北京金诚同达律师事务所

关于

嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金的

法律意见书

金证法意 2026 字 0210 第 0076 号

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

中国北京市建国门外大街1号国贸大厦A座十层 100004

电话：010-5706 8585　　传真：010-8515 0267

目 录

目 录 1
释 义 3
正 文 9
一、 主要参与方的主体资格 9
(一) 原始权益人的主体资格 9
(二) 基金管理人的主体资格 11
(三) 基金托管人的主体资格 14
(四) 财务顾问的主体资格 17
二、 主要服务机构 19
(一) 运营管理机构的主体资格 19
(二) 资产评估机构的主体资格 22
(三) 会计师事务所的主体资格 23
(四) 律师事务所的主体资格 24
三、 关于本基金募集的条件 24
(一) 投资方向 24
(二) 运作方式 26
(三) 基金类别和品种 26
(四) 《基金合同》《托管协议》《招募说明书》等法律文件 26
(五) 基金名称 28
(六) 投资者适当性管理安排 28
(七) 基金管理制度 29
(八) 基金管理人关于本基金募集的授权 29
(九) 基金募集不涉及新增地方政府隐性债务 30
四、 商业不动产项目的资产范围和权属 30
(一) 资产范围 30
(二) 商业不动产项目的权属 35
五、 SPV 公司、项目公司的合法合规性 41

(一) SPV1 公司 41
(二) SPV2 公司 42
(三) 首开商管 44
(四) 璞瑝商管 48
六、 商业不动产项目投资建设的合法合规性 50
(一) 宋家庄福茂项目 50
(二) 华侨村商街项目 53
(三) 璞瑝商街项目 60
七、 商业不动产项目的运营状况 65
(一) 商业不动产项目运营时间 65
(二) 商业不动产项目运营的特定资质相关情况 65
(三) 现金流情况 70
(四) 商业不动产项目的用途 81
(五) 商业不动产项目租赁情况 84
(六) 商业不动产项目投保情况 91
八、 转让行为合法性、转让对价的支付和公允性 95
(一) 项目公司、SPV 公司 100%股权转让所涉及的内部决议程序 95
(二) 项目公司、SPV 公司 100%股权转让涉及国有资产转让的程序和合规性 95
(三) 商业不动产项目所涉权利负担权利人对解除权利负担的同意意见 96
(四) 其他限制条件或特殊规定、约定情形 98
(五) 商业不动产项目转让对价的支付和公允性 98
九、 商业不动产证券投资基金治理安排 99
(一) 商业不动产证券投资基金的治理机制 99
(二) 商业不动产项目的运营管理安排 100
十、 关联交易、同业竞争 101
(一) 关联交易 101
(二) 项目公司和运营管理机构的同业竞争 103
十一、 结论性意见 103

释 义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述含义：

本所	指	北京金诚同达律师事务所
本法律意见书	指	《北京金诚同达律师事务所关于嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》
本基金	指	嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金
本项目	指	基金管理人申请设立嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金项目
专项计划	指	嘉实首开商业不动产资产支持专项计划
资产支持证券	指	以专项计划为载体发行的不动产资产支持证券
基金管理人/嘉实基金	指	嘉实基金管理有限公司
首开股份/原始权益人	指	北京首都开发股份有限公司
资产支持证券管理人/嘉实资本	指	嘉实资本管理有限公司
基金托管人/北京银行	指	北京银行股份有限公司
资产支持证券托管人/北京银行城市副中心分行	指	北京银行股份有限公司城市副中心分行
财务顾问/中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
运营管理机构/开新商管	指	北京开新生活商业管理有限公司
项目公司一/首开商管	指	北京首开商业管理有限公司（曾用名包括：北京首开商业地产有限公司、京华房地产开发公司、京华房产有限公司）
项目公司二/璞瑆商管	指	北京首开云锦璞瑆商业管理有限公司
项目公司	指	项目公司一、项目公司二的合称
SPV1 公司	指	北京卓第商业管理有限公司
SPV2 公司	指	北京朗启商业管理有限公司
SPV 公司	指	SPV1 公司、SPV2 公司的合称

惠信云锦	指	北京惠信云锦商业管理有限公司
惠信商管	指	北京首开惠信商业管理有限公司
宋家庄商管	指	北京宋家庄福茂商业管理有限公司
会计师事务所/天健	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构/戴德梁行	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
首开控股	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
首开亿信	指	北京首开亿信置业股份有限公司（曾用名为北京城市开发股份有限公司）
首开瑞泰	指	北京首开瑞泰商业管理有限公司
燕侨物业	指	北京燕侨物业管理有限公司
方庄物业	指	北京首开方庄物业服务有限公司
北京建工	指	北京建工集团有限责任公司
幸福荣耀超市	指	幸福荣耀（北京）超市有限公司
美年美灿	指	北京美年美灿门诊部有限责任公司
北京醉道	指	北京醉道贸易有限公司
北京龄斓	指	北京龄斓门诊部有限公司
中国银行国贸支行	指	中国银行股份有限公司北京国际贸易中心支行
兴业银行丽泽支行	指	兴业银行股份有限公司北京丽泽金融商务区支行
恒丰银行北京分行	指	恒丰银行股份有限公司北京分行
宋家庄福茂项目	指	项目公司一持有的位于北京市丰台区顺八条 8 号三区 3 号楼的宋家庄福茂项目，包括占地范围内的房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，具体以项目公司一取得的《不动产权证书》为准）以及人防车位使用权
华侨村商街项目	指	项目公司一持有的位于北京市朝阳区建国门外大街 24 号的华侨村商街项目，包括占地范围内的部分房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，具体以项目公司一取得的《不动产权证书》为准）

璞瑎商街项目	指	项目公司二持有的位于北京市丰台区紫芳园四区 3 号楼、5 号楼的璞瑎商街项目，包括占地范围内的部分房屋（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，具体以项目公司二取得的《不动产权证书》为准）
商业不动产项目	指	宋家庄福茂项目、华侨村商街项目、璞瑎商街项目的合称
《基金合同》	指	《嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》
《招募说明书》	指	《嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》
《托管协议》	指	《嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》
《运营管理服务协议》	指	《嘉实基金管理有限公司、嘉实资本管理有限公司与北京开新生活商业管理有限公司之运营管理服务协议》
《项目公司股权转让协议》	指	SPV 公司与原始权益人就项目公司 100%股权转让事宜签署的《北京首开商业管理有限公司股权转让协议》《北京首开云锦璞瑎商业管理有限公司股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充
专项计划文件	指	与专项计划有关的主要文件，包括但不限于《嘉实首开商业不动产资产支持专项计划标准条款》《嘉实首开商业不动产资产支持专项计划资产支持证券认购协议》《嘉实首开商业不动产资产支持专项计划说明书》《运营管理服务协议》《嘉实首开商业不动产资产支持专项计划托管协议》《北京首开商业管理有限公司资金监管协议》《北京首开云锦璞瑎商业管理有限公司资金监管协议》等
《首开商管审计报告》	指	天健出具的《审计报告》（天健审[2026]17996 号）
《璞瑎商管审计报告》	指	天健出具的《审计报告》（天健审[2026]17997号）
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《运作管理办法》	指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《托管办法》	指	《证券投资基金托管业务管理办法》
《REITs 指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）〉第五十条

		的决定》的统称
《上交所审核指引》	指	《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）》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
北京市规自委	指	北京市规划和自然资源委员会
北京市规自委朝阳分局	指	北京市规划和自然资源委员会朝阳分局
北京市规自委丰台分局	指	北京市规划和自然资源委员会丰台分局
国家金融监管总局	指	国家金融监督管理总局。就原中国银行保险监督管理委员会及原中国银行业监督管理委员会制定的规范性文件、出具的批准文件、颁发的许可证等材料，如未失效或被废止，则本法律意见书中的“国家金融监管总局”也指原中国银行保险监督管理委员会或原中国银行业监督管理委员会
北京市市监局	指	北京市市场监督管理局
北京市朝阳区市监局	指	北京市朝阳区市场监督管理局
元	指	人民币元
中国	指	仅为本法律意见书之目的，指中华人民共和国司法管辖区域，在司法管辖范围上不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区
法律法规	指	截至尽职调查基准日现行有效的中华人民共和国法律、行政法规

北京金诚同达律师事务所
关于嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金的
法律意见书

金证法意 2026 字 0210 第 0076 号

致：嘉实基金管理有限公司

本所是在中国境内执业的专业法律服务机构，受公募基金管理人的委托，现就嘉实基金作为公募基金管理人拟申请设立“嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金”的相关事项出具本法律意见书。

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

为出具本法律意见书，本所声明如下：

1. 本所律师查阅了原始权益人、基金管理人、基金托管人、项目公司、运营管理机构等机构提供的与交易各方及商业不动产项目相关的其他必要的法律文件。前述主体保证向本所提供的该等法律文件和材料均真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且提交给本所的复印件或电子文件均与该等文件的原件一致，且事后提交的该等文件的原件具备真实性，交易相关方向本所作出的口头说明均具备真实性，且不存在故意隐瞒或重大遗漏；本所就本项目的相关问题向原始权益人、基金管理人、基金托管人、项目公司、运营管理机构等机构的有关人员作了必要的询问和讨论。

2. 本所及经办律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，依据尽职调查基准日（系指 2026 年 6 月 30 日）以前已经发生或者存在的事实进行了核查验证。如相关核查日期、文件、证照取得日期晚于 2026 年 6 月 30 日，将视具体语境以相关核查完成日期以及文件、证照取得之日作为尽职调查基准日。

3. 本所系按照截至尽职调查基准日已经发生或存在的事实和中国相关法律的规定发表法律意见。本所认定相关文件是否合法有效是以该等文件出具时所应适用的相关

法律规定为依据，同时也充分考虑了有关政府机构给予的有关批准、核准、确认或备案。

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

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

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

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

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

正 文

一、主要参与方的主体资格

（一）原始权益人的主体资格

根据《基金合同》的约定及《招募说明书》的说明，本基金的原始权益人为首开股份。

1. 原始权益人的法人资格

根据北京市市监局核发的《营业执照》(统一社会信用代码：91110000101309074C)、其现行有效的《公司章程》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，原始权益人的基本情况如下：

企业名称	北京首都开发股份有限公司
统一社会信用代码	91110000101309074C
类型	其他股份有限公司（上市）
法定代表人	王世忠
住所	北京市东城区安定门外大街 189 号一层 103B
注册资本	257,956.5242 万元
成立日期	1993-12-29
营业期限	1996-12-31 至长期
经营范围	房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装璜；技术开发、技术服务；销售自行开发的产品；购销建筑材料、化工轻工材料、工艺美术品、家具、机械电器设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机软硬件、日用杂品；经贸信息咨询；劳务服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，首开股份为依法设立并合法存续的股份有限公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形，符合《上交所审核指引》第七条第（一）项的规定。

2. 原始权益人享有商业不动产项目权益情况

经本所律师查阅项目公司的经营主体登记档案以及国家企业信用信息公示系统，截至尽职调查基准日，原始权益人合法持有项目公司100%的股权，且项目公司100%的股权之上不存在质押、查封等权利负担、权利限制。

如本法律意见书“四、商业不动产项目的资产范围和权属（二）商业不动产项目的权属”所述，项目公司为商业不动产项目权利人，项目公司合法持有商业不动产项目房屋所有权及对应的国有建设用地使用权。

基于上述，本所律师认为，原始权益人通过项目公司依法合规拥有商业不动产项目所有权及使用权，不存在重大权属纠纷或者争议，符合《上交所审核指引》第七条第（二）项的规定。

3. 原始权益人的公司治理与控制权等情况

根据首开股份提供的《企业信用报告》（自主查询版，报告时间：2026年10月8日），首开股份目前存在7家金融机构的贷款未结清，当前负债余额为703,802.91万元，担保余额为165,000.00万元。无不良和违约负债。

经核查首开股份于上交所官网披露的公司章程、公司管理制度等材料，截至尽职调查基准日，首开股份制定了《合规管理办法》《投资者关系管理办法》《信息披露管理办法》《内幕信息知情人登记管理办法》《关联交易实施规则》《募集资金管理办法》等公司治理规则及制度。同时，首开股份建立了由股东会、董事会等组成的较为健全的公司治理结构。

根据首开股份公开披露的《北京首都开发股份有限公司2026年半年度报告》，首开控股为首开股份控股股东。

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，首开股份近三年存在一起行政处罚事项[1]，不属于重大违法违规事项。截至尽职调查基准日，首开股份最近三年不

[1] 2023年11月30日，因首开股份2021年年度报告、2022年5月至2023年5月期间发行的公司债券和债务融资工具的募集说明书等发行文件，以及在银行间债券市场披露的2021年年度报告存在错报，中国证监会北京监管局对首开股份及相关人员予以警告、罚款。

存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录。

基于上述，本所律师认为，首开股份信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全、具有持续经营能力、最近三年不存在重大违法违规记录，符合《上交所审核指引》第七条第（三）项的规定。

4. 原始权益人的资信情况

根据首开股份提供的《企业信用报告》（自主查询版，报告时间：2026 年 10 月 8 日）并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，首开股份不属于被执行人或失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，截至尽职调查基准日，首开股份最近三年不存在经上述网络渠道公示的因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或限制进行融资的情形。

基于上述，本所律师认为，首开股份最近三年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或者限制融资的情形，符合《上交所审核指引》第七条第（四）项的规定。

综上，本所律师认为，截至尽职调查基准日，首开股份具备作为本基金原始权益人的主体资格和条件。

（二）基金管理人的主体资格

根据《基金合同》的约定及《招募说明书》的说明，本基金的基金管理人为嘉实基金。

1. 基金管理人的法人资格

根据上海市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000700218879J）、其现行有效的《公司章程》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，基金管理人的基本情况如下：

企业名称	嘉实基金管理有限公司
统一社会信用代码	91310000700218879J
类型	有限责任公司（外商投资、非独资）
法定代表人	经雷
住所	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号 1806A 单元
注册资本	15,000 万元
成立日期	1999-03-25
营业期限	1999-03-25 至长期
经营范围	基金募集；基金销售；资产管理；中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，嘉实基金为有效存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规规定应当终止的情形。

2. 基金管理人参与本基金的资格

（1）基金管理人的相关资质

中国证监会于 1999 年 3 月 23 日作出了《关于同意嘉实基金管理有限公司开业的批复》（证监基金字[1999]5 号），核准设立嘉实基金。根据中国证监会于 2022 年 11 月 22 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000054606），嘉实基金证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。根据中国证监会公布的《公募基金管理机构名录 (2026 年 7 月）》及嘉实基金持有的《营业执照》，以及经本所律师查询中国基金业协会官方网站，截至尽职调查基准日，嘉实基金为经中国证监会批准依法设立的公募基金管理公司，且已成立满 3 年。根据嘉实基金出具确认文件并经本所律师查询嘉实基金的基金产品情况，嘉实基金资产管理经验丰富、公司治理健全、内控制度完善，符合《证券投资基金法》第十二条、《运作管理办法》第六条第（一）项及《REITs 指引》第五条第一款第（一）项的规定。

（2）基金管理人的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据嘉实基金出具的书面说明，截至尽职调查基准日，嘉实基金已为管理商业不动产基金专门设置公募 REITs 业务部，负责不动产基金产品的投资管理与研究、产品设计与开发及项目运营工作，部门设置独立、分工合理、职责清晰。嘉实基金配备充足的专业人员，其中一部牵头负责本基金运营和投资管理工作。嘉实基金配备了不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验。此外，嘉实基金具有逾 300 人的强大投研团队，研究领域覆盖各不动产行业，拥有丰富的信用评级和风险研究经验，同类产品或业务不存在重大未决风险。因此，嘉实基金符合《运作管理办法》第六条第（二）项及《REITs 指引》第五条第一款第（二）项、第二款的规定。

(3) 基金管理人的财务状况

根据嘉实基金向本所出具的确认文件，嘉实基金财务状况良好，能满足持续运营、业务发展和风险防范的需要，符合《REITs 指引》第五条第一款第（三）项的规定。

(4) 基金管理人的内控制度

根据嘉实基金出具的书面说明，嘉实基金建立了不动产基金相关的制度，包括投资管理制度、信息披露管理办法、运营管理办法、风险管理办法、内部控制指引、战略投资者限售管理办法、尽职调查指引及发售业务管理办法等。嘉实基金具有健全的组织机构和管理制度，经营行为规范，已建立完善的商业不动产基金业务流程，包括投资决策流程、尽职调查流程、发售业务流程、运营管理流程、风险控制流程及信息披露流程，各流程分工合理、权责明确、有效监督，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险，符合《运作管理办法》第六条第（七）项及《REITs 指引》第五条第一款第（五）项的规定。

(5) 基金管理人的违法违规、失信情况

根据嘉实基金向本所出具的确认文件，并经本所律师查询中国裁判文书网、“全国法院被执行人信息查询系统”、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华

人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站。截至尽职调查基准日，嘉实基金最近一年内没有经上述网络渠道公示的因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚，不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；不存在对基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项；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、误导性陈述或重大遗漏。因此，嘉实基金符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）、（五）、（六）项以及《REITs 指引》第五条第一款第（四）项中关于公募基金管理人的相关要求及规定。

（6）基金管理人与原始权益人的关联关系核查

经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查嘉实基金、首开股份及其各自股东的股权结构，截至尽职调查基准日，不存在原始权益人与嘉实基金存在股权控制的情形。经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息适当核查，截至尽职调查基准日，嘉实基金、首开股份不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

根据基金管理人向本所出具的确认文件，并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统核查嘉实基金及其关联方的股权结构，不存在原始权益人因持有基金管理人或其关联方股权从而形成控制关系的情形。

根据《基金合同》以及嘉实资本《公司章程》，并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统进行核查，基金管理人与资产支持证券管理人存在实际控制关系。本基金成立后，基金管理人将以基金规模的 80%以上投资于资产支持专项计划，符合《REITs 指引》第二十五条的规定。

综上，本所律师认为，截至尽职调查基准日，嘉实基金具有独立的中国企业法人资格，其部门设置、人员配备、制度建设、流程设置等均符合具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《REITs 指引》等相关法律法规规定的担任基金管理人的主体资质，嘉实基金参与本基金符合相关法律法规的要求及规定。

（三）基金托管人的主体资格

根据《基金合同》及《托管协议》的约定，本基金的基金托管人为北京银行。

1. 基金托管人的法人资格

根据北京市市监局核发的《营业执照》(统一社会信用代码：91110000101174712L)以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，基金托管人的基本情况如下：

企业名称	北京银行股份有限公司
统一社会信用代码	91110000101174712L
类型	其他股份有限公司（上市）
法定代表人	关文杰
住所	北京市西城区金融大街甲 17 号首层
注册资本	2,114,298.4272 万元
成立日期	1996-01-29
营业期限	1996-01-29 至无固定期限
经营范围	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现；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；从事同业拆借；提供担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱业务；办理地方财政信用周转使用资金的委托贷款业务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；同业外汇拆借；国际结算；结汇、售汇；外汇票据的承兑和贴现；外汇担保；资信调查、咨询、见证业务；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；证券结算业务；开放式证券投资基金代销业务；债券结算代理业务；短期融资券主承销业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其它业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，基金托管人为依法设立的股份有限公司，具有独立的中国企业法人资格。

2. 基金托管人参与本基金的资格

北京银行现持有国家金融监管总局北京监管局核发的《中华人民共和国金融许可证》(机构编码为 B0107H211000001），有权从事国家金融监管总局批准的业务。

根据中国证监会出具的《关于核准北京银行证券投资基金托管资格的批复》（证监许可[2008]776 号），北京银行具有证券投资基金托管人资格，有权从事证券投资基金托管业务，符合《证券投资基金法》第三十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

根据基金托管人披露的《北京银行股份有限公司 2023 年年度报告》《北京银行股份有限公司 2024 年年度报告》《北京银行股份有限公司 2025 年年度报告》《北京银行

股份有限公司 2026 年半年度报告》，结合基金托管人在上交所网站公开披露的其他定期报告和临时报告，北京银行财务状况良好，风险控制指标均符合监管部门相关规定，符合《REITs 指引》第六条第（一）项的规定。

根据北京银行在上交所网站公开披露的信息和基金托管人出具的确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网、中国裁判文书网、中国人民银行网站，基金托管人北京银行在最近一年内存在行政处罚记录，具体情况为：（1）2025 年 11 月 26 日，中国人民银行作出银罚决字〔2025〕84 号《行政处罚决定书》，因北京银行存在违反账户管理规定、违反收单业务管理规定、违反代收业务管理规定、违反反假货币业务管理规定、占压财政存款或资金、违反信用信息采集、提供、查询及相关管理规定、未按规定履行客户身份识别义务、未按规定报送大额交易报告或者可疑交易报告、与身份不明的客户进行交易等违法行为，对北京银行予以警告、没收违法所得并处罚款 2,526.85 万元；（2）2025 年 9 月 30 日，国家金融监督管理总局北京监管局对北京银行作出罚款530万元的行政处罚，主要事由为贷款风险分类不准确、违规办理票据业务、消费者权益保护工作不规范等。本所律师认为，上述行政处罚所涉违法行为分别发生在支付结算、账户管理、信贷、征信及反洗钱等业务领域，与基金托管业务无关，不属于基金托管业务方面的违法违规行为，上述行政处罚不影响北京银行担任本基金基金托管人的资格及其履行基金托管职责。截至尽职调查基准日，基金托管人基金托管业务最近一年内没有经上述网络渠道公示的因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚，没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；不存在对本基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；最近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、误导性陈述或重大遗漏，其符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）、（五）、（六）项、《REITs 指引》第六条第（二）项的规定。

