

北京金诚同达律师事务所

关于

华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金的

法律意见书

金证法意 2026 字 0727 第 0500 号

JT&N 金诚同达律师事务所
JINCHENG TONGDA & NEAL LAW FIRM

中国北京市建国门外大街1号国贸大厦A座十层 100004

电话：010-5706 8585

传真：010-8515 0267



目 录

目 录	1
释 义	3
正 文	8
一、 主要参与方的主体资格	8
（一） 原始权益人的主体资格	8
（二） 基金管理人的主体资格	10
（三） 基金托管人的主体资格	14
二、 主要服务机构	17
（一） 运营管理机构主体资格	17
（二） 资产评估机构的主体资格	19
（三） 会计师事务所的主体资格	20
（四） 律师事务所的主体资格	21
三、 关于本基金募集的条件	22
（一） 投资方向	22
（二） 运作方式	23
（三） 基金类别和品种	23
（四） 《基金合同》《托管协议》等法律文件	23
（五） 基金名称	26
（六） 投资者适当性管理安排	26
（七） 基金管理制度	27
（八） 基金管理人关于本基金募集的授权	27
四、 商业不动产项目的资产范围和权属	28
（一） 资产范围	28
（二） 商业不动产项目的权属	29
五、 项目公司及 SPV 公司的合法合规性	31
（一） 项目公司	31

(二) SPV 公司	33
六、 商业不动产项目投资建设的合法合规性	35
(一) 关键合规手续	35
(二) 其他合规手续取得情况	38
(三) 增设建筑结构所涉规划调整情况	42
七、 商业不动产项目的运营情况	42
(一) 商业不动产项目运营时间	42
(二) 商业不动产项目运营的特定资质相关情况	43
(三) 现金流情况	44
(四) 商业不动产项目的用途	44
(五) 商业不动产项目所涉共用资产情况	45
(六) 商业不动产项目租赁情况	45
(七) 商业不动产项目投保情况	49
八、 商业不动产项目转让行为合法性、转让对价的支付和公允性	49
(一) 项目公司、SPV 公司 100%股权转让所涉及的内部决议程序	50
(二) 项目公司、SPV 公司 100%股权转让涉及国有资产转让的程序和合规性 ..	50
(三) 其他限制条件或特殊规定、约定情形	50
(四) 转让协议的有效性	51
(五) 商业不动产项目转让对价的支付和公允性	51
(六) 解除权利负担的同意意见	52
九、 不动产证券投资基金治理安排	53
(一) 不动产证券投资基金的治理机制	53
(二) 商业不动产项目的运营管理安排	53
十、 关联交易、同业竞争等事项	54
(一) 关联交易	54
(二) 项目公司和运营管理机构同业竞争	55
十一、 结论性意见	56
附件：天津大悦城项目《不动产权证书》清单	59

释 义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述含义：

本所	指	北京金诚同达律师事务所
本法律意见书	指	《北京金诚同达律师事务所关于华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》
本基金	指	华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金
本项目	指	基金管理人申请设立华夏大悦城封闭式商业不动产投资基金项目
专项计划	指	中信证券-大悦城商业不动产 1 号资产支持专项计划
资产支持证券/不动产资产支持证券	指	以专项计划为载体发行的不动产资产支持证券
基金管理人/华夏基金	指	华夏基金管理有限公司
中粮置业/原始权益人	指	中粮置业投资有限公司
大悦城控股	指	大悦城控股集团股份有限公司
资产支持证券管理人/计划管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
基金托管人/招商银行	指	招商银行股份有限公司
资产支持证券托管人/招商银行北京分行	指	招商银行股份有限公司北京分行
SPV 公司	指	天津市博悦商业管理有限公司
项目公司	指	大悦城（天津）有限公司（曾用名为“天津市津茂置业有限公司”）
运营管理机构/大悦城商管天津公司	指	大悦城商业运营管理（天津）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）
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
天津名轩	指	天津名轩智慧城科技发展有限公司
商业不动产项目/天津大悦城项目	指	项目公司持有的位于天津市南开区南门外大街 2 号、6 号的天津大悦城项目，其资产范围为天津大悦城项目所涉相关房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及相关

		人防工程使用权（但不包括 222 个已售出的车位）
《基金合同》	指	《华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》
《招募说明书》	指	《华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》
《托管协议》	指	《华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》
《运营管理服务协议》	指	项目公司与基金管理人、计划管理人及运营管理机构及大悦城商业运营管理（天津）有限公司天津分公司就委托运营管理机构对商业不动产项目进行运营管理事宜签订的《华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金之运营管理服务协议》以及对该协议的任何有效修改或补充
《SPV 公司股权转让协议》	指	原始权益人与计划管理人（代表专项计划）就 SPV 公司股权转让事宜签署的《关于天津市博悦商业管理有限公司之股权转让协议》及其任何有效修改或补充
《项目公司股权转让协议一》	指	原始权益人与 SPV 公司就项目公司股权转让事宜签署的《关于大悦城（天津）有限公司之股权转让协议》
《项目公司股权转让协议二》	指	SPV 公司与计划管理人（代表专项计划）就项目公司股权转让事宜签署的《关于大悦城（天津）有限公司之股权转让协议二》
资产管理合同	指	《中信证券-大悦城商业不动产 1 号资产支持专项计划标准条款》《中信证券-大悦城商业不动产 1 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》《中信证券-大悦城商业不动产 1 号资产支持专项计划说明书》的统称
专项计划文件	指	与专项计划有关的主要文件，包括但不限于资产管理合同、《运营管理服务协议》《债权债务确认协议》《中信证券-大悦城商业不动产 1 号资产支持专项计划托管协议》等
《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》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《运作管理办法》	指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《托管办法》	指	《证券投资基金托管业务管理办法》
《REITs 指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）〉第五十条的决定》的统称

《深交所审核指引》	指	《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）》
市规划资源局南开分局	指	天津市规划和自然资源局南开分局，原天津市规划局南开区规划分局
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家金融监管总局	指	国家金融监督管理总局。就原中国银行保险监督管理委员会及原中国银行业监督管理委员会制定的规范性文件、出具的批准文件、颁发的许可证等材料，如未失效或被废止，则本法律意见书中的“金管总局”也指原中国银行保险监督管理委员会或原中国银行业监督管理委员会
元	指	人民币元
中国	指	仅为本法律意见书之目的，指中华人民共和国司法管辖区域，在司法管辖范围上不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区
法律法规	指	截至本法律意见书出具之日现行有效的中华人民共和国法律、行政法规

北京金诚同达律师事务所
关于华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金的
法律意见书

致：华夏基金管理有限公司

本所是在中国境内执业的专业法律服务机构，受基金管理人的委托，现就华夏基金作为基金管理人拟申请设立“华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金”的相关事项出具本法律意见书。

根据《民法典》《证券法》《公司法》《证券投资基金法》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《REITs 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》《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）》《深交所审核指引》等现行法律、法规以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师就本基金之主要参与方的主体资格、商业不动产项目合法合规性以及商业不动产项目转让行为合法性等事项进行了审查和判断。

为出具本法律意见书，本所声明如下：

1. 本所律师查阅了原始权益人、基金管理人、基金托管人、项目公司、SPV 公司、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必要的法律文件。前述主体保证向本所提供的该等法律文件和材料均真实、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，且提交给本所的复印件或电子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，交易相关方向本所作出的口头说明均具备真实性，且不存在故意隐瞒或重大遗漏；本所就本项目的相关问题向原始权益人、基金管理人、基金托管人、项目公司、SPV 公司、运营管理机构等机构的有关人员作了必要的询问和讨论。

2. 本所及经办律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，依据尽职调查基准日（系指 2026 年 3 月 31 日）或本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实进行了核查验证。如相关核查日期、文件、证照取得日期晚于 2026 年 3 月 31 日，将视具体语境以相关核查完成日期以及文件、证照取得之日作为尽职调查基准日。

3. 本所系按照截至尽职调查基准日或本法律意见书出具之日已经发生或存在的

事实和中国相关法律的规定发表法律意见。本所认定相关文件是否合法有效是以该等文件出具时所应适用的相关法律规定为依据，同时也充分考虑了有关政府机构给予的有关批准、核准、确认或备案。

4. 本所仅就与本基金有关的法律问题（以本法律意见书所发表意见事项为限）发表法律意见，并不对有关会计、审计、价值评估、税收、现金流预测等专业事项发表评论。在本法律意见书中涉及会计、审计、价值评估、税收、现金流预测等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性作出任何评价、意见和保证。

5. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖有关政府主管部门、原始权益人、基金管理人或者其他有关机构出具的证明文件、说明、承诺或确认出具法律意见。如果存在与前述机构所出具的证明文件、说明、承诺或确认不一致的，导致本所和/或相关方受有任何损失的，相应机构应就所受损失承担全部赔偿责任。

6. 就本法律意见书提及的涉及中国境外（在此包括香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区，下同）的法律法规、相关境外主体应当履行的内部授权审批程序、外部审批、核准、备案或报告程序、信息披露程序等相关事项，仅为对相关方提供的文件的引述，不构成本所出具的法律意见或建议。

7. 本所不对相关法律的变化或者调整作出任何预测，亦不会据此出具任何意见或者建议。

8. 本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于各方向本所提供的文件、资料及所作书面或口头说明或承诺的真实性、有效性、完整性、准确性。基于上述，本所不存在应发现而未发现如转让行为合法性等重大问题的情况，不存在与原始权益人及/或基金管理人等串通、隐瞒情况，本法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。

9. 本所同意将本法律意见书作为本基金申报的法定文件，随同其他材料一同报送，本所依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

正 文

一、主要参与方的主体资格

（一）原始权益人的主体资格

根据《基金合同》的约定及《招募说明书》的说明，本基金的原始权益人为中粮置业。

1. 原始权益人的法人资格

根据北京市东城区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000710934596K）、其现行有效的公司章程以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，原始权益人的基本情况如下：

企业名称	中粮置业投资有限公司
类型	有限责任公司（台港澳法人独资）
法定代表人	魏学问
住所	北京市东城区建国门内大街8号中粮广场B座801单元
注册资本	500,000 万元
成立日期	2007-02-15
营业期限	2007-02-15 至 无固定期限
经营范围	（一）在国家允许外商投资的领域依法进行投资、从事资产管理、管理咨询；（二）国际经济、科技信息咨询服务及技术交流业务；（三）受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其所投资企业提供下列服务：1、协助或代理所投资的企业集中采购所需机器设备、办公设备和各种材料及协助或代理其所投资的企业在国内外负责销售其物业，并提供售后服务；2、在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；3、为其所投资企业提供产品经营、销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训、企业内部人事管理等服务；4、协助其所投资企业寻求贷款及提供担保。（四）承接其母公司和关联公司的服务外包业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

基于上述，本所律师认为，本法律意见书出具之日，中粮置业为依法设立并合法存

续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其公司章程规定应当终止的情形，符合《深交所审核指引》第七条第（一）项的规定。

2. 原始权益人享有商业不动产项目权益情况

经本所律师查阅项目公司的公司登记档案并查询国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具之日，原始权益人合法持有项目公司 100%的股权，且原始权益人所持项目公股权不存在质押、查封等权利负担、权利限制。

