

北京市汉坤律师事务所

关于

申请募集注册

广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金

的

法律意见书



中国北京市东长安街1号东方广场C1座9层100738

电话: (86 10) 8525 5500; 传真: (86 10) 8525 5511 / 8525 5522

北京 上海 深圳 香港 杭州 武汉 海口 新加坡 纽约 硅谷 伦敦

www.hankunlaw.com

目 录

一、 不动产基金的原始权益人	3
二、 不动产基金的基金管理人	6
三、 不动产基金的基金托管人	10
四、 不动产基金的运营管理机构	13
五、 其他主要参与机构的资质	22
六、 不动产资产支持证券的管理人	26
七、 不动产资产支持证券的托管人	28
八、 关于募集本基金的条件	30
九、 不动产项目的资产范围和资产权属	34
十、 项目公司、SPV 的合法合规性	41
十一、 不动产项目的合法合规性	49
十二、 不动产项目转让行为的合法性	69
十三、 不动产基金的治理机制	75
十四、 不动产项目的运营管理安排	75
十五、 关联交易、同业竞争及对外借款事项	75
十六、 不动产基金业务合规性	80
十七、 结论	80

释 义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语在本法律意见书中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/不动产基金	指	广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金
广发基金/基金管理人	指	广发基金管理有限公司
瑞元资本/资产支持证券管理人	指	瑞元资本管理有限公司
招商银行/基金托管人	指	招商银行股份有限公司
招商银行上海分行/资产支持证券托管人	指	招商银行股份有限公司上海分行
吾悦顺瑞/原始权益人	指	吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司
天宁项目公司	指	常州新城鸿兴商业经营管理有限公司
启东项目公司	指	启东市悦博商业经营管理有限公司
SPV1	指	常州璞茂企业管理有限公司
SPV2	指	启东市璞睿企业管理有限公司
新城控股集团/运营管理统筹机构	指	新城控股集团股份有限公司
天宁吾悦/天宁项目运营管理实施机构	指	常州天宁吾悦商业管理有限公司
启东吾悦/启东项目运营管理实施机构	指	启东市新城吾悦商业管理有限公司
专项计划	指	瑞元资本新城吾悦商业不动产资产支持专项计划
资产支持证券	指	以专项计划为载体发行的不动产资产支持证券
中信证券/财务顾问	指	中信证券股份有限公司
戴德梁行/评估机构	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
致同/会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
汉坤/律师事务所/本所	指	北京市汉坤律师事务所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
不动产项目	指	本基金根据《基金指引》通过专项计划持有的项目公司、不动产资产的合称

不动产资产/新城吾悦广场项目	指	天宁吾悦广场项目和启东吾悦广场项目的合称
天宁项目/天宁吾悦广场项目	指	天宁项目公司持有的位于常州市天宁区东方西路南侧、名山路东侧的常州天宁吾悦广场项目
启东项目/启东吾悦广场项目	指	启东项目公司持有的位于启东市汇龙镇的南通启东吾悦广场项目
《基金合同》	指	《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金合同（草案）》
《托管协议》	指	《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金托管协议（草案）》
《招募说明书》	指	《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》
《运营管理服务协议》	指	《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金运营管理服务协议（草案）》
本法律意见书	指	《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》
转让行为	指	原始权益人将SPV公司100%的股权转让予本基金下设的专项计划，并将项目公司100%股权转让予SPV公司的行为
中国法律	指	有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件，仅为出具本法律意见书之目的，在本法律意见书项下不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区的法律和中国台湾省的规定
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《公募基金运作办法》	指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《不动产基金公告》	指	《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

北京市汉坤律师事务所

关于申请募集注册

广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金的

法律意见书

致：广发基金管理有限公司

北京市汉坤律师事务所（简称“本所”或“汉坤”）是经中华人民共和国（简称“中国”）北京市司法局批准设立、有资格依照现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件（统称“中国法律¹”），就题述事宜出具中国法律意见的律师事务所。

受广发基金管理有限公司（简称“基金管理人”或“广发基金”）的委托，汉坤根据《中华人民共和国证券法》（简称“《证券法》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（简称“《证券投资基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（简称“《公募基金运作办法》”）、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（简称“《基金指引》”）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（简称“《不动产基金公告》”）《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》及《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》（简称“《上交所审核指引（试行）》”）等中国法律的规定，出具本《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》（简称“本法律意见书”）。

吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司（简称“吾悦顺瑞”或“原始权益人”）拟作为原始权益人，在取得常州新城鸿兴商业经营管理有限公司²（简称“天宁项目公司”）及启东市悦博商业经营管理有限公司³（简称“启东项目公司”与天宁项目公司合称“项目公司”）的100%股权后，以（1）天宁项目公司及持有的位于常州市天宁区东方西路南侧、名山路东侧的常州天宁吾悦广

¹ 仅为出具本法律意见书之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省的法律。

² 曾用名：常州新城鸿兴房产经营管理有限公司。

³ 曾用名：启东市悦博房产经营管理有限公司。

场项目（简称“**天宁项目**”）；（2）启东项目公司及持有的位于启东市汇龙镇的南通启东吾悦广场项目（简称“**启东项目**”，与天宁项目合称为“**新城吾悦广场项目**”或“**不动产资产**”）作为不动产项目（简称“**不动产项目**”），由广发基金担任基金管理人向中国证券监督管理委员会（简称“**中国证监会**”）申请募集注册广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金（简称“**本基金**”或“**不动产基金**”）。

本法律意见书仅就不动产基金的相关问题发表法律意见，并不对任何有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、投资决策等专业事项发表意见。汉坤在本法律意见书中对有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、投资决策等内容的引述，并不意味着汉坤对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。汉坤对于这些文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

为出具本法律意见书，汉坤依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本基金有关的事实进行了尽职调查，查阅了本所认为必须查阅的文件，并就本基金及与之相关的问题向有关人员做了询问或与之进行了必要的讨论。汉坤已在本法律意见书中列明所有有关转让的限制条件或特殊规定、有权机构同意情况、采取的处理措施及转让合法性判断，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述。本法律意见书系基于以下前提作出：在汉坤为出具本法律意见书而进行的调查过程中，基金管理人、原始权益人所提供的文件、材料和所作的陈述和说明是真实、准确、完整的，且一切足以影响本法律意见书的事实、文件和信息，无论是否可从公开渠道获得，其均已向汉坤披露，而无任何隐瞒、虚假和疏漏之处；所提供的副本材料或复印件与其正本材料或原件是一致的和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，获得合法授权；所有的口头陈述和说明均与事实一致。

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

汉坤根据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对有关事实进行了尽职调查，不存在对项目权属、资产范围、项目合法合规性和转让行为相关的重大问题应发现而

未发现情况，不存在与原始权益人及基金管理人等串通、隐瞒的情况，本法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。

本法律意见书仅供广发基金向中国证监会申请募集注册本基金之目的使用，本法律意见书不得由任何其他人使用，或用于任何其他目的。

除非上下文另有含义，在本法律意见书中所使用的词语简称与《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金合同（草案）》⁴（简称“《基金合同》”）和《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》⁵（简称“《招募说明书》”）中的定义具有相同含义。

基于上述，汉坤出具法律意见如下：

一、不动产基金的原始权益人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金的原始权益人为吾悦顺瑞。

1.1 吾悦顺瑞的主体资格

根据普陀区市场监督管理局于2023年6月7日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310107MACKQNDB4Y），吾悦顺瑞的公司章程以及国家企业信用信息公示系统⁶的公示信息，吾悦顺瑞的基本情况如下：

名称	吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	上海市普陀区中江路388弄5号楼5楼0室
法定代表人	胥建新
注册资本	10,000 万元人民币
成立日期	2023 年 6 月 7 日
营业期限	2023 年 6 月 7 日至 2073 年 6 月 6 日
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；企业总部管理；非居住房地产租赁；停车场服务；工程管理服务；物业管理；企业管理咨询；商务代理代办服务；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询

⁴ 基金管理人经办人于 2026 年 8 月 13 日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所发出的定稿版《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金合同（草案）》。

⁵ 基金管理人经办人于 2026 年 8 月 13 日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所发出的定稿版《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》。

⁶ 网址：www.gsxt.gov.cn，下同，查询日期：2026 年 8 月 12 日。除本法律意见书特别说明外，本法律意见书中列示网址的查询日期均为 2026 年 8 月 12 日。

	策划服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息系统运行维护服务；市场营销策划；平面设计；社会经济咨询服务；市场调查（不含涉外调查）；项目策划与公关服务；数据处理服务；日用百货销售；餐饮管理；五金产品零售；电子产品销售；家用电器销售；通讯设备销售；照相机及器材销售；体育用品及器材零售；文具用品零售；玩具销售；金银制品销售；珠宝首饰零售；鞋帽零售；服装服饰零售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；皮革制品销售；化妆品零售；家具销售；灯具销售；金属材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
--	--

经核查吾悦顺瑞的《营业执照》、公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 8 月 12 日，吾悦顺瑞系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）及其公司章程规定的应当终止的情形。

1.2 吾悦顺瑞持有的不动产项目情况

截至本法律意见书出具之日，吾悦顺瑞已通过内部重组方式取得项目公司 100% 股权，并通过直接持有项目公司股权的方式间接持有不动产项目。

经核查不动产资产的《不动产权证书》以及常州市自然资源和规划局（简称“常州市自规局”）及启东市不动产登记服务中心分别于 2026 年 3 月 3 日及 2026 年 3 月 4 日出具的不动产登记簿查询结果，天宁项目的房屋所有权及相应的土地使用权人为天宁项目公司，启东项目的房屋所有权及相应的土地使用权人为启东项目公司（详见本法律意见书第九部分“不动产项目的资产范围和资产权属”）。

1.3 吾悦顺瑞的内部控制制度情况

经核查吾悦顺瑞提供的公司章程、《财务管理办法》《关联交易管理制度》《投资管理办法》《人事制度管理办法》《行政管理作业指引》以及新城控股集团、吾悦顺瑞出具的《承诺及说明函》，吾悦顺瑞已制定财务管理、投资管理、人员管理、关联交易管理制度；且吾悦顺瑞就其作为原始权益人发行不动产基金回收资金的管理制定了《吾悦顺瑞（上海）经营管理有限公司商业不动产 REITs 回收资金管理办法》（简称“《回收资金

管理办法》”）。

1.4 吾悦顺瑞的违法违规、失信情况

经本所律师通过中国证监会网站⁷、国家金融监督管理总局网站⁸、国家外汇管理局网站⁹、中国人民银行网站¹⁰、应急管理部网站¹¹、生态环境部网站¹²、国家市场监督管理总局网站¹³、国家发展和改革委员会网站¹⁴、中华人民共和国财政部网站¹⁵、国家税务总局网站¹⁶、国家税务总局上海市税务局网站¹⁷、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台¹⁸、证券期货市场失信记录查询平台¹⁹、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统²⁰及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统²¹进行的公开信息渠道检索，截至2026年8月12日，于前述信息渠道，吾悦顺瑞最近三年不存在重大违法违规记录；吾悦顺瑞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，被暂停或者限制进行融资的情形。

1.5 小结

综上，本所认为，吾悦顺瑞系依法设立且有效存续的有限责任公司，享有不动产项目完全所有权。吾悦顺瑞具备《基金指引》和《上交所审核指引（试行）》第七条²²规定的担任不动产基金的原始权益人的主体资格。

⁷ 网址：www.csrc.gov.cn/，下同。

⁸ 网址：www.cbirc.gov.cn/，下同。

⁹ 网址：www.safe.gov.cn/，下同。

¹⁰ 网址：www.pbc.gov.cn/，下同。

¹¹ 网址：www.mem.gov.cn/，下同。

¹² 网址：www.mee.gov.cn/，下同。

¹³ 网址：www.samr.gov.cn/，下同。

¹⁴ 网址：www.ndrc.gov.cn/，下同。

¹⁵ 网址：www.mof.gov.cn/，下同。

¹⁶ 网址：www.chinatax.gov.cn/，下同。

¹⁷ 网址：<https://shanghai.chinatax.gov.cn/>，下同。

¹⁸ 网址：www.creditchina.gov.cn/，下同。

¹⁹ 网址：<https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>，下同。

²⁰ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/，下同。

²¹ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/，下同。

²² 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》第七条：“原始权益人应当符合下列条件：（一）依法设立且合法存续；（二）享有不动产项目完全所有权或者经营权利，不存在重大权属纠纷或者争议；（三）主要原始权益人信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全、具有持续经营能力、最近3年（未满3年的自成立之日起，下同）不存在重大违法违规记录；（四）最近3年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位

二、不动产基金的基金管理人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金的基金管理人为广发基金。

2.1 基金管理人的主体资格

根据广东省市场监督管理局（简称“**广东省市监局**”）于2024年5月21日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914400007528923126）、基金管理人的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金管理人的基本情况如下：

名称	广发基金管理有限公司
类型	其他有限责任公司
住所	广东省珠海市横琴新区环岛东路3018号2608室
法定代表人	葛长伟
注册资本	人民币14,097.8万元
成立日期	2003年8月5日
营业期限	2003年8月5日至无固定期限
经营范围	基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经核查基金管理人的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年8月12日，基金管理人系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

2.2 基金管理人的相关资质

中国证监会于2003年7月30日作出了《关于同意广发基金管理有限公司开业的批复》（证监基金字[2003]91号），核准设立广发基金。

根据中国证监会于2024年6月19日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059759），广发基金证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。

或者其他失信单位，被暂停或者限制融资的情形；（五）中国证监会和本所规定的其他条件。主要原始权益人及其控股股东、实际控制人应当承诺，提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或者不动产项目权益。原始权益人向不动产基金转让项目公司股权，应当符合地方政府性债务管理规定，不得新增地方政府隐性债务。”

根据广东省市监局于2024年5月21日核发的《营业执照》，广发基金的经营
范围包括“基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其他业
务。”

根据中国证券投资基金业协会网站的公示信息²³，广发基金已被纳入“公
募基金管理人名录”。

鉴上，本所认为，广发基金系由中国证监会核准设立的基金管理公司，符
合《证券投资基金法》第十二条²⁴及《公募基金运作办法》第六条²⁵的规
定。

2.3 基金募集的内部授权和批准程序

根据广发基金提供的《广发基金管理有限公司公募REITs投资决策委员会
2026年第一次会议决议》，广发基金投资决策委员会同意本基金向中国证
监会及上交所申报。

鉴上，本所认为，根据上述审批文件以及广发基金出具的《询证函复
函》，基金管理人已就本基金的募集注册履行了必要的内部授权和批准程
序。

2.4 基金管理人的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据广发基金提供的《询证函复函》，广发基金已设置独立的不动产基金
业务主办部门，即不动产基金业务部。

根据广发基金提供的《询证函复函》，广发基金不动产基金业务部已配备5
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2名具备5年以上不动产项目运营经验，在人员数量和经验上满
足要求；公司资产管理经验丰富，具有同类产品或业务投资管理或运营专
业经验且同类产品或业务不存在重大未决风险事项，具有不动产研究经验
且配备了充足的专业研究人员。

鉴上，本所认为，广发基金已设置独立的不动产基金投资管理部门，并配
备相关业务人员，业务人员数量符合《基金指引》的规定，广发基金已说

²³ 网址：<https://www.amac.org.cn>。

²⁴ 《证券投资基金法》第十二条：“基金管理人由依法设立的公司或者合伙企业担任。公开募集基金的基
金管理人，由基金管理公司或者经国务院证券监督管理机构按照规定核准的其他机构担任。”

²⁵ 《公募基金运作办法》第六条：“申请募集基金，拟任基金管理人、基金托管人应当具备下列条件：
(一) 拟任基金管理人为依法设立的基金管理公司或者经中国证监会核准的其他机构[……]”

明该等业务人员具备相应不动产项目运营或不动产项目投资管理经验。

2.5 公司治理及基金设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程

根据广发基金的公司章程及《询证函复函》，广发基金的公司治理结构由股东会、董事会、监事会及经营管理层组成。其中，股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构；董事会对股东会负责，下设薪酬与资格审查委员会、合规与风险管理委员会和战略规划委员会；监事会向股东会负责并报告工作；公司设总经理一名，其他高级管理人员若干名，总经理对董事会负责，其他高级管理人员协助总经理工作；总经理、其他高级管理人员按照中国证监会的规定履行相关程序；公司设督察长一名，直接向董事会负责，负责组织指导公司合规风控工作，对公司及其工作人员的经营管理和执业行为的合规性进行审查、监督和检查。