根据基金托管人在上交所网站公开披露的信息以及北京银行出具的《北京银行公募 REITs 产品托管经验》《北京银行为开展商业不动产证券投资基金托管业务配备充足的专业人员情况说明》，基金托管人具有商业不动产领域资产管理产品托管经验，并为开展商业不动产证券投资基金托管业务配备充足的专业人员，符合《运作管理办法》第六

条第（二）项、《REITs 指引》第六条第（三）项、第（四）项的规定。

根据基金托管人在上交所网站公开披露的信息以及《北京银行托管业务管理制度、业务流程及风险控制措施》，基金托管人具有健全的组织机构和管理制度，经营行为规范，已设置商业不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度在重大方面无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险，符合《运作管理办法》第六条第（七）项的规定。

经本所律师核查并根据嘉实基金出具的说明，基金托管人与嘉实基金不是同一机构，亦不存在相互出资和持有股份的情形，符合《证券投资基金法》第三十五条的规定。

3. **基金托管人与资产支持证券托管人为同一人**

根据《基金合同》和《招募说明书》，资产支持证券的托管人为北京银行城市副中心分行。根据《中华人民共和国商业银行法》第二十二条规定：“商业银行对其分支机构实行全行统一核算，统一调度资金，分级管理的财务制度。商业银行分支机构不具有法人资格，在总行授权范围内依法开展业务，其民事责任由总行承担。”因此，商业银行及其分支机构属于同一法人，北京银行担任基金托管人，北京银行城市副中心分行担任资产支持证券托管人之安排，不违反《REITs 指引》第六条关于基金托管人与资产支持证券托管人应当为同一人的规定。

综上，本所律师认为，截至尽职调查基准日，基金托管人具有独立的中国企业法人资格，具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《REITs 指引》等相关法律法规规定的担任基金托管人的资质，基金托管人参与本基金符合《REITs 指引》等相关法律法规的规定。

（四）财务顾问的主体资格

根据《基金合同》的约定及《招募说明书》的说明，中信建投为本基金的财务顾问。

根据北京市朝阳区市监局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000781703453H）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，中信建投的基本情况如下：

企业名称	中信建投证券股份有限公司
统一社会信用代码	91110000781703453H

类型	股份有限公司（上市、国有控股）
法定代表人	刘成
营业场所	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
注册资本	775,669.4797 万元
成立日期	2005-11-02
营业期限	2005-11-02 至长期
经营范围	许可项目：证券业务；结汇、售汇业务；外汇业务；证券投资咨询；证券投资基金托管；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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：金银制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

经本所律师核查，中信建投现持有中国证监会于 2025 年 6 月 6 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073803），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；公募证券投资基金销售；融资融券；代销金融产品；股票期权做市；证券投资基金托管；上市证券做市交易。

根据中信建投提供的“2026 年 01 月 28 日固定收益立项委员会 2026 年度第 8 次现场立项会议表决结果截图”，中信建投已完成其作为本基金财务顾问的内部决策授权与批准程序。

根据中信建投向本所出具的确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网、中国裁判文书网，截至尽职调查基准日，中信建投最近三年内没有经上述网络渠道公示的因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚，不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大不良记录。

根据原始权益人书面说明，中信建投与原始权益人之间不存在关联关系或潜在利益冲突。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，中信建投具有独立的中国企业法

人资格，具备《REITs 指引》第十条规定的担任财务顾问的主体资格和资质。

二、主要服务机构

（一）运营管理机构的主体资格

根据《基金合同》《运营管理服务协议》等相关协议约定，开新商管担任商业不动产项目的运营管理机构。

1．运营管理机构的法人资格

根据北京市昌平区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110114MABNRYB32Y）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，开新商管的基本情况如下：

企业名称	北京开新生活商业管理有限公司
统一社会信用代码	91110114MABNRYB32Y
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	刘硕
住所	北京市昌平区霍营街道龙锦三街 29 号院 3 号楼四层 403
注册资本	500 万元
成立日期	2022-05-17
营业期限	2022-05-17 至长期
经营范围	一般项目：企业管理；酒店管理；餐饮管理；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；停车场服务；办公服务；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；体育保障组织；体育竞赛组织；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；社会经济咨询服务；劳务服务（不含劳务派遣）；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；日用杂品销售；食用农产品零售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；建筑材料销售；金属材料销售；机械设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；科技中介服务；创业空间服务；文化场馆管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；园区管理服务；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）许可项目：餐饮服务；食品销售；出版物零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活

	动。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，开新商管为依法设立并合法存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

2．运营管理机构的公司治理与财务状况

根据开新商管提供的《公司章程》，开新商管不设股东会，由股东按照《公司法》《公司章程》的规定行使职权；开新商管不设董事会，设执行董事 1 人，由股东委派产生；不设监事会，设监事 1 人，由股东委派产生；设经理，由执行董事决定聘任或解聘，对执行董事负责。

根据开新商管提供的《企业信用报告》（自主查询版，报告时间：2026 年 7 月 2 日），显示开新商管目前存在 4 笔金融机构贷款未结清，当前负债余额为 118,000.00 万元，无不良和违约负债。

根据开新商管提供的财务报表，截至尽职调查基准日，开新商管总资产为 369,794,071.42 元，2026 年半年度营业总收入为 46,905,191.58 元、净利润为 4,079,399.92 元。根据《招募说明书》以及开新商管出具的书面说明，2022 年度开新商管尚未正式开展业务经营；2023 年至 2025 年及 2026 年 1-6 月，开新商管分别实现营业收入 3,364.61 万元、8,060.24 万元、9,355.87 万元和 4,690.52 万元，实现毛利润-6,405.73 万元、2,094.66 万元、2,456.85 万元和 1,772.96 万元，实现净利润-9,696.81 万元、-1,406.40 万元、-945.28 万元和 407.94 万元。2023 年起随着主营业务的开展，开新商管营业收入、毛利润、净利润逐年增长，因租赁业务尚处于起步运营阶段，营业收入尚未形成规模，同时刚性的租赁成本与财务费用进一步侵蚀公司利润，导致 2023 年开新商管净利润大额为负。2024 年，开新商管就承租的回龙观首开 LONG 街与首开股份签署租赁协议补充协议，对整租租金进行调降，同时受益于租赁物业运营收入上涨，及租赁成本和租赁负债产生的财务费用下降，开新商管亏损同比大幅收窄；2025 年开新商管盈利状况进一步改善，2026 年上半年净利润转正。近三年，开新商管 EBITDA 分别为-1,547.88 万元、2,512.73 万元及 3,037.27 万元，自 2024 年起已转为正数并保持增长。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，运营管理机构组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求，公司治理状况良好，具备持续经营能力，

符合《上交所审核指引》第八条第（一）项以及《REITs 指引》第四十条第（三）项的规定。

3．运营管理机构的资信情况

根据开新商管提供的《企业信用报告》（自主查询版，报告时间：2026 年 7 月 2 日）和开新商管出具的说明，并经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、“全国法院被执行人信息查询系统”、最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，运营管理机构最近三年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，不存在经上述网络渠道公示的因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制进行融资的情形，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，符合《上交所审核指引》第八条第（二）（三）项的规定。

4．运营管理机构的运营管理人员配备情况

根据开新商管出具的书面说明并经本所律师核查，运营管理机构具备丰富的项目运营管理经验，已配备充足的运营管理人员。

本所律师认为，开新商管具备丰富的项目运营管理经验，已配备充足的运营管理人员，符合《REITs 指引》第四十条第（二）项的规定。

5．运营管理机构的备案情况

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

综上，本所律师认为，运营管理机构具有持续经营能力；最近三年不存在重大违法

违规记录；最近一年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形；在按照《证券投资基金法》规定在中国证监会完成备案后，即可担任商业不动产项目的运营管理机构。

（二）资产评估机构的主体资格

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

根据深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300748859253X）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，戴德梁行的基本情况如下：

企业名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
统一社会信用代码	91440300748859253X
类型	有限责任公司
法定代表人	程家龙
营业场所	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1
注册资本	500 万元
成立日期	2003-04-07
营业期限	2003-04-07 至无固定期限
经营范围	一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估。

戴德梁行已取得广东省住房和城乡建设厅核发的编号为粤房估备字壹 0200022 的《房地产估价机构备案证书》，备案等级为壹级。根据中国证监会公示的《从事证券服务业务资产评估机构名录（截至 2026 年 9 月 4 日）》，截至尽职调查基准日，戴德梁行已按照《证券投资基金法》第九十七条的规定在中国证监会完成从事证券服务业务资产评估机构备案。

根据原始权益人及戴德梁行出具的书面说明，戴德梁行与原始权益人之间不存在关联关系或潜在利益冲突。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，戴德梁行具备从事证券服务业务资质，具有为商业不动产项目提供资产评估服务的主体资格。

（三）会计师事务所的主体资格

根据《基金合同》的约定及《招募说明书》的说明，天健会计师事务所是为本基金首次发售提供基金资产备考审计服务的会计师事务所。

根据浙江省市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330000579342121 3）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，天健的基本情况如下：

企业名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	913300005793421213
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
出资额	19,735 万元
成立日期	2011-07-18
营业期限	2011-07-18 至 9999-12-31
经营范围	许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。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；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；安全咨询服务；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）。

根据本所律师核查，天健持有浙江省财政厅于 2024 年 12 月 20 日核发的证书序号为 0019886 的《会计师事务所执业证书》。根据中国证监会公示的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至 2026 年 9 月 4 日）》，天健已按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案。

根据原始权益人与天健出具的书面说明，天健与原始权益人之间不存在关联关系或

潜在利益冲突。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，天健为具备从事证券服务业务资质的会计师事务所，具有为本基金提供审计服务的主体资格。

（四）律师事务所的主体资格

根据《基金合同》的约定及《招募说明书》的说明，本所为本基金和商业不动产项目提供法律服务。

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

企业名称	北京金诚同达律师事务所
统一社会信用代码	31110000E00017402T
类型	特殊普通合伙企业
负责人	庞正忠
地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 A 座 10 层
成立日期	2004-05-05

本所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》，根据中国证监会公示的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表（截至 2026 年 9 月 18 日）》，截至尽职调查基准日，本所为具备从事证券法律业务资质的律师事务所。

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

经自查，本所律师认为，截至尽职调查基准日，本所具备担任本基金的法律顾问，为商业不动产项目提供法律服务的主体资格和资质。

三、关于本基金募集的条件

（一）投资方向

根据《基金合同》约定以及基金管理人与资产支持证券管理人拟签订的《嘉实首开商业不动产资产支持专项计划资产支持证券认购协议》，在严格控制风险的前提下，本

基金通过商业不动产资产支持证券持有项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得商业不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理商业不动产项目，力求实现商业不动产项目现金流长期稳健增长。

根据《基金合同》和《招募说明书》的规定，本基金的投资范围包括不动产资产支持证券，国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据，AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、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（同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等），以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。本基金不投资于股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

资产支持证券尚待取得上交所关于资产支持证券挂牌的无异议函。关于资产支持证券涉及的专项计划文件的合法性，专项计划基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况，专项计划基础资产转让行为的合法性及有效性等详见本所同时出具的《北京金诚同达律师事务所关于嘉实首开商业不动产资产支持专项计划的法律意见书》。

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

基于上述，本所律师认为，本基金具有明确、合法的投资方向，投资范围及投资比例符合《证券投资基金法》第七十二条、《运作管理办法》第七条第（一）项、《REITs

指引》第二条和第二十六条的规定，上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券从而穿透取得商业不动产项目的完全所有权。

（二）运作方式

根据《基金合同》的约定，本基金的运作方式为契约型封闭式运作，具有明确的基金运作方式，符合《运作管理办法》第七条第（二）项和《REITs 指引》第二十七条的规定。

（三）基金类别和品种

根据《基金合同》的约定，本基金的基金类别为商业不动产证券投资基金，为《运作管理办法》第三十条规定的“中国证监会规定的其他基金类别”，符合《运作管理办法》第七条第（三）项和《REITs 指引》第二条的规定。

（四）《基金合同》《托管协议》《招募说明书》等法律文件

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

1. 《基金合同》

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

经本所律师核查，《基金合同》不违反《证券投资基金法》《REITs 指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 6 号—〈基金合同的内容与格式〉》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《基金合同》必须包含的内容。《基金合同》经嘉实基金和基金托管人签署盖章，并且嘉实基金办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，依其条款构成对《基金合同》当事人有效且具有法律约束力

的法律文件。

2. **《托管协议》**

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

经本所律师核查，《托管协议》不违反《证券投资基金法》《REITs 指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 7 号〈托管协议的内容与格式〉》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《托管协议》必须包含的内容。《托管协议》经嘉实基金和基金托管人签署盖章，并且嘉实基金办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，依其条款构成对《托管协议》当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

3. **《招募说明书》**

《招募说明书》载明的事项包括以下内容：重大事项提示；本次发行的简要情况表；目录；绪言；释义；招募说明书概要及风险因素；不动产项目；资产评估与现金流测算；治理机制与运营管理安排；不动产基金；附件。

《招募说明书》已经在“重大事项提示”部分作出以下说明，“投资者应充分了解不动产基金投资风险及招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。”

经本所律师核查，《招募说明书》不违反《证券投资基金法》《REITs 指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 5 号—〈招募说明书的内容与格式〉》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《招募说明书》必须包含的内容。根据嘉实基金出具的确认文件并经核查，《招募说明书》真实、准确、完整地披露了投资者作出决策所需的重要信息，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，有清晰的风险警示内容，语言简明、易懂、实用，符合投资者的理解能力，符合《运作管理办法》第七条第（四）、（六）项的规定和《REITs 指引》第十五条的规定。

4. 《运营管理服务协议》

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

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

基于上述，本所律师认为，《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件草案的内容与格式符合法律、行政法规和中国证监会的有关规定。

（五）基金名称

根据《招募说明书》和《基金合同》等本基金交易文件的约定，商业不动产证券投资基金的名称为“嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金”。经本所律师核查，基金名称表明了本基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容。

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

（六）投资者适当性管理安排

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

根据基金管理人提供的《嘉实基金管理有限公司投资者适当性管理制度》《投资人风险承受能力调查问卷（个人客户版）》《投资人风险承受能力调查问卷（机构客户版）》，以及基金管理人的说明，基金管理人制定了投资者适当性管理制度，将严格落实投资者适当性管理制度，会同基金销售机构认真做好产品风险评价、投资者风险承受能力与投资目标识别、适当性匹配等投资者适当性管理工作，将适当的产品销售给适当的投资者。

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

根据《招募说明书》和《基金合同》，本基金发售对象包括战略投资者、网下投资者及公众投资者。其中：战略投资者包括不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其它符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。网下投资者指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者，包括证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价。公众投资者为除战略投资者及网下投资者之外，符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。

基于上述，本所律师认为，本基金有符合基金特征的投资者适当性管理制度，有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性的安排，有清晰的风险警示内容，本基金的投资者适当性安排符合《运作管理办法》第七条第（七）项和《REITs 指引》第二十一条的规定。

（七）基金管理制度

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

经本所律师核查，基金管理人已设置商业不动产证券投资基金业务相关内部制度，涉及基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节；本基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形。

基于上述，本所律师认为，商业不动产证券投资基金的基金管理制度符合《运作管理办法》第七条第（八）项的规定。

（八）基金管理人关于本基金募集的授权

根据嘉实基金提供的《嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金项目立项申请》及审批记录，嘉实基金已申请设立本基金并提请立项审核，且已于 2026 年 2 月 4 日完成立项审批流程。

根据嘉实基金提供的《关于募集并管理嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金和聘请文占雅、魏少艺、刘昊天担任基金经理的决议》，同意嘉实基金申请募集并管理“嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金”。

基于上述，本所律师认为，根据上述审批文件，基金管理人已就本基金的募集注册履行了必要的内部授权和批准程序。

（九）基金募集不涉及新增地方政府隐性债务

根据本基金相关法律文件的约定，首开股份作为原始权益人将 SPV 公司 100%股权转让予本基金持有的专项计划，并将项目公司 100%股权转让予 SPV 公司，同时收取相应的股权转让价款作为回收资金，该等回收资金属于权益性资金而非负有偿还义务的债务性资金。从上述资金性质及流向来看，本基金募集不涉及原始权益人替政府举债、由政府提供担保或由财政资金偿还等新增地方政府隐性债务的情形。

同时，首开股份已出具书面说明：“本公司未以任何方式承担地方政府隐性债务，本次商业不动产公募基金的申报发行不涉及地方政府隐性债务”。

综上所述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，本基金的募集符合《证券投资基金法》《运作管理办法》《REITs 指引》等法律、行政法规和中国证监会规定所要求的基金募集的实质条件。

四、商业不动产项目的资产范围和权属

（一）资产范围

1.资产范围概述

商业不动产项目在本基金首次发售时系指（1）项目公司一持有的位于北京市丰台区顺八条 8 号三区 3 号楼的宋家庄福茂项目，包括占地范围内的房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，具体以项目公司一取得的《不动产权证书》为准），以及相关人防车位使用权；（2）项目公司一持有的位于北京市朝阳

区建国门外大街 24 号的华侨村商街项目，包括占地范围内的部分房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，具体以项目公司一取得的《不动产权证书》为准）；（3）项目公司二持有的位于北京市丰台区紫芳园四区 3 号楼、5 号楼的璞瑆商街项目，包括占地范围内的部分房屋（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，具体以项目公司二取得的《不动产权证书》为准）。

2.单体建筑物纳入资产范围情况

（1）宋家庄福茂项目

宋家庄福茂项目位于北京市丰台区顺八条 8 号三区 3 号楼的一栋单体建筑物（包括地上房屋及地下车库）已经全部纳入本项目资产范围。

（2）华侨村商街项目

华侨村商街项目位于北京市朝阳区建国门外大街 24 号的单体建筑物，并未全部纳入本项目资产范围，该单体建筑物中已出售给第三方的房屋建筑未纳入资产范围（以下简称“华侨村商街未入池资产”）。根据原始权益人出具的说明并经本所律师核查，该单体建筑物中未纳入入池资产范围的已出售给第三方的资产对应建筑面积占该单体建筑物整体建筑面积的 17.87%。

根据《民法典》第二百七十八条的规定，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《物业管理条例》第十一条、第十二条的规定，业主大会决定本条例第十一条第（五）项“筹集和使用专项维修资金”和第（六）项“改建、重建建筑物及其附属设施”，应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业

主同意；决定其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

根据前述规则，取得占建筑物总面积 3/4 以上的业主且占总人数 3/4 以上的业主同意，可以保障项目公司在公共空间改造、公用设施维修维护以及不动产项目提标改造等事项的决定权。

华侨村商街项目存在散售的单体建筑物 2 幢的整体建筑面积合计 9,268.59 平方米，业主共计 5 名（项目公司一及 4 名小业主），其中项目公司一持有部分建筑面积合计 7,612.54 平方米。截至本法律意见书出具之日，就华侨村商街项目共计 3 名小业主出具了一致行动同意函，该 3 名小业主和项目公司一已满足建筑物总面积 3/4 以上且占总人数 3/4 以上的业主表决通过要求。因此，项目公司一就华侨村商街项目已取得符合规定比例的业主就后续物业运营维护等事宜的一致行动同意函，不影响项目的持续稳定运营。

为缓释前述未取得全部小业主一致行动同意函的风险，首开股份已出具书面承诺："部分未入池资产已向第三方业主出售，为保证本基金正常运行，本公司承诺，未来如发生物业运营、公共空间改造、公用设施维修、提标改造及业主大会表决等事项时，应尽力取得第三方业主方的同意；如因第三方业主方未与项目公司保持一致行动而产生的额外成本，包括自担公共空间改造、公用设施维修费用等，相关费用及给本基金带来的损失均由本公司承担。"

（3）璞瑆商街项目

璞瑆商街项目位于北京市丰台区紫芳园四区 3 号楼的单体建筑物并未全部纳入本项目资产范围，该单体建筑物中已出售给第三方的房屋建筑未纳入资产范围（以下简称"璞瑆商街未入池资产"）。根据原始权益人出具的说明并经本所律师核查，该单体建筑物中未纳入入池资产范围的已出售给第三方的资产对应建筑面积占该单体建筑物整体建筑面积为 6.88%。

璞瑆商街项目存在散售的单体建筑物 3 号楼整体建筑面积合计 8,439.39 平方米，业主共计 2 名（项目公司二及 1 名小业主），其中项目公司二持有部分建筑面积合计 7,858.54 平方米。截至本法律意见书出具之日，璞瑆商街项目小业主已出具一致行动同意函，该小业主和璞瑆商管已满足建筑物总面积 3/4 以上且占总人数 3/4 以上的业主表决通过要求。因此，项目公司二就璞瑆商街项目已取得符合规定比例的业主就后

续物业运营维护等事宜的一致行动同意函，不影响项目的持续稳定运营。

经核查，华侨村商街项目和璞瑆商街项目均属于开放式社区商业街区，入池单体建筑物的各租赁单元均有单独的对外展示面、有独立的出入口，因此各租赁单元可以单独使用和营业；此外，各租赁单元的供暖为集中供暖、供水由自来水公司直供、排水相对独立，因此在供暖、供水、排水等系统方面均具备独立运行条件。

