

北京市中伦律师事务所

关于

申请募集注册

招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金
的

法律意见书

二〇二六年六月

目 录

主要释义	8
一、 关于拟任基金管理人	11
二、 关于拟任基金托管人	13
三、 关于原始权益人	17
四、 关于其他主要参与机构	21
五、 关于本基金募集的条件	27
六、 关于商业不动产项目	29
七、 关于项目公司的合法合规性	61
八、 关于 SPV 公司的合法合规性.....	71
九、 关于商业不动产项目所涉及的转让安排	75
十、 关于内部治理安排的合规性	79
十一、 关于关联交易、同业竞争	80
十二、 结论性意见	84
附件一 商业不动产项目不动产权证书	86



北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层 邮编：100020
22-24/F & 27-31/F, South Tower of CP Center, 20 Jin He East Avenue, Chaoyang District, Beijing 100020, China
电话/Tel: +86 10 5957 2288 传真/Fax: +86 10 6568 1022/1838 www.zhonglun.com

北京市中伦律师事务所

关于申请募集注册

招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金的 法律意见书

致：招商证券资产管理有限公司

北京市中伦律师事务所（以下简称“本所”）是在中华人民共和国（以下简称“中国”，为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以及中国台湾地区）境内执业的专业法律服务机构。受招商证券资产管理有限公司（以下简称“招商资管”或“基金管理人”或“计划管理人”或“管理人”）的委托，本所现就招商资管申请募集注册（以下简称“本次基金募集”）招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本基金”或“商业不动产基金”）并以本基金资产通过特殊目的载体投资于商业不动产项目的事项（以下简称“本项目”）出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）、《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作管理办法》”）、《证券投资基金托管业务管理办法》（以下简称“《托管办法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023年修订）》（以下简称“《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》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）》（以下简称“《审核关注事项指引》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第2号——发售业务（试行）》、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）有关资产证券化业务的规定、中国证券投资基金业协会有关资产证券化业务的相关规定以及深圳证券交易所有关资产证券化业务的相关业务规则等法律、法规和规范性文件，本所对本次基金募集的合法有效性进行了审查和判断，就本基金所涉有关事宜出具本法律意见书。

除上下文另有规定以外，本法律意见书中的词语以及所述的解释规则与《招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》（以下简称“《招募说明书》”）中所定义的词语以及所列示的解释规则，具有相同的含义。

为出具本法律意见书，本所律师查阅了本基金相关文件及管理人、招商局积余产业运营服务股份有限公司（以下简称“招商积余”或“原始权益人一”）、深圳招商理财服务有限公司（以下简称“招商理财”或“原始权益人二”，与招商积余以下合称“原始权益人”）、昆山招航商业管理有限公司（以下简称“昆山招航”或“项目公司一”）、汇港实业（深圳）有限公司（以下简称“汇港实业”或“项目公司二”，与项目公司一以下合称“项目公司”）、招商商业管理（深圳）有限公司（以下简称“招商商管”或“运营管理机构”）等机构提供的与交易各方及商业不动产项目相关的法律文件，并就本次基金募集的相关问题向管理人、原始权益人、项目公司、运营管理机构及其他相关方等主体的有关人员作了必要的询问和讨论。

本所出具本法律意见书主要基于以下假设：

1. 管理人、原始权益人、项目公司、SPV公司、运营管理机构及其他交易相关方提交给本所的文件和材料均真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且提交给本所的文件复印件或以电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件均与该等文件的原件一致，且事后提交的该等文件

的原件具备真实性、准确性、完整性和有效性，相关文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，所提供的文件及文件上的签名和印章均是真实、自愿、合法及有效的，出具或签署主体的意思表示真实，且已经取得全部必要内外部授权。管理人、原始权益人、项目公司、SPV公司、运营管理机构及其他交易相关方及其工作人员向本所作出的口头说明均具备真实性、准确性和完整性，且不存在故意隐瞒或重大遗漏。

2. 各方在本基金相关文件中关于事实的陈述和保证（本法律意见书中对之专门发表意见的事实除外）均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3. 在本次基金募集前，拟签署本基金相关文件的各方（包括但不限于基金管理人、基金托管人、原始权益人、项目公司、SPV公司、运营管理机构及其他交易相关方）签署其作为一方的本基金相关文件，是该方的真实意思表示，并非出于非法的或欺诈的目的，并且具备了进行本基金有关交易的相关主体资格，获得了该方合法有效的内部授权及有权机构的审批手续（如需）。

4. 拟签署本基金相关文件的各方之间不存在任何可能导致影响其作为一方的本基金相关文件的法律效力或影响本法律意见书所述法律意见的事实情况或其他安排。

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

1. 本所及经办律师依据《证券法》《基金法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》和《律师事务所证券投资基金法律业务执业细则（试行）》等规定及尽职调查基准日（系指2026年3月31日，以下简称“**尽调基准日**”）以前本所律师已知悉的已经发生或者存在的事实发表法律意见。对于尽调基准日后发生、且对本次基金募集具有重要影响的特定事项，本所已在本法律意见书相关部分明确载明该特定事项的核查截止日期，并仅以该等载明日期为限、就该等特定事项所了解的事实发表核查意见；除该等特定事项外，本所未对尽调基准日（或前述载明日期）之后新发生、新变化的事实进行持续核查、跟踪。

2. 本所根据截至尽调基准日已经发生或存在的事实、本法律意见书明确载明核查截止日期的特定事项，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,不存在对转让行为合法性等重大问题应发现而未发现情况,不存在与原始权益人及基金管理人等串通、隐瞒情况,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。

3. 除本法律意见书另有说明外,本法律意见书依据我国现行有效的或者有关事实发生或存在时适用的中国(为本法律意见书之目的,不包括香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区)相关法律、行政法规、规章、规范性文件,同时充分考虑了有关政府机构给予的有关批准、核准、确认和备案,并基于本所律师对该等规定的理解而出具。本所不对相关法律法规或政策的变化或者调整做出任何预测,亦不会据此出具任何意见或者建议。

4. 本所仅就与本次基金募集有关的中国境内法律问题(以本法律意见书所发表意见事项为限)发表法律意见,并不对有关财务、会计、审计、税收、信用评级、现金流预测、评估、工程、投资决策等专业事项发表评论。在本法律意见书中涉及财务、会计、审计、税收、信用评级、现金流预测、评估、工程、投资决策等内容时,均为严格按照有关机构出具的专业报告和有关主体出具的说明予以引述,并不意味着本所对所引用内容的真实性、准确性和关联交易价格确定方式的公允性、股权转让对价的公允性做出任何明示或默示的评价、意见和保证,本所及本所律师不具备对该等内容核查和作出判断的适当资格。本所律师在制作法律意见书的过程中,对与法律相关的业务事项,履行了法律专业人士特别的注意义务;对于其他业务事项,履行了普通人一般的注意义务。

5. 对于出具本法律意见书至关重要而因客观限制无法进行全面核查或无法得到独立证据支持的事实,本所依赖于有关政府部门、管理人、原始权益人、项目公司、SPV公司、运营管理机构或者其他有关机构出具的证明文件、资料及所作书面或口头说明、承诺或确认等出具相关法律意见。如果存在与相关主体所出具的证明文件、资料及所作书面或口头说明、承诺或确认不一致的,导致本所和/或相关方遭受任何实际损失的,相应机构应就所受损失承担相应赔偿责任。

6. 本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断,最终依赖于相关主体向本所提供的证明文件、资料及所作书面或口头说明、承诺或确认的真实性、完整性、准确性。

7. 本法律意见书仅供本次基金募集之目的使用,未经本所书面同意,不得

用于其他目的。

8. 本所同意本法律意见书作为本次基金募集的法律文件，随其他申报材料一同向中国证监会及深圳证券交易所申报。

9. 本法律意见书应当作为一个整体理解，不得单独援引使用。本所未授权任何人对本法律意见书作出说明和解释。

基于上述假设及声明，本所出具法律意见如下：

主要释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下述词语分别具有以下含义：

简称	全称或含义
本次基金募集	招商资管申请募集招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金
本项目	招商资管申请募集招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金并以本基金资产通过特殊目的载体投资于商业不动产项目之项目
本基金/商业不动产基金	招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金
专项计划	招商资管招商蛇口商业资产1号资产支持专项计划
《基金合同》	《招商资管招商蛇口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》	《招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》
《托管协议》	《招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金托管协议（草案）》
《运营管理协议1》	管理人和项目公司一拟就共同委托运营管理机构管理运营招商花园城项目事宜而与运营管理机构签署的《关于招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金之运营管理服务协议》
《运营管理协议2》	管理人和项目公司二拟就共同委托运营管理机构管理运营太子广场项目事宜而与运营管理机构签署的《关于招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金之运营管理服务协议》
《运营管理协议》	《运营管理协议1》和《运营管理协议2》的合称
基金管理人/招商资管	招商证券资产管理有限公司
基金托管人/招商银行	招商银行股份有限公司（不含分支机构）
资产支持证券托管人/ 计划托管人/ 招商银行深圳分行	招商银行股份有限公司深圳分行
招商积余/原始权益人一	招商局积余产业运营服务股份有限公司
招商理财/原始权益人二	深圳招商理财服务有限公司
运营管理机构/招商商管	招商商业管理（深圳）有限公司
昆山招航/项目公司一	昆山招航商业管理有限公司

汇港实业/项目公司二	汇港实业（深圳）有限公司
SPV1 公司	昆山招航企业管理有限公司
SPV2 公司	深圳市招太企业管理有限公司
SPV 公司	SPV1 公司与 SPV2 公司的合称
招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
招商花园城项目	项目公司一持有的位于昆山市玉山镇萧林中路 666 号、对应宗地面积 21,474.80 平方米、房屋建筑面积共计 183,679.77 平方米的招商花园城项目，对应《不动产权证书》信息详见本法律意见书附件一，具体包括：（1）位于地上一层至五层、建筑面积 106,893.35 平方米的地面商业，（2）位于地下一层、建筑面积 11,565.83 平方米的地下商业，（3）位于地下一层至二层、建筑面积合计 60,066.35 平方米的地下车库（包含建筑面积合计 18,266.78 平方米的人防车位），以及（4）位于地下一层至二层、建筑面积合计 5,154.24 平方米的地下设备用房
太子广场项目	项目公司二持有的位于深圳市南山区南海大道太子广场、对应宗地面积 18,942.61 平方米的太子广场项目，具体包括：（1）位于地上六层至四十一层（第三十层除外）、建筑面积合计 63,738.27 平方米 ¹ 的办公物业，对应《不动产权证书》信息详见本法律意见书附件一（上述办公物业以《不动产权证书》登记的专有部分及其分摊的共用部分为准）；（2）位于地下一层至三层 472 个地下车位（包括 124 个人防车位）
商业不动产项目	招商花园城项目与太子广场项目的合称或单称
《招商资管公司章程》	《招商证券资产管理有限公司章程》及其修正案
《招商积余公司章程》	《招商局积余产业运营服务股份有限公司章程》及其修正案
《招商理财公司章程》	《深圳招商理财服务有限公司章程》及其修正案
《招商商管公司章程》	《招商商业管理（深圳）有限公司章程》及其修正案
《项目公司一章程》	《昆山招航商业管理有限公司章程》及其修正案

¹ 根据太子广场项目对应的《深圳市房屋建筑面积测绘报告》及原始权益人二的确认，除太子广场项目及太子广场项目分摊的部分外，地上第一至五层主要系商业裙房、地上第三十层由原始权益人二自用（重组完成后归属新设公司），均不属于入池资产。太子广场项目办公塔楼内设置的架空层（架空休闲）等依测绘报告不分摊的公共部位，不属于上述办公物业专有专用范围。

《项目公司二章程》	《汇港实业（深圳）有限公司章程》及其修正案
《项目公司一股权转让协议》	SPV1 公司与招商积余拟就项目公司一签署的《关于昆山招航商业管理有限公司之股权转让协议》
《项目公司二股权转让协议》	SPV2 公司与招商理财拟就项目公司二签署的《关于汇港实业（深圳）有限公司之股权转让协议》
《基金法》	《中华人民共和国证券投资基金法》
《运作管理办法》	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《托管办法》	《证券投资基金托管业务管理办法》
《基金指引》	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 年修订）》
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
本所/本所律师	北京市中伦律师事务所
中国证监会	中国证券监督管理委员会
深交所	深圳证券交易所
元	中国法定货币人民币元

一、关于拟任基金管理人

根据《基金合同》和《招募说明书》，本基金的拟任基金管理人为招商资管。

（一） 公开募集证券投资基金管理人的相关主体资格

1. 根据中国证监会于2015年1月26日核发的《关于核准招商证券股份有限公司设立资产管理子公司的批复》（证监许可〔2015〕123号）、中国证监会于2023年7月24日核发的《关于核准招商证券资产管理有限公司公开募集证券投资基金管理业务资格的批复》（证监许可〔2023〕1614号）、中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026年3月）》、招商资管持有的《经营证券期货业务许可证》和《营业执照》，截至尽调基准日，招商资管为经中国证监会批准依法开展公开募集证券投资基金管理业务的资产管理公司，符合《基金法》第十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

2. 根据招商资管提供的人员情况和拟任基金经理情况等相关资料和招商资管出具的说明及确认文件，截至尽调基准日，招商资管具有与管理本基金相适应的基金经理等业务人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项的规定。

3. 根据招商资管出具的说明及确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>），截至尽调基准日，招商资管最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚和刑事处罚，亦不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形，符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）项的规定。

4. 根据招商资管出具的说明及确认文件，截至尽调基准日，招商资管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，符合《运作管理办法》第六条第（五）项的规定。

5. 根据招商资管出具的说明及确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、

证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>），截至尽调基准日，招商资管不存在对基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项，符合《运作管理办法》第六条第（六）项的规定。

6. 根据招商资管的说明及确认文件、《招商资管公司章程》及招商资管提供的管理制度和流程文件，截至尽调基准日，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，招商资管具有健全的组织机构和管理制度，财务状况良好，经营行为规范，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，符合《运作管理办法》第六条第（七）项的规定。

（二） 《基金指引》关于基金管理人的主体资格要求

1. 根据招商资管持有的《营业执照》并经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），招商资管成立于2015年4月3日，成立满3年。根据招商资管出具的说明及确认文件并经公开渠道查询招商资管的基金产品情况，截至尽调基准日，招商资管资产管理经验丰富、公司治理健全、内控制度完善，符合《基金指引》第五条第一款第（一）项规定。

2. 根据《招募说明书》、招商资管出具的说明及确认文件等，招商资管设置了独立的不动产基金业务主办部门，配备了不少于3名具有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，其中至少2名具备5年以上商业不动产项目运营经验，符合《基金指引》第五条第一款第（二）项规定。

3. 根据招商资管的说明及确认文件和招商资管提供的财务相关资料，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，截至尽调基准日，招商资管财务状况良好，能满足持续运营、业务发展和风险防范的需要，符合《基金指引》第五条第一款第（三）项规定。

4. 根据招商资管的说明及确认文件并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>）、中国证

监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>），截至尽调基准日，招商资管具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录，符合《基金指引》第五条第一款第（四）项规定。

5. 根据《招募说明书》、招商资管的说明及确认文件及其提供的制度文件，截至尽调基准日，招商资管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，符合《基金指引》第五条第一款第（五）项规定。

6. 根据《招募说明书》、招商资管出具的说明及确认文件并经公开渠道查询招商资管管理的产品情况，截至尽调基准日，招商资管具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员，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，符合《基金指引》第五条第二款规定。

7. 本基金拟投资的专项计划的计划管理人为招商资管。本所律师认为，招商资管担任基金管理人和计划管理人的安排符合《基金指引》第二十五条有关“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商业不动产资产支持证券全部份额”的规定。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，招商资管具备《基金法》《运作管理办法》《基金指引》等相关法律法规规定的作为本基金的基金管理人的主体资格。

二、关于拟任基金托管人

根据《基金合同》及《托管协议》，本基金的拟任基金托管人为招商银行。

（一）公开募集证券投资基金托管人的相关主体资格

1. 根据中国证监会、中国人民银行于2002年11月6日下发的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字[2002]83号）、招商银行提供的《营业执照》《金融许可证》以及中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2026年3月）》并经本所律师核查，截至尽调基准日，招商银行为依法设立并

具有证券投资基金托管业务资格的商业银行，符合《基金法》第三十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

2. 根据招商银行出具的说明及确认文件并经本所律师公开查询招商银行托管其他商业不动产证券投资基金的经验，截至尽调基准日，招商银行具有托管本基金相适应的业务人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项的规定。

3. 根据《招募说明书》、招商银行披露的2025年年度报告和招商银行出具的说明及确认文件并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、国家金融监督管理总局网站（原中国银行保险监督管理委员会网站，下同，<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>），截至尽调基准日，于前述信息渠道，招商银行（不含分支机构）最近一年内受到行政处罚的情况如下：

根据国家金融监督管理总局于2025年9月12日发布的《国家金融监督管理总局行政处罚信息公示列表》，招商银行（不含分支机构）因“数据安全管理工作不到位”被国家金融监督管理总局警告并罚款60万元。除上述行政处罚记录外，于前述信息渠道并根据招商银行出具的说明及确认文件，截至尽调基准日，招商银行（不含分支机构）最近一年未因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚。

4. 根据《招募说明书》、招商银行披露的2023年至2025年年度报告、招商银行出具的说明及确认文件并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、国家金融监督管理总局网站（<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）、中国人民银行网站（<http://www.pbc.gov.cn/>），截至尽调基准日，于前述信息渠道，招商银行（不含分

支机构)不存在因与托管业务相关的重大违法违规行为、严重失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查,或者正处于整改期间的情形,符合《托管办法》的相关规定和《运作管理办法》第六条第(四)项的规定。

5. 根据招商银行出具的说明及确认文件并经本所律师检索中国证监会网站(<http://www.csrc.gov.cn>),截至尽调基准日,于前述信息渠道,招商银行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、误导性陈述或重大遗漏,符合《运作管理办法》第六条第(五)项的规定。

6. 根据《招募说明书》、招商银行披露的2023年至2025年年度报告和招商银行出具的说明及确认文件并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)、中国证监会网站(<http://www.csrc.gov.cn>)、证券期货市场失信记录查询平台(<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、国家金融监督管理总局网站(<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn>)、中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/>)、中国市场监管行政处罚文书网(<http://cfws.samr.gov.cn/>),截至尽调基准日,于前述信息渠道,招商银行不存在对基金运作已经造成或可能造成不良影响的重大变更事项,或者诉讼、仲裁等其他重大事项,符合《运作管理办法》第六条第(六)项的规定。

7. 根据《招募说明书》、招商银行披露的2025年年度报告以及内部控制评价报告和招商银行出具的说明及确认文件,截至尽调基准日,基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断,招商银行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,符合《运作管理办法》第六条第(七)项的规定。

8. 根据招商资管的说明及确认文件并经本所律师适当核查,截至尽调基准日,招商银行与招商资管不存在相互投资和持有股份的情形,符合《基金法》第三十五条的规定。

(二) 《基金指引》关于基金托管人的主体资格要求

1. 根据招商银行出具的说明及确认文件并经查询招商银行披露的2023年至2025年年度报告,截至尽调基准日,基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断,招商银行财务状况良好,风险控制指标符合监管部门相关规定,符合《基