根据广发基金提供的《询证函复函》以及制度文件截图等相关证明材料，广发基金已制定不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理相关的制度及流程文件，包括《公开募集不动产投资信托基金投资决策委员会议事规则》《公开募集不动产投资信托基金投资管理制度》《公开募集不动产投资信托基金关联交易管理办法》《公开募集不动产投资信托基金会计核算制度》《公开募集不动产投资信托基金尽职调查内部管理制度》《公开募集不动产投资信托基金内部控制与风险管理制度》《公开募集不动产投资信托基金销售管理制度》《公开募集不动产投资信托基金运营管理制度》《公开募集不动产投资信托基金信息披露制度》等。

广发基金提供的《询证函复函》确认，广发基金已根据公司章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理健全，具备不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，内部制度完善；公司治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行的情况，不存在财务状况恶化或影响持续运营的情况；其主体资格、治理结构及内部制度符合《公司法》《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》的规定。

鉴上，本所认为，广发基金的公司治理结构健全，具备不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程。

2.6 基金管理人的违法违规、失信行为情况

根据广发基金向汉坤出具的《询证函复函》以及本所律师通过中国证监会

网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站及国家税务总局广东省税务局网站²⁶、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年8月12日，于前述信息渠道，广发基金最近一年：不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录，不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

2.7 基金管理人与原始权益人的关联关系及享有不动产项目权益的核查情况

2.7.1 基金管理人与原始权益人的关联关系

《公司法》第二百六十五条规定：“关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。”

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息，广发证券股份有限公司、深圳市香江智绘未来投资有限公司、烽火通信科技股份有限公司、嘉裕元（珠海）股权投资合伙企业（有限合伙）、广州科技金融创新投资控股有限公司、嘉裕富（珠海）股权投资合伙企业（有限合伙）、嘉裕泓（珠海）股权投资合伙企业（有限合伙）、嘉裕祥（珠海）股权投资合伙企业（有限合伙）、嘉裕禾（珠海）股权投资合伙企业（有限合伙）共同持有广发基金 100%股权。经本所经办律师核查，未发现原始权益人与广发基金存在股权控制的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

2.7.2 基金管理人享有不动产项目权益的情况

如本法律意见书第九部分所述，项目公司直接享有不动产资产相关权益。经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查项目公司的股权结构，未发现基金管理人或其关联方因持有项目公

²⁶ 网址：<http://guangdong.chinatax.gov.cn/>，下同。

司股权从而形成控制关系的情形。根据基金管理人出具的《关于不存在关联关系的确认函》，基金管理人及其关联方与原始权益人之间不存在股权控制的情形，不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形，不存在关联关系，因此不享有不动产项目权益。

鉴上，本所认为，基金管理人或其关联方与原始权益人不存在关联关系，未发现其享有不动产项目权益的情况。

2.8 小结

综上，本所认为，基金管理人具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》规定的担任不动产基金的基金管理人资格。

三、不动产基金的基金托管人

根据《基金合同》及《招募说明书》，不动产基金的基金托管人为招商银行股份有限公司（简称“基金托管人”或“招商银行”）。

3.1 基金托管人的主体资格

根据深圳市市场监督管理局于 2020 年 10 月 14 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9144030010001686XA）、招商银行现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统公示信息，招商银行的基本情况如下：

名称	招商银行股份有限公司
类型	上市股份有限公司
住所	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦
法定代表人	缪建民
注册资本	2,521,984.5601 万元人民币
成立日期	1987 年 3 月 31 日
营业期限	1987 年 3 月 31 日至无固定期限
经营范围	一般经营项目是：无，许可经营项目是：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售

	汇；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸金融业务；证券投资基金销售；证券投资基金托管。经国务院银行业监督管理机构等监管机构批准的其他业务。
--	---

经核查基金托管人的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 8 月 12 日，基金托管人系有效存续的商业银行，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

3.2 基金托管人的相关资质

根据中国证监会及中国人民银行于 2002 年 11 月 6 日出具的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字[2002]83 号），中国证监会及中国人民银行批准招商银行证券投资基金托管人资格。

招商银行现持有原中国银行保险监督管理委员会（现国家金融监督管理总局，简称“原中国银保监会”）于 2022 年 4 月 29 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0011S244030111），已依法获得许可经营原中国银保监会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

根据中国证监会网站的《证券投资基金托管人名录（2026 年 6 月）》²⁷，招商银行已被纳入“证券投资基金托管人名录”。

3.3 基金托管人的相关人员配备及托管业务经验

根据招商银行发布的《招商银行股份有限公司 2025 年度报告》²⁸载明的招商银行组织架构图，招商银行设立了资产托管部；截至 2025 年度末，招商银行托管资产余额为人民币 26.09 万亿元。

根据招商银行于 2026 年 5 月 28 日出具的《不动产基金托管业务人员配备情况》，招商银行总行资产托管部从业人员数量为 194 人，全行托管分部人员为 430 人。根据招商银行于 2026 年 6 月 22 日提供的《不动产领域资产管理产品托管情况介绍》，截至 2026 年 3 月 31 日，招商银行股份有限公司累计托管 1813 只证券投资基金；截至 2026 年 3 月，合计 25 单不动产公募

²⁷ 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029660/content.shtm>。

²⁸ 网址：https://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2026-03-28/600036_20260328_F53J.pdf。

REITs 基金托管人为招商银行。招商银行具有不动产领域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。

3.4 违法违规、失信情况

根据招商银行公开披露的定期报告和临时报告及本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局深圳市税务局网站²⁹、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 8 月 12 日，基金托管人最近一年存在如下行政处罚记录：国家金融监督管理总局于 2025 年 9 月 12 日作出《行政处罚决定书》，因招商银行数据安全管理工作不到位，国家金融监督管理总局对招商银行警告并罚款 60 万元。

根据《国家金融监督管理总局行政处罚办法》第五十五条规定，金融监管总局省级派出机构对实施银行业违法行为的单位作出的三百万元以上（不含本数）罚款、金融监管总局对实施银行业及金融控股公司违法行为的单位作出的五百万元以上（不含本数）罚款为较大数额的罚款，本所认为，招商银行前述行政处罚并非《国家金融监督管理总局行政处罚办法》所规定的较大数额的罚款；另根据《中华人民共和国银行业监督管理法》第四十六条规定：“情节特别严重或者逾期不改正的，可以责令停业整顿或者吊销其经营许可证”。经核查，招商银行未因前述被处罚事由受到主管部门予以行政托管、停止经营的情形。据此，本所认为上述事宜不构成招商银行的重大行政处罚或重大违法违规行为，不影响基金托管人开展不动产基金托管业务。同时，招商银行已出具《说明函》，确认招商银行不存在因重大违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情况；不存在对本基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；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、财务状况恶化等足以影响招商银行安全托管本基金财产的重大经营风险；招商银行具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；近一年内，招商银行未因重大违法违规行为、重大

²⁹ 网址：<http://shenzhen.chinatax.gov.cn/>。

失信行为受到行政处罚或者刑事处罚；近一年内，招商银行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。

除上述行政处罚记录外，截至 2026 年 8 月 12 日，于前述信息渠道，招商银行最近一年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录，不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

3.5 小结

综上，本所认为，招商银行具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》规定的担任不动产基金的基金托管人资格。

四、不动产基金的运营管理机构

根据《基金合同》及《招募说明书》，基金管理人拟委托新城控股集团（又称“运营管理统筹机构”）、常州天宁吾悦商业管理有限公司（简称“天宁吾悦”）、启东市新城吾悦商业管理有限公司（简称“启东吾悦”，与天宁吾悦合称“运营管理实施机构”，运营管理统筹机构与运营管理实施机构合称“运营管理机构”）担任《基金指引》第三十九条规定的不动产项目的外部管理机构，其中新城控股集团担任运营管理统筹机构，天宁吾悦、启东吾悦担任运营管理实施机构，并拟由运营管理机构与基金管理人、项目公司签署《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金运营管理服务协议（草案）》（简称“《运营管理服务协议》”）。

4.1 新城控股集团

4.1.1 新城控股集团的主体资格

根据常州市政务服务管理办公室（简称“常州市政务办”）于 2023 年 6 月 15 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913204002508323014）、新城控股集团的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，新城控股集团的基本信息如下：

名称	新城控股集团股份有限公司
类型	股份有限公司（上市）
住所	常州市武进高新区西湖路 1 号
法定代表人	王晓松

注册资本	225,562.2856 万元人民币
成立日期	1996 年 6 月 30 日
营业期限	1996 年 6 月 30 日至无固定期限
经营范围	房地产开发。实业投资；室内外装璜，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；市场调查服务；信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经核查新城控股集团的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，新城控股集团系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

4.1.2 新城控股集团担任运营管理机构的相关权限

2025 年 3 月 27 日，新城控股集团召开第四届董事会第八次会议，会议审议通过了《关于公司开展直接融资工作的议案》等与融资安排相关的议案，并同意将相关议案提交公司股东大会审议。

2025 年 5 月 26 日，新城控股集团召开 2024 年度股东大会，大会审议通过了新城控股集团董事会提交的《关于公司开展直接融资工作的议案》，主要内容为：同意进行规模不超过等额人民币 200 亿元（含境外等值外币）的直接融资，包括但不限于[……]REITs、Pre-REITs、类 REITs、项目收益票据、永续债等在中国银行间交易市场、境内外证券交易所等境内外合法的债券市场发行/举借的，以人民币或外币计价的各类权益融资及债务融资品种；同时，为保证本次直接融资工作的顺利进行，新城控股集团股东大会授权董事会及其授权人士公司董事长全权负责直接融资工作的具体事宜；该决议的有效期为自股东大会批准之日起 18 个月。

根据股东大会及董事会授权，新城控股集团的董事长已签署《新城控股集团股份有限公司关于申报发行公开募集不动产投资信托基金（REITs）事项之董事长批准书》，批准公司申报发行公开募集不动产投资信托基金（REITs）及相应具体方案，包括同意公司（和/或公司同一控制下的关联方）作为不动产 REITs 的运营管理机构，与本项目的基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司等主体签署运营管理服务协议（具体名称以实际签署为准），为不动产项目提供

运营管理服务。

本所认为，上述内部决议文件合法、有效，新城控股集团就担任不动产项目的运营管理机构已获得相应的内部授权和批准。

4.1.3 新城控股集团的运营管理经验及运营管理人员配备情况

新城控股集团公开披露的《新城控股集团股份有限公司 2025 年年度报告》³⁰记载：“截至报告期末，公司在全国 141 个城市布局 207 座吾悦广场，已开业在营数量达 178 座，开业面积达 1,649.07 万平方米。”此外，新城控股集团已出具《承诺及说明函》确认其具有丰富的不动产项目运营管理经验，已为不动产项目配备了包括王晓松、管有冬、潘明忠、周志明、李峰等在内的具有商业购物中心不动产项目运营经验的相关专业人员，其中，不少于 2 名专业人员具备 5 年以上商业购物中心不动产项目运营经验。

经本所律师通过中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开渠道检索，截至 2026 年 8 月 12 日，于前述信息渠道，上述人员不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

4.1.4 新城控股集团的公司治理情况

根据新城控股集团提供的公司章程等资料，新城控股集团的治理架构包括股东会、董事会、董事会专门委员会及经营管理层。股东会是公司的权力机构；公司设立董事会，董事会对股东会负责；董事会设董事长 1 名，董事长是公司的法定代表人，由全体董事的过半数选举产生；公司董事会设置审计委员会，并根据需要设立战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会，依据《公司章程》和董事会授权履行职责；公司设立监事会，公司设总裁（经理）一名，由董事会聘任或解聘；公司根据需要可设联席总裁若干名，由董事会聘任或解聘。

汉坤认为，新城控股集团的公司治理结构健全，符合《公司法》《基金指引》的规定。

4.1.5 新城控股集团的持续经营情况

³⁰ 网址：https://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2026-03-28/601155_20260328_1HRO.pdf。

新城控股集团现持有常州市政务办核发的有效《营业执照》，不存在根据《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

4.1.6 新城控股集团的备案情况

新城控股集团尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构备案。

4.1.7 新城控股集团违法违规、失信情况

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站³¹、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 8 月 12 日，于前述信息渠道，新城控股集团最近三年不存在重大违法违规记录；新城控股集团不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

4.1.8 小结

综上所述，本所认为，新城控股集团具备担任不动产项目的运营管理机构主体资格及相应权限，尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构备案。

4.2 天宁吾悦

4.2.1 天宁吾悦的主体资格

根据常州市天宁区政务服务管理办公室（简称“天宁区政务办”）于 2025 年 4 月 21 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320402MA1UUEJ25E）、天宁吾悦的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，天宁吾悦的基本信息如下：

³¹ 网址：<https://jiangsu.chinatax.gov.cn/>，下同。

名称	常州天宁吾悦商业管理有限公司
类型	有限责任公司
住所	常州市天宁区东方西路11号天宁吾悦广场10幢
法定代表人	胥建新
注册资本	100万元人民币
成立日期	2018年1月4日
营业期限	2018年1月4日至2038年1月3日
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；企业管理；非居住房地产租赁；房地产咨询；物业管理；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；酒店管理；餐饮管理；停车场服务；五金产品零售；电子产品销售；家用电器销售；通讯设备销售；照相机及器材销售；体育用品及器材零售；玩具销售；珠宝首饰零售；服装服饰零售；鞋帽零售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；皮革制品销售；化妆品零售；家具销售；针纺织品销售；灯具销售；日用百货销售；金属材料销售；软件开发；家用视听设备销售；茶具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；办公用品销售；汽车装饰用品销售；劳动保护用品销售；日用品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查天宁吾悦的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，天宁吾悦系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

4.2.2 天宁吾悦担任运营管理机构的相关权限

天宁吾悦的董事已作出《常州天宁吾悦商业管理有限公司董事决定》，同意公司担任不动产REITs的运营管理机构，与本项目的基金管理人、资产支持证券管理人、天宁项目公司等主体签署运营管理服务协议，为不动产项目提供运营管理服务。

本所认为，上述内部决议文件合法、有效，天宁吾悦就担任不动产

项目的运营管理机构已获得相应的内部授权和批准。

4.2.3 天宁吾悦的运营管理经验及运营管理人员配备情况

根据天宁吾悦出具的《承诺及说明函》并经汉坤适当核查，天宁吾悦具有丰富的不动产项目运营管理经验，其目前正在运营的不动产项目为天宁吾悦项目。

根据天宁吾悦出具的《承诺及说明函》并经汉坤核查天宁吾悦提供的相关材料，天宁吾悦已为天宁项目配备了包括张宏伟、沈赛凤、王曦等在内的具有商业购物中心不动产项目运营经验的相关专业人员，其中，不少于2名专业人员具备5年以上商业购物中心不动产项目运营经验。

经本所律师通过中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开渠道检索，截至2026年8月12日，于前述信息渠道，上述专业人员不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

4.2.4 天宁吾悦的公司治理情况

根据天宁吾悦提供的公司章程等资料，天宁吾悦的治理架构包括股东会、董事及经理。公司股东会由全体股东组成，是公司的权力机构；公司不设董事会，设一名董事行使董事会职权，由公司股东会选举或更换；公司设经理一名，由董事决定聘任或者解聘，经理对董事负责，根据董事的授权行使职权；不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构；董事为公司的法定代表人。

汉坤认为，天宁吾悦的公司治理结构健全，符合《公司法》《基金指引》的规定。

4.2.5 天宁吾悦的持续经营情况

天宁吾悦现持有天宁区政务办核发的有效《营业执照》，不存在根据《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

4.2.6 天宁吾悦的备案情况

天宁吾悦尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构备案。

4.2.7 天宁吾悦违法违规、失信情况

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 8 月 12 日，于前述信息渠道，天宁吾悦最近三年不存在重大违法违规记录；天宁吾悦不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

4.2.8 小结

综上所述，本所认为，天宁吾悦具备担任不动产项目的运营管理机构主体资格及相应权限，尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构备案。

4.3 启东吾悦

4.3.1 启东吾悦的主体资格

根据启东市数据局于 2025 年 5 月 28 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320681MA1NY79M12）、启东吾悦的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，启东吾悦的基本信息如下：

