

北京市金杜律师事务所

关于申请募集注册

中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的

法律意见书

2026 年 9 月 21 日

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

致：中金基金管理有限公司

北京市金杜律师事务所（简称“本所”）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。

受中金基金管理有限公司（简称“基金管理人”或“中金基金”）的委托，本所根据《中华人民共和国证券法》（简称“《证券法》”）、《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）、《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）、《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“《运作办法》”）、《证券投资基金托管业务管理办法》《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“《商业不动产基金公告》”）《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 修改）》（简称“《基金指引》”）《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《证券公司监督管理条例》《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》《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）》（简称“《上交所审核指引》”）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申请募集注册中金开元旅业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”）。

杭州汉岬企业管理有限公司（简称“原始权益人”或“杭州汉岬”）拟作为原始权益人以其直接持有 100%股权及/或权益的浙江开元酒店投资管理集团有限公司（曾用名包括：杭州开元名都大酒店有限公司²、浙江开元酒店管理有限公司³，简称“浙江开元”）、温州智祺商务服务有限公司（简称“温州智祺”）、嵊州嵊达企业管理有限公司（简称“嵊州嵊达”，浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达单称或合称“项目公司”）分别持有的（1）位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号的杭州开元名都大酒店（简称“杭州开元名都项目”）、（2）位于浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的温州开元名都大酒店（简称“温州开元名都项目”）、（3）位于浙江省绍兴嵊州市三江街道官河南路 8 号的嵊州开元名都大酒店（简称“嵊州开元名都项目”，与杭州开元名都项目、温州开元名都项目单称或合称“不动产项目”）作为底层不动产项目，由中金基金作为基金管

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 2001 年 1 月-2007 年 6 月间曾用名。

³ 2007 年 6 月至 2008 年 11 月间曾用名。

理人向中国证券监督管理委员会（简称“中国证监会”）申请募集注册中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金（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、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。本所在本法律意见书中涉及财务、会计、审计、税收、信用评级、现金流预测、资产评估、投资决策等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性、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，对与本基金截至 2026 年 3 月 31 日（简称“尽调基准日”）有关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询问或与之进行了必要的讨论。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。本法律意见书系基于以下前提作出：在本所为出具本法律意见书而进行的调查过程中，基金管理人、原始权益人等所提供的文件、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，其均已向本所披露，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，本所依赖基金管理人、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。

本法律意见书仅供中金基金向中国证监会申请募集注册中金开元旅业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《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》（截至 2026 年 9 月 21 日的版本，简称“《基金合同》”）和《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（截至 2026 年 9 月 21 日的版本，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中金基金。

1.1 基金管理人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于2026年5月12日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100000918666422）、中金基金的公司章程以及国家企业信用信息公示系统⁴的公示信息，中金基金的基本情况如下：

名称：	中金基金管理有限公司
类型：	有限责任公司（法人独资）
住所：	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室
法定代表人：	李金泽
注册资本：	100,000 万元整
成立日期：	2014 年 2 月 10 日
营业期限：	2014 年 2 月 10 日至无固定期限
经营范围：	基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查中金基金的《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⁵，截至2026年9月2日，中金基金系有效存续的有限责任公司，

⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn，查询日期：2026 年 9 月 2 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 9 月 2 日。

⁵ 网址：www.gsxt.gov.cn。

不存在《公司法》及其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

根据中金基金的营业执照及国家企业信用信息公示系统⁶的公示信息，截至2026年9月2日，中金基金的经营范围为“基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理及中国证监会许可的其他业务”。

根据中国证监会于2014年1月15日出具的《关于核准设立中金基金管理有限公司的批复》（证监许可〔2014〕97号），中国证监会核准设立中金基金。

根据中国证监会于2026年7月13日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000083035），中金基金经核准的证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、私募资产管理。

根据中国证监会网站⁷于2026年2月9日公布的《公募基金管理机构名录（2026年1月）》，中金基金已被纳入“公募基金管理人名录”。

基于上述，本所经办律师认为，中金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⁸和《运作办法》第六条第（一）项⁹的规定。

1.3 基金募集的内部授权和批准程序

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司内部控制大纲》《中金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办法》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资决策委员会议事规则》，中金基金设立REITs投资决策委员会作为公募REITs业务的决策机构，负责公募REITs业务重大事项的审批决策。

中金基金于2026年1月16日召开了“开元旅业集团商业不动产公募REIT项目”立项申请的会议，委员席晓峰、吕静杰、尚馨芳、李耀光、杨海燕、周嘉辰、郭瑜、刘立宇、夏静、闫雯雯均已在OA系统回复同意。根据中金基金提供的《关于开元旅业集团商业不动产公募REIT项目立项的决议》（投决[定字]20260101-14号）、《关于开元旅业集团商业不动产公募REIT

⁶ 网址：www.gsxt.gov.cn。

⁷ 网址：www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml。

⁸ 《证券投资基金法》第十二条规定：“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。”

⁹ 《运作办法》第六条规定：“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[...]”

项目立项的请示》（投决[定字]20260101附件），经公募REITs投资决策委员会审批决议，原则同意中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金申报。

根据中金基金提供的业务管理委员会审批文件，中金基金提请其业务管理委员会对开展本项目申报相关工作进行审批，并已于2026年4月10日完成审批流程。

根据中金基金提供的REITs投资决策委员会审批文件，中金基金提请其REITs投资决策委员会对开展本项目申报相关工作进行审批，并已于2026年4月3日完成审批流程。

鉴上，本所经办律师认为，基金管理人已根据《中金基金管理有限公司内部控制大纲》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资决策委员会议事规则》的规定就本基金的募集履行了必要的内部授权和批准程序。

1.4 基金管理人部门设置及业务人员配备情况

根据中金基金于2026年9月2日提供的《中金基金管理有限公司关于申请募集注册中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金基金管理人的承诺及声明函》（简称“《中金基金承诺及声明函》”）、《中金基金管理有限公司内部机构设置及职能》及确认函，中金基金已设立“创新投资部”，主要职能包括：建立健全公开募集不动产投资信托基金项目投资及运营管理相关制度；组织公开募集不动产投资信托基金方案研究与设计、尽职调查、产品申报等工作；制定并执行公开募集不动产投资信托基金投资管理目标、策略；组织完成公开募集不动产投资信托基金相关底层资产运营管理工作等。

根据《中金基金承诺及声明函》，中金基金不动产基金投资管理部门配备了不少于3名具有5年以上不动产项目同类资产运营或不动产项目同类资产投资管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上不动产项目同类资产运营经验。

根据《中金基金承诺及声明函》，中金基金已说明其资产管理经验丰富，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。

基于上述，本所经办律师认为，中金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¹⁰和《基金指引》第五条第（二）项¹¹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

根据中金基金截至2026年1月有效的公司章程、中金基金提供的《中金基金管理有限公司2026年第一季度监察稽核报告》《中金基金承诺及声明函》和《中金基金管理有限公司内部控制大纲》，中金基金的公司治理结构如下：中金基金为法人独资公司，不设立股东会。公司设立董事会，由9名董事组成，是公司的决策机构，对股东负责。不设监事会和监事，由董事会下设的审计委员会作为公司内部监督机构。中金基金实行董事会领导下的总经理负责制，设总经理一人，负责公司的日常经营和管理。中金基金设督察长一名，对董事会负责，向董事会及下设的相关专门委员会报告工作。

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司内部控制大纲》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）风险控制制度》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）关联交易管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）信息披露管理办法》及《中金基金承诺及声明函》，中金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，且该等制度和流程健全、有效。

基于上述，本所经办律师认为，中金基金治理健全，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，中金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

¹⁰ 《运作办法》第六条规定：“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：[...]（二）有符合中国证监会规定的、与管理及托管拟募集基金相适应的基金经理等业务人员[...]”

¹¹ 《基金指引》第五条规定：“申请募集基础设施基金，拟任基金管理人应当符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》规定的相关条件，并满足下列要求：[...]（二）设置独立的基础设施基金投资管理部门，配备不少于3名具有5年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上基础设施项目运营经验[...]”

条第（七）项¹²及《基金指引》第五条第（三）项和第（五）项¹³的规定。

1.6 基金管理人的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

根据《中金基金承诺及声明函》，结合本所律师通过在中国证监会网站¹⁴、国家企业信用信息公示系统¹⁵、证券期货市场失信记录查询平台¹⁶、国家金融监督管理总局网站¹⁷、“信用中国”平台¹⁸、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁹、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统²⁰、财政部网站²¹、国家税务总局网站²²及国家税务总局北京市税务局网站²³进行的公开信息渠道检索，截至2026年9月2日，于前述信息渠道，中金基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；中金基金最近一年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚的情形；中金基金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，亦不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；中金基金最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；中金基金不存在对本基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项。

基于上述，本所经办律师认为，中金基金具备《运作办法》第六条第（三）、（四）、（六）项²⁴及《基金指引》第五条第（四）项²⁵规定。

¹² 《运作办法》第六条规定：“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：[...]（七）不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和 risk 管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险[...]”

¹³ 《基金指引》第五条规定：“申请募集基础设施基金，拟任基金管理人应当符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》规定的相关条件，并满足下列要求：[...]（三）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[...]（五）具备健全有效的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与 risk 管理制度和流程[...]”

¹⁴ 网址：www.csrc.gov.cn。

¹⁵ 网址：www.gsxt.gov.cn。

¹⁶ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

¹⁷ 网址：www.nfra.gov.cn。

¹⁸ 网址：www.creditchina.gov.cn。

¹⁹ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing。

²⁰ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。

²¹ 网址：www.mof.gov.cn。

²² 网址：www.chinatax.gov.cn。

²³ 网址：beijing.chinatax.gov.cn。

²⁴ 《运作办法》第六条规定：“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：[...]（三）最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚；（四）没有因违法违规行为、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[...]（六）不存在对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[...]”

²⁵ 《基金指引》第五条规定：“申请募集基础设施基金，拟任基金管理人应当符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》规定的相关条件，并满足下列要求：[...]（四）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[...]”

1.7 小结

综上，本所经办律师认为，中金基金系由中国证监会批准设立的基金管理公司，公司成立已满三年；中金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；中金基金治理健全，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2026年9月2日，基于本法律意见书列示的信息渠道的检索结果，中金基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的不良记录，中金基金最近一年内不存在因重大违法违规行、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中信银行股份有限公司（简称“中信银行”）。

2.1 基金托管人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于2026年5月12日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000101690725E）、中信银行的公司章程以及国家企业信用信息公示系统²⁶的公示信息，中信银行的基本情况如下：

名称：	中信银行股份有限公司
类型：	其他股份有限公司（上市）
住所：	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6—30 层、32-42 层
法定代表人：	方合英
注册资本：	人民币 4,893,479.6573 万元整
成立日期：	1987 年 04 月 20 日
营业期限：	1987 年 04 月 20 日至无固定期限
经营范围：	保险兼业代理业务，吸收公众存款、发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；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、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代

²⁶ 网址：www.gsxt.gov.cn。

理收付款项；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；黄金进出口；开展证券投资基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者托管业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查中信银行的《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²⁷，截至2026年9月2日，中信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、原中国银行业监督管理委员会于2004年8月18日下发的《关于核准中信实业银行证券投资基金托管资格的通知》（证监基金字〔2004〕125号），中国证监会及原中国银行业监督管理委员会核准中信银行（时称“中信实业银行”）证券投资基金托管人资格。此后，原中国银行业监督管理委员会于2005年7月25日下发《关于中信实业银行变更名称的批复》（银监复〔2005〕193号），核准其名称变更为“中信银行”。因此，中信银行可开展证券投资基金托管业务。

中信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：B0006H111000001），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。

基于上述，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²⁸、

²⁷ 网址：www.gsxt.gov.cn。

²⁸ 《证券投资基金法》第三十二条规定：“基金托管人由依法设立的商业银行或者其他金融机构担任。商业银行担任基金托管人的，由国务院证券监督管理机构会同国务院银行业监督管理机构核准；其他金融

《运作办法》第六条第（一）项²⁹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

根据中信银行于2026年9月2日出具的《中信银行股份有限公司关于申请募集注册中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的承诺及声明函》（简称“《中信银行承诺及声明函》”），中信银行具有不动产领域资产管理产品的托管经验，为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员。中信银行为市场最早参与类REITs投资的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及不动产产品的托管。中信银行为各类交通运输、公用市政、产业园区等不动产领域资产管理产品提供过托管服务，治理机制健全，内控制度完善。中信银行于2004年8月18日取得基金托管人资格，截至2025年四季度末，中信银行托管443只公开募集证券投资基金，以及基金公司、证券公司资产管理产品、信托产品、企业年金、股权基金、QDII等其他托管资产，托管总规模达到18.61万亿元人民币。中信银行积极参与公募REITs创新，截至《中信银行承诺及声明函》出具日，已成功托管上线9单。基于上述，本所经办律师认为，在中信银行出具的《中信银行承诺及声明函》截至本法律意见书出具之日不存在实质性的变化的前提下，中信银行具有不动产领域资产管理产品托管的经验，并已成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³⁰的规定。

2.4 基金托管人的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

根据本所律师通过在中国证监会网站³¹、国家金融监督管理总局网站³²、国家外汇管理局网站³³、中国人民银行网站³⁴、证券期货市场失信记录查询平台³⁵、国家企业信用信息公示系统³⁶、“信用中国”平台³⁷、中国执行信

机构担任基金托管人的，由国务院证券监督管理机构核准。”

²⁹ 《运作办法》第六条规定：“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，拟任基金托管人为具有基金托管资格的商业银行或者经中国证监会核准的其他金融机构[...]”

³⁰ 《基金指引》第六条规定：“申请募集基础设施基金，拟任基金托管人应当符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》规定的相关条件，并满足下列要求：[...]（三）具有基础设施领域资产管理产品托管经验；（四）为开展基础设施基金托管业务配备充足的专业人员[...]”

³¹ 网址：www.csrc.gov.cn。

³² 网址：www.nfra.gov.cn。

³³ 网址：www.safe.gov.cn。

³⁴ 网址：www.pbc.gov.cn。

³⁵ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

³⁶ 网址：www.gsxt.gov.cn。

³⁷ 网址：www.creditchina.gov.cn。

息公开网-被执行人信息查询系统³⁸、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统³⁹、国家税务总局网站⁴⁰及国家税务总局北京市税务局网站⁴¹进行的公开信息渠道检索，截至2026年9月2日，于前述信息渠道，最近一年内中信银行（不含分支机构，下同）存在下表所示2项行政处罚记录。根据中信银行出具的《中信银行承诺及声明函》，下表处罚事由均不涉及基金托管业务，对中信银行依法合规开展托管业务未造成实质性影响，中信银行最近一年内不存在重大不良情况记录，不存在因违法违规行为、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，中信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行政处罚或违法情形的不良记录，且近一年内，中信银行未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：

发布时间	处罚机关	违法违规事由	行政处罚决定
2025 年 9 月 12 日	金融监督管理总局	理财回表资产风险分类不准确、同业投资投后管理不到位等事项	对中信银行股份有限公司罚款 550 万元
2026 年 6 月 5 日	金融监督管理总局	相关贷款、信用卡等业务管理不审慎	对中信银行股份有限公司罚款 1140 万元

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》，不动产资产支持证券托管人为中信银行股份有限公司杭州分行（简称“中信银行杭州分行”）。

根据《中华人民共和国商业银行法》第二十二条⁴²，商业银行及其分支机构属于同一法人，中信银行担任基金托管人、中信银行杭州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不动产资产支持证券托管人应当为同一人之规定。

2.6 基金托管人的其他相关情况

根据中信银行出具的《中信银行承诺及声明函》，结合本所律师通过在中

³⁸ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing。

³⁹ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。

⁴⁰ 网址：www.chinatax.gov.cn。

⁴¹ 网址：beijing.chinatax.gov.cn。

⁴² 《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。”

国证监会网站⁴³查询，截至2026年9月2日，中信银行最近一年向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；中信银行不存在对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；中信银行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、财务状况恶化等足以影响中信银行安全托管基金财产的重大经营风险。

2.7 小结

综上，本所经办律师认为，中信银行为具有基金托管资格的商业银行，具有受托管理不动产领域资产管理产品的托管经验，并确认其为开展不动产基金托管业务配备充足的专业人员；基于本法律意见书列示的信息渠道的检索结果并结合中信银行的书面说明，截至2026年9月2日，中信银行最近一年内在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的不良记录，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；中信银行具备《证券投资基金法》《运作办法》及《基金指引》规定的担任不动产基金托管人的应当满足的前述各项的相关要求；中信银行担任基金托管人、中信银行杭州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不动产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》，杭州汉嵘拟担任本基金的运营管理机构，并与基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司分别签署《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金运营管理协议》（简称“《运营管理协议》”）。

3.1 主体资格

根据杭州市萧山区市场监督管理局于2026年07月14日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330109MAC20L3D36）及国家企业信用信息公示系统⁴⁴的公示信息，杭州汉嵘的基本情况如下：

名称：	杭州汉嵘企业管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

⁴³ 网址：www.csrc.gov.cn。

⁴⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn。

住所	浙江省杭州市萧山区北干街道金城路333号410室（自主申报）
法定代表人	金杭甬
注册资本	人民币1055万元整
成立日期	2022年11月14日
经营范围	一般项目：企业管理；企业管理咨询（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）。

经核查杭州汉嵎的《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⁴⁵，截至2026年9月2日，杭州汉嵎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。

3.2 备案情况

鉴于杭州汉嵎担任本项目的运营管理机构，杭州汉嵎尚待按照《基金指引》第四十条⁴⁶、《证券投资基金法》第九十七条⁴⁷规定在中国证监会进行担任运营管理机构的备案。

3.3 运营管理人员配备情况

根据杭州汉嵎于2026年9月2日向本所出具的《杭州汉嵎企业管理有限公司关于申请发行中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的确认函》（简称“《杭州汉嵎确认函》”），杭州汉嵎已配备的具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于2名，符合《基金指引》第四十条第（二）项⁴⁸的要求。

3.4 治理情况

⁴⁵ 网址：www.gsxt.gov.cn。

⁴⁶ 《基金指引》第四十条规定：“外部管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并持续符合下列要求：（一）具有符合国家规定的不动产运营管理资质（如有）；（二）具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名；（三）公司治理与财务状况良好；（四）中国证监会规定的其他要求。外部管理机构受委托从事基础设施项目运营管理的，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动。外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。外部管理机构不得将受委托运营管理基础设施的主要职责转委托给其他机构。外部管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整。”

⁴⁷ 《证券投资基金法》第九十七条规定：“从事公开募集基金的销售、销售支付、份额登记、估值、投资顾问、评价、信息技术系统服务等基金服务业务的机构，应当按照国务院证券监督管理机构的规定进行注册或者备案。”

⁴⁸ 《基金指引》第四十条规定：“外部管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并持续符合下列要求：[...]（二）具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名[...]”

根据杭州汉嵘提供的截至2025年11月12日有效的公司章程等材料，杭州汉嵘的治理结构为：公司不设股东会，由唯一股东杭州鸿久企业管理集团有限公司依法行使职权；公司不设董事会，设一名董事，经股东委派产生并行使董事会职权，该董事可兼任经理；公司不设监事；公司的法定代表人由股东指定执行公司事务的董事担任；公司设经理一人，由董事决定聘任或者解聘。

基于上述，本所经办律师认为，杭州汉嵘的治理结构健全，符合《公司法》《基金指引》第四十条第（三）项⁴⁹关于外部运营管理机构公司治理良好的要求。

3.5 违法违规、失信情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站⁵⁰、国家金融监督管理总局网站⁵¹、国家外汇管理局网站⁵²、中国人民银行网站⁵³、应急管理部网站⁵⁴、生态环境部网站⁵⁵、国家市场监督管理总局网站⁵⁶、国家发展和改革委员会网站⁵⁷、财政部网站⁵⁸、国家税务总局网站⁵⁹、国家税务总局浙江省税务局网站⁶⁰、国家企业信用信息公示系统⁶¹、“信用中国”平台⁶²、证券期货市场失信记录查询平台⁶³、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁶⁴及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁶⁵进行的公开信息渠道检索，截至2026年9月2日，于前述信息渠道，杭州汉嵘最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位或被暂停或者限制进行融资的情形。

⁴⁹ 《基金指引》第四十条规定：“外部管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并持续符合下列要求：[...]（三）公司治理与财务状况良好[...]”

⁵⁰ 网址：www.csrc.gov.cn。

⁵¹ 网址：www.nfra.gov.cn。

⁵² 网址：www.safe.gov.cn。

⁵³ 网址：www.pbc.gov.cn。

⁵⁴ 网址：www.mem.gov.cn。

⁵⁵ 网址：www.mee.gov.cn。

⁵⁶ 网址：www.samr.gov.cn。

⁵⁷ 网址：www.ndrc.gov.cn。

⁵⁸ 网址：www.mof.gov.cn。

⁵⁹ 网址：www.chinatax.gov.cn。

⁶⁰ 网址：zhejiang.chinatax.gov.cn。

⁶¹ 网址：www.gsxt.gov.cn。

⁶² 网址：www.creditchina.gov.cn。

⁶³ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

⁶⁴ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。

⁶⁵ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing。

3.6 持续经营情况

杭州汉嵘现持有杭州市萧山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3.5条所述并根据杭州汉嵘出具的《杭州汉嵘确认函》，杭州汉嵘最近三年在投资建设、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，不存在因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、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；截至2026年9月2日，杭州汉嵘不存在《公司法》及其公司章程规定的需要终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

3.7 小结

综上，本所经办律师认为，杭州汉嵘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进行备案外，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（简称“戴德梁行”）；（2）担任不动产基金会计师事务所的天健会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“天健”）；（3）担任不动产基金律师事务所的北京市金杜律师事务所（简称“金杜”）；（4）担任不动产基金财务顾问的中国国际金融股份有限公司（简称“中金公司”）。

4.1 评估机构

4.1.1 评估机构的主体资格及相应资质

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⁶⁶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

⁶⁶ 网址：www.gsxt.gov.cn。

法定代表人：	程家龙
注册资本：	人民币 500 万元整
住所：	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1
成立日期：	2003 年 04 月 07 日
营业期限：	2003 年 04 月 07 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。

戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅于2023年10月11日核发的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。

根据中国证监会于2026年8月21日公布的《从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2026年8月21日）》⁶⁷，戴德梁行已完成从事证券服务业务资产评估机构备案。

根据戴德梁行于2026年9月2日向本所出具的《深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司关于申请募集注册中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的承诺及声明函》，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。

基于上述，本所经办律师认为，戴德梁行具备《基金指引》第十一条第二款⁶⁸规定的担任不动产基金评估机构的主体资格及相应资质。

4.1.2 评估机构的违法违规、失信情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站⁶⁹、国家金融监督管理总局网站⁷⁰、国

⁶⁷ 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7599775/content.shtml>。

⁶⁸ 《基金指引》第十一条第二款规定：“评估机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并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，不得存在可能影响其独立性的行为。评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过3年。评估机构在评估过程中应当客观、独立、公正，遵守一致性、一贯性及公开、透明、可校验原则，不得随意调整评估方法和评估结果。”

⁶⁹ 网址：www.csrc.gov.cn。

⁷⁰ 网址：www.nfra.gov.cn。

家外汇管理局网站⁷¹、中国人民银行网站⁷²、应急管理部网站⁷³、生态环境部网站⁷⁴、国家市场监督管理总局网站⁷⁵、国家发展和改革委员会网站⁷⁶、财政部网站⁷⁷、国家税务总局网站⁷⁸、国家企业信用信息公示系统⁷⁹、“信用中国”平台⁸⁰、证券期货市场失信记录查询平台⁸¹、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁸²及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁸³进行的公开信息渠道检索，截至2026年9月2日，于前述信息渠道，戴德梁行未被列入失信被执行人名单，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证券投资基金业务期间。

4.2 会计师事务所

4.2.1 会计师事务所的主体资格及相应资质

天健拟作为会计师事务所为本基金提供会计、审计服务。

根据浙江省市场监督管理局于2026年2月12日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913300005793421213），以及国家企业信用信息公示系统⁸⁴的公示信息，天健的基本情况如下：

名称：	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
类型：	特殊普通合伙企业
执行事务合伙人：	钟建国
主要经营场所：	浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号
成立日期：	2011 年 07 月 18 日
出资额	人民币壹亿玖仟伍佰壹拾伍万元整
经营范围	许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目

⁷¹ 网址：www.safe.gov.cn。

⁷² 网址：www.pbc.gov.cn。

⁷³ 网址：www.mem.gov.cn。

⁷⁴ 网址：www.mee.gov.cn。

⁷⁵ 网址：www.samr.gov.cn。

⁷⁶ 网址：www.ndrc.gov.cn。

⁷⁷ 网址：www.mof.gov.cn。

⁷⁸ 网址：www.chinatax.gov.cn。

⁷⁹ 网址：www.gsxt.gov.cn。

⁸⁰ 网址：www.creditchina.gov.cn。

⁸¹ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

⁸² 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。

⁸³ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing。

⁸⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn。

	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：财务咨询；企业管理咨询；税务服务；会议及展览服务；商务秘书服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数据处理服务；软件销售；软件开发；网络与信息安全软件开发；软件外包服务；信息系统集成服务；公共安全管理咨询服务；互联网安全服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
--	--

根据浙江省财政厅于2024年12月20日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：330000001，批准执业文号：浙财会[2011]25号），天健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8月21日公布的《从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2026年8月21日）》⁸⁵，天健已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

基于上述，本所经办律师认为，天健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。

4.2.2 会计师事务所的违法违规、失信情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站⁸⁶、国家金融监督管理总局网站⁸⁷、国家外汇管理局网站⁸⁸、中国人民银行网站⁸⁹、应急管理部网站⁹⁰、生态环境部网站⁹¹、国家市场监督管理总局网站⁹²、国家发展和改革委员会网站⁹³、财政部网站⁹⁴、国家税务总局网站⁹⁵、国家企业信用信息公示系统⁹⁶、“信

⁸⁵ 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7602396/content.shtml>。

⁸⁶ 网址：www.csrc.gov.cn。

⁸⁷ 网址：www.nfra.gov.cn。

⁸⁸ 网址：www.safe.gov.cn。

⁸⁹ 网址：www.pbc.gov.cn。

⁹⁰ 网址：www.mem.gov.cn。

⁹¹ 网址：www.mee.gov.cn。

⁹² 网址：www.samr.gov.cn。

⁹³ 网址：www.ndrc.gov.cn。

⁹⁴ 网址：www.mof.gov.cn。

⁹⁵ 网址：www.chinatax.gov.cn。

⁹⁶ 网址：www.gsxt.gov.cn。

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、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁰⁰及中国证监会安徽监管局网站¹⁰¹进行的公开信息渠道检索，以及天健于2026年8月31日出具的《天健会计师事务所（特殊普通合伙）关于申请募集注册中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的承诺及声明函》（简称“《天健声明及承诺》”），截至2026年9月2日，除存在如下行政处罚以外，天健近一年暂未收到其他行政处罚，天健未被列入失信被执行人名单，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证券投资基金业务期间：

发布时间	文书号	处罚机关	违法违规事由	行政处罚决定
2026年6月	[2026] 26号	中国证券监督管理委员会	虚假记载、未勤勉尽责	对天健会计师事务所（特殊普通合伙）责令改正，没收审计业务收入210万元，并处以420万元罚款
2026年6月	[2026] 8号	中国证券监督管理委员会新疆监管局	重大遗漏、未勤勉尽责	责令天健会计师事务所（特殊普通合伙）改正，没收业务收入2,405,660.37元，并处以2,405,660.37元的罚款
2025年11月	[2025] 6号	中国证券监督管理委员会安徽监管局	虚假记载、未勤勉尽责	对天健会计师事务所（特殊普通合伙）处以250万元罚款

4.3 律师事务所

4.3.1 律师事务所的主体资格及相应资质

本所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：31110000E00017891P），本所为符合《中华人民共和国

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。

¹⁰¹ 网址：http://www.csrc.gov.cn/anhui/

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3月20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3月20日）》¹⁰²，本所已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

基于上述，本所经办律师认为，金杜具备担任不动产基金律师事务所的主体资格及相应资质。

4.3.2 律师事务所的违法违规、失信情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站¹⁰³、国家金融监督管理总局网站¹⁰⁴、国家外汇管理局网站¹⁰⁵、中国人民银行网站¹⁰⁶、应急管理部网站¹⁰⁷、生态环境部网站¹⁰⁸、国家市场监督管理总局网站¹⁰⁹、国家发展和改革委员会网站¹¹⁰、财政部网站¹¹¹、国家税务总局网站¹¹²、国家企业信用信息公示系统¹¹³、“信用中国”平台¹¹⁴、证券期货市场失信记录查询平台¹¹⁵、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统¹¹⁶及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹¹⁷进行的公开信息渠道检索，截至2026年9月2日，于前述信息渠道，金杜未被列入失信被执行人名单，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证券投资基金业务期间。

4.4 财务顾问

4.4.1 财务顾问的主体资格及相应资质

中金公司为本基金提供财务顾问服务。

¹⁰² 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c7603406/content.shtml>。

¹⁰³ 网址：www.csrc.gov.cn。

¹⁰⁴ 网址：www.nfra.gov.cn。

¹⁰⁵ 网址：www.safe.gov.cn。

¹⁰⁶ 网址：www.pbc.gov.cn。

¹⁰⁷ 网址：www.mem.gov.cn。

¹⁰⁸ 网址：www.mee.gov.cn。

¹⁰⁹ 网址：www.samr.gov.cn。

¹¹⁰ 网址：www.ndrc.gov.cn。

¹¹¹ 网址：www.mof.gov.cn。

¹¹² 网址：www.chinatax.gov.cn。

¹¹³ 网址：www.gsxt.gov.cn。

¹¹⁴ 网址：www.creditchina.gov.cn。

¹¹⁵ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

¹¹⁶ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。

¹¹⁷ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing。

根据北京市市场监督管理局于2025年12月11日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000625909986U）及国家企业信用信息公示系统¹¹⁸的公示信息，中金公司的基本情况如下：

名称：	中国国际金融股份有限公司
类型：	股份有限公司（外商投资、上市）
法定代表人：	陈亮
住所：	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
注册资本：	482725.6868万人民币
成立日期：	1995年7月31日
营业期限：	1995年7月31日至无固定期限
经营范围：	许可项目：证券业务；外汇业务；公募证券投资基金销售；证券公司为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查中金公司的《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¹¹⁹，截至2026年9月2日，中金公司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。

中金公司现持有中国证监会于2024年2月6日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059670），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；证券资产管理；融资融券；代销金融产品；证券投资基金代销；证券投资基金托管；股票期权做市；上市证券做市交易。

基于上述，本所经办律师认为，中金公司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¹²⁰、《基金指引》第

¹¹⁸ 网址：www.gsxt.gov.cn。

¹¹⁹ 网址：www.gsxt.gov.cn。

¹²⁰ 《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。”

十条第二款¹²¹的规定。

4.4.2 财务顾问的违法违规、失信情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站¹²²、国家金融监督管理总局网站¹²³、国家外汇管理局网站¹²⁴、中国人民银行网站¹²⁵、应急管理部网站¹²⁶、生态环境部网站¹²⁷、国家市场监督管理总局网站¹²⁸、国家发展和改革委员会网站¹²⁹、财政部网站¹³⁰、国家税务总局网站¹³¹、国家企业信用信息公示系统¹³²、“信用中国”平台¹³³、证券期货市场失信记录查询平台¹³⁴、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统¹³⁵及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹³⁶进行的公开信息渠道检索，截至2026年9月2日，于前述信息渠道，中金公司未被列入失信被执行人名单，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证券投资基金业务期间。

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杭州汉嵎。

5.1 原始权益人的主体资格

杭州汉嵎的主体资格见本法律意见书第“3.1 运营管理机构主体资格”。

5.2 原始权益人享有不动产项目权益的情况

5.2.1 杭州开元名都项目

经核查浙江开元的公司章程及其工商登记文件，并经查询国家企业

¹²¹ 《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。[...]”

¹²² 网址：www.csrc.gov.cn。

¹²³ 网址：www.nfra.gov.cn。

¹²⁴ 网址：www.safe.gov.cn。

¹²⁵ 网址：www.pbc.gov.cn。

¹²⁶ 网址：www.mem.gov.cn。

¹²⁷ 网址：www.mee.gov.cn。

¹²⁸ 网址：www.samr.gov.cn。

¹²⁹ 网址：www.ndrc.gov.cn。

¹³⁰ 网址：www.mof.gov.cn。

¹³¹ 网址：www.chinatax.gov.cn。

¹³² 网址：www.gsxt.gov.cn。

¹³³ 网址：www.creditchina.gov.cn。

¹³⁴ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

¹³⁵ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。

¹³⁶ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing。

信用信息公示系统¹³⁷，截至本法律意见书出具之日，杭州汉嵘系直接持有浙江开元100%股权的股东，且该等浙江开元的股权不存在质押或被冻结的情形。经杭州汉嵘确认，杭州汉嵘通过其全资子公司浙江开元间接享有杭州开元名都项目的全部权益。

根据本法律意见书第9.1条所述，杭州开元名都项目的权利人为浙江开元，该资产权属清晰、真实、合法、有效（杭州开元名都项目的具体资产范围及权属证明详见本法律意见书第9.1条）。

基于上述，本所经办律师认为，杭州汉嵘享有对浙江开元的完全所有权，并进而通过浙江开元享有对杭州开元名都项目的完全所有权及经营权利。就杭州开元名都项目上存在的抵押（详见本法律意见书第9.1.3条），相关抵押权人已出具书面同意函，承诺在债务清偿后解除抵押登记。因此，该等权利限制可在本项目交割前解除，不会对杭州汉嵘享有项目完整权益构成实质性障碍。杭州汉嵘对项目权益的享有不存在重大经济或法律纠纷，符合《基金指引》第八条第一款的要求。

5.2.2 温州开元名都项目

经核查温州智祺的公司章程及其工商登记文件，并经查询国家企业信用信息公示系统¹³⁸，截至本法律意见书出具之日，杭州汉嵘系直接持有温州智祺100%股权的股东，且该等温州智祺的股权不存在质押或被冻结的情形。经杭州汉嵘确认，杭州汉嵘通过其全资子公司温州智祺间接享有温州开元名都项目的全部权益。

根据本法律意见书第9.2条所述，温州开元名都项目的权利人为温州智祺，该资产权属清晰、真实、合法、有效（温州开元名都项目的具体资产范围及权属证明详见本法律意见书第9.2条）。

基于上述，本所经办律师认为，杭州汉嵘享有对温州智祺的完全所有权，并进而通过温州智祺享有对温州开元名都项目的完全所有权及经营权利。就温州开元名都项目上存在的抵押（详见本法律意见书第9.2.3条），相关抵押权人已出具书面同意函，承诺在债务清偿后解除抵押登记。因此，该等权利限制可在本项目交割前解除，不会对杭州汉嵘享有项目完整权益构成实质性障碍。杭州汉嵘对项目

¹³⁷ 网址：www.gsxt.gov.cn。

¹³⁸ 网址：www.gsxt.gov.cn。

权益的享有不存在重大经济或法律纠纷，符合《基金指引》第八条第一款的要求。

5.2.3 嵊州开元名都项目

经核查嵊州嵊达的公司章程及其工商登记文件，并经查询国家企业信用信息公示系统¹³⁹，截至本法律意见书出具之日，杭州汉嵊系直接持有嵊州嵊达100%股权的股东，且该等嵊州嵊达的股权不存在质押或被冻结的情形。经杭州汉嵊确认，杭州汉嵊通过其全资子公司嵊州嵊达间接享有嵊州开元名都项目的全部权益。

根据本法律意见书第9.3条所述，嵊州开元名都项目的权利人为嵊州嵊达，该资产权属清晰、真实、合法、有效（嵊州开元名都项目的具体资产范围及权属证明详见本法律意见书第9.3条）。

基于上述，本所经办律师认为，杭州汉嵊享有对嵊州嵊达的完全所有权，并进而通过嵊州嵊达享有对嵊州开元名都项目的完全所有权及经营权利。就项目资产上存在的抵押（详见本法律意见书第9.3.3条），相关抵押权人已出具书面同意函，承诺在债务清偿后解除抵押登记。因此，该等权利限制可在本项目交割前解除，不会对杭州汉嵊享有项目完整权益构成实质性障碍。杭州汉嵊对项目权益的享有不存在重大经济或法律纠纷，符合《基金指引》第八条第一款的要求。

5.3 原始权益人的违法违规、失信情况核查

根据杭州汉嵊于2026年9月2日向本所出具的《杭州汉嵊确认函》，杭州汉嵊信用稳健，控制权稳定，内部控制制度健全，具有持续经营能力，不存在影响持续经营的法律障碍；杭州汉嵊未受到重大行政处罚，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人，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，不存在被暂停或者限制融资的情形；杭州汉嵊不存在任何正在进行的或尚未完结的重大诉讼、仲裁或其他经济或法律纠纷等情况；杭州汉嵊最近三年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 and 记录；杭州汉嵊近三年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产

¹³⁹ 网址：www.gsxt.gov.cn。

事故。

经本所律师通过在中国证监会网站¹⁴⁰、国家金融监督管理总局网站¹⁴¹、国家外汇管理局网站¹⁴²、中国人民银行网站¹⁴³、应急管理部网站¹⁴⁴、生态环境部网站¹⁴⁵、国家市场监督管理总局网站¹⁴⁶、国家发展和改革委员会网站¹⁴⁷、财政部网站¹⁴⁸、国家税务总局网站¹⁴⁹、国家税务总局浙江省税务局网站¹⁵⁰、国家企业信用信息公示系统¹⁵¹、“信用中国”平台¹⁵²、证券期货市场失信记录查询平台¹⁵³、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统¹⁵⁴及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁵⁵进行的公开信息渠道检索，截至2026年9月2日，于前述信息渠道，杭州汉嵘最近三年不存在重大违法违规记录，杭州汉嵘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。

5.4 小结

杭州汉嵘系依法设立且合法存续的公司，不存在影响杭州汉嵘持续经营的法律障碍。截至2026年9月2日，于本法律意见书列示的信息渠道的检索结果并结合杭州汉嵘的书面说明，杭州汉嵘最近三年不存在重大违法违规记录，杭州汉嵘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。

综上，本所经办律师认为，杭州汉嵘具备《基金指引》和《上交所审核指引》第七条第一款¹⁵⁶规定的担任不动产基金的原始权益人的主体资格。

¹⁴⁰ 网址：www.csrc.gov.cn。

¹⁴¹ 网址：www.nfra.gov.cn。

¹⁴² 网址：www.safe.gov.cn。

¹⁴³ 网址：www.pbc.gov.cn。

¹⁴⁴ 网址：www.mem.gov.cn。

¹⁴⁵ 网址：www.mee.gov.cn。

¹⁴⁶ 网址：www.samr.gov.cn。

¹⁴⁷ 网址：www.ndrc.gov.cn。

¹⁴⁸ 网址：www.mof.gov.cn。

¹⁴⁹ 网址：www.chinatax.gov.cn。

¹⁵⁰ 网址：zhejiang.chinatax.gov.cn

¹⁵¹ 网址：www.gsxt.gov.cn。

¹⁵² 网址：www.creditchina.gov.cn。

¹⁵³ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

¹⁵⁴ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。

¹⁵⁵ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing。

¹⁵⁶ 《上交所审核指引》第七条第一款规定：“原始权益人应当符合下列条件：（一）依法设立且存续；（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，内部控制制度健全，具有持续经营能力，最近三年（未满三年的自成立之日起，

六、 不动产资产支持证券管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金设立时通过将80%以上的基金资产投资于中金公司设立并管理的中金-开元旅业1期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”）份额。

6.1 资产支持证券管理人的主体资格

中金公司的主体资格见本法律意见书第“4.4 财务顾问”。

6.2 资产支持证券管理人的资质和权限

中金公司的业务资质见本法律意见书第“4.4 财务顾问”。

根据中金公司项目立项审批流程截图，本项目已完成内部立项程序。另根据中金公司于2026年9月2日向本所出具的《中国国际金融股份有限公司关于申请募集注册中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金的承诺及声明函》（简称“《中金公司承诺及声明函》”），中金公司已就其作为资产支持证券管理人履行了相关内部决策流程。

经查，2024年12月20日，中国证监会就中金公司为思尔芯科创板IPO提供保荐服务出具的发行保荐书等文件存在虚假记载、在思尔芯科创板IPO保荐过程中未勤勉尽责的相关违法事实，对中金公司作出《行政处罚决定书》（[2024]152号）。中国证监会依据《证券法》第一百八十二条¹⁵⁷的规定，决定对中金公司责令改正，给予警告，没收保荐业务收入200万元，并处以600万元罚款。

根据《证券法》第一百八十二条规定，保荐人出具有虚假记载的保荐书，或者不履行其他法定职责，应责令改正，给予警告，没收业务收入，并处以业务收入一倍以上十倍以下的罚款。就上述违法行为，中国证监会对中金公司处以业务收入三倍的罚款，该等处罚幅度为法定最高罚款金额（即处以业务收入十倍的罚款）的30%。根据《中国证监会行政处罚裁量基本

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。”

¹⁵⁷ 《中华人民共和国证券法（2019修订）》第一百八十二条规定：“保荐人出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的保荐书，或者不履行其他法定职责的，责令改正，给予警告，没收业务收入，并处以业务收入一倍以上十倍以下的罚款；没有业务收入或者业务收入不足一百万元的，处以一百万元以上一千万元以下的罚款；情节严重的，并处暂停或者撤销保荐业务许可。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以五十万元以上五百万元以下的罚款。”

规则》（中国证券监督管理委员会令第225号）第六条¹⁵⁸的规定，中国证监会及其派出机构对相关主体作出的一般处罚阶次，包括在法定最高罚款金额30%以上、60%以下给予罚款。参照¹⁵⁹前述规定，中国证监会对中金公司作出的罚款属于一般处罚阶次。根据《证券法》第一百八十二条，保荐人前述违法行为情节严重的，应当并处暂停或者撤销保荐业务许可的行政处罚。中金公司受到上述行政处罚后，未被暂停或者撤销保荐业务许可，故不存在情节严重的违法行为。此外，中金公司在其发布的《中国国际金融股份有限公司关于收到中国证券监督管理委员会行政处罚决定书的公告》中确认，其违法行为未触及《上海证券交易所股票上市规则》规定的重大违法类强制退市情形。因此，本所认为，《行政处罚决定书》（[2024]152号）涉及的违法行为不构成重大违法违规行为。

除上述行政处罚外，根据中金公司向本所出具的《中金公司承诺及声明函》，并结合本所律师通过在中国证监会网站¹⁶⁰、证券期货市场失信记录查询平台¹⁶¹、“信用中国”网站¹⁶²、国家企业信用信息公示系统¹⁶³查询，截至2026年9月2日，于前述网站系统，中金公司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。2024年1月1日至今，中金公司不存在因重大违法违规行为被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公募REITS业务资质的行政监管措施，或因涉嫌犯罪被依法立案调查的情况。

综上，本所经办律师认为，中金公司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、不动产资产支持证券托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，不动产资产支持证券托管人为中信银行杭州分行。

¹⁵⁸ 《中国证监会行政处罚裁量基本规则》第六条规定：“对罚款有一定幅度的，在法律、行政法规、规章规定的处罚幅度以内，划分从轻处罚、一般处罚、从重处罚等裁量阶次：（一）从轻处罚阶次，在法定最低罚款金额以上（没有法定最低罚款金额的除外）、法定最高罚款金额30%以下给予罚款；（二）一般处罚阶次，在法定最高罚款金额30%以上、60%以下给予罚款；（三）从重处罚阶次，在法定最高罚款金额60%以上、法定最高罚款金额以下给予罚款。在确定裁量阶次时，根据不同违法行为类型的性质、构成、特点等情况，可以以前款规定的百分比为基础上下浮动十个百分点。对依法应当采取证券、期货市场禁入措施、暂停或者撤销相关业务许可、给予买卖证券等值以下罚款等行政处罚种类的，参照前两款规定的原则划分裁量阶次。”

¹⁵⁹ 《中国证监会行政处罚裁量基本规则》于2025年3月1日实施，晚于中国证监会对中金公司作出《行政处罚决定书》（[2024]152号）的时间。

¹⁶⁰ 网址：www.csrc.gov.cn。

¹⁶¹ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

¹⁶² 网址：www.creditchina.gov.cn。

¹⁶³ 网址：www.gsxt.gov.cn。

7.1 资产支持证券托管人的主体资格

根据浙江省市场监督管理局于2023年11月6日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330000842915928L）以及国家企业信用信息公示系统¹⁶⁴的公示信息，中信银行杭州分行的基本情况如下：

名称：	中信银行股份有限公司杭州分行
类型：	股份有限公司分公司（上市、国有控股）
注册地址：	浙江省杭州市上城区四季青街道解放东路9号
负责人：	单国民
成立日期：	1994年9月28日
营业期限：	1994年9月28日至无固定期限
经营范围：	经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规或其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列为准。（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）

经核查中信银行杭州分行的《营业执照》，并查询国家企业信用信息公示系统¹⁶⁵，截至2026年9月2日，中信银行杭州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，中信银行担任基金托管人、中信银行杭州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不动产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相关资质

根据中国证监会、原中国银行业监督管理委员会于2004年8月18日下发的《关于核准中信实业银行证券投资基金托管资格的通知》（证监基金字〔2004〕125号），中国证监会及原中国银行业监督管理委员会核准中信银行（原“中信实业银行”）证券投资基金托管人资格，中信银行可开展证券投资基金托管业务。同时，根据中信银行于2025年4月28日出具的《中信银行股份有限公司2025年度授权书》，中信银行杭州分行已获得中信银行对其开展证券公司及其子公司资产管理托管、基金公司及其子公司资产

¹⁶⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn。

¹⁶⁵ 网址：www.gsxt.gov.cn。

管理托管的授权。因此，中信银行杭州分行在本次交易中从事托管业务已经获得正当授权。

中信银行杭州分行持有原中国银行保险监督管理委员会浙江监管局于2021年11月10日核发的《金融许可证》（机构编码：B0006B233010001），已依法获得许可经营原中国银行保险监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

综上，本所经办律师认为，中信银行杭州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》，本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为AAA的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在1年以内（含1年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产投资信托基金（REITs）投资的其他金融工具。

不动产资产支持证券尚待取得上海证券交易所关于不动产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主体情况、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、合法性、权利归属及其负担情况、资产支持证券基础资产转让行为的合法性及有效性、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中国国际金融股份有限公司设立中金-开元旅业1期商业不动产资产支持专项计划的法律意见书》。

根据《中金-开元旅业1期商业不动产资产支持专项计划说明书》《中金-开元旅业1期商业不动产资产支持专项计划标准条款》《SPV股权转让协议》《项目公司股权转让协议》《借款合同》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》等资产支持证券文件约定：在杭州开元名都项目中，中金公司（代表专项计划）拟向资产支持证券原始权益人受让取得其持有的杭州汉泽企业管理有限公司（简称“浙江开元SPV”或“SPV”）全部股权，而后SPV拟

向项目公司原股东受让取得其持有的项目公司全部股权（合称“标的股权”或“基础资产”），自专项计划设立日（含该日）起，中金公司（代表专项计划）受让取得基础资产后将基础资产进行追加投资，包括但不限于向SPV增资（如需）以及根据《借款协议》向SPV提供借款；原则上，SPV与相应的项目公司应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV注销，项目公司继续存续并承继SPV的全部资产（项目公司股权除外）及负债，中金公司（代表专项计划）直接持有项目公司的100%股权；在温州开元名都项目、嵊州开元名都项目中，中金公司（代表专项计划）拟向资产支持证券原始权益人受让取得其持有的项目公司股权（合称“标的股权”或“基础资产”），自专项计划设立日（含该日）起，中金公司（代表专项计划）受让取得基础资产后将基础资产进行追加投资，包括但不限于向项目公司增资（如需）以及根据《借款协议》向项目公司提供借款。

基于上述，本基金投资方向明确、合法，符合《运作办法》第七条第（一）项¹⁶⁶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不动产资产支持证券全部份额，持有SPV和项目公司全部股权，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。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¹⁶⁷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，不动产投资信托基金为《基金指引》《商业不动产基金公告》规定的特定基金品种，符合《运作办法》第七条第（三）项¹⁶⁸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》

¹⁶⁶ 《运作办法》第七条规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：（一）有明确、合法的投资方向[...]”