金指引》第六条第一款第（一）项规定。

2. 根据招商银行披露的2025年年度报告和招商银行出具的说明及确认文件并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、国家金融监督管理总局网站（<http://www.cbirc.gov.cn/>）、中国人民银行（<http://www.pbc.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>），截至尽调基准日，于前述信息渠道，招商银行具有良好的社会声誉，招商银行不存在与托管业务相关的行政处罚，除本法律意见书“二、关于拟任基金托管人/（一）公开募集证券投资基金托管人的相关主体资格”披露的与托管业务不相关的行政处罚外，最近一年在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录，符合《基金指引》第六条第一款第（二）项规定。

3. 根据《招募说明书》及招商银行出具的说明及确认文件并经本所律师公开查询招商银行托管其他商业不动产证券投资基金的经验，截至尽调基准日，招商银行具有不动产领域资产管理产品托管经验，符合《基金指引》第六条第一款第（三）项规定。

4. 根据《招募说明书》及招商银行出具的说明及确认文件，截至尽调基准日，招商银行为开展本基金托管业务配备了充足的专业人员，符合《基金指引》第六条第一款第（四）项规定。

5. 本基金拟投资的专项计划的资产支持证券托管人为招商银行深圳分行。根据招商银行资产托管部于2021年3月2日下发的《关于下发分行资产托管业务授权类别的通知》，招商银行深圳分行已获得招商银行对其办理除公募基金、QDII、QFII之外的各类托管产品的授权。鉴于招商银行深圳分行属于招商银行的分支机构、不具有法人主体资格，且已就专项计划资产支持证券的托管取得招商银行的内部授权，本所律师认为，招商银行担任基金托管人、招商银行深圳分行担任资产支持证券托管人的安排符合《基金指引》第六条第二款有关“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”的规定。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，招商银行具备《基金法》《运作管理办法》《托管办法》《基金指引》等相关法律法规规定的作为本基金的基金托管人的主体资格。

三、关于原始权益人

(一) 原始权益人一

1. 设立及存续

根据招商积余现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，招商积余的基本情况如下：

企业名称	招商局积余产业运营服务股份有限公司
统一社会信用代码	91440300192181247M
法定代表人	陈智恒
住所	深圳市福田区华强北街道华航社区华富路1004号南光大厦2层B段201室
成立日期	1985年5月29日
注册资本	106,034.606万元
企业类型	上市股份有限公司
经营范围	从事各类投资,开办商场、宾馆服务配套设施(具体项目另发执照);国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);自有物业管理、经营、举办各种产品展销、开展科技交流活动、举办科技学术交流会议;劳务派遣;房产租赁服务;鉴证咨询服务;商务辅助服务。(以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

根据《招商积余公司章程》并经本所律师检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），并经招商积余确认，截至尽调基准日，招商积余的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，招商积余不存在破产、解散、清算以及其他根据我国现行法律法规和《招商积余公司章程》的规定应当终止的情形。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，招商积余为依法设立且有效存续的股份有限公司，不存在根据有关法律法规及其《招商积余公司章程》规定应当终止的情形。

2. 享有商业不动产项目权益情况

根据《项目公司章程》、立信出具的《昆山招商商业管理有限公司持有的购物中心相关资产及业务备考财务报表及审计报告2023年至2026年1-3月》（以下简称“招商花园城项目审计报告及财务报表”）和招商积余的确认，并经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，招商积余直接持有项目公司一的100%股权。如本法律意见书之“六、关于商业不动产项目/（二）商业不动产项目的权属/1.招商花园城项目”所述，招商花园城项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司一，招商积余通过对项目公司一的控制享有招商花园城项目对应房屋所有权及相应的土地使用权，不存在重大权属纠纷或者争议。

3. 信用、内部控制制度和持续经营能力

基于前述并经查阅招商积余提供的中国人民银行征信中心于2026年5月15日出具的《企业信用报告》、招商积余2023至2025年度审计报告及其后附财务报表及2026年一季度未经审计的财务报表，并经招商积余确认，截至尽调基准日，招商积余无不良信贷记录，亦无资不抵债等严重影响公司持续经营能力、信用和控制权的法律障碍。

根据《招商积余公司章程》并经招商积余确认，招商积余已按照《公司法》等相关法律法规，建立法人治理结构。经审阅《招商积余公司章程》及招商积余提供的内部控制制度等文件并经招商积余的确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，招商积余已制定内部控制制度。

4. 违法违规及失信情况

经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://www.chinatax.gov.cn/>

chinatax/c101249/n2020011502/index.html)、中国市场监管行政处罚文书网(<https://cfws.samr.gov.cn/>)、证券期货市场失信记录查询平台(<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)，并经招商积余确认，截至尽调基准日，招商积余最近三年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并被暂停或者限制进行融资的情形。

综上所述，本所律师认为，待按照本法律意见书“六、关于商业不动产项目/(三)商业不动产项目的权利限制/1.招商花园城项目”解除招商花园城项目相关应收账款质押、不动产抵押后，招商积余具备《基金指引》第八条第一款第(一)项和第(二)项以及《审核关注事项指引》第七条规定的担任本基金原始权益人的主体资格。

(二) 原始权益人二

1. 设立及存续

根据招商理财现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)查询，截至尽调基准日，招商理财的基本情况如下：

企业名称	深圳招商理财服务有限公司
统一社会信用代码	914403001924439728
法定代表人	袁斐
住所	深圳市南山区蛇口兴华路6号南海意库3号楼3楼
成立日期	1992年12月16日
注册资本	200万元
企业类型	有限责任公司(法人独资)
经营范围	一般经营项目：为国内外客户提供投资咨询、财会咨询、投资管理等理财服务。票务代理服务；旅客票务代理；健康咨询服务(不含诊疗服务)；住房租赁；数字内容制作服务(不含出版发行)；国内贸易代理；广告设计、代理。(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)许可经营项目：旅游业务；住宿服务；房地产经纪；房地产咨询；互联网信息服务；物业管理。(依

	法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
--	---

根据《招商理财公司章程》并经本所律师检索国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)，并经招商理财确认，截至尽调基准日，招商理财的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，招商理财不存在破产、解散、清算以及其他根据我国现行法律法规和《招商理财公司章程》的规定应当终止的情形。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，招商理财为依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在根据有关法律法规及其《招商理财公司章程》规定应当终止的情形。

2. 享有商业不动产项目权益情况

根据《项目公司二章程》、立信出具的《汇港实业（深圳）有限公司持有的太子广场写字楼相关资产及业务备考财务报表及审计报告2023年至2026年1-3月》（以下简称“太子广场项目审计报告及财务报表”）和招商理财的确认，并经查询国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)，截至尽调基准日，招商理财直接持有项目公司二的100%股权。如本法律意见书之“六、关于商业不动产项目/（二）商业不动产项目的权属/2.太子广场项目”所述，太子广场项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司二，招商理财通过对项目公司二的控制享有太子广场项目对应房屋所有权及相应的土地使用权，不存在重大权属纠纷或者争议。

3. 信用、内部控制制度和持续经营能力

基于前述并查阅招商理财提供的中国人民银行征信中心于2026年5月14日出具的《企业信用报告》、招商理财2023至2025年度审计报告及其后附财务报表及2026年一季度未经审计的财务报表，并经招商理财确认，截至尽调基准日，招商理财无不良信贷记录，亦无资不抵债等严重影响公司持续经营能力、信用和控制权的法律障碍。

根据《招商理财公司章程》并经招商理财的确认，招商理财已按照《公司法》等相关法律法规，建立法人治理结构。经审阅《招商理财公司章程》及招商理财提供的内部控制制度等文件并经招商理财的确认，基于本所律师作为非财务专业

人员的理解和判断，招商理财已制定内部控制制度。

4. 违法违规及失信情况

经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>）、中国市场监管行政处罚文书网（<https://cfws.samr.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），并经招商理财确认，截至尽调基准日，招商理财最近三年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并被暂停或者限制进行融资的情形。

综上所述，本所律师认为，招商理财具备《基金指引》第八条第一款第（一）项和第（二）项以及《审核关注事项指引》第七条规定的担任本基金原始权益人的主体资格。

四、关于其他主要参与机构

（一）运营管理机构

基金管理人拟委托招商商管分别担任招商花园城项目及太子广场项目的运营管理机构，基金管理人、项目公司一拟就共同委托运营管理机构管理运营招商花园城项目事宜而与运营管理机构签署《运营管理协议1》，基金管理人、项目公司二拟就共同委托运营管理机构管理太子广场项目事宜而与运营管理机构签署《运营管理协议2》。

根据运营管理机构现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，运营管理机构的的基本情况如下：

企业名称	招商商业管理（深圳）有限公司
统一社会信用代码	91440300580064616Q
法定代表人	张亚歌
住所	深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道5号太子湾海纳仓（招商积余大厦）1901
成立日期	2011年8月2日
注册资本	3,000万元人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般经营项目是：商业运营管理咨询；企业管理咨询、投资咨询；为餐饮企业提供管理服务；物业租赁；房地产经纪；物业服务；投资兴办实业（具体项目另行申报）；日用百货、纺织品、针织品、服装、文化体育用品、仪器仪表、五金交电、家具、日用陶瓷、工艺美术品、摄影艺术品，国内贸易，经营进出口业务，从事广告业务。（象牙及其制品除外，法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：劳务派遣。（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）

根据运营管理机构出具的说明及确认文件，运营管理机构具备丰富的商业不动产项目运营管理经验，配备充足的具有商业不动产项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上商业不动产项目运营经验的专业人员不少于2名；根据《招商商管公司章程》、运营管理机构的2023至2025年度审计报告及其后附财务报表及2026年一季度未经审计的财务报表（以下合称“运营管理机构审计报告及财务报表”）并经运营管理机构确认，运营管理机构已按照《公司法》等相关法律法规建立法人治理结构，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，运营管理机构的公司治理与财务状况良好，符合《基金指引》第四十条第一款第（二）项和第（三）项规定。

经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）并经运营管理机构确认，截至尽调基准日，运营管理机构的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单（黑名单），不存在破产、解散、清算以及其

他根据中国现行法律、行政法规和《招商商管公司章程》的规定应当终止的情形；基于前述并经查阅运营管理机构提供的中国人民银行征信中心于2026年5月26日出具的《企业信用报告》、运营管理机构审计报告及财务报表，本所律师认为，截至尽调基准日，不存在影响运营管理机构持续经营的法律障碍。

经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），并经运营管理机构确认，截至尽调基准日，运营管理机构最近三年不存在重大违法违规记录，最近一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的情形。

根据《基金指引》第四十条第一款规定，运营管理机构应当按照《基金法》规定经中国证监会备案。

本所律师认为，运营管理机构按照《基金法》在中国证监会完成备案后，运营管理机构符合《基金指引》第四十条第一款以及《审核关注事项指引》第八条规定的作为商业不动产项目运营管理机构的资质。

（二） 资产评估机构

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“**戴德梁行**”）是为商业不动产项目提供服务的资产评估机构。

根据戴德梁行现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，戴德梁行的基本情况如

下:

企业名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
统一社会信用代码	91440300748859253X
法定代表人	程家龙
住所	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1
成立日期	2003年4月7日
注册资本	500万元人民币
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

戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅核发证书编号为“粤房估备字壹0200022”的《房地产估价机构备案证书》，备案等级为一级。

经检索证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、全国房地产估价行业管理信息平台（<http://pt.cirea.org.cn>）并经戴德梁行确认，截至出具确认函之日，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。

经查询中国证监会网站（www.csrc.gov.cn），戴德梁行已按照《基金指引》第十一条第二款和《基金法》第九十七条的规定完成从事证券服务业务资产评估机构的备案。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，戴德梁行具备为商业不动产项目提供资产评估服务的资格。

（三） 会计师事务所

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”）为对商业不动产项目财务情况进行审计、对本基金可供分配金额测算报告进行审阅的会计师事务所。

根据立信现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，立信的基本情况如下：

企业名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	91310101568093764U
执行事务合伙人	朱建弟，杨志国
主要经营场所	上海市黄浦区南京东路61号四楼
成立日期	2011年1月24日
企业类型	特殊普通合伙企业
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；信息系统领域内的技术服务；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】

立信现持有上海市财政局于2018年6月1日核发的《会计师事务所执业证书》，执业证书编号为31000006，批准执业日期为2000年6月13日，批准执业文号为沪财会〔2000〕26号。

经查询中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）和中华人民共和国财政部网站（<https://www.mof.gov.cn/index.htm?ddtab=true>），立信从事证券服务业务已报中国证监会和财政部备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，立信具备担任为本基金提供审计的专业服务的会计师事务所的主体资格。

（四） 财务顾问

基金管理人聘请中信证券股份有限公司（以下简称“**中信证券**”）担任财务顾问。

根据中信证券现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，中信证券的基本情况如下：

企业名称	中信证券股份有限公司
统一社会信用代码	914403001017814402
法定代表人	张佑君
主要经营场所	广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座
成立日期	1995年10月25日

企业类型	上市股份有限公司
经营范围	证券经纪（限山东省、河南省、浙江省天台县、浙江省苍南县以外区域）；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（全国社会保障基金境内委托投资管理、基本养老保险基金证券投资管理、企业年金基金投资管理和职业年金基金投资管理）；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。上市证券做市交易。（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）

中信证券现持有中国证监会于2023年10月30日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059611），证券期货业务范围为：“证券经纪（限山东省、河南省、浙江省天台县、浙江省苍南县以外区域）；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（限于全国社会保障基金境内委托投资管理、基本养老保险基金证券投资管理、企业年金基金投资管理和职业年金基金投资管理）；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；股票期权做市；上市证券做市交易”。

经核查，中信证券为具备保荐业务资格的证券公司，具备担任财务顾问的资格，本所律师认为，中信证券担任本基金的财务顾问，符合《基金指引》第十条第二款的相关规定。

（五） 律师事务所

北京市中伦律师事务所（以下简称“本所”）为本次基金募集提供法律服务。

根据本所现行有效的执业许可证，并经本所律师登录北京市律师协会网站（<https://www.beijinglawyers.org.cn/index.html>）自查，截至尽调基准日，本所的基本情况如下：

企业名称	北京市中伦律师事务所
统一社会信用代码	31110000E00018675X
负责人	张学兵
地址	北京市朝阳区金和东路20号院正大中心3号楼南塔22-24层及27-31层
成立日期	1994年11月10日
企业类型	特殊的普通合伙

本所现持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码31110000E00018675X）。

经查询中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>），本所从事证券服务业务已报中国证监会备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

经自查，本所律师认为，本所具备为本次基金募集提供法律服务的资格。

五、关于本基金募集的条件

（一） 投资方向

根据《基金合同》和《招募说明书》，本基金通过商业不动产资产支持证券持有商业不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得商业不动产项目完全所有权和经营权利。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、非政策性金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等）或货币市场工具（期限在1年以内（含1年）的银行存款、债券回购、同业存单等，以及中国证监会、中国人民银行认可的其他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商业不动产投资基金投资的其他金融工具。

本基金的投资方向符合《基金法》第七十二条、《运作管理办法》第七条第（一）项、《基金指引》第二条第（一）项和第二十六条的规定。

（二） 运作方式

根据《基金合同》，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，符合《运作管理办法》第七条第（二）项和《基金指引》第二十七条的规定。

（三） 基金类别和品种

根据《基金合同》，本基金的基金类别为商业不动产证券投资基金，符合《运作管理办法》第七条第（三）项的规定。

（四） 《基金合同》《托管协议》《招募说明书》和《运营管理协议》等法律文件草案

根据招商资管确认并经本所律师的核查，《基金合同》系由招商资管依据《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>》等规定制定，不违反法律、行政法规的强制性规定。

根据招商资管确认并经本所律师的核查，《托管协议》系由招商资管依据《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>》等规定制定，不违反法律、行政法规的强制性规定。

根据招商资管确认并经本所律师的核查，《招募说明书》系由招商资管依据《基金法》《基金指引》《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>》等规定制定，不违反法律、行政法规的强制性规定。《招募说明书》已经作出以下说明：“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”；根据招商资管的说明及确认文件并经本所律师的核查，《招募说明书》已真实、准确、完整地披露了投资者做出投资决策所需的重要信息，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，语言简明、易懂、实用，符合投资者的理解能力，符合《运作管理办法》第七条第（四）、（六）项的规定和《基金指引》第十五条的规定。

根据《招募说明书》，招商资管拟委托运营管理机构担任商业不动产项目的运营管理机构，并拟与运营管理机构、项目公司签署《运营管理协议》等相关法律文件。经核查，《运营管理协议》不违反《基金指引》的强制性规定。

综上，本所律师认为，《基金合同》《托管协议》《招募说明书》和《运营管理协议》等法律文件草案的内容与格式符合法律、行政法规和中国证监会、深交所的有关规定。

（五） 基金名称

本基金名称为“招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金”。经核查，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、误导投资人，或者其他侵犯他人合法权益的内容，符合《运作管理办法》第七条第（五）项的规定。

（六） 投资者适当性安排

根据招商资管出具的说明及确认文件和招商资管提供的制度文件，并经审阅《招募说明书》，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《运作管理办法》第七条第（七）项的规定。

（七） 基金管理制度

根据招商资管的说明及确认文件及相关资料并经本所律师的核查，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《运作管理办法》第七条第（八）项的规定。

（八） 基金管理人关于本基金募集的授权

根据招商资管提供的内部决议文件，招商资管已就本基金的募集取得内部授权。

综上所述，本所律师认为，本基金募集符合《基金法》《运作管理办法》《基金指引》等法律、行政法规和中国证监会的规定所规定的基金募集的条件。

六、 关于商业不动产项目

（一） 商业不动产项目的资产范围

1.商业不动产项目

商业不动产项目系指：（1）项目公司一持有的位于昆山市玉山镇萧林中路666号、对应宗地面积21,474.80平方米、房屋建筑面积共计183,679.77平方米的招商花园城项目，对应“苏（2025）昆山市不动产权第3017162号”《不动产权证书》（以下简称“《招商花园城项目不动产权证》”），具体包括：（i）位于地上一层至五层、建筑面积106,893.35平方米的地上商业，（ii）位于地下一层、建筑面积11,565.83平方米的地下商业，（iii）位于地下一层至二层、建筑面积合计60,066.35平方米的地下车库（包含建筑面积合计18,266.78平方米的人防车位，以下简称“人防车位”），以及（iv）位于地下一层至二层、建筑面积合计5,154.24平方米的地下设备用房；以及（2）项目公司二持有的位于深圳市南山区南海大道太子广场、对应宗地面积18,942.61平方米的太子广场项目，具体包括：（i）位

于地上六层至四十一层（第三十层除外）、建筑面积合计63,738.27平方米²的办公物业，对应《不动产权证书》信息详见本法律意见书附件一（上述办公物业以《不动产权证书》登记的专有部分及其分摊的共用部分为准）；（ii）位于地下一层至三层472个地下车位（包括124个人防车位）。

2.关于太子广场项目办公大堂区域的特别说明

太子广场项目的办公大堂区域（包括建筑面积为980.06平方米的办公大堂、建筑面积为30.64平方米的值班室、建筑面积为5.49平方米的储藏间）位于地上第一层。根据太子广场项目对应的《深圳市房屋建筑面积测绘报告》记载，前述办公大堂区域由“办公分摊”，据此办公部分不动产权人（即地上第六层至第四十一层）的权属范围已包括了办公大堂区域的不动产权。

