

北京市金杜律师事务所
关于广发基金管理有限公司申请募集注册
广发新世界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

北京市金杜律师事务所(以下简称"本所")是经中华人民共和国(以下简称"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")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(以下简称"基金管理人"或"广发基金")的委托,根据《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》")、《中华人民共和国证券法》《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》")、《公开募集证券投资基金运作管理办法》(以下简称"《运作办法》")、《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》、《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)》、《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)》等中国法律、法规规章及规范性文件的规定,出具本《北京市金杜律师事务所关于广发基金管理有限公司申请募集注册广发新世界封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》(以下简称"本法律意见书")。

上海新世创曜企业管理有限公司(以下简称"原始权益人"或"新世创曜")拟作为原始权益人,以上海新世界淮海物业发展有限公司(以下简称"项目公司"或"淮海物业")持有的位于上海市黄浦区淮海中路300号的香港新世界大厦(K11购物艺术中心)项目(以下简称"新世界大厦项目"或"不动产项目")作为底层不动产项目,由广发基金作为基金管理人向中国证券监督管理委员会(以下简称"中国证监会")申请募集注册广发新世界封闭式商业不动产证券投资基金(以下简称"不动产基金"或"本基金")。

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、

¹ 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和中国台湾省的法律。

金杜网络

北京 | 上海 | 上海临港 | 杭州 | 南京 | 苏州 | 无锡 | 广州 | 深圳 | 香港特别行政区 | 横琴(澳门联营) | 海口 | 三亚 | 成都 | 重庆 | 青岛 | 济南 | 长春 | 东京 | 纽约 | 硅谷 | 洛杉矶 | 温哥华

King & Wood Network

Beijing | Shanghai | Shanghai Lin-gang | Hangzhou | Nanjing | Suzhou | Wuxi | Guangzhou | Shenzhen | Hong Kong SAR | Hengqin (Macao SAR Associated Office) | Haikou | Sanya
Chengdu | Chongqing | Qingdao | Jinan | Changchun | Tokyo | New York | Silicon Valley | Los Angeles | Vancouver

全球合作网络

亚太 | 欧洲 | 中东 | 美洲 | 非洲

Global Cooperation Network

Asia Pacific | Europe | Middle East | America | Africa

审计、税收、现金流预测、资产评估、投资决策等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及财务、会计、审计、税收、现金流预测、资产评估、投资决策等内容时,均为本所严格按照有关机构出具的专业报告引述,并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的评价、意见和保证。本所对于该等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,本所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,对与本基金有关的截至2026年3月31日(以下简称"尽调基准日")已经发生或者存在的事实进行了尽职调查,查阅了本所经办律师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必要的询问和讨论。本所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。

本所以如下条件或原始权益人、项目公司、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及其他本基金主要参与机构就如下条件出具的书面承诺作为出具本法律意见书的先决条件和假设:原始权益人、项目公司、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及其他本基金主要参与机构已经按要求向本所提供了本所为出具本法律意见书所必要的文件和材料,且已将一切足以影响本所出具本法律意见书的全部事实向本所律师披露。就该等文件和材料以及披露的信息而言,无论是原件还是复印件,无论有无加盖公章,无论有无经法定代表人或授权代表签署,无论是通过电子邮件、项目工作网盘、开放内部文件系统访问权限或其他互联网传输方式以及书面方式或口头方式所提供或披露或由本所经办律师在相关参与机构办公所在地现场查看的,该等文件和材料以及披露信息及其内容均为真实、准确、完整、合法、有效且并无任何隐瞒、遗漏、虚假和误导之处,所提供文件和材料中涉及副本材料或复印件的均与正本或原件完全一致,该等文件和材料涉及的所有盖章、签字、签名均真实、有效,并已履行该等签署和盖章所需的法律程序,获得合法授权。就参与机构提供的文件和材料为节选的,节选部分可以代表对应参与机构持有的对应文件和材料的全部重要内容,节选部分以外的未提供部分不存在任何影响本所出具本法律意见书或对本法律意见书相关内容可能造成重大不利变化的情形。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实,本所依赖原始权益人、项目公司、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及其他本基金主要参与机构、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或通过行业主管部门的官方网站就相关事项进行公开查询所获取的必要信息出具本法律意见。除另有说明外,本所律师查询的行业主管部门及其官方网站详见对应脚注所示,本所律师进行该等网络查询的最后查询日期为2026年9月11日(以下简称"网络核查查询日"),为免疑义,就该等网络核查查询结果及对应法律意见仅反映在网络核查查询日当日通过对应官方网站进行查询所获取的信息。

本所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，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广发新世界封闭式商业不动产证券投资基金之目的使用，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《广发新世界封闭式商业不动产证券投资基金基金合同(草案)》(截至 2026 年 9 月 15 日的版本，以下简称"《基金合同》")和《广发新世界封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书(草案)》(截至 2026 年 9 月 15 日的版本，以下简称"《招募说明书》")中的定义具有相同含义。

基于上述，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》《招募说明书》，本基金的基金管理人为广发基金。

1.1 基金管理人的主体资格

根据广东省市场监督管理局于2024年5月21日核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 914400007528923126)、广发基金的公司章程以及国家企业信用信息公示系统²的公示信息, 广发基金的基本情况如下:

名称	广发基金管理有限公司
类型	其他有限责任公司
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
住所	广东省珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2608 室
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)

经核查广发基金的《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³, 截至网络核查查询日, 广发基金系有效存续的有限责任公司, 不存在《公司法》及其

² 网址: www.gsxt.gov.cn。

³ 网址: www.gsxt.gov.cn。

公司章程规定的应当终止的情形。

1.2 基金管理人的相关资质

根据广发基金的公司章程和国家企业信用信息公示系统⁴的公示信息,广发基金的经营范围为:基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其他业务。

中国证监会于2003年7月30日出具《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),核准广发基金管理有限公司开业。

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),广发基金可以从事的证券期货业务范围包括:公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。

根据中国证监会网站⁵的公示信息,广发基金已被纳入"公募基金管理机构名录"。

鉴上,本所经办律师认为,广发基金系由中国证监会批准设立的基金管理公司,符合《证券投资基金法》第十二条和《运作办法》第六条第(一)项的规定。

1.3 本基金募集的授权和批准程序

根据广发基金提供的《广发基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资决策委员会2026年第四次会议决议》,广发基金公募REITs投资决策委员会与会委员同意认购由瑞元资本发起设立的"瑞元资本新世界商业不动产1号资产支持专项计划"的全部份额,并向中国证监会及上海证券交易所申报。

鉴上,本所经办律师认为,基金管理人已根据其公司章程及相关内部管理制度的规定就本基金的募集履行了必要的授权和批准程序。

1.4 基金管理人不动产基金投资管理部门设置及业务人员配备情况

根据广发基金提供的《广发基金管理有限公司和瑞元资本管理有限公司关于广发新世界封闭式商业不动产证券投资基金的承诺及说明函》,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《广发基金管理有限公司和瑞元资本管理有限公司关于广发新世界封闭式商业不动产证券投资基金的承诺及说明函》,广发基金不动产基金业务部已配备不少于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

⁴ 网址: www.gsxt.gov.cn。

⁵ 网址: www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml。

责人员，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，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，截至2026年8月20日，广发基金的同类产品或业务均不存在重大未决风险事项。

鉴上，本所经办律师认为，广发基金已设置独立的不动产基金投资管理部门，并具有符合中国证监会规定的管理本基金的业务人员，业务人员配备情况符合《运作办法》第六条第(二)项和《基金指引》第五条第(二)项的规定。

1.5 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

根据广发基金提供的《广发基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资决策委员会议事规则》《广发基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理制度》《广发基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金关联交易管理办法》《广发基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金会计核算制度》《广发基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金尽职调查内部管理制度》《广发基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金内部控制与风险管理制度》《广发基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金销售管理制度》《广发基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金运营管理制度》《广发基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金信息披露制度》等制度和流程，广发基金已制定覆盖不动产基金尽职调查、运营管理、风险控制、投资管理相关的制度及流程文件。

根据广发基金出具的书面说明，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"，"公司治理健全，已根据法律、行政法规、中国证监会及相关监管部门的要求及公司章程的规定设置了股东会、董事会和高级管理人员等相关公司组织机构"，"已根据相关法律、行政法规、中国证监会及相关监管部门的要求就不动产基金投资管理、财务核算、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度，广发基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分"，"不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险"。

鉴上，本所经办律师认为，广发基金治理健全，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，内控制度完善，广发基金的公司治理结构及内部控制制度不违反《公司法》、《运作办法》第六条第(七)项和《基金指引》第五条第(三)项和第(五)项的规定。

1.6 违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

根据广发基金出具的书面说明,以及本所律师通过中国证监会网站⁶、国家企业信用信息公示系统⁷、证券期货市场失信记录查询平台⁸、国家金融监督管理总局网站⁹、国家市场监督管理总局网站¹⁰、“信用中国”平台¹¹、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹²及中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统¹³、财政部网站¹⁴、国家税务总局网站¹⁵及国家税务总局广东省税务局网站¹⁶进行的公开检索,截至网络核查查询日,于前述信息渠道,广发基金在金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录,广发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或刑事处罚的情形。

鉴上,本所经办律师认为,广发基金符合《运作办法》第六条第(三)、(四)、(六)项和《基金指引》第五条第(四)项的规定。

1.7 小结

综上,本所经办律师认为,广发基金系由中国证监会批准设立的基金公司,经中国证监会核准可从事公开募集证券投资基金业务,公司成立已满三年;广发基金确认其已设置独立的不动产基金投资管理部门,并配备了相关业务人员,且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;广发基金治理健全,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,内控制度完善;截至网络核查查询日,基于本法律意见书列示的信息渠道的检索结果,广发基金在金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录;广发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或刑事处罚的情形。

二、 不动产基金的基金托管人

根据《基金合同》《招募说明书》,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”)。

2.1 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

⁶ 网址: www.csrc.gov.cn/pub/newsite。

⁷ 网址: www.gsxt.gov.cn。

⁸ 网址: neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

⁹ 网址: www.nfra.gov.cn。

¹⁰ 网址: www.samr.gov.cn。

¹¹ 网址: www.creditchina.gov.cn/home/index.html。

¹² 网址: zxgk.court.gov.cn/zhixing。

¹³ 网址: zxgk.court.gov.cn/shixin。

¹⁴ 网址: www.mof.gov.cn。

¹⁵ 网址: www.chinatax.gov.cn。

¹⁶ 网址: guangdong.chinatax.gov.cn。

码：9144030010001686XA)、基金托管人的公司章程以及国家企业信用信息公示系统¹⁷的公示信息，基金托管人的基本情况如下：

名称	招商银行股份有限公司
类型	上市股份有限公司
法定代表人	缪建民
注册资本	25,219,845,601 元人民币
成立日期	1987 年 03 月 31 日
住所	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦
经营范围	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

经核查招商银行的《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¹⁸，截至网络核查查询日，招商银行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。

2.2 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日联合下发的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》(证监基金字[2002]83号)，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，招商银行可以开展证券投资基金托管业务。

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《金融许可证》(机构编码：B0011H144030001、流水号：00800052)，其经许可从事的业务范围为：(一)吸收公众存款；(二)发放短期、中期和长期贷款；(三)办理国内外结算；(四)办理票据承兑与贴现；(五)发行金融债券；(六)代理发行、代理兑付、承销政府债券；(七)买卖政府债券、金融债券；(八)从事同业拆借；(九)买卖、代理买卖外汇；(十)从事银行卡业务；(十一)提供信用证服务及担保；(十二)代理收付款项及代理保险业务；(十三)提供保管箱服务；(十四)经银保监会批准的其他业务。

¹⁷ 网址：www.gsxt.gov.cn。

¹⁸ 网址：www.gsxt.gov.cn。

鉴上，本所经办律师认为，基金托管人为依法设立并具有证券投资基金托管业务资格的商业银行，符合《证券投资基金法》第三十二条、《运作办法》第六条第(一)项、《基金指引》第六条关于基金托管人的规定。

2.3 基金托管人的托管经验及相关人员配备

根据招商银行于2026年8月13日出具的说明文件，招商银行是国内第一家获得证券投资基金托管业务资格的上市银行，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；招商银行现下设基金券商团队、银保信托团队、养老金团队、业务管理团队、产品研发团队、风险管理团队、系统与数据团队、项目支持团队、运营管理团队、基金外包业务团队10个职能团队，现有员工261人；截至2026年3月，招商银行共计担任25支不动产证券投资基金的基金托管人，托管项目涵盖仓储物流、高速公路、产业园、碳中和、污水处理、清洁能源、保障型租赁住房、购物中心等主流不动产类型，覆盖全国重点区域；截至2026年3月31日，招商银行累计托管1813只证券投资基金。

鉴上，本所经办律师认为，在招商银行出具的说明截至本法律意见书出具之日不存在实质性变化的前提下，招商银行具有不动产领域资产管理产品托管经验，并已为开展不动产基金托管业务配备了相关的专业人员，符合《基金指引》第六条第(三)项和第(四)项的相关规定。

2.4 违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

根据招商银行在招商银行网站¹⁹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²⁰、国家金融监督管理总局网站²¹、国家外汇管理局网站²²、国家外汇管理局深圳市分局²³、中国人民银行网站²⁴、财政部网站²⁵、证券期货市场失信记录查询平台²⁶、国家市场监督管理总局网站²⁷、国家企业信用信息公示系统²⁸、“信用中国”平台²⁹、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统³⁰及中国执行信息公开网-失信

¹⁹ 网址: www.cmbchina.com。

²⁰ 网址: www.csrc.gov.cn。

²¹ 网址: www.nfra.gov.cn。

²² 网址: www.safe.gov.cn。

²³ 网站: www.safe.gov.cn/shenzhen/。

²⁴ 网址: www.pbc.gov.cn。

²⁵ 网址: www.mof.gov.cn。

²⁶ 网址: neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

²⁷ 网址: www.samr.gov.cn。

²⁸ 网址: www.gsxt.gov.cn。

²⁹ 网址: www.creditchina.gov.cn。

³⁰ 网址: zxgk.court.gov.cn/zhixing。

被执行人查询系统³¹、国家税务总局网站³²、国家税务总局广东省税务局网站³³进行的公开检索，截至网络核查查询日，于前述信息渠道，最近一年内，招商银行(不含分支机构)除存在下表所示行政处罚记录，不存在经前述信息渠道公示的其他重大不良情况记录，同时根据招商银行于2026年8月13日出具的书面说明，招商银行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或其他因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

行政处罚信息公示时间	主要违法违规行 为	行政处罚内容	作出决定机关	行政处罚决定书 文号
2025/9/12	数据安全管理工作不到位	对招商银行股份有限公司警告并罚款 60 万元	国家金融监督管理总局	金罚决字〔2025〕8 号
2026/7/17	部分机构未纳入并表管理范围、未从银行集团层面对同一客户统一授信等	对招商银行股份有限公司罚款 650 万元	国家金融监督管理总局	金罚决字〔2026〕35 号

2.5 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上海分行(以下简称"招商银行上海分行"或"资产支持证券托管人")。

依据《中华人民共和国商业银行法》第二十二條³⁴，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、招商银行上海分行担任资产支持证券托管人之安排，不违反《基金指引》第六条关于不动产基金托管人与资产支持证券托管人应当为同一人之规定。

2.6 小结

综上，本所经办律师认为，招商银行为具有证券投资基金托管资格的商业银行，具有不动产领域资产管理产品托管经验，并已为开展不动产基金托管业务配备充足的专业人员；截至网络核查查询日，基于本法律意见书列示的信息渠道的检索结果并结合招商银行出具的书面说明，招商银行(不含分支机构)最近一年内在金融监管、市场监管、

³¹ 网址: zxgk.court.gov.cn/shixin。

³² 网址: www.chinatax.gov.cn。

³³ 网址: guangdong.chinatax.gov.cn。

³⁴ 《中华人民共和国商业银行法》第二十二條规定: "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。"

