ZHONG LUN
中倫律師事務所
特殊的普通合伙 Limited Liability Partnership

北京市中伦律师事务所

关于

申请募集注册

国联安复星封闭式商业不动产证券投资基金的

法律意见书

二〇二六年十月

目 录

主要释义 6
一、 关于拟任基金管理人 8
二、 关于基金托管人 11
三、 关于原始权益人 15
四、 关于拟任运营管理机构 18
五、 关于其他主要机构 19
六、 关于本基金募集的条件 24
七、 关于商业不动产项目 27
八、 关于项目公司的合法合规性 42
九、 关于 SPV 公司的合法合规性 46
十、 关于商业不动产项目所涉及的转让安排 48
十一、 关于内部治理安排的合规性 53
十二、 关于关联交易、同业竞争 54
十三、 其他 57
十四、 结论性意见 59
附件一：商业不动产项目不动产登记信息表 61
附件二：著作权清单 68
附件三：商标清单 69

ZHONG LUN
中倫律師事務所
特殊的普通合伙 Limited Liability Partnership

北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层　邮编：100020
22-24/F & 27-31/F, South Tower of CP Center, 20 Jin He East Avenue, Chaoyang District, Beijing 100020, China
电话/Tel：+86 10 5957 2288　传真/Fax：+86 10 6568 1022/1838　www.zhonglun.com

北京市中伦律师事务所

关于申请募集注册国联安复星封闭式

商业不动产证券投资基金的法律意见书

致：国联安基金管理有限公司

北京市中伦律师事务所（以下简称“**本所**”）是在中华人民共和国（以下简称“**中国**”，为本法律意见书之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区以及中国台湾地区）境内执业的专业法律服务机构。受国联安基金管理有限公司（以下简称“**国联安基金**”或“**基金管理人**”）的委托，本所现就国联安基金申请募集注册（以下简称“**本次基金募集**”）国联安复星封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“**本基金**”或“**商业不动产基金**”或“**商业不动产 REITs**”）并以本基金资产通过特殊目的载体投资于商业不动产项目的事项（以下简称“**本项目**”）出具本法律意见书。

根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“**《证券法》**”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“**《基金法》**”）、《中华人民共和国民法典》（以下简称“**《民法典》**”）、《中华人民共和国公司法》（以下简称“**《公司法》**”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“**《运作管理办法》**”）、《证券投资基金托管业务管理办法》（以下简称“**《托管办法》**”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 年修订）》（以下简称“**《基金指引》**”）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《公开募集不动产

投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《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）》（以下简称**“《审核关注事项》”**）《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）》、中国证券监督管理委员会（以下简称“**中国证监会**”）有关资产证券化业务的规定、中国证券投资基金业协会有关资产证券化业务的相关规定以及上海证券交易所有关资产证券化业务的相关业务规则等法律、法规和规范性文件，本所对本次基金募集的合法有效性进行了审查和判断，就本基金所涉有关事宜出具本法律意见书。

除上下文另有规定以外，本法律意见书中的词语以及所述的解释规则与《国联安复星封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》中所定义的词语以及所列示的解释规则，具有相同的含义。

为出具本法律意见书，本所律师查阅了本基金相关文件及国联安基金、太平洋资产管理有限责任公司（以下简称“**太保资产**”或“**计划管理人**”或“**资产支持证券管理人**”）、海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司（以下简称“**亚特商发**”或“**原始权益人**”或“**运营管理机构**”）、三亚复星旅游管理有限责任公司（以下简称“**项目公司**”）、三亚联安旅游管理有限责任公司（以下简称**“SPV 公司”**）等机构提供的与交易各方及基础资产相关的法律文件，并就本次基金募集的相关问题向国联安基金、太保资产、原始权益人、运营管理机构、项目公司、SPV 公司及其他相关方等主体的有关人员作了必要的询问和讨论。

本所出具本法律意见书主要基于以下假设：

1. 国联安基金、太保资产、原始权益人、运营管理机构、项目公司、SPV 公司及其他交易相关方提交给本所的文件和材料均真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且提交给本所的文件的复印件或以电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件均与该等文件的原件一致，且事后

提交的该等文件的原件具备真实性、准确性、完整性和有效性，相关文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，所提供的文件及文件上的签名和印章均是真实、自愿、合法及有效的，出具或签署主体的意思表示真实，且已经取得全部必要内外部授权。国联安基金、太保资产、原始权益人、运营管理机构、项目公司、SPV 公司及其他交易相关方及其工作人员向本所作出的口头说明均具备真实性、准确性和完整性，且不存在故意隐瞒或重大遗漏。

2. 各方在本基金相关文件中关于事实的陈述和保证（本法律意见书中对之专门发表意见的事实除外）均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3. 在本次基金募集前，拟签署本基金相关文件的各方（包括但不限于基金管理人、基金托管人、原始权益人、项目公司、SPV 公司、运营管理机构及其他交易相关方）签署其作为一方的本基金相关文件，是该方的真实意思表示，并非出于非法的或欺诈的目的，并且具备了进行本基金有关交易的相关主体资格，获得了该方合法有效的内部授权及有权机构的审批手续（如需）。

4. 拟签署本基金相关文件的各方之间不存在任何可能导致影响其作为一方的本基金相关文件的法律效力或影响本法律意见书所述法律意见的事实情况或其他安排。

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

1. 本所律师依据《证券法》《基金法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》和《律师事务所证券投资基金法律业务执业细则（试行）》等规定及尽职调查基准日（系指 2026 年 6 月 30 日，以下简称“**尽调基准日**”）以前本所律师已知悉的已经发生或者存在的事实发表意见。

2. 本所根据截至尽调基准日已经发生或存在的事实，严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对有关事实进行了尽职调查，不存在对转让行为

合法性等重大问题应发现而未发现的情况，不存在与原始权益人及基金管理人等串通、隐瞒情况，法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。

3. 除本法律意见书另有说明外，本法律意见书依据我国现行有效的或者有关事实发生或存在时适用的中国（为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区）相关法律、行政法规、规章、规范性文件，同时充分考虑了有关政府机构给予的有关批准、核准、确认和备案，并基于本所律师对该等规定的理解而出具。本所不对相关法律法规或政策的变化或者调整做出任何预测，亦不会据此出具任何意见或者建议。

4. 本所仅就与本次基金募集有关的中国境内法律问题（以本法律意见书所发表意见事项为限）发表法律意见，并不对有关财务、会计、审计、税收、信用评级、现金流预测、评估、工程、投资决策等专业事项发表评论。在本法律意见书中涉及财务、会计、审计、税收、信用评级、现金流预测、评估、工程、投资决策等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告和有关主体出具的说明予以引述，并不意味着本所对所引用内容的真实性和准确性、关联交易价格确定方式的公允性、股权转让对价的公允性做出任何明示或默示的评价、意见和保证，本所及本所律师不具备对该等内容核查和作出判断的适当资格。本所律师在制作法律意见书的过程中，对与法律相关的业务事项，履行了法律专业人士特别的注意义务；对于其他业务事项，履行了普通人一般的注意义务。

5. 对于出具本法律意见书至关重要而因客观限制无法进行全面核查或无法得到独立证据支持的事实，本所依赖有关政府主管部门、国联安基金、太保资产、原始权益人、运营管理机构、项目公司、SPV 公司或者其他有关机构出具的证明文件、资料及所作书面或口头说明、承诺或确认等出具相关法律意见。如果存在与相关主体所出具的证明文件、资料及所作书面或口头说明、承诺或确认不一致的，导致本所和/或相关方遭受任何实际损失的，相应机构应就所受损失承担相应赔偿责任。

6. 本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于相关主

体向本所提供的证明文件、资料及所作书面或口头说明、承诺或确认的真实性、完整性、准确性。

7. 本法律意见书仅供本次基金募集之目的使用，未经本所书面同意，不得用于其他目的。

8. 本所同意本法律意见书作为本次基金募集的法律文件，随其他申报材料一同向中国证监会及上海证券交易所申报。

9. 本法律意见书应当作为一个整体理解，不得单独援引使用。本所未授权任何人对本法律意见书作出说明和解释。

基于上述假设及声明，本所出具法律意见如下：

主要释义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下述词语分别具有以下含义：

简称	全称或含义
本次基金募集	国联安基金申请募集国联安复星封闭式商业不动产证券投资基金
本项目	国联安基金申请募集国联安复星封闭式商业不动产证券投资基金并以本基金资产通过特殊目的载体投资于商业不动产项目之项目
本基金/商业不动产基金/商业不动产 REITs	国联安复星封闭式商业不动产证券投资基金
专项计划	太保资产-复星不动产 1 号资产支持专项计划
《基金合同》	《国联安复星封闭式商业不动产证券投资基金基金合同（草案）》
《招募说明书》	《国联安复星封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》
《托管协议》	《国联安复星封闭式商业不动产证券投资基金托管协议（草案）》
《运营管理协议》	基金管理人就委托运营管理机构管理运营商业不动产项目事宜而与运营管理机构签署的相关运营管理协议
基金管理人/国联安基金	国联安基金管理有限公司
基金托管人/招商银行	招商银行股份有限公司
资产支持证券管理人/计划管理人/太保资产	太平洋资产管理有限责任公司
资产支持证券托管人/计划托管人/招商银行上海分行	招商银行股份有限公司上海分行
亚特商发/原始权益人/运营管理机构	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司
原始权益人分公司	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司亚特兰蒂斯酒店
项目公司	三亚复星旅游管理有限责任公司

简称	全称或含义
SPV 公司	三亚联安旅游管理有限责任公司
柯兹纳	指 KERZNER INTERNATIONAL MANAGEMENT LIMITED
商业不动产项目	指位于三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯项目，包括：（i）位于三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯酒店项目（一期）（以下简称“**酒店板块**”）；（ii）位于三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目 A 区（以下简称“**水上乐园板块**”）。
《国联安基金公司章程》	《国联安基金管理有限公司章程》及其修正案
《亚特商发公司章程》	《海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司章程》及其修正案
《项目公司章程》	《三亚复星旅游管理有限责任公司章程》
《基金法》	《中华人民共和国证券投资基金法》
《运作管理办法》	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《托管办法》	《证券投资基金托管业务管理办法》
《基金指引》	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 年修订）》
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
本所/本所律师	北京市中伦律师事务所
中国证监会	中国证券监督管理委员会
上交所	上海证券交易所
元	中国法定货币人民币元

一、 关于拟任基金管理人

根据《国联安复星封闭式商业不动产证券投资基金基金合同（草案）》（以下简称“**《基金合同》**”）和《国联安复星封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》（以下简称“**《招募说明书》**”），本基金的拟任基金管理人为国联安基金。

（一） 公开募集证券投资基金管理人的相关主体资格

1. 根据中国证监会于 2003 年 3 月 24 日核发的《关于同意国联安基金管理有限公司开业的批复》（证监基金字[2003]42 号）、中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026 年 7 月）》、国联安基金持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，截至尽调基准日，国联安基金为经中国证监会批准依法设立的基金管理公司，符合《基金法》第十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

2. 根据国联安基金提供的人员情况和拟任基金经理情况等相关资料和国联安基金出具的说明及确认文件，截至尽调基准日，国联安基金具有与管理本基金相适应的基金经理等业务人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项的规定。

3. 根据国联安基金出具的说明及确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/）等网站，截至尽调基准日，国联安基金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和刑事处罚，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，符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）项的规定。

4. 根据国联安基金出具的说明及确认文件，截至尽调基准日，国联安基金

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，符合《运作管理办法》第六条第（五）项的规定。

5. 根据国联安基金出具的说明及确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/）等网站，截至尽调基准日，国联安基金不存在因高级管理层变动等对基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项，符合《运作管理办法》第六条第（六）项的规定。

6. 根据国联安基金出具的说明及确认文件及其提供的《国联安基金管理有限公司章程》（以下简称“**《国联安基金公司章程》**”）等文件，截至尽调基准日，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，国联安基金具有健全的组织机构和管理制度，财务状况良好，经营行为规范，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）项的规定。

（二） 《基金指引》关于基金管理人的主体资格要求

1. 根据国联安基金持有的《营业执照》并经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），国联安基金成立于 2003 年 4 月 3 日，截至尽调基准日，已成立满 3 年。根据国联安基金出具的说明及确认文件并经公开渠道查询国联安基金的基金产品情况，截至尽调基准日，国联安基金资产管理经验丰富、公司治理健全、内控制度完善，符合《基金指引》第五条第一款第（一）项规定。

2. 根据《招募说明书》、国联安基金出具的说明及确认文件等，截至尽调基准日，国联安基金设置了独立的 REITs 业务部，已配备不少于 3 名具有 5 年以上商业不动产项目运营或商业不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 人具备 5 年以上商业不动产项目运营经验，符合《基金指引》第五条第一款

第（二）项规定。

3. 根据国联安基金出具的说明及确认文件以及国联安基金提供的财务数据资料，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，截至尽调基准日，国联安基金财务状况良好，能满足持续运营、业务发展和风险防范的需要，符合《基金指引》第五条第一款第（三）项规定。