¹⁶⁷ 《运作办法》第七条规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[...]（二）有明确的基金运作方式[...]”

¹⁶⁸ 《运作办法》第七条规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[...]（三）有明确的基金运作方式[...]”

《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；基金的扩募；基金的财产；不动产项目运营管理；基金资产的估值；基金费用与税收；基金的收益与分配；基金的会计与审计；基金的信息披露；基金合同的变更、终止与基金财产的清算；违约责任；争议的处理；基金合同的效力；其他事项；基金合同摘要等。

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》经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授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生效。《基金合同》自生效之日起对包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人在内的基金合同各方当事人具有同等的法律约束力。

(2) 《托管协议》

《中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》（截至2026年9月21日的版本，简称“《托管协议》”）约定的事项主要包括以下内容：基金托管协议的依据、目的和原则和解释；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；基金财产保管；指令的发送、确认和执行；交易及清算交收安排；基金净资产计算和会计核算；基金收益分配；信息披露；托管费用；基金份额持有人名册的保管；基金有关文件档案的保存；基金管理人和基金托管人的更换；禁止行为；基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算；违约责任；适用法律及争议解决方式；基金托管协议的效力和文本；其他事项。

本所经办律师认为，《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>》《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；《托管协议》经基金管理人、基金托管人双方加盖公章或合同专用章以及双方法定代表人或授权代表签字或盖章后成立，自《托管协议》成立且《基金合同》生效之日起生效。《托管协议》自生效之日起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：绪言；释义；概要；风险因素；不动产项目概况；不动产项目经营业绩及财务状况分析；原始权益人；外部管理机构；存在重要影响的其他事项；资产评估；现金流测算分析；本次发行参与机构的基本情况；不动产基金的交易安排；不动产基金治理；运营管理安排；关联交易与利益冲突；基金运作；其他事项。

《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”。

本所经办律师认为，《招募说明书》按照《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》《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》其内容符合《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、项目公司已签署《运营管理协议》。《运营管理协议》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内容；项目公司人员、审计评估安排；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；基金管理人的监督检查权；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。

本所经办律师认为，《运营管理协议》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《运营管理协议》生效后将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

本基金的名称为“中金开元旅业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¹⁶⁹关于基金名称的要求。

8.6 投资者适当性安排

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司投资者适当性管理办法》《中金基金管理有限公司投资者风险承受能力调查问卷（适用于自然人投资者）》《中金基金管理有限公司投资者风险承受能力调查问卷（适用于机构投资者）》，中金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《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¹⁷⁰的要求。

8.7 相关业务制度

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司内部控制大纲》《中金基金管理有限公司销售适用性管理办法》《中金基金管理有限公司市场部门管理制度》《中金基金管理有限公司注册登记业务操作手册》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）投资管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）风险控制制度》等制度材料及《中金基金承诺及声明函》，中金基金已就本基金投资管理、销售、后台运营、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形，符合《运作办法》第七条第（八）项¹⁷¹的要求。

¹⁶⁹ 《运作办法》第七条规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[...]（五）基金名称表明基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容[...]”。

¹⁷⁰ 《运作办法》第七条规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[...]（七）有符合基金特征的投资者适当性管理制度，有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，有清晰的风险警示内容[...]”。

¹⁷¹ 《运作办法》第七条规定：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[...]基金的投资管理、

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》《托管协议》《招募说明书》《运营管理协议》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；中金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；中金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

不动产基金拟投资的不动产项目为杭州开元名都项目、温州开元名都项目及嵊州开元名都项目。

9.1 杭州开元名都项目

9.1.1 杭州开元名都项目的资产范围

杭州开元名都项目系指浙江开元持有的位于浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路818号的杭州开元名都大酒店，具体范围包括：

- (1) 位于地上1-29层、31-43层及45层建筑面积总计为102,408.36平方米的房屋所有权及其占用范围内的宗地面积为11,169.80平方米的国有建设用地使用权，产权登记范围见附件一/A-1（简称“杭州开元名都项目地上建筑”）；以及
- (2) 杭州开元名都项目地上建筑占用宗地范围内地下负1层、负2层合法建造形成面积为25,142.2平方米的地下室完整、排他的占有、使用和收益权，具体使用权范围见附件一/A-2（简称“杭州开元名都项目地下空间”）。

9.1.2 杭州开元名都项目的资产权属

根据原始权益人及浙江开元的确认，就杭州开元名都项目的资产，系浙江开元取得国有建设用地使用权后自行开发建设取得相应杭州

销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形[...]”。

开元名都项目地上建筑的不动产权及杭州开元名都项目地下空间的占有、使用和收益权，具体取得过程如下：

(1) 国有建设用地使用权

a. 用地预审意见

根据浙江开元的确认，杭州开元名都项目未取得用地预审意见。根据杭州开元名都项目投资建设时适用的《建设项目用地预审管理办法》的规定，“建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地，预审工作由建设项目所在地的市、县人民政府土地行政主管部门负责”、“凡应进行预审的建设项目，未申请预审的，市、县人民政府土地行政主管部门不受理建设用地申请”，以及《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》的规定，“项目建设单位向发展改革等部门申报核准或审批建设项目时，必须附国土资源部门预审意见；没有预审意见或预审未通过的，不得核准或批准建设项目”。根据上述规定，用地预审意见系建设项目核准或批准、建设用地批准书取得的前置手续，为过程性文件，杭州开元名都项目已取得杭州市萧山区发展计划局同意建设的批复，详见本法律意见书第10.3.1.1.1条第（1）项。

根据现行有效的《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）（简称“《多规合一通知》”），“将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并，自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书，不再单独核发建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见”，“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”。根据浙江开元的确认，杭州开元名都项目所在地属于城镇建设用地范围，且不涉及新增用地等问题。因此根据现行有效的法规，杭州开元名都项目已无需办理用地预审意见。

2026年2月12日，杭州市规划和自然资源局萧山分局向浙江开元出具《关于<浙江开元酒店投资管理集团有限公司关于杭州萧山开元名都大酒店相关事宜的请示>的复函》（简称“《杭州自规局萧山分局复函》”），确认杭州开元名都项目对应的国有建设用地使用权的取得方式合法合规，浙江开元不存在因杭州开元名都项目受到其处罚的情形。

根据原始权益人的间接控股股东开元旅业集团有限公司（简称“开元旅业”）于2026年9月2日出具的《开元旅业集团有限公司关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》（简称“《开元旅业合规承诺函》”）、原始权益人的直接控股股东杭州鸿久企业管理集团有限公司（简称“杭州鸿久”）于2026年9月2日出具的《杭州鸿久企业管理集团有限公司关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》（简称“《杭州鸿久合规承诺函》”）和原始权益人于2026年9月2日出具的《杭州汉嵘企业管理有限公司关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》（简称“《杭州汉嵘合规承诺函》”），如因用地预审意见缺失而被有权政府主管部门处罚从而给浙江开元/杭州开元名都项目造成损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

b. 选址意见书

萧山市建设局于2001年4月26日就杭州市滨江区开元房地产开发有限公司的开元广场建设项目出具《建设项目选址意见书》（萧建选（2001）字第065号），载明“该项目调整后为开元大酒店、写字楼、酒店式公寓及商业用房。根据有关文件精神，同意按现项目重新选址。”

c. 建设用地批准书

根据浙江开元的确认，杭州开元名都项目未取得建设用地批准书。根据现行有效的《多规合一通知》规定的“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书”，杭州开元名都项目已取得建设项目用地规划许可证，无需单独取得建设用地批准书。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉嵘合规承诺函》，如因建设用地批准书缺失而被有权政府主管部门处罚从而给浙江开元/杭州开元名都项目造成损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

d. 土地出让

根据浙江开元的确认，杭州开元名都项目土地的取得时间久远，土地出让合同及土地取得的相关价款、税费缴纳凭证等相关资料缺失，因此无法核实其土地出让的具体过程。

2026年2月12日，杭州市规划和自然资源局萧山分局向浙江开元出具《杭州自规局萧山分局复函》，确认杭州开元名都项目的资产对应的国有建设用地使用权的取得方式合法合规。

e. 国有土地使用证

2006年5月15日，浙江开元就杭州开元名都项目对应土地的土地使用权取得杭州市人民政府核发的《国有土地使用证》（编号：杭萧国用（2006）第4400012号）¹⁷²，具体情况如下：

土地使用权人	杭州开元名都大酒店有限公司（现已更名为浙江开元酒店投资管理集团有限公司）
坐落	杭州市萧山区市心中路 818 号
地号	G08-044-000-00009
图号	/
地类（用途）	商贸
取得价格	/
使用权类型	出让
终止日期	2043 年 12 月 22 日
使用权面积	28,903.8 平方米
独用面积	28,903.8 平方米
分摊面积	/

2009年2月5日，浙江开元就杭州开元名都项目对应土地的土地使用权取得杭州市人民政府核发的《国有土地使用证》（编号：杭萧国用（2009）第400001号）¹⁷³，具体情况如下：

土地使用权人	浙江开元酒店投资管理集团有限公司
--------	------------------

¹⁷² 该国有土地使用证已为 2009 年 2 月 5 日核发的《国有土地使用证》（编号：杭萧国用（2009）第 4000011 号）替代。

¹⁷³ 该国有土地使用证已为浙江开元对外已售出部分新核发的《国有土地使用证》及浙江开元持有的本法律意见书附件一/A(1)土地使用权所列的《国有土地使用证》替代。

坐落	萧山区市心中路 818 号
地号	33010804402000007 ¹⁷⁴
图号	/
地类（用途）	商贸用地
取得价格	/
使用权类型	出让
终止日期	2043 年 12 月 22 日
使用权面积	28,903.8 平方米
独用面积	28,903.8 平方米
分摊面积	/

2013年12月5日，浙江开元就杭州开元名都项目资产对应的土地使用权取得杭州市国土资源局于核发的合计38项《国有土地使用证》，具体情况见本法律意见书附件一/A（1）土地使用权。

(2) 杭州开元名都项目地上建筑房屋所有权

2009年2月2日，浙江开元就杭州开元名都项目地上建筑对应的房屋取得杭州市房产管理局核发登记的合计38项《房屋所有权证》，建筑面积合计102,408.36平方米，具体情况见本法律意见书附件一/A（2）房屋所有权。

(3) 杭州开元名都项目地下空间使用权

根据杭州市规划局向杭州开元物产集团有限公司（曾用名包括杭州开元房地产开发有限公司¹⁷⁵、杭州开元房地产集团有限公司¹⁷⁶，简称“开元房地产”）、浙江开元于2005年8月17日核发的浙规证（2002）0110175号《建设工程规划许可证》、杭州市规划局于2005年6月8日向开元房地产、浙江开元核发的《建设工程规划许可证》（浙规证（2004）0110331号），杭州开元名都项目地下空间的建设工程规划已经取得杭州市规划局和杭州市萧山区建设局的同意；

¹⁷⁴ 根据本法律意见书附件一/A（1）土地使用权所列《国有土地使用证》记事记载“该地号 330108044020 00007 的原地号为：G08-044-000-00009”，此处地号与《国有土地使用证》（编号：杭萧国用（2006）第 4400012 号）记载地号不一致系因地号发生变更。

¹⁷⁵ 2001 年 7 月至 2004 年 1 月期间曾用名

¹⁷⁶ 2004 年 1 月至 2018 年 12 月期间曾用名

根据杭州市萧山区建设局于2002年7月15日向开元房地产核发的《建筑工程施工许可证》(编号: 330181200207110101)、于2005年3月24日向开元房地产、浙江开元核发的《建筑工程施工许可证》(编号: 330181200503230201), 杭州开元名都项目地下空间的建筑工程施工已取得杭州市萧山区建设局的同意;

根据杭州市公安局消防支队向开元房地产出具的《关于开元名都大酒店工程消防验收合格的意见》(杭公消验[2005]第004号), 杭州开元名都项目地下空间的建筑工程已通过杭州市公安局消防支队的消防验收;

根据杭州市萧山区建设局向开元房地产、浙江开元于2005年8月23日核发的《杭州市萧山区建设工程竣工验收备案证明书》(萧备案字(2005)346号)及《杭州市萧山区建设工程竣工验收备案证明书》(萧备案字(2005)347号), 杭州开元名都项目地下空间的建筑工程已办理了竣工验收备案。

根据开元房地产及浙江开元的确认, 并结合原始权益人聘请的工程尽调顾问深圳市瑞联资信管理咨询有限公司(简称“工程尽调顾问”)于2026年9月21日出具的《开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金工程尽调咨询报告》(编号: 瑞联咨字ZC2026GC030005P, 简称“《工程尽调咨询报告》”), 杭州开元名都项目地下空间项目实际建筑面积合计25,142.2平方米。

综上, 杭州开元名都项目地下空间已合法取得了建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证, 并已通过消防验收及办理了建设工程竣工验收备案。

就杭州开元名都项目地下空间的建设, 系开元房地产单独或与浙江开元共同作为建设单位取得上述固定资产投资建设手续。开元房地产于2026年9月2日出具的《确认函》(简称“《开元物产确认函》”), 确认杭州开元名都项目地下空间系浙江开元实际投资建设并合法建造, 具有单独且排他的使用权, 并进一步无条件且不可撤销地承诺其对于杭州开元名都项目地下空间不主张任何所有权、使用权、收益权或任何其他物权及债权性权利, 不会以任何方式干扰、妨碍、限制浙江开元对杭州开元名都项目地下空间享有的完整的、排他的占有、使用、收益等权利。

根据原始权益人、浙江开元的确认，杭州开元名都项目地下空间系浙江开元合法建造形成，但根据建造完成时杭州市萧山区的操作实践，对于该等地下空间不单独办理房屋所有权证，因此未进行产权登记。

根据《中华人民共和国民法典》第二百三十一条规定，因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。根据《城市地下空间开发利用管理规定》第二十五条规定，地下工程应本着“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则，允许建设单位对其投资开发建设的地下工程自营或者依法进行转让、租赁。

2026年2月12日，杭州市规划和自然资源局萧山分局向浙江开元出具《杭州自规局萧山分局复函》，确认浙江开元对其合法建造形成的杭州开元名都项目地下空间拥有合法的使用权，杭州开元名都项目地下空间及其构筑物在未完成出让的情况下，不单独办理不动产登记，但前述情形不影响浙江开元在拥有该等地下空间使用权期间以合法方式占有、使用、出租并享有对应的收益的权益，并且浙江开元不存在因杭州开元名都项目地下空间被杭州市规划和自然资源局萧山分局处罚的情形。

综上，浙江开元作为杭州开元名都项目地下空间的投资建设单位，对杭州开元名都项目地下空间拥有合法的使用权和收益权。

基于上述，经核查杭州开元名都项目的《国有土地使用证》《房屋所有权证书》、杭州开元名都项目地下空间建设手续文件及《开元物产确认函》等材料，根据杭州市规划和自然资源局于2026年8月28日出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》、杭州市规划和自然资源局萧山分局于2026年2月12日出具的《杭州自规局萧山分局复函》以及原始权益人及浙江开元的确认，本所经办律师认为，杭州开元名都项目对应的国有建设用地使用权的取得方式合法合规，杭州开元名都项目地上建筑的房屋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；浙江开元对杭州开元名都项目地下空间拥有合法的使用权，未办理产权登记不影响浙江开元在拥有该等地下空间使用权期间以合法方式占有、使用、出租并享有对应的收益的权益。

9.1.3 杭州开元名都项目的权利限制

根据杭州市规划和自然资源局于2026年8月28日出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》，截至2026年8月28日，杭州开元名都项目地上建筑存在两项已登记的抵押，具体情况如下：

- (1) 抵押权人为中国工商银行股份有限公司萧山分行，担保债权数额为人民币203,723万元，相关抵押登记证明号为浙（2020）萧山区不动产证明第0044182号，债务履行期限从2020年6月28日至2030年6月28日止。登记簿“附记”中已明确记载为“余值抵押”。
- (2) 抵押权人为中国工商银行股份有限公司萧山分行，担保主债权最高额为人民币33,400万元（房屋所有权按照评估价值确定所担保的最高债权额，土地使用权所担保的最高债权额已分摊至前述最高债权额），相关抵押登记证明号为（2023）杭州市不动产证明第0366338号，债务履行期限从2023年9月25日至2028年9月24日止。登记簿“附记”中已明确记载为“存在禁止或限制转让抵押不动产的约定，担保范围依据抵押合同约定，余值抵押”。

对于提前还款、解除杭州开元名都项目上存在的上述两项抵押，浙江开元已于2026年3月3日获得中国工商银行股份有限公司萧山分行出具的书面同意，同意浙江开元以100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金以及与不动产基金相关的债权重组、资产重组；同意浙江开元提前偿还借款合同项下全部未偿债务，债务清偿完毕后借款合同即告终止，并将于债务清偿完毕后10个工作日内协助浙江开元办理完成相关抵押登记的解除手续，并提供相应抵押解除的书面证明文件。

根据杭州市规划和自然资源局于2026年8月28日出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》并结合原始权益人及浙江开元的确认，除前述抵押外，杭州开元名都项目上不存在其他查封、抵押情况。

9.2 温州开元名都项目

9.2.1 温州开元名都项目的资产范围

温州开元名都项目系指温州智祺持有的位于浙江省温州市鹿城区南

汇街道府东路464号1至5层、22层至34层及负1层、负2层建筑面积总计为42,843.84平方米的房屋所有权及其占用范围内的宗地面积为2,277.3平方米的国有建设用地使用权，产权登记范围见附件一/B。

9.2.2 温州开元名都项目的资产权属

根据原始权益人及温州智祺的确认，就温州开元名都项目的资产，系温州开元名都大酒店有限公司（曾用名“温州凯元置业有限公司”，简称“温州开元名都”）通过出让形式取得国有建设用地使用权并建设完成温州开元名都项目后，温州智祺与温州开元名都签署了相关协议并受让温州开元名都项目相关资产以取得相应不动产权，具体情况如下：

(1) 土地招拍挂程序

温州市行政审批与公共资源交易服务管理中心发布《温州市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》（温审资中心土告字〔2017〕40号），受温州市国土资源局委托挂牌出让包括F-01地块、规划五路地下空间等地块的国有建设用地使用权。2017年9月29日，无锡万筑房地产有限公司（简称“无锡万筑”）竞得该宗土地的国有建设用地使用权并相应取得《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》。根据开元旅业、原始权益人及温州智祺的确认，无锡万筑参与竞买时已就拟成立新公司独立从事受让地块的开发建设填报申请，并按照竞买申请于该宗土地所在的温州市鹿城区成立温州开元名都进行该宗土地的开发建设，并由温州开元名都直接与温州市国土资源局签署相关国有建设用地使用权出让合同。

(2) 用地预审意见

根据温州智祺的确认，温州开元名都未就温州开元名都项目取得用地预审意见。根据温州开元名都项目投资建设时期有效的《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规〔2016〕16号，2017年01月01日生效）规定，“在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目，可不进行建设项目用地预审”。温州开元名都与温州市国土资源局于2017年10月19日签署的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3303022017A21006号）（简称“《温州开元名都项目土地出让合同》”）中已约定了出让地块的位置、用地性质、

规划条件及用地红线图。根据原始权益人、温州智祺的确认，出让地块符合土地利用总体规划，且上述地块在已批准的城镇建设用地区域内，不涉及新增建设用地等问题，因此无需办理用地预审意见。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉岙合规承诺函》，如因用地预审意见缺失而被有权政府主管部门处罚从而给温州智祺和/或温州开元名都项目造成损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使温州智祺及温州开元名都项目免于遭受任何损失。

(3) 选址意见书

根据温州智祺的确认，温州开元名都未就温州开元名都项目办理项目占地范围内建设用地的选址意见书。根据温州开元名都项目开发建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法（2015）》第三十六条的规定，“按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书；前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书”。温州开元名都项目以出让方式取得国有土地使用权，并非通过划拨方式取得，不属于《中华人民共和国城乡规划法（2015）》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需办理取得选址意见书。

(4) 建设用地批准书

温州开元名都持有温州市人民政府于2017年10月19日核发的《建设用地批准书》（编号：温州市鹿城区[2017]温土资字第1116号），具体情况如下：

用地单位名称	温州凯元置业有限公司（现更名为温州开元名都大酒店有限公司）
建设项目名称	中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间
批准用地机关	温州市人民政府
批准文号	/
批准用地面积	F-01 地块 16617 平方米，另规划五路地下空

	间 3354 平方米
土地所有权性质	国有
土地取得方式	挂牌出让
土地用途	住宿餐饮、商务金融用地兼容批发零售用地
土地座落	温州市鹿城区南汇街道上田村
批准的建设工期	自 2019 年 4 月至 2021 年 10 月
本批准书有效期	自 2019 年 4 月至 2021 年 10 月

(5) 土地出让

a. 《温州开元名都项目土地出让合同》

温州开元名都与温州市国土资源局于2017年10月19日签订了《温州开元名都项目土地出让合同》，约定出让宗地编号为中央绿轴区F-01地块、规划五路地下空间，宗地坐落于温州市鹿城区南汇街道上田村，出让面积为19971平方米，其中F-01地块出让面积为16617平方米，另规划五路地下空间出让面积为3354平方米，土地用途为住宿餐饮、商务金融用地兼容批发零售用地，出让年限为40年（自2017年10月19日起算）。该合同明确项目开工时间为2019年4月19日前，并在2021年10月19日之前竣工。出让价款为人民币312,050,000元（大写：叁亿壹仟贰佰零伍万元）（不包括1、市政基础设施配套费，2、F-01地块非兼容地下机动车位的地价款，3、F-01地块单独计算地下容积率指标的建筑面积的地价款，4、其他需缴纳的零星费用），地块另行单列建筑面积指标的建筑面积需另行缴纳地价款，地块结建地下空间的出让金收取标准与缴纳方式：

（1）地下空间设置非兼容机动车位收取标准：按规定另行缴纳地价款，非兼容地下机动车位出让金单价:483元/平方米（不可分割销售），929元/平方米（可分割销售），不包含市政基础设施配套费。

（2）地下空间设置地下商业收取标准：F-01地块地下一层产权可分割销售单价为1723元/平方米，产权不可分割销售单价为1379元/平方米，地下二层产权可分割销售单价为862元/平方米，产权不可分割销售单价为690元/平方米;地下三层以下（含三层）免收出让金。上述单价不包含市政基础设施配套费。（3）地下空间设置其他用途收取标准:地价款按平均成交楼面价收取。（4）地下空间地价款的具体缴纳方式:在项目复核验收时按规划部门验收确认的建筑面积以上

述单价标准结算地价款。建设单位确需申请预售的，可根据初步设计方案批复所示面积预收地价款。

根据温州市国土资源局鹿城分局于2017年10月2日出具的编号为1600602720以及于2017年10月17日出具的编号为1600336538、1600336539《浙江省非税收入一般缴款书（收据）》，温州开元名都已足额支付上述《国有建设用地使用权出让合同》项下的土地出让金。根据2018年5月22日温州市地方税务局鹿城分局填发的《中华人民共和国税收缴款书（税收收现专用）》（编号：（171）浙地现05778316），温州开元名都已足额缴纳《温州开元名都项目土地出让合同》项下相应的契税及印花税。

b. 《<温州开元名都项目土地出让合同>补充协议一》

温州开元名都与温州市自然资源和规划局于2023年7月11日签订了《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》（编号：3303022017A21006补）（简称“《<温州开元名都项目土地出让合同>补充协议一》”），就中央绿轴区F-01地块、规划五路地下空间补充约定：（1）宗地地上计容总建筑面积调整为74802.88平方米，超面积部分为25.88平方米，应补缴土地出让价款为大写107997元，不包含市政基础设施配套费；（2）地块地下空间另行单列的其他设备用房面积中1652.38平方米为其他用途建筑面积，使用权终止日期至2057年10月18日，应补缴地价款为人民币6895382元，不包含市政基础设施配套费；（3）非兼容地下机动车库面积为24602.91平方米，使用权终止日期至2057年10月18日，应补缴地价款为人民币18694995元，不包含市政基础设施配套费。

根据国家税务局温州市鹿城区税务局于2023年7月12日开具的《中央非税收入统一票据（电子）》（编号：3303045202）¹⁷⁷，温州开元名都已向国家税务总局温州市鹿城区税务局第二税务所缴纳了《<温州开元名都项目土地出让合同>补充协议一》项下土地出让金。根据国家税务局温州市鹿城区税务局于2023年7月13日开具的《中华人民共和国税收缴款书》（编号：333036230700343105），温州开元名都已补缴《<温州开元名都项目土地出让合同>补充协议

¹⁷⁷ 该票据备注及其他信息栏载明所缴纳费用项目名称为“国有土地使用权出让收入”，对应“中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间（其中：1.超容补缴 107997 元；2.地下室单列其他设备用房补缴 6895382 元；3.地下室设置机动车库补缴 18694995 元）”

一》项下相应的契税、印花税。

根据温州项目土地出让合同约定，温州开元名都项目应当于2021年10月19日之前竣工，但温州开元名都项目实际竣工日期晚于前述期限。温州市鹿城区人民政府于2023年6月21日就温州开元名都项目延期竣工事宜召开专题会议并形成[2023]150号会议纪要，以2022年7月9日作为竣工日期计算延迟竣工时间为263天。鉴于施工期间的不可抗力因素，会议原则上同意认定温州开元名都项目延期竣工164天，剩余99天根据土地出让合同足额收缴违约金。

温州开元名都与温州市自然资源和规划局于2023年7月13日签订了《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》（编号：3303022017A21006补2）（简称“《<温州开元名都项目土地出让合同>补充协议二》”），该合同约定《温州开元名都项目土地出让合同》项下竣工期限变更为2022年7月9日之前。

根据国家税务局温州市鹿城区税务局于2023年7月17日开具的《中央非税收入统一票据（电子）》（编号：3303045385）¹⁷⁸及同日开具的《中华人民共和国税收缴款书》（编号：333036230700559944），温州开元名都已向国家税务总局温州市鹿城区税务局第二税务所缴纳了《<温州开元名都项目土地出让合同>补充协议二》项下延期竣工违约金。

(6) 不动产权证书（资产转让前）

温州开元名都于2018年12月29日就上述土地的国有建设用地使用权取得温州市国土资源局核发的不动产权证书，具体情况如下：

a. 《不动产权证书》（编号：浙（2018）温州市不动产权第013046号）

权利人	温州开元名都大酒店有限公司
坐落	鹿城区南汇街道上田村
权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让
土地用途	住宿餐饮、商务金融用地兼容批发零售用地

¹⁷⁸ 该票据备注及其他信息栏载明所缴纳费用项目名称为“国有土地使用权出让收入”，对应“中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间 项目延期竣工违约金”

使用权面积	16617 平方米
使用期限	至 2057 年 10 月 18 日止
附记	1、总出让面积为 19971.00 平方米，本宗地面积为 16617.00 平方米，另有规划五路地下空间面积为 3354 平方米。 2、其他详见出让合同（合同编号：3303022017A21006）

b. 《不动产权证书》（编号：浙（2018）温州市不动产权第 013047 号）

权利人	温州开元名都大酒店有限公司
房地坐落	鹿城区南汇街道上田村
权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让
土地用途	/
使用权面积	3354 平方米
使用期限	至 2057 年 10 月 18 日止
附记	1、总出让面积为 19971.00 平方米，本次登记为规划五路地下空间 3354 平方米，根据出让合同第五条，功能为配建停车。另有 F-01 地块面积为 16617.00 平方米，另行登记。 2、其他详见出让合同（合同编号：3303022017A21006） 3、规划五路地下空间土地使用权需在项目复核验收时按规定缴纳地价款后方可取得，下一步我中心将对不动产登记启动更正登记

(7) 资产转让

a. 关于鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢酒店（负 1 层、负 2 层、1 层、3 层、4 层、22-34 层）

温州开元名都委托温州汇丰拍卖行有限公司拍卖其开发建设的温州市鹿城区府东路 464 号招银大厦部分 1-4 层、22-34 层不动产（建筑面积 34570.46 平方米）及地下部分负 1 层、部分负 2 层地下 353

个配套车位、清单所列酒店固定资产，温州智祺以 34,200 万元成交价竞得前述标的并于 2022 年 12 月 31 日与温州开元名都签署了相关《资产转让协议》（编号：82011302801）。

根据温州智祺提供的相关支付凭证，温州智祺已向温州开元名都履行完毕《资产转让协议》（编号：82011302801）项下转让价款支付义务。

b. 关于鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 201-216 室、218-238 室

温州开元名都委托温州汇丰拍卖行有限公司拍卖其开发建设的温州市鹿城区府东路464号招银大厦1幢二层37套商铺（建筑面积3688.46平方米），温州智祺以4,793万元拍得前述标的并于2025年7月25日与温州开元名都签署了相关《资产转让协议》（编号：82011302802）。

根据温州智祺提供的相关支付凭证，温州智祺已向温州开元名都履行完毕《资产转让协议》（编号：82011302802）项下转让价款支付义务。

c. 关于鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 401-402 室

2024 年 10 月 14 日，温州智祺与温州开元名都签署《浙江省商品房买卖合同（预售）》（合同编号：202410140199051），约定温州开元名都将位于温州市鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 401 室的房屋以总价款 493.3128 万元出售予温州智祺。

2024年10月15日，温州智祺与温州开元名都签署《浙江省商品房买卖合同（预售）》（合同编号：202410150199119），约定温州开元名都将位于温州市鹿城区府东路464号招银大厦1幢402室的房屋以总价款1,387.7508万元出售予温州智祺。

根据温州智祺提供的相关支付凭证，温州智祺已向温州开元名都履行完毕《浙江省商品房买卖合同（预售）》（合同编号：202410140199051）、《浙江省商品房买卖合同（预售）》（合同编号：202410150199119）项下转让价款支付义务。

d. 关于鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 501-504 室

2024年10月17日，温州智祺与温州开元名都签署编号为202410170199367的《浙江省商品房买卖合同（预售）》，约定温州开元名都将位于温州市鹿城区府东路464号招银大厦1幢501室的房屋以总价款739.8003万元出售予温州智祺。

2024年10月17日，温州智祺与温州开元名都签署编号为202410170199372的《浙江省商品房买卖合同（预售）》，约定温州开元名都将位于温州市鹿城区府东路464号招银大厦1幢502室的房屋以总价款615.1104万元出售予温州智祺。

2024年10月17日，温州智祺与温州开元名都签署编号为202410170199374的《浙江省商品房买卖合同（预售）》，约定温州开元名都将位于温州市鹿城区府东路464号招银大厦1幢503室的房屋以总价款665.4856万元出售予温州智祺。

2024年10月29日，温州智祺与温州开元名都编号为202410290200873的《浙江省商品房买卖合同（现售）》，约定温州开元名都将位于温州市鹿城区府东路464号招银大厦1幢504室的房屋以总价款804.7206万元出售予温州智祺。

根据温州智祺提供的相关支付凭证，温州智祺已向温州开元名都履行完毕《浙江省商品房买卖合同（预售）》（合同编号：202410170199367）、《浙江省商品房买卖合同（预售）》（合同编号：202410170199372）、《浙江省商品房买卖合同（预售）》（合同编号：202410170199374）、《浙江省商品房买卖合同（预售）》（合同编号：202410290200873）项下转让价款支付义务。

(8) 不动产权证书（资产转让后）

a. 关于鹿城区府东路464号招银大厦1幢酒店（负1层、负2层、1层、3层、4层、22-34层）

温州智祺于2023年9月20日取得温州自然资源和规划局就鹿城区府东路464号招银大厦1幢酒店（包括负1层、负2层、1层、3层、4层、22-34层）核发的《不动产权证书》（编号：浙（2023）温州市不动产权第0195112号），土地使用权面积为1956.84平方米，建筑面积为36809.84平方米，土地用途为住宿餐饮用地、房屋规划用途为酒店，具体情况见附件一/B第1项。

b. 关于鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 201-216 室、218-238 室

温州智祺于2025年8月28日取得温州自然资源和规划局就鹿城区府东路464号招银大厦1幢201-216室、218-238室共计37套房屋分别核发的《不动产权证书》，土地使用权面积合计195.83平方米，建筑面积合计3688.46平方米，土地用途为批发零售用地，房屋规划用途为商业，具体情况见附件一/B 第2-38项。

c. 关于鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 401-402 室

温州智祺于 2024 年 10 月 30 日取得温州自然资源和规划局就鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 401-402 室合计 2 套房屋分别核发的《不动产权证书》，土地使用权面积合计 49 平方米，建筑面积合计 922.09 平方米，土地用途为批发零售用地，房屋规划用途为商业，具体情况见附件一/B 第 39-40 项。

d. 关于鹿城区府东路 464 号招银大厦 1 幢 501-504 室

温州智祺于2024年10月30日取得温州自然资源和规划局就鹿城区府东路464号招银大厦1幢501-504室合计4套房屋分别核发的《不动产权证书》，土地使用权面积合计75.63平方米，建筑面积合计1,423.45平方米，土地用途为商务金融用地，房屋规划用途为商务办公，具体情况见附件一/B 第41-44项。

基于上述，温州开元名都通过挂牌出让方式合法取得国有建设用地使用权，温州智祺后通过不动产转让的方式合法取得温州开元名都项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。经核查温州开元名都项目的《不动产权证书》等材料，根据温州市自然资源和规划局于2026年8月25日出具的《温州市不动产登记信息查询结果证明》（编号：G20260825-0025462）以及原始权益人及温州智祺的确认，本所经办律师认为，温州开元名都项目对应的国有建设用地使用权的取得方式合法合规，温州开元名都项目的房屋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。

9.2.3 温州开元名都项目的权利限制

根据温州智祺持有的《不动产权证书》（编号：浙（2023）温州市

不动产权第0195112号)、关于抵押权的《不动产登记证明》(编号:浙(2024)温州市不动产证明第0053680号)及温州市不动产登记部门于2026年8月25日出具的《温州市不动产登记信息查询结果证明》(编号:G20260825-0025462),截至2026年8月25日,温州开元名都项目资产范围中浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路464号1层、3层、4层、22层至34层及负1层、负二层设定抵押情况如下:

抵押权人为中国银行股份有限公司温州市鹿城支行,担保债权数额为人民币62060万,相关抵押登记证明号为浙(2024)温州市不动产证明第0053680号,债务履行期限自2024年6月20日至2038年12月18日,存在禁止转让的约定。

对于提前还款、解除温州开元名都项目上存在的抵押,温州智祺已于2026年3月16日获得中国银行股份有限公司温州市鹿城支行出具的《同意函》,同意温州智祺以100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组;同意温州智祺提前偿还借款合同项下全部未偿债务,债务清偿完毕后借款合同即告终止,并将于债务清偿完毕后10个工作日内协助温州智祺办理完成相关抵押登记的解除手续以及相关账户监管的解除手续,并提供相应抵押解除的书面证明文件及相应账户监管解除的书面证明文件。

根据温州市不动产登记部门于2026年8月25日出具的《温州市不动产登记信息查询结果证明》(编号:G20260825-0025462)并结合原始权益人及温州智祺的确认,除前述抵押外,温州开元名都项目上不存在其他查封、抵押情况。

9.3 嵊州开元名都项目

9.3.1 嵊州开元名都项目的资产范围

嵊州开元名都项目系指嵊州嵊达持有的位于嵊州市官河南路8-189号等建筑面积总计为59,094.85平方米的房屋所有权及其占用范围内的宗地面积为13,168.94平方米的国有建设用地使用权,产权登记范围见附件一/C。

9.3.2 嵊州开元名都项目的资产权属

根据原始权益人及嵊州嵊达的确认,就嵊州开元名都项目的资产,

系嵊州开元名都大酒店有限公司（简称“嵊州开元名都”）通过出让形式取得国有建设用地使用权并建设完成嵊州开元名都项目后，嵊州嵊达与嵊州开元名都签署了相关协议并受让嵊州开元名都项目相关资产以取得相应不动产权，具体情况如下：

(1) 土地招拍挂程序

2019年9月23日，嵊州市自然资源和规划局发布《嵊州市自然资源和规划局国有建设用地使用权拍卖出让公告》（嵊自然资规公〔2019〕16号）（简称“《嵊州开元名都土地拍卖公告》”），以网上拍卖方式公开出让嵊州市城南新区 B2019-52 号地块。嵊州开元名都的控股股东¹⁷⁹开元房地产竞得该地块的国有建设用地使用权并于2019年10月15日与嵊州市自然资源和规划局签署《国有建设用地使用权出让网上交易成交确认书》（编号：嵊自然资规交〔2019〕32号），确定成交标的为嵊州市城南新区 B2019-52 号地块，规划用途为商业，土地面积 30225 平方米，出让年限 40 年，成交地价款总额为人民币 16,200 万元。根据《嵊州开元名都土地拍卖公告》载明的竞买申请人资格条件，嵊州市外的竞买人在竞得地块后须在嵊州市注册设立一家具有法人资格的新公司或子公司独立从事受让地块的开发建设。根据原始权益人、嵊州嵊达及开元房地产的确认，开元房地产参与竞买时已就拟成立新公司独立从事受让地块的开发建设填报申请，并按照竞买申请于嵊州市投资成立嵊州开元名都从事该宗地的开发建设，并由嵊州开元名都直接与嵊州市自然资源和规划局签署相关土地出让合同。