重组完成后，办公部分存在项目公司二和新设公司（作为地上第三十层的不动产权人）两个业主。为明确办公大堂区域的权利义务安排，根据原始权益人二确认，待新设公司成立后，项目公司二和新设公司将签署书面协议明确办公大堂区域的权责利安排，具体包括：办公大堂区域的日常管理权、使用权归项目公司二，由项目公司二独自管理；办公大堂区域产生的全部收益归项目公司二所有；办公大堂的使用、维护、升级改造由项目公司二决定，新设公司在前述事项上与项目公司二一致行动，因此产生的全部成本与费用，由项目公司二承担。

据此，本所律师认为，项目公司二对于办公大堂区域基于分摊关系享有共有权利；待项目公司二和新设公司将签署书面协议后，项目公司二有权基于协议约定单独享有对办公大堂区域的管理、使用和取得收益的权利。

（二） 商业不动产项目的权属

1.招商花园城项目

（1） 招商花园城项目权属登记

根据《招商花园城项目不动产权证》、昆山市自然资源和规划局（以下简称“昆山自规局”）于2026年6月8日出具的《不动产登记簿查询记录》（以下简称

² 根据太子广场项目对应的《深圳市房屋建筑面积测绘报告》及原始权益人二的确认，除太子广场项目及太子广场项目分摊的部分外，地上一至五层主要系商业裙房、地上三十层由原始权益人二自用（重组完成后归属新设公司），均不属于入池资产。太子广场项目办公塔楼内设置的架空层（架空休闲）等依测绘报告不分摊的公共部位，不属于上述办公物业专有专用范围。

“《招商花园城项目不动产查询结果》”）及项目公司一的确认，截至2026年6月8日，招商花园城项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司一。

根据本所律师查询国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn>)、中国裁判文书网(<https://wenshu.court.gov.cn/>)、中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/>)，并经项目公司一确认，截至尽调基准日，招商花园城项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。

(2) 关于人防车位的情况说明

根据《昆山人防工程竣工验收备案证明》(编号:备案号:2016O21)及项目公司一的确认，人防车位所在人防工程由项目公司一投资建设。

根据《人民防空工程平时使用证》(编号:苏防证KSND-20240003号)，人防工程的平时使用人为昆山高新区村级联合投资发展有限公司(以下简称“高新村投”)，日常维护管理人为项目公司一。

根据项目公司一的确认，根据江苏省人民政府办公厅于2016年10月18日发布的《江苏省政府办公厅关于加强人防工程维护管理工作的意见》(苏政办发(2016)111号)的规定，“县级以上人民政府要加大财政投入，足额安排人防工程维护管理经费。人防工程使用管理单位要按规定，统筹安排管护资金，保障人防工程维护管理需要。其中结建工程要将停车位租金收入总额的20%—30%，用于该人防工程的维护管理。”根据高新村投于2024年3月4日出具的《告知函》，高新村投按照苏政办发(2016)111号文规定取中间值25%折算收取人防车位年租金收入并按600元/年/车位计收使用费。项目公司一和高新村投据此签订《人防工程管理使用合同》，项目公司一每年按照人防工程车位数量、每个车位600元/年的使用费标准，向高新村投缴纳车位使用费作为人防工程维护更新费用。根据项目公司一的说明，上述《人民防空工程平时使用证》的登记内容和《人防工程管理使用合同》的签署系招商花园城项目所在地对于人防工程的统一管理要求。

就上述情况，昆山市人防工程管理站于2025年3月7日出具《关于昆山高新区招商花园城项目人防工程的情况说明》，载明“……现该项目已移交昆山高新技术产业开发区管理委员会使用管理，并受昆山高新技术产业开发区管理委员会委托，登记《人民防空工程平时使用证》平时使用人为‘昆山高新区村级联合投资

发展有限公司’，‘昆山招航商业管理有限公司’作为日常维护管理人，负责该人防工程日常维护管理。根据《中华人民共和国人民防空法》《江苏省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》（2021修正）等相关规定，由昆山高新区村级联合投资发展有限公司同昆山招航商业管理有限公司签订《民防工程管理使用合同》，就该人防工程的收益、使用、管理和维护作出约定，共同保障九方城市花园A6地块人防工程的安全使用和战时防护效能。”

高新村投于2025年3月7日向项目公司一出具《关于昆山高新区招商花园城项目人防工程的情况说明》，载明“……你公司作为该人防工程的日常维护管理单位（建设单位），根据《中华人民共和国人民防空法》《江苏省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》（2021修正）等相关规定，享有对该人防工程平时使用管理并获取收益的法定权益。根据《民防工程管理使用合同》，在你公司向我公司缴纳使用费（费用标准基于双方签署的《民防工程管理使用合同》等届时有效的收费协议约定执行）并履行《民防工程管理使用合同》约定的人防工程相关职责的前提下，人防工程的剩余收益由你公司自由支配。若你公司与我公司后续就《民防工程管理使用合同》进行修改、补充、续期，本情况说明将继续适用。”

根据《中华人民共和国人民防空法（2009年修正）》等相关法律法规的规定，人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。

综合上述，本所律师认为，项目公司一对人防工程享有使用和收益的权利，在项目公司一按照苏政办发〔2016〕111号文和《民防工程管理使用合同》向高新村投缴纳使用费及履行《民防工程管理使用合同》约定的人防工程相关职责的前提下，人防工程的剩余收益由项目公司一自由支配。

2. 太子广场项目

（1）太子广场项目权属登记

根据太子广场项目对应的《不动产权证书》（太子广场项目的不动产权属登记信息见本法律意见书附件一）、深圳市不动产登记中心于2026年6月8日出具的《不动产信息查询结果告知单》（以下简称“《太子广场项目不动产查询结果》”）及项目公司二的确认，截至2026年6月8日，太子广场项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司二。

根据本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>），并经项目公司二确认，截至尽调基准日，太子广场项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。

（2）关于地下车位（含人防车位）的情况说明

根据深圳市人民防空办公室于2020年3月26日出具的《深圳市人防工程平战转换备案收文回执》（编号：深人防备字20200009号）及相关备案资料，深圳市人民防空办公室已收到项目公司二就太子广场项目人防工程平战转换备案资料，太子广场项目人防工程平时用途为地下停车库。根据《中华人民共和国人民防空法（2009年修正）》等相关法律法规的规定，人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。据此，本所律师认为，项目公司二对太子广场项目人防工程（含人防车位）享有平时使用和收益的权利。

根据太子广场项目对应的《深圳市房屋建筑面积测绘报告》《建设工程规划验收合格证》并经项目公司二确认，太子广场项目包括地下建筑面积45,940.57平方米，其中共用停车库面积建筑面积为37,862.17平方米，地下停车位758个。项目公司二未就太子广场项目地下停车位办理《不动产权证书》。

就上述地下停车位未办理不动产权登记的原因，经核查，本所律师认为：太子广场项目地下停车位属于地下核增建筑面积；根据深圳市长期以来的不动产登记实践，规划和自然资源主管部门对地下车位、车库不收取地价、亦不计入容积率，并将其作为地下核增建筑面积处理；由于相关法律、行政法规未作规定，土地使用权出让合同亦未将地下停车位约定为可单独登记的专有不动产单元，不动产登记机构对该等地下停车位不予办理不动产权登记、不核发《不动产权证书》。上述深圳市停车位登记实践可根据深圳市司法局在征求深圳市规划和自然资源局、深圳市不动产登记中心意见后作出的《关于市七届人大四次会议第20230542号建议答复的函》中得到印证。

就太子广场项目而言：（1）太子广场项目为非住宅（商业性办公）项目，项目公司二系太子广场项目的建设单位及合法建造者，根据《民法典》第三百五十二条、《深圳经济特区房地产转让条例》（2019年修正）第十三条等规定，在

《太子广场项目土地出让合同》未作相反约定的情形下，项目公司二对前述地下停车位享有占有、使用和收益的权利，就其中的人防车位部分，项目公司二依《中华人民共和国人民防空法（2009年修正）》享有平时使用和收益的权利。（2）根据深圳市司法局前述答复，前述地下停车位未办理不动产权登记，系深圳市对地下核增建筑面积停车位普遍采取的登记实践所致，而非项目公司二就该等停车位存在权属瑕疵。（3）本基金通过受让项目公司二100%股权间接取得太子广场项目，地下停车位作为项目公司二的资产，随项目公司二股权的转让而由本基金间接持有和支配，其转移不以单独办理《不动产权证书》为前提，不因未办理地下停车位不动产权登记而受到影响。据此，本所律师认为，太子广场项目地下停车位未办理不动产权登记，不影响太子广场项目已办理不动产权登记的办公物业及相应土地使用权的合法有效转让；就未单独登记的地下停车位，地下停车位的所有权、人防车位的平时使用和收益权随项目公司二股权转让而由本基金间接享有，不构成影响本项目实施及项目公司二继续占有、使用、管理、收益该等地下停车位的法律障碍，亦不影响太子广场项目的持续稳定运营。

根据项目公司二与招商理财、新设公司于2026年5月26日签署的《汇港实业（深圳）有限公司分立协议》（以下简称“《汇港实业分立协议》”）及项目公司二的确认，项目公司二在分立安排中保留472个停车位（包括124个人防车位），太子广场项目地下停车位中286个（包括165个人防车位）停车位分立至新设公司。

（三） 商业不动产项目的权利限制

1. 招商花园城项目

根据《招商花园城项目不动产查询结果》、项目公司一提供的中国人民银行征信中心于2026年5月8日出具的《企业信用报告》《借款合同》及其附属《质押合同》《抵押合同》及项目公司一的确认并经本所律师查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，为担保招商银行股份有限公司苏州分行（以下简称“招行苏州分行”）向项目公司一提供的经营性物业抵押贷款，项目公司一以招商花园城项目向招行苏州分行提供抵押担保并以招商花园城项目全部经营收入向招行苏州分行提供质押担保；截至2026年6月8日，除上述情形外，招商花园城项目不存在其它抵押、查封等权利限制情况，招商花园城项目租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在其它经登记的质押等权利限制情况。

招行苏州分行于2026年6月4日出具书面函件，载明：招行苏州分行同意昆山招航根据本项目申报发行安排，在提前通知招行苏州分行后，可以提前归还《借款合同》项下全部或部分借款本金及利息，届时无需另行征得招行苏州分行同意；招行苏州分行同意在昆山招航归还《借款合同》项下全部借款本金及利息后，解除《抵押合同》《质押合同》，并解除与招商花园城项目有关的抵押担保登记、应收账款质押担保登记及全部回款专户监管措施。

2. 太子广场项目

根据《太子广场项目不动产查询结果》、项目公司二提供的中国人民银行征信中心于2026年6月5日出具的《企业信用报告》、项目公司二的确认并经本所律师查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，截至2026年6月8日，太子广场项目不存在抵押、查封等权利限制情况，太子广场项目租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

（四） 商业不动产项目用地手续和土地使用情况

1. 招商花园城项目

根据昆山市国土资源局（现昆山自规局）与招商积余（曾用名：中航地产股份有限公司）于2012年2月28日签署的《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3205832012CR0053）及其后附的昆山市国土资源局（现昆山自规局）与中航地产股份有限公司、昆山市玉山镇人民政府签订的《补充条款》，昆山市国土资源局（现昆山自规局）、中航地产股份有限公司、项目公司一（曾用名：中航城置业（昆山）有限公司）、昆山市玉山镇人民政府于2012年3月22日签署的《关于变更3205832012CR0053号合同的补充协议》以及昆山自规局与项目公司一、昆山高新技术产业开发区管理委员会于2025年2月27日签订的《关于变更3205832012CR0053号合同中受让面积的协议》（以下合称“《招商花园城项目土地出让合同》”），昆山市国土资源局（现昆山自规局）将位于玉山镇昆北路东侧、萧林路北侧、面积为153,977.3平方米的国有建设用地使用权³（以下简称“招商花园城项目所在地块”）及地下空间（含半地下室）93,910.43平方米出让予项目公司一。

³ 为招商花园城项目所在综合体项目对应的土地使用权。

根据项目公司一提供的江苏省非税收入一般缴款书（收据）/支付凭证并经其确认，《招商花园城项目土地出让合同》项下土地使用权出让价款人民币635,156,362.5元已支付完毕。

2012年12月5日，项目公司一就招商花园城项目所在地块取得了编号为“地字第20120262号”的《建设用地规划许可证》。

2012年12月26日，项目公司一就招商花园城项目所在地块的土地使用权取得了编号为“昆国用（2012）第12012100177号”的《国有土地使用权证》（以下简称“《招商花园城项目土地证》”）。

综上，本所律师认为，项目公司一已经就招商花园城项目履行了上述用地手续。

2. 太子广场项目

根据深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局（现深圳市规划和自然资源局南山管理局，以下简称“规自局南山局”）与项目公司二于2013年3月29日签署的《增补协议书》（（2012）88054号）及其补充协议（以下合称“《太子广场项目土地出让合同》”），规自局南山局确认K309-0003宗地的土地使用权归项目公司二，土地面积约为18,942.61平方米，土地用途为商业性办公用地。根据项目公司二的确认，出让方式为协议出让。

根据项目公司二提供的支付凭证并经项目公司二确认，《太子广场项目土地出让合同》项下以市政配套设施金名义计收的实交地价款合计人民币91,656,595元已支付完毕。

2013年1月21日，项目公司二取得了编号为“深规土许 ZG-2013-0003 号”《深圳市建设用地规划许可证》。

2015年5月11日，项目公司二就太子广场项目所在地块取得编号为“深房地字第4000615970号”的权属证明。

综上，本所律师认为，项目公司二已经就太子广场项目履行了上述用地手续。

（五） 商业不动产项目的实际用途与其规划用途、权证所载用途

1. 招商花园城项目

《招商花园城项目土地出让合同》和《招商花园城项目土地证》所载招商花园城项目所在地块的土地用途为商业、办公、居住用地；根据招商花园城项目的《建设用地规划许可证》，招商花园城项目所在地块的用地性质为商住用地；根据招商花园城项目的《建设工程规划许可证》，招商花园城项目所在建设工程的建筑内容包括购物中心、公寓、车库、设备用房等；根据《招商花园城项目不动产权证书》及《招商花园城项目不动产查询结果》，招商花园城项目的土地用途为商业服务业用地，房屋用途为商业服务。

经审阅招商花园城项目的租赁合同台账、本所律师现场核查并经项目公司一确认，招商花园城项目的实际用途主要为商业和地下车库。

综上，截至尽调基准日，招商花园城项目的主要实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

2. 太子广场项目

《太子广场项目土地出让合同》和太子广场项目所在地块对应的权属证明所载太子广场项目所在地块的土地用途为商业性办公用地；根据太子广场项目的《建设用地规划许可证》，太子广场项目所在地块的用地性质为商业性办公用地；根据太子广场项目的《建设工程规划许可证》，太子广场项目所在建设工程的建筑内容包括办公、商业、物管用房、地下停车位等；根据太子广场项目对应的《不动产权证书》及《太子广场项目不动产查询结果》，太子广场项目的土地用途为商业性办公用地，房屋用途为办公。

经审阅太子广场项目的租赁合同台账、本所律师现场核查并经项目公司二确认，太子广场项目的实际用途主要为办公、地下车库、商业用途。

太子广场项目的第四十一层及第十九层局部区域临时转换用途用于商业用途。根据《关于进一步规范城市更新规划土地管理的若干措施（试行）》（深规划资源规〔2025〕5号）“六、鼓励存量商办用房用途临时转换（十一）对于存量商办用房，在不改变土地使用权出让合同、不变更土地使用权人、满足建筑安全要求及相关规范的前提下，商业、办公、旅馆等用途可相互临时转换……”。据此太子广场项目第四十一层及第十九层局部区域临时转换用途用于商业用途符合前述政策性规定的要求。

为进一步缓释与上述事项的有关风险，原始权益人二已通过《项目公司二股权转让协议》承诺，将赔偿项目公司二及SPV2公司因此遭受的全部直接实际损失（如有）作为风险缓释措施。

综上，截至尽调基准日，太子广场项目的主要实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

根据本所律师现场踏勘情况以及项目公司二的确认，太子广场项目地下二层11个车位对外出租用于洗车房经营活动，前述洗车房租赁合同的租赁期限至2026年7月31日届满，租赁合同到期后不再续期。原始权益人二承诺将在洗车房租赁合同到期后将前述洗车房区域恢复原状，且如因前述房屋建筑功能调整区域造成项目公司二的损失，原始权益人二将承担赔偿责任。

（六） 商业不动产项目合规手续

1. 招商花园城项目

（1） 关键合规手续

经核查，项目公司一作为建设单位就招商花园城项目取得了如下关键合规手续：

序号	手续名称	核发机构	文件编号	文件名称
1	建设用地规划许可证	昆山市规划局	地字第20120262号	《建设用地规划许可证》
2	建设工程规划许可证	昆山市规划局	建字第320583201333388号	《建设工程规划许可证》 (购物中心及公寓)
		昆山市规划局	建字第320583201333386号	《建设工程规划许可证》 (地下室)
3	消防验收	苏州市公安消防局	苏公消验字[2015]第0737号	《建设工程消防验收意见书》
		苏州市公安消防局	苏公消验收字[2015]第0526号	《建设工程消防验收意见书》
4	环保验收	昆山市环境保护局	昆环验[2015]0298号	《关于对江苏中航地产有限公司中航九方城市花园A6地块购物中心及地下室建设项目竣工环境保护验收申请登记卡的审核意见》
			昆环验[2017]0008号	《关于对中航九方城市花

				园A6地块二期商业用房（含购物中心、酒店、公寓及地下室）建设项目竣工环境保护验收申请的审核意见》
5	竣工验收备案	昆山市住房和城乡建设局	2017第0011号	《房屋建筑或市政基础设施工程竣工备案意见书》

基于上述，招商花园城项目的关键合规手续齐备、合法有效，不影响招商花园城项目权属合法有效转移及招商花园城项目持续稳定运营。

（2） 就其他合规手续的说明

经核查，除关键合规手续外，项目公司一作为建设单位就招商花园城项目取得了如下合规手续：

序号	手续名称	核发机构	文件编号	文件名称
1	项目核准	昆山市发展和改革委员会	昆发改投[2012]685号	《市发展改革委关于中航城置业（昆山）有限公司建设商业用房（二期）项目核准的批复》
2	环境影响评价批复	昆山市环境保护局	昆环建[2010]2005号	《关于对江苏中航地产有限公司中航世纪城建设项目环境影响报告书的审批意见》
			昆环建[2012]1407号	《关于对中航九方城市花园（原中航世纪城）A6地块变更建设单位环境影响登记表的审批意见》
3	施工许可证	昆山市住房和城乡建设局	编号： 3205832014031703	《建筑工程施工许可证》
4	建设工程规划核实	昆山市规划局	编号 3205834201740001	《建设工程规划核实合格证》
5	选址意见书	出让项目无需办理		
6	节能审查意见	昆山市发展和改革委员会	昆发改能审[2012]13号	《关于中航城置业（昆山）有限公司建造萧林路A6地块商住用房项目节能评估报告书的审查意见》

（3） 其他情况说明

招商花园城项目的用地预审意见和建设用地批准书。

根据项目公司一的说明，招商花园城项目未取得用地预审意见和建设用地批准书。昆山自规局已于2025年4月9日向项目公司一出具情况说明，确认“……三、根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号，以下简称‘《多规合一的通知》’）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’，我局已不再单独核发用地预审意见。又根据《多规合一的通知》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’，昆山花园城项目用地系通过挂牌出让方式取得，该商业用地通过公开挂牌出让已经取得昆山市人民政府批准，属于使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，土地取得程序合法、合规，不涉及新增建设用地，按现行规定无需另行补办用地预审意见。根据《多规合一的通知》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’，我局已不再单独核发建设用地批准书。同时考虑到昆山花园城项目已取得建设用地规划许可证，按现行规定无需另行补办建设用地批准书。基于上述，根据现行法律法规，同时考虑到昆山花园城项目已取得不动产权属证书，昆山招商商业管理有限公司未持有昆山花园城项目用地预审意见和建设用地批准书不影响项目权属的认定和用地手续的合规性。”