4. 根据国联安基金出具的说明及确认文件并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局上海市税务局重大税收违法失信主体信息公布栏（https://shanghai.chinatax.gov.cn/）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/）等网站，截至尽调基准日，国联安基金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，符合《基金指引》第五条第一款第（四）项规定。

5. 根据《招募说明书》、国联安基金出具的说明及确认文件及其提供的制度文件，截至尽调基准日，国联安基金具备健全有效的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，符合《基金指引》第五条第一款第（五）项规定。

6. 根据《招募说明书》、国联安基金出具的说明及确认文件并经公开渠道查询国联安基金管理的产品情况，截至尽调基准日，国联安基金具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员，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，符合《基金指引》第五条第二款规定。

7. 本基金拟新投资的专项计划的资产支持证券管理人为太保资产。经核查国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），太保资产持有国联安基金51%股权，本所律师认为，国联安基金担任基金管理人、太保资产担任资产支持

证券管理人的安排符合《基金指引》第二十五条有关“基础设施基金成立后，基金管理人应当将 80%以上基金资产投资于与其存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立发行的基础设施资产支持证券全部份额”的规定。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，国联安基金具备《基金法》《运作管理办法》《基金指引》等相关法律法规规定的作为本基金的基金管理人的主体资格。

二、 关于基金托管人

根据《基金合同》及《国联安复星封闭式商业不动产证券投资基金托管协议（草案）》（以下简称“**《托管协议》**”），本基金的拟任基金托管人为招商银行股份有限公司（不含分支机构，以下简称“**基金托管人**”或“**招商银行**”）。

（一） 公开募集证券投资基金托管人的相关主体资格

1. 根据中国证监会、中国人民银行于2002年11月6日下发的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字〔2002〕83号）、招商银行提供的《营业执照》《金融许可证》以及中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2026年7月）》并经本所律师核查，截至尽调基准日，招商银行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《基金法》第三十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

2. 根据《招募说明书》、招商银行提供的人员配备情况相关资料并经本所律师核查，招商银行具有与托管本基金相适应的业务人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项的规定。

3. 根据《招募说明书》、招商银行出具的说明及确认文件、招商银行披露的2025年年度报告及2026年半年度报告并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（原中国银行保险监督管理委员

会网站，下同，https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/）等网站，截至尽调基准日，于前述信息渠道，招商银行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刑事处罚，符合《运作管理办法》第六条第（三）项的规定。

4. 根据《招募说明书》、招商银行披露的2023年至2025年年度报告及2026年半年度报告和招商银行出具的说明及确认文件并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/）等网站，截至尽调基准日，于前述信息渠道，招商银行不存在因与托管业务相关的重大违法违规行为、严重失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形，符合《运作管理办法》第六条第（四）项和《托管办法》的相关规定。

5. 根据招商银行出具的说明及确认文件并经本所律师检索中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn），截至尽调基准日，于前述信息渠道，招商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，符合《运作管理办法》第六条第（五）项的规定。

6. 根据《招募说明书》、招商银行披露的2023年至2025年年度报告及2026年半年度报告和招商银行出具的说明及确认文件并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn

/cn/view/pages/index/index.html）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/）等网站，截至尽调基准日，于前述信息渠道，招商银行不存在对基金运作已经造成或可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项，符合《运作管理办法》第六条第（六）项的规定。

7. 根据《招募说明书》、招商银行出具的说明及确认文件、招商银行披露的2023年至2025年年度报告及2026年半年度报告以及2025年度内部控制评价报告，截至尽调基准日，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，招商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、财务状况恶化等重大经营风险，符合《运作管理办法》第六条第（七）项的规定。

8. 根据国联安基金出具的说明及确认文件并经本所律师适当核查，截至尽调基准日，招商银行与国联安基金不存在相互投资和持有股份的情形，符合《基金法》第三十五条的规定。

（二）《基金指引》关于基金托管人的主体资格要求

1. 根据招商银行出具的说明及确认文件并经查询招商银行披露的2023年至2025年年度报告及2026年半年度报告等资料，截至尽调基准日，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，招商银行财务状况良好，风险控制指标符合监管部门相关规定，符合《基金指引》第六条第一款第（一）项规定。

2. 根据招商银行披露的2023年至2025年年度报告及2026年半年度报告和招商银行出具的说明及确认文件并经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n20200011502/index.html）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、“信用中国”网站（http://www.creditchin

a.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/）等网站，截至尽调基准日，于前述信息渠道，招商银行具有良好的社会声誉，最近一年在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录，符合《基金指引》第六条第一款第（二）项规定。

3. 根据《招募说明书》、招商银行提供的不动产领域资产管理产品托管情况介绍并经本所律师核查，截至尽调基准日，招商银行具有不动产领域资产管理产品托管经验，符合《基金指引》第六条第一款第（三）项规定。

4. 根据《招募说明书》及招商银行提供的人员配备情况相关资料，截至尽调基准日，招商银行为开展商业不动产基金托管业务配备了充足的专业人员，符合《基金指引》第六条第一款第（四）项规定。

5. 本基金拟投资的专项计划的资产支持证券托管人为招商银行股份有限公司上海分行（以下简称“**资产支持证券托管人**”或“**计划托管人**”或“**招商银行上海分行**”），根据招商银行资产托管部于2025年3月13日下发的《资产托管业务授权书》，招商银行上海分行被授权开展资产托管业务。鉴于招商银行上海分行属于招商银行的分支机构、不具有法人主体资格，且已就专项计划资产支持证券的托管取得招商银行的内部授权，本所律师认为，招商银行担任基金托管人、招商银行上海分行担任资产支持证券托管人的安排符合《基金指引》有关“基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人”的规定。

6. 本基金的基金托管人与基金管理人非同一机构，根据基金管理人出具的说明及确认文件并经本所律师适当核查，本基金的基金托管人与基金管理人不存在相互出资或持有股份的情形。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，招商银行具备《基金法》《运作管理办法》《托管办法》《基金指引》等相关法律法规规定的作为本基金基金托管人的主体资格。

三、 关于原始权益人

（一）设立及存续

1. 亚特商发

根据亚特商发现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）查询，截至尽调基准日，亚特商发的基本情况如下：

企业名称	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司
统一社会信用代码	914602000623459876
法定代表人	陶毅
住所	海南省三亚市海棠区海棠北路 36 号亚特兰蒂斯酒店 B106 室
成立日期	2013 年 5 月 15 日
注册资本	人民币 80,150 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	许可经营项目：住宿服务；餐饮服务；歌舞娱乐活动；食品互联网销售；食品进出口；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；高危险性体育运动（游泳）；高危险性体育运动（滑雪）；高危险性体育运动（潜水）；足浴服务；生活美容服务；理发服务；烟草制品零售；动物饲养；游艺娱乐活动；营业性演出；演出场所经营；酒制品生产；酒类经营；演出经纪；电子烟零售；食品销售；食品生产（许可经营项目凭许可证件经营）一般经营项目：食品互联网销售（仅销售预包装食品）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；广告发布；以自有资金从事投资活动；土地使用权租赁；玩具、动漫及游艺用品销售；休闲娱乐用品设备出租；公园、景区小型设施娱乐活动；酒店管理；农副产品销售；茶具销售；游乐园服务；美甲服务；游览景区管理；商务代理代办服务；会议及展览服务；住房租赁；文化用品设备出租；游艺及娱乐用品销售；玩具销售；婚庆礼仪服务；停车场服务；健身休闲活动；动物园管理服务；水族馆管理服务；摄影扩印服务；摄像及视频制作服务；票务代理服务；露营地服务；外卖递送服务；日用百货销售；棋牌室服务；体育用品及器材零售；新鲜水果零售；食用农产品零售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；自有资金投资的资产管理服务；资产评估；图文设计制作；电影摄制服务；文艺创作；组织文化艺术交流活动；第二类医疗器械销售（经营范围中的一般经营项目依法自主开展经营活动，通过国家企业信用信息公示系统（海南）向社会公示）

根据《亚特商发公司章程》并经本所律师检索国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），截至尽调基准日，亚特商发的公司登记状态为“存续

（在营、开业、在册）”，亚特商发不存在破产、解散、清算以及其他根据我国现行法律法规和《亚特商发公司章程》的规定应当终止的情形。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，亚特商发为依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在根据有关法律法规及其《亚特商发公司章程》规定应当终止的情形。

2. 原始权益人分公司

根据原始权益人分公司的工商档案并经本所律师检索国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），截至尽调基准日，原始权益人分公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，经营范围包括住宿服务、食品销售、食品进出口、酒吧服务（不含演艺娱乐活动）、高危险性体育运动（潜水）、高危险性体育运动（滑雪）、体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）、足浴服务、生活美容服务、理发服务、烟草制品零售、动物饲养、游艺娱乐活动、营业性演出、演出场所经营、酒制品生产、酒类经营、歌舞娱乐活动、广告发布、餐饮服务、高危险性体育运动（游泳）、电影放映、演出经纪、电子烟零售、食品生产、食品互联网销售等；截至尽调基准日，原始权益人分公司不存在破产、解散、清算以及其他根据我国现行法律法规和《亚特商发公司章程》的规定应当终止的情形。

（二）享有商业不动产项目权益情况

根据亚特商发和项目公司的确认，并经本所律师审查《项目公司章程》，以及登录国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/）查询，截至尽调基准日，亚特商发合法持有项目公司100%股权和其他附属权益及衍生权益。如本法律意见书之“七、关于商业不动产项目”和“八、关于项目公司的合法合规性”所述，项目公司合法持有商业不动产项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权以及海域使用权，亚特商发通过持有项目公司100%的股权间接享有商业不动产项目的房屋所有权及占用范围内的土地使用权以及海域使用权，不存在重大经济或法律纠纷。

（三）信用、内部控制制度和持续经营能力

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“**安永华明**”）就商业不动产项目已审备考财务报表和亚特商发已审财务报表出具的审计报告（以下合称“**《财务报表及审计报告》**”）、中国人民银行征信中心于2026年7月2日出具的《企业信用报告（自主查询版）》（报告编号：NO.20260702183945784908 48）并经亚特商发所作确认，截至尽调基准日，亚特商发无不良信贷记录，亦无资不抵债等严重影响公司持续经营能力的情形，信用稳健，不存在持续经营方面的法律障碍。

根据《亚特商发公司章程》，亚特商发已按照《公司法》等相关法律法规，建立法人治理结构。经审阅《亚特商发公司章程》及亚特商发提供的内部控制制度等文件并经亚特商发所作确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，亚特商发已制定内部控制制度。

（四）违法违规及失信情况

根据亚特商发的确认及经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、“中国执行信息公开网”（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、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”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、上交所网站（http://www.sse.com.cn/）、“国家企业信用信息公示系统”（http://www.gsxt.go

v.cn），截至尽调基准日，亚特商发最近三年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并被暂停或者限制进行融资的情形。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，亚特商发依法设立且合法存续，信用稳健，已制定内部控制制度，不存在持续经营方面的法律障碍，且不属于失信被执行人，间接享有商业不动产项目完全所有权，不存在重大经济或法律纠纷，最近三年不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域重大违法违规记录，不属于重大税收违法案件当事人，亦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者限制进行融资的情形，符合《基金指引》第八条第（一）项和第（二）项的相应规定。

四、 关于拟任运营管理机构

基金管理人拟委托亚特商发担任商业不动产项目的运营管理机构。

亚特商发的基本情况见本法律意见书“三、关于原始权益人”。

根据亚特商发出具的说明及确认文件，亚特商发具备丰富的商业不动产项目运营管理经验，配备充足的具有商业不动产项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上商业不动产项目运营经验的专业人员不少于2名；根据《亚特商发公司章程》、商业不动产项目《财务报表及审计报告》并经亚特商发确认，亚特商发已按照《公司法》等相关法律法规建立法人治理结构，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，亚特商发的公司治理与财务状况良好，符合《基金指引》第四十条第一款第（二）项和第（三）项规定。

经检索国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），截至尽调基准日，亚特商发的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单（黑名单），不存在破产、解散、清算以及其它根据我国现行法律、行政法规和《亚特商发公司章程》的规定应当终止的情形。

基于前述并经查阅亚特商发2025年度的审计报告等以及亚特商发的确认，本所律师认为，截至尽调基准日，亚特商发不存在影响其持续经营的法律障碍。

经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、“中国执行信息公开网”（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、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”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、上交所网站（http://www.sse.com.cn/）、“国家企业信用信息公示系统”（http://www.gsxt.gov.cn）并经亚特商发确认，截至尽调基准日，亚特商发最近三年不存在重大违法违规记录。

根据《基金指引》第四十条规定，亚特商发应当按照《基金法》规定经中国证监会备案。

本所律师认为，亚特商发按照《基金法》在中国证监会完成备案后，亚特商发符合《基金指引》第四十条第一款规定的作为商业不动产项目运营管理机构的资质。

五、 关于其他主要机构

（一） 资产评估机构

北京国友大正资产评估有限公司（以下简称“**国友大正**”）为商业不动产项目提供服务的资产评估机构。

根据国友大正现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）查询，截至查询日期（2026年10月14日），国友大正的基本情况如下：

