

北京市中伦律师事务所

关于

申请募集注册

中金中国绿发封闭式商业不动产证券投资基金的

法律意见书

二〇二六年八月



目 录

释义	3
一、 不动产基金的基金管理人	15
二、 不动产基金的基金托管人	20
三、 不动产基金的原始权益人	24
四、 不动产基金的运营管理机构	33
五、 其他主要参与机构的资质	41
六、 关于本基金募集的条件	46
七、 目标不动产资产的资产范围和权属	51
八、 目标不动产资产的合法合规性	61
九、 关于商业不动产项目所涉及的转让安排	110
十、 关于内部治理安排的合规性	114
十一、 关于关联交易、同业竞争	115
十二、 结论	119
附件一：目标不动产资产所涉不动产权证及其附页信息表	122
附件一 A：济南项目不动产权证清单	122
附件一 B：上海项目不动产权证清单	124

释义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下述词语具有下述含义：

中伦/本所	系指	北京市中伦律师事务所
本法律意见书	系指	《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册中金中国绿发封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》
本项目	系指	中金基金申请募集中金中国绿发封闭式商业不动产证券投资基金并以本基金资产投资于不动产项目之项目
本基金/基金/不动产基金	系指	由基金管理人设立并管理的中金中国绿发封闭式商业不动产证券投资基金
专项计划/资产支持专项计划/不动产资产支持专项计划	系指	由计划管理人设立并管理的不动产资产支持专项计划。首期不动产资产支持专项计划为“中金-中国绿发商业不动产 1 号资产支持专项计划”
资产支持证券	系指	计划管理人依据《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》等有关规定，以不动产项目产生的现金流为偿付来源，以不动产资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表不动产资产支持专项计划权益份额的有价证券。资产支持证券持有人基于其所持有的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险。本基金初始设立时拟投资的不动产资产支持证券为中金-中国绿发商业不动产 1 号资产支持专项计划的资产支持证券
基金管理人	系指	中金基金管理有限公司，或按《基金合同》约定另行选任作为基金管理人的继任者
中金基金	系指	中金基金管理有限公司
基金托管人	系指	招商银行股份有限公司，或按《基金合同》及《基金托管协议》约定另行选任作为基金托管人的继任者
招商银行	系指	招商银行股份有限公司

计划管理人	系指	中国国际金融股份有限公司，或按《中金-中国绿发商业不动产 1 号资产支持专项计划之专项计划合同标准条款》约定另行选任作为计划管理人的继任者
财务顾问/国泰海通	系指	国泰海通证券股份有限公司
资产支持证券托管人/计划托管人	系指	招商银行股份有限公司济南分行
招商银行济南分行	系指	招商银行股份有限公司济南分行
中国绿发集团	系指	中国绿发投资集团有限公司
原始权益人	系指	本基金拟通过资产支持专项计划收购的不动产项目的原所有人。本基金初始设立时的原始权益人，指鲁能集团（原始权益人一）与山东商管（原始权益人二）的统称。
原始权益人一/鲁能集团	系指	鲁能集团有限公司
原始权益人二/山东商管	系指	山东绿发商业管理有限公司
运营管理机构/外部管理机构	系指	根据《运营管理服务协议》为基金及不动产项目提供运营管理服务的运营管理机构。本基金初始设立时的运营管理机构为运营管理统筹机构与运营管理实施机构的统称。
运营管理统筹机构/绿发商业	系指	绿发商业管理（北京）有限公司
运营管理实施机构/绿发酒管	系指	绿发酒店管理（北京）有限公司
项目公司/不动产项目公司	系指	直接拥有不动产资产合法、完整产权的公司制法人实体，不动产基金通过不动产资产支持专项计划最终持有项目公司 100% 股权。本基金初始设立时的项目公司，指贵和商贸与济南华美胜地的统称。

贵和商贸	系指	山东鲁能贵和商贸有限公司
济南华美胜地	系指	济南华美胜地酒店管理有限公司
中国绿发集团	系指	中国绿发投资集团有限公司
贵和洲际酒店分公司	系指	山东绿发商业管理有限公司贵和洲际酒店
贵和购物中心分公司	系指	山东绿发商业管理有限公司贵和购物中心
上海绿发酒管	系指	上海绿发酒店管理有限公司
酒店公司	系指	贵和洲际酒店分公司与上海绿发酒管的统称
艾迪逊分公司	系指	上海绿发酒店管理有限公司绿发艾迪逊酒店分公司
商业不动产项目/不动产项目	系指	本基金根据《基金指引》通过资产支持专项计划持有的项目公司、不动产资产的统称。本基金初始设立时的不动产项目为通过中金-中国绿发商业不动产1号资产支持专项计划持有的贵和商贸和济南项目、济南华美胜地和上海项目的统称。
目标不动产资产/不动产资产/目标物业	系指	项目公司直接持有的不动产资产。本基金初始设立时的不动产资产,指贵和商贸直接持有的济南项目、济南华美胜地直接持有的上海项目的统称。
济南资产/济南项目	系指	贵和商贸持有的泉城路贵和购物中心、贵和洲际酒店、济南项目地下空间的统称。
泉城路贵和购物中心	系指	位于济南市历下区天地坛街1号的购物中心业态,经贵和一期建设、一期改造、二期扩建完成,所对应的不动产权证书包括:(1)贵和一期项下编号为“鲁(2018)济南市不动产权第0008179号”的《不动产权证书》项下泉城路贵和购物中心1-5层;(2)贵和一期改造编号为“鲁(2018)济南市不动产权第0008492号”的《不动产权证书》项下泉城路贵和购物中心1-4层改造完成后新增部分;(3)贵和二期项下编号为“鲁(2018)济南市不动产权第0008265号”的《不动产权证书》项下泉城路贵和购物中心1-5层扩建部分。 泉城路贵和购物中心属于济南项目的组成部分。泉

		城路贵和购物中心不动产信息具体见本法律意见书 附件一 A“济南项目不动产权证清单” 。
济南绿发贵和洲际酒店/贵和洲际酒店	系指	位于济南市历下区天地坛街 1 号、3 号的酒店业态，经贵和一期建设以及二期扩建完成，所对应的不动产权证包括：（1）贵和一期项下编号为“鲁（2018）济南市不动产权第 0008518 号”的《不动产权证书》项下贵和洲际酒店 1 层、6-16 层；（2）贵和二期项下编号为“鲁（2018）济南市不动产权第 0008265 号”的《不动产权证书》项下贵和洲际酒店 5 层、6-11 层扩建部分。 贵和洲际酒店属于济南项目的组成部分。贵和洲际酒店不动产信息具体见本法律意见书附件一 A“济南项目不动产权证清单”。
济南项目地下空间	系指	位于济南市历下区天地坛街 1 号、3 号的泉城路贵和购物中心和贵和洲际酒店地下空间-1 和-2 层，经贵和一期建设以及二期扩建完成，所对应的不动产权证包括：（1）贵和一期项下编号为“鲁（2018）济南市不动产权第 0008179 号”的《不动产权证书》和编号为“鲁（2018）济南市不动产权第 0008518 号”项下济南项目地下-1 和-2 层；（2）贵和二期项下编号为“鲁（2018）济南市不动产权第 0008265 号”的《不动产权证书》项下济南项目地下-1、-2 层扩建部分。 济南项目地下空间属于济南项目的组成部分。济南项目地下空间不动产信息具体见本法律意见书附件一 A“济南项目不动产权证清单”。
贵和一期	系指	济南项目的第一期建设项目，贵和一期建设内容主要包括：（1）编号为“鲁（2018）济南市不动产权第 0008179 号”的《不动产权证书》项下泉城路贵和购物中心 1-5 层及济南项目地下-1 和-2 层；（2）编号为“鲁（2018）济南市不动产权第 0008518 号”的《不动产权证书》项下贵和洲际酒店 1 层、6-16 层及济南项目地下-1 层。
贵和一期改造	系指	济南项目的改造项目，贵和一期改造建设内容主要包括：编号为“鲁（2018）济南市不动产权第 0008492 号”的《不动产权证书》项下泉城路贵和购物中心 1-4 层改造完成后新增部分。
贵和二期	系指	济南项目的第二期项目，该期项目为扩建工程，贵和二期扩建内容主要包括：（1）编号为“鲁（2018）济南市不动产权第 0008265 号”的《不动产权证书》项下泉城路贵和购物中心 1-5 层扩建部分；（2）贵

		和洲际酒店 5 层、6-11 层扩建部分；济南项目地下 -1、-2 层扩建部分。
上海艾迪逊酒店项目	系指	位于上海黄浦区南京东路 201 号、181 号上海艾迪逊酒店运营物业的统称，包括主楼 201 号楼和配楼 181 号楼。为免疑义，除非上下文另有说明外，201 号楼、181 号楼任一单体均不单独被称为上海艾迪逊酒店项目。
上海资产/上海项目/艾迪逊酒店入池资产/201 号楼	系指	位于上海市南京东路 201 号的酒店业态，资产重组完成之前，即编号为“沪（2020）黄字不动产权第 002355 号”的《不动产权证书》项下建筑物所有权及其占地范围内的国有建设用地使用权。上海项目建筑面积合计 21554.96 平方米，具体包括：（1）地上 1 层至 24 层、建筑面积 20,579.8 平方米的地上酒店；（2）地下 1 层、建筑面积 975.16 平方米的地下机房部分。 上海项目不动产信息具体见本法律意见书 附件一 B“上海项目不动产权证清单”。
购物中心业态	系指	作为泉城路贵和购物中心运营的业态
酒店业态/酒店项目	系指	贵和洲际酒店与艾迪逊酒店入池资产的统称
标的股权	系指	项目公司的 100% 股权，包括贵和商贸 100% 的股权、济南华美胜地 100% 的股权。
《基金合同》/基金合同	系指	《中金中国绿发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》/招募说明书	系指	《中金中国绿发封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》
《基金托管协议》/基金托管协议	系指	《中金中国绿发封闭式商业不动产证券投资基金托管协议（草案）》
《运营管理服务协议》/运营管理服务协议	系指	《商业不动产项目运营管理服务协议（草案）》

《出资协议》	系指	鲁能集团和济南华美胜地签署的《鲁能集团有限公司与济南华美胜地酒店管理有限公司之出资协议》及其任何有效修改或补充
酒店租赁协议	系指	《上海项目租赁协议》与《贵和洲际酒店租赁协议》的统称
《上海项目租赁协议》	系指	济南华美胜地与上海绿发酒管签署的《关于艾迪逊酒店入池资产之租赁协议》
《贵和洲际酒店租赁协议》	系指	贵和商贸与贵和洲际酒店分公司签署的《关于济南绿发贵和洲际酒店之租赁协议》
《证券法》	系指	《中华人民共和国证券法》
《民法典》	系指	《中华人民共和国民法典》
《公司法》	系指	《中华人民共和国公司法》
《证券投资基金法》	系指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《运作管理办法》	系指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《托管办法》	系指	《证券投资基金托管业务管理办法》
《管理条例》	系指	《证券公司监督管理条例》
《管理规定》	系指	《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》
《负面清单指引》	系指	《资产证券化业务基础资产负面清单指引》
《信息披露指引》	系指	《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》
《基金指引》	系指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023年修订）》
《深交所 REITs	系指	《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业

指引第 1 号》		务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》
《深交所 REITs 指引第 2 号》	系指	《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 2 号——发售业务（试行）》
《深交所 REITs 指引第 3 号》	系指	《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 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》
《深交所 REITs 指引第 4 号》	系指	《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 4 号——审核程序（试行）》
《深交所 REITs 指引第 5 号》	系指	《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 5 号——临时报告（试行）》
《深交所 REITs 指引第 6 号》	系指	《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 6 号——年度报告（试行）》
《深交所 REITs 指引第 7 号》	系指	《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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》
《尽职调查工作指引》	系指	《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》
《深交所业务规则》	系指	《深圳证券交易所资产支持证券业务规则》
中国	系指	中华人民共和国（就本法律意见书适用的法域而言，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）
中国法律/适用法律	系指	现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章等
中国证监会	系指	中国证券监督管理委员会
金融监管总局	系指	国家金融监督管理总局
基金业协会	系指	中国证券投资基金业协会
深交所	系指	深圳证券交易所
国务院国资委	系指	国务院国有资产监督管理委员会

济南市自规局	系指	济南市自然资源和规划局
济南市发改委	系指	济南市发展和改革委员会
法律尽职调查基准日	系指	2026 年 3 月 31 日
元	系指	人民币元



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

中金中国绿发封闭式商业不动产证券投资基金的

法律意见书

致：中金基金管理有限公司

北京市中伦律师事务所(以下简称“中伦”或“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。受中金基金管理有限公司(以下简称“中金基金”或“基金管理人”)的委托，本所现就中金基金申请募集注册中金中国绿发封闭式商业不动产证券投资基金(以下简称“本基金”或“不动产基金”)并以本基金资产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“《证券投资基金法》”)、《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“《**深交所REITs指引第1号**》”）、《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《中金中国绿发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。

本所出具本法律意见书主要基于以下假设：

1. 基金管理人、计划管理人、原始权益人、项目公司、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。基金管理人、计划管理人、原始权益人、项目公司、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、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》《证券投资基金法》《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）》等规定及法律尽职调查基准日（系指2026年3月31日，以下简称“**法律尽职调查基准日**”）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。

2. 本所根据截至法律尽职调查基准日已经发生或存在的事实，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的情况，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、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、基金管理人、计划管理人、原始权益人、项目公司、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：

一、不动产基金的基金管理人

根据《基金合同》和《招募说明书》，本基金的基金管理人为中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”或“基金管理人”）。

（一）中金基金的主体资格

根据北京市市场监督管理局于 2026 年 5 月 12 日核发的统一社会信用代码为 911100000918666422 的《营业执照》、中金基金的公司章程以及国家企业信用信息公示系统¹的公示信息，中金基金的基本情况如下：

企业名称	中金基金管理有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	李金泽
住所	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室
注册资本	100,000 万元人民币
成立日期	2014 年 2 月 10 日
营业期限	2014 年 2 月 10 日至长期
经营范围	基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相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。）
登记机关	北京市市场监督管理局

经核查中金基金的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统²，截至法律尽职调查基准日，中金基金系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，且成立已满三年。

（二）中金基金的相关资质

中国证监会于 2014 年 1 月 15 日作出了编号为证监许可（2014）97 号的《关于

¹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

² 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

核准设立中金基金管理有限公司的批复》，核准设立中金基金。

中国证监会于2024年8月15日核发了统一社会信用代码（境外机构编号）为911100000918666422的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059800），中金基金证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、私募资产管理。

中国证监会于2026年7月9日公布了《公募基金管理机构名录（2026年6月）》³，中金基金已被纳入“公募基金管理机构名录”。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，中金基金为经中国证监会核准依法设立的基金管理公司，符合《证券投资基金法》第12条和《运作管理办法》第6条的规定。

（三）中金基金的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据中金基金提供的书面说明与确认文件，中金基金确认其具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员；中金基金具有不动产项目投资管理经验，其作为基金管理人的已上市不动产公募基金包括中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金、中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金、中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金、中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金、中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金、中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金，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；中金基金已设置独立的创新投资部作为不动产基金投资管理部门，目前，创新投资部具备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不少于3名，其中具备5年以上不动产项目运营经验的主要负责人员不少于2名；中金基金将任命符合届时法律法规、自律规则，具备不动产基金经理任职资格条件的人员担任本不动产

³ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml>。最后查询日期：2026年8月19日。

基金的基金经理。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，中金基金设置了独立的不动产投资信托基金投资管理部门，配备了不少于3名具有5年以上不动产项目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；中金基金资产管理经验丰富；中金基金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；中金基金具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员。

（四）中金基金的公司治理及不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程

根据中金基金的公司章程以及中金基金出具的书面说明及确认文件，中金基金的公司治理结构如下：中金基金共有一名股东，不设股东会。公司设有由九名董事组成的董事会，其中三名为独立董事，董事由股东任命；公司董事会设董事长一名，由股东任命，董事长是公司的法定代表人；董事会下设专门委员会，包括风控与合规委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会，为董事会专门议事机构。专门委员会成员由董事会任命。公司不设监事会和监事，由董事会审计委员会行使监事会或监事职权。公司设一名总经理负责公司的日常管理和运营，总经理由股东提名并经董事会任免，其任职资格须符合法律、行政法规、中国证监会及章程规定的资格条件，并向中国证监会派出机构备案，总经理应当为董事会成员，对董事会负责。公司设一名督察长，负责监督检查公司及基金运作的合法合规情况及公司内部风险控制情况，行使法律、行政法规及中国证监会和章程规定的职权，督察长由总经理提名，董事会聘任，并应当经全体独立董事同意。

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）风险控制管理办法》，截至法律尽职调查基准日，中金基金已制定不动产基金投资管理、项目运营、内部控制、风险管理相关的制度及流程文件。

根据中金基金的书面说明及确认文件，中金基金确认其财务状况良好，能满足公司持续运营、业务发展和风险防范的需要，并具有良好的社会声誉。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，中金基金成立满3年，资产管理经验丰富，公司治理健全，内控制度规范；中金基金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。

（五）中金基金的内部授权和批准程序

根据中金基金提供的公司章程以及相关内部制度及内部决策文件，本所认为，中金基金申请募集本基金已取得内部授权，中金基金已同意申请募集本基金，基金管理人已就本基金的募集注册履行必要的内部授权和批准程序。

（六）中金基金的违法违规、失信行为及诉讼仲裁情况

根据中金基金的书面说明及确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁴、国家税务总局网站⁵、国家税务总局北京市税务局网站⁶、中国证监会网站⁷、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站⁸、中国人民银行网站⁹、国家外汇管理局网站¹⁰、国家金融监督管理总局网站¹¹、国家市场监督管理总局网站¹²、国家发展和改革委员会网站¹³、中华人民共和国财政部网站¹⁴、“信用中国”网站¹⁵、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁶及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统¹⁷、中国市场监管行政处罚文书网¹⁸、中华人民共和国应急管理部网站¹⁹、中华人民共和国生态环境部网站²⁰等网站，截至

⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁵ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁶ 网址：<http://beijing.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁷ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁸ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁹ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁰ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹¹ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹² 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹³ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁴ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁵ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁶ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁷ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁸ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁹ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁰ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

法律尽职调查基准日，于前述信息渠道，中金基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；中金基金最近一年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚和刑事处罚的情形，亦不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间的情形；中金基金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；中金基金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；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。

（七）中金基金与原始权益人的关联关系及享有不动产项目权益的核查情况

1. 中金基金与原始权益人的关联关系

根据《公司法》第265条规定，关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。

根据国家企业信用信息公示系统²¹的公示信息，中国国际金融股份有限公司（以下简称“计划管理人”或“中金公司”）持有中金基金100%的股权。经本所律师核查，原始权益人与中金基金不存在股权控制的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

经本所律师通过国家企业信用信息公示系统核查，不存在原始权益人因持有基金管理人关联方股权从而形成控制关系的情形。

2. 中金基金享有不动产项目权益的情况

就中金基金是否享有不动产项目权益的核查事项，如本法律意见书第七章第（四）节所述，直接持有不动产项目所有权和享有不动产项目权益的主体为项目

²¹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

目公司。经本所律师通过国家企业信用信息公示系统²²的公示信息核查项目公司的股权结构，中金基金或其关联方不存在直接或间接持有项目公司股权的情况。

基于以上，本所认为，中金基金或其关联方与原始权益人不存在关联关系，不存在中金基金或其关联方享有不动产项目权益的情况，不属于《基金指引》第10条规定的必须聘请财务顾问独立开展尽职调查的情形。

（八）中金基金与计划管理人的关系

本基金拟投资的专项计划的计划管理人为中金公司。根据国家企业信用信息公示系统²³的公示信息，中金公司持有中金基金100%股权，本所认为，中金基金担任基金管理人、中金公司担任计划管理人的安排符合《基金指引》第25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基础设施资产支持证券全部份额”的规定。

（九）小结

综上所述，本所认为，中金基金系一家依法设立并有效存续的有限责任公司和由中国证监会批准设立的基金管理公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《基金指引》规定的担任不动产基金管理人的主体资格和任职条件。

二、不动产基金的基金托管人

根据《基金合同》《招募说明书》《基金托管协议》，本基金的基金托管人为招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”或“基金托管人”）。

（一）招商银行的主体资格

根据深圳市市场监督管理局于2020年10月11日核发的统一社会信用代码为9144030010001686XA的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统²⁴的公示信息，招商银行的基本情况如下：

²² 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

²³ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

企业名称	招商银行股份有限公司
类型	股份有限公司（上市）
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 年 3 月 31 日
经营范围	一般经营项目：无。许可经营项目：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。
登记机关	深圳市市场监督管理局

经核查基金托管人的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统²⁵，截至法律尽职调查基准日，基金托管人系有效存续的商业银行，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

（二）招商银行的相关资质

根据中国证监会、中国人民银行于2002年11月6日作出的编号为证监基金字[2002]83号的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》及中国证监会于2026年7月9日公布的《证券投资基金托管人名录（2026年6月）》²⁶，招商银行具有基金托管资格。

招商银行现持有原中国银行保险监督管理委员会于2022年4月29日核发的机构编码为B0011H144030001的《金融许可证》，已依法获得许可经营如下业务：“（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期和长期贷款；（三）办理国内外结

²⁵ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

²⁶ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029660/content.shtml>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

算；（四）办理票据承兑与贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理买卖外汇；（十）从事银行卡业务；（十一）提供信用证服务及担保；（十二）代理收付款项及代理保险业务；（十三）提供保管箱服务；（十四）经银保监会批准的基他业务。”

（三）招商银行的相关人员配备及托管业务经验

经本所核查以及招商银行出具的书面说明及确认文件，截至法律尽职调查基准日，招商银行在25单不动产投资信托基金项目担任基金托管人，具有不动产项目资产管理产品托管经验，为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员。招商银行于2026年8月3日出具的《招商银行股份有限公司不动产领域资产管理产品托管情况介绍》及《招商银行股份有限公司不动产基金托管业务人员配备情况》中显示，“招商银行托管专业人员储备充足，专业水平位于业内前列。目前，总行资产托管部从业人员数量为261人，全行托管分部人员为430人。其中，75%的人员为硕士以上学历，90%的托管业务人员均具备基金执业资格。”

基于以上，本所认为，招商银行已为开展不动产基金托管业务配备了相关的专业人员，并具有受托管理不动产资产管理产品的托管经验，符合《基金指引》的规定。

（四）招商银行的违法违规、失信、诉讼仲裁情况

根据招商银行的书面说明及确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统²⁷、国家税务总局网站²⁸、国家税务总局深圳市税务局网站²⁹、中国证监会网站³⁰、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站³¹、中国人民银行网站³²、国家外汇管理局网站³³、国家金融监督管理总局网站³⁴、国家市场

²⁷ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁸ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁹ 网址：<http://shenzhen.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

³⁰ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

³¹ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年8月19日。

³² 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

³³ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

³⁴ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026年8月19日。

监督管理总局网站³⁵、国家发展和改革委员会网站³⁶、中华人民共和国财政部网站³⁷、“信用中国”网站³⁸、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统³⁹及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统⁴⁰、中国市场监管行政处罚文书网⁴¹、中华人民共和国应急管理部网站⁴²、中华人民共和国生态环境部网站⁴³等网站以及招商银行公开披露的定期报告和临时报告，截至法律尽职调查基准日，招商银行（不含分支机构）最近一年不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形。

此外，招商银行（不含分支机构）在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录；招商银行（不含分支机构）不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形；招商银行（不含分支机构）不存在因重大违法违规行为、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；招商银行（不含分支机构）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。

（五）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》《招募说明书》，资产支持证券托管人为招商银行股份有限公司济南分行（以下简称“招商银行济南分行”）。