基于上述，招商花园城项目未取得用地预审意见和建设用地批准书的事项已取得了主管部门的书面认可性意见，不影响招商花园城项目权属合法有效转移及招商花园城项目持续稳定运营。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，除上述已披露内容外，招商花园城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。

2. 太子广场项目

(1) 关键合规手续

经核查，项目公司二作为建设单位就太子广场项目取得了如下关键合规手续：

序号	手续名称	核发机构	文件编号	文件名称
1	建设用地规划许可证	深圳市规划和国土资源委员	深规土许ZG-2013-0003号	《建设用地规划许可证》

		会第二直属管理局		
2	建设工程规划许可证	深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局	深规土建许字ZG-2015-0008号	《建设工程规划许可证》
3	消防验收	深圳市住房和建设局	深建消验字〔2019〕第0233号	《建设工程消防验收意见书》
4	环保验收	/	/	“建设项目环境影响评价信息平台”“企业自主验收信息”“项目信息自验情况一览”
5	竣工验收备案	深圳市住房和建设局	编号： S17902121909270005	《深圳市房屋建筑工程项目竣工验收备案收文回执》

基于上述，太子广场项目的关键合规手续齐备、合法有效，不影响太子广场项目权属合法有效转移及太子广场项目持续稳定运营。

(2) 就其他合规手续的说明

经核查，除关键合规手续外，项目公司二作为建设单位就太子广场项目取得了如下合规手续：

序号	手续名称	核发机构	文件编号	文件名称
1	项目核准	深圳市南山区发展和改革委员会	深南山发改备案〔2015〕0034号	《深圳市社会投资项目备案证》
2	环境影响评价批复	深圳市人居环境委员会	深环批函[2012]071号	《关于<太子商业广场建设项目环境影响报告书>（报批稿）的批复》
3	施工许可证	深圳市住房和建设局	工程编号： 4403002014014200	《建筑工程施工许可证》
4	建设工程规划核实	深圳市规划和自然资源局南山管理局	深规划资源建验字NS-2019-0037号	《建设工程规划验收合格证》
			/	《市规划和自然资源局南山管理局关于修改<建设工程规划验收合格证>（深规划资源建验字NS-2019-0037号）部分内容的函》
5	选址意见书	出让用地项目无需办理		

6	建设用地批准书	深圳市土地管理工作依据《深圳市经济特区土地使用权出让条例》开展，未设立建设用地批准书事项，建设项目无需办理建设用地批准书
---	---------	--

(3) 其他情况说明

A、太子广场项目用地预审意见

根据项目公司二确认，太子广场项目未办理用地预审意见。

根据项目建设时适用的《建设项目用地预审管理办法》第十五条第二款，未经预审或者预审未通过的，不得批复可行性研究报告、核准项目申请报告；不得批准农用地转用、土地征收，不得办理供地手续。据此，项目公司二未取得太子广场项目用地预审意见不影响太子广场项目权属合法有效转移及太子广场项目持续稳定运营。

根据本所律师查询国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>)、信用中国 (<http://www.creditchina.gov.cn/>)、中华人民共和国应急管理部 (<https://www.mem.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部 (<http://www.mee.gov.cn/>)、中华人民共和国住房和城乡建设部 (<http://www.mohurd.gov.cn/>)、中华人民共和国国家发展和改革委员会 (<http://www.ndrc.gov.cn/>)、中华人民共和国自然资源部网站 (<http://www.mnr.gov.cn/>)，截至尽调基准日，项目公司二不存在因与太子广场项目用地预审文件缺失相关原因受到行政处罚的情况。

原始权益人二已通过《项目公司二股权转让协议》约定，将赔偿项目公司二因此遭受的全部直接实际损失（如有）作为风险缓释措施。

B、关于节能审查和节能验收

就太子广场项目节能评估审查手续事项，深圳市优股科技有限公司（以下简称“优股科技”）就太子广场项目编制了《关于深圳市太子广场项目节能评估相关事项的说明函》以及《深圳市太子广场项目节能报告》。根据优股科技出具的前述说明函记载，“经测算，该项目年综合能源消费量为 922.68 吨标准煤……根据现行有效的《固定资产投资节能审查和碳排放评价办法》（国家发展和改革委员会令 2025 年第 31 号）规定：年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤且年煤炭消费量不满 1000 吨的固定资产投资项

当按照相关节能标准、规范建设，项目可行性研究报告或项目申请报告应对项目能源利用、节能措施和能效水平等内容进行分析，节能审查机关不再对项目单独进行节能审查，不再出具节能审查意见……该项目已严格按照相关节能标准建设，符合现行建筑节能标准要求，节能验收合格。”

就前述节能审查和节能验收事项，原始权益人二已通过《项目公司二股权转让协议》约定，将赔偿项目公司二因此遭受的全部直接实际损失（如有）作为风险缓释措施。

C、租户改造

根据项目公司二的确认，太子广场项目存在一处租户改造区域，增加建筑面积约78平方米，实际用于存放物品。该等增加区域未办理相关建设手续文件。

根据《中华人民共和国城乡规划法（2019修正）》第六十四条，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。据此，项目公司二和租户存在受到被要求拆除租户改造区域、没收实物或者违法收入、处以罚款的风险，该等事项不影响太子广场项目权属合法有效转移及太子广场项目持续稳定运营。

原始权益人二已通过《项目公司二股权转让协议》约定，将赔偿项目公司二因此遭受的全部直接实际损失（如有）作为风险缓释措施。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，除上述已披露的内容外，太子广场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。

（七） 商业不动产项目的投保情况

1.招商花园城项目

经本所律师核查，招商花园城项目已购置财产一切险、机器损坏险、营业中断险、公众责任险，具体为：

中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司签发了保单号为PQYC202644030000002139的《财产一切险保险单》，险种为财产一切险，被保

险人为项目公司一，财产地址为招商花园城项目，保险金额为人民币768,684,258.27元，保险期限自2026年4月1日0时起至2027年3月31日24时止。

中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司签发了保单号为PZAB202644030000000538的《公众责任保险保险单》，险种为公众责任险，被保险人为项目公司一，保险地址为招商花园城项目，单次及累计事故赔偿限额为人民币1,000万元，保险期限自2026年4月1日0时起至2027年3月31日24时止。

中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司签发了保单号为PQSD202644030000000195的《机器损坏保险保险单》，险种为机器损坏险，被保险人为项目公司一，财产地址为招商花园城项目，保险金额为人民币51,475,239元，保险期限自2026年4月1日0时起至2027年3月31日24时止。

中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司签发了保单号为PQAO202644030000000204、PQAO202644030000000383的《营业中断保险保险单》，险种为营业中断险，被保险人为项目公司一，保险地址为招商花园城项目，保险金额均为人民币39,604,518.79元，保险期限自2026年4月1日0时起至2027年3月31日24时止。

据此，本所律师认为，截至尽调基准日，招商花园城项目所对应的《财产一切险保险单》《机器损坏保险保险单》《营业中断保险保险单》《公众责任保险保险单》不违反《中华人民共和国保险法》《民法典》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效。

2. 太子广场项目

经本所律师核查，太子广场项目已购置了财产一切险、公众责任险，具体为：

中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司签发了保单号为PQYC202644030000002244的《财产一切险保险单》，险种为财产一切险，被保险人为项目公司二，财产地址包括太子广场，保险金额为人民币830,944,755.04元，保险期限自2026年4月1日0时起至2027年3月31日24时止。

中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司签发了保单号为PZAB202644030000000716的《公众责任保险保险单》，险种为公众责任险，被保险人为项目公司二，保险地址包括太子广场，单次及累计事故赔偿限额为人民

币1,000万元，保险期限自2026年4月1日0时起至2027年3月31日24时止。

据此，本所律师认为，截至尽调基准日，太子广场项目所对应的《财产一切险保险单》《公众责任保险保险单》不违反《中华人民共和国保险法》《民法典》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效。

（八） 商业不动产项目的经营情况

1.招商花园城项目

（1） 基本情况

根据项目公司一的确认，招商花园城项目开业时间为2015年10月30日，招商花园城项目的运营时间为3年以上。

经本所律师适当查阅招商花园城项目租赁合同、租赁合同台账、招商花园城项目审计报告及财务报表、戴德梁行出具的资产评估报告和立信出具的可供分配金额测算表及审核报告，并经项目公司一确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，招商花园城项目已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍；招商花园城项目的现金流主要来源于租金收入，基于真实、合法的经营产生，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

（2） 重要现金流提供方

根据《招募说明书》、招商花园城项目审计报告及财务报表，并经项目公司一确认，在尽调基准日前的一个完整自然年度中，本项目不存在重要现金流提供方（即商业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）。

（3） 招商花园城项目运营所需资质

（a） 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证

昆山市公安消防大队已核发“苏昆公消安检字[2016]第080号”的《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，场所名称为“中航城置业（昆山）有限公司昆山九方城市花园A6地块二期购物中心”（中航城置业（昆山）有限公司为项目公司一曾用名）。

(b) 户外广告许可

根据项目公司一的确认，招商花园城项目共设置广告牌22块，包括精神堡垒2块、户外logo立面广告字9块、外立面广告牌10块、户外LED广告牌1块。

根据项目公司一提供的户外广告登记审核表并经项目公司一的确认，招商花园城项目萧林路外立面共设置6块户外广告牌，审核广告数量登记为4块；除前述位置的广告数量存在2块广告牌的数量差异及商场入口的店招牌不需要进行户外广告审批⁴外，其余户外广告均已完成户外广告登记审核，广告发布期限至2026年12月15日。

根据《江苏省广告条例(2019修订)》第三十条第一款规定，“建造用于发布户外广告的专用设施，应当符合户外广告设置规划，并按照法律、法规的规定办理相关审批手续。不符合户外广告设置规划的，有关审批部门不得批准。”第五十七条规定，“违反本条例第三十条第一款规定设置户外广告设施的，由有关审批部门责令设置者限期改正或者拆除，并依照有关法律、法规的规定予以处罚；法律、法规没有规定的，有关审批部门可以处以一万元以上五万元以下罚款。设置者拒不拆除的，由有关审批部门依法强制拆除或者申请人民法院强制拆除。”招商积余通过《项目公司一股权转让协议》承诺，将赔偿项目公司一因此遭受的全部损失（如有）作为风险缓释措施。

(c) 停车场备案

昆山市城市管理局已向项目公司一核发“昆城停备【2023】073号”的《昆山市机动车停车场规范备案》，停车场名称为“昆山高新区招商花园城停车场”，有效期限至2026年5月25日。

昆山市住房和城乡建设局已向项目公司一核发“昆城停备【2023】073号”的《昆山市机动车停车场规范备案》的续期备案，停车场名称为“昆山高新区招商花园城停车场”，有效期限至2029年5月31日。

(d) 卫生许可证

昆山市数据局已向项目公司一核发“苏卫公证字(2025)第320583-003678号”

⁴ 经本所律师电话咨询昆山市城市管理局，店招牌牌的行政许可已经取消，商户的店招牌牌无需取得户外广告审批。

《卫生许可证》，经营地址为“昆山市玉山镇萧林中路666号1室”，经营项目为“商场（店）”，有效期限至2029年4月29日。

（4）招商花园城项目租赁合同及多经合同签署情况

根据项目公司一提供的招商花园城项目租赁合同及租赁合同台账，截至尽调基准日，项目公司一与承租人已签署且正在履行的租赁合同（不含中岛租赁合同）共210份。由于租赁合同数量较多，从实际操作可行性出发，本所律师采用如下抽样方式对上述租赁合同进行抽查：

对于全部租赁合同，抽查维度涵盖承租人租赁面积、租金类型、承租人类别（自然人/非自然人）、业态四个维度，抽样方法如下：

（a）将上述租赁合同按租赁面积从高到低降序排列，抽取位列前10的租赁合同（以下简称“**租赁面积前十大租赁合同**”）进入样本池；

（b）经上述抽样后，将剩余租赁合同分别按照固定租金、提成租金及固定租金和提成租金二者取高⁵的三种租金收取类型分类并按租金标准从高到低降序排列，抽取每类位列前2的租赁合同进入样本池；

（c）经上述抽样后，如上述抽样租赁合同未覆盖全部业态（餐饮、超市、零售、配套服务、娱乐休闲），则补充抽取每一未覆盖业态租赁面积最高的1份进入样本池；

（d）经上述抽样后，如上述抽样租赁合同未覆盖全部承租人类别（自然人/非自然人），则补充抽取每一未覆盖承租人类别租赁面积最高的1份进入样本池。

按照上述抽样方法，本所律师共抽查了16份租赁合同。

经本所律师审阅上述抽查的租赁合同，截至尽调基准日，前述租赁合同均已有效签署，条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

根据项目公司一提供的招商花园城项目多经合同和多经合同台账并经项目公司一确认，截至尽调基准日，项目公司一与承租人已签署且正在履行的中岛租赁合同54份、仓库租赁合同42份、场地租赁合同7份、广告位租赁合同16份、其

⁵ 就“固定租金和提成租金二者取高”类型，为抽样之目的，按照固定租金标准从高到低降序排列和抽取。

他租赁合同4份，均使用合同模板。

经本所律师审阅多经租赁合同的合同模板，截至尽调基准日，前述多经租赁合同的条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

（5）招商花园城项目租赁合同备案情况

根据项目公司一的确认，截至尽调基准日，招商花园城项目租赁合同均未完成租赁合同备案。

根据《民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，如不存在其他影响合同合法有效性的情形，仅就租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对招商花园城项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

在前述租赁合同进行租赁备案前，就每一份未备案的租赁合同，项目公司一存在被相关房屋主管部门要求限期补办租赁备案、处以一万元以下罚款的风险。经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、江苏省住房和城乡建设局网站（<https://jsszfhcxjst.jiangsu.gov.cn/>）、苏州市住房和城乡建设局网站（<https://zfcjj.suzhou.gov.cn/>）、昆山市人民政府（<https://www.ks.gov.cn/>）并经项目公司一确认，截至尽调基准日，项目公司一未因招商花园城项目所涉租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。

（6）招商花园城项目租赁合同限制条款

经本所律师对租赁合同模板和租赁面积前十大租赁合同进行核查，约定租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等特殊条款的情形如下：

租赁期限限制	• 前十大租赁合同约定的租赁期限均未超过《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制。
限制	• 租赁合同模板约定：

<p>转租条款</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 租赁期限内，未征得出租方书面同意，承租方不得以任何形式转租、分租或放弃使用出租房屋任何部分，或以分租、借用、共享、联营、合作经营，抑或将业务承包他人经营等其他任何方式致使任何非本合同当事人使用或占用出租房屋中任何部分（无论承租方是否从中收取房租或获得任何利益）。 ■ 租赁期内，经出租方书面同意，承租方有权将其在本合同项下的一切权利、义务转让给其母公司、子公司、分公司或其他关联公司，承租方均应向出租方支付转让费，双方及受让方应就相关事项另行签订书面协议，转租合同约定的租赁期限不得超过本合同约定的租赁期限。承租方应保证具有独立经营资质的受让方不将该出租房屋再行转租，且承租方应对该受让方就本合同的履行承担连带责任。 • 租户1签署的租赁合同约定，承租方必须和出租方友好协商，在事前一定时间内书面征得出租方同意，方可将其权利和义务转让，或将租赁房产全部和部分转租给第三方。出租方同意，承租方控股投资成立公司注册后，本合同的所有权利义务均无条件全部转让予该公司，承租方转为该公司。 • 租户2签署的租赁合同约定，出租方同意1) 承租方在租赁期限内有权将该房屋全部或部分转租给承租方的关联公司（前述承租方的关联公司指：直接或间接控制承租方的任何公司；或承租方直接或间接控制的任何公司；或与承租方直接或间接地共同受控于同一家公司的任何公司），但承租方需承担连带担保责任；2) 出租方同意承租方根据经营需求，以联营或转租赁的方式同其他第三方开展经营合作（其转租的租赁面积不得超过租赁面积的一定比例），且如转租方涉及销售储值卡行为的，承租方需为其承担连带担保责任。 • 租户3签署的租赁合同约定，未经出租方事先书面同意，承租方无权向第三方转让其在本协议项下的权利或转租商铺或商铺的任何部分。承租方向其关联公司转让、转租时无需获得出租方的书面同意。 • 租户4签署的租赁合同约定，未征得出租方同意，承租方不得将本合同项下的权利和/或义务转让给他人，也不得将租赁商铺与他人承租的房屋进行交换。 • 租户5签署的租赁合同约定，出租方同意，合同期限内承租方因自身经营需要可以在关联公司或分公司中调整本合同的承租方。此种情形下，承租方在本合同项下的所有权利及义务由新承租方继承。 • 租户6签署的租赁合同约定，合同有效期内，承租方有权转租租赁房屋，同时保证：（a）承租方有权转租租赁房屋，但转租的面积不超过承租方租赁房屋建筑面积的一定比例，并需书面告知出租方，但无需出租方书面同意；（b）转租不减免承租方在本合同项下任何义务和责任；（c）任何转租合同将在本合同终止或被解除同时终止；（d）若承租方转租区域超过本合同上述约定的转租面积，则需承租方书面告知出租方，且需经出租方书面同意。 • 租户7签署的合同约定，本合同期限内，承租人未经事先与出租人协商并取得书面同意，不得将本房屋转租给第三方。但是，出租人同意承租人可以经事先通知出租人将本房屋转租给承租人的关联公司。
<p>优先购买权条款</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 租赁合同模板：租赁期限内，出租方有权完全自主地转让、抵押出租房屋或整个商场，无需事先通知承租方或征询承租方意见，但是，出租方应当在转让后及时通知承租方。出租方保证，对出租房屋的处分不影响承租方按照本合同约定继续合法地承租出租房屋。承租方不可撤销地、无条件地放弃就出租方按照前述约定转让、抵押或以其他方式处分房屋而获得通知的权利以及任何优先购买权。 • 租户2签署的租赁合同约定，租赁期内出租方不得全部或部分转让租赁物业；若需整体转让，须提前约定期限通知承租方，承租方享有同等条件优先购买