(2) 用地预审意见

根据嵊州嵊达的确认，嵊州开元名都项目未取得用地预审意见。根据嵊州开元名都项目投资建设时有效的《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2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”。嵊州开元名都与嵊州市自然资源和规划局于2019年10月23日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3306832019A21030）（简称“《嵊州开元名都项目土地出让合同》”）中已约定了出让地块的位置、用地性质

¹⁷⁹ 开元房地产持有嵊州开元名都项目建设单位嵊州开元名都 100% 的股权，所竞得的该地块后续由嵊州开元名都持有。

等规划条件及用地红线图。根据原始权益人、嵊州嵊达的确认，出让地块符合土地利用总体规划，且上述地块在已批准的城镇建设用地范围内，不涉及新增建设用地等问题。因此，嵊州开元名都项目无需办理用地预审意见。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉嵊合规承诺函》，如因用地预审意见缺失而被有权政府主管部门处罚从而给嵊州嵊达和/或嵊州开元名都项目造成损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使嵊州嵊达及嵊州开元名都项目免于遭受任何损失。

(3) 选址意见书

根据嵊州嵊达的确认，嵊州嵊达未办理项目占地范围内建设用地的选址意见书。根据嵊州开元名都项目开发建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法（2019）》第三十六的规定，“按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书；前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书”。嵊州开元名都项目以出让方式取得国有土地使用权，并非通过划拨方式取得，不属于《中华人民共和国城乡规划法（2019）》规定的需要申请选址意见书的情形，因此根据当时适用的规定无需办理取得选址意见书。

(4) 建设用地批准书

根据嵊州开元名都项目投资建设时适用的相关规定，嵊州开元名都项目无需取得建设用地批准书。根据嵊州开元名都项目投资建设时使用的《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〔2019〕2号）的规定，“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书”。嵊州开元名都项目已取得建设项目用地规划许可证，根据前述现行有效的法律法规，无需单独取得建设用地批准书。

(5) 土地取得

嵊州开元名都与嵊州市自然资源和规划局于2019年10月23日签订了《嵊州开元名都项目土地出让合同》，约定出让宗地位于嵊州市城南新区西南侧，东至嵊州大桥引桥，南至惠民街，西至环堤北路，北至用地红线地块（宗地编号：嵊州市城南新区B2019-52号），出让面积为30225平方米，土地用途为商业，出让价款为人民币162,000,000元，出让年限为40年（自交付土地之日起算）。该合同明确项目开工时间为2020年10月14日前，并约定竣工日期为2023年10月13日之前竣工。

根据嵊州开元名都提供的编号为0028-2097-4532-1100、0027-9959-7672-1100《中国工商银行网上银行电子回单》、开元房地产于2026年9月2日出具的《开元物产确认函》并经原始权益人及嵊州嵊达确认，嵊州开元名都已足额支付上述《嵊州开元名都项目土地出让合同》项下土地出让金。根据国家税务局嵊州市税务局于2019年10月25日填发的《中华人民共和国税收电子缴款书》，嵊州开元名都已就上述土地出让已足额缴纳契税及印花税。

(6) 不动产权证书（资产转让前）

a. 不动产权证书（记载国有建设用地使用权信息）

嵊州开元名都于2019年11月20日取得嵊州市自然资源和规划局核发的《不动产权证》（浙（2019）嵊州市不动产权第0087230号），具体情况如下：

权利人	嵊州开元名都大酒店有限公司
房地坐落	嵊州市城南新区 B2019-52 号出让地块（嵊州大桥西南侧地块）
权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让
土地用途	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地
使用权面积	30225 平方米
使用期限	至 2059 年 10 月 28 日止
附记	根据出让合同规定，该宗地建设项目在 2020 年 10 月 14 日之前开工在 2023 年 10 月 13 日

	之前竣工，项目竣工验收后，根据实际使用面积换发不动产权证。 主体建筑物性质：商业楼。 其它工地利用要求：按该出让地块的土地使用规划条件及《关于进一步加强房地产开发管理的意见》（嵊政办[2016]131号）文件要求。
--	--

b. 不动产权证书（记载国有建设用地使用权及房屋所有权信息）

嵊州开元名都于2023年7月24日取得嵊州市自然资源和规划局核发的《不动产权证书》（浙（2023）嵊州市不动产权第0021625号），具体情况如下：

权利人	嵊州开元名都大酒店有限公司
共有情况	单独所有
坐落	嵊州市官河南路 8-189 号等
不动产单元号	330683002010GB01312F00020098
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	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地/酒店
面积	土地使用权面积：13,168.94 平方米；建筑面积：59,094.85 平方米
使用期限	国有建设用地使用权期限：至 2059 年 10 月 28 日止
权利其他状况	土地使用权面积：13168.94 平方米，其中独用面积0平方米，分摊土地面积：13168.94 平方米。
附记	酒店（包括地上、地下配套车位）不可分割转让（销售） 酒店部分： 层数：1-5、26-37、39~44； 建筑面积：53261.11 平方米； 专有建筑面积：45032.76 平方米；

	分摊建筑面积：8228.36 平方米； 车位部分： 层数：-1、1 建筑面积：5833.74 平方米； 专有建筑面积：2270.62 平方米； 分摊建筑面积：3563.12 平方米；
--	--

(7) 资产转让

嵊州开元名都委托浙江天丰拍卖有限公司公开拍卖其持有的浙江省嵊州市城南新区B2019-52号地块（嵊州大桥西侧地块）1至5层、26至44层部分不动产（建筑面积为53,261.11平方米）及地下部分负一层、负二层地下配套车位（405个），嵊州嵊达以34,000万元成交价竞得标的后于2022年12月29日签署了《资产转让协议》。

根据嵊州嵊达提供的编号为0651-6155-6028-4864、0651-2617-4578-9632《中国工商银行网上银行电子回单》及浙江萧山农村商业银行股份有限公司流水号为16732251的《单笔查询明细》等材料，嵊州嵊达已向嵊州开元名都履行完毕上述《资产转让协议》项下转让价款支付义务。

(8) 不动产权证书（资产转让后）

嵊州嵊达持有由嵊州市自然资源和规划局于2023年12月29日核发的《不动产权证书》（浙（2023）嵊州市不动产权第0036359号），具体情况如下：

权利人	嵊州嵊达企业管理有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	嵊州市官河南路 8-189 号等
不动产单元号	330683002010GB01312F00020098
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/-
用途	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地/酒店
面积	土地使用权面积：13,168.94 平方米；建筑面

	积：59,094.85 平方米
使用期限	国有建设用地使用权期限：至 2059 年 10 月 28 日止
权利其他状况	土地状况： 使用权面积：13168.94 平方米； 独用面积：0 平方米； 分摊面积：13168.94 平方米。
附记	酒店（包括地上、地下配套车位）不可分割转让（销售） 酒店部分： 层数：1-5、26-37、39-44； 建筑面积：53261.11 平方米； 专有建筑面积：45032.76 平方米； 分摊建筑面积：8228.36 平方米； 车位部分： 层数：-1、1 建筑面积：5833.74 平方米； 专有建筑面积：2270.62 平方米； 分摊建筑面积：3563.12 平方米；

基于上述，嵊州开元名都通过拍卖出让方式合法取得国有建设用地使用权，嵊州嵊达后通过不动产转让的方式合法取得嵊州开元名都项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。经核查嵊州开元名都项目的《不动产权证书》等材料，根据嵊州市自然资源与规划局于2026年8月26日出具的《浙江省绍兴市嵊州市不动产登记查询证明》查询材料（编号：DJ3306-20260826-0185060）以及原始权益人及嵊州嵊达的确认，本所经办律师认为，嵊州开元名都项目对应的国有建设用地使用权的取得方式合法合规，嵊州开元名都项目的房屋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。

9.3.3 嵊州开元名都项目的权利限制

根据嵊州市自然资源与规划局于2026年8月26日出具的《浙江省绍兴市嵊州市不动产登记查询证明》（编号：DJ3306-20260826-0185060）以及嵊州嵊达提供的《不动产登记证明》（证号：浙

(2024)嵊州市不动产证明第0000129号),截至2026年8月26日,嵊州开元名都项目(坐落于嵊州市官河南路8-189号等)存在已登记的抵押。具体情况如下:

抵押权人为中国民生银行股份有限公司杭州分行,担保债权数额为人民币355,000,000元,相关抵押登记证明号为浙(2024)嵊州市不动产证明第0000129号,债务履行期限自2024年1月4日至2036年1月3日。登记簿“关于不动产转让的约定”中已明确记载为“禁止、限制转让”。

对于提前还款、解除嵊州开元名都项目上存在的抵押,嵊州嵊达已于2026年2月26日获得中国民生银行股份有限公司杭州分行出具的《同意函》,同意嵊州嵊达以100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组;同意嵊州嵊达提前偿还借款合同项下全部未偿债务,债务清偿完毕后贷款合同即告终止,并将于债务清偿完毕后10个工作日内协助嵊州嵊达办理完成相关抵押登记的解除手续以及相关账户监管的解除手续,并提供相应抵押解除的书面证明文件及相应账户监管解除的书面证明文件。

根据嵊州市自然资源与规划局于2026年8月26日出具的《浙江省绍兴市嵊州市不动产登记查询证明》(编号:DJ3306-20260826-0185060)并结合原始权益人及嵊州嵊达的确认,除前述抵押外,嵊州开元名都项目上不存在其他查封、抵押情况。

9.4 小结

综上,本所经办律师认为,项目公司已分别合法取得杭州开元名都项目、温州开元名都项目与嵊州开元名都项目相应的房屋所有权及占用范围内的国有建设用地使用权,相关不动产权属清晰,资产范围明确。三个项目的资产上均存在已登记的抵押权(具体情况详见本法律意见书“权利限制”部分),除此之外未发现其他权利限制。

十、不动产项目的合法合规性

10.1 项目公司

不动产项目项下的项目公司分别为浙江开元、温州智祺和嵊州嵊达。

10.1.1 浙江开元

(1) 浙江开元的主体资格

根据浙江省市场监督管理局于2026年8月31日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913300007338122847）以及国家企业信用信息公示系统¹⁸⁰的公示信息，浙江开元的基本情况如下：

名称：	浙江开元酒店投资管理集团有限公司
类型：	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
住所：	浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号
法定代表人：	金文杰
注册资本：	1,000 万元人民币
成立日期：	2001 年 11 月 30 日
经营范围：	酒店管理与咨询服务；自有房屋租赁。（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）

经核查浙江开元的《营业执照》及现行有效的公司章程（2026年8月31日签署版本，下同），并经查询国家企业信用信息公示系统¹⁸¹，截至本法律意见书出具之日，浙江开元系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。结合原始权益人的确认，原始权益人直接持有浙江开元100%股权，且浙江开元股权上不存在质押或冻结情况。

(2) 浙江开元的治理结构

根据浙江开元提供的现行有效的公司章程（2026年8月31日签署版本），浙江开元的治理结构为：公司不设股东会，由唯一股东杭州汉峨依法行使职权；公司不设董事会，设一名董事，经股东委派产生并行使董事会职权，该董事可兼任经理；公司不设监事；公司的法定代表人由股东指定执行公司事务的董事担任；公司设经理一人，由董事决定聘任或者解聘。

基于上述，本所经办律师认为，浙江开元的组织机构设置健全、权

¹⁸⁰ 网址：www.gsxt.gov.cn。

¹⁸¹ 网址：www.gsxt.gov.cn。

责清晰，符合《公司法》的要求。

(3) 浙江开元的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站¹⁸²、应急管理部网站¹⁸³、生态环境部网站¹⁸⁴、国家金融监督管理总局网站¹⁸⁵、国家市场监督管理总局网站¹⁸⁶、国家发展和改革委员会网站¹⁸⁷、财政部网站¹⁸⁸、国家税务总局网站¹⁸⁹、国家税务总局浙江省税务局网站¹⁹⁰、国家企业信用信息公示系统¹⁹¹、“信用中国”平台¹⁹²、证券期货市场失信记录查询平台¹⁹³、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统¹⁹⁴及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁹⁵进行的公开信息渠道检索，截至2026年9月2日，于前述信息渠道，浙江开元最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，浙江开元最近三年在安全生产领域、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，浙江开元最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

(4) 浙江开元的经营资质

经核查浙江开元酒店项目经营范围，经营方应取得酒店相关经营资质，包括但不限于酒店营业执照、特种行业许可证、食品经营许可证、卫生许可证、医疗机构执业许可证、高危险性体育项目经营许可证、城镇污水排入排水管网许可证等，根据《旅馆业治安管理办法》《公共场所卫生管理条例》《食品经营许可证管理办法》《医疗机构管理条例》《经营高危险性体育项目许可管理办法》《城镇排水与污水处理条例》等相关法律法规的规定，酒店经营方经营前述业务的应取得相关资质。本项目中拟采取的酒店整租运营模式下，浙江开元将浙江开元酒店项目出租给杭州开元名都大酒店有限公司（简

¹⁸² 网址：www.csrc.gov.cn。

¹⁸³ 网址：www.mem.gov.cn。

¹⁸⁴ 网址：www.mee.gov.cn。

¹⁸⁵ 网址：www.nfra.gov.cn。

¹⁸⁶ 网址：www.samr.gov.cn。

¹⁸⁷ 网址：www.ndrc.gov.cn。

¹⁸⁸ 网址：www.mof.gov.cn。

¹⁸⁹ 网址：www.chinatax.gov.cn。

¹⁹⁰ 网址：zhejiang.chinatax.gov.cn。

¹⁹¹ 网址：www.gsxt.gov.cn。

¹⁹² 网址：www.creditchina.gov.cn。

¹⁹³ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

¹⁹⁴ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。

¹⁹⁵ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing。

称“杭州酒店公司”), 其直接收入来源为基于不动产项目出租安排而产生整租租金收入, 而非不动产项目直接的经营收入, 因此, 项目公司依法无需单独办理前述酒店经营类资质。不动产项目的实际经营管理由杭州酒店公司负责, 相关经营资质应由杭州酒店公司依法取得并持有, 该等安排符合法律法规的要求。

10.1.2 温州智祺

(1) 温州智祺的主体资格

根据温州市鹿城区市场监督管理局于2026年06月29日核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 91330302MAC2J8KP8L), 并查询国家企业信用信息公示系统¹⁹⁶的公示信息, 温州智祺的基本情况如下:

名称:	温州智祺商务服务有限公司
类型:	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所:	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 168 号 锦美商厦 702-5 室
法定代表人:	金杭甬
注册资本:	1000 万元人民币
成立日期:	2022 年 11 月 18 日
经营范围:	一般项目: 会议及展览服务; 企业管理; 企业形象策划; 社会经济咨询服务(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)。

经核查温州智祺的《营业执照》及现行有效的公司章程(2026年05月31日签署版本, 下同), 并查询国家企业信用信息公示系统¹⁹⁷, 截至本法律意见书出具之日, 温州智祺系依法设立且有效存续的有限责任公司, 不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。结合原始权益人的确认, 原始权益人直接持有温州智祺100%股权, 且温州智祺股权上不存在质押或冻结情况。

¹⁹⁶ 网址: www.gsxt.gov.cn。

¹⁹⁷ 网址: www.gsxt.gov.cn。

(2) 温州智祺的治理结构

根据温州智祺提供的现行有效的公司章程（2026年05月31日签署版本），温州智祺的治理结构为：公司股东为一名，由唯一股东杭州汉峨依法行使职权；公司不设董事会，设董事一名，由股东委派产生，行使《公司法》规定的董事会职权；公司不设监事；公司设经理，由董事决定聘任或解聘；公司的法定代表人由股东指定执行公司事务的董事担任。

基于上述，本所经办律师认为，温州智祺的组织机构设置健全、权责清晰，符合《公司法》的要求。

(3) 温州智祺的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站¹⁹⁸、应急管理部网站¹⁹⁹、生态环境部网站²⁰⁰、国家金融监督管理总局网站²⁰¹、国家市场监督管理总局网站²⁰²、国家发展和改革委员会网站²⁰³、财政部网站²⁰⁴、国家税务总局网站²⁰⁵、国家税务总局浙江省税务局网站²⁰⁶、国家企业信用信息公示系统²⁰⁷、“信用中国”平台²⁰⁸、证券期货市场失信记录查询平台²⁰⁹、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统²¹⁰及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统²¹¹进行的公开信息渠道检索，截至2026年9月2日，于前述信息渠道，温州智祺最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，温州智祺最近三年在安全生产领域、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，温州智祺最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

(4) 温州智祺的经营资质

¹⁹⁸ 网址：www.csrc.gov.cn。

¹⁹⁹ 网址：www.mem.gov.cn。

²⁰⁰ 网址：www.mee.gov.cn。

²⁰¹ 网址：www.nfra.gov.cn。

²⁰² 网址：www.samr.gov.cn。

²⁰³ 网址：www.ndrc.gov.cn。

²⁰⁴ 网址：www.mof.gov.cn。

²⁰⁵ 网址：www.chinatax.gov.cn。

²⁰⁶ 网址：zhejiang.chinatax.gov.cn。

²⁰⁷ 网址：www.gsxt.gov.cn。

²⁰⁸ 网址：www.creditchina.gov.cn。

²⁰⁹ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

²¹⁰ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。

²¹¹ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing。

经核查温州智祺酒店项目经营范围，经营方应取得酒店相关经营证照，包括但不限于酒店营业执照、特种行业许可证、食品经营许可证、卫生许可证、烟草专卖零售许可证、高危险性体育项目经营许可证、城镇污水排入管网许可证，根据《旅馆业治安管理办法》《公共场所卫生管理条例》《食品经营许可证管理办法》《中华人民共和国烟草专卖法实施条例》《经营高危险性体育项目许可管理办法》《城镇排水与污水处理条例》等相关法律法规的规定，酒店经营方经营前述业务的应取得相关资质。本项目中拟采取的酒店整租运营模式下，温州智祺将温州智祺酒店项目出租给温州绿轴酒店经营有限公司（简称“温州酒店公司”），其直接收入来源为基于不动产项目出租安排而产生整租租金收入，而非不动产项目直接的经营收入，因此，项目公司依法无需单独办理前述酒店经营类资质。不动产项目的实际经营由温州酒店公司负责，相关经营资质应由温州酒店公司依法取得并持有，该等安排符合法律法规的要求。

10.1.3 嵊州嵊达

(1) 嵊州嵊达的主体资格

根据嵊州市市场监督管理局于2026年06月16日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330683MAC5UHYG0B）以及查询国家企业信用信息公示系统²¹²的公示信息，嵊州嵊达的基本情况如下：

名称：	嵊州嵊达企业管理有限责任公司
类型：	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
住所：	浙江省绍兴市嵊州市三江街道领带园一路8号3幢3楼S105室
法定代表人：	金杭甬
注册资本：	1000万元
成立日期：	2022年12月19日
经营范围：	一般项目：企业管理；企业管理咨询（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）。

²¹² 网址：www.gsxt.gov.cn。

经核查嵊州嵊达的《营业执照》及现行有效的公司章程（2025年11月20日签署版本，下同）并经查询国家企业信用信息公示系统²¹³，截至本法律意见书出具之日，嵊州嵊达系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。结合原始权益人的确认，原始权益人直接持有嵊州嵊达100%股权，且嵊州嵊达股权上不存在质押或冻结情况。

(2) 嵊州嵊达的治理结构

根据嵊州嵊达提供的现行有效的公司章程（2025年11月20日签署版本），嵊州嵊达的治理结构为：公司股东为一名，由唯一股东杭州汉岷依法行使职权；公司不设董事会，设董事一名，由股东委派，行使《公司法》规定的董事会职权；公司不设监事；公司设经理一名，由董事决定聘任或解聘；股东指定执行公司事务的董事为公司的法定代表人。

基于上述，本所经办律师认为，嵊州嵊达的组织机构设置健全、权责清晰，符合《公司法》的要求。

(3) 嵊州嵊达的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站²¹⁴、应急管理部网站²¹⁵、生态环境部网站²¹⁶、国家金融监督管理总局网站²¹⁷、国家市场监督管理总局网站²¹⁸、国家发展和改革委员会网站²¹⁹、财政部网站²²⁰、国家税务总局网站²²¹、国家税务总局浙江省税务局网站²²²、国家企业信用信息公示系统²²³、“信用中国”平台²²⁴、证券期货市场失信记录查询平台²²⁵、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统²²⁶及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统²²⁷进行的公开信息渠道检索，

²¹³ 网址：www.gsxt.gov.cn。

²¹⁴ 网址：www.csrc.gov.cn。

²¹⁵ 网址：www.mem.gov.cn。

²¹⁶ 网址：www.mee.gov.cn。

²¹⁷ 网址：www.nfra.gov.cn。

²¹⁸ 网址：www.samr.gov.cn。

²¹⁹ 网址：www.ndrc.gov.cn。

²²⁰ 网址：www.mof.gov.cn。

²²¹ 网址：www.chinatax.gov.cn。

²²² 网址：zhejiang.chinatax.gov.cn。

²²³ 网址：www.gsxt.gov.cn。

²²⁴ 网址：www.creditchina.gov.cn。

²²⁵ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

²²⁶ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。

²²⁷ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing。

截至2026年9月2日，于前述信息渠道，嵊州嵊达最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，嵊州嵊达最近三年在安全生产领域、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，嵊州嵊达最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

(4) 嵊州嵊达的经营资质

经核查嵊州嵊达酒店项目经营范围，经营方应取得酒店相关经营证照，包括但不限于酒店营业执照、特种行业许可证、食品经营许可证、卫生许可证、烟草专卖零售许可证、城镇污水排入排水管网许可证，根据《旅馆业治安管理办法》《公共场所卫生管理条例》《食品经营许可证管理办法》《中华人民共和国烟草专卖法实施条例》《城镇排水与污水处理条例》等相关法律法规的规定，酒店经营方经营前述业务的应取得相关资质。本项目中拟采取的酒店整租运营模式下，嵊州嵊达将嵊州嵊达酒店项目出租给嵊州剡都酒店经营有限公司（简称“嵊州酒店公司”），其直接收入来源为基于不动产项目出租安排而产生整租租金收入，而非不动产项目直接的经营收入，因此，项目公司依法无需单独办理前述酒店经营类资质。不动产项目的实际经营管理由嵊州酒店公司负责，相关经营资质应由嵊州酒店公司依法取得并持有，该等安排符合法律法规的要求。

10.2 SPV

为发行不动产项目，中金公司（代表专项计划）拟向原始权益人受让浙江开元SPV的100%股权。中金公司（代表专项计划）受让浙江开元SPV的100%股权后，浙江开元原股东拟向浙江开元SPV转让其持有的浙江开元的100%股权。

10.2.1 浙江开元 SPV

(1) 浙江开元SPV的主体资格

根据杭州市萧山区市场监督管理局于2026年3月20日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330109MAK85R95X6）以及国家企业信用信息公示系统²²⁸的公示信息，浙江开元SPV的基本情况如下：

名称：	杭州汉泽企业管理有限公司
-----	--------------

²²⁸ 网址：www.gsxt.gov.cn。

类型:	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
住所:	浙江省杭州市萧山区市心中路 818 号 17 楼 1717 室
法定代表人:	查向宏
注册资本:	100 万元
成立日期:	2026 年 3 月 20 日
经营范围:	一般项目：企业总部管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

经核查浙江开元SPV的《营业执照》及现行有效的公司章程（2026年3月18日签署版本，下同）及浙江开元SPV的工商登记文件，并查询国家企业信用信息公示系统²²⁹，截至本法律意见书出具之日，浙江开元SPV系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

(2) 浙江开元SPV的治理结构

根据浙江开元SPV提供的公司章程（2026年3月18日签署版本），浙江开元SPV的治理结构为：公司股东为一名，即杭州汉岷企业管理有限公司；公司不设董事会，设董事一名，由股东委派，行使《公司法》规定的董事会职权；公司不设监事；公司设经理一名，由董事决定聘任或解聘；股东指定执行公司事务的董事为公司的法定代表人。

基于上述，本所经办律师认为，浙江开元SPV的公司组织机构健全、清晰，符合《公司法》的要求。

(3) 浙江开元SPV的违法违规、失信、诉讼仲裁情况核查

经本所律师通过在中国证监会网站²³⁰、应急管理部网站²³¹、生态环境部网站²³²、国家金融监督管理总局网站²³³、国家市场监督管理总局

²²⁹ 网址：www.gsxt.gov.cn。

²³⁰ 网址：www.csrc.gov.cn。

²³¹ 网址：www.mem.gov.cn。

²³² 网址：www.mee.gov.cn。

²³³ 网址：www.nfra.gov.cn。

局网站²³⁴、国家发展和改革委员会网站²³⁵、财政部网站²³⁶、国家税务总局网站²³⁷、国家税务总局浙江省税务局网站²³⁸、国家企业信用信息公示系统²³⁹、“信用中国”平台²⁴⁰、证券期货市场失信记录查询平台²⁴¹、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统²⁴²及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统²⁴³进行的公开信息渠道检索，截至2026年9月2日，于前述信息渠道，浙江开元SPV最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，浙江开元SPV最近三年在安全生产领域、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，浙江开元SPV最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

10.3 不动产项目的固定资产投资程序

杭州开元名都项目、温州开元名都项目与嵊州开元名都的固定资产投资程序具体如下：

10.3.1 杭州开元名都项目

杭州开元名都项目包括初始建设项目及后续装修功能改造项目，具体情况如下：

10.3.1.1 杭州开元名都的初始建设项目

杭州开元名都的初始建设项目包括开元名都大酒店项目（定义如下）及开元名都大酒店广场地下车库项目（定义如下），具体情况如下：

10.3.1.1.1 开元名都大酒店项目

(1) 立项批复

杭州市萧山区发展计划局于2001年12月17日向开元房地产出具《关于建设开元·名都大酒店项目的批复》（萧计[2001]1256号），同意建设开元·名都大酒店项目（简称“开元名都大酒店项目”），项

²³⁴ 网址：www.samr.gov.cn。

²³⁵ 网址：www.ndrc.gov.cn。

²³⁶ 网址：www.mof.gov.cn。

²³⁷ 网址：www.chinatax.gov.cn。

²³⁸ 网址：zhejiang.chinatax.gov.cn。

²³⁹ 网址：www.gsxt.gov.cn。

²⁴⁰ 网址：www.creditchina.gov.cn。

²⁴¹ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

²⁴² 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。

²⁴³ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing。

目占地52.5亩，总建筑面积116,700平方米，总投资23,340万元。杭州市萧山区发展计划局于2003年12月17日向开元房地产、浙江开元出具《关于调整开元·名都大酒店建设项目投资主体的批复》（萧计基（2003）1008号），同意调整开元·名都大酒店建设项目投资主体，由开元房地产调整为开元房地产和浙江开元共同建设，总建筑面积116,700平方米，其中开元房地产建筑面积26,344.23平方米；浙江开元建筑面积66,959.6平方米。

(2) 环境影响评价

根据杭州市萧山区环境保护局于2001年4月25日出具的《关于对萧山开元大酒店建设项目环境影响报告表的审查意见》，杭州市萧山区环境保护局原则同意就开元名都大酒店项目提交的环境影响报告表的内容及建议。

(3) 节能审查

开元名都大酒店项目系2001年12月17日完成立项备案并于2005年8月23日完成竣工验收备案，国家发展和改革委员会于2010年9月17日颁布了《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第6号，2010年11月1日实施，现已失效，简称“《节能审查暂行办法》”），方正式建立并实施节能审查制度。根据浙江开元的确认，由于开元名都大酒店项目立项备案至竣工验收备案时间均早于《节能审查暂行办法》实施时间，因此无需办理节能审查。

(4) 规划许可

a. 《建设用地规划许可证》

杭州市规划局就开元名都大酒店项目于2003年12月24日向浙江开元、开元房地产核发《建设用地规划许可证》（编号：（2002）浙规证0110002），具体情况如下：

用地单位	杭州开元名都大酒店有限公司 ²⁴⁴ 、杭州开元房地产开发有限公司 ²⁴⁵
用地项目名称	开元名都大酒店

²⁴⁴ 杭州开元名都大酒店有限公司于2008年11月更名为浙江开元酒店管理集团有限公司

²⁴⁵ 杭州开元房地产开发有限公司于2018年12月更名为杭州开元物产集团有限公司

用地位置	新区 D-01 地块
用地面积	35,040.00 平方米

b. 《建设工程规划许可证》

依据杭州市萧山区发展计划局于2001年12月17日向开元房地产出具的《关于建设开元·名都大酒店项目的批复》（萧计[2001]1256号）计划文件，杭州市萧山建设局于2002年6月27日向开元房地产就开元名都大酒店项目核发《临时建设工程规划许可证》（萧规证（2002）0110175号），具体情况如下：

建设单位	杭州开元房地产开发有限公司 ²⁴⁶
建设项目名称	开元名都大酒店
建设位置	新区 D-02 地块
建设规模	117188 平方米

依据杭州市萧山区发展计划局于2001年12月17日向开元房地产出具的《关于建设开元·名都大酒店项目的批复》（萧计[2001]1256号）计划文件，杭州市规划局于2005年8月17日向开元房地产、浙江开元就开元名都大酒店项目核发《建设工程规划许可证》（浙规证（2002）0110175号），具体情况如下：

建设单位	杭州开元名都大酒店有限公司 ²⁴⁷ 、杭州开元房地产开发有限公司 ²⁴⁸
建设项目名称	开元名都大酒店
建设位置	新区 D-02 地块
建设规模	118,343.35 平方米（其中地下室 13,834 平方米，开元房地产公司 26,344 平方米，名都大酒店 78,165.35 平方米）

(5) 施工许可

²⁴⁶ 此处《临时建设工程规划许可证》载明建设单位为“杭州开元房地产开发有限公司”理解系录入有误，应为“杭州开元房地产开发有限公司”

²⁴⁷ 杭州开元名都大酒店有限公司于2008年11月更名为浙江开元酒店投资管理集团有限公司，即浙江开元

²⁴⁸ 根据开元房地产确认，其于2005年8月17日取得该《建设工程规划许可证》（浙规证（2002）0110175号）时已更名为杭州开元房地产集团有限公司，发证机关未同步更新其公司名称；后其于2018年12月更名为杭州开元物产集团有限公司

杭州市萧山区建设局就开元名都大酒店项目于2002年7月15日向开元房地产取得核发《建筑工程施工许可证》（编号：330181200207110101），具体情况如下：

建设单位	杭州开元房地产开发有限公司 ²⁴⁹
工程名称	开元名都大酒店
建设地址	新区 D-02 地块
建设规模	117,188 平方米
设计单位	浙江工业大学建筑设计研究院
施工单位	宁波华丰建设集团股份有限公司
监理单位	杭州市建筑工程监理公司
合同工期	2002 年 7 月 12 日至 2004 年 12 月 25 日
备注	2005 年 1 月 17 日，杭州市萧山区建设局同意加层，面积 1,607.86 平方米，总计建设规模为 118,796.74 平方米

(6) 竣工验收

a. 消防竣工验收

根据杭州市公安局消防支队出具的《关于开元名都大酒店工程消防验收合格的意见》（杭公消验[2005]第004号），开元名都大酒店项目于2005年1月4日通过专项验收意见审批，意见内容为“该工程基本符合国家消防技术标准要求”。

b. 环保竣工验收

根据浙江开元的确认，开元名都大酒店项目未取得环保验收。根据开元名都大酒店项目投资建设时适用的《建设项目环境保护管理条例》规定，建设项目竣工后，建设单位应当向审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门，申请该建设项目需要配套建设的环境保护设施竣工验收。建设项目需要配套建设的环境保护设施经验收合格，该建设项目方可正式投入生产或者使用。

根据杭州市生态环境局萧山分局于2026年2月28日就《浙江开元酒

²⁴⁹ 杭州开元房地产开发有限公司于2018年12月更名为杭州开元物产集团有限公司

店投资管理集团有限公司关于杭州萧山开元名都大酒店环保相关事宜的请示》出具的《复函》，根据现行有效的《建设项目环境保护管理条例》的相关规定以及《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》第 97 项的要求，就房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等，仅涉及环境敏感区的项目需要编制环境影响报告表，其他类型的项目不纳入建设项目环境影响评价管理。鉴于开元名都大酒店项目不涉及环境敏感区，因此不纳入建设项目环境影响评价管理，根据现行规定，无需办理环境保护设施竣工验收。

根据浙江省信用中心于2026年3月31日开具的《法人和非法人组织公共信用信息报告(有无违法违规记录证明版)》，自2021年3月31日至2026年3月30日期间，浙江开元不存在生态环境领域的违法违规情况；经本所律师于国家企业信用信息公示系统²⁵⁰、信用中国²⁵¹、浙江省生态环境厅²⁵²及杭州市生态环境局²⁵³网站公开核查，截至2026年9月2日，于前述信息渠道，浙江开元不存在因违反环境保护方面的法律法规的规定而受到行政处罚的记录。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉岷合规承诺函》，如因建设项目建设时环保验收缺失而被有权政府主管部门处罚从而给杭州开元名都项目造成损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

c. 规划验收

根据浙江开元的确认，开元名都大酒店项目未取得规划验收。根据开元名都大酒店项目投资建设时适用的《中华人民共和国城市规划法》规定，“县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。城市规划区的建设工程，建设单位应当在竣工验收后六个月内向城市规划行政主管部门

²⁵⁰ 网址：<https://www.gsxt.gov.cn>

²⁵¹ 网址：<https://www.creditchina.gov.cn>

²⁵² 网址：<https://sthjt.zj.gov.cn>

²⁵³ 网址：<https://epb.hangzhou.gov.cn>

门报送有关竣工资料”，因此规划验收是工程竣工验收备案的前置手续，为过程性文件，目前开元名都大酒店项目已完成竣工验收备案手续。

根据开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人出具的《杭州汉峪合规承诺函》和杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》，如因规划验收缺失而被有权政府主管部门处罚从而给浙江开元/杭州开元名都项目造成损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

d. 节能验收

开元名都大酒店项目系2001年12月17日完成立项备案并于2005年8月23日完成竣工验收备案，国家发展和改革委员会于2016年11月27日颁布了《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令 第44号，2017年1月1日起实施，简称“《节能审查办法》”），规定固定资产投资项目投入生产、使用前，应对其节能审查意见落实情况进行验收，从而正式确立了节能验收程序。根据浙江开元的确认，由于开元名都大酒店项目立项备案至竣工验收备案时间均早于《节能审查暂行办法》《节能审查办法》实施时间，因此无需获取节能审查意见及办理节能验收。

e. 竣工验收备案

根据杭州市萧山区建设局于2005年8月23日核发的《杭州市萧山区建设工程竣工验收备案证明书》（萧备案字（2005）346号），开元名都大酒店项目已于2005年8月23日完成竣工验收备案。

10.3.1.1.2 开元名都大酒店广场地下车库项目

根据浙江开元的确认及开元房地产于2005年2月16日向杭州市萧山区建设局作出的《关于要求补办建筑工程施工许可证的报告》，因原开元名都大酒店项目建设的停车场无法满足发展需求，增加建设两层地下车库（简称“开元名都大酒店广场地下车库项目”），该地下工程系建设完成后补办相关建设手续，具体情况如下：

(1) 立项备案

杭州市萧山区发展计划局于2005年2月4日向开元房地产和浙江开元作出《关于补办开元名都大酒店地下车库项目的批复》（萧计基

〔2005〕38号），同意补办该地下车库项目面积11,308.2平方米，面积共计11,308.2平方米，其中地下一层7,349.2平方米，地下二层3,959平方米。

(2) 规划许可

依据杭州市萧山区发展计划局于2005年2月4日向开元房地产和浙江开元作出《关于补办开元名都大酒店地下车库项目的批复》（萧计基〔2005〕38号）的计划文件，开元房地产和浙江开元就开元名都大酒店广场地下车库项目持有杭州市规划局于2005年6月8日核发的《建设工程规划许可证》（浙规证（2004）0110331号），具体情况如下：

建设单位	杭州开元名都大酒店有限公司 ²⁵⁴ 、杭州开元房地产开发有限公司 ²⁵⁵
建设项目名称	开元名都地下室 B、C 区
建设位置	新区 D-02 地块
建设规模	11,308.2 平方米

(3) 施工许可

开元房地产和浙江开元就开元名都大酒店广场地下车库项目持有杭州市萧山区建设局于2005年3月24日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：330181200503230201），具体情况如下：

建设单位	杭州开元名都大酒店有限公司 ²⁵⁶ 、杭州开元房地产开发有限公司 ²⁵⁷
工程名称	开元名都地下室 B、C 区
建设地址	新区 D-02 地块
建设规模	11,308.2 平方米

²⁵⁴ 杭州开元名都大酒店有限公司于2008年11月更名为浙江开元酒店投资管理集团有限公司，即浙江开元

²⁵⁵ 根据开元房地产确认，其于2005年6月8日取得该《建设工程规划许可证》（浙规证（2004）0110331号）时已更名为杭州开元房地产集团有限公司，发证机关未同步更新其公司名称；后其于2018年12月更名为杭州开元物产集团有限公司；该证书因印刷问题建设单位名称未完全显示，实际包含开元房地产及杭州开元名都大酒店有限公司（即浙江开元）

²⁵⁶ 杭州开元名都大酒店有限公司于2008年11月更名为浙江开元酒店投资管理集团有限公司，即浙江开元

²⁵⁷ 根据开元房地产确认，其于2005年3月24日取得该《建筑工程施工许可证》（编号：330181200503230201）时已更名为杭州开元房地产集团有限公司，发证机关未同步更新其公司名称；后其于2018年12月更名为杭州开元物产集团有限公司

设计单位	浙江工业大学建筑设计研究院
施工单位	宁波华丰建设集团股份有限公司
监理单位	杭州市建筑工程监理公司
合同工期	2004 年 3 月 1 日至 2004 年 11 月 5 日
备注	补办

(4) 竣工验收

a. 消防竣工验收

根据杭州市公安局消防支队出具的《关于开元名都大酒店工程消防验收合格的意见》（杭公消验[2005]第004号），开元名都大酒店广场地下车库项目随开元名都大酒店项目于2005年1月4日共同通过专项验收意见审批，意见内容为“该工程基本符合国家消防技术标准要求，在消防方面基本具备使用条件”。

b. 竣工验收备案

根据杭州市萧山区建设局于2005年8月23日核发的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案》及《杭州市萧山区建设工程竣工验收备案证明书》（萧备案字（2005）347号），开元名都大酒店广场地下车库项目已于2005年8月23日完成竣工验收备案。

10.3.1.2 杭州开元名都项目的装修改造

(1) 2005年顶层空间装修项目

根据《工程尽调咨询报告》及原始权益人、浙江开元的确认，浙江开元在杭州开元名都项目初始建设完成后在第 45 层与屋面之间增设夹层、分隔形成两层新增空间，且未就该等装修改造行为向行政主管部门办理《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、竣工验收备案。根据杭州市公安局萧山区分局消防大队于2006年1月11日出具的消防验收合格意见，杭州开元名都大酒店顶层内部装修基本符合国家消防技术标准要求，在消防方面基本具备使用条件。

根据工程尽调顾问现场核实及原始权益人、浙江开元的确认，前述夹层区域目前处于封闭停用状态，未纳入酒店日常经营运营范围，不独立产生现金流且未来也不会利用前述夹层区域进行任何经营活

动，现阶段未对杭州开元名都项目运营造成不利影响，后续可能存在被行政主管部门处以罚款、要求整改的风险。原始权益人、浙江开元进一步确认，未来也不会利用前述夹层区域进行任何经营活动，即使被行政主管部门责令限期改正或拆除，亦不会对酒店正常经营产生不利影响。

(2) 2007年观光电梯加装工程

根据《工程尽调咨询报告》及原始权益人、浙江开元的确认，浙江开元在杭州开元名都项目初始建设完成后增加安装 2 部观光电梯（曳引驱动乘客电梯），且未就该等电梯加装行为向行政主管部门办理《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、竣工验收备案，后续可能存在被行政主管部门处以罚款、要求整改的风险。

根据浙江开元提供的资料，关于增加安装的 2 部观光电梯，其中单位内部编号为 24# 电梯的设备代码为 3110Z0109200600119，根据杭州市特种设备检验科学研究院于 2025 年 12 月 12 日出具的《曳引驱动乘客与载货电梯定期检验报告》（报告编号：TH2025A59344），24# 电梯检验合格，并且 24# 电梯已取得《特种设备使用标志》（登记证编号：梯 11 浙 AA4607（21）），下检日期 2026 年 12 月；单位内部编号为 25# 电梯的设备代码为 3110Z0109200600137，根据杭州市特种设备检验科学研究院于 2025 年 12 月 19 日出具的《曳引驱动乘客与载货电梯定期检验报告》（报告编号：TH2025A59343），25# 电梯检验合格，并且 25# 电梯已取得《特种设备使用标志》（登记证编号：梯 11 浙 AA4613（21）），下检日期 2026 年 12 月。

根据原始权益人、浙江开元的确认，使用单位杭州酒店公司就上述 24#、25# 观光电梯委托上海三菱电梯有限公司浙江分公司进行维护保养，并委托杭州市特种设备检验科学研究院定期进行检验，已依法办理特种设备使用登记并经检验合格，不存在使用安全隐患。目前，24#、25# 观光电梯仅用于浙江开元及杭州酒店公司内部人员使用，不面向酒店客人或其他外部人员使用，不独立产生现金流，亦非酒店经营必需设施。原始权益人、浙江开元进一步确认，倘若未来被行政主管部门要求封闭停用、限期改正或拆除，酒店日常经营仍可正常维持，亦不会对杭州开元名都项目持续稳定运营造成实质性障碍。