根据《中华人民共和国商业银行法》第22条，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、招商银行济南分行担任资产支持证券托管人之安排符合《基金指引》第6条第2款规定的“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”的要求。

（六）基金托管人与基金管理人的关联关系

经本所律师对基金托管人以及基金管理人唯一股东中金公司公开披露的定

³⁵ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

³⁶ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

³⁷ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

³⁸ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

³⁹ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁴⁰ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁴¹ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁴² 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁴³ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

期报告和临时报告的核查，本基金的基金管理人与基金托管人不是同一机构，不存在相互出资或者持有股份的情形，符合《证券投资基金法》第35条的规定。

（七）小结

综上所述，本所认为，截至法律尽职调查基准日，招商银行是一家依法设立并有效存续的股份有限公司和具有基金托管资格的商业银行，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《基金指引》规定的担任基金托管人的资格和条件。

三、不动产基金的原始权益人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的原始权益人为鲁能集团有限公司（以下简称“鲁能集团”或“原始权益人一”）与山东绿发商业管理有限公司（以下简称“山东商管”或“原始权益人二”）的统称。

（一）原始权益人一鲁能集团

1. 鲁能集团的主体资格

根据济南市市中区市场监督管理局于2026年7月15日核发的统一社会信用代码为913700007456935935的《营业执照》、鲁能集团公司章程及国家企业信用信息公示系统⁴⁴的公示信息，鲁能集团的基本信息如下：

企业名称	鲁能集团有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	王晓成
住所	济南市市中区经三路 14 号
注册资本	人民币 2,000,000 万元
成立日期	2002 年 12 月 12 日
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；企业管理；企业总部管理；企业管理咨询；酒店管理；工程管理服务；新兴能源技术研发；物业管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

⁴⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

经核查鲁能集团的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统⁴⁵，截至法律尽职调查基准日，鲁能集团系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

2. 鲁能集团的持续经营能力

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁴⁶，显示鲁能集团的公司登记状态为“在营（开业）企业”，截至法律尽职调查基准日，鲁能集团为合法存续的有限责任公司，鲁能集团不存在营业期限届满、股东决议解散、因合并或者分立而解散、不能清偿到期债务被宣告破产、违反法律、法规被依法责令关闭等需要终止的情形。

基于以上，本所认为，鲁能集团不存在现行法律、法规禁止、限制鲁能集团开展目前业务的情形，鲁能集团不存在影响持续经营的法律障碍。

3. 鲁能集团享有上海项目权益的情况

（1）鲁能集团持有济南华美胜地 100%的股权情况

经核查济南华美胜地的《营业执照》、公司章程、济南市行政审批服务局出具的加盖济南市历下区行政审批服务局企业档案查询专用章的全套工商档案（工商查档时间为2026年8月13日，以下简称“**济南华美胜地全套工商档案**”），并经查询国家企业信用信息公示系统⁴⁷，截至本法律意见书出具之日，鲁能集团为济南华美胜地股东，持有济南华美胜地100%的股权，鲁能集团持有的济南华美胜地的全部股权不存在质押或被冻结的情形。

（2）鲁能集团持有上海项目的情况

重组完成前，鲁能集团直接持有上海项目；重组完成后，鲁能集团通过设立全资子公司济南华美胜地间接持有上海项目（上海项目相关的资产重组安排详见本法律意见书第七章第（二）节）。经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，济南华美胜地已完成设立，鲁能集团与济南华美胜地正在办理201号楼相应

⁴⁵ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁴⁶ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁴⁷ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

应的不动产过户转移登记手续。

综上，本所认为，上海项目相关的资产重组安排完成后，鲁能集团直接持有济南华美胜地100%的股权，并通过济南华美胜地间接持有上海项目，享有其完全所有权，不存在重大权属纠纷或者争议。

4.鲁能集团的内部控制制度情况

根据鲁能集团的书面说明与确认文件，鲁能集团作为中国绿发集团全资子公司，适用中国绿发集团相关内部管理制度文件。经核查中国绿发集团的内部管理制度文件，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，本所认为鲁能集团的内部控制制度健全。

5.鲁能集团的重大违法违规行为的核查情况

根据鲁能集团的书面说明及确认文件，并经核查鲁能集团提供的中国人民银行征信中心于2026年7月7日出具的鲁能集团的《企业信用报告》，并经本所律师查询中国裁判文书网⁴⁸、国家企业信用信息公示系统⁴⁹、国家税务总局网站⁵⁰、国家税务总局山东省税务局网站⁵¹、中国证监会网站⁵²、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站⁵³、中国人民银行网站⁵⁴、国家外汇管理局网站⁵⁵、国家金融监督管理总局网站⁵⁶、国家市场监督管理总局网站⁵⁷、国家发展和改革委员会网站⁵⁸、中华人民共和国财政部网站⁵⁹、“信用中国”网站⁶⁰、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁶¹及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统⁶²、中国市场监管行政处罚文书网⁶³、中华人民共和国住房和城乡建设部

⁴⁸ 网址：<http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁴⁹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁵⁰ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁵¹ 网址：<http://shandong.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁵² 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁵³ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁵⁴ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁵⁵ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁵⁶ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁵⁷ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁵⁸ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁵⁹ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁶⁰ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁶¹ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁶² 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁶³ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

网站⁶⁴、中华人民共和国自然资源部网站⁶⁵、中华人民共和国应急管理部网站⁶⁶、中华人民共和国生态环境部网站⁶⁷，本所认为，截至本法律意见书出具之日，于前述信息渠道，鲁能集团持有济南华美胜地100%的股权，享有上海项目的完全所有权，不存在重大法律纠纷；鲁能集团最近三年不存在重大违法违规记录；鲁能集团最近三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；鲁能集团最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录并被暂停或者限制进行融资的情形。

6.关于鲁能集团具备担任原始权益人一资格和条件的小结

本所认为，截至法律尽职调查基准日，鲁能集团依法设立且存续；享有上海项目的完全所有权，不存在重大权属纠纷或者争议；控制权稳定，内部控制制度健全，具有持续经营能力，最近三年不存在重大违法违规记录；最近三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。

综上所述，鲁能集团具备《基金指引》《深交所REITs指引第1号》规定的担任原始权益人的资格和条件。

7.募集资金使用与监管

（1）募集资金使用制度

根据鲁能集团提供的内部制度文件，鲁能集团就发行商业不动产REITs募集资金的管理适用《中国绿发投资集团有限公司商业不动产REITs募集资金管理与使用规范》，前述制度对募集资金存储、募集资金使用、募集资金投向变更、募集资金使用管理与监督、责任追究等内容进行了明确规定。

根据中金基金提供的制度和流程文件，中金基金就开展公开募集基础设施证券投资基金业务制定了《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基

⁶⁴ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁶⁵ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁶⁶ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁶⁷ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

金（REITs）运营管理办法》，明确规定了基金的财务管理要求、档案管理要求、资金管理要求、信息披露要求、证照、印章管理要求、基金运营管理要求等内容。

（2）募集资金使用承诺和监督

鲁能集团已出具《关于回收资金使用事宜的承诺函》，承诺：“本公司承诺使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵守国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。本公司承诺将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不用于购置商品住宅用地。”

（二）原始权益人二山东商管

1. 山东商管的主体资格

根据济南市市场监督管理局于2025年12月10日核发的统一社会信用代码为91370100MA3PY5DP1U的《营业执照》、山东商管公司章程及国家企业信用信息公示系统⁶⁸的公示信息，山东商管的基本信息如下：

企业名称	山东绿发商业管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	杨荣刚
住所	济南市历下区天地坛街1号
注册资本	人民币 152,436.777217 万元
成立日期	2019 年 6 月 6 日
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；旅游开发项目策划咨询；日用家电零售；日用电器修理；家用电器安装服务；电子产品销售；五金产品批发；厨具卫具及日用杂品批发；家具销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；建筑装饰材料销售；机械设备销售；特种设备销售；职工疗休养策划服务；办公用品销售；办公设备销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；制冷、空调设备销售；照明器具销售；食用农产品批发；食用农产品零售；农副产品销售；货物进出口；保健食品（预包装）销售【分支机构经营】；化妆品零售【分支机构经营】；日用百货销售【分支机构经营】；个人卫生用

⁶⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

	品销售【分支机构经营】；针纺织品销售【分支机构经营】；服装服饰批发【分支机构经营】；服装服饰零售【分支机构经营】；鞋帽零售【分支机构经营】；钟表销售【分支机构经营】；眼镜销售（不含隐形眼镜）【分支机构经营】；箱包销售【分支机构经营】；通讯设备销售【分支机构经营】；会议及展览服务【分支机构经营】；照相机及器材销售【分支机构经营】；珠宝首饰批发【分支机构经营】；珠宝首饰零售【分支机构经营】；珠宝首饰回收修理服务【分支机构经营】；珠宝首饰制造【分支机构经营】；金银制品销售【分支机构经营】；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）【分支机构经营】；礼品花卉销售【分支机构经营】；健身休闲活动【分支机构经营】；租赁服务（不含许可类租赁服务）【分支机构经营】；小微型客车租赁经营服务【分支机构经营】；停车场服务【分支机构经营】；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）【分支机构经营】；广告设计、代理【分支机构经营】；摄影扩印服务【分支机构经营】；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）【分支机构经营】；洗烫服务【分支机构经营】；日用产品修理【分支机构经营】。（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）许可项目：旅游业务；住宿服务；酒类经营；食品销售【分支机构经营】；烟草制品零售【分支机构经营】；药品零售【分支机构经营】；出版物零售【分支机构经营】；餐饮服务【分支机构经营】；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）【分支机构经营】；生活美容服务【分支机构经营】；理发服务【分支机构经营】；洗浴服务【分支机构经营】；高危险性体育运动（游泳）【分支机构经营】。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
登记机关	济南市市场监督管理局

经核查山东商管的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统⁶⁹，截至法律尽职调查基准日，山东商管系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

2.山东商管的持续经营能力

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁷⁰，显示山东商管的公司登记状态为“在营（开业）企业”，截至法律尽职调查基准日，山东商管为合法存续的有限责任公司，山东商管不存在营业期限届满、股东决议解散、因合并或者分立而

⁶⁹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁷⁰ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

解散、不能清偿到期债务被宣告破产、违反法律、法规被依法责令关闭等需要终止的情形。

基于以上，本所认为，山东商管不存在现行法律、法规禁止、限制山东商管开展目前业务的情形，山东商管不存在影响持续经营的法律障碍。

3. 山东商管享有济南项目权益的情况

(1) 山东商管持有贵和商贸 100%的股权情况

贵和商贸相关的股权回购安排详见本法律意见书第七章第（三）节，经本所律师核查，前述股权回购的价款已全部支付完毕并签发《山东鲁能贵和商贸有限公司股东名册》，载明贵和商贸的股东为山东商管。经核查贵和商贸的股东名册，根据《公司法》第86条的规定，股权转让的，受让人自记载于股东名册时起可以向公司主张行使股东权利。截至本法律意见书出具之日，山东商管为贵和商贸股东，持有贵和商贸100%的股权，山东商管持有的贵和商贸的全部股权不存在质押或被冻结的情形。

(2) 山东商管持有济南项目资产的情况

经本所律师核查，贵和商贸于2018年1月10日取得了济南市国土资源局核发的编号为鲁（2018）济南市不动产权第0008179号、鲁（2018）济南市不动产权第0008265号、鲁（2018）济南市不动产权第0008492号、鲁（2018）济南市不动产权第0008518号的《不动产权证书》（即本法律意见书**附件一A 济南项目不动产权证书清单**对应的《不动产权证书》），该《不动产权证书》载明的建筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权由贵和商贸享有。

根据加盖济南市不动产登记信息查询专用章的《济南市不动产权属状况信息查询结果》（打印时间为2026年8月6日，以下简称“**济南项目不动产档案查询结果**”），贵和商贸所持有的济南项目不动产的信息与《不动产权证书》载明的信息一致。

综上，本所认为，山东商管直接持有贵和商贸100%的股权，并通过贵和商贸间接持有济南项目，享有其完全所有权，不存在重大权属纠纷或者争议。

4. 山东商管的内部控制制度情况

关于山东商管的内部控制制度情况，山东商管向本所提供了如下材料：《山东绿发商业管理有限公司章程》《山东绿发商业管理有限公司档案管理细则》《山东绿发商业管理有限公司投资管理实施细则》《山东绿发商业管理有限公司担保管理办法》《山东绿发商业管理有限公司会计核算流程》《山东绿发商业管理有限公司无形资产管理办法》《山东绿发商业管理有限公司股权管理办法》《山东绿发商业管理有限公司采购管理规范（试行）》《山东绿发商业管理有限公司关联交易内部控制规范》《山东鲁能商业管理有限公司董事会议事规则》《山东鲁能商业管理有限公司“三重一大”决策管理办法（试行）》《山东绿发商业管理有限公司资金管理办法》《山东绿发商业管理有限公司固定资产管理办法》《山东绿发商业管理有限公司印章管理细则》《山东绿发商业管理有限公司营销后评估规范》《山东绿发商业管理有限公司全面预算管理办法》《山东鲁能商业管理有限公司员工管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司全员绩效管理实施细则（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司工资总额管理实施细则（试行）》《山东绿发商业管理有限公司往来款项管理办法》《山东绿发商业管理有限公司安全生产专项管理实施细则》。

经核查山东商管提供的前述内部管理制度文件，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，本所认为山东商管的内部控制制度健全。

5. 山东商管的重大违法违规行为的核查情况

根据山东商管的书面说明及确认文件，并经核查山东商管提供的中国人民银行征信中心于2026年7月24日出具的山东商管的《企业信用报告》，并经本所律师查询中国裁判文书网⁷¹、国家企业信用信息公示系统⁷²、国家税务总局网站⁷³、国家税务总局山东省税务局网站⁷⁴、中国证监会网站⁷⁵、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站⁷⁶、中国人民银行网站⁷⁷、国家外汇管理局网

⁷¹ 网址：<http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁷² 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁷³ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁷⁴ 网址：<http://shandong.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁷⁵ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁷⁶ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁷⁷ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

站⁷⁸、国家金融监督管理总局网站⁷⁹、国家市场监督管理总局网站⁸⁰、国家发展和改革委员会网站⁸¹、中华人民共和国财政部网站⁸²、“信用中国”网站⁸³、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁸⁴及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统⁸⁵、中国市场监管行政处罚文书网⁸⁶、中华人民共和国住房和城乡建设部网站⁸⁷、中华人民共和国自然资源部网站⁸⁸、中华人民共和国应急管理部网站⁸⁹、中华人民共和国生态环境部网站⁹⁰，本所认为，截至本法律意见书出具之日，于前述信息渠道，山东商管通过持有贵和商贸100%的股权享有济南项目的完全所有权，不存在重大法律纠纷；山东商管最近三年不存在重大违法违规记录；山东商管最近三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；山东商管最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录并被暂停或者限制进行融资的情形。

6.关于山东商管具备担任原始权益人二资格和条件的小结

本所认为，截至本法律意见书出具之日，山东商管依法设立且存续；享有济南项目的完全所有权，不存在重大权属纠纷或者争议；控制权稳定，内部控制制度健全，具有持续经营能力，最近三年不存在重大违法违规记录；最近三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。

综上所述，山东商管具备《基金指引》《深交所REITs指引第1号》规定的担任原始权益人的资格和条件。

7.募集资金使用与监管

⁷⁸ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁷⁹ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁸⁰ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁸¹ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁸² 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁸³ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁸⁴ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁸⁵ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁸⁶ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁸⁷ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁸⁸ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁸⁹ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁹⁰ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

（1）募集资金使用制度

根据山东商管提供的内部制度文件，山东商管就发行商业不动产REITs募集资金的管理适用《中国绿发投资集团有限公司商业不动产REITs募集资金管理与使用规范》，前述制度对募集资金存储、募集资金使用、募集资金投向变更、募集资金使用管理与监督、责任追究等内容进行了明确规定。

根据中金基金提供的制度和流程文件，中金基金就开展公开募集基础设施证券投资基金业务制定了《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营管理办法》，明确规定了基金的财务管理要求、档案管理要求、资金管理要求、信息披露要求、证照、印章管理要求、基金运营管理要求等内容。

（2）募集资金使用承诺和监督

山东商管已出具《关于募集资金使用事宜的承诺函》，承诺：“本公司承诺使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵守国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。本公司承诺将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不用于购置商品住宅用地。”

四、不动产基金的运营管理机构

根据《基金合同》《招募说明书》，基金管理人拟委托绿发商业管理（北京）有限公司（以下简称“绿发商业”或“运营管理统筹机构”）和绿发酒店管理（北京）有限公司（以下简称“绿发酒管”或“运营管理实施机构”）共同担任《基金指引》第39条规定的不动产项目的外部管理机构，购物中心业态拟采取委托管理模式，酒店业态拟采取租赁模式，就不动产项目的运营管理具体事宜由运营管理机构与基金管理人、项目公司签署《商业不动产项目运营管理服务协议（草案）》（以下简称“《运营管理服务协议》”）进行约定。

（一）运营管理统筹机构

基金管理人拟委托绿发商业担任运营管理统筹机构。运营管理统筹机构为运营管理工作统筹、协调、审核和监督主体，统筹牵头不动产项目的预算管理、信息披露配合、账户和现金流管理、印章证照与档案管理、审计评估配合、保险安排、关联交易与利益冲突管理、风险处置及基金管理人合理要求的其他共同管

理事项。此外，运营管理统筹机构还负责购物中心业态的日常运营管理。

1. 绿发商业的主体资格

根据北京市东城区市场监督管理局于2025年11月17日核发的统一社会信用代码为91110101MAK0X3KL0H的《营业执照》、绿发商业公司章程及国家企业信用信息公示系统⁹¹的公示信息，绿发商业的基本信息如下：

企业名称	绿发商业管理（北京）有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	杨荣刚
住所	北京市东城区礼士胡同 18 号 2 幢 1 层 101 号
注册资本	人民币 10,000 万元
成立日期	2025 年 11 月 17 日
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；企业管理；物业管理；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；旅游开发项目策划咨询；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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查绿发商业的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统⁹²，截至法律尽职调查基准日，绿发商业系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

2. 绿发商业的持续经营能力

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁹³，显示绿发商业的公司登记状态为“在营（开业）企业”，截至法律尽职调查基准日，绿发商业为合法存续的有限责任公司，绿发商业不存在营业期限届满、股东决议解散、因合并或者分立而解散、不能清偿到期债务被宣告破产、违反法律、法规被依法责令关闭等需要终止的情形。

⁹¹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

⁹² 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

⁹³ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

基于以上，本所认为，绿发商业不存在现行法律、法规禁止、限制绿发商业开展目前业务的情形，绿发商业不存在影响持续经营的法律障碍。

3.绿发商业的不动产运营管理资质情况

本所认为，截至法律尽职调查基准日，绿发商业可以在经营范围内为目标不动产资产提供运营管理服务，符合《基金指引》第40条第1款第（1）项的规定。

4.绿发商业的不动产项目运营管理经验及运营管理人员配备情况

经本所核查绿发商业提供的相关专业人员劳动合同和个人简历，并根据绿发商业的说明与确认文件，本所认为，截至法律尽职调查基准日，绿发商业具备丰富的不动产项目运营管理经验，配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于2名。

5.绿发商业的公司治理情况和财务状况

经核查绿发商业提供的《绿发商业管理（北京）有限公司章程》等资料，截至本法律意见书出具之日，绿发商业设有股东、董事会、总经理。绿发商业的唯一股东为中国绿发集团，不设股东会；董事会由3至9名董事组成，董事会成员中包括1名职工董事；设总经理1名，对董事会负责，向董事会报告工作；不设监事会、监事。

结合绿发商业提供的说明与承诺，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，截至法律尽职调查基准日，绿发商业的公司治理与财务状况良好。

6.绿发商业的违法违规、失信、诉讼仲裁情况

（1）绿发商业最近三年不存在重大违法违规记录

根据绿发商业的书面说明及确认文件，并经核查国家企业信用信息公示系统⁹⁴、国家税务总局网站⁹⁵、国家税务总局北京市税务局网站⁹⁶、中国证监会网站⁹⁷、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站⁹⁸、中国人民银行网站

⁹⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁹⁵ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁹⁶ 网址：<http://beijing.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁹⁷ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

⁹⁸ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年8月19日。

99、国家外汇管理局网站¹⁰⁰、国家金融监督管理总局网站¹⁰¹、国家市场监督管理总局网站¹⁰²、国家发展和改革委员会网站¹⁰³、中华人民共和国财政部网站¹⁰⁴、“信用中国”网站¹⁰⁵、中国市场监管行政处罚文书网¹⁰⁶、中华人民共和国住房和城乡建设部网站¹⁰⁷、中华人民共和国自然资源部网站¹⁰⁸、中华人民共和国应急管理部网站¹⁰⁹、中华人民共和国生态环境部网站¹¹⁰，本所认为，截至法律尽职调查基准日，于前述信息渠道，绿发商业最近三年不存在重大违法违规记录。

(2) 绿发商业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

经核查绿发商业提供的中国人民银行征信中心于2026年8月7日出具的绿发商业的《企业信用报告》，并经本所律师查询中国裁判文书网¹¹¹、国家企业信用信息公示系统¹¹²、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站¹¹³、“信用中国”网站¹¹⁴、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹¹⁵及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统¹¹⁶，本所认为，截至法律尽职调查基准日，于前述信息渠道，绿发商业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。

7. 绿发商业担任运营管理统筹机构的相应权限

就绿发商业担任本项目的运营管理统筹机构事宜，中国绿发集团总经理办公会已于2026年7月27日作出《中国绿发投资集团有限公司总经理办公会决议》、

⁹⁹ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁰⁰ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁰¹ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁰² 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁰³ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁰⁴ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁰⁵ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁰⁶ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁰⁷ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁰⁸ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁰⁹ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹¹⁰ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹¹¹ 网址：<http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹¹² 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹¹³ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹¹⁴ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹¹⁵ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹¹⁶ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026年8月19日。

绿发商业的股东已于2026年8月20日作出《绿发商业管理（北京）有限公司股东决定》、绿发商业的董事会已于2026年7月23日作出《绿发商业管理（北京）有限公司董事会2026年第五次会议决议》，前述内部决议均已同意绿发商业作为本项目的运营管理统筹机构，为目标不动产资产等相关事项提供相关运营管理等服务，并就此与相关方签署《运营管理服务协议》等相关法律文件。

基于以上，本所认为，绿发商业就担任不动产项目的运营管理统筹机构已获得相应的授权和批准。

8.绿发商业的备案情况

绿发商业尚待按照《证券投资基金法》第97条和《基金指引》第40条的规定在中国证监会进行担任运营管理统筹机构的备案。

9.小结

经核查，本所认为，绿发商业尚待按照《证券投资基金法》第97条规定在中国证监会进行担任运营管理统筹机构的备案。截至法律尽职调查基准日，绿发商业系一家依法设立且合法存续的有限责任公司；不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，可以在经营范围内为目标不动产资产提供运营管理服务；具备丰富的不动产项目运营管理经验，配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于2名；公司治理与财务状况良好；具有持续经营能力；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。

综上所述，本所认为，在绿发商业按照《证券投资基金法》第97条和《基金指引》第40条的规定就担任运营管理统筹机构事宜经中国证监会备案后，绿发商业具备《基金指引》第40条和《深交所REITs指引第1号》第8条规定的担任运营管理统筹机构的资格和条件。

（二）运营管理实施机构

基金管理人拟委托绿发酒管担任运营管理实施机构，运营管理实施机构作为《运营管理服务协议》项下运营管理服务中需由实施机构具体执行事项的实施主体，负责酒店项目运营管理协调及酒店公司监督管理等服务，保障酒店项目稳定

运营及酒店租赁协议正常履行。

1. 绿发酒管的主体资格

根据北京市西城区市场监督管理局于2025年12月9日核发的统一社会信用代码为91110102MA0042100N的《营业执照》、绿发酒管公司章程及国家企业信用信息公示系统¹¹⁷的公示信息，绿发酒管的基本信息如下：

