
- d) 项目公司股权交割日（即 SPV 公司成为项目公司唯一股东的变更登记完成之日），《项目公司股权转让协议》生效；《项目公司股权转让协议》约定的其他股权转让价款支付条件全部达成后，SPV 公司向项目公司原股东支付股权转让价款；
- e) 合并完成日（即项目公司、SPV 公司完成所有与合并相关的公司变更登记手续之日），计划管理人（代表专项计划）与项目公司签署的《债权债务确认协议》生效。

### 3.2.4 项目公司的重大合同情况

根据本基金的交易安排，截至本法律意见书出具之日，项目公司与本次发行相关的重大合同主要包括：

- (1) 崇德投资、项目公司已签署《分立协议》，约定将不动产资产有关的业务、资产、负债、人员剥离至项目公司，项目公司承继《浙商银行借款合同》项下银行贷款债务等。
- (2) 项目公司将作为出租人进行租赁合同的新签和换签，拟签署的租赁合同标准文本中约定房屋基本情况、租赁期限、房屋用途、租金、

<sup>4</sup> 该等安排为根据相关监管规定拟定的步骤和流程，未来交割的实际操作过程中将根据相关主管机构的实际要求办理。



物业管理费、保证金、房屋交付、房屋维护及维修等。

- (3) 项目公司、运营管理机构拟签署《过渡期委托管理协议》，约定项目公司将不动产资产的运营管理工作委托给运营管理机构的相关事宜。
- (4) 基金管理人（代表不动产基金）、计划管理人（代表专项计划）与运营管理机构、项目公司拟签署《运营管理服务协议》，约定基金管理人聘请运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务。
- (5) 原始权益人、项目公司、SPV公司拟签署《项目公司股权转让协议》，约定原始权益人根据该协议约定的条款及条件将其持有的项目公司100%股权转让予SPV公司。
- (6) 计划管理人（代表专项计划）、项目公司拟签署《项目公司借款协议》，约定计划管理人（代表专项计划）根据《项目公司借款协议》约定的条款及条件向项目公司提供借款。
- (7) SPV公司、项目公司拟签署《吸收合并协议》，约定SPV公司、项目公司实行吸收合并，项目公司吸收SPV公司而继续存在，SPV公司解散并注销。
- (8) 项目公司、基金管理人（代表不动产基金）、计划管理人（代表专项计划）、民生成都分行拟签署《项目公司民生银行账户监管协议》，约定基金管理人、计划管理人和项目公司共同委托民生成都分行为项目公司民生银行账户提供监管服务。
- (9) 如本法律意见书4.2.1，崇德投资目前正在与浙商成都分行沟通，如浙商成都分行同意由项目公司承担或加入《浙商银行借款合同》项下债务，项目公司拟与浙商成都分行签署相关监管协议，项目公司股权交割后，基金管理人（代表不动产基金）、计划管理人（代表专项计划）、民生成都分行、项目公司、浙商成都分行拟签署《项目公司浙商银行账户监管协议》。

经核查，本所认为，上述重大合同项下的内容不违反法律法规的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

### 3.2.5 重大违法违规及行政处罚情况



经查询项目公司的《企业信用报告》（查询时间：2026年4月17日），项目公司不存在未结清的不良贷款信息；根据本所律师于中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）的查询结果，截至网络核查日，项目公司在最近三年内不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

根据深圳茂业集团确认并经本所律师于主管部门网站及公示系统查询，项目公司自设立以来不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

### 3.3 不动产资产情况

#### 3.3.1 资产范围、项目权属与权利负担

##### (1) 资产范围

茂业中心C塔项目位于成都市高新区，系崇德投资、成商控股共同投资建设的位于成都市高新区天府大道北段28号的“成都茂业中心”中的C塔资产（位于地上5层至31层，包括建筑面积共计116623.63平方米的房屋及其占用范围内的国有建设用地使用权）。

##### (2) 项目权属

“成都茂业中心”最初由崇德投资建设并作为受让人签署原土地出让合同、取得《企业投资项目备案通知书》（成高经审[2007]222号）。2009年8月3日和2012年2月22日，崇德投资与成商股份签署《联建协议书》及其补充合同共同建设该项目。该项目竣工后，崇德投资取得C塔的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

##### a) 不动产权的取得

###### ①原土地出让合同情况

2006年12月6日，崇德投资与成都市国土资源局签署原土地出让合同，崇德投资取得位于南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）的22706平方米宗地的国有建设用地使用权，用途为“商服用地”，根据崇德投资提供的四川省土地出让金专用票据，原土地出让合同约定的土地出让金已缴纳完毕。崇德投资于2008年5月27日取得《国有土地使用证》（成高国用（2008）第2862号，证载面积为11501.42平方米，地类用途为商服用地）和《国有土地使用证》（成高国用（2008）第2863号，证载面积为11204.11平方米，地类用途为商服



用地)。

### ②土地使用权人调整

2009年11月6日,崇德投资、成商股份与成都市国土资源局签署《合同附件》,原土地出让合同受让人由崇德投资调整为崇德投资、成商股份。崇德投资、成商股份共同作为土地使用权人于2009年11月25日取得《国有土地使用证》(成高国用(2009)第8677号,证载面积为11501.42平方米,地类用途为商服用地)和《国有土地使用证》(成高国用(2009)第8678号,证载面积为11204.11平方米,地类用途为商服用地)。

### ③土地用途调整为兼容住宅

2010年3月25日,崇德投资、成商股份与成都市国土资源局签署《5101高新南[2006]出让合同第34号<国有土地使用权出让合同>合同附件(二)》,土地用途由商服用地调整为商服用地、住宅用地(可兼容20%的住宅)。崇德投资、成商股份共同作为土地使用权人于2011年2月22日取得《国有土地使用证》(成高国用(2011)第2582号,证载面积为11204.11平方米,地类用途为“商服用地、住宅用地”)。

### ④土地用途恢复为商业性质

根据2011年10月24日出具的《成都高新区管委会第43次规划国土联席会议会议纪要》,“关于成都崇德投资有限公司‘茂业中心’项目A栋产权性质变更事宜”,成都高新区管委会明确该项目在前期土地出让时即为商业用地,因“5·12”汶川地震后促建需要,土地性质调整为商业兼容部分住宅。同意将兼容的住宅部分调整回商业性质,由国土分局按有关规定办理相关手续。崇德投资、成商股份共同作为土地使用权人于2012年2月26日取得《国有土地使用证》(成高国用(2012)第14719号,证载面积为11204.11平方米,地类用途为“商业用地”)。

### ⑤完成竣工验收备案、取得《房屋所有权证》

2013年1月4日,“成都茂业中心”完成竣工验收备案。崇德投资于2013年3月25日取得C塔的《房屋所有权证》,该等房屋所有权证附记体现《国有土地使用证》(成高国用(2009)第8677号)和《国有土地使用证》(成高国用(2012)第14719号)<sup>5</sup>。