税务等方面不存在重大不良记录；招商银行具备《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》规定的担任基金托管人应当满足的前述各项的相关要求。招商银行担任基金托管人与招商银行上海分行担任资产支持证券托管人不违反《基金指引》第六条关于基金托管人与资产支持证券托管人应当为同一人之规定。

三、不动产基金的运营管理机构

根据《基金合同》《招募说明书》，上海凯诗怡商业管理有限公司(以下简称"凯诗怡商管")拟担任本基金的运营管理机构(以下简称"运营管理机构")。凯诗怡商管拟与基金管理人/资产支持证券管理人和项目公司签署《广发新世界封闭式商业不动产证券投资基金之运营管理服务协议》(截至2026年9月14日的版本，以下简称"《运营管理服务协议》")。

3.1 运营管理机构

(1) 运营管理机构主体资格

根据上海市黄浦区市场监督管理局于2026年6月29日核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 91310101MAKGPTDD2W)及国家企业信用信息公示系统³⁵的公示信息，凯诗怡商管的基本情况如下：

名称	上海凯诗怡商业管理有限公司
类型	有限责任公司(外商投资企业法人独资)
法定代表人	石磊
注册资本	人民币 500.0000 万元
成立日期	2026 年 06 月 29 日
住所	上海市黄浦区淮海中路 300 号 1116 室
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；企业管理；企业管理咨询；物业管理；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务；认证咨询；咨询策划服务；会议及展览服务(出国办展须经相关部门审批)；非居住房地产租赁；停车场服务；工程管理服务；项目策划与公关服务；规划设计管理；信息系统运行维护服务；计算机及通讯设备租赁；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；软件开发；工业互联网数据服务；广告发布；广告制作；广告设计、代理；数字广告发布；数字广告设计、代理；数字广告制作；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(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)

³⁵ 网址: www.gsxt.gov.cn。

经核查凯诗怡商管的《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³⁶，截至网络核查查询日，凯诗怡商管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) 运营管理机构备案情况

鉴于凯诗怡商管拟担任不动产基金的运营管理机构，凯诗怡商管尚待按照《基金指引》第四十条、《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会进行担任运营管理机构的备案。

(3) 运营管理机构的运营管理人员配备情况

根据凯诗怡商管出具的书面承诺，截至尽调基准日，凯诗怡商管具有符合国家规定的不动产运营管理资质，项目公司就不动产项目的运营、管理配备了专业的运营管理团队(简称"原运营管理团队")，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，项目公司及凯诗怡商管拟在本项目发行前将原运营管理团队成员转移至凯诗怡商管以使凯诗怡商管符合《基金指引》第四十条第(二)项规定的配备不少于2名具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员的要求。

(4) 运营管理机构的治理情况

根据凯诗怡商管提供的公司章程，广州耀策有限公司为凯诗怡商管唯一股东，根据《公司法》与公司章程之规定行使职权；凯诗怡商管设董事会，董事会成员为6人，由股东委派和更换；凯诗怡商管设经理1名，由董事会决定聘任或者解聘；凯诗怡商管的法定代表人由股东委派的董事(代表公司执行事务的董事)担任。

鉴上，本所经办律师认为，凯诗怡商管的治理结构健全，符合《公司法》和《基金指引》第四十条第(三)项关于运营管理机构公司治理良好的要求。

(5) 运营管理机构的违法违规、失信情况核查

通过在中国证监会网站³⁷、国家金融监督管理总局网站³⁸、国家外汇管理局网站³⁹、中国人民银行网站⁴⁰、应急管理部网站⁴¹、生态环境部网站⁴²、国家市场监督管理总局

³⁶ 网址: www.gsxt.gov.cn。

³⁷ 网址: www.csrc.gov.cn。

³⁸ 网址: www.nfra.gov.cn。

³⁹ 网址: www.safe.gov.cn。

⁴⁰ 网址: www.pbc.gov.cn。

⁴¹ 网址: www.mem.gov.cn。

⁴² 网址: www.mee.gov.cn。

局网站⁴³、国家发展和改革委员会网站⁴⁴、财政部网站⁴⁵、国家税务总局网站⁴⁶、国家税务总局上海市税务局网站⁴⁷、国家企业信用信息公示系统⁴⁸、“信用中国”平台⁴⁹、证券期货市场失信记录查询平台⁵⁰、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁵¹和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁵²进行的公开检索,截至网络核查查询日,于前述信息渠道,凯诗怡商管自成立之日起不存在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面的重大违法违规记录,或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。

(6) 运营管理机构持续经营情况

凯诗怡商管现持有上海市黄浦区市场监督管理局核发的有效《营业执照》,如本法律意见书第3.1条第(5)项所述并根据凯诗怡商管出具的承诺及声明函,截至网络核查查询日,凯诗怡商管自成立之日起在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录,不存在因重大违法违规行为而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形,不存在《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。

3.2 小结

综上,本所经办律师认为,凯诗怡商管具备担任不动产基金的运营管理机构主体资格,除尚待按照《基金指引》第四十条、《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会完成担任外部管理机构的备案及与项目公司将原运营管理团队成员转移至凯诗怡商管外,凯诗怡商管符合《基金指引》第四十条的相关规定。

四、其他主要参与机构的条件

根据《基金合同》《招募说明书》,不动产基金的其他主要参与机构包括:(1)担任不动产基金评估机构的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”或“评估机构”);(2)担任不动产基金会计师事务所的容诚会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“容诚”或“会计师事务所”);(3)担任不动产基金律师事务所的北京市金杜

⁴³ 网址: www.samr.gov.cn。

⁴⁴ 网址: www.ndrc.gov.cn。

⁴⁵ 网址: www.mof.gov.cn。

⁴⁶ 网址: www.chinatax.gov.cn。

⁴⁷ 网址: shanghai.chinatax.gov.cn。

⁴⁸ 网址: www.gsxt.gov.cn。

⁴⁹ 网址: www.creditchina.gov.cn。

⁵⁰ 网址: neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

⁵¹ 网址: zxgk.court.gov.cn/shixin。

⁵² 网址: zxgk.court.gov.cn/zhixing。

律师事务所(以下简称"金杜");(4)担任不动产基金财务顾问的国泰海通证券股份有限公司(以下简称"国泰海通证券")。

4.1 评估机构

戴德梁行拟作为评估机构为本基金提供资产评估服务。

根据深圳市市场监督管理局于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⁵³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
法定代表人	程家龙
注册资本	500 万元人民币
成立日期	2003 年 04 月 07 日
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
经营范围	一般经营项目是: 房地产评估, 土地评估(凭资质证经营), 房地产咨询, 工程咨询; 投资咨询, 财务咨询, 税务咨询; 市场调研; 许可经营项目是: 资产评估

戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅核发的证书编号为粤房估备字壹0200022的《房地产估价机构备案证书》, 备案等级为一级, 有效期至2026年10月11日。

根据中国证监会公示的《从事证券服务业务资产评估机构名录(截至2026年9月4日)》⁵⁴, 截至网络核查查询日, 戴德梁行已按照《证券投资基金法》第九十七条的规定在中国证监会完成从事证券服务业务资产评估机构备案。

经检索证券期货市场失信记录查询平台⁵⁵并根据戴德梁行出具的书面说明, 截至网络核查查询日, 戴德梁行符合国家主管部门相关要求, 具备良好资质和稳健的内部控制机制, 合规运作、诚信经营、声誉良好, 不存在可能影响其独立性的行为。

综上, 本所经办律师认为, 戴德梁行具备担任不动产基金评估机构的主体资格及相应资质。

4.2 会计师事务所

⁵³ 网址: www.gsxt.gov.cn。

⁵⁴ 网址: www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7656633/content.shtml。

⁵⁵ 网址: neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。

容诚拟作为会计师事务所为本基金提供会计、审计服务。

根据北京市西城区市场监督管理局于2026年8月10日核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 911101020854927874), 以及国家企业信用信息公示系统⁵⁶的公示信息, 容诚的基本情况如下:

名称	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
类型	特殊普通合伙企业
执行事务合伙人	刘维、肖厚发
出资额	8710.5 万元
成立日期	2013 年 12 月 10 日
主要经营场所	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
经营范围	一般项目: 税务服务; 企业管理咨询; 软件开发; 信息系统运行维护服务; 计算机软硬件及辅助设备零售。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目: 注册会计师业务; 代理记账。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)(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。)

根据北京市财政局于2025年3月24日核发的《会计师事务所执业证书》(批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号), 容诚于2013年10月25日取得了执行注册会计师法定业务的资格。

根据中国证监会于2026年9月4日公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录(截至2026年9月4日)》⁵⁷, 截至网络核查查询日, 容诚已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

综上, 本所经办律师认为, 容诚具备担任不动产基金会计师事务所的主体资格及相应资质。

4.3 律师事务所

金杜拟作为律师事务所为本基金提供法律服务。

根据北京市司法局于2023年5月9日核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码

⁵⁶ 网址: www.gsxt.gov.cn。

⁵⁷ 网址: www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7656627/content.shtml。

代码: 31110000E00017891P), 金杜为符合《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。

根据中国证监会于2026年9月4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9月4日)》⁵⁸, 截至网络核查查询日, 金杜已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

4.4 财务顾问

国泰海通证券为本基金提供财务顾问服务。

根据上海市市场监督管理局于2025年9月10日核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 9131000063159284XQ)及国家企业信用信息公示系统⁵⁹的公示信息, 国泰海通证券的基本情况如下:

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
注册资本	1762892.582900 万元整
成立日期	1999 年 8 月 18 日
住所	中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号
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)

经核查国泰海通证券的《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⁶⁰, 截至网络核查查询日, 国泰海通证券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。

国泰海通证券现持有中国证监会于2025年10月31日核发的《经营证券期货业务许可证》(流水号: 000000079711), 其经核准的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。

⁵⁸ 网址: www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c7656713/content.shtml。

⁵⁹ 网址: www.gsxt.gov.cn。

⁶⁰ 网址: www.gsxt.gov.cn。

综上, 本所经办律师认为, 国泰海通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、《基金指引》第十条第二款的规定。

五、 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新世创曜。

5.1 原始权益人的主体资格

根据上海市黄浦区市场监督管理局于2026年6月26日核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 91310101MAKGKGQR70)及国家企业信用信息公示系统⁶¹的公示信息, 新世创曜的基本情况如下:

名称	上海新世创曜企业管理有限公司
类型	有限责任公司(外商投资企业法人独资)
法定代表人	王月青
注册资本	人民币 100.0000 万元整
成立日期	2026 年 06 月 26 日
住所	上海市黄浦区淮海中路 300 号 1112 室
经营范围	一般项目: 企业管理; 企业管理咨询; 物业管理; 信息技术咨询服务; 社会经济咨询服务; 认证咨询; 咨询策划服务; 广告发布; 会议及展览服务(出国办展须经相关部门审批); 非居住房地产租赁; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(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)

经核查新世创曜的《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, 截至网络核查查询日, 新世创曜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。

5.2 原始权益人享有不动产项目权益的情况

如本法律意见书9.2所述, 淮海物业合法享有不动产项目的建筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。经核查淮海物业的公司章程及企业登记文件等材料, 查询国家企业信用信息公示系统⁶²并结合新世创曜的确认, 截至本法律意见书出具之日, 新世代上海物业发展有限公司(K11 Shanghai Properties Company Limited, 以下简称"新世代物业")为淮海物业唯一股东, 持有淮海物业100%股权。根据《招募说明书》,

⁶¹ 网址: www.gsxt.gov.cn。

⁶² 网址: www.gsxt.gov.cn。

新世创曜拟自新世代物业处受让并取得淮海物业100%股权,根据新世代物业、新世创曜、淮海物业的说明,新世创曜将至迟不晚于不动产基金取得注册批复前自新世代物业受让项目公司的全部股权并成为项目公司唯一股东。在前述淮海物业股权转让交易完成且新世创曜成为淮海物业唯一股东并持有其100%股权后,新世创曜将享有项目公司100%的股权权益从而间接享有不动产项目对应所有权及经营权利。

基于上述,本所经办律师认为,在上述淮海物业100%股权自新世代物业转让至新世创曜后,新世创曜享有对淮海物业及不动产项目的相关权益。

5.3 原始权益人的违法违规、失信情况核查

根据新世创曜出具的承诺及声明函,"新世创曜信用稳健、控制权稳定、内部控制制度健全,具有持续经营能力,本公司最近三年不属于失信被执行人或失信生产经营单位或其他失信单位,不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为重大税收违法案件当事人、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失信人,或涉金融严重失信人的情形,不存在因严重违法失信行为被暂停或者限制进行融资的情形;本公司最近三年不存在重大违法、违规或不诚信行为,不存在重大违法违规记录;本公司最近三年起未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为,亦不存在因违反法律、行政法规及其他规定、重大违法违规行为而受到投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门处罚或被政府主管部门开展行政调查和/或行政程序的情形;不存在影响本公司持续经营的法律障碍"。

通过在中国证监会网站⁶³、国家金融监督管理总局网站⁶⁴、国家外汇管理局网站⁶⁵、中国人民银行网站⁶⁶、应急管理部网站⁶⁷、生态环境部网站⁶⁸、国家市场监督管理总局网站⁶⁹、国家发展和改革委员会网站⁷⁰、财政部网站⁷¹、国家税务总局网站⁷²、国家税务总局上海市税务局网站⁷³、证券期货市场失信记录查询平台⁷⁴、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁷⁵和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁷⁶进行的公开检索,截至网络核查查询日,于前述信息渠道,新世创曜自成立之日起不存在投

⁶³ 网址: www.csrc.gov.cn。

⁶⁴ 网址: www.nfra.gov.cn。

⁶⁵ 网址: www.safe.gov.cn。

⁶⁶ 网址: www.pbc.gov.cn。

⁶⁷ 网址: www.mem.gov.cn。

⁶⁸ 网址: www.mee.gov.cn。

⁶⁹ 网址: www.samr.gov.cn。

⁷⁰ 网址: www.ndrc.gov.cn。

⁷¹ 网址: www.mof.gov.cn。

⁷² 网址: www.chinatax.gov.cn。

⁷³ 网址: shanghai.chinatax.gov.cn。

⁷⁴ 网址: neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

⁷⁵ 网址: zxgk.court.gov.cn/shixin。

⁷⁶ 网址: zxgk.court.gov.cn/zhixing。

资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面的重大违法违规记录，或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。

综上，本所经办律师认为，新世创曜系依法设立且合法存续的有限责任公司，信用稳健、控制权稳定、内部控制制度健全，具有持续经营能力，自成立之日起不存在严重违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或者限制融资的情形，在新世创曜自新世代物业受让淮海物业100%股权并成为淮海物业唯一股东后，新世创曜具备担任不动产基金的原始权益人的主体资格。

六、 资产支持证券管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，基金合同生效后，本基金将以扣除必要的预留资金后的首次发售募集资金用于认购瑞元资本管理有限公司(以下简称"瑞元资本")作为资产支持证券管理人发行的瑞元资本新世界商业不动产1号资产支持专项计划，并持有全部资产支持证券份额。

6.1 资产支持证券管理人的主体资格

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), 以及国家企业信用信息公示系统⁷⁷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)
法定代表人	朱平
成立日期	2013 年 06 月 14 日
住所	珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2607 办公
注册资本	人民币 7500 万元
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, 截至网络核查查询日, 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。

⁷⁷ 网址: www.gsxt.gov.cn。

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

6.2 资产支持证券管理人的资质和权限

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。

根据中国证监会于2025年1月10日核发的《经营证券期货业务许可证》(流水号: 000000073673)，瑞元资本经核准的证券期货业务范围为：私募资产管理。

据此，瑞元资本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》第四十一条和《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》第二条的规定。