企业名称	绿发酒店管理（北京）有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	鲍成成
住所	北京市西城区西单北大街 111 号 9 层 917A
注册资本	人民币 5,000 万元
成立日期	2016 年 3 月 9 日
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；酒店管理；企业管理；企业管理咨询；会议及展览服务；咨询策划服务；企业形象策划；职工疗休养策划服务；旅游开发项目策划咨询；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；游览景区管理；旅客票务代理；票务代理服务；体育赛事策划；体育健康服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；打字复印；停车场服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；数字广告制作；数字广告发布；针纺织品销售；文具用品零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；礼品花卉销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查绿发酒管的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统¹¹⁸，截至法律尽职调查基准日，绿发酒管系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

2. 绿发酒管的持续经营能力

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹¹⁹，显示绿发酒管的公司登记状

¹¹⁷ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

¹¹⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

¹¹⁹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

态为“在营（开业）企业”，截至法律尽职调查基准日，绿发酒管为合法存续的有限责任公司，绿发酒管不存在营业期限届满、股东决议解散、因合并或者分立而解散、不能清偿到期债务被宣告破产、违反法律、法规被依法责令关闭等需要终止的情形。

基于以上，本所认为，绿发酒管不存在现行法律、法规禁止、限制绿发酒管开展目前业务的情形，绿发酒管不存在影响持续经营的法律障碍。

3.绿发酒管的不动产运营管理资质情况

本所认为，截至法律尽职调查基准日，绿发酒管可以在经营范围内为目标不动产资产提供运营管理服务，符合《基金指引》第40条第1款第（1）项的规定。

4.绿发酒管的不动产项目运营管理经验及运营管理人员配备情况

经本所核查绿发酒管提供的相关专业人员劳动合同和个人简历，并根据绿发酒管的说明及确认文件，本所认为，截至法律尽职调查基准日，绿发酒管具备丰富的不动产项目运营管理经验，配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于2名。

5.绿发酒管的公司治理情况和财务状况

经核查绿发酒管提供的《绿发酒店管理（北京）有限公司章程》等资料，截至本法律意见书出具之日，绿发酒管设有股东、董事、总经理。绿发酒管的唯一股东为都城伟业集团有限公司，不设股东会；不设董事会，设董事1名；设总经理1名，对董事负责，向董事报告工作；不设监事。

结合绿发酒管提供的说明与承诺，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，截至法律尽职调查基准日，绿发酒管的公司治理与财务状况良好。

6.绿发酒管的违法违规、失信、诉讼仲裁情况

（1）绿发酒管最近三年不存在重大违法违规记录

经核查国家企业信用信息公示系统¹²⁰、国家税务总局网站¹²¹、国家税务总局

¹²⁰ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹²¹ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

北京市税务局网站¹²²、中国证监会网站¹²³、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站¹²⁴、中国人民银行网站¹²⁵、国家外汇管理局网站¹²⁶、国家金融监督管理总局网站¹²⁷、国家市场监督管理总局网站¹²⁸、国家发展和改革委员会网站¹²⁹、中华人民共和国财政部网站¹³⁰、“信用中国”网站¹³¹、中国市场监管行政处罚文书网¹³²、中华人民共和国住房和城乡建设部网站¹³³、中华人民共和国自然资源部网站¹³⁴、中华人民共和国应急管理部网站¹³⁵、中华人民共和国生态环境部网站¹³⁶，本所认为，截至法律尽职调查基准日，于前述信息渠道，绿发酒管最近三年不存在重大违法违规记录。

(2) 绿发酒管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

经核查绿发酒管提供的中国人民银行征信中心于2026年7月21日出具的绿发酒管的《企业信用报告》，并经本所律师查询中国裁判文书网¹³⁷、国家企业信用信息公示系统¹³⁸、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站¹³⁹、“信用中国”网站¹⁴⁰、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁴¹及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统¹⁴²，本所认为，截至法律尽职调查基准日，于前述信息渠道，绿发酒管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。

¹²² 网址：<http://beijing.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹²³ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹²⁴ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹²⁵ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹²⁶ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹²⁷ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹²⁸ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹²⁹ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹³⁰ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹³¹ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹³² 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹³³ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹³⁴ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹³⁵ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹³⁶ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹³⁷ 网址：<http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹³⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹³⁹ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁴⁰ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁴¹ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁴² 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026年8月19日。

7.绿发酒管担任运营管理实施机构的相应权限

就绿发酒管担任本项目的运营管理实施机构事宜，中国绿发集团总经理办公会已于2026年7月27日作出《中国绿发投资集团有限公司总经理办公会决议》、绿发酒管的股东已于2026年8月20日作出《绿发酒店管理（北京）有限公司股东决定》、绿发酒管的董事已于2026年8月17日作出《绿发酒店管理（北京）有限公司董事决定》，前述内部决议均已同意绿发酒管作为本项目的运营管理实施机构，为目标不动产资产等相关事项提供相关运营管理等服务，并就此与相关方签署《运营管理服务协议》等相关法律文件。

基于以上，本所认为，绿发酒管就担任不动产项目的运营管理实施机构已获得相应的授权和批准。

8.绿发酒管的备案情况

绿发酒管尚待按照《证券投资基金法》第97条和《基金指引》第40条的规定在中国证监会进行担任运营管理实施机构的备案。

9.小结

经核查，本所认为，绿发酒管尚待按照《证券投资基金法》第97条规定在中国证监会进行担任运营管理实施机构的备案。截至法律尽职调查基准日，绿发酒管系一家依法设立且合法存续的有限责任公司；不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，可以在经营范围内为目标不动产资产提供运营管理服务；具备丰富的不动产项目运营管理经验，配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于2名；公司治理与财务状况良好；具有持续经营能力；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。

综上所述，本所认为，在绿发酒管按照《证券投资基金法》第97条和《基金指引》第40条的规定就担任运营管理实施机构事宜经中国证监会备案后，绿发酒管具备《基金指引》第40条和《深交所REITs指引第1号》第8条规定的担任运营管理实施机构的资格和条件。

五、其他主要参与机构的资质

（一）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**”）为本基金提供资产评估服务。

戴德梁行现持有深圳市市场监督管理局于2019年8月15日核发的统一社会信用代码为91440300748859253X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¹⁴³查询，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
类型	有限责任公司
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
注册资本	人民币 500 万元
成立日期	2003 年 4 月 7 日
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
登记机关	深圳市市场监督管理局

戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅于2023年10月11日核发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹0200022），戴德梁行已依法获得从事房地产估价的资格。

戴德梁行已按照《基金指引》第11条、《证券投资基金法》第97条规定在中国证监会进行担任评估机构的备案。

经核查，截至本法律意见书出具之日，戴德梁行不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或不动产REITs业务期间。

综上所述，本所认为，戴德梁行具备为不动产基金提供资产评估服务的主体资格，已按照《基金指引》第11条、《证券投资基金法》第97条规定在中国证监

¹⁴³ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

会完成担任评估机构的备案。

（二）律师事务所

北京市中伦律师事务所（以下简称“中伦”）为本次基金募集提供法律服务。

根据本所现持有的北京市司法局于2023年5月5日核发的统一社会信用代码为31110000E00018675X的《律师事务所执业许可证》，并经本所律师登录首都律师网站¹⁴⁴自查，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
组织形式	特殊的普通合伙
负责人	张学兵
住所	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
发证机关	北京市司法局

根据中国证监会于2026年7月24日公布的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表（截至2026年7月24日）》¹⁴⁵，中伦已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

经核查，截至本法律意见书出具之日，中伦不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或不动产REITs业务期间。

综上所述，本所认为，中伦具备为不动产基金提供法律服务的主体资格及相应资质。

（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”）为本次基金募集的会计师事务所，为本次基金募集提供会计、审计、对本基金可供分配金额测算报

¹⁴⁴ 网址：<https://www.beijinglawyers.org.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁴⁵ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c7550707/content.shtml>。最后查询日期：2026年8月19日。

告进行审阅服务。

根据立信现持有的上海市黄浦区市场监督管理局于2026年7月3日核发的统一社会信用代码为91310101568093764U的《营业执照》并经本所登录国家企业信用信息公示系统¹⁴⁶查询，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）
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】
登记机关	上海市黄浦区市场监督管理局

根据立信取得的统一社会信用代码为91310101568093764U的《营业执照》以及上海市财政局于2018年6月1日核发的会计师事务所编号为31000006（证书序号为NO.0001247）的《会计师事务所执业证书》，立信的设立已取得相应批准。根据中国证监会于2026年5月29日公布的《从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2026年5月29日）》¹⁴⁷，立信已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

经核查，截至本法律意见书出具之日，立信不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或不动产REITs业务期间。

综上所述，本所认为，本项目聘请的会计师事务所即立信符合《基金指引》第13条的要求。

（四）财务顾问

¹⁴⁶ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁴⁷ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105942/c7177461/content.shtml>。最后查询日期：2026年8月19日。

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“**国泰海通**”）为本次基金募集的财务顾问。

国泰海通现持有上海市市场监督管理局于2025年9月10日核发的统一社会信用代码为9131000063159284XQ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¹⁴⁸查询，国泰海通的基本情况如下：

企业名称	国泰海通证券股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）
法定代表人	朱健
住所	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
注册资本	1762892.5829 万元人民币
成立日期	1999 年 8 月 18 日
经营范围	许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券财务顾问服务。（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）
登记机关	上海市市场监督管理局

国泰海通现持有中国证券监督管理委员会于2025年10月31日核发的统一社会信用代码（境外机构编号）为9131000063159284XQ的《经营证券期货业务许可证》，证券期货业务范围为：“证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；公募证券投资基金销售；代销金融产品；股票期权做市；上市证券做市交易。”

经核查，截至本法律意见书出具之日，国泰海通不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或不动产REITs业务期间。

综上所述，本所认为，国泰海通为具备保荐资格的证券公司，具备担任本次基金募集财务顾问的主体资格，符合《基金指引》对财务顾问资质的规定。

¹⁴⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

六、关于本基金募集的条件

（一）投资方向

根据《基金合同》《招募说明书》的约定，本基金：

1.可投资范围

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为AAA的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在1年以内（含1年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产投资信托基金投资的其他金融工具。其中，基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资不动产资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。

本基金初始设立时投资的不动产资产支持证券为中金公司拟作为计划管理人设立“中金-中国绿发商业不动产1号资产支持专项计划”（以下简称“**专项计划**”或“**资产支持专项计划**”或“**不动产资产支持专项计划**”）所发行的资产支持证券。计划管理人（代表专项计划）拟收购项目公司100%股权，进而间接持有目标不动产资产。

2.不得投资范围

本基金不投资股票（含存托凭证），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。

3.投资比例要求

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收

益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。

4.投资比例不符合投资比例要求的处理

本基金运作期间，如出现《基金合同》约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

基于以上，本所认为，本基金有明确、合法的投资方向，符合《运作管理办法》第7条第1款第（1）项、《基金指引》第2条第1款第（1）项、第（2）项和第26条规定的要求。

（二）运作方式

根据《基金合同》《招募说明书》的约定，本基金的运作方式为契约型、封闭式，具有明确的基金运作方式。本所认为，本基金有明确的运作方式，符合《运作管理办法》第7条第1款第（2）项和《基金指引》第27条规定的要求。

（三）基金类别和品种

根据《基金合同》《招募说明书》的约定，本基金的基金类别为不动产基金。本所认为，本基金为《基金指引》规定的基金品种，符合《运作管理办法》第7条第1款第（3）项和《基金指引》第2条规定的要求。

（四）相关交易文件的合法合规性

1.《基金合同》

《基金合同》载明的事项主要包括以下内容：基金的基本情况；基金份额的发售；基金备案；基金份额的上市交易和结算；《基金合同》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；基金的费用与税收；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；《基金合同》的效力；其他事项。

经本所核查，《基金合同》不违反《证券投资基金法》《基金指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号〈基金合同的内容与格式〉》的强制性规定，包含了前述规定要求《基金合同》必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

2. 《基金托管协议》

《基金托管协议》载明的事项主要包括以下内容：基金托管协议当事人、基金托管协议的依据、目的和原则；基金托管人对基金管理人的业务监督和核查；基金管理人对其基金托管人的业务核查；基金财产的保管；指令的发送、确认及执行；交易及清算交收安排；基金资产净值计算、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。

经本所核查，《基金托管协议》不违反《证券投资基金法》《基金指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第7号〈托管协议的内容与格式〉》的强制性规定，包含了前述规定要求《基金托管协议》必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

3. 《招募说明书》

《招募说明书》载明的事项包括以下内容：绪言；释义；不动产基金整体架构；不动产基金治理；基金管理人；基金托管人；相关参与机构；风险揭示；基金的募集；基金合同的生效；基金份额的上市交易和结算；基金的投资；基金的财产；不动产项目基本情况；不动产项目财务状况及经营业绩分析；现金流测算分析及未来运营展望；原始权益人；不动产项目运营管理安排；利益冲突与关联交易；新购入不动产项目与基金的扩募；基金资产的估值；基金的收益分配；基金的费用与税收；基金的会计与审计；基金的信息披露；基金的终止与清算；基金合同的内容摘要；基金托管协议的内容摘要；对基金份额持有人的服务；其他

应披露事项；招募说明书的存放及查阅方式；备查文件。

经本所核查，《招募说明书》不违反《证券投资基金法》《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〉》的强制性规定，包含了前述规定要求《招募说明书》必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

在《招募说明书》中引用的本法律意见书的内容，本所无异议，确认《招募说明书》不会因前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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：定义和解释；外部管理机构的聘任及服务内容；项目公司人员、审计评估安排；运营管理费；外部管理机构考核；陈述与保证；不动产项目辅助性服务；基金管理人的监督检查权；违约责任和赔偿；外部管理机构的解聘情形和程序；承继和终止；保密；不可抗力；争议解决；通则。

经本所核查，《运营管理服务协议》不违反《基金指引》的强制性规定，包含了前述规定要求《运营管理服务协议》必须包含的内容。

5.其他交易文件

经本所核查，本基金的其他交易文件主要包括《中金-中国绿发商业不动产1号资产支持专项计划说明书》《中金-中国绿发商业不动产1号资产支持专项计划专项计划文件及申报备案材料之主定义表》《中金-中国绿发商业不动产1号资产支持专项计划之专项计划合同标准条款》（以下简称“**《标准条款》**”）、《中金-中国绿发商业不动产1号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》《中金-中国绿发商业不动产1号资产支持专项计划之托管协议》（以下简称“**《托管协议》**”）、关于项目公司股权转让相关事宜的《股权转让协议》（以下简称“**《股权转让协议》**”）、《中国国际金融股份有限公司与济南华美胜地酒店管理有限公司之增资协议》（以下简称“**《增资协议》**”）、中金公司与项目公司签署的《股东借款协议》（以下简称“**《股东借款协议》**”）、《关于艾迪逊酒店入池资产之租赁协议》（以下简称“**《上海项目租赁协议》**”）、《关于济南绿发贵和洲际酒店之租赁协议》（以下简称“**《贵和洲际酒店租赁协议》**”）、关于项目公司资金监管的

《资金监管协议》（以下简称“《监管协议》”）、《中金中国绿发封闭式商业不动产证券投资基金之项目公司账户管理协议》（以下简称“《账户管理协议》”）。本所认为，该等交易文件不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

综上所述，经本所适当审查，本所认为，《基金合同》《基金托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》及其他交易文件，包含了《证券投资基金法》《基金指引》、相关证券投资基金信息披露内容与格式准则要求的必须包含的内容，符合法律、行政法规和中国证监会的规定。

（五）基金名称

本基金名称为“中金中国绿发封闭式商业不动产证券投资基金”。本所认为，该等名称表明了本基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容，符合《运作管理办法》第7条第1款第（5）项规定的要求。

（六）投资者适当性安排

根据基金管理人出具的说明及确认文件和基金管理人提供的制度文件，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7条第1款第（7）项规定的要求。

（七）基金管理制度

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

基金管理人已制定《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查管理办法》及《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）风险控制管理办法》等不动产基金业务相关内部制度，涉及基金的投资管理、销售、登记等业务环节，本基金的投资管理、销售、登记等环节制度健全。

根据基金管理人出具的说明及确认文件，其行为规范，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。

经本所核查中金基金提供的投资管理、销售、登记等业务环节制度，本所认为，本基金的投资管理、销售、登记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7条第1款第（8）项规定的要求。

（八）基金管理人关于本基金募集的授权

根据中金基金的公司章程以及相关内部制度及内部决策文件，中金基金申请募集本基金已取得内部授权。截至法律尽职调查基准日，中金基金决定募集本基金符合法律、行政法规、中国证监会的规定和章程的规定。

综上所述，本所认为，截至法律尽职调查基准日，本基金的募集符合《证券投资基金法》《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要求的基金募集的实质条件。

七、目标不动产资产的资产范围和权属

（一）目标不动产资产概述

目标不动产资产，在本基金初始设立时为贵和商贸直接持有的济南项目、济南华美胜地直接持有的上海项目。

1. 济南资产

济南项目（以下简称“**济南资产**”或“**济南项目**”）包括贵和商贸持有的泉城路贵和购物中心及贵和洲际酒店、济南项目地下空间，系在历下区泉城路与黑虎泉西路之间，天地坛街西侧宗地上分三期建设、改造和扩建完成，包括贵和一期、贵和一期改造和贵和二期。

其中，贵和一期是济南项目的第一期建设项目，贵和一期建设内容主要包括：

（1）编号为“鲁（2018）济南市不动产权第0008179号”的《不动产权证书》项下

泉城路贵和购物中心1-5层及济南项目地下-1和-2层；（2）编号为“鲁（2018）济南市不动产权第0008518号”的《不动产权证书》项下贵和洲际酒店1层、6-16层及济南项目地下-1层。

贵和一期改造是济南项目的改造项目，贵和一期改造建设内容主要包括：编号为“鲁（2018）济南市不动产权第0008492号”的《不动产权证书》项下泉城路贵和购物中心1-4层改造完成后新增部分。

贵和二期是济南项目的第二期项目，该期项目为扩建工程，贵和二期扩建内容主要包括：（1）编号为“鲁（2018）济南市不动产权第0008265号”的《不动产权证书》项下泉城路贵和购物中心1-5层扩建部分；（2）贵和洲际酒店5层、6-11层扩建部分；济南项目地下-1、-2层扩建部分。

（1）**泉城路贵和购物中心**（以下简称“**泉城路贵和购物中心**”）系指贵和商贸持有的位于济南市历下区天地坛街1号的购物中心业态，经贵和一期建设、一期改造、二期扩建完成，所对应的不动产权证包括：（a）贵和一期项下编号为“鲁（2018）济南市不动产权第0008179号”的《不动产权证书》项下泉城路贵和购物中心1-5层；（b）贵和一期改造编号为“鲁（2018）济南市不动产权第0008492号”的《不动产权证书》项下泉城路贵和购物中心1-4层改造完成后新增部分；（c）贵和二期项下编号为“鲁（2018）济南市不动产权第0008265号”的《不动产权证书》项下泉城路贵和购物中心1-5层扩建部分。

（2）**贵和洲际酒店**（以下简称“**贵和洲际酒店**”）系指贵和商贸持有的位于济南市历下区天地坛街1号、3号的酒店业态，经贵和一期建设以及二期扩建完成，所对应的不动产权证包括：（a）贵和一期项下编号为“鲁（2018）济南市不动产权第0008518号”的《不动产权证书》项下贵和洲际酒店1层、6-16层；（b）贵和二期项下编号为“鲁（2018）济南市不动产权第0008265号”的《不动产权证书》项下贵和洲际酒店5层、6-11层扩建部分。

（3）**济南项目地下空间**系指位于济南市历下区天地坛街1号、3号的泉城路贵和购物中心和贵和洲际酒店地下空间-1和-2层，经贵和一期建设以及二期扩建完成，所对应的不动产权证包括：（a）贵和一期项下编号为“鲁（2018）济南市不动产权第0008179号”的《不动产权证书》和编号为“鲁（2018）济南市不动产权第0008518号”项下济南项目地下-1和-2层；（b）贵和二期项下编号为“鲁（2018）

济南市不动产权第0008265号”的《不动产权证书》项下济南项目地下-1、-2层扩建部分。

济南项目具体不动产信息及各期与泉城路贵和购物中心、贵和洲际酒店的权属对应关系见本法律意见书**附件一A“济南项目不动产权证清单”**。

2.上海资产

上海艾迪逊酒店项目（以下简称“**上海艾迪逊酒店项目**”）是指位于上海黄浦区南京东路201号、181号以艾迪逊品牌统一运营的项目，包括主楼201号楼（以下简称“**201号楼**”）和配楼。其中：

上海艾迪逊酒店项目之主楼，即**上海项目**是指位于上海市南京东路201号的酒店业态，资产重组完成之前，即编号为“沪（2020）黄字不动产权第002355号”的《不动产权证书》项下建筑物所有权及其占地范围内的国有建设用地使用权（以下简称“**上海资产**”或“**上海项目**”）。资产重组完成之后，上海项目将由鲁能集团的全资子公司济南华美胜地持有。201号楼主要包括上海艾迪逊酒店项目全部客房、酒店大堂、洗衣房、泳池、健身中心、厨房、布草间、日餐厅、酒吧、员工更衣室、员工办公室、员工食堂等。上海项目均作为本项目入池资产范围。

上海艾迪逊酒店项目之配楼181号楼（以下简称“**181号楼**”）位于上海市南京东路181号，房屋性质为国有直管公房，上海新黄浦（集团）有限责任公司（以下简称“**新黄浦集团**”）、上海端正公房管理有限公司（以下简称“**端正公房**”）为181号楼的合法授权和代管主体，并由新黄浦集团出租给上海绿发酒管统一运营，181号楼配楼主要用作上海艾迪逊酒店项目之会议室、SPA餐饮等酒店业态的配套设施运营，不纳入本项目入池资产范围。

入池资产上海项目201号楼具体不动产信息见本法律意见书**附件一B“上海项目不动产权证清单”**。

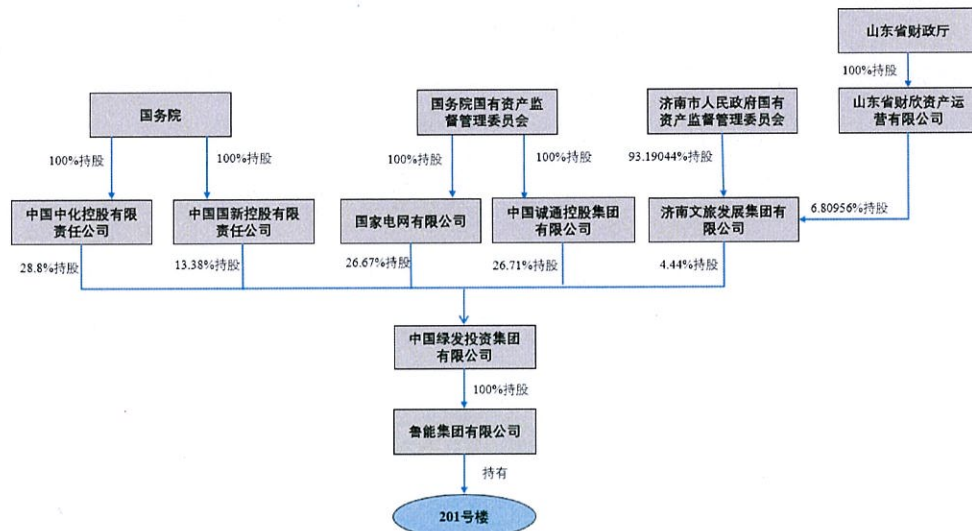
（二）上海项目资产重组安排

1.资产重组前

在资产重组前，就201号楼，鲁能集团持有上海市自然资源确权登记局于2020年5月14日核发的编号为沪（2020）黄字不动产权第002355号的《不动产权证书》，

记载：权利人为鲁能集团有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让，用途为商业/旅（宾）馆，宗地面积为1952.00m²/房屋建筑面积为21554.96m²，使用期限为2013年12月31日起至2053年12月30日止。