<sup>5</sup> 根据2018年8月31日成都市不动产登记中心出具的《国有建设用地使用权信息变更证明》,崇德投资、成商控股申请国有建设用地使用权变更(竣工)登记,已完成登记手续,原《国有土地使用证》(成高国用(2009)第8677号)和《国有土地使用证》(成高国用(2012)第14719号)已收回。



⑥新增出让2447.76平方米地下使用权面积

2014年5月6日，崇德投资、成商股份与成都市国土资源局签署《5101高新南（2006）出让合同第34号<国有土地使用权出让合同>变更协议（三）》，原土地出让合同项下新增出让土地（地下）使用权面积2447.76平方米，根据崇德投资提供的四川省政府非税收入一般缴款书，该协议项下土地出让金已缴纳完毕。崇德投资、成商股份共同作为土地使用权人于2014年8月11日取得《国有土地使用证》（成高国用（2014）第27697号，证载面积为2447.76平方米）<sup>6</sup>。

⑦分层更新办理C塔《国有土地使用证》

2015年6月29日，崇德投资分层更新办理了C塔的《国有土地使用证》。

⑧受让人变更、新增出让824.49平方米地上空间使用权面积

2018年1月31日，崇德投资、成商控股与成都市国土资源局签署《5101高新南（2006）出让合同第34号<国有土地使用权出让合同>项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议（四）》，原出让合同项下受让人由崇德投资、成商股份调整为崇德投资、成商控股，原土地出让合同项下新设立824.49平方米地上空间使用权，根据崇德投资提供的四川省政府非税收入一般缴款书，该协议项下土地出让收入已缴纳完毕。

2018年7月30日，崇德投资、成商控股与成都市国土资源局签署《5101高新南（2006）出让合同第34号<国有土地使用权出让合同>项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议（五）》，原土地出让合同项下新设立824.49平方米地上空间使用权（空中商业连廊）中未纳入计容建筑面积的投影面积为138.07平方米，根据崇德投资提供的四川省政府非税收入一般缴款书，该协议项下土地出让收入已缴纳完毕。

2018年8月31日，成都市不动产登记中心出具《国有建设用地使用权信息变更证明》，土地使用权（地上空间）用地面积为824.49平方米已完成登记。

成都高新区公园城市建设局于2026年2月2日出具《关于成都茂业中心项目不动产登记情况的函》，其中明确“成都茂业中心”位于高新区天府大道北段28号，涉及4宗土地，具体包括：崇德投资、成商控股原持有证号为成高国用（2009）第8677号、成高国用（2012）第14719号、成高国用（2014）第27697号的《国

<sup>6</sup> 根据2018年8月31日成都市不动产登记中心出具的《国有建设用地使用权信息变更证明》，崇德投资、成商控股申请国有建设用地使用权变更（竣工）登记，已完成登记手续，原《国有土地使用证》（成高国用（2014）第27697号，证载面积为2447.76平方米）已收回。



有土地使用证》项下土地，以及《5101高新南（2006）出让合同第34号<国有土地使用权出让合同>项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议（四）》项下面积为824.49平方米的地上空间使用权范围。2016年11月23日，成都市已施行不动产统一登记，现已无法单独核发原国土部门颁发的《国有土地使用证》。鉴于该项目土地权属清晰，如需办理相关不动产登记，可持原房管部门颁发的《房屋所有权证》及相关要件办理。

#### b) 权属证书

截至本法律意见书出具之日，崇德投资就不动产资产分别办理了《房屋所有权证》（详见本法律意见书附件一）和《国有土地使用证》（详见本法律意见书附件二）。

基于上述，本所认为，截至本法律意见书出具之日，崇德投资已取得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，根据原始权益人确认并经本所律师于主管部门网站及公示系统查询，不动产资产在权属方面不存在重大经济或法律纠纷。待重组完成且项目公司办理完毕不动产资产的《不动产权证》，项目公司将取得不动产资产房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

#### (3) 权利负担

截至本法律意见书出具之日，不动产资产已设置抵押担保，具体如下：为担保《浙商银行借款合同》项下债务，崇德投资与浙商成都分行已签署《最高额抵押合同》（（20400000）浙商银高抵字（2024）第00029号），抵押物包括不动产资产。根据《成都市不动产登记信息查询结果》，前述不动产抵押已办理登记。

根据《成都市不动产登记信息查询结果》并经原始权益人确认，除上述抵押情况外，不动产资产不存在其他抵押、查封等权利限制。经本所律师登录中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统查询并经原始权益人确认，截至网络核查日，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，但浙商成都分行有权监管不动产资产运营收入。

浙商成都分行于2026年2月6日出具《对<浙商银行股份有限公司成都分行同意成都崇德投资有限公司发行公募REITs的沟通函>的回函》，同意以下事项：

(1)原则上对崇德投资以成都茂业中心C塔作为底层资产发行公募REITs无异议。但浙商成都分行债权清偿方式、公募REITs发行中涉及浙商成都分行需配合办理成都茂业中心C塔权属变更和债务重组的相关手续，以及浙商成都分行受托对公募REITs发行资金采取监管措施等事项的相关安排，须以浙商成都分行最终审批



要求为准，且需得到各相关方全面执行；（2）崇德投资在公募REITs发行后向浙商成都分行提前清偿上述全部债权的情况下，浙商成都分行将在受偿后10个工作日内办理成都茂业中心C塔的抵押登记注销手续。

综上，本所认为：①不动产资产范围明确；②崇德投资已取得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；③待重组完成且项目公司办理完毕《不动产权证》后项目公司将取得不动产资产房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权；④不动产资产已办理抵押登记，除该抵押情况外，不动产资产不存在其他抵押、查封等权利限制，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，但浙商成都分行有权监管不动产资产运营收入。

#### （4）资产的完整性及共用资产情况

本次入池的不动产资产为成都茂业中心的C塔。成都茂业中心为AB塔、C塔、裙楼和地下室组成的综合楼。AB塔位于地上5-35层，主要用途为办公；C塔位于地上5-31层，主要用途为办公；裙楼位于地上1-4层，主要用途为商业；地下室共3层，其中地下2层和地下3层主要用途为车位、人防车位、人防，地下1层主要用途为商业、人防。C塔、AB塔、裙楼、地下室存在共有面积和共用设施。

##### a) 关于资产的完整性

针对本次入池的成都茂业中心C塔，中建研科技股份有限公司（其前身是国家建筑工程部于1953年组建的建筑技术研究所，网址：<https://www.cabrtech.com/cabrtech/gsgk/gsj/A022001001Gone1.html>）于2026年2月4日出具的《说明》中载明，由于C塔对应的《房屋所有权证》与《国有土地使用证》与毗连的商业裙楼产权划分清晰、具备单独清晰的楼栋边界和范围明确独立的经济指标、具备形态独立和使用独立的条件，故C塔可认定为单体建筑。