根据瑞元资本提供的内部审批流程以及瑞元资本出具的书面说明，瑞元资本已就其担任资产支持证券管理人履行了相关内部决策流程。

根据瑞元资本出具的书面说明，并经核查中国证监会网站⁷⁸、证券期货市场失信记录查询平台⁷⁹、“信用中国”网站⁸⁰、国家企业信用信息公示系统⁸¹，截至网络核查查询日，于前述信息渠道，瑞元资本最近一年内不存在因重大违法违规行为被行政处罚的情形。

综上所述，本所经办律师认为，瑞元资本具备担任资产支持证券管理人的主体资格及相应资质和权限。

七、资产支持证券托管人

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上海分行。

7.1 资产支持证券托管人的主体资格

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⁸²公示信息，招商银行上海分行的基本情况如下：

⁷⁸ 网址: www.csrc.gov.cn。

⁷⁹ 网址: neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

⁸⁰ 网址: www.creditchina.gov.cn。

⁸¹ 网址: www.gsxt.gov.cn。

⁸² 网址: www.gsxt.gov.cn。

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)
负责人	陆明
成立日期	1991 年 04 月 26 日
经营场所	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
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⁸³, 截至网络核查查询日, 招商银行上海分行作为资产支持证券托管人, 系有效存续的商业银行分支机构, 不存在《公司法》规定的应当终止的情形。

如本法律意见书第2.5条所述, 招商银行担任基金托管人、招商银行上海分行担任资产支持证券托管人之安排, 不违反《基金指引》第六条关于不动产基金托管人与资产支持证券托管人应当为同一人之规定。

7.2 资产支持证券托管人的资质

招商银行上海分行现持有原中国银行保险监督管理委员会上海监管局于2021年10月15日核发的《金融许可证》(机构编码: B0011B231000001; 流水号: 00852799), 其经许可从事的业务范围为: 按照总行批准招商银行的业务范围执行。

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

根据招商银行股份有限公司资产托管部于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股份有限公司资产托管

⁸³ 网址: www.gsxt.gov.cn。

部对其开展资产托管业务的授权。因此，招商银行上海分行在本次交易中从事托管业务已经获得正当授权。

综上所述，本所经办律师认为，招商银行上海分行具备担任资产支持证券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

经审查《基金合同》《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）。其中，本基金设立时拟以扣除本基金必要的预留费用后的全部首次发售募集资金投资于专项计划的全部不动产资产支持证券份额。

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资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人的资质及权限；专项计划相关法律文件的合法性；资产支持证券基础资产的真实性和合法性、有效性、完整性、特定化、权利归属及其负担情况；资产支持证券基础资产转让的合法性及有效性；风险隔离的效果等具体见本所出具的《北京市金杜律师事务所关于瑞元资本管理有限公司设立瑞元资本新世界商业不动产1号资产支持专项计划之法律意见书》。

根据《瑞元资本新世界商业不动产1号资产支持专项计划计划说明书》《瑞元资本新世界商业不动产1号资产支持专项计划标准条款》等资产支持证券文件的约定，资产支持证券原始权益人关联方上海三联物业发展有限公司(以下简称"三联公司")已作为独资股东设立上海新裕创信企业管理有限公司(以下简称"SPV公司")，瑞元资本(代表专项计划)拟自三联公司处受让取得其持有的SPV公司全部股权(以下简称"标的股权")，并向SPV公司增资并发放借款形成对SPV公司的借款债权(以下简称"标的债权")，SPV公司拟受让取得项目公司的全部股权，在SPV公司与项目公司反向吸收合并后，标的债权由项目公司承继。

鉴上，本基金投资方向明确、合法，符合《运作办法》第七条第(一)项关于基金投资方向应明确、合法的规定；在相关主体完成上述交易后，本基金将通过投资并持有资产支持证券全部份额，并间接持有SPV公司和项目公司的全部股权，从而穿透取得不动产项目的完全所有权。

8.2 基金运作方式

经审查《基金合同》《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，本基金不接受申购、赎回及转换。据此，本基金具备明确的基金运作方式，符合《运作办法》第七条第(二)项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

经审查《基金合同》《招募说明书》，本基金的类别为不动产投资信托基金(REITs)，商业不动产投资信托基金为《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》规定的特定基金品种，符合《运作办法》第七条第(三)项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

(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。

本所经办律师认为，《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>》《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。《基金合同》内容符合《证券投资基金法》《运作办法》等中国法律的规定；《基金合同》有关本基金议事规则、基金管理人职权的约定符合《证券投资基金法》《基金指引》等相关规定；《基金合同》拟由广发基金和招商银行签署盖章，自《基金合同》由相关当事方合法有效签署且广发基金办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，《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。

(2) 《基金托管协议》

《广发新世界封闭式商业不动产证券投资基金托管协议(草案)》(截至2026年9月14日的版本，以下简称“《基金托管协议》”)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、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;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;托管协议的签订。

本所经办律师认为,《基金托管协议》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>》《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》《运作办法》等法律法规的规定;《基金托管协议》拟由广发基金和招商银行签署盖章,自《基金托管协议》由相关当事方合法有效签署且《基金合同》生效后,将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

(3) 《招募说明书》

《招募说明书》约定的事项主要包括以下内容:重要提示;绪言;释义;招募说明书概要及风险因素;不动产项目的概况、经营业绩及财务状况分析、原始权益人、运营管理机构、存在重要影响的其他事项;资产评估与现金流测算;治理机制与运营管理安排;不动产基金的发行参与机构基本情况、交易安排、关联交易与利益冲突、基金运作、其他事项;附件。

《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明:"基金管理人保证《广发新世界封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》(以下简称"招募说明书"或"本招募说明书")的内容真实、准确、完整。中国证监会对本基金募集的注册以及上海证券交易所同意基金份额上市,并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或者保证,也不表明投资于本基金没有风险。"

本所经办律师认为,《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>》《基金指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第4号——招募说明书编制》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》内容符合《证券投资基金法》《运作办法》等法律法规的规定。

(4) 《运营管理服务协议》

就不动产项目的运营,基金管理人/资产支持证券管理人、运营管理机构拟与项目公司签署《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;运营管理机构聘任及服务原则;项目公司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。

本所经办律师认为,《运营管理服务协议》涵盖了《基金指引》所规定的内容,并根据本基金的具体情况进行了适当起草。《运营管理服务协议》内容符合《民法典》《证券投资基金法》《基金指引》等中国法律的规定;自《运营管理服务协议》生效后构成对协议当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

8.5 基金名称

本基金名称为“广发新世界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,未在基金名称中发现存在损害国家利益、社会公共利益,欺诈、误导投资者,或者其他侵犯他人合法权益的内容,符合《运作办法》第七条第(五)项关于基金名称的规定。

8.6 投资者适当性安排

根据广发基金提供的《公开募集证券投资基金投资者适当性管理细则》,以及广发基金出具的书面说明,上述文件显示广发基金具有符合本基金特征的投资者适当性管理制度;本基金的《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安排的方法,符合《运作办法》第七条第(七)项的规定。

8.7 相关业务制度

根据广发基金出具的书面说明,并如本法律意见书第1.5条所述,广发基金已就本基金投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度,广发基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全,行为规范,技术系统准备充分,不存在影响本基金正常运作、损害或者可能损害本基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形,符合《运作办法》第七条第(八)项的规定。

8.8 小结

综上,本所经办律师认为,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》《基金托管协议》《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》《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;广发基金制定了相应的投资者适当性管理制度、安排与措施,《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安排的

条款; 广发基金已就本基金投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度。

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》《招募说明书》, 基金成立后拟通过持有瑞元资本新世界商业不动产1号资产支持专项计划的资产支持证券份额, 最终实现对不动产项目的投资。

不动产项目为位于上海市黄浦区淮海中路300号的新世界大厦项目, 具体包含坐落于上海市黄浦区淮海中路300号的香港新世界大厦(K11购物艺术中心)地下3层至57层商业及配套设施、办公楼及对应国有建设用地使用权和房屋所有权。不动产项目的具体情况参见本法律意见书附件一。

9.2 不动产项目的资产权属

淮海物业合法享有不动产项目的建筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权, 具体情况如下:

(1) 土地使用权取得

1994年9月25日, 伟业国际有限公司(GRAND MAKE INTERNATIONAL LTD., 以下简称"伟业公司")、上海市卢湾区建设发展总公司(以下简称"卢湾建发")作为受让方与原上海市土地管理局作为出让方就位于上海市卢湾区六号地块的宗地出让事宜签订了《上海市国有土地使用权出让合同》(合同编号: 沪土(1994)出让合同第80号)(以下简称"原出让合同"), 约定出让宗地面积为9,953平方米, 土地用途为综合用地(宾馆、商业及文化娱乐, 其中宾馆客房不得超过408间), 土地使用年限为50年, 建筑容积率为不大于8.5万平方米/公顷(总建筑面积不得超过84600平方米), 土地使用权出让金为9,619,020美元。原出让合同约定, 受让方可以成立开发建设该地块项目的公司并以该公司名义办理土地使用证和房地产登记手续, 受让方收妥全部土地使用权出让金后受让方可申领《国有土地临时使用证》。1995年4月27日, 淮海物业作为土地使用者取得原上海市土地管理局就卢湾区六号地块核发的编号为沪临用(临批)字第000125号的《上海市土地临时使用证》。1997年4月22日, 淮海物业作为权利人取得原上海市土地管理局就卢湾区6号地块核发的编号为沪房地市字(1997)第100099号的《上海市房地产权证》。

1997年11月12日, 淮海物业作为受让方与原上海市房屋土地管理局作为出让方签订了《上海市国有土地使用权出让合同补充合同》(合同编号: 沪土(1997)出让合同补字第56号)(以下简称"出让合同补充合同"), 合同双方同意将原出让合同受让方调整为由伟业公司出资99%、卢湾建发出资1%组成的项目公司(即淮海物业); 将原出让合同中"建

筑容积率: 不大于8.5万平方米/公顷(总建筑面积不得超过84600平方米)"改为"总建筑面积: 不得超过98961平方米"; 项目公司同意因建筑面积增加补缴土地使用权出让金1,632,846美元。

(2) 不动产权登记

淮海物业取得了原上海市房屋土地资源管理局核发的编号为沪房地卢字(2006)第003200号的《上海市房地产权证》,具体情况如下:

编号		沪房地卢字(2006)第 003200 号
登记日		2006 年 11 月 9 日
权利人		上海新世界淮海物业发展有限公司
房地坐落		淮海中路 300 号
土地状况	使用权来源	出让
	用途	综合
	地号	卢湾区淮海中路街道 6 街坊 8 丘
	宗地(丘)面积	9953
	使用期限	1994 年 12 月 2 日至 2044 年 12 月 1 日止
	总面积	9953.0
房屋状况	建筑面积	130384.17
附记	新建商品房 地下 2 层部分商场、地下 3 层商场为民防工程	

综上,根据上海市不动产登记中心于2026年5月9日、2026年5月18日出具的《上海市不动产登记簿》,并经核查不动产项目对应的《上海市房地产权证》等材料,本所经办律师认为,淮海物业所持不动产项目的建筑物所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效,不动产项目权属清晰,资产范围明确。

特别的,就不动产项目的土地使用期限而言,根据不动产项目对应《上海市国有土地使用权出让合同》(合同编号:沪土(1994)出让合同第80号)附件第1.12条约定:"土地使用者要求续期使用的,应在到期日六个月前向甲方(即原上海市土地管理局)提出申请,经批准续期的,重新办理土地使用权出让手续"。另根据《关于进一步下放市签土地出让合同调整权限和履约管理职责的通知》(沪规划资源用(2021)288号)第一条规定:"市签土地出让合同统一授权所在区规划资源部门或派出机构办理合同调整、承担合同履行管理和闲置土地处置等全生命周期管理职责"。据此,为贯彻"放管服"改革要求,除市级保留的特定项目外,原市级土地出让管理职能已下放至属地区级规划和自然资源主管部门,故不动产项目土地使用权续期相关工作现由黄浦区规划和自然资源局(以下简称"黄浦区规资局")负责办理,黄浦区规资局属于不动产项目土地使用权续期的有权主管部门。据此,淮海物业作为土地使用者于2026年6月5日向黄浦区规资局提交

《关于香港新世界大厦(K11项目)国有建设用地使用权续期的申请》申请办理不动产项目所在地块使用权续期手续,并申请将不动产项目对应国有建设用地使用权续期20年(至2064年12月1日止)。淮海物业于2026年6月29日取得黄浦区规资局出具的《关于香港新世界大厦(K11项目)国有建设用地使用权续期的初审意见》(以下简称"《初审意见》"),初步同意黄浦区淮海中路街道6街坊8丘地块国有建设用地使用权续期延续20年。据此,项目公司已经就不动产项目所涉及的国有建设用地使用权续期取得所属自然资源主管部门的初步审查和批准意见,可按前述《初审意见》报送后续相关材料并按程序签订土地出让合同。

就不动产项目土地使用权续期程序而言,根据《民法典》第三百五十九条规定,"非住宅建设用地使用权期限届满后的续期,依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,依照法律、行政法规的规定办理"。对此,根据《中华人民共和国城市房地产管理法(2019修正)》第二十二条就续期申请进行的相关规定,土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用土地的,应当至迟于届满前一年申请续期,除根据社会公共利益需要收回该幅土地的,应当予以批准。经批准准予续期的,应当重新签订土地使用权出让合同,依照规定支付土地使用权出让金。《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例(2020修订)》第二章对土地使用权出让的相关程序进行了明确规定,包括土地所在地有权管辖的人民政府会同相关主管部门拟定土地出让方案、签订土地出让合同、土地使用者支付土地使用权出让金并依照规定办理登记,领取土地使用证,取得土地使用权等。

就土地使用权登记而言,《不动产登记暂行条例(2024修订)》第十七条规定:"不动产登记机构收到不动产登记申请材料,应当分别按照下列情况办理:(一)属于登记职责范围,申请材料齐全、符合法定形式,或者申请人按照要求提交全部补正申请材料的,应当受理并书面告知申请人;(二)申请材料存在可以当场更正的错误的,应当告知申请人当场更正,申请人当场更正后,应当受理并书面告知申请人;(三)申请材料不齐全或者不符合法定形式的,应当当场书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容;(四)申请登记的不动产不属于本机构登记范围的,应当当场书面告知申请人不予受理并告知申请人向有登记权的机构申请。不动产登记机构未当场书面告知申请人不予受理的,视为受理"。《上海市不动产登记若干规定》第十四条规定,"不动产登记机构应当自受理登记申请之日起,按照下列时限要求,办结不动产登记手续,但法律另有规定的除外:(一)查封登记、异议登记当场办结;(二)地役权、抵押权、预告登记的注销登记在一个工作日内办结;(三)宅基地使用权及房屋所有权登记,土地承包经营权登记,未能提交生效法律文书或者公证文书的继承、受遗赠的转移登记,权利归属更正登记以及依职权更正登记在三十个工作日内办结;(四)其他不动产登记在五个工作日内办结"。

基于上述不动产项目土地出让合同和相关法律的规定,淮海物业还需就不动产项目土

地使用权续期重新办理土地使用权出让手续,包括但不限于重新签订土地使用权出让合同、依照规定支付土地使用权出让金、办理土地使用权登记等,在项目公司就不动产项目土地使用权续期办理完毕不动产权登记后,不动产项目土地使用权续期方正式生效。对此,不动产项目土地使用年限的续期成功仍有赖于黄浦区人民政府正式批准续期方案、项目公司与黄浦区规资局正式签订土地使用权出让合同、项目公司依照相关规定和土地使用权出让合同的约定支付土地使用权出让金⁸⁴并依照上述规定向不动产登记机构申请办理不动产登记并相应办理完毕不动产登记手续等程序的顺利实施。

9.3 不动产项目的用途核查

经本所律师现场走访和查看并依据项目公司的承诺及声明函,不动产项目的土地实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

十、 不动产项目的合法合规性

10.1 项目公司

持有不动产项目的项目公司为淮海物业。

(1) 项目公司的主体资格

根据上海市市场监督管理局于2026年8月25日核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 91310000607308933C)以及国家企业信用信息公示系统⁸⁵的公示信息,淮海物业的基本情况如下:

名称	上海新世界淮海物业发展有限公司
类型	有限责任公司(港澳台法人独资)
法定代表人	陈耀豪
注册资本	美元 10850.0000 万
成立日期	1995 年 03 月 9 日
住所	上海市黄浦区淮海中路 300 号 1119 室、L112 室
经营范围	许可项目:餐饮服务;食品经营。(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) 一般项目:在上海市淮海中路 300 号地块内从事办公、商品房、酒

⁸⁴ 根据《关于印发<上海市工商业项目土地使用权续期工作指导意见(试行)>的通知》(沪规划资源用〔2026〕234号)第六条规定,土地出让价款缴纳期限,原则上不超过一年,经区(管委会)集体决策,特殊项目可在两年内缴清。出让合同签订后一个月内,须缴纳土地价款的 50%。

⁸⁵ 网址: www.gsxt.gov.cn。

	店、商业用房的出售、出租、房产的物业管理,包括停车场(库)的经营管理;从事医疗科技领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询、技术推广、技术交流(人体干细胞、基因诊断与治疗技术开发和应用除外),文化艺术交流与策划(演出经纪除外),票务服务(航空票务除外);企业管理咨询、企业形象策划、企业营销策划;房地产信息咨询;经营和管理酒店及其配套设施;室内装饰工程的设计与施工;展览展示及会务服务、翻译服务;珠宝、金银首饰、钟表、化妆品、护肤品、香水、音响设备、日用百货、针纺织品、服装、鞋帽、皮革制品、工艺品(除文物、象牙及其制品)、儿童用品、花卉、文化用品、办公用品、摄影器材、家具、健身器材、五金交电、通讯器材(不含卫星电视广播地面接收设施)、美容仪器设备、美容美发用品、香水、家具装饰品、家用电器、箱包、眼镜(不含隐形眼镜)、礼品花卉(除文物、象牙及其制品)、宠物食品及用品的批发、零售;食用农产品销售,信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务),美容服务,健康咨询服务(不含诊疗服务)。(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)。
--	---

经核查淮海物业的《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⁸⁶,截至网络核查查询日,淮海物业系合法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,截至网络核查查询日,新世代物业持有淮海物业100%的股权,新世代物业已将其持有的淮海物业100%股权出质于中国建设银行(亚洲)股份有限公司(China Construction Bank (Asia) Corporation Limited,以下简称“建银亚洲”)。除此之外,经新世代物业以及淮海物业确认,截至网络核查查询日,淮海物业股权不存在其他质押、查封、冻结的权利限制。淮海物业股权质押的解除安排详见本法律意见书第11.3(1)条。

(2) 项目公司的组织机构

根据淮海物业提供的公司章程,新世代物业为淮海物业唯一股东;淮海物业不设股东会,股东为公司最高权力机构;淮海物业设董事会,董事会由4名董事组成,董事长、副董事长由股东委派产生;淮海物业不设监事会,设监事1名,由股东委派;淮海物业设经营管理机构,总理由董事会决定聘任或解聘,对董事会负责;淮海物业的法定代表人由董事长担任。

综上,本所经办律师认为,淮海物业的公司组织机构健全、清晰,符合《公司法》的要求。

(3) 项目公司的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

⁸⁶ 网址: www.gsxt.gov.cn。

通过中国证监会网站⁸⁷、应急管理部网站⁸⁸、生态环境部网站⁸⁹、国家金融监督管理总局网站⁹⁰、国家市场监督管理总局网站⁹¹、国家发展和改革委员会网站⁹²、财政部网站⁹³、国家税务总局网站⁹⁴、国家税务总局上海市税务局网站⁹⁵、国家企业信用信息公示系统⁹⁶、“信用中国”平台⁹⁷、证券期货市场失信记录查询平台⁹⁸、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁹⁹和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁰⁰进行的公开检索并经淮海物业确认,截至网络核查查询日,于前述信息渠道,淮海物业不存在被公布为失信被执行人的情况,或在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的行政处罚记录或失信记录,或被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

根据项目公司提供的行政处罚决定书并经项目公司确认,项目公司近三年内存在如下行政处罚记录:

处罚时间	处罚机关	违法违规事由	行政处罚决定	行政处罚决定书文号
2023/9/26	黄浦区消防救援支队	商场6楼车库局部改变建筑物用途,搭建了用房作为活动场所的违法行为,存在改变建筑物用途不符合消防安全要求的违法行为	罚款人民币8,000元	沪黄消行罚决字〔2023〕第0127号
2024/10/23	黄浦区消防救援支队	一楼防火分区处的一处分隔门未设置甲级防火门(防火分隔设施),存在消防设施设置不符合国家标准的情形	罚款人民币10,000元	沪黄消行罚决字〔2024〕第0235号

经查阅项目公司提供的罚款缴纳凭证,项目公司已经缴纳上述行政处罚项下应当缴纳的罚款。经项目公司介绍和确认,项目公司已经采取必要措施对上述违法违规行为进行整改,具体而言,就上表所示第一项行政处罚所涉违法违规事由的整改,项目公司已

⁸⁷ 网址: www.csrc.gov.cn。
⁸⁸ 网址: www.mem.gov.cn。
⁸⁹ 网址: www.mee.gov.cn。
⁹⁰ 网址: www.nfra.gov.cn。
⁹¹ 网址: www.samr.gov.cn。
⁹² 网址: www.ndrc.gov.cn。
⁹³ 网址: www.mof.gov.cn。
⁹⁴ 网址: www.chinatax.gov.cn。
⁹⁵ 网址: shanghai.chinatax.gov.cn。
⁹⁶ 网址: www.gsxt.gov.cn。
⁹⁷ 网址: www.creditchina.gov.cn。
⁹⁸ 网址: neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。
⁹⁹ 网址: zxgk.court.gov.cn/shixin。
¹⁰⁰ 网址: zxgk.court.gov.cn/zhixing。

拆除6楼停车场局部临时违规搭建,黄浦区消防救援支队在后续年度例行检查中对6楼已进行复查;就上表所示第二项行政处罚所涉违法违规事由的整改,项目公司与上海恒利益建装潢工程有限公司签订了《香港新世界大厦消防检查整改&修复改造工程合同》,就一楼更换防火玻璃门和防火玻璃隔断等事宜达成一致约定并完成防火门和防火隔断的更换事宜,相关防火门和防火窗经有关机构监测符合相应标准,符合GB 12955-2008 A1.50(甲级)要求,防火窗耐火性能符合GB 16809-2008 A1.50(甲级)要求。经本所律师通过互联网公开渠道(上海市消防救援总队¹⁰¹、行政处罚文书网¹⁰²、“信用中国”网站¹⁰³)进行核查并依据项目公司出具的书面确认,项目公司未就上述违法违规情形再行受到有关主管部门的行政处罚或被要求采取整改措施的情形。

(4) 项目公司的分支机构

经查询国家企业信用信息公示系统¹⁰⁴,截至网络核查查询日,项目公司存在分支机构上海新世界淮海物业发展有限公司第一分公司(以下简称“第一分公司”)。根据项目公司的书面承诺,将迟不晚于不动产基金取得注册批复前注销第一分公司,确保项目公司持有且仅持有不动产项目。与此同时,根据原始权益人和新世界发展出具的书面承诺,“将监督和促使项目公司迟不晚于不动产基金取得注册批复前注销上海新世界淮海物业发展有限公司第一分公司,确保项目公司持有且仅持有不动产项目”。

(5) 小结

综上所述,本所经办律师认为,项目公司依法设立并合法存续,具备运营不动产项目的主体资格;项目公司的公司章程、公司治理结构不违反《公司法》的相关规定;截至网络核查查询日,基于本法律意见书列示的信息渠道的检索结果,项目公司最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况,或在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的失信记录,或被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

10.2 不动产项目的合规手续

(1) 不动产项目的关键合规手续取得情况

经本所经办律师查阅不动产相关档案,除本法律意见书另有披露的情形外,项目公司已经取得保障权属合法有效转移及不动产项目持续稳定运营所必需的手续,包括但不限于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、消防验收文件及环保验收文件等,具体情况如下:

¹⁰¹ 网址: <https://sh.119.gov.cn/home>。

¹⁰² 网址: <https://cfws.samr.gov.cn>。

¹⁰³ 网址: <https://www.creditchina.gov.cn>。

¹⁰⁴ 网址: www.gsxt.gov.cn。

(a) 《建设用地规划许可证》

淮海物业持有原上海市城市规划管理局于1999年5月21日核发的编号为沪地(99)0094号的《建设用地规划许可证》，具体情况如下：

用地单位	上海新世界淮海物业发展有限公司
用地项目名称	香港新世界大厦
用地位置	卢湾区淮海中路6号
用地面积	9953.00 平方米

(b) 建筑工程规划许可/《建设工程规划许可证》

原上海市城市规划管理局于1997年4月24日出具了《上海市建筑工程(地下建筑部分)规划许可通知》(编号为沪规建基(97)0205号)，经审核，规划许可淮海物业建设的"上海香港新世界中心(地下建筑部分)"。

建设单位	上海新世界淮海物业发展有限公司
建筑物名称	上海新世界中心
建设地址	卢湾区淮海中路6号地块
建筑工程项目	打桩
桩基结构	灌注桩
桩基根数	841
备注	严格按照地铁总公司沪地铁总答复(96)第(25)b的规定，先进行3组试桩及主楼区桩基施工，待报告出来后，再解决其他施工作业问题。涉及上部建筑修改，请即来我局联系落实。

原上海市城市规划管理局于1997年12月12日出具了《上海市建筑工程(地下建筑部分)规划许可通知》(编号为沪规建基(97)0604号)，经审核，规划许可淮海物业建设的"上海香港新世界中心(地下建筑部分)"。

建设单位	上海新世界淮海物业发展有限公司
建筑物名称	地下室三层
建设地址	卢湾区淮海中路6号地块
建筑工程项目	香港新世界城地下室工程
地下室结构	框筒
地下室深度(m)	-17
地下室面积(m²)	22328
备注	1.桩基已发97-295; 2.请注意安全施工，确保地铁1号线正

	常运行; 3.面积22328平方米中未包括地下一层的室内开放空间994m ² 和室外开放空间202m ² , 在申请地面以上许可证时, 应提供反映开放空间的相关图纸, 并标注开放范围, 以及林木牌位置形式以便补齐有关手续。
--	---

淮海物业持有原上海市城市规划管理局于1998年12月25日核发的编号为沪规建(98)0541号的《建设工程规划许可证》, 具体情况如下:

建设单位	上海新世界淮海物业发展有限公司
建设项目名称	香港新世界大厦
建设位置	卢湾区淮海中路6号地块
层数	58
高度(米)	231.50
建设规模	110410平方米, 围墙0米(包括设备层6298平方米, 酒店、停车场、商场办公80519平方米, 公寓式办公18442平方米, 开放空间5151平方米)
备注	1)包括设备层6298平方米, 酒店、停车场、商场办公80519平方米, 公寓式办公18442平方米, 开放空间5151平方米。2)请按书面承诺做好北侧日照受影响的居民工作。3)请按开放空间管理承诺书, 做好开放空间的管理工作。4)请与市园林局联系, 具体落实基地内的绿化。5)与东侧"香港广场"的过街人行天桥, 应报我局审定方案后先申办手续。6)建筑内应当设置无障碍设施。

淮海物业持有原上海市城市规划管理局于2000年9月25日核发的编号为沪规建(2000)0336号的《建设工程规划许可证》, 具体情况如下:

建设单位	上海新世界淮海物业发展有限公司
建设项目名称	香港新世界大厦加层
建设位置	卢湾区淮海中路六号地块
建设规模	579 平方米
层数	59
高度(米)	3.75
备注	请建设单位抓紧办妥补地价手续

原上海市城市规划管理局于2001年8月21日出具了《上海市建筑工程(地下建筑部分)规划许可通知》(编号为沪规建基(2001)0274号), 经审核, 规划许可淮海物业建设的新世界大厦地铁连通道。

建设单位	上海新世界淮海物业发展有限公司
------	-----------------

建筑物名称	新世界大厦地铁连通道
建设地址	卢湾区淮海中路1408号
建筑工程项目	新世界大厦地铁连通道
结构	钢砼
面积(m²)	41
备注	1.地铁连通道的产权归属应按规定向地铁公司办理; 2.应按沪地铁总答复(1996)第251号有关意见落实。

淮海物业持有原上海市城市规划管理局于2002年11月5日核发的编号为沪规建(2002)0336号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位	上海新世界淮海物业发展有限公司
建设项目名称	酒店改建
建设位置	卢湾区淮海中路6号地块
建设规模	52732平方米(四层南部增加面积: 37平方米, 12-47层改办公: 52695平方米)
备注	1.1998年由我局核发的沪规建(98)0541号《建设工程规划许可证》中的公寓式办公和酒店改为办公, 并以此证为准。2.其中25、34、42层的机房层不变

淮海物业持有原上海市卢湾区规划和土地管理局于2011年8月1日核发的编号为沪卢建(2011)FA31010320111491号的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位	上海新世界淮海物业发展有限公司
建设项目名称	香港新世界大厦裙房装修工程
建设位置	淮海中路300号
建设规模	0平方米(装修工程不涉及建筑面积变化)

就编号为沪规建(2000)0336号的《建设工程规划许可证》记载的补地价事宜, 根据项目公司的书面说明和确认, "59层为设备层, 日常经营使用过程中不涉及商业用途或用于经营, 不属于经营性资产。在不动产项目实际建设和办理不动产权登记的过程中, 该等建设规模分摊至其他计容楼层, 故未形成独立可经营单元, 不涉及新增经营性资产, 项目公司无需再行就此类非经营性且面积已分摊的配套设备层补缴地价"。

就不动产项目的规划条件, 不动产项目分别于1994年9月5日取得原上海市城市规划管理局出具的《关于卢湾区淮海中路六号地块土地批租规划设计要求的复函》(沪规区一(94)第681号)、于1997年1月29日取得原上海市城市规划管理局出具的《关于"香港新世界城"设计方案的批复》(沪规区一(1997)第258号)、于

2001年8月1日取得原上海市房屋土地管理局出具的《关于新世界大厦酒店改办公设计方案的批复》、于2010年7月30日取得原上海市卢湾区规划和土地管理局出具的《关于香港新世界大厦K11购物艺术馆外立面装修工程设计方案的批复》(沪卢方(2010)DA31010320100953),就不动产项目超过原出让合同约定的建筑面积的部分,根据不动产项目建设时适用的《上海市城市规划管理技术规定(土地使用、建筑管理)(1994)》第二十条,"市区旧区的建筑基地为社会公众提供开放空间的,在符合消防、卫生、交通等有关规定和本章有关规定的前提下,可按规定增加建筑面积。但增加的建筑面积总计不得超过核定建筑面积(建筑基地面积乘以核定建筑容积率)百分之二十"。对此,依据项目公司的书面确认,"不动产项目的开发和建设符合规划和土地管理部门的批复条件,不动产项目已经依照相关要求设置为社会公众提供的开放空间,该等开放空间的设置位置和面积符合条件,不动产项目不存在需项目公司补缴地价的情形"。

就上述情形,原始权益人出具书面承诺,"基金存续期间,如因不动产项目涉及的立项、规划、用地、节能、环评、施工、竣工、消防、验收等方面涉及的许可、审批、核准或备案程序及手续等投资建设方面的合规问题或任何在基金设立前项目公司应当就不动产项目履行但未履行的义务或应当承担但未承担的责任引致项目公司需向第三方(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,或遭受任何损失,或需承担任何责任,或对项目公司经营和不动产项目运营造成任何不利影响的,由原始权益人承担全部款项、费用、补偿款、税款、罚金等全部责任,并赔偿项目公司所遭受的全部损失"。在此基础上,新世界发展有限公司(New World Development Company Limited,以下简称"新世界发展")出具书面承诺,"基金存续期间,如因不动产项目涉及的立项、规划、用地、节能、环评、施工、竣工、消防、验收等方面涉及的许可、审批、核准或备案程序及手续等投资建设方面的合规问题或任何在基金设立前项目公司应当就不动产项目履行但未履行的义务或应当承担但未承担的责任引致项目公司需向第三方(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,或遭受任何损失,或需承担任何责任,或对项目公司经营和不动产项目运营造成任何不利影响的,在原始权益人未依照承诺履行相关义务并承担责任的,由新世界发展承担全部款项、费用、补偿款、税款、罚金等全部责任,并赔偿项目公司所遭受的全部损失"。