企业名称	北京国友大正资产评估有限公司
法定代表人	夏洪岩
住所	北京市朝阳区针织路 23 号楼-5 至 39 层 101 等 2 套内 1 层 101 号 7 层（电梯楼层 8 层）801A 室
成立日期	1997 年 2 月 28 日
注册资本	人民币 500.25 万元
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或项目评估；投资咨询；企业管理咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

国友大正现持有中华人民共和国财政部和中国证监会于2009年6月5日核发的证书编号为0100066027的《证券期货相关业务评估资质证书》，经财政部、中国证监会审查，批准国友大正从事证券、期货相关评估业务。

经检索中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），并经国友大正确认，截至确认函出具之日（2026年10月12日），国友大正不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或商业不动产REITs业务

期间，国友大正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。

经查询中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）和中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/index.htm），国友大正已完成从事证券服务业务资产评估机构备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

（二） 律师事务所

本所为本次基金募集提供相应法律服务。

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

企业名称	北京市中伦律师事务所
统一社会信用代码	31110000E00018675X
负责人	张学兵
地址	北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层
成立日期	1994 年 11 月 10 日
企业类型	特殊的普通合伙

本所现持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码31110000E00018675X）。

经查询中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn），本所从事证券服务业务已报中国证监会备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

经检索中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、全国律师执业诚信信息公示平台（https://credit.acla.org.cn），截至确认函出具之日（2026年10月21日），本所不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或商业不动产REITs业务期间。

经自查，本所律师认为，本所具备为本次基金募集提供法律服务的资格。

（三） 会计师事务所

安永华明为对商业不动产项目财务情况进行审计、对本基金可供分配金额测算报告进行审阅的会计师事务所。

根据安永华明现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）查询，截至尽调基准日，安永华明的基本情况如下：

企业名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	毛鞍宁
主要经营场所	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室
成立日期	2012 年 8 月 1 日
企业类型	特殊普通合伙企业
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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；物联网技术服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（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。）

安永华明现持有中华人民共和国财政部于2018年7月9日核发的《会计师事务所执业证书》，执业证书编号为财会函〔2012〕35号。

经查询中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）和中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/index.htm），安永华明从事证券服务业务已报中国证监会和财政部备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

经检索中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），并经安永华明确认，截至确认函出具之日（2026年10月14日），安永华明不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或商业不动产REITs业务期间。

综上所述，本所律师认为，截至尽调基准日，安永华明具备担任为本基金提供相应审计的专业服务的会计师事务所的主体资格。

（四） 财务顾问

基金管理人聘请国泰海通证券股份有限公司（以下简称“**国泰海通**”）担任财务顾问。

根据国泰海通现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）查询，截至尽调基准日，国泰海通的基本情况如下：

企业名称	国泰海通证券股份有限公司
统一社会信用代码	9131000063159284XQ
法定代表人	朱健
主要经营场所	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
成立日期	1999 年 8 月 18 日
企业类型	其他股份有限公司（上市）
经营范围	许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券财务顾问服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

国泰海通现持有中国证监会于2025年10月31日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000079711），证券期货业务范围为：“证券经纪；证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；公募证券投资基金销售；代销金融产品；股票期权做市；上市证券做市交易。”

经检索中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），并经国泰海通确认，截至出具确认函之日（2026年10月12日），国泰海通不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或商业不动产REITs业务期间。

经核查，国泰海通为具备保荐业务资格的证券公司，具备担任财务顾问的资格，本所律师认为，国泰海通担任本基金的财务顾问，符合《基金指引》第十条第二款的相关规定。

六、 关于本基金募集的条件

（一） 投资方向

根据《基金合同》和《招募说明书》，本基金存续期内按照《基金合同》的约定主要投资于不动产资产支持证券。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据、地方政府债等）、AAA级信用债（企业债、公司债、政府支持机构债、非政策性金融债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分），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他具有良好流动性的货币市场工具）等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的相关规定）。

本基金的投资方向符合《基金法》第七十二条、《运作管理办法》第七条第（一）项、《基金指引》第二条和第二十六条的规定。

（二） 运作方式

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

（三） 基金类别和品种

根据《基金合同》，本基金的基金类别为商业不动产证券投资基金，符合《运作管理办法》第七条第（三）项和《基金指引》第二条的规定。

（四） 《基金合同》《托管协议》《招募说明书》和《运营管理协议》等法律文件草案

根据国联安基金的确认并经本所律师的核查，《基金合同》系由国联安基金依据《基金法》《基金指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号<基金合同的内容与格式>》《基金合同填报指引》等规定制定，不违反法律、行政法规的强制性规定。

根据国联安基金的确认并经本所律师的核查，《托管协议》系由国联安基金依据《基金法》《基金指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第7号<托管协议的内容与格式>》等规定制定，不违反法律、行政法规的强制性规定。

根据国联安基金的确认并经本所律师的核查，《招募说明书》系由国联安基金依据《基金法》《基金指引》《证券投资基金信息披露内容与格式准则第5号<招募说明书的内容与格式>》等规定制定，不违反法律、行政法规的强制性规定。根据国联安基金的确认并经本所律师的核查，《招募说明书》真实、准确、完整地披露了投资者做出投资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，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《基金指引》第十五条的规定。

根据《招募说明书》，国联安基金拟委托亚特商发担任商业不动产项目的运营管理机构，并拟与运营管理机构以及项目公司签署《运营管理协议》。经核查，《运营管理协议》不违反《基金指引》的强制性规定。

综上，本所律师认为，《基金合同》《托管协议》《招募说明书》和《运营管理协议》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、上交所的有关规定。

（五） 基金名称

本基金名称为“国联安复星封闭式商业不动产证券投资基金”。经核查，该等名称表明了本基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资人，或者其他侵犯他人合法利益的内容，符合《运作管理办法》第七条第（五）项的规定。

（六） 投资者适当性安排

根据国联安基金出具的说明及确认文件和国联安基金提供的制度文件，并经审阅《招募说明书》，本基金有符合基金特征的投资者适当性管理制度，有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，有清晰的风险警示内容，符合《运作管理办法》第七条第（七）项的规定。

（七） 基金管理制度

根据国联安基金的说明及确认文件及相关资料并经本所律师的核查，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，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

根据国联安基金出具的说明及确认文件和国联安基金提供的内部决议文件，国联安基金已就本基金的募集取得内部授权。

综上所述，本所律师认为，本基金募集符合《基金法》《运作管理办法》《基金指引》等法律、行政法规和中国证监会所规定的基金募集的条件。

七、 关于商业不动产项目

（一）商业不动产项目的资产范围

商业不动产项目系指项目公司持有的位于三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯项目，包括（i）位于三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯酒店项目（一期）（以下简称“**酒店板块**”）、对应本法律意见书附件一“商业不动产项目不动产登记信息表”中第1-7项《不动产权证书》项下建筑面积合计250,298.58平方米的房屋所有权和土地面积合计114,601.03平方米的国有建设用地使用权；（ii）位于三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区（以下简称“**水上乐园板块**”）、对应本法律意见书附件一“商业不动产项目不动产登记信息表”中第8-42项《不动产权证书》项下建筑面积合计82,721.36平方米的房屋所有权和土地面积合计193,449.09平方米的国有建设用地使用权，以及配套构筑物、配套设施设备等，其中房屋及配套建筑物包含入口售票、入口更衣、急速竞赛塔、家庭滑道塔、零售建筑、餐饮售卖建筑、表演休息室、造浪池中心舞台、VIP休息室、儿童水寨水处理地下机房、模拟冲浪地下机房、急速漂流河机房、普通漂流河机房、地下水磁过山车水处理机房、漂流河提升机机房、造浪池地下机房、入口门卫室、海豚湾、海豚湾接待室、海豚湾教室、餐饮中心、地下车库、地下联通道等；及编号为“琼（2026）三亚市不动产权第0024933号”“琼（2026）三亚市不动产权第0024934号”的《不动产权证书（海域使用权）》项下宗海面积合计为3.8655公顷的海域使用权以及配套的取、排水海底电缆管道等设备设施。商业不动产项目的具体不动产登记信息见本法律意见书“七、（二）商业不动产项目的权属”及附件一“商业不动产项目不动产登记信息表”。

（二）商业不动产项目的权属

根据项目公司就商业不动产项目取得的共计42份《不动产权证书》、2份《不动产权证书（海域使用权）》、三亚市不动产登记中心于2026年10月29日出具的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》（以下简称“**《商业不动产项目不动产**

查询结果》”）及原始权益人和项目公司的确认，截至查询日期（2026年10月29日），商业不动产项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人、海域使用权人为项目公司。商业不动产项目的不动产权属登记信息、海域使用权登记信息详见附件一。

根据亚特商发和项目公司确认，商业不动产项目不存在与其他第三方权利人共有共用区域、资产和设备设施的情况。

综合以上，本所律师认为，项目公司已依法取得商业不动产项目的房屋所有权、海域使用权，商业不动产项目权属清晰，资产范围明确。

根据原始权益人和项目公司的确认并经本所律师检索“国家企业信用信息公示系统”（http://www.gsxt.gov.cn）、“中国执行信息公开网”（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、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”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、“中国裁判文书网”（https://wenshu.court.gov.cn/），截至尽调基准日，商业不动产项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。

（三）商业不动产项目的权利限制

根据商业不动产项目对应的《不动产权证书》《不动产权证书（海域使用权）》《商业不动产项目不动产查询结果》及原始权益人的确认，截至尽调基准日，商业不动产项目存在1笔抵押登记。根据不动产抵押登记相关的《不动产登记证明》以及原始权益人的确认，抵押权人为招商银行股份有限公司三亚分行，担保主债权本金金额为人民币70亿元，抵押登记期限自2025年4月6日至2040年4月5日；

除前述抵押登记外，商业不动产项目不存在其他抵押、查封等权利限制情况。

根据亚特商发提供的报告时间为2026年7月2日的《企业信用报告（自主查询版）》（报告编号：NO.20260702183945784908 48）及原始权益人的确认，并经本所律师查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统[1]，截至尽调基

[1] 网址：https://www.zhongdengwang.org.cn/，最后查询时间：2026 年 10 月 14 日。

准日，商业不动产项目存在1笔应收账款质押登记[2]，质押财产为“项目物业（包括借款人分公司）所产生的全部收入（客房部、餐饮部、水族馆及乐园部、其他收入及出租收入等）。为本描述之目的：‘项目’指借款人所有的位于（i）三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区及（ii）三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯酒店项目（一期）酒店项目（含水族馆）。‘借款人’指海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司。‘借款人分公司’指海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司亚特兰蒂斯酒店”，质权人为招商银行股份有限公司三亚分行，担保主债权本金金额为人民币70亿元，债务履行期限自2025年4月6日至2040年4月5日。

招商银行股份有限公司三亚分行（作为代理行（代表全体贷款人））于 2026 年 3 月 10 日向亚特商发出具书面函件，载明：在商业不动产 REITs 发行后，同意亚特商发及项目公司提前偿还《贷款合同》项下的剩余全部借款本息，同时解除亚特商发、项目公司与商业不动产项目相关的全部抵押、质押等权利限制和监管措施。

（四）商业不动产项目用地手续

根据原始权益人与三亚市国土环境资源局（以下简称“**市国土局**”）于 2013 年 9 月 18 日签署的编号为“SY2013018”的《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“**《地上土地出让合同》**”），市国土局将三亚海棠湾 B1 片区 B1-f1-3 和 B1-f1-4 地块、用地面积为 537,654.88 平方米的土地使用权出让给原始权益人，出让方式为招标出让，出让宗地规划用途为住宿餐饮用地和文体娱乐用地。

根据三亚市现代服务业产业园管理委员会于 2015 年 5 月 6 日出具的《关于海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司三土房〔2014〕字第 10711 号和三土房〔2014〕字第 10712 号土地规划意见的函》（三服园管函〔2015〕131 号）以及原始权益

[2] 中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统中显示为 3 笔记录，其中，1 笔为初始登记，2 笔为变更登记。

人与市国土局于 2016 年 3 月 2 日签署的《土地使用权受让补充合同》（以下简称“**《土地出让合同补充协议》**”），对项目的用地边界进行调整，约定原始权益人位于市海棠区海棠北路 23-02-2060-1 号宗地中的 16,878.13 平方米土地办理改变土地用途及调整容积率手续应补缴地价款-71,748,931 元；23-02-2059-1 号宗地中 16,878.13 平方米土地办理改变土地用途及调整容积率手续，应补缴地价款 71,748,931 元。经核算，上述两宗地办理部分土地改变土地用途及调整容积率手续不补缴地价款。