基于上述，本基金已将成都茂业中心C塔及《民法典》第二编第二分编第六章“业主的建筑物区分所有权”规定的作为业主身份所依法享有且无法分割的对全体业主共有部分的权益均纳入资产范围。

地下停车场未纳入本次入池资产的范围，成商控股、崇德投资已经分别就其中的产权车位办理了权属证书并根据《中华人民共和国人民防空法（2009修正）》第五条<sup>7</sup>的规定作为投资者享有对人防车位进行使用管理、收益的权利。为确保

<sup>7</sup> 《中华人民共和国人民防空法（2009修正）》第五条规定：国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人，通过多种途径，投资进行人民防空工程建设；人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。



不动产资产的管理和运营不受停车场的影响，成商控股、崇德投资和原始权益人已出具承诺函，承诺将协调和采取有效措施确保不动产资产的管理和稳定运营不会因停车场的使用而受到影响，若在运营、改造、维修、拆除等方面与停车场权利人产生纠纷或出现其他风险、给项目公司、基金持有人带来损失等，由其负责解决和承担。

b) 关于共有面积和共用设施情况

根据《房产测绘技术报告》（房信测2012（103）号）、不动产资产的权属证书以及北京戴德梁行咨询有限公司出具的《技术尽职调查报告》，尽管C塔主体建筑相对独立，具有独立出入的大堂、电梯厅、消防和货运疏散通道；暖通、消防等机电系统具备独立的运营条件；从目前运营和使用现状，与规划条件一致为单一的办公用途性质，具备分隔成独立单体使用的条件，但C塔存在与AB塔、裙楼和地下室的共有面积和共用设施（详见本法律意见书附件三）。就上述共有面积和共用设施：

①根据各方与崇德物业成都分公司签署的物业管理合同，物业公共区域和公共设施进行维修、养护和管理等的维护责任由崇德物业成都分公司承担，崇德物业成都分公司为原始权益人的关联方，原始权益人、崇德物业成都分公司已出具承诺函，承诺将确保崇德物业成都分公司对共有面积和共用设施的维护不影响不动产资产的稳定运营并将承担因前述维护事项给项目公司、基金持有人带来的一切损失（如有）。

②针对C塔与裙楼、地下1层商业、车库等功能区的分摊面积，成商控股、崇德投资作为裙楼、地下1层商业、车库等功能区的产权人，其和原始权益人已出具承诺函，同意成商控股、崇德投资与项目公司就该等公共空间改造、公用设施维修维护以及不动产项目提标改造等方面保持一致行动或采用项目公司的建议。

③为进一步缓释共有面积和共用设施对于后续不动产资产稳定运营的影响，成商控股、崇德投资和原始权益人已出具承诺函，承诺协调和采取有效措施确保共有面积和共用设施不影响不动产资产稳定的运营和管理，如在共有面积和共用设施的运营、改造、维修、维护、拆除等方面产生纠纷或出现其他风险、给项目公司、基金持有人带来的损失等，由其负责解决和承担。

### 3.3.2 不动产项目的关键合规手续办理情况

(1) 建设用地规划许可证



2007年6月13日，成都市规划管理局出具《建设用地规划许可证》（高新规编号（2007）093号），主要内容如下：用地单位：成都崇德投资有限公司；用地项目名称：南部副中心总部；用地位置：高新区南部园区；用地面积：37951.79平方米（代征地15246.26平方米）。

2010年5月27日，成都市规划管理局出具《建设用地规划许可证》（地字第510107201029052号）和《建设用地规划许可证》（地字第510107201029053号），用地单位变更为崇德投资、成商股份；证载用地面积分别为21121.34平方米（代征地9619.92平方米）和16830.44平方米（代征地5626.33平方米）；用地性质为商业金融业用地，建设规模约160000平方米。

## （2） 建设工程规划许可证

2009年10月23日，成都市规划管理局出具《建筑工程规划许可证》（建字第510107200939110号），主要内容如下：建设单位：成都崇德投资有限公司、成商集团股份有限公司；建设项目名称：成都茂业中心；建设位置：成都高新区南部园区；建设规模：壹栋338652.17平方米。

2011年3月16日，成都市规划管理局出具《建筑工程规划许可证》（建字第510107201139029号），建设规模变更为341562.59平方米。

## （3） 竣工验收备案表

2013年1月4日，崇德投资、成商股份作为建设单位取得《竣工验收备案表》（备案编号：CGGJ（2013）-NJJG001），主要内容如下：工程名称：成都茂业中心工程；工程地址：成都市高新区府城大道28号；建筑面积：338652.17平方米；层数：地下3层，地上31/35层。

## （4） 消防验收意见书

2012年8月21日，崇德投资、成商股份取得《建设工程消防验收意见书》（高新公消验[2012]第090号），成都高新技术产业开发区公安消防大队对成都茂业中心（负一层、地上一至四层除外）建设工程（包括C塔楼地上三十一层，使用性质为办公）进行了消防验收，评定该工程消防验收合格。

## （5） 环保验收文件

2012年6月27日，成都高新区城市管理和环境保护局于崇德投资、成商股份填报的《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》“负责验收环保行政主管部门登记意见”中载明“成都茂业中心”项目通过验收。



基于上述，不动产项目的关键合规手续齐备、合法有效，能够实现不动产项目权属合法有效转移、保障该项目持续稳定运营。

### 3.3.3 不动产项目的其他合规手续办理情况

#### (1) 不动产项目已取得的其他合规手续

##### a) 立项文件

2007年10月23日，成都高新技术产业开发区经贸发展局向崇德投资出具《企业投资项目备案通知书》（成高经审[2007]222号），主要内容如下：项目名称：成都茂业中心项目；建设地点：南部副中心总部办公区；建设内容：新建商场5000平方米，新建酒店5000平方米，写字楼5000平方米。计划用地面积34亩。

2008年6月19日，成都高新技术产业开发区经贸发展局向崇德投资出具《企业投资项目备案通知书》（成高经审[2008]237号），对项目建设内容等进行变更。

2009年5月15日，成都高新技术产业开发区经贸发展局向崇德投资出具《企业投资项目变更备案通知书》（成高经审[2009]162号），对项目建设期进行变更。

2010年5月17日，成都高新技术产业开发区经贸发展局向崇德投资、成商股份出具《企业投资项目变更备案通知书》（成高经审[2010]192号），项目业主变更为崇德投资、成商股份，并对项目总投资等进行变更，建设内容：项目用地34亩，总建筑面积由原362841平方米变更为338652.17平方米。其中公寓面积56410.45平方米，商场面积45100平方米，写字楼面积167531.72平方米，地下商场面积23200平方米，地下停车场面积46410平方米。项目总投资及资金来源：总投资：由原73000万元变更为128900万元（其中土地款27012万元），其中固定资产投资103120万元，铺底流动资金25780万元。