在资产重组前，鲁能集团的股权结构以及所涉201号楼持有关系图示如下：



2. 资产重组安排

为实施本项目，涉及如下重组安排：

（1）鲁能集团新设项目公司济南华美胜地

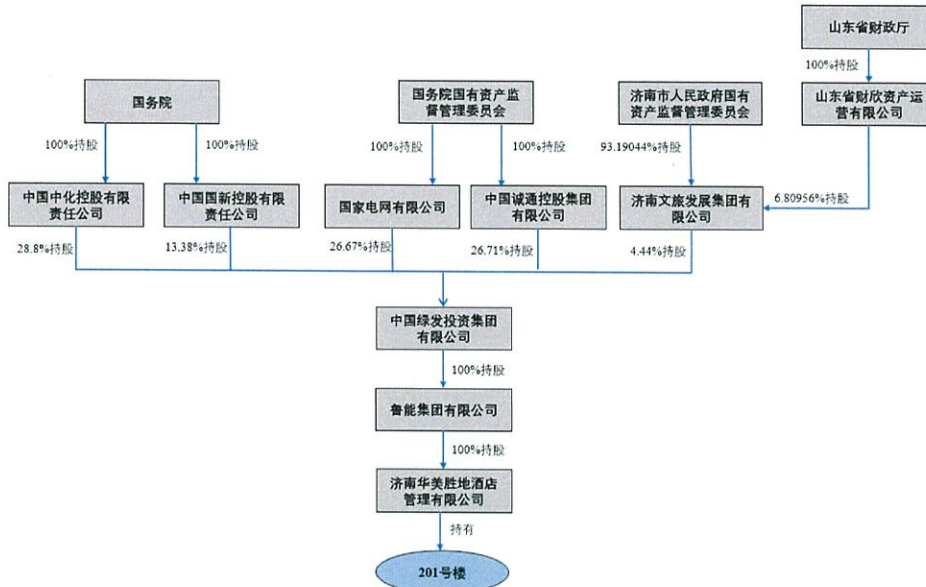
鲁能集团于2026年7月15日成立了一家由鲁能集团100%持股的全资子公司济南华美胜地酒店管理有限公司（以下简称“**济南华美胜地**”）作为项目公司。

（2）鲁能集团以201号楼等对济南华美胜地进行实物出资

鲁能集团、济南华美胜地已于2026年7月27日签署了《出资协议》，鲁能集团将南京东路201号楼资产及其他资产（如应收账款和固定资产）、其负有的与南京东路201号资产相关联的目标债务（如长期借款和一年内到期的非流动负债）、与南京东路201号资产的运营管理相关联的相应员工，一并转移至济南华美胜地。

3. 资产重组后

经本所律师核查，鲁能集团与济南华美胜地正在办理201号楼相应的不动产过户转移登记手续。前述资产重组完成后，鲁能集团、济南华美胜地的股权结构以及所涉201号楼持有关系图示如下：



(三) 贵和商贸相关的股权回购安排

截至法律尽职调查基准日，贵和商贸的股东为光大兴陇信托有限责任公司（以下简称“光大信托”（代表光信·光祺·鲁能济南贵和商业物业资产证券化1号单一资金信托））。对此，根据《鲁能集团-英大证券-济南贵和商业物业资产支持专项计划收购协议》的约定，鲁能集团对贵和商贸100%的股权享有优先收购权，鲁能集团或其指定的机构对贵和商贸100%的股权行使优先收购权。

截至本法律意见书出具之日，鲁能集团指定山东商管作为优先收购权人，山东商管、贵和商贸与光大信托已于2026年7月27日签署了《股权转让协议》，并于2026年7月27日已按约定支付完毕全部股权转让对价。根据《公司法》第86条的规定，自山东商管向光大信托支付完毕全部标的股权转让价款且贵和商贸将山东商管记载于股东名册之日起，山东商管即享有贵和商贸100%股东权利。

(四) 目标不动产资产的权属和资产范围

1. 目标不动产资产的资产范围

目标不动产的资产范围，在本基金初始设立时为贵和商贸直接持有的济南项目、济南华美胜地直接持有的上海项目。

目标不动产具体不动产信息见本法律意见书**附件一“目标不动产资产所涉不动产权证及其附页信息表”**。

综上所述，本所认为，截至本法律意见书出具之日，目标不动产资产的资产范围明确。

2.目标不动产资产的权属

(1) 济南项目的不动产权属登记情况

根据贵和商贸就济南项目取得的《不动产权证书》、济南项目不动产档案查询结果，济南项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为贵和商贸，具体不动产权属登记信息详见本法律意见书**附件一A“济南项目不动产权证清单”**。

此外，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/>），并经贵和商贸确认，截至尽调基准日，济南项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。

综上，本所认为，济南项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为贵和商贸，权属清晰。

(2) 上海项目的不动产权属登记情况

根据鲁能集团就上海项目取得的《不动产权证书》、上海项目不动产档案查询结果，上海项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为鲁能集团，具体不动产权属登记信息详见本法律意见书**附件一B“上海项目不动产权证清单”**。

此外，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/>），并经鲁能集团确认，截至尽调基准日，上海项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。

综上，本所认为，在资产重组完成之前，上海项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为鲁能集团，权属清晰。

3.目标不动产资产的完整性

济南项目包括贵和商贸持有的泉城路贵和购物中心及贵和洲际酒店、济南项目地下空间，全部纳入资产范围。

上海艾迪逊酒店项目所涉配楼181号楼为国有直管公房，新黄浦集团、端正公房为181号楼的合法授权和代管主体，并由新黄浦集团出租给上海绿发酒管统一运营，181号楼配楼主要用作上海艾迪逊酒店项目之会议室、SPA餐饮等酒店业态的配套设施运营，不纳入本项目入池资产范围。

就上海项目的完整性问题，本所分析如下：

(1) 在建筑物物理构造方面，根据北京戴德梁行咨询有限公司出具的《上海艾迪逊酒店商业不动产项目技术尽职调查报告》，本入池商业项目地下1层、地上1层至24层组成的整体（建筑面积21,554.96平方米）全部有合法独立产权，边界清晰，有明确的空间分隔，且独立运营。酒店在建筑首层设置有独立专属出入口、大堂、公区、走廊和独立的垂直运输通道。

(2) 在权属方面，201号楼独立于181号楼，单独就该入池不动产取得单独所有的房屋所有权，证载目标不动产权属清晰、范围明确；

(3) 在酒店业态建筑物功能方面，201号楼作为上海艾迪逊酒店项目主楼包括上海艾迪逊酒店项目全部酒店客房、酒店大堂、洗衣房、泳池、健身中心、厨房、布草间、日餐厅、酒吧、员工更衣室、员工办公室、员工食堂以及主消防控制室、消防水泵、消防水池、空气源热泵制冷机、高低压配电室及附属设备、柴油发电机组、热水锅炉及其附属设备、热交换站交换系统设备间、高、中、低区给水泵及其附属设备、蓄水池、垃圾房冷库、通讯与网络设备及其附属设备、中餐厨房等实现酒店业态功能所必需的设施设备，而181号楼作为上海艾迪逊酒店项目的辅楼仅包括会议室、SPA、餐饮、酒吧等酒店业态配套功能。根据北京戴德梁行咨询有限公司出具的《上海艾迪逊酒店商业不动产项目技术尽职调查报告》，所有的设备机房都坐落在201楼的范围内，形成了201楼独立于181楼进行独立管理运行的优势。在低压配电，电梯，空调末端，通风，系统均采用独立系统，独立运行的模式。空调冷/热源，生活热水系统虽然设备共用但都通过集/分

水器支管出的阀门可以实现各区域的单独控制和管理，实现两个楼的独立控制。

（4）在运营稳定保障方面，181号楼的合法授权和代管主体新黄浦集团与端正公房已出具《一致性行动函》，确认租赁期限届满后若不存在违反法律法规及合同约定情形的前提下，将与上海绿发酒管保持一致行动续约，以保障181号楼租赁的连续性、稳定性，进而不影响上海艾迪逊酒店项目的持续、稳定运营。

（5）为进一步缓释上海项目的运营稳定性风险，鲁能集团已出具承诺，因181号楼租赁协议相关事项影响上海艾迪逊酒店项目持续稳定运营进而导致济南华美胜地承担任何成本、费用或损失的，最终由鲁能集团予以赔偿。

基于以上，本所认为，上海项目已将实现酒店资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分均完整纳入底层资产范围。

4.目标不动产资产涉及的共用设施设备的相关情况

(1)济南项目

截至本法律意见书出具之日，济南项目均由贵和商贸所有，亦不涉及与其他方共用资产情形。

(2)上海项目

截至本法律意见书出具之日，201号楼由济南华美胜地持有并作为入池资产范围，181号楼作为直管公房为国有直管公房，新黄浦集团、端正公房为181号楼的合法授权和代管主体，并由新黄浦集团出租给上海绿发酒管统一运营，不纳入入池资产范围，但实际使用过程中，201号楼和181号楼均由相关产权方/有权主体分别租赁给上海绿发酒管，由上海绿发酒管的分公司即艾迪逊分公司以艾迪逊酒店品牌运营。

根据北京戴德梁行咨询有限公司出具的《上海艾迪逊酒店商业不动产项目技术尽调调查报告》，201号楼和181号楼共用的附属设施设备主要包括主消防控制室、消防水泵、消防水池等（以下简称“**艾迪逊酒店共用设施设备**”），具体见《上海项目租赁协议》附件一C。

就上海项目共用设施设备，上海绿发酒管与济南华美胜地已对管理职责、费

用承担等事项进行了明确约定“除非本协议另有约定外，关于艾迪逊酒店入池资产南京东路201号楼与艾迪逊酒店未入池181号楼的共用资产（具体见附件一C）的日常管理、维修与养护责任、相关费用支出均由乙方承担”，并已经取得新黄浦集团与端正公房对租赁房屋之共用资产的日常管理、维修与养护责任、相关费用支出均由上海绿发酒管及其分公司承担的安排无异议的相关函件。

综上所述，共用设施设备的共用人之间的权责划分清晰，目标不动产资产涉及的共用设施设备不影响目标不动产资产的稳定运营。

（五）商业不动产项目用地手续和土地使用情况

1. 济南项目

（1）土地使用权取得

根据原济南市土地管理局与济南天地置业有限公司（贵和商贸的曾用名，以下简称“**天地置业**”）于1997年签署的编号为（97）济合地字12号的《国有土地使用权出让合同》、原济南市土地管理局与天地置业、山东鲁能物资集团有限公司（以下简称“**鲁能物资集团**”）于2011年10月8日签署的编号为（97）济合地字12-1号的《国有土地使用权出让合同变更协议》、原济南市土地管理局与天地置业于2011年11月1日签署的编号为（97）济合地字12-2号的《国有土地使用权出让合同变更协议》，贵和商贸依法以出让方式取得济南项目所对应的国有建设用地使用权。根据贵和商贸提供的支付凭证并经其确认，前述《国有土地使用权出让合同》及《国有土地使用权出让合同变更协议》项下土地使用权出让价款已支付完毕。

1994年8月12日，济南市规划局就济南项目出具编号为（94）鲁01-01-111的《建设用地规划许可证》。

2018年1月10日，贵和商贸取得编号为“鲁（2018）济南市不动产权第0008179号”“鲁（2018）济南市不动产权第0008265号”“鲁（2018）济南市不动产权第0008492号”“鲁（2018）济南市不动产权第0008518号”的《不动产权证》。

（2）土地使用权续期

2026年7月28日，济南市自然资源和规划局与贵和商贸签署了《国有建设用

地使用权出让合同变更协议》，将“鲁（2018）济南市不动产权第0008179号”“鲁（2018）济南市不动产权第0008265号”“鲁（2018）济南市不动产权第0008492号”“鲁（2018）济南市不动产权第0008518号”项下土地使用权期限调整为2066年6月2日。根据贵和商贸提供的支付凭证并经其确认，前述《国有土地使用权出让合同变更协议》项下土地使用权出让价款已支付完毕，正在办理不动产权证的换发。

综上，本所认为，贵和商贸已经就济南项目履行了上述用地手续。

2.上海项目

（1）土地使用权取得

中国华东电力集团公司持有上海市黄浦区人民政府于1995年10月5日出具的国有土地使用证（沪国用（黄）字第001987号），载明用地面积1952平方米，用途为办公。

华东电网有限公司持有上海市规划和国土资源管理局、上海市住房保障和房屋管理局于2013年8月14日出具的房地产权证（沪房地黄字（2013）第003462号），载明使用权面积为1952平方米，使用权取得方式为划拨，用途为办公。

（2）无偿划转

2013年12月18日，华东电网有限公司与鲁能集团签署《上海市南京东路201号办公楼资产划转协议》，约定根据国家电网公司《关于开展上海市南京东路旧办公楼资产处置等事宜的通知》，将华东电网有限公司持有的上海市南京东路201号办公楼资产及附属设备资产无偿划转至鲁能集团。

（3）用地性质调整

上海市人民政府办公室于2013年12月9日印发编号为沪府规[2013]263号的《关于同意<上海市外滩历史文化风貌区保护规划162街坊局部调整（实施深化）>的批复》（以下简称“**263号批复**”），根据该批复，“原则同意HP162-2地块规划用地性质由商务办公用地（C8）调整为商业服务业用地。”

（4）土地使用权取得方式变更

2013年12月31日，鲁能集团与原上海市黄浦区规划和国土管理局签署沪黄规土（2013）出让合同第19号《上海市国有土地使用权出让合同》，土地用途为商业用地。据此，鲁能集团取得了房地产权证（沪房地黄字（2015）第000229号），载明土地使用权取得方式为出让，用途为商业。根据鲁能集团提供的支付凭证并经其确认，前述《上海市国有土地使用权出让合同》项下土地使用权出让价款人民币2.73亿元已支付完毕。

（5）重组至济南华美胜地

上海项目相关的资产重组安排详见本法律意见书第七章第（二）节。

综上，本所认为，鲁能集团已经就上海项目履行了上述用地手续。

八、目标不动产资产的合法合规性

（一）贵和商贸的合法合规性

1. 贵和商贸的设立

经本所核查贵和商贸现持有的济南市行政审批服务局于2022年7月28日核发的统一社会信用代码为91370100613206036Q的《营业执照》、贵和商贸的公司章程、济南市行政审批服务局出具的加盖济南市行政审批服务局档案资料查询专用章的全套工商档案（工商查档时间为2026年7月30日，以下简称“**贵和商贸全套工商档案**”），并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹⁴⁹显示贵和商贸的登记状态为“在营（开业）企业”。

本所认为，截至法律尽职调查基准日，贵和商贸依法设立并合法存续，贵和商贸的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》《中华人民共和国市场主体登记管理条例》（中华人民共和国国务院令 第746号）的规定。

2. 贵和商贸出资资产

经本所核查贵和商贸现持有的济南市行政审批服务局于2022年7月28日核发的统一社会信用代码为91370100613206036Q的《营业执照》、贵和商贸的公司章

¹⁴⁹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

程、贵和商贸全套工商档案，截至法律尽职调查基准日，贵和商贸的注册资本为人民币35267.892566万元。

截至本法律意见书出具之日，根据贵和商贸的公司章程，山东商管为公司唯一股东，认缴金额为人民币35267.892566万元，占公司注册资本的100%。山东商管已完成贵和商贸注册资本的实缴出资，具体出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例%	出资方式	实缴出资额 (万元)
1	山东绿发商业管理有限公司	32452.691516	100	货币	32452.691516
		2815.201050		实物	2815.201050

3.贵和商贸的重大股权变动和重组事项

根据贵和商贸提供的贵和商贸全套工商档案等文件材料，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹⁵⁰，贵和商贸自设立至今注册资本及股权变更情况如下：

(1) 贵和商贸的设立

贵和商贸前身为济南天地置业有限公司。1995年3月14日，济南天地置业有限公司经核准设立，为中外合资经营企业，注册资本为1,000万美元。

设立时，济南天地置业有限公司共有四名股东，分别为山东鲁能房地产总公司、英国德辉兄弟有限公司（TAK FI BROTHERS CO., LTD.）、山东黄泰实业集团公司及济南鲁源实业总公司，持股比例分别为45%、25%、15%及15%。

(2) 1997年注册资本增加及股权结构调整

1997年4月8日，济南天地置业有限公司董事会审议同意将注册资本由1,000万美元增加至1,566万美元，并在原有股东基础上新增山东省电力公司、山东电力燃料公司、山东广大新能源有限公司、山东信通有限公司、山东龙口龙华电力集团总公司及山东电力建设三公司等投资人。

(3) 1998年至1999年减资及股权结构调整

¹⁵⁰ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

1998 年 4 月 12 日，济南天地置业有限公司董事会审议同意山东省电力公司、山东广大新能源有限公司退出公司，并将注册资本由 1,566 万美元减少至 1,200 万美元。1999 年 3 月 31 日，济南市对外经济贸易委员会对前述事项作出批复。

本次变更后，公司股东调整为八名，分别为山东鲁能房地产总公司、英国德辉兄弟有限公司、山东电力燃料公司、山东信通有限公司、济南电力（集团）有限责任公司、山东黄泰实业集团公司、山东龙口龙华电力集团总公司及山东电力建设三公司，持股比例分别为 40.925%、25%、17.625%、5.875%、4.7%、2.35%、2.35%及 1.175%。

（4）2000 年股权内部调整

2000 年 11 月，济南天地置业有限公司就股权结构进行内部调整：山东鲁能拓展置业有限公司（原山东鲁能房地产总公司）将其持有的 40.925%股权转让予山东鲁能商贸有限公司；山东电力燃料公司、山东信通有限公司、济南电力（集团）有限责任公司、山东黄泰实业集团公司、山东龙口华龙电力集团总公司及山东电力建设三公司将其合计持有的 34.075%股权转让予山东电力集团公司；英国德辉兄弟有限公司持有的 25%股权未发生变化。

本次变更完成后，公司注册资本仍为 1,200 万美元，股东为山东鲁能商贸有限公司、英国德辉兄弟有限公司及山东电力集团公司，持股比例分别为 40.925%、25%及 34.075%。

（5）2010 年外方股东退出及股权归集

2010 年 5 月，英国德辉兄弟有限公司将其持有的贵和商贸 25%股权转让予山东鲁能信通有限公司；同时，公司注册资本及实收资本由 1,200 万美元变更为人民币 9,968.669783 万元。

2010 年 6 月 1 日，山东鲁能商贸有限公司及山东电力集团公司持有的合计 75%股权变更至山东鲁能集团有限公司名下，对应出资额为 7,470 万元；山东鲁能信通有限公司持有贵和商贸 25%股权。

2010年8月25日，山东鲁能信通有限公司将其持有的贵和商贸25%股权转让予山东鲁能集团有限公司。本次变更完成后，山东鲁能集团有限公司持有贵和商贸100%股权，对应出资额为人民币9,968.669783万元。

(6) 2010年增资

2010年9月，山东鲁能集团有限公司作出股东决定，同意将贵和商贸的注册资本及实收资本由人民币9,968.669783万元增加至人民币29,968.669783万元，新增注册资本人民币20,000万元由山东鲁能集团有限公司以现金方式缴纳。

本次增资完成后，山东鲁能集团有限公司仍持有贵和商贸100%股权。

(7) 股东名称及公司名称变更

2012年9月，贵和商贸股东“山东鲁能集团有限公司”更名为“鲁能集团有限公司”，股东持股比例及出资额未发生变化。

2016年9月，“济南天地置业有限公司”变更为“山东鲁能贵和商贸有限公司”，即贵和商贸。

(8) 2017年增资

2017年1月，贵和商贸注册资本由人民币29,968.669783万元增加至人民币148,002.669783万元，新增注册资本人民币118,034万元由股东鲁能集团有限公司认缴。本次增资完成后，鲁能集团有限公司仍持有贵和商贸100%股权。

(9) 2019年派生分立及减资

2019年4月16日，鲁能集团有限公司作出股东决定，同意贵和商贸采取派生分立方式设立山东鲁能商业管理有限公司。贵和商贸存续，其注册资本及实收资本由人民币148,002.669783万元减少至人民币35,267.892566万元；新设山东鲁能商业管理有限公司的注册资本及实收资本为人民币112,734.777217万元。

2019年6月6日，贵和商贸就前述减资事项完成工商变更登记。本次变更完成后，鲁能集团有限公司仍持有贵和商贸100%股权。

(10) 2019年股权转让

2019年11月20日，鲁能集团有限公司作出股东决定，同意将其持有的贵和商贸100%股权（对应注册资本人民币35,267.892566万元）转让予光大兴陇信托有限责任公司；同月，相关各方签署了股权转让协议。

2019年12月27日，贵和商贸完成本次股权转让的工商变更登记。本次变更完成后，光大兴陇信托有限责任公司持有贵和商贸100%股权。

（11）2026年股权转让

山东商管、贵和商贸与光大兴陇信托有限责任公司已于2026年7月27日签署《股权转让协议》，并于2026年7月27日按约定支付完毕全部股权转让对价。截至本法律意见书出具之日，前述工商变更登记正在办理中。

4. 贵和商贸的公司章程及授权情况

经本所核查贵和商贸的公司章程，本所认为，贵和商贸的公司章程符合《公司法》的规定。

5. 贵和商贸组织机构

经本所核查贵和商贸的公司章程，贵和商贸不设董事会，设董事一人；设总经理一人，由董事担任总经理；不设监事。本所认为，贵和商贸组织机构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

6. 相关资产的持有

贵和商贸持有目标不动产相关资产情况具体请见本法律意见书第七章第（四）节第2项“目标不动产资产的权属”。

根据本所律师查询国家版权登记门户网¹⁵¹、国家知识产权局政务服务平台¹⁵²、中国及多国专利审查信息查询平台¹⁵³、国家知识产权局商标局¹⁵⁴，截至法律尽职调查基准日，贵和商贸无商标权、专利权、版权、特许经营权。

7. 贵和商贸资产独立性

根据《山东鲁能贵和商贸有限公司所持有的商业不动产项目备考财务报表及

¹⁵¹ 网址：<https://www.ncac.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁵² 网址：<https://www.cnipa.gov.cn/?src=btnav-home>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁵³ 网址：<http://cpquery.cnipa.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁵⁴ 网址：<https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>。最后查询日期：2026年8月19日。

审计报告》(以下简称“**济南项目审计报告**”)并根据贵和商贸提供的说明与承诺,贵和商贸不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况,资产独立。

8. 诉讼仲裁

经本所律师查询全国法院被执行人信息查询系统¹⁵⁵、中国裁判文书网¹⁵⁶、国家企业信用信息公示系统¹⁵⁷、“信用中国”¹⁵⁸等网站,截至法律尽职调查基准日,于前述信息渠道,贵和商贸不涉及正在进行的诉讼、仲裁、破产或执行情况。

基于以上,本所认为,截至法律尽职调查基准日,贵和商贸不涉及任何未决的诉讼、仲裁、破产或执行等其他司法强制执行程序。

9. 贵和商贸股权的质押、查封及其他司法强制措施情况

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹⁵⁹,截至本法律意见书出具之日,贵和商贸的股权不存在被质押的情形,贵和商贸的股权不存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的记录。

10. 贵和商贸股权的权利限制

经本所律师适当核查,根据招商银行济南分行与山东商管签订的《借款合同》(以下简称“**《招商银行济南分行借款合同》**”),山东商管在进行合并、分立、重组、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通知招商银行济南分行,招商银行济南分行有权根据实际情况要求山东商管提前结清贷款。