基于上述，本所律师认为，华侨村商街项目、璞瑆商街项目所涉单体建筑具有独立性、各租赁单元可以独立运营、入池资产已取得独立的不动产权证书、已取得符合规定比例的业主就后续物业运营维护等事宜出具的一致行动同意函，所涉单体建筑存在散售不影响项目的持续稳定运营。

3.项目公司原持有的部分资产未纳入资产范围

根据本项目发行安排，项目公司一已将原持有的北京市朝阳区建国门外大街 24 号 2 幢 3-201 的出租房（以下简称“出租房”）、位于北京市东城区东兴隆街 25 号、27 号的新世界底商（以下简称“新世界底商”）重组至惠信云锦；项目公司二已将北京市丰台区紫芳园四区 2 号楼-1-119 号的小库房（以下简称“小库房”，与“出租房”、“新世界底商”合称“非入池资产”）重组至惠信云锦。

（1）惠信云锦的主体资格

根据北京市丰台区市场监督管理局于 2025 年 10 月 30 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91110106MAE37WYG80）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，惠信云锦的基本情况如下：

企业名称	北京惠信云锦商业管理有限公司
统一社会信用代码	91110106MAE37WYG80
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	潘磊
住所	北京市丰台区顺八条 8 号院三区 3 号楼-1 层-101-23
注册资本	25,465.44 万元
成立日期	2024-10-22
营业期限	2024-10-22 至长期
经营范围	一般项目：企业管理；物业管理；对外承包工程；工程管理服务；房地产经

	纪；房地产咨询；停车场服务；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宅室内装饰装修；施工专业作业。（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。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，惠信云锦为有效存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格。

(2) 资产重组后续安排及重组费用承担情况

1) 出租房及新世界底商

经核查，首开商管已与受让方惠信云锦签署关于出租房、新世界底商的资产转让合同，惠信云锦已支付完毕资产转让费。

根据资产转让合同的约定，资产转让合同项下资产目前不具备办理不动产权证书的条件，且首开商管并不承诺未来该等条件必然成就。若未来因法律法规、政策调整或任何其他原因，使得该资产具备了可办理不动产权证书的客观条件，产权应登记在惠信云锦名下。首开商管应在收到惠信云锦书面通知及相关要求后，提供合理必要的协助，配合惠信云锦办理相关手续。

首开商管履行前款约定的义务以不承担额外经济负担、不违反当时有效的法律法规为前提。办理产权证书过程中全部税费、行政事业性收费及其他任何费用（包括但不限于补缴土地出让金），均由惠信云锦自行承担。首开商管义务仅为协助配合义务，不承担确保该资产一定能够办理产权证书的责任。产权证书办理的成功与否、最终权属登记在何人名下等风险与不确定性，均由惠信云锦自行判断并承担，首开商管对此不提供任何保证。

2) 小库房

璞瑆商管已与受让方惠信云锦签署关于小库房的存量房屋买卖合同，惠信云锦已支付完毕购买价款，已办理完毕不动产转移登记手续。买卖双方已按照国家及北京市的相关规定履行各自承担的纳税义务，已完成缴纳各项税费。

(3) 非入池资产内部重组合法有效性

经核查，非入池资产内部重组涉及的转让方和受让方均合法有效存续；首开商管

与受让方惠信云锦已签署关于出租房、新世界底商的资产转让合同及补充协议；璞瑆商管与受让方惠信云锦已签署关于小库房的存量房屋买卖合同，相关合同内容真实、合法、有效，在约定的生效条件全部满足后生效，并对相关各方构成合法、有效且有约束力的义务。

根据惠信云锦提供的支付凭证，受让方惠信云锦就本次非入池资产内部重组已完成转让对价的支付。

根据首开商管、璞瑆商管、惠信云锦提供的内部决策文件，各方就本次非入池资产内部重组已取得有效内部决议。

基于上述，本所律师认为，本次非入池资产内部重组合法有效。

（二）商业不动产项目的权属

1.宋家庄福茂项目

宋家庄福茂项目由北京建工投资建设并享有初始所有权。

2014 年 3 月 7 日，北京建工与首开商管签署《北京市商品房现房买卖合同》，北京建工将其所有的宋家庄福茂项目转让给首开商管，首开商管就宋家庄福茂项目办理了《不动产权证书》。

首开商管现持有位于北京市丰台区顺八条 8 号三区 3 号楼的宋家庄福茂项目，包括占地范围内的房屋、地下车库 (包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，具体以项目公司一取得的《不动产权证书》为准），以及相关人防车位使用权。宋家庄福茂项目的权属取得情况如下：

(1) 国有建设用地使用权

2007 年 12 月 4 日，北京市国土资源局和北京建工签订了《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出[合]字（2007）第 0548 号），合同约定北京市国土资源局将位于丰台区宋家庄顺八条八号的独立宗地出让给北京建工，出让土地面积为 11,567.73 平方米，土地规划用途为配套商业、地下配套商业、地下车库。

(2) 房屋所有权及国有建设用地使用权

项目公司一就宋家庄福茂项目已取得《不动产权证书》，证载主要信息如下：

序	证号	坐落	用途	面积（㎡）

序	证号	坐落	用途	面积（㎡）	
				共有宗地	房屋建筑面积
1	京（2022）丰不动产权第 0036964 号	丰台区顺八条 8 号院三区 3 号楼-1 层-101	地下商业/商业	9,389.67	8,573.26
2	京（2022）丰不动产权第 0036466 号	丰台区顺八条 8 号院三区 3 号楼 1 至 3 层 102	配套商业/商业	9,389.67	12,125.37
3	京（2022）丰不动产权第 0036516 号	丰台区顺八条 8 号院三区 3 号楼-2 层-201	地下车库	9,389.67	4,783.13

经本所律师审查前述《不动产权证书》以及北京市规自委于 2026 年 9 月 17 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》（编号：20262809290（网）），本所律师认为，截至尽职调查基准日，宋家庄福茂项目的房屋所有权及对应的国有建设用地使用权属于项目公司一，权属清晰。

（3） 人防车位使用权

根据《北京市人防工程竣工验收备案表》（编号：2012-0492 丰），宋家庄福茂项目人防建筑面积为 3,815 平方米，平时用途为汽车库。

根据《中华人民共和国人民防空法》（2009 年）第五条的规定，北京建工作为宋家庄福茂项目人防工程的投资建设单位，有权对该等人防工程进行使用管理，并收取收益。项目公司一已通过与北京建工签署《北京市商品房现房买卖合同》《北京建工集团有限责任公司与北京首开商业地产有限公司关于宋家庄家园 C6#地区级商业配套楼之房屋认购框架协议》《关于宋家庄福茂项目人防工程使用与维护管理情况的说明》，自北京建工继受取得宋家庄福茂项目人防工程的使用权，有权享有对应收益，并承担人防工程的维护管理及相关责任和义务。

根据北京市丰台区国防动员办公室于 2026 年 2 月 9 日核发的《人防工程使用证》（证号：京【丰】防用字 20260017 号），首开商管已合法取得位于北京市丰台区顺八条 8 号院三区 3 号楼（人防工程编号：丰 26-0079）、建筑面积 3,815 平方米的人防工程使用权，该工程平时用途为汽车库，使用期限自 2026 年 2 月 9 日至 2029 年 2 月 8 日。

2.华侨村商街项目

项目公司一现持有位于朝阳区建国门外大街 24 号的华侨村商街项目，包括占地范围内的部分房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，具体以项目公司一取得的《不动产权证书》为准）。华侨村商街项目的权属取得情况如下：

（1） 国有建设用地使用权

经核查，我国土地出让制度于 1990 年 5 月 19 日国务院发布《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（1990）》（已修订）后正式建立，在此之前建设项目原则上均通过划拨方式使用土地。根据《国家建设征用土地条例（1982）》（已废止）第七条的规定，征用土地的程序包括申请选址，协商征地数量和补偿、安置方案，核定用地面积，划拨土地。征地申请经批准后，由所在地的县、市土地管理机关根据计划建设进度一次或分期划拨土地，并督促被征地单位按时移交土地。

1982 年 1 月 11 日，北京市城市规划管理局向北京市房管局下发《关于划定华侨公寓处理用地范围的函》（编号：（82）建地市字第 005 号），同意在建外大街南侧新建华侨公寓。

1984 年 6 月 21 日，北京市城市规划管理局向北京市房管局住宅建设经营公司颁发了《建筑用地执照》（编号：（84）建地市字 200 号），用地地点为建外大街，用途为华侨公寓，用地面积为 15,120 平方米。

因此，项目公司一已根据华侨村商街项目所涉土地划拨使用时期适用的规则经有权机关批准实施土地划拨，符合当时法律法规的要求。

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（1990）》（已修订）第四十五条的规定，依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物，其他附着物所有权可以转让、出租、抵押。根据《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）的规定，经依法批准利用原有划拨土地进行经营性开发建设的，应当按照市场价补缴土地出让金。

2007 年 10 月 15 日，北京市国土资源局和京华房产有限公司签订了《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出合字（2007）第 0443 号），合同约定北京市国土资源局将位于朝阳区建国门外大街 24 号游泳馆的独立宗地以协议方式出让给京华房产有限公

司，宗地出让面积为 558.72 平方米，总建筑面积为 793 平方米，土地规划用途为综合，出让年限为 50 年。

2007 年 10 月 15 日，北京市国土资源局和京华房产有限公司签订了《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出合字（2007）第 0444 号），合同约定北京市国土资源局将位于朝阳区建国门外大街 24 号京华公寓商业用房的共用宗地以协议方式出让给京华房产有限公司，宗地出让面积为 2,447.41（分摊）平方米，总建筑面积为 9,268.59 平方米，土地规划用途为商业，出让年限为 40 年。

2007 年 10 月 15 日，北京市国土资源局和京华房产有限公司签订了《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出合字（2007）第 0446 号），合同约定北京市国土资源局将位于朝阳区建国门外大街 24 号办公及地下车库的独立宗地以协议方式出让给京华房产有限公司，宗地出让面积为 1,214.75 平方米，总建筑面积为 6,022.65 平方米，土地规划用途为办公、地下车库，出让年限为 50 年。2008 年 3 月 31 日，北京市国土资源局和京华房产有限公司签订了《补充协议》，约定出让宗地的总建筑面积改为 7,915.30 平方米。

根据首开商管提供的缴费凭证，首开商管已完成前述土地出让合同项下土地出让金的缴纳。

经查询中华人民共和国自然资源部、北京市规划和自然资源委员会、北京市规划和自然资源委员会朝阳分局网站，截至本法律意见书出具之日，首开商管不存在经上述网络渠道公示的因用地不合规被处以行政处罚的情形。

基于上述，本所律师认为，华侨村商街项目已按照规则的要求通过出让方式取得所涉土地使用权，符合当时法律法规的要求且不影响本项目稳健运营，历史上不存在因用地不合规受到行政处罚的情形。

(2) 房屋所有权及国有建设用地使用权

项目公司一就华侨村商街项目已取得《不动产权证书》，证载主要信息如下：

序号	证号	坐落	用途	面积（㎡）	
				共有宗地	房屋建筑面积
1	京（2024）朝不动产权第 0061256 号	朝阳区建国门外大街 24 号 1 幢-3 层地下三层等[6]套	车库、办公用房	1,214.75	7,915.30

序	证号	坐落	用途	面积（㎡）	
2	京（2024）朝不动产权第0061293号	朝阳区建国门外大街24号2幢1层112等[12]套	商业用房	2,540.23	7,612.54
3	京（2024）朝不动产权第0061291号	朝阳区建国门外大街24号3幢2层地上二层等[3]套	游泳池	558.72	793.00

经本所律师审查前述《不动产权证书》以及北京市规自委于2026年9月17日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》（编号：20262809290（网）），本所律师认为，截至尽职调查基准日，华侨村商街项目的房屋所有权及对应国有建设用地使用权属于项目公司一，权属清晰。

3.璞瑆商街项目

璞瑆商街项目由首开亿信投资建设并享有初始所有权。

2012年12月21日、2013年1月10日、2013年6月5日，首开亿信与首开商管签订了编号分别为XF388932(对应紫芳园四区3号楼1至2层101等15套房屋)、XF393518（对应紫芳园四区5号楼1至2层101等3套房屋）、XF423398（对应紫芳园四区3号楼-1层-101）、XF422378（对应紫芳园四区3号楼-1层-102）、XF422379（对应紫芳园四区3号楼-1层-103）、XF422380（对应紫芳园四区3号楼-1层-105）、XF422381（对应紫芳园四区3号楼-1层-106）、XF422382（对应紫芳园四区3号楼-1层-107）、XF422383（对应紫芳园四区3号楼-1层-108）、XF422384（对应紫芳园四区3号楼-1层-109）、XF422385（对应紫芳园四区3号楼-1层-110）的11份《北京市商品房现房买卖合同》，首开亿信将璞瑆商街项目转让给首开商管。

2022年，首开商管与首开股份签订《北京首开商业管理有限公司分立协议》，约定采用存续分立的方式新设项目公司二，将璞瑆商街项目资产注入项目公司二，并于2022年9月5日办理了分立工商登记。2023年3月9日，项目公司二办理了璞瑆商街项目全部入池资产的《不动产权证书》。

项目公司二现持有位于北京市丰台区紫芳园四区3号楼、5号楼的璞瑆商街项目，包括占地范围内的部分房屋（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，具体以项目公司二取得的《不动产权证书》为准）。璞瑆商街项目的权属取得情况如下：

（1）国有建设用地使用权

2004 年 8 月 31 日，北京市国土资源局与首开亿信就璞瑆商街项目签订《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出[合]字（2004）第 1487 号），约定项目类型为商品房，宗地位置为丰台区方庄东紫芳园四区，宗地出让面积 42,249.70 平方米。

（2）房屋所有权及国有建设用地使用权

项目公司二就璞瑆商街项目已取得《不动产权证书》，证载主要信息如下：

序号	证号	坐落	用途	面积（㎡）	
				共有宗地	房屋建筑
1	京（2023）丰不动产权第 0011002 号	丰台区紫芳园四区 3 号楼-1 层-101	地下配套/健身中心	42,249.7	173.85
2	京（2023）丰不动产权第 0011072 号	丰台区紫芳园四区 3 号楼-1 层-102	地下配套/健身中心	42,249.7	289.59
3	京（2023）丰不动产权第 0011032 号	丰台区紫芳园四区 3 号楼-1 层-103	地下配套/健身中心	42,249.7	334.18
4	京（2023）丰不动产权第 0011050 号	丰台区紫芳园四区 3 号楼-1 层-105	地下配套/健身中心	42,249.7	322.46
5	京（2023）丰不动产权第 0011029 号	丰台区紫芳园四区 3 号楼-1 层-106	地下配套/健身中心	42,249.7	328.9
6	京（2023）丰不动产权第 0011045 号	丰台区紫芳园四区 3 号楼-1 层-107	地下配套/健身中心	42,249.7	323.16
7	京（2023）丰不动产权第 0011056 号	丰台区紫芳园四区 3 号楼-1 层-108	地下配套/健身中心	42,249.7	198.47
8	京（2023）丰不动产权第 0011035 号	丰台区紫芳园四区 3 号楼-1 层-109	地下配套/健身中心	42,249.7	201.91
9	京（2023）丰不动产权第 0011033 号	丰台区紫芳园四区 3 号楼-1 层-110	地下配套/配套	42,249.7	1,196.05
10	京（2023）丰不动产权第 0011052 号	丰台区紫芳园四区 3 号楼 1 至 2 层 101 等[15]套	配套/配套商业	42,249.7	4,489.97
11	京（2023）丰不动产权第 0011038 号	丰台区紫芳园四区 5 号楼 1 至 2 层 101 等[3]套	配套/配套商业	42,249.7	3,873.12

经本所律师审查前述《不动产权证书》以及北京市规自委于 2026 年 9 月 18 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》（编号：20262828475（网）），本所律师认为，

截至尽职调查基准日，璞瑆商街项目的房屋所有权及对应的国有建设用地使用权属于项目公司二，权属清晰。

五、SPV 公司、项目公司的合法合规性

（一）SPV1 公司

1. SPV1 公司的主体资格

根据北京市朝阳区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110105MAK9BLT54N）、现行有效的《公司章程》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，SPV1 公司的基本情况如下：

企业名称	北京卓第商业管理有限公司
统一社会信用代码	91110105MAK9BLT54N
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	钟宁
住所	北京市朝阳区阜荣街 10 号 4 层四层商业 401 室
注册资本	100 万元
成立日期	2026-04-02
营业期限	2026-04-02 至无固定期限
经营范围	一般项目：企业管理；非居住房地产租赁；停车场服务；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宅室内装饰装修；施工专业作业。（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。）

因此，截至本法律意见书出具之日，SPV1 公司为合法有效存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据《公司法》等有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

经本所律师查阅 SPV1 公司的工商档案并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具之日，原始权益人合法持有 SPV1 公司 100%的股权，SPV1 公司 100%的股权之上不存在质押、查封等权利负担、权利限制。

2. SPV1 公司的治理结构

经本所律师核查，SPV1 公司已按照《公司法》《公司章程》及其他相关规定建立健全了法人治理结构。SPV1 公司不设股东会，股东依照《公司法》《公司章程》的规定行使职权；不设董事会，只设执行董事一名，由股东选举产生；不设监事；设经理，经理为公司的法定代表人，由执行董事决定聘任或解聘。根据本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，SPV1 公司法定代表人、董事、经理兼财务负责人为钟宁。

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，SPV1 公司的组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

3. 信用状况及行政处罚情况

经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至本法律意见书出具之日，SPV1 公司不属于被执行人及失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，截至本法律意见书出具之日，SPV1 公司最近三年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录或不诚信行为，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制进行融资的情形，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，未受到过重大行政处罚。

（二）SPV2 公司

1. SPV2 公司的主体资格

根据北京市丰台区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110106MAK9FYEN3N）、现行有效的《公司章程》以及本所律师在国家企业信用信

息公示系统的查询结果，SPV2 公司的基本情况如下：

企业名称	北京朗启商业管理有限公司
统一社会信用代码	91110106MAK9FYEN3N
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	钟宁
住所	北京市丰台区顺八条 8 号院三区 3 号楼-1 层-101 内 B1F-07 铺位
注册资本	100 万元
成立日期	2026-04-03
营业期限	2026-04-03 至无固定期限
经营范围	一般项目：企业管理；非居住房地产租赁；停车场服务；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宅室内装饰装修；施工专业作业。（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。）

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，SPV2 公司为合法有效存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据《公司法》等有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

经本所律师查阅 SPV2 公司的工商档案并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具之日，原始权益人合法持有 SPV2 公司 100%的股权，SPV2 公司 100%的股权之上不存在质押、查封等权利负担、权利限制。

2. SPV2 公司的治理结构

经本所律师核查，SPV2 公司已按照《公司法》《公司章程》及其他相关规定建立健全了法人治理结构。SPV2 公司不设股东会，股东依照《公司法》《公司章程》的规定行使职权；不设董事会，只设执行董事一名，由股东选举产生；不设监事；设经理，经理为公司的法定代表人，由执行董事决定聘任或解聘。根据本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，SPV2 公司法定代表人、董事、经理兼财务负责人为钟宁。

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，SPV2 公司的组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

3. 信用状况及行政处罚情况

经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，SPV2 公司不属于被执行人及失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，截至本法律意见书出具之日，SPV2 公司最近三年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录或不诚信行为，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制进行融资的情形，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，未受到过重大行政处罚。

（三）首开商管

1. 首开商管的主体资格

根据北京市市监局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100006000007764）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，首开商管的基本情况如下：

企业名称	北京首开商业管理有限公司
统一社会信用代码	911100006000007764
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	苍柏
住所	北京市朝阳区阜荣街 10 号 8 层八层商业 805、806 室
注册资本	2,000 万元
成立日期	1985-07-06
营业期限	1985-07-06 至长期
经营范围	许可项目：住宅室内装饰装修；施工专业作业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理；物业管理；对外承包工程；工程管理服

	务；房地产经纪；房地产咨询；停车场服务；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，首开商管为有效存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

经本所律师查阅首开商管的经营主体登记档案以及国家企业信用信息公示系统，截至尽职调查基准日，首开股份持有首开商管 100%的股权且享有 100%的股东权利并承担相应的股东义务。首开商管的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

2. 首开商管的主要历史沿革

(1) 1985 年 7 月，设立

1985 年 5 月 6 日，中华人民共和国对外经济贸易部颁发了《批准证书》（外经贸资字[1985]京府 018 号），同意并批准北京市房地产管理局住宅开发经营公司（后改名为北京天鸿集团公司，以下简称“天鸿公司”）与香港京泰有限公司（以下简称“京泰公司”）签订的合资经营协议、合同和章程。经原中华人民共和国国家工商行政管理局核准（（85）工商企合字第 314 号《核准登记通知书》），京华房产有限公司登记设立，注册资本为 20,000,000 元，实收资本为 20,000,000 元，天鸿公司出资 12,000,000 元，占比 60%；京泰公司出资 8,000,000 元，占比 40%。