名称	启东市新城吾悦商业管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	启东市汇龙镇吾悦广场商业 3 幢自持部分
法定代表人	胥建新
注册资本	100 万元人民币
成立日期	2017 年 5 月 9 日
营业期限	2017 年 5 月 9 日至无固定期限

经营范围	许可项目：食品经营（销售预包装食品）（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：企业管理；商业综合体管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；市场营销策划；会议及展览服务；酒店管理；社会经济咨询服务；五金产品零售；五金产品批发；电子产品销售；家用电器销售；通讯设备销售；照相机及器材销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；办公用品销售；玩具销售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；服装服饰零售；服装服饰批发；鞋帽零售；鞋帽批发；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；皮革制品销售；化妆品零售；化妆品批发；家具销售；针纺织品销售；灯具销售；日用百货销售；金属材料销售；停车场服务；外卖递送服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
--------------------	---

经核查启东吾悦的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，启东吾悦系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

4.3.2 启东吾悦担任运营管理机构的相关权限

启东吾悦的股东会已作出《启东市新城吾悦商业管理有限公司董事决定》，同意公司担任不动产 REITs 的运营管理机构，与本项目的基金管理人、资产支持证券管理人、启东项目公司等主体签署运营管理服务协议，为不动产项目提供运营管理服务。

本所认为，上述内部决议合法、有效，启东吾悦就担任不动产项目的运营管理机构已获得相应的内部授权和批准。

4.3.3 启东吾悦的运营管理经验及运营管理人员配备情况

根据启东吾悦出具的《承诺及说明函》并经汉坤适当核查，启东吾悦具有丰富的不动产项目运营管理经验，其目前正在运营的不动产项目为启东项目。

根据启东吾悦作出的《承诺及说明函》并经汉坤核查启东吾悦提供

的相关材料，启东吾悦已为启东项目配备了包括陈超、吴茜、沈石璠等在内的具有商业购物中心不动产项目运营经验的相关专业人员，其中，不少于2名专业人员具备5年以上商业购物中心不动产项目运营经验。

经本所律师通过中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开渠道检索，截至2026年8月12日，于前述信息渠道，上述专业人员不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

4.3.4 启东吾悦的公司治理情况

根据启东吾悦提供的公司章程等资料，启东吾悦的治理架构包括股东会、董事及经理。公司股东会由全体股东组成，是公司的权力机构；公司不设董事会，设董事一名，董事由股东会选举产生；公司设经理一名，由董事聘任或者解聘；不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构；公司的法定代表人由执行公司事务的董事担任。

汉坤认为，启东吾悦的公司治理结构健全，符合《公司法》《基金指引》的规定。

4.3.5 启东吾悦的持续经营情况

启东吾悦现持有启东市数据局核发的有效《营业执照》，不存在根据《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

4.3.6 启东吾悦的备案情况

启东吾悦尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构备案。

4.3.7 启东吾悦违法违规、失信情况

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货

市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 8 月 12 日，于前述信息渠道，启东吾悦最近三年不存在重大违法违规记录；启东吾悦不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

4.3.8 小结

综上所述，本所认为，启东吾悦具备担任不动产项目的运营管理机构主体资格及相应权限，尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构备案。

五、其他主要参与机构的资质

根据《基金合同》及《招募说明书》，不动产基金的其他参与机构包括：

（1）为不动产基金提供评估服务的深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（简称“戴德梁行”或“评估机构”）；（2）为不动产基金出具可供分配现金流报告、为项目公司财务报表提供审计服务的致同会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“致同”或“会计师事务所”）；（3）为不动产基金的募集注册提供法律服务的北京市汉坤律师事务所（简称“汉坤”或“律师事务所”）；（4）为不动产基金提供财务顾问服务的中信证券股份有限公司（简称“中信证券”）。

5.1 评估机构

戴德梁行为本基金提供评估服务。

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

名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1
法定代表人	程家龙
注册资本	500 万元人民币

成立日期	2003 年 4 月 7 日
营业期限	2003 年 4 月 7 日至无固定期限
经营范围	一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。，许可经营项目是：资产评估。

根据广东省住房和城乡建设厅于 2023 年 10 月 11 日出具的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹 0200022），戴德梁行根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务资产评估机构名录（截至 2026 年 7 月 31 日）》³²，戴德梁行已完成从事证券服务业务资产评估机构备案。

另经核查，于本法律意见书出具日，戴德梁行在为本项目提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展不动产 REITs 相关或同类业务。

综上，本所认为，戴德梁行为有效存续的有限责任公司，具备为本基金提供评估服务的主体资格及相应资质。

5.2 会计师事务所

致同为本基金出具可供分配现金流报告、为项目公司财务报表提供审计服务。

根据北京市朝阳区市场监督管理局于 2025 年 12 月 8 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110105592343655N），以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，致同的基本情况如下：

名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
类型	特殊普通合伙企业
主要营业场所	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
执行事务合伙人	李惠琦
注册资本	5,235 万元人民币

³² 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7649092/content.shtml>。

成立日期	2011 年 12 月 22 日
营业期限	2011 年 12 月 22 日至无固定期限
经营范围	审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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。）

根据财政部于 2020 年 11 月 11 日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11010156），致同系有效存续的合伙企业，取得了执行注册会计师法定业务的资格。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至 2026 年 5 月 29 日）》³³，致同已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

另经核查，于本法律意见书出具日，致同在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展不动产 REITs 相关或同类业务，最近三年不存在重大违法违规事件。

综上，本所认为，致同为有效存续的合伙企业，具备为本基金出具可供分配现金流报告、为项目公司财务报表提供审计服务的资格。

5.3 律师事务所

汉坤就本基金的发行出具法律意见书和提供法律服务。

根据北京市司法局于 2022 年 5 月 16 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000769903508A），汉坤为符合《中华人民共和国律师法》及《律师事务所管理办法》规定的律师事务所，具备为本基金提供法律服务的资质。

根据中国证监会公布的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表》（截

³³ 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7635668/content.shtml>。

至 2026 年 8 月 7 日)³⁴，汉坤已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

另经核查，于本法律意见书出具日，汉坤在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展不动产 REITs 相关或同类业务，最近三年不存在重大违法违规事件。

综上，汉坤具备为本基金提供法律服务的主体资格及相应资质。

5.4 财务顾问

中信证券为本基金提供财务顾问服务。

根据深圳市市场监督管理局（简称“深圳市市监局”）于 2025 年 12 月 26 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914403001017814402），以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，中信证券的基本情况如下：

名称	中信证券股份有限公司
类型	上市股份有限公司
住所	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
法定代表人	张佑君
注册资本	1,482,054.6829 万元人民币
成立日期	1995 年 10 月 25 日
营业期限	1995 年 10 月 25 日至无固定期限
经营范围	一般经营项目：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）许可经营项目：证券业务；公募证券投资基金销售；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）

经核查中信证券的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 8 月 12 日，中信证券系依法设立且合法存续的股份有限公司，不存在《公司法》等中国法律规定及其公司章程规定的应当终止的情形。

³⁴ 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c7650777/content.shtml>。

根据中国证监会于 2023 年 10 月 30 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059611），中信证券的证券期货业务范围为：证券经纪（限山东省、河南省、浙江省天台县、浙江省苍南县以外区域）；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理（全国社会保障基金境内委托投资管理、基本养老保险基金证券投资管理、企业年金基金投资管理和职业年金基金投资管理）；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。上市证券做市交易。

另经核查，于本法律意见书出具日，中信证券在本项目向中国证监会、上海证券交易所报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或不动产 REITs 业务期间。

鉴上，中信证券系具备保荐业务资格的证券公司，可以从事与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问、证券承销与保荐业务，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》第三条³⁵、《基金指引》第十条第二款³⁶的规定。

六、不动产资产支持证券的管理人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金拟以初始募集资金投资于瑞元资本作为不动产资产支持证券管理人（简称“**资产支持证券管理人**”）设立并管理的瑞元资本新城吾悦商业不动产资产支持专项计划（简称“**专项计划**”），认购并持有专项计划的全部不动产资产支持证券（简称“**资产支持证券**”）。

6.1 瑞元资本的主体资格

根据横琴粤澳深度合作区商事服务局于 2024 年 12 月 10 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914404000718573787）、瑞元资本的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，瑞元资本的基本情况如下：

名称	瑞元资本管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

³⁵ 《证券发行上市保荐业务管理办法》第三条规定：“证券公司从事证券发行上市保荐业务，应当依照本办法规定向中国证监会申请保荐业务资格。未经中国证监会核准，任何机构不得从事保荐业务。”

³⁶ 《基金指引》第十条规定：“[...]财务顾问应当由取得保荐业务资格的证券公司担任。基金管理人、财务顾问应按照法律法规及中国证监会有关规定对基础设施项目进行尽职调查，充分了解基础设施项目的经营状况及其面临的风险和问题。”

注册地址	珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2607 办公
法定代表人	朱平
注册资本	人民币 7500 万元
成立日期	2013 年 6 月 14 日
营业期限	2013 年 6 月 14 日至无固定期限
经营范围	许可项目：证券期货经营机构私募资产管理业务。 （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）

经核查瑞元资本的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 8 月 12 日，瑞元资本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。

经查询国家企业信用信息公示系统及瑞元资本的公司章程，广发基金持有瑞元资本 100%的股权，存在实际控制关系，符合《基金指引》第二十五条³⁷的规定。

6.2 瑞元资本作为资产支持证券管理人的相应资质和权限

根据中国证监会于 2013 年 6 月 4 日出具的《关于核准广发基金管理有限公司设立子公司的批复》（证监许可〔2013〕735号），中国证监会核准设立瑞元资本，业务范围为特定资产客户管理业务以及中国证监会许可的其他业务。瑞元资本现持有中国证监会于 2025 年 1 月 10 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073673），其证券期货业务范围为：私募资产管理。

因此，瑞元资本具有证券业务经营资格，为广发基金设立且具备特定客户资产管理业务资格的基金管理公司子公司，符合《公开募集证券投资基金管理人监督管理办法》第四十一条³⁸及《证券公司及基金管理公司子公司

³⁷ 《基金指引》第二十五条：“基础设施基金成立后，基金管理人应当将 80%以上基金资产投资于与其存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立发行的基础设施资产支持证券全部份额，并通过特殊目的载体获得基础设施项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权[……]”

³⁸ 《公开募集证券投资基金管理人监督管理办法》第四十一条：“基金管理公司可以设立子公司或者分公司等中国证监会规定形式的分支机构，按照中国证监会的规定从事相关业务。[...]经中国证监会批准或者认可，子公司可以从事资产管理相关业务，中国证监会另有规定的除外。[...]”

资产证券化业务管理规定》第二条³⁹的规定。

根据瑞元资本提供的内部立项审批流程截图以及瑞元资本于 2026 年 2 月 10 日出具的《承诺及说明函》，瑞元资本已完成以资产支持证券管理人身份参与本项目的内部决策授权与批准程序。

根据瑞元资本出具的《承诺及说明函》，2025 年 1 月 1 日至 2026 年 2 月 10 日，瑞元资本不存在因重大违法违规行为受到影响正常业务经营的行政处罚或者刑事处罚，或因重大违法违规行为被监管机构采取影响正常业务经营的行政监管措施，或因涉嫌重大违法违规正受到中国证监会立案调查的情形，未被列为失信被执行人。经本所律师核查“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 8 月 12 日，于前述信息渠道，瑞元资本最近一年内不存在因证券资产管理业务方面的重大违法违规行为被行政处罚的情形。

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

七、不动产资产支持证券的托管人

根据《基金合同》及《招募说明书》，资产支持证券的托管人为招商银行股份有限公司上海分行（简称“招商银行上海分行”或“资产支持证券托管人”）。

7.1 招商银行上海分行的主体资格

根据上海市市场监督管理局于 2025 年 6 月 16 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000832211775U）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，招商银行上海分行的基本情况如下：

名称	招商银行股份有限公司上海分行
类型	其他股份有限公司分公司（上市）
营业场所	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1088 号招商银行上海大厦 1 幢一至四层、B2 层、2 幢十至十三层、十四层一单元 03 号、二十五至二十七层
负责人	陆明

³⁹ 《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第二条：“[...]开展资产证券化业务的证券公司须具备客户资产管理业务资格，基金管理公司子公司须由证券投资基金管理公司设立且具备特定客户资产管理业务资格。”

成立日期	1991 年 4 月 26 日
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算，从事同业拆借；办理票据贴现，代理发行金融债券，提供信用证服务及担保；代理发行、代理兑付、销售政府债券，买卖政府债券；代理收付款项及代理保险业务，提供保险箱服务，外汇存款，外汇贷款，外汇汇款，外币兑换，国际结算，结汇、售汇，外汇票据的承兑和贴现，总行授权的外汇借款，总行授权的外汇担保，外汇信用卡的发行；代理国外信用卡的发行及付款，总行授权的代客外汇买卖，资信调查、咨询、见证业务，远期结售汇，经银监局批准的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经汉坤核查招商银行上海分行的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 8 月 12 日，招商银行上海分行系有效存续的股份有限公司分支机构，不存在《公司法》规定的应当终止的情形。《中华人民共和国商业银行法》第二十二条规定：“商业银行对其分支机构实行全行统一核算，统一调度资金，分级管理的财务制度。商业银行分支机构不具有法人资格，在总行授权范围内依法开展业务，其民事责任由总行承担。”据此，商业银行分行与总行属于同一法人，不动产基金托管人与不动产资产支持证券托管人为同一人，符合《基金指引》第六条⁴⁰的规定。

7.2 招商银行上海分行的作为资产支持证券托管人的相应资质

根据中国证监会及中国人民银行于 2002 年 11 月 6 日联合作出的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字[2002]83 号），中国证监会及中国人民银行批准招商银行证券投资基金托管人资格，招商银行可开展证券投资基金托管业务。

根据招商银行资产托管部于 2025 年 3 月 13 日向招商银行上海分行出具的《资产托管业务授权书》，招商银行上海分行已获得招商银行关于开展资产托管业务的授权，可以运营资管计划等托管产品。

招商银行上海分行持有原中国银行保险监督管理委员会（简称“原银保监会”）上海监管局于 2021 年 10 月 15 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0011B231000001），已依法获得许可经营原银保监会依照有关法

⁴⁰ 《基金指引》第六条规定：“[...]基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人。”

律、行政法规和其他规定批准的业务。

综上所述，本所认为，招商银行上海分行具备担任资产支持证券的托管人的主体资格及相应资质。

八、关于募集本基金的条件

8.1 投资方向

经核查《基金合同》及《招募说明书》，本基金的投资方向包括：不动产资产支持证券、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、非政策性金融债、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分等）、利率债、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许不动产基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

资产支持证券尚待取得上海证券交易所关于资产支持证券挂牌的无异议函。关于资产支持证券涉及的专项计划文件的合法性，专项计划基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况，专项计划基础资产转让行为的合法性及有效性，风险隔离的效果等详见本所出具的《北京市汉坤律师事务所关于瑞元资本管理有限公司设立瑞元资本新城吾悦商业不动产资产支持专项计划的法律意见书》。

根据拟签署的《瑞元资本新城吾悦商业不动产资产支持专项计划标准条款》《SPV 股权转让协议》《SPV 增资协议》《项目公司股权转让协议》《SPV 借款协议》《项目公司借款协议》等专项计划文件约定，瑞元资本（代表专项计划）拟自原始权益人受让 SPV（定义见下文）的全部股权（即专项计划的基础资产），进而由 SPV 自原始权益人受让项目公司的全部股权；专项计划受让取得 SPV 的全部股权后将对基础资产进行追加投资，包括但不限于向 SPV 实缴出资、增资及发放股东借款等。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券，从而穿透取得不动产项目。

综上，本基金投资方向明确，符合《公募基金运作办法》关于基金投资方向应明确、合法的规定；上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券，从而穿透取得不动产项目。

8.2 基金运作方式

经核查《基金合同》及《招募说明书》，本基金的运作方式为契约型封闭式，在存续期内，本基金不开放申购（扩募基金份额发售不属于申购情形）、赎回。本基金存续期为《基金合同》生效之日起 33 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上海证券交易所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

综上，本基金运作方式符合《公募基金运作办法》关于基金应具有明确运作方式的规定。

8.3 基金类别和品种

经核查《基金合同》及《招募说明书》，本基金的类别为商业不动产基金，商业不动产基金为《基金指引》《不动产基金公告》规定的特定基金品种，符合《公募基金运作办法》第七条⁴¹关于基金品种应符合中国证监会相关规定的条件。