根据原始权益人与三亚市自然资源和规划局（以下简称**“三亚市自规局”**）于 2026 年 10 月 20 日签署的编号为“三自然资[2026]255 号”的《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称**“《地下空间出让合同》”**，与《地上土地出让合同》合称**“《土地出让合同》”**），三亚市自规局将坐落于三亚市海棠区海棠北路的亚特兰蒂斯水上乐园项目 A 区地下建筑对应的地下空间使用权以及亚特兰蒂斯酒店项目地下建筑对应的地下空间使用权出让给原始权益人，出让地下空间用途为地下其他设施混合地下交通运输设施。

根据原始权益人提供的支付凭证，前述《土地出让合同》项下土地出让价款均已按照约定支付完毕。

根据原始权益人的确认，截至 2026 年 10 月 29 日，除上述已列明的《土地出让合同》及《土地出让合同补充协议》外，亚特商发、项目公司及相关方未签署其他与商业不动产项目用地相关的协议。

2014 年 2 月 28 日，原始权益人就酒店板块所在地块取得编号为“地字第[2014]6 号”的《建设用地规划许可证》；2014 年 10 月 21 日，原始权益人就水上乐园板块所在地块取得编号为“地字第[2014]12 号”的《建设用地规划许可证》。

2016 年 3 月 11 日，原始权益人就酒店板块所在地块取得编号为“琼（2016）三亚市不动产权第 0002764 号”的《不动产权证书》；2016 年 3 月 11 日，原始权益人就水上乐园板块所在地块取得编号为“琼（2016）三亚市不动产权第 0002763 号”的《不动产权证书》。

综上，本所律师认为，亚特商发已经就商业不动产项目履行了所需的用地手续。

（五）商业不动产项目的实际用途与其规划用途、权证所载用途

根据《土地出让合同》，出让宗地规划用途为住宿餐饮用地和文体娱乐用地；根据商业不动产项目对应的《建设用地规划许可证》，规划用地性质为酒店用地和游乐用地；根据商业不动产项目对应的《建设工程规划许可证》，建筑使用性质主要为酒店主楼、室外餐厅、泳池配套更衣室、海豚湾、互动教室、接待室、休息室、机动游戏及机房（包括急速竞赛塔、家庭滑道塔等）、入口售票、入口更衣、餐饮中心、就餐亭、地下车库、地下联通道等；根据商业不动产项目对应的《不动产权证书》及《商业不动产项目不动产查询结果》，商业不动产项目的土地用途为旅馆用地、餐饮用地及文体娱乐用地，房屋用途为酒店、商业、娱乐及配套设施。

经本所律师核查并经原始权益人的确认，商业不动产项目的实际用途主要为酒店、商业、水上乐园及配套设施。

综上，本所律师认为，截至尽调基准日，商业不动产项目的实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

（六）商业不动产项目合规手续

1. 酒店板块

根据原始权益人提供的资料并经其确认，本所律师认为，截至尽调基准日，原始权益人作为建设单位就商业不动产项目中的酒店板块取得了如下关键合规手续：

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	建设用地规划许可证	三亚市海棠湾管理委员会	地字第[2014]6号	《建设用地规划许可证》

2	建设工程规划许可	三亚市现代服务业产业园管理委员会	建字第[2018]1号	《建设工程规划许可证》
3	消防验收	三亚市公安消防支队	三公消验字〔2017〕第0097号	《建设工程消防验收意见书》
4	环保验收	海南省生态环境保护厅	琼环函〔2018〕1096号；自验系统项目序号：Y20180423-0271	《关于三亚海棠湾亚特兰蒂斯酒店项目（一期）噪声、固体废物污染防治设施验收意见的函》；《全国建设项目竣工环保验收系统三亚海棠湾亚特兰蒂斯酒店项目（一期）填报数据》
5	竣工验收备案	三亚市住房和城乡建设局	[2018]041号	《三亚市建筑工程竣工验收备案表》

2. 水上乐园板块

根据原始权益人提供的资料并经其确认，本所律师认为，截至尽调基准日，原始权益人作为建设单位就商业不动产项目中的水上乐园板块取得了如下关键合规手续：

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	建设用地规划许可证	三亚市现代服务业产业园管理委员会	地字第[2014]12号	《建设用地规划许可证》
2	建设工程规划许可	三亚市现代服务业产业园管理委员会	建字第[2018]7号、建字第[2018]18号	《建设工程规划许可证》
3	消防验收	三亚市公安消防支队	三公消验字〔2018〕第0061号、三公消验字〔2018〕第0112号	《建设工程消防验收意见书》
4	环保验收	三亚市生态环境保护局	三环生〔2018〕431号；自验系统项目序号：Y20180821-0441	《关于三亚亚特兰蒂斯水上乐园项目噪声、固体废物污染防治设施验收意见的函》；《全国建设项目竣工环保验收系统三亚海棠湾亚特兰蒂

				斯水上乐园项目填报数据》
5	竣工验收备案	三亚市住房和城乡建设局	[2018]049号、[2019]12号	《三亚市建筑工程竣工验收备案表》（三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区）和《三亚市建筑工程竣工验收备案表》（三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区二期）

3. 就其他合规手续的说明

（1）酒店板块其他合规手续

除关键合规手续外，原始权益人作为建设单位就酒店板块办理了如下手续：

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	企业投资项目备案	三亚市海棠湾管理委员会	三海管备〔2013〕12号	《三亚市海棠湾企业固定资产投资项目备案表》
2	施工许可证	三亚市现代服务业产业园管理委员会	三亚（海棠湾）201412240101	《建筑工程施工许可证》
3	规划验收	三亚市现代服务业产业园管理委员会	三服园管委〔2018〕39号	《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于三亚海棠湾亚特兰蒂斯酒店项目（一期）的竣工规划核实意见》

（2）水上乐园板块其他合规手续

除关键合规手续外，原始权益人作为建设单位就水上乐园板块办理了如下手续：

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	企业投资项目备案	海南省发展和改革委员会	琼发改审批备〔2014〕1650号	《海南省企业固定资产投资项目备案通知书》

2	施工许可证	三亚市现代服务业产业园管理委员会	三亚（海棠湾）201511120101、三亚海棠湾201712280101	《建筑工程施工许可证》
3	规划验收	三亚市现代服务业产业园管理委员会	三服园管委〔2018〕161号、 三服园管委〔2018〕286号	《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于亚特兰蒂斯水上乐园项目A区一期的竣工规划核实意见》 《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于亚特兰蒂斯水上乐园项目A区二期的竣工规划核实意见》

（3）就特殊手续的说明

商业不动产项目未取得项目用地预审和建设用地批准书。三亚市自规局于2026年1月16日向亚特商发出具的《关于三亚亚特兰蒂斯项目申报不动产投资信托基金（REITs）有关事项的复函》（编号：三自然资海〔2026〕22号）载明，“经核查，三亚亚特兰蒂斯项目所在宗地以出让方式取得国有建设用地使用权，无需办理建设项目用地预审，《国有建设用地使用权出让合同》即视为建设项目用地批准书。”商业不动产项目未取得项目用地预审和建设用地批准书的事项已取得了主管部门的书面认可性意见，未取得项目用地预审和建设用地批准书不影响商业不动产项目权属合法有效转移及不动产项目持续稳定运营。

（七）商业不动产项目的投保情况

1. 财产一切险（包括机器损坏险）、营业中断险

经本所律师核查，中国人民财产保险股份有限公司无锡市分公司（以下简称“**中国人民保险无锡分公司**”）就商业不动产项目签发了保险单号为PQYC202632020000000724、PQSD202632020000000550、PQAO202632020000000003、PQAO202632020000000004的《财产一切险、机器损坏险、营业中断险保险单》，被保险人为原始权益人、原始权益人分公司、柯兹纳和/或与其现在或今后可能成立的下属或关联公司、附属公司、代表处（但以各自的可保利益为限），财产一切险（包括机器损坏险）的保险利益包括商业不动产项目的建筑物、机器及内部装

置、存货；营业中断险的保险利益包括毛利润和审计师费用，险种为财产一切险（包括机器损坏险）、营业中断险，保险金额为财产一切险（包括机器损坏险）人民币8,181,671,997.64元（其中建筑物人民币7,200,000,000元、机器及内部装置人民币975,631,725.05元、存货人民币6,000,000元、泛宥办公及电子设备人民币40,272.59元）、营业中断险人民币2,020,000,000元（其中毛利润（含约定的维持费用和工资）人民币2,000,000,000元、审计师费用人民币20,000,000元），保险期限自2026年2月1日0时起至2027年1月31日24时止。根据中国人民保险无锡分公司签发的批单号为EQYC202632020000001933、EQA0202632020000000058、EQSD202632020000001725、EQA02026320200000000059的《财产一切险批单》《营业中断保险批单》《机器损坏保险批单》，自2026年10月30日起，前述《财产一切险、机器损坏险、营业中断险保险单》增加项目公司为被保险人。

2. 商业综合责任保险

经本所律师核查，中国人民保险无锡分公司就商业不动产项目签发了保单号为PZAB202632020000000645-PZD22026320200000000011的《商业综合责任保险单》（以下简称“**底层保单**”），被保险人为原始权益人、原始权益人分公司、柯兹纳、三亚泛秀演艺有限公司和/或与其现在或今后可能成立的下属或关联公司、附属公司、代表处，保险范围为被保险人因保险合同承保的“身体伤害”或“财产损害”依法应负赔偿责任时，中国人民保险无锡分公司依保险合同的规定支付损害赔偿金，险种为商业综合责任保险（事故发生制），保险期限自2026年10月1日0时起至2027年9月30日24时止，赔偿总限额（非“产品及完工操作责任”）为4,000,000美元；产品及完工操作责任赔偿总限额为4,000,000美元。根据中国人民保险无锡分公司签发的批单号为EZAB202632020000000335、EZD2202632020000000006的《公众责任保险批单》、《商业综合责任保险（事故发生制）批单》，自2026年10月30日起，底层保单增加项目公司为被保险人。

就该等底层保单，中国平安财产保险股份有限公司上海分公司（以下简称“**平安上海分公司**”）和中国太平洋财产保险股份有限公司无锡分公司（以下简称“**太保无锡分公司**”）出具了以下超层保单，具体如下：

（1）平安上海分公司就商业不动产项目签发了保单号为10233016800322619531和10233016800322930633的《综合责任险保险单》，被保险人为原始权益人、原始权益人分公司、柯兹纳、三亚泛秀演艺有限公司和/或与其现在或今后可能成立的下属或关联公司、附属公司、代表处，保障范围为在保单限额内赔偿被保险人发生在保单规定的地域范围内因业务活动因事而依法由被保险人承担的对第三者的经济赔偿责任，包括：第三者人身伤亡，疾病，第三者财产损失，保险人事先同意支付的法律费用，发生损失后，被保险人为减少损失而支付的必要的合理的费用。保险期限自2026年10月1日0时至2027年9月30日24时止，赔偿限额为23,000,000美元和50,000,000美元；根据平安上海分公司于2026年10月19日签发的批单，自2026年10月30日起，前述《综合责任险保险单》增加项目公司为被保险人。

（2）太保无锡分公司就商业不动产项目签发了保单号为AWUXBWX57626QAAAAT2J的《商业综合责任保险（事故发生制）保单》，被保险人为原始权益人分公司，保障范围为在保单限额内赔偿被保险人发生在保单规定的地域范围内因业务活动因事而依法由被保险人承担的对第三者的经济赔偿责任，包括：第三者人身伤亡，疾病，第三者财产损失，保险人事先同意支付的法律费用，发生损失后，被保险人为减少损失而支付的必要的合理的费用。保险期限自2026年10月1日0时起至2027年9月30日24时止，总累计赔偿限额为人民币168,000,000元。根据太保无锡分公司签发的批单号为BWUXBWX57626QAAA3M5E的批单，自2026年10月30日起，前述《商业综合责任保险（事故发生制）保单》增加项目公司为被保险人。

综合以上，本所律师认为，《财产一切险、机器损坏险、营业中断险保险单》、《商业综合责任保险单》不违反《中华人民共和国保险法》《民法典》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效。

（八）商业不动产项目的经营情况

1. 基本情况

经本所律师适当核查，并根据原始权益人和项目公司所作确认，商业不动产

项目的运营时间为3年以上。

根据本所律师适当核查并经原始权益人和项目公司所作确认，不动产项目的运营收入由酒店住宿、水上乐园等项目的实际消费产生，运营收入高度依赖酒店管理系统和门票管理系统等进行管理和收入的确认，收入具备高度分散的特点。

基于前述收入的特点，本所律师按照兼顾收入所在年度、业态等原则，对酒店住宿抽取140笔收入、对水上乐园抽取150笔收入、对餐饮抽取60笔收入、对在线旅游代理（即OTA）按月度抽取42笔收入、对商业租金抽取2023-2025年度9月份及2026年度6月份收入进行核查，经本所律师适当查阅《财务报表及审计报告》、商业不动产项目合同台账，以及抽样核查2023年1月1日至2026年6月30日期间商业不动产项目中抽样收入涉及的对账单、合同及付款凭证，并根据原始权益人和项目公司所作确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，商业不动产项目已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍；商业不动产项目的现金流主要来源于酒店住宿、水上乐园等项目的商业化运营，基于真实、合法的经营活动产生，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。