	<p>权。承租方放弃优先购买权的，出租方须确保受让方继续履行本合同、承继出租方全部合同义务，并明确承租方自有设备设施不归受让方所有。若无法保证受让方履约，视为出租方违约。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 租户3签署的租赁合同约定，出租方承诺：租赁期内，出租方整体转让商场、或转让商场除商铺外部分的，承租方无优先购买权；出租方单独转让商铺予任何第三方的，则承租方享有优先购买权，但出租方转让给自身母子公司、同一主体控制关联公司的除外。出租方转让商场/商铺时，须向受让方如实披露租赁事实，确保不影响本协议效力及承租方权益，并保证受让方继续履约，同时向承租方提供受让方签署的履约确认函。 • 租户6签署的租赁合同约定，出租方转让房屋时，承租方享有同等条件优先购买权；若承租方放弃购买，出租方应事先书面通知转让事宜，保障承租方正正常承租及合同权益不受损害，并向承租方提供受让方书面承诺，确保受让方全面承继履行本协议项下出租方全部义务。 • 租户7签署的租赁合同约定，出租人拟出售房屋，需优先通知承租人并优先与其协商交易；承租人无意购买或双方未达成合意的，出租人向第三方转让产权应事先书面告知承租人，并确保新产权人承继本合同全部出租方权利义务，同时向承租人出示相关承继协议及凭证。 • 租户8签署的租赁合同约定，租赁期及顺延租期内，出租方拟出售出租物业或其任何部分的，应提前一定时间书面通知承租方，并列明交易相对方、售价及其他交易条件；承租方享有同等条件下包含土地使用权在内的物业优先购买权。承租方放弃优先购买权的，出租方可对外出售，但须向受让方如实告知租赁及保证金相关事实，并在买卖合同中约定受让方全面承继本协议及补充协议项下出租方全部权利义务；同时，出租方对产权变更后的出租方履约行为承担连带保证责任。
<p>优先承租权条款</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 租赁合同模板：双方同意，承租方放弃在租赁期限届满后同等条件下优先承租该出租房屋的权利。出租方有权（但无义务）就租赁期限届满后出租该房屋事宜完全自主地与任何一方在什么时候协商并签署租赁意向书或租赁合同等文件，且出租方无义务就该等房屋出租事宜通知承租方。 • 租户1签署的租赁合同约定，首段承租期满后，承租方享有同等条件优先续租权，续租年限双方协商；承租方需在租期届满提前一定时间书面申请并经出租方同意，逾期视为自动放弃续租权。 • 租户2签署的租赁合同约定，租赁期满承租方如需续租，可在租期届满提前一定时间向出租方书面申请，享有同等条件下优先续租权。 • 租户3签署的租赁合同约定，租赁期满承租方可行使优先续租权：（1）出租方需提前发送续租要约（租金、免租期等可调整）；（2）双方须在租期届满前一定时间敲定租金，续租首年营业额租金不超过原租期最后一年租金的一定比例，后续不超过续期内首年租金的一定比例；（3）若第三方给出承租条件，出租方需向承租方提供不劣于第三方的续租方案，承租方需在收到通知后一定时间内答复，逾期未回复则合同到期终止；承租方逾期未答复的，出租方一定时间内对外出租条件不得优于原给到承租方的续租条件。 • 租户7签署的租赁合同约定，承租人拟续租，需在合同到期提前一定时间书面申请；双方可就经营业态、品牌、租金、租期等重新协商，承租人享有同等条件优先续租权。 • 租户8签署的租赁合同约定，租赁期满后，若出租方继续对外出租，承租方享有同等条件下优先承租权。
<p>提前</p>	<p>除出租方特定违约情形下承租方享有单方解除权外，前十大租赁合同租户提前退</p>

退租条款	租相关约定如下： <ul style="list-style-type: none"> • 租户1签署的租赁合同约定，承租人有权在以下情形下单方提前解约：若房产所在地的商业环境或其周围发生变化，例如人流和交通状况，城市规划及区域环境的变化等原因严重影响了承租方的营业，以致承租方运营连续亏损达约定期限以上，承租方在提前约定期限书面通知出租方，并经双方审计确认并书面同意。 • 租户2签署的租赁合同约定，承租人有权在以下情形下单方提前解约：在承租方开业后约定期限后，如承租方本项目的单店经营连续亏损达到约定期限，承租方可以选择提前约定期限书面通知出租方后终止本合同，出租方同意从长远利益考虑，承租方无需承担违约责任。 • 租户3签署的租赁合同约定，承租人有权在以下情形下单方提前解约：（1）出租方在承租方开业当日没有同时满足所有指定品牌在承租方开业当日或之前在商场内开业（签订租户或租赁协议）在承租方开业约定期限届满后仍未全部满足；（2）商场的开业率在租赁期限内连续约定期限未达到一定比例，则承租方有权选择在该等期限内不予支付租金，或选择单方终止本协议；（3）如果承租方没有在租赁合同要求的时间点收到出租方发出的商场经营及开业情况通知，承租方有权根据约定相应减少租金或行使单方终止权。 • 租户6签署的租赁合同约定，承租方有权在以下情形下单方提前解约，但需提前约定期限内通知出租方，双方互不承担违约责任及赔偿责任：（1）在合同有效期内，承租方连续亏损达约定期限的；（2）因出租方或第三方原因影响承租方经营（包括但不限于售卖，小产权等行为）。 • 租户7签署的租赁合同约定，承租方有权在以下情形下单方提前解约：（1）正式营业后，承租方可提前一定期限书面通知出租人单方解约；（2）门店经营连续亏损达约定期限，承租方可提前约定期限内书面通知单方解约；（3）商业设施开业率降至一定比例以下时，承租方可自主选择提前单方解约。
租金优惠减免	除装修/开业免租期、因出租方违约导致的租金减免以及按照政策法规的要求对租金予以减免等常规情形外，前十大租赁合同租金优惠减免相关约定如下： <ul style="list-style-type: none"> • 租户1签署的租赁合同约定，若承租方能与商业中心同步开业，则在装修免租期限上再奖励1个月免租期。 • 租户3签署的租赁合同约定，出租方应向承租方指定的总承包商支付一定的资金补贴作为租金抵扣。

对于上述租赁合同特殊条款，《运营管理协议》已约定运营管理机构负责维护租赁客户关系，确保避免触发开业率/开业品牌/开业商户要求条款、竞争排他条款、租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等租赁合同条款（以下简称“**特殊条款**”）或确保该等特殊条款的触发不影响商业不动产基金及项目公司利益。

其中，关于优先购买权条款，部分承租人对于租赁单元未放弃优先购买权。本所律师认为，部分承租人未放弃优先购买权的情况不构成对招商花园城项目资产整体处置的限制，具体如下：

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承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”，前述承租人未明确放弃优先购买权条款的行权对象为其承租的租赁单元而非招商花园城项目资产整体物业。

就招商花园城项目整体处置而言，根据《最高人民法院关于承租部分房屋的承租人在出租人整体出卖房屋时是否享有优先购买权的复函》（（2004）民一他字第 29 号），司法实践中人民法院综合房屋使用功能以及所租赁房屋占全部房屋的占比来考虑；如承租人承租的部分房屋占出租人出卖的全部房屋一半以上的，则其对出租人出卖的全部房屋享有优先购买权；反之则不宜认定其对全部房屋享有优先购买权。经核查，招商花园城项目项下不存在租赁面积超过项目总建筑面积一半的承租人。因此，在招商花园城项目整体处置情形下，根据前述最高人民法院的复函，均不会被认定为承租人对招商花园城项目整体享有优先购买权。故前述承租人的优先购买权不构成对招商花园城项目整体处置的限制。

同时，前十大租赁合同中未放弃优先购买权的承租人享有优先购买权的行权对象仅为租赁房屋而并非持有招商花园城项目不动产权的项目公司 100%股权，因此，原始权益人一将其持有的项目公司一 100%股权以非公开协议转让方式转让给专项计划的交易未触发承租人行使优先购买权的行权条件，故前述承租人的优先购买权不构成对项目公司一 100%股权以非公开协议转让方式转让给专项计划的交易的处置限制。

此外，根据原始权益人一及项目公司一的书面确认，截至尽调基准日，上述特殊条款未造成招商花园城项目发生提前退租等重大不利事项，未对招商花园城项目的经营产生重大不利影响。

综上，本所律师认为，上述特殊条款不存在违反现行法律、行政法规中的禁止性规定的情形，《运营管理协议》已就部分特殊条款设置了相应风险缓释措施，可以缓释该等特殊条款对招商花园城项目的运营以及处置可能产生的不利影响。

（7）招商花园城项目所在单体建筑及共用、共有资产

（a）关于单体建筑的认定

根据工程顾问出具的招商花园城项目对应的《技术尽职调查报告》，工程顾问认为，“昆山花园城项目设有独立的入口，且在电梯、新风、通风系统、排水

系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在电气、供水、消防、冷热源等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。上述系统虽最终接入项目地块总控机房（含制冷机房、锅炉房、生活给水泵房、消防泵房、高低压配电房等），但末端分支系统完全独立。CCTV 监控系统与消防报警系统虽整体并入项目地块总监控主平台，但单元自身配置独立硬件设备与专属子系统，在管理层面同样具备独立运营、独立管控的条件。基于上述原因，昆山花园城项目（含地库）是单体建筑单元。”。

基于工程顾问的认定，本所律师认为，招商花园城项目资产范围明确，产生租赁收入的单体建筑单元已全部纳入资产范围，符合《审核关注事项指引》第十二条第（三）项规定。

(b) 关于共用、共有资产

根据《昆山市房屋建筑面积测量报告[竣工]》（测量编号：CHZX056517）等相关资料、项目公司一和昆山招航酒店管理有限公司（以下简称“酒管公司”）于2024年11月27日签订的《分立协议》并于2025年5月13日签订的《分立协议补充协议》（以下合称“《昆山招航分立协议》”）、工程顾问出具的《技术尽职调查报告》，招商花园城项目与酒店、公寓之间涉及共用空间和设施设备情况，包括：（1）招商花园城项目和酒店、公寓共用消防用水与冷却水塔，地上设备用房1,326.42平方米，地下设备用房5,154.24平方米；（2）由于实际经营需要，招商花园城项目和酒店共用部分设备、设备用房、安全门或者通道联通。

根据《昆山招航分立协议》的约定，人防区域、消防相关等无法更改的共用设备设施在《昆山招航分立协议》附件中具体约定解决方案、管理权归属/使用权责任；未列示在《昆山招航分立协议》附件中的区域和设备设施为酒店不涉及的区域和设备设施，由项目公司一继续管理和使用；尽管地下设备用房及地下人防车位已为项目公司一办理不动产权登记以及酒店相关不动产权后续将根据《昆山招航分立协议》约定分立划拨至酒管公司，项目公司一和酒管公司仍应按照《昆山招航分立协议》附件划分安排对相关区域和设备设施行使管理权和/或无偿使用权，相关不动产权人应予以配合。

对于购物中心和酒店所在建筑区划内的道路、绿地及其他公共场所、公用设

施，项目公司一基于《民法典》第二百七十四条⁶与酒管公司共有。

基于上述，项目公司一已就招商花园城项目涉及的共用空间和设施设备的管理责任、费用承担进行了明确的安排。为进一步缓释项目共用空间和设施设备对于后续招商花园城项目稳定运营的影响：

(i)根据招商积余的确认，招商花园城项目与同一宗地范围的酒店、公寓存在共用空间和设施设备的情况，招商积余承诺已采取有效措施确保不影响招商花园城项目稳定运营。

(ii)根据《项目公司一股权转让协议》约定，招商积余作为转让方承诺，无论因交割日前或后发生的事件或原因，若招商花园城项目因与其他综合体项目不动产权人共有共用区域、资产和设备设施产生任何争议和纠纷，招商积余应协助项目公司一予以处理和解决；如因上述事项给项目公司一和招商花园城项目造成损失，由招商积余承担全部直接实际损失。

(8) 招商花园城项目负债情况

根据项目公司一提供的中国人民银行征信中心于2026年5月8日出具的《企业信用报告》、招商花园城项目审计报告及财务报表、融资合同等相关资料并经项目公司一确认，招行苏州分行向项目公司一提供经营性物业抵押贷款；除上述情形外，截至2026年5月8日，招商花园城项目之上的负债均为经营性负债，不存在其他融资性负债，不涉及地方政府隐性债务。

(9) 招商花园城其他事项说明

根据项目公司一的确认，招商花园城项目将建筑面积为192平方米的规划用途为“车库”的面积(共占用13个车位)对外出租并实际开展汽车清洗美容经营。

就上述情况，昆山高新技术产业开发区招商服务局已出具《关于昆山花园城项目地下车库使用情况的确认函》，确认“该部分区域使用现状及用途符合现有建筑的总体用途，基本符合建筑使用安全相关标准，未发现违反安全生产管理等相关规定的情形，我局对该部分区域实际用途无异议，可继续按照现状使用。”

⁶ 《民法典》第二百七十四条，“建筑区划内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。”

昆山高新技术产业开发区规划建设局已出具《关于昆山花园城项目地下车库使用情况的确认函》，确认“该部分区域不涉及对建筑结构、层数、面积等实质性改建、未完全改变原使用功能，且使用现状及用途符合其所在宗地及建筑物的总体规划用途，本单位对该部分区域规划及实际用途无异议。”昆山市消防救援大队已出具《关于昆山花园城项目地下车库使用情况的确认函》，确认“该部分区域不涉及改变建筑结构、层数、面积、建筑物使用功能等涉及消防设计变更的情况；该区域消防疏散情况符合公共建筑安全疏散相关规定，不存在占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的情形；不涉及违反消防法律、法规的情形。”

综上，上述利用车位开展汽车清洗美容经营事项符合招商花园城项目所在宗地及建筑物的总体规划用途。

2. 太子广场项目

(1) 基本情况

根据项目公司二的确认，太子广场项目开业时间为2020年8月8日，太子广场项目的运营时间为3年以上。

经本所律师适当查阅太子广场项目租赁合同、租赁合同台账、太子广场项目审计报告及财务报表、戴德梁行出具的资产评估报告和立信出具的可供分配金额测算表及审核报告，并经项目公司二确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，太子广场项目已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍；太子广场项目的现金流主要来源于租金收入，基于真实、合法的经营活动产生，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

(2) 重要现金流提供方

根据《招募说明书》、太子广场项目审计报告及财务报表，并经项目公司二确认，在尽调基准日前的一个完整自然年度中，本项目存在3家（关联方合并统计口径）重要现金流提供方（即商业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，以下合称“重要现金流提供方”）。经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、国家金融监督管理总局网站（<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.ht>

ml)、证券期货市场失信记录查询平台(<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn>)、中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/>)、中国市场监管行政处罚文书网(<http://cfws.samr.gov.cn/>)、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏(<http://hd.chinatax.gov.cn/nszx/InitMajor.html>)网站,截至尽调基准日,前述信息渠道显示重要现金流提供方在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。

(3) 太子广场项目运营所需资质

(a) 停车场备案

深圳市交通运输局已向项目公司二核发编号为“深交许(南山)[2025]T462号”的《深圳市经营性停车场许可证》,停车场名称为太子广场停车场,有效期截至2026年7月15日。

(4) 太子广场项目租赁合同签署情况

根据项目公司二提供的太子广场项目租赁合同及租赁合同台账并经项目公司二确认,截至尽调基准日,项目公司二与承租人已签署且正在履行的租赁合同共涉及42个租户。

经本所律师审阅上述租赁合同,截至尽调基准日,前述租赁合同均已有效签署,条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定,合法有效。

(5) 太子广场项目租赁合同备案情况

根据项目公司二的确认,截至尽调基准日,太子广场项目租赁合同部分未完成租赁合同备案。

根据《民法典》第七百零六条规定,当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的,不影响合同的效力。因此,如不存在其他影响合同合法有效性的情形,仅就租赁合同未能及时进行租赁备案的情况,不会影响房屋租赁合同的合法有效性,亦不会对太子广场项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

在前述租赁合同进行租赁备案前,就每一份未备案的租赁合同,项目公司二存在被相关房屋主管部门要求限期补办租赁备案、处以一万元以下罚款的风险。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、深圳市住房和建设局网站（<https://zjj.sz.gov.cn/>）、深圳市人民政府（<https://www.sz.gov.cn/>）并经项目公司二确认，截至尽调基准日，项目公司二未因太子广场项目所涉租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。

（6）太子广场项目租赁合同限制条款

经本所律师对租赁合同模板和租赁面积前十大租户对应的租赁合同进行核查，约定租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等特殊条款的情形如下：

租赁期限限制	前十大租赁合同约定的租赁期限均未超过《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制。
限制转租条款	<p>租赁合同模板：未经出租方书面同意，承租方不得将出租房屋全部或其任何部分转租、分租或交予第三方使用。</p> <p>租户9签订的租赁合同约定，出租方同意承租方将某楼整层面积转/分租给第三方使用，并由承租方与分/转租人自行签署租赁合同，但转/分租期限不得超过本合同剩余租赁期限。承租方应保证分/转租人不将出租房屋再进行转/分租，且承租方应对分/转租人租赁及使用出租房屋的一切行为向出租方承担连带责任。</p>
优先购买权条款	租赁合同模板：承租方承诺放弃本承租房屋的优先购买权、优先承租权。如有需要，出租方有权将出租房屋之产权转让，而无需得到承租方的同意，但是，出租方应当在转让后及时通知承租方。房屋产权的转让不影响本协议的继续履行。
优先承租权条款	<p>租赁合同模板：承租方承诺放弃本承租房屋的优先购买权、优先承租权。如有需要，出租方有权将出租房屋之产权转让，而无需得到承租方的同意，但是，出租方应当在转让后及时通知承租方。房屋产权的转让不影响本协议的继续履行。</p> <p>租户1签订的租赁合同约定，（1）承租人有权在租期届满前约定期限内书面通知出租人其续租意向，如出租人有意将房屋再出租，同时承租人在本租期内未有发生欠租等违约行为，则双方应签署与本合同条款条件实质一致（租金标准除外）的续租合同。续租期月租金上涨幅度不得超过原租赁期限内最后一个月租金标准的一定比例。（2）承租人享有一次短期续租的权利，短期续租的期限最长不超过约定期限，其他条款和条件与本合同保持一致（包括租金标准）。承租方应于租赁期限届满前约定期限内以书面形式通知出租方。</p> <p>租户2、租户3、租户4、租户7、租户8、租户9签订的租赁合同和租户5部分单元的合同约定，与第三方同等条件下，承租人有权在租期届满前约定期限内书面通知出租人其续租意向，如出租人有意将房屋再出租，</p>

	<p>同时承租人在本租期内未有发生欠租等违约行为，则双方另行协商签订续租协议。如出租人在租期届满前约定期限内或出租人发出续约通知后一定工作日内未收到承租人书面续租意向通知，视为承租人无意续租；且如租期届满约定期限前或出租人收到承租人续租意向通知后一定工作日内（以较早者为准）双方仍未能就续租条款达成协议，则出租人有权终止谈判，在租期届满时收回房屋另行出租给第三方。承租方必须按租赁协议的约定将房屋交还给出租方。</p>
提前退租条款	<p>租赁合同模板：承租方提前约定期限提出书面申请，可以提前解除本协议，但履约保证金不予退还承租方。同时，承租方需结清所有费用，且若存在装修期或租金优惠期等，出租方有权要求承租方按照本协议约定的计租第二个付款周期租金标准补交装修期或出租方给予承租方的其他租金优惠期间相应的租金。如因此给出租方造成其他损失的，承租方应予以赔偿。</p> <p>租户1签订的租赁合同约定，在以下情况下，承租人可提前解约：（1）在第二年租期内，经提前约定期限书面通知出租人，可提前退租任意两个楼层面积，且无须承担提前退租违约责任（包括无需补缴任何装修期和优惠期的租金优惠）；（2）在租赁期满两年后，经提前约定期限书面通知出租人，可提前退租任何部分或全部租赁面积，且无须承担提前退租违约责任（包括无需补缴任何装修期和优惠期的租金优惠）；（3）尽管有上述约定，双方确认因承租方已租赁太子广场某层楼整层，承租方在本合同租期内，经提前约定期限书面通知出租人，可提前退租某层楼整层的全部或部分面积，且无须承担提前退租违约责任。（包括无需补缴任何装修期和优惠期的租金优惠）。该楼的退租不受上述第（1）条约定约束、亦不占用第（1）条约定的部分退租情形下的楼层面积。若承租方未能按上述约定提前退租的，承租方亦可提前退租。</p>
租金优惠减免	<p>除装修/开业免租期、按照政策法规的要求对租金予以减免等常规情形外，按照合同一事一议</p>
其他特别条款	<p>租赁合同模板：在本协议约定的租期内，若政府相关部门出台了增加租赁类税负的相关规定或政策，则增加部分由承租方承担，出租方有权单方相应调增租金总额，承租方对此无异议；若租赁类税负减少的，则出租方有权单方相应调整租金税费，并按本协议约定的不含税租金与调整后的税负金额之和向承租方开具发票。</p>