(3) 其他装修改造项目

根据《工程尽调咨询报告》及原始权益人、浙江开元的确认，除2005年顶层空间装修项目、2007年观光电梯加装项目，浙江开元就杭州开元名都项目初始建设完成后进行了本法律意见书附件五第3-17项所列共计15项其他装修改造项目，该等其他装修改造项目涉及酒店客房、餐厅、会议室、宴会厅、地下室等经营区域的装修升级与功能优化，在功能和物理形态上均依附于主体工程，属改善型装修工程，均不涉及增加建筑面积的情形，该等其他装修改造项目不独立产生现金流。就该等装修改造行为，浙江开元均未办理施工许可证及竣工验收备案，部分项目未办理消防验收、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续，未办理建设相关合规手续的具体情况见本法律意见书附件五。

根据《民法典》第二百零九条、第二百一十四条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记发生法律效力，自记载于不动产登记簿时生效。前述装修改造基于的杭州开元名都项目地上建筑均已完成不动产的权属登记，浙江开元合法持有相应不动产权属证书。该等装修改造工程缺少上文所述的相关合规手续的情形不影响已登记的不动产的物权合法性。

根据浙江中赫工程检测有限公司于2026年6月23日出具的《杭州开元名都大酒店装修改造工程安全评估报告》（编号：ZHPG2600118），杭州开元名都项目装修改造工程所涉及区域房屋结构体系完整，整体连接构造基本可靠，未发现明显结构安全隐患，主要结构构件基本满足安全使用要求。

根据工程尽调顾问现场核实及原始权益人、浙江开元的确认，前述杭州开元名都项目的装修改造项目缺失相关合规手续的情况现阶段未对杭州开元名都项目运营造成不利影响，后续可能存在被行政主管部门处以罚款、要求整改的风险。

就2005年顶层空间装修项目及2007年观光电梯加装工程项目未取得建设工程规划许可的情形，根据《浙江省国土空间规划条例》第七十四条规定，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由设区的市、县（市、区）自然资源主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响

的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。其中建设工程在已竣工验收的住宅、商业、商务类建设工程用地范围内或者利用住宅、商业、商务类建设工程擅自新建、搭建建筑物、构筑物的，属于应当认定为前款规定的无法采取改正措施消除影响的情形。

就前述装修改造工程未办理施工许可证的情形，根据《中华人民共和国建筑法》第六十四条、《建设工程质量管理条例》第五十七条及第七十三条规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工、限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款；依据前述规定给予单位罚款处罚的，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处单位罚款数额百分之五以上百分之十以下的罚款。

就部分装修改造工程未办理消防验收或竣工验收消防备案的情形，根据《中华人民共和国消防法》第十三条及《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第 51 号）相关规定，建设工程消防验收实行分类管理：依法应当申请消防验收的建设工程竣工后，建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收，未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用；该等工程以外的其他建设工程，建设单位应当在验收后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。根据《中华人民共和国消防法》第五十八条规定，就依法应当申请消防验收而未申请、擅自投入使用的工程，由住房和城乡建设主管部门责令停止使用，并处三万元以上三十万元以下罚款；就其他建设工程未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。

就部分装修改造工程未办理公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续的情形，根据《中华人民共和国消防法》第十五条及第七十三条第三项规定，宾馆、饭店等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消防救援机构申请消防安全检查并取得许可；未经消防救援机构许可的，不得投入使用、营业。未经许可擅自投入使用、营业

的，根据该法第五十八条第一款第四项规定，由消防救援机构责令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。

就前述装修改造工程未办理竣工验收备案的情形，根据《建设工程质量管理条例》第四十九条及《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》（建设部令第 78 号发布，住房和城乡建设部令第 2 号修改）第四条规定，建设单位应当自工程竣工验收合格之日起 15 日内，将建设工程竣工验收报告和规划、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门备案。未依法办理竣工验收备案的，根据《建设工程质量管理条例》第五十六条第八项及上述管理办法第九条规定，由备案机关责令限期改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉岙合规承诺函》，就本法律意见书附件五所列杭州开元名都项目的装修改造工程，如因缺少建设相关的合规手续收到行政主管部门要求限期改正或拆除的通知后，开元旅业、杭州鸿久、原始权益人将立即启动相关程序，根据行政主管部门的要求采取相应整改措施；如因杭州开元名都项目改建、扩建、装修改造过程中的任何合规手续文件缺失或无法办理手续文件影响项目持续稳定运营或浙江开元被行政主管部门予以处罚或导致浙江开元因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

10.3.2 温州开元名都项目

温州开元名都项目包括初始建设项目及后续装修功能改造项目，具体情况如下：

10.3.2.1 温州开元名都项目的初始建设

(1) 立项备案

温州开元名都于2017年11月10日向温州市鹿城区发展和改革局就中央绿轴区F-01地块、规划五路地下空间建设项目办理了投资项目备案手续并取得《浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表》，并获得项目代码为2017-330302-72-03-071835-000。

(2) 环境影响评价

根据温州智祺的确认，温州市中央绿轴区F-01地块、规划五路地下空间建设项目属于投资建设时适用的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2017）》中第106项“房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房”等项中其他，属于应当填报环境影响登记表的建设项目。

温州开元名都于2018年6月5日就温州开元名都项目填报《建设项目环境影响登记表》并获取完成备案的备案回执（备案号：201833030200000205）。

(3) 节能审查

根据温州开元名都项目完工时适用的《固定资产投资项目节能审查办法》的规定，年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。

根据原始权益人及温州智祺的确认，温州开元名都项目的年综合能源消费量为890吨标准煤，且年电力消费量为440千瓦时，因此无需单独办理节能审查。

(4) 规划许可

a. 《建设用地规划许可证》

温州开元名都持有温州市规划局于2018年2月1日核发的《建设用地规划许可证》（编号：地字第浙规证2018-030200012号），具体情况如下：

用地单位	温州凯元置业有限公司
用地项目名称	中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间建设项目
用地位置	温州市鹿城区南汇街道上田村
用地性质	商业用地B1（F01地块为B14（旅馆用地）、B2（商务用地）；规划五路地下空间为配建

	停车场库用地)
用地兼容性要求	F-01 地块兼容 B11 (零售商业用地)、B13 (餐饮用地)
用地面积	19971 平方米 (F01 地块为 16617 平方米; 规划五路地下空间面积为 3354 平方米)
建设规模	/

b. 《建设工程规划许可证》

温州开元名都持有温州市自然资源和规划局于2019年1月14日核发的《建设工程规划许可证》(编号: 建字第浙规证2019-030200008号, 具体情况如下:

建设单位 (个人)	温州开元名都大酒店有限公司
建设项目名称	中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间建设项目
建设位置	温州市鹿城区南汇街道上田村
建设规模	74776.27 平方米

(5) 施工许可

温州开元名都持有温州市鹿城区住房和城乡建设局于2019年1月23日核发的《建筑工程施工许可证》(编号: 330302201901230101), 具体情况如下:

建设单位	温州开元名都大酒店有限公司
工程名称	中央绿轴区 F-01 地块、规划五路地下空间建设项目
建设地址	温州市鹿城区南汇街道上田村
建设规模	109,354.57 平方米
合同工期	990 天
合同价格	40510.4030 万元
勘察单位	温州市勘察测绘研究院
设计单位	浙江大学建筑设计研究院有限公司
施工单位	中建三局集团有限公司

监理单位	浙江鼎力工程项目管理有限公司
------	----------------

(6) 竣工验收

a. 消防竣工验收

根据温州市鹿城区住房和城乡建设局于2022年9月9日出具的《建筑工程消防验收意见书》（编号温鹿住建消验（2022）第47号），温州市鹿城区住房和城乡建设局就温州开元名都项目进行了消防验收并出具“该工程项目消防验收基本符合规范要求”的验收意见，温州开元名都项目已通过消防竣工验收。

b. 环保竣工验收

根据温州智祺的确认，温州开元名都项目属于应当填报环境影响登记表的建设项目，无需办理环保验收手续。

c. 规划验收

根据温州市自然资源和规划局于2022年8月8日核发的编号为浙规核字第2022-030200055的《浙江省建设工程规划核实确认书》，温州开元名都项目已具备竣工规划确认条件。

d. 节能验收

根据温州开元名都项目完工时适用的《固定资产投资项目节能审查办法》的规定，固定资产投资项目投入生产、使用前，应对其节能审查意见落实情况进行验收。由于温州开元名都项目建设时不涉及取得节能审查意见，因此无需进行节能验收。

e. 竣工验收备案

根据温州市鹿城区住房和城乡建设局于2022年9月9日核发的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案》（编号：33030220220909101），温州开元名都项目已于2022年9月9日通过工程竣工验收备案。

10.3.2.2 温州开元名都项目的装修改造

根据原始权益人及温州智祺的确认，在温州开元名都项目建设完成后，温州开元名都就温州市鹿城区府东路464号招银大厦1幢5楼（简称“招银大厦1幢5层”）开展建筑功能临时转变工程项目（“5层改造工程”），将办

公楼装修改造为餐饮功能。

(1) 房屋用途规划变更

温州开元名都与温州市自然资源和规划局于2023年12月22日签署《临时改变房屋用途协议书》（编号：温资规鹿协2023006号），约定就招银大厦1幢5层临时改变功能为商业服务业（具体以联勘综合意见单为准），临时改变功能面积1423.45平方米，临时改变功能年限自2023年12月22日至2028年12月21日，已收取全部临时改变功能期间的收益金。但临时改变用途经同意后办理的规划许可手续，不作为办理不动产（房屋产权和土地）变更登记的依据。

(2) 施工许可

温州开元名都持有温州市鹿城区住房和城乡建设局于2024年1月25日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：330302202401250203），具体情况如下：

建设单位	温州开元名都大酒店有限公司
工程名称	温州开元名都酒店五层行政酒廊
建设地址	浙江省温州市鹿城区府东路 464 号温州开元名都大酒店（招银大厦）5F
建设规模	1,312.00 平方米
勘察单位	/
设计单位	杭州潘天寿环境艺术设计有限公司
施工单位	杭州开元装饰工程有限公司
监理单位	/
合同工期	2024 年 1 月 17 日至 2024 年 2 月 17 日

(3) 消防验收

温州开元名都于2024年6月27日取得了温州市鹿城区住房和城乡建设局出具的《建设工程竣工验收消防备案抽查意见书》（温鹿住建消备（2024）第140-1号），综合评定5层改造工程竣工验收消防备案抽查结果为合格。

根据《工程尽调咨询报告》及原始权益人、温州智祺的确认，除上述5层改造工程外，自温州开元名都项目建设完成后未进行过改建、

扩建、建筑内部装修以及用途变更等建设活动，不存在其他需要办理规划许可、施工许可、消防验收或备案等建设相关的合规手续的情形。

10.3.3 嵊州开元名都项目

10.3.3.1 嵊州开元名都项目的初始建设

(1) 立项备案

嵊州市发展和改革局于2019年出具《企业投资项目备案立项批复基本信息表》（项目编号：2019-330683-61-03-820222），对嵊州市城南新区B2019-52号出让地块（嵊州大桥西南侧地块）新建项目予以备案，项目总占地面积30225平方米。

(2) 环境影响评价

根据嵊州嵊达的确认，嵊州开元名都项目属于投资建设时适用的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2017）》中第106项“房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房”的其他项，属于应当填报环境影响登记表的建设项目。

嵊州开元名都于2020年3月5日填报《建设项目环境影响登记表》并获取完成备案的备案回执（备案号：202033068300000026）。

(3) 节能审查

根据嵊州开元名都项目完工时适用的《固定资产投资项目节能审查办法》的规定，年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。

根据原始权益人及嵊州嵊达的确认，嵊州开元名都项目的年综合能源消费量为820吨标准煤，且年电力消费量为400千瓦时，因此无需单独办理节能审查。

(4) 规划许可

a. 《建设用地规划许可证》

嵊州开元名都持有嵊州市自然资源和规划局于2019年12月5日核发的《建设用地规划许可证》（地字第330683201902005号），具体情况如下：

用地单位	嵊州开元名都大酒店有限公司
用地项目名称	嵊州开元名都大酒店项目
用地位置	浙江省绍兴市嵊州市城南新区 B2019-52 号出让地块（嵊州大桥西南侧地块）
用地面积	30,225 平方米
用地性质	B1 商业用地，B2 商务用地，B3 娱乐康体用地
建设规模	地上建筑面积 111,835 平方米；地下建筑面积 25,600 平方米

b. 《建设工程规划许可证》

嵊州开元名都持有嵊州市自然资源和规划局于2020年4月2日核发的《建设工程规划许可证》（编号：建字第330683202002007号），具体情况如下：

建设单位	嵊州开元名都大酒店有限公司
建设项目名称	嵊州开元名都大酒店项目
建设位置	嵊州市官河南路 8 号
建设规模	地上建筑面积 110592.33 平方米，地下建筑面积 24962.55 平方米

(5) 施工许可

嵊州开元名都持有嵊州市住房和城乡建设局于2020年5月30日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：330683202005300101），具体情况如下：

建设单位	嵊州开元名都大酒店有限公司
工程名称	嵊州开元名都大酒店项目
建设地址	浙江省：绍兴市_嵊州市
建设规模	面积：135554.88 平方米
勘察单位	浙江中林勘察研究股份有限公司

设计单位	浙江省建筑设计研究院
施工单位	华汇建设集团有限公司
监理单位	城市建设技术集团（浙江）有限公司
合同工期	2020年5月30日至2023年4月10日

(6) 竣工验收

a. 消防竣工验收

根据嵊州市住房和城乡建设局于2022年9月27日出具的《建设工程消防验收意见书》（嵊建消验[2022]第021号），嵊州开元名都项目于2022年9月27日通过专项验收意见审批，意见内容为“经资料审查、现场抽样检查和功能测试，综合评定该工程消防验收合格。”

b. 环保竣工验收

根据嵊州嵊达的确认，嵊州开元名都项目属于应当填报环境影响登记表的建设项目，无需办理环保验收手续。

c. 规划验收

根据嵊州市自然资源和规划局于2022年10月25日核发的编号为绍规核字第330683202202008号的《绍兴市建设工程规划核实确认书》，嵊州市官河南路8号地块新建项目已通过规划和自然资源部门验收。

d. 节能验收

根据嵊州开元名都项目完工时适用的《固定资产投资项目节能审查办法》的规定，固定资产投资项目投入生产、使用前，应对其节能审查意见落实情况进行验收。由于嵊州开元名都新建项目建设时不涉及取得节能审查意见，因此无需进行节能验收。

e. 竣工验收备案

根据嵊州市住房和城乡建设局于2022年9月30日核发的《嵊州市房屋建筑工程竣工验收备案表》（综合验收编号：31240020220930113），嵊州开元名都大酒店项目已通过综合竣工验收。

10.3.3.2 嵊州开元名都项目的装修改造

根据工程尽调顾问于2026年9月4日出具的《开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金工程尽调咨询报告》（编号：瑞联咨字ZC2026GC030005P）及原始权益人、嵊州嵊达的确认，嵊州嵊达将位于嵊州市官河南路8-189号1层车位编号为A62、A63、A64、A81、A82的5个车位改造为餐厅储物室（简称“车位改造工程”），改变了房屋规划用途，且未办理规划许可、施工许可、消防验收或备案手续。

除上述车位改造工程外，自嵊州开元名都项目建设完成后未进行过改建、扩建、建筑内部装修以及用途变更等建设活动，不存在其他需要办理规划许可、施工许可、消防验收或备案等建设相关的合规手续的情形。

根据工程尽调顾问现场核实及原始权益人、嵊州嵊达的确认，前述车位改造工程改变房屋规划功能且缺失合规手续的情况现阶段未对嵊州开元名都项目运营造成不利影响，但后续可能存在被行政主管部门处以罚款、要求整改的风险。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业于2026年9月21日出具的《关于嵊州开元名都项目合规性相关事项的承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久于2026年9月21日出具的《关于嵊州开元名都项目合规性相关事项的承诺函》和原始权益人于2026年9月21日出具的《关于嵊州开元名都项目合规性相关事项的承诺函》，关于嵊州开元名都项目就嵊州市官河南路8号1层规划用途为车位但改造实际用于餐厅储藏室的320.45平方米区域且未取得完备装修改造合规手续的情形，截至2026年9月21日，嵊州嵊达已针对嵊州市官河南路8-189号1层车位编号为A62、A63、A64、A81、A82的5个车位改造为餐厅储物室的违规改造事项完成整改。目前，该等车位已停止作为餐厅储物室使用，并已恢复其作为车辆停放及配套服务空间的功能，无需办理规划许可、施工许可、消防验收或备案手续。开元旅业、杭州鸿久和原始权益人确认，截至前述承诺函出具日，嵊州嵊达未因此受到任何行政处罚。如收到政府主管部门或任何有关方面提出的要求，将及时采取必要的整改措施，如因嵊州开元名都项目改建、扩建、装修改造过程中的任何手续文件缺失或无法办理手续文件影响项目持续稳定运营或嵊州嵊达被行政主管部门予以处罚或导致嵊州嵊达因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失

的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使嵊州嵊达及嵊州开元名都项目免于遭受任何损失。

根据工程尽调顾问于2026年9月21日出具的《工程尽调咨询报告》，截至2026年9月21日，嵊州嵊达已针对嵊州市官河南路8-189号1层车位编号为A62、A63、A64、A81、A82的5个车位改造为餐厅储物室的违规改造事项完成整改。目前，该等车位已停止作为餐厅储物室使用，并已恢复其作为车辆停放及配套服务空间的功能，无需办理规划许可、施工许可、消防验收或备案手续。

10.4 不动产项目的运营情况

10.4.1 杭州开元名都项目的运营情况

(1) 实际用途与规划用途的相符性

根据浙江开元就杭州开元名都项目持有的相关《国有土地使用权证》《房屋所有权证》《建设工程规划许可证》及杭州市规划和自然资源局于2026年8月28日出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》的记载，杭州开元名都项目的资产对应的土地用途为商业，杭州开元名都项目地上建筑的房屋设计用途为商业营业²⁵⁸；就杭州开元名都项目地下空间，其中11,308.2平方米（包括地下一层7,349.2平方米，地下二层3,959平方米）地下空间的建设工程规划许可用途为地下车库，另外13,834平方米的地下室部分无明确建设工程规划许可用途。

根据《工程尽调咨询报告》及原始权益人、浙江开元的确认，坐落于萧山区市心中路818号的杭州开元名都项目土地用途、设计用途/建设工程规划许可用途与实际用途如下：

序号	楼层	建筑面积 (平方米)	土地 用途	房屋设计用途 /建设工程规划 许可用途	实际用途
1.	-2 层	25,142.2	商业		

²⁵⁸ 根据《房地产统计指标解释（试行）》（2002年3月20日实施，2011年1月26日废止）规定，商业营业用房是指商业、粮食、供销、饮食服务业等部门对外营业的用房，如度假村、饭店、商店、门市部、粮店、书店、供销社、饮食店、菜店、加油站、日杂等房屋。
根据国家统计局固定资产投资统计司于2023年9月6日在国家统计局官网咨询公开栏目（网址：https://www.stats.gov.cn/hd/lyzx/zxgk/202405/t20240524_1953868.html）就“商业营业用房”定义的答复，商业营业用房包括批发和零售用房、宾馆用房屋、餐饮用房屋、商务会展用房屋和其他商业及服务用房。

2.	-1 层	平方米	商业	(1) 11,308.2 平方米：地下车库（包括地下一层 7,349.2 平方米，地下二层 3,959 平方米） (2) 13,834 平方米：建设工程规划许可证载明为地下室	地下车库、酒店配套用房及设备间
3.	1F、2F、3F	10,801.22	商业	商业营业	酒店餐厅及厨房；KTV 及兴业银行营业
4.	1F	68.38	商业	商业营业	兴业银行营业
5.	1F	3,672.62	商业	商业营业	酒店多功能厅及厨房、大堂区域及前台区；商铺经营
6.	2F	8,777.72	商业	商业营业	酒店餐厅、厨房及其他配套娱乐设施；商铺经营；办公 259
7.	3F、4F	6,382.24	商业	商业营业	酒店会议室、多功能厅、厨房
8.	3F	9,167.90	商业	商业营业	酒店餐厅、厨房、包厢及其他配套娱乐设施；商铺
9.	4F	9,593.73	商业	商业营业	酒店；华福证券营业
10.	5F	1,237.93	商业	商业营业	酒店员工办公
11.	6F-14F	12,341.79	商业	商业营业	酒店客房

²⁵⁹ 该处办公使用对应附件三/A：杭州开元名都项目《租赁合同》第 14 项，浙江开元将萧山区市心中路 818 号二楼 02 号商铺（建筑面积为 40 平方米）对外出租用于业务洽谈室、办公使用。

12.	15F-18F	4,681.24	商业	商业营业	办公
13.	19F-29F、31-43F	34,638.08	商业	商业营业	酒店客房
14.	45F	1,045.51	商业	商业营业	SPA 经营

基于上述，本所经办律师认为，萧山区市心中路818号2层部分区域及5层、15层至18层合计5,959.17平方米区域用于办公用途，与房屋设计用途/建设工程规划许可用途不符。除前述情形外，杭州开元名都项目的土地及房屋建筑物主要实际用途与其土地用途、房屋设计用途/建设工程规划许可用途相符。

就房屋建筑物中未按照规划用途使用的部分区域，根据原始权益人的间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉岷合规承诺函》，如因项目物业资产规划用途与实际用途不一致而被有权政府主管部门处罚从而给浙江开元和/或杭州开元名都项目造成损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿以使浙江开元及杭州开元名都项目免于遭受任何损失。

(2) 租赁合同

a. 租赁合同签约情况

根据浙江开元提供的租赁合同并经其确认，截至尽调基准日，就杭州开元名都项目，浙江开元作为出租人正在履行的租赁共有 28 项，房屋租赁合同详见附件三/A（以下合称“杭州开元名都项目租赁合同”）。根据杭州开元名都项目租赁合同的记载，租赁用途主要为经营宾馆餐饮业、商铺、办公使用等，约定的租赁用途符合杭州开元名都项目的使用性质。

经审阅前述租赁合同，该等租赁合同不存在违反《民法典》而导致合同无效或可撤销的情形。

另查，前述租赁合同均存在未根据《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 502 条、第 706 条²⁶⁰规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，在租赁合同签订后，依法成立的租赁合同在合同约定条件成就时生效，未办理房屋租赁合同备案不影响该等租赁合同的效力。

b. 租赁合同的特殊条款

根据浙江开元提供的与各承租人签署的且正在履行的《杭州开元名都项目租赁合同》，该等租赁合同存在转租限制、提前退租、租金优惠减免、抵押限制、优先购买安排、租赁保证金扣减、逾期收房、交房等可能对不动产项目的经营产生限制的特殊条款（简称“租赁合同特殊条款”），但该等租赁合同特殊条款均为同类不动产项目中租赁合同项下的常规商业安排，该等安排合法合规，不违反任何强制性法律规定，不存在影响持续经营的重大法律障碍。此外，根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构应勤勉尽责、专业审慎地运营管理不动产项目。

就兴业银行股份有限公司杭州分行（简称“兴业银行杭州分行”）租赁杭州开元名都大酒店 C 区一层二层东北面裙房的租赁事宜，兴业银行杭州分行对该租赁房屋具有优先购买权。其已经于 2026 年 6 月 3 日与浙江开元签署了《房屋租赁合同补充协议》，约定租赁期间，浙江开元有权将该房屋整体或部分转让给第三方，兴业银行杭州分行在此确认，无论浙江开元基于何等原因、条件和价格转让该房屋，兴业银行杭州分行均无条件放弃对承租房屋的优先购买权。

就华福证券有限责任公司杭州市心中路证券营业部（简称“华福证券”）租赁杭州开元名都大酒店 4 楼 401 室的租赁事宜，华福证券对该租赁房屋具有优先购买权，其已经于 2026 年 4 月 8 日与浙江开元签署了《房屋租赁合同补充协议》，约定租赁期间，浙江开元有权将该房屋整体或部分转让给第三方，华福证券在此确认，无论浙江开元基于何等原因、条件和价格转让该房屋，华福证券均无条件放弃对承租房屋的优先购买权。

前述租赁合同特殊条款具体梳理见本法律意见书附件四/A，除此之外，杭州开元名都项目截至尽调基准日，正在履行的租赁合同项下

²⁶⁰ 《民法典》第五百零二条第一款规定，依法成立的合同，自成立时生效，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。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。

不存在其他特殊条款。

(3) 现金流情况

如本法律意见书第10.2条所述，杭州开元名都项目已于2004年至2005年间完成竣工验收，可以投入运营。截至目前杭州开元名都项目已运营满二十余年。经核查杭州开元名都项目的《杭州开元名都项目租赁合同》以及原始权益人、浙江开元的确认，不动产项目已产生持续、稳定现金流，且现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入。

(4) 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查情况

杭州开元名都项目就取得公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查的情况见下表：

序号	证书名称	证书编号	核发机关	持证主体	核发时间
1.	《消防安全检查意见书》	萧公消检字[2005]第0002号	杭州市公安局萧山区分局消防大队	杭州开元名都大酒店有限公司 ²⁶¹	2005年1月17日
2.	《消防安全检查意见书》	萧公消检字[2006]第0010号	杭州市公安局萧山区分局消防大队	杭州开元名都大酒店有限公司	2006年2月16日
3.	《消防安全检查意见书》	杭公消检字[2006]第0019号	杭州市公安消防局	杭州开元名都大酒店有限公司	2006年10月30日
4.	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》	萧公消安检字[2013]第0206号	杭州市公安消防支队萧山区大队	浙江开元酒店投资管理集团有限公司杭州分公司	2013年10月29日
5.	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检	萧公消安检字[2017]第0231号	杭州市公安消防支队萧山区大队	浙江开元酒店投资管理集团有限公司杭州开元	2017年9月8日

²⁶¹ 杭州开元名都大酒店有限公司于2008年11月更名为浙江开元酒店投资管理集团有限公司

	查合格 证》			名都大酒店	
6.	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》	萧消安检字〔2021〕第1001号	杭州市萧山区消防救援大队	杭州开元名都大酒店有限公司	2021年8月19日
7.	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》	萧消安检字〔2022〕第0232号	杭州市萧山区消防救援大队	杭州开元名都大酒店有限公司	2022年11月24日

(5) 经营资质

根据杭州酒店公司提供的资料，杭州开元名都项目就项目运营取得的相关经营资质见附件二/A。

(6) 权利限制

根据浙江开元提供的资料以及在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统²⁶²以浙江开元为担保人进行的查询，截至尽调基准日，浙江开元就杭州开元名都项目运营所取得的租赁收入存在以下已登记的应收账款质押，具体情况如下：

为担保浙江开元与中国工商银行股份有限公司萧山分行于2020年7月1日签署的《经营性物业支持借款合同》（编号：2020年（萧山）字00641号）、《经营性物业支持借款合同要素变更协议》（编号：2020年（萧山）字00641号-1号）、《经营性物业支持借款合同要素变更协议》（编号为：2020年（萧山）字00641号-2号）（以下合称“杭州开元名都项目借款合同”），为担保杭州开元名都项目借款合同之履行：

- a. 浙江开元于2020年7月15日与中国工商银行股份有限公司萧山分行签署《最高额质押合同》（编号：2020年萧山（质）字0148号），浙江开元以其租赁物位于萧山区市心中路818号，建

²⁶² 网址：www.zhongdengwang.org.cn。

筑面积为102408.36平方米的租金（包括现已出租和将来出租产生的租金）作为应收账款出质予中国工商银行股份有限公司萧山分行，应收账款产生时间为2020年7月15日至主合同《杭州开元名都项目借款合同》项下债务清偿之日，质押财产价值或评估价值为人民币188,000万元并办理了相应质押登记。

- b. 浙江开元于2020年7月15日与中国工商银行股份有限公司萧山分行签署《最高额质押合同》（编号：2020年萧山（质）字0157号），浙江开元以其租赁物位于萧山区市心中路818号，建筑面积为102408.36平方米的租金（包括现已出租和将来出租产生的租金）作为应收账款出质予中国工商银行股份有限公司萧山分行，应收账款产生时间为2020年7月15日至主合同《杭州开元名都项目借款合同》项下债务清偿之日，质押财产价值或评估价值为人民币1,563,885.00元并办理了相应质押登记。

对于提前还款，解除上述杭州开元名都项目上存在的应收账款质押，浙江开元已于2026年3月3日取得中国工商银行股份有限公司萧山分行的书面同意，同意浙江开元以100%股权和/或资产转让的方式发行不动产基金，以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组；同意浙江开元提前偿还借款合同项下全部未偿债务，并将于债务清偿完毕后10个工作日内协助浙江开元办理完成相关质押登记的解除手续，并提供相应质押解除的书面证明文件。

根据在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统以浙江开元为担保人进行的查询²⁶³及浙江开元的确认，截至尽调基准日，除前述应收账款质押外，浙江开元就杭州开元名都项目运营所取得的租赁收入未向任何第三方转让，且不存在质押等第三方权利负担的情形。

(7) 关于单体建筑的认定

根据《工程尽调咨询报告》，单体建筑分析认定标准为具有独立使用的出入口、大堂、电梯厅、公区走廊、主要设备独立使用和控制，可独立满足自身运营及使用功能需求以及产权边界清晰。

根据深圳市瑞联资信管理咨询有限公司出具的《工程尽调咨询报告》，杭州开元名都项目资产所在建筑物中剔除位于萧山区市心中路818号1层浙江开元向两个自然人分别出售的合计1,572.41平方

²⁶³ 网址：www.zhongdengwang.org.cn。

米以及合计 527.62 平方米的房屋后，由地上 1-29 层、31-43 层、45 层以及-2 层、-1 层地下室组成的整体（建筑面积 127,550.56）平方米基本符合单体建筑的认定标准，即纳入杭州开元名都项目资产范围的部分符合单体建筑的认定标准。

基于上述，杭州开元名都项目资产范围符合《上交所审核指引》第十二条第（三）项关于“不动产项目主要依托租赁收入的，原则上产生租赁收入的单体建筑应当整体全部纳入资产范围”的要求。

(8) 其他运营情况

根据浙江开元的确认，截至本法律意见书出具之日，浙江开元已就杭州开元名都项目上与其他方共用、共有的设备设施与其他方安排有效措施，不会影响杭州开元名都项目后续稳定运营。根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉嵘合规承诺函》，若在不动产基金的存续期间内，因该等与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将与其他相关方积极协商解决措施。

10.4.2 温州开元名都项目的运营情况

(1) 实际用途与规划用途的相符性

根据温州智祺就温州开元名都项目持有的相关《不动产权证书》及温州市不动产登记部门于2026年8月25日出具的《温州市不动产登记信息查询结果证明》（编号：G20260825-0025462）的记载，温州开元名都项目的资产范围中鹿城区府东路464号招银大厦1幢酒店（负1层、负2层、1层、3层、4层、22-34层）土地用途为住宿餐饮用地、房屋规划用途为酒店，鹿城区府东路464号招银大厦1幢201-216室、218-238室土地用途为批发零售用地，房屋规划用途为商业，鹿城区府东路464号招银大厦1幢401-402室土地用途为批发零售用地，房屋规划用途为商业，鹿城区府东路464号招银大厦1幢501-504室土地用途为商务金融用地，房屋规划用途为商务办公，但根据本法律意见书10.2.3条，501室-504室于2023年12月22日至2028年12月21日期间建筑功能已临时转变为餐饮用途。

根据《工程尽调咨询报告》及原始权益人、温州智祺的确认，鹿城

区府东路464号招银大厦1幢酒店（负1层、负2层、1层、3层、4层、22-34层）实际用途为酒店，鹿城区府东路464号招银大厦1幢201-216室、218-238室实际用途为租赁用于KTV经营，鹿城区府东路464号招银大厦1幢401-402室实际用途为酒店配套泳池经营，鹿城区府东路464号招银大厦1幢501-504室实际用途为酒店餐饮包厢。

基于上述，本所经办律师认为，温州开元名都项目的土地及房屋建筑物主要实际用途与其土地用途、房屋规划用途相符。

就上述温州开元名都项目501室-504室建筑功能临时转变为餐饮用途，根据《浙江省国土空间规划条例》第六十三条规定，房屋所有权人、房屋使用权人应当按照建设工程规划许可证确定的用途使用房屋。确需临时改变房屋用途的，应当依法经设区的市、县（市）自然资源主管部门批准，并按照规定缴纳土地收益金。临时改变房屋用途不得影响国土空间规划实施，不得违反国家有关消防、通风、采光、日照、隔声等强制性标准，并依法办理房屋结构安全、消防安全、环境保护等相关审批、备案手续。申请临时改变房屋用途的，应当征求相关利害关系人的意见；其中，将住宅改为经营性用房的，应当经有利害关系的业主一致同意。临时改变房屋用途首次申请的期限不超过五年。期限届满确需延续的，可以在期限届满前六十日内向原许可机关申请办理延续手续，每次延续期限不得超过两年。

根据原始权益人及温州智祺的确认，温州智祺已就温州开元名都项目501室-504室建筑功能临时转变缴纳全部临时改变用途期间的收益金，且自改变用途以来持续合规经营，未因该等用途改变事项受到过主管部门的行政处罚，不存在影响续期的负面记录或情形，临时改变功能期限届满后预计续期不存在重大不确定性。

根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉峨合规承诺函》，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人承诺将维持温州开元名都项目现有经营业态的稳定，如未来相关政策及监管要求未发生重大变动，将积极与相关政府主管部门沟通协调，推动项目按照现状业态持续经营，并在临时改变用途期限届满时及时办理延续手续，保障项目持续合规运营；如因温州开元名都项目物业资产规划用途与实际用途不一致而被有权政府主管部门处罚从而给温州智祺及/或温州开元名都项目造

成损失的，将针对该等损失承担责任并进行赔偿，以使温州智祺及温州开元名都项目免于遭受任何损失。

(2) 租赁合同

a. 租赁合同签约情况

根据温州智祺提供的租赁合同并经其确认，截至尽调基准日，就温州开元名都项目，温州智祺作为出租人正在履行的租赁共有2项，房屋租赁合同详见附件三/B（以下合称“温州开元名都项目租赁合同”）。根据温州开元名都项目租赁合同的记载，租赁用途主要为经营宾馆餐饮业、设立娱乐餐饮（KTV）经营性使用等，约定的租赁用途符合温州开元名都项目的使用性质。

另查，温州开元名都项目租赁合同均存在未根据《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502条、第706条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，在租赁合同签订后，依法成立的租赁合同在合同约定条件成就时生效，未办理房屋租赁合同备案不影响该等租赁合同的效力。

基于上述，本所经办律师认为，上述温州开元名都项目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的情形。

b. 租赁合同的特殊条款

根据温州智祺提供的与各承租人签署的且正在履行的《温州开元名都项目租赁合同》，该等租赁合同存在转租限制、提前退租、租金优惠减免、租赁保证金扣减、逾期收房、交房等可能对不动产项目的经营产生限制的租赁合同特殊条款，但该等租赁合同特殊条款均为同类不动产项目中租赁合同项下的常规商业安排，该等安排合法合规，不违反任何强制性法律规定，不存在影响持续经营的重大法律障碍。此外，根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构应勤勉尽责、专业审慎地运营管理不动产项目。

前述租赁合同特殊条款具体梳理见本法律意见书附件四/B，除此之外，温州开元名都项目截至尽调基准日正在履行的租赁合同项下不

存在其他特殊条款。

(3) 现金流情况

如本法律意见书第10.2条所述，温州开元名都项目已于2022年完成竣工验收备案，可以投入运营；截至目前温州开元名都项目已运营满三年。经核查温州开元名都项目的租赁合同及原始权益人、温州智祺的确认，不动产项目已产生持续、稳定现金流，且现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入。

(4) 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查情况

温州市鹿城区消防救援大队于2025年12月8日向温州酒店公司核发了《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（编号：鹿消安检字（2025）第000222号），载明其根据温州酒店公司（地址：浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路464号1层、3层、4层、5层、21层至34层）投入使用、营业前消防安全检查的申请，于2025年12月8日进行了消防安全检查，并决定准予行政许可。

(5) 经营资质

根据温州酒店公司提供的资料，温州开元名都项目就项目运营取得相关经营资质见附件二/B。

(6) 权利限制

根据在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统以温州智祺为担保人进行的查询²⁶⁴及温州智祺的确认，截至尽调基准日，温州智祺就温州开元名都项目运营所取得的租赁收入未向任何第三方转让，且不存在质押等第三方权利负担的情形。

(7) 关于单体建筑的认定

根据《工程尽调咨询报告》，单体建筑分析认定标准为具有独立使用的出入口、大堂、电梯厅、公区走廊、主要设备独立使用和控制，可独立满足自身运营及使用功能需求以及产权边界清晰。

根据工程尽调顾问在《工程尽调咨询报告》中的认定结论，温州开元名都项目剔除鹿城区府东路464号招银大厦1幢6层-9层、11层

²⁶⁴ 网址：www.zhongdengwang.org.cn。

-20层及35层办公区域、10层避难层后，由温州开元名都项目所属建筑的（1）-2层、-1层地下室、（2）1层-4层全部商铺、（3）-1层、-2层、1层、3层、4层、22层-34层全部酒店及（4）5层办公用途房屋共同形成的整体基本符合单体建筑的认定标准，其中纳入温州开元名都项目资产范围的部分占该单体建筑的面积比例为52%。

基于上述，温州开元名都项目资产范围符合《上交所审核指引》第十二条第（三）项关于“不动产项目主要依托租赁收入的，原则上产生租赁收入的单体建筑应当整体全部纳入资产范围，特殊情况下未全部纳入的，未纳入部分资产占单体建筑的面积原则上不得超过50%”的要求。

根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定“下列事项由业主共同决定：（一）制定和修改业主大会议事规则；（二）制定和修改管理规约；（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；（七）改建、重建建筑物及其附属设施；（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”

根据原始权益人及温州智祺的确认，截至本法律意见书出具之日，温州智祺已取得温州开元名都项目所在单体建筑范围内合计14名业主出具的《一致行动确认函》。根据前述《一致行动确认函》，该等业主已分别、不可撤销地向温州智祺确认及承诺，就温州开元名都项目资产所在的招银大厦的运营维护事宜、维修资金的筹集及使用、共有部分的改建、重建、改造、维修维护或者提标改造事项，以及共有部分的管理收益、成本承担等共有部分相关决策事项，在作为业主进行表决或决定时，与温州智祺的表决或决定保持一致行动，并同意温州智祺代为签署所需的表决/决议材料并配合签署物业管理

合同/或运营管理合同。截至本法律意见书出具之日，温州智祺及已出具《一致行动确认函》的业主合计持有温州开元名都项目所在单体建筑范围内专有部分面积 36,074.93 平方米，占该单体建筑范围内专有部分总面积 39,917.87 平方米的 90.3729%；对应业主人数合计为 15 名，占该单体建筑范围内业主总人数 19 名的 78.9474%，前述比例已超过《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定的各项业主共同决定事项所需取得同意的业主人数及专有部分面积的最低比例要求，可确保温州智祺在公共空间改造、公用设施维修维护以及不动产项目提标改造等方面具有决定权。

(8) 其他运营情况

根据温州智祺的确认，截至本法律意见书出具之日，温州智祺已就温州开元名都项目上与其他方共用、共有的设备设施与其他方安排有效措施，不会影响温州开元名都项目后续稳定运营。根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉峨合规承诺函》，若在不动产基金的存续期间内，因该等与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将与其他相关方积极协商解决措施。

10.4.3 嵊州开元名都项目的运营情况

(1) 实际用途与规划用途的相符性

根据嵊州嵊达持有的《不动产权证书》（浙（2023）嵊州市不动产权第0036359号）及嵊州市自然资源与规划局2026年8月26日出具的《浙江省绍兴市嵊州市不动产登记查询证明》（编号：DJ3306-20260826-0185060）的记载，嵊州开元名都项目的资产对应的土地用途为零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地，嵊州市官河南路8号1-5、26-37、39层合计面积为53261.11平方米的建筑面积房屋规划用途为酒店；-1及1层合计面积为5833.74平方米的建筑面积房屋规划用途为车位。

根据《工程尽调咨询报告》及原始权益人、嵊州嵊达的确认，前述房屋规划用途为酒店的嵊州市官河南路8号1-5、26-37、39-44层中，

除2层共计50平方米区域实际用途为租赁用于服装商店经营外，其余合计53211.11平方米的区域实际用途为酒店及其配套设施使用（包括5层共计1162平方米区域实际用途为租赁用于游泳池及健身房经营（其中酒店客人及酒店部分工作人员可免费使用）、共计568平方米区域实际用途为租赁用于棋牌室、足浴及SPA经营）；前述房屋规划用途为车位的嵊州市官河南路8号-1及1层中，共计5833.74平方米的区域实际用途为车位。

就嵊州市官河南路8号2层共计50平方米区域用于服装商店经营事宜，嵊州开元名都项目的资产对应的土地用途包含零售商业用地，并且根据嵊州开元名都就嵊州开元名都项目取得的《建设工程规划许可证》（编号：建字第330683202002007号）附件《嵊州开元名都大酒店项目规划许可情况一览表》，嵊州开元名都项目地上建筑的建设工程规划用途包括商业部分建筑面积70,792.98平方米、办公部分建筑面积28,507.73平方米、其他部分建筑面积11,291.62平方米，因此前述服装商店经营使用符合土地用途及建设工程规划用途。就房屋用途而言，根据原始权益人及嵊州嵊达的确认，该服装商店处于酒店内部区域，且主要面向酒店客人经营，其实际为酒店配套设施并服务于酒店整体经营。前述用途未超出权证记载土地用途零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地的法定用途范围，作为酒店及其配套设施使用亦符合其房屋规划用途。

基于上述，本所经办律师认为，嵊州开元名都项目的土地及房屋建筑物主要实际用途与其土地用途、房屋规划用途相符。

就房屋建筑物中未按照规划用途使用的部分区域，根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉嵊合规承诺函》，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人承诺，如因项目物业资产规划用途与实际用途不一致而收到行政主管部门要求限期改正的通知后，开元旅业、杭州鸿久、原始权益人将立即启动相关程序，根据行政主管部门的要求采取相应整改措施。此外，如因项目物业资产规划用途与实际用途不一致而被有权政府主管部门处罚从而给嵊州嵊达和/或嵊州开元名都项目造成损失的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将针对该等损失承担责