##### b) 选址意见书

2007年6月13日，成都市规划管理局向崇德投资出具《建设项目选址意见书》（成规选址[2007]第104号），主要内容如下：项目名称：南部副中心总部；建设单位名称：成都崇德投资有限公司；建设规模：约210000平方米；建设单位拟选位置：高新区南部园区。

##### c) 环境影响评价文件

2008年9月2日，成都高新区环境保护局向崇德投资出具《关于对成都崇德



投资有限公司“成都茂业中心”建设项目<环境影响报告书>的批复》（成高环函[2008]108号），同意崇德投资按照报告中提出的环境保护对策措施及该批复文件要求进行该项目建设。

2012年9月4日，成都高新区城市管理和环境保护局向崇德投资出具《成都高新区城市管理和环境保护局关于对“成都茂业中心”<环境影响报告书>的批复》（成高环字[2012]374号），鉴于该项目建设规模及内容较以前审批已发生较大变化，按要求应重新进行环评，同意崇德投资按照报告中提出的环境保护对策措施及该批复文件中相关要求继续本项目建设。

#### d) 施工许可证

2009年12月4日，成都高新技术产业开发区规划建设局出具《建筑工程施工许可证》（编号CGGJ（2009）-J181），主要内容如下：建设单位：成都崇德投资有限公司、成商集团股份有限公司；工程名称：成都茂业中心；建设地址：高新南部园区；建设规模：338652.17平方米；合同开工日期：2009年8月；合同竣工日期：2011年3月；备注：面积变更为341562.59平方米。

#### e) 规划验收

2012年6月29日，成都市规划管理局出具《建设工程规划验收合格证》（验字第510107201259070号），主要内容如下：建设单位：成都崇德投资有限公司、成商集团股份有限公司；建设工程地址：成都高新南区；建设工程名称：成都茂业中心；建筑幢数：1栋；建筑层数：-3~35层；建筑面积：339053.39平方米。1栋-1~4层有商业61631.58平方米，5~35层有办公227399.86平方米，-3~-2层有车位9039.45平方米，-3~-1层有人防1344.36平方米，-3~-2有人防车位32791.94平方米，-3~-2层、1层有杂物间36.38平方米，-1层、31层有戊类库房81.19平方米，1层有储藏间13.26平方米，5层有架空层501.59平方米，16层、18层有避难间5423.12平方米，5层有中庭茶座395.33平方米，5层有中庭咖啡厅395.33平方米。

此外，不动产项目于2007年10月23日取得《企业投资项目备案通知书》、2009年10月23日取得《建筑工程施工许可证》，建设时间早于《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（2010年11月1日）首次出台关于节能审查意见规定的时间，故不动产项目无需进行节能审查和节能验收。

### (2) 不动产项目其他合规手续未取得情况

#### a) 用地预审意见



不动产项目未取得用地预审意见。《自然资源部印发关于以“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：“将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并，自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书，不再单独核发建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见。”基于前述规定，不动产项目无法补办用地预审意见。

为缓释用地预审意见未办理的风险，原始权益人已承诺：（1）不动产项目土地使用权人和建设主体不存在因不动产资产未取得用地预审意见受到行政处罚或被追究相关责任的情况；（2）用地预审意见缺失不会对不动产资产的运营、管理造成负面影响；（3）如因用地预审意见缺失导致项目公司或基金持有人遭受损失，原始权益人将承担全部赔偿责任。

基于上述，鉴于崇德投资已签署土地出让合同并取得不动产项目的《国有土地使用证》，不动产项目未办理用地预审意见不影响该项目权属合法有效转移及持续稳定运营。

#### b) 建设用地批准书

不动产项目未取得建设用地批准书。《自然资源部印发关于以“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。”不动产项目已取得《建设用地规划许可证》，基于前述规定无法补办用地批准书。

为缓释建设用地批准书未办理的风险，原始权益人已承诺：（1）不动产项目土地使用权人和建设主体不存在因不动产资产未取得建设用地批准书受到行政处罚或被追究相关责任的情况；（2）建设用地批准书缺失不会对不动产资产的运营、管理造成负面影响；（3）如因建设用地批准书缺失导致项目公司或基金持有人遭受损失，原始权益人将承担全部赔偿责任。

基于上述，鉴于崇德投资已签署土地出让合同并取得不动产项目的《国有土地使用证》，不动产项目未办理建设用地批准书不影响该项目权属合法有效转移及持续稳定运营。

本所认为，不动产项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

#### 3.3.4 项目用途合规性



根据《建设用地规划许可证》（地字第510107201029052号），不动产资产的土地用途为“商业金融业用地”；根据《建筑工程规划许可证》（建字第510107201139029号）附图和《建设工程规划验收合格证》（验字第510107201259070号），不动产资产房屋主要用途为“办公”<sup>8</sup>；不动产资产的《房屋所有权证》记载其房屋用途为“办公”；不动产资产的《国有土地使用证》记载其土地用途为“其他商服（办公）”。

经本所律师适当核查并经原始权益人确认，不动产资产的土地和房屋建筑物主要按照办公的实际用途使用。

本所认为，不动产资产的实际用途与其规划用途、权属证书所载用途相符。

### 3.3.5 经营资质

崇德投资目前经营不动产资产以及项目公司未来经营不动产资产的方式为将其以办公用途对外出租，经适当核查，本所认为崇德投资、项目公司从事前述业务无需取得特别的经营资质。

### 3.3.6 保险

针对不动产资产已购买保险的具体情况如下：

- (1) 公众责任险：投保人为深圳茂业集团；被保险人为崇德物业成都分公司；保险期间自2025年9月12日零时起至2026年9月11日二十四时止；承保区域范围为四川成都市市辖区高新区天府大道北段28号茂业中心。
- (2) 财产一切险：投保人为崇德投资；被保险人为崇德投资；保险期间自2025年9月12日零时起至2026年9月11日二十四时止；保险财产坐落地址为四川成都市市辖区高新区天府大道北段28号茂业中心大厦，保险金额为50,000,000.00元。
- (3) 机器损坏险：投保人为崇德物业成都分公司；被保险人为崇德物业成都分公司；保险期间自2025年9月12日零时起至2026年9月11日二十四时止；保险财产坐落地址为四川成都市市辖区高新区天府大道北段28号茂业中心大厦，保险金额为8,000,000.00元。