根据原始权益人和项目公司的确认并经本所律师检索中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、“中国执行信息公开网”（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、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”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、“中国裁判文书网”（https://wenshu.court.gov.cn/）、“国家企业信用信息公示系统”（http://www.gsxt.gov.cn），截至尽调基准日，商业不动产项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

2. 重要现金流提供方

根据《招募说明书》、商业不动产项目《财务报表及审计报告》，基于直接的现金流支付关系，上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司于2025年度为商业不动产项目的重要现金流提供方；基于穿透至终端客户为使用者付费，商业不动产项目于2025年度不存在重要现金流提供方。

经本所律师查询中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://hd.chinatax.gov.cn/nszx/InitMajor.html）网站，截至尽调基准日，前述信息渠道显示上海赫程国际旅行社有限公司及其各地分公司[3]、成都携程信息技术有限公司及其各地分公司[4]在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及金融严重失信人的情形。

3. 商业不动产项目运营所需资质

（1）特种行业许可证

三亚市公安局海棠分局已向项目公司核发编号为三公特海棠字第 432 号的《特种行业许可证》，经营范围为旅馆业。

（2）公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证

三亚市行政审批局已向项目公司核发编号为三海审消安检字〔2026〕第

[3] 上海赫程国际旅行社有限公司合肥分公司、上海赫程国际旅行社有限公司南昌分公司、上海赫程国际旅行社有限公司北京分公司以及上海赫程国际旅行社有限公司南通分公司

[4] 成都携程信息技术有限公司石家庄分公司、成都携程信息技术有限公司贵州分公司、成都携程信息技术有限公司上海分公司、成都携程信息技术有限公司重庆分公司、成都携程信息技术有限公司西安分公司以及成都携程信息技术有限公司丽江分公司

015 号的《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》。

（3）特种设备使用登记证

三亚市行政审批服务局已向项目公司核发编号为游 D2 琼 C00077（26）等 11 份水上乐园游乐设施运营所需的《特种设备使用登记证》。

（4）娱乐经营许可证

三亚市海棠区行政审批服务局已向项目公司核发编号为 460296160022 的《娱乐经营许可证》，经营范围为歌舞娱乐场所，有效期至 2028 年 10 月 25 日。

（5）食品经营许可证

三亚市市场监督管理局已向项目公司核发编号为 JY24602002474397 号的《食品经营许可证》，有效期至 2031 年 10 月 21 日。

（6）高危险性体育项目经营许可证

三亚市行政审批服务局已向项目公司核发编号为琼 F 高危（2026）SY004 号的《高危险性体育项目经营许可证》，许可项目范围为旅游潜水，有效期至 2031 年 10 月 26 日。

（7）卫生许可证

三亚市海棠区行政审批服务局已向项目公司核发编号为（海）卫公证字[2026]第 104 号的《公共场所卫生许可证》，许可项目为旅店、游泳池、影剧院，有效期为 2026 年 10 月 21 日至 2030 年 10 月 20 日。

（8）演出场所经营单位备案证明

三亚市海棠区行政审批服务局已向项目公司核发编号为 460296130005 的《演出场所经营单位备案证明》，使用面积为 32,464.20 平方米，经营范围为提供专业演出场地及服务，首次发证日期为 2026 年 10 月 27 日。

（9）营业性演出许可证

海南省旅游和文化广电体育厅已向项目公司核发编号为 460200120126 的

《营业性演出许可证》，经营范围为演出组织、演出制作、演出营销、演出居间、演员签约、演员推广、演出代理、演出行纪、演出票务、演员代理，有效期至 2028 年 10 月 26 日。

（10）营业性演出准予许可决定

三亚市海棠区行政审批服务局已向项目公司出具编号为 460296512026000012 的《海棠区营业性演出准予许可决定》，演出名称为“国内演员 55 人在三亚亚特兰蒂斯 C 秀驻场演出亚特兰蒂斯重现”，本地演出日期为 2026 年 10 月 30 日至 2027 年 3 月 31 日，演出场次为 624 场。

（11）关于项目合作品牌

商业不动产项目当前的合作品牌名称为“Atlantis”（或经亚特商发与柯兹纳一致同意而在商业不动产项目名称中使用的包含品牌名称“Atlantis”的任何其他商标）。

根据亚特商发与柯兹纳签署的聘用协议[5]、《备忘录》（由亚特商发和柯兹纳于2026年8月31日签署）、《执行备忘录》（由项目公司、亚特商发和柯兹纳于2026年8月31日签署），柯兹纳同意REITs发行后，柯兹纳按照聘用协议、《备忘录》的约定作为酒店的日常运营和品牌合作方参与酒店运营，柯兹纳有权决定将商业不动产项目作为“Atlantis”酒店而进行推广，并在商业不动产项目中展示“Atlantis”字样以及其他柯兹纳附属品牌的字样。

本所律师认为，商业不动产项目已经取得了柯兹纳的书面同意在REITs发行后可以继续使用“Atlantis”品牌及相关商标。

4. 商业不动产项目租赁合同签署情况

经本所律师核查商业不动产项目租赁合同和租赁台账并经亚特商发确认，截

[5] 2013 年 2 月 20 日，上海复星高科技（集团）有限公司（以下简称“**复星高科**”）与柯兹纳签订了《酒店管理协议》。2013 年 5 月 28 日，亚特商发、复星高科与柯兹纳签订了《关于合同转让的协议》，复星高科向亚特商发转让在《酒店管理协议》项下的全部权利、义务、权益和利益（《酒店管理协议》与《关于合同转让的协议》合称“**聘用协议**”）。

至尽调基准日，商业不动产项目已签署且正在履行的租赁合同的条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

5. 商业不动产项目租赁合同特殊条款

经本所律师核查商业不动产项目租赁合同，并经原始权益人和项目公司确认，商业不动产项目租赁合同项下不存在对于商业不动产项目的运营和处置产生重大影响的特殊条款约定。

6. 商业不动产项目租赁合同备案情况

根据原始权益人和项目公司所作确认，截至尽调基准日，商业不动产项目租赁合同均未完成租赁合同备案。

根据《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”。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。

在前述租赁合同进行租赁备案前，就每一份未备案的租赁合同，存在被相关房屋主管部门要求限期补办租赁备案、处以一万元以下罚款的风险。经本所律师查询国家企业信用信息公示系统（https://www.gsxt.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、“信用中国”网站（https://www.creditchina.gov.cn）、中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、海南省住房和城乡建设厅（https://zjt.hainan.gov.cn/）、三亚市住房和城乡建设局网站（https://zj.sanya.gov.cn/）的查询结果并经亚特商发和项目公司确认，截至尽调基准日，原始权益人和/或项目公司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。

（九）商业不动产项目负债情况

根据原始权益人提供的报告时间为 2026 年 7 月 2 日的《企业信用报告（自

主查询版）》（报告编号：NO.20260702183945784908 48 ）、项目公司提供的报告时间为 2026 年 10 月 8 日的《企业信用报告（自主查询版）》（报告编号：NO.20261008141232239904 34）、商业不动产项目《财务报表及审计报告》、融资合同等相关资料并经原始权益人和项目公司确认，截至尽调基准日，商业不动产项目存在一笔银行贷款，详见本法律意见书“十、（二）关于商业不动产项目转让的限制/2.融资合同项下的转让限制及解除情况”；除前述情形外，截至尽调基准日，商业不动产项目之上的负债均为经营性负债，不存在其他融资性负债，不涉及地方政府隐性债务。

八、 关于项目公司的合法合规性

1. 存续情况

根据项目公司现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）查询，截至查询日期（2026 年 10 月 28 日），项目公司的基本情况如下：

企业名称	三亚复星旅游管理有限责任公司
统一社会信用代码	91460000MAEAFM7U3K
法定代表人	陶毅
住所	海南省三亚市海棠区海棠北路 36 号亚特兰蒂斯酒店 b106 室
成立日期	2025 年 1 月 23 日
注册资本	人民币 428,209.747011 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	许可经营项目：住宿服务；餐饮服务；歌舞娱乐活动；食品销售；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；高危险性体育运动（潜水）；高危险性体育运动（滑雪）；高危险性体育运动（游泳）；足浴服务；生活美容服务；理发服务；烟草制品零售；动物饲养；游艺娱乐活动；营业性演出；演出场所经营；酒制品生产；酒类经营；演出经纪；电子烟零售；食品生产；食品互联网销售（许可经营项目凭许可证件经营）一般经营项目：食品互联网销售（仅销售预包装食品）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；广告发布；以自有资金从事投资活动；土地使用权租赁；玩具、动漫及游艺用品销售；休闲娱乐用品设备出租；公园、景区小型设施娱乐活动；酒店管理；农副产品销售；茶具销售；游乐园服务；美甲服务；游览景区管理；商务代理代办服务；会议及展览服务；住房租赁；文化用品设备出租；游艺及娱乐用品销售；玩具销售；婚庆礼仪服务；停车场服务；健身休闲活动；动物园管理服务；水族馆管理服务；摄影扩印服务；

	摄像及视频制作服务；票务代理服务；露营地服务；外卖递送服务；日用百货销售；棋牌室服务；体育用品及器材零售；新鲜水果零售；食用农产品零售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；自有资金投资的资产管理服务；资产评估；图文设计制作；电影摄制服务；文艺创作；组织文化艺术交流活动；第二类医疗器械销售（经营范围中的一般经营项目依法自主开展经营活动，通过国家企业信用信息公示系统（海南）向社会公示）（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

根据《三亚复星旅游管理有限责任公司章程》（以下简称“**《项目公司章程》**”）、项目公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），截至查询日期（2026 年 10 月 28 日），项目公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，项目公司不存在破产、解散、清算以及其它根据我国现行法律法规和《项目公司章程》的规定应当终止的情形。

经核查，本所律师认为，截至查询日期（2026年10月28日），项目公司为合法设立并有效存续的有限责任公司，项目公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》等相关法律法规的规定，不存在根据有关法律法规及《项目公司章程》规定应当终止的情形。

2. 项目公司股东出资资产的权属

经本所律师核查项目公司现行有效的营业执照、《项目公司章程》、项目公司的工商档案，截至查询日期（2026年10月28日），项目公司的股权结构和注册资本情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	持股比例
1	亚特商发	428,209.747011	100%
合计		428,209.747011	100%

综上，本所律师认为，截至查询日期（2026年10月28日），亚特商发合法拥有其对项目公司出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。

3. 项目公司的公司章程

经核查《项目公司章程》、项目公司的工商档案，本所律师认为，截至尽调

基准日，《项目公司章程》符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定。

4. 《项目公司章程》规定的授权情况

经核查《项目公司章程》，本所律师认为，截至尽调基准日，《项目公司章程》规定的股东、董事、监事的职权符合《公司法》的规定。

5. 项目公司的组织机构

经审查《项目公司章程》，项目公司设置了股东、董事、监事等，本所律师认为，截至尽调基准日，项目公司组织机构健全、清晰。

6. 商业不动产项目相关资产的持有

根据本法律意见书“七、（一）商业不动产项目的资产范围”和“七、（二）商业不动产项目的权属”所述，本所律师认为，截至2026年10月29日，项目公司合法持有商业不动产项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权以及海域使用权。

7. 商标权、专利权、版权、特许经营权

亚特商发与项目公司已签署《著作权转让协议》，约定将亚特商发持有的部分剧本、视频、卡通形象等作品的著作财产权转让给项目公司，其中已登记的著作权见本法律意见书附件二。根据《著作权转让协议》，亚特兰蒂斯C秀文学剧本、ATIANTIS C-Show终版完整视频等作品著作权自协议生效之日起归属于项目公司，项目公司即有权合法使用并有权自行或授权第三方以任何合法方式利用、处分该等著作权。

亚特商发与项目公司已签署《商标转让合同》，约定将亚特商发持有的部分商标转让给项目公司，具体见本法律意见书附件三。根据《商标转让合同》，转让完成之日起，商标专用权及相关权利归项目公司享有。

经本所律师查询中国版权登记查询服务平台（https://register.ccopyright.com.cn/query.html）并经项目公司确认，截至查询日期（2026年10月14日），该等著

作财产权尚未办理登记变更手续。截至查询日期（2026年10月14日），项目公司无商标权、专利权、特许经营权，前述商标转让尚待国家知识产权局商标局核准并公告。上述著作权和商标权的变更登记正在办理过程中，项目公司尚未完成上述著作权和商标权的变更登记。

8. 项目公司资产独立性

经本所律师适当核查，并经项目公司确认，截至2026年10月28日，亚特商发已向项目公司交付了商业不动产项目物理范围内、且服务于商业不动产项目经营的动产，项目公司不存在资产被亚特商发及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

9. 违法违规和失信情况

经本所律师查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），截至尽调基准日，项目公司不属于失信被执行人。