8.4 相关法律文件的合法合规性

8.4.1 《基金合同》

《基金合同》约定的事项主要包括以下内容：前言，释义，基金的基本情况，基金份额的发售，基金备案，基金份额的上市交易和结算，基金合同当事人及权利义务，基金份额持有人大会，基金管理人、基金托管人的更换条件和程序，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，基金资产估值，基金费用与税收，基金的收益与分配，基金的会计与审计，基金的信息披露，基金合同的变更、终止与基金财产的清算，违约责任，争议的处理和适用的法律，基金合同的效力，其他事项，基金合同内容摘要。

本所认为，《基金合同》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 6 号〈基金合同的内容与格式〉》及《基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》的规定；《基金合同》拟由基金管理人和基金托管人盖章以及双方法定代表人或授

⁴¹ 《公募基金运作办法》第七（三）条：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[……]符合中国证监会关于基金品种的规定。”

权代表签字并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后，《基金合同》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

8.4.2 《托管协议》

《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金托管协议（草案）》（简称“《托管协议》”）约定的事项主要包括以下内容：基金托管协议当事人，基金托管协议的依据、目的和原则，基金托管人对基金管理人的业务监督和核查，基金管理人对于基金托管人的业务核查，基金财产的保管，指令的发送、确认及执行，交易及清算交收安排，基金净资产计算、估值和会计核算，基金收益分配，基金信息披露，基金费用与税收，基金份额持有人名册的保管，基金有关文件档案的保存，基金管理人和基金托管人的更换，禁止行为，基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算，违约责任，争议解决方式及适用法律，基金托管协议的效力，其他事项等。

本所认为，《托管协议》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第7号〈托管协议的内容与格式〉》及《基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》的规定；《托管协议》拟由基金管理人和基金托管人盖章以及双方法定代表人或授权代表签字或签章并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后，《托管协议》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

8.4.3 《招募说明书》

《招募说明书》说明的事项主要包括以下内容：重大事项提示，绪言，释义，概要及风险因素，不动产项目概况，经营业绩与财务状况分析，原始权益人，运营管理机构，存在重要影响的其他事项，资产评估，现金流测算分析，不动产基金治理机制（包括不动产基金分层决策机制、基金份额持有人大会），运营管理安排，本次发行参与机构的基本情况，不动产基金的交易安排，关联交易与利益冲突，基金运作（包括基金的信息披露、基金的募集、基金合同的生效、基金份额的交易、基金的投资、基金的财产、不动产基金的扩募、基金资产的估值、基金的收益与分配、基金的费用与税收、

基金的会计与审计、基金的终止与清算、基金的合同摘要、基金托管协议的内容摘要、基金经理），其他事项及招募说明书附件等。

本所认为，《招募说明书》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第5号〈招募说明书的内容与格式〉》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第4号——招募说明书编制》及《基金指引》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，有清晰的风险警示内容。《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明：“基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任”。《招募说明书》内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》的规定。

8.4.4 《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》约定的事项主要包括以下内容：定义和解释，运营管理机构的聘任及服务原则，运营管理的委托事项，运营管理的协助事项，项目公司人员、审计安排，运营管理费，运营管理机构考核，陈述与保证，不动产项目辅助性服务，信息披露，基金管理人的检查权，违约责任和赔偿，运营管理机构的解聘情形和程序，承继及终止，保密，不可抗力，争议解决，通则等。

本所认为，《运营管理服务协议》的主要内容反映了不动产项目运营管理的基本情况和相关安排，符合《基金指引》的规定。

8.5 基金名称

本基金的名称为广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金，基金名称表明了基金的类别和投资特征，基金名称中不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容。

8.6 投资者适当性管理

根据广发基金出具的《询证函复函》，广发基金会按照《投资者适当性管理办法》的相关规定对产品风险等级进行评定，并按照适当性匹配规定，针对普通投资者进行风险匹配，不主动向普通投资者销售高于其风险能力的产品，将适当的产品销售给适合的投资者；此外，本基金《基金合同》《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性管理的方法。

8.7 相关业务制度

根据广发基金出具的《询证函复函》及相关证明材料，广发基金已就本基金运营管理、投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统，相关制度文件包括《公开募集不动产投资信托基金投资决策委员会议事规则》《公开募集不动产投资信托基金投资管理制度》《公开募集不动产投资信托基金关联交易管理办法》《公开募集不动产投资信托基金会计核算制度》《公开募集不动产投资信托基金尽职调查内部管理制度》《公开募集不动产投资信托基金内部控制与风险管理制度》《公开募集不动产投资信托基金销售管理制度》《公开募集不动产投资信托基金运营管理制度》《公开募集不动产投资信托基金信息披露制度》《广发基金管理有限公司网上直销业务管理制度》《广发基金管理有限公司基金销售机构合作管理制度》《广发基金管理有限公司注册登记部业务管理制度》《广发基金管理有限公司注册登记部管理制度》《广发基金管理有限公司份额清算管理制度》《广发基金管理有限公司销售结算资金清算管理制度》《广发基金管理有限公司销售结算资金账户管理制度》等，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形。

8.8 小结

综上，本所认为，本基金具备明确、合法的投资方向；有明确的基金运作方式；属于中国证监会规定允许设立的基金类别和品种；《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》的规定；基金名称表明了基金的类别和投资特征，在基金名称中不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容；《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明：“基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任”；广发基金制定了相关投资者适当性管理制度，《基金合同》《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性管理的方法；广发基金已就本基金运营管理、投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统。

九、不动产项目的资产范围和资产权属

9.1 不动产项目的资产范围

根据《基金合同》及《招募说明书》，《基金合同》生效后，本基金将80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并间接持有项目公司的100%股权，以最终获取不动产项目完全所有权或经营权利。不动产项目的资产范围如下：

- (1) 天宁项目的资产范围为（i）编号“苏（2022）常州市不动产权第0050543号”和编号“苏（2022）常州市不动产权第0051207号”的《不动产权证书》对应的国有建设用地的土地使用权和房屋所有权，其中共用宗地面积53,253.83平方米，购物中心对应的房屋面积123,394.31平方米，地下产权车库对应的建筑面积23,815.87平方米；以及（ii）天宁项目面积26,564.58平方米地下人防工程的使用权。
- (2) 启东项目的资产范围为（i）编号“苏（2024）启东市不动产权第0014681号”的《不动产权证书》对应的国有建设用地的土地使用权和房屋所有权，其中共用宗地面积110,986.00平方米，购物中心对应的房屋面积80,353.17平方米，地下产权车库对应的建筑面积18,108.94平方米；以及（ii）启东项目面积21,808.4平方米地下人防工程的使用权。

9.2 不动产项目的资产权属

9.2.1 天宁项目的资产权属

根据天宁项目的《不动产权证书》及常州市自规局出具的《不动产登记簿查询结果》，天宁项目公司现合法享有天宁项目已办理不动产权权属登记的商业部分及地下非人防部分的建筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

(1) 土地出让

2017年10月18日，新城控股集团的控股子公司新城万博置业有限公司（简称“**新城万博置业**”）通过招拍挂出让方式取得了天宁项目所在地块，即常州市天宁区东方西路南侧名山路东侧JZX20170603号地块的建设用地使用权，并与常州市国土资源局（简称“**常州市国土局**”）签署《常州市国有建设用地使用权公开出让成交确认书》。

2017年10月26日，常州市国土局（出让人）与新城万博置业（受让人）签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3204012017CR0058，简称“**《常州吾悦土地出让合**

同》”），出让人将坐落于“东方西路南侧、名山路东侧”宗地（宗地编号：JZX20170603）的宗地出让予受让人开发，出让面积为 91,317 平方米。

2017 年 11 月 10 日，新城万博置业（原受让人）与常州新城紫东房地产发展有限公司（新成立项目公司，简称“常州新城紫东”）共同向常州市国土局出具《受让人变更申请》，申请将东方西路南侧、名山路东侧宗地号 JZX20170603 地块受让人变更为常州新城紫东。

2017 年 11 月 23 日，常州市国土局与新城万博置业、常州新城紫东签订了《国有土地使用权出让补充协议》，约定将原《常州吾悦土地出让合同》受让人变更为常州新城紫东。

经核查天宁项目公司提供的《江苏省土地规费专用收据》（苏财准印（2010）005—019 号）、《常州市非税收入一般缴款书》（苏财准印（2016）005—110 号），并经天宁项目公司书面确认，常州新城紫东已足额支付土地出让价款及对应的税款。

就天宁项目所在的 J2X20170603 号地块，2017 年 12 月 18 日，常州新城紫东取得了编号为“苏（2017）常州市不动产权第 0104765 号”的《不动产权证书》，土地使用权面积为 91,317 平方米，土地用途为其他普通商品住房用地、其他商服用地，土地使用权类型为出让。

（2）公司分立及资产重新确权

常州新城紫东与天宁项目公司于 2020 年签署《分立协议》（简称“《天宁项目分立协议》”），约定常州新城紫东采用存续分立方式，被分立企业常州新城紫东主体资格保留并持有住宅、沿街商铺等资产。新设分立企业为天宁项目公司，天宁项目由天宁项目公司承继和持有。

天宁项目公司享有天宁项目的资产及权属/权利情况如下：

i) 购物中心、地下产权车位的不动产权

就购物中心部分，天宁项目公司于 2022 年 4 月 1 日取得了编号“苏（2022）常州市不动产权第 0050543 号”的《不

动产权证书》，证载主要内容如下：

权利人	常州新城鸿兴商业经营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天宁吾悦广场 10 幢
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	其他商服用地/商业
面积	宗地面积 53,253.83 平方米（共用）/房屋建筑面积 123,394.31 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2057 年 12 月 5 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：8 房屋所在层：-1-6

就地下产权车位部分，天宁项目公司于 2022 年 4 月 2 日取得了编号“苏（2022）常州市不动产权第 0051207 号”的《不动产权证书》，证载主要内容如下：

权利人	常州新城鸿兴商业经营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天宁吾悦广场 1 号车库 100 号等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	其他商服用地/车库
面积	宗地面积 53,253.83 平方米（共用）/房屋建筑面积 23,815.87 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2057 年 12 月 5 日止

ii) 地下人防工程平时使用权

天宁项目含有 26,564.58 平方米人防工程，该等人防工程由常州新城紫东随天宁项目一并投资建设。《人民防空法》第五条规定：“人民防空工程平时由投资者使用管理，收

益归投资者所有”。因此，在该等人防工程建设完成后，其使用和管理由常州新城紫东实施，其收益归常州新城紫东所享有。根据《天宁项目分立协议》以及天宁项目公司与常州新城紫东签署的《地下空间转让协议》，天宁项目公司作为天宁项目人防工程投资建设单位常州新城紫东的派生分立新设的主体，承继常州新城紫东对该等人防工程进行使用管理的权利，并继续作为运营主体收取收益。

根据《江苏省〈人防工程平时使用证〉管理办法》的规定，人防工程可以由投资者或者依法依规取得人防工程平时使用权的主体作为平时使用人，《人防工程平时使用证》是合法使用人防工程的有效证明。天宁项目公司作为平时使用人已于2026年3月4日取得了天宁项目26,564.58平方米人防面积的《人民防空工程平时使用证》（编号：常防证TN-20260001号），有效期限自2026年3月4日起至2026年12月31日。

鉴上，根据《人民防空法》的规定、《天宁项目分立协议》《地下空间转让协议》的约定及天宁项目公司作为平时使用人持有的《人民防空工程平时使用证》，天宁项目公司享有平时管理使用人防车位并取得收益之法定权利，因而该等人防车位使用权的权属清晰且边界明确，不存在权属争议，天宁项目公司有权就天宁项目26,564.58平方米地下人防工程取得收益，包括取得天宁项目人防车位停车费收入的权利。

经核查并根据常州市自规局出具的《不动产登记簿查询结果》及新城控股集团、原始权益人出具的《承诺及说明函》，天宁项目在权属方面不存在重大经济或法律纠纷。

9.2.2 启东项目的资产权属

根据启东项目对应的《不动产权证书》及启东市不动产登记服务中心于2026年3月4日出具的《南通市不动产登记簿登记结果》（编号：20260304000664），启东项目公司现合法享有启东项目已办理不动产权权属登记的商业部分及地下非人防部分的建筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

(1) 土地出让

2017 年 2 月 10 日，启东市国土资源局（简称“启东市国土局”）向香港鼎泓发展有限公司（简称“香港鼎泓公司”）签发《启东市国有土地使用权挂牌成交确认书》，确认香港鼎泓公司通过招拍挂出让方式取得了启东项目所在地块，即启东市 1656 号地块的建设用地使用权。

2017 年 2 月 13 日，启东市国土局（出让人）与香港鼎泓公司（受让人）签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3206812017CR0012，简称“《启东吾悦土地出让合同》”），出让人将位于汇龙镇的宗地（宗地编号：320681100178GB00001）出让予受让人开发，出让面积为 110,986 平方米。

启东市国土局与香港鼎泓公司、启东市新城万博房地产开发有限公司（简称“启东新城万博”）于 2017 年签订了《补充协议》（合同编号：启土补[2017]第 005 号），将原《启东吾悦土地出让合同》项下的受让人变更为启东新城万博。

经核查启东项目公司提供的缴款凭证，并经启东项目公司书面确认，启东新城万博已足额支付相应土地出让金、税费。

就启东项目所占用的 1656 号地块，启东新城万博已于 2017 年 3 月 27 日取得编号为“苏（2017）启东市不动产权第 0006363 号”的《不动产权证书》，土地使用权面积 110,986.00 平方米，土地用途为批发零售用地、其他普通商品住房用地，土地使用权类型为出让。

(2) 公司分立及资产重新确权

2019 年 10 月 31 日，启东新城万博与启东项目公司签署《分立协议》（简称“《启东项目分立协议》”），约定启东新城万博采用存续分立方式，被分立企业启东新城万博主体资格保留，并持有住宅、沿街商铺等资产。新设分立企业为启东项目公司，启东项目由启东项目公司承继和持有。

启东项目公司享有启东项目的资产及权属/权利情况如下：

i) 商业部分及地下非人防部分的不动产权

就商业部分及地下非人防部分，启东项目公司于2024年6月14日取得了“苏（2024）启东市不动产权第0014681号”《不动产权证书》（简称“《启东吾悦不动产权证书》”），证载主要内容如下：

权利人	启东市悦博商业经营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	启东市汇龙镇吾悦广场商业3幢自持部分
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	批发零售用地/商业服务
面积	共用宗地面积 110,986.00 平方米/房屋建筑面积 73,003.73 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2057 年 3 月 13 日止
附记	本宗地为共用宗，共用宗地总面积为 110,986.0 平方米；含商业服务中心 590.05 平方米（套内面积）；另有地下一层面积 12,458.07 平方米（不含人防区域）、地下一层商业面积 7,349.44 平方米；地下 1 层夹层面积 1,695.97 平方米；地下二层面积 3,954.90 平方米（不含人防区域）；商业须由竞得人自持整体经营，不得分割销售。

ii) 地下人防工程平时使用权

启东项目含有 21,808.4 平方米地下人防工程，该等人防工程由启东新城万博随启东项目一并投资建设。根据《人民防空法》第五条有关“国家人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有”的规定，因此，在该等人防工程建设完成后，其使用和管理由启东新城万博实施，其收益归启东新城万博所享有。根据《启东项目分立协议》以及启东项目公司与启东新城万博签署的《地下空间转让协议》，启东项目公司作为启东项目人防工程投资建设单位启东新城万博的派生分立新设主体，承继启东新城万博

对该等人防工程进行使用管理的权利，并继续作为运营主体收取收益。

根据《江苏省〈人防工程平时使用证〉管理办法》的规定，人防工程可以由投资者或者依法依规取得人防工程平时使用权的主体作为平时使用人，《人防工程平时使用证》是合法使用人防工程的有效证明。启东项目公司作为平时使用人已于 2026 年 7 月 13 日取得了启东项目 21,808.4 平方米人防面积的《人民防空工程平时使用证》（编号：通防证 QD-20260007 号），有效期限自 2026 年 5 月 31 日起至 2029 年 5 月 30 日。

鉴上，根据《人民防空法》的规定、《启东项目分立协议》《地下空间转让协议》的约定及启东项目公司作为平时使用人持有的《人民防空工程平时使用证》，启东项目公司享有平时管理使用人防车位并取得收益之法定权利，因而该等人防车位使用权的权属清晰且边界明确，不存在权属争议，启东项目公司有权就启东项目 21,808.4 平方米地下人防工程取得收益，包括取得启东项目人防车位停车费收入的权利。