基于上述，本所律师认为，原始权益人持有项目公司 100%的股权，并通过项目公司依法合规拥有商业不动产项目所有权、使用权和经营权利，不存在重大权属纠纷或者争议，符合《深交所审核指引》第七条第（二）项的规定。

3. 原始权益人的公司治理与控制权等情况

经核查中粮置业提供的公司章程、公司管理制度等材料，截至尽职调查基准日，中粮置业制订了《董事会工作规则》《总经理工作规则》《内部控制管理办法》《审计工作指引》《债券募集资金管理与使用制度》《债券信息披露管理制度》《关联交易核算管理办法》《投资管理指引》《一般经营管理决策事项清单》等公司治理规则及制度，中粮置业建立了由股东、董事会等组成的较为健全的公司治理结构。

根据原始权益人提供的股权结构图经本所律师查阅中粮置业的公司登记档案并查询国家企业信用信息公示系统，截至尽职调查基准日，中粮置业的控股股东为佑城有限公司，间接控股股东为大悦城控股。

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，截至尽职调查基准日，中粮置业最近 3 年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录。

基于上述，本所律师认为，中粮置业信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全、

具有持续经营能力且财务状况良好、最近 3 年不存在重大违法违规记录，符合《深交所审核指引》第七条第（三）项的规定。

4. 原始权益人的资信情况

根据中粮置业提供的《企业信用报告》（自主查询版，报告时间：2026 年【3】月【31】日），截至尽职调查基准日，中粮置业在【0】家金融机构的贷款未结清，负债余额为【0】万元，无不良和违约负债。经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，中粮置业不属于被执行人或失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，截至尽职调查基准日，中粮置业最近 3 年不存在经上述网络渠道公示的因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或限制进行融资的情形。

基于上述，本所律师认为，中粮置业最近 3 年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或者限制融资的情形，符合《深交所审核指引》第七条第（四）项的规定。

（二）基金管理人的主体资格

根据《基金合同》及《招募说明书》的约定，本基金的基金管理人为华夏基金。

1. 基金管理人的法人资格

根据北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100006336940653）、其现行有效的公司章程以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，基金管理人的基本情况如下：

企业名称	华夏基金管理有限公司
类型	有限责任公司（外商投资、非独资）
法定代表人	邹迎光
住所	北京市顺义区安庆大街甲3号院
注册资本	23,800 万元
成立日期	1998-04-09
营业期限	1998-04-09 至 2098-04-08
经营范围	（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，华夏基金为有效存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其公司章程规定应当终止的情形。

2. 基金管理人参与本基金的资格

（1）基金管理人的相关资质

中国证监会于1998年4月6日作出《关于华夏基金管理有限公司开业申请的批复》（证监基字[1998]16号），同意华夏基金开业。根据中国证监会于2023年11月8日向华夏基金核发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（统一社会信用代码：911100006336940653，流水号：000000059610），华夏基金经核准的证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。根据中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026年5月）》及华夏基金持有的《营业执照》，以及经本所律师查询中国基金业协会官方网站，截至本法律意见书出具之日，华夏基金为经中国证监会批准依法设立的公募基金管理公司，且已成立满3年。根据华夏基金出具的确认文件并经本所律师查询华夏基金的基金产品情况，华夏基金资产管理经验丰富、公司治理健全、内控制度完善，符合《证券投资基金法》第十二条、《运作管理办法》第六条第（一）项及《REITs指引》第五条第一款第（一）项的规定。

（2）基金管理人的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据华夏基金提供的《关于募集华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金的请示》中关于人员配备的说明、本基金投资管理主要负责人员的简历表等相关资料和华夏基金出具的确认文件，华夏基金已设置独立的不动产基金投资管理部门，目前已配备不少于 3 名具备 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验。因此，华夏基金具有与管理本基金相适应的业务人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项及《REITs 指引》第五条第一款第（二）项的规定。

根据华夏基金提供的《关于成立基础设施与不动产投资部的通知》和华夏基金出具的确认文件，并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，华夏基金具有不动产研究经验，设置有 5 名不动产研究人员，已具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，同类产品或业务不存在重大未决风险，符合《REITs 指引》第五条第二款的规定。

（3）基金管理人的财务状况

根据华夏基金控股股东中信证券公开披露的 2023 年至 2025 年年度报告及 2026 年第一季度报告，以及华夏基金出具的确认文件，华夏基金财务状况良好，能满足持续运营、业务发展和风险防范的需要，符合《REITs 指引》第五条第一款第（三）项的规定。

（4）基金管理人的内控制度

根据华夏基金提供的公司章程、投资管理制度、项目运营制度、内部控制制度、风险管理制度和流程及《关于基础设施与不动产业务部更名为 REITs 业务部的通知》以及华夏基金出具的确认文件，并经本所律师核查，华夏基金建立了《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金尽职调查管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资风险管理制度》等业务相关制度。REITs 投委会是华夏基金开展 REITs 业务的最高投资决策机构，负责决策 REITs 业务的资产配置和重大投资决策等；基金经理小组负责在 REITs 投委会相关意见的基础上进行项目投资、资产配置、项目运营管理和风险控制等事项，基金经理领导基金经理小组在基金合同和投资、运营决策权限范围内进行日常投资运作。

基于上述，华夏基金具有健全的组织机构和管理制度，经营行为规范，已设置基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，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，符合《运作管理办法》第六条第（七）项及《REITs 指引》第五条第一款第（五）项的规定。

（5）基金管理人的违法违规、失信情况

根据华夏基金出具的确认文件，并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”、最高人民法院“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站。截至本法律意见书出具之日，华夏基金最近3年内没有经上述网络渠道公示的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，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；具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大不良记录；不存在因高级管理层变动等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；最近1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、误导性陈述或重大遗漏。因此，华夏基金符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）、（五）、（六）项以及《REITs 指引》第五条第一款第（四）项中关于公募基金基金管理人的相关要求及规定。

（6）基金管理人原始权益人的关联关系核查

经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查华夏基金、中粮置业及其各自股东的股权结构，截至尽职调查基准日，原始权益人与华夏基金不存在股权控制的情形。经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息适当核查，截至本法律

意见书出具之日，华夏基金、中粮置业不存在董事、高级管理人员交叉任职的情形。

根据基金管理人提供的《华夏基金管理有限公司关联方名单》、原始权益人公开披露的定期报告，并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查华夏基金及其关联方的股权结构，不存在原始权益人因持有基金管理人或其关联方股权从而形成控制关系的情形。

根据资产支持证券管理人在上海证券交易所网站公开披露的信息及华夏基金公司章程，并经本所律师核查，基金管理人与资产支持证券管理人存在实际控制关系。本基金成立后，基金管理人将以 80%以上（初始投资比例为 100%）基金资产投资于与其存在实际控制关系的资产支持证券管理人设立发行的资产支持证券全部份额，符合《REITs 指引》第二十五条的规定。

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，华夏基金具有独立的中国企业法人资格，具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《REITs 指引》等相关法律法规规定的担任基金管理人的主体资格，华夏基金参与本基金符合相关法律法规的要求及规定。

（三）基金托管人的主体资格

根据《基金合同》及《托管协议》的约定，本基金的基金托管人为招商银行。

1. 基金托管人的法人资格

根据深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9144030010001686XA）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，基金托管人的基本情况如下：

企业名称	招商银行股份有限公司
类型	上市股份有限公司
法定代表人	缪建民
住所	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦
注册资本	2,521,984.5601 万元
成立日期	1987-03-31

营业期限	1987-03-31 至 无固定期限
经营范围	一般经营项目是：无，许可经营项目是：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸金融业务；证券投资基金销售；证券投资基金托管。经国务院银行业监督管理机构等监管机构批准的其他业务。

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，基金托管人为依法设立的股份有限公司，具有独立的中国企业法人资格。

2. 基金托管人参与本基金的资格

招商银行现持有国家金融监管总局核发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码 B0011H144030001），有权从事国家金融监管总局批准的业务。

根据中国证监会、中国人民银行于 2002 年 11 月 6 日作出的《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），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）》，招商银行具有证券投资基金托管人资格，有权从事证券投资基金托管业务，符合《证券投资基金法》第三十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

根据基金托管人披露的 2023 年至 2025 年度报告及 2026 年第一季度报告，结合基金托管人在上海证券交易所网站公开披露的其他定期报告和临时报告，招商银行财务状况良好，风险控制指标均符合监管部门相关规定，符合《REITs 指引》第六条第（一）项的规定。

根据招商银行在上海证券交易所网站公开披露的信息和基金托管人出具的确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网、中国裁判文书网网站，截至本法律意见书出具之日，基金托管人（不包括分支机构）基

金托管业务最近 1 年内没有经上述网络渠道公示的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，没有因违法违规行为、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；不存在对本基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；最近 1 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、误导性陈述或重大遗漏，其符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）、（五）、（六）项、《REITs 指引》第六条第（二）项、《托管办法》关于基金托管人的相关要求及规定。

根据基金托管人出具的确认文件以及基金托管人在上海证券交易所网站公开披露的信息，基金托管人具有商业不动产领域资产管理产品托管经验，并为开展本基金托管业务配备充足的专业人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项、《REITs 指引》第六条第（三）项、第（四）项的规定。

根据基金托管人出具的确认文件以及基金托管人在上海证券交易所网站公开披露的信息，基金托管人具有健全的组织机构和管理制度，经营行为规范，已设置商业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在重大方面无法得到有效执行、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）项及《REITs 指引》第五条第一款第（五）项的规定。

经本所律师核查，基金托管人与华夏基金不是同一机构，亦不存在相互出资和持有股份的情形，符合《证券投资基金法》第三十五条的规定。

3. 基金托管人与资产支持证券托管人为同一人

根据《基金合同》和《招募说明书》，资产支持证券的托管人为招商银行北京分行，为基金托管人招商银行的分支机构，根据《中华人民共和国商业银行法》第二十二条规定：“商业银行对其分支机构实行全行统一核算，统一调度资金，分级管理的财务制度。商业银行分支机构不具有法人资格，在总行授权范围内依法开展业务，其民事责任由总行承担。”因此，商业银行及其分支机构属于同一法人，招商银行担任基金托管人，招商银行北京分行担任资产支持证券托管人的安排不违反《REITs 指引》有关基金托管人与资产支持证券托管人应当为同一人的规定。

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，招商银行具有独立的

企业法人资格，具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《REITs 指引》等相关法律法规规定的担任基金托管人的资质，基金托管人参与本基金符合《REITs 指引》等相关法律法规的要求及规定。

二、主要服务机构

（一）运营管理机构主体资格

根据《运营管理服务协议》等相关法律文件的约定，大悦城商管天津公司担任商业不动产项目的运营管理机构。

1. 运营管理机构法人资格

根据中国（天津）自由贸易试验区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91120118MA827UU55U）、其现行有效的公司章程以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，运营管理机构的基本情况如下：