经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、“中国执行信息公开网”（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、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”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、上交所网站（http://www.sse.com.cn/）、“国家企业信用信息公示系统”（http://www.gsxt.gov.cn），并经亚特商发和项目公司确认，自项目公司设立之日至尽调基准日，项目公司不存在因严重违

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者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

九、 关于 SPV 公司的合法合规性

1. 存续情况

根据 SPV 公司现行有效的营业执照，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）查询，截至查询日期（2026 年 10 月 14 日），SPV 公司的基本情况如下：

企业名称	三亚联安旅游管理有限责任公司
统一社会信用代码	91460000MAKNPGYN9B
法定代表人	郑凡明
住所	海南省三亚市海棠区海棠北路 36 号亚特兰蒂斯酒店 B106 室
成立日期	2026 年 9 月 17 日
注册资本	人民币 10 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般经营项目食品进出口；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；广告发布；以自有资金从事投资活动；土地使用权租赁；玩具、动漫及游艺用品销售；休闲娱乐用品设备出租；公园、景区小型设施娱乐活动；酒店管理；农副产品销售；茶具销售；游乐园服务；美甲服务；游览景区管理；商务代理代办服务；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；住房租赁；文化用品设备出租；游艺及娱乐用品销售；玩具销售；婚庆礼仪服务；停车场服务；健身休闲活动；动物园管理服务；水族馆管理服务；摄影扩印服务；摄像及视频制作服务；票务代理服务；露营地服务；外卖递送服务；日用百货销售；棋牌室服务；体育用品及器材零售；新鲜水果零售；食用农产品零售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；自有资金投资的资产管理服务；资产评估；图文设计制作；电影摄制服务；文艺创作；组织文化艺术交流活动；第二类医疗器械销售（经营范围中的一般经营项目依法自主开展经营活动，通过国家企业信用信息公示系统（海南）向社会公示）许可经营项目住宿服务；餐饮服务；歌舞娱乐活动；食品销售；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；高危险性体育运动（潜水）；高危险性体育运动（滑雪）；高危险性体育运动（游泳）；足浴服务；生活美容服务；理发服务；烟草制品零售；动物饲养；游艺娱乐活动；营业性演出；演出场所经营；酒制品生产；酒类经营；演出经纪；电子烟零售；食品生产；旅游业务（许可经营项目凭许可证件经营）

根据 SPV 公司《公司章程》、SPV 公司的工商档案，并经检索国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），截至查询日期（2026 年 10 月 14 日），SPV 公司的公司登记状态为“存续（开业）”，SPV 公司不存在破产、解散、清算以及其他根据我国现行法律法规和 SPV 公司《公司章程》的规定应当终止的情形。

经核查，本所律师认为，截至查询日期（2026 年 10 月 14 日），SPV 公司为合法设立并有效存续的有限责任公司，SPV 公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》等相关法律法规的规定，不存在根据有关法律法规及 SPV 公司《公司章程》规定应当终止的情形。

2. 公司章程及授权情况

经核查SPV公司《公司章程》、SPV公司的工商档案，本所律师认为，截至查询日期（2026年10月14日），SPV公司《公司章程》符合适用的《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定，SPV公司《公司章程》规定的股东、董事的职权符合适用的《公司法》的规定。

3. 违法违规和失信情况

经本所律师查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），截至查询日期（2026年10月14日），SPV公司不属于失信被执行人。

经本所律师查询国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、

国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），并经 SPV 公司确认，截至查询日期（2026 年 10 月 14 日），SPV 公司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者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录。

十、 关于商业不动产项目所涉及的转让安排

（一）转让安排概述

本基金通过特殊目的载体取得商业不动产项目完全所有权的基本安排如下：

1. 国联安基金（代表本基金）与计划管理人签订相关认购协议，将认购资金委托计划管理人管理；计划管理人设立并管理专项计划，国联安基金（代表本基金）取得专项计划资产支持证券的全部份额。

2. 计划管理人（代表专项计划）将受让亚特商发设立的SPV公司的全部股权并向SPV公司实缴注册资本和/或增资，计划管理人（代表专项计划）将与SPV公司签署《SPV公司借款协议》，向SPV公司提供借款。

3. SPV公司拟与亚特商发签署关于项目公司的股权转让协议并受让亚特商发持有的项目公司100%的股权。

4. SPV公司与项目公司签署借款协议，由SPV公司向项目公司发放借款、用于偿还项目公司截至交割审计基准日存量银行贷款本息及维持项目公司正常运营。

5. 前述交易完成后，项目公司将根据交易安排完成吸收合并SPV公司，吸收合并完成后，国联安基金（代表本基金）将取得专项计划资产支持证券的全部份额，计划管理人（代表专项计划）将持有项目公司100%的股权。

上述交易完成后，本基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得商业不动产项目完全所有权。

（二）关于商业不动产项目转让的限制

经本所律师适当核查，截至尽调基准日，在国家和地方有关法规制度及政策文件，项目审批、核准或备案手续，土地出让合同等各种相关规定或协议中，对本项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，待满足特定条件后，本项目均符合相关要求或具备解除条件，具体如下：

1. 海域使用权的转让限制及解除情况

根据三亚市海洋与渔业局[6]于2016年1月5日向亚特商发批复编号为“三海渔函[2016]1号”的《关于海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司使用海域的批复》（以下简称“**《使用海域批复》**”），“出租或转让该处海域使用权须经三亚市人民政府批复同意”。根据《中华人民共和国海域使用管理法》第二十七条规定，“因企业合并、分立或者与他人合资、合作经营，变更海域使用权人的，需经原批准用海的人民政府批准。”根据本项目初步拟定的交易方案和重组方案，涉及到海域使用权的转让。

就上述转让限制，三亚市自规局已于2026年1月16日向亚特商发出具《关于三亚亚特兰蒂斯项目申报不动产投资信托基金（REITs）有关事项的复函》（编号：三自然资海〔2026〕22号），函件载明，根据《中华人民共和国海域使用管理法》《海南省实施<中华人民共和国海域使用管理法>办法》《国家海洋局关于印发<海域使用权管理规定>的通知》相关规定，海域使用权转让预申请材料齐全，该项目用海位于三亚市海棠湾亚特兰蒂斯酒店对应海域，用海面积3.8657公顷，海域使用权证为国海证2016C46020000121号（海域使用权到期时间：2040年12月

[6] 原三亚市海洋与渔业局相关职责已整合划入三亚市自然资源和规划局。

21日）。待正式提出申请后，三亚市自规局将依申请办理海域使用权转让手续，将海域使用权转让至资产重组后的项目公司（三亚复星旅游管理有限责任公司）。

三亚市人民政府已于2026年2月6日出具《三亚市人民政府关于支持海域使用权转让的复函》（三府函〔2026〕113号），函件载明，《关于海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司使用海域的批复》（三海渔函〔2016〕1号）中涉及海域为亚特兰蒂斯项目海洋取水排水工程，海域使用权人为海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司。海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司拟将海域使用权转让至三亚复星旅游管理有限责任公司，不涉及新增审批用海项目，我市原则支持海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司为申报不动产投资信托基金（REITs）提出的海域使用权人转让事宜，待海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司正式提交海域使用权转让申请后，我市相关职能部门将依法依规办理。

基于前述复函，本所律师认为，三亚市人民政府已就本项目涉及的海域使用权转让出具批复意见，三亚市人民政府出具的复函及三亚市自规局出具的复函能够满足海域使用权转让的相关要求。

2. 融资合同项下的转让限制及解除情况

i. 银团贷款合同项下转让限制及解除情况

根据亚特商发（作为借款人）与招商银行股份有限公司上海分行（作为牵头行）、招商银行股份有限公司三亚分行（作为代理行）、招商银行股份有限公司上海分行（作为资金监管行）和贷款人（包括招商银行股份有限公司上海分行、招商银行股份有限公司三亚分行、海南农村商业银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司上海分行、上海浦东发展银行股份有限公司三亚分行）签署的《固定资产银团贷款合同》（合同编号：Z301250306）（以下简称**“《贷款合同》”**）、《房地产抵押合同》（合同编号：Z30125030602）及《应收账款质押协议》（合同编号：Z30125030605）约定，若借款人拟出售项目物业，借款人须事先告知银团成员行，银团成员行有权宣布本合同项下已发放但未结清的贷款提前到期，并就项目物业出售所得价款享有优先受偿权；借款人应当确保不会进行任何合并、

兼并、分立、收购重组、被承包经营或类似安排，除非获得了代理行（按照多数贷款人的决定）的同意；除非获得抵押权人的事先书面同意，否则在本合同有效期间，抵押人将不会签署或同意签署任何转让、转移、出租、再抵押、赠与或让与文件，或以任何方式处分抵押物或其任何部分。

招商银行股份有限公司三亚分行（作为代理行（代表全体贷款人））于2026年3月10日向亚特商发出具书面函件，载明：同意亚特商发及相关方以商业不动产项目作为底层项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并对项目以100%股权转让方式发行REITs无异议。在商业不动产REITs发行后，同意亚特商发及项目公司提前偿还《贷款合同》项下的剩余全部借款本息，同时解除亚特商发、项目公司与商业不动产项目相关的全部抵押、质押等权利限制和监管措施。

根据前述函件，本所律师认为，本项目发行安排已取得了招商银行股份有限公司三亚分行（作为代理行（代表全体贷款人））的同意，前述转让限制已被相应解除。

ii. 融资租赁合同项下的限制性约定

根据原始权益人分公司（作为承租人）与富士胶片融资租赁（上海）有限公司（作为出租人）签署的五份《融资租赁合同》（合同编号：LCL2210227635、LCL2309235945、LCL2402238854、LCL2402238922、LCL2407242440）约定，租赁物（包括多功能传真一体机、黑白打印机等）的所有权属于出租人，原始权益人分公司仅根据本合同对其享有占有和使用权，但不享有租赁物的所有权和处分权。该等融资租赁合同涉及的租赁物为打印机、传真机等办公用品，未涉及商业不动产项目。

根据原始权益人提供的《主体变更合同》，出租人已同意REIT发行且合同项下的承租人已变更为项目公司。本所律师认为，前述融资租赁合同项下的限制性约定不影响商业不动产项目的权属合法有效转移。

3. 聘用协议项下的转让限制及解除情况

根据亚特商发与柯兹纳签署的聘用协议约定，亚特商发（1）转让其于聘用协议项下的权利和义务，或（2）实现商业不动产项目出售或亚特商发的控制权变更，如该等转让安排下受让方不承诺承继聘用协议项下全部合同权利义务的，需经柯兹纳事先批准。

根据《备忘录》（由亚特商发和柯兹纳于2026年8月31日签署）、《执行备忘录》（由项目公司、亚特商发和柯兹纳于2026年8月31日签署），柯兹纳同意亚特商发将三亚亚特兰蒂斯酒店及其场地进行资产重组、申报和发行REIT。

本所律师认为，本次REITs涉及的资产重组、申报和REIT发行，已取得柯兹纳书面同意，本次发行不受限于聘用协议项下的转让限制。

（三）商业不动产项目所涉股权转让的合法有效性

1. 转让安排的合法有效性

亚特商发股东已出具股东决定，同意亚特商发作为原始权益人以亚特兰蒂斯项目作为不动产项目，申请发行商业不动产REITs；同意亚特商发将项目公司100%股权转让予商业不动产REITs项下资产支持专项计划或其下设特殊目的载体（视最终交易结构而定），对项目以100%股权转让方式发行商业不动产REITs无异议。

基于上述，本所律师认为，亚特商发已就本项目的开展获得相关内部批准与授权，亚特商发转让SPV公司股权和项目公司股权的上述安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

2. 转让对价的公允性

经审阅《招募说明书》，《招募说明书》根据《基金指引》的规定披露了相关资产评估报告；根据《基金指引》《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）》和《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》，商业不动产基金的询价、定价发行方案应当按照公开、公平、公正的原则制定并事先公开披露，由具备专业机构投资者资格的网下投资者参与询价，网下投资者应遵循科学、独立、客观、审慎的原则合

理报价，基金管理人基于报价的中位数和加权平均数等询价结果合理确定商业不动产基金份额认购价格；商业不动产基金募集规模为商业不动产基金份额认购价格与商业不动产基金份额总数的乘积。

因此，基于本所律师作为非财务和评估专业人员的理解和判断，商业不动产基金募集规模可体现专业机构投资者基于《招募说明书》披露的资产评估报告对商业不动产项目的认可程度，根据商业不动产基金募集规模计算项目公司股权转让对价以及根据净资产计算SPV公司股权转让对价的价格形成机制具备公允性。

十一、 关于内部治理安排的合规性

（一）商业不动产基金的治理机制

1. 本基金的议事规则

经核查，《基金合同》约定了应当召开基金份额持有人大会的事由以及可由基金管理人和基金托管人协商后实施和/或修改、不需召开基金份额持有人大会的事由；《基金合同》还约定了会议召集人及召集方式，召开基金份额持有人大会的提案与通知，基金份额持有人出席会议的方式，议事内容与程序，表决，计票，生效与公告等内容。