(c) 竣工验收

原上海市卢湾区建设委员会于2004年4月29日出具了《建设工程竣工验收备案证书》(编号为卢2004-003), 确认淮海物业建设的"上海香港新世界大厦工程", 经审查符合备案要求, 准予备案。

原上海市黄浦区建设和交通委员会于2012年9月29日出具了《建设工程竣工验收备案证书》(编号为2012LW0122), 确认淮海物业建设的"香港新世界大厦装修工程", 经审查符合备案要求, 准予备案。

(d) 消防验收

原上海市消防局于2002年7月31日向淮海物业出具了《关于新世界大厦第十二至五十四层(不包括内装修部分)消防验收基本合格的意见》(编号: [2002]沪公消(建验)字第470号), 确认经对所送资料审查及现场抽查、复查, 该建设工程第十二至五十四层(面积68014m²)基本符合国家消防规范和上海市公安局原审核要求, 消防验收基本合格。

原上海市消防局于2002年12月4日向淮海物业出具了《关于上海香港新世界L6-L11、L55-L60层消防验收基本合格的意见》(编号: [2002]沪公消(建验)字第828号), 确认经对所送资料审查及现场检查, 该建设工程L6-L11、L55-L60层基本符合国家消防规范, 消防验收基本合格; B3-L5层不具备消防验收条件, 不在本次验收范围内, 该区域应装修等施工完毕后另行报我局消防验收, 合格方可投入使用。

原上海市消防局于2003年6月3日向淮海物业出具了《关于上海香港新世界B3-L5层消防验收基本合格的意见》(编号: [2003]沪公消(建验)字第364号), 确认经对所送资料审查及现场抽查、现场复查, 该建设工程B3层-L5层(地上面积22075 m², 地下层面积24497m²)基本符合国家消防规范, 消防验收基本合格。

原上海市公安局卢湾分局防火监督处于2003年6月20日向淮海物业出具了《关于上海香港新世界大厦内装修消防验收合格的意见》(编号: [2003]沪公卢消(建验)字第257号), 确认经对所送资料审查及现场检查, 淮海中路6号地块L12-L54楼层共用部分(面积19850平方米)符合规范要求, 消防验收合格。

原上海市公安局卢湾分局防火监督处于2003年10月27日向淮海物业出具了《关于上海新世界淮海物业发展有限公司内装修消防验收合格的意见》(编号: [2003]沪公卢消(建验)字第493号), 确认经对所送资料审查及现场检查, 淮海中路300号55-57楼公共走道及卫生间(面积920平方米)符合内装修消防要求, 消防验收合格。

原上海市公安局卢湾分局防火监督处于2003年12月4日向淮海物业出具了《关于上海新世界淮海物业发展有限公司内装修消防验收合格的意见》(编号: [2003]

沪公卢消(建验)字第549号), 确认经对所送资料审查及现场检查, 淮海中路300号B3-L5、L2公共区域及卫生间(面积500平方米)内装修消防验收合格。

原上海市公安局卢湾分局防火监督处于2003年12月4日向淮海物业出具了《关于上海新世界淮海物业发展有限公司内装修消防验收合格的意见》(编号: [2003]沪公卢消(建验)字第550号), 确认经对所送资料审查及现场检查, 淮海中路300号F11公共区域及卫生间、首层东大堂(面积625平方米)内装修消防验收合格。

原上海市公安局卢湾分局防火监督处于2003年12月4日向淮海物业出具了《关于上海新世界淮海物业发展有限公司内装修消防验收合格的意见》(编号: [2003]沪公卢消(建验)字第551号), 确认经对所送资料审查及现场检查, 淮海中路300号B3-L1南部(面积16000平方米)内装修消防验收合格。

原上海市黄浦区公安消防支队于2012年5月7日向淮海物业出具了《关于上海新世界淮海物业发展有限公司香港新世界大厦装修工程建设工程消防验收合格的意见》(编号:沪黄公消验[2012]第0028号), 就项目公司送审的关于在淮海中路300号香港新世界大厦(超高层建筑)进行内装修工程(装修区域: 地下1-3层、地上1-6层; 使用性质: 地下第3层为办公、其他楼层为商场、餐饮; 总装修面积: 35720平方米)竣工消防验收申请及有关资料, 确认"经对所送资料审查及现场抽查, 该建设工程基本符合国家消防规范、标准和我支队审核要求"。该意见同时记载, "地下第3层的办公、地下1-2层及地上1-5层各商铺的内装修不在本次验收范围之内, 其内部装修应另行办理有关消防手续"。

基于上述并结合本法律意见书附件二所示不动产项目其他合规手续取得情况中对应消防设计审查规定的消防安全条件以及项目公司的说明, 不动产项目在初始建设时就包括地下三层在内的建筑工程办理了消防验收手续。不动产项目于2011年就装修改造进行消防设计审查时, 本所经办律师进一步查阅了不动产项目对应消防设计审查手续, 原上海市卢湾区公安消防支队于2011年5月出具的《香港新世界大厦装修工程建设工程消防设计的审核意见》(沪卢公消审[2011]第0070号)载明, 地下三层不得作为商业使用, 作为商业行为的展示区应给予取消。截至本法律意见书出具之日, 项目公司未就装修改造后的不动产项目地下三层办理消防验收手续。根据不动产项目建设时所适用的《中华人民共和国消防法》(中华人民共和国主席令(第4号), 于1998年4月29日发布, 于1989年9月1日实施, 于2009年5月1日失效)、《中华人民共和国消防法(2008修订)》(中华人民共和国主席令(第6号), 于2008年10月28日发布, 于2009年5月1日实施, 于2019年4月23日失效)以及现行有效的《中华人民共和国消防法(2021修正)》的相关规定¹⁰⁵, 项目公司应当就装修改造后的不动产项目地下三层办理消防验收手续,

¹⁰⁵ 《中华人民共和国消防法》第十条, 按照国家工程建设消防技术标准进行消防设计的建筑工程竣工时, 必须经公安消防机构进行消防验收; 未经验收或者经验收不合格的, 不得投入使用。第四十条, 违反本法的规定, 有下列行为之一

项目公司未办理消防验收手续存在被相关主管部门依照相关规定采取行政处罚的风险。与此同时,经本所经办律师适当核查并基于项目公司的书面说明,不动产项目地下三层目前实际用途包括自用办公、承租人开办展览和剧场,就其中用于开办展览和剧场而言,根据现行有效的《公共娱乐场所消防安全管理规定》(公安部令第39号)、《住房和城乡建设部关于发布国家标准<建筑防火通用规范>的公告》(中华人民共和国住房和城乡建设部公告2022年第189号)及对应《建筑防火通用规范》(GB 55037-2022)、《住房和城乡建设部公告第517号——关于发布国家标准<建筑设计防火规范>的公告》及对应《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014)的相关规定¹⁰⁶,在地下建筑内设置公共娱乐场所只允许设在地下下一层,公共展览厅应布置在地下二层及以上的楼层,展览厅不应设置在地下三层及以下楼层。对此,项目公司出具书面承诺,将至迟不晚于不动产基金取得注册批复前完成不动产项目地下三层调改。经本所律师通过互联网公开渠道(上海市消防救援总队¹⁰⁷、行政处罚文书网¹⁰⁸、“信用中国”网站¹⁰⁹)进行核查并依据项目公司出具的书面确认,截至网络核查查询日,项目公司未因不动产项目未履行

的,责令限期改正;逾期不改正的,责令停止施工、停止使用或者停产停业,可以并处罚款:.....(二)依法应当进行消防设计的建筑工程竣工时未经消防验收或者经验收不合格,擅自使用的;.....。单位有前款行为的,依照前款的规定处罚,并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处警告或者罚款。

《中华人民共和国消防法(2008 修订)》第十三条,按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程竣工,依照下列规定进行消防验收、备案:(一)本法第十一条规定的建设工程,建设单位应当向公安机关消防机构申请消防验收;(二)其他建设工程,建设单位在验收后应当报公安机关消防机构备案,公安机关消防机构应当进行抽查。依法应当进行消防验收的建设工程,未经消防验收或者消防验收不合格的,禁止投入使用;其他建设工程经依法抽查不合格的,应当停止使用。第五十八条,违反本法规定,有下列行为之一的,责令停止施工、停止使用或者停产停业,并处三万元以上三十万元以下罚款:.....(三)依法应当进行消防验收的建设工程,未经消防验收或者消防验收不合格,擅自投入使用的;.....。建设单位未依照本法规定将消防设计文件报公安机关消防机构备案,或者在竣工后未依照本法规定报公安机关消防机构备案的,责令限期改正,处五千元以下罚款。

《中华人民共和国消防法(2021 修正)》第十三条,国务院住房和城乡建设主管部门规定应当申请消防验收的建设工程竣工,建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收。前款规定以外的其他建设工程,建设单位在验收后应当报住房和城乡建设主管部门备案,住房和城乡建设主管部门应当进行抽查。依法应当进行消防验收的建设工程,未经消防验收或者消防验收不合格的,禁止投入使用;其他建设工程经依法抽查不合格的,应当停止使用。第五十八条,违反本法规定,有下列行为之一的,由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权责令停止施工、停止使用或者停产停业,并处三万元以上三十万元以下罚款:.....(二)依法应当进行消防验收的建设工程,未经消防验收或者消防验收不合格,擅自投入使用的;.....。建设单位未依照本法规定在验收后报住房和城乡建设主管部门备案的,由住房和城乡建设主管部门责令改正,处五千元以下罚款。

¹⁰⁶ 《公共娱乐场所消防安全管理规定》第十三条,在地下建筑内设置公共娱乐场所,除符合本规定其他条款的要求外,还应当符合下列规定:(一)只允许设在地下下一层;(二)通往地面的安全出口不应少于二个,安全出口、楼梯和走道的宽度应当符合有关建筑设计防火规范的规定;(三)应当设置机械防烟排烟设施;(四)应当设置火灾自动报警系统和自动喷水灭火系统;(五)严禁使用液化石油气。

《住房和城乡建设部关于发布国家标准<建筑防火通用规范>的公告》批准《建筑防火通用规范》为国家标准,编号为 GB 55037-2022。本规范为强制性工程建设规范,全部条文必须严格执行。

《建筑防火通用规范》(GB 55037-2022) 4.3.3 条,商店营业厅、公共展览厅等的布置应符合下列规定:1 对于一、二级耐火等级建筑,应布置在地下二层及以上的楼层;2 对于三级耐火等级建筑,应布置在首层或二层;3 对于四级耐火等级建筑,应布置在首层。

《住房和城乡建设部公告第 517 号——关于发布国家标准<建筑设计防火规范>的公告》批准《建筑设计防火规范》为国家标准,编号为 GB50016-2014。其中,第 5.4.3 条(款)为强制性条文,必须严格执行。

《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014) 第 5.4.3 条,营业厅、展览厅设置在三级耐火等级的建筑内时,应布置在首层或二层;设置在四级耐火等级的建筑内时,应布置在首层。营业厅、展览厅不应设置在地下三层及以下楼层。

¹⁰⁷ 网址: <https://sh.119.gov.cn/home>。

¹⁰⁸ 网址: <https://cfws.samr.gov.cn>。

¹⁰⁹ 网址: <https://www.creditchina.gov.cn>。

消防验收手续受到过任何行政处罚。与此同时,根据原始权益人和新世界发展出具的书面承诺,"将监督和促使项目公司至迟不晚于不动产基金取得注册批复前完成不动产项目地下三层调改"。

(e) 环保验收

淮海物业持有原上海市环境保护局于2005年2月1日就上海香港新世界大厦出具的《关于上海香港新世界大厦项目竣工验收的审批意见》(沪环保许管[2005]196号),载明"该项目环保手续齐全,环保设施和措施达到了竣工验收要求,同意通过环保验收"。

(2) 不动产项目其他合规手续取得情况

经本所经办律师查阅不动产相关档案,项目公司已经就不动产项目取得所需投资立项、环评、施工许可、规划验收相关手续,具体情况见本法律意见书附件二所示。

(3) 小结

基于上述,并基于项目公司和原始权益人的书面确认,不动产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手续,除本法律意见书另有披露内容外,不存在其他应当取得而未取得的影响项目权属合法有效转移、合法稳定运营的合规手续。

10.3 不动产项目的权利限制情况

根据项目公司与上海浦东发展银行股份有限公司徐汇支行(简称"浦发银行徐汇支行")于2024年4月25日签署的编号为YD9830202428031401的《抵押合同(单笔)》,为担保项目公司在编号为98302024280314的《经营性物业贷款合同》(简称"《贷款合同》")项下债务的履行,项目公司以其持有的坐落于黄浦区淮海中路300号的房地产(权证编号:沪房地卢字(2006)第003200号)抵押予浦发银行徐汇支行,抵押情况具体如下:

抵押权人	抵押合同编号	被担保主债权 金额(元)	登记证明编号
上海浦东发展银行股份有限公司徐汇支行	YD9830202428031401	1,955,000,000	沪(2024)黄字不动产证明第 01002387 号

根据项目公司提供的加盖上海市不动产登记资料查阅专用章、查询时间分别为2026年5月9日、2026年5月18日的《上海市不动产登记簿》并经项目公司确认,新世界大厦项目项下建筑物所有权及其占用范围内的国有土地使用权上不存在查封情况,除上述抵押外,不存在其他抵押等第三方权利负担。

对此,浦发银行徐汇支行已于2026年7月10日出具书面同意:同意项目公司以不动产项目作为底层资产申报并注册商业不动产投资信托基金,同意项目公司股东为开展商业不动产REITs向原始权益人转让项目公司100%股权,并由原始权益人向专项计划或相关特殊目的公司转让项目公司100%的股权,对不动产项目以100%股权转让方式发行商业不动产REITs无异议;同意项目公司提前清偿借款合同项下全部或部分贷款余额和其他应还款项;同意在《贷款合同》项下全部贷款余额及其他应还款项偿还完毕后5个工作日内配合项目公司办理注销不动产项目抵押的他项权利登记事宜,抵押合同项下的抵押担保安排自注销登记办理完毕之日起即告终止。

10.4 不动产项目的运营及现金流情况

(1) 租赁情况

根据淮海物业提供的租赁合同台账并经淮海物业确认,截至2026年3月31日,新世界大厦项目共存在199份正在履行中的租赁合同(合称"租赁合同")。本所律师结合租赁面积、租赁楼层、租赁业态等维度在前述租赁合同中抽取了34笔租赁合同(简称"样本租赁合同")。经核查前述样本租赁合同,截至本法律意见书出具之日,本所经办律师认为,该等样本租赁合同合法、有效。

经本所经办律师查阅样本租赁合同,未见样本租赁合同中有租赁期限限制性条款,样本租赁合同中存在转租限制条款,就承租方的优先购买权而言,样本租赁合同均设置了承租方放弃对租赁房屋的优先购买权的相关条款,如承租人提前退租或解除租赁合同,将根据导致提前退租或解除租赁合同的原因由过错方承担责任,部分样本租赁合同存在特定条件下减免租金的约定,样本租赁合同的特殊条款详见本法律意见书附件三所示,该等条款不存在违反法律和强制性规定的情形,相关约定合法、有效。