企业名称	大悦城商业运营管理（天津）有限公司
类型	有限责任公司（港澳台法人独资）
法定代表人	魏学问
住所	天津市南开区南门外大街与服装街交口悦府广场 1 号楼 1 门 1-1-3305
注册资本	1000 万元
成立日期	2023-08-18
营业期限	2023-08-18 至 2073-08-17
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；停车场服务；广告设计、代理；会议及展览服务。（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）（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）

本所律师认为，截至尽职调查基准日，大悦城商管天津公司为依法设立并合法存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其公司章程规定应当终止的情形。

2. 运营管理机构的公司治理与财务状况

根据大悦城商管天津公司提供的公司章程，大悦城商管天津公司不设股东会，由股东依据《公司法》第五十九条行使职权；大悦城商管天津公司设董事会，其成员为三人；不设监事会及监事；设经理 1 名。

根据中国人民银行征信中心于 2026 年【4】月【10】日出具的《企业信用报告》，大悦城商管天津公司没有信贷交易记录，报告期内共在【0】家金融机构办理过信贷业务，无贷款未结清，无不良和违约负债。

根据大悦城商管天津公司提供的 2026 年 1-3 月未经审计的财务报表，截至 2026 年 3 月，大悦城商管天津公司合并范围资产总计【116,855,451.83】元，负债为【80,946,971.58】元，归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计【35,908,480.25】元。结合大悦城商管天津公司出具的书面说明，基于本所律师作为非财务专业人员所履行的普通人一般注意义务，截至尽职调查基准日，大悦城商管天津公司的公司财务状况良好。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，运营管理机构组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求，公司治理与财务状况良好，具备持续经营能力，符合《深交所审核指引》第八条第（一）项以及《REITs 指引》第四十条第（三）项的规定。

3. 运营管理机构的信息情况

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，截至尽职调查基准日，大悦城商管天津公司最近 3 年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录。

本所律师认为，大悦城商管天津公司最近 3 年不存在重大违法违规记录，最近 1 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，符合《深交所审核指引》第八条第（二）（三）项的规定。

4. 运营管理机构运营管理人员配备情况

根据运营管理机构出具的书面说明并经本所律师核查，运营管理机构具备商业不动产项目成熟的运营管理经验，已配备充足的运营管理人员。

本所律师认为，大悦城商管天津公司具备商业不动产项目成熟的运营管理经验，已配备充足的运营管理人员，符合《REITs 指引》第四十条第（二）项的规定。

5. 运营管理机构的备案情况

根据《REITs 指引》第四十条规定，运营管理机构应当按照《证券投资基金法》规定经中国证监会备案，截至本法律意见出具之日，运营管理机构尚未在中国证监会进行担任运营管理机构的备案。

基于上述，本所律师认为，运营管理机构具有持续经营能力；最近 3 年不存在重大违法违规记录；最近 1 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；在按照《证券投资基金法》规定在中国证监会完成备案后，即可担任商业不动产项目的运营管理机构。

（二）资产评估机构的主体资格

根据《基金合同》的约定及《招募说明书》的说明，戴德梁行为商业不动产项目的资产评估机构。

根据戴德梁行现行有效的《营业执照》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，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
类型	有限责任公司
负责人	程家龙
营业场所	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
注册资本	500 万元

成立日期	2003-04-07
营业期限	2003-04-07 至无固定期限
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。

戴德梁行已取得广东省住房和城乡建设厅核发的编号为粤房估备字壹 0200022 的《房地产估价机构备案证书》，备案等级为壹级。根据中国证监会公示的《从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息》，截至本法律意见书出具之日，戴德梁行已按照《证券投资基金法》第九十七条的规定在中国证监会完成从事证券服务业务资产评估机构备案。

根据戴德梁行以及原始权益人出具的书面说明，戴德梁行与原始权益人之间不存在关联关系或潜在利益冲突。

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，戴德梁行具备从事证券服务业务资质，具有为商业不动产项目提供资产评估服务的主体资格。

（三）会计师事务所的主体资格

根据《基金合同》的约定及《招募说明书》的说明，信永中和是为本基金发行提供基金资产审计及基金可供分配金额测算报告审阅服务的会计师事务所。

根据信永中和现行有效的《营业执照》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，信永中和的基本情况如下：

企业名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	91110101592354581W
类型	特殊普通合伙企业
执行事务合伙人	李晓英、谭小青、宋朝学
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
出资额	6,000 万元
成立日期	2012-03-02

营业期限	2012-03-02 至 无固定期限
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。）

根据本所律师核查，信永中和拥有会计师事务所执业证书，为经中华人民共和国财政部和中国证监会批准的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所。根据中国证监会公示的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录》，信永中和已按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案。

根据信永中和与原始权益人出具的书面说明，信永中和与原始权益人之间不存在关联关系或潜在利益冲突。

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，信永中和为具备从事证券服务业务资质的会计师事务所，具有为本基金提供审计服务的主体资格。

（四）律师事务所的主体资格

根据《基金合同》的约定及《招募说明书》的说明，本所为本基金发行提供法律服务。

根据本所现行有效的执业许可证，并经本所律师登录北京律师协会网站自查，本所的基本情况如下：

企业名称	北京金诚同达律师事务所
统一社会信用代码	31110000E00017402T
类型	特殊普通合伙企业
负责人	庞正忠
地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦A座10层

成立日期	2004-05-05
------	------------

本所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》，根据中国证监会法律部公示的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表》，截至本法律意见书出具之日，本所为具备从事证券法律业务资质的律师事务所。

根据原始权益人出具的书面说明并经自查，本所与原始权益人之间不存在关联关系或潜在利益冲突。

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，本所具备担任本基金的法律顾问，为商业不动产项目提供法律服务的主体资格和资质。

三、关于本基金募集的条件

（一）投资方向

根据《基金合同》约定以及基金管理人与资产支持证券管理人拟签订的《认购协议》，本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并将优先投资于以原始权益人或其关联方拥有或推荐的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。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。

根据《基金合同》和《招募说明书》的规定，本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额。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、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场基金或货币市场工具（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投资信托基金投资的其他金融工具。本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

资产支持证券尚待取得深交所关于资产支持证券挂牌的无异议函。关于资产支持证券涉及的专项计划文件的合法性，专项计划基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况，专项计划基础资产转让行为的合法性及有效性等详见本所同时出具的《北京

金诚同达律师事务所关于中信证券-大悦城商业不动产 1 号资产支持专项计划的法律意见书》。

根据本项目发行方案，中信证券（代表专项计划）将自原始权益人处以非公开协议转让方式受让 SPV 公司 100% 股权，并增加 SPV 公司注册资本，向 SPV 公司提供股东借款，此后原始权益人将项目公司 100% 股权以非公开协议转让方式转让予 SPV 公司，此后 SPV 公司将项目公司 100% 股权以非公开协议转让方式转让予中信证券（代表专项计划），最终由项目公司吸收合并 SPV 公司。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券穿透取得商业不动产项目的完全所有权。

据此，本基金具有明确、合法的投资方向，投资范围及投资比例符合《证券投资基金法》第七十二条、《运作管理办法》第七条第（一）项、《REITs 指引》第二条和二十六条的规定，上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券从而穿透取得商业不动产项目的完全所有权。

（二）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运作，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《REITs 指引》第二十七条的规定。

（三）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不动产基金，为《运作管理办法》第三十条规定的“中国证监会规定的其他基金类别”，符合《运作管理办法》第七条第（三）项和《REITs 指引》第二条的规定。

（四）《基金合同》《托管协议》等法律文件

本所律师审阅了基金管理人提供的本基金涉及的以下主要法律文件（以下合称“交易文件”）：

1. 《基金合同》

《基金合同》载明的事项主要包括以下内容：前言；释义；基金的基本情况；基金

份额的发售；基金备案；基金份额的上市交易与结算；基金合同的当事人及权利义务；基金份额持有人大会；基金管理人、基金托管人的更换条件和程序；基金的托管；基金份额的登记；基金的投资；利益冲突及关联交易；新购入不动产项目与基金的扩募；基金的财产；不动产项目运营管理；基金资产的估值；基金费用与税收；基金的收益与分配；基金的会计与审计；基金的信息披露；基金合同的变更、终止与基金财产的清算；违约责任；争议的处理和适用的法律；基金合同的效力；其他事项；基金合同的内容摘要。

经本所律师核查，《基金合同》不违反《证券投资基金法》《REITs 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>》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《基金合同》必须包含的内容。《基金合同》经华夏基金和基金托管人签署盖章，并且华夏基金办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，依其条款构成对《基金合同》当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

2. 《托管协议》

《托管协议》载明的事项包括以下内容：基金托管协议当事人；基金托管协议的依据、目的和原则；基金托管人对基金管理人的业务监督和核查；基金管理人对基金托管人的业务核查；基金财产的保管；指令的发送、确认及执行；交易及清算交收安排；基金净资产计算、估值和会计核算；基金收益分配；基金信息披露；基金费用；基金份额持有人名册的保管；基金有关文件档案的保存；基金管理人和基金托管人的更换；禁止行为；托管协议的变更、终止与基金财产的清算；违约责任；争议解决方式；托管协议的效力；其他事项；托管协议的签订。

经本所律师核查，《托管协议》不违反《证券投资基金法》《REITs 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>》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《托管协议》必须包含的内容。《托管协议》经华夏基金和基金托管人签署盖章，并且华夏基金办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，依其条款构成对《托管协议》当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

3. 《招募说明书》

《招募说明书》载明的事项包括以下内容：重要提示、目录、绪言、释义、招募说明书概要、风险因素、不动产项目、资产评估与现金流测算、治理机制与运营管理安排、不动产基金、附件。

《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明，“本风险提示的事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有风险。投资者在参与不动产基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书和基金产品资料概要等法律文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。”

经本所律师核查，《招募说明书》不违反《证券投资基金法》《REITs 指引》及《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>》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《招募说明书》必须包含的内容；《招募说明书》真实、准确、完整地披露了投资者作出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，有清晰的风险警示内容，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《REITs 指引》第十五条的规定。

4. 《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》载明的事项主要包括以下内容：定义和释义；协议订立的依据、目的和原则；陈述与保证；运营管理机构的聘任和服务要求；运营管理的委托事项；运营管理的协助事项；移交和返还事项；监督、检查及督促；一般性权利与义务；转委托限制和辅助性服务；信息披露；支出管理及运营管理费；运营管理机构的考核；商标授权及其他知识产权；运营管理机构的解聘情形和程序；违约责任；终止；保密；一般规定、附件。

经核查，《运营管理服务协议》不违反《证券投资基金法》《REITs 指引》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《运营管理服务协议》必须包含的内容。《运营管理服务协议》经合同当事人签署盖章，并且自《运营管理服务协议》当事人约定之日起依其条款构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

基于上述，本所律师认为，《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务

协议》等法律文件草案的内容与格式符合法律、行政法规和中国证监会的有关规定。

（五）基金名称

根据《招募说明书》和《基金合同》等本基金交易文件的约定，不动产证券投资基金的名称为“华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金”。经本所律师核查，基金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。