(2) 1988 年 3 月，股权变更

1988 年 3 月 7 日，双方签订了《关于京华房产有限公司修改中外双方出资比例的协议》，后根据北京市对外经济贸易委员会（88）京经贸（资）1238 号文件《关于北京京华房产有限公司合同、章程修改的补充协议的批复》，合营双方出资比例修改，股权结构随之变更。具体为：京泰公司将所持有的 10%股权转让给天鸿公司，转让后中方（天鸿公司）持股 70%，外方（京泰公司）持股 30%。

(3) 1993 年 8 月，股权变更

1993 年，根据北京市对外经济贸易委员会《关于北京京华房产有限公司合同、章程修改补充协议的批复》（（93）京经贸[资]字第 1340 号），并经 1993 年 8 月 6 日董事会批准，合营企业股东及股权发生变更。京泰公司将其持有的 30%股权全部转让给香港

皓年有限公司，转让后合营公司乙方变更为香港皓年有限公司（以下简称“皓年公司”），合营年限由十年延长至二十五年。

(4) 2007 年 12 月，股权变更

2006 年，根据北京市国资委《关于北京城市开发集团有限责任公司和北京天鸿集团公司合并重组有关问题的函》（京国资函[2006]18 号），天鸿公司与北京城市开发集团有限责任公司合并成立了北京首都开发控股（集团）有限公司，京华房产有限公司的中方投资者变更为首开控股，并于 2006 年 12 月办理了工商变更登记手续。

2007 年，根据北京市商务局《关于中外合资企业京华房产有限公司变更股权的批复》（京商资字〔2007〕1719 号），并经董事会决议，首开控股将其持有的 70%股权转让给北京天鸿宝业房地产股份有限公司（以下简称“天鸿宝业”），转让后天鸿宝业成为公司控股股东。公司在 2007 年 12 月办理了营业执照变更手续。2008 年，天鸿宝业更名为北京首都开发股份有限公司。

(5) 2011 年 11 月，股权变更

2011 年 11 月，经北京市商务委员会《关于京华房产有限公司股权转让及变更为内资企业的批复》（京商务资字〔2011〕813 号）及北京市国资委批复（京国资产权〔2011〕190 号）批准，香港皓年有限公司将其持有的 30%股权转让给首开股份，转让对价为 8,197.566 万元人民币。此次股权转让后，公司由中外合资企业变更为内资企业，并成为首开股份的全资子公司。

(6) 2012 年 6 月，股权变更

2012 年 6 月，根据 2011 年 12 月 5 日的股东决定、2011 年 12 月 15 日的股东会决议等文件，并经北京市市监局核准，公司进行增资及更名。中信资本（天津）股权投资合伙企业（以下简称“中信资本”）和洋浦强辉投资有限公司（以下简称“洋浦强辉”）对公司进行现金增资。增资后，公司注册资本增至 283,158,800 元人民币，股权结构变为：首开股份持股 49%，中信资本持股 25.5%，洋浦强辉持股 25.5%。同时，公司名称由“京华房产有限公司”变更为“北京首开商业地产有限公司”。

(7) 2013 年 9 月，股权变更

2013 年 9 月，中信资本和洋浦强辉向首开股份各自出让 1%股权，并修改了公司章程，办理了变更登记。转让后，首开股份持股 51%，中信资本持股 24.5%，洋浦强辉持股 24.5%。

(8) 2014 年 3 月，股权变更

2014 年 3 月，首开股份、中信资本和洋浦强辉签订了《北京首开商业地产有限公司股权转让协议》，首开股份收购中信资本和洋浦强辉合计持有的 49%股权，并修改了公司章程，办理了变更登记。收购完成后，北京首开商业地产有限公司由三方合资变更为北京首都开发股份有限公司的全资子公司。

(9) 2022 年 9 月，首开商管以存续分立方式分立新公司，存续公司减资

2022 年 6 月，首开股份以存续分立的方式，将原首开商管分立为首开商管、璞瑆商管、北京首开云锦铂郡商业管理有限公司和首开瑞泰，并减少公司注册资本，分立前注册资本为 546,747,800 元，分立后首开商管注册资本为 496,747,800 元。2022 年 9 月 5 日，上述变更办理了工商登记。

(10) 2024 年 8 月，首开商管以存续分立方式分立新公司，存续公司减资

2024 年 6 月，首开股份决定以存续分立的方式，将原首开商管分立为首开商管、北京宋家庄福茂商业管理有限公司、北京惠信云锦商业管理有限公司，并减少注册资本。分立前首开商管注册资本为 496,747,800 元，分立后注册资本为 20,000,000 元。2024 年 8 月 15 日，上述变更办理了工商登记。

根据《关于北京首开商业管理有限公司分立的请示》以及首开商管与首开股份于 2024 年 8 月 31 日签署的《北京首开商业管理有限公司分立协议》，首开商管拟分立新设两家公司，由首开股份 100%持股，其中分立新设公司一（即北京宋家庄福茂商业管理有限公司）并装入宋家庄福茂项目。根据 2026 年 2 月 9 日召开并通过的董事会决议，以及首开股份与首开商管于 2026 年 2 月 10 日签署的《〈北京首开商业管理有限公司分立协议〉之补充协议》，原《分立协议》项下首开商管应向北京宋家庄福茂商业管理有限公司分割的宋家庄福茂项目资产调整为约定金额的应收账款，宋家庄福茂项目相关不动产及负债等资产仍保留在首开商管，不再分割至北京宋家庄福茂商业管理有限公司。

3. 首开商管的治理结构

经本所律师核查，首开商管不设股东会，股东依照《公司法》《公司章程》的规定

行使职权；项目公司一不设董事会，设董事一名；不设监事；设总经理。根据本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，首开商管法定代表人兼董事、经理为苍柏，财务负责人为王鑫。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，首开商管的组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

4. 信用状况及行政处罚情况

根据首开商管提供的《企业信用报告》（自主查询版，报告时间：2026 年 7 月 3 日）并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，首开商管不属于被执行人及失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，首开商管最近三年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录或不诚信行为，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制进行融资的情形，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，未受到过重大行政处罚。

（四）璞瑆商管

1.璞瑆商管的主体资格

根据北京市丰台区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110106MABY1UPD0R）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，璞瑆商管的基本情况如下：

企业名称	北京首开云锦璞瑆商业管理有限公司
统一社会信用代码	91110106MABY1UPD0R

类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	肖晴
住所	北京市丰台区紫芳园四区 2 号楼-1 层-119
注册资本	1,000 万元
成立日期	2022-09-05
营业期限	2022-09-05 至长期
经营范围	一般项目：企业管理；物业管理；工程管理服务；停车场服务；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宅室内装饰装修；施工专业作业。（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。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，璞瑎商管为有效存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

经本所律师查阅璞瑎商管的经营主体登记档案以及国家企业信用信息公示系统的查询结果，截至尽职调查基准日，首开股份持有璞瑎商管 100%的股权且享有 100%的股东权利并承担相应的股东义务。璞瑎商管的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

2.璞瑎商管的主要历史沿革

2022 年，首开股份作出《北京首开商业管理有限公司股东决定》，同意首开商管以存续分立的方式进行分立，即公司存续，同时派生出璞瑎商管、北京首开云锦铂郡商业管理有限公司和首开瑞泰，首开股份持股比例为 100%。首开商管与首开股份签订《北京首开商业管理有限公司分立协议》及相关附件，约定将璞瑎商街项目资产注入璞瑎商管，并于 2022 年 9 月 5 日办理了璞瑎商管的新设登记，设立时注册资本为 1,000 万元。

3.璞瑎商管的治理结构

经本所律师核查，璞瑎商管不设股东会，股东依照《公司法》《公司章程》的规定行使职权；璞瑎商管不设董事会，设董事 1 人，由股东委派产生；不设监事；设经理，由董事聘任或解聘。根据本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，璞瑎商管法定代表人兼董事为肖晴，经理为张驰，财务负责人为王鑫。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，璞瑎商管的组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

4.信用状况及行政处罚情况

根据璞瑎商管提供的《企业信用报告》（自主查询版，报告时间：2026 年 7 月 10 日）并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，璞瑎商管不属于被执行人及失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，璞瑎商管最近三年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录或不诚信行为，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制进行融资的情形，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，未受到过重大行政处罚。

六、商业不动产项目投资建设的合法合规性

（一）宋家庄福茂项目

1. 建设用地规划许可

2007 年 9 月 10 日，北京市规划委员会就宋家庄福茂项目核发了《建设用地规划许可证》，证载主要信息如下：

用地单位	北京建工集团有限责任公司
编号	2007 规（丰）地字 0036 号
用地项目名称	住宅、市政公用设施

用地位置	丰台区宋家庄
用地面积	97,933.29 平方米

2. 建设工程规划许可

2009 年 3 月 30 日，北京市规划委员会就宋家庄福茂项目核发了《建设工程规划许可证》，证载主要信息如下：

建设单位	北京建工集团有限责任公司
编号	2009 规（丰）建字 0029 号
建设项目名称	宋家庄家园 C6#地区级商业配套楼
建设位置	丰台区东铁匠营宋家庄顺八条八号
建设规模	31,339.31 平方米(其中地上 3 层, 共计 12,813.08 平方米; 地下 2 层, 共计 18,526.23 平方米。人防工程共计 3,856.61 平方米)

3. 竣工验收

宋家庄福茂项目已取得的竣工验收审批相关文件如下：

（1）消防验收

2012 年 11 月 9 日，北京市公安局消防局出具《建设工程消防验收意见书》（编号：京公消验[2012]第 1240 号），确认“宋家庄家园 C6 号地区级商业配套楼改造工程”综合评定消防验收结论为合格。

（2）环保验收

2020 年 5 月，轻工业环境保护研究所编制《宋家庄经济适用房建设项目（首开福茂配套商业用房部分）竣工环境保护验收监测报告表》，确认宋家庄经济适用房建设项目（首开福茂配套商业用房部分）在设计、建设和运营过程中严格落实了环评及批复要求，各类污染物均能达标排放，满足竣工环境保护验收要求。

（3）综合竣工验收

2013 年 12 月 6 日，北京市丰台区住房和城乡建设委员会出具《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：1178 丰竣 2013（建）0088），对位于丰台区东铁匠营宋家庄顺八条八号的宋家庄家园 C6#地区级商业配套楼工程予以备案。

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

4. 其他合规手续取得情况

经本所律师核查，除前述已取得的合规手续外，宋家庄福茂项目还取得了立项文件、规划意见书、土地预审意见、用地批准书、环评批复、节能审查、消防设计审核意见、施工许可、规划验收、人防验收、节能验收等其他合规手续。此外，宋家庄福茂项目运营期间进行过装修工程，并取得了消防审查、施工许可、消防验收、竣工验收备案文件。宋家庄福茂项目不存在其他应当取得而未取得的影响项目权属合法有效转移、合法稳定运营的合规手续。

根据原始权益人出具的说明并经本所律师核查，宋家庄福茂项目存在通过增设了建筑结构以增加房屋的可利用空间（以下简称“宋家庄福茂项目加改建建筑”）的情况，具体包括但不限于：（1）首层西侧将原有地库入口坡道封闭，加建楼板形成密闭空间；（2）首层西北角楼梯间出口扩建出 L 型半封闭有永久实体外墙和屋顶的建筑物作为超市卸货区。截至本法律意见书出具之日，首开商管已完成前述宋家庄福茂项目加改建建筑的相关整改工作：针对首层西侧将原有地库入口坡道封闭，加建楼板形成密闭空间的工程，已拆除加建的楼板，并保留原有坡道；针对首层西北角楼梯间出口扩建出 L 型半封闭有永久实体外墙和屋顶的建筑物作为超市卸货区的工程，已拆除局部墙体，部分换成金属百叶，屋顶改为玻璃雨棚或阳光棚。

经本所律师核查，宋家庄福茂项目部分供热设施设备（锅炉、换热站、主干供热管线等）存放于项目所涉土地的红线范围外的锅炉房内。根据首开商管出具的情况说明，该情况的形成原因为：由于市政供热管网规划原因，宋家庄福茂项目所在地块与市政供热管线接驳存在较大难度，主要是因为地下有地铁轨道交通。因此建设单位北京建工集团有限责任公司在开发设计时，将宋家庄福茂项目以及一同开发的住宅小区的供暖方式设计为共同使用小区内锅炉房（设备分开）供暖。根据原始权益人出具的说明，该等情形系历史规划建设中形成的客观情况，并非项目公司一主观故意占用。

经核查，部分供热设施设备存放的锅炉房属于北京建工（以下简称“锅炉房权利人”）。北京建工作为锅炉房权利人已出具书面说明，对首开商管持有的宋家庄福茂项目部分供热设备存放于锅炉房无异议，同意首开商管继续无偿使用该锅炉房，相关供热设备的维

护保养根据产权情况由首开商管自行负责。据此，首开商管因按现状使用锅炉房被要求迁移或主张赔偿的风险较低。

此外，根据原始权益人出具的《承诺函》，如果锅炉房权利人要求项目公司一迁移相关供热设施设备，原始权益人承诺配合项目公司一进行迁移，并承担迁移所涉费用。如锅炉房权利人要求项目公司一进行经济赔偿，原始权益人将承担全部赔偿责任。

根据北京市规自委于 2026 年 9 月 17 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》，宋家庄福茂项目的房屋所有权及对应的国有建设用地使用权权属清晰，不存在权属纠纷或争议。存放于红线外的供热设施设备系项目运营配套设施，属于动产。

本所律师认为，部分供热设施设备存放于土地红线范围外，不影响宋家庄福茂项目不动产权属的合法有效转移。且迁移相关风险已通过原始权益人出具承诺函的方式得到有效缓释，即便进行迁移整改，迁移完成后，供热设施设备可正常运作，不影响项目持续稳定运营。

基于上述，本所律师认为，宋家庄福茂项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。相关加改建工程已完成整改或设置风险缓释措施，对不动产权属合法有效转移、项目持续稳定运营无实质影响。宋家庄福茂项目部分供热设施设备存放于土地红线范围外的锅炉房系历史规划建设中形成的客观情况，锅炉房权利人已出具书面说明，同意首开商管继续无偿使用锅炉房，不影响项目不动产权属的合法有效转移；且迁移相关风险已通过原始权益人出具承诺函的方式得到有效缓释，即便进行迁移整改，迁移完成后，供热设施设备可正常运作，不影响项目持续稳定运营，符合《上交所审核指引》第十二条、《上交所审核指引》之附件《第一号——商业不动产》第五条的相关规定。

（二）华侨村商街项目

1. 建设用地规划许可

经本所律师进行法规检索，华侨村商街项目建设时期适用的法律法规未要求建设工程取得《建设用地规划许可证》。根据华侨村商街项目建设时期适用的《城市规划条例（1984）》（已废止）第三十一条的规定，申请建设用地的组织和个人，经城市规划主管部门审查批准其用地位置、用地面积和范围，并划拨土地，发给建设用地许可证后，方可使用土地。根据《北京市城市建设规划管理暂行办法（1984）》（已废止）第三条

的规定，凡在北京地区进行“机关、团体、部队、城市企事业单位（包括国营农场等）和这些单位与农村集体所有制单位联合经营的企事业单位的城市建设工程”的单位，均须持有按规定程序批准的国家或地方建设计划的有关文件，报经城市规划管理部门依据城市规划审查批准，发给建设用地许可证后，方可办理征地、用地；发给建设工程许可证后，方可施工。根据《北京市城市建设规划管理暂行办法（1984）》（已废止）第九条的规定，北京市规划局是北京市城市建设规划管理工作的主管机关。

1982 年 1 月 11 日，北京市城市规划管理局向北京市房管局下发《关于划定华侨公寓处理用地范围的函》（编号：（82）建地市字第 005 号），同意在建外大街南侧新建华侨公寓，待搬迁方案落实，规划设计定案后再行办理正式拨地手续。

1984 年 6 月 21 日，北京市城市规划管理局向北京市房管局住宅建设经营公司颁发了《建筑用地执照》（编号：（84）建地市字 200 号），用地地点为建外大街，用途为华侨公寓，用地面积为 15,120 平方米。

前述《建筑用地执照》明确载明了华侨村商街项目用地位置为建外大街，用地面积为 15,120 平方米，用地用途为华侨公寓，满足《城市规划条例（1984）》（已废止）第三十一条关于城市规划主管部门审查“用地位置、用地面积和范围”的要求。根据首开股份提供的与华侨村商街项目建设时期相近的其他建设项目（以下简称“同时期建设项目”）的相关材料以及首开股份出具的书面说明，同时期建设项目均仅取得《建筑用地执照》，未取得建设用地许可证。

此外，2026 年 2 月 5 日，北京市规自委朝阳分局出具《关于华侨村商街项目相关情况的回函》，确认华侨村商街项目近 5 年内不存在因违反规划和自然资源领域的法律法规受到调查或行政处罚的情形。根据本所律师在中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、北京市住房和城乡建设委员会网站、北京市规自委网站的核查，截至尽职调查基准日，华侨村商街项目近三年不存在经上述网络渠道公示的因违反规划和自然资源领域的法律法规或建设相关法律法规而受到行政处罚的情形。

因此，华侨村商街项目取得的《建筑用地执照》满足建设时期需办理的建设用地许可证，对项目未来运营不存在实质影响。

2. 建设工程规划许可

经本所律师进行法规检索，华侨村商街项目建设时期适用的法律法规未要求建设工程取得《建设工程规划许可证》。根据华侨村商街项目建设时期适用的《城市规划条例

（1984）》（已废止）第四十四条的规定，在城市规划区内国家所有的土地和征用集体所有的土地上，需要新建、扩建、改建任何建筑物、构筑物，敷设道路和管线的，都必须向城市规划主管部门提出建设申请。国家法律另有规定的，按法律规定办理。申请进行建设的组织和个人，经城市规划主管部门确定其建设位置，提出地面控制标高、建筑密度、建筑层数、建筑立面以及与环境协调等设计要求，并审查其有关设计文件和图纸，发给建设许可证后方可施工。

1985 年 12 月 31 日，北京市城市规划管理局向市房管局住宅经营开发公司颁发了《建设工程许可证》（编号：（85）建市字 3815 号），建设位置为朝阳区建外大街，建设项目为附属用房（备注为办公用房、车库），建筑面积为 6,812.77 平方米。1987 年 9 月 1 日，北京市城市规划管理局向市房管局住宅经营开发公司颁发了《建设工程许可证》（编号：（87）建市字 1657 号），建设位置为朝阳区建外，建设项目为附房（加建三层），建筑面积为 975.27 平方米。根据北京市城市规划管理局核发的《建设工程登记表》（编号：（87）建市字 1657 号），前述编号为（87）建市字 1657 号的《建设工程许可证》并入（85）建市字 3815 号《建设工程许可证》。

1987 年 2 月 16 日，北京市城市规划管理局向市房管局住宅经营开发公司颁发了《建设工程许可证》（编号：（87）建市字 76 号），建设位置为朝阳区建外，建设项目包括商店，建筑面积为 9,714.65 平方米；变电室，建筑面积为 323.22 平方米。

1988 年 11 月 24 日，北京市城市规划管理局向北京市房管局颁发了《建设工程许可证》（编号：（88）建市字 2416 号），建设位置为朝阳区建外，建设项目为游泳馆，建筑面积为 827.88 平方米。

3. **竣工验收**

华侨村商街项目已取得的竣工验收审批相关文件如下：

（1） 消防验收

根据华侨村商街项目消防验收时期适用的《中华人民共和国消防条例实施细则（1987）》（已废止，以下简称“《消防条例》”）第十一条、第五十二条的规定，工程竣工时，建设单位应当对工程的消防设施进行验收。对不符合防火设计要求的，待施工单位负责解决后，方可接收使用。消防监督机构应当监督建设、设计、施工单位执行工程设计防火的有关规定，根据需要和可能对建设工程的防火设计进行审核，检查消防

措施的落实情况，并参加工程的竣工验收。

项目公司一于 1993 年 4 月 28 日向北京市消防局建审科出具《关于华侨村消防验收情况的报告》，载明 1990 年至 1991 年间，北京市消防局建审科已就华侨村商街项目主楼、车库办公室及底层商业楼分别出具消防检查文件，文号分别为消备字[1990]第 046 号、消备字[1990]第 067 号及消备字[1991]第 022 号；华侨村建设管理单位已进行消防整改，但长期没有向市局申领消防验收合格证书，希望得到证书下发。

1993 年 7 月 12 日，北京市消防局向项目公司一出具《关于华侨村公寓楼消防检查的备忘录》（消备字（1993）第 123 号），载明 1993 年 7 月 3 日，北京市消防局同朝阳分局防火科对华侨村公寓楼消防系统进行检查，发现 5 门室外接合器无法工作，消防泵无法切换，大楼内防火门均未安装闭门器，要求整改。

1993 年 11 月 19 日，北京市消防局于向项目公司一出具《关于华侨村公寓楼消防系统复验的备忘录》（消备字（1993）第 230 号），载明大楼内防火门闭门器正在安装，尚未完成，要求建设单位解决车库及商场部分遗留问题后进行消防验收。

1994 年 7 月 4 日，北京市消防局于向项目公司一出具《关于建外华侨村消防遗留问题复查的备忘录》（消备字（1994）第 104 号），载明 1993 年 6 月 28 日，北京市消防局对建外华侨村地下车库及低层商业部分的消防系统验收遗留问题进行检查，发现其工程消防系统验收遗留问题基本解决，达到设计要求可以投入运行。