<sup>8</sup> 16层为避难间。



### 3.4 不动产项目运营情况

#### 3.4.1 租赁合同情况

##### (1) 合同的有效性

截至尽调基准日，崇德投资作为出租人与承租人签署不动产项目的租赁合同，本所对截至尽调基准日正在履行的全部租赁合同（共51份）进行核查。经核查，该等合同不存在《民法典》第一百五十三条、第一百五十四条<sup>9</sup>规定的导致合同无效的情形，且不存在《民法典》第七百零五条<sup>10</sup>规定的租赁期限超过二十年的情况。

经崇德投资说明，截至尽调基准日正在履行的租赁合同均未办理合同备案手续。根据《民法典》第七百零六条关于“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”的规定，本所认为，不动产资产的租赁合同未办理备案不影响该等租赁合同的有效性。经本所律师核查及崇德投资确认，截至网络核查日，崇德投资不存在因不动产资产租赁合同未办理合同备案而被处以行政处罚或被追究相关责任的情况。

##### (2) 合同的特殊条款

经本所律师核查并经原始权益人确认，截至尽调基准日正在履行的租赁合同中：①部分合同约定承租人享有转租、分租权，转租、分租的期限不得超过租赁合同期限<sup>11</sup>；部分租赁合同未对转租、分租进行约定；剩余租赁合同约定承租人转租、分租需取得出租人的同意；②部分合同中存在优先购买权的约定，出租人转让房屋时，应提前通知承租人，承租人在同等条件下享有优先购买权；③部分合同存在优先承租权约定，在同等条件下承租人享有优先续租、扩租的权利；④全部租赁合同均对提前退租设置了违约责任；⑤部分合同约定了租金优惠安排。

针对承租人的优先购买权，《民法典》第七百二十六条规定：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承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。截至尽调基准日不动产项目的租赁合同中未有承租人明确放弃优先购买权的相关条款，部分租赁合同中存在优先购买权的约定。上述《民法典》规定和合同约定并未给予承租人针对项目公司股权的优先购买权，原始权益人以

<sup>9</sup> 《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。”《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。”

<sup>10</sup> 《中华人民共和国民法典》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。”

<sup>11</sup> 具体为3个承租人承租的共41107.67平方米房屋。



转让项目公司股权的方式发行不动产基金不构成可由承租人对租赁房屋行使优先购买权的情形。

此外，经本所律师核查，截至尽调基准日正在履行的租赁合同中不存在对不动产资产运营具有重大不利影响的约定。

### 3.4.2 重要现金流提供方

根据《招募说明书》，不动产资产存在重要现金流提供方，具体为：成都微企科技有限责任公司及其关联方（成都友聚汇心科技有限公司）、成都高投电子信息产业集团有限公司及其关联方（成都高新愿景数字科技有限公司、四川省华存智谷科技有限责任公司、四川华鲲振宇智能科技有限责任公司、四川瑞晟愿景数据科技有限公司、智算云腾（成都）科技有限公司）、太平人寿保险有限公司成都中心支公司。

根据本所律师于主管部门网站及公示系统的查询结果，截至网络核查日，上述重要现金流提供方资信情况良好，最近三年内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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

## 四、不动产项目转让行为合法性

### 4.1 不动产基金认购专项计划不动产资产支持证券

根据《基金合同》及《认购协议》的约定，不动产基金拟以本次发行资金认购专项计划的全部不动产资产支持证券，并成为专项计划的唯一不动产资产支持证券持有人。

本所认为，《认购协议》的内容不违反法律法规的强制性规定，经相关当事人适当签署并满足协议生效条件（如有）后，即对签署双方具有法律约束力，合法有效；待《认购协议》适当履行完毕后，基金管理人（代表不动产基金）将持有专项计划全部不动产资产支持证券。

### 4.2 不动产项目转让

根据交易文件的安排，计划管理人（代表专项计划）拟自深圳茂业集团受让SPV公司的100%股权并向SPV公司增资、提供股东借款；计划管理人（代表专项计划）取得SPV公司100%股权后，SPV公司拟自原始权益人受让项目公司的100%股权；项目公司拟与SPV公司吸收合并，吸收合并完成后项目公司将存续，

SPV公司将注销。上述交易完成后，不动产基金将通过持有专项计划资产支持证券的方式穿透取得不动产资产。

如本法律意见书3.1所述，SPV公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，深圳茂业集团合法持有SPV公司100%股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。如本法律意见书3.2所述，项目公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，深圳茂业集团、深圳茂业实业合法持有项目公司100%股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。

#### 4.2.1 不动产项目转让的限制及解除

《浙商银行借款合同》及相关抵押合同中存在贷款人分立、股权转让、资产转让需取得借款人同意、抵押人转让抵押财产需取得抵押权人同意的约定。如本法律意见书3.3.1(3)所述，浙商成都分行于2026年2月6日出具《对<浙商银行股份有限公司成都分行同意成都崇德投资有限公司发行公募REITs的沟通函>的回函》。

基于上述，《浙商银行借款合同》及相关抵押合同项下对于重组阶段和重组完成后不动产项目的转让限制（如涉及）将在浙商成都分行同意豁免后解除。根据原始权益人确认，崇德投资目前正在就该等事项与浙商成都分行沟通。

根据原始权益人提供的资料、出具的说明并经本所律师核查，除上述披露事项外，在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续等相关规定或协议中，不存在对不动产项目的其他转让限制。

#### 4.2.2 不动产项目转让的内部决策

深圳茂业集团股东大会、深圳茂业实业董事会已出具决议，深圳茂业集团、深圳茂业实业同意以下事项：同意作为原始权益人以项目公司承继的成都茂业中心C塔作为底层资产发行公募REITs，并同意项目公司的100%股权转让至公募REITs下设的专项计划（包括但不限于为发行公募REITs，交易结构中可设置SPV并将SPV公司100%股权转让至专项计划、将项目公司的100%股权转让至SPV、SPV与项目公司合并等步骤）。项目公司股东会已出具决议，同意项目公司以承继的成都茂业中心C塔作为底层资产发行公募REITs，并同意原始权益人将项目公司的100%股权转让至公募REITs下设的专项计划（包括但不限于为发行公募REITs，交易结构中可设置SPV并将SPV公司100%股权转让至专项计划、将项目公司的100%股权转让至SPV、SPV与项目公司合并等步骤）。

基于上述，原始权益人已就以不动产资产作为底层资产发行公募REITs、项目公司成立后将项目公司100%股权转让至公募REITs下设的专项计划履行完毕适用的内部决策流程。

#### 4.2.3 项目公司股权转让对价的支付及公允性

根据交易文件的安排，计划管理人（代表专项计划）拟自深圳茂业集团受让SPV公司的100%股权并向SPV公司增资和发放股东借款；计划管理人（代表专项计划）取得SPV公司的100%股权后，SPV公司拟自原始权益人受让项目公司的100%股权。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，自项目公司股权变更登记之日起，SPV公司即成为项目公司100%股权的所有权人，享有其所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