基于上述，本所律师认为，不动产证券投资基金的名称符合《运作管理办法》第七条第（五）项的规定。

（六）投资者适当性管理安排

根据《基金合同》的约定，不动产证券投资基金将通过战略配售、网下发售及向公众投资者认购等环节进行发售相关工作。

根据基金管理人提供的《华夏基金管理有限公司投资者适当性管理暂行办法》《个人投资者调查问卷》《机构投资者调查问卷》，基金管理人符合本基金特征的投资者适当性管理制度，本基金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，基金管理人将根据前述落实投资者适当性安排的方法加强投资者适当性管理相关工作。

根据《招募说明书》和《基金合同》，基金管理人已经明确指出不动产证券投资基金的风险收益特征，需承担投资商业不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

根据基金管理人出具的确认文件，基金管理人将严格落实投资者适当性管理制度，会同基金销售机构认真做好产品风险评价、投资者风险承受能力与投资目标识别、适当性匹配等投资者适当性管理工作，将适当的产品销售给适当的投资者。

基于上述，本所律师认为，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的安排，有清晰的风险警示内容，本基金的投资者适当性安排符合《运作管理办法》第七条第（七）项和《REITs 指引》第二十一条的规定。

（七）基金管理制度

根据《基金合同》的约定，基金管理人将根据合同约定完成基金份额的发售、基金备案、基金的投资、基金份额的登记和基金资产的估值等相关工作。

根据基金管理人提供的《关于募集华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金的请示》中拟募集基金的基本情况、拟募集基金符合有关规定条件的说明、拟任基金管理人、基金托管人符合有关规定条件的说明、产品差异分析、基金投资运作评估、投资者影响评估、销售、技术准备和主要业务环节制度准备情况，并经本所律师核查，基金管理人已设置不动产证券投资基金业务相关内部制度，涉及基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节；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，基金管理人承诺将遵循内部业务规定，依法依约履行基金管理人职责。

基于上述，本所律师认为，不动产证券投资基金的基金管理制度符合《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

根据华夏基金公司章程的约定，华夏基金申请募集基金，应当履行公司章程约定的董事会审议程序。根据《华夏基金管理有限公司第四届董事会 2013 年第四十一次会议决议》，华夏基金全体董事一致同意授权总经理就基金产品方案、基金经理人选等与基金产品募集相关的事项进行审查和批准。要求公司经营管理层按季度向董事、监事通报当季向证监会申报的基金产品名称和产品类型、任职基金经理的姓名和基本情况；当季已经向证监会审批尚未发行的产品以及已经发行结束的产品。

根据华夏基金的经理签署的《关于申报华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金的签报》，同意申请募集华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金；燕莉、吴文婷、苗晓霖为拟任基金经理。

基于上述，本所律师认为，基金管理人申请募集基金已经履行了公司章程约定的必要程序。截至本法律意见书出具之日，华夏基金决定募集本基金符合其公司章程以及法律法规、中国证监会的规定。

综上所述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，本基金的募集符合《证券投资基金法》《运作管理办法》《REITs 指引》等法律、行政法规和中国证监会规定所要求的基金募集的实质条件。

四、商业不动产项目的资产范围和权属

（一）资产范围

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购专项计划项下的全部资产支持证券份额，通过专项计划直接或间接持有项目公司全部股权，并通过项目公司取得商业不动产项目。

基于上述安排，本基金初始投资的商业不动产项目资产范围为天津大悦城项目所涉相关房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及相关人防工程使用权（但不包括 222 个已出售的车位）。

根据项目公司提供的《车位使用权转让协议》，项目公司已将其所持有的位于南开区南门外大街与服装街交口悦府广场 1 号楼地下室车库（《不动产权证书》编号为津（2025）南开区不动产权第 0089470 号）项下 222 个车位出售予天津名轩，因政策原因，车位转让无法办理产权变更登记，因此约定为使用权转让，根据约定，如日后根据国家及天津市政策相关车位可以办理权属变更登记手续，项目公司应当负责配合办理，但办理手续所涉相关税、费由天津名轩承担。

根据天津市规划和自然资源局于 2026 年 6 月 26 日出具的《天津市不动产登记资料查询结果》，上述已出售车位对应的不动产产权仍登记于项目公司名下。根据商业不动产项目建设当时有效的《天津市人民政府批转市国土房管局市建委市规划局关于规范停车楼（场）项目建设和用地管理暂行办法的通知》（2006 年 12 月 13 日生效），对于新建项目配套建设的停车楼（场），利用地下空间建设的，土地供应方式按新建项目的土地用途确定。以出让方式供地的，其建筑面积不计入批准的新建项目建设规模，不收取土地出让金。因此，按照天津当地政策，项目用地地下用于建设停车场部分不计入建设规模，项目公司虽办理了地下停车场的产权登记，但无法办理转移登记，因此上述已出售车位对应的不动产产权仍登记于项目公司名下，但 222 个车位相对应的资产和收益已不

属于项目公司，不纳入本项目资产范围。

根据原始权益人的书面说明并经本所律师核查，天津大悦城项目为单体建筑，除前述披露的不属于项目公司的资产外，该单体建筑已以所有权和使用权的形式整体全部纳入资产范围。

（二）商业不动产项目的权属

项目公司现合法享有天津大悦城项目所涉相关房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及相关人防工程使用权（但不包括 222 个已出售的车位），具体如下：

1. 国有建设用地使用权

2000 年 12 月 15 日，天津市土地管理局与天津市建设投资公司签署《天津市国有土地使用权出让合同》，天津市建设投资公司以外出让方式取得商业不动产项目土地使用权，宗地位于天津市南开区南门外大街西侧、南马路南侧，宗地编号为津南南 2000-094，土地总面积 126,566 平方米，其中 A 地块土地面积为 45,493 平方米，B 地块土地面积为 64,001.6 平方米，C 地块土地面积为 17,071.4 平方米，土地用途为居住、公建用地。

2001 年 1 月 5 日，天津市建设投资公司与天津市房地产发展（集团）股份有限公司签署《土地使用权转让合同》，将前述土地使用权转让予天津市房地产发展（集团）股份有限公司。

2006 年，天津市房地产发展（集团）股份有限公司与项目公司签署《项目转让合同》，天津市房地产发展（集团）股份有限公司将商业不动产项目用地转让予项目公司，双方协商确认项目的转让价款为 5.2 亿元，包含商业不动产项目用地的土地出让金。

2007 年 4 月 24 日，天津市国土资源和房屋管理局、天津市房地产发展（集团）股份有限公司与项目公司签署《津南南 2000-094 号地块土地使用权转让合同》，将商业不动产项目土地使用权转让予项目公司。

2008 年 11 月 27 日，天津市国土资源和房屋管理局与项目公司签署《津南南 2000-094 号地块<天津市国有土地使用权出让合同>补充合同》，调整商业不动产项目宗地的土地面积及地上建筑面积。补充合同约定，B、C 地块土地出让总面积为 77,450.1 平方米，其中 B 地块土地面积为 60,908.8 平方米，C 地块土地面积为 16,541.3 平方米；同意 B、

C 地块增加建筑面积 75,256.6 平方米，总建筑规模不大于 328,600 平方米，其中居住建筑面积不大于 70,000 平方米（含阳台、阁楼及配套公建），其他商业、写字楼、酒店、公寓等（具体以规划部门批复的规划方案为准）不大于 258,600 平方米。

2009 年 8 月 10 日，天津市国土资源和房屋管理局向项目公司下发了《关于批准天津市津茂置业有限公司南开区南门外大街与服装街交口建设商业金融业、居住、公寓项目用地的函》（津国土房许准[2009]28 号），批准用途为商业金融业、居住、公寓用地。

2010 年 5 月 4 日，天津市国土资源和房屋管理局与项目公司签署《津南南 2000-094 号地块<天津市国有土地使用权出让合同>补充合同二》，增加本项目宗地的地下商业建筑面积。补充合同约定，地下商业建筑面积 26,810 平方米（其中：B2 地块 19,610 平方米，C 地块 7,200 平方米）。

2010 年 11 月 5 日，天津市国土资源和房屋管理局与项目公司签署《津南南 2000-094 号地块<天津市国有土地使用权出让合同>补充合同三》，同意项目公司名称变更。

根据天津市国土资源和房屋管理局于 2007 年 4 月 10 日出具的《证明》（编号：交 2007-093），于 2007 年 5 月 28 日、2009 年 12 月 28 日、2010 年 7 月 8 日出具的《款齐证明》，以及 2007 年 5 月 24 日开具的项目公司向天津市房地产发展（集团）股份有限公司支付项目转让费的发票联，前述土地出让合同项下商业不动产项目对应的土地出让金已全部缴清。

2025 年 11 月 14 日，天津市规划和自然资源局和项目公司签署了《津南南 2000-094 号宗地<天津市国有土地使用权出让合同>补充合同四》，同意该地块 B 地块增加现状保留建筑面积 2,315.93 平方米，土地用途为商业。

根据国家税务总局天津市南开区税务局于 2025 年 12 月 23 日出具的《中央非税收入统一票据》，《津南南 2000-094 号宗地<天津市国有土地使用权出让合同>补充合同四》项下项目公司应当补充缴纳的土地出让金已全部缴清。

2026 年 7 月 3 日，天津市规划和自然资源局和项目公司签署了《津南南 2000-094 号宗地<天津市国有土地使用权出让合同>补充合同五》，同意将该宗地中 B、C 地块商业用地国有建设用地使用权出让期限续期满 40 年，即国有建设用地使用权出让期限截止日期至 2066 年 6 月 23 日¹。

¹ 截至本法律意见书出具之日，项目公司正在就土地续期重新办理《不动产权证书》，具体续期情况以最终办理的不动产登记为准。

根据国家税务总局天津市南开区税务局于 2026 年 7 月 16 日出具的《中央非税收入统一票据》，《津南南 2000-094 号宗地<天津市国有土地使用权出让合同>补充合同五》项下项目公司应当补充缴纳的土地出让金已全部缴清。

2. 房屋所有权

项目公司就天津大悦城项目已取得《不动产权证书》，详见本法律意见书附件：天津大悦城项目《不动产权证书》清单。

经本所律师审查天津大悦城项目对应的《不动产权证书》以及天津市规划和自然资源局于 2026 年 6 月 26 日出具的《天津市不动产登记资料查询结果》，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，天津大悦城项目资产范围内的建筑物所有权及对应的国有建设用地使用权属于项目公司，权属清晰。项目公司正在就土地续期重新办理《不动产权证书》，具体续期情况以最终办理的不动产登记为准。

3. 人防工程使用权

天津大悦城项目人防工程为项目公司合法投资建设形成的不动产，依法归国家所有。根据《中华人民共和国人民防空法》第五条的规定，人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。因此，项目公司作为天津大悦城项目的投资建设单位，享有人防工程的使用权和收益权。

综上所述，本所律师认为，本项目所涉商业不动产项目权属清晰、资产范围明确。项目公司已取得了天津大悦城项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及相关人防工程使用权。

五、项目公司及 SPV 公司的合法合规性

（一）项目公司

1. 项目公司的主体资格

根据天津市南开区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91120104761250450B）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，项目公司的基本情况如下：