经核查并根据启东市不动产登记服务中心出具的《南通市不动产登记簿登记结果》、启东项目取得的《人防工程平时使用证》及新城控股集团、原始权益人出具的《承诺及说明函》，启东项目在权属方面不存在重大经济或法律纠纷。

9.3 小结

鉴上，本所律师认为，项目公司有权依法占有、使用不动产项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效。

十、项目公司、SPV 的合法合规性

10.1 项目公司

10.1.1 项目公司的主体资格

(1) 天宁项目公司的主体资格

根据常州市政务服务管理办公室于 2026 年 6 月 10 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320400MA21KYMDX1）、天宁项目公司现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，天宁项目公司的基本信息如下：

名称	常州新城鸿兴商业经营管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	常州市天宁区天宁吾悦广场 10 幢
法定代表人	左滢
注册资本	51,934 万元人民币
成立日期	2020 年 5 月 28 日
营业期限	2020 年 5 月 28 日至 2070 年 5 月 27 日
经营范围	一般项目：非居住房地产租赁；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查天宁项目公司的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，天宁项目公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

(2) 启东项目公司的主体资格

根据启东市数据局于 2026 年 7 月 10 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320681MA20EBM07H）、启东项目公司现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，启东项目公司的基本信息如下：

名称	启东市悦博商业经营管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
住所	启东市汇龙镇吾悦广场商业 3 幢自持部分
法定代表人	左滢
注册资本	5,000 万元人民币

成立日期	2019 年 11 月 15 日
营业期限	2019 年 11 月 15 日至无固定期限
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；工程管理服务；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查启东项目公司的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，启东项目公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

10.1.2 项目公司的设立和重大变更

(1) 天宁项目公司的设立和重大变更

2020 年 5 月，天宁项目公司自常州新城紫东通过存续分立方式设立，设立时的股东为香港恒启发展有限公司（简称“**香港恒启发展**”）和新城万博置业。经查，常州新城紫东于 2017 年 11 月设立，设立时的股东为香港恒启发展、新城万博置业和上海瑞圻投资管理有限公司，于 2020 年 5 月公司分立时，常州新城紫东的股东为香港恒启发展、新城万博置业。

2021 年 11 月，香港恒启发展和新城万博置业将持有的所有股份转让给 Million Achievement Pte. Ltd., Million Achievement Pte. Ltd.成为天宁项目公司唯一股东。

2022 年 1 月，天宁项目公司的公司名称由“常州新城鸿兴房产经营管理有限公司”变更为“常州新城鸿兴商业经营管理有限公司”。

2023 年 6 月，天宁项目公司的注册资本由 14,610 万元变更为 51,934 万元，其中，增加部分 37,324 万元由贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司（简称“**新城鸿嘉**”）出资。本次变更后，天宁项目公司股东为新城鸿嘉和 Million Achievement Pte. Ltd., 认缴比例分别为 71.87%和 28.13%。

2026 年 6 月，新城鸿嘉和 Million Achievement Pte. Ltd.将持有的所有股份转让给吾悦顺瑞，吾悦顺瑞成为天宁项目公司唯一

股东。

根据天宁项目公司的公司章程、出资情况表以及银行回单，于本法律意见书出具之日，天宁项目公司的股东为吾悦顺瑞，吾悦顺瑞已完成对天宁项目公司的全部实缴出资。

(2) 启东项目公司的设立和重大变更

2019 年 11 月，启东项目公司自启东新城万博通过存续分立方式设立，设立时的股东为新城控股集团企业管理有限公司（简称“**新城企管公司**”）。经查，启东新城万博于 2017 年 1 月设立，设立时的股东为香港鼎泓公司、新城企管公司，于 2019 年 11 月公司分立时，启东项目公司的股东为香港鼎泓公司。

2022 年 11 月，上海泉恒企业管理有限公司（简称“**上海泉恒**”）对启东项目公司增资成为启东项目公司新股东。同时，启东项目公司注册资本由 37,800 万元变更为 41,800 万元。

2023 年 7 月，启东项目公司注册资本由 41,800 万元减少至 1,000 万元。同时，上海泉恒将持有的启东项目公司股权全部转让予新城企管公司。

2023 年 8 月，佛山鼎域房地产有限公司（简称“**佛山鼎域**”）通过对启东项目公司增资成为启东项目公司新股东。同时，启东项目公司注册资本由 1,000 万元变更为 5,000 万元。

2023 年 9 月，启东项目公司名称由“启东市悦博房产经营管理有限公司”变更为“启东市悦博商业经营管理有限公司”，经营范围变更为“商业综合体管理服务，非居住房地产租赁，工程管理服务，停车场服务（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）”。

2026 年 7 月，佛山鼎域和新城企管公司将持有的所有股份转让给吾悦顺瑞，吾悦顺瑞成为启东项目公司唯一股东。

根据启东项目公司的公司章程、出资情况表以及银行回单，于本法律意见书出具之日，启东项目公司的股东为吾悦顺瑞，吾悦顺瑞已完成对启东项目公司的全部实缴出资。

针对项目公司的公司分立事项，新城控股集团、原始权益人已出

具《承诺及说明函》，项目公司分立前债务均由常州新城紫东、启东新城万博承接并负责全额清偿，与项目公司无任何关联，如项目公司需就分立前债务等事项与原主体承担连带责任的，新城控股集团、原始权益人将全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本，并赔偿项目公司所遭受的全部损失。

10.1.3 项目公司的治理结构

(1) 天宁项目公司的治理结构

根据天宁项目公司的公司章程，天宁项目公司的治理结构如下：公司不设股东会，股东依照《公司法》规定行使职权；公司不设董事会，设董事一名，由股东委派产生；不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构；公司设经理一名，由董事决定聘任或者解聘；公司的法定代表人由执行公司事务的董事担任。

综上，汉坤认为，天宁项目公司的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

(2) 启东项目公司的治理结构

根据启东项目公司的公司章程，启东项目公司的治理结构如下：公司不设股东会，股东依照《公司法》规定行使职权；公司不设董事会，设董事一名，董事由股东委派产生；不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构；公司的法定代表人由执行公司事务的董事担任。

综上，汉坤认为，启东项目公司的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

10.1.4 项目公司的违法违规、失信情况核查

(1) 天宁项目公司的违法违规、失信情况核查

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中

国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 8 月 12 日，于前述信息渠道，天宁项目公司不存在被公布为失信被执行人的情形，天宁项目公司在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，天宁项目公司不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

(2) 启东项目公司的违法违规、失信情况核查

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 8 月 12 日，于前述信息渠道，启东项目公司不存在被公布为失信被执行人的情形，启东项目公司在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，启东项目公司不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

10.2 拟持有项目公司股权的 SPV

为发行不动产基金，瑞元资本（代表专项计划）拟自原始权益人受让特殊目的公司常州璞茂企业管理有限公司（简称“SPV1”）、启东市璞睿企业管理有限公司（简称“SPV2”，与 SPV1 合称“SPV”）的 100% 股权。专项计划取得 SPV1 的 100% 股权后，SPV1 拟向原始权益人受让并持有天宁项目公司的 100% 股权；专项计划取得 SPV2 的 100% 股权后，SPV2 拟向原始权益人受让并持有启东项目公司的 100% 股权。

10.2.1 SPV 的主体资格

(1) SPV1 的主体资格

根据常州市天宁区行政审批局（简称“天宁区行政审批局”）于 2024 年 5 月 6 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320402MADJWELN20）及国家企业信用信息公示系统公示

信息，SPV1 的基本情况如下：

名称	常州璞茂企业管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	江苏省常州市天宁区天宁吾悦广场 10 幢
法定代表人	胥建新
注册资本	100 万元
成立日期	2024 年 5 月 6 日
营业期限	2024 年 5 月 6 日至无固定期限
经营范围	一般项目：企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；工程管理服务；物业管理；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查 SPV1 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，SPV1 系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

(2) SPV2 的主体资格

根据启东市行政审批局于 2024 年 5 月 15 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320681MADJMDDA8Q）及国家企业信用信息公示系统公示信息，SPV2 的基本情况如下：

名称	启东市璞睿企业管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	启东市汇龙镇吾悦广场商业 3 幢自持部分
法定代表人	胥建新
注册资本	100 万元
成立日期	2024 年 5 月 15 日
营业期限	2024 年 5 月 15 日至无固定期限

经营范围	一般项目：企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；工程管理服务；物业管理；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
-------------	--

经核查 SPV2 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，SPV2 系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

10.2.2 SPV 的治理结构

(1) SPV1 的治理结构

根据 SPV1 的公司章程，SPV1 的治理结构如下：公司不设股东会，股东按《公司法》相关规定行使职权；公司不设董事会，设一名董事行使董事会职权，由公司股东任免和更换；公司不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构；公司设经理一名，由董事决定聘任或者解聘，经理对董事负责，根据董事的授权行使职权；董事为公司的法定代表人。

综上，汉坤认为，SPV1 的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

(2) SPV2 的治理结构

根据 SPV2 的公司章程，SPV2 的治理结构如下：公司不设股东会，股东按《公司法》相关规定行使职权；公司设执行董事一名，由股东委派产生；公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘，经理对执行董事负责；公司不设监事会，设监事 1 人，由股东委派产生；执行董事为公司的法定代表人。

综上，汉坤认为，SPV2 的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

10.2.3 SPV 的违法违规、失信情况核查

(1) SPV1 的违法违规、失信情况核查

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、

国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 8 月 12 日，于前述信息渠道，SPV1 不存在被公布为失信被执行人的情形，SPV1 在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，SPV1 不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

(2) SPV2 的违法违规、失信情况核查

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 8 月 12 日，于前述信息渠道，SPV2 不存在被公布为失信被执行人的情形，SPV2 在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，SPV2 不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

十一、不动产项目的合法合规性

11.1 天宁项目

11.1.1 天宁项目的合规手续办理情况

(1) 投资立项

2017 年 11 月 15 日，常州市发展和改革委员会（简称“常州市发改委”）向常州新城紫东核发《企业投资项目备案通知书》（常发改行服备〔2017〕117 号），准予东方西路南侧、名山路东侧（QL050211）地块开发项目（项目编码：2017-320402-

70-03-360020) 登记备案。

2018 年 1 月 23 日，常州市发改委向常州新城紫东核发《企业投资项目备案通知书》（常发改行服备〔2018〕3 号），同意将项目总投资由 303,700 万元调整为 309,799 万元；项目总建筑面积调整为 421,669.06 平方米，其中：一期建设 1 栋商业综合体和 1 栋商铺及配套地下室，建筑面积 210,362.83 平方米；其他事项仍按常发改行服备〔2017〕117 号文执行。

(2) 规划许可

a. 建设用地规划许可证

2017 年 11 月 30 日，常州市规划局向常州新城紫东核发《建设用地规划许可证》（编号：地字第 320400201700048 号），证载主要内容如下：

用地单位	常州新城紫东房地产发展有限公司
用地项目名称	常州新城紫东房地产发展有限公司东方西路南侧名山路东侧（QL050211）地块开发项目
用地位置	东方西路南侧、名山路东侧
用地性质	商住混合用地
用地面积	91,317 平方米

b. 建设工程规划许可证

2017 年 12 月 19 日，常州市规划局向常州新城紫东核发《建设工程规划许可证》（编号：建字第 320400201710040 号），证载主要内容如下：

建设单位 (个人)	常州新城紫东房地产发展有限公司
建设项目名称	东方西路南侧、名山路东侧（QL050211）地块-S-1#楼、S-2#楼、地下室-1 项目
建设位置	东方西路南侧、名山路东侧、丁横河西侧
建设规模	210,590.11 平方米

2018年8月6日，常州市规划局向常州新城紫东出具《行政许可准予变更决定书》（编号：规变1-2018-00006号），决定对《建设工程规划许可证》（编号：建字第320400201710040号）作出如下变更：（i）总建筑面积：由210,590.11平方米调整为206,999.56平方米；总计容面积由125,595.24平方米调整为125,576.58平方米；（ii）公建配套：物业管理用房面积由1,474.13平方米调整为1,474.51平方米，公厕面积由60.48平方米调整为62.01平方米，机动车位由1,119辆调整为1,130辆，非机动车位由全地下6,990辆调整为地上3,667辆，地下3,392辆，共7,059辆。

(3) 环境影响评价

2017年12月25日，常州市天宁区环境保护局向常州新城紫东核发《环境保护准予行政许可决定书》[常天环（开）准字〔2017〕12011号]，同意天宁项目按报告表中内容在天宁区东方西路南侧、名山路东侧拟建地建设。

(4) 施工许可

2018年4月20日，常州市城乡建设局就天宁项目核发《建筑工程施工许可证》（编号：320400201804200301），证载主要内容如下：

建设单位	常州新城紫东房地产发展有限公司
工程名称	东方西路南侧、名山路东侧（QL050211）地块-S-1#楼、S-2#楼、地下室-1#楼
建设地址	东方西路南侧、名山路东侧、丁横河西侧
建设规模	210,384.51平方米

(5) 竣工验收

a. 消防验收

2019年9月3日，常州市住房和城乡建设局（简称“常州市住建局”）向常州新城紫东核发《建设工程消防验收意见书》（编号：常建消验〔2019〕第0006号），根据该

验收意见书，常州市住建局综合评定东方西路南侧、名山路东侧天宁吾悦广场 S1#、S2#和地下室-1 土建及 S1#公共区域装修部位消防验收合格。

b. 规划验收

2019 年 10 月 14 日，常州市自然资源局就天宁项目核发《建设工程规划核实合格单》（编号：常规核 201710040201910033 号），确认天宁项目建设工程符合规划要求。

c. 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查情况

2019 年 10 月 14 日，常州市公安消防支队就天宁项目核发《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（常公消安检字[2019]第 0217 号），证载主要内容如下：

场所名称	常州天宁吾悦商业管理有限公司
地址	常州市天宁区青洋北路 143 号创业服务中心
场所所在建筑名称	天宁吾悦广场
场所建筑面积	198,797.12 平方米
使用性质	商场
场所所在层数	地上 6 层，地下 2 层

d. 建筑工程竣工验收备案

2019 年 10 月 16 日，常州市住建局就天宁项目核发《建筑工程竣工验收备案表》（编号：3204021712290101-JX-001），该备案表载明：常州新城紫东于 2019 年 10 月 16 日就东方西路南侧、名山路东侧（QL050211）地块-S-1#楼、S-2#楼、地下室-1#楼单位工程报送工程竣工验收备案文件，经查验，符合要求。

e. 环保验收

2020 年 9 月 25 日，常州新城紫东组织召开天宁项目环保验收会议，并由参会专家组出具《常州新城紫东房地产发展有限公司东方西路南侧、名山路东侧（QL050211）地

块开发项目（部分验收）竣工环境保护验收意见》，该验收意见的结论为：天宁项目已建成环境保护设施并与主体工程同时投产使用，该项目各项污染物均能达标排放，验收组同意该项目污染防治措施的竣工环境保护验收合格。

(6) 节能措施

2018年1月2日，常州市发改委就天宁项目出具《关于<常州新城紫东房地产发展有限公司东方西路南侧、名山路东侧（QL050211）地块开发项目节能报告>的审查意见》（常发改行服〔2018〕1号），原则同意天宁项目节能评估报告。

针对天宁项目节能验收安排，根据《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》第二十三条规定，项目节能审查意见中未明确验收主体的，建设单位应自行或委托机构开展节能验收。天宁项目的节能审查意见中未明确验收主体，根据前述规定及本所经办律师与常州市发改委的匿名电话咨询，天宁项目的固定资产投资项目节能验收可由建设单位自行或委托机构组织实施。就此，南京思派克科技有限公司已就天宁项目编制了《固定资产投资项目节能验收报告》，验收结论为“合格”。天宁项目对应的《固定资产投资项目节能验收报告》已于2024年1月26日交至常州市发改委相关工作人员备案，并取得备案回执。

(7) 天宁项目其他合规手续未取得或不完备情况

经核查，天宁项目未办理用地预审意见、建设用地批准书。

就天宁项目未取得用地预审意见、建设用地批准书的相关事宜，根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）及《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”，“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。”天宁项目用地已签署编号为“3204012017CR0058”的《国有建设用地使用权出