对此,本所认为,招商银行济南分行与山东商管签订的《招商银行济南分行借款合同》中同时约定,招商银行济南分行知悉、同意并确认,因山东商管为实施公募REITs发行之目的和需要而进行前述事项调整,以及贵和商贸股权转让给公募REITs的,不受《招商银行济南分行借款合同》约定的相关限制条件约束,因此,《招商银行济南分行借款合同》项下的相关股权转让限制相应得以解除。

11. 违法违规和失信情况

¹⁵⁵ 网址: <http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

¹⁵⁶ 网址: <http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

¹⁵⁷ 网址: <http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期: 2026年8月19日。

¹⁵⁸ 网址: <http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期: 2026年8月19日。

¹⁵⁹ 网址: <http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期: 2026年8月19日。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹⁶⁰、国家税务总局网站¹⁶¹、国家税务总局山东省税务局网站¹⁶²、中国证监会网站¹⁶³、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站¹⁶⁴、中国人民银行网站¹⁶⁵、国家外汇管理局网站¹⁶⁶、国家金融监督管理总局网站¹⁶⁷、国家市场监督管理总局网站¹⁶⁸、国家发展和改革委员会网站¹⁶⁹、中华人民共和国财政部网站¹⁷⁰、“信用中国”网站¹⁷¹、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁷²及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统¹⁷³、中国市场监管行政处罚文书网¹⁷⁴、中华人民共和国住房和城乡建设部网站¹⁷⁵、中华人民共和国自然资源部网站¹⁷⁶、中华人民共和国应急管理部网站¹⁷⁷、中华人民共和国生态环境部网站¹⁷⁸，本所认为，截至法律尽职调查基准日，贵和商贸不存在重大违法、违规行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚；贵和商贸最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录并被暂停或者限制进行融资的情形；贵和商贸最近三年不存在因违反税收法律、法规被税务部门处罚且情节严重的情形。

12. 贵和商贸的经营情况

经本所适当审查，截至法律尽职调查基准日，贵和商贸的经营不违反法律、行政法规的强制性规定。

（二）济南华美胜地的合法合规性

1. 济南华美胜地的设立

¹⁶⁰ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁶¹ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁶² 网址：<http://shandong.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁶³ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁶⁴ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁶⁵ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁶⁶ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁶⁷ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁶⁸ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁶⁹ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁷⁰ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁷¹ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁷² 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁷³ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁷⁴ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁷⁵ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁷⁶ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁷⁷ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁷⁸ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

经本所核查济南华美胜地现持有的济南市历下区行政审批服务局于2026年8月13日核发的统一社会信用代码为91370102MAKJADR7X8的《营业执照》、济南华美胜地的公司章程、济南华美胜地全套工商档案，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹⁷⁹显示济南华美胜地的登记状态为“在营（开业）企业”。

本所认为，截至本法律意见书出具之日，济南华美胜地依法设立并合法存续，济南华美胜地的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》《中华人民共和国市场主体登记管理条例》（中华人民共和国国务院令第七46号）的规定。

2. 济南华美胜地出资资产

经本所核查济南华美胜地现持有的济南市历下区行政审批服务局于2026年8月13日核发的统一社会信用代码为91370102MAKJADR7X8的《营业执照》、济南华美胜地的公司章程、济南华美胜地全套工商档案，济南华美胜地的注册资本为人民币1300万元。

根据济南华美胜地的公司章程，鲁能集团为公司唯一股东，认缴金额为人民币壹仟叁佰万元整，占公司注册资本的100%。鲁能集团已完成货币出资的实缴出资，实物出资正在办理产权过户，具体出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例%	出资方式	实缴出资额 (万元)
1	鲁能集团有限公司	1300	100	货币出资 1000 万 元，实物出 资 300 万元	货币出资 1000 万元，实物出 资正在办理产 权过户

3. 济南华美胜地的重大股权变动和重组事项

根据济南华美胜地提供的济南华美胜地全套工商档案等文件材料，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，自济南华美胜地设立之日起至本法律意见书出具之日，济南华美胜地股权未发生过变更。

济南华美胜地的重组事项详见本法律意见书第七章第（二）节。

¹⁷⁹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

4. 济南华美胜地的公司章程及授权情况

经本所核查济南华美胜地的公司章程，本所认为，截至法律尽职调查基准日，济南华美胜地的公司章程符合《公司法》的规定。

5. 济南华美胜地组织机构

经本所核查济南华美胜地的公司章程，济南华美胜地不设董事会，设董事一人；设总经理一人；不设监事。本所认为，济南华美胜地组织机构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

6. 相关资产的持有

济南华美胜地持有目标不动产相关资产情况具体请见本法律意见书第七章第（四）节第2项“目标不动产资产的权属”。

根据本所律师查询国家版权登记门户网¹⁸⁰、国家知识产权局政务服务平台¹⁸¹、中国及多国专利审查信息查询平台¹⁸²、国家知识产权局商标局¹⁸³，截至法律尽职调查基准日，济南华美胜地无商标权、专利权、版权、特许经营权。

7. 济南华美胜地资产独立性

根据《鲁能集团有限公司所持有的商业不动产项目备考财务报表及审计报告》（以下简称“上海项目审计报告”）并根据济南华美胜地提供的说明与承诺，济南华美胜地不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

8. 诉讼仲裁

经本所律师查询全国法院被执行人信息查询系统¹⁸⁴、中国裁判文书网¹⁸⁵、国家企业信用信息公示系统¹⁸⁶、“信用中国”¹⁸⁷等网站，截至法律尽职调查基准日，于前述信息渠道，济南华美胜地不涉及正在进行的诉讼、仲裁、破产或执行情况。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，济南华美胜地不涉及任何

¹⁸⁰ 网址：<https://www.ncac.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁸¹ 网址：<https://www.cnipa.gov.cn/?src=btnav-home>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁸² 网址：<http://cpquery.cnipa.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁸³ 网址：<https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁸⁴ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁸⁵ 网址：<http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁸⁶ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁸⁷ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

未决的诉讼、仲裁、破产或执行等其他司法强制执行程序。

9. 济南华美胜地股权的质押、查封及其他司法强制措施情况

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹⁸⁸，截至本法律意见书出具之日，济南华美胜地的股权不存在被质押的情形，济南华美胜地的股权不存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的记录。

10. 济南华美胜地股权的权利限制

经本所律师适当核查，根据招商银行上海分行与鲁能集团签订的《借款合同》（以下简称“《招商银行上海分行借款合同》”）及招商银行上海分行与鲁能集团、济南华美胜地、上海绿发酒管、艾迪逊分公司签订的《补充协议二》，济南华美胜地在进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资等重大事项前须首先征得招商银行上海分行的书面同意。

对此，济南华美胜地已经取得招商银行上海分行于2026年8月11日出具的同意函，招商银行上海分行同意济南华美胜地在商业不动产REITs成立后或相关监管机构要求的时间内，向招商银行上海分行提前偿还《招商银行上海分行借款合同》项下的全部未偿贷款本息等应付款项。招商银行上海分行在该等贷款清偿完毕后的5个工作日内，积极配合办理完成既有不动产抵押和既有酒店运营收入质押的注销登记手续并解除相关资金监管措施。在既有不动产抵押和既有酒店运营收入质押的注销登记之前，对于鲁能集团以其持有的济南华美胜地100%股权和相关债权申报和筹备发行本商业不动产REITs事宜无异议。因此，《招商银行上海分行借款合同》《补充协议二》项下的相关股权转让限制相应得以解除。

11. 违法违规和失信情况

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹⁸⁹、国家税务总局网站¹⁹⁰、国家税务总局山东省税务局网站¹⁹¹、中国证监会网站¹⁹²、中国证券监督管理委员会证

¹⁸⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁸⁹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁹⁰ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁹¹ 网址：<http://shandong.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁹² 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

券期货市场失信记录查询网站¹⁹³、中国人民银行网站¹⁹⁴、国家外汇管理局网站¹⁹⁵、国家金融监督管理总局网站¹⁹⁶、国家市场监督管理总局网站¹⁹⁷、国家发展和改革委员会网站¹⁹⁸、中华人民共和国财政部网站¹⁹⁹、“信用中国”网站²⁰⁰、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统²⁰¹及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统²⁰²、中国市场监管行政处罚文书网²⁰³、中华人民共和国住房和城乡建设部网站²⁰⁴、中华人民共和国自然资源部网站²⁰⁵、中华人民共和国应急管理部网站²⁰⁶、中华人民共和国生态环境部网站²⁰⁷，本所认为，截至法律尽职调查基准日，济南华美胜地不存在重大违法、违规行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚；济南华美胜地最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录并被暂停或者限制进行融资的情形；济南华美胜地最近三年不存在因违反税收法律、法规被税务部门处罚且情节严重的情形。

12. 济南华美胜地的经营情况

经本所适当审查，截至法律尽职调查基准日，济南华美胜地的经营不违反法律、行政法规的强制性规定。

（三）目标不动产资产的固定资产投资管理相关手续

1. 济南项目取得的固定资产投资管理手续

（1）贵和一期

1) 关键合规手续

经核查，贵和一期取得了如下关键合规手续：

¹⁹³ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁹⁴ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁹⁵ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁹⁶ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁹⁷ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁹⁸ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

¹⁹⁹ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁰⁰ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁰¹ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁰² 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁰³ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁰⁴ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁰⁵ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁰⁶ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁰⁷ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

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	济南市规划局	(94)鲁01-01-111	《建设用地规划许可证》
2	建设工程规划许可证	济南市自然资源和规划局	济自然规划管函(一)[2026]19号	《关于山东鲁能贵和商贸有限公司<山东鲁能贵和商贸有限公司关于请求支持申报商业不动产REITs相关事项的请示>的复函》 ²⁰⁸
3	消防验收	济南市消防救援局	济消函[2026]140号	《济南市消防救援局关于支持山东鲁能贵和商贸有限公司申报商业不动产(REITs)相关事项的函》 ²⁰⁹
4	环保验收	济南市生态环境局	/	《济南市生态环境局关于对济南泉城路贵和购物中心项目环境影响评价情况进行确认的复函》 ²¹⁰
5	竣工验收备案案	济南市建筑工程质量监督站	/	单位工程质量竣工备案单

2)就其他合规手续的说明

经核查，除关键合规手续外，贵和一期取得了项目建议书批复、初步设计批复、施工许可证等其他合规手续。

3)其它情况说明

(a) 选址意见书

根据山东商管和贵和商贸的说明，贵和一期未取得选址意见书。根据《自然资源部印发关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709号）的规定，建设项目用地预审意见已与建设项目选址意见书合并，自然资源主管部门不再单独核发建设项目用地预审意见、建

²⁰⁸ 2026年6月17日，济南市自然资源和规划局出具《关于山东鲁能贵和商贸有限公司<山东鲁能贵和商贸有限公司关于请求支持申报商业不动产REITs相关事项的请示>的复函》（济自然规划管函(一)[2026]19号），载明“天地广场项目（含贵和一期、贵和一期改造、贵和二期项目）规划手续合法合规。”

²⁰⁹ 2026年6月9日，济南市消防救援局出具《济南市消防救援局关于支持山东鲁能贵和商贸有限公司申报商业不动产(REITs)相关事项的函》（济消函[2026]140号），载明“贵和一期项目、一期改造项目、二期项目建设工程消防验收手续符合消防法律法规的规定。”

²¹⁰ 2023年7月13日，济南市生态环境局出具《济南市生态环境局关于对济南泉城路贵和购物中心项目环境影响评价情况进行确认的复函》，明确“按照环评管理有关政策要求，我局确认贵和一期、一期改造项目依法无须进行环境影响评价，无需补办相关环境影响评价、环境保护竣工验收手续。”

设项目选址意见书。根据贵和一期建设时期适用的《中华人民共和国城市规划法（1990）》（已失效）第三十条的规定，城市规划区内的建设工程的选址和布局必须符合城市规划。设计任务书报请批准时，必须附有城市规划行政主管部门的选址意见书。但《中华人民共和国城市规划法（1990）》未规定违反前述要求相应的法律责任。为缓释前述合规手续缺失导致的风险，山东商管已出具《承诺及说明函》，承诺：如贵和商贸因该等手续缺失受到有权政府主管部门处罚，从而给贵和商贸及/或济南项目造成损失的，本公司将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

(b) 建设用地批准书

根据山东商管和贵和商贸的说明，贵和一期未取得建设用地批准书。根据《自然资源部印发关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709号）第二条规定：“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。”贵和一期已通过出让方式取得建设用地使用权，并已取得《建设用地规划许可证》，根据前述规定，无需单独取得建设用地批准书。

根据本所律师在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/>）的核查结果，截至法律尽职调查基准日，山东商管和贵和商贸不存在因贵和一期选址意见书、建设用地批准书相关原因受到行政处罚的情况。

据此，本所认为，贵和一期未取得选址意见书、建设用地批准书的情形对贵和一期的权属认定和使用未造成重大不利影响，不影响该项目权属合法有效转移及持续稳定运营。

综上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，除上述已披露内容外，就上述

贵和一期关键合规手续和其他合规手续而言，不存在其他应当取得而未取得的合规手续；贵和一期关键合规手续合法有效；贵和一期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) 贵和二期

1) 关键合规手续

经核查，贵和二期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	济南市规划局	(94) 鲁01-01-111	《建设用地规划许可证》
2	建设工程规划许可证	济南市规划局	建字第370102201100295号	《建设工程规划许可证》
3	消防验收	济南市公安消防支队	济公消验[2012]第0141号	《建设工程消防意见验收书》
		济南公安消防支队	济公消验[2013]第0169号	《建设工程消防意见验收书》
		济南市消防救援局	济消函[2026]140号	《济南市消防救援局关于支持山东鲁能贵和商贸有限公司申报商业不动产（REITs）相关事项的函》 ²¹¹
4	环保验收	济南市历下区环境保护局	历下环建验[2017]11号	《关于山东鲁能贵和商贸有限公司洲际酒店济南天地置业有限公司中外合资天地广场建设项目竣工环境保护验收申请的批复》
5	竣工验收备案	济南市城乡建设委员会	201624180	《房屋建筑工程竣工验收备案单》

2) 就其他合规手续的说明

经核查，除关键合规手续外，贵和二期取得了项目核准、环境影响评价、施工许可证、规划验收等其他合规手续。

3) 其它情况说明

²¹¹ 2026年6月9日，济南市消防救援局出具《济南市消防救援局关于支持山东鲁能贵和商贸有限公司申报商业不动产（REITs）相关事项的函》（济消函[2026]140号），载明“贵和一期项目、一期改造项目、二期项目建设工程消防验收手续符合消防法律法规的规定。”

(a) 选址意见书

贵和二期土地使用权通过出让方式取得，根据《中华人民共和国城乡规划法》第36条的规定，无需办理选址意见书。

(b) 用地预审意见

根据山东商管和贵和商贸的说明，贵和二期未取得用地预审意见。根据《自然资源部印发关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709号）的规定，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。贵和二期所在宗地的出让方案经依法批准并签订了国有建设用地使用权出让合同，系在依法批准的建设用地进行建设的项目，根据上述规定无需补办用地预审。

(c) 建设用地批准书

根据山东商管和贵和商贸的说明，贵和二期未取得建设用地批准书。根据《自然资源部印发关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709号）第二条规定：“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。”贵和二期已通过出让方式取得建设用地使用权，并已取得《建设用地规划许可证》，根据前述规定，无需单独取得建设用地批准书。

(d) 节能审查意见

根据山东商管和贵和商贸的说明，贵和二期未取得节能审查意见。根据山东嘉宜环安项目管理有限公司于2026年6月出具的《天地广场（贵和二期）项目节能报告》，贵和二期年综合能源消费量960.28tce（当量值）。根据山东省发展和改革委员会关于印发《山东省固定资产投资项目节能审查和碳排放评价实施办法》的通知（鲁发改环资〔2025〕761号），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目，在可行性研究报告或项目申请报告中明确表述，结合能源消费情况出具《不单独进行节能审查的固定资产投资项目能耗说明和节能承诺》（附件）列明项目年综合能源消费量、年煤炭消费量等内容，并按照相关节能标准、规范建设。节能审查机关对项目不再单独进行节能审查，不再出具节能审查意见。

根据本所律师在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/>) 的核查结果,截至法律尽职调查基准日,山东商管和贵和商贸不存在因贵和二期选址意见书、用地预审意见、建设用地批准书、节能审查意见相关原因受到行政处罚的情况。

据此,本所认为,贵和二期未取得选址意见书、用地预审意见、建设用地批准书、节能审查意见的情形对贵和二期的权属认定和使用未造成重大不利影响,不影响该项目权属合法有效转移及持续稳定运营。

综上,本所认为,截至法律尽职调查基准日,除上述已披露内容外,就上述贵和二期关键合规手续和其他合规手续而言,不存在其他应当取得而未取得的合规手续;贵和二期关键合规手续合法有效;贵和二期已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

(3) 贵和一期改造

1) 关键合规手续

经核查,贵和一期改造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	济南市规划局	(94)鲁01-01-111	《建设用地规划许可证》
2	建设工程规划许可证	济南市规划局	建字第370102201100294号	《建设工程规划许可证》
3	消防验收	济南市公安消防支队	济公消验[2012]第0140号	《建设工程消防意见验收书》
4	环保验收	济南市生态环境局	/	《济南市生态环境局关于对济南泉城路贵和购物中心项目环境影响评价情况

				进行确认的复函》 ²¹²
5	竣工验收备案案	济南市城乡建设委员会	201624090	《房屋建筑工程竣工验收备案单》

2) 就其他合规手续的说明

经核查，除关键合规手续外，贵和商贸作为建设单位就贵和一期改造取得了项目备案、施工许可证、规划验收等其他合规手续。

3) 其它情况说明

(a) 选址意见书

贵和一期改造土地使用权通过出让方式取得，根据《中华人民共和国城乡规划法》第36条的规定，无需办理选址意见书。

(b) 用地预审意见

根据山东商管和贵和商贸的说明，贵和一期改造未取得用地预审意见。根据《自然资源部印发关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709号）的规定，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。贵和一期改造所在宗地的出让方案经依法批准并签订了国有建设用地使用权出让合同，系在依法批准的建设用地进行建设的项目，根据上述规定无需补办用地预审。

(c) 建设用地批准书

根据山东商管和贵和商贸的说明，贵和一期改造未取得建设用地批准书。根据《自然资源部印发关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709号）第二条规定：“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。”贵和一期改造已通过出让方式取得建设用地使用权，并已取得《建设用地规划许可证》，根据前述规定，无需单独取得建设用地批准书。

(d) 节能审查意见

²¹² 2023年7月13日，济南市生态环境局出具《济南市生态环境局关于对济南泉城路贵和购物中心项目环境影响评价情况进行确认的复函》，明确“按照环评管理有关政策要求，我局确认贵和一期、一期改造项目依法无须进行环境影响评价，无需补办相关环境影响评价、环境保护竣工验收手续。”

根据山东商管和贵和商贸的说明，贵和一期改造未取得节能审查意见。根据山东嘉宜环安项目管理有限公司于2026年6月出具的《“贵和大厦”装修改造项目节能验收报告》，贵和一期改造年综合能源消费量74.52吨标准煤（当量值）。根据山东省发展和改革委员会关于印发《山东省固定资产投资项目节能审查和碳排放评价实施办法》的通知（鲁发改环资〔2025〕761号），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目，在可行性研究报告或项目申请报告中明确表述，结合能源消费情况出具《不单独进行节能审查的固定资产投资项目能耗说明和节能承诺》（附件）列明项目年综合能源消费量、年煤炭消费量等内容，并按照相关节能标准、规范建设。节能审查机关对项目不再单独进行节能审查，不再出具节能审查意见。

根据本所律师在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/>）的核查结果，截至法律尽职调查基准日，山东商管和贵和商贸不存在因贵和一期改造选址意见书、用地预审意见、建设用地批准书、节能审查意见相关原因受到行政处罚的情况。

据此，本所认为，贵和一期改造未取得选址意见书、用地预审意见、建设用地批准书、节能审查意见的情形对贵和一期改造的权属认定和使用未造成重大不利影响，不影响该项目权属合法有效转移及持续稳定运营。

综上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，除上述已披露内容外，就上述贵和一期改造关键合规手续和其他合规手续而言，不存在其他应当取得而未取得的合规手续；贵和一期改造关键合规手续合法有效；贵和一期改造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.上海项目取得的固定资产投资管理手续

（1）关键合规手续

经核查，鲁能集团就上海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	属于根据项目建设时适用的法律法规及目前适用的法律法规均无需办理的情形。		
2	建设工程规划许可证	上海市规划和国土资源管理局	建字第沪规建(2016)FA31000020164758号	《建设工程规划许可证》
3	消防验收	上海市消防局	沪公消验字(2018)第0015号	《建设工程消防验收意见书》
4	环保验收	上海市黄浦区环境保护局	101-013-16-89	《建设项目主体工程配套建设的固体废物污染防治设施竣工环境保护验收申请表》
5	竣工验收备案	上海市住房和城乡建设委员会	报建编号：1501HP0011 备案编号：2018ZZ0113	《建设工程竣工验收备案证书》

其中，关于建设用地规划许可证，属于根据项目建设时适用的法律法规及目前适用的法律法规均无需办理的情况，具体说明如下：

经本所律师核查并根据鲁能集团的确认，201号楼始建时我国尚未颁布关于建设用地规划许可证的法规，因此，本所认为，201号楼建设时无需办理建设用地规划许可证。此外，201号楼在2015年进行了改建，根据当时适用的《上海市城乡规划条例（2010）》的相关规定，未规定自有存量用地需要办理建设用地规划许可证。对此，根据鲁能集团向本所出具的与上海市规划和自然资源局访谈结果的书面说明并确认，“经与上海市规划和自然资源局相关处室人员进行访谈确认，上海市规划和自然资源局相关处室认为：上海项目属于上世纪建成的存量不动产，其初始建设时间早于我国建设用地规划许可证制度正式实施时间，因此，建设时无需办理建设用地规划许可证。另外，就201号楼土地性质变更及改造事宜，201号楼划转至鲁能集团之后，201号楼的供地方式不属于新增划拨用地和新增出让用地，属于上述两类供地方式以外的自有存量用地。因此，在改造时仅需完成规划条件核定手续，无需办理建设用地规划许可证。”

（2）就其他合规手续的说明

经核查，除关键合规手续外，鲁能集团就上海项目取得了项目备案、环评批复、施工许可证、规划验收等其他合规手续。

(3) 其它情况说明

(a) 选址意见书

上海项目土地使用权通过出让方式取得，根据《中华人民共和国城乡规划法》第36条的规定，无需办理选址意见书。

(b) 用地预审意见

根据鲁能集团和济南华美胜地的说明，上海项目未取得用地预审意见。根据《自然资源部印发关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709号）的规定，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。上海项目所在宗地的出让方案经依法批准并签订了国有建设用地使用权出让合同，系在依法批准的建设用地进行建设的项目，根据上述规定无需补办用地预审。

(c) 建设用地批准书

根据鲁能集团和济南华美胜地的说明，上海项目未取得建设用地批准书。根据《自然资源部印发关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709号）第二条规定：“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。”济南华美胜地已通过出让方式取得建设用地使用权，根据前述规定，无需单独取得建设用地批准书。

(d) 节能审查意见

根据鲁能集团和济南华美胜地的说明，上海项目未取得节能审查意见。根据上海市环境保护事业发展有限公司于2026年7月出具的《上海艾迪逊酒店项目节能报告》，上海项目年综合能源消费量为910.96吨标准煤（当量值）。根据《关于印发〈上海市固定资产投资项目节能审查和碳排放评价实施办法〉的通知》（沪发改规范〔2025〕8号），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吨的新建、改建、扩建和技术改造等固定资产投资项目，不单独进行节能审查。