经本所经办律师查阅相关档案并依据项目公司的书面说明,租赁合同存在未根据《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备案的情形。根据《民法典》第七百零六条规定,当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的,不影响合同的效力。根据《商品房屋租赁管理办法》的相关规定,房屋租赁合同订立后三十日内,房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门办理房屋租赁登记备案;违反该等规定的,由主管部门责令限期改正,单位逾期不改正的,处以一千元以上一万元以下罚款。据此,租赁合同未办理房屋租赁备案不影响租赁合同的有效性,项目公司作为房租租赁当事人未办理房屋租赁合同备案存在被相关主管部门依照相关规定采取行政处罚的风险。对此,原始权益人出具书面承诺,"如项目公司因不动产项目租赁合同未按要求办理备案登记手续被相关主管部门要求改正或受到行政处罚的,由本公司承担全部罚款等责任,并赔偿项目公司所遭受的全部损失"。

(2) 停车场经营情况

根据上海市黄浦区交通委员会于2025年3月6日核发的《上海市公共停车场(库)备案证明》(备案证号:沪黄310101011016),项目公司已完成不动产项目的停车场(库)备案,场库名称为香港新世界停车场(库),场库地址为淮海中路300号,有效期为2025-03-09至2027-03-08。

(3) 户外广告设施设置情况

经淮海物业确认,不动产项目共设有12个户外广告点位,合计12个户外广告设施,该等户外广告设施设置所获行政许可如下:

上海市黄浦区绿化和市容管理局于2025年9月30日出具了《黄浦区绿化和市容管理局关于准予延续户外广告设施设置的行政许可决定书》(编号:沪黄绿容许[2025]557号),确认关于延续户外广告设施设置的申请符合法定条件、标准,准予行政许可(设置地址:淮海中路300号,批准设置期限:2025年9月30日至2026年9月9日,设置数量:1块),该等行政许可批准的设置期限截至尽调基准日尚未届满。

上海市黄浦区绿化和市容管理局于2025年9月30日出具了《黄浦区绿化和市容管理局关于准予延续户外广告设施设置的行政许可决定书》(编号:沪黄绿容许[2025]558号),确认关于延续户外广告设施设置的申请符合法定条件、标准,准予行政许可(设置地址:淮海中路300号,批准设置期限:2025年9月30日至2026年9月9日,设置数量:2块),该等行政许可批准的设置期限截至尽调基准日尚未届满。

上海市黄浦区绿化和市容管理局于2025年11月25日出具了《黄浦区绿化和市容管理局关于准予延续户外广告设施设置的行政许可决定书》(编号:沪黄绿容许[2025] 716号),确认关于延续户外广告设施设置的申请符合法定条件、标准,准予行政许可(设置地址:淮海中路300号,批准设置期限:2025年11月25日至2026年11月6日,设置数量:7块)。

上海市黄浦区绿化和市容管理局于2026年7月20日出具《黄浦区绿化和市容管理局关于准予户外广告设施设置的行政许可决定书》(编号:沪黄绿容许[2026]435号),确认关于户外广告设施设置的申请符合法定条件、标准,准予行政许可(设置地址:淮海中路300号,批准设置期限:2026年7月20日至2027年7月6日,设置数量:2块)。

(4) 排水排污情况

项目公司持有上海市水务局于2021年10月25日核发的《城镇污水排入排水管网许可证》(许可证编号:沪水务排证字第036011123号),有效期至2026年10月24日。

项目公司持有上海市黄浦区生态环境局于2022年11月7日核发的《排污许可证》(证书编号: 91310000607308933C001V), 有效期限自2023年01月01日至2027年12月31日止。

(5) 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续

经本所律师查阅不动产项目相关档案, 项目公司未就不动产项目履行公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续¹¹⁰, 存在因未就不动产项目办理公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续而被相关主管部门依照《中华人民共和国消防法》¹¹¹第十五条的规定采取行政处罚的风险。项目公司于2026年7月10日向上海市黄浦区消防救援支队出具了《关于补办建设工程消防投入使用、营业前消防安全检查的请示》, 该请示载明项目公司未能及时办理《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》, 特此向上海市黄浦区消防救援支队申请对该场所进行投入使用、营业前消防安全检查, 恳请上海市黄浦区消防救援支队予以受理并派员现场检查。对此, 上海市黄浦区消防救援局于2026年7月向淮海物业出具《回复函》, 该函载明, "根据相关法律法规, 你单位2002至2003年通过消防验收时无需办理公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查"。经本所律师通过互联网公开渠道(上海市消防救援总队¹¹²、行政处罚文书网¹¹³、"信用中国"网站¹¹⁴)进行核查并依据项目公司出具的书面确认, 截至网络核查查询日, 项目公司未因不动产项目未履行公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续受到过任何行政处罚或整改措施。

(6) 现金流情况

根据淮海物业的书面确认, 新世界大厦项目于2004年10月开始运营, 截至2026年3月31日已运营满三年。经本所律师核查本项目的租赁合同及租赁台账并结合淮海物业的书面确认, 本项目取得的运营收入主要为商场租金收入、办公楼租金收入、物业管

¹¹⁰ 不动产项目建设时适用《中华人民共和国消防法》(中华人民共和国主席令[第4号], 由全国人大常委会于1998年4月29日公布, 于1998年9月1日施行, 于2009年5月1日被修改, 简称"98年消防法")和《中华人民共和国消防法》(中华人民共和国主席令第6号, 由全国人大常委会于2008年10月28日公布, 于2009年5月1日施行, 于2019年4月23日被修改, 简称"08年消防法"), 98年消防法第十二条规定, "歌舞厅、影剧院、宾馆、饭店、商场、集贸市场等公众聚集的场所, 在使用或者开业前, 应当向当地公安消防机构申报, 经消防安全检查合格后, 方可使用或者开业"; 08年消防法第十五条规定, "公众聚集场所在投入使用、营业前, 建设单位或者使用单位应当向场所所在地的县级以上地方人民政府公安机关消防机构申请消防安全检查。公安机关消防机构应当自受理申请之日起十个工作日内, 根据消防技术标准和管理规定, 对该场所进行消防安全检查。未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求的, 不得投入使用、营业"。

¹¹¹ 《中华人民共和国消防法》第十五条, 公众聚集场所在未经消防救援机构许可的, 不得投入使用、营业。消防安全检查的具体办法, 由国务院应急管理部门制定。第五十八条, 违反本法规定, 有下列行为之一的, 由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权责令停止施工、停止使用或者停产停业, 并处三万元以上三十万元以下罚款:(四)公众聚集场所未经消防救援机构许可, 擅自投入使用、营业的, 或者经检查发现场所使用、营业情况与承诺内容不符的。第七十三条第(三)项, 公众聚集场所, 是指宾馆、饭店、商场、集贸市场、客运车站候车室、客运码头候船厅、民用机场航站楼、体育场馆、会堂以及公共娱乐场所等。

¹¹² 网址: sh.119.gov.cn/home。

¹¹³ 网址: cfws.samr.gov.cn。

¹¹⁴ 网址: www.creditchina.gov.cn。

理费收入、停车场租金收入、库房租金收入及其他经营收入（如有），不依赖第三方补贴等非经常性收入。

10.5 不动产项目的投保情况

根据淮海物业提供的保单，截至本法律意见书出具之日，新世界大厦项目投保的保险情况如下：

险种	财产一切险
保单号	14176003903016694563
被保险人	上海新世界淮海物业发展有限公司和/或上海新世界淮海物业发展有限公司第一分公司和/或新世艺商业管理(上海)有限公司和/或上海新视艺贸易有限公司上海开示艺网络科技有限公司上海开视奕贸易有限公司策怡商务咨询(上海)有限公司上海新视艺正和美术馆新世代淮中商业发展(上海)有限公司上海开懿软件技术有限公司其它权益方(包括不限于上述公司的既有关联公司、子公司、分支机构和即将成立的相关公司)
保险标的	承保一切属被保险人拥有或须负责的财物，包括但不限于室内和室外的建筑物、自动化系统、机械设备、装置、家具、装修、外墙、围栏、闸门、营业工具、办公室文仪器材、照明系统、电脑器材、电器、电梯及其它属被保险人拥有或须负责的仓储物、存货(包括但不限于化妆品、护肤品等)、租赁物、保管物等
保险金额	合计: RMB 2,506,000,000.00 元
免赔额	每次事故 RMB 1,000.00
保险期限	2025 年 07 月 01 日零时起至 2027 年 06 月 30 日 24 时止
保险标的地址	上海市淮海中路 300 号香港新世界大厦

险种	营业中断险(机器损坏险项下)
保单号	14176003903016695794
被保险人	上海新世界淮海物业发展有限公司和/或上海新世界淮海物业发展有限公司第一分公司和/或新世艺商业管理(上海)有限公司和/或上海新视艺贸易有限公司上海开示艺网络科技有限公司上海开视奕贸易有限公司策怡商务咨询(上海)有限公司上海新视艺正和美术馆新世代淮中商业发展(上海)有限公司上海开懿软件技术有限公司其它权益方(包括不限于上述公司的既有关联公司、子公司、分支机构和即将成立的相关公司)
营业处所	上海市淮海中路 300 号香港新世界大厦
物质损失	机器损坏险(保单号: 14176003903016695789)

免赔期	三天
保险金额	租金收入: RMB 190,000,000.00
保险期间	2025 年 07 月 01 日 0 时起至 2027 年 06 月 30 日 24 时止

险种	机器损坏险
保单号	保单号: 14176003903016695789
被保险人	上海新世界淮海物业发展有限公司和/或上海新世界淮海物业发展有限公司第一分公司和/或新世艺商业管理(上海)有限公司和/或上海新视艺贸易有限公司上海开示艺网络科技有限公司上海开视奕贸易有限公司策怡商务咨询(上海)有限公司上海新视艺正和美术馆新世代淮中商业发展(上海)有限公司上海开懿软件技术有限公司其它权益方(包括但不限于上述公司的既有关联公司、子公司、分支机构和即将成立的相关公司)
保险标的	承保一切属被保险人拥有或须负责的财物, 包括但不限于大厦的机械设备和装置, 如: 空调系统、消防系统、配电系统、安全系统、电梯、水电系统、污水处理系统、霓虹灯等。
保险金额	人民币 497,500,000.00(保险项目为机器设备: 包括但不限于锅炉、发电机、电梯、机器设备)
保险期间	2025 年 07 月 01 日零时起至 2027 年 06 月 30 日 24 时止
免赔额	每次事故 RMB 1,000.00

险种	营业中断险(财产一切险项下)
保单号	保单号: 14176003903016694553
被保险人	上海新世界淮海物业发展有限公司和/或上海新世界淮海物业发展有限公司第一分公司和/或新世艺商业管理(上海)有限公司和/或上海新视艺贸易有限公司上海开示艺网络科技有限公司上海开视奕贸易有限公司策怡商务咨询(上海)有限公司上海新视艺正和美术馆新世代淮中商业发展(上海)有限公司上海开懿软件技术有限公司其它权益方(包括但不限于上述公司的既有关联公司、子公司、分支机构和即将成立的相关公司)
物质损失保险合同	财产一切险(保单号: 14176003903016694563)
责任范围	保障由于财产一切险保单内所描述的承保范围而造成被保险人营业中断或遭受干扰而令毛收入或其它列明于保单内而属于保险公司承保范围的经济损失。
保险金额	租金收入: RMB 190,000,000.00
赔偿期	12 个月
免赔期	首三天

保险期间	2025 年 07 月 01 日零时起至 2027 年 06 月 30 日 24 时止
------	---

险种	公众责任险
保单号	14176003903016586620
被保险人	上海新世界淮海物业发展有限公司和/或上海新世界淮海物业发展有限公司第一分公司和/或新世艺商业管理(上海)有限公司和/或上海新视艺贸易有限公司上海开示艺网络科技有限公司上海开视奕贸易有限公司策怡商务咨询(上海)有限公司上海新视艺正和美术馆新世代淮中商业发展(上海)有限公司上海开懿软件技术有限公司其它权益方(包括但不限于上述公司的既有关联公司、子公司、分支机构和即将成立的相关公司)
营业处所	上海市淮海中路 300 号香港新世界大厦
保险期间	2025 年 07 月 01 日零时起至 2027 年 06 月 30 日 24 时止
赔偿限额	每次事故人民币 50,000,000.00 元; 保险期间累计赔偿限额人民币 50,000,000.00
免赔额	每次事故 RMB500.00; 人身伤害无免赔

险种	雇主责任险
保单号	14176003903016579286
被保险人	上海新世界淮海物业发展有限公司和/或上海新世界淮海物业发展有限公司第一分公司和/或新世艺商业管理(上海)有限公司和/或上海新视艺贸易有限公司上海开示艺网络科技有限公司上海开视奕贸易有限公司策怡商务咨询(上海)有限公司上海新视艺正和美术馆新世代淮中商业发展(上海)有限公司上海开懿软件技术有限公司其它权益方(包括但不限于上述公司的既有关联公司、子公司、分支机构和即将成立的相关公司)
营业处所	上海市淮海中路 300 号香港新世界大厦
保险期间	2025 年 07 月 01 日零时起至 2027 年 06 月 30 日 24 时止
赔偿限额	1. 死亡, 最高赔偿额度: 60 个月工资 2. 伤残, 最高赔偿额度: 60 个月工资 a)、永久丧失全部工作能力, 最高赔偿额度: 60 个月工资 b)、永久丧失部分工作能力 最高赔偿额度: 60 个月工资, 赔偿额度按受伤部分及程度, 参照保单内的赔偿金额表规定的百分率乘以保单规定的赔偿额度 c)、暂时丧失工作能力 超过三天的, 经医生证明, 按被雇人员的工资 100% 给予赔偿, 最长期限 52 周(每周限额: RMB5,000) 3. 意外医疗费用, 包括护理费用, 每人每次事故限额 RMB50,000.