基于上述，本所律师认为，华侨村商街项目已通过消防验收。

(2) 环保验收

经核查，华侨村商街项目建设竣工时期（1988 年-1990 年），北京市乃至国家层面尚未出台专门的环保竣工验收规则。根据现行有效的《建设项目环境保护管理条例》以及《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》，建设项目竣工环境保护验收由建设单位自行验收，建设项目不再开展由环境保护主管部门实施的竣工环境保护验收。

根据北京市朝阳区生态环境局于 2026 年 2 月 5 日出具的《关于恳请协助出具华侨村商街项目环保合规意见的复函》，“根据《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》及《〈建设项目环境影响评价分类管理名录〉北京市实施细化规定（2022 年本）》，华侨村商街（房地产）项目无需补办建设项目环境影响评价审批手续。”据此华侨村商街项目无需办理竣工环境保护验收手续。

(3) 综合竣工验收

华侨村商街项目已取得北京市建设工程质量监管总站核发的《工程质量竣工核验证书》，证载主要信息如下：

时间	工程名称	工程地点	开工时间	竣工时间
1989-9-25	华侨公寓车库	建国门外大街	1986-10-21	1989-9
1990-7-31	华侨公寓游泳馆	建外华侨公寓	1989-2-15	1989-12
1990-12-22	华侨公寓底商	建国门外	1987-7-1	1990-9

基于上述，本所律师认为，保障华侨村商街项目持续稳定运营的关键合规手续齐备或根据建设时期规则无需办理，包括但不限于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、综合竣工验收文件、环保验收以及消防验收文件等，满足《上交所审核指引》第十二条第（六）项的规定。

4. **其他合规手续取得情况**

经本所律师核查，除前述已取得的合规手续外，华侨村商街项目还根据建设时期规则取得了立项文件、建设工程登记表、建筑施工许可证等合规手续；此外，华侨村商街项目运营期间进行过外立面装修工程，并取得了施工许可、竣工验收文件。除前述已取得的合规手续外，华侨村商街项目存在环评批复缺失的情形，历史建设时期无需办理选址意见书、土地预审意见、建设用地批准书。

根据《国务院关于加强节能工作的决定（2006）》第二十三项的规定：“建立固定资产投资项目节能评估和审查制度。有关部门和地方人民政府要对固定资产投资项目（含新建、改建、扩建项目）进行节能评估和审查。对未进行节能审查或未能通过节能审查的项目一律不得审批、核准，从源头杜绝能源的浪费。”1981 年 6 月 5 日，华侨村商街项目依据北京市计划委员会、北京市基本建设委员会颁布的《关于建设华侨、侨眷住宅的批复》（（81）京计基字第 260 号、（81）京建字第 161 号）立项时，《国务院关于加强节能工作的决定（2006）》尚未出台。因此，根据华侨村商街项目立项时期适用的法律法规，华侨村商街项目无需进行节能审查及验收。

根据华侨村商街项目历史建设时期适用的《中华人民共和国环境保护法（试行）（1979）》（已废止）第六条的规定，一切企业、事业单位的选址、设计、建设和生产，都必须充分注意防止对环境的污染和破坏。在进行新建、改建和扩建工程时，必须提出对环境影响的报告书，经环境保护部门和其他有关部门审查批准后才能进行设计；其中防止污染和其他公害的设施，必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产；各项有

害物质的排放必须遵守国家规定的标准。根据《中华人民共和国环境保护法（试行）（1979）》（已废止）第三十二条的规定，对违反本法和其他环境保护的条例、规定，污染和破坏环境，危害人民健康的单位，各级环境保护机构要分别情况，报经同级人民政府批准，予以批评、警告、罚款，或者责令赔偿损失、停产治理。

根据北京市朝阳区生态环境局于 2026 年 2 月 5 日出具的《关于恳请协助出具华侨村商街项目环保合规意见的复函》，“根据《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》及《〈建设项目环境影响评价分类管理名录〉北京市实施细化规定（2022 年本）》，华侨村商街（房地产）项目无需补办建设项目环境影响评价审批手续。”

此外，为缓释前述合规手续缺失导致的风险，原始权益人已出具书面承诺，（1）如因建设合规手续的缺失被要求整改（包括但不限于拆除或补办相关手续、租户被要求整改但拒不整改等）的，原始权益人承诺按照主管部门的要求采取必要的整改措施并承担相应费用；（2）如因前述事项受到主管部门的行政处罚等，给本基金造成损失的，原始权益人将承担全部赔偿责任。

根据原始权益人出具的说明并经本所律师核查，华侨村商街项目游泳馆中存在租户通过增设了建筑结构以增加房屋的可利用空间的工程（以下简称“华侨村商街项目加改建建筑”），前述华侨村商街项目加改建建筑未办理工程规划许可、施工许可、竣工验收等相关手续。

根据《中华人民共和国城乡规划法（2019）》第六十四条的规定，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，由县级以上地方人民政府城乡规划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，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

根据《建筑工程施工许可管理办法（2021）》第十二条的规定，对于未取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的，由有管辖权的发证机关责令停止施工，限期改正，对建设单位处工程合同价款 1%以上 2%以下罚款；对施工单位处 3 万元以下罚款。

根据《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法（2009）》第九条的规定，建设单位在工程竣工验收合格之日起 15 日内未办理工程竣工验收备案的，备案机

关责令限期改正，处 20 万元以上 50 万元以下罚款。

因此，就华侨村商街项目加改建建筑未办理工程规划许可、施工许可、竣工验收，存在被处以责令改正、拆除或没收实物或者违法收入、罚款等行政处罚的风险。

鉴于前述华侨村商街项目加改建建筑系租户自行加改建，首开商管并非内部加改建的建设单位，首开商管被认定为建设单位并处以相应行政处罚的风险较小。

针对华侨村商街项目加改建建筑，因整改难度较大且系租户自行加改建，首开商管就加改建部分已取得河北中安工程检测有限公司于 2026 年 3 月 5 日出具的《房屋安全鉴定报告》（编号：HBZA-JD（2026）-03001）和北京寅初创世安全防范技术有限公司于 2026 年 3 月 7 日出具的《消防安全评估报告》（编号：YCCS2026AQPG0001），确保结构安全及消防安全符合要求。其中，《房屋安全鉴定报告》载明：“结构承载力基本满足正常使用要求，尚无危险点，房屋结构安全，能正常使用”；《消防安全评估报告》载明：“2026 年 3 月 6 日召开评估交底协调会以后，按照行业标准<单位消防安全评估>的规定，针对建筑消防设施、消防安全管理三个单项、共计 20 个子项进行了评估，共发现 0 处火灾隐患或者消防安全问题，其中建筑消防安全方面 0 处，消防设施方面 0 处，消防安全管理方面 0 处”。

为缓释华侨村商街项目加改建建筑对不动产基金的潜在风险，原始权益人已出具书面承诺：（1）如因建设合规手续的缺失被要求整改（包括但不限于拆除或补办相关手续、租户被要求整改但拒不整改等）的，原始权益人承诺按照主管部门的要求采取必要的整改措施并承担相应费用；（2）如因前述事项受到主管部门的行政处罚等，给本基金造成损失的，原始权益人将承担全部赔偿责任。

2026 年 2 月 5 日，北京市规自委朝阳分局出具《关于华侨村商街项目相关情况的回函》，确认华侨村商街项目近 5 年内不存在因违反规划和自然资源领域的法律法规受到调查或行政处罚的情形。北京市朝阳区住房和城乡建设委员会于 2026 年 4 月 22 日出具了《关于<关于协助提供华侨村项目工程相关情况的报告>的复函》，其中载明：“根据贵公司反馈资料，以上房产对应工程名称分别为：华侨公寓车库（办公用房，附房及车库），华侨公寓底商，华侨公寓游泳馆，经我委致函北京市住建委协助核查，以上工程在北京市住建委及我单位未发现因违反建设相关法律法规而受到调查或行政处罚的情形。”根据本所律师在中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、北京市住房和城乡建设委员会网站、北京市规自委网站的核查，截至尽职调查基准日，华侨村商街项目近三年不存在经上述网络渠道公示的因违反规划和自然资源

领域的法律法规或建设相关法律法规而受到行政处罚的情形。

基于上述，本所律师认为，华侨村商街项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件；相关加改建工程已完成整改或设置风险缓释措施，对不动产权属合法有效转移、项目持续稳定运营无实质影响。除已披露情形外，本项目符合《上交所审核指引》第十二条、《上交所审核指引》之附件《第一号——商业不动产》第五条相关规定。

（三）璞瑆商街项目

1. 建设用地规划许可

1999 年 11 月 18 日，北京市城市规划管理局核发了《建设用地规划许可证》（编号：99-规地字-0229 号），准予办理土地手续。

2005 年 11 月 24 日北京市规划委员会向首开亿信核发了《北京市规划委员会关于紫芳园四、五、六区规划方案调整复函》（2005 规复函字 0577 号），同意对方庄居住区二期工程中的四、五、六区规划方案进行调整。

2009 年 3 月 30 日，北京市规自委丰台分局向首开亿信核发了《北京市规划委员会规划意见复函》（2009 规（丰）复函字 0014 号），同意《关于对紫芳园四区进行方案调整的申请》。

2. 建设工程规划许可

2009 年 6 月 30 日，北京市规划委员会就璞瑆商街项目下发了《建设工程规划许可证》，证载主要信息如下：

建设单位	北京首开亿信置业股份有限公司
编号	2009 规（丰）建字 0075 号
建设项目名称	紫芳园四区 3#配套公建
用地位置	丰台区方庄
建设规模	8,456.87 平方米（包含地上两层，地下一层，其中地上建筑规模 5,087.87 平方米，含邮局；地下建筑规模 3,369 平方米，为健身中心及配套（含游泳池））

建设单位	北京首开亿信置业股份有限公司
编号	2009 规（丰）建字 0076 号
建设项目名称	紫芳园四区 5#配套公建
用地位置	丰台区方庄
建设规模	3,777.40 平方米（为地上两层）

3. 竣工验收

璞瑆商街项目已取得的竣工验收审批相关文件如下：

（1）消防验收

2011 年 6 月 25 日，首开亿信通过网上备案受理系统进行了璞瑆商街项目工程竣工验收消防备案（备案号：110000WYS110006897），璞瑆商街项目建筑工程消防验收合格，在消防方面具备使用条件。

（2）环保验收

根据北京市丰台区生态环境局于 2026 年 2 月 5 日发出的《丰台区生态环境局关于〈关于恳请协助出具璞瑆商街项目环保合规意见的函〉的复函》，“经了解，申请项目为‘璞瑆商街项目’，属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》北京市实施细化规定（2022 年本）中要求的‘批发，零售市场（污水排入市政管网的商店、超市、药店、书店、花店、服装店、音像店、不产生废气的手工艺品店除外）’类别，且项目不涉及环境敏感区，故无需办理环境影响评价手续。”因此，璞瑆商街项目无需办理环评批复及环保验收手续。

（3）综合竣工验收

2011 年 8 月 23 日，首开亿信向北京市住房和城乡建设委员会报送了《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（2011 中 092），紫芳园四区 5#配套公建工程已按《建设工程质量管理条例》第十六条规定进行了竣工验收，并且验收合格，具备竣工验收备案条件。

2011 年 8 月 30 日，首开亿信向北京市住房和城乡建设委员会报送了《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（2011 中 091），紫芳园四区 3#配套公建已

按《建设工程质量管理条例》第十六条规定进行了竣工验收，并且验收合格，具备竣工验收备案条件。

基于上述，本所律师认为，保障璞瑆商街项目持续稳定运营的关键合规手续齐备或已取得主管部门出具的合规说明，包括但不限于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、环保验收以及消防验收文件等，满足《上交所审核指引》第十二条第（六）项的规定。

4. 其他合规手续取得情况

经本所律师核查，除前述已取得的合规手续外，璞瑆商街项目还取得了立项文件、消防设计审核意见、施工许可、规划验收、人防验收等合规手续。

经本所律师核查，璞瑆商街项目存在环评批复、建设项目选址意见书、土地预审意见、建设用地批准书缺失。

根据《国务院关于加强节能工作的决定（2006）》第二十三项的规定：“建立固定资产投资项目节能评估和审查制度。有关部门和地方人民政府要对固定资产投资项目（含新建、改建、扩建项目）进行节能评估和审查。对未进行节能审查或未能通过节能审查的项目一律不得审批、核准，从源头杜绝能源的浪费。”1994 年 2 月 24 日，璞瑆商街项目依据北京市计划委员会、北京市城乡建设委员会颁发的《关于开发建设左安门外住宅区项目建议书的批复》（京计基字[1994]第 0354 号）立项时《国务院关于加强节能工作的决定（2006）》尚未出台。因此，璞瑆商街项目立项时期适用的法律法规，璞瑆商街项目无需进行节能审查及验收。

（1）环评批复

根据璞瑆商街项目历史建设时期适用的《中华人民共和国环境保护法（1989）》（已修订）第十三条、第三十六条的规定，建设污染环境项目，必须遵守国家有关建设项目环境保护管理的规定。建设项目的环境影响报告书，必须对建设项目产生的污染和对环境的影响作出评价，规定防治措施，经项目主管部门预审并依照规定的程序报环境保护行政主管部门批准。环境影响报告书经批准后，计划部门方可批准建设项目设计书。建设项目的防止污染设施没有建成或者没有达到国家规定的要求，投入生产或者使用的，由批准该建设项目的环境影响报告书的环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用，可以并处罚款。

2026 年 2 月 5 日，北京市丰台区生态环境局出具《丰台区生态环境局关于＜关于悬

请协助出具璞瑆商街项目环保合规意见的函>的复函》，“经了解，申请项目为‘璞瑆商街项目’，属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》北京市实施细化规定（2022年本）中要求的‘批发，零售市场（污水排入市政管网的商店、超市、药店、书店、花店、服装店、音像店、不产生废气的手工艺品店除外）’类别，且项目不涉及环境敏感区，故无需办理环境影响评价手续。”因此，璞瑆商街项目无需办理环评批复手续。

（2）选址及土地手续

1）选址意见书

根据璞瑆商街项目历史建设时期适用的《建设项目选址规划管理办法（1991）》第五条的规定，城市规划行政主管部门应当参加建设项目设计任务书阶段的选址工作，对确定安排在城市规划区内的建设项目从城市规划方面提出选址意见书。设计任务书报请批准时，必须附有城市规划行政主管部门的选址意见书。但《建设项目选址规划管理办法（1991）》未规定违反前述要求相应的法律责任。

2）土地预审意见

根据璞瑆商街项目历史建设时期适用的《建设项目用地预审管理办法（2001）》（已修订）第四条的规定，建设项目由有批准权的人民政府所属部门批准的，预审工作由该部门的同级土地行政主管部门负责。根据《建设项目用地预审管理办法（2001）》（已修订）第十二条的规定，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，上级人民政府土地行政主管部门不接受下级人民政府土地行政主管部门上报的建设项目呈报说明书和有关方案。但《建设项目用地预审管理办法（2001）》（已修订）未规定其他违反前述要求相应的法律责任。

3）用地批准书

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例（1998）》（已修订）第二十二条的规定，具体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的，供地方案经批准后，由市、县人民政府向建设单位颁发建设用地批准书。但《中华人民共和国土地管理法实施条例（1998）》（已修订）未规定违反前述要求相应的法律责任。

2026年2月6日，北京市规自委丰台分局出具《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于宋家庄福茂项目、璞瑆商街项目相关情况的复函》，“根据《中华人民共和国城乡规划法(2019年修订)》：‘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。’根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》(自然资规〔2019〕2号)：‘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《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)：‘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’。根据上述规定，鉴于璞瑎商街项目以出让方式取得土地使用权且符合城乡规划要求，按照现行规定无需补办选址意见书。该项目在土地取得阶段，已签署土地出让合同并取得了不动产权证，属于经依法批准的建设用地上的建设项目且已依法取得建设用地规划许可证，符合自然资规〔2019〕2号文件精神，该项目无需补办用地预审及建设用地批准书。”因此，璞瑎商街项目无需另行办理建设项目选址意见书、用地预审及建设用地批准书。

为缓释前述合规手续缺失导致的风险，原始权益人已出具书面承诺，（1）如因建设合规手续的缺失被要求整改（包括但不限于拆除或补办相关手续、租户被要求整改但拒不整改等）的，原始权益人承诺按照主管部门的要求采取必要的整改措施并承担相应费用；（2）如因前述事项受到主管部门的行政处罚等，给本基金造成损失的，原始权益人将承担全部赔偿责任。

根据原始权益人出具的说明并经本所律师核查，璞瑎商街项目曾存在租户通过增设了建筑结构以增加房屋的可利用空间（以下简称“璞瑎商街项目加改建建筑”）的情况，包括但不限于：（1）屋面临时棚搭建；（2）户外通道进出口处搭建玻璃房。截至本法律意见书出具之日，璞瑎商管已完成前述璞瑎商街项目加改建建筑的相关整改工作：针对屋面临时棚搭建工程，已拆除临时棚；针对户外通道进出口处搭建玻璃房，已拆除部分玻璃，同时安装栏杆保障安全、安装雨棚进行防水。

2026年2月6日，北京市规自委丰台分局出具《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于宋家庄福茂项目、璞瑎商街项目相关情况的复函》，确认“截止目前未查询到上述项目受到我局行政处罚的信息。”根据本所律师在中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、北京市住房和城乡建设委员会网站、北京市规自委及丰台分局网站的核查，截至尽职调查基准日，璞瑎商街项目近三年不存在经上述网络渠道公示的因违反规划和自然资源领域的法律法规或建设相关法律法规而受到行政处罚的情形。

基于上述，本所律师认为，璞瑆商街项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件；相关加改建工程已完成整改或设置风险缓释措施，对不动产权属合法有效转移、项目持续稳定运营无实质影响。除已披露情形外，本项目符合《上交所审核指引》第十二条、《上交所审核指引》之附件《第一号——商业不动产》第五条相关规定。

综上所述，本所律师认为，除前述已披露内容外，商业不动产项目不存在其他应当取得而未取得的影响项目权属合法有效转移、合法稳定运营的合规手续。前述合规文件缺失已由有关政府部门出具合规函，对不动产权属合法有效转移及项目持续稳定运营不构成实质性影响，且已设置风险缓释措施，符合《上交所审核指引》第十二条相关规定。

七、商业不动产项目的运营状况

（一）商业不动产项目运营时间

1. 宋家庄福茂项目

根据项目公司一提供的书面说明以及宋家庄福茂项目租赁台账，并经本所律师核查，宋家庄福茂项目运营 3 年以上，符合《REITs 指引》第八条第（三）项以及《上交所审核指引》第十三条第（三）项关于商业不动产项目原则上持续运营 3 年以上的要求。

2. 华侨村商街项目

根据项目公司一提供的书面说明以及华侨村商街项目租赁台账，并经本所律师核查，华侨村商街项目运营 3 年以上，符合《REITs 指引》第八条第（三）项以及《上交所审核指引》第十三条第（三）项关于商业不动产项目原则上持续运营 3 年以上的要求。

3. 璞瑆商街项目

根据项目公司二提供的书面说明以及璞瑆商街项目租赁台账，并经本所律师核查，璞瑆商街项目运营 3 年以上，符合《REITs 指引》第八条第（三）项以及《上交所审核指引》第十三条第（三）项关于商业不动产项目原则上持续运营 3 年以上的要求。

（二）商业不动产项目运营的特定资质相关情况

1.宋家庄福茂项目

(1) 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证

2015 年 7 月 27 日，北京市丰台区公安消防支队出具了《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，证载主要信息内容如下：

编号	京丰公消安检字[2015]第 0063 号
场所名称	北京首开惠信商业管理有限公司宋家庄分公司
地址	北京市丰台区顺八条三区 3 号楼 102，3-18，3-19 号
场所所在建筑名称	北京市丰台区顺八条三区 3 号楼
使用性质	商业
使用面积	12,675.31 平方米
场所所在层数	地下第 1 层局部，地上第 1 层、第 2 层局部、第 3 层
现有消防设施	设火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统，机械排烟系统、应急广播、室内消火栓 62 座、安全出口 6 个、疏散指示标志 243 个、应急照明灯 308 个、灭火器 189 具

(2) 停车场备案

根据《北京市机动车停车管理办法（2013）》第二十条第一款的规定，停车场向社会开放并收费的，停车场管理单位应当依法办理工商登记、税务登记、价格核定、明码标价牌编号等手续，在工商登记后 15 日内到区、县停车管理部门办理备案。根据《北京市机动车停车条例（2024）》第二十一条第一款的规定，经营性停车设施经营单位应当依法办理工商登记，并在经营前 15 日内到区停车管理部门办理备案。

根据《北京市机动车停车设施信息报送及经营性停车设施备案管理办法（试行）（2019）》（已部分修订）第十四条第一款的规定，停车场备案资质的有效期为 1 年，一场一证。备案证明有效期届满前 30 日内，经营单位应当向区停车管理部门申请办理备案证明换发手续。

根据《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法（2021）》，人民防空工程使用许可有效期为 3 年，期限届满，被许可使用人可以申请延期使用许可，对按照规定使用的申请人，人民防空主管部门应当准许延期。