企业名称	大悦城（天津）有限公司
类型	有限责任公司（港澳台法人独资）
法定代表人	段晶晶
住所	天津市南开区南门外大街与服装街交口悦府广场 1 号楼 1 门 1-1-3301
注册资本	112,000 万元
成立日期	2004-04-13
营业期限	2004-04-13 至 2045-07-22
经营范围	一般项目：集贸市场管理服务；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）；信息技术咨询；房地产咨询；房地产评估、房地产经纪；物业管理；金属材料销售；建筑材料销售；服装服饰零售；服装服饰批发；日用杂品销售；化妆品零售；化妆品批发；食品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；货物进出口；技术进出口；食品进出口；进出口代理；酒店管理；停车场服务；票务代理服务；旅客票务代理；健身休闲活动；餐饮管理；洗染服务；洗烫服务；广告制作；广告设计、代理；广告发布；组织文化艺术交流活动；第二类增值电信业务（《外商投资准入特别管理措施（负面清单）》对出资比例有限制性规定，或者国家对股权比例另有规定的，从其规定）。（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）（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）

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，项目公司为有效存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其公司章程规定应当终止的情形。

经本所律师查阅项目公司的公司登记档案以及国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具之日，中粮置业持有项目公司 100%的股权且享有 100%的股东权利并承担相应的股东义务。项目公司的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

根据项目公司出具的说明并经本所律师核查，项目公司经营商业不动产项目的方式主要为将商业不动产项目对外出租用于经营，前述经营业务符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

2. 项目公司的治理结构

经本所律师核查，项目公司不设股东会，股东依照《公司法》及公司章程的规定行使职权；项目公司设董事会，成员为 3 人，由股东委派产生；不设监事会；设经理层等。根据本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，项目公司主要人员为法定代表

人兼董事长段晶晶，董事李耀华、李冀虎。

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，项目公司的组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

3. 信用状况及行政处罚情况

根据项目公司提供的《企业信用报告》（自主查询版，报告时间：2026年4月3日）并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，项目公司不属于被执行人及失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，项目公司自成立之日起至尽职调查基准日不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录或不诚信行为，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限制进行融资的情形，自成立之日起至尽职调查基准日在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，未受到过重大行政处罚。

基于上述，本所律师认为，项目公司具有独立的中国企业法人资格，项目公司经营符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（二）SPV 公司

1. SPV 公司的主体资格

根据天津市南开区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91120104MAKCX6TJ0B）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，SPV公司的基本情况如下：

企业名称	天津市博悦商业管理有限公司
类型	有限责任公司（外国法人独资）
法定代表人	段晶晶
住所	天津市南开区南门外大街与服装街交口悦府广场 1 号楼 1 门 1-1-3303
注册资本	100 万元
成立日期	2026-04-23
营业期限	2026-04-23 至 无固定期限
经营范围	经营范围：一般项目：商业综合体服务；集贸市场管理服务；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）；信息技术咨询销售；承接总公司工程建设业务；物业管理；金属材料销售；建筑材料销售；服装服饰零售；服装服饰批发；日用杂品销售；化妆品零售；化妆品批发；食品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；货物进出口；技术进出口；食品进出口；进出口代理；酒店管理；停车场服务；票务代理服务；旅客票务代理；健身休闲活动；餐饮管理；洗染服务；洗烫服务；广告制作；广告设计、代理；广告发布；组织文化艺术交流活动。（不得投资《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域）（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）

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，SPV 公司为依法设立并合法存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其公司章程规定应当终止的情形。

经本所律师查阅 SPV 公司的公司登记档案以及国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具之日，中粮置业享有 100% 的股东权利，并承担相应的义务。SPV 公司的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

根据 SPV 公司出具的说明并经本所核查，SPV 公司未实际开展业务。

2. SPV 公司的治理结构

经本所律师核查，SPV 公司已按照《公司法》、公司章程及其他法律、法规的规定，不设股东会，股东依照《公司法》及公司章程的规定行使职权；SPV 公司设董事会，成员为 3 人，由股东委派产生；不设监事会；设总经理等。根据本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，SPV 公司主要人员为法定代表人兼董事长兼总经理段晶晶，董事孙毅、胡彬。

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，SPV 公司的组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

3. 信用状况及行政处罚情况

根据 SPV 公司提供的《企业信用报告》（自主查询版，报告时间：2026 年 7 月 14 日）并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，SPV 公司不属于被执行人及失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，SPV 公司自成立之日起至尽职调查基准日不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录或不诚信行为，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限制进行融资的情形，自成立之日起至尽职调查基准日在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，未受到过重大行政处罚。

基于上述，本所律师认为，SPV 公司具有独立的中国企业法人资格，SPV 公司未实际开展业务。

六、商业不动产项目投资建设的合法合规性

天津大悦城项目由项目公司投资开发建设，截至尽职调查基准日，项目公司就天津大悦城项目取得的投资建设手续如下：

（一）关键合规手续

1、建设用地规划许可

2011年5月13日，市规划资源局南开分局向项目公司下发了《建设用地规划许可证》，证载信息主要如下：

用地单位	大悦城（天津）有限公司
编号	2009 南开地证 0002
用地项目名称	悦府家园、悦府广场 1-3 号楼
用地位置	南开区南门外大街与服装街交口
用地性质	商业金融业、居住、公寓用地
用地面积	77,450.10 平方米
日期	2011-05-13

市规划资源局南开分局向项目公司出具了《市规划资源局南开分局关于天津大悦城项目用地预审意见及用地规划许可证的复函》（津规资南开函[2025]14号）载明：“根据<自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见>（自然资发[2024]146号）规定：‘单独设立地下空间国有建设用地使用权的，可与地表空间分别办理规划许可手续。’你公司就天津大悦城项目取得《建设用地规划许可证》（2009 南开地证 0002）后签署国有土地使用权出让合同补充合同，增加地下建筑面积，当时自然资发[2024]146号规则尚未出台，按照当时的规则取得《建设用地规划许可证》后增加地下国有建设用地使用权的，无需调整或重新办理《建设用地规划许可证》，因此你公司无需重新办理或补办《建设用地规划许可证》。

2、 建设工程规划许可

2011年7月1日，市规划资源局南开分局向项目公司下发了两份《建设工程规划许可证》，证载信息主要如下：

建设单位	大悦城（天津）有限公司
编号	2010 南开建证 0001
建设项目名称	悦府广场 1 号楼商业
建设位置	南开区南门外大街与服装街交口
建设规模	116,367 平方米
备注	地下建筑面积 113,083 平方米（含商业 19,610 平方米）

建设单位	大悦城（天津）有限公司
编号	2010 南开建证 0010
建设项目名称	悦府广场 2、3 号楼
建设位置	南开区南门外大街与服装街交口
建设规模	78,298 平方米
备注	地下建筑面积 36,109 平方米

3、竣工验收手续

（1）消防验收

2011 年 12 月 23 日，天津市公安消防局向项目公司下发了《建设工程消防验收意见书》（津公消验[2011]第 0420 号）载明：“我局对你单位申报的天津大悦城 B 地块商业、C 地块商业工程进行了消防验收，工程位于南开区南马路与南门外大街交口，B 地块商业建筑面积 247,873 平方米，C 地块商业建筑面积 68,077 平方米，综合评定该工程消防验收合格。”

项目公司已于 2026 年 7 月 21 日出具书面说明，就 B 地块商业消防验收建筑面积与 B 地块商业工程规划建筑面积不一致的情况，项目公司确认出现此面积不一致的原因系 B 地块商业消防验收建筑面积包含了写字楼地下面积导致，B 地块商业工程规划范围内均已完成了消防验收手续。

（2）环保验收

2012 年 9 月 4 日，天津市南开区环境保护局就天津大悦城 B 地块项目向项目公司下发了《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》，同意该项目通过环境保护竣工验收。

2013 年 9 月 10 日，天津市南开区环境保护局就天津大悦城 C 地块商业、公寓项目向项目公司下发了《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》，同意该项目通过环境保护竣工验收。

（3）综合竣工验收备案

就商业不动产项目，天津市城乡建设和交通委员会向项目公司下发了《天津市建设

工程竣工验收备案书》，证载信息内容如下：

建设单位	大悦城（天津）有限公司
编号	（津直）备字第 2012-206 号
工程名称	天津大悦城 B 地块商业项目（悦府广场 1 号楼）
建筑面积	229,450 平方米
核发日期	2012-5-24

建设单位	大悦城（天津）有限公司
编号	（津直）备字第 2013-631 号
工程名称	天津大悦城 C 地块商业（悦府广场 2、3 号楼商业）
建筑面积	31,968 平方米
核发日期	2013-9-27

建设单位	大悦城（天津）有限公司
编号	（津直）备字第 2013-632 号
工程名称	天津大悦城 C 地块地下部分
建筑面积	36,109 平方米
核发日期	2013-9-27

基于上述，本所律师认为，保障商业不动产项目持续稳定运营的关键合规手续齐备，包括但不限于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、环保验收以及消防验收文件等，满足《深交所审核指引》第十二条第（六）项的规定。

（二）其他合规手续取得情况

1. 企业投资项目备案

2011 年 1 月 31 日，天津市发展和改革委员会向项目公司下发了《关于准予大悦城（天津）有限公司天津大悦城 B 地块变更项目备案的决定》（津发改许可[2011]37 号）载明：“你单位申报的天津大悦城 B 地块变更项目备案材料收悉。经审核，符合法定条件和标准，现决定对该项目予以备案。”

2011年1月31日，天津市发展和改革委员会向项目公司下发了《关于准予大悦城（天津）有限公司天津大悦城C地块变更项目备案的决定》（津发改许可[2011]38号）载明：“你单位申报的天津大悦城C地块变更项目备案材料收悉。经审核，符合法定条件和标准，现决定对该项目予以备案。”

2. 环评批复

2010年2月3日，天津市环境保护局向项目公司下发了《关于对天津大悦城B地块项目环境影响报告书的批复》（津环保许可函[2010]012号），同意该项目建设。

2010年3月3日，天津市南开区环境保护局向项目公司下发了《关于对天津大悦城C地块项目环境影响报告书的批复》（南开环保许可函[2010]02号），同意该项目建设。

3. 用地预审意见

经核查，商业不动产项目未取得《建设项目用地预审意见》。

根据商业不动产项目审批时有效的《建设项目用地预审管理办法》（2004年修订），需审批的建设项目在可行性研究阶段，由建设用地单位提出预审申请。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》，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。天津市国土资源和房屋管理局已就商业不动产项目用地出具了《建设用地批准书》（天津市（县）[2009]地准字第081号），商业不动产项目使用的国有建设用地使用权已经依法批准。因此，建设项目用地预审意见属于项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续。

2025年1月22日，市规划资源局南开分局向项目公司出具了《市规划资源局南开分局关于天津大悦城项目用地预审意见及用地规划许可证的复函》（津规资南开函[2025]14号）载明：“根据建设时期适用的《建设项目用地预审管理办法（2004修订）》第五条规定：‘需核准、备案的建设项目在申请核准、备案前，由建设用地单位提出预审申请。’根据现行有效的《自然资源部关于以‘多规合一’为基础推进规划用地‘多审合一、多证合一’改革的通知》（自然资函[2024]709号）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。’鉴于天津大悦城项目已取得《建设用地批准书》（天津市（县）[2009]地准字第081号），属于使用已经依法批准的建设用