让合同》及其补充协议，天宁项目系在依法批准的建设用地上的建设项目，可不再办理用地预审手续；天宁项目已依法取得《建设用地规划许可证》，可不再办理《建设用地批准书》。另查，常州市自规局就前述事项已于 2023 年 7 月 24 日出具书面说明，确认天宁项目不用再办理用地预审手续和建设用地批准书。

鉴上，天宁项目的关键合规手续齐备、合法有效，能够实现天宁项目权属合法有效转移、保障该项目持续稳定运营。

11.1.2 天宁项目的运营情况

(1) 土地、房屋规划用途与实际用途的相符性

根据天宁项目对应的《不动产权证书》《人民防空工程平时使用证》，天宁项目的土地用途为其他商服用地，房屋用途为商业、车库。经本所律师核查并根据天宁项目公司书面确认，天宁项目实际以商业店铺用途对外出租、并经营停车位，主要用于商业、停车业态，符合天宁项目的规划用途。

综上，天宁项目的土地、房屋规划用途与实际用途一致。

(2) 天宁项目的租赁合同

(a) 商铺租赁合同的签约情况

根据天宁项目公司提供的以 2026 年 3 月 31 日为基准日的租赁合同台账，截至 2026 年 3 月 31 日，天宁项目正在履行的商铺租赁合同共 238 份。

经审阅天宁项目公司提供的租赁合同模板，该等租赁合同模板不存在违反《民法典》第一百四十八条、第一百四十九条、第一百五十三条、第一百五十四条和第五百零六条规定导致合同无效或可撤销的情形。

同时，汉坤按照租赁面积优先并覆盖全楼层、全业态等为原则，审阅了按照租赁合同模板签订的 50 份租赁合同及非按照租赁合同模板签订的全部租赁合同，前述按照租赁合同模板签署的租赁合同的主要条款和条件与上述租赁合同模板的主要条款和条件一致，且非按照租赁合同

同模板签署的租赁合同不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效或可撤销的情形。

另查，截至本法律意见书出具之日，天宁项目公司存在未根据《商品房屋租赁管理办法》的规定在建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案的情况。根据《民法典》第五百零二条、第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。针对前述情况，新城控股集团、原始权益人已出具《承诺及说明函》承诺：如天宁项目公司因天宁项目所涉租赁合同的登记备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由新城控股集团、原始权益人全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本，并赔偿天宁项目公司所遭受的全部损失。

(b) 租赁合同的特殊条款

经汉坤核查抽取的按照租赁合同模板签订的租赁合同，该等租赁合同中存在放弃优先承租权条款，即租赁合同租赁期满时即告终止，承租人承诺放弃其作为商铺承租方的优先承租权；存在分租/转租限制条款，即未经天宁项目公司书面同意，承租人不得进行任何形式的转租、分租、对外承包、合作经营或者联营，否则视为承租方根本违约；存在放弃优先购买权条款，即承租方不可撤销地承诺放弃其作为承租人在租赁期限内对商铺的优先购买权且无需针对商铺具体转让事宜另行确认。除前述条款外，不存在租金优惠减免、提前退租等特殊条款。

非按照租赁合同模板签订的 10 份租赁合同中，部分存在租金优惠减免条款，包括装修期、经营期以及清淡期优惠；部分存在竞争排他条款，即约定禁止商场引入同类竞品租户或者多经点位；部分存在优先承租权，即承租人有权在商场内其他部分进行同品类同业态招商时享有优先权利；部分存在优先续租权，即承租人有权延长初始租赁期；部分存在有限分租/转租条款，包括未取得天宁项目公司同意不得转让租赁合同或转租，允许承租人

向关联方转租；部分存在转让限制条款，即天宁项目公司不得将场地分割出售或转让，且在该等情况下承租人存在优先购买权；部分存在提前退租条款，即在达到一定约定租赁期限后可以无偿提前退租。

针对优先购买权条款，汉坤认为，吾悦顺瑞拟以转让天宁项目公司100%股权形式申请募集注册不动产基金，不属于非按照租赁合同模板签订的租赁合同中约定的分割出售或者转让天宁项目的安排，不构成可由承租人行使优先购买权的情形。

此外，就抽取的按照租赁合同模板签订的租赁合同以及非按照租赁合同模板签订的全部租赁合同中约定的租赁期限均不存在违反《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制的情形。

(3) 停车场经营

根据《常州市机动车停车场管理办法》（常州市人民政府令第15号）第二十二条的规定，“公共停车场经营者应当依法办理工商登记、税务、价格等手续，并在停车场投入使用前十五日内，持停车场平面图、停车设施设备清单和安全管理制度等材料向公安机关交通管理部门备案。”

根据常州市公安局交通管理支队于2026年3月10日签发的《公共停车设施备案通知书》（编号：0322），天宁项目停车场已完成备案，备案有效期至2026年12月31日。

(4) 户外广告设施管理

经现场核查并根据天宁项目公司出具的《承诺函及说明函》，天宁项目存在设置大型户外广告设施的情况，但未按照《常州市人民政府关于加强户外广告设施设置管理的决定》等天宁项目所在地适用监管规定办理户外广告设置许可手续，天宁项目未曾因前述事宜而被处以行政处罚或被追究相关责任。

针对前述情况，新城控股集团、原始权益人已出具《承诺及说明函》承诺：新城控股集团、原始权益人将积极协调并督促天宁吾悦、天宁项目公司尽快完成天宁项目原有户外广告点位设

置的调整及报批，及时办理户外广告设置许可手续，如天宁项目公司因天宁项目所涉户外广告设置手续而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由新城控股集团、原始权益人全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本，并赔偿天宁项目公司所遭受的全部损失。

(5) 卫生许可情况

2024 年 7 月 17 日，天宁区行政审批局核发《卫生许可证》（编号：苏卫公证字〔2020〕第 320402-000146 号），证载单位名称为“常州天宁吾悦商业管理有限公司”，经营地址为“常州市天宁区东方西路 11 号天宁吾悦广场 10 幢”，许可项目为“商场（店）”，有效期限为 2024 年 7 月 17 日至 2028 年 7 月 16 日。

(6) 天宁项目近三年运营合规情况

根据本所在应急管理部网站⁴²、国家市场监督管理总局网站⁴³、生态环境部网站⁴⁴、国家企业信用信息公示系统⁴⁵、“信用中国”平台⁴⁶、常州市应急管理局网站⁴⁷、常州市市场监督管理局网站⁴⁸、常州市生态环境局网站⁴⁹、“裁判文书网”⁵⁰、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁵¹及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁵²进行的公开信息渠道检索并根据新城控股集团、原始权益人出具的《承诺及说明函》，截至 2026 年 8 月 12 日，于前述信息渠道，天宁项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷情况。

11.1.3 天宁项目的投保情况

⁴² 网址：www.mem.gov.cn。

⁴³ 网址：www.samr.gov.cn。

⁴⁴ 网址：www.mee.gov.cn。

⁴⁵ 网址：www.gsxt.gov.cn/corp-query-homepage.html。

⁴⁶ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/home/index.html>。

⁴⁷ 网址：http://yjglj.changzhou.gov.cn/art/2020/6/5/art_1229075173_2744.html。

⁴⁸ 网址：<http://scjgj.changzhou.gov.cn/>。

⁴⁹ 网址：<http://sthjj.changzhou.gov.cn/>。

⁵⁰ 网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>。

⁵¹ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。

⁵² 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。

(1) 财产一切险

根据中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司（简称“人保财险苏州分公司”）签发的《财产一切险保险单》（保险单号：PQYC202532050000004036），天宁项目已投保了财产一切险，保险金额为人民币 1,131,229,931.45 元，保险期间自 2026 年 1 月 1 日 0 时至 2026 年 12 月 31 日 24 时。

(2) 公众责任险

根据人保财险苏州分公司签发的《公众责任险保险单》（保险单号：PZAB202532050000002197），天宁项目已投保了公众责任险，保险期限内每个地址/每次事故赔偿限额为人民币 10,000,000.00 元，每个地址累计赔偿限额为人民币 10,000,000.00 元，保险期间自 2026 年 1 月 1 日 0 时至 2026 年 12 月 31 日 24 时。

(3) 机器损坏险

根据人保财险苏州分公司签发的《机器损坏险保险单》（保险单号：PQSD202532050000000668），天宁项目已投保了机器损坏险，保险金额为人民币 125,076,462.00 元，保险期间自 2026 年 1 月 1 日 0 时至 2026 年 12 月 31 日 24 时。

11.1.4 天宁项目的权利限制情况

经核查，天宁项目公司（作为借款人）与江苏银行股份有限公司常州分行（作为贷款人，简称“江苏银行常州分行”）已签订编号为“JK062920001079”的《经营性物业借款合同》（简称“《天宁项目借款合同》”）。

为担保《天宁项目借款合同》项下债务清偿，天宁项目公司以天宁项目不动产设置了以江苏银行常州分行为抵押权人的抵押。根据常州市自规局于 2026 年 3 月 3 日出具的《不动产登记簿查询结果》，上述资产抵押已办理完毕抵押登记手续。

就上述资产抵押，江苏银行常州分行已出具《关于同意提前还款等相关事宜的复函》，同意在天宁项目公司提前清偿全部借款本息后，配合解除天宁项目涉及的抵押等担保安排或账户监管措施。

根据常州市自规局于 2026 年 3 月 3 日出具的《不动产登记簿查询结果》、新城控股集团、原始权益人及天宁项目公司出具的《承诺及说明函》并经汉坤在动产融资统一登记公示系统⁵³以天宁项目公司为担保人进行的查询，除已披露的江苏银行常州分行资产抵押以及因仍在存续的非重大诉讼⁵⁴冻结形成的货币资金受限外，天宁项目资产以及对应的租金收入等物业资产运营收入的全部或部分均不存在其他抵押、查封、扣押、冻结等任何权利限制或负担，亦不存在被转让或处分的情形。

11.2 启东项目

11.2.1 启东项目的合规手续办理情况

(1) 投资立项

2017 年 4 月 11 日，启东市行政审批局向新城万博置业核发《关于启东市新城万博房地产开发有限公司启东新城吾悦广场项目核准的通知》（启行审投〔2017〕025 号），同意启东新城吾悦广场项目。

(2) 规划许可

a. 建设用地规划许可证

2017 年 3 月 21 日，启东市行政审批局向新城万博置业核发《建设用地规划许可证》[编号：地字第 S（2017）019 号]，证载主要内容如下：

用地单位	启东市新城万博房地产开发有限公司
用地项目名称	吾悦广场
用地位置	汇龙镇
用地性质	商住
用地面积	110,986 平方米

⁵³ 网址：www.zhongdengwang.org.cn。
⁵⁴ 根据天宁项目公司的说明及提供的诉讼文书材料，目前涉及的非重大诉讼为因被分立主体常州新城紫东公司涉诉而间接关联的（2025）苏 0402 财保 1734 号、（2025）苏 0402 执保 2730 号工程款纠纷，就此，新城控股集团、原始权益人已出具《承诺及说明函》，天宁项目公司不存在其他未决诉讼仲裁情况，且前述诉讼争议情形未对天宁项目公司的正常运营产生实质不利影响；天宁项目公司分立前债务均由新城紫东承接并负责全额清偿，与天宁项目公司无任何关联，如天宁项目公司需就分立前债务等事项与新城紫东承担连带责任的，新城控股集团、原始权益人将全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本，并赔偿天宁项目公司所遭受的全部损失。

b. 建设工程规划许可证

2017年5月9日，启东市行政审批局向新城万博置业核发《建设工程规划许可证》[编号：建字第S（2017）046号]，证载主要内容如下：

建设单位 (个人)	启东市新城万博房地产开发有限公司
建设项目名称	新城吾悦广场
建设位置	汇龙镇
建设规模	244,039.54 平方米

(3) 环境影响评价

2017年4月5日，启东市行政审批局向新城万博置业出具《关于启东新城万博房地产开发有限公司新城吾悦广场项目环境影响报告表的审查意见》（启行审环评表[2017]0319号），同意启东项目建设。

(4) 建设用地批准书

2017年3月23日，启东市人民政府向新城万博置业核发《建设用地批准书》[启东市（县）[2017]出字第011号]，证载主要内容如下：

用地单位名称	启东市新城万博房地产开发有限公司
建设项目名称	启东新城吾悦广场项目
批准用地机关及批准文号	启东市人民政府 启东市（2017）出字第011号
批准用地面积	110,986 平方米

(5) 施工许可

2017年7月31日，启东市行政审批局就启东项目核发《建筑工程施工许可证》（编号：320681201707310201），证载主要内容如下：

建设单位	启东市新城万博房地产开发有限公司
------	------------------

工程名称	吾悦广场 S3
建设地址	江苏省-南通市-启东市汇龙镇
建设规模	77,799.97 平方米

(6) 竣工验收

a. 消防验收

2018 年 11 月 8 日，南通市公安消防支队向新城万博置业核发《建设工程消防验收意见书》（编号：通公消验字〔2018〕第 0382 号），根据该验收意见书，南通市公安消防支队综合评定启东新城吾悦广场 S-3#楼、地下车库（含人防）及 S3#楼公共部位内部装修工程消防验收合格。

b. 规划验收

2018 年 12 月 7 日，启东市行政审批局就启东项目核发《规划核实合格通知单》[启规建证字（2018）第 S（064）号]，根据该通知单，经进行内业审核和现场专项验收，启东新城吾悦广场 S3、商业地下室工程符合原核发的工程规划许可证上的各项要求。

c. 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查情况

2018 年 12 月 21 日，启东市公安消防大队就启东项目（超级菜场）核发《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（启公消安检字〔2018〕第 0094 号），证载主要内容如下：

场所名称	启东市新城吾悦商业管理有限公司超级菜场
地址	启东市汇龙镇建设南路 88 号
场所所在建筑名称	启东新城吾悦广场
场所建筑面积	6,500 平方米
使用性质	商场
场所所在层数	地下第一层局部、地上第一层局部

2018 年 12 月 21 日，启东市公安消防大队就启东项目核发《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（启公消安检字〔2018〕第 0098 号），证载主要内容如下：

场所名称	启东市新城吾悦商业管理有限公司
地址	启东市汇龙镇建设南路 88 号
场所所在建筑名称	启东新城吾悦广场
场所建筑面积	20,891.55 平方米
使用性质	商场
场所所在层数	地上第 1-4 层局部

d. 建筑工程竣工验收备案

2018 年 12 月 21 日，启东市行政审批局就启东项目核发《建筑工程竣工验收备案表》（编号：3206811704240101-JX-001），该备案表载明：新城万博置业于 2018 年 12 月 20 日就吾悦广场 S3 及地下室工程单位工程报送工程竣工验收备案文件，经查验，符合要求。

e. 环保验收

2023 年 7 月 11 日，新城万博置业组织召开启东项目环保验收会议，并由参会专家组出具《启东市新城万博房地产开发有限公司启东新城吾悦广场项目竣工环境保护验收意见》，该验收意见的结论为：该项目可以通过竣工环境保护验收。

(7) 节能措施

2017 年 6 月 15 日，启东市行政审批局就启东项目出具《关于启东市新城万博房地产开发有限公司启东新城吾悦广场项目节能评估审查意见》（启行审节能〔2017〕8 号）。根据该审查意见，启东市行政审批局同意专家评审组意见，对启东项目的节能评估报告审查予以通过。

针对启东项目节能验收安排，根据《江苏省固定资产投资项

节能审查实施办法》第二十三条规定，项目节能审查意见中未明确验收主体的，建设单位应自行或委托机构开展节能验收。启东项目的节能审查意见中未明确验收主体，根据前述规定及本所经办律师与启东市发展和改革委员会的匿名电话咨询，启东项目的固定资产投资项目节能验收可由建设单位自行或委托机构组织实施。就此，南京思派克科技有限公司已就启东项目编制了《固定资产投资项目节能验收报告》，验收结论为“合格”。启东项目的《固定资产投资项目节能验收报告》已于2024年4月1日交至启东市行政审批局相关工作人员备案，并取得备案回执。

(8) 启东项目其他合规手续未取得或不完备情况

经核查，启东项目未办理用地预审意见。

就用地预审意见的相关事宜，《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）及《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。”启东项目宗地出让方案已经启东市人民政府以“启东市（县）[2017]出字第011号”《建设用地批准书》批准且已签署编号为“3206812017CR0012”的《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议，启东项目系在依法批准的建设用地上的建设项目，不再办理用地预审手续。另查，启东市行政审批局已于2023年7月6日出具书面说明，确认启东项目无需再办理用地预审手续。