经审阅《项目公司股权转让协议》，本所认为，该协议的内容不违反法律法规的强制性规定，前述《项目公司股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

此外，根据《项目公司股权转让协议》的约定，项目公司股权的转让价款将以不动产基金募集资金总额、预留款项、项目公司负债等为基础按照《项目公司股权转让协议》确定的公式计算并根据交割审计情况调整，且不动产基金募集资金总额需根据本次发行情况确定。

综上，本所认为，项目公司股权转让安排作为本次发行整体安排项下的一个组成部分，项目公司股权转让价格的确定方式是公允的。

## 五、关于内部治理安排的合规性

经审阅《基金合同》《招募说明书》，本所认为，《基金合同》《招募说明书》约定的基金份额持有人大会的议事规则、基金管理人的权利义务符合《证券投资基金法》及《基金指引》的规定。

经审阅《基金合同》《招募说明书》，基金管理人设立不动产基金投资决策委员会，负责决策相关不动产项目重大运营事项，不动产基金投资决策委员会参与治理的相关机制设置符合《证券投资基金法》及《基金指引》的相关规定。

经审阅计划管理人（代表专项计划）拟作为项目公司股东签署的项目公司章程，本所认为，该等项目公司章程规定的治理结构符合《公司法》的规定。



本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和《基金合同》约定主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托运营管理机构负责不动产项目的部分运营管理职责。基金管理人、计划管理人、运营管理机构与项目公司拟签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务的具体安排。经审阅《基金合同》《招募说明书》及《运营管理服务协议》，本所认为，基金管理人及运营管理机构的职权、运营管理机构的更换符合《基金指引》的规定。

本基金运作过程中，基金及专项计划的托管人将按照法律法规规定，并依据《基金合同》《基金托管协议》《专项计划托管协议》，以及基金管理人、计划管理人、项目公司和相关银行签署的《项目公司浙商银行账户监管协议》《项目公司民生银行账户监管协议》，监督不动产基金账户、专项计划账户、项目公司民生银行账户、项目公司浙商银行账户等重要资金账户及资金流向。

## 六、关联交易、同业竞争及利益冲突、对外借款

### 6.1 关联交易

根据信永中和出具的《成都崇德投资有限公司所持有的商业不动产项目2023年度、2024年度、2025年度审计报告》(XYZH/2026CDAA3B0086)、《招募说明书》并经原始权益人确认，项目公司2023年1月1日至2025年12月31日的模拟关联交易情况如下：

交易项目	关联方	2025年12月31日 账面余额(元)	2024年12月31日 账面余额(元)	2023年12月31日 账面余额(元)
其他应收款	深圳茂业集团	0	137,521,577.38	72,464,749.68

其他应收款主要为深圳茂业集团资金归集管控等产生的关联方往来，于2025年12月31日减少为0元主要因截至分立基准日的其他应收款债权根据《分立协议》由存续的崇德投资承继。

根据原始权益人确认，上述关联交易的交易方法系按照内部审批流程执行，

已经审计机构完成审计，符合法律法规及原始权益人内部制度的要求。上述关联方往来款产生的其他应收款不计利息。

## 6.2 同业竞争及利益冲突

### 6.2.1 原始权益人及其控股股东、实际控制人以及运营管理机构同业竞争及利益冲突

根据原始权益人及其控股股东、实际控制人的确认和《招募说明书》，截至尽职调查基准日，深圳茂业集团、深圳茂业实业及其控股股东、实际控制人持有或运营了其他商业不动产项目。运营管理实施机构为原始权益人为管理商业不动产REIT专门设立的专业商业资产管理平台，目前仅管理茂业中心项目。

就可能引发的利益冲突风险，本基金拟采取通过《运营管理服务协议》进行约定、原始权益人及其控股股东、实际控制人以及运营管理机构出具《关于避免同业竞争事宜的承诺函》等缓释措施（详见《招募说明书》“第八章 不动产基金”之“第三节 关联交易与利益冲突”）。

综上，本所认为，原始权益人及其控股股东、实际控制人以及运营管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突。

### 6.2.2 基金管理人的同业竞争及利益冲突

截至本法律意见书出具之日，基金管理人已申报“红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金”，该基金尚未设立，基金管理人暂未申报或管理其他商业不动产基金。根据《招募说明书》，基金管理人已建立公开募集不动产基金的制度体系，如基金管理人管理其他同类型不动产基金，将严格遵守相关管理办法，对潜在的利益冲突情况进行评估，对相关的信息进行披露，同时采取必要的防范措施进行管理。涉及利益冲突的，将严格遵守相关法律法规及内部控制制度的要求，防止利益输送（详见《招募说明书》“第八章 不动产基金”之“第三节 关联交易与利益冲突”）。

## 6.3 对外借款

经本所律师适当核查及原始权益人确认，除本法律意见书3.2.3项下披露的拟由项目公司承担的《浙商银行借款合同》项下债务外，根据重组安排，项目公司就不动产项目不存在其他对外借款。根据本项目交易安排，项目公司拟于本基金设立后提前清偿《浙商银行借款合同》项下债务。

## 6.4 回收资金使用



#### 6.4.1 原始权益人及其控股股东、实际控制人关于回收资金用途的承诺

原始权益人深圳茂业集团、深圳茂业实业已出具《关于回收资金用途的承诺函》，载明：“本公司承诺本次发行回收资金的使用将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。”

原始权益人控股股东已出具《关于回收资金用途的承诺函》，载明：“本公司承诺本次发行回收资金的使用符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。”原始权益人实际控制人已出具《关于回收资金用途的承诺函》，载明：“本人承诺本次发行回收资金的使用将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。”

#### 6.4.2 回收资金管理制度

主要原始权益人已制定《公募REITs回收资金管理与使用制度》，对回收资金的使用、投向变更、使用管理与监督以及责任追究等进行规范。

本所认为，为管理本次发行回收资金，主要原始权益人已出具关于回收资金使用的相关承诺并制定回收资金管理制度。

## 七、结论性意见

综上，本所认为，截至本法律意见书出具之日：

- 7.1 待本次重组完成后，深圳茂业集团、深圳茂业实业具备作为原始权益人的资格；红土创新具备担任基金管理人的资格；民生银行具备担任基金托管人的资格；深圳茂业集团、德正世金待于中国证监会备案后具备担任运营管理机构资格；天达共和、戴德梁行、信永中和具备担任相应中介机构的资格。
- 7.2 不动产基金符合《运作办法》《基金指引》等规定的募集条件。
- 7.3 SPV公司依法设立且合法存续，深圳茂业集团持有的SPV公司股权不存在重大权属纠纷、质押、冻结或被采取其他司法强制措施的情形。项目公