任并以使嵊州嵊达及嵊州开元名都项目免于遭受任何损失。

(2) 租赁合同

a. 租赁合同签约情况

根据嵊州嵊达提供的租赁合同并经其确认，截至尽调基准日，就嵊州开元名都项目，嵊州嵊达作为出租人正在履行的租赁共有4项，房屋租赁合同详见附件三/C（以下合称“嵊州开元名都项目租赁合同”）。根据《嵊州开元名都项目租赁合同》的记载，该项目租赁用途系经营宾馆餐饮业，包括酒店住宿、配套餐饮、配套商业等相关的经营内容，约定的租赁用途符合嵊州开元名都项目的使用性质。

另查，嵊州开元名都项目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登记备案的情况。根据《民法典》第502条、第706条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，在租赁合同签订后，依法成立的租赁合同在合同约定条件成就时生效，未办理房屋租赁合同备案不影响该等租赁合同的效力。

基于上述，本所经办律师认为，嵊州开元名都项目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的情形。

b. 租赁合同的特殊条款

根据嵊州嵊达提供的与承租人签署的且正在履行的《嵊州开元名都项目租赁合同》，该等租赁合同存在转租限制、提前退租等可能对不动产项目的经营产生限制的租赁合同特殊条款，但该等租赁合同特殊条款均为同类不动产项目中租赁合同项下的常规商业安排，该等安排合法合规，不违反任何强制性法律规定，不存在影响持续经营的重大法律障碍。

前述租赁合同特殊条款具体梳理见本法律意见书附件四/C，除此之外，嵊州开元名都项目截至尽调基准日正在履行的租赁合同项下不存在其他特殊条款。

(3) 现金流情况

如本法律意见书第10.2条所述，嵊州开元名都项目已于2022年完成竣工验收备案，可以投入运营；截至目前嵊州开元名都项目已运营

满三年。经核查嵊州开元名都项目的租赁合同及原始权益人、嵊州嵊达的确认，不动产项目已产生持续、稳定现金流，且现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入。

(4) 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查情况

嵊州市消防救援大队于2023年3月17日向嵊州酒店公司核发了《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（编号：嵊消安检字（2023）第0027号），载明其根据嵊州酒店公司（地址：浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路8号负2层至5层及26至45层）投入使用、营业前消防安全检查的申请，于2023年3月16日进行了消防安全检查，并决定准予行政许可。

(5) 经营资质

根据嵊州酒店公司提供的资料，嵊州开元名都项目就项目运营取得相关经营资质见附件二/C。

(6) 权利限制

根据在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统以嵊州嵊达为担保人进行的查询²⁶⁵及嵊州嵊达的确认，截至尽调基准日，嵊州嵊达就嵊州开元名都项目运营所取得的租赁收入未向任何第三方转让，且不存在质押等第三方权利负担的情形。

(7) 关于单体建筑的认定

根据《工程尽调咨询报告》，单体建筑分析认定标准为具有独立使用的出入口、大堂、电梯厅、公区走廊、主要设备独立使用和控制，可独立满足自身运营及使用功能需求以及产权边界清晰。

根据工程尽调顾问在《工程尽调咨询报告》中的认定结论，嵊州开元名都项目剔除嵊州市官河南路8-189号6-24层办公用途房屋后，由嵊州开元名都项目所属建筑的（1）-2层、-1层地下室、（2）1层-3层全部商铺及（3）1层-5层、26层-37层、39层-44层全部酒店用途房屋共同形成的整体基本符合单体建筑的认定标准，其中纳入嵊州开元名都项目资产范围的部分占该单体建筑的面积比例为55%。

²⁶⁵ 网址：www.zhongdengwang.org.cn。

基于上述，嵊州开元名都项目资产范围符合《上交所审核指引》第十二条第（三）项关于“不动产项目主要依托租赁收入的，原则上产生租赁收入的单体建筑应当整体全部纳入资产范围，特殊情况下未全部纳入的，未纳入部分资产占单体建筑的面积原则上不得超过50%”的要求。

根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定“下列事项由业主共同决定：（一）制定和修改业主大会议事规则；（二）制定和修改管理规约；（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；（七）改建、重建建筑物及其附属设施；（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”

根据原始权益人及嵊州嵊达的确认，截至本法律意见书出具之日，嵊州嵊达已取得嵊州开元名都项目所在单体建筑范围内合计2名业主出具的《一致行动确认函》。根据前述《一致行动确认函》，该等业主已分别、不可撤销地向嵊州嵊达确认及承诺，就嵊州开元名都项目的运营维护事宜、维修资金的筹集及使用、共有部分的改建、重建、改造、维修维护或者提标改造事项，以及共有部分的管理收益、成本承担等共有部分相关决策事项，在作为业主进行表决或决定时，与嵊州嵊达的表决或决定保持一致行动，并同意嵊州嵊达代为签署所需的表决/决议材料并配合签署物业管理合同/或运营管理合同。截至本法律意见书出具之日，嵊州嵊达及已出具《一致行动确认函》的业主合计持有嵊州开元名都项目所在单体建筑范围内专有部分面积65,845.74平方米，占该单体建筑范围内专有部分总面积65,845.74平方米的100%；对应业主人数合计为3名，占该单体建筑范围内业主总人数3名的100%，前述比例已超过《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定的各项业主共同决定事项所需取得同意的业主人数及专有部分面积的最低比例要求，可确保嵊州嵊

达在公共空间改造、公用设施维修维护以及不动产项目提标改造等方面具有决定权。

(8) 其他运营情况

根据嵊州嵊达的确认，截至本法律意见书出具之日，嵊州嵊达已就嵊州开元名都项目上与其他方共用、共有的设备设施与其他方安排有效措施，不会影响嵊州开元名都项目后续稳定运营。根据原始权益人间接控股股东开元旅业出具的《开元旅业合规承诺函》、原始权益人直接控股股东杭州鸿久出具的《杭州鸿久合规承诺函》和原始权益人出具的《杭州汉嵊合规承诺函》，若在不动产基金的存续期间内，因该等与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，开元旅业、杭州鸿久和原始权益人将与其他相关方积极协商解决措施。

10.4.4 重要现金流提供方

经核查不动产项目的租赁合同并经浙江开元、温州智祺、嵊州嵊达的确认，截至尽调基准日，杭州酒店公司及其关联方杭州开旅商贸有限公司、杭州开元森泊旅游投资有限公司、杭州开元森泊旅游发展有限公司、开元旅业集团有限公司、杭州璧萝酒业有限公司、浙江开元德威企业发展有限公司、杭州开旅酒店用品服务有限公司、杭州开元物产集团有限公司（合称“杭州酒店公司关联方”）为杭州开元名都项目的重要现金流提供方；温州酒店公司为温州开元名都项目的重要现金流提供方，嵊州酒店公司为嵊州开元名都项目的重要现金流提供方。

经本所律师通过在中国证监会网站²⁶⁶、国家金融监督管理总局网站²⁶⁷、国家市场监督管理总局网站²⁶⁸、中国人民银行网站²⁶⁹、国家税务总局网站²⁷⁰、国家税务总局浙江省税务局网站²⁷¹、国家企业信用信息公示系统²⁷²、“信用中国”平台²⁷³、证券期货市场失信记录查询

²⁶⁶ 网址：www.csrc.gov.cn。

²⁶⁷ 网址：www.nfra.gov.cn。

²⁶⁸ 网址：www.samr.gov.cn。

²⁶⁹ 网址：www.pbc.gov.cn。

²⁷⁰ 网址：www.chinatax.gov.cn。

²⁷¹ 网址：zhejiang.chinatax.gov.cn。

²⁷² 网址：www.gsxt.gov.cn。

²⁷³ 网址：www.creditchina.gov.cn。

平台²⁷⁴、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统²⁷⁵及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统²⁷⁶进行的公开信息渠道检索，截至2026年9月2日，于前述信息渠道，杭州酒店公司及杭州酒店公司关联方、温州酒店公司、嵊州酒店公司最近三年不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

10.5 不动产项目的投保情况

10.5.1 杭州开元名都项目的投保情况

(1) 财产一切险（保险单号：AHAZ15002425QAAAA1SD）

根据杭州酒店公司提供的《财产一切保险单》（保险单号：AHAZ15002425QAAAA1SD），截至本法律意见书出具之日，杭州酒店公司已就杭州开元名都项目向中国太平洋财产保险股份有限公司投保了财产一切险，主要约定如下：

险种	财产一切险
保单号	AHAZ15002425QAAAA1SD
保险人	中国太平洋财产保险股份有限公司浙江分公司（60%）、中国人民财产保险股份有限公司杭州市分公司（40%）
被保险人	杭州开元名都大酒店有限公司
投保标的名称	浙江省杭州市萧山区市心中路 818 号 杭州开元名都大酒店有限公司 内在建工程-已完工、固定资产、流动资产—存货
投保标的范围：	在建工程 - 已完工（酒店内已完工的在建工程相关财产）、固定资产（酒店拥有的固定资产（如建筑、设备、装修等））、流动资产 - 存货（酒店的存货类流动资产（如客房用品、食材、耗材等））
标的地址：	浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号 杭州开元名都大酒店有限公司内
投保金额：	人民币 43,786,364.37 元

²⁷⁴ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun。

²⁷⁵ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。

²⁷⁶ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing。

保险费率	0.1242‰
保险费	人民币 5,766.66 元（含税）
免赔设定	1、全部风险-其他事故每次绝对免赔额为 人民币 1,000.00 元。 2、自然灾害--地震与海啸每次事故绝对免赔额为 人民币 100,000.00 元或损失金额的 5%，两者按高为准。
保险期限	共 365 天，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止
地域范围	/
附加条款	1、中国太平洋财产保险股份有限公司企业财产保险附加草木特约条款（2022 版）经双方同意，本保险合同扩展承保因主险事故发生导致本保险合同载明的地点范围内所种植的一切各类型植物，包括但不限于花草树木（连同草皮）。但对下列损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：（一）因受保植物的季节性枯萎、虫灾、人为践踏、保护不周所造成的损失；（二）因设计缺陷或施工质量不达标造成排水不畅而引起受保植物的损失。本附加条款与主条款内容相悖之处，以本附加条款为准；未尽之处，以主条款为准。 2、中国太平洋财产保险股份有限公司企业财产保险附加灭火费用条款（A 款）（限额：总保险金额的 15%）兹经双方同意并约定，本附加险扩展承保下列费用：1、灭火设备因火灾发生经使用而需重新添置补充的费用。2、所有消防机构因参与灭火所需收取的有关费用。此类支出的索偿必须以相关费用支出凭证为依据。主险条款与本附加险条款相抵触之处，以本附加险条款为准；本附加险条款未约定事项，以主险条款为准。 3、中国太平洋财产保险股份有限公司企业财产保险附加指定公估人条款（B 款）经双方同意，当发生保险责任范围内的损失，估损金额超过保单双方约定金额或双方有争议时，可以

	指定双方认可的有合法执业资格的机构作为公估人，公估费用由保险人承担。本附加条款与主条款内容相悖之处，以本附加条款为准；未尽之处，以主条款为准。4、中国太平洋财产保险股份有限公司企业财产保险附加不使失效条款（C款）
--	--

(2) 财产一切险（保险单号：AHAZ15002425QAAAA23C）

根据浙江开元提供的《财产一切保险单》（保险单号：AHAZ15002425QAAAA23C），截至本法律意见书出具之日，浙江开元已就杭州开元名都项目向中国太平洋财产保险股份有限公司投保了财产一切险，主要约定如下：

险种	财产一切险
保险人	中国太平洋财产保险股份有限公司
被保险人	浙江开元
投保标的名称	浙江省杭州市萧山区市心中路 818 号 杭州开元名都大酒店有限公司 内固定资产
投保标的范围：	固定资产（酒店拥有的固定资产（如建筑、设备、装修等））
标的地址：	浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号 杭州开元名都大酒店有限公司内
投保金额：	人民币 931,200,000.00 元
保险费率	0.1242‰
保险费	人民币 122,639.04 元（含税）
免赔设定	1、全部风险-其他事故每次绝对免赔额为人民币 1,000.00 元。2、中国太平洋财产保险股份有限公司企业财产保险附加地震海啸扩展条款-地震险：自然灾害--地震与海啸每次事故绝对免赔额为人民币 100,000.00 元或损失金额的 5%，两者按高为准。
保险期限	共 365 天，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止
地域范围	/

附加条款	1、中国太平洋财产保险股份有限公司企业财产保险附加草木特约条款（2022 版）经双方同意，本保险合同扩展承保因主险事故发生导致本保险合同载明的地点范围内所种植的一切各类型植物，包括但不限于花草树木（连同草皮）。但对下列损失、费用和责任，保险人不负责赔偿：（一）因受保植物的季节性枯萎、虫灾、人为践踏、保护不周所造成的损失；（二）因设计缺陷或施工质量不达标造成排水不畅而引起受保植物的损失。本附加条款与主条款内容相悖之处，以本附加条款为准；未尽之处，以主条款为准。 2、中国太平洋财产保险股份有限公司企业财产保险附加灭火费用条款（A 款）（限额：总保险金额的 15%）兹经双方同意并约定，本附加险扩展承保下列费用：1、灭火设备因火灾发生经使用而需重新添置补充的费用。2、所有消防机构因参与灭火所需收取的有关费用。此类支出的索偿必须以相关费用支出凭证为依据。主险条款与本附加险条款相抵触之处，以本附加险条款为准；本附加险条款未约定事项，以主险条款为准。 3、中国太平洋财产保险股份有限公司企业财产保险附加指定公估人条款（B 款）经双方同意，当发生保险责任范围内的损失，估损金额超过保单双方约定金额或双方有争议时，可以指定双方认可的有合法执业资格的机构作为公估人，公估费用由保险人承担。本附加条款与主条款内容相悖之处，以本附加条款为准；未尽之处，以主条款为准。
-------------	--

(3) 公众责任险（保险单号：AHAZ15A07025QAAAAA1V）

根据杭州酒店公司提供的《公众责任保险投保单》（保险单号：AHAZ15A07025QAAAAA1V），截至本法律意见书出具之日，杭州酒店公司已就杭州开元名都项目向中国太平洋财产保险股份有限公司投保了公众责任险，主要约定如下：

险种	公众责任险
保险人	本保单为共保保单： 中国太平洋财产保险股份有限公司浙江分公司 （份额 60%） 中国人寿财产保险股份有限公司萧山区支公司 （份额 40%）
被保险人	杭州开元名都大酒店有限公司
标的地址	浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号 内
责任限额	累计赔偿限额：人民币 10,000,000.00 元 每次事故赔偿限额：人民币 10,000,000.00 元 1.建筑物改变条款（合同限额不超过人民币 30,000,000 元） 2.提供物品及服务条款（同 主险） 附加无过失法律费用条款（限额：每次事故及 累计赔偿人民币 1,000,000.00 元）
免赔设定	1、公众责任保险条款-公众责任：每次事故第 三者财产损失绝对免赔额为 人民币 1,000.00 元。 2、公众责任保险条款-公众责任：每次事故人 身伤害绝对免赔额为 人民币 1,000.00 元。
保险期限	共 365 天，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止
地域范围	中华人民共和国境内（不含港澳台）与被保险 人业务相关的任何地点

(4) 营业中断险（保险单号：AHAZ15002125QAAAAA5X）

根据杭州酒店公司提供的《营业中断保险保险单》（保险单号：AHAZ15002125QAAAAA5X），截至本法律意见书出具之日，杭州酒店公司已就杭州开元名都项目向中国太平洋财产保险股份有限公司投保了营业中断险，主要约定如下：

险种	营业中断保险
保险人	本保单为共保保单：

	中国太平洋财产保险股份有限公司浙江分公司 (份额 60%) 中国人民财产保险股份有限公司杭州市支公司 (份额 40%)
被保险人	杭州开元名都大酒店有限公司
标的地址	浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号 内
责任限额	总保额：人民币 82,960,000.00 元 中国太平洋财产保险股份有限公司营业中断保 险（保障项目：毛利润，保额：人民币 82,960,000.00 元，最大赔偿期限：18 个月） 中国太平洋财产保险股份有限公司企业财产保 险附加地震扩展条款（保障项目：地震险，保 额：人民币 82,960,000.00 元，累计赔偿限 额：人民币 82,960,000.00 元）
免赔设定	全部风险每次绝对免赔天数为 3 天
保险期限	共 365 天，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止
保险费合计	人民币 15,521.82 元（含税）

10.5.2 温州开元名都项目的投保情况

(1) 财产一切险（保险单号：AHAZ15002425QAAAA10K）

根据温州酒店公司提供的《财产一切险保险单》（保险单号：AHAZ15002425QAAAA10K），截至本法律意见书出具之日，温州酒店公司已就温州开元名都项目向中国太平洋财产保险股份有限公司投保了财产一切险，主要约定如下：

险种	财产一切险
保险人	中国人民财产保险股份有限公司杭州市萧山支 公司（40%）、中国太平洋财产保险股份有限公司浙江分公司（60%）
被保险人	温州酒店公司和/或温州智祺和/或国际酒店许 可公司（上海姜根企业管理有限公司）及其关 联公司和/或浙江开元和/或附属公司与联营公

	司和/或其他权益方
投保标的范围	被保险财产范围包括： 1. 属于被保险人或由其负责的建筑物总体结构和地基以及玻璃,包括但不限于附于建筑物上的装置、设备、机器及机械设备、附于建筑物的门/窗玻璃、玻璃墙、玻璃装置、霓虹灯、招牌、天线、属于业主的各种装置、设施与附属物（不论室内或室外），围墙、栏栅、大门、走道和停车场、绿化区等属于被保险人的或被保险人具有保险利益的其他财产。 2.物品包括但不限于设备及附属设施、营运用工具、办公设备、家具、移动设备，包括办公设备、机器、电子设备、装修、未使用过的文具、员工宿舍内的家具家电及其它属于被保险人的或其依法应负责的财产。 3.仓储存货，包括但不限于储存的香烟、葡萄酒、酒精溶液、烈性酒、食物、布制品、餐具、消费品以及其它属于 被保险人的或其应负责的财产。 4. 酒店园区内接送客人的非机动车辆。
标的地址	浙江省温州市鹿城区浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号
投保金额	人民币 28,480,333.42 元
保险费	人民币 3,523.02 元
免赔设定	1、全部风险-其他事故每次绝对免赔额为人民币 500.00 元或损失金额的 10%，两者按高为准
保险期限	共 365 天，自 2025 年 12 月 12 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 11 日 24:00:00 止
地域范围	凡中华人民共和国境内（不含香港、澳门特别行政区和台湾地区）
附加条款	含提前 90 天通知注销保单条款、新增资产条款、自动承保新增地址条款、所有其他财产条款等 30 项附加条款（具体条款内容参照《财

	产一切险保险单》对应约定)
--	---------------

(2) 财产一切险（保险单号：AHAZ15A02425QAAAAA1L）

根据温州酒店公司提供的《财产一切险保险单》（保险单号：AHAZ15A02425QAAAAA1L），截至本法律意见书出具之日，温州酒店公司已就温州开元名都项目向中国太平洋财产保险股份有限公司投保了财产一切险，主要约定如下：

险种	财产一切险
保险人	中国人民财产保险股份有限公司杭州市分公司（40%）、中国太平洋财产保险股份有限公司浙江分公司（60%）
被保险人	温州酒店公司和/或温州智祺和/开元旅业集团或附属公司与联营公司和/或其他权益方
标的地址	浙江省温州市鹿城区府东路 168 号锦美商厦 702-5 室温州智祺商务服务有限公司内
投保金额	人民币 523,520,004.94 元
保险费	人民币 68,947.58 元（含税）
免赔设定	1、全部风险-其他事故每次绝对免赔额为人民币 1,000.00 元 2、自然灾害--地震风险与海啸每次事故绝对免赔额为人民币 100,000.00 元或损失金额的 5%，两者按高为准
保险期限	共 365 天，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止
地域范围	凡中华人民共和国境内（不含香港、澳门特别行政区和台湾地区）
附加条款	含 6 项附加条款、20 项附加条款赔偿限额（具体条款内容参照《财产一切险保险单》对应约定）

(3) 公众责任险（保险单号：AHAZ15007025QAAAA1LA）

根据温州酒店公司提供的《公众责任保险保险单》（保险单号：AHAZ15007025QAAAA1LA），截至本法律意见书出具之日，温州酒

店公司已就温州开元名都项目向中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司投保了公众责任险，主要约定如下：

险种	公众责任险
保险人	中国人寿财产保险股份有限公司萧山区支公司（25%）、中华联合财产保险股份有限公司杭州市萧山支公司（25%）、中国太平洋财产保险股份有限公司浙江分公司（50%）
被保险人	温州酒店公司和/或温州智祺和/或国际酒店许可公司（上海姜根企业管理有限公司）及其关联公司和/或浙江开元和/或附属公司与联营公司和/或其他权益方
标的地址	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号（房间数 346）
保险费	13840.00 美元
责任限额	累计赔偿限额：20,000,000.00 美元 每次事故赔偿限额：20,000,000.00 美元
费率	0.692‰
免赔设定	1、公众责任保险条款-公众责任:每次事故第三者财产损失绝对免赔额为 人民币 500.00 元或损失金额的 10%，两者按高为准。 2、公众责任保险条款-公众责任:每次事故人身伤害人身伤害绝对免赔额为 人民币 500.00 元或损失金额的 10%，两者按高为准。
保险期限	共 365 天，自 2025 年 12 月 12 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 11 日 24:00:00 止
地域范围	中华人民共和国境内（不含香港、澳门特别行政区和台湾地区）

(4) 雇佣忠诚担保保险（保险单号为 AHAZ15039025QAAAAA3Q）

根据温州酒店公司提供的《雇员忠诚担保保险保险单》（保险单号为 AHAZ15039025QAAAAA3Q），截至本法律意见书出具之日，温州酒店公司已就温州开元名都项目向中国太平洋财产保险股份有限公司投保了雇员忠诚担保保险，主要约定如下：

险种	雇员忠诚担保保险
保险人	中国太平洋财产保险股份有限公司杭州中心支公司
被保险人	温州酒店公司和/或国际酒店许可公司（上海姜根企业管理有限公司）及其关联公司和/或Marriott International, Inc 和/或浙江开元和/或附属公司与联营公司和/或其他权益方
被保险雇员	262 人
保险责任	保险期限内总保额为 250,000.00 美元，其中： 保障项目雇员忠诚担保责任，每次事故赔偿限额 250,000.00 美元，累计赔偿限额 250,000.00 美元
保险费	750.00 美元
免赔设定	每次事故绝对免赔额为 1,000.00 美元
保险期限	共 365 天，自 2025 年 12 月 12 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 11 日 24:00:00 止
地域范围	凡中华人民共和国（不含香港、澳门特别行政区和台湾地区）境内

(5) 雇主责任保险（保险单号：AHAZ15037125QAAAA21L）

根据温州酒店公司提供的《雇主责任保险（2016 版）保险单》（保险单号：AHAZ15037125QAAAA21L），截至本法律意见书出具之日，温州酒店公司已就温州开元名都项目向中国太平洋财产保险股份有限公司投保了雇主责任险，主要约定如下：

险种	雇主责任险
保险人	中国人寿财产保险股份有限公司杭州市中心支公司（40%）、中国太平洋财产保险股份有限公司浙江分公司（60%）
被保险人	温州酒店公司和/或国际酒店许可公司（上海姜根企业管理有限公司）及其关联公司和/或浙江开元和/或附属公司与联营公司和/或其他权益方

保险责任	1、雇主责任，每人限额：人民币 120,000.00 元，费率(‰)：0.684，每人保费：人民币 82.08 元 2、其中：死亡/伤残赔偿责任，每人限额：人民币 100,000.00，费率(‰)：0，每人保费：人民币 0.00 元 3、误工/医疗赔偿责任，每人限额：人民币 20,000.00 元，费率(‰)：0，每人保费：人民币 0.00 元 4、其中：工伤医疗，每人限额：人民币 20,000.00 元，费率(‰)：0，每人保费：人民币 0.00 元 5、误工费，每人限额：人民币 18,000.00 元，费率(‰)：0，每人保费：人民币 0.00 元
免赔设定	无
保险期限	共 365 天，自 2025 年 12 月 12 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 11 日 24:00:00 止
地域范围	中华人民共和国境内（不含港、澳、台）
保险费	人民币 21,504.96 元（含税）

(6) 网络安全保险（保险单号：AHAZ1502LP25QAAAAA1J）

根据温州酒店公司提供的《网络安全保险保险单》（保险单号：AHAZ1502LP25QAAAAA1J），截至本法律意见书出具之日，温州酒店公司已就温州开元名都项目向中国太平洋财产保险股份有限公司投保了网络安全保险，主要约定如下：

险种	网络安全保险
保险人	中国太平洋财产保险股份有限公司浙江分公司
被保险人	温州绿轴酒店经营有限公司
保险责任	1、应急响应费用（包括检测、鉴定费用；名誉恢复公关费用；通知费用）每次事故责任限额人民币 1,102,500.00 元 2、营业中断损失每次事故责任限额人民币 1,102,500.00 元，赔偿期 90 天

	3、数据恢复费用每次事故责任限额人民币 1,102,500.00 元 4、网络勒索损失每次事故责任限额人民币 1,102,500.00 元 5、保单累计责任限额人民币 7,350,000.00 元
免赔设定	每次事故绝对免赔额为人民币 73,500.00 元或损失金额的 10%，两者按高为准
保险期限	共 365 天，自 2025 年 12 月 13 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 12 日 24:00:00 止
地域范围	中华人民共和国境内（不含港、澳、台）
保险费	人民币 27,360.00 元
特别约定	中国太平洋财产保险股份有限公司网络安全保险（2025 版 A 款）附加监管调查费用保险（保额：人民币 1,102,500.00 元）

(7) 营业中断保险（保险单号：AHAZ15002125QAAAAA3D）

根据温州酒店公司提供的《营业中断保险保险单》（保险单号：AHAZ15002125QAAAAA3D），截至本法律意见书出具之日，投保人已就温州开元名都项目向中国太平洋财产保险股份有限公司投保了营业中断保险，主要约定如下：

险种	营业中断保险
保险人	中国人民财产保险股份有限公司杭州市萧山支公司（40%）、中国太平洋财产保险股份有限公司浙江分公司（60%）
被保险人	温州酒店公司和/或国际酒店许可公司（上海姜根企业管理有限公司）及其关联公司和/或浙江开元和/或附属公司与联营公司和/或其他权益方
保险财产地址	浙江省温州市鹿城区浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号
营业性质	和被保险项目的拥有、运营、管理相关的所有业务活动，包括被保险人的营业执照上涉及的所有服务与设施

保障范围	若营业中断是由于“财产一切险”的风险所致，本保单将赔偿被保险人由于营业中断而引起的毛利润损失和费用的增加以及其它承保的金钱损失
保险责任	保险期限内总保额为人民币 155,502,904.08，其中： 毛利润保额人民币 155,502,904.08，累计赔偿限额人民币 155,502,904.08 恐怖风险保额人民币 155,502,904.08，累计赔偿限额人民币 155,502,904.08 地震险保额人民币 155,502,904.08，累计赔偿限额人民币 155,502,904.08
免赔设定	中国太平洋财产保险股份有限公司营业中断保险-毛利润：全部风险每次绝对免赔天数为 3 天。
保险期限	共 365 天，自 2025 年 12 月 12 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 11 日 24:00:00 止
地域范围	中华人民共和国境内（不含港、澳、台）
保险费	人民币 27,710.62 元（含税）

10.5.3 嵊州开元名都项目的投保情况

(1) 财产一切险（保险单号：2997895010220250000121）

根据嵊州嵊达提供的《财产一切险保险单》（保险单号：2997895010220250000121），截至本法律意见书出具之日，嵊州嵊达已就嵊州开元名都项目向浙商财产保险股份有限公司投保了财产一切险，主要约定如下：

险种	财产一切险
保险人	浙商财产保险股份有限公司
被保险人	嵊州嵊达企业管理有限责任公司
投保标的名称	嵊州市官河南路 8-189 号等房屋建筑
投保标的范围	所载明地址内的下列财产可作为保险标的： （一）属于被保险人所有或与他人共有而由被保险人负责的财产；

	(二) 由被保险人经营管理或替他人保管的财产; (三) 其他具有法律上承认的与被保险人有经济利害关系的财产。
标的地址	嵊州市官河南路 8-189 号等
投保金额	人民币: 356,180,000.00 元
保险费率	0.108%
保险费	人民币 38,467.44 元
免赔设定	每次事故免赔额为人民币 500 元或损失金额的 5%, 两者以高者为准。
保险期限	2026 年 01 月 01 日 00 时 00 分 00 秒起至 2026 年 12 月 31 日 24 时 00 分 00 秒止
附加条款	无附加条款

(2) 财产一切险 (保险单号: AHAZ15002425QAAAA2ZH)

经核查嵊州嵊达提供的《财产一切险保险单》(保险单号: AHAZ15002425QAAAA2ZH), 截至本法律意见书出具之日, 投保人已就嵊州开元名都项目向中国太平洋财产保险股份有限公司投保了财产一切险, 主要约定如下:

险种	财产一切险
保险人	中国太平洋财产保险股份有限公司浙江分公司 (60%)、中国人民财产保险股份有限公司杭州市分公司 (40%)
被保险人	嵊州嵊达企业管理有限责任公司
投保标的名称	浙江省绍兴市嵊州市浙江省绍兴市嵊州市三江街道领带园一路 8 号 3 幢 3 楼 S105 室
总保险金额	人民币 36,645,427.76 元
总保险费	人民币 4,826.20 元
保险期间	共 365 天, 2026 年 01 月 01 日 00 时 00 分 00 秒起至 2026 年 12 月 31 日 24 时 00 分 00 秒止
免赔设定	1、全部风险-其他事故每次绝对免赔额为人民币

	币 1,000.00 元。 2、中国太平洋财产保险股份有限公司企业财产保险附加地震海啸扩展条款-地震险：自然灾害-地震与海啸每次事故绝对免赔额为人民币 100,000.00 元或损失金额的 5%，两者按高为准。
--	---

(3) 公众责任险（保险单号：AHAZ15007025QAAAA3PN）

根据嵊州酒店公司提供的《公众责任保险保险单》（保险单号：AHAZ15007025QAAAA3PN），截至本法律意见书出具之日，嵊州酒店公司已就嵊州开元名都项目向中国太平洋财产保险股份有限公司浙江分公司投保了公众责任险，主要约定如下：

险种	公众责任险
保险人	中国太平洋财产保险股份有限公司浙江分公司（60%）、中国人寿财产保险股份有限公司萧山区支公司（40%）
被保险人	嵊州剡都酒店经营有限公司
标的地址	浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路8号
责任限额	累计赔偿限额：人民币 10,000,000.00 每次事故赔偿限额：人民币 10,000,000.00
免赔设定	1.每次事故第三者财产损失绝对免赔额为人民币 1,000.00 元。 2.每次事故人身伤害人身伤害绝对免赔额为人民币 1,000.00 元。
保险期限	共 365 天，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止
地域范围	中华人民共和国境内（不含港、澳、台）

(4) 雇主责任险（保险单号：AHAZ15037125QAAAA3TS）

根据嵊州嵊达提供的保险单号为 AHAZ15037125QAAAA3TS 的《雇主责任保险（2016 版）保险单》，截至本法律意见书出具之日，相关投保人已就嵊州开元名都项目向中国太平洋财产保险股份有限公司杭州中心支公司投保了雇主责任险，主要约定如下：

险种	雇主责任险
保单号	AHAZ15037125QAAAA3TS
保险人	1.中国人寿财产保险股份有限公司萧山区支公司 40% 2.中国太平洋财产保险股份有限公司浙江分公司 60%
被保险人	嵊州剡都酒店经营有限公司
标的地址	浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路8号负2层至5层及26至45层
保险责任	保障项目：雇主责任 每人限额：人民币 240,000.00 元 费率 (‰)：0.718208 每人保费：人民币 172.37 元 保障项目：死亡/伤残赔偿责任 每人限额：人民币 200,000.00 元 费率 (‰)：0 每人保费：人民币 0.00 元 保障项目：误工/医疗赔偿责任 每人限额：人民币 40,000.00 元 费率 (‰)：0 每人保费：人民币 0.00 保障项目：工伤医疗 每人限额：人民币 40,000.00 元 费率 (‰)：0 每人保费：人民币 0.00 元 保障项目：误工费 每人限额：人民币 18,000.00 元 费率 (‰)：0 每人保费：人民币 0.00 元
免赔设定	无
保险期限	共 365 天，自 2026 年 01 月 01 日 00:00:00 起至 2026 年 12 月 31 日 24:00:00 止
地域范围	中华人民共和国境内（不含港、澳、台）

10.6 小结

综上，本所经办律师认为，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，截至尽调基准日，除本法律意见书已披露的抵押情况外，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，不动产项目均已运营满三年，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；不动产项目的实际用途符合经批准的项目用途，且已购买财产一切险、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 不动产项目转让的内容

11.1.1 股权转让安排

(1) 杭州开元名都项目

根据交易安排，专项计划取得募集资金后，向杭州汉嵘收购 SPV 100%股权，SPV 向杭州汉嵘收购浙江开元 100%股权。后续专项计划对 SPV 增资并发放股东借款。SPV 公司利用该资金向浙江开元提供股东借款和增资款以偿还存量负债和其他应付款项，剩余款项用于支付股权收购款。

在专项计划存续期间，原则上，SPV 与浙江开元应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV 注销，浙江开元继续存续并承继 SPV 的全部资产（项目公司股权除外）及负债。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有不动产资产支持证券穿透取得杭州开元名都项目的完全所有权。

(2) 温州开元名都项目

根据交易安排，杭州汉嵘拟作为资产支持证券原始权益人将其分别持有的温州智祺的 100%股权转让予本基金投资的专项计划。

根据《温州智祺股权转让协议》的约定，标的股权于交割日（即专项计划设立日）完成交割，自交割日（含）起，标的股权及其所代表的一切权利义务和损益均由受让方享有和承担；双方应于专项计划设立日（即交割日）后 5 个工作日内向市监局递交股权变更工商登记材料，于递交股权变更工商登记材料后 30 个工作日内办理完

毕股权变更工商登记手续；在交割日或交割日前，转让方应向受让方或其指定主体交付指定文件，并完成公司运营权的移交，包括项目公司股权变更后的公司股东名册、出资证明书及公司章程、项目公司已取得的各项批文、执照、登记文件、项目公司的印鉴的原件等。

《公司法》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。”“公司登记事项包括：...（六）有限责任公司股东、股份有限公司发起人的姓名或者名称。”“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，资产支持证券管理人（代表专项计划）作为项目公司股东可对抗第三人。

上述交易完成后，本基金将通过投资并持有不动产资产支持证券穿透取得温州开元名都项目的完全所有权。

(3) 嵊州开元名都项目

根据交易安排，杭州汉嵊拟作为资产支持证券原始权益人将其分别持有的嵊州嵊达的 100%股权转让予本基金投资的专项计划。

根据《嵊州嵊达股权转让协议》的约定，标的股权于交割日（即专项计划设立日）完成交割，自交割日（含）起，标的股权及其所代表的一切权利义务和损益均由受让方享有和承担；双方应于专项计划设立日（即交割日）后 5 个工作日内向市监局递交股权变更工商登记材料，于递交股权变更工商登记材料后 30 个工作日内办理完毕股权变更工商登记手续；在交割日或交割日前，转让方应向受让方或其指定主体交付指定文件，并完成公司运营权的移交，包括项目公司股权变更后的公司股东名册、出资证明书及公司章程、项目公司已取得的各项批文、执照、登记文件、项目公司的印鉴的原件等。

《公司法》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。”“公司登记事项包括：...（六）有限责任公司股东、股份有限公司发起人的姓名或者名称。”“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，资产支持证券管理人（代表专项计划）作为项目公司股东可对抗第三人。

上述交易完成后，本基金将通过投资并持有不动产资产支持证券穿透取得嵊州开元名都项目的完全所有权。

11.1.2 股权转让对价的支付及公允性

(1) 杭州开元名都项目

根据《浙江开元股权转让协议》的约定，SPV 应支付的股权转让价款将在浙江开元交割审计完成后，根据交割审计结果对股权转让价款进行调整，股权转让价款=基金实际募集规模 $\times$ （8.27 /15.431）—浙江开元预留费用—（SPV 向项目公司发放的股东借款金额+向项目公司增资款金额）+项目公司流动资产（不含其他流动资产）—项目公司流动负债（不含其他应付款中关联方借款）—交割审计基准日后项目公司对关联方及借款银行应付借款利息（如有）+其他各方协商确认的调整项（如有，调整项可为负数）。

(2) 温州开元名都项目

根据《温州智祺股权转让协议》的约定，计划管理人（代表专项计划）应支付的股权转让价款将在温州智祺交割审计完成后，根据交割审计结果对股权转让价款进行调整，股权转让价款=基金实际募集规模 $\times$ （4.407/15.431）—温州智祺预留费用—（专项计划向温州智祺发放的股东借款金额+向温州智祺增资款金额）+温州智祺流动资产（不含其他流动资产）—温州智祺流动负债（不含一年内到期流动负债）—长期应付款—交割审计基准日后温州智祺对关联方及借款银行应付借款利息（如有）+其他各方协商确认的调整项（如有，调整项可为负数）。

(3) 嵊州开元名都项目

根据《嵊州嵊达股权转让协议》的约定，计划管理人（代表专项计划）应支付的股权转让价款将在嵊州嵊达交割审计完成后，根据交割审计结果对股权转让价款进行调整，股权转让价款=基金实际募集规模 $\times$ （2.754/15.431）—嵊州嵊达预留费用—（专项计划向嵊

州嵊达发放的股东借款金额+向嵊州嵊达增资款金额) + 嵊州嵊达流动资产 (不含其他流动资产) - 嵊州嵊达流动负债 (不含一年内到期流动负债) - 交割审计基准日后嵊州嵊达对关联方及借款银行应付借款利息 (如有) + 其他各方协商确认的调整项 (如有, 调整项可为负数)。

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，基于不动产基金认购价格的定价公允性，以评估报告确定的评估值为依据，并以不动产基金认购价格确定的专项计划应支付的股权转让价款具有公允性。

11.2 中国法律规定及相关文件约定的转让限制及批准

11.2.1 中国法律及相关文件对股权转让的规定及批准

(1) 根据对浙江开元 2026 年 9 月 3 日的企业信用报告以及浙江开元提供的截至尽调基准日正在履行的融资合同及担保合同的查阅，以及原始权益人及浙江开元的确认，就浙江开元的股权转让，相关协议的规定和限制及获取的同意如下：

- a. 浙江开元（作为借款人）与中国工商银行股份有限公司萧山分行（作为贷款人）于 2020 年 7 月 1 日签署了《经营性物业支持借款合同》（编号：2020 年（萧山）字 00641 号）。根据《经营性物业支持借款合同》（编号：2020 年（萧山）字 00641 号）第二部分第 7 条第（7）项约定，浙江开元承诺进行合并、分立、减资、股权变动、股权质押、重大资产和债权转让、重大对外投资、实质性增加债务融资以及其他可能对贷款人权益造成不利影响的行动时，事先征得中国工商银行股份有限公司萧山分行书面同意或就中国工商银行股份有限公司萧山分行债权的实现作出令中国工商银行股份有限公司萧山分行满意的安排方可进行。

中国工商银行股份有限公司萧山分行已于 2026 年 3 月 3 日出具书面同意，同意浙江开元以 100%股权和/或资产的方式发行不

动产基金，以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组。

- b. 浙江开元（作为保证人）与中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行（作为授信人）于2025年2月6日签署了《最高额保证合同（2022年6月中长期版）》（编号：XSZBZ20250004）。根据《最高额保证合同（2022年6月中长期版）》（编号：XSZBZ20250004）第10.2条约定，在该合同有效期内，只要被担保债务尚未全部清偿完毕，未经中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行事先书面同意，浙江开元承诺不进行任何联营、承包、租赁、合并、分立、股份制改造或其他经营方式和产权结构的变更安排；如确因经营需要或国家政策、法律调整需要而进行联营、承包、租赁、合并、分立、股份制改造或以其他方式变更其经营方式或产权结构的，浙江开元应事先取得中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行的书面同意，并对其在该合同项下的保证责任和义务作出令中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行满意的安排。

中国光大银行股份有限公司杭州萧山支行已于2026年3月11日出具书面同意，同意浙江开元以100%股权和/或资产的方式发行不动产基金，以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组。

- (2) 根据对温州智祺2026年9月3日的企业信用报告以及温州智祺提供的截至尽调基准日正在履行的融资合同及担保合同的查阅，以及原始权益人及温州智祺的确认，就温州智祺的股权受让，相关协议的规定和限制及获取的同意如下：

温州智祺（作为借款人）与中国银行股份有限公司温州市鹿城支行（作为贷款人）于2024年6月20日签署了《固定资产借款合同》（编号：温 LC2024 固 ZQ06001）。温州智祺、中国银行股份有限公司温州市鹿城支行、温州酒店公司、开元旅业于2024年6月20日签署了《四方协议书》（编号：温 LC2024 协 ZQ06001）。根据《固定资产借款合同》第12条第2款第（5）项约定，如借款人发生进行合并、分立、减资、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资、重大资产和债权转让以及其他可能对借款人的偿债能力产生不利影响的事项时，须事先征得贷款人的书面同意；根据《四方协议书》第3条约定，温州智祺、温州酒店公司、开元旅业承诺

不以主合同对应项目向第三方融资，不得以《固定资产借款合同》（编号：温 LC2024 固 ZQ06001）项下对应资产向第三方设定第二顺位抵押和质押，温州智祺股东不转让、不出质温州智祺股权，温州智祺实际控制人保持不变，温州智祺不新增对外担保。

中国银行股份有限公司温州市鹿城支行已于 2026 年 3 月 16 日出具书面同意，同意温州智祺以 100%股权和/或资产的方式发行不动产基金，以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组。

- (3) 根据对嵊州嵊达 2026 年 8 月 27 日的企业信用报告以及嵊州嵊达提供的截至尽调基准日正在履行的融资合同及担保合同的查阅，以及原始权益人及嵊州嵊达的确认，就项目公司股权转让，相关协议的规定和限制及获取的同意如下：