地进行建设的项目，故按现行规则无需补办建设用地预审意见。”。

4. 用地批准书

2009年8月10日，天津市国土资源和房屋管理局向项目公司下发了《建设用地批准书》，证载信息主要如下：

编号	天津市（县）[2009]地准字第081号
用地单位	天津市津茂置业有限公司
建设项目名称	天津大悦城B、C地块
批准用地面积	109,767.6平方米
土地取得方式	出让
土地用途	商业金融业、居住、公寓
土地座落	南开区南门外大街与服装街交口

5. 施工许可

2011年7月26日，天津市城乡建设和交通委员会向项目公司下发了两份《建筑工程施工许可证》，证载信息主要如下：

建设单位	大悦城（天津）有限公司
编号	12104070201002003
工程名称	悦府广场1号楼商业
建设地址	南开区南门外大街与服装街交口
建设规模	229,450平方米 地上116,367，地下113,083平方米

建设单位	大悦城（天津）有限公司
编号	12104040201007031
工程名称	悦府广场2、3号楼
建设地址	南开区南门外大街与服装街交口
建设规模	114,407平方米 地上78,298平方米，地下36,109平方米

6. 其他验收手续

(1) 规划验收

2011年12月22日，市规划资源局南开分局向项目公司下发了两份《建设工程规划验收合格证》，证载信息主要如下：

建设单位	大悦城（天津）有限公司
编号	2011 南开建验证 0028
工程名称	悦府广场 1 号楼商业
建设地址	南开区南门外大街与服装街交口
建设规模	117,420.42 平方米
备注	地下建筑面积：106,846.48 平方米

建设单位	大悦城（天津）有限公司
编号	2011 南开建验证 0027
工程名称	悦府广场 2、3 号楼商业
建设地址	南开区南门外大街与服装街交口
建设规模	30,965.98 平方米
备注	地下建筑面积：30,432.64 平方米

项目公司已于 2026 年 7 月 21 日出具书面说明，就 B、C 地块《建设工程规划许可证》与《建设工程规划验收合格证》显示的建筑面积不一致的情况，项目公司确认地上建筑面积出现面积不一致的原因系现场施工条件导致的工程误差所致，地下建筑面积出现面积不一致的原因系地下非经营性建筑面积调整所致。根据《建筑类建设工程规划许可证设计方案规范》(DB12/T 990-2020)，地下非经营性建筑面积调整，以及因此产生总建筑面积调整无需变更建设工程规划许可证。

(2) 人防验收

根据天津市人民政府人民防空办公室出具的《天津市人民政府人民防空办公室结合民用建筑修建防空地下室审批表》（津防办 No.: 行政许可 09-114），天津大悦城 C 地块人

防工程已易地建设于大悦城 B 地块内，符合人防规定。

2014 年 4 月 29 日，天津市人民政府人民防空办公室向项目公司下发了《天津市人防工程竣工验收审批表》（津防竣 No.：2014-023），同意大悦城 B 地块人防工程竣工验收。

（3） 防雷验收

2011 年 12 月 20 日，天津市气象局向项目公司下发了两份《天津市防雷装置验收合格证》（津雷验第 110201105574 号、津雷验第 110201105575 号），就天津大悦城 B 区商业、C 区商业涉及的防雷装置项目，防雷工程验收合格。

基于上述，本所律师认为，商业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；除本法律意见书已披露内容外，不存在其他应当取得而未取得的影响项目权属合法有效转移、合法稳定运营的合规手续。

（三） 增设建筑结构所涉规划调整情况

经本所律师核查，天津大悦城项目存在通过装修改造增设了建筑结构以增加房屋的可利用空间（以下简称“**内部装修改造**”）的情况，所涉建筑面积为 2,315.93 平方米。

就前述内部装修改造，市规划资源局南开分局于 2025 年 5 月 29 日向项目公司出具了《关于南开区大悦城 B 地块商业 3M 层规划核实意见的函》（津规资南开函[2025]81 号），同意项目公司现状保留因历史遗留问题增加的建筑面积共计 2,315.93 平方米。

2025 年 11 月 14 日，天津市规划和自然资源局和项目公司签署了《津南南 2000-094 号宗地<天津市国有土地使用权出让合同>补充合同四》，同意该地块 B 地块增加现状保留建筑面积 2,315.93 平方米，土地用途为商业。根据国家税务总局天津市南开区税务局于 2025 年 12 月 23 日出具的《中央非税收入统一票据》，《津南南 2000-094 号宗地<天津市国有土地使用权出让合同>补充合同四》项下项目公司应当补充缴纳的土地出让金已全部缴清。

七、 商业不动产项目的运营情况

（一） 商业不动产项目运营时间

根据原始权益人出具的书面说明以及商业不动产项目租赁台账，并经本所律师核查，商业不动产项目运营 3 年以上，符合《REITs 指引》第八条第（三）项以及《深交所审核指引》第十三条第（三）项关于商业不动产项目原则上持续运营 3 年以上的要求。

（二）商业不动产项目运营的特定资质相关情况

经本所律师核查，商业不动产项目已办理经营所需的必要经营资质或已取得有权政府主管部门的认可，包括：公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证，户外广告设置许可。

1. 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查

2012 年 8 月 1 日，天津市公安局南开分局消防处出具了《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，证载信息内容如下：

编号	南公消安检许字[2012]第 0054 号
场所名称	大悦城（天津）有限公司
地址	南开区南门外大街 2 号-6 号
场所所在建筑名称	天津大悦城购物中心
使用性质	商场
使用面积	315,950 平方米
建筑层数	五层
场所使用情况	地下一层至四层为商场

2. 户外广告设置许可

2025 年 11 月 21 日，天津市城市管理委员会就天津大悦城项目户外广告核发了《准予行政许可决定书》（编号：251119093518005500），准予户外广告设施许可，准予行政许可的内容包括：“广告设施：广告性质：经营性，设置地点为：南开区南门外大街 2 号，设施形式：户外 LED 电子显示屏，设置数量：2 块，设置规格：29.76 米×10.24 米×1 块、30.72 米×11.2 米×1 块，材质结构：钢结构，光源形式：内光源设置期限为 2025 年 11 月 21 日至 2026 年 11 月 20 日”。

3. 停车场经营管理

根据《天津市机动车停车管理办法》第二十八条的规定，停车场经营者应当依法办理营业执照、税务登记等相关手续，并在停车场正式经营前 15 日内，向停车场所在地的区城市管理部门报送营业执照、土地使用权证明材料、停车场平面图、停车场设施、设备清单、停车场收费标准、安全管理制度和应急处置预案等材料。

经本所律师于 2026 年 2 月 4 日赴天津市南开区城市管理委员会走访确认，项目公司已就天津大悦城项目停车场经营事宜向天津市南开区城市管理委员会报送上述文件。

（三）现金流情况

1. 基本情况

经查阅商业不动产项目项下的租赁合同台账以及信永中和就商业不动产项目备考财务报表（2023 年度、2024 年度及 2025 年度以及 2026 年一季度）出具的备考审计报告（以下简称“《财务报表及审计报告》”），基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，商业不动产项目已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍。

经本所律师核查，并经查阅租赁合同台账、《财务报表及审计报告》，本所律师认为，商业不动产项目的现金流主要来源于租金收入，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，具有独立性，已产生持续、稳定的现金流、现金流合理分散穿透后来源于多个现金流提供方，满足《深交所审核指引》第十四条的规定。

2. 重要现金流提供方

根据原始权益人提供的租赁合同台账，尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，不存在天津大悦城项目的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过天津大悦城项目资产同一时期现金流总额的 10% 的租户。

（四）商业不动产项目的用途

天津大悦城项目开发建设时为集商业、办公、住宅、公寓的综合体，其开发建设时取得的《建设用地规划许可证》记载的用地性质为“商业金融业、居住、公寓用地”，开发建设完成后办公、公寓和住宅的部分均已出售，本项目资产范围内的《不动产权证书》记载的房屋用途为“商业”和“非居住”，土地用途为“商业用地”。经本所律师核

查并根据原始权益人出具的《关于申报商业不动产投资信托基金（REITs）的承诺函》，截至尽职调查基准日，商业不动产项目地上部分实际用途为商业，地下部分实际用途为商业和停车场。

基于上述，本所律师认为，商业不动产项目实际使用现状与规划土地用途及房屋用途一致。

（五）商业不动产项目所涉共用资产情况

1. 本项目资产范围内的共用情况

经核查，项目公司已将编号为津（2025）南开区不动产权第 0089470 号的《不动产权证书》项下的 222 个车位出售予天津名轩，但因政策原因相关车位所涉不动产权无法办理转移登记。项目公司在与天津名轩签署的《车位使用权转让协议》明确约定，如日后根据国家及天津市政策相关已出售使用权的车位可以办理权属变更登记手续，项目公司应负责配合办理；因此，已出售的 222 个车位不纳入本项目资产范围，存在产生租赁收入的单体建筑未全部纳入资产范围的情形，天津名轩与项目公司就位于南开区南门外大街与服装街交口悦府广场 1 号楼地下室车库项下非业主专有部分建筑存在共用情形。

2. 其他业主一致行动承诺取得情况

为保障项目公司在公共空间改造、公用设施维修维护以及不动产项目提标改造等方面具有决定权，天津名轩已作出承诺函，同意在公共空间改造、公用设施维修维护以及不动产项目提标改造等方面与项目公司保持一致行动。

（六）商业不动产项目租赁情况

1. 租赁合同签署情况

根据原始权益人提供的天津大悦城项目租赁台账，截至尽职调查基准日，天津大悦城项目在租房屋超过 400 间。天津大悦城项目大部分租赁合同使用合同模板，少部分租赁/经营合同未使用合同模板订立合同。

鉴于租赁房屋数量较大，所涉租赁合同笔数较多，且大部分租赁合同使用统一的合同模板，同质化程度较高，因此从实际操作可行性出发，本所律师采取抽样方式对截至尽职调查基准日在租房屋对应的全部租赁合同进行抽查，抽查维度涵盖签约面积、经营

品类、租赁楼层、承租人类型（自然人/非自然人）及随机抽查等 5 个维度，抽样方法如下：

（1）将在租房屋按签约面积从大到小进行降序排列，选取租金最高的 10 套，核查其租赁合同；

（2）经上述（1）项核查后，将在租房屋按经营品类不同，分别从餐饮、零售、服务、儿童、文体娱五种类型中各选取 4 套，核查其租赁合同；

（3）经上述（1）（2）项核查后，将剩余在租房屋按照租赁楼层，分别从每层租赁合同中至少选取 1 套，核查其租赁合同；

（4）经上述（1）（2）（3）项核查后，将剩余在租房屋按照承租人类型不同，分别从自然人承租人及非自然人承租人中各选取 5 套，核查其租赁合同；

（5）经上述（1）（2）（3）（4）项核查后，从剩余在租房屋按中随机抽取 3 套，核查其租赁合同。

按照上述抽样方法，本所律师共抽查了 50 套在租房屋相关的使用合同模板的租赁合同，同时对截至尽职调查基准日未使用合同模板的租赁合同或经营合同全部进行核查。

经本所律师核查，抽样在租房屋相关的使用合同模板的租赁合同和在租房屋相关的未使用租赁模板的租赁合同均合法有效签署，租赁合同不存在违反《民法典》第一百四十八条、第一百四十九条、第一百五十三条、第一百五十四条和第五百零六条规定导致合同无效或可撤销的情形，租赁合同的条款内容未违反其他适用法律、行政法规的强制性规定，具有合法性。