司依法设立且合法存续，深圳茂业集团、深圳茂业实业持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、冻结或被采取其他司法强制措施的情形。

- 7.4** 不动产资产范围明确，崇德投资已取得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。除已抵押予浙商成都分行外，不动产资产不存在其他抵押、查封等权利限制，不存在以其运营收入等办理应收账款质押登记的情形，但浙商成都分行有权监管不动产资产运营收入。项目公司拟取得不动产资产。不动产项目的关键合规手续齐备、合法有效，能够实现不动产项目权属合法有效转移、保障该项目持续稳定运营。不动产资产的实际用途与其规划用途、权属证书所载用途相符。截至尽调基准日正在履行的全部租赁合同不存在《民法典》规定的导致合同无效的情形，且租赁期限未超过二十年，租赁合同未办理备案不影响该等租赁合同的有效性。
- 7.5** 深圳茂业集团合法持有 SPV 公司 100% 股权、深圳茂业集团和深圳茂业实业合法持有项目公司 100% 股权，且该等股权具备可转让性。《浙商银行借款合同》及相关抵押合同项下对于重组阶段和重组完成后不动产项目的转让限制（如涉及）将在浙商成都分行同意豁免后解除，除上述披露事项外，在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续等相关规定或协议中，不存在对不动产项目的其他转让限制。原始权益人已就相关事项履行完毕适用的内部决策流程。项目公司股权转让价格的确定方式公允。
- 7.6** 不动产基金内部治理安排符合《证券投资基金法》《基金指引》等规定。
- 7.7** 项目公司 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日的模拟关联交易的交易方法系按照内部审批流程执行，已完成审计。原始权益人及其控股股东、实际控制人、运营管理机构、基金管理人已采取相应的措施避免可能出现的利益冲突。除拟由项目公司承担的《浙商银行借款合同》项下债务外，根据重组安排项目公司就不动产项目不存在其他对外借款。为管理本次发行回收资金，主要原始权益人已出具关于回收资金使用的相关承诺并制定回收资金管理制度。

（以下无正文）



(本页无正文, 为《北京天达共和律师事务所关于红土创新基金管理有限公司申请红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金注册的法律意见书》的签署页)

北京天达共和律师事务所 (盖章)



律师事务所负责人: \_\_\_\_\_

汪冬

经办律师: \_\_\_\_\_

张璇

经办律师: \_\_\_\_\_

翟耸君

2026年4月23日





附件一：《房屋所有权证》信息

序号	证号	权利人	坐落	房屋状况		登记时间	规划用途	土地状况		附记	房屋明细
				建筑面积 (平方米)	总层数			地号	土地使 用权取 得方式		
1	成房权证监证字第 3509534 号	成都荣 德投 资公 司	南部副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4498.56	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	成高国用(2009)第 8677 号, 地 号: GX5-3-105, 地类(用途): 商服用地; 成高国用(2012)第 14719 号, 地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌 28) (1 栋 2 单元 5 层, 房号 1-9 号)
2	成房权证监证字第 3509535 号	成都荣 德投 资公 司	南部副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4576.57	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	成高国用(2009)第 8677 号, 地 号: GX5-3-105, 地类(用途): 商服用地; 成高国用(2012)第 14719 号, 地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌 28) (1 栋 2 单元 6 层, 房号 1-9 号)
3	成房权证监证字第 3509536 号	成都荣 德投 资公 司	南部副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4578.26	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	成高国用(2009)第 8677 号, 地 号: GX5-3-105, 地类(用途): 商服用地; 成高国用(2012)第 14719 号, 地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌 28) (1 栋 2 单元 7 层, 房号 1-9 号)





4	成都崇德投资有限公司	成都崇德投资有限公司	南部副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4576.57	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	成高国用(2009)第8677号,地 号:GX5-3-105,地类(用途): 商服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号:GX5-3-106,地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌28)(1栋2单元8 层,房号1-9号)
5	成都崇德投资有限公司	成都崇德投资有限公司	南部副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4578.26	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	成高国用(2009)第8677号,地 号:GX5-3-105,地类(用途): 商服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号:GX5-3-106,地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌28)(1栋2单元9 层,房号1-9号)
6	成都崇德投资有限公司	成都崇德投资有限公司	南部副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4576.57	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	成高国用(2009)第8677号,地 号:GX5-3-105,地类(用途): 商服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号:GX5-3-106,地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌28)(1栋2单元10 层,房号1-9号)
7	成都崇德投资有限公司	成都崇德投资有限公司	南部副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4578.26	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	成高国用(2009)第8677号,地 号:GX5-3-105,地类(用途): 商服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号:GX5-3-106,地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌28)(1栋2单元11 层,房号1-9号)
8	成都崇德投资有限公司	成都崇德投资有限公司	南部副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4576.57	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	成高国用(2009)第8677号,地 号:GX5-3-105,地类(用途): 商服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号:GX5-3-106,地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌28)(1栋2单元12 层,房号1-9号)

天津共和律師事務所



9	成都荣德投资有限公司	成都荣德投资有限公司	南部副中心总部办公区(高新区原永安村7组、仁和村6组)	4578.26	38(含地下室三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地 成高国用(2009)第8677号, 地号: GX5-3-105, 地类(用途): 高服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门牌28)(1栋2单元13层, 房号1-9号)
10	成都荣德投资有限公司	成都荣德投资有限公司	南部副中心总部办公区(高新区原永安村7组、仁和村6组)	4576.57	38(含地下室三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地 成高国用(2009)第8677号, 地号: GX5-3-105, 地类(用途): 高服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门牌28)(1栋2单元14层, 房号1-9号)
11	成都荣德投资有限公司	成都荣德投资有限公司	南部副中心总部办公区(高新区原永安村7组、仁和村6组)	4578.26	38(含地下室三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地 成高国用(2009)第8677号, 地号: GX5-3-105, 地类(用途): 高服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门牌28)(1栋2单元15层, 房号1-9号)
12	成都荣德投资有限公司	成都荣德投资有限公司	南部副中心总部办公区(高新区原永安村7组、仁和村6组)	4578.26	38(含地下室三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地 成高国用(2009)第8677号, 地号: GX5-3-105, 地类(用途): 高服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门牌28)(1栋2单元17层, 房号1-9号)