宋家庄福茂项目停车场包括产权车位及人防车位。截至本法律意见书出具之日，产权车位的不动产权已登记在项目公司一名下，项目公司一已就人防车位办理人防车位使

用权的变更登记手续，并已取得《人防工程使用证》。

根据北京市丰台区城市管理委员会出具的《北京市公共停车场经营备案证明》（编号：丰 021G003 号），宋家庄福茂项目存在一处机动车停车场，为首开福茂商业停车场，地址为丰台区顺八条八号院；经营单位为北京首开商业管理有限公司。该备案证明有效期限为自 2026 年 4 月 2 日至 2027 年 4 月 1 日；证载车位数为 158 个。

虽前述《北京市公共停车场经营备案证明》有效期限未能完整覆盖基金存续期间，但停车场经营单位有权在《北京市公共停车场经营备案证明》有效期届满前 30 日内申请办理备案证明换发手续，从而保证停车场经营备案在基金存续期间持续有效。

如宋家庄福茂项目在基金存续期未能按期完成停车场经营备案展期，可能面临以下风险：①被有关主管部门责令改正并处以罚款的风险。根据《北京市机动车停车设施信息报送及经营性停车设施备案管理办法（试行）（2019）》（已部分修订）第十四条第二款的规定，“未申请办理换发手续的，区停车管理部门可在超出有效期 30 日后，经公示作废其备案信息，并将作废备案信息移送辖区城管执法部门。”根据《北京市机动车停车管理办法（2013）》第三十二条第二款的规定，“违反本办法第二十条第一款的规定，停车场管理单位未按照规定对停车泊位进行备案的，由城市管理综合执法部门处 1 万元罚款。”根据《北京市机动车停车条例（2024）》第二十一条第三款的规定，“违反第一款规定，未如实报送停车设施设置情况的，由城市管理综合执法部门责令限期改正；逾期未改正的，处一万元罚款。”②停车场经营备案证明的缺失可能影响停车场的正常运营，进而对项目的整体收益和运营效率产生不利影响。

根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构对不动产项目提供的运营管理服务内容包括“如国家和地方政府及监管机构对商业不动产项目的运营管理另有监管要求的，运营管理机构应在符合该等要求的前提下运营管理商业不动产项目，确保商业不动产项目合法合规。”同时，运营管理机构有义务“协助项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记，包括但不限于办理经营性停车场备案资质、户外广告设施设置许可及配合办理租赁备案/登记事宜”。此外，运营管理机构应当“根据《北京市机动车停车条例》及《北京市机动车停车设施信息报送及经营性停车设施备案办事指南》等相关规定及时准备展期申请材料，在《北京市公共停车场经营备案证明》有效期届满前 30 日内向主管机关提交展期申请，确保停车场经营备案的连续性。”

基于上述，本所律师认为，宋家庄福茂项目已完成产权车位的产权登记及人防车位的使用权变更登记。《运营管理服务协议》关于宋家庄福茂项目停车场经营备案展期安

排明确，相关风险已通过上述措施得到有效缓释；停车场备案资质的续期属于商业不动产行业比较常规的事项且具备明确的续期换发法规依据，预计不会对项目存续期间正常经营造成影响。

（3）户外广告

2026 年 3 月 11 日，北京市丰台区城市管理委员会出具《丰台区城市管理委员会关于石榴庄街道〈提请批准首开福茂设置户外广告灯箱的函〉的复函》（丰管函〔2026〕32 号），确认《首开福茂户外广告灯箱设置方案》基本符合北京市户外广告设施设置专项规划要求，可纳入《丰台区街区户外广告设施设置规划》（简称“《街区规划》”）。目前丰台区的《街区规划》正在编制中，为优化营商环境，原则同意首开福茂先行设置户外广告灯箱。待《街区规划》正式公布实施后，由石榴庄街道指导首开福茂通过“综合服务信息系统”上传设置方案报审。

根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构对不动产项目提供的运营管理服务内容包括“如国家和地方政府及监管机构对商业不动产项目的运营管理另有监管要求的，运营管理机构应在符合该等要求的前提下运营管理商业不动产项目，确保商业不动产项目合法合规。”同时，运营管理机构有义务“协助项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记，包括但不限于办理经营性停车场备案资质、户外广告设施设置许可及配合办理租赁备案/登记事宜”。因此，运营管理机构应密切关注户外广告设施设置相关规划规则的明确情况，在《街区规划》正式公布实施后及时协助项目公司办理户外广告设施设置许可。

原始权益人首开股份针对上述事项已出具承诺函，承诺将及时协助项目公司一办理户外广告设施设置许可。如因户外广告设施设置许可不健全等问题导致项目公司一产生经济损失的，相关经济损失由原始权益人承担。

基于上述，本所律师认为，北京市丰台区城市管理委员会已原则上同意宋家庄福茂项目办理户外广告设施设置许可，且同意先行设置户外广告灯箱，但因所在区域《街区规划》尚未正式公布实施暂无法完成办理程序，未取得许可对业务持续稳定运营不存在重大不利影响，且已设置多层缓释措施，符合《上交所审核指引》第十二条相关规定。

2.华侨村商街项目

（1）公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证

经检索，《中华人民共和国消防法（1998 年）》（已修订，以下简称“《消防法》”）首次规定了公众聚集场所投入使用前的消防安全检查制度；2008 年修订的《消防法》进一步明确公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查的具体要求。华侨村商街项目于 1991 年前后建成并投入运营，投入运营时期适用的《消防条例》仅规定建设工程消防竣工验收，未规定开业前消防安全检查制度。

此外，经本所律师核查，华侨村商街项目系开放式商街，不属于应办理公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证的公众聚集场所。

基于上述，本所律师认为，华侨村商街项目已通过消防验收，根据华侨村商街项目开业时适用的规则无需办理开业前消防检查手续，不存在缺失消防验收合格证书的情况。

（2）停车场备案

根据项目公司一的说明并本所律师核查，项目公司一已取得经营华侨村商街项目所需的必要经营资质或已取得有权政府主管部门的认可，就入池资产中的地下停车场无需取得机动车停车场备案。

根据《北京市机动车停车管理办法（2013）》《北京市机动车停车条例（2024）》的相关规定，经营性停车设施经营单位应当依法办理工商登记，并到停车管理部门办理备案。而华侨村商街项目中的入池的地下停车场仅向特定对象（华侨村业主）提供机动车停放服务，未面向不特定社会公众开放、不实行对外有偿经营，属于《北京市机动车停车设施信息报送及经营性停车设施备案管理办法（试行）（2019）》（已部分修订）中明确的专用停车场范畴，无需办理经营性停车设施备案，故华侨村商街项目中入池的地下停车场因服务对象为特定业主、不具备对外经营属性，不符合经营性机动车停车场的认定标准，亦无需向相关部门申请办理机动车停车场备案。

（3）户外广告设施设置许可

根据项目公司一的说明并经本所律师核查，华侨村商街项目不存在户外广告设施，无需办理户外广告设施设置许可。

3.璞瑆商街项目

根据项目公司二的说明并本所律师核查，璞瑆商街项目不存在户外广告设施及经营性停车场；同时，经本所律师核查，璞瑆商街项目系开放式商街，不属于应办理公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证的公众聚集场所，因此无需办理公众聚集

场所投入使用、营业前消防安全检查合格证。

（三）现金流情况

1.宋家庄福茂项目

（1）基本情况

经查阅宋家庄福茂项目项下的租赁合同台账以及天健出具的《首开商管审计报告》，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，宋家庄福茂项目已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍。

经本所律师核查，并经查阅租赁合同台账、《首开商管审计报告》，本所律师认为，宋家庄福茂项目的现金流主要来源于租金收入，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，具有独立性，已产生持续、稳定的现金流，且现金流来源于多个现金流提供方，满足《上交所审核指引》第十四条的规定。

（2）重要现金流提供方

根据租赁合同台账及实际承租情况，尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，存在宋家庄福茂项目的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过单一资产同一时期现金流总额的 10%的租户（合称“重要现金流提供方”），为幸福荣耀超市。

1）幸福荣耀超市的基本情况

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，幸福荣耀超市的基本情况如下：

企业名称	幸福荣耀（北京）超市有限公司
统一社会信用代码	911101086774158146
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	张荣耀
住所	北京市海淀区厢黄旗 2 号楼 1 层 X05-7、X05-8
注册资本	5,000 万元
成立日期	2008-06-30
营业期限	2008-06-30 至 2108-06-29

经营范围	许可项目：出版物零售；食品销售；食品互联网销售；烟草制品零售；酒类经营；餐饮服务；生活美容服务；理发服务；道路货物运输（不含危险货物）；城市配送运输服务（不含危险货物）；城市生活垃圾经营性服务；基础电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农副产品销售；日用口罩（非医用）销售；日用品批发；日用家电零售；家居用品销售；厨具卫具及日用杂品批发；纸制品销售；金属工具销售；电子产品销售；通讯设备销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；针纺织品及原料销售；箱包销售；玩具、动漫及游艺用品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；珠宝首饰零售；金银制品销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；礼品花卉销售；劳动保护用品销售；体育用品及器材批发；文具用品零售；办公设备耗材制造；日用产品修理；日用电器修理；通讯设备修理；缝纫修补服务；鞋和皮革修理；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；企业管理；办公服务；包装服务；外卖递送服务；会议及展览服务；家政服务；咨询策划服务；洗染服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；珠宝首饰回收修理服务；停车场服务；广告发布；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网销售（除销售需要许可的商品）；食用农产品零售；新鲜蔬菜零售；新鲜水果零售；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；医用口罩零售；日用百货销售；服装服饰零售；鞋帽零售；鞋帽批发；化妆品零售；专业保洁、清洗、消毒服务；办公设备销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，幸福荣耀超市为依法设立并合法存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规规定应当终止的情形。

2）**资信情况**

经本所律师登录中国执行信息公开网、中华人民共和国应急管理部官方网站、中华人民共和国生态环境部官方网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会官方网站、中华人民共和国财政部官方网站、国家税务总局官方网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统查询的结果，幸福荣耀超市最近三年在上述网络渠道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或涉金融严重失信人的情形。

基于上述，本所律师认为，重要现金流提供方幸福荣耀超市最近三年内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或涉金融严重失信人的情形，符合法律法规规定。

2.华侨村商街项目

（1）基本情况

经查阅华侨村商街项目项下的租赁合同台账以及天健出具的《首开商管审计报告》，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，华侨村商街项目已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍。

经本所律师核查，并经查阅租赁合同台账、《首开商管审计报告》，本所律师认为，华侨村商街项目的现金流主要来源于租金收入，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，具有独立性，已产生持续、稳定的现金流、现金流来源于多个现金流提供方，满足《上交所审核指引》第十四条的规定。

（2）重要现金流提供方

根据租赁合同台账，尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，存在华侨村商街项目的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过单一资产同一时期现金流总额的 10%的租户（合称“重要现金流提供方”），为美年美灿门诊、北京醉道、北京龄斓、中国银行国贸支行。

1）**美年美灿门诊**

A.基本情况

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，美年美灿门诊的基本情况如下：

企业名称	北京美年美灿门诊部有限责任公司
统一社会信用代码	91110105556876999J
类型	其他有限责任公司
法定代表人	张松斌
住所	北京市朝阳区建国门外大街 24 号 1 幢 1-3 层
注册资本	5,999.31 万元
成立日期	2010-06-01
营业期限	2010-06-01 至 2030-05-31
经营范围	许可项目：医疗服务；医疗美容服务；第三类医疗器械经营；第三类医疗器械租赁。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；技术服务、技术开发、

	技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网销售（除销售需要许可的商品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，美年美灿门诊为依法设立并合法存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规规定应当终止的情形。

B.资信情况

经本所律师登录中国执行信息公开网、中华人民共和国应急管理部官方网站、中华人民共和国生态环境部官方网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会官方网站、中华人民共和国财政部官方网站、国家税务总局官方网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、北京市市场监督管理局、北京市卫生健康委员会查询的结果，美年美灿门诊最近三年在上述网络渠道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或涉金融严重失信人的情形。

基于上述，本所律师认为，重要现金流提供方美年美灿门诊最近三年内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或涉金融严重失信人的情形，符合法律法规规定。

2) 北京醉道

A.基本情况

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，北京醉道的基本情况如下：

企业名称	北京醉道贸易有限公司
统一社会信用代码	91110105MACGGBRK62
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人	赵娜
住所	北京市朝阳区建国门外大街 24 号 2 幢一层 108、二层 202
注册资本	100 万元
成立日期	2023-04-20
营业期限	2023-04-20 至 2033-04-19

经营范围	许可项目：食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：软件销售；文具用品零售；办公设备耗材销售；鞋帽零售；食品销售（仅销售预包装食品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，北京醉道为依法设立并合法存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规规定应当终止的情形。

B.资信情况

经本所律师登录中国执行信息公开网、中华人民共和国应急管理部官方网站、中华人民共和国生态环境部官方网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会官方网站、中华人民共和国财政部官方网站、国家税务总局官方网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统查询的结果，北京醉道最近三年在上述网络渠道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或涉金融严重失信人的情形。

基于上述，本所律师认为，重要现金流提供方北京醉道最近三年内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或涉金融严重失信人的情形，符合法律法规规定。

3) 北京龄斓

A.基本情况

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，北京龄斓的基本情况如下：

企业名称	北京龄斓门诊部有限公司
统一社会信用代码	91110114MADNPNFQ94
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人	雷战红
住所	北京市朝阳区建国门外大街 24 号 2 幢 1 层 103、2 层 201
注册资本	100 万元
成立日期	2024-06-24
营业期限	2024-06-24 至无固定期限

经营范围	许可项目：医疗服务；医疗美容服务；生活美容服务；第三类医疗器械经营；药品零售；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：诊所服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；第一类医疗器械销售；医院管理；养生保健服务（非医疗）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；化妆品批发；化妆品零售；日用杂品销售；个人卫生用品销售；第二类医疗器械销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；项目策划与公关服务；企业管理咨询；餐饮管理；农副产品销售；食用农产品零售；食用农产品批发；物业管理；中医诊所服务（须在中医主管部门备案后方可从事经营活动）；自然科学研究和试验发展。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，北京龄斓为依法设立并合法存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规规定应当终止的情形。

B.资信情况

经本所律师登录中国执行信息公开网、中华人民共和国应急管理部官方网站、中华人民共和国生态环境部官方网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会官方网站、中华人民共和国财政部官方网站、国家税务总局官方网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、北京市市场监督管理局、北京市卫生健康委员会查询的结果，北京龄斓最近三年在上述网络渠道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或涉金融严重失信人的情形。

基于上述，本所律师认为，重要现金流提供方北京龄斓最近三年内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或涉金融严重失信人的情形，符合法律法规规定。

4) 中国银行国贸支行

A.基本情况

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，中国银行国贸支行的基本情况如下：

企业名称	中国银行股份有限公司北京国际贸易中心支行
统一社会信用代码	91110105801478143A
类型	股份有限公司分公司（上市、国有控股）

负责人	侯岳
住所	北京市朝阳区建国门外大街 1 号院 8 号楼 3 层 301 内 L302A
成立日期	2000-03-14
营业期限	2000-03-14 至长期
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算业务；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、代理兑付、销售政府债券；代理收付款项。办理外汇存款；外汇汇款；外汇贷款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；代理国外信用卡付款；通过上级行办理代客外汇买卖；保险兼业代理；你总行在中国银行业监督管理委员会批准得业务范围内授权的业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，中国银行国贸支行为依法设立并合法存续的股份有限公司分支机构。

B.资信情况

经本所律师登录国家金融监管总局、中国人民银行、中国执行信息公开网、中华人民共和国应急管理部官方网站、中华人民共和国生态环境部官方网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会官方网站、中华人民共和国财政部官方网站、国家税务总局官方网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统查询的结果，中国银行国贸支行最近三年在上述网络渠道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或涉金融严重失信人的情形。

基于上述，本所律师认为，重要现金流提供方中国银行国贸支行最近三年内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或涉金融严重失信人的情形，符合法律法规规定。

3.璞瑝商街项目

（1）基本情况

经查阅璞瑝商街项目项下的租赁合同台账以及天健出具的《璞瑝商管审计报告》，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，璞瑝商街项目已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍。

经本所律师核查，并经查阅租赁合同台账、《璞瑝商管审计报告》，本所律师认为，璞瑝商街项目的现金流主要来源于租金收入，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方

补贴等非经常性收入，具有独立性，已产生持续、稳定的现金流、现金流来源于多个现金流提供方，满足《上交所审核指引》第十四条的规定。

（2）重要现金流提供方

根据租赁合同台账，尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，存在璞瑆商街项目的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过单一资产同一时期现金流总额的 10%的租户（合称“重要现金流提供方”），为徽商银行股份有限公司北京分行、中信银行股份有限公司北京分行、上海浦东发展银行股份有限公司北京分行、平安银行股份有限公司北京分行。

1）徽商银行北京分行

A.基本情况

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，徽商银行北京分行的基本情况如下：

企业名称	徽商银行股份有限公司北京分行
统一社会信用代码	91110105MA01R6W640
类型	其他股份有限公司分公司（上市）
负责人	孙新联
住所	北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 3 至 4 层南，2 层南，（海泰大厦南裙楼）5 层 05，1 层 01
成立日期	2020-05-11
营业期限	2020-05-11 至长期
经营范围	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；代理发行、代理兑付政府债券；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；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱业务；总行在中国银行保险监督管理委员会批准的业务范围内授权的业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，徽商银行北京分行为依法设立并合法存续的股份有限公司分支机构。

B.资信情况

经本所律师登录国家金融监管总局、中国人民银行、中国执行信息公开网、中华人民共和国应急管理部官方网站、中华人民共和国生态环境部官方网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会官方网站、中华人民共和国财政部官方网站、国家税务总局官方网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统查询的结果，徽商银行北京分行最近三年在上述网络渠道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或涉金融严重失信人的情形。

基于上述，本所律师认为，重要现金流提供方徽商银行北京分行最近三年内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或涉金融严重失信人的情形，符合法律法规规定。

2) **中信银行北京分行**

A.**基本情况**

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，中信银行北京分行的基本情况如下：

企业名称	中信银行股份有限公司北京分行
统一社会信用代码	91110000801124011J
类型	其他股份有限公司分公司（上市）
负责人	沈强
住所	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 C 座、D 座一层、E 座一层及 F 座一层 A 室
成立日期	1999-11-09
营业期限	1999-11-09 至长期
经营范围	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；代理收付款项；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；保险兼业代理业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；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；总行在中国银行业监督管理委员会批准的业务范围内授权的业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，中信银行北京分行为依法设立并

合法存续的股份有限公司分支机构。

B.资信情况

经本所律师登录国家金融监管总局、中国人民银行、中国执行信息公开网、中华人民共和国应急管理部官方网站、中华人民共和国生态环境部官方网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会官方网站、中华人民共和国财政部官方网站、国家税务总局官方网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统查询的结果，中信银行北京分行最近三年在上述网络渠道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或涉金融严重失信人的情形。

基于上述，本所律师认为，重要现金流提供方中信银行北京分行最近三年内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或涉金融严重失信人的情形，符合法律法规规定。

3) 浦发银行北京分行

A.基本情况

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，浦发银行北京分行的基本情况如下：

企业名称	上海浦东发展银行股份有限公司北京分行
统一社会信用代码	91110000801114817T
类型	其他股份有限公司分公司（上市）
负责人	张溯
住所	北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦一、二、六、七、八、九层
成立日期	1996-04-18
营业期限	1996-04-18 至长期
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、代理兑付、销售政府债券；代理收付款项及代理保险业务；外汇存款、外汇贷款、外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；外汇票据的承兑和贴现；总行授权的外汇借款；总行授权的外汇担保；资信调查、咨询、见证业务；总行在中国银行业监督管理委员会批准的业务范围内授权的业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，浦发银行北京分行为依法设立并合法存续的股份有限公司分支机构。

B.资信情况

经本所律师登录国家金融监管总局、中国人民银行、中国执行信息公开网、中华人民共和国应急管理部官方网站、中华人民共和国生态环境部官方网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会官方网站、中华人民共和国财政部官方网站、国家税务总局官方网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统查询的结果，浦发银行北京分行最近三年在上述网络渠道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或涉金融严重失信人的情形。

基于上述，本所律师认为，重要现金流提供方浦发银行北京分行最近三年内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或涉金融严重失信人的情形，符合法律法规规定。

4) 平安银行北京分行

A.基本情况

根据本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，平安银行北京分行的基本情况如下：

企业名称	平安银行股份有限公司北京分行
统一社会信用代码	91110102801124775Y
类型	其他股份有限公司分公司（上市）
负责人	杨志群
住所	北京市西城区复兴门内大街 158 号
成立日期	2000-03-21
营业期限	2000-03-21 至长期
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算业务；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、代理兑付、销售政府债券；代理收付款项；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；外汇票据的承兑和贴现；总行授权的外汇担保；总行授权的外汇借款；总行授权的代客外汇买卖；总行授权的发行或代理发行股票以外的外币有价证券；总行授权的代理买卖股票以外的外币有价证券；资信调查、咨询、见证业务；经中国人民银行批准的其他业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，平安银行北京分行为依法设立并合法存续的股份有限公司分支机构。