对于上述特殊条款，《运营管理协议》已约定运营管理机构负责维护客户关系，确保避免触发租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等租赁合同条款或确保该等条款的触发不影响不动产基金及项目公司利益。上述优先购买权条款项下承租人均已放弃优先购买权。此外，根据原始权益人二及项目公司二的书面确认，截至尽调基准日，上述特殊条款未造成太子广场项目资产发生提前退租等重大不利事项，未对太子广场项目资产的经营产生重大不利影响。

综上，本所律师认为，上述特殊条款不存在违反现行法律、行政法规中的禁止性规定的情形，《运营管理协议》已就部分特殊条款设置了相应风险缓释措施，

可以缓释该等特殊条款对太子广场项目的运营以及处置可能产生的不利影响。

(7) 太子广场项目所在单体建筑及共用、共有资产

(a) 关于单体建筑的认定

根据工程顾问出具的太子广场项目对应的《技术尽职调查报告》，工程顾问认为，“太子广场项目设有独立的入口，且在电梯、新风、通风系统、排水系统方面，均采用独立系统、单独运行模式。在电气、供水、消防、冷源等系统，均设置独立立管，具备独立运行条件。上述系统虽最终接入项目地块总控机房（含制冷机房、生活水泵房、消防泵房、高低压配电房等），但末端分支系统完全独立。CCTV 监控系统与消防报警系统虽整体并入项目地块总监控主平台，但单元自身配置独立硬件设备与专属子系统，在管理层面同样具备独立运营、独立管控的条件。地下车库方面已约定与红线内其他建筑的各自管理范围。综上，从管理角度考虑，太子广场项目（含地库），以及太子广场项目所在楼宇的第 30 层建筑是可以独立运营、单独管理的单体建筑单元。”

基于工程顾问的认定，本所律师认为，太子广场项目资产范围明确，未纳入部分资产占单体建筑的面积未超过 50%，符合《审核关注事项指引》第十二条第（三）项的规定。

根据原始权益人二及项目公司二的确认，待新设公司完成工商登记后，项目公司二拟取得新设公司（分立后持有未入池资产的主体）出具的就太子广场项目后续物业运营维护等事宜与项目公司二保持一致行动的书面同意，以保障项目公司二在公共空间改造、公用设施维修维护以及太子广场项目提标改造等方面具有决定权。

(b) 关于共用、共有资产

根据原始权益人二和项目公司二的确认、工程顾问出具的太子广场项目对应的《技术尽职调查报告》及《招募说明书》，就太子广场项目而言，项目公司二存在与其他方共用、共有资产的情况，包括：

1) 地下1F变配电室、消防水池、高位消防水箱、地下消防泵房内消防水系统、消防报警系统、地下1F气体灭火系统、监控中心UPS设备、视频监控系统、道闸系统、智能照明系统为商业楼与办公楼合用。

2) 商业及办公的冷水机组及相应水泵等设备均设于地下同一制冷机房，系统分设；共计6台冷水机组，其中3台服务于商业，3台服务于办公楼。商业及办公生活用水设备设置于同一生活水泵房，系统分设。

3) 地上一至五层由地上办公所分摊的办公大堂、值班室等公用部位。

根据《民法典》第二百七十四条，建筑区划内的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有，业主、承租人日常均可以正常使用，由物业管理公司统一管理。

重组完成后，同一建筑区划内共有项目公司二和新设公司两个业主，双方将签署书面协议，明确所有共用、共有资产的权责利安排。根据项目公司二与深圳招商物业管理有限公司（以下简称“物业管理公司”）正在执行《太子广场物业管理委托合同》约定：①物业管理公司收取的管理服务费用用于物业共用部位、共用设施设备的日常运行、公共能耗、维护费用以及物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。②物业管理公司负责房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理，房屋建筑本体所有共用设施设备的维修、养护、管理和运行服务以及本物业规划红线内的市政公用设施的维修、养护和管理等。

基于上述，项目公司二将于重组完成后就太子广场项目涉及的共用空间和设施设备的管理责任、费用承担进行明确安排。为进一步缓释项目共用空间和设施设备对于后续太子广场项目稳定运营的影响：

(i)根据招商理财的确认，太子广场项目与同一宗地范围内商业综合体存在共用空间和设施设备的情况，招商理财承诺已采取有效措施确保不影响太子广场项目稳定运营。

(ii)根据《项目公司二股权转让协议》约定，招商理财作为转让方承诺，无论因交割日前或后发生的事件或原因，若太子广场项目因与其他综合体项目不动产权人共有共用区域、资产和设备设施产生任何争议和纠纷，招商理财应协助项目公司二予以处理和解决；如因上述事项给项目公司二和太子广场项目造成损失，由招商理财承担全部直接实际损失。

(8) 太子广场项目负债情况

根据项目公司二提供的中国人民银行征信中心于2026年6月5日出具的《企业

信用报告》、太子广场项目审计报告及财务报表等相关资料并经项目公司二确认，截至2026年6月5日，太子广场项目之上的负债均为经营性负债，不存在融资性负债，不涉及地方政府隐性债务。

七、关于项目公司的合法合规性

（一）项目公司一

1. 历史沿革

（1）存续

根据项目公司一现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，项目公司一的基本情况如下：

企业名称	昆山招航商业管理有限公司
统一社会信用代码	91320583592531410U
法定代表人	熊伟
住所	昆山市玉山镇萧林中路666号1室
成立日期	2012年3月21日
注册资本	人民币16,000万元
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：商业综合体管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；国内贸易代理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；停车场服务；货物进出口；技术进出口；进出口代理（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）

根据《项目公司一章程》、项目公司一的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，项目公司一的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，项目公司一不存在破产、解散、清算以及其他根据我国现行法律法规和《项目公司一章程》的规定应当终止的情形。

经核查，本所律师认为，截至尽调基准日，项目公司一为合法设立并有效存续的有限责任公司，项目公司一的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》等相关法律法规的规定，不存在根据有关法律法规及《项目公司一章程》规定应当终止的情形。

（2）重大股权变动

根据项目公司一提供的工商档案并经本所律师查询，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，项目公司一发生的重大股权变动如下：

(a) 2012年6月，增资至25,000万元人民币

2012年6月10日，项目公司一通过股东决定：同意项目公司一新增注册资本24,000万元人民币，以货币方式出资，增资后注册资本为25,000万元人民币；通过公司章程修正案。

2012年6月15日，苏州市昆山工商行政管理局核准了本次变更登记。

本次增资完成后，项目公司一的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	招商积余	25,000	100
合计		25,000	100

(b) 2013年5月，增资至26,000万元人民币

2013年4月1日，项目公司一通过股东决定：同意项目公司一新增注册资本1,000万元人民币，以货币方式出资，变更后注册资本为26,000万元人民币；通过公司新章程。

2013年5月6日，苏州市昆山工商行政管理局核准了本次变更登记。

本次增资完成后，项目公司一的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	招商积余	26,000	100
合计		26,000	100

(c) 2024年12月，减资至16,000万元人民币

2024年8月21日，项目公司一通过股东决定：因公司分立，股东招商积余对公司减少注册资本10,000万元，项目公司一的注册资本由26,000万元降为16,000万元。

2024年8月22日，项目公司一在《江南时报》上刊登了公告，载明本次减资和分立事宜。根据项目公司一出具的《债务清偿或提供担保的说明》，根据《中

《中华人民共和国公司法》有关规定，因项目公司一分立，项目公司一于2024年8月21日经股东决定，将注册资本从26,000万元减至16,000万元，项目公司一已于分立决议作出之日起十日内通知了全体债权人，并于2024年8月22日在《江南时报》上刊登了分立公告；至2024年10月6日，无债权人要求项目公司一对债务进行清偿或提供相应的担保。

2024年12月12日，苏州市数据局核准了本次减资的变更登记。

本次减资完成后，项目公司一股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	招商积余	16,000	100
合计		16,000	100

根据项目公司一的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）并项目公司一确认，除上述情况外，截至尽调基准日，项目公司一未发生其他重大股权变动。经核查，本所律师认为，项目公司一重大股权变动符合当时有效的法律、法规的规定。

2. 项目公司一股东出资资产的权属

根据《项目公司一章程》、项目公司一的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，项目公司一的股权结构和注册资本情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	招商积余	16,000	100
合计		16,000	100

根据招商花园城项目审计报告及财务报表、项目公司一提供的验资报告并经项目公司一确认，截至尽调基准日，招商积余已对项目公司一实缴出资16,000万元人民币。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，招商积余合法拥有其对项目公司一出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。

3. 重大资产重组

2024年8月21日，项目公司一通过股东决定：同意公司采取存续分立方式，

分立为项目公司一、酒管公司，项目公司一为存续公司，酒管公司为新设公司；因公司分立，股东招商积余对项目公司一减少注册资本10,000万元，项目公司一的注册资本由26,000万元降为16,000万元；股东招商积余以货币方式出资10,000万元，新设公司酒管公司；分立前项目公司一债权、债务由分立后各家公司共同承担；公司设有分公司昆山招航商业管理有限公司皇冠假日分公司，分立后该分公司归属项目公司一；通过公司新章程。

根据《昆山招航分立协议》约定，分立基准日（2024年9月30日）后，项目公司一原先持有的“苏（2025）昆山市不动产权第3017166号”《不动产权证书》对应的资产（以下简称“酒店”）划拨归酒管公司所有，项目公司一持有的“苏（2025）昆山市不动产权第3017162号”《不动产权证书》对应的资产（即招商花园城项目）仍归项目公司一所有以及相关债权债务分割等事宜。

2024年8月22日，项目公司一在《江南时报》上刊登了公告，载明本次减资和分立事宜。根据项目公司一出具的《债务清偿或提供担保的说明》，根据《中华人民共和国公司法》有关规定，因项目公司一分立，项目公司一于2024年8月21日经股东决定，将注册资本从26,000万元减至16,000万元，项目公司一已于分立决议作出之日起十日内通知了全体债权人，并于2024年8月22日在《江南时报》上刊登了分立公告；至2024年10月6日，无债权人要求项目公司一对债务进行清偿或提供相应的担保。

根据项目公司一提供的“苏（2025）昆山市不动产权第3055401号”《不动产权证书》，酒店不动产权人已于2025年9月26日变更为酒管公司。截至本法律意见书出具之日，昆山招航商业管理有限公司皇冠假日分公司尚未完成注销。

根据项目公司一确认，截至尽调基准日，除上述情形外，项目公司一不存在其他重大资产重组。

经核查，本所律师认为，项目公司一重大资产重组符合当时有效的法律、法规的规定。

4. 公司章程及授权情况

经核查《项目公司一章程》、项目公司一的工商档案，本所律师认为，截至尽调基准日，《项目公司一章程》符合适用的《公司法》等法律法规及中国证监

会的有关规定。

经核查《项目公司一章程》，本所律师认为，截至尽调基准日，《项目公司一章程》规定的股东、董事的职权符合适用的《公司法》的规定。

5. 组织机构

经审查《项目公司一章程》，项目公司一设置了股东、董事，本所律师认为，截至尽调基准日，项目公司一组织机构健全、清晰。

6. 重大合同

经审查项目公司一提供的重大合同并经项目公司一确认，截至尽调基准日，项目公司一正在履行的与招商花园城项目有关的除租赁合同、多经合同以外的重大经营合同如下：

序号	合同名称	合同相对方	合同主要内容	合同期限
1	委托管理协议	招商商业管理（深圳）有限公司南京分公司	为招商花园城项目提供商业管理、招商代理等、推广顾问等运营管理服务	2022年1月1日至2026年12月31日

根据《招募说明书》并经项目公司一确认，管理人及项目公司一拟与运营管理机构签署《运营管理协议1》，委托运营管理机构自商业不动产基金和专项计划均成立之日对招商花园城项目进行运营管理，届时上述合同将被同步解除。

7. 主要资产

根据本法律意见书“六、关于商业不动产项目/（二）商业不动产项目的权属/1.招商花园城项目”所述，本所律师认为，截至2026年6月8日，项目公司一享有招商花园城项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权。

根据招商花园城项目审计报告及财务报表并经本所律师查询国家知识产权局政务服务平台（<https://ggfw.cnipa.gov.cn/homeindex>）、中国及多国专利审查信息查询平台（<https://cpquery.cponline.cnipa.gov.cn/chineseipatent/index>）、国家知识产权局商标局中国商标网（<https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>），并经项目公司一确认，截至尽调基准日，项目公司一无商标权、专利权、版权、特许经营权。

根据《招商花园城项目土地出让合同》《昆山招航分立协议》并经项目公司一确认，项目公司一作为开发主体在位于玉山镇昆北路东侧、萧林路北侧的商业、办公、居住用地上开发建设了综合体项目，其中，招商花园城项目系综合体项目

中的商业部分，酒店部分已分立至酒管公司（见本法律意见书“七、关于项目公司的合法合规性/（一）项目公司一/3.重大资产重组”），综合体项目中的公寓、商住用房等已完成销售或移交。

根据《昆山招航分立协议》约定，自分立基准日起，无论相关义务和责任及与之相关的事件发生于分立基准日之前或之后，项目公司一作为房地产开发商应就除招商花园城项目外的综合体项目承担的责任和义务（以下简称“房开责任和义务”）由酒管公司概括受让和承继；分立基准日后，酒管公司有义务及时、妥善处理所有与上述事项相关的纠纷，尽最大合理努力避免项目公司一因上述事项遭受任何损失，项目公司一应提供必要的协助和配合；若项目公司一就房开责任和义务向第三方承担责任或承担连带责任的，可向酒管公司追偿，酒管公司应赔偿项目公司一全部损失并承担全部责任以使其免受损失。

根据项目公司一提供的房地产开发企业资质证书并经项目公司一确认，项目公司一的房地产开发企业资质证书有效期至2021年12月23日且未续期；根据项目公司一提供的工商档案，项目公司一已于2024年6月27日完成工商变更删除经营范围中的“取得土地使用权范围内的房地产开发经营”；截至尽调基准日，项目公司一的经营范围不涉及房地产开发。

综上所述，基于本法律意见书“六、关于商业不动产项目/（二）商业不动产项目的权属/1.招商花园城项目/（1）招商花园城项目权属登记”所述，截至2026年6月8日，除招商花园城项目外，项目公司一不持有其他物业。

8.项目公司一资产独立性

根据招商花园城项目审计报告及财务报表并经项目公司一确认，截至尽调基准日，项目公司一不存在资产被招商积余及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

9.违法违规和失信情况

经本所律师查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至尽调基准日，项目公司一不属于失信被执行人。

经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/>）

v.cn/shixinchaxun/)、中华人民共和国住房和城乡建设部网站 (<http://www.mohurd.gov.cn/>)、中华人民共和国自然资源部网站 (<http://www.mnr.gov.cn/>)、中华人民共和国应急管理部网站 (<https://www.mem.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部网站 (<http://www.mee.gov.cn/>)、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站 (<http://www.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站 (<http://www.ndrc.gov.cn/>)、中华人民共和国财政部网站 (<http://www.mof.gov.cn/>)、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏 (<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>)、“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>)、国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)，并经项目公司一确认，截至尽调基准日，项目公司一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并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

(二) 项目公司二

1. 存续情况

根据项目公司二现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>) 查询，截至尽调基准日，项目公司二的基本情况如下：

企业名称	汇港实业（深圳）有限公司
统一社会信用代码	91440300581582124B
法定代表人	刘中流
住所	深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道5号太子湾海纳仓（招商积余大厦）1901
成立日期	2011年8月16日
注册资本	人民币3,000万元
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	物业管理；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；餐饮管理；企业管理咨询；广告设计、代理；会议及展览服务；市场营销策划；企业形象策划；平面设计；信息技术咨询服务；娱乐性展览策划；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照

照依法自主开展经营活动)；组织文化艺术交流活动。

根据《项目公司二章程》、项目公司二的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)，截至尽调基准日，项目公司二的公司登记状态为“存续(在营、开业、在册)”，项目公司二不存在破产、解散、清算以及其他根据我国现行法律法规和《项目公司二章程》的规定应当终止的情形。

经核查，本所律师认为，截至尽调基准日，项目公司二为合法设立并有效存续的有限责任公司，项目公司二的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》等相关法律法规的规定，不存在根据有关法律法规及《项目公司二章程》规定应当终止的情形。

2. 项目公司二股东出资资产的权属

根据《项目公司二章程》、项目公司二的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)，截至尽调基准日，项目公司二的股权结构和注册资本情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	招商理财	3,000	100
	合计	3,000	100

根据太子广场项目审计报告及财务报表、项目公司二提供的验资报告并经项目公司二确认，截至尽调基准日，招商理财已对项目公司二实缴出资3,000万元人民币。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，招商理财合法拥有其对项目公司二出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。

3. 重大资产重组

2026年3月26日，项目公司二于《深圳特区报》刊登了分立公告，载明自该公告见报之日起45日内，根据规定，债权人有权基于分立后存续的汇港实业(深圳)有限公司注册资本减少的情况就债务清偿事项或提供担保与项目公司二进行协商。

2026年4月9日，项目公司二通过股东决定：同意公司以存续分立方式，分立为汇港实业(深圳)有限公司与新设公司。汇港实业(深圳)有限公司作为存续

公司，承继分立前公司的主体资格，新设公司依法完成工商设立登记。本次分立将汇港实业（深圳）有限公司持有的汇港二期商场、太子广场写字楼30层及其他相关资产、负债及对应劳动力整体划转至新设公司，确保分立后两家公司权属清晰、业务独立、运营有序。分立后，项目公司二注册资本由人民币叁仟万元整（3,000万元）减少至人民币贰仟贰佰万元整（2,200万元）。新设公司注册资本人民币捌佰万元整（800万元），由股东深圳招商理财服务有限公司以货币形式出资。分立前公司的全部债权及债务，由存续公司和新设公司按法律规定及协议约定共同承担连带清偿责任。

根据《汇港实业分立协议》约定，太子广场项目归项目公司二所有，项目公司二原持有的其他除太子广场项目外的其他不动产归新设公司（以工商核准为准）所有（具体以资产分割清单为准）以及相关债权债务分割等事宜。

根据原始权益人二及项目公司二的确认，上述分立情形涉及的不动产转移登记正在办理中。

根据项目公司二确认，截至尽调基准日，除上述情形外，项目公司二不存在其他重大资产重组。

经核查，本所律师认为，项目公司二重大资产重组符合现行有效的法律、法规的规定。

4. 公司章程及授权情况

经核查《项目公司二章程》、项目公司二的工商档案，本所律师认为，截至尽调基准日，《项目公司二章程》符合适用的《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定。