	00, 保单期限内每人累计赔偿限额 RMB100,000.00 4. 雇主责任限额: 在中华人民共和国境内经法庭审判或仲裁, 被保险人被判定或裁定有义务对雇员进行的赔偿, 不计雇员人数, 每次事故及保单期限内总限额 RMB10,000,000.00 5. 保单责任限额: 不计雇员人数, 每次事故及保单累计赔偿限额 RMB20,000,000.00
免赔额	每次事故人民币 500.00; 人身伤害无免赔

险种	雇员忠诚险
保单号	14176003903016688982
被保险人	上海新世界淮海物业发展有限公司 和/或上海新世界淮海物业发展有限公司第一分公司和/或新世艺商业管理(上海)有限公司和/或上海新视艺贸易有限公司上海开示艺网络科技有限公司上海开视奕贸易有限公司策怡商务咨询(上海)有限公司上海新视艺正和美术馆新世代淮中商业发展(上海)有限公司上海开懿软件技术有限公司其它权益方(包括但不限于上述公司的既有关联公司、子公司、分支机构和即将成立的相关公司)
营业处所	上海市淮海中路 300 号香港新世界大厦
保险期间	2025 年 07 月 01 日零时起至 2027 年 06 月 30 日 24 时止
保险金额	收银员 5 人: RMB10,000.00; 出纳 3 人: RMB200,000.00; 财务主管 3 人: RMB100,000.00。总计 RMB310,000.00

险种	现金保险
保单号	14176003903016748347
被保险人	上海新世界淮海物业发展有限公司和/或上海新世界淮海物业发展有限公司第一分公司和/或新世艺商业管理(上海)有限公司和/或上海新视艺贸易有限公司上海开示艺网络科技有限公司上海开视奕贸易有限公司策怡商务咨询(上海)有限公司上海新视艺正和美术馆新世代淮中商业发展(上海)有限公司上海开懿软件技术有限公司其它权益方(包括但不限于上述公司的既有关联公司、子公司、分支机构和即将成立的相关公司)
营业处所	上海市淮海中路 300 号香港新世界大厦
保险期间	2025 年 07 月 01 日零时起至 2027 年 06 月 30 日 24 时止
保险标的	凡属于被保险人所有的下列财产均可列入本保险的保险标的范围内: (一)现金; (二)支票、本票、汇票; (三)政府债券。 若被保险人为具备相应资质、向金融机构及其他单位提供武装押运服务的押运公司, 则其负责押运的现金、支票、本票、汇票或

	政府债券也可列入本保险的保险标的范围内。
保险金额	总计 RMB600,000.00
免赔额	无

10.6 小结

综上所述,本所经办律师认为,除本法律意见书第10.2条所述消防验收、第10.4条第(5)项所述公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续以及附件二不动产项目其他合规手续取得情况中等所涉情形外,不动产项目的固定资产投资建设的基本程序合法合规,且已经通过竣工验收;除本法律意见书第10.3条所述抵押情况外,不动产项目不存在任何抵押、查封、冻结等权利限制;截至本法律意见书出具之日,不动产项目已运营满三年,现金流来源主要由市场化出租产生,不依赖第三方补贴等非经常性收入;不动产项目已购买财产一切险、机器损坏险、营业中断险和公众责任险等保险。

十一、 不动产项目转让行为的合法性

11.1 项目公司的股权转让安排

根据交易安排,三联公司拟将其持有的SPV公司的100%股权转让予本基金投资的专项计划。

在原始权益人自新世代物业受让淮海物业100%股权并成为淮海物业唯一股东后,原始权益人拟与SPV公司就项目公司股权转让事宜签署相应的股权转让协议,原始权益人根据前述股权转让协议约定的条款及条件将持有的项目公司100%股权转让予SPV公司,最终由SPV公司持有项目公司100%股权。

在专项计划存续期间,原则上,SPV公司与项目公司应进行吸收合并,完成吸收合并后,SPV公司注销,项目公司继续存续并承继SPV公司的全部资产(除项目公司股权外)及负债。上述交易完成后,本基金将通过持有资产支持证券和项目公司100%股权等特殊目的载体实现对不动产项目的投资。

11.2 项目公司股权转让和 SPV 公司股权转让的批准与授权

根据新世创曜作出的《上海新世创曜企业管理有限公司股东决定》,新世创曜已经就其受让项目公司100%的股权并在外转内完成后转让其持有的项目公司100%股权履行完毕有效的内部决策和授权程序。

根据三联公司股东新世界中国房产有限公司作出的《上海三联物业发展有限公司股东决定》,三联公司已经就转让其持有的SPV公司100%股权履行完毕有效的内部决策和授权程序。

11.3 与转让行为相关的转让限制及解除情况

(1) 项目公司股权的权利限制

经本所律师核查国家企业信用信息公示系统¹¹⁵以及对原始权益人、项目公司提供的其截至尽调基准日正在履行的相关文件的查阅,结合原始权益人和项目公司的确认,截至尽调基准日,项目公司股权存在质押之权利负担。新世代物业作为出质人与建银亚洲签订《股权质押协议》,就其以所持项目公司股权设定质押担保达成一致约定。2026年5月11日,上海市市场监督管理局出具编号为股质登记设字[012026]第0014号的《股权出质设立登记通知书》,确认项目公司股权质押情况如下:

质权登记编号	0120260014
出质股权所在公司名称	上海新世界淮海物业发展有限公司
出质股权所在公司统一社会信用代码	91310000607308933C
出质股权数额	10850.0000 万美元
出质人	新世代上海物业发展有限公司
质权人	China Construction Bank (Asia) Corporation Limited (中国建设银行(亚洲)股份有限公司)

项目公司股权质押系用于担保新世界发展作为融资方签订的离岸贷款协议项下贷款人享有的债权,离岸贷款协议约定了对项目公司股权转让相关处置需满足的条件。原始权益人已获其法律顾问告知,在满足离岸贷款协议项下的若干要求后,项目公司股权转让将构成离岸贷款协议项下的允许资产处置,且担保代理人有义务在交割日或之前解除(或授权相关质权人解除)相关担保,而无需征得贷款人的进一步同意。

除此之外,项目公司股权不存在其他出质、查封、冻结的权利限制;经原始权益人承诺,其将不会在项目公司股权上以包括但不限于设置质押在内的任何方式设定任何形式的权利负担,保证项目公司股权不会新增出质、查封、冻结等权利限制,确保根据承诺在不动产基金获得中国证监会注册批复前解除上述项目公司股权质押,确保项目公司股权满足合法有效转让所需的一切条件。

(2) 相关协议约定的转让限制及解除情况

原出让合同第十二条约定,"本合同出让地块按《土地使用条件》规定的建筑总量达到60%之后,土地使用权方可依法转让。乙方在未达到本条前款规定之前,不得改变受让人和受让人的投资比例"。根据出让合同补充合同的约定,建筑总量已调整为98961平方米。经项目公司确认并经本所律师适当核查,不动产项目已经达到建筑总量的

¹¹⁵ 网址: www.gsxt.gov.cn。

60%,可以依法转让。

原出让合同所附《土地使用条件》第6.3条规定,"未按《出让合同》和本《土地使用条件》投资开发、利用土地的,本地块的土地使用权不得转让、出租"。对此,根据项目公司的书面确认,"项目公司严格依照《出让合同》和《土地使用条件》投资开发、利用不动产项目土地,不存在任何与前述条件不符的情形,不动产项目具备转让条件"。

经审阅项目公司与浦发银行徐汇支行签署的《贷款合同》,其中第二部分第9.4条约定项目公司承诺在未获得贷款人书面同意之前不采取发生实际控制人或大股东发生变化的行为。对此,浦发银行徐汇支行已于2026年7月10日出具书面同意,同意项目公司以不动产项目作为底层资产申报并注册商业不动产投资信托基金,同意项目公司股东为开展商业不动产REITs向原始权益人转让贵司100%股权,并由原始权益人向专项计划或相关特殊目的公司转让项目公司100%的股权,对不动产项目以100%股权转让方式发行商业不动产REITs无异议。

11.4 小结

综上所述,本所经办律师认为,项目公司相关股权转让安排已取得了相应的批准及授权;除上述限制条件或特殊规定、约定外,项目公司相关股权转让或资产处置事项不存在任何其他限制或特殊规定、约定。

十二、 不动产项目的运营管理安排

12.1 基金管理人、运营管理机构、资产支持证券管理人、项目公司的权利义务

就不动产项目的运营,基金管理人/资产支持证券管理人、运营管理机构拟与项目公司签署《运营管理服务协议》;《运营管理服务协议》约定了运营管理的委托事项和协助事项、对运营管理机构的检查及考核,该等约定不违反《基金指引》第三十八条、第四十一条的相关规定。

12.2 运营管理机构解聘

《运营管理服务协议》第14条约定了"运营管理机构解聘情形和程序"事宜,运营管理机构解聘程序包括无需召开基金份额持有人大会审议的法定情形和需由基金份额持有人大会决议解聘的约定情形。本所经办律师认为,运营管理机构解聘安排不违反《基金指引》第三十二条第四款、第三十九条、第四十二条的相关规定。

十三、 不动产基金的治理安排

《基金合同》第八部分约定了基金份额持有人大会的召开事由;基金份额持有人大会

的提案人；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。本所经办律师认为，《基金合同》约定的不动产基金议事规则不违反《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》的相关规定。

《基金合同》第七部分第一条约定了基金管理人的权利与义务，本所经办律师认为，广发基金作为基金管理人的职权符合《证券投资基金法》《基金指引》的相关规定。

十四、 关联交易、同业竞争等其他事项

14.1 项目公司与原始权益人及其关联方的关联交易

(1) 关联交易的类型

根据容诚出具的《审计报告》(编号：容诚审字[2026]200Z4610号)、项目公司提供的关联交易涉及的相关材料及其出具的声明及承诺函，截至尽调基准日，项目公司与原始权益人及其关联方之间仍在履行中的关联交易(以下简称"存续关联交易")主要包括：(i)接受上海心视艺商业管理有限公司提供的管理及顾问服务；(ii)接受新世界(中国)有限公司广州分公司提供的财务管理综合运营管理服务；(iii)接受超领域(深圳)网络有限责任公司提供的积分管理和运营服务；(iv)向上海开懿软件技术有限公司提供线下推广运营服务；(v)向广州新沛投资有限公司、商吉置业(深圳)有限公司、商顺置业(深圳)有限公司提供关联方借款；(vi)向上海周大福珠宝首饰有限公司、上海志斯贸易有限公司、上海心视艺商业管理有限公司、新世代淮中商业发展(上海)有限公司、重庆周大福钟表销售有限公司、周大福新能源(上海)有限责任公司、上海瑰丽酒店管理有限公司、新创建能源(上海)有限公司以及上海百川周大福珠宝有限公司出租不动产项目；(vii)接受新世界发展有限公司提供的关联担保。

(2) 关联交易的合规性

经核查存续关联交易对应的交易合同、内部审批文件以及相关凭证，并依据原始权益人和项目公司出具的书面说明，项目公司在相应业务开展前均已履行了必要且适当的内部和外部决策程序及信息披露义务(如需)，符合《公司法》等相关法律法规的规定和公司内部管理制度要求，相关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，不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

14.2 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

(1) 同业竞争情况

根据《基金合同》《招募说明书》，"截至2026年3月31日，新世界发展下属其他主体

正在投资建设上海K11 ATELIER Huaihai(写字楼)和上海 K11 Elysea(商场)项目,两个项目均位于上海市黄浦区淮海中路和嵩山路交汇处,与不动产项目直线距离相距200米内。其中上海K11 ATELIER Huaihai预计将于2026年10月投入运营,上海K11 Elysea预计将于2027年年底投入运营。未来两个项目建成并投入运营后,预计将与不动产项目构成一定程度同业竞争关系"。

(2) 关于处理同业竞争的安排

新世创曜已出具《上海新世创曜企业管理有限公司关于防范关联交易及避免同业竞争的承诺函》,承诺如下:

"一、防范关联交易方面: 1、在不对不动产基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下,本公司及控制的企业将采取措施规范并尽量减少与不动产基金之间的关联交易。2、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易,本公司将严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查,本着公开、公平、公正的原则确定交易价格,必要时将聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务,依法与不动产基金项下相关载体签订规范的关联交易合同,以确保关联交易价格的公允性。3、严格按照法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定履行关联交易审批程序,以及尽合理努力为不动产基金制定相关关联交易管理制度,并严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。4、保证不通过关联交易非法转移不动产基金的资金、利润,不利用关联交易损害不动产基金及其基金份额持有人的合法权益。

二、避免同业竞争方面: 1、在不动产基金存续期间内,本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对不动产项目同类资产的既有管理规范 and 标准以及《运营管理服务协议》生效后针对不动产项目同类资产制定的新的管理规范 and 标准,严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则,督促、要求凯诗怡商管(拟担任不动产基金外部管理机构)以不低于本公司自身和/或其实际控制的关联方管理的其他不动产项目同类资产的运营管理水平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,充分保护基金份额持有人的利益。2、如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的,本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施,公平对待不动产项目和该等竞争性项目,避免可能出现的利益冲突。本公司不会将项目公司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,亦不会利用本公司、运营管理机构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。3、在不动产基金存续期间内,如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议,且广发基金管理有限公司认为可能严重影响不动产基金投资者利益的,本公司承诺将根据基金管理人要求积极采取整改措施。"

凯诗怡商管已出具《上海凯诗怡商业管理有限公司关于防范关联交易及避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

"一、防范关联交易方面：1、在不对不动产基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及控制的企业将采取措施规范并尽量减少与不动产基金之间的关联交易。2、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，必要时将聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，依法与不动产基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，以确保关联交易价格的公允性。3、严格按照法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定履行关联交易审批程序，以及尽合理努力为不动产基金制定相关关联交易管理制度，并严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。4、保证不通过关联交易非法转移不动产基金的资金、利润，不利用关联交易损害不动产基金及其基金份额持有人的合法权益。

二、避免同业竞争方面：1、在不动产基金存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对不动产项目同类资产的既有管理规范 and 标准以及《运营管理服务协议》生效后针对不动产项目同类资产制定的新的管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或其实际控制的关联方管理的其他不动产项目同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务或督促、要求关联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，充分保护基金份额持有人的利益。2、如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将项目公司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，亦不会利用本公司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。3、在不动产基金存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且广发基金管理有限公司认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将根据基金管理人要求积极采取整改措施。"

十五、结论

受限于本法律意见书上述内容，本所经办律师认为，广发基金具备担任本基金的基金管理人的条件，招商银行具备担任基金托管人的条件，新世创曜具备担任不动产项目原始权益人的条件；凯诗怡商管具备担任不动产项目运营管理机构的条件，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；本基金符合《证券投资基金法》《运作办法》等中国法律规定的募集条件；除本法律意见书已披露的情况外，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；不动产基金的治理安排不违反《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》的规定；项目公司确认其与关联方之间的关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司内部管理制度要求；原始权益人、运营管理机构、新世界发展已承诺将采取相应措施以降低与不动产项目运营管理相关的利益冲突。广发基金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叁(3)份，无副本。

(以下无正文，下接签署页)

(此页无正文，为《北京市金杜律师事务所关于广发基金管理有限公司申请募集注册广发新
世界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:

龚牧龙律师

经办律师:

胡喆律师

经办律师:

杜婧律师

二〇二六年九月十五日

附件一：不动产项目详情

项目公司持有的新世界大厦项目的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权信息如下：

(1)沪房地卢字(2006)第 003200 号

序号	幢号	部位	建筑面积(m ²)	房屋用途
1.	300	11 层	1939.18	办公
2.	300	12 层	1979.13	办公
3.	300	13 层	1975.49	办公
4.	300	14 层	1975.49	办公
5.	300	15 层	1975.49	办公
6.	300	16 层	1975.49	办公
7.	300	17 层	1975.49	办公
8.	300	18 层	1975.49	办公
9.	300	19 层	1975.49	办公
10.	300	1 层商场	2911.38	商业
11.	300	20 层	1975.49	办公
12.	300	23 层	1975.49	办公
13.	300	24 层	1975.49	办公
14.	300	26 层	1814.82	办公
15.	300	27 层	1814.82	办公
16.	300	28 层	1814.82	办公
17.	300	29 层	1814.82	办公
18.	300	2 层商场	3997.36	商业
19.	300	30 层	1814.82	办公
20.	300	21 层	1975.49	办公
21.	300	31 层	1814.82	办公
22.	300	32 层	1814.82	办公
23.	300	33 层	1814.82	办公
24.	300	22 层	1975.49	办公
25.	300	37 层	1935.17	办公
26.	300	38 层	1935.00	办公
27.	300	39 层	1935.00	办公
28.	300	3 层商场	2748.46	商业
29.	300	40 层	1935.00	办公
30.	300	41 层	1935.93	办公
31.	300	43 层	1762.92	办公

序号	幢号	部位	建筑面积(m ²)	房屋用途
32.	300	44 层	1762.92	办公
33.	300	35 层	1849.07	办公
34.	300	45 层	1762.92	办公
35.	300	36 层	1849.45	办公
36.	300	48 层	1765.51	办公
37.	300	49 层	1765.51	办公
38.	300	4 层商场	5204.33	商业
39.	300	50 层	1765.07	办公
40.	300	51 层	1765.07	办公
41.	300	52 层	1765.07	办公
42.	300	53 层	1765.07	办公
43.	300	54 层	1442.55	办公
44.	300	55 层	1680.81	办公
45.	300	56 层	1314.60	办公
46.	300	46 层	1762.92	办公
47.	300	57 层	1187.98	办公
48.	300	47 层	1762.92	办公
49.	300	地下 1 夹层商场	189.43	商业
50.	300	地下 2 层商场	7258.95	商业
51.	300	地下 2 夹层商场	201.56	商业
52.	300	地下 3 层商场	5650.83	商业
53.	300	5 层商场	1703.77	商业
54.	300	地下 1 层商场	5607.29	商业
55.	300	6_9 层车库	14361.6	特种用途