13	成都投资德有限公司	成都副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4576.57	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	成高国用(2009)第8677号,地 号:GX5-3-105,地类(用途): 商服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号:GX5-3-106,地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌28)(1栋2单元18 层,房号1-9号)
14	成都投资德有限公司	成都副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4578.26	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	成高国用(2009)第8677号,地 号:GX5-3-105,地类(用途): 商服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号:GX5-3-106,地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌28)(1栋2单元19 层,房号1-9号)
15	成都投资德有限公司	成都副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4663.30	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	成高国用(2009)第8677号,地 号:GX5-3-105,地类(用途): 商服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号:GX5-3-106,地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌28)(1栋2单元20 层,房号1-9号)
16	成都投资德有限公司	成都副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4665.03	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	成高国用(2009)第8677号,地 号:GX5-3-105,地类(用途): 商服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号:GX5-3-106,地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌28)(1栋2单元21 层,房号1-9号)
17	成都投资德有限公司	成都副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4663.30	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	成高国用(2009)第8677号,地 号:GX5-3-105,地类(用途): 商服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号:GX5-3-106,地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌28)(1栋2单元22 层,房号1-9号)



18	成都荣德投资有限公司	成都荣德投资有限公司	南部副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4665.03	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地 成高国用(2009)第8677号, 地 号: GX5-3-105, 地类(用途): 高服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌28)(1栋2单元23 层, 房号1-9号)
19	成都荣德投资有限公司	成都荣德投资有限公司	南部副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4663.30	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地 成高国用(2009)第8677号, 地 号: GX5-3-105, 地类(用途): 高服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌28)(1栋2单元24 层, 房号1-9号)
20	成都荣德投资有限公司	成都荣德投资有限公司	南部副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4665.03	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地 成高国用(2009)第8677号, 地 号: GX5-3-105, 地类(用途): 高服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌28)(1栋2单元25 层, 房号1-4号)
21	成都荣德投资有限公司	成都荣德投资有限公司	南部副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4663.33	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地 成高国用(2009)第8677号, 地 号: GX5-3-105, 地类(用途): 高服用地; 成高国用(2012)第14719号, 地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌28)(1栋2单元26 层)房号1-4

天達共和律師事務所



22	成房权证监证字第 3509529 号	成都崇德投资有限公司	南部副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4665.03	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	成高国用(2009)第 8677 号, 地 号: GX5-3-105, 地类(用途): 商服用地; 成高国用(2012)第 14719 号, 地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌 28) (1 栋 2 单元 27 层, 房号 1-4 号)
23	成房权证监证字第 3509530 号	成都崇德投资有限公司	南部副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	4663.33	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	成高国用(2009)第 8677 号, 地 号: GX5-3-105, 地类(用途): 商服用地; 成高国用(2012)第 14719 号, 地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌 28) (1 栋 2 单元 28 层, 房号 1-4 号)
24	成房权证监证字第 3509531 号	成都崇德投资有限公司	南部副中心总部 办公区(高新区原 永安村7组、仁和 村6组)	10641.15	38(含地 下三层)	2013.3.25	办公	GX5-3-106/105	出让	成高国用(2009)第 8677 号, 地 号: GX5-3-105, 地类(用途): 商服用地; 成高国用(2012)第 14719 号, 地号: GX5-3-106, 地类(用途): 商业用地	高新区天府大道北段(门 牌 28) (1 栋 2 单元 29 层, 房号 1-4 号)
合计	/	/	/	116623.63	/	/	/	/	/	/	/



附件二：《国有土地使用证》信息

序号	证号	权利人	坐落	地类(用途)	登记时间	使用权类型	使用权面积(平方米)	终止日期	附记
1	成高国用(2015)第42852号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元5层1-9号	其他商服(办公)	2015.10.29	出让	182.83	2046.12.06	/
2	成高国用(2015)第42853号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元6层1-9号	其他商服(办公)	2015.10.29	出让	186.00	2046.12.06	/
3	成高国用(2015)第42854号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元7层1-9号	其他商服(办公)	2015.10.29	出让	186.07	2046.12.06	/
4	成高国用(2015)第42855号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元8层1-9号	其他商服(办公)	2015.10.29	出让	186.00	2046.12.06	/
5	成高国用(2015)第42856号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元9层1-9号	其他商服(办公)	2015.10.29	出让	186.07	2046.12.06	/
6	成高国用(2015)第42857号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元10层1-9号	其他商服(办公)	2015.10.29	出让	186.00	2046.12.06	/
7	成高国用(2015)第42858号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元11层1-9号	其他商服(办公)	2015.10.29	出让	186.07	2046.12.06	/





15	成高国用(2015)第42866号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元20层1-9号	其他高服(办公)	2015.10.29	出让	189.53	2046.12.06	/
16	成高国用(2015)第42867号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元21层1-9号	其他高服(办公)	2015.10.29	出让	189.60	2046.12.06	/
17	成高国用(2015)第42868号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元22层1-9号	其他高服(办公)	2015.10.29	出让	189.53	2046.12.06	/
18	成高国用(2015)第42869号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元23层1-9号	其他高服(办公)	2015.10.29	出让	189.60	2046.12.06	/
19	成高国用(2015)第42870号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元24层1-9号	其他高服(办公)	2015.10.29	出让	189.53	2046.12.06	/
20	成高国用(2015)第42871号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元25层1-4号	其他高服(办公)	2015.10.29	出让	189.60	2046.12.06	/
21	成高国用(2015)第42872号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元26层1-4号	其他高服(办公)	2015.10.29	出让	189.53	2046.12.06	/
22	成高国用(2015)第42873号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元27层1-4号	其他高服(办公)	2015.10.29	出让	189.60	2046.12.06	/

12/11/2015



23	成高国用(2015)第42874号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元28层1-4号	其他高服(办 公)	2015.10.29	出让	189.53	2046.12.06	/
24	成高国用(2015)第42875号	成都崇德投资有限公司	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元29层1-4号	其他高服(办 公)	2015.10.29	出让	432.48	2046.12.06	/

2015年10月29日



附件三：共有共用设备梳理<sup>12</sup>

系统/设备间	位置	C 塔	裙楼	AB 塔
消防控制室 (B1)	B1	√	√	√
消防水泵 (B3)	B3	√	√	√
消防水池	B1	√	√	√
消防高位水箱+稳压泵	C 塔 31F	√	√	√
B2 生活水箱间+水泵	B2	√		√
B2 锅炉房	B2	√	√	
供燃气 (供锅炉房 B2)	B2	√	√	√
制冷机房 B3	B3	√	√	
水处理设备+水箱		√	√	
冷却塔	裙房 5F 屋面	√	√	
柴油发电机室 B1	B1	√	√	√
高压配电室	B3	√	√	√
低压配电室	B3	√		

<sup>12</sup> 本表格摘录自北京戴德梁行咨询有限公司出具的《技术尽职调查报告》。



新风	16F,31F	√ (低区 16F, 高区 31F)		
C塔存在2个单独的消防楼梯、电梯		√	√	
化粪池(南侧)	B1	√	√	
雨水		√		
电梯/电梯机房	31F	√	√	