嵊州嵊达（作为借款人）与中国民生银行股份有限公司杭州分行（作为贷款人）于 2024 年 1 月 4 日签署了《固定资产贷款借款合同》（编号：公固贷字第 ZH2300000245078 号）以及《抵押合同》（公抵字第 99072023Y81025 号）。根据《固定资产贷款借款合同》（编号：公固贷字第 ZH2300000245078 号）第 10 条第（11）项约定，嵊州嵊达或其控股公司（嵊州嵊达为项目公司时）如进行或可能进行兼并、收购、减资、合并、分立等任何形式的资产重组/重整活动，或承包、租赁等任何形式的改变企业经营权/实际控制人的活动，或进行股份制改造、停业整顿、解散、破产等改变企业组织机构、经营方式或法律地位发生变化的活动，或出售、转让或以其他方式处置其任何重大资产或股权和重大投资发生改变的，或为他人债务提供担保、抵押/质押资产，或嵊州嵊达或其控股公司（嵊州嵊达为项目公司时）可能发生任何导致财务状况恶化、或可能发生重大争议、诉讼、仲裁或行政处罚等足以危及自身正常经营、或发生重大影响或进行利润分配等降低、丧失其偿债能力情况等情形时，应提前 30 日通知中国民生银行股份有限公司杭州分行，并经中国民生银行股份有限公司杭州分行书面同意，否则不得进行上述行为；根据《抵押合同》（公抵字第 99072023Y81025 号）第 8 条第（12）项约定，在本合同有效期内，若嵊州嵊达（如为法人或其他组织）进行或可能进行兼并、收购、合并、分立等任何形式的资产重组/重整活动，或承包、租赁等任何形式的改变企业经营权的活动，或进行股份制改造、停业整顿、解散、破产等改变企业组织机构、经营

方式或法律地位发生变化的活动，或出售、转让或以其他方式处置其任何重大资产或股权和重大投资发生改变的，或嵊州嵊达发生任何导致财务状况恶化、或可能发生重大争议、诉讼、仲裁或行政处罚等足以危及自身正常经营、或发生重大影响或降低、丧失其偿债能力或担保能力情况的，须提前 30 日通知中国民生银行股份有限公司杭州分行，且应于前述任一情况发生后 3 日内通知中国民生银行股份有限公司杭州分行。

中国民生银行股份有限公司杭州分行已于 2026 年 2 月 26 日出具书面同意，同意嵊州嵊达以 100% 股权和/或资产转让的方式发行不动产基金以及与不动产基金相关的股权重组、资产重组。

11.2.2 中国法律及相关文件对资产转让的规定及批准

(1) 杭州开元名都项目

- a. 根据现行有效的《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》²⁷⁷（简称“《城市房地产管理法》”）第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。浙江开元已就物业资产土地使用权取得相应《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，但建设项目年代久远，土地相关资料遗失，尚未查明土地出让合同约定内容。经核查，浙江开元已就取得《国有土地使用证》《房屋所有权证》及对应出让国有建设用地的建设及竣工备案文件，同时结合浙江开元的确认，已满足上述法规规定的限定条件，符合出让土地使用权转让的条件。
- b. 根据杭州市规划和自然资源局萧山分局于 2026 年 2 月 12 日向浙江开元出具《杭州自规局萧山分局复函》，杭州市规划和自然资源局萧山分局已确认不存在杭州开元名都项目地上建筑及杭州开元名都项目地下空间整体转让的限制。经核查并结合浙江

²⁷⁷ 《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》，2019 年 8 月 26 日发布，2020 年 1 月 1 日实施，下同。

开元的确认，杭州开元名都项目资产范围已完整包含上述不存在整体转让限制的部分。

(2) 温州开元名都项目

- a. 根据现行有效的《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。经核查，温州开元名都已就温州项目土地出让合同项下出让用地支付全部土地使用权出让金并取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合原始权益人及温州智祺的确认，温州智祺自温州开元名都处受让取得温州开元名都项目资产时，相应房屋已经全部建成，且温州智祺已就温州开元名都项目资产对应房屋所有权及土地使用权取得相应不动产权证书，已满足上述法规的限定条件，符合出让用地使用权转让的条件；
- b. 根据温州项目土地出让合同第二十一条的约定，F-01 地块酒店建筑面积不得分割，建成后可整体销售（转让），F-01 地块商业、商务办公建筑面积可分割销售（转让）。此外，根据温州智祺持有的《不动产权证书》（编号：浙（2023）温州市不动产权第 0195112 号）及温州市不动产登记部门于 2026 年 8 月 25 日出具的《温州市不动产登记信息查询结果证明》（编号：G20260825-0025462），《不动产权证书》附记记载“酒店建筑面积不得分割，建成后可整体销售（转让）”。经核查并结合温州智祺的确认，温州开元名都项目资产范围已完整包含上述不可分割销售（转让）的部分。
- c. 根据温州酒店公司与国际酒店许可公司于 2024 年签署的《特许经营合同（温州开元名都臻品之选酒店）》，就温州开元名都项目资产中的浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路 464 号的招银大厦 1 幢酒店、501 室、502 室、503 室、504 室（简称“特许经营场地范围”）存在如下限制性约定：就特许经营场地范

围的转让仅能在转让前至少 30 日给予国际酒店许可公司通知且获得国际酒店许可公司的同意的情况下方可进行。

国际酒店许可公司已于 2026 年 9 月 16 日出具《国际酒店许可公司关于开展商业不动产证券投资基金项目所涉相关事宜的同意函》（简称“《同意函》”）。根据前述《同意函》，在国际酒店许可公司（作为特许人）与温州酒店公司（作为被特许人）签署的酒店合同²⁷⁸得以持续履行及遵守且本项目按照《招募说明书》所列方案、条款和条件开展的前提下，国际酒店许可公司同意温州智祺原股东将其持有的温州智祺 100%的股权转让给杭州汉峨，并同意杭州汉峨进一步将温州智祺 100%的股权转让给不动产基金；在遵守下述前提条件的情况下，同意温州酒店公司与温州智祺就温州开元名都项目新签署《温州智祺商务服务有限公司与温州绿轴酒店经营有限公司关于温州开元名都项目之酒店租赁协议》（简称“《温州项目之酒店租赁协议》”）并于其生效后取代温州酒店公司与温州智祺此前已就温州开元名都项目签署的相应租赁合同：（1）酒店合同能够得以持续履行及遵守，且不动产基金与酒店相关的安排（包括但不限于《温州项目之酒店租赁协议》）均不会影响酒店合同任何条款和约定的执行，也不影响国际酒店许可公司及其关联公司在酒店合同项下的权利和义务；（2）因《温州项目之酒店租赁协议》而产生的或与《温州项目之酒店租赁协议》有关的温州酒店公司、温州智祺及其关联公司之间的任何争议（包括《温州项目之酒店租赁协议》的存在、有效性、解释、履行、违约或终止，及与《温州项目之酒店租赁协议》有关的任何非合同义务有关的争议）均与国际酒店许可公司无关，国际酒店许可公司及其关联公司不得被视为《温州项目之酒店租赁协议》项下的义务人、债务人或任何其他参与主体，并且对《温州项目之酒店租

²⁷⁸ 根据《同意函》及国际酒店许可公司（作为特许人）与温州酒店公司（作为被特许人）于2024年签署的《特许经营合同》（“《特许经营合同》”），“酒店合同”系指《特许经营合同》、其他与《特许经营合同》同时签署的合同以及无论何时签署的、以被特许人或其关联公司为一方、特许人或其关联公司亦作为一方或受益人的与酒店相关的任何其他合同，以及上述合同可能的修订的总称。

赁协议》及其项下的交易不承担任何责任；(3) 在《温州项目之酒店租赁协议》生效之前，温州酒店公司与温州智祺此前就温州开元名都项目签署的租赁合同应持续有效并履行；(4)《特许经营合同之修订合同》已经由温州酒店公司与国际酒店许可公司于 2026 年 8 月 19 日签署生效，且其中述及的“《酒店收入分成协议》”均调整为并系指《温州项目之酒店租赁协议》。

(3) 嵊州开元名都项目

- a. 根据现行有效的《城市房地产管理法》第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。根据嵊州项目土地出让合同第二十一条的规定，受让人按照本合同约定已经支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合按照本合同约定进行投资开发，并完成开发投资总额的百分之二十五以上之条件。经核查，嵊州开元名都已就嵊州项目土地出让合同项下出让用地支付全部土地使用权出让金并取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件，同时结合原始权益人及嵊州嵊达的确认，嵊州嵊达自嵊州开元名都处受让取得嵊州开元名都项目资产时，相应房屋已经全部建成，且嵊州嵊达已就嵊州开元名都项目资产对应房屋所有权及土地使用权取得相应不动产权证书，已满足上述法规的限定条件，符合出让土地使用权转让的条件；
- b. 根据嵊州嵊达持有的《不动产权证书》（浙（2023）嵊州市不动产权第 0036359 号）及嵊州市自然资源与规划局 2026 年 8 月 26 日出具的《浙江省绍兴市嵊州市不动产登记查询证明》（编号：DJ3306-20260826-0185060），《不动产权证书》附记记载“酒店（包括地上、地下配套车位）不可分割转让（销售）”。

经核查并结合嵊州嵊达的确认，嵊州开元名都项目资产范围已完整包含上述不可分割销售（转让）的部分。

11.3 不动产项目转让的内部决策程序

就项目公司股权转让事宜，已取得的内部授权文件情况如下：

(1) 杭州汉嵊

原始权益人杭州汉嵊的唯一股东杭州鸿久企业管理集团有限公司于2026年4月14日出具《杭州汉嵊企业管理有限公司股东决定》，同意（1）杭州汉嵊作为原始权益人及运营管理机构，以杭州开元名都项目、温州开元名都项目和嵊州开元名都项目作为底层不动产资产，申请试点发行公开募集不动产投资信托基金项目，签署并适当履行杭州汉嵊作为原始权益人及运营管理机构的相关文件，并办理不动产基金申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；

（2）为实施不动产基金之目的，同意杭州汉嵊将持有的浙江开元SPV100%股权转让予不动产基金及其下设的不动产资产支持证券等特殊目的载体，并将杭州汉嵊持有的浙江开元100%股权转让予浙江开元SPV，签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项相关的变更登记手续。（3）为实施不动产基金之目的，同意将杭州汉嵊持有的温州智祺及嵊州嵊达100%股权转让予不动产基金及其下设的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，办理重组及转让事项相关的变更登记手续。

根据《公司法》及原始权益人的公司章程，本所经办律师认为，原始权益人股东有权作出上述《杭州汉嵊企业管理有限公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

(2) 浙江开元

就浙江开元的股权转让事宜，浙江开元重组前的股东锐至投资有限公司和SKY TOWN INVESTMENTS LIMITED于2026年4月14日出具《浙江开元酒店投资管理集团有限公司股东会决议》、浙江开元的唯一股东杭州汉嵊于2026年9月4日出具《浙江开元酒店投资管理集团有限公司股东决定》，（1）同意浙江开元以杭州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行浙江开元作为项目公司的相关文件；（2）同意浙江开

元为实施不动产投资信托基金之目的对浙江开元及杭州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），同意杭州汉嵘将浙江开元 SPV 转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体并将浙江开元股权转让予浙江开元 SPV，具体重组方案以实际执行为准。就前述重组及转让事项，同意浙江开元签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意浙江开元于不动产基金及其下设的不动产资产支持证券等特殊目的载体设立后吸收合并浙江开元 SPV，就前述吸收合并后，浙江开元继续存续并承继浙江开元 SPV 的全部资产（浙江开元股权除外）及负债，浙江开元 SPV 将予以注销。同意就前述吸收合并签署并适当履行相关文件、吸收合并协议，办理吸收合并相关的变更登记手续；（4）同意浙江开元为实施不动产投资信托基金、重组及转让事项以及前述吸收合并修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

根据《公司法》及浙江开元的公司章程，本所经办律师认为，浙江开元股东有权作出上述《浙江开元酒店投资管理集团有限公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

（3）温州智祺

就温州智祺的股权转让事宜，温州智祺重组前的唯一股东杭州汉凯企业管理咨询有限公司于 2026 年 4 月 14 日、重组后的唯一股东杭州汉嵘于 2026 年 9 月 4 日出具《温州智祺商务服务有限公司股东决定》，（1）同意温州智祺以温州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行温州智祺作为项目公司的相关文件；（2）同意温州智祺为实施不动产投资信托基金之目的对温州智祺及温州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），并将温州智祺股权转让予不动产投资信托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，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意温州智祺为实施不动产投资信托基金以及前述重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

根据《公司法》及温州智祺的公司章程，本所经办律师认为，温州智祺股东有权作出上述《温州智祺商务服务有限公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

(4) 嵊州嵊达

就嵊州嵊达的股权转让事宜，嵊州嵊达的唯一股东杭州汉嵊于2026年4月14日出具《嵊州嵊达企业管理有限责任公司股东决定》，（1）同意嵊州嵊达以嵊州开元名都项目作为底层不动产项目，参与不动产投资信托基金，签署并适当履行嵊州嵊达作为项目公司的相关文件；（2）同意嵊州嵊达为实施不动产投资信托基金之目的对嵊州嵊达及嵊州开元名都项目实施重组（视最终交易结构而定），并将嵊州嵊达股权转让予不动产投资信托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，办理重组及转让事项的变更登记手续；（3）同意嵊州嵊达为实施不动产投资信托基金以及前述重组及转让事项修订公司章程，办理工商登记变更、备案手续。

根据《公司法》及嵊州嵊达的公司章程，本所经办律师认为，嵊州嵊达股东有权作出上述《嵊州嵊达企业管理有限责任公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

(5) 浙江开元 SPV

就浙江开元 SPV 的股权转让事宜，浙江开元 SPV 的唯一股东杭州汉嵊于2026年4月14日出具《杭州汉泽企业管理有限公司股东决定》，（1）就浙江开元以持有的杭州开元名都项目作为底层不动产项目申报发行不动产投资信托基金事宜，同意为实施不动产投资信托基金之目的对浙江开元 SPV 实施重组（视最终交易结构而定），同意杭州汉嵊将浙江开元 SPV 转让予不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，并受让杭州汉嵊持有的 100% 浙江开元的股权，具体重组安排以实际执行为准。就前述重组及转让事项，同意浙江开元 SPV 签署并适当履行重组文件、股权转让协议，办理重组及转让事项的变更登记手续。（2）同意浙江开元于不动产投资信托基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体设立日后吸收合并浙江开元 SPV，前述吸收合并后，浙江开元 SPV 的全部资产（浙江开元股权除外）及负债将由浙江开元承继，浙江开元 SPV 将予以注销。就前述吸收合并，同意浙江开元 SPV 签署并适当履行相关文件、吸收合并协议，办理吸收合并相关的变更登记手续。（3）同意浙江开元 SPV 为实施不动产投资信托基金、重组及转让事项以及前述吸收合并修订公司章程，办理工商登记变更、

备案手续。

根据《公司法》及浙江开元 SPV 的公司章程，本所经办律师认为，浙江开元 SPV 股东有权作出上述《杭州汉泽企业管理有限公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

11.4 小结

综上，本所经办律师认为，不动产项目均已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件；除上述已披露内容外，不存在其他应当取得而未取得的影响项目权属合法有效转移、合法稳定运营的合规手续，符合《审核关注事项》第十二条第（九）项相关规定。

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、运营管理机构、项目公司拟签署《运营管理协议》；《运营管理协议》约定了基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利和义务，该等约定符合《基金指引》第三十八条²⁷⁹、第四十一条²⁸⁰的规定。

²⁷⁹ 《基金指引》第三十八条规定：“基础设施基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：

- （一）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；
- （二）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；
- （三）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；
- （四）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；
- （五）制定及落实基础设施项目运营策略；
- （六）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；
- （七）收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；
- （八）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；
- （九）实施基础设施项目维修、改造等；
- （十）基础设施项目档案归集管理等；
- （十一）按照本指引要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；
- （十二）依法披露基础设施项目运营情况；
- （十三）提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；
- （十四）建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；
- （十五）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；
- （十六）中国证监会规定的其他职责。”

²⁸⁰ 《基金指引》第四十一条规定：“基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次。委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。”

12.2 运营管理机构解聘和更换

《运营管理协议》第10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法定解聘情形和约定解聘情形。本所经办律师认为，运营管理机构解聘和更换安排符合《基金指引》第三十二条²⁸¹、第三十九条²⁸²、第四十二条²⁸³的规定。

十三、 不动产基金的治理安排

13.1 不动产基金的治理安排

《基金合同》第八部分约定了以下内容：基金份额持有人大会的召开事由；会议提案人；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；议事的内容与程序；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和基金管理人职权的约定不违反《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》的相关规定。

²⁸¹ 《基金指引》第三十二条规定：“除《证券投资基金法》规定的情形外，发生下列情形的，应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过：

- （一）金额超过基金净资产20%且低于基金净资产50%的基础设施项目购入或出售；
- （二）金额低于基金净资产50%的基础设施基金扩募；
- （三）基础设施基金成立后发生的金额超过基金净资产5%且低于基金净资产20%的关联交易；
- （四）除基金合同约定解聘运营管理机构法定情形外，基金管理人解聘运营管理机构。

除《证券投资基金法》规定的情形外，发生下列情形的，应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上表决通过：

- （一）对基础设施基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；
- （二）金额占基金净资产50%及以上的基础设施项目购入或出售；
- （三）金额占基金净资产50%及以上的扩募；
- （四）基础设施基金成立后发生的金额占基金净资产20%及以上的关联交易。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。证券交易所应当为基金份额持有人大会提供网络投票系统。

基础设施基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。”

²⁸² 《基金指引》第三十九条规定：“基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责第三十八条第（四）至（九）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

基金管理人委托运营管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订基础设施项目运营管理协议，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。”

²⁸³ 《基金指引》第四十二条规定：“运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

- （一）运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；
- （二）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；
- （三）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利化已无法继续履职。基金管理人应当在基金合同等法律文件中明确约定上述解聘运营管理机构的法定情形。除上述法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构，应当提交基金份额持有人大会投票表决。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。”

13.2 项目公司的治理安排

经审查不动产基金设立后拟签署的项目公司的公司章程（截至 2026 年 9 月 4 日的版本），本所经办律师认为，项目公司的公司章程不违反《公司法》的相关规定，公司章程所规定的组织机构不违反《公司法》的相关规定。

十四、 关联交易、同业竞争等其他事项

14.1 不动产项目与原始权益人及其关联方的关联交易

14.1.1 根据天健于 2026 年 4 月 13 日出具的《杭州汉嵎企业管理有限公司审计报告》（编号天健审[2026]5505 号，简称“《审计报告》”）以及原始权益人的确认，原始权益人及其关联方之间就不动产项目在 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日（简称“报告期”）之间的重大关联交易情况如下：

(1) 关联租赁情况

出租方名称	租赁资产种类	承租方名称
浙江开元	土地及房屋建筑物	浙江开元德威企业发展有限公司
		杭州开元森泊旅游投资有限公司
		开元旅业集团有限公司
		杭州璧萝酒业有限公司
		杭州开元森泊旅游发展有限公司
		杭州开旅商贸有限公司
		杭州开旅酒店用品服务有限公司
		杭州开元物产集团有限公司

特别的，报告期内，浙江开元将杭州开元名都项目整租给杭州酒店公司、温州智祺将温州开元名都项目整租给温州酒店公司、嵎州嵎达将嵎州开元名都项目整租给嵎州酒店公司（以下合称“整租安排”），亦属于关联租赁，但为真实完整反映目标不动产项目的底层运营情况，不动产项目于《审计报告》中的备考汇总利润表抵销了不动产项目各自内部间的交易，故上述关联租赁情况未体

现在上表中。

(2) 关联担保情况

被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
开元旅业集团有限公司	334,000,000.00	否

(3) 关联方资金拆借

关联方	交易
杭州金呈企业管理咨询有限公司	拆入
杭州开元物产集团有限公司	拆入

14.1.2 关联交易合规要求

根据《杭州汉嵘企业管理有限公司关于开展不动产投资信托基金的承诺函》，原始权益人确认，前述关联交易（含整租安排）符合原始权益人的商业利益和营业目的，该等交易根据市场交易规则履行，定价依据充分、价格公允、交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形，不存在利用关联交易损害原始权益人和项目公司合法权益，且报告期内，原始权益人和相关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（如有）决策程序及信息披露义务（如有），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。

14.2 原始权益人、运营管理机构、原始权益人间接控股股东相关业务与项目公司的同业竞争

14.2.1 同业竞争情况

原始权益人或其同一控制下的关联方拟参与不动产基金份额战略配售的比例不低于本次基金份额发售数量的 20%。此外，原始权益人杭州汉嵘将作为本基金和不动产项目的运营管理机构，根据《运营管理协议》的约定为本基金及目标不动产项目提供运营管理。根据杭州汉嵘的承诺，原始权益人除拟向不动产项目提供运营管理服务外，未向其他方提供酒店运营管理服务。

根据《招募说明书》的披露，原始权益人/运营管理机构及其同一控

制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标不动产项目所在同一县级行政区划范围内与目标不动产项目存在竞争关系的其他竞品项目。

14.2.2 关于处理同业竞争的安排

杭州汉峨、杭州酒店公司、温州酒店公司和嵊州酒店公司已就潜在利益冲突风险采取相关措施，包括但不限于出具避免同业竞争的承诺函，在运营管理服务协议中设置违反同业竞争的罚则，设置量化考核指标。

根据运营管理机构于 2026 年 9 月 2 日出具的《关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，运营管理机构承诺：一、除不动产项目外，运营管理机构及/或运营管理机构同一控制下的关联方投资、持有或管理了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，旗，自治旗，特区，林区）范围内与不动产项目存在潜在竞争关系的其他酒店项目，为竞争性项目（简称“竞争性项目”）。二、在不动产基金的存续期间内，如运营管理机构及/或运营管理机构实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，运营管理机构将自行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；对于运营管理机构在其他项目运营管理服务中可能与其履行不动产基金《运营管理协议》项下职责出现利益冲突的，运营管理机构将事先书面通知基金管理人并配合基金管理人履行信息披露，确保不损害不动产基金及其份额持有人的利益。三、在不动产基金的存续期间内，以每个酒店项目的正门为中心，在下所列半径区域范围内，运营管理机构不会开业经营（自营、特许经营或者其他管理方式）另一家“开元名都”品牌的酒店，以下各级城市及百强县的划分标准以基金管理人与运营管理机构协商确定的名单为准：（1）一线城市：1.5 公里半径范围内；（2）新一线城市、二线城市、省会城市：2 公里半径范围内；（3）其他城市及百强县：2.5 公里半径范围内；（4）县及乡镇：3 公里半径范围内。四、不动产基金发行后，如果发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，运营管理机构将公平地对待运营管理机构及/或运营管理机构同一控制下的关联方所投资或管理的竞争性项目及不动产基金所持有的不动产项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等

条件下优先提供给不动产基金，不会将不动产基金已取得的或本应由不动产基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞争性项目。运营管理机构不会、且将敦促运营管理机构同一控制下的关联方不得利用作为原始权益人或运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于不动产基金及不动产项目而有利于运营管理机构或其他运营管理机构同一控制下的关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。五、在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，运营管理机构将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。六、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商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。七、运营管理机构承诺，（1）运营管理机构和各承租方利益目标一致，不存在利益冲突。其经营目标均为提升酒店物业整体经营水平，提高酒店经营收入；（2）各承租方的运营团队成员与运营管理机构成员相互独立，不存在交叉任职的情形；（3）运营管理机构承诺，不得利用作为各承租方股东身份，干扰、影响各承租方实际经营情况。

开元旅业已就潜在利益冲突风险采取相关措施，其出具了避免同业竞争的承诺函。根据开元旅业于2026年9月2日出具的《开元旅业集团有限公司关于同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，开元旅业承诺：一、除不动产项目外，运营管理机构及/或运营管理机构同一控制下的关联方投资、持有或管理了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，旗，自治旗，特区，林区）范围内与不动产项目存在潜在竞争关系的其他酒店项目，为竞争性项目（简称“竞争性项目”）。二、在不动产基金的存续期间内，如运营管理机构及/或运营管理机构实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，开元旅业将督促运营管理机构自行或督促持有或运营竞争性项目的运营管理机构的关联方采取充分、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；对于运营管理机构在其他项目运营管理服务中可能与其履行不动产基金《运营管理服务协议》项下职责出现利益冲突的，开元旅业将督促运营管理机构事先书面通知基金管理人并配合基金管理人履行信息披露，确保不损害不动产基金及其份额持有人的利益。三、在不动产基金的存续期间内，以每个酒店项目的正门为中心，在下所列

半径区域范围内，开元旅业将督促运营管理机构不会开业经营（自营、特许经营或者其他管理方式）另一家“开元名都”品牌的酒店，以下各级城市及百强县的划分标准以基金管理人与运营管理机构协商确定的名单为准：（1）一线城市：1.5 公里半径范围内；（2）新一线城市、二线城市、省会城市：2 公里半径范围内；（3）其他城市及百强县：2.5 公里半径范围内；（4）县及乡镇：3 公里半径范围内。

四、不动产基金发行后，如果发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，开元旅业将督促运营管理机构公平地对待运营管理机构 and/或运营管理机构实际控制的关联方所投资或管理的竞争性项目及不动产基金所持有的不动产项目，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金，不会将不动产基金已取得的或本应由不动产基金取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞争性项目。开元旅业不会、且将敦促开元旅业同一控制下的关联方不得利用作为原始权益人或运营管理机构中的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于不动产基金及不动产项目而有利于开元旅业和/或其他开元旅业同一控制下的关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

五、在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的情况下，开元旅业将督促原始权益人给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

六、开元旅业将督促运营管理机构将其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，并督促运营管理机构确保不动产项目的账务与其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

七、开元旅业承诺，（1）运营管理机构和各承租方利益目标一致，不存在利益冲突。其经营目标均为提升酒店物业整体经营水平，提高酒店经营收入；（2）各承租方的运营团队成员与运营管理机构成员相互独立，不存在交叉任职的情形；（3）开元旅业将督促运营管理机构和各承租人将严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于其自身或其所控制的关联方管理的其他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，充分保护基金份额持有人的利益；（4）开元旅业将督促运营管理机构不得利用作为各承租方股东身份，干扰、影响各承租方实际经营情况。

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，中金基金具备担任本

基金的基金管理人的条件，中信银行具备担任基金托管人的条件，杭州汉峨具备担任不动产项目原始权益人和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和公司内部管理制度要求；原始权益人及其股东、运营管理机构已承诺采取措施防范同业竞争可能引发的利益冲突风险。中金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伍（5）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申请募集注册中金开元旅业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：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "龚牧龙" (Gao Muzong), written over a horizontal line.

龚牧龙

经办律师：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "胡喆" (Hu Hui), written over a horizontal line.

胡喆

经办律师：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "王乐陶" (Wang Letao), written over a horizontal line.

王乐陶

2026 年 9 月 21 日

附件一 不动产项目的资产范围

附件一/A: 杭州开元名都项目的资产范围

附件一/A-1: 杭州开元名都项目地上建筑

(1) 关于国有土地使用权

序号	权利人	国有土地使用权证号	坐落	土地使用权面积(平方米)	地类(用途)	附记	权利限制
1.	浙江开元	杭萧国用(2013)第007132号	萧山区市心中路818号	1178	商业	地号: 330108044020000007 的原地号为: G-08-044-000-000009	无查封, 有抵押
2.	浙江开元	杭萧国用(2013)第007104号	萧山区市心中路818号	7.5	商业	地号: 330108044020000007 的原地号为: G-08-044-000-000009	无查封, 有抵押
3.	浙江开元	杭萧国用(2013)第007093号	萧山区市心中路818号	400.5	商业	地号: 330108044020000007 的原地号为: G-08-044-000-000009	无查封, 有抵押
4.	浙江开元	杭萧国用(2013)第007099号	萧山区市心中路818号	957.3	商业	地号: 330108044020000007 的原地号为: G-08-044-000-000009	无查封, 有抵押

5.	浙江开元	杭萧国用（2013） 第 007130 号	萧山区市心 中路 818 号	696	商业	地号： 330108044020000007 的原地号为：G-08- 044-000-000009	无查封，有抵押
6.	浙江开元	杭萧国用（2013） 第 007126 号	萧山区市心 中路 818 号	999.9	商业	地号： 330108044020000007 的原地号为：G-08- 044-000-000009	无查封，有抵押
7.	浙江开元	杭萧国用（2013） 第 007124 号	萧山区市心 中路 818 号	1046.3	商业	地号： 330108044020000007 的原地号为：G-08- 044-000-000009	无查封，有抵押
8.	浙江开元	杭萧国用（2013） 第 007105 号	萧山区市心 中路 818 号	135	商业	地号： 330108044020000007 的原地号为：G-08- 044-000-000009	无查封，有抵押
9.	浙江开元	杭萧国用（2013） 第 007103 号	萧山区市心 中路 818 号	1346	商业	地号： 330108044020000007 的原地号为：G-08- 044-000-000009	无查封，有抵押
10.	浙江开元	杭萧国用（2013） 第 007110 号	萧山区市心 中路 818 号	36.4	商业	地号： 330108044020000007 的原地号为：G-08- 044-000-000009	无查封，有抵押
11.	浙江开元	杭萧国用（2013） 第 007094 号	萧山区市心 中路 818 号	158.1	商业	地号： 330108044020000007	无查封，有抵押

12.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007101号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	的原地号为: G-08- 044-000-000009 地号: 330108044020000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
13.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007102号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	的原地号为: G-08- 044-000-000009 地号: 330108044020000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
14.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007106号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	的原地号为: G-08- 044-000-000009 地号: 330108044020000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
15.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007107号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	的原地号为: G-08- 044-000-000009 地号: 330108044020000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
16.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007108号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	的原地号为: G-08- 044-000-000009 地号: 330108044020000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
17.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007109号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	的原地号为: G-08- 044-000-000009 地号: 330108044020000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押

18.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007111号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	地号: 330108044020000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
19.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007113号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	地号: 330108044020000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
20.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007114号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	地号: 330108044020000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
21.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007115号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	地号: 330108044020000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
22.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007116号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	地号: 330108044020000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
23.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007117号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	地号: 330108044020000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
24.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007118号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	地号: 330108044020000007	无查封, 有抵押

25.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007119号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	的原地号为: G-08- 044-000-000009 地号: 330108044020000007 的 原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
26.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007120号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	的 地号: 330108044020000007 的 原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
27.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007121号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	的 地号: 330108044020000007 的 原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
28.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007122号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	的 地号: 330108044020000007 的 原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
29.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007123号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	的 地号: 330108044020000007 的 原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
30.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007125号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	的 地号: 330108044020000007 的 原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押

31.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007127号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	地号: 33010804402000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
32.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007128号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	地号: 33010804402000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
33.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007129号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	地号: 33010804402000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
34.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007131号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	地号: 33010804402000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
35.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007133号	萧山区市心 中路818号	158.1	商业	地号: 33010804402000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
36.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007100号	萧山区市心 中路818号	152.7	商业	地号: 33010804402000007 的原地号为: G-08- 044-000-000009	无查封, 有抵押
37.	浙江开元	杭萧国用(2013) 第007097号	萧山区市心 中路818号	147.7	商业	地号: 33010804402000007	无查封, 有抵押

8.	浙江开元	杭房权证萧字第 00008212-1号	萧山区市心 中路818号	5F	1237.93	商业营业	无查封, 有抵押
9.	浙江开元	杭房权证萧字第 00008212号	萧山区市心 中路818号	6F-14F	12341.79	商业营业	无查封, 有抵押
10.	浙江开元	杭房权证萧字第 1397943-3号	萧山区市心 中路818号	15F	333.46	商业营业	无查封, 有抵押
11.	浙江开元	杭房权证萧字第 1397943-2号	萧山区市心 中路818号	16F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
12.	浙江开元	杭房权证萧字第 1397943-1号	萧山区市心 中路818号	17F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
13.	浙江开元	杭房权证萧字第 1397943号	萧山区市心 中路818号	18F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
14.	浙江开元	杭房权证萧字第 00067250号	萧山区市心 中路818号	19F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
15.	浙江开元	杭房权证萧字第 00067251号	萧山区市心 中路818号	20F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
16.	浙江开元	杭房权证萧字第 00067275号	萧山区市心 中路818号	21F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
17.	浙江开元	杭房权证萧字第 00067274号	萧山区市心 中路818号	22F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
18.	浙江开元	杭房权证萧字第 00067271号	萧山区市心 中路818号	23F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
19.	浙江开元	杭房权证萧字第 00067270号	萧山区市心 中路818号	24F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
20.	浙江开元	杭房权证萧字第 00067265号	萧山区市心 中路818号	25F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押

21.	浙江开元	杭房权证萧字第 00067257号	萧山区市心 中路818号	26F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
22.	浙江开元	杭房权证萧字第 1397952-1号	萧山区市心 中路818号	27F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
23.	浙江开元	杭房权证萧字第 1397952号	萧山区市心 中路818号	28F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
24.	浙江开元	杭房权证萧字第 00067242号	萧山区市心 中路818号	29F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
25.	浙江开元	杭房权证萧字第 00067244号	萧山区市心 中路818号	31F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
26.	浙江开元	杭房权证萧字第 1397947号	萧山区市心 中路818号	32F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
27.	浙江开元	杭房权证萧字第 1397947-1号	萧山区市心 中路818号	33F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
28.	浙江开元	杭房权证萧字第 1397959号	萧山区市心 中路818号	34F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
29.	浙江开元	杭房权证萧字第 1397959-1号	萧山区市心 中路818号	35F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
30.	浙江开元	杭房权证萧字第 1397946-1号	萧山区市心 中路818号	36F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
31.	浙江开元	杭房权证萧字第 1397946号	萧山区市心 中路818号	37F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
32.	浙江开元	杭房权证萧字第 1397955号	萧山区市心 中路818号	38F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押
33.	浙江开元	杭房权证萧字第 1397955-1号	萧山区市心 中路818号	39F	1449.26	商业营业	无查封, 有抵押

34.	浙江开元	杭房权证萧字第1397956号	萧山区市心中路818号	40F	1449.26	商业营业	无查封，有抵押
35.	浙江开元	杭房权证萧字第1397956-1号	萧山区市心中路818号	41F	1449.26	商业营业	无查封，有抵押
36.	浙江开元	杭房权证萧字第1397957号	萧山区市心中路818号	42F	1400.38	商业营业	无查封，有抵押
37.	浙江开元	杭房权证萧字第1397957-2号	萧山区市心中路818号	43F	1353.98	商业营业	无查封，有抵押
38.	浙江开元	杭房权证萧字第1397957-1号	萧山区市心中路818号	45F	1045.51	商业营业	无查封，有抵押

附件一/A-2: 杭州开元名都项目地下空间

序号	使用权人	坐落	楼层	建筑面积 (平方米)	建设工程规划许可用途
1.	浙江开元	萧山区市心中路818号	-2层	25,142.2平方米	(1) 11,308.2平方米: 地下车库 (包括地下一层7,349.2平方米, 地下二层3,959平方米)
2.	浙江开元	萧山区市心中路818号	-1层		(2) 13,834平方米: 建设工程规划许可证载明为地下室

附件一/B：温州开元名都项目资产范围

序号	权利人	不动产权证号	坐落	土地使用权面积（平方米）	建筑面积（平方米）	土地用途	房屋规划用途	权利限制
1.	温州智祺	浙（2023）温州市不动产权第0195112号	鹿城区府东路464号招银大厦1幢酒店（楼层：-1、-2、1、3、4、22-34）	1956.84	36809.84	住宿餐饮用地	酒店	(1) 无查封，有抵押； (2) 根据国有建设用地使用权出让合同（3303022017A21006）约定： 1、酒店建筑面积不得分割，建成后可整体销售（转让）
2.	温州智祺	浙（2025）温州市不动产权第0169072号	鹿城区府东路464号招银大厦1幢201室	18.94	356.49	批发零售用地	商业	无查封，无抵押
3.	温州智祺	浙（2025）温州市不动产权第0169128号	鹿城区府东路464号招银大厦1幢218室	1.5	28.14	批发零售用地	商业	无查封，无抵押
4.	温州智祺	浙（2025）温州市不动产权第0169074号	鹿城区府东路464号招	6.91	130.12	批发零售用地	商业	无查封，无抵押

5.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169122 号	银大厦 1 幢 205 室	4.72	89.03	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
6.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169079 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 213 室	5.79	109.08	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
7.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169075 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 202 室	6.44	121.36	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
8.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169073 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 206 室	16.59	312.22	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
9.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169078 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 211 室	6.28	118.32	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
10.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169121 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 216 室	5.02	94.54	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押

11.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169126 号	鹿城区府东路 464 号招 银大厦 1 幢 207 室	3.05	57.43	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
12.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169127 号	鹿城区府东路 464 号招 银大厦 1 幢 208 室	1.96	36.95	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
13.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169124 号	鹿城区府东路 464 号招 银大厦 1 幢 219 室	4.5	84.76	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
14.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169076 号	鹿城区府东路 464 号招 银大厦 1 幢 203 室	6.44	121.36	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
15.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169077 号	鹿城区府东路 464 号招 银大厦 1 幢 204 室	6.44	121.36	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
16.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169125 号	鹿城区府东路 464 号招 银大厦 1 幢 209 室	3.56	67	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押

17.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169129 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 210 室	0.76	14.31	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
18.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169123 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 212 室	4.63	87.29	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
19.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169080 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 214 室	5.12	96.57	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
20.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169134 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 235 室	6.16	116.1	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
21.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169150 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 238 室	2.66	50.07	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
22.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169133 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 237 室	7.04	132.54	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押

23.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169138 号	鹿城区府东路 464 号招 银大厦 1 幢 225 室	4.76	89.75	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
24.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169142 号	鹿城区府东路 464 号招 银大厦 1 幢 231 室	4.55	85.87	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
25.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169148 号	鹿城区府东路 464 号招 银大厦 1 幢 220 室	2.83	53.26	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
26.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169132 号	鹿城区府东路 464 号招 银大厦 1 幢 228 室	8.06	151.8	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
27.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169146 号	鹿城区府东路 464 号招 银大厦 1 幢 222 室	3.23	60.71	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
28.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169144 号	鹿城区府东路 464 号招 银大厦 1 幢 230 室	3.74	70.54	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押

29.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169149 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 236 室	2.79	52.42	批发零售 用地	商业	无查封，无抵押
30.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169147 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 227 室	2.95	55.42	批发零售 用地	商业	无查封，无抵押
31.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169139 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 221 室	4.73	89.08	批发零售 用地	商业	无查封，无抵押
32.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169137 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 223 室	5.31	99.99	批发零售 用地	商业	无查封，无抵押
33.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169143 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 233 室	4.26	80.32	批发零售 用地	商业	无查封，无抵押
34.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169135 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 224 室	6.09	114.79	批发零售 用地	商业	无查封，无抵押

35.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169145 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 226 室	3.35	62.98	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
36.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169141 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 232 室	4.61	86.92	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
37.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169140 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 229 室	4.63	87.24	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
38.	温州智祺	浙 (2025) 温州市 不动产第 0169136 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 234 室	5.43	102.33	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
39.	温州智祺	浙 (2024) 温州市 不动产第 0242096 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 401 室	12.85	241.82	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押
40.	温州智祺	浙 (2024) 温州市 不动产第 0242091 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 402 室	36.15	680.27	批发零售 用地	商业	无查封, 无抵押

41.	温州智祺	浙 (2024) 温州市 不动产第 0242092 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 504 室	21.38	402.31	商务金融 用地	商务办 公	无查封，无抵押
42.	温州智祺	浙 (2024) 温州市 不动产第 0242094 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 503 室	17.82	335.48	商务金融 用地	商务办 公	无查封，无抵押
43.	温州智祺	浙 (2024) 温州市 不动产第 0242095 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 502 室	16.54	311.28	商务金融 用地	商务办 公	无查封，无抵押
44.	温州智祺	浙 (2024) 温州市 不动产第 0242093 号	鹿城区府东 路 464 号招 银大厦 1 幢 501 室	19.89	374.38	商务金融 用地	商务办 公	无查封，无抵押

附件一/C：嵊州开元名都项目资产范围

序号	权利人	不动产权证号	坐落	土地使用权面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	土地用途	房屋规划用途	权利限制
1.		浙(2023)嵊州市不动 产权第0036359号	嵊州市官河南 路8-189号等 (楼层: 1-5、 26-37、39- 44)	11869.23	53261.11	零售商业 用地、批 发市场 用地、餐 饮用地、 酒店、旅 馆用地、 商业、商 务金融 用地、娱 乐用地、 其他商服 用地	酒店	(1) 无查封, 有抵押; (2) 根据国有建设用地 使用权出让合同 (3303022017A21006) 有关约定: 1、酒店建筑 面积不得分割, 建成后 整体销售(转让)
2.	嵊州嵊达		嵊州市官河南 路8-189号等 (楼层: -1、 1)	1299.71	5833.74		车位	(1) 无查封, 有抵押; (2) 根据国有建设用地 使用权出让合同 (3303022017A21006) 有关约定: 1、酒店建筑 面积不得分割, 建成后 整体销售(转让)

附件二 经营资质

附件二/A: 杭州开元名都项目的经营资质

序号	证书名称	证书编号	发证机关	持证主体	有效期	经营场所	许可范围
1.	《特种行业许可证书》	萧公特（旅）许字第2021016号	杭州市公安局萧山区分局	杭州开元名都大酒店有限公司	核发时间：2021年10月11日	杭州市萧山区北干街道市心中路818号	住宿（第1层大厅6-14、19-29、31-43客房 共计699间）
2.	《食品经营许可证》	JY23301810205655	杭州市萧山区市场监督管理局	杭州开元名都大酒店有限公司	2026/7/14-2031/7/13	杭州市萧山区北干街道市心中路818号	散装食品（含熟食制品）销售；热食类食品制售；冷食类食品制售（含冷加工糕点、含冷荤类食品）；生食类食品制售；自制饮品制售
3.	《卫生许可证书》	浙卫公证字〔2021〕第330109-000235号	杭州市萧山区卫生健康局	杭州开元名都大酒店有限公司	2025/7/10-2029/7/9	杭州市萧山区北干街道市心中路818号	宾馆、游泳馆
4.	《医疗机构执业许可证》	登记号：PDY60346X33010917D4001	杭州市萧山区卫生健康局	杭州开元名都大酒店有限公司医务室	2026/8/24-2031/8/23	杭州市萧山区北干街道市心中路818号3楼	诊疗科目：内科

5.	《高危险性体育项目经营许可证》	33010920210023	杭州市萧山区文化和广电旅游体育局	杭州开元名都大酒店有限公司	2024/6/26-2027/6/30	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	经营高危险性体育项目（游泳）
6.	《城镇污水排入排水管网许可证》	浙萧综执排（2023）字第 01621 号	杭州市萧山区综合行政执法局	杭州开元名都大酒店有限公司	2023/8/1-2028/7/31	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	准许在许可范围内向城镇排水设施排放污水 许可范围： （1）排水去向：市中心路；排水量：460 立方米/日；污水最终去向：钱江污水处理厂 （2）排水去向：永久路；排水量：520 立方米/日；污水最终去向：钱江污水处理厂