根据本所律师在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/>) 的核查结果,截至法律尽职调查基准日,鲁能集团和济南华美胜地不存在因上海项目选址意见书、用地预审意见、建设用地批准书、节能审查意见相关原因受到行政处罚的情况。

据此,本所认为,上海项目未取得选址意见书、用地预审意见、建设用地批准书、节能审查意见的情形对上海项目的权属认定和使用未造成重大不利影响,不影响该项目权属合法有效转移及持续稳定运营。

综上,本所认为,截至法律尽职调查基准日,除上述已披露内容外,就上述上海项目关键合规手续和其他合规手续而言,不存在其他应当取得而未取得的合规手续;上海项目关键合规手续合法有效;上海项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

3.目标不动产资产经营特定资质相关情况

(1)济南项目经营特定资质及其展期安排

1) 泉城路贵和购物中心运营所需资质

(a) 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证

济南市公安消防支队已核发“济公消安检字[2013]第0056号”“济公消安检字[2012]第0093号”的《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》。

(b) 《卫生许可证》

贵和购物中心分公司现持有《卫生许可证》(对应许可项目为“商场公共场所”),有效期为2025年12月31日至2029年12月3日。鉴于泉城路贵和购物中心将由贵和商贸委托运营管理统筹机构绿发商业进行运营管理(即实际由贵和商贸使用),前述《卫生许可证》拟换发至贵和商贸名下。

根据《公共场所卫生管理条例实施细则》第25条的规定，公共场所卫生许可证有效期为四年。目前贵和购物中心分公司持有的《卫生许可证》有效期符合前述规定。

根据《公共场所卫生管理条例实施细则》第27条的规定，公共场所经营者需要延续卫生许可证的，应当在卫生许可证有效期届满30日前，向原发证卫生计生行政部门提出申请。对此，贵和商贸已书面确认将按照《公共场所卫生管理条例实施细则》的规定在现有卫生许可证有效期届满30日前，向主管部门提出申请延续卫生许可证。

（c）大型户外广告许可

根据山东商管提供的材料及书面确认，截至本法律意见书出具之日，泉城路贵和购物中心仍在有效期内的广告位租赁合同共11份，对应11块大型户外广告正在办理相应的许可手续，预计于2026年9月30日之前可以办理完成。

针对泉城路贵和购物中心未办理部分大型户外广告设置许可证的情况，山东商管已出具承诺，在获得中国证监会准予注册的批复之前尽最大努力办理完毕大型户外广告设置许可证。如因未及时办理大型户外广告设置许可证相关事项影响济南项目持续稳定运营进而导致贵和商贸承担任何成本、费用或损失的，最终由山东商管予以赔偿。

（d）停车场备案

就地下停车场，贵和洲际酒店已签署《济南“全市一个停车场”项目API数据联网接入服务协议》。经本所律师电话咨询济南市城市管理局停车管理处，提供经营服务的停车场应当将停车数据信息接入全市停车综合管理服务平台，无需办理备案登记。

就地上停车场，根据贵和商贸提供的《历下区机动车停车场备案》，南广场停车场已办理完成机动车停车场备案登记手续。

2）贵和洲际酒店运营所需资质

经本所律师核查，洲际酒店分公司已取得经营贵和洲际酒店所需的必要经营资质或已取得有权政府主管部门的认可。具体如下：

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号
1	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	2017年6月29日	济南市公安局消防支队	济公消安检字[2017]第0046号
2		2019年7月15日	济南市公安局消防支队	济公消安检字[2019]第0123号
3		2026年7月14日	济南市消防救援局	济消安许字[2026]第0068号
4	食品经营许可证	2026年5月26日	济南市历下区行政审批服务局	JY23701020031769
5	特种行业许可证	2026年7月20日	济南市公安局历下分局	历下公特旅字第26112号
6	卫生许可证	2026年6月4日	济南市历下区行政审批服务局	鲁卫公证字(2018)第370102-000017号
7		2026年1月6日	济南市历下区行政审批服务局	鲁卫水证字(2017)第370102-000021号
8	城镇污水排入排水管网许可证	2026年1月15日	济南市历下区行政审批服务局	济南历下排水字第26002号
9	二次供水设施运行管理合格证	2025年6月30日	济南市历下区水务局	JNLX-ECGS-2025-0003
10	无线电台证	2026年2月6日	山东省工业和信息化厅济南无线电管理办公室	2026S3701ML0000164
11	接收卫星传送的境外电视节目许可证	2026年3月26日	山东省广播电视局	20150070
12	高危险性体育项目经营许可证	2026年6月16日	济南市历下区行政审批服务局	37010220140012
13	特种设备使用登记证	2026年1月8日	济南市市场监督管理局	梯11鲁AA0550(13)

(2)上海艾迪逊酒店项目经营特定资质及其展期安排

经本所律师核查,艾迪逊分公司已取得经营上海艾迪逊酒店项目所需的必要经营资质或已取得有权政府主管部门的认可。具体如下:

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号
----	------	------	------	------

1	公众聚集场所投入使用、营业前	2018年2月8日	上海市黄浦区公安消防支队	沪黄公消安检字(2018)第0102号
2	消防安全检查合格证	2018年2月8日	上海市黄浦区公安消防支队	沪黄公消安检字(2018)第0103号
3	接收卫星传送境外电视节目许可证	2026年3月31日	上海市广播电视局	01W01060
4	城镇污水排入排水管网许可证	2023年4月3日	上海市水务局	沪水务排证字第028010905号
5	食品经营许可证	2026年4月9日	上海市黄浦区市场监督管理局	JY23101010159904
6	特种行业许可证	2021年5月31日	上海市公安局	沪公特黄旅字第14-78号
7	高危险性体育项目经营许可证	2026年4月1日	上海市黄浦区体育局	31010120260071
8	公共场所卫生许可证	2026年3月13日	上海市黄浦区卫生健康委员会	(2018)黄字第01020018号
9	关于准予户外招牌设置的行政许可决定书	2024年2月7日	上海市黄浦区绿化和市容管理局	沪黄绿容许[2024]63号

就前述《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》、《城镇污水排入排水管网许可证》系办理在鲁能集团名下，基于上海项目相关的资产重组安排，前述证照拟进行换发。

(3)相关经营资质展期的风险及风险缓释措施

在不动产基金存续期内，如项目公司及不动产项目经营主体申请延续但无法满足相关法律法规或主管部门的要求，存在相关经营资质无法按时完成展期的风险。如相关经营资质无法按时展期，则可能存在被主管部门处以罚款和无法继续履行租赁合同的风险。

为缓释前述风险，中金基金、运营管理统筹机构、运营管理实施机构与项目公司签署《运营管理服务协议》，其中约定如下风险缓释条款：“运营管理机构应办理和/或取得对于其提供本协议项下服务而言系必需的各项批准并维持该等批准在任期内的有效性；就购物中心经营证照、许可、备案及相关资质，运营管理统筹机构应协调贵和商贸或相关责任主体办理并维持有效；就酒店经营证照而言，运营管理实施机构应促使酒店公司办理并维持该等资质在任期内的有效性。”“运营管理实施机构应协调并监督酒店公司及时申请、维持、更新或补办酒

店经营证照及其他基于使用和运营酒店项目而取得的资质文件，确保项目公司及酒店公司持续合法合规运营。”

综上所述，本所认为，经营目标不动产资产所需的必要经营资质合法、有效。相关经营资质涉及展期安排的，已就相关经营资质未及时展期的情形设置风险缓释措施。

（四）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. 济南项目

根据济南项目对应的《国有土地使用权出让合同》及其变更补充协议，出让宗地规划用途为商业；根据济南项目对应的《不动产权证》，地类用途为商业；根据济南项目对应的《建设用地规划许可证》，规划用地性质为开发；根据济南项目对应的《不动产权证书》及济南项目不动产档案查询结果，济南项目的房屋用途为商业、酒店。

经本所律师现场核查并经贵和商贸确认，济南项目贵和购物中心和贵和洲际酒店地下空间-1和-2层主要为停车场；泉城路贵和购物中心1-5层、泉城路贵和购物中心1-4层改造完成后新增部分、泉城路贵和购物中心1-5层扩建部分，实际用途为商业；贵和洲际酒店1层、贵和洲际酒店5层、6-11层扩建部分为贵和洲际酒店，实际用途为酒店。

此外，根据现场踏勘情况及贵和商贸确认，并结合北京戴德梁行咨询有限公司出具的《济南绿发贵和商场商业不动产项目技术尽职调查报告》《济南绿发贵和洲际酒店商业不动产项目技术尽职调查报告》，除本法律意见书第八章第（五）节所述情形外，济南项目的主要实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

2. 上海项目

根据上海项目对应的沪黄规土（2013）出让合同第19号《上海市国有土地使用权出让合同》，土地使用权出让用途为商业用地；根据上海项目对应的《建设工程规划许可证》，上海项目的房屋用途为宾馆；根据上海项目对应的《不动产权证书》及上海项目不动产档案查询结果，上海项目的土地用途为商业，房屋用途为旅（宾）馆。

经本所律师现场核查并经济南华美胜地确认，201号楼地下一层为设备用房，

用房，地上一层为酒店大堂、地上二层至二十四层均设有酒店客房，并设置有洗衣房、泳池、健身中心、厨房、布草间、日餐厅、酒吧、员工更衣室、员工办公室、员工食堂等附属设备设施。

综上，本所认为，上海项目的主要实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

（五）商业不动产项目的加改建等事项

根据山东商管和鲁能集团出具的说明、北京戴德梁行咨询有限公司出具的《济南绿发贵和商场商业不动产项目技术尽职调查报告》《济南绿发贵和洲际酒店商业不动产项目技术尽职调查报告》《上海艾迪逊酒店商业不动产项目技术尽职调查报告》并经本所律师核查，泉城路贵和购物中心在初始建设完成竣工验收后，存在如下加改建等情形：

（1）泉城路贵和购物中心一处区域打通作为通行楼梯；

（2）泉城路贵和购物中心四层台阶下方存在后期加固搭建的钢结构平台一处，面积约95m²；

（3）泉城路贵和购物中心地下一层部分设施设备用房改造为临时经营用房。

就前述加改建事项，根据济南市房产测绘研究院出具的《房屋安全鉴定报告》，经鉴定，未对房屋主体结构造成损伤。截至本法律意见书出具之日，经本所律师查询生态环境部网站、自然资源部网站、住房和城乡建设部网站、国家市场监督管理总局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、行政处罚文书网站，以及山东省自然资源厅网站、济南市规划和自然资源局网站、山东省住建厅网站、济南市住房和城乡建设局网站、山东省生态环境厅网站、济南市生态环境局网站、山东省市场监督管理局网站，另结合百度搜索引擎，分别组合输入“山东鲁能贵和商贸有限公司”和“处罚”、“违法”、“违规”等关键词检索相关公开信息，贵和商贸不存在因前述问题而被主管部门处以行政处罚的情形。

此外，为进一步缓释上述风险，根据山东商管出具的《确认与承诺函》：1）如济南项目或贵和商贸等相关主体未来受到规划、消防、质监或任何有权机构提出的对上述事项的整改、拆除或其他任何相关要求，山东商管将立刻自行承担全部费用并及时按要求采取必要的整改、拆除等措施以使济南项目符合相应政府主

管部门或任何有权机构提出的要求；2）如未来济南项目或贵和商贸因前述事项（即部分房屋用途与规划的房屋功能不一致，或装修改造工程或任何主体在不动产基金受让取得贵和商贸股权之前所实施的任何济南项目相关工程的任何固定资产投资建设手续的缺失），导致贵和商贸需向第三方（包括政府部门）支付或缴纳任何款项、费用、补偿款、税款或罚金、被要求整改、受到行政处罚，或产生任何争议或纠纷的，或遭受任何损失的，或对济南项目运营造成任何不利影响的，或需承担任何责任的，由山东商管承担全部款项、费用、补偿款、税款、罚金等全部责任，并赔偿贵和商贸所遭受的全部直接损失；3）山东商管将确保济南项目的运营管理保持稳定，保障不会因前述实际用途与房屋规划功能不一致或改造工程等目标不动产资产固定资产投资建设手续不完善等瑕疵对济南项目的长期持续稳定运营管理造成负面影响或实质不利影响。

（六）商业不动产项目的运营情况

1. 泉城路贵和购物中心

（1）商铺租赁合同签署情况

根据贵和商贸提供的济南项目租赁合同台账、租赁合同，截至法律尽职调查基准日，泉城路贵和购物中心正在履行的商铺租赁合同共 176 份。截至本法律意见书出具之日，前述商铺租赁合同中由山东绿发商业管理有限公司泉城路贵和购物中心（以下简称“**贵和购物中心分公司**”）作为原出租方的合同正在办理出租方变更为贵和商贸的换签工作。

本所律师采用抽样方式对泉城路贵和购物中心的商铺租赁合同进行了核查，抽样维度涵盖租赁面积、合同到期时间、经营业态、楼层、租金支付方式及随机抽查6个维度，本所按以下方式抽取核查样本：

1)按租赁合同项下的租赁面积从大到小降序排列，抽取排名前10的租赁合同进入样本池，共10份；

2)按租赁合同项下的租赁合同到期时间（2026年至2033年），每年度随机抽取1份租赁合同进入样本池；

3)根据租金支付方式的不同，分别从三类租金支付方式（固定租金、提成租

金、固定租金或提成租金两者取其高、提成租金并约定保底营业额）中，每类随机抽取1份租赁合同进入样本池；

4)按楼层不同，从B1至F5层各楼层中，每个楼层随机抽取2份租赁合同进入样本池；

5)按经营业态不同，从餐饮、儿童零售、服饰、国际精品、珠宝腕表、家居家电、化妆、生活配套中，每个业态随机抽取1份租赁合同进入样本池；

6)随机抽取相应租赁合同，直至样本数量达到35笔。

本所律师核查了共计35份商铺租赁合同，抽样核查的商铺租赁合同数量占比约为19.89%。本所经办律师认为前述抽样维度符合重要性及分散度要求，具有相关代表性。

经抽查，本所认为，抽样核查的租赁合同均不存在违反《民法典》第148条、第149条、第153条、第154条和第506条规定导致合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

（2）商铺租赁合同的特殊条款

经抽查，本所律师抽样核查的租赁合同中存在如下租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等条款（以下简称“**特殊条款**”）：

租赁期限限制	抽样核查的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。
转租限制	1) 乙方不得以任何形式将该商铺整体或部分转租、出借给第三方，否则，视为乙方违约，乙方每日应按日租金及物业管理费的3倍支付违约金。违约超过15日的，甲方有权解除合同，乙方需在接到甲方合同解除通知7日内将房屋恢复原状并腾退给甲方，并承担合同解除的违约责任。 2) 乙方不得将该商铺整体或部分转租、出借给第三方，否则，视为乙方违约，乙方应按每日日租金费及物业管理费的3倍支付违约金，甲方有权解除合同，乙方需在接到甲方合同解除通知7日内将房屋恢复原状并腾退给甲方，每逾期一日，应按日承担当期应付租金千分之一的违约金。

	3) 未经另一方许可,合同一方不得将其在本合同中所享有的权利及承担的义务擅自转让给第三方行使;未经一方书面许可,合同他方擅自将其在本合同中所享有的权利及承担的义务转让给第三方行使的,另一方有权随时解除合同并要求违约方承担违约责任。 4) 未经甲方允许,乙方供应商不得擅自以任何理由、任何方式擅自改变原合同经营主体和经营内容,违者支付违约金10000元,解除合同。 5) 合同履行过程中,如一方或双方对本合同及附件的有关条款提出修改或补充,须征得双方一致同意,并签订书面补充协议,该协议与本合同具有同等法律效力。如新、旧条款发生冲突,以新签订的条款为准。 6) 未经甲方同意,乙方不得将本合同约定的乙方权利义务转让或转包给任何第三方。
优先购买安排	抽样核查的租赁合同中未约定承租人享有优先购买权的相关条款。 明确放弃优先购买权的租赁合同相关条款: 在租赁期间,如甲方将本建筑整体或部分销售或转让,无须通知乙方或征询乙方意见,且乙方承诺放弃对该房屋的优先购买权。
提前退租	1) 除非本合同另有所述,甲方有下列情形之一的且经乙方书面通知的期限(一般不少于十(10)天,本合同另有要求的除外)届满后仍未纠正的,在无损乙方其他权益的前提下,乙方有权解除本合同,并要求甲方承担违约责任:1) 甲方未取得或丧失该专柜场地合法的所有权或其他合法权益,致使本合同无法履行的;2) 违反本合同的约定,使该专柜无法按其用途作为联销商品经营场所的;3) 违反本合同的约定,不承担维修责任或因甲方其他原因,致使该专柜无法正常营业持续达七(7)日或以上的; 4) 非本合同另有明确允许的情形,甲方关闭全部或部分商场业务达七(7)日或以上,且未能在七(7)日内遵照乙方的要求重新开业;5) 未经乙方同意及未经有关部门批准,将该专柜进行改建、扩建或装修的;6) 破产、无力清偿到期债务、进入清算程序、被勒令解散、被吊销营业执照或发生可能使其履约能力实质性下降的资产或公司结构重组、或重大债务纠纷;7) 合同期限内甲方违反本协议第五条第27款的约定累计达两次

(含两次)及以上; 8) 由于甲方原因, 致使该专柜因强制执行而被查封; 9) 违反本合同的条款, 严重损害乙方合同权益或商誉的; 10) 未经乙方同意, 甲方擅自使用乙方商标(包括中文和英文)相同或相似的字样、图案、商标、商号、徽号等其它由乙方或其集团成员登记的知识产权元素, 而且在乙方发出通知要求停止上述行为后, 甲方仍未即时停止使用的; 11) 违反本合同约定擅自将本合同的权利义务转让于第三方, 或与第三方合作经营以及参与其它有损乙方权益事宜的; 12) 进行违法经营或出现任何违反法律规定情形的; 13) 发生严重影响乙方权益的实现抵押权或其他任何本合同无法对抗第三人的情形; 14) 甲方违反本合同任何约定, 并且相关违约行为在甲方收到乙方书面通知后持续超过三十(30)日; 或15) 法律、法规或本合同其它条款允许乙方单方面提出解除合同的其他情况。

2) 倘若授权零售商或其任一销售点的所有权发生变更, 经销商同意最迟在授权零售商按第14.1条告知下一潜在所有权人或经营者后的三(3)个月内, 告知该销售点的下一所有权人或经营者其是否符合附件C所述之标准。尽管有前述规定, 若相关销售点的整体印象和外观不符合莱珀妮的高质量标准, 经销商将自附件A中移除该销售点, 并且, 如果潜在的下一所有权人或经营者不符合附件C规定的标准, 则经销商可单方面终止本合同。

3) 合同期内如有一方有意终止合作的, 需提前六个月给予通知, 否则任意一方无权解除合同; 经双方协商一致, 可以解除合同。任何一方违法经营或不履行合同义务致使不能实现合同目的, 守约方有权解除合同; 因不可抗力致使合同无法履行或者合同无法完全履行时, 任何一方均可以解除合同。

4) 除本合同另有约定外, 合同约定的期限届满前, 任何一方有意终止合作, 应提前90天以书面形式通知对方, 并征得对方书面同意, 未提前90天通知或未获得对方书面同意的, 均视同提出终止合作一方违约, 违约方应按照15元/天/m²的标准, 向守约方交纳三个月的租金作为违约金。

	5) 因甲方未按照版权方要求的时间、内容以及注意事项报批,或超出本合同约定范围而造成的包括但不限于版权方延迟审批、叫停布展、停止授权等,乙方有权解除合同,全部责任由甲方承担,对于已经产生的费用,由甲方承担。
租金优惠减免	1) 装修期,自该专柜实际交付日起算,暂定自2025年2月24日至2025年5月24日止;装修期内,乙方无须向甲方支付抽成联销金,但须按照合同标准向甲方支付物业管理费及其他乙方应付的费用。 2) 甲方同意给予乙方自租赁标的移交之日起4个月的装修免租期,即2024年12月20日起至2025年4月19日止。乙方装修期间免除其店铺租金,但物业管理费及施工期间的水、电等能源使用费用需要正常缴纳。 3) 甲方同意给予乙方自租赁标的移交之日起4个月的装修免租期,即2025年2月15日起至2025年6月14日止。乙方装修期间免除其店铺租金,但物业费及施工期间的水、电等能源使用费用需要正常缴纳。 4) 甲方同意给予乙方自租赁标的移交之日起2个月的装修免租期,即2025年5月1日起至2025年6月30日止。此期间仅免除其店铺租金,但物业费及装修期间的水、电等能源使用费用需正常缴纳。

对于上述特殊条款,《运营管理服务协议》已约定运营管理统筹机构负责执行和落实购物中心具体租赁策略,在符合租赁策略的前提下协助项目公司进行租约谈判、租户资信调查、租赁合同文本起草或修订、租约签署、交付、退租、改造及还原等事项,维护租赁客户关系,并尽合理最大努力避免租赁期限限制、转租限制、优先购买、提前退租、租金优惠减免等特殊条款对不动产基金及项目公司利益造成不利影响。

根据本所律师对上述特殊条款的核查,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。截至法律尽职调查基准日,上述特殊条款未造成目标不动产资产发生提前退租等重大不利事项,未对目标不动产资产的经营产生重大不利影响。《运营管理服务协议》已就上述特殊条款设置了相应风险缓释措施。在各方严格履行相关租赁合同的前提下,上述特殊条款不会对目标不动产资产的运营以及处置产生重大不利影响。

（3）承租人的优先购买权

根据项目公司提供的商铺租赁合同台账，截至2026年3月31日，泉城路贵和购物中心正在履行的商铺租赁合同共165份，其中有13份商铺租赁合同已明确放弃优先购买权，其余商铺未就承租人放弃优先购买权作出明确约定。

根据《民法典》第726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”，未放弃优先购买权的承租人享有优先购买权条款的行权对象仅为租户承租的租赁房屋而非持有济南项目整体物业的贵和商贸100%股权。此外，根据《民法典》第728条的规定，在出租人未通知承租人导致承租人未能履行优先购买权情形下，出租人与第三人订立的房屋买卖合同效力亦不受影响。

综上，本所认为，承租人未放弃优先购买权不影响贵和商贸股权转让的效力，以济南项目整体物业作为底层资产发行不动产基金的交易合法有效。

此外，为缓释享有优先购买权的承租人可能对出租人主张的赔偿责任风险，山东商管和贵和商贸已与前述未明确放弃优先购买权的承租人积极沟通，山东商管已出具承诺函，承诺在本项目获得中国证监会准予注册的批复之前尽最大努力取得该等承租人明示放弃相关优先购买权的书面文件。若因相关租户未放弃优先购买权，进而导致享有优先购买权的承租人向出租人主张赔偿责任并因此使得贵和商贸遭受损失的，由山东商管进行最终承担。

（4）商铺租赁合同的租赁登记备案

截至本法律意见书出具之日，贵和商贸尚未就泉城路贵和购物中心正在履行的商铺租赁合同办理租赁登记备案手续。根据《民法典》第706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。”据此，本所认为，租赁合同未办理登记备案手续不影响租赁合同的效力。但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第14条和第23条的规定，未办理租赁合同备案的，可能面临限期改正、罚款等行政处罚。

对此，山东商管在其出具的相关说明与承诺中确认：“如贵和商贸因前述事项受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或需对洲际品牌方承担任何赔偿责任或因此遭受其他损失的，由本公司进行最终承担。”