2. 租赁合同项下承租人之优先购买权

经审阅抽样租赁合同，部分租赁合同未约定承租人放弃优先购买权，相应承租人根据《民法典》第七百二十六条规定在出租人出卖租赁房屋时，享有以同等条件优先购买的权利。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；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权。

根据本项目的交易安排，在专项计划设立后，计划管理人（代表专项计划）应按照专项计划文件的约定，将募集资金用于购买 SPV 公司股权，并由 SPV 公司向原始权益

人购买项目公司股权。因此，本项目仅涉及项目公司的股权转让，并不涉及不动产权的转让，不构成《民法典》第七百二十六条所规定的房屋买卖之情形，承租人享有优先购买权对本项目无实质影响。

3. 租赁合同特殊条款

经审阅抽样租赁合同，租赁合同存在租赁期限限制，部分存在分租、转租限制条款以及优先承租权、排他经营条款、无偿提前退租条款等，相关条款概述如下：

（1） 分租、转租限制条款

抽样租赁合同设置了相关分租、转租限制条款，主要包括：未经项目公司书面同意，承租人不能转租、分租、共用、委任、将业务承包给第三人或特许第三方经营或管理该商铺的全部或部分，不得将本合同项下的权利义务全部或部分转让给第三方，否则项目公司有权解除本合同。经项目公司同意转租的，转租合同终止期不得超过租赁合同的终止期，承租人应保证其转租人不将转租商铺再行转租。在项目公司书面同意承租人将租赁合同项下的权利义务全部或部分转让、转租、共用及合用等行为时，承租人也不得因转让、转租、共用或合用等行为而减免承租人应承担的本合同的义务，承租人对受让人、转租人和/或共用人的行为承担连带责任。

（2） 优先承租权条款

抽样租赁合同中部分租赁合同设置有优先承租权条款，租赁合同约定承租人享有承租期内的使用权和期满后同等条件下的优先承租权。

（3） 排他经营条款

部分抽样租赁合同中设置有排他经营条款，租赁合同约定未经承租人同意，项目公司不得在商业不动产项目或特定位置引进承租人指定的相关商家。

（4） 无偿提前退租条款

部分抽样租赁合同中设置有无偿提前退租条款，承租人有权在租赁期限内的任何时间提前终止租赁合同，但应提前通知出租人；承租人无须就该等提前终止给予出租人任何赔偿或补偿。

为防止触发上述特殊条款或缓释上述特殊条款触发对商业不动产项目资产运营收入的影响,《运营管理服务协议》已约定运营管理机构应负责维护租赁客户关系。

4. 租赁合同备案情况

经本所律师核查,原始权益人与承租人未就租赁合同办理租赁备案。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十四条规定,房屋租赁,出租人和承租人应当签订书面租赁合同,约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款,以及双方的其他权利和义务,并向房产管理部门登记备案。

根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条规定,房屋租赁合同订立后30日内,房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁当事人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。第二十三条规定,违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的,由直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正;个人逾期不改正的,处以1000元以下罚款;单位逾期不改正的,处以1000元以上1万元以下罚款。

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,仅就房屋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,亦不会对商业不动产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。

根据国家企业信用信息公示系统、国家市场监督管理总局网站、“信用中国”网站、中国裁判文书网、中国执行信息公开网的查询结果,并经项目公司确认,截至尽职调查基准日,项目公司未因商业不动产项目所涉房屋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。

此外,《项目公司股权转让协议一》已约定:“就商业不动产项目,针对交割日前已经发生或因交割日前的事项,包括但不限于未进行租赁合同备案、未按照规定取得商业不动产项目升级、改造、装修工程所需的建设手续(如有)、未按照规定进行商业不动产项目升级、改造、装修工程消防设计报审及验收以及开业消防检查(如有)等导致于交割日后发生的任何起诉、索赔、诉讼、调查、处罚、程序或纠纷,转让方将实际承担该等纠纷导致的赔偿责任及全部费用、支出和损失,如项目公司或者受让方因此承担了

任何损失或者支出了任何费用，转让方应予以全额补偿。”

（七）商业不动产项目投保情况

根据项目公司提供的《中粮集团有限公司 2025-2026 年度财产保险和责任保险统保保单》，截至尽职调查基准日，项目公司作为被保险人就商业不动产项目已投保了财产一切险、营业中断险（财一项下）、机器损坏险、营业中断险（机损项下）、商业综合责任险、雇主责任险，投保情况具体如下：

险种	保额
财产一切险	3,193,854,386.26 元
营业中断险（财一项下）	418,619,416.67 元
机器损坏险	107,940,000.00 元
营业中断险（机损项下）	418,619,416.67 元
商业综合责任险	不适用
雇主责任险	30 万：150 人 50 万：16 人

基于上述，本所律师认为，项目公司已根据《REITs 指引》的规定，为商业不动产项目购买了财产保险和公众责任保险等监管要求的险种，其中财产一切险尚未覆盖商业不动产项目评估值。项目公司将在本项目发行前为商业不动产项目购买足额财产保险。

八、商业不动产项目转让行为合法性、转让对价的支付和公允性

根据本项目交易安排，原始权益人拟将持有的 SPV 公司 100%股权以不低于国资评估备案价格以非公开协议转让方式转让予资产支持证券管理人（代表专项计划），资产支持证券管理人（代表专项计划）将向 SPV 增资并向 SPV 公司提供股东借款，此后原始权益人将项目公司 100%股权以不低于国资评估备案价格以非公开协议转让方式转让予 SPV 公司，SPV 公司在成为项目公司唯一股东后将项目公司 100%股权转让予资产支持证券管理人（代表专项计划），最终由项目公司吸收合并 SPV 公司。

就前述相关安排，根据法律法规的相关规定，具体分析如下：

（一）项目公司、SPV 公司 100%股权转让所涉及的内部决议程序

2026 年 7 月 27 日，大悦城控股作出《大悦城控股集团股份有限公司 2026 年第一次临时股东会决议》，同意中粮置业作为原始权益人以天津大悦城项目申报发行商业不动产 REITs，并实施相关申报发行方案（包括项目公司、SPV 公司 100%股权转让等事项）。

2026 年 7 月 21 日，原始权益人唯一股东佑城有限公司作出《中粮置业投资有限公司股东决定》，同意中粮置业作为原始权益人以天津大悦城项目申报发行商业不动产 REITs 以及所涉项目公司、SPV 公司 100%股权转让事项。

2026 年 7 月 21 日，原始权益人董事会作出《中粮置业投资有限公司董事会决议》，同意中粮置业作为原始权益人以天津大悦城项目申报发行商业不动产 REITs 以及所涉项目公司、SPV 公司 100%股权转让事项。

基于上述，本所律师认为，就商业不动产项目内部重组及项目公司、SPV 公司 100%股权转让事宜，原始权益人已按其公司章程履行完成内部决策程序。

（二）项目公司、SPV 公司 100%股权转让涉及国有资产转让的程序和合规性

SPV 公司、项目公司均为国有实际控制企业，就原始权益人拟将 SPV 公司 100%股权转让予专项计划及将项目公司 100%股权转让予 SPV 公司事项，均属于国有产权交易行为，应根据法律法规的要求和国资主管部门的意见，履行相应的审批程序。

原始权益人就通过非公开协议转让方式转让项目公司及 SPV 公司 100%股权尚待取得国务院国资委的批准。

（三）其他限制条件或特殊规定、约定情形

经本所律师核查，项目公司与中国工商银行股份有限公司天津南开支行已签署的现行有效融资文件项下存在项目公司股权变动限制条款。中国工商银行股份有限公司天津南开支行已出具书面说明，同意项目公司提前还款。项目公司拟于本项目发行前重新申请经营性物业贷款，对全部存量贷款进行置换。

截至本法律意见书出具之日，商业不动产项目不涉及土地租赁协议、特许经营权或

者经营收益权协议、投资协议、建设开发相关的融资合同。经本所律师核查，除抵押及前述限制外，商业不动产项目涉及的有关法律法规、不动产权证书、土地使用权出让等有偿使用合同不存在对商业不动产项目土地使用权、资产、项目公司股权、特许经营权、经营收益权的转让限制。

（四）转让协议的有效性

计划管理人（代表专项计划，作为受让方）拟就 SPV 公司股权转让事宜与原始权益人签署《SPV 公司股权转让协议》。《SPV 公司股权转让协议》明确约定了定义、股权转让与交易步骤、协议的生效、目标股权的交割、转让价款支付、陈述、保证及承诺、计划管理人的更换、违约责任及提前终止、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决、其他等事项。

就项目公司股权转让事宜，SPV 公司与原始权益人拟签署《项目公司股权转让协议一》。《项目公司股权转让协议一》明确约定了定义；股权转让与交易步骤；协议的生效；目标股权的交割；目标股权的股权转让价款及支付；交割审计安排；陈述、保证及承诺、违约及提前终止；其他等事项。

经核查，本所律师认为，《SPV 公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议一》符合适用法律的相关规定合法有效，自该协议约定的生效条件全部满足后生效并构成相关各方合法的、有效的和有约束力的义务。

（五）商业不动产项目转让对价的支付和公允性

中粮置业在将项目公司 100%股权转让予 SPV 公司时，根据《项目公司股权转让协议一》的约定，目标股权的股权转让价款=不动产基金实际募集规模-评估基准日对应的项目公司经营净负债-需预留的其他经营相关费用-需预留的发行相关税费（包括公募基金层面预留的费用人民币 100 万元、专项计划层面预留的费用人民币 350 万元，SPV 层面预留费用 750 万元，共计人民币 1,200 万元）±其他调整项（股权转让价款的具体计算过程详见《项目公司股权转让协议一》附件三）。如因募集规模导致相关税费超过 1,200 万，则相应调整预留相关税费金额。

根据《证券法》《REITs 指引》及《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）》的相关规定，不动产证券投资基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价。根据《SPV 公司股权转让协议》和《项目公司股权转让协议一》的约定，在中粮置业转让 SPV 公司 100% 股权和项目公司 100% 股权的过程中，中粮置业根据企业国有资产评估相关规定履行评估、备案程序，转让对价分别不低于经国有资产监督管理机构备案的相关股权评估价值。

基于上述，本所律师认为，基于不动产证券投资基金认购价格的定价程序符合公开、公平和公正的原则，具备公允性，股权转让价款以不动产证券投资基金募集资金规模为基础进行调整，并以国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价格作为下限金额，SPV 公司和项目公司股权转让价款具有公允性。