附件二/B: 温州开元名都项目的经营资质

序号	证书名称	证书编号	发证机关	持证主体	有效期	经营场所	许可范围
1.	《特种行业许可证》	浙江鹿公特旅字第2025020号	温州市公安局鹿城分局	温州酒店公司	核发时间：2025年12月31日	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路464号1层、3层、4层、5层、21层至34层	住宿（房间数：346间；床位数538张）
2.	《食品经营许可证》	JY23303020354423	温州市鹿城区市场监督管理局	温州酒店公司	核发日期：2025年12月1日 有效期至：2028年12月24日	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路464号1层、3层、4层、5层、21层至34层	热食类食品制售；冷食类食品制售（含冷加工糕点、含冷荤类食品）；生食类食品制售；自制饮品制售（不含生鲜乳饮品）；餐饮服务管理
3.	《卫生许可证》	(浙)卫许准字(2026)第330302-000018号	温州市鹿城区卫生健康局	温州酒店公司	2026/1/16-2030/1/15	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路464号1层、3层、4层、5层、21层	宾馆、游泳场（馆）
4.	《烟草专卖零售许可证》	330302207182	温州市烟草专卖局	温州酒店公司	2025/12/16-2027/12/14	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路464号1层、3层、4层、5层、21层至34层	卷烟本店零售、雪茄烟本店零售

5.	《高危险性体育项目经营许可证书》	33030220220013	温州市鹿城区文化和广电旅游体育局	温州酒店公司	2026/4/22-2031/4/21	温州市鹿城区府东路464号温州开元名都大酒店4楼康体中心	游泳
6.	《城镇污水排入管网许可证书》	浙温鹿排准字第12-202612号	温州市鹿城区综合行政执法局	温州酒店公司	2026/1/9-2027/11/10	浙江省温州市鹿城区南汇街道府东路464号1层、3层、4层、5层、21层至34层	准许在许可范围内向城镇排水设施排放污水 许可范围： 排污水口编号：1 连接管位置：W1 排水去向：府东路 排水量：400立方米/日 污水最终去向：污水处理厂

附件二/C：嵊州开元名都项目的经营资质

序号	证书名称	证书编号	发证机关	持证主体	有效期	经营场所	许可范围
8.	《特种行业许可证》	嵊公特旅字第2025025号	嵊州市公安局	嵊州酒店公司	核发时间：2025年12月11日	浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路8号负2层至5层及26层至45层	住宿服务
9.	《食品经营许可证》	JY23306830232328	嵊州市市场监督管理局	嵊州酒店公司	2025/12/10-2028/3/9	浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路8号负2层至5层及26层至45层	预包装食品（普通）食品销售；保健食品销售；散装食品（不含熟食制品）销售；热食类食品制售；冷食类食品制售（含冷加工糕点、含冷荤类食品）；生食类食品制售；自制饮品制售
10.	《卫生许可证》	浙卫公证字（2023）第330683-00003号	嵊州市卫生健康局	嵊州酒店公司	2023/3/9-2027/3/8	浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路8号负2层至5层及26层至45层	非星级带空调宾馆、游泳场（馆）
11.	《烟草专卖零售许可证》	330683211253	嵊州市烟草专卖局	嵊州酒店公司	2025/12/9-2029/1/30	浙江省嵊州市三江街道官河南路8号（主楼）2层大堂、3至5层、26至44层	卷烟本店零售、雪茄烟本店零售
12.	《城镇污水排入排水管网许可证》	浙嵊排水字第25060078号	嵊州市住房和城乡建设局	嵊州酒店公司	2026/03/13-2031/3/12	嵊州市三江街道官河南路8号	准许在许可范围内向城镇排水设施排放污水。 许可范围： 排污口水口编号：1

[illegible]

附件三《租赁合同》明细

附件三/A: 杭州开元名都项目《租赁合同》

序号	承租人	租赁物业坐落	租赁面积/m ²	合同名称	合同约定开始日期	合同约定结束日期
1	杭州酒店公司 ²⁸⁴	萧山区市中心中路 818号	以协议约定为准	《浙江开元酒店投资管理集团有限公司与杭州开元名都大酒店有限公司关于杭州开元名都项目之酒店租赁协议》(简称“《杭州项目之酒店租赁协议》”)	中金-开元旅业1期 商业不动产资产支持专项计划设立日	以下孰早日: (i) 第二十个周年届满之日; (ii)《运营服务协议》终止之日; (iii)《杭州项目之酒店租赁协议》提前终止之日
2	程庆辉	萧山区市中心中路 818号群房一楼	500	《房屋租赁合同》	2021/1/1	2028/12/31
3	杭州开元国际旅游有限公司	萧山区市中心中路 818号一楼大门 右侧外01室	22.6	《房屋租赁合同》	2025/6/1	2028/5/31
4	刘付宇加	萧山区市中心中路 818号一楼03号 商铺	33	《房屋租赁合同》	2025/11/1	2026/10/31

²⁸⁴ 根据整租安排约定, 浙江开元目前已将杭州开元名都项目整租给杭州酒店公司(简称“整租安排”)。根据浙江开元与酒店公司拟签署的《杭州项目之酒店租赁协议》, 原整租安排自《杭州项目之酒店租赁协议》生效后自动终止, 因此原整租安排相关的协议未在本意见书中体现。

5	胡燕	萧山区市心中路 818号一楼04、 05号商铺	101.8	《房屋租赁合同》	2025/12/1	2028/12/31
6	陈汉良	萧山区市心中路 818号一楼06号 商铺	70	《房屋租赁合同》	2025/5/1	2026/4/30 ²⁸⁵
7	张峰	萧山区市心中路 818号一楼07号 商铺	20	《房屋租赁合同》	2025/7/1	2026/6/30
8	兴业银行股份有 限公司杭州分行	萧山区市心中路 818号C区一层 二层东北面裙房 一、二层	1371（原合 同约定 967 平方米，补充 协议约定赠送 404平方米， 共计 1371 平 方米）	《房屋租赁合同》、《<房屋租赁合 同>之补充协议》及《房屋租赁合 同补充协议》	2020/9/1	2028/8/31
9	杭州萧山世元玉 器商行	萧山区市心中路 818号二楼03号- 1 商铺	19.9	《房屋租赁合同》及《合同主体变 更协议》 ²⁸⁶	2025/4/1	2028/5/31 ²⁸⁷

²⁸⁵ 陈汉良与浙江开元已签署《房屋租赁合同》续租该租赁物业，租赁期限自 2026 年 5 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日。

²⁸⁶ 2025 年 7 月 8 日，杭州萧山世元玉器商行、韩勤俭与浙江开元签署《合同主体变更协议》，约定自 2025 年 4 月 17 日起承租人由韩勤俭变更为杭州萧山世元玉器商行。

²⁸⁷ 2026 年 8 月 31 日，杭州萧山世元玉器商行与浙江开元签署的《房屋租赁提前终止协议》，该项租赁物业租赁期限提前至 2026 年 8 月 31 日终止。

10	杭州卓晟工程检测咨询有限公司	萧山区市心中路818号二楼03号-2商铺	59.7	《房屋租赁合同》	2025/4/1	2028/5/31 ²⁸⁸
11	杭州卓晟科技设备有限公司	萧山区市心中路818号二楼03号-3商铺	119.4	《房屋租赁合同》	2025/4/1	2028/5/31 ²⁸⁹
12	杭州金町餐饮有限公司	萧山区市心中路818号二楼	350	《房屋租赁合同》、《合同主体变更协议》 ²⁹⁰ 及《租金变更协议》 ²⁹¹	2018/7/1	2026/6/30 ²⁹¹
13	杭州开旅酒店用品服务有限公司	萧山区市心中路818号二楼01号商铺	87	《房屋租赁合同》	2026/1/1	2028/12/31
14	胡波	萧山区市心中路818号二楼02号商铺	40	《房屋租赁合同》	2024/6/1	2027/6/30
15	杭州星都娱乐有限公司	萧山区市心中路818号一、二楼	4106.36	《房屋租赁合同》及《合同主体变更协议》 ²⁹²	2021/1/1	2028/12/31
16	上海悦柳溪健康管理有限公司	萧山区市心中路818号三层A区足浴区域	393	《房屋租赁合同》及《租金变更协议》	2020/11/1	2026/10/31

²⁸⁸ 2026年8月31日，杭州卓晟工程检测咨询有限公司与浙江开元签署的《房屋租赁合同提前终止协议》，该项租赁物业租赁期限提前至2026年8月31日终止。

²⁸⁹ 2026年8月31日，杭州卓晟科技设备有限公司与浙江开元签署的《房屋租赁合同提前终止协议》，该项租赁物业租赁期限提前至2026年8月31日终止。

²⁹⁰ 2018年，杭州金町餐饮有限公司、林晶与浙江开元签署《合同主体变更协议》，约定自2018年5月1日起承租人由林晶变更为杭州金町餐饮有限公司。

²⁹¹ 2026年5月6日，杭州金町餐饮有限公司与浙江开元签署《房屋租赁合同》续租该租赁物业，租赁期限自2026年7月1日至2027年6月30日。

²⁹² 2021年2月，杭州星都娱乐有限公司、程庆辉与浙江开元签署《合同主体变更协议》，约定自2021年1月1日起承租人由程庆辉变更为杭州星都娱乐有限公司。

17	董国平	萧山区市中心中路 818号三层B区	90	《房屋租赁合同》	2023/7/16	2028/7/15
18	华福证券股份有 限公司杭州市心 中路证券营业部	萧山区市中心中路 818号四层401 室	250	《房屋租赁合同》、《合同主体变更 协议》（签署日期：2021年8月 31日） ²⁹³ 、《合同主体变更协议》 ²⁹⁴ （签署日期：2022年2月6 日）、《房屋租赁合同补充协议》 （签署日期：2025年1月8日）及 《房屋租赁合同补充协议》（签署日 期：2026年4月8日）	2021/1/1	2028/8/31
19	杭州开元国际旅 游有限公司	萧山区市中心中路 818号五层508 室	102	《房屋租赁合同》	2022/3/13	2027/3/12
20	浙江开元德威企 业发展有限公司	萧山区市中心中路 818号十五层、 十六层、十七层	3231.98	《房屋租赁合同》及《租金变更协 议》	2024/1/1	2028/12/31 ²⁹⁵

²⁹³ 2021年8月31日，华福证券股份有限公司杭州市心中路证券营业部（曾用名：华福证券有限责任公司杭州金城路证券营业部、华福证券有限责任公司杭州市心中路证券营业部）、杭州酒店公司与浙江开元酒店管理股份有限公司杭州开元名都大酒店签署《合同主体变更协议》，约定自2021年1月1日起出租人由浙江开元酒店管理股份有限公司杭州开元名都大酒店变更为杭州酒店公司。

²⁹⁴ 2022年2月26日，华福证券股份有限公司杭州市心中路证券营业部、杭州酒店公司与浙江开元酒店管理股份有限公司杭州开元名都大酒店签署《合同主体变更协议》，约定自2023年1月1日起出租人由杭州酒店公司变更为浙江开元。

²⁹⁵ 2026年7月1日，浙江开元德威企业发展有限公司与浙江开元签署的《房屋租赁合同终止协议》，该项租赁物业租赁期限提前至2026年6月30日终止。同日，开元旅业集团有限公司与浙江开元签署《房屋租赁合同》，承租该项租赁物业，租赁期限自2026年7月1日至2028年12月31日。

21	杭州开旅商贸有 限公司	萧山区市中心中路 818号十八层	138	《房屋租赁合同》	2026/1/1	2028/12/31
22	杭州开元森泊旅 游发展有限公司	萧山区市中心中路 818号十八层	96	《房屋租赁合同》	2026/1/1	2028/12/31
23	杭州开元森泊旅 游投资有限公司	萧山区市中心中路 818号十八层	705	《房屋租赁合同》	2026/1/1	2028/12/31
24	开元旅业集团有 限公司	萧山区市中心中路 818号十八层	351	《房屋租赁合同》	2026/1/1	2028/12/31
25	杭州杭悦汇健康 管理咨询有限公司	萧山区市中心中路 818号四十五层	1045.51	《房屋租赁合同》、《房屋租赁合同 补充协议书》及《合同主体变更 协议》 ²⁹⁶	2024/3/20	2027/6/19
26	杭州一念伽境文 化传播有限公司	萧山区市中心中路 818号三层康体 中心2间乒乓球 室	85	《房屋租赁合同》及《合同主体变 更协议》 ²⁹⁷	2025/3/20	2027/3/19
27	杭州酒引餐饮管 理有限公司萧山 分公司	萧山区市中心中路 818号酒店大堂 02号商铺	108.9	《房屋租赁合同》及《合同主体变 更协议》 ²⁹⁸	2024/7/1	2029/6/30

²⁹⁶ 该协议约定自 2024 年 3 月 29 日起承租人由熊伟鑫变更为杭州杭悦汇健康管理咨询有限公司。

²⁹⁷ 该协议约定自 2026 年 3 月 20 日起出租人由杭州酒店公司变更为浙江开元。

²⁹⁸ 该协议约定自 2026 年 3 月 1 日起出租人由杭州酒店公司变更为浙江开元。

28	柴振昇	萧山区市中心中路 818号五层网球训练 场地	/	《户外运动场租赁合作协议》及 《房屋租赁合同》 ²⁹⁹	2023/5/1	2031/4/30
----	-----	------------------------------	---	---	----------	-----------

²⁹⁹ 《户外运动场租赁合作协议》协议出租人为杭州酒店公司，租赁期限由 2023 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日；后因本法律意见书附件三/A 第 1 项《杭州项目之酒店租赁协议》拟于中金-开元旅业 1 期商业不动产支持专项计划设立日生效，杭州酒店公司向浙江开元租赁的物业未包含该网球场，浙江开元与柴振昇于 2026 年 4 月 7 日就该项租赁签署《房屋租赁合同》，租赁期限自 2026 年 5 月 1 日至 2031 年 4 月 30 日，即自 2026 年 5 月 1 日起出租人由杭州酒店公司变更为浙江开元。

附件三/B: 温州开元名都项目《租赁合同》

序号	承租人	租赁物业坐落	租赁面积 /m ²	合同名称	合同约定开始日期	合同约定结束日期
1	温州酒店公司 ³⁰⁰	温州市鹿城区南汇街道府东路464号1层、3层、4层、22层至34层及负1层、负二层、401、402室、501室、502室、503室、504室（见附件一/B）	以协议为准	《温州智祺商务服务有限公司与温州绿轴酒店经营有限公司关于温州开元名都项目之酒店租赁协议》（简称“《温州项目之酒店租赁协议》”）	中金-开元旅业1期商业不动产资产支持专项计划设立日	以下孰早日：(i) 第二十个周年届满之日；(ii) 《运营管理协议》终止之日；(iii) 《温州项目之酒店租赁协议》提前终止之日

³⁰⁰ 根据整租安排约定，温州智祺目前已将温州开元名都项目整租给温州酒店公司（简称“整租安排”）。根据温州智祺与酒店公司拟签署的《温州项目之酒店租赁协议》，原整租安排自《温州项目之酒店租赁协议》生效后自动终止，因此原整租安排相关的协议未在本意见书中体现。

2	超级玩家量贩文化娱乐有限公司	温州市鹿城区府东路464号温州开元名都大酒店二层201-216室、218室-238室（见附件一/B 2-38项）	3708.69	(1) 《租赁合同》(编号: 82010302201) ³⁰¹ (2) 《KTV 租赁合同租赁位置更新附属协议》 ³⁰² (3) 《商铺承租方变更协议》(编号: 82010302701) ³⁰³ (4) 《<商铺租赁合同>三方变更协议》 ³⁰⁴	2023/4/1	2033/3/31
---	----------------	--	---------	---	----------	-----------

³⁰¹ 该协议系由原出租方温州开元名都与原承租方王泽签署，约定温州开元名都将坐落于温州市鹿城区府东路464号温州开元名都大酒店二层201-216、218-237室出租予原承租方王泽，租赁期限为2023年4月1日至2033年3月31日。

³⁰² 该协议约定原《租赁合同》(编号：82010302201)载明的出租物业商铺号更新为温州市鹿城区府东路464号温州开元名都大酒店二层201-216室、218-238室。

³⁰³ 该协议约定自2024年5月1日起，原承租方王泽将《租赁合同》(编号：82010302201)、《KTV租赁合同租赁位置更新附属协议》中承租方的权利及义务全部转让予现承租方超级玩家量贩文化娱乐有限公司继承。

³⁰⁴ 该协议约定自2025年8月1日起，原出租方温州开元名都将《租赁合同》(编号：82010302201)、《KTV租赁合同租赁位置更新附属协议》《商铺承租方变更协议》(编号：82010302701)中出租方的权利及义务全部转让予温州智祺继承。

附件三/C：嵊州开元名都项目《租赁合同》

序号	承租人	租赁物业坐落	租赁面积/m ²	合同名称	合同约定开始日期	合同约定结束日期
1	嵊州酒店公司 ³⁰⁵	嵊州大桥西南侧 嵊州开元名都大酒店 (见附件一/C 第 1-2 项)	以协议为准	《嵊州嵊达企业管理有限责任公司与嵊州开元名都酒店经营有限公司关于嵊州开元名都项目之酒店租赁协议》(简称“《嵊州项目之酒店租赁协议》”，与《杭州项目之酒店租赁协议》、《温州项目之酒店租赁协议》单独或合称为“《酒店租赁协议》”)	中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划设立日	以下孰早日：(i) 第二十个周年届满之日；(ii) 《运营管理协议》终止之日；(iii) 《嵊州项目之酒店租赁协议》提前终止之日
2	嵊州市森瑞服装店	嵊州开元名都大酒店二层	50.00	(1) 《嵊州剡都酒店经营有限公司房屋租赁合同》 (2) 《房屋租赁合同主体变更补充协议》 ³⁰⁶ (3) 《房屋租赁合同补充协议（出租方主体变更）》 ³⁰⁷	2024/4/1	2029/3/31
3	杭州君御健康	嵊州开元名都大酒店五层	568.00	(1) 《嵊州剡都酒店经营有限公司房屋	2023/3/1	2031/2/28

³⁰⁵ 根据整租安排约定，嵊州嵊达目前已将嵊州开元名都项目整租给嵊州酒店公司（简称“原整租安排”）。根据嵊州嵊达与酒店公司拟签署的《嵊州项目之酒店租赁协议》，原整租安排自《嵊州项目之酒店租赁协议》生效后自动终止，因此原整租安排相关的协议未在本意见书中体现。

³⁰⁶ 该协议约定自 2026 年 3 月 1 日起承租人由嵊州市卓瓦服装店变更为嵊州市森瑞服装店。

³⁰⁷ 该协议约定自 2026 年 3 月 1 日起出租人由嵊州酒店公司变更为嵊州嵊达。

	管理有限公司			租赁合同》 (2)《嵊州剡都酒店房屋租赁合同主体 变更补充协议》 ³⁰⁸ (3)《康乐区域房屋租赁合同补充协议 (出租方主体变更)》 ³⁰⁹		
4	嵊州斯 博特体 育管理 有限公 司	嵊州开元名都大 酒店五层	1162.00	(1)《嵊州剡都酒店经营有限公司房屋 租赁合同》 (2)《嵊州剡都酒店房屋租赁合同主体 变更补充协议》 ³¹⁰ (3)《康乐区域房屋租赁合同补充协议 (出租方主体变更)》 ³¹¹	2026/1/1	2028/12/31

³⁰⁸ 该协议约定自 2026 年 3 月 23 日起承租人由杭州云泳水疗健康管理有限公司变更为杭州君御健康管理有限公司。
³⁰⁹ 该协议约定自 2026 年 3 月 23 日起出租人由嵊州酒店公司变更为嵊州嵊达。
³¹⁰ 该协议约定自 2026 年 3 月 1 日起承租人由西安斯博特体育文化传播有限公司变更为嵊州斯博特体育管理有限公司。
³¹¹ 该协议约定自 2026 年 3 月 1 日起出租人由嵊州酒店公司变更为嵊州嵊达。

附件四《租赁合同》特殊条款

附件四/A：杭州开元名都项目租赁合同特殊条款

(1) 附件三/A第1项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	杭州酒店公司
铺位号	萧山区市心中路818号地上1-29层、31-43层及45层及地下负1层、负2层合法建造的地下空间
租赁期限限制	租期共20年，若发生租赁合同约定的提前终止情形的，将提前终止
转租限制	承租方未经基金管理人事先书面同意不得整体或部分转让租赁协议。
优先购买安排	鉴于本项目作为中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金入池资产，租赁期限内，若基金管理人经本基金适当决策程序同意，出租方有权将全部或部分酒店物业转让给第三方，承租方确认放弃承租人优先购买权。
提前退租	除租赁合同约定外，未经基金管理人同意，双方无权提前终止本协议。
租金优惠减免	/
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	/
租赁保证金扣减	承租方应依据《基金合同》生效后初始评估报告预测的首年前三个自然月的固定租金作为租赁保证金，于本协议生效之日向出租方支付。单个自然年内，承租方连续5次未按本协议约定向出租方足额支付整租租金或累计12次未按本协议约定向出租方足额支付整租租金的，出租方有权扣收租赁保证金，以弥补承租方未足额支付的整租租金、违约金以及对出租方造成的损失。
逾期收房、交房	/

(2) 附件三/A第2项租赁物业

出租方	浙江开元
-----	------

承租方	程庆辉
铺位号	萧山区市中心中路 818 号裙房一楼
租赁期限限制	租期共 8 年, 无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动, 否则视为承租方违约, 一切后果由承租方承担, 追究相关违约及法律责任。 2. 租赁期内, 承租方有下列行为之一的, 出租方有权终止本合同, 收回该房屋, 由此而造成出租方损失的, 承租方应予以赔偿: C、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期内, 承租方有下列行为之一的, 出租方有权终止本合同, 收回该房屋, 由此而造成出租方损失的, 承租方应予以赔偿: a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪活动的; b、拖欠租金累计达一个月以上的; c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内, 出租方有下列行为之一的, 承租方有权终止本合同, 退回该房屋, 由此而造成承租方损失的, 出租方应予以赔偿: a、因第三人主张权利, 致使承租方不能对租赁物使用、收益的; b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的, 致使不能实现合同目的的; c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同, 应取得双方同意, 在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内, 若因政府建设需要搬迁, 本合同自收到搬迁通知之日起终止, 出租方扣除实际使用天数的租金后 (即年租金/365 天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分), 退还给承租方, 不计利息。 5. 任何一方不履行的应向守约方支付相当于三个月租金额的违约金; 违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失 (包括但不限于诉讼费、律师费等) 进行赔偿。
租金优惠减免	/

税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担，追究相关违约责任。
租赁保证金扣减	/
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方，如承租方不能以上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。

(3) 附件三/A第3项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	杭州开元国际旅游有限公司
铺位号	萧山区市心中路 818 号一楼大门右侧外 01 室
租赁期限限制	租期共 3 年，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约责任及法律责任。 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿： a、利用该房屋进行违法犯罪活动的；

	b、拖欠租金累计达一个月以上的; c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内,出租方有下列行为之一的,承租方有权终止本合同,退回该房屋,由此而造成承租方损失的,出租方应予以赔偿: a、因第三人主张权利,致使承租方不能对租赁物使用、收益的; b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的,致使不能实现合同目的的; c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同,应取得双方同意,在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内,若因政府建设需要搬迁,本合同自收到搬迁通知之日起终止,出租方扣除实际使用天数的租金后(即年租金/365天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分),退还给承租方,不计利息。 5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务(包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同),即视为违约。违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金总额的违约金;违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失(包括但不限于诉讼费、律师费等) 进行赔偿。
租金优惠减免	/
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动,否则视为承租方违约,一切后果由承租方承担交追究相关违约及法律责任
租赁保证金扣减	/
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时,承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方,如承租方不能以上述状态交还出租方的,承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态,赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙,并有权将自行添置的各类财产收回,出租方不得阻挠,搬迁期限为合同期满后一周以内,如逾期不搬,出租方视承租方为弃权处置,出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害,否则应赔偿给出租方损失。

(4) 附件三/A第4项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	刘付宇加
铺位号	萧山区市心中路818号一楼03号商铺
租赁期限限制	租期共12个月，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿： a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪活动的； b、拖欠租金累计达一个月以上的； c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿： a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的； b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的； c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后（即年租金/365天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分），退还给承租方，不计利息。 5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务（包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同），即视为违约。违

租金优惠减免	约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金金额的违约金；违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失（包括但不限于诉讼费、律师费等） 进行赔偿。
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担交追究违约责任。
租赁保证金扣减	/
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方，如承租方不能以上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。

(5) 附件三/A第5项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	胡燕
铺位号	萧山区市心中路818号一楼04、05号商铺
租赁期限限制	租期共37个月，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担交追究违约责任。 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/

	1. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿： a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪活动的； b、拖欠租金累计达一个月以上的； c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿： a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的； b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的； c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后（即年租金/365天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分），退还给承租方，不计利息。 5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务（包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同），即视为违约。违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金的违约金；违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失（包括但不限于诉讼费、律师费等）进行赔偿。
租金优惠减免	该标的房屋租赁期为37个月，时间自2025年12月1日起（起租日），2028年12月31日止（包括首尾两日）。其中，2025年12月1日至2025年12月31日为装修免租期，自2026年1月1起开始计租。
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动，若违反该约定，视为承租方违约，承租方需承担一切后果，并被追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	1. 在本合同签订前，承租方需向出租方支付人民币45000元（小写），人民币肆万伍仟元整（大写）的经营租赁风险押金，风险押金在合同期满无其他争议时的十个工作日内返还，不计利息。如因承租方延迟支付租金

	或其他原因需要承租方赔偿承担违约责任的，出租方有权优先从押金中扣除对应的金额，如有剩余按约予以返还。
逾期收房、交房	2. 承租方同意，如有任何违约行为，给出租房造成的损失，出租方有权从押金中予以扣除。 在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方，如承租方不能以上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。

(6) 附件三/A第6项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	陈汉良
铺位号	萧山区市心中路818号一楼06号商铺
租赁期限限制	租期共1年，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：C、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿： a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪活动的； b、拖欠租金累计达一个月以上的； c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出

	租方应予以赔偿: a、因第三人主张权利,致使承租方不能对租赁物使用、收益的; b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的,致使不能实现合同目的的; c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同,应取得双方同意,在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内,若因政府建设需要搬迁,本合同自收到搬迁通知之日起终止,出租方扣除实际使用天数的租金后(即年租金/365天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分),退还给承租方,不计利息。 5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务(包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同),即视为违约。违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金的违约金;违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失(包括但不限于诉讼费、律师费等)进行赔偿。
租金优惠减免	/
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动,若违反该约定,视为承租方违约,承租方需承担一切后果,并被追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	/
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时,承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方,如承租方不能以上述状态交还出租方的,承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态,赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙,并有权将自行添置的各类财产收回,出租方不得阻挠,搬迁期限为合同期满后一周以内,如逾期不搬,出租方视承租方为弃权处置,出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害,否则应赔偿给出租方损失。

(7) 附件三/A第7项租赁物业

出租方	浙江开元
-----	------

承租方	张峰
铺位号	萧山区市中心路 818 号一楼 07 号商铺
租赁期限限制	租期共 1 年, 无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动, 否则视为承租方违约, 一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。 2. 租赁期内, 承租方有下列行为之一的, 出租方有权终止本合同, 收回该房屋, 由此而造成出租方损失的, 承租方应予以赔偿: c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期内, 承租方有下列行为之一的, 出租方有权终止本合同, 收回该房屋, 由此而造成出租方损失的, 承租方应予以赔偿: a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪活动的; b、拖欠租金累计达一个月以上的; c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内, 出租方有下列行为之一的, 承租方有权终止本合同, 退回该房屋, 由此而造成承租方损失的, 出租方应予以赔偿: a、因第三人主张权利, 致使承租方不能对租赁物使用、收益的; b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的, 致使不能实现合同目的的; c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同, 应取得双方同意, 在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内, 若因政府建设需要搬迁, 本合同自收到搬迁通知之日起终止, 出租方扣除实际使用天数的租金后 (即年租金/365 天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分), 退还给承租方, 不计利息。 5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务 (包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同), 即视为违约。违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金总额的违约金; 违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失 (包括但不限于诉讼费、律师费等) 进行赔偿。
租金优惠减免	房屋租金: 合同期内, 年租金为人民币 50000 元 (小写), 人民币伍万元整 (大写), 本条约定的租金含增值税,

	税率 5%，其中不含税金额为 47619.05 元。本条约定的租金为包含水费、电费和物业服务等内容。
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动，若违反该约定，视为承租方违约，承租方需承担一切后果，并被追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	/
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方，如承租方不能以上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交还进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。

(8) 附件三/A第8项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	兴业银行股份有限公司杭州分行
铺位号	萧山区市中心中路 818 号杭州开元名都大酒店 C 区一层二层东北面裙房一、二层
租赁期限限制	租期共 8 年，无其他期限限制。
转租限制	1.未经承租方书面同意，将房屋整体转租给他人使用的，承租方有权解除合同，收回该承租房屋。 2.租赁期间，承租方如需转租部分闲置的承租房屋，须向出租方书面提出申请并取得承租方同意。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期间，出租方有下列行为之一的，承租方有权解除合同，收回该承租房屋： (1) 未经承租方书面同意，将房屋整体转租给他人使用的；(2) 未经承租方书面同意，改变本合同约定的整体租赁用途；(3) 利用该房屋进行违法、犯罪活动的；(4) 拖欠租金达一个月以上的。 2. 出租方未按本合同约定的条件或标准交付承租房屋，或出租方交付的承租房屋存在缺陷、可能危及承租方人

	员安全的，承租方有权行使下列任一权利：1、承租方有权解除合同出租方应支付出租方租金总额1%的违约金，并赔偿出租方的实际损失。 3.出租方逾期交付承租房屋，每逾期一日，则每日应向承租方支付租金总额的1%作为违约金。出租方交纳上述违约金并不免除出租方从速交房的责任。如果出租方逾期交房达1日，承租方有权解除合同并要求承租方在收到出租方的书面解除通知之日起30日内返还承租方已支付租金并承担已经付租金总额1%的违约金。 4. 租赁期间，若因经营环境变化等原因，双方均有权提前解除本合同，但至少提前6个月向对方发出解除本合同的通知，解约方无需承担违约责任，出租方应向承租方退还已支付的剩余租赁期的租金。 5. 租赁期间，若租赁房屋因国家建设项目需要或其他任何原因需被征用，甲乙双方同意本合同租赁合同提前终止，出租方扣除实际使用天数的租金后(即年租金/365天*剩余未用实际天数=退还承租方部分)，全额退还承租方。承租方有权享有房屋承租方在房屋征用过程中的完整权利，并有权依法取得属于房屋承租方的一切征用补偿费用，包括但不限于搬迁补助费、装修补助费、临建设施补偿费、临时安置补助费及停产停业损失补助费等。 6. 发生不可抗力而影响了本合同的执行，如果事故影响重大或持续时间较长，则双方应尽快通过友好协商方式协商合同的进一步执行问题并形成补充协议。如果不可抗力持续30日以上，致使本合同目的无法实现的，则任何一方均可解除本合同。 7. 出租方违反本合同第四条约定的声明与承诺事项的，承租方有权解除合同，出租方应支付承租方租金总额10%的违约金，并赔偿出租方的实际损失。
租金优惠减免	1. 免租期内承租方免交承租房屋的租金，但须依本合同之约定缴付租金外的其它费用，具体费用承担及其他事项双方约定如下：除租金以外的其他所有相关费用,承租方另行与管理方浙江开元酒店管理股份有限公司杭州开元名都大酒店签订管理合同。 2. 根据房屋结构及双方友好合作基础，出租方在租赁面积之外，赠送404平方米，合计可使用面积共计1371平方。
税率调整	双方一致同意通过双方约定租金标准的方式计算租金金额，且约定的租金及租金总额为含税价，已包含承租方在租赁合同项下需要向出租方支付的全部款项，甲乙双方开展本合同项下业务时，出租方应当按本合同约定向承租方提供符合国家规定的增值税专用发票，不得以纳税人资格变化、税收法律法规变化等任何理由要求提高本条约定的租金及租金总额；租赁期间，未经双方协商一致，承租方不得擅自调整租金标准。

税费损失赔偿	/
抵押限制	/
租赁保证金扣减	/
逾期收房、交房	1.出租方逾期交付承租房屋的，每逾期一日按租金总额的 1% 支付违约金，违约金支付不免除交房责任；若逾期交房达 1 日，承租方有权解除合同，要求出租方 30 日内返还已支付租金并承担已付租金总额 1% 的违约金。 2.承租方应于租赁期满之日起 10 日内将房屋及附属设施交还承租方。 3.租赁期满，承租方不再续租的，应按合同约定的期限交还房屋。承租方如逾期归还，每逾期一日，则每日应向出租方支付日租金作为违约金。日租金是指按照租赁合同第三条规定的租金标准计算。

(9) 附件三/A第9项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	杭州萧山世元玉器商行
铺位号	萧山区市心中路818号二楼03号-1商铺
租赁期限限制	租期共38个月，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约责任 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿： a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪的活动的； b、拖欠租金累计达一个月以上的； c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。

	2. 租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿： a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的； b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的； c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后（即年租金/365天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分），退还给承租方，不计利息。 5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务（包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同），即视为违约。违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金的违约金；违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失（包括但不限于诉讼费、律师费等）进行赔偿。 6. 承租方逾期缴纳租金超过 30 天的，视为承租方违约，出租方有权单方面提前终止合同，并按本合同违约条款处理
租金优惠减免	自 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日为免租期，租金自 2025 年 6 月 1 日起计算，计租期共计 36 个月。
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动，若违反该约定，视为承租方违约，承租方需承担一切后果，并被追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	租赁风险押金在合同结束后归还，不计利息。
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方，如承租方不能以上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。

(10) 附件三/A第10项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	杭州卓晟工程检测咨询有限公司
铺位号	萧山区市心中路818号二楼03号-2商铺
租赁期限限制	租期共38个月，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿： a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪活动的； b、拖欠租金累计达一个月以上的； c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿： a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的； b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的； c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后（即年租金/365天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分），退还承租方，不计利息。 5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务（包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同），即视为违约。违

	约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金金额的违约金；违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失（包括但不限于诉讼费、律师费等）进行赔偿。
	6. 承租方逾期缴纳租金超过 30 天的，视为承租方违约，出租方有权单方面提前终止合同，并按本合同违约条款处理
租金优惠减免	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日为免租期，租金自 2025 年 6 月 1 日起计算，计租期共计 36 个月。
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动，若违反该约定，视为承租方违约，承租方需承担一切后果，并被追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	租赁风险押金在合同结束后归还，不计利息。
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方，如承租方不能以上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。

(11) 附件三/A第11项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	杭州卓晟科技设备有限公司
铺位号	萧山区市心中路 818 号二楼 03 号-3 商铺
租赁期限限制	租期共 38 个月，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承

优先购买安排	租方应予以赔偿: c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 / 1. 租赁期内,承租方有下列行为之一的,出租方有权终止本合同,收回该房屋,由此而造成出租方损失的,承租方应予以赔偿: a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪活动的; b、拖欠租金累计达一个月以上的; c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内,出租方有下列行为之一的,承租方有权终止本合同,退回该房屋,由此而造成承租方损失的,出租方应予以赔偿: a、因第三人主张权利,致使承租方不能对租赁物使用、收益的; b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的,致使不能实现合同目的的; c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同,应取得双方同意,在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内,若因政府建设需要搬迁,本合同自收到搬迁通知之日起终止,出租方扣除实际使用天数的租金后(即年租金/365天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分),退还给承租方,不计利息。 5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务(包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同),即视为违约。违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金的违约金;违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失(包括但不限于诉讼费、律师费等)进行赔偿。 6. 承租方逾期缴纳租金超过 30 天的,视为承租方违约,出租方有权单方面提前终止合同,并按本合同违约条款处理
租金优惠减免	自 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日为免租期,租金自 2025 年 6 月 1 日起计算,计租期共计 36 个月。
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动,若违反该约定,视为承租方违约,承租方需承担一切后果,并被追究相关违约及法律责任。

租赁保证金扣减	租赁风险押金在合同结束后归还，不计利息。
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方，如承租方不能以上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。

(12) 附件三/A第12项租赁物业

出租方	浙江开元酒店管理有限公司杭州开元大都大酒店
承租方	杭州金町餐饮有限公司
铺位号	萧山区市心中路818号二楼
租赁期限限制	租期共8年，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担交追究相关违约责任。 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：a、利用该房屋进行违法犯罪活动的；b、拖欠租金累计达一个月以上的；c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿：a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的；b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的；c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。

	4. 租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后（即年租金 / 365 天 * 剩余已付租金未用实际天数 = 退还承租方部分），退还给承租方。
租金优惠减免	1. 自本合同签订日起至 2018 年 6 月 30 日，为装修期，免收租金。 2. 出租方同意于 2025 年 5 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日，月租金变更为人民币含税价 27500 元。不含税价 26190.48 元/月，税额 1309.52 元/月。
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动，若违反该约定，视为承租方违约，承租方需承担一切后果，并被追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	风险押金在合同结束后归还，不计利息。
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方，如承租方不能以上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。

(13) 附件三/A第13项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	杭州开元酒店用品服务有限公司
铺位号	萧山区市心中路 818 号二楼 01 号商铺
租赁期限限制	租期共 36 个月，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承

	租方应予以赔偿:c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期内,承租方有下列行为之一的,出租方有权终止本合同,收回该房屋,由此而造成出租方损失的,承租方应予以赔偿:a、利用该房屋进行违法犯罪活动的;b、拖欠租金累计达1个月以上的;c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
	2. 租赁期内,出租方有下列行为之一的,承租方有权终止本合同,退回该房屋,由此而造成承租方损失的,出租方应予以赔偿:a、因第三人主张权利,致使承租方不能对租赁物使用、收益的;b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的,致使不能实现合同目的的;c、租赁物危及承租方的安全与健康的。
	3. 若一方欲提前终止合同,应取得双方同意,在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。
	4. 租赁期内,若因政府建设需要搬迁,本合同自收到搬迁通知之日起终止,出租方扣除实际使用天数的租金后(即年租金/365天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分),退还给承租方,不计利息。
	5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务(包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同),即视为违约。除按本合同有关条款处理外,守约方有权要求违约方继续履行合同;违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金总额的违约金;违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失(包括但不限于诉讼费、律师费等)进行赔偿。
租金优惠减免	/
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动,若违反该约定,视为承租方违约,承租方需承担一切后果,并被追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	/
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时,承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方,如承租方不能以上述状态交还出租方的,承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态,赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙,并有权将自行添置的各类财产收回,出租方不得阻挠,搬迁期限为合同期满后一周以内,如逾期不

搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。

(14) 附件三/A第14项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	胡波
铺位号	萧山区市心中路 818 号二楼 02 号商铺
租赁期限限制	租期共 37 个月，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：a、利用该房屋进行违法犯罪活动的；b、拖欠租金累计达 1 个月以上的；c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿：a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的；b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的；c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后（即年租金 / 365 天 * 剩余已付租金未用实际天数 = 退还承租方部分），退还给承租方，不计利息。 5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务（包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同），即视为违约。除按本合同有关条款处理外，守约方有权要求违约方继续履行合同；违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金的违约金；违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失（包括但不限于诉讼费、律师费等）进

	行赔偿。
租金优惠减免	该标的房屋租赁期计租期为 37 个月,时间自 2024 年 6 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日止 (包括首尾两日)。其中 2024 年 6 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日为免租期,
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动,若违反该约定,视为承租方违约,承租方需承担一切后果,并被追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	/
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时,承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租房,如承租方不能以上述状态交还出租方的,承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态,赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙,并有权将自行添置的各类财产收回,出租方不得阻挠,搬迁期限为合同期满后一周以内,如逾期不搬,出租方视承租方为弃权处置,出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害,否则应赔偿给出租房损失。

(15) 附件三/A第15项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	杭州星都娱乐有限公司
铺位号	萧山区市心中路 818 号一楼、二楼
租赁期限限制	租期共 8 年,无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动,否则视为承租方违约,一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。 2. 租赁期内,承租方有下列行为之一的,出租方有权终止本合同,收回该房屋,由此而造成出租方损失的,承租方应予以赔偿:C、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/

提前退租	1. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿： a 、利用该房屋进行违法犯罪活动的； b 、拖欠租金累计达 1 个月以上的； c 、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
	2. 租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿： a 、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的； b 、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的； c 、租赁物危及承租方的安全与健康的。
	3. 若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。
	4. 租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后（即年租金 / 365 天 * 剩余已付租金未用实际天数 = 退还承租方部分），退还给承租方，不计利息。
租金优惠减免 税率调整 税费损失赔偿	5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务（包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同），即视为违约。除按本合同有关条款处理外，守约方有权要求违约方继续履行合同；违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金总额的违约金；违约方还应就其违约所造成的守约方的经济损失（包括但不限于诉讼费、律师费等）进行赔偿。
	/
	/
抵押限制	/
	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动，若违反该约定，视为承租方违约，承租方需承担一切后果，并被追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	1. 在本合同签订之前，承租方需向出租方支付人民币_1500000.00（小写）（壹佰伍拾万整（大写））的风险押金，该笔押金用于承租方正式营业前的保证金及装修押金，如因承租方自身原因未能办理完整经营所需要的各种证照而不能开业经营，本合同提前解约，则该笔押金不予退还，用于恢复该区域的设备设施。
	2. 在证照齐全承租方开始营业、并完成承诺装修投入后，该笔押金中的壹佰万元整的保证金自动转为租赁合同的风险押金，风险押金在合同结束、各项费用结算完毕后归还，不计利息；伍拾万元无息退还。
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方，如承租方不能以上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿

	金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。
--	---

(16) 附件三/A 第16项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	上海悦柳溪健康管理有限公司
铺位号	萧山区市中心路818号三层A区足浴区域
租赁期限限制	租期共6年，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期内，承租方有下列行为为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：a、利用该房屋进行违法犯罪活动或涉嫌违法犯罪活动被公安机关采取刑事强制措施；b、未按合同约定支付租金，逾期10天以上的；c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内，出租方有下列行为为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿：a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的；b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的；c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后（即年租金 / 365 天 * 剩余已付租金未用实际天数 = 退还承租方部分），退还给承租方，不计利息。 5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务（包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同），即视为违约。除