对于商铺租赁合同未办理租赁登记备案事宜,《运营管理服务协议》已约定如因运营管理机构原因导致不动产项目未能合法合规经营、未通过年审或出现其他违规情形,导致项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚,处理结果为扣减不低于所受经济处罚的等额金额,视情节严重程度与运营管理机构协商确认具体金额;无经济处罚金额的,基金管理人有权视情节严重程度对运营管理机构相关负责人或相关责任人员进行约谈并视情节严重程度与运营管理机构协商确认扣减具体金额,运营管理机构应当提出整改措施。情节严重的,可根据《招募说明书》、《基金合同》等文件披露的认定标准和审批流程要求更换运营管理机构相关人员。《运营管理服务协议》已就商铺租赁合同未办理租赁登记备案事宜设置了相应的风险缓释措施。

综上所述,本所认为,在各方严格履行相关协议的前提下,上述商铺租赁合同未办理租赁登记备案事宜不会对目标不动产资产的经营产生重大不利影响。

(5) 停车场经营情况

就地下一、二层停车场,根据贵和商贸提供的《贵和大厦停车场物业管理合同》,截至法律尽职调查基准日,济南项目地下一、二层停车场已由贵和购物中心分公司委托贵和洲际酒店分公司实行物业管理,由贵和洲际酒店分公司负责包括车辆收费管理、车辆指挥和疏导等工作。

(6) 关于广告位、牌匾的租赁情况

根据贵和商贸提供的广告位租赁合同,截至本法律意见书出具之日,仍在有效期内的广告位租赁合同共11份。经核查,本所认为,济南项目正在履行的该等广告位租赁合同不存在违反《民法典》第148条、第149条、第153条、第154条和第506条规定导致合同无效或可撤销的情形,租赁合同均合法有效。

(7) 仓库租赁合同

根据贵和商贸提供的仓库租赁合同台账、仓库租赁合同,截至法律尽职调查基准日,济南项目正在履行的仓库租赁合同共9份。经核查,本所认为,济南项目正在履行的仓库租赁合同不存在违反《民法典》第148条、第149条、第153条、第154条和第506条规定导致合同无效或可撤销的情形,均合法有效。

(8) 部分租户借用消防疏散通道

根据现场踏勘情况及贵和商贸确认,并结合北京戴德梁行咨询有限公司出具的《济南绿发贵和商场商业不动产项目技术尽职调查报告》,部分租户存在借用消防通道的情况。根据《消防法》的相关规定,贵和商贸可能面临责令改正、罚款等行政处罚。对此,贵和商贸拟采取增加消防通道标识等整改措施以缓释前述风险。此外,山东商管已出具承诺函,承诺亦将督促承租人根据消防要求进行整改,并积极沟通协调消防等部门妥善处理。如贵和商贸因前述事项受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失的,由山东商管进行最终承担。综上,本所认为,部分租户借用消防疏散通道不影响泉城路贵和购物中心的整体运营。

2. 贵和洲际酒店

1) 酒店租赁合同签署情况

就贵和洲际酒店,截至法律尽职调查基准日,贵和商贸、山东商管已签署《房屋租赁合同》,由山东商管承租并由贵和洲际酒店分公司使用和管理贵和洲际酒店。

经审阅,本所认为,《房屋租赁合同》不存在违反《民法典》第148条、第149条、第153条、第154条和第506条规定导致合同无效或可撤销的情形,均合法有效。

2) 租赁合同的特殊条款

经审阅前述租赁合同,前述租赁合同中存在如下租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等条款(以下简称“**特殊条款**”)。

租赁期限限制	无
转租限制	无
优先购买安排	无
提前退租	无
租金优惠减免	因不可归责于鲁能商管的原因,致使标的物业部分或者全部毁损、灭失的,鲁能商管有权要求减少租金或者不支付租金。因贵和商贸原因导致上述情况的,鲁能商管还有权要求贵和商贸赔偿损失。

3) 租赁合同备案情况

根据贵和商贸的确认，截至法律尽职调查基准日，《房屋租赁合同》未完成租赁合同备案。根据《民法典》第706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。”据此，本所认为，租赁合同未办理登记备案手续不影响租赁合同的效力。但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第14条和第23条的规定，未办理租赁合同备案的，可能面临限期改正、罚款等行政处罚。

对此，山东商管在其出具的相关说明与承诺中确认：“如贵和商贸因前述事项受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失的，由本公司进行最终承担。”

3.上海项目

(1) 酒店租赁

1) 酒店租赁合同签署情况

就 201 号楼，截至法律尽职调查基准日，鲁能集团、艾迪逊分公司已签署《租赁管理合同》，约定鲁能集团将 201 号楼建筑物及附属设备出租给艾迪逊分公司用于酒店经营。

经审阅前述租赁合同，本所认为，前述租赁合同均不存在违反《民法典》第148条、第149条、第153条、第154条和第506条规定导致合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

2) 租赁合同的特殊条款

经审阅前述租赁合同，前述租赁合同中存在如下租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等条款（以下简称“**特殊条款**”）

租赁期限限制	无
转租限制	无
优先购买安排	在本合同有效期内，甲方如欲将房产所有权转让或抵押给第三方，甲方应提前三个月以书面形式通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权；如乙方书面放弃优先购买权，则甲方保证使受让方或抵押权人充分了解甲乙双方在本合同下的权利和义务，同时以受让方或抵押权人书面同意承担在

	本合同项下甲方的一切义务为转让或抵押生效之前提。如果受让方或抵押权人不出具书面同意承担在本合同项下甲方的一切义务的，乙方有权单方面决定提前终止本合同而不受第10.4条的约束，甲方应赔偿乙方因此遭受的损失。
提前退租	有下列情形之一的，乙方有权选择提前终止本合同，并要求甲方赔偿其遭受的损失： 1) 甲方未能按期交付房屋或未能在法律规定的期限内办妥出租房产所需的许可和手续； 2) 甲方干预乙方经营活动给乙方造成经营困难的； 3) 甲方违反其他保证或责任、或违反本合同的其他规定，在乙方通知的补救期内又未及时补救，致使乙方不能正常对外营业或使乙方的合同权益受到实质的损害。 乙方依据上述情形提前终止合同时，应书面通知甲方。甲方应及时退还乙方结余的款项，租金按照乙方实际使用天数照实结算，多退少补；乙方亦可选择不终止合同，但乙方仍有权要求甲方赔偿其遭受的损失。
租金优惠减免	甲方应提前三个月将改扩建方案及施工时间书面通知乙方。如甲方之改扩建导致乙方不具备正常经营条件的，乙方可选择暂时停业，停业期间租金免除，租赁期限相应顺延。甲方同意依据本计租年度固定租金的日租金标准计算，赔偿乙方暂时停业期间产生的损失。 如乙方选择继续营业，但改扩建期间乙方营业额因此比往年同期减少10%（含）以上，甲方应减免相应比例的改造期间的租金。

3) 租赁合同备案情况

根据济南华美胜地的确认，截至法律尽职调查基准日，《租赁管理合同》未完成租赁合同备案。根据《民法典》第706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。”据此，本所认为，租赁合同未办理登记备案手续不影响租赁合同的效力。但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第14条和第23条的规定，未办理租赁合同备案的，可能面临限期改正、罚款等行政处罚。

对此，鲁能集团在其出具的相关说明与承诺中确认：“如济南华美胜地因前述事项受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失的，由本公司进行最终承担。”

（2）承租人的优先购买权

就前述租赁合同，承租人在同等条件下享有优先购买权。

就此，基于上海项目相关的资产重组安排，拟由济南华美胜地与上海绿发酒管签署《201地块建筑过渡期租赁管理合同》，该协议将明确约定“在本合同有效期内，甲方如欲将房产所有权转让或抵押给第三方，乙方不可撤销地放弃优先购买权”。

（七）品牌方核查

1. 济南项目

经本所律师查阅贵和商贸、山东商管与六洲酒店管理（上海）有限公司（以下简称“洲际品牌方”）于2017年3月8日签署的《酒店管理合同》《系统支持许可合同》《商标许可协议》以及分别于2019年6月7日、2019年6月8日签署的《转让协议》《无干扰协议》（以下就前述与洲际品牌方签署的相关合同统称为“贵和洲际酒店洲际品牌方项目合同”），贵和商贸、山东商管与洲际品牌方合作已满2年。

根据山东商管与贵和商贸的书面说明及确认文件，并经本所律师查询中国裁判文书网²¹³、国家企业信用信息公示系统²¹⁴、国家税务总局网站²¹⁵、国家税务总局上海市税务局网站²¹⁶、中国证监会网站²¹⁷、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站²¹⁸、中国人民银行网站²¹⁹、国家外汇管理局网站²²⁰、国家金融监督管理总局网站²²¹、国家市场监督管理总局网站²²²、国家发展和改革委员会

²¹³ 网址：<http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²¹⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

²¹⁵ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²¹⁶ 网址：<https://shanghai.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²¹⁷ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

²¹⁸ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²¹⁹ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²²⁰ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²²¹ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026年8月19日。

²²² 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

会网站²²³、中华人民共和国财政部网站²²⁴、“信用中国”网站²²⁵、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统²²⁶及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统²²⁷、中国市场监管行政处罚文书网²²⁸、中华人民共和国住房和城乡建设部网站²²⁹、中华人民共和国自然资源部网站²³⁰、中华人民共和国应急管理部网站²³¹、中华人民共和国生态环境部网站²³²，本所认为，截至本法律意见书出具之日，于前述信息渠道，洲际品牌方最近三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。

综上所述，本所认为，洲际品牌方最近三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，贵和商贸、山东商管与洲际品牌方合作已满 2 年。此外，根据山东商管、贵和商贸、运营管理机构出具的说明函，“六洲酒店管理（上海）有限公司具备良好的声誉与履职能力，在相关领域具备丰富的运营管理经验和竞争优势。”

2.上海项目

经本所律师查阅上海绿发酒管与香港豪华酒店（中国）国际管理有限公司（以下简称“万豪品牌方”）于 2015 年 9 月 28 日签署《经营合同》、上海绿发酒管与全球酒店许可公司于 2015 年 9 月 28 日签署《国际服务合同》《许可和使用费合同》《钥匙款合同》、鲁能集团与万豪品牌方于 2015 年 9 月 28 日签署《业主合同》（以下就前述与万豪品牌方签署的相关合同统称为“艾迪逊酒店万豪品牌方项目合同”），鲁能集团、上海绿发酒管与万豪品牌方合作已满 2 年。

根据鲁能集团的书面说明及确认文件，并经本所律师查询中国裁判文书网²³³、国家企业信用信息公示系统²³⁴、国家税务总局网站²³⁵、国家税务总局上海市税务

²²³ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

²²⁴ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

²²⁵ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

²²⁶ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

²²⁷ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

²²⁸ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

²²⁹ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

²³⁰ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

²³¹ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

²³² 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

²³³ 网址：<http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

²³⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

²³⁵ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

局网站²³⁶、中国证监会网站²³⁷、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站²³⁸、中国人民银行网站²³⁹、国家外汇管理局网站²⁴⁰、国家金融监督管理总局网站²⁴¹、国家市场监督管理总局网站²⁴²、国家发展和改革委员会网站²⁴³、中华人民共和国财政部网站²⁴⁴、“信用中国”网站²⁴⁵、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统²⁴⁶及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统²⁴⁷、中国市场监管行政处罚文书网²⁴⁸、中华人民共和国住房和城乡建设部网站²⁴⁹、中华人民共和国自然资源部网站²⁵⁰、中华人民共和国应急管理部网站²⁵¹、中华人民共和国生态环境部网站²⁵²，本所认为，截至本法律意见书出具之日，于前述信息渠道，万豪品牌方最近三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。

综上所述，本所认为，万豪品牌方最近三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，鲁能集团、上海绿发酒管与万豪品牌方合作已满2年。此外，根据鲁能集团、济南华美胜地、运营管理机构出具的说明函，“香港豪华酒店（中国）国际管理有限公司及全球酒店许可公司具备良好的声誉与履职能力，在相关领域具备丰富的运营管理经验和竞争优势。”

（八）商业不动产项目的现金流情况

1. 济南项目

（1）泉城路贵和购物中心

²³⁶ 网址：<https://shanghai.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²³⁷ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

²³⁸ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²³⁹ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁴⁰ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁴¹ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁴² 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁴³ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁴⁴ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁴⁵ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁴⁶ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁴⁷ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁴⁸ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁴⁹ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁵⁰ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁵¹ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁵² 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

1) 泉城路贵和购物中心基本情况

根据贵和商贸的确认，泉城路贵和购物中心开业时间为1997年，满足不动产项目原则上运营满三年的要求。

经本所律师查阅泉城路贵和购物中心的租赁合同、租赁合同台账、济南项目审计报告，并结合贵和商贸、山东商管的书面确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，本所认为，贵和商贸运营泉城路贵和购物中心已产生持续、稳定现金流，泉城路贵和购物中心的现金流来源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) 泉城路贵和购物中心重要现金流提供方

根据《招募说明书》并经贵和商贸确认，在法律尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，泉城路贵和购物中心的重要现金流提供方（即不动产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不动产项目同一时期现金流总额的10%的现金流提供方）为山东商管。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统²⁵³、国家税务总局网站²⁵⁴、国家税务总局山东省税务局网站²⁵⁵、中国证监会网站²⁵⁶、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站²⁵⁷、中国人民银行网站²⁵⁸、国家外汇管理局网站²⁵⁹、国家金融监督管理总局网站²⁶⁰、国家市场监督管理总局网站²⁶¹、国家发展和改革委员会网站²⁶²、中华人民共和国财政部网站²⁶³、“信用中国”网站²⁶⁴、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统²⁶⁵及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统²⁶⁶、中国市场监管行政处罚文书网²⁶⁷、中华人民共和国住房和城乡建设

²⁵³ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁵⁴ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁵⁵ 网址：<http://shandong.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁵⁶ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁵⁷ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁵⁸ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁵⁹ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁶⁰ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁶¹ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁶² 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁶³ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁶⁴ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁶⁵ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁶⁶ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁶⁷ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

部网站²⁶⁸、中华人民共和国自然资源部网站²⁶⁹、中华人民共和国应急管理部网站²⁷⁰、中华人民共和国生态环境部网站²⁷¹，截至本法律意见书出具之日，山东商管最近三年不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

（2）贵和洲际酒店

1) 贵和洲际酒店基本情况

根据贵和商贸的确认，贵和洲际酒店开业时间为2001年10月16日，满足不动产项目原则上运营满三年的要求。

本项目中，贵和洲际酒店采取酒店整租及委托管理的运营模式，即贵和商贸将贵和洲际酒店出租给贵和洲际酒店分公司，贵和洲际酒店分公司将酒店委托洲际品牌方进行管理。经本所律师查阅贵和洲际酒店的租赁合同、济南项目审计报告并结合贵和商贸、山东商管的书面确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，本所认为，贵和商贸运营贵和洲际酒店已产生持续、稳定现金流，贵和洲际酒店的现金流来源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) 贵和洲际酒店重要现金流提供方

在法律尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，贵和洲际酒店的重要现金流提供方（即不动产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不动产项目同一时期现金流总额的10%的现金流提供方）为山东商管。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统²⁷²、国家税务总局网站²⁷³、国家税务总局山东省税务局网站²⁷⁴、中国证监会网站²⁷⁵、中国证券监督管理委员会证

²⁶⁸ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁶⁹ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁷⁰ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁷¹ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁷² 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁷³ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁷⁴ 网址：<http://shandong.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁷⁵ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

券期货市场失信记录查询网站²⁷⁶、中国人民银行网站²⁷⁷、国家外汇管理局网站²⁷⁸、国家金融监督管理总局网站²⁷⁹、国家市场监督管理总局网站²⁸⁰、国家发展和改革委员会网站²⁸¹、中华人民共和国财政部网站²⁸²、“信用中国”网站²⁸³、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统²⁸⁴及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统²⁸⁵、中国市场监管行政处罚文书网²⁸⁶、中华人民共和国住房和城乡建设部网站²⁸⁷、中华人民共和国自然资源部网站²⁸⁸、中华人民共和国应急管理部网站²⁸⁹、中华人民共和国生态环境部网站²⁹⁰，截至本法律意见书出具之日，山东商管最近三年不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

2.上海项目

(1) 上海项目基本情况

根据鲁能集团的确认，上海艾迪逊酒店项目开业时间为2018年7月31日，满足不动产项目原则上运营满三年的要求。

本项目中，上海艾迪逊酒店项目采取酒店整租及委托管理的运营模式，即济南华美胜地201号楼出租给上海绿发酒管，新黄浦集团将181号楼出租给上海绿发酒管，上海绿发酒管将201号楼和181号楼整体用作上海艾迪逊酒店委托万豪品牌方进行管理。经本所律师查阅贵和洲际酒店的租赁合同、上海项目审计报告并结合鲁能集团的书面确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，本所认为，上海项目已产生持续、稳定现金流，上海项目的现金流来源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。

²⁷⁶ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁷⁷ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁷⁸ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁷⁹ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁸⁰ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁸¹ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁸² 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁸³ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁸⁴ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁸⁵ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁸⁶ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁸⁷ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁸⁸ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁸⁹ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

²⁹⁰ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026年8月19日。

(2) 上海项目重要现金流提供方

在法律尽职调查基准日前的一个完整自然年度中,上海项目的重要现金流提供方(即不动产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不动产项目同一时期现金流总额的10%的现金流提供方)为艾迪逊分公司。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统²⁹¹、国家税务总局网站²⁹²、国家税务总局上海市税务局网站²⁹³、中国证监会网站²⁹⁴、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站²⁹⁵、中国人民银行网站²⁹⁶、国家外汇管理局网站²⁹⁷、国家金融监督管理总局网站²⁹⁸、国家市场监督管理总局网站²⁹⁹、国家发展和改革委员会网站³⁰⁰、中华人民共和国财政部网站³⁰¹、“信用中国”网站³⁰²、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统³⁰³及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统³⁰⁴、中国市场监管行政处罚文书网³⁰⁵、中华人民共和国住房和城乡建设部网站³⁰⁶、中华人民共和国自然资源部网站³⁰⁷、中华人民共和国应急管理部网站³⁰⁸、中华人民共和国生态环境部网站³⁰⁹,截至本法律意见书出具之日,艾迪逊分公司最近三年不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重违法失信人的情形。

(九) 商业不动产项目的投保情况

1. 济南项目

(1) 泉城路贵和购物中心

²⁹¹ 网址: <http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期: 2026年8月19日。

²⁹² 网址: <http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

²⁹³ 网址: <https://shanghai.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

²⁹⁴ 网址: <http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期: 2026年8月19日。

²⁹⁵ 网址: <http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

²⁹⁶ 网址: <http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

²⁹⁷ 网址: <https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

²⁹⁸ 网址: <https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期: 2026年8月19日。

²⁹⁹ 网址: <http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

³⁰⁰ 网址: <http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

³⁰¹ 网址: <http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

³⁰² 网址: <http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期: 2026年8月19日。

³⁰³ 网址: <http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

³⁰⁴ 网址: <http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

³⁰⁵ 网址: <http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

³⁰⁶ 网址: <http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

³⁰⁷ 网址: <http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

³⁰⁸ 网址: <https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

³⁰⁹ 网址: <http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期: 2026年8月19日。

经本所律师核查，泉城路贵和购物中心已购置了财产一切险、公众责任保险、现金保险，其中，财产一切险尚未覆盖评估价值，根据本项目交易安排，基金设立前，山东商管将为泉城路贵和购物中心购买覆盖评估价值的财产一切险。具体为：

阳光财产保险股份有限公司山东省分公司济南中心支公司（以下简称“**阳光保险济南中心支公司**”）签发了保单号为10212010420250000180的《财产一切险保单》及其批改（批单号为10212010420250000180_001），投保人、被保险人均为山东绿发商业管理有限公司贵和购物中心，保险标的初始地址为山东省济南市市中区二环南路2666号4层，经2026年01月22日零时起地址变更为山东省济南市历下区天地坛街1号贵和购物中心，保险标的包含机器设备、仓储物品、装修三类财产，险种为阳光财产保险股份有限公司财产一切险（2025版），总保险金额为人民币123,600,000.00元，保险期限自2026年01月01日零时起至2026年12月31日24时止。

阳光保险济南中心支公司签发了保单号为10212010420250000183的《财产一切险保单》，投保人、被保险人均为山东绿发商业管理有限公司，保险标的地址为山东省济南市市中区二环南路2666号4层，保险标的包含建筑物、机器设备两类财产，险种为阳光财产保险股份有限公司财产一切险（2025版），其中：（1）洲际酒店-济南市历下区天地坛街3号，保额：31826666.5元；（2）贵和购物中心-济南市历下区天地坛街1号，保额：52246.1元；（3）贵和大厦（包括酒店及商场房产和所属电梯、停车设备、空调机组、变电设备、配电设备、水泵消防设备），保额：1367723134.56元；（4）济南市历下区泉城路101号，保额：6319630.31元；（5）贵和购物中心-济南市历下区天地坛街1号，保额：39013元。保险期限自2026年01月01日零时起至2026年12月31日24时止。

阳光保险济南中心支公司签发了保单号为10212150120250000071的《公众责任保险保单》，投保人、被保险人均为山东绿发商业管理有限公司贵和购物中心，保险标的地址为山东省济南市历下区天地坛街1号贵和购物中心，营业面积27,000m²，险种为阳光财产保险股份有限公司公众责任保险A款（2022版），主险累计赔偿限额人民币10,000,000.00元，每次事故赔偿限额人民币5,000,000.00元，每次事故人身伤亡赔偿限额人民币2,000,000.00元、每次每人伤亡赔偿限额人民

币1,000,000.00元，保险期限自2026年01月07日零时起至2027年01月06日24时止。

中国人民财产保险股份有限公司济南市分公司（以下简称“人保济南分公司”）签发了保单号为PTXL202537010000000034的《现金保险单》，投保人为山东鲁能商业管理有限公司，被保险人为山东鲁能商业管理有限公司贵和购物中心，保险标的地址包含山东省济南市历下区天地坛街1号贵和购物中心，保险标的为营业中柜台库存现金，险种为现金保险（2009版），保险金额人民币500,000.00元，保险期限自2025年10月01日零时起至2026年09月30日24时止，保单约定每次事故绝对免赔额300元，承保营业柜台现金盗窃损失。

综合以上，本所认为，截至本法律意见书出具之日，泉城路贵和购物中心所对应的《财产一切险保险单》《公众责任保险保单》《现金保险单》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）贵和洲际酒店

经本所律师核查，贵和洲际酒店已购置了财产一切险、营业中断险、机器损坏险，其中，财产一切险尚未覆盖评估价值，根据本项目交易安排，基金设立前，山东商管将为贵和洲际酒店购买覆盖评估价值的财产一切险。具体为：

英大泰和财产保险股份有限公司签发了保单号为YD0835012A2026000021的《财产一切险保单》，被保险人为山东绿发商业管理有限公司贵和洲际酒店，共同被保险人为山东绿发商业管理有限公司、六洲酒店管理（上海）有限公司、山东绿发商业管理有限公司贵和洲际酒店、intercontinental PLC及其他权益方，保险标的地址为山东省济南市历下区天地坛街3号，保险标的包含机器设备、存货等财产，险种为财产一切险，保险金额为人民币19,624,843.11元，保险期限自2026年3月31日零时起至2027年3月30日24时止。

阳光保险济南中心支公司签发了保单号为10212010420250000183的《财产一切险保单》，投保人、被保险人均为山东绿发商业管理有限公司，保险标的地址为山东省济南市市中区二环南路2666号4层，保险标的包含建筑物、机器设备两类财产，险种为阳光财产保险股份有限公司财产一切险（2025版），其中：（1）洲际酒店-济南市历下区天地坛街3号，保额：31826666.5元；（2）贵和购物中心-济南市历下区天地坛街1号，保额：52246.1元；（3）贵和大厦（包括酒店及商场房产和所属电梯、停车设备、空调机组、变电设备、配电设备、水泵消防设备），