B.资信情况

经本所律师登录国家金融监管总局、中国人民银行、中国执行信息公开网、中华人民共和国应急管理部官方网站、中华人民共和国生态环境部官方网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会官方网站、中华人民共和国财政部官方网站、国家税务总局官方网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统查询的结果，平安银行北京分行最近三年在上述网络渠道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或涉金融严重失信人的情形。

基于上述，本所律师认为，重要现金流提供方平安银行北京分行最近三年内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或涉金融严重失信人的情形，符合法律法规规定。

（四）商业不动产项目的用途

1. 宋家庄福茂项目

经本所律师核查，宋家庄福茂项目地上建筑《不动产权证书》证载的土地用途为配套商业用地，房屋用途为商业；地下建筑《不动产权证书》证载的土地用途分别为配套地下商业/地下车库，房屋用途为商业/车库。经本所律师核查，宋家庄福茂项目地上建筑实际用途为商业，地下建筑的主要实际用途为地下车库及人防车位。此外，宋家庄福茂项目部分房屋建筑实际用于仓库等非车位用途，屋顶屋面曾用于轮滑场经营，存在实际用途与证载规划用途不一致的情况。截至本法律意见书出具之日，宋家庄福茂项目屋顶屋面轮滑场已关停。

根据《中华人民共和国土地管理法（2019）》第八十一条的规定，不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地，处以罚款。根据《北京市城乡规划条例（2021）》第八十四条的规定，建设工程投入使用后，建设单位或者所有人违反本市规划用途管制规定擅自改变使用用途的，由规划自然资源主管部门责令当事人限期改正、按照实际使用用途类型应当缴纳的土地使用权地价款数额的

二倍处以罚款；情节严重的，依法无偿收回土地使用权。

截至本法律意见书出具之日，宋家庄福茂项目地下部分房屋建筑实际用于仓库等非车位用途的建筑面积约 790.57 平方米，相关建筑存在被认定为违反规划用途管制规定擅自改变部分使用用途的风险。

因此，上述实际用途与证载规划用途不一致情形可能存在的风险包括：①主管部门要求恢复规划用途；②产生拆除、重建、功能调整等整改费用；③项目公司受到行政处罚或承担其他损失。

就前述房屋实际用途与证载规划用途不一致，原始权益人已出具承诺函，如因房屋实际用途与证载规划用途不一致导致行政处罚、责令整改、租户索赔或对项目公司造成损失的，相关损失及费用由原始权益人全额承担；如主管部门要求整改，原始权益人承诺按照主管部门要求采取必要整改措施并承担相应费用。

北京市规自委丰台分局于 2026 年 2 月 6 日出具《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于宋家庄福茂项目、璞瑆商街项目相关情况的复函》，确认“截止目前未查询到上述项目受到我局行政处罚的信息。”根据本所律师在中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、北京市住房和城乡建设委员会网站、北京市规自委网站的核查，截至尽职调查基准日，宋家庄福茂项目近三年不存在经上述网络渠道公示的因违反规划和自然资源领域的法律法规或建设相关法律法规而受到行政处罚的情形。

综上，本所律师认为，宋家庄福茂项目部分建筑实际用途与证载规划用途不一致的情形，已由有关主管部门出具合规函，且已设置缓释措施，项目房屋所有权及对应的国有建设用地使用权权属清晰，不存在权属纠纷或争议，不影响项目权属合法有效转移。

2. 璞瑆商街项目

经本所律师核查，璞瑆商街项目地下建筑实际用途为健身中心及配套，与《不动产权证书》证载的“健身中心”“配套”用途一致；地上建筑实际用途为配套底商（商业经营），与《不动产权证书》证载的“配套商业”用途一致。璞瑆商街项目实际使用现状与证载规划土地用途及房屋用途一致，不存在实际用途与证载规划用途不一致的情形。

本所律师认为，璞瑆商街项目不存在实际用途与证载规划用途不一致的情况。

3. 华侨村商街项目

经本所律师核查，华侨村商街项目共有三个单体建筑纳入资产范围内，所涉《不动产权证书》地上建筑对应证载规划用途为商业用房、办公用房、游泳池，地下建筑证载规划用途为车库、游泳池、商业用房。经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，办公用房的实际承租人为北京美年美灿门诊部有限责任公司，经营医疗服务，实际用途为商业，证载规划用途为办公用房，涉及的建筑面积约 2,795.30 平方米，土地及相关建筑均存在被认定为违反规划用途管制规定擅自改变使用用途的风险。

根据《中华人民共和国土地管理法（2019）》第八十一条的规定，不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地，处以罚款。根据《北京市城乡规划条例（2021）》第八十四条的规定，建设工程投入使用后，建设单位或者所有人违反本市规划用途管制规定擅自改变使用用途的，由规划自然资源主管部门责令当事人限期改正、按照实际使用用途类型应当缴纳的土地使用权地价款数额的二倍处以罚款；情节严重的，依法无偿收回土地使用权。

因此，上述实际用途与证载规划用途不一致情形可能存在的风险包括：①主管部门要求恢复规划用途；②产生拆除、重建、功能调整等整改费用；③项目公司受到行政处罚或承担其他损失；④项目公司被依法无偿收回土地使用权。

就前述房屋实际用途与证载规划用途不一致，北京市规划和自然资源委员会朝阳分局于 2026 年 5 月 9 日出具《关于华侨村商街项目开展商业 REITs 相关事项的复函》，确认“根据华侨村商街项目三份不动产权证书，该项目建设用地证载用途分别为车库、办公用房；商业用房；游泳池。鉴于你公司利用上述存量房屋举办医疗机构已取得朝阳区卫健委批准，符合医疗服务行业管理要求。根据规划自然资源管理职责，经核查，上述房屋用于医疗服务的经营行为不涉及违反国土空间规划，土地用途管制等规划自然资源行政执法事项。”

此外，原始权益人已出具承诺函，如因房屋实际用途与证载规划用途不一致导致行政处罚、责令整改、租户索赔或对项目公司造成损失的，相关损失及费用由原始权益人全额承担；如主管部门要求整改，原始权益人承诺按照主管部门要求采取必要整改措施并承担相应费用。

基于上述，本所律师认为，华侨村商街项目商业用房、游泳池、地下车库实际使用现状与《不动产权证书》证载规划土地用途及房屋用途一致；办公用房建筑存在实际用途与证载规划用途不一致的情形，已由有关主管部门出具函件，且已设置缓释措施，项目房屋所有权及对应的国有建设用地使用权权属清晰，不存在权属纠纷或争议，不影响

项目权属合法有效转移。

（五）商业不动产项目租赁情况

1. 宋家庄福茂项目

（1） 租赁合同签署情况

根据首开商管提供的宋家庄福茂项目租赁合同台账，截至尽职调查基准日，就宋家庄福茂项目，涉及 58 个租户（共 59 间在租房屋）。宋家庄福茂项目大部分租赁合同使用合同模板，部分租赁合同未使用合同模板。本所律师对截至尽职调查基准日的 59 间在租房屋租赁合同全部进行核查。

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

（2） 租赁合同特殊条款

根据首开商管提供的截至尽职调查基准日的租赁合同台账及租赁合同，截至尽职调查基准日，尚在履行中的租赁合同存在如下特殊条款：

（1）租赁期限限制：尚在履行中的租赁合同均约定了明确的租赁期限，该等期限未超过法定最长租赁期限，除此之外，未对租赁的最短或最长期限以及续期次数做出限制，部分租赁合同约定了承租人在租赁期限届满时有权优先续租；

（2）转租限制：尚在履行中的租赁合同约定，承租人转租承租物业应当取得出租人的书面同意。部分合同约定向承租人自身关联方转租或在约定为招商区域的部分转租，无需征得出租人同意；

（3）优先购买权安排：本项目尚在履行中的部分租赁合同仍保留承租人优先购买权。截至本法律意见书出具之日，项目公司一正通过两种方式实施承租人优先购买权的放弃：①单独签署放弃优先购买权的书面函件；②进行存续租约换签。前述两种方式中均通过书面方式明确约定，在项目公司一转让房屋所有权的情形下，承租人承诺放弃优先购买权。因此，承租人在通过上述方式放弃优先购买权后，均不再享有对承租房屋的

优先购买权；

根据《民法典》第七百二十六条的规定，出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权。

就承租人优先购买权对本次转让的影响而言，根据本基金的交易安排，在专项计划设立后，计划管理人（代表专项计划）应按照专项计划文件的约定，将募集资金用于购买 SPV 公司股权，并由 SPV 公司向原始权益人购买项目公司股权。因此，本次转让仅涉及项目公司的股权转让，并不涉及不动产权的转让，不构成《民法典》第七百二十六条所规定的房屋买卖之情形。

经核查，相关租户依据租赁合同享有的优先购买权的前提亦为不动产权的转让，因此，未取得全部租户放弃优先购买权的回函不影响本次项目公司股权转让。

基金存续期如涉及商业不动产的转让处置，存在前述租户主张优先购买权进而影响商业不动产的转让处置的风险。但若未来启动不动产项目处置，在基金管理人优先采用项目公司股权整体转让的方式实施处置，而非直接处置物业资产的情形下，租户不享有优先购买权，承租人所享有的优先购买权对项目处置程序的实质性影响较为有限。

截至本法律意见书出具之日，原始权益人正在积极推动换签工作，并承诺力争在本项目发行前，将剩余租户通过租赁合同换签或出具说明函件等方式放弃优先购买权。

因此，本所律师认为，不动产项目优先购买权条款不构成对本次项目公司股权转让的限制安排，对基金存续期项目处置程序的实质性影响较为有限，并已设置风险缓释措施，对项目未来运营不存在重大不利影响。

（4）提前退租：尚在履行中的租赁合同约定，承租人提前退租将会有如下后果：1）部分合同约定因国家政策调整或经营不善，承租人可以提前终止合同，部分合同要求承租人支付三个月租金作为违约金；2）部分合同约定承租人可提前 6 个月书面通知可解约，但需放弃保证金；3）部分合同约定了商场开业率过低、出租人原因等承租方可提前解约等条件；

（5）竞业限制：部分尚在履行中的租赁合同约定，出租人不得引入与其存在竞争的商家；

（6）租金优惠减免：尚在履行中的部分租赁合同向承租人提供了免租期，截至尽职调查基准日，全部租赁合同免租期均已届满。

2022 年，根据《北京市人民政府国有资产监督管理委员会等 7 部门关于减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金有关事项的通知》（京国资发[2022]5 号）文件的要求，首开商管与满足文件要求的部分承租人签订了《补充协议》，减免了部分租金。

对于上述特殊条款，《运营管理服务协议》已约定运营管理机构应负责维护租赁客户关系，尽最大可能预防触发上述特殊条款或缓释上述特殊条款触发对宋家庄福茂项目资产运营收入的影响。

（3） 租赁合同备案情况

根据首开商管的说明并经本所律师核查，首开商管与宋家庄福茂项目的承租方签署的租赁合同未完成租赁合同备案。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法（2019）》第五十四条规定，房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

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

根据《民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，如不存在其他影响合同合法有效性的情形，仅就房屋租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对商业不动产项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

根据国家企业信用信息公示系统、国家市场监督管理总局网站、北京市市场监督管理局网站、北京市住房和城乡建设委员会网站、“信用中国”网站、中国裁判文书网、中国执行信息公开网的查询结果，并经原始权益人及首开商管确认，截至尽职调查基准日，首开商管未因宋家庄福茂项目所涉房屋租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。为缓释前述合规手续缺失导致的风险，原始权益人已出具书面承诺，如项目公司因房屋租赁合同未经备案，引发任何行政处罚或责任追究，全部损失由原始权

益人承担。

2. 华侨村商街项目

（1）租赁合同签署情况

根据首开商管提供的华侨村商街项目租赁合同台账，截至尽职调查基准日，就华侨村商街项目，涉及 10 个租户[2]。华侨村商街项目大部分租赁合同使用合同模板，部分租赁合同未使用合同模板。本所律师对截至尽职调查基准日的 10 间在租房屋租赁合同全部进行核查。

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

（2）租赁合同特殊条款

根据首开商管提供的租赁合同台账及租赁合同，截至尽职调查基准日，尚在履行中的租赁合同存在如下特殊条款：

（1）租赁期限限制：尚在履行中的租赁合同均约定了明确的租赁期限，该等期限未超过法定最长租赁期限，除此之外，未对租赁的最短或最长期限以及续期次数做出限制，部分租赁合同约定了承租人在租赁期限届满时有权优先续租；

（2）转租限制：尚在履行中的租赁合同约定，承租人转租承租物业应当取得出租人的书面同意；

（3）优先购买权安排：本项目尚在履行中的部分租赁合同仍保留承租人优先购买权。截至本法律意见书出具之日，项目公司一正通过两种方式实施承租人优先购买权的放弃：①单独签署放弃优先购买权的书面函件；②进行存续租约换签。前述两种方式中均通过书面方式明确约定，在项目公司一转让房屋所有权的情形下，承租人承诺放弃优先购买权。因此，承租人在通过上述方式放弃优先购买权后，均不再享有对承租房屋的优先购买权；

[2] 燕侨物业与首开商管签署《华侨村地下车库委托管理合同》，约定委托经营期限为自 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日。委托经营期间燕侨物业应向首开商管支付定额经营收入。上述委托管理经营收入纳入租金收入。暂将该委托管理合同视为租赁合同，双方法律关系视为租赁法律关系。

如前所述，本所律师认为，不动产项目优先购买权条款不构成对本次项目公司股权转让的限制安排，对基金存续期项目处置程序的实质性影响较为有限，并已设置风险缓释措施，对项目未来运营不存在重大不利影响。

（4）提前退租安排：尚在履行中的租赁合同约定，承租人提前退租将会有如下后果：1）部分合同约定因国家政策调整或经营不善，承租人可以提前终止合同，部分合同要求承租人支付三个月租金作为违约金；2）部分合同约定承租人提前退租需要支付当年租金30%违约金，有的合同还约定了没收保证金；3）部分合同约定承租人提前退租为严重违约，出租人可解除合同并主张损害赔偿；

（5）租金优惠减免：尚在履行中的部分租赁合同向承租人提供了免租期，截至尽职调查基准日，全部租赁合同免租期均已届满。

2022年，根据《北京市人民政府国有资产监督管理委员会等7部门关于减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金有关事项的通知》（京国资发[2022]5号）文件的要求，首开商管与满足文件要求的部分承租人签订了《补充协议》，减免了部分租金。

对于上述特殊条款，《运营管理服务协议》已约定运营管理机构应负责维护租赁客户关系，尽最大可能预防触发上述特殊条款或缓释上述特殊条款触发对华侨村商街项目资产运营收入的影响。

（3）租赁合同备案情况

经本所律师核查，首开商管与华侨村商街项目的承租方签署的租赁合同未完成租赁合同备案。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法（2019）》第五十四条规定，房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

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

根据《民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合

同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，如不存在其他影响合同合法有效性的情形，仅就房屋租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对商业不动产项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

根据国家企业信用信息公示系统、北京市市场监督管理局网站、北京市住房和城乡建设委员会网站、国家市场监督管理总局网站、“信用中国”网站、中国裁判文书网、中国执行信息公开网的查询结果，并经原始权益人及首开商管确认，截至尽职调查基准日，首开商管未因商业不动产项目所涉房屋租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。为缓释前述合规手续缺失导致的风险，原始权益人已出具书面承诺，如项目公司因房屋租赁合同未经备案，引发任何行政处罚或责任追究，全部损失由原始权益人承担。

3. **璞瑝商街项目**

(1) 租赁合同签署情况

根据璞瑝商管提供的璞瑝商街项目租赁合同台账，截至尽职调查基准日，就璞瑝商街项目，涉及 15 个租户。璞瑝商街项目大部分租赁合同使用合同模板，部分租赁合同未使用合同模板。本所律师对截至尽职调查基准日的 15 间在租房屋租赁合同全部进行核查。

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

(2) 租赁合同特殊条款

根据璞瑝商管提供的截至尽职调查基准日的租赁合同台账及租赁合同，截至尽职调查基准日，尚在履行中的租赁合同存在如下特殊条款：

(1) 租赁期限限制：尚在履行中的租赁合同均约定了明确的租赁期限，该等期限未超过法定最长租赁期限，除此之外，未对租赁的最短或最长期限以及续期次数做出限制，部分租赁合同约定了承租人在租赁期限届满时有权优先续租；

(2) 转租限制：尚在履行中的租赁合同约定，承租人转租承租物业应当取得出租人的书面同意。部分合同约定，承租人可转租不超过租赁面积一定比例的部分，或者转让给关联方或特许经营方；

(3) 优先购买权安排：本项目尚在履行中的部分租赁合同仍保留承租人优先购买权。截至本法律意见书出具之日，项目公司二正通过两种方式实施承租人优先购买权的放弃：①单独签署放弃优先购买权的书面函件；②进行存续租约换签。前述两种方式中均通过书面方式明确约定，在项目公司二转让房屋所有权的情形下，承租人承诺放弃优先购买权。因此，承租人在通过上述方式放弃优先购买权后，均不再享有对承租房屋的优先购买权；

如前所述，本所律师认为，不动产项目优先购买权条款不构成对本次项目公司股权转让的限制安排，对基金存续期项目处置程序的实质性影响较为有限，并已设置风险缓释措施，对项目未来运营不存在重大不利影响。

(4) 提前退租安排：尚在履行中的租赁合同约定的承租人提前退租安排如下：1）部分合同约定因经营不善，承租人可以提前终止合同，部分合同约定承租人提前通知即可中途退租，还有合同约定提前退租的，按照实际天数计算租金；2）部分合同要求承租人支付违约金，有的合同还约定了没收保证金；3）部分合同约定承租人提前退租为严重违约，出租人可解除合同并主张损害赔偿；

(5) 竞业限制：部分尚在履行中的租赁合同约定，出租人不得引入与其存在竞争的商家；

(6) 租金优惠减免：尚在履行中的部分租赁合同向承租人提供了免租期，截至尽职调查基准日，全部租赁合同免租期均已届满。

2022 年，根据《北京市人民政府国有资产监督管理委员会等 7 部门关于减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金有关事项的通知》（京国资发[2022]5 号）文件的要求，项目公司与满足文件要求的部分承租人签订了《补充协议》，减免了部分租金。

对于上述特殊条款，《运营管理服务协议》已约定运营管理机构应负责维护租赁客户关系，尽最大可能预防触发上述特殊条款或缓释上述特殊条款触发对璞瑎商街项目资产运营收入的影响。

(3) 租赁合同备案情况

经本所律师核查，璞瑎商管与璞瑎商街项目的承租方签署的租赁合同未完成租赁合

同备案。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法（2019）》第五十四条规定，房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条规定，房屋租赁合同订立后 30 日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁当事人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。第二十三条规定，违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以 1,000 元以下罚款；单位逾期不改正的，处以 1,000 元以上 1 万元以下罚款。

根据《民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。故，如不存在其他影响合同合法有效性的情形，仅就房屋租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对商业不动产项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

根据国家企业信用信息公示系统、北京市市场监督管理局网站、北京市住房和城乡建设委员会网站、国家市场监督管理总局网站、“信用中国”网站、中国裁判文书网、中国执行信息公开网的查询结果，并经原始权益人及璞瑝商管确认，截至尽职调查基准日，璞瑝商管未因璞瑝商街项目所涉房屋租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。为缓释前述合规手续缺失导致的风险，原始权益人已出具书面承诺，如项目公司因房屋租赁合同未经备案，引发任何行政处罚或责任追究，全部损失由原始权益人承担。

（六）商业不动产项目投保情况

1、 宋家庄福茂项目

（1） 财产一切险

根据首开商管提供的《财产一切险保险单（电子保单）》（保险单号码：PQYC202611010000001031），首开商管已就宋家庄福茂项目投保财产一切险，具体信息如下：

投保人	北京首开商业管理有限公司

被保险人	北京首开商业管理有限公司
标的地址	北京市丰台区首开福茂广场
保险期限	自 2026 年 01 月 22 日 0 时起，至 2027 年 01 月 21 日 24 时止
保险金额	396,000,000.00 元人民币

(2) 公众责任险

根据首开商管提供的《公众责任保险（1995 版）保险单（电子保单）》（保险单号码：PZAB202611010000000153），首开商管已就宋家庄福茂项目投保公众责任保险，具体信息如下：

投保人	北京首开商业管理有限公司
被保险人	北京首开商业管理有限公司
标的地址	北京市丰台区首开福茂广场 B2、B1、1-3 层以及 B1 层与地铁 10 号线宋家庄站 I 口接驳一侧上行扶梯
保险期限	自 2026 年 01 月 22 日 0 时起，至 2027 年 01 月 21 日 24 时止
赔偿限额	50,000,000.00 元人民币

(3) 营业中断险

根据首开商管提供的《营业中断保险保险单（电子保单）》（保险单号码：PQA0202611010000000621），首开商管已就宋家庄福茂项目投保营业中断保险，具体信息如下：

投保人	北京首开商业管理有限公司
被保险人	北京首开商业管理有限公司
标的地址	北京市丰台区首开福茂广场
保险期限	自 2026 年 4 月 1 日 0 时起至 2027 年 1 月 21 日 24 时止
保险金额	51,073,500.00 元人民币