经核查《项目公司二章程》，本所律师认为，截至尽调基准日，《项目公司二章程》规定的股东、董事的职权符合适用的《公司法》的规定。

5. 组织机构

经审查《项目公司二章程》，项目公司二设置了股东、董事，本所律师认为，截至尽调基准日，项目公司二组织机构健全、清晰。

6. 重大合同

经审查项目公司二提供的重大合同并经项目公司二确认，截至尽调基准日，

项目公司二正在履行的与太子广场项目有关的除租赁合同、多经合同以外的重大经营合同如下：

序号	合同名称	合同相对方	合同主要内容	合同期限
1	太子广场项目委托管理协议	招商九方商业管理（深圳）有限公司	为太子广场项目提供顾问咨询及运营管理服务	2022年6月1日起五年

根据《招募说明书》并经项目公司二确认，管理人及项目公司二拟与运营管理机构签署《运营管理协议2》，委托运营管理机构自商业不动产基金和专项计划均成立之日对太子广场项目进行运营管理，届时上述合同将被同步解除。

7. 主要资产

根据本法律意见书“六、关于商业不动产项目/（二）商业不动产项目的权属/2.太子广场项目”所述，本所律师认为，截至2026年6月8日，项目公司二享有太子广场项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权。

根据太子广场项目审计报告及财务报表并经本所律师查询国家知识产权局政务服务平台（<https://ggfw.cnipa.gov.cn/homeindex>）、中国及多国专利审查信息查询平台（<https://cpquery.cponline.cnipa.gov.cn/chineseipatent/index>）、国家知识产权局商标局中国商标网（<https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>），并经项目公司二确认，截至尽调基准日，项目公司二无商标权、专利权、版权、特许经营权。

根据《汇港实业分立协议》并经项目公司二确认，项目公司二作为开发主体在位于深圳市南山区蛇口街道太子路园区的地块上开发建设了综合体项目，其中，太子广场项目系综合体项目中的办公及停车位部分的不动产，综合体项目中除太子广场项目外的商业等部分协议约定重组至新设公司。

根据项目公司二提供的房地产开发企业资质证书并经项目公司二确认，项目公司二的房地产开发企业资质证书有效期至2019年11月4日且未续期；根据项目公司二的营业执照，截至尽调基准日，项目公司二的经营范围不涉及房地产开发。

综上所述，待本法律意见书“七、关于项目公司的合法合规性/（二）项目公司二/3.重大资产重组”所涉分立履行完毕后，项目公司二将不持有除太子广场项目外的其他物业。

8. 项目公司二资产独立性

根据太子广场项目审计报告及财务报表并经项目公司二确认，截至尽调基准日，项目公司二不存在资产被招商理财及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

9. 违法违规和失信情况

经本所律师查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至尽调基准日，项目公司二不属于失信被执行人。

经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），并经项目公司二确认，截至尽调基准日，项目公司二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并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故

八、关于SPV公司的合法合规性

（一） SPV1公司

1. 存续情况

根据SPV1公司现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）查询，截至尽调基准日，SPV1公司的基本情况如下：

企业名称	昆山招航企业管理有限公司
------	--------------

统一社会信用代码	91320583MAK7TN2Q6T
法定代表人	林彬
住所	昆山市玉山镇萧林中路666号1室
成立日期	2026年2月13日
注册资本	10万元人民币
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般项目：企业管理；企业管理咨询；工程管理服务；商业综合体管理服务（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）

根据 SPV1 公司《公司章程》、SPV1 公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），截至尽调基准日，SPV1 公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，SPV1 公司不存在破产、解散、清算以及其他根据我国现行法律法规和 SPV1 公司《公司章程》的规定应当终止的情形。

经核查，本所律师认为，截至尽调基准日，SPV1 公司为合法设立并有效存续的有限责任公司，SPV1 公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》等相关法律法规的规定，不存在根据有关法律法规及 SPV1 公司《公司章程》规定应当终止的情形。

2. 公司章程及授权情况

经核查 SPV1 公司《公司章程》、SPV1 公司的工商档案，本所律师认为，截至尽调基准日，SPV1 公司《公司章程》符合适用的《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定，SPV1 公司《公司章程》规定的股东、董事的职权符合适用的《公司法》的规定。

3. 违法违规和失信情况

经本所律师查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至尽调基准日，SPV1 公司不属于失信被执行人。

经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohu>

rd.gov.cn/)、中华人民共和国自然资源部网站 (<http://www.mnr.gov.cn/>)、中华人民共和国应急管理部网站 (<https://www.mem.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部网站 (<http://www.mee.gov.cn/>)、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站 (<http://www.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站 (<http://www.ndrc.gov.cn/>)、中华人民共和国财政部网站 (<http://www.mof.gov.cn/>)、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏 (<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>)、“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>)、国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)，并经 SPV1 公司确认，截至尽调基准日，SPV1 公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录。

(二) SPV2公司

1. 存续情况

根据SPV2公司现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>) 查询，截至查询时间 (2026年6月4日)，SPV2公司的基本情况如下：

企业名称	深圳市招太企业管理有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5J35687A
法定代表人	刘中流
住所	深圳市南山区招商街道水湾社区太子路51号太子广场4001 (前海合作区)
成立日期	2026年5月25日
注册资本	10万元人民币
企业类型	有限责任公司 (法人独资)
经营范围	一般经营项目：商业综合体管理服务；企业管理；企业管理咨询；工程管理服务。(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)，许可经营项目：无

根据 SPV2 公司《公司章程》、SPV2 公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)，截至查询时间 (2026 年 6 月 4 日)，

SPV2 公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，SPV2 公司不存在破产、解散、清算以及其他根据我国现行法律法规和 SPV2 公司《公司章程》的规定应当终止的情形。

经核查，本所律师认为，截至查询时间（2026 年 6 月 4 日），SPV2 公司为合法设立并有效存续的有限责任公司，SPV2 公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》等相关法律法规的规定，不存在根据有关法律法规及 SPV2 公司《公司章程》规定应当终止的情形。

2. 公司章程及授权情况

经核查 SPV2 公司《公司章程》、SPV2 公司的工商档案，本所律师认为，截至查询时间（即 2026 年 6 月 4 日），SPV2 公司《公司章程》符合适用的《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定，SPV2 公司《公司章程》规定的股东、董事的职权符合适用的《公司法》的规定。

3. 违法违规和失信情况

经本所律师查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至查询时间（2026 年 6 月 4 日），SPV2 公司不属于失信被执行人。

经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），并经 SPV2 公司确认，截至查询时间（2026 年 6 月 4 日），SPV2 公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的

情形，在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录。

九、关于商业不动产项目所涉及的转让安排

（一） 转让安排概述

本基金通过特殊目的载体取得商业不动产项目对应房屋所有权和对应的土地使用权的基本安排如下：

1. 管理人拟设立商业不动产基金，商业不动产基金拟投资于其设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；
2. 专项计划拟受让原始权益人持有的SPV公司100%股权，SPV公司拟从原始权益人处受让项目公司100%股权。

上述交易完成后，本基金通过资产支持证券、SPV公司和项目公司等特殊目的载体取得商业不动产项目对应房屋所有权和对应的土地使用权。

（二） 关于商业不动产项目转让的限制

1. 招商花园城项目

经本所律师审阅，在招商花园城项目所涉及的相关法律法规、不动产权证书、融资合同、土地使用权出让等有偿使用合同等中，对招商花园城项目土地使用权、资产、项目公司股权、经营收益权的转让限制，主管部门或者相关权利方均已明确同意转让，具体如下：

（1） 不动产权证书、土地使用权出让合同项下的转让限制及满足情况

《招商花园城项目土地出让合同》《国有建设用地使用权挂牌出让竞买须知》《招商花园城项目土地证》附记和《招商花园城项目不动产权证》附记规定购物中心开业五年内不得对外转让。根据项目公司的确认，招商花园城项目于2015年10月30日开业，截至尽调基准日，招商花园城项目开业经营时间已超过5年，不局限于前述转让限制。

（2） 融资合同项下的转让限制及解除情况

招行苏州分行作为贷款人与项目公司一作为借款人于2026年4月16日签订了《借款合同》（以下简称“《借款合同》”），约定招行苏州分行向项目公司提供经营性物业抵押贷款。为保障《借款合同》项下债权的实现：

(a) 招行苏州分行与项目公司一于2026年5月29日签订《抵押合同》，约定项目公司一为《借款合同》项下的债权提供最高额抵押担保，抵押物为招商花园城项目不动产权。

(b) 招行苏州分行与项目公司一于2026年5月29日签订《质押合同》，约定项目公司一为《借款合同》项下的债权提供应收账款质押担保，质押物为招商花园城项目全部经营收入。

上述融资合同项下存在如下转让限制：

(a) 《借款合同》第18.2.8条约定，昆山招航进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造，以及进行可能影响其偿债能力的对外投资、对外提供担保、实质性增加债务融资等重大事项前，须首先征得招行苏州分行的书面同意；《借款合同》第29.3条第（2）项约定，昆山招航公司股权、项目资产（含土地使用权、项目收益权等）不得设定任何除招行苏州分行以外的第三方抵质押及转让，未经招行苏州分行书面同意，昆山招航不得对外提供担保，不得新增融资；《借款合同》第29.3条第（4）项约定，贷款存续期间，昆山招航作为招商蛇口控股子公司的地位不发生变化，纳入招商蛇口合并报表范围，并维持对项目运营管理；《借款合同》第29.3条第（5）项约定，昆山招航若出售本项目物业，须事先经招行苏州分行书面同意，出售所得资金须结清本笔贷款。

(b) 《抵押合同》第7.1条约定，抵押期间，昆山招航无权擅自以出售、交换、赠与等方式转让本合同项下抵押物；如昆山招航确需有偿转让本合同项下抵押物时，必须向招行苏州分行提出正式申请并经招行苏州分行书面同意；《抵押合同》第7.2条约定，未经招行苏州分行书面同意，昆山招航不得对抵押物进行如下处理：转移、出租、再抵押、设立居住权或以其他任何不适当的方式处分抵押物或设立任何形式的权利负担。

(c) 《质押合同》第5.3条约定，招行苏州分行有权扣收上述专户内的款项用于归还应收账款质押融资的本息、罚息及其他相关费用。

招行苏州分行于2026年6月4日出具书面函件，载明：招行苏州分行同意昆山招航以招商花园城项目作为底层资产参与本项目，并在项目成功发行后实施该项目所涉转让事项。

根据前述函件，本所律师认为，本项目发行安排已取得了招行苏州分行的同意，前述转让限制已被相应解除。

经查阅招商花园城项目所涉及的相关法律法规、不动产权证书、融资合同、土地使用权出让等有偿使用合同等，并经项目公司确认，除前述情形外，招商花园城项目不存在土地使用权、项目公司股权、经营收益权的转让限制。

2. 太子广场项目

经本所律师审阅，在太子广场项目所涉及的相关法律法规、不动产权证书、融资合同、土地使用权出让等有偿使用合同等中，对太子广场项目土地使用权、资产、项目公司股权、经营收益权的转让限制，主管部门或者相关权利方均已明确同意转让，具体如下：

（1） 不动产权证书、土地使用权出让合同项下的转让限制及满足情况

经本所律师适当核查并经项目公司二确认，太子广场项目对应的《不动产权证书》《太子广场项目土地出让合同》项下均不存在对商业不动产项目的转让限制。

（2） 融资合同项下的转让限制及解除情况

经本所律师适当核查并经项目公司二确认，截至2026年6月8日，项目公司二已归还完毕全部融资负债，同时已解除与太子广场项目有关的抵押担保登记、质押担保登记及全部监管措施。

经查阅太子广场项目所涉及的相关法律法规、不动产权证书、融资合同、土地使用权出让等有偿使用合同等，并经项目公司确认，太子广场项目不存在土地使用权、项目公司股权、经营收益权的转让限制。

（三） 商业不动产项目所涉股权转让的合法有效性

1. 转让安排的合法有效性

根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）的规定，“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施REITs盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”

截至本法律意见书出具之日，原始权益人尚未取得国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“**国务院国资委**”）对于本项目以SPV公司和项目公司的100%股权转让及非公开协议转让方式转让国有产权等相关事项的批准。

根据原始权益人的确认，原始权益人承诺在本基金获得中国证监会批文前取得国务院国资委对上述事项的批准。

原始权益人一于2026年6月9日已按照公司章程规定完成相关内部决议流程，并由招商积余2025年年度股东大会决议同意原始权益人一作为原始权益人之一以其持有的招商花园城项目作为底层商业不动产项目，申请发行商业不动产REITs；同意在商业不动产REITs设立并认购资产支持专项计划的全部份额后，原始权益人一将SPV1公司的100%转让予专项计划，将项目公司一的100%股权转让予专项计划项下SPV1公司。

原始权益人二于2026年6月9日已按照公司章程规定完成相关内部决议流程，并由招商蛇口2025年年度股东大会决议同意原始权益人二作为原始权益人之一以其持有的太子广场项目作为底层商业不动产项目，申请发行商业不动产REITs；同意在商业不动产REITs设立并认购资产支持专项计划的全部份额后，原始权益人二将SPV2公司的100%转让予专项计划，将项目公司二的100%股权转让予专项计划项下SPV2公司。

基于上述，本所律师认为，待原始权益人取得国务院国资委出具的对于本项目以SPV公司和项目公司的100%股权转让及非公开协议转让方式转让国有产权等相关事项的批准后，原始权益人转让SPV公司股权和项目公司股权的上述安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

2. 转让对价公允性

根据《项目公司一股权转让协议》，项目公司一股权转让价款=项目公司一总投资款—银行贷款债务—债权清偿价款—资本性支出专项预留+其他调整项，且若根据《项目公司一股权转让协议》确定的初始股权转让价款低于经国有资产监督管理机构备案的初始股权评估价值，则任何一方均有权解除该协议，且双方互不承担违约责任。

根据《项目公司二股权转让协议》，项目公司二股权转让价款=项目公司二

总投资款—债权清偿价款+其他调整项，且若根据《项目公司二股权转让协议》确定的初始股权转让价款低于经国有资产监督管理机构备案的初始股权评估价值，则任何一方均有权解除该协议，且双方互不承担违约责任。

因此，项目公司的股权转让对价系在商业不动产基金募集规模的基础上，结合预留费用和税费等调整确定。专项计划设立日后，专项计划拟聘请审计机构对项目公司进行专项交割审计。

经审阅《招募说明书》，《招募说明书》根据《基金指引》的规定披露了相关资产评估报告；根据《基金指引》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第2号——发售业务（试行）》和《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》，商业不动产基金的询价、定价发行方案应当按照公开、公平、公正的原则制定并事先公开披露，由具备专业机构投资者资格的网下投资者参与询价，网下投资者应遵循科学、独立、客观、审慎的原则合理报价，基金管理人、财务顾问应当基于所有网下投资者报价的中位数和加权平均数等询价结果审慎合理确定商业不动产基金份额认购价格；商业不动产基金募集规模为商业不动产基金份额认购价格与商业不动产基金份额总数的乘积。

因此，基于本所律师作为非财务和评估专业人员的理解和判断，商业不动产基金募集规模可体现专业机构投资者基于《招募说明书》披露的资产评估报告对商业不动产项目的认可程度，根据商业不动产基金募集规模计算项目公司股权转让对价的价格形成机制具备公允性。

十、关于内部治理安排的合规性

（一）商业不动产基金的治理机制

1. 本基金的议事规则

经核查，《基金合同》约定了应当召开基金份额持有人大会的事由，可由基金管理人和基金托管人协商后修改、不需召开基金份额持有人大会的事由，以及可由基金管理人自行决定、不需召开基金份额持有人大会的事由；《基金合同》还约定了会议召集人及召集方式，召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式，基金份额持有人出席会议的方式，议事内容与程序，表决，计票，生效与公告等内容。

本所律师认为，本基金的议事规则符合《基金法》和《基金指引》等的相关规定。

2. 基金管理人的职权

《基金合同》“基金合同当事人及权利义务”部分明确约定了基金管理人的权利和义务。经核查，本所律师认为，《基金合同》规定的本基金的基金管理人的职权符合《基金法》《基金指引》等的相关规定。

3. 项目公司的治理机制

根据《招募说明书》，项目公司不设董事会，设董事一名，总经理一名，财务总监一名。本所律师认为，项目公司拟于商业不动产基金发行后设立的上述治理机制符合《公司法》等法律法规的要求。

(二) 商业不动产项目的运营管理安排

1. 权利义务约定

经审阅《基金合同》《招募说明书》和《运营管理协议》，本所律师认为，基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务约定符合《基金指引》等相关规定。

2. 运营管理机构的更换安排

根据《运营管理协议》的约定，如果运营管理机构发生下述情形之一的，基金管理人可通过向运营管理机构发出书面通知而立即解聘运营管理机构并提前终止运营管理协议，且无需承担任何违约责任：（1）运营管理机构专业资质、人员配备、经营情况、财务情况等发生重大不利变化已无法继续履职；（2）因故意或重大过失给商业不动产基金造成重大损失；（3）依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；（4）中国证监会规定的其他情形。除前述情形外，《运营管理协议》约定了基金管理人有权提交基金份额持有人大会投票表决是否解聘运营管理机构的情形。

经核查，本所律师认为，运营管理机构的更换安排符合《基金指引》等的相关规定。

十一、关于关联交易、同业竞争

（一） 关联交易

（1） 招商花园城项目

根据《招募说明书》、招商花园城项目审计报告及财务报表、相关合同及项目公司一的确认，2023年至2026年3月招商花园城项目涉及的关联交易主要为采购和出售商品、提供和接受劳务。

基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，根据《招募说明书》及项目公司一的确认，采购商品/接受劳务相关关联交易定价整体遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，由项目公司一与关联方协商一致确定，并签署相关协议，与市场交易价格或独立第三方价格不存在明显差异；出售商品/提供劳务相关关联交易履行了必要的内部审批程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求，该等基于公允决策程序的关联交易定价具有合规性、公允性。

（2） 太子广场项目

根据《招募说明书》、太子广场项目审计报告及财务报表、相关合同及项目公司二的确认，2023年至2026年3月太子广场项目涉及的关联交易主要为采购和出售商品、提供和接受劳务。

基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，根据《招募说明书》及项目公司二的确认，采购商品/接受劳务相关关联交易定价整体遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，由项目公司二与关联方协商一致确定，并签署相关协议，与市场交易价格或独立第三方价格不存在明显差异；出售商品/提供劳务相关关联交易履行了必要的内部审批程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求，该等基于公允决策程序的关联交易定价具有合规性、公允性。

（二） 同业竞争

1. 原始权益人、运营管理机构持有或运营管理的同类资产情况

根据《招募说明书》，截至尽调基准日，除招商花园城项目，原始权益人一及其控股股东招商蛇口未在昆山市持有其他同类商业资产。

根据《招募说明书》，截至尽调基准日，除太子广场项目，原始权益人二未

在深圳市持有其他同类写字楼资产；原始权益人二控股股东招商蛇口在深圳市蛇口片区持有其他4个商用办公资产。

根据《招募说明书》，截至尽调基准日，原始权益人自身均不开展运营管理业务；除招商花园城项目外，运营管理机构为坐落在昆山市的昆山招商璀璨花园里提供运营管理服务；除太子广场项目外，运营管理机构为坐落在深圳市蛇口片区的8个商务办公项目提供运营管理服务，预计未来在担任本基金商业不动产项目运营管理机构期间，招商商管对前述项目的运营管理服务仍将持续。

2. 避免利益冲突的措施

就上述同业竞争可能引发的利益冲突风险，根据《招募说明书》《基金合同》，原始权益人及运营管理机构拟采取如下利益冲突防范措施：

原始权益人一已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：在本公司关联企业提供商业不动产项目运营管理服务期间，如本公司及/或同一控制下的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不得以任何形式通过任何方式占用、支配或控制商业不动产项目，平等对待商业不动产项目和竞争性项目。本公司承诺不会将商业不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用商业不动产基金原始权益人的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于商业不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在商业不动产基金的存续期间内，如因商业不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响商业不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