(2)已登记未发证部分

序号	幢号	部位	建筑面积(m ²)	房屋用途
1.	300	地下 2 层自行车库	1534.94	特种用途
2.	300	地下 1 层开放空间	1637.87	特种用途
3.	300	1 层开放空间	556.98	特种用途
4.	300	2 层开放空间	352.82	特种用途
5.	300	3 层开放空间	1951.56	特种用途

附件二：不动产项目其他合规手续取得情况

经核查，除本法律意见书另行披露的情形外，项目公司作为建设单位就不动产项目的环评、施工许可、规划验收办理了如下手续：

(1) 投资立项

原上海市外国投资工作委员会于1994年8月26日向原上海市卢湾区人民政府出具《关于同意在淮海中路6号地块建造宾馆的函》(编号：沪外资委批字(94)第1003号)，同意卢湾建设发展有限公司与香港新世界发展(中国)有限公司合作开发卢湾区淮海中路六号地块，其中宾馆客房间408间。

原上海市外国投资工作委员会于1994年12月31日向原上海市卢湾区人民政府出具《关于上海新世界淮海物业发展有限公司合同、章程、可行性研究报告的批复》(编号：沪外资委批字(94)第1627号)，原则同意上海市卢湾区建设发展总公司与伟业国际有限公司于一九九四年九月二十五日签订的沪港合作《上海新世界淮海物业发展有限公司合同》、《章程》、《可行性研究报告》，合作公司的投资总额20,000万美元，注册资本7,000万美元，合作公司的经营范围为在土地批租受让的地块内从事办公、商品房、酒店、商业用房的建设、出售、出租、房产的物业管理，合作公司的经营期限50年，合作公司经土地批租开发位于上海市卢湾区淮海中路6号地块，该地块面积9,953平方米，可建设约8.4万平方米综合用房。

原上海市外国投资工作委员会于1997年4月17日向原上海市卢湾区人民政府出具了《关于上海新世界淮海物业发展有限公司增加客房间数的函》(编号：沪外资委批字(97)第457号)，同意上海新世界淮海物业发展有限公司建设客房间数从408间调整为510间。

原上海市外国投资工作委员会于2001年5月30日向淮海物业出具了《关于上海新世界淮海物业发展有限公司开发的淮海中路六号地块项目调整建设内容的批复》(编号：沪外资委批字(2001)第743号)，同意淮海物业开发的淮海中路六号地块计划建设510间酒店客房部分及公寓式办公楼全部改为办公楼，建设内容调整后，办公楼面积约为7.2万平方米。

(2) 环境影响评价

原上海市环境保护局于1994年12月22日向卢湾建发出具了《建设项目环境影响评价报告表》，原则同意建设香港新世界中心建设综合大楼。

(3) 施工许可

淮海物业持有原上海市建筑企业管理处于1997年5月26日核发的编号为沪建管市外字(97)第96110120052号的《建设工程项目施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	上海新世界淮海物业发展有限公司
工程名称	香港新世界城
工程地点	淮海中路 6#地块
建筑面积	桩基
施工单位	福建省地矿建设工程公司

淮海物业持有原上海市建筑业管理办公室于1997年6月25日核发的编号为沪建施工证市字[1997]0284号的《建设工程施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	上海新世界淮海物业发展有限公司
项目名称	香港新世界城(桩基工程)
建设地址	卢湾区淮海中路 6 号地块
施工单位	总包: 福建省地矿建设工程公司(桩基)
开/竣工日期	1997/05/06-1997/10/10

淮海物业持有原上海市建筑业管理办公室于1998年1月14日核发的编号为沪建施工证市字[199]971C0223-2号的《建设工程施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	上海新世界淮海物业发展有限公司
项目名称	香港新世界大厦(地库)
建设地址	淮海中路 6 号地块
施工单位	总包: 上海市第七建筑工程公司
建筑面积(m ²)	24000
开/竣工日期	1998/01/08-1999/05/30

淮海物业持有原上海市建筑业管理办公室于1999年4月14日核发的编号为沪建施工证971C0223-D02号的《建设工程施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	上海新世界淮海物业发展有限公司
项目名称	香港新世界大厦(上盖。地库土建及装修)
建设地址	卢湾区淮海中路 6 号地块

施工单位	总包: 香港协兴建筑(中国)有限公司
建筑面积(m ²)	110410
开/竣工日期	1999/03/01-2001/6/30

淮海物业持有原上海市卢湾区建设委员会于2001年1月14日核发的编号为012C0023D01 310103200111060101号的《建设工程施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	香港新世界淮海物业发展有限公司
工程名称	香港新世界大厦地铁连接通道
建设地址	淮海中路 300 号
设计单位	上海建筑设计研究院
施工单位	上海地铁建筑安装有限公司
监理单位	上海富达工程建设监理公司
合同开工日期	2001/11/18
合同竣工日期	2002/3/17

淮海物业持有原上海市卢湾区建设委员会于2002年4月22日核发的编号为022C0026D01 310103200203190201的《建设工程施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	上海新世界淮海物业发展有限公司
工程名称	香港新世界大厦水景喷泉安装工程
建设地址	淮海中路 300 号
设计单位	上海建筑设计研究院
施工单位	广东保安体育设备工程有限公司
监理单位	上海富达工程建设监理公司
合同开工日期	2002/04/01
合同竣工日期	2002/05/31

淮海物业持有原上海市卢湾区建设委员会于2002年10月9日核发的编号为022C0026D01 310103200208200201的《建设工程施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	上海新世界淮海物业发展有限公司
工程名称	香港新世界大厦咨询系统布线
建设地址	淮海中路 300 号
设计单位	上海建筑设计研究院
施工单位	上海建坤信息技术有限责任公司
监理单位	上海富达工程建设监理公司

合同开工日期	2002/09/30
合同竣工日期	2002/11/15

淮海物业持有原上海市卢湾区建设和交通委员会于2011年9月20日核发的编号为1002LW0019D01 310103201006282401的《建筑工程施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	上海新世界淮海物业发展有限公司
工程名称	香港新世界大厦装修工程(B3-六层内装修)
建设地址	淮海中路 300 号
设计单位	同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司
施工单位	江苏省建工集团有限公司
监理单位	中国建筑技术集团有限公司
合同开工日期	2011/09/15
合同竣工日期	2012/12/18

(4) 建设工程规划验收

原上海市城市规划管理局于2003年2月28日向淮海物业核发了《上海市建设工程竣工规划验收合格证明(建筑工程)》(沪规查[2003]031号)，确认该工程经规划管理监督检查部门验收，符合沪规建(97)0205号、沪规建(97)0604号、沪规建(98)0541号、沪规建(00)0336号、沪规建(01)0274号、沪规建(02)0336号建设工程规划许可证及附图的要求，具体内容如下：

建设单位	上海新世界淮海物业发展有限公司	
建设地点	卢湾区淮海中路 6 号地块	
建设工程名称	香港新世界大厦	
层数	地下	3
	地上	59
高度(m)	235.25	
地下建筑面积(m ²)	22328	
地上建筑面积(m ²)	106522.3	
建筑总面积(m ²)	128850.3	

(5) 消防设计审查

原上海市消防局于1997年3月11日出具了《建设涉及防火审核意见书》(编号: [1997]沪公消(建)字第230号), 经审核淮海物业送审的新建上海新世界中心大楼总平面图、建筑桩位图及设计修改调整备忘录, 同意打桩。

原上海市消防局于1997年10月25日出具了《关于同意香港新世界城防火设计审核的意见(建筑部分)》(编号: [1997]沪公消(建)字第1120号), 经审核淮海物业送审的地下三层部分建筑工程图及修改图纸, 同意先进行地下部分施工, 迪斯科舞厅装修及商场装修另行送审。

原上海市消防局于1998年10月28日出具了《关于同意香港新世界大厦建筑工程消防设计的审核意见(建筑部分)》(编号: [1998]沪公消(建)字第550号), 经审核淮海物业送审的新建香港新世界大厦(58层, 高度235米, 建筑面积98961平方米)总平面图、建筑施工图和34、36层平面修改申请报告, 同意建造。

原上海市消防局于1999年5月10日出具了《关于同意香港新世界大厦建筑工程消防设计的审核意见(设备部分)》(编号: [1999]沪公消(建备)字第90号), 经审核淮海物业送审的香港新世界大厦的消防给水, 火灾报警, 防排烟施工图纸, 同意施工; 地下三层至五层的商场舞厅、餐厅走道设机械排烟, 同意按图设置挡烟垂壁使每个防烟分区不小于500m², 与通风系统管道合用的, 火灾报警后应关闭通风阀门并开启报警区域的防烟分区内的排烟口, 在技术上, 设备上必须予以保证。

原上海市消防局于2000年5月15日出具了《关于新世界大厦地下三层至地下一层防火分区调整的审核意见》(编号: [2000]沪公消(建)字第191号), 经审核淮海物业送审的地下三层至地下一层防火分区的报告和施工图纸, 同意施工; 地下三层-地下一层的南半部(地下三层: 3640平方米; 地下二层: 4255平方米; 地下一层: 4603平方米)主要是公共开放空间, 商业面积较少(地下三层为1747平方米; 地下二层为1299平方米; 地下一层为1433平方米), 且公共开放空间的装修均为不燃材料, 平时作为市民浏览休闲之用, 节假日期间布置临时展览。地下层除图中标示的商店外, 商业街廊、商业街等公共开放区平时不得作为商业场所, 节日临时布展应向公安消防机构申报。按公安部规定, 迪斯科舞厅等公共娱乐场所只能设在地下一层, 对此应作修改。

原上海市消防局于2001年8月30日出具了《关于香港新世界大厦12-33层、35-47层改为办公楼以及首层-3层电梯移位及部分楼层的防排烟的修改设计的消防审核意见》(编号: [2001]沪公消(建)字第386号), 经审核淮海物业送审的关于香港新世界大厦L2-33层酒店及35-47层公寓式办公楼改为办公楼和首层-3层楼梯ST6及7移位、3-5层楼梯ST15移位的申请和修改图以及12-47层的防排烟图纸, 同意修改设计。

原上海市卢湾区公安消防支队于2011年5月16日出具了《关于同意上海新世界淮海物业发展有限公司香港新世界大厦装修工程建设工程消防设计的审核意见》(编号:沪卢公消审[2011]第0070号),经审核淮海物业送审的卢湾区淮海中路300号香港新世界大厦(超高层建筑)进行内装修(装修区域:地下1-3层、地上1-6层,使用性质:地下3层为办公、其他楼层为商场、餐饮,总装修面积35720平方米)的装饰施工图纸,同意该装饰工程的消防设计;地下3层不得作为商业使用,作为商业行为的展示区应给予取消。

(6) 人防设计审查

原上海市民防办公室于1996年10月3日出具了《关于淮海中路6号地块建造人防工程的批复》(编号:沪民防综批[1996]59号),同意淮海物业在淮海中路6号地块结合建造上海新世界中心修建平战结合人防工程,该人防工程防护等级为六级,建筑面积共8000平方米,其中地下二层3900平方米,平时为商场和自行车库,战时为人员掩蔽部;地下三层4100平方米,平时为商场,战时为物资库。地下二层和三层各设一个防护单元。

原上海市民防办公室于1997年出具了《关于上海新世界中心防空地下室施工设计审核意见(二)》(编号:沪民防设[97]第256号),经专业审阅淮海物业报送的上海新世界中心防空地下室施工设计图纸,基本符合人防设计规范要求,已通过人防设计审核。

原上海市民防办公室于2011年5月24日出具了《民防工程施工图审查意见书》(编号:沪民防审图[2011]第256号),该民防工程基本符合人防设计规范要求。

工程名称	上海香港新世界中心大厦地下室民防工程改造
状态	合格
建设单位	上海新世界淮海物业发展有限公司
类型	附建式
防护等级	6级
民防建筑面积	66 m ²
整改部分	临战拆除管线的工作量应将具体位置填入平战转换工作量概况表中

(7) 人防使用证

根据原上海市卢湾区民防办公室于2010年7月15日核发的《上海市民防工程和普通地下室使用备案证书》(备案编号:LW2010-0009),确认该工程符合备案要求,准予备案,具体内容如下:

使用单位名称	上海新世界淮海物业发展有限公司
管理单位名称	上海新世界淮海物业发展有限公司
工程名称	香港新世界大厦
备案使用用途	非机动车库、商场、其它
地下层数	地下三层

值得注意的是,根据不动产项目建设时所适用的《上海市民防工程管理办法》(上海市人民政府第36号令发布,于1993年5月19日发布,于1993年6月15日实施,于1998年1月1日失效)¹¹⁶、《上海市民防条例》(于1996年6月1日发布,于1999年8月1日实施,于2003年6月26日失效)¹¹⁷、《上海市民防工程建设和使用管理办法》(上海市人民政府令第129号,于2002年12月18日发布,于2003年4月1日实施,分别于2008年1月1日和2010年12月20日被修正)¹¹⁸的相关规定,项目公司应当就不动产项目办理人防验收手续,项目公司未办理人防手续存在被相关主管部门依照相关规定采取行政处罚的风险。对此,根据现行有效的《上海市民防办公室关于印发<上海市民防工程使用备案管理实施细则>的通知》(沪民防规〔2021〕5号)的相关规定,民防工程使用备案应符合的条件包含民防工程竣工验收合格、民防工程已投入使用以及使用业态符合国家和本市相关规定,项目公司作为使用单位已经就不动产项目取得上述《上海市民防工程和普通地下室使用备案证书》。与此同时,原始权益人出具书面承诺,"基金存续期间,如因不动产项目涉及的立项、规划、用地、节能、环评、施工、竣工、消防、验收等方面涉及的许可、审批、核准或备案程序及手续等投资建设方面的合规问题或任何在基金设立前项目公司应当就不动产项目履行但未履行的义务或应当承担但未承担的责任引致项目公司需向第三方(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,或遭受任何损失,或需承担任何责任,或对项目公司经营和不动产项目运营造成任何不利影响的,由原始权益人承担全部款项、费用、补偿款、税款、罚金等全部责任,并赔偿项目公司所遭受的全部损失"。在此基础上,新世界发展出具书面承诺,"基金存续期间,如因不动产项目涉及的立项、规划、用地、节能、环评、施工、竣工、消防、验收等方面涉及的许可、审批、核准或备案程序及手续等投资建设方面的合规问题或任何在基金设立前项目公司应当就不动产项目履行但未履行的义务或应当承担但未承担的责任引致项目公司需向第三方(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

¹¹⁶ 《上海市民防工程管理办法》第九条规定,新建的民防工程竣工后,建设单位应会同施工、设计单位和民防工程管理部门,按照设计图纸共同进行验收。经验收合格并办理移交手续后,由民防工程管理部门管理。

¹¹⁷ 《上海市民防条例》第三十八条规定,民防工程的设计、施工、质量必须符合国家或者本市规定的防护标准和质量标准。……结合民用建筑修建防空地下室的工程竣工验收时,市或者区、县民防办应当同时对该工程的防空地下室进行验收。任何单位和个人不得出租或者使用未经验收或者验收不合格的民防工程。

¹¹⁸ 《上海市民防工程建设和使用管理办法》第十四条规定,……结建民防工程竣工验收后,建设单位应当按照建设项目的规划审批权限向市或者区、县民防办办理竣工验收备案手续。任何单位和个人不得出租或者使用未经验收或者验收不合格的民防工程。第二十八条规定,对违反本办法的行为,由市或者区、县民防办按照下列规定予以行政处罚:(四)违反本办法第十四条第三款规定,出租或者使用未经验收或者验收不合格的民防工程的,给予警告,责令限期改正,并可以对个人处以1000元以上5000元以下的罚款,对单位处以1万元以上5万元以下的罚款。

议或纠纷,或遭受任何损失,或需承担任何责任,或对项目公司经营和不动产项目运营造成任何不利影响的,在原始权益人未依照承诺履行相关义务并承担责任的,由新世界发展承担全部款项、费用、补偿款、税款、罚金等全部责任,并赔偿项目公司所遭受的全部损失"。