本所律师认为，截至尽调基准日，本基金的议事规则符合《基金法》和《基金指引》等的相关规定。

2. 基金管理人的职权

《基金合同》“基金合同当事人及权利义务”部分明确约定了基金管理人的权利和义务。经核查，本所律师认为，《基金合同》约定的基金管理人的权利、义务和职权符合《基金法》和《基金指引》等的相关规定。

3. 基金管理人投资决策机制

经核查，本所律师认为，《基金合同》约定的基金管理人的投资决策机制符合《基金法》和《基金指引》等的相关规定。

4. 项目公司的治理机制

根据《招募说明书》和拟定的项目公司章程，本基金通过专项计划和 SPV 公司取得项目公司股权后，项目公司为法人独资公司，股东为一人，不设立股东会，股东是最高权力机构；项目公司不设董事会，设董事一名，由基金管理人委派；项目公司不设监事会及监事；项目公司法定代表人由代表公司执行公司事务的董事担任。

本所律师认为，项目公司拟于商业不动产基金发行后设立的上述治理机制符合《公司法》等法律法规的要求。

（二）商业不动产项目的运营管理安排

1. 权利义务约定

经审阅《基金合同》《招募说明书》和《运营管理协议》，本所律师认为，基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务约定符合《基金指引》等相关规定。

2. 运营管理机构的更换安排

根据《运营管理协议》的约定，发生下列情形之一的，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。除前述情形外，《运营管理协议》约定了基金管理人有权提交基金份额持有人大会投票表决是否解聘运营管理机构的情形。

经核查，本所律师认为，运营管理机构的更换安排符合《基金指引》等的相关规定。

十二、 关于关联交易、同业竞争

（一）关联交易

根据《招募说明书》、商业不动产项目《财务报表及审计报告》，并经原始权益人确认，自 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日期间（以下简称“**报告期**”），商业不动产项目涉及的主要关联交易包括自关联方采购商品、自关联方接受劳务、向关联方提供劳务、租赁收入、关键管理人员薪酬、自关联方接受担保、关联方资金融通等。

根据原始权益人及项目公司所作确认，除上述已披露关联交易外，报告期内，商业不动产项目不存在其他关联交易情况。

根据《招募说明书》、原始权益人及项目公司所作确认，“报告期内的关联交易及《商业租赁合同》和《品牌推广服务合同》履行了必要的决策程序、采购程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求。关联交易定价依据充分，定价方式公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。”

除前述报告期内关联交易情况外，亚特商发与项目公司签署了《商业租赁合同》和《品牌推广服务合同》，协议自 2026 年 7 月 1 日起生效，约定项目公司将酒店板块及水上乐园板块中的部分餐饮及零售店铺租赁给亚特商发经营使用，另由项目公司向亚特商发提供品牌推广服务。根据《招募说明书》、原始权益人及项目公司所作确认，前述《商业租赁合同》及《品牌推广服务合同》的关联交易安排有利于提升项目公司现金流的稳定性，对不动产项目运营无负面影响，不影响不动产项目市场化运营。

经抽样核查上述商业不动产项目的关联交易合同、内部审批文件，结合原始权益人及项目公司所作确认、《招募说明书》的披露，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，原始权益人已就该等交易按照内部制度履行了内部审批程序。本所律师认为，该等关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求，该等基于决策程序的关联交易定价不存在显失公允的情形。

（二）同业竞争

1. 原始权益人、运营管理机构持有或运营管理的同类资产情况

根据《招募说明书》，截至尽调基准日，亚特商发不存在其他同类不动产项目运营情况。

2. 避免利益冲突的措施

就同业竞争可能引发的利益冲突风险，根据《招募说明书》《基金合同》，亚特商发拟采取如下利益冲突防范措施：

根据亚特商发（作为原始权益人及运营管理机构）出具的《关于避免同业竞争的承诺函》：除商业不动产项目外，亚特商发及/或同一控制下的关联方不存在直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在商业不动产项目所在同一县级行政区划范围内与商业不动产项目存在竞争关系的其他竞争性项目（以下简称“**竞争性项目**”）。如亚特商发及/或同一控制下的关联方持有或运营竞争性项目的，亚特商发将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制商业不动产项目，平等对待商业不动产项目和竞争性项目。亚特商发承诺不会将商业不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用商业不动产基金运营管理机构的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于商业不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。在不动产基金的存续期间内，如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，亚特商发将公平地对待亚特商发和/或亚特商发同一控制下的关联方在中国境内所投资或管理的竞品项目（合称**“竞品项目”**）及商业不动产 REITs 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商业不动产 REITs，不会将商业不动产 REITs 已取得的或本应由商业不动产 REITs 取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。亚特商发不会、且将敦促亚特商发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，作出不利于商业不动产 REITs 及不动产项目

而有利于亚特商发或其他亚特商发同一控制下的关联方所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。亚特商发为不动产项目服务的现场运营团队独立于亚特商发内部其他团队，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。

同时，基金管理人与运营管理机构拟在《运营管理协议》中规定，运营管理机构同时向其他机构提供不动产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与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项，包括但不限于：运营管理机构应为不动产项目运营管理配备经基金管理人确认的专门运营管理团队，该等运营管理团队人员应专职服务于《运营管理协议》项下的不动产项目。特别地，除《运营管理协议》另有约定外，运营管理机构在运营管理期间需要更换运营管理团队核心成员的，运营管理机构应提前通知基金管理人。运营管理机构应独立运营《运营管理协议》项下的不动产项目、隔离不同项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同项目在运营管理机构层面的交叉和冲突。

基于上述，本所律师认为，亚特商发（作为原始权益人及运营管理机构）已采取相应的风险缓释措施以避免可能出现的利益冲突。

十三、 其他

（一）涉贿核查说明

经基金管理人和律师核查，本项目原始权益人及其相关人员、中介机构及其相关人员[7]，不存在以行贿行为干扰商业不动产基金上市审核及商业不动产资产支持证券挂牌审核的情形；原始权益人及其相关人员不存在涉嫌行贿被立案调查，或者被司法机关侦查，尚未结案的情形。

截至本法律意见书出具之日，近三年内原始权益人及相关人员、中介机构及

[7] 会计师事务所限定为“参与本项目的相关人员”。

相关人员不存在以下行贿行为：

（1）经人民法院生效裁判认定实施行贿犯罪；

（2）纪检监察机关未移送或者移送后人民检察院作出相对不起诉决定，人民法院作出无罪判决，但被人民法院生效裁判认定系受贿犯罪的行贿行为（被索贿的行贿行为除外）；

（3）纪检监察机关通报的行贿行为。

原始权益人及相关人员具体包括：原始权益人控股股东、原始权益人实控人及原始权益人（实际融资人）的董监高；

中介机构及相关人员包括：基金管理人、计划管理人、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、财务顾问等证券服务机构及相关人员。中介机构不包括托管银行、监管银行。

（二）关于阶段性现金质押的安排

根据《招募说明书》的安排，本项目基金设立后、项目公司股权交割前，项目公司拟以 SPV 公司提供的股东借款及新增经营性物业贷款，清偿存量贷款并解除相关担保。为衔接新旧贷款担保安排，基金成为 SPV 公司 100%股权的股东后，拟以 SPV 公司账户内约定金额的资金向新贷款银行提供阶段性资金质押担保（以下简称“现金质押”），并在项目公司股权工商变更登记及新增贷款所需不动产抵押、收入质押等担保手续办理完成后按约解除。

根据《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》第八项，商业不动产基金其他有关事宜参照《基金指引》有关规定执行。《基金指引》第二十八条第二款规定，基金直接或间接对外借入款项不得依赖外部增信。

在现金质押设立时基金已通过专项计划及 SPV 公司间接取得项目公司全部股权并取得控制权、质押资金来源于专项计划向 SPV 公司支付的股权投资款或借款并归 SPV 公司合法所有，且不存在原始权益人等结构外主体为现金质押提

供资金补足、代偿等信用支持安排的前提下，本所律师认为：

（1）现金质押系基金投资持有结构内的 SPV 公司以自身财产为项目公司借款提供担保，相关担保财产及担保风险均由该持有结构内主体承担，未引入结构外主体的财产或信用支持。

（2）项目公司股权转让协议约定的股权转让价款分期支付本身不改变质押资金的权属。原始权益人基于项目公司股权转让协议享有的后续价款请求权属于合同债权，并不使其对质押资金享有所有权。

（3）现金质押用于衔接项目自身存量贷款清偿与新增贷款担保设立，并将在约定条件满足后解除，属于发行后交割过程中的阶段性担保安排。

综上，基于上述资金权属、控制关系及风险承担安排，本项目的现金质押安排不构成《基金指引》第二十八条第二款所指的对外借款所依赖的外部增信。

十四、 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1. 国联安基金具备担任本基金基金管理人的主体资格条件，招商银行具备担任本基金基金托管人的主体资格条件，亚特商发具备担任商业不动产项目运营管理机构的主体资格，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。

2. 本基金所涉及的投资方向、运作方式、基金类别和品种、基金名称、投资者适当性管理制度、基金管理制度之事项符合《基金法》《运作管理办法》《基金指引》等法律、行政法规和中国证监会所规定的基金募集的条件。

3. 商业不动产项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记；除本法律意见书“七、（三）商业不动产项目的权利限制”披露情形外，商业不动产项目上不存在其它抵押及查封的权利限制，商业不动产项目项下的应收租金等应收账款不存在其它经登记的质押等权利限制；受限于本法律意见书“七、（六）商业不动产项目合规手续”所述，商业不动产项目已履行项目用地规

划、工程规划、施工许可、竣工验收、环保验收以及消防验收等基本手续。

4. 在商业不动产项目所涉及的相关法律法规、不动产权证书、融资合同、土地使用权出让等有偿使用合同等中，对商业不动产项目土地使用权、资产、项目公司股权、经营收益权的转让限制：就海域使用权转让限制，三亚市人民政府已出具无异议函，三亚市人民政府及三亚市自规局出具的复函能够满足海域使用权转让的相关要求；就融资合同项下的转让限制，招商银行股份有限公司三亚分行（作为代理行（代表全体贷款人））已出具函件，确认对亚特商发及相关方以项目 100%股权转让方式发行商业不动产投资信托基金无异议，本次发行不受限于相关借款合同项下的转让限制；就聘用协议项下的转让限制，已取得柯兹纳书面同意，本次发行不受限于聘用协议项下的转让限制。

5. 商业不动产基金的治理安排符合《公司法》《基金法》和《基金指引》等的相关规定。

6. 本基金的募集尚待中国证监会准予注册。

本法律意见书经本所负责人及经办律师签字并加盖本所公章后生效。本法律意见书一式伍（5）份。

（以下无正文）

附件一：商业不动产项目不动产登记信息表

（1）酒店板块[8]

序号	不动产权证号	权利人	坐落	土地用途/房屋用途	分摊宗地面积（平方米）/总宗地面积（平方米）	房屋建筑面积（平方米）	使用期限
1	琼（2026）三亚市不动产权第 0024504 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯酒店项目（一期）酒店室外餐厅 1	餐饮用地/商业	437.24 /114,601.03	256.32	至 2054 年 2 月 18 日
2	琼（2026）三亚市不动产权第 0024497 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯酒店项目（一期）值班室	旅馆用地/配套设施	48.34 /114,601.03	10.32	至 2054 年 2 月 18 日
3	琼（2026）三亚市不动产权第 0024499 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯酒店项目（一期）危险品库房	旅馆用地/配套设施	237.94 /114,601.03	228.16	至 2054 年 2 月 18 日
4	琼（2026）三亚市不动产权第 0024502 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯酒店项目（一期）变电站	旅馆用地/配套设施	157.36 /114,601.03	152.51	至 2054 年 2 月 18 日
5	琼（2026）三亚市不动产权第 0024501 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯酒店项目（一期）酒店室外餐厅 2	餐饮用地/商业	850.26 /114,601.03	680.17	至 2054 年 2 月 18 日
6	琼（2026）三亚市不动产权第 0024500 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯酒店项目（一期）泳池配套更衣室	旅馆用地/配套设施	157.81 /114,601.03	107.46	至 2054 年 2 月 18 日

[8] 酒店板块土地使用权面积包括单一建筑物分摊的土地使用权面积和各建筑物权利人共有的土地使用权面积。第 1-7 项《不动产权证书》附记“……该房屋带押过户登记……宗地号 23-02-2060-1，总面积 343970.76 ㎡，根据三服园管委[2014]51 号、[2015]365 号工程审批意见，一期土地使用权面积为 114601.03 ㎡，共 7 栋楼土地使用权面积为 34002.68 ㎡，未分摊土地面积 80598.35 ㎡，一期剩余土地归权利人共有。”