鉴上，启东项目的关键合规手续齐备、合法有效，能够实现启东项目权属合法有效转移、保障该项目持续稳定运营。

11.2.2 启东项目的运营情况

(1) 土地、房屋规划用途与实际用途的相符性

根据启东项目对应的《不动产权证书》《人民防空工程平时使用证》，启东项目的土地用途为批发零售用地，房屋用途为商业服务、车库。经本所律师核查，并根据启东项目公司的书面

确认，启东项目实际以经营性商业店铺用途对外出租、并经营停车位，主要用于商业、停车业态，符合启东项目的规划用途。

综上，启东项目的土地、房屋规划用途与实际用途一致。

(2) 启东项目的租赁合同

(a) 商铺租赁合同的签约情况

根据启东项目公司提供的以 2026 年 3 月 31 日为基准日的租赁合同台账，截至 2026 年 3 月 31 日，启东项目正在履行的商铺租赁合同共 188 份。

经审阅启东项目公司提供的租赁合同模板，该等租赁合同模板不存在违反《民法典》第一百四十八条、第一百四十九条、第一百五十三条、第一百五十四条和第五百零六条规定导致合同无效或可撤销的情形。

同时，汉坤按照租赁面积优先并覆盖全楼层、全业态为原则，审阅了按照租赁合同模板签订的 50 份租赁合同及非按照租赁合同模板签订的全部租赁合同，前述按照租赁合同模板签署的租赁合同的主要条款和条件与上述租赁合同模板的主要条款和条件一致，且非按照租赁合同模板签署的租赁合同不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效或可撤销的情形。

另查，截至本法律意见书出具之日，启东项目公司存在未根据《商品房屋租赁管理办法》的规定在建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案的情况。根据《民法典》第五百零二条、第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。针对前述情况，新城控股集团、原始权益人已出具《承诺及说明函》承诺：如启东项目公司因启东项目所涉租赁合同的登记备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由新城控股集团、原始权益人全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本，并赔偿启东项目公司所遭受的全部损失。

(b) 租赁合同的特殊条款

经汉坤核查抽取的按照租赁合同模板签订的租赁合同，该等租赁合同中存在放弃优先承租权条款，即租赁合同租赁期满时即告终止，承租人承诺放弃其作为商铺承租方的优先承租权；存在分租/转租限制条款，即未经启东项目公司书面同意，承租人不得进行任何形式的转租、分租、对外承包、合作经营或者联营，否则视为承租方根本违约；存在放弃优先购买权条款，即承租方不可撤销地承诺放弃其作为承租人在租赁期限内对商铺的优先购买权且无需针对商铺具体转让事宜另行确认。除前述条款外，不存在租金优惠减免、提前退租等特殊条款。

非按照租赁合同模板签订的 6 份租赁合同中，部分存在租金优惠减免条款，包括装修期、经营期以及清淡期优惠；部分存在竞争排他条款，即约定禁止商场引入同类竞品租户或者多经点位；部分存在优先承租权，即承租人有权在商场内其他部分进行同品类同业态招商时享有优先权利；部分存在优先续租权，即承租人有权延长初始租赁期；部分存在有限分租/转租条款，包括未取得启东项目公司同意不得转让租赁合同或转租，允许承租人向关联方转租；部分存在转让限制条款，即启东项目公司不得将场地分割出售或转让，且在该等情况下承租人存在优先购买权；部分存在提前退租条款，即在达到一定约定租赁期限后可以无偿提前退租。

针对优先购买权条款，汉坤认为，吾悦顺瑞拟以转让启东项目公司 100% 股权形式申请募集注册不动产基金，不属于非按照租赁合同模板签订的租赁合同中约定的分割出售或者转让启东项目的安排，不构成可由承租人行使优先购买权的情形。

此外，就抽取的按照租赁合同模板签订的租赁合同以及非按照租赁合同模板签订的全部租赁合同中约定的租赁期限均不存在违反《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制的情形。

(3) 停车场经营

根据《南通市机动车停车条例》第三十四条的规定，“公共停车场、经营性专用停车场的经营管理者应当自停车场投入使用之日起十五日内向县（市、区）城市管理部门备案。”

根据启东市城市管理局于 2023 年 8 月 8 日及 2023 年 9 月 22 日出具的《备案证明》，位于启东市汇龙镇建设南路 88 号的启东项目停车场已备案。

(4) 户外广告设施管理

经现场核查并根据启东项目公司出具的《承诺函及说明函》，启东项目存在设置大型户外广告设施的情况，但未按照《南通市市区户外广告设施和店招牌设施设置管理办法》《关于印发〈南通市市区户外广告设施和店招牌设施管理办法〉实施细则（暂行）的通知》等启东项目所在地适用监管规定办理户外广告设置许可手续，启东项目未曾因前述事宜而被处以行政处罚或被追究相关责任。

针对前述情况，新城控股集团、原始权益人已出具《承诺及说明函》承诺：新城控股集团、原始权益人将积极协调并督促启东吾悦、启东项目公司尽快完成启东项目原有户外广告点位设置的调整及报批，及时办理户外广告设置许可手续，如启东项目公司因启东项目所涉户外广告设置手续而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由新城控股集团、原始权益人全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本，并赔偿启东项目公司所遭受的全部损失。

(5) 卫生许可情况

2025 年 8 月 22 日，启东市卫生健康委员会核发《卫生许可证》（编号：苏卫公证字〔2025〕第 320681-002010 号），证载单位名称为“启东市新城吾悦商业管理有限公司”，经营地址为“启东市汇龙镇吾悦广场商业 3 幢自持部分”，许可项目为“商场”，有效期限为 2025 年 9 月 23 日至 2029 年 9 月 22 日。

(6) 启东项目近三年运营合规情况

根据本所在应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、生

态环境部网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、南通市应急管理局网站⁵⁵、南通市市场监督管理局网站⁵⁶、南通市生态环境局网站⁵⁷、“裁判文书网”、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索并根据新城控股集团、原始权益人出具的《承诺及说明函》，截至 2026 年 8 月 12 日，于前述信息渠道，启东项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷情况。

11.2.3 启东项目的投保情况

(1) 财产一切险

根据人保财险苏州分公司签发的《财产一切险保险单》（保险单号：PQYC202532050000004035）及《财产一切险批单》，启东项目已投保了财产一切险，保险金额为人民币 1,005,999,999.71 元，保险期间自 2026 年 1 月 1 日 0 时至 2026 年 12 月 31 日 24 时。

(2) 公众责任险

根据人保财险苏州分公司签发的《公众责任险保险单》（保险单号：PZAB202532050000002197），启东项目已投保了公众责任险，保险期限内每个地址/每次事故赔偿限额为人民币 10,000,000.00 元，每个地址累计赔偿限额为人民币 10,000,000.00 元，保险期间自 2026 年 1 月 1 日 0 时至 2026 年 12 月 31 日 24 时。

(3) 机器损坏险

根据人保财险苏州分公司签发的《机器损坏险保险单》（保险单号：PQSD202532050000000667），启东项目已投保了机器损坏险，保险金额为人民币 63,932,339.00 元，保险期间自 2026 年 1 月 1 日 0 时至 2026 年 12 月 31 日 24 时。

11.2.4 启东项目的权利限制情况

⁵⁵ 网址：<https://yjgl.nantong.gov.cn/>。

⁵⁶ 网址：<https://scjgj.nantong.gov.cn/>。

⁵⁷ 网址：<https://sthjj.nantong.gov.cn/>。

经核查，启东项目公司（作为借款人）与招商银行股份有限公司南通分行（作为贷款人，简称“招商银行南通分行”）已签订编号为“513HT250928T003249”的《借款合同》（简称“《启东项目借款合同》”）。

为担保《启东项目借款合同》项下债务清偿，启东项目公司以启东项目不动产设置了以招商银行南通分行为抵押权人的抵押。根据启东市不动产登记服务中心于2026年3月4日出具的《南通市不动产登记簿登记结果》（编号：20260304000664），上述资产抵押已办理完毕抵押登记手续。此外，启东项目公司、启东吾悦分别以享有的启东项目所有运营收入设置了以招商银行南通分行为质押权人的应收账款质押担保。经核查动产统一登记公示系统，上述应收账款质押已经办理完毕登记手续。

就上述资产抵押及应收账款质押，招商银行南通分行已出具《关于同意重组及转让等相关事宜的复函》，同意启东项目公司为开展不动产 REITs 项目申报发行之目的拟实施的重组及转让安排，同意在启东项目公司清偿完毕应付借款本息后配合办理资产抵押、应收账款质押的注销登记手续。

根据启东市不动产登记服务中心于2026年3月4日出具的《南通市不动产登记簿登记结果》（编号：20260304000664）、新城控股集团、原始权益人及启东项目公司出具的《承诺及说明函》，并经汉坤在动产融资统一登记公示系统⁵⁸以启东项目公司为担保人进行的查询，除已披露的招商银行南通分行资产抵押及应收账款质押外，启东项目资产以及对应的租金收入等物业资产运营收入的全部或部分均不存在其他抵押、查封、扣押、冻结等任何权利限制或负担，亦不存在被转让或处分的情形。

11.3 小结

鉴上，本所律师认为，不动产项目已取得能够实现其权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。除本法律意见书已披露的合规手续缺失或不完备情况外，不动产项目不存在其他应当取得而未取得的影响项目权属合法有效转移、合法稳定运营的合规手续。

不动产资产土地实际用途与其规划用途、权证所载用途相符；不动产项目

⁵⁸ 网址：www.zhongdengwang.org.cn。

已购买保险，近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷情况。

十二、不动产项目转让行为的合法性

12.1 不动产项目转让的内容

12.1.1 转让行为

为发行不动产基金，瑞元资本（代表专项计划）拟向原始权益人受让 SPV 的 100%股权（简称“**SPV 股权转让**”）。瑞元资本（代表专项计划）取得 SPV 的 100%股权后，SPV 拟向原始权益人受让相应项目公司的 100%股权（简称“**项目公司股权转让**”，与 SPV 股权合称为“**转让行为**”）。上述交易完成后，不动产基金将通过投资持有资产支持证券并穿透取得不动产项目。

就前述转让行为，根据《SPV 股权转让协议》的约定，吾悦顺瑞、SPV 及瑞元资本（代表专项计划）于专项计划设立日后 10 个工作日内向市监局提交 SPV 股权转让变更登记所需的全部申请材料，并完成 SPV 股权转让的工商变更登记，完成工商变更登记之日为 SPV 股权交割日（简称“**SPV 股权交割日**”）；吾悦顺瑞、SPV 应不晚于 SPV 股权交割日后 3 个工作日内履行完毕 SPV 股权转让的各项交割义务。根据《项目公司股权转让协议》的约定，在瑞元资本（代表专项计划）受让 SPV 的 100%股权对应的工商变更登记完成后 10 个工作日内，吾悦顺瑞应配合 SPV 及项目公司完成项目公司股权转让的工商变更登记，完成工商变更登记之日为项目公司股权交割日（简称“**项目公司股权交割日**”）；吾悦顺瑞应不晚于项目公司股权交割日后 3 个工作日内向 SPV 完成项目公司股权的各项交割义务并完成项目公司运营权的移交，包括但不限于向 SPV 交付项目公司已将 SPV 登记为持有项目公司 100%股权之股东的公司股东名册、出资证明书及公司章程等。

《公司法》第五十六条规定，记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利；第三十四条规定，公司登记事项发生变更的，应当依法办理变更登记，公司登记事项未经登记或者未经变更登记，不得对抗善意相对人。因此，资产支持证券管理人（代表专项计划）自其被记载于 SPV 股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，资产

支持证券管理人（代表专项计划）作为 SPV 股东可对抗第三人。SPV 自其被记载于项目公司股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，SPV 作为项目公司股东可对抗第三人。

12.1.2 项目公司股权转让对价的支付及公允性

根据《项目公司股权转让协议》的约定，各项目公司的股权转让价款计算方式为：

天宁项目公司的股权转让价款=（不动产基金募集资金总额-不动产基金预留的必要资金、相关费用和税费-专项计划预留的必要资金、相关费用和税费）×天宁项目估值/不动产项目总估值-SPV1 预留的必要资金、相关费用和税费+外部借款金额+天宁项目公司截至基准日的“货币资金”+天宁项目公司截至基准日的“应收账款”+天宁项目公司截至基准日的“预付账款”+天宁项目公司截至基准日的“其他应收款”-天宁项目公司截至基准日的“总负债”-经交割审计确定的过渡期天宁项目公司非正常经营损失

启东项目公司的股权转让价款=（不动产基金募集资金总额-不动产基金预留的必要资金、相关费用和税费-专项计划预留的必要资金、相关费用和税费）×启东项目估值/不动产项目总估值- SPV2 预留的必要资金、相关费用和税费+外部借款金额+启东项目公司截至基准日的“货币资金”+启东项目公司截至基准日的“应收账款”+启东项目公司截至基准日的“预付账款”+启东项目公司截至基准日的“其他应收款”-启东项目公司截至基准日的“总负债”-经交割审计确定的过渡期启东项目公司非正常经营损失

根据《基金指引》，不动产基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，网下投资者应根据不动产项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。

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

12.2 《国有建设用地使用权出让合同》《不动产权证书》项下的转让限制

12.2.1 启东项目

根据《启东吾悦土地出让合同》第十三条约定，“[……]该商业须由竞得人自持整体经营，不得分割销售。”《启东吾悦不动产权证书》附记部分载明：“自持，不得出售。”

针对《启东吾悦土地出让合同》《启东吾悦不动产权证书》的限制性规定，启东市自然资源和规划局已出具书面无异议函，确认对启东项目发行不动产 REITs 无异议，本条所述转让限制已获得解除。

12.3 投资协议中关于转让的限制性规定

12.3.1 天宁项目

江苏常州天宁经济开发区管理委员会（简称“常州天宁经济开发区管委会”）（甲方）与竞买人新城万博置业（乙方）签署的《投资建设协议（东方西路南侧、名山路东侧 QLO50211 地块）》（简称“《常州吾悦投资建设协议》”）第三条第 2 款约定，“乙方在地块内规划的 10 万平方米商业综合体需自行持有（即乙方应保证产权人的唯一性），不分散设置、不分割销售。”

针对《常州吾悦投资建设协议》的限制性规定，常州天宁经济开发区管委会已出具相关书面说明，对天宁项目以 100%股权转让方式发行不动产 REITs 等无异议，本条所述转让限制已得到解除。

12.3.2 启东项目

启东市汇龙镇人民政府与新城控股集团签署的《投资协议书》《投资协议书补充协议书》等相关文件（合称“《投资协议书》”）约定，自持经营的集中式购物中心建筑面积不低于 8 万平方米，须整体经营，不得分割销售；地块内须规划投资建设集中式商业建筑面积不低于 8 万平方米（含地下 7000 平方米商业），须整体经营，不得分割销售。

针对《投资协议书》的限制性规定，启东市汇龙镇人民政府已出具书面无异议函，确认对启东项目发行不动产 REITs 无异议，本条所述转让限制已获得解除。

12.4 融资及担保合同中关于转让的限制性规定

12.4.1 天宁项目

《天宁项目借款合同》第十条第二款约定，“8.进行对外投资、实质性增加债务融资，以及进行合并、分立、股权转让、资产转让等重大事项前，应当事先书面通知贷款人并经贷款人书面同意，并按照贷款人要求落实好本合同项下贷款的本息及其它相关费用偿还的保障措施。”

天宁项目公司与江苏银行常州分行于2020年10月12日签订《抵押担保合同》（编号：DY062920000133），天宁项目公司以持有的编号为“苏（2020）常州市不动产权第0041587号”《不动产权证书》项下的房地产（即天宁项目房屋及占用范围的宗地）作为抵押财产，为天宁项目公司在《天宁项目借款合同》项下的债务提供抵押担保。《抵押担保合同》（编号：DY062920000133）第四条约定，“三、抵押人于本合同有效期内出售、转移、转让、承包、赠与、质押、再抵押、以实物形式入股或以其他任何方式处置本合同项下的任何抵押物，应事先征得抵押权人的书面同意。未事先征得抵押权人的书面同意，抵押人的上述行为无效。”