在商业不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给商业不动产项目、商业不动产基金项下专项计划、商业不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

原始权益人二已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：在本公司关联企业提供商业不动产项目运营管理服务期间，如本公司及/或同一控制下的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不得以任何形式通过任何方式占用、支配或控制商业不动产项目，平等

对待商业不动产项目和竞争性项目。本公司承诺不会将商业不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用商业不动产基金原始权益人的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于商业不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在商业不动产基金的存续期间内，如因商业不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响商业不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

在商业不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给商业不动产项目、商业不动产基金项下专项计划、商业不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

运营管理机构已分别就商业不动产项目出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：在本公司提供商业不动产项目运营管理服务期间，如本公司及/或同一控制下的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不得以任何形式通过任何方式占用、支配或控制商业不动产项目，平等对待商业不动产项目和竞争性项目。本公司承诺不会将商业不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用商业不动产基金原始权益人的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于商业不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在商业不动产基金的存续期间内，如因商业不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响商业不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

在本公司提供商业不动产项目运营管理服务期间，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给商业不动产项目、商业不动产基金项下专项计划、商业不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

同时，基金管理人与运营管理机构拟在《运营管理协议》中约定：为商业不动产项目的运营建立利益冲突、关联交易、内部控制等风险防范措施；运营管理机构及其人员应当按照诚实信用、谨慎勤勉、尽职尽责的原则履行运营管理职责，保守商业秘密，采取充分、适当的措施避免可能产生的利益冲突，配合履行信息

披露义务；运营管理机构同时向其他机构提供商业不动产项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的与项目公司或商业不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或商业不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项（最终以生效的《运营管理协议》约定为准）。

基于上述，本所律师认为，原始权益人及运营管理机构已采取相应的风险缓释措施以避免可能出现的利益冲突。

十二、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 招商资管具备担任本基金的基金管理人的主体资格条件，招商银行具备担任本基金的基金托管人的主体资格条件，受限于本法律意见书“三、关于原始权益人”所述，招商积余、招商理财具备担任本基金的原始权益人的主体资格条件，受限于本法律意见书“四、关于其他主要参与机构”所述，其他主要参与机构具备参与本基金并提供相关服务的资质。

2. 本基金所涉及的投资方向、运作方式、基金类别和品种、基金名称、投资者适当性管理制度、基金管理制度之事项符合《基金法》《运作管理办法》《基金指引》等法律、行政法规和中国证监会所规定的基金募集的条件。

3. 商业不动产项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记；除本法律意见书“六、关于商业不动产项目”披露情形外，商业不动产项目上不存在其他抵押及查封的权利限制，商业不动产项目项下的应收租金等应收账款不存在其他经登记的质押等权利限制；受限于本法律意见书“六、关于商业不动产项目”所述，商业不动产项目已履行项目用地规划、工程规划、竣工验收、环保验收以及消防验收等基本手续。

4. 在商业不动产项目所涉及的相关法律法规、不动产权证书、融资合同、土地使用权出让等有偿使用合同等中，对商业不动产项目土地使用权、资产、项目公司股权、经营收益权的转让限制，商业不动产项目已符合相关要求或主管部门或者相关权利方明确同意转让。

5. 商业不动产基金的治理安排符合《公司法》《基金法》和《基金指引》等的相关规定。

本基金的募集尚待中国证监会准予注册。

本法律意见书经本所负责人及经办律师签字并加盖本所公章后生效。

本法律意见书壹式伍（5）份。

（以下无正文）

附件一 商业不动产项目不动产权证书

一、招商花园城项目不动产权证书

位置	权利人	用途	建筑面积	权证号
昆山市玉山镇萧林中路666号	昆山招航商业管理有限公司	商业服务业用地/商业服务	183,679.77	苏（2025）昆山市不动产权第3017162号

二、太子广场项目不动产权证书

位置	权利人名称	用途	建筑面积	产权证号
南山区南海大道太子广场601	汇港实业（深圳）有限公司	商业性办公用地/办公	629.63	粤2023深圳市不动产第0541728号
南山区南海大道太子广场602			151.29	粤2023深圳市不动产第0541612号
南山区南海大道太子广场603			257.38	粤2023深圳市不动产第0542203号
南山区南海大道太子广场604			627.62	粤2023深圳市不动产第0542355号
南山区南海大道太子广场605			151.31	粤2023深圳市不动产第0541757号
南山区南海大道太子广场606			256.81	粤2023深圳市不动产第0542370号
南山区南海大道太子广场701			629.65	粤2023深圳市不动产第0542196号
南山区南海大道太子广场702			151.27	粤2023深圳市不动产第0541886号
南山区南海大道太子广场703			257.36	粤2023深圳市不动产第0542450号
南山区南海大道太子广场704			627.57	粤2023深圳市不动产第0541476号

位置	权利人名称	用途	建筑面积	产权证号
南山区南海大道太子广场705			151.37	粤2023深圳市不动产第0541538号
南山区南海大道太子广场706			256.84	粤2023深圳市不动产第0542210号
南山区南海大道太子广场801			629.65	粤2023深圳市不动产第0541464号
南山区南海大道太子广场802			151.27	粤2023深圳市不动产第0542447号
南山区南海大道太子广场803			257.36	粤2023深圳市不动产第0541768号
南山区南海大道太子广场804			627.57	粤2023深圳市不动产第0542462号
南山区南海大道太子广场805			151.37	粤2023深圳市不动产第0541921号
南山区南海大道太子广场806			256.84	粤2023深圳市不动产第0542438号
南山区南海大道太子广场901			629.65	粤2023深圳市不动产第0541918号
南山区南海大道太子广场902			151.27	粤2023深圳市不动产第0542190号
南山区南海大道太子广场903			257.36	粤2023深圳市不动产第0541559号
南山区南海大道太子广场904			627.57	粤2023深圳市不动产第0542391号
南山区南海大道太子广场905			151.37	粤2023深圳市不动产第0542394号
南山区南海大道太子广场906			256.84	粤2023深圳市不动产第0541451号
南山区南海大道太子广场1001			629.65	粤2023深圳市不动产第0542202号
南山区南海大道太子广场1002			151.27	粤2023深圳市不动产第0541547号
南山区南海大道太子广场1003			257.36	粤2023深圳市不动产第0543267号

位置	权利人名称	用途	建筑面积	产权证号
南山区南海大道太子广场1004			627.57	粤2023深圳市不动产第0542106号
南山区南海大道太子广场1005			151.37	粤2023深圳市不动产第0542098号
南山区南海大道太子广场1006			256.84	粤2023深圳市不动产第0542475号
南山区南海大道太子广场1101			629.65	粤2023深圳市不动产第0541575号
南山区南海大道太子广场1102			151.27	粤2023深圳市不动产第0543527号
南山区南海大道太子广场1103			257.36	粤2023深圳市不动产第0542481号
南山区南海大道太子广场1104			627.57	粤2023深圳市不动产第0542081号
南山区南海大道太子广场1105			151.37	粤2023深圳市不动产第0541572号
南山区南海大道太子广场1106			256.84	粤2023深圳市不动产第0542491号
南山区南海大道太子广场1201			629.65	粤2023深圳市不动产第0542092号
南山区南海大道太子广场1202			151.27	粤2023深圳市不动产第0542114号
南山区南海大道太子广场1203			258.29	粤2023深圳市不动产第0542635号
南山区南海大道太子广场1204			626.07	粤2023深圳市不动产第0543372号
南山区南海大道太子广场1205			151.94	粤2023深圳市不动产第0542588号
南山区南海大道太子广场1206			256.84	粤2023深圳市不动产第0557965号
南山区南海大道太子广场1301			714.97	粤2023深圳市不动产第0543131号
南山区南海大道太子广场1302			185.05	粤2023深圳市不动产第0544389号

位置	权利人名称	用途	建筑面积	产权证号
南山区南海大道太子广场1303			303.27	粤2023深圳市不动产第0543821号
南山区南海大道太子广场1401			714.97	粤2023深圳市不动产第0543817号
南山区南海大道太子广场1402			185.05	粤2023深圳市不动产第0543363号
南山区南海大道太子广场1403			303.27	粤2023深圳市不动产第0543125号
南山区南海大道太子广场1501			714.97	粤2023深圳市不动产第0542186号
南山区南海大道太子广场1502			185.05	粤2023深圳市不动产第0542607号
南山区南海大道太子广场1503			303.27	粤2023深圳市不动产第0542188号
南山区南海大道太子广场1701			629.51	粤2023深圳市不动产第0543134号
南山区南海大道太子广场1702			150.96	粤2023深圳市不动产第0543388号
南山区南海大道太子广场1703			256.47	粤2023深圳市不动产第0543146号
南山区南海大道太子广场1704			630.69	粤2023深圳市不动产第0542614号
南山区南海大道太子广场1705			150.57	粤2023深圳市不动产第0543824号
南山区南海大道太子广场1706			256.84	粤2023深圳市不动产第0543139号
南山区南海大道太子广场1801			628.37	粤2023深圳市不动产第0542176号
南山区南海大道太子广场1802			152.64	粤2023深圳市不动产第0543370号
南山区南海大道太子广场1803			257.96	粤2023深圳市不动产第0543117号
南山区南海大道太子广场1804			629.55	粤2023深圳市不动产第0543832号

位置	权利人名称	用途	建筑面积	产权证号
南山区南海大道太子广场1805			150.30	粤2023深圳市不动产第0542179号
南山区南海大道太子广场1806			256.38	粤2023深圳市不动产第0543122号
南山区南海大道太子广场1901			628.38	粤2023深圳市不动产第0542182号
南山区南海大道太子广场1902			152.64	粤2023深圳市不动产第0543382号
南山区南海大道太子广场1903			257.96	粤2023深圳市不动产第0543387号
南山区南海大道太子广场1904			629.55	粤2023深圳市不动产第0543145号
南山区南海大道太子广场1905			150.30	粤2023深圳市不动产第0542187号
南山区南海大道太子广场1906			256.38	粤2023深圳市不动产第0542593号
南山区南海大道太子广场2001			628.38	粤2023深圳市不动产第0543837号
南山区南海大道太子广场2002			152.64	粤2023深圳市不动产第0543374号
南山区南海大道太子广场2003			257.96	粤2023深圳市不动产第0542599号
南山区南海大道太子广场2004			629.55	粤2023深圳市不动产第0537276号
南山区南海大道太子广场2005			150.30	粤2023深圳市不动产第0537866号
南山区南海大道太子广场2006			256.38	粤2023深圳市不动产第0539713号
南山区南海大道太子广场2101			628.38	粤2023深圳市不动产第0538641号
南山区南海大道太子广场2102			152.64	粤2023深圳市不动产第0539737号
南山区南海大道太子广场2103			257.96	粤2023深圳市不动产第0537266号

位置	权利人名称	用途	建筑面积	产权证号
南山区南海大道太子广场2104			629.57	粤2023深圳市不动产第0537877号
南山区南海大道太子广场2105			150.27	粤2023深圳市不动产第0537558号
南山区南海大道太子广场2106			256.38	粤2023深圳市不动产第0538657号
南山区南海大道太子广场2201			628.38	粤2023深圳市不动产第0537860号
南山区南海大道太子广场2202			152.64	粤2023深圳市不动产第0539682号
南山区南海大道太子广场2203			257.96	粤2023深圳市不动产第0537293号
南山区南海大道太子广场2204			629.57	粤2023深圳市不动产第0537922号
南山区南海大道太子广场2205			150.27	粤2023深圳市不动产第0537861号
南山区南海大道太子广场2206			256.38	粤2023深圳市不动产第0538670号
南山区南海大道太子广场2301			628.38	粤2023深圳市不动产第0537863号
南山区南海大道太子广场2302			152.64	粤2023深圳市不动产第0537889号
南山区南海大道太子广场2303			257.96	粤2023深圳市不动产第0537319号
南山区南海大道太子广场2304			629.57	粤2023深圳市不动产第0538685号
南山区南海大道太子广场2305			150.27	粤2023深圳市不动产第0539689号
南山区南海大道太子广场2306			256.38	粤2023深圳市不动产第0537865号
南山区南海大道太子广场2401			628.38	粤2023深圳市不动产第0537868号
南山区南海大道太子广场2402			152.64	粤2023深圳市不动产第0538728号

位置	权利人名称	用途	建筑面积	产权证号
南山区南海大道太子广场2403			257.96	粤2023深圳市不动产第0539697号
南山区南海大道太子广场2404			629.57	粤2023深圳市不动产第0537464号
南山区南海大道太子广场2405			150.27	粤2023深圳市不动产第0537879号
南山区南海大道太子广场2406			256.38	粤2023深圳市不动产第0539062号
南山区南海大道太子广场2501			2151.24	粤2023深圳市不动产第0537903号
南山区南海大道太子广场2601			324.87	粤2023深圳市不动产第0537869号
南山区南海大道太子广场2602			768.45	粤2023深圳市不动产第0537468号
南山区南海大道太子广场2603			195.47	粤2023深圳市不动产第0539125号
南山区南海大道太子广场2701			324.87	粤2023深圳市不动产第0537895号
南山区南海大道太子广场2702			768.45	粤2023深圳市不动产第0537901号
南山区南海大道太子广场2703			195.47	粤2023深圳市不动产第0538713号
南山区南海大道太子广场2801			324.87	粤2023深圳市不动产第0538706号
南山区南海大道太子广场2802			768.45	粤2023深圳市不动产第0537905号
南山区南海大道太子广场2803			195.47	粤2023深圳市不动产第0537876号
南山区南海大道太子广场3101			623.46	粤2023深圳市不动产第0539121号
南山区南海大道太子广场3102			151	粤2023深圳市不动产第0537471号
南山区南海大道太子广场3103			254.98	粤2023深圳市不动产第0538730号

位置	权利人名称	用途	建筑面积	产权证号
南山区南海大道太子广场3104			747.86	粤2023深圳市不动产第0537477号
南山区南海大道太子广场3105			148.64	粤2023深圳市不动产第0537482号
南山区南海大道太子广场3106			253.99	粤2023深圳市不动产第0537888号
南山区南海大道太子广场3201			623.46	粤2023深圳市不动产第0539128号
南山区南海大道太子广场3202			151	粤2023深圳市不动产第0539439号
南山区南海大道太子广场3203			254.98	粤2023深圳市不动产第0539460号
南山区南海大道太子广场3204			747.86	粤2023深圳市不动产第0539358号
南山区南海大道太子广场3205			148.64	粤2023深圳市不动产第0539700号
南山区南海大道太子广场3206			253.99	粤2023深圳市不动产第0539457号
南山区南海大道太子广场3301			634.65	粤2023深圳市不动产第0539451号
南山区南海大道太子广场3302			151.08	粤2023深圳市不动产第0539449号
南山区南海大道太子广场3303			257.69	粤2023深圳市不动产第0539709号
南山区南海大道太子广场3304			743.04	粤2023深圳市不动产第0539784号
南山区南海大道太子广场3305			147.99	粤2023深圳市不动产第0539400号
南山区南海大道太子广场3306			247.39	粤2023深圳市不动产第0539393号
南山区南海大道太子广场3401			634.65	粤2023深圳市不动产第0539300号
南山区南海大道太子广场3402			151.08	粤2023深圳市不动产第0539024号

位置	权利人名称	用途	建筑面积	产权证号
南山区南海大道太子广场3403			257.69	粤2023深圳市不动产第0539234号
南山区南海大道太子广场3404			743.04	粤2023深圳市不动产第0539425号
南山区南海大道太子广场3405			147.99	粤2023深圳市不动产第0539764号
南山区南海大道太子广场3406			247.39	粤2023深圳市不动产第0539398号
南山区南海大道太子广场3501			634.65	粤2023深圳市不动产第0539314号
南山区南海大道太子广场3502			151.08	粤2023深圳市不动产第0539030号
南山区南海大道太子广场3503			257.69	粤2023深圳市不动产第0539436号
南山区南海大道太子广场3504			743.04	粤2023深圳市不动产第0539429号
南山区南海大道太子广场3505			147.99	粤2023深圳市不动产第0539756号
南山区南海大道太子广场3506			247.39	粤2023深圳市不动产第0539759号
南山区南海大道太子广场3601			634.59	粤2023深圳市不动产第0539194号
南山区南海大道太子广场3602			151.07	粤2023深圳市不动产第0539382号
南山区南海大道太子广场3603			257.67	粤2023深圳市不动产第0539769号
南山区南海大道太子广场3604			743.17	粤2023深圳市不动产第0539324号
南山区南海大道太子广场3605			147.98	粤2023深圳市不动产第0539657号
南山区南海大道太子广场3606			247.37	粤2023深圳市不动产第0539018号
南山区南海大道太子广场3701			634.59	粤2023深圳市不动产第0539326号

位置	权利人名称	用途	建筑面积	产权证号
南山区南海大道太子广场3702			151.07	粤2023深圳市不动产第0539480号
南山区南海大道太子广场3703			257.67	粤2023深圳市不动产第0539664号
南山区南海大道太子广场3704			743.17	粤2023深圳市不动产第0539746号
南山区南海大道太子广场3705			147.98	粤2023深圳市不动产第0539412号
南山区南海大道太子广场3706			247.37	粤2023深圳市不动产第0539779号
南山区南海大道太子广场3801			634.65	粤2023深圳市不动产第0539250号
南山区南海大道太子广场3802			151.08	粤2023深圳市不动产第0539405号
南山区南海大道太子广场3803			257.69	粤2023深圳市不动产第0539753号
南山区南海大道太子广场3804			743.04	粤2023深圳市不动产第0539394号
南山区南海大道太子广场3805			147.99	粤2023深圳市不动产第0539479号
南山区南海大道太子广场3806			247.39	粤2023深圳市不动产第0539443号
南山区南海大道太子广场3901			634.59	粤2023深圳市不动产第0539720号
南山区南海大道太子广场3902			151.07	粤2023深圳市不动产第0539287号
南山区南海大道太子广场3903			257.67	粤2023深圳市不动产第0539360号
南山区南海大道太子广场3904			743.17	粤2023深圳市不动产第0539728号
南山区南海大道太子广场3905			147.98	粤2023深圳市不动产第0539272号
南山区南海大道太子广场3906			247.37	粤2023深圳市不动产第0539410号

位置	权利人名称	用途	建筑面积	产权证号
南山区南海大道太子广场4001			634.59	粤2023深圳市不动产第0539389号
南山区南海大道太子广场4002			151.07	粤2023深圳市不动产第0539734号
南山区南海大道太子广场4003			257.67	粤2023深圳市不动产第0539740号
南山区南海大道太子广场4004			743.17	粤2023深圳市不动产第0539749号
南山区南海大道太子广场4005			147.98	粤2023深圳市不动产第0539302号
南山区南海大道太子广场4006			247.37	粤2023深圳市不动产第0539445号
南山区南海大道太子广场4101			709.09	粤2023深圳市不动产第0539750号
南山区南海大道太子广场4102			183.57	粤2023深圳市不动产第0539390号
南山区南海大道太子广场4103			283.65	粤2023深圳市不动产第0539440号

（本页为《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》的签章页）

北京市中伦律师事务所（盖章）

负责人：



张学兵

经办律师：

魏轶东

经办律师：

施峰

经办律师：

吴佳宝

2026年6月9日