保额：1367723134.56元；（4）济南市历下区泉城路101号，保额：6319630.31元；

（5）贵和购物中心-济南市历下区天地坛街1号，保额：39013元。保险期限自2026年01月01日零时起至2026年12月31日24时止。

英大泰和财产保险股份有限公司签发了保单号为YD0835012K2026000001的《营业中断险保单》，被保险人为山东绿发商业管理有限公司贵和洲际酒店，共同被保险人为山东绿发商业管理有限公司、六洲酒店管理（上海）有限公司、山东绿发商业管理有限公司贵和洲际酒店、intercontinental PLC及其他权益方，保险标的地址为山东省济南市历下区天地坛街3号，险种为营业中断险，保险金额为人民币40,000,000.00元，赔偿期限为24个月，保险期限自2026年3月31日零时起至2027年3月30日24时止。

英大泰和财产保险股份有限公司签发了保单号为YD0835011K2026000241的《机器损坏险保单》，被保险人为山东绿发商业管理有限公司贵和洲际酒店，保险标的地址为山东省济南市历下区天地坛街3号，险种为机器损坏险，保险金额为人民币48,789,143.67元，保险期限自2026年8月3日零时起至2027年8月2日24时止。

综合以上，本所认为，截至本法律意见书出具之日，贵和洲际酒店所对应的财产一切险、营业中断险、机器损坏险不违反《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.上海项目

经本所律师核查，上海绿发酒店管理有限公司已购置了财产一切险、营业中断险、机器损坏险，其中，财产一切险尚未覆盖评估价值，根据本项目交易安排，基金设立前，鲁能集团将为上海项目购买覆盖评估价值的财产一切险。具体为：

中国人民财产保险股份有限公司签发了保单号为PQYC202631010000002584的《财产一切险保单》，被保险人为上海绿发酒店管理有限公司、上海绿发酒店管理有限公司绿发艾迪逊酒店分公司、香港豪华酒店（中国）国际管理有限公司，附加被保险人为香港豪华酒店（中国）国际管理有限公司及下属公司或其它现在或将来即将成立的权益方以其利益为限，包括其雇员和高级管理人员，保险标的地址为上海市黄浦区南京东路199号，201号，保险标的包含机器设备、长期待摊（包含装修），险种为财产一切险，保险金额为人

民币141,005,618.48元，保险期限自2026年7月1日零时起至2027年6月30日24时止。

国任财产保险股份有限公司北京分公司签发了保单号为6260173000104X000003的《财产一切险电子保单》，投保人、被保险人均为鲁能集团有限公司，保险标的坐落地址包含了上海市静安区南京路201号楼，保险标的包含建筑物、机器设备两类财产，物质损失保险主险保险金额为人民币1,896,068,929.01元（其中，上海项目对应保险金额为：建筑物人民币320,019,175.86，机器设备人民币7,562,672.11元），物质损失保险附加险保险金额为人民币151,685.51元，保险期限自2026年01月19日00时00分起至2027年01月18日23时59分59秒止。

中国人民财产保险股份有限公司签发了保单号为PQA0202631010000000057的《营业中断险保单》（对应财产一切险的营业中断险），被保险人为上海绿发酒店管理有限公司、上海绿发酒店管理有限公司绿发艾迪逊酒店分公司、香港豪华酒店（中国）国际管理有限公司，附加被保险人为香港豪华酒店（中国）国际管理有限公司及下属公司或其它现在或将来即将成立的权益方以其利益为限，包括其雇员和高级管理人员，保险标的地址为上海市黄浦区南京东路199号，201号，险种为营业中断险，保险金额为人民币193,298,400.00元，保险期限自2026年7月1日零时起至2027年6月30日24时止。

中国人民财产保险股份有限公司签发了保单号为PQA0202631010000000058的《营业中断险保单》（对应机器损坏险的营业中断险），被保险人为上海绿发酒店管理有限公司、上海绿发酒店管理有限公司绿发艾迪逊酒店分公司、香港豪华酒店（中国）国际管理有限公司，附加被保险人为香港豪华酒店（中国）国际管理有限公司及下属公司或其它现在或将来即将成立的权益方以其利益为限，包括其雇员和高级管理人员，保险标的地址为上海市黄浦区南京东路199号，201号，险种为营业中断险，保险金额为人民币193,298,400.00元，保险期限自2026年7月1日零时起至2027年6月30日24时止。

中国人民财产保险股份有限公司签发了保单号为PQSD202631010000000394的《机器损坏险保单》，被保险人为上海绿发酒店管理有限公司、上海绿发酒店管理有限公司绿发艾迪逊酒店分公司、香港豪华酒店（中国）国际管理有限公司，附加被保险人为香港豪华酒店（中国）国际管理有限公司及下属公司或其它现在

或将来即将成立的权益方以其利益为限，包括其雇员和高级管理人员，保险标的地址为上海市黄浦区南京东路199号，201号，险种为机器损坏险，保险标的包含机器设备，保险金额为人民币114,280,382.13元，保险期限自2026年7月1日零时起至2027年6月30日24时止。

综合以上，本所认为，截至本法律意见书出具之日，上海项目所对应的财产一切险、营业中断险、机器损坏险不违反《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。

（十）目标不动产资产对外借款情况

1. 济南项目负债情况

（1）银行贷款

根据招商银行济南分行与山东商管签署的编号为531HT260717T002244的《招商银行济南分行借款合同》，招商银行济南分行向山东商管发放人民币9.254亿元的贷款用于收购贵和商贸100%股权。

（2）关联方借款

根据山东商管与贵和商贸签署的编号为CGSSSG-QTLX-2026-07-0152的《借款合同》，山东商管向贵和商贸发放人民币8.57亿元的借款用于偿还存量债务。

根据中国绿发集团与贵和商贸签署的《借款合同》，中国绿发集团向贵和商贸发放人民币2.6473亿元的借款用于贵和商贸缴纳土地交易相关支出，资金用途应符合国家相关法律法规及政策要求。

2. 上海项目负债情况

根据鲁能集团、济南华美胜地于2026年7月27日签署的《出资协议》，鲁能集团将南京东路201号楼资产及其他资产（如应收账款和固定资产）、其负有的与南京东路201号资产相关联的目标债务（如长期借款和一年内到期的非流动负债）、与南京东路201号资产的运营管理相关联的相应员工，一并转移至济南华美胜地。对此，鲁能集团、济南华美胜地、招商银行上海分行、上海绿发酒管、艾迪逊分公司签署了《补充协议二》，约定鲁能集团在《招商银行上海分行借款合同》项下债务转移给济南华美胜地，由济南华美胜地承担全部偿还义务。

（十一）目标不动产资产的抵押、质押、查封、扣押、冻结等权利负担

1. 济南项目

根据本所在动产融资统一登记公示系统³¹⁰以贵和商贸为担保人进行的查询，并结合不动产档案查询结果，除以下情形之外，济南项目以及运营收入的全部或部分均不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等任何权利负担，亦不存在被转让或处分的情形：

根据贵和商贸与光大信托签署的编号为 2019S0629-08 的《光信·光祺·鲁能济南贵和商业物业资产证券化 1 号单一资金信托之信托贷款合同》、编号为 2019S0629-09 的《光信·光祺·鲁能济南贵和商业物业资产证券化 1 号单一资金信托之抵押合同》、编号为 2019S0629-10 的《光信·光祺·鲁能济南贵和商业物业资产证券化 1 号单一资金信托之质押合同》及济南项目不动产档案查询结果，贵和商贸已将济南项目的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给光大信托并已办理抵押登记，贵和商贸已将贵和商贸运营收入出质给光大信托并已办理质押登记，用于担保贵和商贸在《光信·光祺·鲁能济南贵和商业物业资产证券化 1 号单一资金信托之信托贷款合同》项下的借款。

对此，根据贵和商贸提供的还款凭证，《光信·光祺·鲁能济南贵和商业物业资产证券化 1 号单一资金信托之信托贷款合同》项下的借款已偿还完毕。根据《民法典》第 393 条，主债权消灭的，担保物权消灭。因此，本所认为，贵和商贸的抵押和质押担保责任已解除，济南项目的前述权利负担相应得以解除。

2. 上海项目

根据本所在动产融资统一登记公示系统³¹¹以济南华美胜地为担保人进行的查询，并结合不动产档案查询结果，除以下情形之外，上海项目以及运营收入的全部或部分均不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等任何权利负担，亦不存在被转让或处分的情形：

根据鲁能集团与招商银行上海分行签署的编号为 Z101230821 的《招商银行上海分行借款合同》、编号为 Z101230821 的《抵押合同》、上海绿发酒管与招商银行上海分行签署的编号为 Z101230821 的《质押合同》以及招商银行上海分

³¹⁰ 网址：www.zhongdengwang.org.cn。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

³¹¹ 网址：www.zhongdengwang.org.cn。最后查询日期：2026 年 8 月 19 日。

行与鲁能集团、济南华美胜地、上海绿发酒管、艾迪逊分公司签订的《补充协议二》，在完成上海项目由鲁能集团变更为济南华美胜地的产权过户登记手续之前，《抵押合同》项下抵押人仍为鲁能集团。自上海项目权属正式登记至济南华美胜地名下当日起，《抵押合同》项下抵押人即由鲁能集团变更为济南华美胜地，济南华美胜地配合招商银行上海分行将上海项目的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给招商银行上海分行并办理抵押登记。上海绿发酒管已将艾迪逊分公司的酒店运营收入出质给招商银行上海分行并已办理质押登记，用于担保济南华美胜地在前述招商银行上海分行项下的借款。

对此，济南华美胜地已经取得招商银行上海分行于 2026 年 8 月 11 日出具的同意函，招商银行上海分行同意济南华美胜地在商业不动产 REITs 成立后或相关监管机构要求的时间内，向招商银行上海分行提前偿还《借款合同》项下的全部未偿贷款本息等应付款项。招商银行上海分行在该等贷款清偿完毕后的 5 个工作日内，积极配合办理完成既有不动产抵押和既有酒店运营收入质押的注销登记手续并解除相关资金监管措施。在既有不动产抵押和既有酒店运营收入质押的注销登记之前，对于鲁能集团以其持有的济南华美胜地 100% 股权和相关债权申报和筹备发行商业不动产 REITs 事宜无异议。因此，本所认为，在济南华美胜地办理完毕既有不动产抵押、质押的注销登记手续后，上海项目的权利负担将相应得以解除。

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. 专项计划拟受让山东商管持有的贵和商贸 100% 股权和鲁能集团持有的济南华美胜地 100% 股权。

上述交易完成后，本基金通过资产支持证券和项目公司等间接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. 济南项目

经本所律师查阅国家和地方有关法规制度及政策文件，济南项目审批、核准或备案手续、土地出让合同，并经贵和商贸和山东商管确认，除以下情形之外，济南项目不存在土地使用权、贵和商贸股权、经营收益权的转让限制：

根据贵和商贸、山东商管与洲际品牌方签署的贵和洲际酒店系列项目合同即贵和洲际酒店洲际品牌方项目合同，存在如下限制性约定：（1）山东商管将所持有的贵和商贸股权进行转让；（2）贵和商贸拟将贵和洲际酒店租赁给贵和洲际酒店分公司并签署相关租赁协议；（3）山东商管及贵和商贸为开展前述股权转让和本项目之目的直接地或间接地提及洲际酒店任何商标、其他IHG知识产权、以及其任何组合、变形或翻译等信息，均应当取得洲际品牌方的事先同意。

其中，关于酒店的出售及转让控制条款，贵和洲际酒店洲际品牌方项目合同中约定，受让人满足如下条件时，洲际品牌方不得无理拒绝给予同意：成为酒店的合法业主或租赁权益持有人、或取得对业主的控制权；声誉良好、守信负责；不是洲际品牌方的竞争对手；承继贵和洲际酒店洲际品牌方项目合同相关权利与义务并签订相关协议。就此，洲际品牌方已向贵和商贸出具《关于项目公司股权转让等相关事宜的同意和确认函》，同意可在本项目下进行前述行为并将就此与洲际品牌方进一步签署相关协议。

2. 上海项目

经本所律师查阅国家和地方有关法规制度及政策文件，上海项目审批、核准或备案手续、土地出让合同，并经济南华美胜地和鲁能集团确认，除以下情形之外，上海项目不存在土地使用权、济南华美胜地股权、经营收益权的转让限制：

根据上海绿发酒管与万豪品牌方及其万豪品牌方之关联公司签署的系列酒店项目合同即艾迪逊酒店万豪品牌方项目合同，存在如下限制性约定：（1）鲁能集团将201号楼的不动产所有权转移至济南华美胜地，并由鲁能集团将所持有的济南华美胜地股权进行转让；（2）鲁能集团和艾迪逊分公司签署相关租赁合同之终止协议，济南华美胜地、上海绿发酒管签署相关过渡期租赁合同，济南华美胜地、上海绿发酒管签署新租赁协议；（3）鲁能集团及济南华美胜地为开展

前述股权转让和本项目之目的在招募说明书提及万豪品牌方、其关联公司或任何艾迪逊商标或任何其他精品商标，均应当取得万豪品牌方的事先同意。

就此，万豪品牌方已向鲁能集团、上海绿发酒管出具《关于鲁能集团有限公司、上海绿发酒店管理有限公司以上海艾迪逊酒店开展商业不动产REITs项目所涉相关事宜的同意函》，同意可在本项目下进行前述行为；同时，将与万豪品牌方签署相关协议。

（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。

原始权益人一鲁能集团的股东已出具股东决定，同意鲁能集团作为原始权益人之一以其持有的上海项目作为底层不动产项目，申请发行商业不动产证券投资基金；在不动产基金设立并认购资产支持专项计划的全部份额后，同意原始权益人一将济南华美胜地100%股权转让予不动产基金项下资产支持专项计划或特殊目的公司等特殊目的载体。

原始权益人二山东商管的股东已出具股东决定，同意山东商管作为原始权益人之一以其持有的济南项目作为底层不动产项目，申请发行商业不动产证券投资基金；在不动产基金设立并认购资产支持专项计划的全部份额后，同意原始权益人二将贵和商贸100%股权转让予不动产基金项下资产支持专项计划或特殊目的公司等特殊目的载体。

基于上述，本所认为，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，原始权益人转让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《贵和商贸股权转让协议》，贵和商贸股权转让价款=[不动产基金的最终募集资金规模×(济南项目平价募集规模/基金平价募集总规模)-公募基金及专项计划预留费用]-专项计划股东借款-交割审计基准日后贵和商贸对关联方及借款银行应付借款利息（如有）+其他各方协商确认的调整项（如有，调整项可为负数），且若根据《贵和商贸股权转让协议》确定的股权转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则《贵和商贸股权转让协议》自动终止。

根据《济南华美胜地股权转让协议》，济南华美胜地股权转让价款=[不动产基金的最终募集资金规模×(上海项目平价募集规模/基金平价募集总规模)-公募基金及专项计划预留费用]-（专项计划股东借款+专项计划增资款）-交割审计基准日后华美胜地对关联方及借款银行应付借款利息（如有）+其他各方协商确认的调整项（如有，调整项可为负数），且若根据《济南华美胜地股权转让协议》确定的股权转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则《济南华美胜地股权转让协议》自动终止。

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》《深交所REITs指引第2号》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以及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。

本所认为，本基金的议事规则符合《证券投资基金法》和《基金指引》等的有关规定。

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，本所认为，《基金合同》规定的本基金的基金管理人的职权符合《证券投资基金法》《基金指引》等的有关规定。

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，董事任期三年；项目公司不设监事、监事会。本所认为，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《运营管理服务协议》，本所认为，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.运营管理机构更换安排

根据《运营管理服务协议》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。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。

经核查，本所认为，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）与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方的关联交易

1. 济南项目

（1）关联交易的类型

经核查，根据《招募说明书》、济南项目审计报告、山东商管与贵和商贸分别出具的承诺与说明以及相关资料，2023年至2026年3月济南项目涉及的关联交易主要为采购商品、提供和接受服务。截至法律尽职调查基准日，济南项目仍在履行的关联交易具体情况如下（以下统称“关联交易”）：

关联方名称	协议名称	关联交易内容
山东绿发鲁能物业服务 有限公司	《秩序维护、客服服 务合同》	山东绿发商业管理有限公司 贵和购物中心委托山东绿发 鲁能物业服务有限公司就泉 城路贵和购物中心提供秩序 维护、客服服务事宜。
泰安绿发置业开发有限 公司东尊酒店	《山东鲁能商业管 理有限公司贵和购 物中心员工餐厅合	山东绿发商业管理有限公司 贵和购物中心委托泰安绿发 置业开发有限公司东尊酒店 管理经营泉城路贵和购物中

	同》	心餐厅。
山东鲁能商业管理有限公司北京商贸分公司	未签订协议	由山东绿发商业管理有限公司贵和购物中心向山东鲁能商业管理有限公司北京商贸分公司采购商品
山东绿发商业管理有限公司贵生分公司	《山东鲁能商业管理有限公司贵和购物中心商品代销合同书》	在经营期限内，由山东绿发商业管理有限公司贵生分公司在相关场地出售商品，山东绿发商业管理有限公司贵和购物中心收取相关销售分成收益。
	《济南贵和购物中心专营店协议书》	山东绿发商业管理有限公司贵生分公司在泉城路贵和购物中心设立专卖店，山东绿发商业管理有限公司贵和购物中心收取相关销售分成收益。

（2）关联交易的内部决策程序

经核查关联交易涉及的交易合同、内部审批文件等材料，并根据山东商管、贵和商贸的相关承诺与说明，山东商管按照法律法规、内部制度履行了相应的关联交易流程，相关定价已经取得内部批准。

（3）关联交易价格的公允性

根据山东商管、贵和商贸的相关承诺与说明，山东商管、贵和商贸均确认“采购商品、提供和接受服务定价依据为参考有可比的独立第三方的市场价格或收费标准，关联服务交易定价依据为合理的构成价格（即合理成本费用），前述关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方

显失公平的情形”。基于本所律师作为非财务专业人员的理解与判断，本所认为，该等基于公允决策程序的关联交易定价具有公允性。

2.上海项目

（1）关联交易的类型

经核查，根据《招募说明书》、上海项目审计报告、鲁能集团分别出具的承诺与说明以及相关资料，2023年至2026年3月上海项目涉及的关联交易主要为购买商品。截至法律尽职调查基准日，上海项目仍在履行的关联交易具体情况如下（以下统称“关联交易”）：

关联方名称	协议名称	关联交易内容
山东鲁能商业管理有限公司北京商贸分公司	《葡萄酒销售合同》	山东绿发商业管理有限公司北京商贸分公司向上海绿发酒店管理有限公司绿发艾迪逊酒店分公司销售葡萄酒和提供葡萄酒相关产品及服务。

（2）关联交易的内部决策程序

经核查关联交易涉及的交易合同、内部审批文件等材料，并结合鲁能集团的相关承诺与说明，艾迪逊分公司按照法律法规、内部制度履行了相应的关联交易流程，相关定价已经取得内部批准。

（3）关联交易价格的公允性

根据鲁能集团的相关承诺与说明，鲁能集团确认“购买商品定价依据为参考有可比的独立第三方的市场价格或收费标准，关联服务交易定价依据为合理的构成价格（即合理成本费用），前述关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形”。基于本所律师作为非

财务专业人士的理解与判断，本所认为，该等基于公允决策程序的关联交易定价具有公允性。

（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》及原始权益人一及其控股股东中国绿发集团、原始权益人二及其控股股东鲁能集团、运营管理机构出具的承诺函，截至法律尽职调查基准日，原始权益人一及其控股股东中国绿发集团、原始权益人二及其控股股东鲁能集团、运营管理机构在济南项目及上海项目所在的同一区级行政区划范围内暂不持有/管理其他同类资产，不存在区域内同业竞争问题。

2.避免利益冲突的措施

就同业竞争可能引发的利益冲突风险，根据《招募说明书》，原始权益人拟采取如下利益冲突防范措施：

原始权益人已出具《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、支配不动产项目，平等对待不动产项目和竞争性项目。本公司承诺不会将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。在本基金存续期间内，本公司将根据公司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，以不低于公司自身和/或其同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理标准为目标不动产资产提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为目标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。”

运营管理机构已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：“在本公司及本公司关联企业提供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、支配不动产项目，平等对待不动产项目和竞争性项目。本公司承诺不会将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。在不动产基金的存续期间内，如因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。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。”

同时，基金管理人与运营管理机构拟在《运营管理服务协议》中约定：因运营管理机构违反其出具的《关于避免同业竞争的承诺函》等承诺函或本协议项下关于避免同业竞争、关联交易管理等承诺内容的原因导致不动产项目净现金流下降，扣减该等违规事项导致不动产项目净现金流下降的金额。

基于上述，本所认为，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

经适当核查，本所认为：

（一）中金基金具备担任本基金的基金管理人的相关任职条件和资质，招商银行具备担任本基金的基金托管人的相关任职条件和资质，山东商管和鲁能集团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“五、关于其他主要参与机构的资质”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。

（二）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《证券投资基金法》《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。

（三）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；商业不动产项目已履行项目用地规划、工程规划、施工许可、竣工验收、环保验收以及消防验收等基本手续。

（四）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取得主管部门或者相关权利方明确同意转让的意见。

（五）商业不动产基金的治理安排符合《公司法》《证券投资基金法》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。

（以下无正文）

（本页为《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册中金中国绿发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：

许 苇

经办律师：

汪 华

2026 年 8 月 20 日

附件一：目标不动产资产所涉不动产权证及其附页信息表

附件一A：济南项目不动产权证清单

不动产权证号	权利人	坐落	权利性质	土地用途/ 房屋用途	宗地面积/房屋建筑面积	使用期限	证载房屋层数	各期与泉城路贵和购物中心、贵和洲际酒店的权属对应关系
贵和一期								
鲁（2018） 济南市不动 产权第 0008179号	山东鲁能 贵和商贸 有限公司	历下区 天地坛 街1号	房屋单独 所有/出让	商业用地/ 商业	共有宗地面积 8,366.60 平方米/房屋建筑面积 30,458.19 平方米	2037年12 月2日止	-2, -1, 1-5	泉城路贵和购物中心 1-5 层 济南项目地下-1 和-2 层
鲁（2018） 济南市不动 产权第 0008518号	山东鲁能 贵和商贸 有限公司	历下区 天地坛 街3号	房屋单独 所有/出让	商业用地/ 商业	共有宗地面积 8,366.60 平方米/房屋建筑面积 40,156.92 平方米	2037年12 月2日止	-1, 1, 6-16	贵和洲际酒店 1 层、6-16 层 济南项目地下-1 层
贵和一期改造								

鲁 (2018) 济南市不动 产权第 0008492 号	山东鲁能 贵和商贸 有限公司	历下区 天地坛 街 1 号 贵和一 期改造 工程 101	房屋单独 所有/出让	商业用地/ 商业	共有宗地面积 8,366.60 平方米/房屋建筑面积 5,339.01 平方米	2037 年 12 月 2 日止	1-4	泉城路贵和购物中心 1-4 层改造完成后新增部分
贵和二期								
鲁 (2018) 济南市不动 产权第 0008265 号	山东鲁能 贵和商贸 有限公司	历下区 天地坛 街 1 号 天地广 场 (贵 和二 期) 项 目 101	房屋单独 所有/出让	商业/商 业、酒店	共有宗地面积 8,983.00 平方米/房屋建筑面积 62,488.77 平方米	2037 年 12 月 2 日止	-2, -1, 6-11	泉城路贵和购物中心 1-5 层扩建部分 贵和洲际酒店 5 层、6-11 层扩建部分 济南项目地下-1、-2 层扩 建部分

附件一B：上海项目不动产产权证清单

不动产权证号	权利人	坐落	权利性质	土地用途/房屋用途	宗地面积/房屋建筑面积	使用期限
沪（2020）黄字不动产权第 002355 号	鲁能集团有限公司	南京东路 201 号全幢	出让	商业/旅（宾）馆	1,952.00 平方米/21,554.96 平方米	2053 年 12 月 30 日止