2、华侨村商街项目

(1) 财产一切险

根据首开商管提供的《财产一切险保险单（电子保单）》（保险单号码：PQYC202611010000001680），首开商管已就华侨村商街项目投保财产一切险，具体信

息如下：

投保人	北京首开商业管理有限公司
被保险人	北京首开商业管理有限公司
标的地址	北京市朝阳区建国门外大街 24 号 1/2/3 幢
标的名称	固定资产
保险期限	自 2026 年 03 月 21 日 0 时起，至 2027 年 03 月 20 日 24 时止
保险金额	360,000,000.00 元人民币

(2) 公众责任险

根据首开商管提供的《公众责任保险（1995 版）保险单（电子保单）》（保险单号码：PZAB202611010000000237），首开商管已就华侨村商街项目投保公众责任保险，具体信息如下：

投保人	北京首开商业管理有限公司
被保险人	北京首开商业管理有限公司
标的地址	北京市朝阳区建国门外大街 24 号 1/2/3 幢地下三层至地上三层，及相关周边责任区域
保险期限	自 2026 年 03 月 21 日 0 时起，至 2027 年 03 月 20 日 24 时止
赔偿限额	全单累计责任限额：50,000,000.00 元 全单每次事故责任限额：30,000,000.00 元

(3) 营业中断险

根据首开商管提供的《营业中断保险保险单（电子保单）》（保险单号码：PQA0202611010000000248），首开商管已就华侨村商街项目投保营业中断保险，具体信息如下：

投保人	北京首开商业管理有限公司
被保险人	北京首开商业管理有限公司
标的地址	北京市朝阳区建国门外大街 24 号 1/2/3 幢
保险期限	自 2026 年 03 月 21 日 0 时起，至 2027 年 03 月 20 日 24 时止
保险金额	30,000,000.00 元人民币

3、 璞瑆商街项目

（1） 财产一切险

根据璞瑝商管提供的《财产一切险保险单（电子保单）》（保险单号码：PQYC202611010000001681），璞瑝商管已就璞瑝商街项目投保财产一切险，具体信息如下：

投保人	北京首开云锦璞瑝商业管理有限公司
被保险人	北京首开云锦璞瑝商业管理有限公司
标的地址	北京市丰台区紫芳园四区 3 号楼、5 号楼
标的名称	固定资产
保险期限	自 2026 年 03 月 21 日 0 时起，至 2027 年 03 月 20 日 24 时止
保险金额	283,000,000.00 元人民币

（2） 公众责任险

根据璞瑝商管提供的《公众责任保险（1995 版）保险单（电子保单）》（保险单号码：PZAB202611010000000238），璞瑝商管已就璞瑝商街项目投保公众责任保险，具体信息如下：

投保人	北京首开云锦璞瑝商业管理有限公司
被保险人	北京首开云锦璞瑝商业管理有限公司
标的地址	北京市丰台区紫芳园四区 3 号楼地上 1-2 层、3 号楼地下 1 层，5 号楼地上 1-2 层
保险期限	自 2026 年 03 月 21 日 0 时起，至 2027 年 03 月 20 日 24 时止。
赔偿限额	全单累计责任限额：50,000,000.00 元 全单每次事故责任限额：30,000,000.00 元

（3） 营业中断险

根据璞瑝商管提供的《营业中断保险保险单（电子保单）》（保险单号码：PQA0202611010000000249），璞瑝商管已就璞瑝商街项目投保营业中断保险，具体信息如下：

投保人	北京首开云锦璞瑝商业管理有限公司
被保险人	北京首开云锦璞瑝商业管理有限公司
标的地址	北京市丰台区紫芳园四区 3 号楼、5 号楼

保险期限	自 2026 年 03 月 21 日 0 时起，至 2027 年 03 月 20 日 24 时止
保险金额	26,000,000.00 元人民币

八、转让行为合法性、转让对价的支付和公允性

根据交易安排，原始权益人拟将 SPV 公司 100%股权转让予资产支持证券管理人（代表专项计划）。原始权益人拟将项目公司一及项目公司二 100%股权分别转让予 SPV1 公司和 SPV2 公司。

就前述相关安排，根据法律法规的相关规定，具体分析如下：

（一）项目公司、SPV 公司 100%股权转让所涉及的内部决议程序

2026 年 2 月 9 日，原始权益人董事会作出《北京首都开发股份有限公司第十届董事会第五十八次会议决议》，同意以宋家庄福茂项目、璞瑆商街项目、华侨村商街项目作为商业不动产项目发行商业不动产 REITs，包括项目公司 100%股权转让事项等。

根据原始权益人提供的内部审批材料，原始权益人就 SPV 公司 100%股权转让已完成内部决策程序。

基于上述，本所律师认为，就项目公司、SPV 公司 100%股权转让事宜，原始权益人已按其公司章程履行完成内部决策程序。

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

首开股份系北京市人民政府国有资产监督管理委员会的监管企业；项目公司、SPV 公司均为国有实际控制企业，因此原始权益人将项目公司 100%股权转让予 SPV 公司、原始权益人将 SPV 公司 100%股权转让予专项计划均属于国有产权交易行为，适用《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 修订）《企业国有资产交易监督管理办法》《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规[2022]39 号）等法律法规的规定。据此，就本次发行涉及的非公开协议方式转让项目公司股权事宜，应当取得北京市国资委的批准。

就本次发行涉及的项目公司、SPV 公司股权转让以非公开协议转让方式实施事宜，北京市国资委已出具书面批复，本次发行涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

经核查，原始权益人已按照《企业国有资产评估管理暂行办法（2005）》的规定，委托具有证券期货相关业务资格的资产评估机构对项目公司股权进行评估，并将在基金成立前将评估结果报首开控股备案。根据《项目公司股权转让协议》的约定，项目公司股权转让对价不低于经国有资产评估备案的评估值。前述项目公司股权评估备案属于程序性要求，不影响项目公司股权转让在其他条件满足时的法律效力。

根据《SPV 公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》及吸收合并安排，在专项计划设立且支付条件全部成就后，原始权益人应确保 SPV 公司于 5 个工作日内提交股权变更登记申请，并于受理日后 5 个工作日内完成股东变更为计划管理人（代表专项计划）的工商登记；在 SPV 公司取得项目公司股权的支付条件全部成就后，项目公司于 5 个工作日内提交变更登记申请并于受理日后 5 个工作日内完成股东变更为 SPV 公司的工商登记。

综上所述，本项目股权转让已完成内部决策程序，工商变更登记及其他相关手续的办理安排明确，已取得北京市国资委关于豁免进场交易、同意非公开协议转让的批复，符合《上交所审核指引》第十二条、第十九条相关规定。

（三）商业不动产项目所涉权利负担权利人对解除权利负担的同意意见

1. 宋家庄福茂项目

根据北京市规自委于 2026 年 9 月 17 日就宋家庄福茂项目出具的《不动产登记信息查询结果告知单》以及项目公司一提供的编号为兴银京丽金（2023）抵字第 7-1 号的《抵押合同》，项目公司一以宋家庄福茂项目为项目公司一在编号为兴银京丽金（2023）中长期字第 7 号的《项目融资借款合同》项下的债务提供了抵押，抵押权人为兴业银行丽泽支行。同时，根据项目公司一提供的编号为兴银京丽金（2023）应收质字第 7-2 号的《应收账款质押合同》，并经本所律师查询动产融资统一登记公示系统，项目公司一以宋家庄福茂项目项下在该笔贷款存续期内产生的全部租金收入为项目公司一在编号为兴银京丽金（2023）中长期字第 7 号的《项目融资借款合同》项下的债务提供了质押。

兴业银行丽泽支行已出具《关于提前还款、解除权利限制的同意函》，同意偿还前述《项目融资借款合同》项下的债务，并同意在债务清偿完毕后的十个工作日内解除相关权利限制。

2. **华侨村商街项目**

根据北京市规自委于 2026 年 9 月 17 日就华侨村商街项目出具的《不动产登记信息查询结果告知单》以及项目公司一提供的编号为 HTC110010000YBDB2024N019 的《抵押合同》，项目公司一以华侨村商街项目为项目公司一在编号为 HTZ110010000GDZC2024N00F 的《固定资产借款合同》项下的债务提供了抵押，抵押权人为恒丰银行股份有限公司北京分行。同时，根据项目公司一提供的编号为 HTC110010000YSZK2024N00A 的《应收账款质押合同》，并经本所律师查询动产融资统一登记公示系统，项目公司一以华侨村商街项目所产生的所有租金收入为项目公司一在编号为 HTZ110010000GDZC2024N00F 的《固定资产借款合同》项下的债务提供了质押。

恒丰银行股份有限公司北京分行已出具《关于提前还款、解除权利限制的同意函》，同意偿还前述《固定资产借款合同》项下的债务，并同意在债务清偿完毕后的二十个工作日内解除相关权利限制。

3. **璞瑆商街项目**

根据北京市规自委于 2026 年 9 月 18 日就璞瑆商街项目出具的《不动产登记信息查询结果告知单》以及项目公司二提供的编号为 HTC110010000YBDB2024N01C 的《抵押合同》，项目公司二以璞瑆商街项目为项目公司二在编号为 HTZ110010000GDZC2024N00H 的《固定资产借款合同》项下的债务提供了抵押，抵押权人为恒丰银行股份有限公司北京分行。同时，根据项目公司二提供的编号为 HTC110010000YSZK2024N00C 的《应收账款质押合同》，并经本所律师查询动产融资统一登记公示系统，项目公司二以璞瑆商街项目项下所产生的租金收入以及未来共 15 年所产生的租金收入为项目公司二在编号为 HTZ110010000GDZC2024N00H 的《固定资产借款合同》项下的债务提供了质押。

恒丰银行股份有限公司北京分行已出具《关于提前还款、解除权利限制的同意函》，同意偿还前述《固定资产借款合同》项下的债务，并同意在债务清偿完毕后的二十个工作日内解除相关权利限制。

（四）其他限制条件或特殊规定、约定情形

经本所律师核查，针对本项目所涉项目公司一股权转让行为，项目公司一与兴业银行丽泽支行、恒丰银行股份有限公司北京分行已签署的现行有效融资文件项下存在相关限制条款。兴业银行丽泽支行、恒丰银行股份有限公司北京分行已出具书面说明，同意原始权益人以转让项目公司一 100%股权方式发行商业不动产投资信托基金（REITs）项目。

2023 年 3 月 29 日，项目公司一作为共同借款人与首开瑞泰、兴业银行丽泽支行共同签署了编号为兴银京丽金（2023）中长期字第 8 号的《项目融资借款合同》，该合同项下存在项目公司一股权转让的相关限制条款。截至本法律意见书出具之日，兴业银行丽泽支行已出具书面说明，同意解除项目公司一在编号为兴银京丽金（2023）中长期字第 8 号《项目融资借款合同》项下的共同借款人身份，以及配套编号为兴银京丽金(2023)应收质字第 8-2 号《应收账款质押合同》项下的出质人身份。

基于上述，本所律师认为，兴业银行丽泽支行明确取消项目公司一借款人和出质人身份后，项目公司一不存在借款项下的股权转让限制。针对本项目所涉项目公司二股权转让行为，项目公司二与恒丰银行股份有限公司北京分行已签署的现行有效融资文件项下存在相关限制条款。恒丰银行股份有限公司北京分行已出具书面说明，同意原始权益人以转让项目公司二 100%股权方式发行商业不动产投资信托基金（REITs）项目。

（五）商业不动产项目转让对价的支付和公允性

首开股份在将项目公司 100%股权转让予专项计划时，根据《项目公司股权转让协议》的约定，项目公司一股权转让价款=[（不动产资产一估值+不动产资产二估值）+项目公司一截至基准日的“货币资金”+项目公司一截至基准日的“应收账款净额”+项目公司一截至基准日的“其他应收款净额”-项目公司一截至基准日的“流动负债”金额]+[不动产基金募集溢价-预留的必要资金、相关费用和税费（简称“预留款项”）]×[（不动产资产一估值+不动产资产二估值）/不动产项目总估值]-项目公司一截至基准日的“非流动负债”-经交割审计确定的过渡期项目公司一非正常经营损失 ± 其他各方协商确认的调整项；项目公司二股权转让价款=[（不动产资产三估值）+项目公司二截至基准日的“货币资金”+项目公司二截至基准日的“应收账款净额”+项目公司二截至基准日的“其他应收款净额”-项目公司二截至基准日的“流动负债”金额]+[不动产基金募集溢

价-预留的必要资金、相关费用和税费（简称“预留款项”）]×[（不动产资产三估值）/不动产项目总估值]-项目公司二截至基准日的“非流动负债”-经交割审计确定的过渡期项目公司二非正常经营损失±其他各方协商确认的调整项。

根据《证券法》《REITs 指引》及《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》的相关规定，商业不动产证券投资基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价。在项目公司 100%股权转让予专项计划的过程中，首开股份根据企业国有资产评估相关规定履行评估、备案程序，根据《项目公司股权转让协议》的约定，项目公司股权转让对价不低于经国有资产评估备案的评估值。据此，本所律师认为，基于商业不动产证券投资基金认购价格的定价程序符合公开、公平和公正的原则，具备公允性，股权转让价款以商业不动产证券投资基金募集资金规模为基础进行调整，并以国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价格作为底价金额，因此项目公司股权转让价款具有公允性。

综上所述，本项目股权转让已完成内部决策程序，工商变更登记及其他相关手续的办理安排明确，已取得北京市国资委关于豁免进场交易、同意非公开协议转让的批复，符合《上交所审核指引》第十二条、第十九条相关规定。商业不动产项目存在权利负担，相关权利人已同意提前还款并在完成还款后解除权利负担。本项目所涉项目公司 100%股权转让及 SPV 公司 100%股权转让事项符合相关法律法规的要求，交易对价公允，在满足相关程序性要件后可以依法依规进行。

九、商业不动产证券投资基金治理安排

（一）商业不动产证券投资基金的治理机制

1. 本基金的议事规则

经审阅《基金合同》，《基金合同》约定了应当召开基金份额持有人大会的事由，可由基金管理人和基金托管人协商后修改或决定，不需召开基金份额持有人大会的事由；《基金合同》还约定了基金份额持有人大会的会议召集人及召集方式，召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式，基金份额持有人出席会议的方式，议事内容与程序，表决，计票，生效与公告等内容。

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

2. 基金管理人的职权

经本所律师核查，《基金合同》约定的基金管理人的权利、义务和职权符合《证券投资基金法》和《REITs 指引》等的相关规定。

3. 项目公司的治理机制

根据《招募说明书》，商业不动产证券投资基金通过 SPV 公司受让项目公司股权后，项目公司为法人独资公司，SPV 公司为项目公司唯一股东，不设股东会。届时项目公司的法定代表人、董事、监事（如有）、经理（如有）、财务负责人等决策人员均由基金管理人委派。

基于上述，本所律师认为，项目公司拟于本基金发行后设置的上述治理机制符合《公司法》等法律法规的要求。

（二）商业不动产项目的运营管理安排

1. 权利义务约定

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

2. 运营管理机构的更换安排

根据《运营管理服务协议》的约定，发生下述情形（“法定解聘情形”）之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：（1）运营管理机构因故意或重大过失给商业不动产基金造成重大损失；（2）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；（3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致法定解聘情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定解聘情形应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。除前述情形外，基金管理人解聘运营管理机构的，应当提交基金份额持有人大会投票表决，并经参加大会的基金份额持有人表决通过。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。

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

十、关联交易、同业竞争

（一）关联交易

1. 首开商管

根据天健出具的《首开商管审计报告》，宋家庄福茂项目及华侨村商街项目 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月的关联交易情况如下：

（1） 购销商品/提供和接受劳务

单位：元

关联方	关联交易内容	2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
燕侨物业	租金收入	224,616.63	360,847.50	250,000.00	250,000.00
燕侨物业	物业费	313,262.60	-	-	-

（2） 关联担保

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
首开股份	531,900,000.00	2023/3/30	2041/3/29	否
首开股份	228,000,000.00	2024/7/26	2039/7/26	否

（3） 关联拆借

单位：元

拆入方	拆出方	2026年6月30日	2025年度末	2024年度末	2023年度末
首开股份	首开商管	557,926,687.37	557,926,687.37	532,926,687.37	515,020,096.10

（4） 关联应收应付

单位：元

关联方	关联交易内容	2026年6月30日(账面余额)	2025年度(账面余额)	2024年度(账面余额)	2023年度(账面余额)
燕侨物业	应收账款	117,923.75	375,000.00	250,000.00	250,000.00
首开股份	其他应收款	557,926,687.37	557,926,687.37	532,926,687.37	515,020,096.10
惠信商管	其他应收款	19,782,591.23	19,703,948.35	14,180,653.65	8,569,978.23
宋家庄商管	其他应收款	1,000.00	1,000.00	-	-
燕侨物业	应付账款	332,058.36	-	-	-
惠信商管	其他应付款	4,150,129.54	-	-	-

宋家庄福茂项目、华侨村商街项目关联交易的内容主要包括购销商品/提供和接受劳务、关联担保、关联方资金拆借、关联应收应付，为商业不动产项目正常运营形成，上述关联交易的交易方案已经审计机构完成审计，不违反法律法规及内部制度的要求。

2. 璞瑝商管

根据天健出具的《璞瑝商管审计报告》，璞瑝商街项目 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月的关联交易情况如下：

(5) 购销商品/提供和接受劳务

单位：元

关联方	关联交易内容	2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
方庄物业	物业费	329,245.28	-	-	-

(1) 关联担保

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
首开股份	248,000,000.00	2024/6/28	2039/6/27	否

(2) 关联拆借

单位：元

拆入方	拆出方	2026年6月30日	2025年度末	2024年度末	2023年度末
璞瑝商管	首开股份	-	-	-	78,932,481.29
首开股份	璞瑝商管	182,771,618.71	193,966,118.71	198,067,518.71	0.00

(3) 关联应收应付

单位：元

关联方	关联交易内容	2026年6月30日(账面余额)	2025年度(账面余额)	2024年度(账面余额)	2023年度(账面余额)
首开股份	其他应收款	182,771,618.71	193,966,118.71	198,067,518.71	-
首开股份	其他应付款	-	-	-	78,932,481.29
方庄物业	应付账款	349,000.00	-	-	-

除前述作为被担保方的关联担保外，璞瑆商街项目关联交易的内容还包括购销商品/提供和接受劳务、关联方资金拆借，上述关联交易的交易方案系按照其内部治理文件执行，相关关联交易已经审计机构完成审计，符合法律法规及内部制度的要求。

（二）项目公司和运营管理机构的同业竞争

根据运营管理机构出具的说明，除本项目外，运营管理机构和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在本项目所在同一县级行政区划（包括市辖区）范围内与本商业不动产项目存在潜在竞争关系的其他商业不动产项目，为竞争性项目（下称“竞品项目”），运营管理机构承诺：1.对于前述竞品项目以及在运营管理机构和/或运营管理机构同一控制下的关联方直接或间接持有不动产 REITs 份额期间直接或通过其他任何方式间接持有或运营其他竞品项目，运营管理机构承诺优先保障本项目的招商需求，此外运营管理机构将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞品项目，避免可能出现的同业竞争和利益冲突。运营管理机构不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目，亦不会利用运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断；2.运营管理机构已经制定并将持续完善与同业竞争相关联的制度、规定。运营管理机构为商业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，并将确保商业不动产项目的账务与其他项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险；3.如因商业不动产项目与竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响商业不动产项目投资者利益的，运营管理机构承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

十一、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）首开股份具备担任原始权益人的主体资格及权限，嘉实基金具备担任本基金基金管理人的主体资格条件，北京银行具备担任本基金基金托管人的主体资格条件，中信建投作为本基金财务顾问符合相关法律法规的要求及规定。运营管理机构在按照《证券投资基金法》规定在中国证监会完成备案后具备担任运营管理机构的主体资格，主要参与机构具备参与本基金并提供相关服务的资质。

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

（三）本基金所涉及的投资方向、运作方式、基金类别和品种、基金名称、投资者适当性管理制度、业务环节制度、基金管理人关于本基金募集的授权之事项符合《证券投资基金法》《运作管理办法》《REITs 指引》等法律法规和中国证监会的规定所规定的基金募集的条件。

（四）本基金拟投资的商业不动产项目权属清晰，资产范围明确，合法合规，所涉产权转让行为在满足相关程序性要件后可以依法依规进行，商业不动产项目运营管理安排符合《REITs 指引》等法律法规和规范性文件的相关规定。

（五）本基金拟投资的商业不动产项目权属清晰，资产范围明确，保障商业不动产项目持续稳定运营的关键合规手续齐备或根据建设时期规则无需办理、已取得主管部门出具的合规说明，包括但不限于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、环保验收以及消防验收文件等，满足《上交所审核指引》第十二条第（六）项的规定；除前述已披露内容外，商业不动产项目不存在其他应当取得而未取得的影响项目权属合法有效转移、合法稳定运营的合规手续。前述合规文件缺失已由有关政府部门出具合规函，对不动产权属合法有效转移及项目持续稳定运营不构成实质性影响，且已设置风险缓释措施，符合《上交所审核指引》第十二条相关规定。

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

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

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

本法律意见书正本陆份，由本所负责人及经办律师签字并加盖本所公章后生效。

(本页以下无正文)

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

北京金诚同达律师事务所（盖章）

负责人：（签字）

庞正忠：

经办律师：（签字）

王明凯：

向定卫：

许照松：

2026 年 10 月 14 日