	按本合同有关条款处理外，守约方有权要求违约方继续履行合同；违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金总额的违约金；违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失（包括但不限于诉讼费、律师费等）进行赔偿。
租金优惠减免	出租方同意于2024年5月1日至《房屋租赁合同》终止日（2026年10月31日），年租金变更为人民币含税价360000元，不含税价342857.14元，税金17142.86元。
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动，若违反该约定，视为承租方违约，承租方需承担一切后果，并被追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	风险押金在合同结束后归还，不计利息。
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方，如承租方不能以上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。

(17) 附件三/A第17项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	董国平
铺位号	萧山区市心中路818号三层B区
租赁期限限制	租期共5年，无其他期限限制
转租限制	1. 未经出租方事先书面同意承租方不得将物业转租任何第三方。 2. 除征得出租方书面同意外，承租方不得将承租的场地之全部或部分转让、转租、转借或用其他方式交与第三者使用或合用。

	3. 本合同期限内，承租方有下列行为之一的，出租方有权单方面解除合同，无需任何形式的通知，收回场地使用权和出租方投入的设备设施，并有权处置承租方附属租赁场地内的装修及设备设施，并有权没收租赁押金。 (三) 擅自转租、转借承租场地;
优先购买安排	/
提前退租	1. 任何一方不履行其在本合同项下之义务（包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同），即视为违约。违约方应向守约方支付相当于二个月租金的违约金：违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失（包括诉讼费、律师费）进行赔偿。 2. 本合同期限内，承租方有下列行为之一的，出租方有权单方面解除合同，无需任何形式的通知，收回场地使用权和出租方投入的设备设施，并有权处置承租方附属租赁场地内的装修及设备设施，并有权没收租赁押金： (一) 利用租赁场地进行涉嫌违法活动（包括但不限于被行政、司法机关立案调查，被行政机关追究责任等。); (二) 擅自改变租赁场地的用途、房屋结构; (三) 擅自转租、转借承租场地; (四) 违反约定，逾期 10 天不交租金。 (五) 未按本合同 4.4 约定办妥经营理发项目所需法定审批许可和证照。 3. 本合同期限内，出租方有权在特殊需求下提前解除和终止合同，但出租方需承担承租方因未满足合同期限而投入资产的折余价值（按承租方提供投入资产原值减折旧值），同时出租方需支付承租方相当于二个月租金的违约金。 4. 本合同期限内，承租方要求提前解除和终止合同，出租方有权没收租赁押金，同时承租方需支付出租方相当于二个月租金的违约金。 5. 有不可抗力发生而使本合同之履行已完全没有可能，本合同解除。
租金优惠减免	/
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	/
租赁保证金扣减	1. 为保证本合同之履行，承租方同意向出租方支付押金。 2. 租赁押金数额为叁万元整，原 2015 年 6 月 15 日签订的租赁合同号 1503015 支付的保证金 30000 元，继续作为本合同项下风险保证金。 3. 本合同期限届满，承租方在届满 3 天内将承租之场地和设备完好地交还出租方，并付清全部费用及其他款项，

	经出租方确认无误后十日内出租方将承租方所交付之租赁押金退还（不计利息）给承租方。 4.在本合同期限内，甲乙双方在出租方依约将押金退还给承租方之前，不得以任何理由要求将押金用于清偿所欠第三方之债务。 5.本合同期限内，承租方有下列行为之一的，出租方有权单方面解除合同，无需任何形式的通知，收回场地使用权和出租方投入的设备设施，并有权处置承租方附属租赁场地内的装修及设备设施，并有权没收租赁押金。 （一）利用租赁场地进行涉嫌违法活动（包括但不限于被行政、司法机关立案调查，被行政处罚，被司法机关追究责任等。）； （二）擅自改变租赁场地的用途、房屋结构； （三）擅自转租、转借承租场地； （四）违反约定，逾期 10 天不交租金； （五）未按本合同 4.4 约定办妥经营理发项目所需法定审批许可和证照。 6.本合同解除及终止日，乙主应负责将承租的场地和设备设施交予出租方并将承租的场地恢复原状（合理的自然损耗除外），拆除及搬出承租方在承租期间自行购置的所有家具、装饰物和添置物，并同时修补因该拆除及搬出对承租的场地造成的损坏，所需的一切费用均由承租方承担。如经出租方合理催告承租方未能及时或时或完全履行上述责任，由出租方有权按本合同第六条之规定处理，包括但不限于从已交付的押金中扣减足额的款项，并使用该扣减的款项自行完成该等恢复原状、拆除及搬出和修补工作。如出租方完成上述恢复原状，拆除及搬出和修补工作所发生的费用超出押金，则出租方有进一步向承租方追索该等款项的权利。
逾期收房、交房	1.本合同解除及终止日，乙主应负责将承租的场地和设备设施交予出租方并将承租的场地恢复原状（合理的自然损耗除外），拆除及搬出承租方在承租期间自行购置的所有家具、装饰物和添置物，并同时修补因该拆除及搬出对承租的场地造成的损坏，所需的一切费用均由承租方承担。如经出租方合理催告承租方未能及时或时或完全履行上述责任，由出租方有权按本合同第六条之规定处理，包括但不限于从已交付的押金中扣减足额的款项，并使用该扣减的款项自行完成该等恢复原状、拆除及搬出和修补工作。如出租方完成上述恢复原状，拆除及搬出和修补工作所发生的费用超出押金，则出租方有进一步向承租方追索该等款项的权利。 2.本合同期限届满，承租方不再继续租赁该场地，承租方投入的固定装修部分应当无偿归出租方所有，可移动部分承租方投入财产在合同期限满 7 天内，在出租方确认下承租方搬离租赁场地，承租方逾期不搬离将作为放弃该财产所有权，将由出租方全权进行处置，处置收入归出租方所有，如处置时费用超过押金，则出租方有进一

	步向承租方追索该等款项的权利。
(18)	附件三/A第18项租赁物业
出租方	浙江开元
承租方	华福证券股份有限公司杭州市心中路证券营业部
铺位号	萧山区市心中路818号四层401室
租赁期限限制	租期共7年零8个月，无其他期限限制
转租期限限制	承租方不得将房屋对外进行转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约。
优先购买安排	/
提前退租	1. 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同； 2. 有下列情形之一的，本合同解除，甲乙双方互不承担违约责任：（1）该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。（2）因地震、火灾等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失的；（3）承租方因国家政策原因不准继续经营或必须变更营业地点，或承租方上级主管部门即华福证券有限责任公司作出决定，要求承租方变更营业地点的。 3. 出租方有下列情形之一的，承租方有权单方解除合同：（1）未按约定时间交付标的房屋达七日的；（2）交付的房屋危及承租方安全或者健康的；（3）不承担约定的维修义务致使承租方无法正常使用该房屋的。 4. 承租方有下列情形之一的，出租方有权单方解除合同，收回该房屋：（1）逾期支付当期租金超过30天的；（2）擅自拆改或损坏房屋主体结构；（3）利用该房屋从事违法活动的。 5. 租赁期内，出租方如需提前收回标的房屋的，应提前六个月书面通知承租方。经承租方书面同意后，出租方应将已收取的租金余额及房屋押金退还承租方，不需承担违约责任。若承租方需要提前终止本合同，应提前六个月书面通知出租方，经出租方书面同意后，双方按合同到期办理有关手续，按照实际租期结算租金，不需承担违约责任，出租方应将押金余款退还承租方。 6. 甲乙双方分别有本合同第七条第7.3款、7.4款约定的情形之一的，即视为违约。无论非违约方是否解除合同，违约方均应向非违约方支付相当于三个月租金的违约金。 7. 若支付的违约金不足以弥补非违约方损失的，违约方应负责赔偿达到弥补全部损失为止。

	8. 承租方租赁前标的房产存在抵押的，如因债权人实现抵押权使承租方无法在合同期内继续租赁该房产的，出租方应协调债权人给予承租方不少于三个月的合理期限搬迁，同时应退还房屋押金、已收取的租金余额，并赔偿：（1）赔偿未履行租赁期间所应分摊的承租方装修费用；（2）支付相当于合同解除当时月租金三倍金额的违约金。 9. 若由于出租方的土地及大楼产权归属、规划用地性质以及大楼消防文件等问题导致承租方申报的二次消防无法受理或无法获得消防备案或批准同意文件的，视为出租方违约，承租方有权单方面终止合同，同时出租方应退回所有预付租金及押金，并支付合同解除当时月租金三倍金额的违约金。
租金优惠减免	1. 免收押金 2. 出租方同意于2025年1月1日至2028年8月31日、年租变更为人民币含税价353092.55元，不含税价336278.62元/年，税额15813.93元/年
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	1.承租方不得将房屋对外进行转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约。 2. 租赁期间，出租方将标的房屋所有权转移给第三方（包括但不限于出售、赠与或继承）或设定抵押权，出租方上述行为不影响本租赁合同效力，出租方应提前一个月将相关情况通知承租方，并保证第三方承租方在本合同中的权利和义务。出租方转让房屋时应将收取的押金与剩余租金一并转移至第三方，承租方不再支付前述款项。出租方未履行本款义务的，承租方有权主张租赁押金折抵房屋租金，直至押金抵扣完毕。
租赁保证金扣减	租赁期间，出租方将标的房屋所有权转移给第三方（包括但不限于出售、赠与或继承）或设定抵押权，出租方上述行为不影响本租赁合同效力，出租方应提前一个月将相关情况通知承租方，并保证第三方承租方在本合同中的权利和义务。出租方转让房屋时应将收取的押金与剩余租金一并转移至第三方，承租方不再支付前述款项。出租方未履行本款义务的，承租方有权主张租赁押金折抵房屋租金，直至押金抵扣完毕。 租赁期间，标的房屋因有权机关处置（包括但不限于拍卖、变卖、以物抵债等情形），而导致房屋产权发生转移，对于押金退还问题，甲、乙及房屋产权受让人可协商解决如协商不成，且出租方未能退还押金，此时无论房屋租赁合同是否已经到期，押金自动转为房屋租金，直至押金抵扣完毕。 如出租方为转租人，租赁期间，出租方出现可能丧失转租权的情况时，承租方有权暂缓支付租金，直至上述情形消除。如出租方最终丧失租赁权或者转租权，对于押金退还问题，可由出租方、承租方、房屋产权人三方协

	商解决，如协商不成，则承租方有权主张租赁押金折抵房屋租金，直至押金抵扣完毕。涉及押金折抵租金的，如折抵后的租金支付超过本合同租赁期限的，承租方有权选择顺延租赁期限。
逾期收房、交房	出租方有下列情形之一的，承租方有权单方解除合同： (1) 未按约定时间交付标的房屋达七日的； (2) 交付的房屋危及承租方安全或者健康的； (3) 不承担约定的维修义务致使承租方无法正常使用该房屋的。

(19) 附件三/A第19项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	杭州开元国际旅游有限公司
铺位号	萧山区市心中路818号五层508室
租赁期限限制	租期共5年，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担交追究相关违约及法律责任。 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	1. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：a、利用该房屋进行违法犯罪活动的；b、拖欠租金累计达1个月以上的；c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿：a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的；b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的；c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后
提前退租	

	(即年租金 / 365 天 * 剩余已付租金未用实际天数 = 退还承租方部分)，退还给承租方，不计利息。	
	5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务（包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同），即视为违约。除按本合同有关条款处理外，守约方有权要求违约方继续履行合同；违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金总额的违约金；违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失（包括但不限于诉讼费、律师费等）进行赔偿。	
租金优惠减免	/	
税率调整	/	
税费损失赔偿	/	
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动，若违反该约定，视为承租方违约，承租方需承担一切后果，并被追究相关违约及法律责任。	
租赁保证金扣减	/	
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方，如承租方不能以以上状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。	

(20) 附件三/A第20项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	浙江开元德威企业发展有限公司
铺位号	萧山区市心中路818号十五层、十六层、十七层
租赁期限限制	租期共5年，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。

	2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
	1. 租赁期内，承租方有利用该房屋进行违法犯罪活动、拖欠租金累计达一个月以上、擅自转租等行为的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿。 2. 租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿： a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的； b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的； c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 2. 若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 3. 租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后（即年租金/365 天*剩余已付租金未用实际天数 = 退还承租方部分），退还给承租方，不计利息。 4. 任何一方不履行其在本合同项下之义务（包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同），即视为违约。除按本合同有关条款处理外，守约方有权要求违约方继续履行合同；违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金总额的违约金；违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失（包括但不限于诉讼费、律师费等）进行赔偿。
租金优惠减免	出租方同意 2026 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日租赁期间，租金 2.5 元/平方/天，变更为 2 元/平方/天。
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动，若违反该约定，视为承租方违约，承租方需承担一切后果，并被追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	/
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租房，如承租方不能以上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿

	金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。
--	---

(21) 附件三/A第21项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	杭州开元旅商贸有限公司
铺位号	萧山区市心中路 818 号十八层
租赁期限限制	租期共 3 年，无其他期限限制
转租限制	租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪的活动的；b、拖欠租金累计达 1 个月以上的；c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿：a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的；b、因出租方过错致使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的；c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后（即年租金 / 365 天 * 剩余已付租金未用实际天数 = 退还承租方部分），退还给承租方，不计利息。 5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务（包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同），即视为违约。除按本合同有关条款处理外，守约方有权要求违约方继续履行合同；违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金的违约金；违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失（包括但不限于诉讼费、律师费等）进行

	行赔偿。
租金优惠减免	/
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动，若违反该约定，视为承租方违约，承租方需承担一切后果，并被追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	/
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方，如承租方不能以上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。

(22) 附件三/A第22项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	杭州开元森泊旅游发展有限公司
铺位号	萧山区市心中路818号十八层
租赁期限限制	租期共3年，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：C、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期内，承租方有下列行为为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承

	租方应予以赔偿: a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪活动的; b、拖欠租金累计达一个月以上的; c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内,出租方有下列行为之一的,承租方有权终止本合同,退回该房屋,由此而造成承租方损失的,出租方应予以赔偿: a、因第三人主张权利,致使承租方不能对租赁物使用、收益的; b、因出租方过错使租赁物部分或全部毁损、损失的,致使不能实现合同目的的; c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同,应取得双方同意,在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内,若因政府建设需要搬迁,本合同自收到搬迁通知之日起终止,出租方扣除实际使用天数的租金后(即年租金/365天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分),退还给承租方,不计利息。 5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务(包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同),即视为违约。除按本合同有关条款处理外,守约方有权要求违约方继续履行合同;违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金总额的违约金;违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失(包括但不限于诉讼费、律师费等)进行赔偿。
租金优惠减免	/
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动,若违反该约定,视为承租方违约,承租方需承担一切后果,并被追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	/
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时,承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方,如承租方不能以上述状态交还出租方的,承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态,赔偿金额包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房

	屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。
--	--

(23) 附件三/A第23项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	杭州开元森泊旅游发展有限公司
铺位号	萧山区市心中路818号十八层
租赁期限限制	租期共3年，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿： a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪活动的； b、拖欠租金累计达一个月以上的； c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿： a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的； b、因出租方过错使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的； c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。

	4. 租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后（即年租金/365 天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分），退还给承租方，不计利息。 5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务（包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同），即视为违约。除按本合同有关条款处理外，守约方有权要求违约方继续履行合同；违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金金额的违约金；违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失（包括但不限于诉讼费、律师费等）进行赔偿。
租金优惠减免	/
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动，若违反该约定，视为承租方违约，承租方需承担一切后果，并被追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	/
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方，如承租方不能以上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿金额包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。

(24) 附件三/A第24项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	开元旅业集团有限公司
铺位号	萧山区市心中路818号十八层
租赁期限限制	租期共3年，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担。

	租方承担追究相关违约及法律责任。 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
	1. 租赁期内，承租方有下列行为为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿： a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪活动的； b、拖欠租金累计达一个月以上的； c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的； d、因承租方经营与第三方产生纠纷，导致出租方或其关联方被索赔或出租方或其关联方名誉受损的。 2. 租赁期内，出租方有下列行为为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿： a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的； b、因出租方过错使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的； c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后（即年租金/365天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分），退还给承租方，不计利息。 5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务（包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同），即视为违约。除按本合同有关条款处理外，守约方有权要求违约方继续履行合同；违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金总额的违约金；违约方还应就其违约所造成守约方的经济损失（包括但不限于诉讼费、律师费等）进行赔偿。
租金优惠减免	/
税率调整	/
税费损失赔偿	/

提前退租

抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动，若违反该约定，视为承租方违约，承租方需承担一切后果，并被追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	/
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方，如承租方不能将上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。

(25) 附件三/A第25项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	杭州杭悦汇健康管理咨询有限公司
铺位号	萧山区市心中路 818 号四十五层
租赁期限限制	租期共 39 个月，无其他期限限制
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿： a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪活动的； b、拖欠租金累计达一个月以上的；

	c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿： a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的； b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的； c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后（即年租金/365 天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分），退还给承租方，不计利息。 5. 任何一方不履行其在本合同项下之义务（包括无本合同约定之理由要求提前解除本合同），即视为违约。除按本合同有关条款处理外，守约方有权要求违约方继续履行合同；违约方拒不履行的应向守约方支付相当于三个月租金总额的违约金；违约方还应就其违约所造成的违约方的经济损失（包括但不限于诉讼费、律师费等）进行赔偿。 6. 若在规定期限内，承租方未按时缴纳租金，承租方应按逾期支付部分每日百分之一支付出租方滞纳金。承租方逾期缴纳租金超过 30 天的，视为承租方违约，出租方有权单方面提前终止合同，并按本合同违约条款处理。在承租方未按合同补交租金前，出租方有权断水断电，由此给承租方造成的经营损失，由承租方自行承担。
租金优惠减免	2024 年 3 月 20 日至 2024 年 7 月 19 日为装修免租期，2024 年 7 月 20 日起计租。
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等任何经济活动，若违反该约定，视为承租方违约，承租方需承担一切后果，并被追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	风险押金在合同结束后 1 个月内归还，不计利息。
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租

	方，如承租方不能以上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。
--	---

(26) 附件三/A第26项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	杭州一念伽境文化传播有限公司
铺位号	萧山区市心中路818号三层康体中心2间乒乓球室
租赁期限限制	该标的房屋租赁期为2年，时间自2025年3月20日起(起租日)，2027年03月19日止(包括首尾两日)。
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动,否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿: c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。
优先购买安排	/
提前退租	1. 租赁期内，承租方有下列行为为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿: a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪活动的; b、拖欠租金累计达一个月以上的; c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内，出租方有下列行为为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿:

	a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的； b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的； c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后（即年租金/365 天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分），退还承租方，不计利息。
租金优惠减免	/
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动,否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	/
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方，如承租方不能以上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并有权将自行添置的各类财产收回，出租方不得阻挠，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害,否则应赔偿给出租方损失。

(27) 附件三/A第27项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	杭州酒引餐饮管理有限公司萧山分公司

铺位号	萧山区市中心路 818 号酒店大堂 02 号商铺	
租赁期限限制	该标的房屋租赁期为 5 年，时间自 2024 年 7 月 1 日起(起租日)，2029 年 6 月 30 日止(包括首尾两日)。	
转租限制	1. 承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、托押、担保等经济活动,否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。 2. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿：c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。	
优先购买安排	/	
提前退租	1. 租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成出租方损失的，承租方应予以赔偿： a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪活动的； b、拖欠租金累计达一个月以上的； c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的。 2. 租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿： a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的； b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的； c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3. 若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4. 租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后(即年租金/365 天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分)，退还承租方，不计利息。	
租金优惠减免	/	
税率调整	/	
税费损失赔偿	/	

抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、托押、担保等经济活动,否则视为承租方违约,一切后果由承租方承担交追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	/
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时,承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方,如承租方不能以上述状态交还出租方的,承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态,赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金收入。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙,并有权将自行添置的各类财产收回,出租方不得阻挠,搬迁期限为合同期满后一周以内,如逾期不搬,出租方视承租方为弃权处置,出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害,否则应赔偿给出租方损失。

(28) 附件三/A第28项租赁物业

出租方	浙江开元
承租方	柴振昇
铺位号	萧山区市心中路818号五层网球场
租赁期限限制	《户外网球场租赁合作协议》：合作期限为2023年5月1日至2026年4月30日 《房屋租赁合同》 ³¹² ：租赁期限为2026年5月1日至2031年4月30日
转租限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动,否则视为承租方违约,一切后果由承租方承担交追究相关违约及法律责任。
优先购买安排	/
提前退租	1、租赁期内,承租方有下列行为之一的,出租方有权终止本合同,收回该房屋,由此而造成出租方损失的,承租方应予以赔偿:

³¹² 鉴于该租赁物业根据《房屋租赁合同》自2026年5月1日起即由浙江开元作为出租人,由杭州酒店公司作为出租人签署的《户外网球场租赁合作协议》将于2025年4月30日终止。因此就《房屋租赁合同》的特殊条款进行摘录。

	a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪活动的； b、拖欠租金累计达一个月以上的； c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的； d、因承租方经营与第三方产生纠纷，导致出租方或其关联方被索赔或出租方或其关联方名誉受损的。 2、租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿： a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的； b、因出租方过错使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的； c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3、若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4、租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后（即年租金/365天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分），退还给承租方，不计利息。
租金优惠减免	/
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	风险押金在合同期满无其他争议时后的十个工作日内返还，不计利息。如因承租方延迟支付租金或其他原因需要承租方赔偿承担违约责任，出租方有权优先从押金中扣除对应的金额，如有剩余按约定予以返还。承租方同意，如有任何违约行为，给出租方造成的损失，出租方有权从押金中予以扣除。
逾期收房、交房	在租赁期届满或提前终止时，承租方应将出租房屋以出租方交付时的状态或出租方同意的交付状态交还给出租方，如承租方不能以上述状态交还出租方的，承租方需支付赔偿金用于出租方将该房屋恢复可出租状态，赔偿金包括但不限于恢复状态所需的装修改造费用以及因恢复状态所损失的租金损失。承租方应同时交出进入该房屋的钥匙，并将自行添置的各类财产收回，搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为

弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害，否则应赔偿给出租方损失。

附件四/B：温州开元名都项目租赁合同特殊条款

(1) 附件三/B第1项租赁物业

出租方	温州智祺
承租方	温州酒店公司
铺位号	温州市鹿城区南汇街道府东路464号1层、3层、4层、22层至34层及负1层、负二层；温州市鹿城区南汇街道府东路464号501室、502室、503室、504室；温州市鹿城区南汇街道府东路401、402室。
租赁期限限制	租期共20年，若发生租赁合同约定的提前终止情形的，将提前终止。
转租限制	承租方未经基金管理人事先书面同意不得整体或部分转让租赁协议。
优先购买安排	鉴于本项目作为中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金入池资产，租赁期限内，若基金管理人经本基金适当决策程序同意，出租方有权将全部或部分酒店物业转让给第三方，承租方确认放弃承租人优先购买权。
提前退租	除租赁合同约定外，未经基金管理人同意，双方无权提前终止本协议。
租金优惠减免	/
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	/
租赁保证金扣减	承租方应依据《基金合同》生效后初始评估报告预测的首年前三个自然月的固定租金作为租赁保证金，于本协议生效之日向出租方支付。单个自然年内，承租方连续5次未按本协议约定向出租方足额支付整租租金或累计12次未按本协议约定向出租方足额支付整租租金的，出租方有权扣收租赁保证金，以弥补承租方未足额支付的整租租金、违约金以及对出租方造成的损失。
逾期收房、交房	/

(2) 附件三/B第2项租赁物业

出租方	温州智祺
承租方	温州超级玩家量贩文化娱乐有限公司
铺位号	温州市鹿城区府东路464号温州开元名都大酒店二层201#-216#、218#-238#室，租赁面积为3708.69平方米的商铺（建筑面积）
租赁期限限制	租期共10年，自2023年4月1日至2033年3月31日止，无其他期限限制。
转租限制	未经出租方书面同意将该物业转租、转借他人的，出租方有权提前解除本合同，收回该物业，承租方需向出租方缴清一切拖欠的租金、水电费等费用，承担出租方为恢复该物业到可出租状态或附件2的交付状态产生的改造费用，支付本合同终止/解除当月的月租金的六倍数额的违约金，出租方有权不予返还承租方已支付的履约保证金。
优先购买安排	/
提前退租	1. 承租方如将该物业用于经营本合同约定以外的品牌、产品或提供其他服务或改变店招名称的，应事先取得出租方的书面同意，否则出租方有权制止且出租方有权提前解除合同。 2. 因承租方原因在本合同约定的最迟交付日起计七天内不办理该物业场地交付手续的，则出租方有权即时收回该物业、解除合同及将该物业租予第三方。 3. 承租方不与出租方指定方签订《商铺物业管理协议》的，出租方有权即时解除与承租方的租赁合同。 4. 租赁期间，如房屋有倾倒危险，或其它严重妨碍承租方正常使用状态，或威胁到承租方及其人员生命财产安全的，出租方应在接到承租方的通知后立即进行修缮或暂时补救，如出租方急于修缮或不予以理睬的，承租方有权自行修缮，修缮费用由出租方承担，同时承租方有权单方解除本合同，出租方须承担租赁保证金数额相当的违约金。 5. 在下列情况下，出租方有权提前解除本合同：（1）承租方逾期支付租金超过30天的，并经出租方书面催告后的合理期限内仍未付款的；（2）未经出租方书面同意将该物业转租、转借他人的；（3）承租方未经出租方书面同意，将该物业用于经营合同约定以外的品牌、产品或提供其他服务或改变店招名称，擅自改变该物业用途的；（4）承租方利用该物业从事违法、违规活动的；（5）承租方因故被吊销营业执照或有关经营活动的许可证的；

	(5) 由于承租方原因而致该物业部分或全部毁损的；(6) 承租方经营的商品或服务被查实属贴牌经营或经品牌公司确认属贴牌假冒的。 6. 承租方可以提前解除合同，但应承担违约责任。
租金优惠减免	1. 甲乙双方约定出租方最迟在 2023 年 4 月 1 日将该物业交付承租方使用,确切的交付日以出租方的书面通知为准。 2. 房屋交付后,承租方应在本合同签订之日起 240 日内装修完毕, 2023 年 12 月 31 日前开业经营。上述约定的装修期内,出租方同意按照 1000 元/月计算租金。
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	/
租赁保证金扣减	1. 双方约定若承租方装修不涉及工程结构改造的,承租方在合同签订后十个工作日内向出租方缴纳装修保证金 225611.98 元,若在开业前没有发生应当扣除保证金的情形,该装修保证金将在在承租方收到政府主管部门和出租方的《验收合格通知书》后的七日内退还承租方,保证金退还不计利息。 2. 双方约定承租方在合同签订后十个工作日内向出租方缴纳履约保证金 676835.93 元。租赁合同终止后,若承租方没有发生应当扣除保证金的情形,出租方在承租方注销或变更以该物业为营业地的相应的证照并提供市场监督管理部门出具的注销/变更证明文件后十五个工作日内把上述保证金扣除双方共同确认的费用后退还承租方,保证金退还不计利息。
逾期收房、交房	1. 在本合同期满或提前终止时,承租方应将租赁房产以出租方交付时的状态或出租方同意的状态如期交还出租方,已形成附合的装饰装修物双方可协商一次性折价转让给出租方,如未达成一致,出租方可选择要求承租方依复原状或按照现状交付、无偿归出租方所有。 2. 租赁期满或本合同终止后,如承租方逾期搬出或拒不搬出该物业的,承租方应每日按合同终止前最后一月的租金折算出的日费用双倍的标准向出租方支付物业占用使用费,并承担其他应付费用,同时出租方有权视为承租方放弃对该租赁物业内所有物品享有的一切权力,交由出租方全权处理,承租方无权要求任何赔偿/补偿。 3. 在本合同期满或提前终止或解除时,承租方未在本合同期满或终止后 10 日内或双方确认的搬离期限内将自有物品搬离的,如承租方有特殊原因需要逾期撤离的,承租方应按预期天数支付租金,但逾期天数不得超过一个月,

	否则视为承租方放弃对该租赁物业内所有物品享有的一切权利，交由出租方全权处理，承租方无权要求任何赔偿/补偿。
--	---

附件四/C：嵊州开元名都项目租赁合同特殊条款

(1) 附件四/C 第 1 项租赁物业

出租方	嵊州嵊达
承租方	嵊州酒店公司
铺位号	嵊州市官河南路 8-189 号等（楼层：1-5、26-37、39-44、-1、1）
租赁期限限制	租期共 20 年，若发生租赁合同约定的提前终止情形的，将提前终止。
转租限制	承租方未经基金管理人事先书面同意不得整体或部分转让租赁协议。
优先购买安排	鉴于本项目作为中金开元旅游封闭式商业不动产证券投资基金入池资产，租赁期限内，若基金管理人经本基金适当决策程序同意，出租方有权将全部或部分酒店物业转让给第三方，承租方确认放弃承租人优先购买权。
提前退租	除租赁合同约定外，未经基金管理人同意，双方无权提前终止本协议。
租金优惠减免	/
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	/
租赁保证金扣减	承租方应依据《基金合同》生效后初始评估报告预测的首年前三个自然月的固定租金作为租赁保证金，于本协议生效之日向出租方支付。单个自然年内，承租方连续 5 次未按本协议约定向出租方足额支付整租租金或累计 12 次未按本协议约定向出租方足额支付整租租金的，出租方有权扣收租赁保证金，以弥补承租方未足额支付的整租租金、违约金以及对出租方造成的损失。

逾期收房、交房	/
---------	---

(2) 附件四/C 第 2 项租赁物业

出租方	嵊州嵊达
承租方	嵊州市森瑞服装店
铺位号	嵊州市三江街道官河南路 8 号嵊州开元名都大酒店二层、建筑面积 50 平方米
租赁期限限制	租赁期限自 2024 年 4 月 1 日起至 2029 年 3 月 31 日止
转租限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约责任。
优先购买安排	/
提前退租	1、租赁期内，承租方有下列行为之一的，出租方有权提前解除本合同，收回该物业，承租方除需向出租方缴清一切拖欠的租金、水电费等费用，承担出租方为恢复该物业到可出租状态，如果不能达到要求需向出租方支付 3 万元的违约金，出租方还有权不予返还承租方已支付的保证金； a、利用该房屋进行违法犯罪活动或涉嫌违法犯罪活动被公安机关采取刑事强制措施； b、承租方逾期支付租金或其他应缴费用或逾期补交任一保证金的时间超过 10 天的；或承租方放弃、空置该物业或未经出租方同意停止营业超过 24 小时的(以出租方的书面记录为据)； c、未经出租方书面同意将该物业转租、转借他人；[特别约定：与他人合作、合用该物业，以委托管理、承包经营等形式将该物业交第三方经营管理的、或者以他人作为名义法定代表人、变更法定代表人、股东、股权比例的行为均视为转租转借他人。] d、承租方违反本合同第二条的约定，擅自改变该物业用途的。 e、承租方因故被吊销营业执照或有关经营活动的许可证。 f、承租方及与承租方相关的第三方的行为造成出租方或商业中心有负面影响的。 g、由于承租方原因而导致该物业部分或全部毁损的。

	h、承租方在本合同约定开业日期超过延迟 30 天而未能开业的。 i、承租方未履行本合同中双方约定的其他条款，且在出租方发出整改通知后的 7 天内对该违约行为仍未予以纠正的。 2、租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿： a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的；b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的；c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3、若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4、租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后（即年租金/365 天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分），退还给承租方，不计利息。
租金优惠减免	/
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动，否则视为承租方违约，一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。
租赁保证金扣减	在租赁期间内，如承租方拖欠应支付的款项或因承租方与第三方产生的纠纷导致的出租方的一切损失及一切与此有关的开支及费用，出租方有权扣除经营保证金抵作承租方应支付的款项。经营保证金被扣除后，承租方应在 3 天内补足，逾期不补足的，每逾期一日（无论出租方是否正式催款），承租方应向出租方支付应付款总额万分之八的违约金，逾期超过 30 天的，出租方有权提前解除合同并要求承租方赔偿一切损失。
逾期收房、交房	在租赁期限届满或合同提前终止后，如租赁期限内没有发生应当扣除保证金的情形，出租方在承租方注销以该物业为营业地的相应的证照并提供<<准予注销登记通知书>>复印件后 3 个月内（有预售卡的 6 个月内）把上述保证金退还给承租方，保证金退还不计利息。
	搬迁期限为合同期满后一周以内，如逾期不搬，出租方视承租方为弃权处置，出租方有权单方面处理该等物资，并且承租方应每日按合同终止前最后一季的租金三倍的标准向出租方支付物业支付使用费，并承担其他应付费用。

	用,同时出租方有权不予返还承租方经营保证金。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或出租方其它物业资产造成损害,否则应赔偿给出租方损失。
--	---

(3) 附件四/C 第 3 项租赁物业

出租方	嵊州嵊达
承租方	杭州君御健康管理有限公司
铺位号	嵊州市三江街道官河南路 8 号嵊州开元名都大酒店、该出租区域位于酒店五楼建筑面积 568 平方米(其中棋牌室建筑面积为 434 平方米、乒乓球室为 134 平方米)
租赁期限限制	租赁期限自 2023 年 03 月 1 日起至 2031 年 02 月 28 日止
转租限制	未经出租方书面同意不得将该物业转租、转借他人
优先购买安排	/
提前退租	1、租赁期内,承租方有下列行为之一的,出租方有权提前解除本合同,收回该物业,承租方除需向出租方缴清一切拖欠的租金、水电费等费用,承担出租方为恢复该物业到可出租状态或附件 2 的交付状态产生的改造费用外,向出租方支付 8 万元的违约金,出租方还有权不予返还承租方已支付的保证金(包括已支付的经营保证金): a、利用该房屋进行违法犯罪活动或涉嫌违法犯罪活动被公安机关采取刑事强制措施; b、承租方逾期支付租金或其他应缴费用或逾期补交任一保证金的时间超过 10 天的;或承租方放弃、空置该物业或未经出租方同意停止营业超过 24 小时的(以出租方的书面记录为据); c、未经出租方书面同意将该物业转租、转借他人;[特别约定:与他人合作、合用该物业,以委托管理、承包经营等形式将该物业交第三方经营管理的、或者以他人作为名义法定代表人、变更法定代表人、股东、股权比例的行為均视为转租转借他人。] d、承租方违反本合同第二条的约定,擅自改变该物业用途的。 e、承租方因故被吊销营业执照或有关经营活动的许可证。 f、承租方及与承租方相关的第三方的行为造成出租方或商业中心有负面影响的。

	g、由于承租方原因而导致该物业部分或全部毁损的。 h、承租方在本合同约定开业日期超过延迟 30 天而未能开业的。 i、承租方未履行本合同中双方约定的其他条款，且在出租方发出整改通知后的 7 天内对该违约行为仍未予以纠正的。
	2、租赁期内，出租方有下列行为之一的，承租方有权终止本合同，退回该房屋，由此而造成承租方损失的，出租方应予以赔偿；a、因第三人主张权利，致使承租方不能对租赁物使用、收益的； b、因不可归责于承租方的事由使租赁物部分或全部毁损、损失的，致使不能实现合同目的的；c、租赁物危及承租方的安全与健康的。
	3、若一方欲提前终止合同，应取得双方同意，在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。
	4、租赁期内，若因政府建设需要搬迁，本合同自收到搬迁通知之日起终止，出租方扣除实际使用天数的租金后(即年租金/365 天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分)，退还给承租方，不计利息。
租金优惠减免	/
税率调整	/
税费损失赔偿	/
抵押限制	/
租赁保证金扣减	在合同有效期内，如任何一方由于改制、合并、分立等原因发生变更，则由变更后的主体承继该方在本合同项下之各项权利义务。若因承租方原因导致逾期未能与出租方签署相应的变更协议，则每逾期一天，出租方有权扣除承租方 1 万元的经营保证金；逾期二十天，出租方有权采取限制承租方使用该物业等强制措施(包括但不限于断电断水)；逾期一个月，出租方有权解除本合同，承租方需一次性向出租方支付 8 万元的违约金，出租方已扣除的经营保证金不再返还。
逾期收房、交房	/

(4) 附件四/C 第 4 项租赁物业

出租方	嵊州嵊达
承租方	嵊州斯博特体育管理有限公司
铺位号	嵊州市三江街道官河南路8号嵊州开元名都大酒店五楼、该出租区域位于酒店五楼游泳池(面积376平方米)、五楼健身房(面积160平方米),公共区域(面积626平方米)
租赁期限限制	租赁期限自2026年01月1日起至2028年12月31日止
转租限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动,否则视为承租方违约,一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。
优先购买安排	/
提前退租	1、租赁期内,承租方有下列行为之一的,出租方有权终止本合同收回该房屋,由此而造成出租方损失的,承租方应予以赔偿: a、利用该房屋进行涉嫌违法犯罪活动的; b、拖欠租金累计达一个月以上的; c、擅自将房屋转租、转让、转借或改变用途的; d、因承租方经营与第三方产生纠纷,导致出租方或其关联方被索赔或出租方或其关联方名誉受损的。 2、租赁期内,出租方有下列行为之一的,承租方有权终止本合同退回该房屋,由此而造成承租方损失的,出租方应予以赔偿: a、因第三人主张权利,致使承租方不能对租赁物使用、收益的; b、因出租方过错使租赁物部分或全部毁损、损失的,致使不能实现合同目的的; c、租赁物危及承租方的安全与健康的。 3、若一方欲提前终止合同,应取得对方同意,在双方协商一致情况下终止合同。但主张终止合同一方应赔偿对方由此引起的实际经济损失。 4、租赁期内,若因政府建设需要搬迁,本合同自收到搬迁通知之日起终止,出租方扣除实际使用天数的租金后(即年租金/365天*剩余已付租金未用实际天数=退还承租方部分),退还给承租方,不计利息。

租金优惠减免	/	
税率调整	/	
税费损失赔偿	/	
抵押限制	承租方不得将标的房屋对外进行转租、转让、抵押、担保等经济活动,否则视为承租方违约,一切后果由承租方承担追究相关违约及法律责任。	
租赁保证金扣减	/	
逾期收房、交房	搬迁期限为合同期满后一周以内,如逾期不搬,出租方视承租方为弃权处置,出租方有权单方面处理该等物资。承租方拆除搬离自行添置财产过程中不得对该物业或其它物业资产造成损害,否则应赔偿给出租方损失。	

附件五：杭州开元名都项目装修改造项目建设手续取得情况

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
1.	2005 年顶层空间装修项目	未办理	未办理	《关于开元名都酒店 45、46 层内装修工程消防验收合格的意见》（编号：（萧）公消验字[2006]18 号）	《消防安全检查意见书》（编号：萧公消检字[2006]第 0010 号）	未办理
2.	2007 年观光电梯加装工程	未办理	未办理	未办理	未办理	未办理
3.	2006 年开元名都大酒店 5-14 层及 C 区三层内装修工程	不适用	未办理	《建筑工程消防验收意见书》（编号：杭公消	《消防安全检查意见书》（编号：杭公消检字[2006]第 0019 号）	未办理

序 号	工程名称	建设工程规划 许可	建筑工程施工许 可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使 用、营业前消防安全 检查	竣工验收备案
				验[2006]第 0220 号)		
4.	2011 年杭州开元名都 大酒店 A 区第三层中 餐厅包厢装修建设工 程	不适用	未办理	《关于浙江开元 酒店投资管理集 团有限公司杭州 开元名都大酒店 A 区第三层中餐 厅包厢装修建设 工程消防验收合 格的意见》(编 号:萧公消验 [2011]第 0053 号)	未办理	未办理

序 号	工程名称	建设工程规划 许可	建筑工程施工 可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使 用、营业前消防安全 检查	竣工验收备案
5.	2013 年四层多功能厅 改造工程（竞潮厅改 造）	《建设工程规 划许可证》 （编号：建字第 33010920130 0109）	未办理	未办理	《公众聚集场所投入 使用、营业前消防安 全检查合格证》（萧 公消安检字[2013]第 0206 号）	未办理
6.	2017 年一层城中厅改 造工程	不适用	未办理	未办理	《公众聚集场所投入 使用、营业前消防安 全检查合格证》（萧 公消安检字[2017]第 0231 号）	未办理
7.	2017 年三层名艺厅改 造工程	不适用	建筑面积小于 300m ² 的室内装 修改造，无需办 理	建筑面积小于 300m ² 的室内装 修改造，无需办 理		建筑面积小于 300m ² 的室内装修改造，无 需办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
8.	2017 年三层全日餐厅及康乐区域改造工程	不适用	未办理	未办理		未办理
9.	2018 年一层咖啡厅宴会厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
10.	2018 年地下室钢结构加层工程	不适用	建筑面积小于 300 m ² 的室内装修改造, 无需办理	建筑面积小于 300 m ² 的室内装修改造, 无需办理	建筑面积小于 300 m ² 的室内装修改造, 无需办理	建筑面积小于 300 m ² 的室内装修改造, 无需办理
11.	2019 年和厅改造工程	不适用	建筑面积小于 300 m ² 的室内装修改造, 无需办理	建筑面积小于 300 m ² 的室内装修改造, 无需办理	建筑面积小于 300 m ² 的室内装修改造, 无需办理	建筑面积小于 300 m ² 的室内装修改造, 无需办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
12.	2019 年名思名德厅改造工程	不适用	建筑面积小于 300 m ² 的室内装修改造, 无需办理	建筑面积小于 300 m ² 的室内装修改造, 无需办理	建筑面积小于 300 m ² 的室内装修改造, 无需办理	建筑面积小于 300 m ² 的室内装修改造, 无需办理
13.	2021 年四层 C 区报告会议厅改造工程	《建设工程规划许可证》 (编号: 建字第 330109202100310)	未办理	未办理	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》(萧消安检字(2021)第 1001 号)	未办理
14.	2022 年 2 层局部装修工程 (二楼中餐厅改造项目)	不适用	未办理	《建设工程竣工验收消防备案凭证》(编号: 萧建消竣备字	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》(萧	未办理

序号	工程名称	建设工程规划许可	建筑工程施工许可	消防验收/备案	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查	竣工验收备案
				(2022)第 0548 号)	消安检字 (2022) 第 0232 号)	
15.	2024 年竞潮厅改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
16.	2025 年 11 楼及 12 楼恢复改造工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理
17.	2025 年地下一层原射击场区域恢复工程	不适用	未办理	未办理	未办理	未办理