（六）解除权利负担的同意意见

根据天津市规划和自然资源局于 2026 年 6 月 26 日就天津大悦城项目出具的《天津市不动产登记资料查询结果》以及项目公司提供的编号为 0030200006-2024 年南开（抵）字 0011 号的《最高额抵押合同（一般法人适用）》，天津大悦城项目在 3,404,530,000.00 元范围内，为项目公司提供最高额抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司天津南开支行。同时，经本所律师查询动产融资统一登记公示系统，天津大悦城项目不存在质押。

中国工商银行股份有限公司天津南开支行已出具书面说明，同意项目公司提前还款并配合完成相关抵押权解除事宜。项目公司拟于本项目发行前重新申请经营性物业贷款，对全部存量贷款进行置换，并解除相关抵押。

综上所述，商业不动产项目存在权利负担等转让限制，中国工商银行股份有限公司天津南开支行已出函同意解除抵押权，项目公司拟提前还款并解除抵押权。就本项目所涉项目公司、SPV 公司 100% 股权转让事项，原始权益人已按其公司章程履行完成内部决策程序，待获得国务院国资委的批准。前述待决事项完成后，本项目所涉项目公司 100% 股权转让及 SPV 公司 100% 股权转让事项符合相关法律法规的要求，交易对价公允，可以依法依规进行。

九、不动产证券投资基金治理安排

（一）不动产证券投资基金的治理机制

1. 本基金的议事规则

经审阅《基金合同》，《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或决定，不需召开基金份额持有人大会的事由；《基金合同》还约定了基金份额持有人大会的提案，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。

基于上述，本所律师认为，本基金的议事规则符合《证券投资基金法》和《REITs指引》等相关规定。

2. 基金管理人的职权

经本所律师核查，《基金合同》约定的基金管理人的权利、义务和职权符合《基金法》和《REITs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》的约定，不动产证券投资基金通过特殊目的载体受让项目公司股权后，项目公司将不设董事会，设董事一名，由基金管理人通过 SPV 公司（项目公司完成吸收合并 SPV 公司前，SPV 公司作为项目公司股东）或专项计划管理人（项目公司完成吸收合并 SPV 公司后，计划管理人（代表专项计划）作为项目公司股东）委派，任期三年，届满后可以连任。董事担任项目公司的法定代表人。

基于上述，本所律师认为，项目公司拟于本基金发行后设置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

经本所律师核查,《运营管理服务协议》中基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务的约定符合《REITs 指引》等相关规定。

2. 运营管理机构更换安排

根据《运营管理服务协议》的约定,发生下述情形(“法定情形”)之一的,基金管理人应当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,且无需承担任何违约责任:(1)运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失;(2)运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为;(3)运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。为免歧义,任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整(包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等)的,上述法定情形应相应调整并直接适用,且无需另行签署补充协议。除前述情形外,《运营管理服务协议》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。

基于上述,本所律师认为,运营管理机构的更换安排符合《REITs 指引》等相关规定。

十、关联交易、同业竞争等事项

(一) 关联交易

根据信永中和出具的《财务报表及审计报告》,商业不动产项目 2022-2025 年度及 2026 年 1-3 月的关联交易情况如下:

1. 采购商品/接受劳务

单位:元

关联方	关联交易内容	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
大悦城控股集团物业服务有限公司	接受劳务	2,691,481.96	10,899,629.13	10,070,017.01	10,227,069.99
中英人寿保险有限公司	接受劳务	291,472.64	387,171.39	547,226.86	554,233.72
中粮信息科技有限公司	接受劳务	20,179.77	114,592.41	288,760.53	304,500.00
中纺国际服装有限公司	接受劳务	-	5,140.00	-	51,730.00

中粮可口可乐饮料（天津）有限公司	接受劳务	1,141.59	3,456.00	3,456.00	-
北京中粮龙泉山庄有限公司	接受劳务	0.00	2,960.00	32,050.00	16,900.00
中粮悦活（天津）食品有限公司	接受劳务	-	-	-	860.00

2. 出售商品/提供劳务

单位：元

关联方	关联交易内容	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
大悦城商业管理（天津）有限公司	提供劳务	234,584.59	1,825,346.08	1,692,334.25	-
天津市荣悦商业管理有限公司	提供劳务	129,561.62	-	-	-
蒙牛（天津）食品有限公司	提供劳务	-	-	2,729.16	2,521.16

3. 关联租赁

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
酒鬼酒供销有限责任公司	场地	-	-	-	360,000.00
蒙牛（天津）食品有限公司	场地	-	-	5,720.44	8,279.59

商业不动产项目关联交易的内容主要包括购销商品和接受劳务、出售商品和提供劳务、关联租赁，为商业不动产项目正常运营形成，上述关联交易的交易方案系按照其内部治理文件执行，相关关联交易已经审计机构完成审计，符合法律法规及内部制度的要求。

（二）项目公司和运营管理机构同业竞争

根据运营管理机构出具的说明，在其担任本基金的运营管理机构期间，原始权益人和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在不动产项目所在同一县级行政区划（包括市辖区）范围内与不动产项目存在潜在竞争关系的商业不动产项目，为竞争性项目（下称“竞争性项目”）。运营管理机构承诺：1.运营管理机构将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和竞争性项目，包括但不限于向不动产 REITs 和竞争性项目提供平

等的招商机会，避免可能出现的同业竞争和利益冲突。运营管理机构不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞争性项目，亦不会利用运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产 REITs 而有利于竞争性项目或其他项目的决定或判断。2.运营管理机构将根据自身针对商业不动产项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于运营管理机构自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为商业不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益；3.如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产 REITs 投资者利益的，运营管理机构承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

十一、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）中粮置业具备担任原始权益人的主体资格及权限，华夏基金具备担任本基金基金管理人的主体资格条件，招商银行具备担任本基金基金托管人的主体资格条件，中信证券参与本基金符合相关法律法规的要求及规定。运营管理机构在按照《证券投资基金法》规定在中国证监会完成备案后具备担任运营管理机构的主体资格，主要参与机构具备参与本基金并提供相关服务的资质。

（二）本基金符合《证券投资基金法》《运作管理办法》规定的募集条件。本基金的募集已通过华夏基金内部批准，其授权符合法律法规和中国证监会的规定及华夏基金公司章程的规定。

（三）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、业务环节制度、基金管理人关于本基金募集的授权之事项符合《证券投资基金法》《运作管理办法》《REITs 指引》等法律法规和中国证监会的规定所规定的基金募集的条件。

（四）本基金拟投资的商业不动产项目权属清晰，资产范围明确，保障商业不动产项目持续稳定运营的关键合规手续齐备，包括但不限于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、环保验收以及消防验收文件等，满足《深交所审核指

引》第十二条第（六）项的规定。

（五）商业不动产项目存在权利负担等转让限制，中国工商银行股份有限公司天津南开支行已出函同意解除抵押权，项目公司拟提前还款并解除抵押权。商业不动产项目转让行为合法合规，尚待取得国务院国资委豁免进场交易的批准，商业不动产项目运营管理安排符合《REITs 指引》等法律法规和规范性文件的相关规定。

（六）项目公司与其关联方之间的关联交易符合《公司法》等相关法律法规和项目公司内部管理制度要求。运营管理机构已作出避免同业竞争的承诺。

（七）本基金的治理安排符合《公司法》《证券投资基金法》和《REITs 指引》等的

相关规定。

（八）本次向中国证监会申请募集注册本基金符合法律法规规定的条件。本基金的募集尚待中国证监会准予注册。

本法律意见书正本陆份，由本所负责人及经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《北京金诚同达律师事务所关于华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》之盖章页）

北京金诚同达律师事务所（盖章）



负责人：（签字）

庞正忠：

经办律师：（签字）

王明凯：

许照松：

2016年7月27日

附件：天津大悦城项目《不动产权证书》清单

序号	证号	权利人	坐落	用途		房屋面积（m ² ）
				土地	房屋	
1	津（2025）南开区不动产权第 0567690 号	大悦城（天津）有限公司	南开区南门外大街 2 号	商业用地	商业	141,445.66
2	津（2025）南开区不动产权第 0089465 号	大悦城（天津）有限公司	南开区南门外大街 6 号	商业用地	非居住	44,088.38
3	津（2025）南开区不动产权第 0089470 号	大悦城（天津）有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场 1 号楼地下室负 101	商业用地	非居住	103,136.36
4	津（2025）南开区不动产权第 0128262 号	大悦城（天津）有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场 2/3-WT6	商业用地	非居住	39.60
5	津（2025）南开区不动产权第 0127043 号	大悦城（天津）有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场 2/3-WT1	商业用地	非居住	37.20
6	津（2025）南开区不动产权第 0127042 号	大悦城（天津）有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场 2/3-WT2	商业用地	非居住	8.88
7	津（2025）南开区不动产权第 0127041 号	大悦城（天津）有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场 2/3-WT3	商业用地	非居住	27.88
8	津（2025）南开区不动产权第 0127001 号	大悦城（天津）有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场 2/3-WT4	商业用地	非居住	8.74
9	津（2025）南开区不动产权第 0128280 号	大悦城（天津）有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场 2/3-WT5	商业用地	非居住	666.27
10	津（2025）南开区不动产权第 0128989 号	大悦城（天津）有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场 2/3-WT7	商业用地	非居住	570.94
11	津（2025）南开区不动产权第 0128261 号	大悦城（天津）有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场 2/3-WT8	商业用地	非居住	7.11

序	证号	权利人	坐落	用途		房屋面积 (m²)
12	津(2025)南开区不动产权第0127040号	大悦城(天津)有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场2/3-WT9	商业用地	非居住	8.31
13	津(2025)南开区不动产权第0127039号	大悦城(天津)有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场2/3-WT10	商业用地	非居住	7.23
14	津(2025)南开区不动产权第0127002号	大悦城(天津)有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场2/3-WT11	商业用地	非居住	8.31
15	津(2025)南开区不动产权第0128990号	大悦城(天津)有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场2/3-WT12	商业用地	非居住	385.74
16	津(2025)南开区不动产权第0127000号	大悦城(天津)有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场2/3-WT13	商业用地	非居住	22.86
17	津(2025)南开区不动产权第0126999号	大悦城(天津)有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场2/3-WT14	商业用地	非居住	6.97
18	津(2025)南开区不动产权第0128263号	大悦城(天津)有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场2/3-WT15	商业用地	非居住	8.31
19	津(2025)南开区不动产权第0128316号	大悦城(天津)有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场2/3-WT16	商业用地	非居住	104.72
20	津(2025)南开区不动产权第0128315号	大悦城(天津)有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场2/3-WT17	商业用地	非居住	67.98
21	津(2025)南开区不动产权第0127003号	大悦城(天津)有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场2/3-WT18	商业用地	非居住	5.36
22	津(2025)南开区不动产权第0089471号	大悦城(天津)有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场2/3-负1J101	商业用地	非居住	3,205.55
23	津(2025)南开区不动产权第0089479号	大悦城(天津)有限公司	南开区南门外大街与服装街交口悦府广场2/3-负101	商业用地	非居住	6,079.14

序	证号	权利人	坐落	用途		房屋面积（㎡）
24	津（2025）南开区不动 产权第 0089430 号	大悦城（天津）有限公司	南开区南门外大街与服装街交 口悦府广场 2/3-负 201	商业 用地	非居住	11,613.65