根据天宁项目公司的股东与江苏银行常州分行签署的《质押担保合同》（编号：ZY062921000136、ZY062923000073），天宁项目公司的股东以其持有的天宁项目公司100%股权作为质押财产，为天宁项目公司在《天宁项目借款合同》（编号：JK062920001079）项下的债务提供质押担保⁵⁹。《民法典》第四百四十三条规定，“股权出质后，不得转让，但是出质人与质权人协商同意的除外。”

《质押担保合同》第五条约定，质押期间，出质人不得出售、出租、转让、承包、赠与、抵押、再质押、以实物形式入股或以其他方式处分质物（天宁项目公司股权），如需处分的应事先征得质权人的书面同意。

针对上述合同的限制性规定以及股权质押限制，江苏银行常州分行已出具《关于同意提前还款等相关事宜的复函》，同意天宁项目公司为开展不动产 REITs 申报发行之目的拟实施的转让安排，对天宁项目以100%股权转让方式发行不动产 REITs 无异议，本条所述转

⁵⁹ 截至本法律意见书出具之日，吾悦顺瑞已自天宁项目公司原股东处取得天宁项目公司的100%股权，并与江苏银行常州分行签署《质押担保合同》（编号：ZY062926000020），约定吾悦顺瑞以其持有的天宁项目公司100%股权作为质押财产继续为天宁项目公司在《天宁项目借款合同》（编号：JK062920001079）项下的债务提供质押担保。

让限制已获得解除。

12.4.2 启东项目

《启东项目借款合同》第 18.2.8 条约定：“乙方在进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造,以及进行可能影响其偿债能力的对外投资、对外提供担保、实质性增加债务融资等重大事项前须首先征得甲方的书面同意”。

启东项目公司与招商银行南通分行签订的《抵押合同》（编号：513HT250928T00324903）第 7.1 条约定：“抵押期间，乙方无权擅自以出售、交换、赠与等方式转让本合同项下抵押物；如乙方确需有偿转让本合同项下抵押物时，必须向甲方提出正式申请并经甲方书面同意。”

根据启东项目公司的股东与招商银行南通分行签署的《质押合同》（编号：513HT250928T00324906、513HT250928T00324907），启东项目公司的股东以其持有的启东项目公司 100%股权作为质押财产，为启东项目公司在《启东项目借款合同》项下的债务提供质押担保⁶⁰。《民法典》第四百四十三条规定，“股权出质后，不得转让，但是出质人与质权人协商同意的除外。”

针对上述合同的限制性规定以及股权质押限制，招商银行南通分行已出具《关于同意重组及转让等相关事宜的复函》，同意启东项目公司为开展不动产 REITs 项目申报发行之目的拟实施的重组及转让安排，本条所述转让限制已获得解除。

12.5 不动产项目转让的内部决策程序

12.5.1 原始权益人的内部决策程序

原始权益人吾悦顺瑞的唯一股东新城控股集团已作出《吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司股东决定》：同意吾悦顺瑞自各项目公司原股东处受让取得各项目公司 100%股权；同意作为原始权益人，以各项目公司以及项目公司持有的不动产项目，申报发行公开募集不动产投资信托基金；同意为实施不动产基金之目的，自项

⁶⁰ 截至本法律意见书出具之日，吾悦顺瑞已自启东项目公司原股东处取得启东项目公司的 100%股权，并与招商银行南通分行签署《质押合同》（编号：513HT250928T00324910），约定吾悦顺瑞以其持有的启东项目公司 100%股权作为质押财产继续为天宁项目公司在《启东项目借款合同》（编号：513HT250928T003249）项下的债务提供质押担保。

目公司原股东处受让取得各项目公司 100%股权，并对项目公司及不动产项目实施重组（视最终交易结构而定），并最终将项目公司股权转让予不动产 REIT 所设不动产基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理相关的变更登记手续。

根据《公司法》及吾悦顺瑞的公司章程，本所认为，吾悦顺瑞的股东有权作出上述股东决定，该股东决定合法有效。

12.5.2 项目公司的内部决策程序

天宁项目公司的原股东 Million Achievement Pte. Ltd.、新城鸿嘉已作出《常州新城鸿兴商业经营管理有限公司股东会决议》：同意股权转让事项，即将天宁项目公司 100%股权转让予吾悦顺瑞，具体以实际签署的《股权转让协议》为准；知悉并同意吾悦顺瑞作为原始权益人，以天宁项目公司作为项目公司，以其持有的天宁项目作为底层不动产项目之一，参与申报发行公开募集不动产投资信托基金，包括将天宁项目公司 100%股权转让予不动产基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体；同意就上述事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

启东项目公司的原股东新城企管公司、佛山鼎域已作出《启东市悦博商业经营管理有限公司股东会决议》：同意股权转让事项，即将启东项目公司 100%股权转让予吾悦顺瑞，具体以实际签署的《股权转让协议》为准；知悉并同意吾悦顺瑞作为原始权益人，以启东项目公司作为项目公司，以其持有的启东项目作为底层不动产项目之一，参与申报发行公开募集不动产投资信托基金，包括将启东项目公司 100%股权转让予不动产基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体；同意就上述事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

根据《公司法》及项目公司的原公司章程，本所认为，项目公司的原股东有权作出上述决策文件，上述决策文件合法有效。

12.5.3 SPV 的内部决策程序

SPV 的唯一股东吾悦商管已分别作出《常州璞茂企业管理有限公司股东决定》《启东市璞睿企业管理有限公司股东决定》，上述股东决定主要内容包括：同意吾悦顺瑞将 SPV100%股权转让予不动产

基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，并自吾悦顺瑞受让项目公司 100%股权，办理重组及转让事项相关的变更登记手续。

根据《公司法》及各 SPV 的公司章程，本所认为，各 SPV 的股东吾悦商管有权作出上述股东决定，该股东决定合法有效。

十三、不动产基金的治理机制

13.1 不动产基金的治理机制

《基金合同》约定了基金合同当事人及权利义务，基金份额持有人大会召集和决策，基金管理人、基金托管人的更换条件和程序，基金的托管、投资决策等与不动产基金治理相关的事项。经核查《基金合同》，本所认为，《基金合同》有关基金管理人职权、议事规则、投资决策机制的约定符合《证券投资基金法》及《基金指引》的相关规定。

13.2 项目公司的治理机制

经核查不动产基金成立后拟制定的项目公司的公司章程，本所认为，项目公司的公司章程符合《公司法》的相关规定，公司章程所规定的治理机制不违反《公司法》的相关规定。

十四、不动产项目的运营管理安排

14.1 基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务

经审阅《运营管理服务协议》，《运营管理服务协议》中基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务的约定符合《基金指引》等相关规定。

14.2 运营管理机构更换

经核查，《基金合同》《运营管理服务协议》有关运营管理机构解聘、运营管理机构更换相关事宜的约定，《基金合同》与《运营管理服务协议》约定的运营管理机构解聘和更换安排符合《基金指引》等相关规定。

十五、关联交易、同业竞争及对外借款事项

15.1 项目公司与原始权益人及其关联方的关联交易

15.1.1 关联交易的类型

根据致同出具的《常州天宁吾悦广场项目 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月备考财务报表及审计报告》[致同审字（2026）第 310A033126 号]、新城控股集团、原始权益人及天宁项目公司出具的《承诺及说明函》，除关联方往来款之外，天宁项目公司于报告期（2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年度 1-3 月，下同）内与关联方之间的关联交易主要包括采购商品、接受劳务，出售商品、提供服务，资产出租等，具体情况如下：

关联方名称	关联交易类型
吾盛（上海）能源科技有限公司	采购商品、接受劳务
常州天宁吾悦商业管理有限公司	
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	出售商品、提供服务
江苏星轶影院管理有限公司	
常州新橙家叁叁企业管理有限公司	
南京云柜网络科技有限公司	
新城控股集团股份有限公司	
米塔集文化（上海）有限责任公司	
靖江新城吾悦商业管理有限公司	
常州新橙家叁叁企业管理有限公司	资产出租
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	
江苏星轶影院管理有限公司	

根据致同出具的《南通启东吾悦广场项目 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月备考财务报表及审计报告》[致同审字（2026）第 310A033127 号]、新城控股集团、原始权益人及启东项目公司出具的《承诺及说明函》，除关联方往来款之外，启东项目公司于报告期（2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年度 1-3 月，下同）内与关联方之间的关联交易主要包括采购商品、接受劳务，出售商品、提供服务，资产出租等，具体情况如下：

关联方名称	关联交易类型
吾盛（上海）能源科技有限公司	采购商品、接受劳务
启东市新城吾悦商业管理有限公司	
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	出售商品、提供服务
启东市新城万博房地产开发有限公司	
启东星轶影院管理有限公司	
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	资产出租
启东星轶影院管理有限公司	

15.1.2 关联交易合规要求

针对报告期内项目公司关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性问题，新城控股集团、原始权益人及项目公司分别出具《承诺及说明函》作出了如下承诺：项目公司报告期内关联交易履行了必要的决策程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及项目公司的公司章程以及项目公司作为新城控股集团成员单位参照执行的《新城控股集团股份有限公司商管事业部招采管理办法》《新城控股集团股份有限公司商管事业部供应商管理办法》《新城控股集团股份有限公司新城控股利益冲突管理办法》等公司内部管理制度要求；关联交易定价依据充分，定价公允，遵循了公平、公正、合理的原则，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，以市场价格定价，符合市场规则，没有任何损害项目公司利益和股东利益的情形存在，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

15.2原始权益人、运营管理机构相关业务与项目公司的同业竞争

根据项目公司的《营业执照》、公司章程，天宁项目公司的经营范围包括“非居住房地产租赁；工程管理服务”；启东项目公司的经营范围包括“商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；工程管理服务；停车场服务”。

根据《招募说明书》《基金合同》和《运营管理服务协议》，新城控股集团将担任不动产基金的运营管理统筹机构，天宁吾悦和启东吾悦将担任不动产基金的运营管理实施机构。

经核查并根据新城控股集团、天宁吾悦和启东吾悦分别出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，运营管理机构及运营管理机构同一控制下的关联方在不动产项目所在同一县级行政区划（包括市辖区、县级市、县、自治县、自治旗、特区、林区，简称“**不动产项目所在地**”）未直接或间接持有与不动产项目存在竞争关系的购物中心不动产项目（与不动产项目存在一定竞争关系的项目为竞争性项目，简称“**竞品项目**”），但存在同时为可能导致分流不动产项目客源、减少不动产项目商业机会的竞品项目提供服务的情形，即运营管理机构及运营管理机构同一控制下的关联方存在同时为不动产项目配套建设的室外街商铺（简称“**配套室外街区**”）提供运营管理服务的情形。配套室外街区系不动产项目的配套建设项目，目前已全部完成销售，运营管理机构及运营管理机构同一控制下的关联方未直接或间接持有配套室外街区资产，配套室外街区与不动产项目构成一定竞争

关系。

就其经营活动与项目公司的潜在同业竞争风险和风险缓释安排，新城控股集团、天宁吾悦和启东吾悦已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》并在拟签署的《运营管理服务协议》中承诺：（1）将根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于运营管理机构自身和/或运营管理机构实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益；（2）运营管理机构为不动产项目服务的现场运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他购物中心商业项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险；（3）针对已披露的配套室外街区外，运营管理机构承诺并将督促运营管理机构的相关方采取包括但不限于如下措施降低同业竞争风险：（a）确保以为配套室外街区提供基础物业管理服务作为主要服务内容，并为不动产项目与配套室外街区分别配备独立运营服务团队，保证在人员编制、考核安排、收入及成本核算方面保持独立，以降低同业竞争与利益冲突风险；（b）尽最大合理努力，对配套室外街区在业态设置、客群覆盖等方面实施差异化经营策略，力争与不动产项目实现错位经营，以优势互补作为基本原则，尽力避免与不动产项目产生直接的同质化竞争；（4）在作为运营管理机构期间内，除已披露的配套室外街区外，如运营管理机构或运营管理机构同一控制下的关联方在不动产项目所在地持有或运营管理了任何竞品项目的，运营管理机构承诺：运营管理机构及运营管理机构同一控制下的关联方将公平地对待不动产基金所持有的不动产项目及前述竞品项目，不会将不动产项目的业务机会不公平地授予或提供给任何前述竞品项目，运营管理机构不会，且将敦促同一控制下的关联方不得，利用运营管理机构 and/或运营管理机构同一控制下的关联方的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产项目而有利于前述竞品项目的决定或判断；（5）在作为运营管理机构期间内，运营管理机构将根据运营管理机构或运营管理机构同一控制下的关联方针对不动产项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于运营管理机构或运营管理机构同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为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，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益；（6）在作为运营管理机构期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，

且不动产基金的基金管理人根据不动产基金适用的法律法规和基金合同认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，运营管理机构承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

15.3 不动产项目对外借款

15.3.1 天宁项目

经核查，天宁项目公司与江苏银行常州分行已签署《天宁项目借款合同》，约定由江苏银行常州分行向天宁项目公司提供本金金额为65,000万元人民币的贷款，贷款期限为自2020年10月12日至2030年10月11日。

根据中国人民银行征信中心出具的天宁项目公司《企业信用报告（自主查询版）》，截至该报告的报告日期2026年6月1日，天宁项目公司借贷交易余额为人民币38,700万元，无被追偿、关注类及不良类余额，无担保交易余额，无欠税记录、民事判决记录、强制执行记录及行政处罚记录。

根据新城控股集团、吾悦顺瑞和天宁项目公司分别出具的《承诺及说明函》，除已披露的江苏银行常州分行贷款外，天宁项目公司和天宁项目不存在任何其他对外借款情形。

15.3.2 启东项目

经核查，启东项目公司与招商银行南通分行已签署《启东项目借款合同》，约定由招商银行南通分行向项目公司提供本金金额为52,000万元人民币的贷款，贷款期限为自2025年9月29日起至2038年9月28日止。

根据中国人民银行征信中心出具的启东项目公司《企业信用报告（自主查询版）》，截至该报告的报告日期2026年6月11日，启东项目公司借贷交易余额为人民币50,500万元，无被追偿、关注类及不良类余额，无担保交易余额，无欠税记录、民事判决记录、强制执行记录及行政处罚记录。

根据新城控股集团、吾悦顺瑞和启东项目公司分别出具的《承诺及说明函》，除已披露的招商银行南通分行贷款外，启东项目公司和启东项目不存在任何其他对外借款情形。

十六、不动产基金业务合规性

16.1 回收资金使用与监管

16.1.1 回收资金使用制度

吾悦顺瑞拟就发行不动产 REIT 回收资金的使用建立《回收资金管理办法》，并由公司执行董事负责制度的有效实施。《回收资金管理办法》将对回收资金专户存储、资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序作出明确规定。

16.1.2 回收资金使用承诺和监督

吾悦顺瑞已出具《关于回收资金用途的承诺函》，承诺：“本公司保证使用不动产基金回收资金符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。不动产基金回收资金将用于与本公司主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。”

吾悦顺瑞的唯一股东新城控股集团已出具《关于回收资金用途的承诺函》，承诺：“本公司将督促原始权益人确保其使用不动产基金回收资金符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定；督促原始权益人将不动产基金回收资金用于与其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，确保回收资金不会用于购置商品住宅用地。”

综上，本所认为，吾悦顺瑞已制定《回收资金管理办法》，且吾悦顺瑞、新城控股集团已就募集资金使用出具相关的承诺函，上述制度和承诺可实现发行不动产基金取得的净回收资金专项使用，吾悦顺瑞就发行本次不动产基金不存在以商业不动产等名义为非商业不动产等房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求的情况。

十七、结论

本所认为，广发基金符合担任本基金的基金管理人的资格条件，招商银行具备担任基金托管人的资格条件；本基金符合《证券投资基金法》及《公募基金运作办法》等中国法律规定的募集条件，拟投资的不动产项目合法合规，不动产项目转让行为合法合规，不动产项目运营管理安排符合《基金指引》等相关规定，项目公司与其关联方之间的关联交易符合《公司法》等相关法律法规和项目公司内部管理制度要求；原始权益人、运营管

理机构及其控股股东已作出避免同业竞争的承诺；本基金的治理机制符合《证券投资基金法》及《基金指引》的规定。本次向中国证监会申请募集注册本基金符合法律法规规定的条件。

本法律意见书正本一式伍份，无副本。

（以下无正文，下接签署页）

(此页无正文，为《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》的签署页)



负责人：


李卓蔚

经办律师：



方 榕



聂晓迪

2026年8月13日