序号	不动产权证号	权利人	坐落	土地用途/房屋用途	分摊宗地面积（平方米）/总宗地面积（平方米）	房屋建筑面积（平方米）	使用期限
7	琼（2026）三亚市不动产权第 0024944 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯酒店项目（一期）酒店主楼[9]	旅馆用地/酒店	32,113.73 /114,601.03	248,863.64	至 2054 年 2 月 18 日

（2）水上乐园板块

序号	不动产权证号	权利人	坐落	土地用途/房屋用途	分摊宗地面积（平方米）/总宗地面积（平方米）	房屋建筑面积（平方米）	使用期限
8	琼（2026）三亚市不动产权第 0024475 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目 A 区入口售票 A	文体娱乐用地/配套设施	370.03 /193,449.09	363.29	至 2064 年 2 月 18 日
9	琼（2026）三亚市不动产权第 0024460 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目 A 区入口售票 B	文体娱乐用地/配套设施	582.97 /193,449.09	562.11	至 2064 年 2 月 18 日
10	琼（2026）三亚市不动产权第 0024466 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目 A 区入口更衣 A	文体娱乐用地/配套设施	2,119.02 /193,449.09	2,027.58	至 2064 年 2 月 18 日
11	琼（2026）三亚市不动产权第 0024683 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目 A 区入口更衣 B	文体娱乐用地/配套设施	1,636.31 /193,449.09	3,054.71	至 2064 年 2 月 18 日
12	琼（2026）三亚市不动产权第 0024678 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目 A 区	文体娱乐用地/配套设施	2,746.12 /193,449.09	6,710.11	至 2064 年 2 月 18 日

[9] 第 7 项《不动产权证书》附记“地下空间用途为：地下其他设施混合地下交通运输设施（建筑面积：57,180.26 ㎡）。”

序号	不动产权证号	权利人	坐落	土地用途/房屋用途	分摊宗地面积（平方米）/总宗地面积（平方米）	房屋建筑面积（平方米）	使用期限
			急速竞赛塔				
13	琼（2026）三亚市不动产权第0024488号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区家庭滑道塔	文体娱乐用地/配套设施	317.37/193,449.09	654.47	至2064年2月18日
14	琼（2026）三亚市不动产权第0024465号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区零售建筑1	文体娱乐用地/配套设施	57.52/193,449.09	36.96	至2064年2月18日
15	琼（2026）三亚市不动产权第0024480号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区零售建筑2	文体娱乐用地/配套设施	57.48/193,449.09	36.96	至2064年2月18日
16	琼（2026）三亚市不动产权第0024538号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区餐饮售卖建筑A	文体娱乐用地/配套设施	89.26/193,449.09	62.6	至2064年2月18日
17	琼（2026）三亚市不动产权第0024479号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区餐饮售卖建筑B	文体娱乐用地/配套设施	89.26/193,449.09	56.89	至2064年2月18日
18	琼（2026）三亚市不动产权第0024471号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区表演休息室	文体娱乐用地/配套设施	146.4/193,449.09	135.25	至2064年2月18日
19	琼（2026）三亚市不动产权第0024463号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区造浪池中心舞台	文体娱乐用地/配套设施	115.61/193,449.09	91.02	至2064年2月18日
20	琼（2026）三亚市不动产权第	三亚复星旅游管理有限责任	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区	文体娱乐用地/配套设施	20.29/193,449.09	13.74	至2064年2月18日

序号	不动产权证号	权利人	坐落	土地用途/房屋用途	分摊宗地面积（平方米）/总宗地面积（平方米）	房屋建筑面积（平方米）	使用期限
	0024507 号	公司	VIP 休息室 1				
21	琼（2026）三亚市不动产权第 0024459 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目 A 区 VIP 休息室 2	文体娱乐用地/配套设施	20.29 /193,449.09	13.74	至 2064 年 2 月 18 日
22	琼（2026）三亚市不动产权第 0024467 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目 A 区 VIP 休息室 3	文体娱乐用地/配套设施	20.29 /193,449.09	13.74	至 2064 年 2 月 18 日
23	琼（2026）三亚市不动产权第 0024462 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目 A 区 VIP 休息室 4	文体娱乐用地/配套设施	21.1 /193,449.09	13.74	至 2064 年 2 月 18 日
24	琼（2026）三亚市不动产权第 0024469 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目 A 区 VIP 休息室 5	文体娱乐用地/配套设施	21.13 /193,449.09	13.74	至 2064 年 2 月 18 日
25	琼（2026）三亚市不动产权第 0024505 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目 A 区 VIP 休息室 6	文体娱乐用地/配套设施	19.69 /193,449.09	13.74	至 2064 年 2 月 18 日
26	琼（2026）三亚市不动产权第 0024675 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目 A 区儿童水寨水处理地下机房	地下其他设施混合地下交通运输设施/配套设施	0 /193,449.09	726.73	至 2064 年 2 月 18 日
27	琼（2026）三亚市不动产权第 0024672 号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目 A 区模拟冲浪地下机房	地下其他设施混合地下交通运输设施/配套设施	0 /193,449.09	82.94	至 2064 年 2 月 18 日
28	琼（2026）三亚市不动	三亚复星旅游管理	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠	文体娱乐用	82.2	144.64	至 2064 年

序号	不动产权证号	权利人	坐落	土地用途/房屋用途	分摊宗地面积（平方米）/总宗地面积（平方米）	房屋建筑面积（平方米）	使用期限
	产权第0024681号	有限责任公司	湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区急速漂流河机房	地/配套设施	/193,449.09		2月18日
29	琼（2026）三亚市不动产权第0024472号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区普通漂流河机房	文体娱乐用地/配套设施	62.5 /193,449.09	58.86	至2064年2月18日
30	琼（2026）三亚市不动产权第0024673号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区地下水磁过山车水处理机房	地下其他设施混合地下交通运输设施/配套设施	0 /193,449.09	338.43	至2064年2月18日
31	琼（2026）三亚市不动产权第0024686号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区漂流河提升机机房	文体娱乐用地/配套设施	660.17 /193,449.09	1,749.55	至2064年2月18日
32	琼（2026）三亚市不动产权第0024674号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区造浪池地下机房	地下其他设施混合地下交通运输设施/配套设施	0 /193,449.09	1,370.42	至2064年2月18日
33	琼（2026）三亚市不动产权第0024464号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区入口门卫室	文体娱乐用地/配套设施	30.66 /193,449.09	10.32	至2064年2月18日
34	琼（2026）三亚市不动产权第0024684号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区海豚湾	文体娱乐用地/娱乐	12,344.21 /193,449.09	27,453.67	至2064年2月18日
35	琼（2026）三亚市不动产权第0024477号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区海豚湾接待室	文体娱乐用地/配套设施	1,612.74 /193,449.09	1,449.49	至2064年2月18日

序号	不动产权证号	权利人	坐落	土地用途/房屋用途	分摊宗地面积（平方米）/总宗地面积（平方米）	房屋建筑面积（平方米）	使用期限
36	琼（2026）三亚市不动产权第0024489号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区海豚湾教室1	文体娱乐用地/配套设施	431.38/193,449.09	416.11	至2064年2月18日
37	琼（2026）三亚市不动产权第0024470号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区海豚湾教室2	文体娱乐用地/配套设施	431.38/193,449.09	416.11	至2064年2月18日
38	琼（2026）三亚市不动产权第0024482号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区海豚湾教室3	文体娱乐用地/配套设施	431.39/193,449.09	416.11	至2064年2月18日
39	琼（2026）三亚市不动产权第0024682号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚海棠湾亚特兰蒂斯水上乐园项目A区餐饮中心	文体娱乐用地/配套设施	3,171.31/193,449.09[10]	10,054.95	至2064年2月18日
40	琼（2026）三亚市不动产权第0024651号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路	文体娱乐用地	土地使用权面积193,449.09	/	至2064年2月18日
41	琼（2026）三亚市不动产权第0024856号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚亚特兰蒂斯水上乐园项目地下车库	文体娱乐用地/车库	287.70/193,449.09	22,882.6	至2064年2月18日
42	琼（2026）三亚市不动产权第0024857号	三亚复星旅游管理有限责任公司	三亚市海棠区海棠北路三亚亚特兰蒂斯水上乐园项目地下室联通道	文体娱乐用地/配套设施	0/193,449.09	1,276.04[11]	至2064年2月18日

[10] 第8-39项《不动产权证书》附记“……该房屋带押过户登记。”

[11] 已办理地下室联通道的产证面积与首次申报披露的地下面积存在274.23㎡的面积差异，经核查原始权益人提供的用于办理地下室联通道首次登记的实测报告、原始权益人提供的办证承诺并经原始权益人确认，该等差异面积为公共无顶盖露天汽车坡道274.23㎡，该区域不属于可登记的不动产登记单元，据此，本次地下室联通道的首次登记已包含了可办理不动产登记的全部面积。

（3）海域使用权

证号	琼（2026）三亚市不动产权第 0024934 号		
权利人	三亚复星旅游管理有限责任公司		
项目名称	三亚海棠湾亚特兰蒂斯项目海洋取水排水工程（排水）		
项目性质	经营性		
宗海面积	1.3519 公顷	海域等别	三等
用海方式	海底电缆管道		0.6811 公顷
	取、排水口		0.6708 公顷
终止日期	2040 年 12 月 21 日		
海域管理号	2026C46020202534、2026C46020202554		

证号	琼（2026）三亚市不动产权第 0024933 号		
权利人	三亚复星旅游管理有限责任公司		
项目名称	三亚海棠湾亚特兰蒂斯项目海洋取水排水工程（取水）		
项目性质	经营性		
宗海面积	2.5136 公顷	海域等别	三等
用海方式	海底电缆管道		2.0112 公顷
	取、排水口		0.5024 公顷
终止日期	2040 年 12 月 21 日		
海域管理号	2026C46020202545、2026C46020202567		

附件二：著作权清单

序号	作品名称	作品类型	著作权登记号	登记日期	权利状态
1	亚特兰蒂 C 秀文学剧本	文字作品	国作登字-2026-A-00005002	2026 年 1 月 7 日	有效
2	ATIANTIS C 秀-Show 终版完整视频	以类似摄制电影的方法创作的作品	国作登字-2026-I-00011786	2026 年 1 月 15 日	有效
3	勇士崖洞首领-鲨鱼坦克	美术作品	国作登字-2025-F-00375950	2025 年 12 月 30 日	有效
4	主题曲、背景音乐	音乐作品	/	/	未完成登记

附件三：商标清单

序号	商标名称	注册号	国际分类	专用权期限
1	甜觅	29230097	14	2019-03-28 至 2029-03-27
2	甜觅	29234835	16	2019-02-14 至 2029-02-13
3	THE SWEET SPOT	29247207	14	2019-02-14 至 2029-02-13
4	THE SWEET SPOT	29234825	16	2019-02-14 至 2029-02-13
5	甜觅 THE SWEET SPOT	29229091	14	2019-05-21 至 2029-05-20
6	甜觅 THE SWEET SPOT	29245624	16	2019-02-14 至 2029-02-13
7	MINIVERSITY	29229069	14	2019-02-14 至 2029-02-13
8	爱糖	29232329	16	2019-02-14 至 2029-02-13
9	ICANDY	29241986	16	2019-02-14 至 2029-02-13
10	爱糖 ICANDY	29250993	16	2019-02-14 至 2029-02-13
11	麦咖	29233933	14	2019-02-14 至 2029-02-13
12	BEANS & BUNS	29247155	14	2019-02-14 至 2029-02-13
13	BEANS & BUNS	29250962	16	2019-02-14 至 2029-02-13
14	麦咖 BEANS & BUNS	29238331	14	2019-02-28 至 2029-02-27
15	面面俱到	29243867	14	2019-05-21 至 2029-05-20
16	面面俱到	29241533	43	2019-05-07 至 2029-05-06
17	NOODLES	29229015	14	2019-02-14 至 2029-02-13
18	NOODLES	29243518	16	2019-02-14 至 2029-02-13
19	面面俱到 NOODLES	29242398	14	2019-05-21 至 2029-05-20
20	风味炒家	29250571	14	2019-03-07 至 2029-03-06
21	风味炒家	29251935	16	2019-02-07 至 2029-02-06
22	风味炒家	29245103	43	2019-05-28 至 2029-05-27
23	包铺	29253541	14	2019-02-07 至 2029-02-06
24	包铺	29229258	16	2019-01-28 至 2029-01-27
25	BUNS	29238266	14	2019-05-14 至 2029-05-13

序号	商标名称	注册号	国际分类	专用权期限
26	BUNS	29237945	16	2019-02-14 至 2029-02-13
27	包铺 BUNS	29231280	14	2019-05-21 至 2029-05-20
28	包铺 BUNS	29234775	16	2019-03-07 至 2029-03-06
29	BUNS 包铺	29251249	30	2019-05-14 至 2029-05-13
30	披萨站	29245281	14	2019-01-28 至 2029-01-27
31	披萨站	29234761	16	2019-01-28 至 2029-01-27
32	PIZZA CORNER	29238237	14	2019-02-28 至 2029-02-27
33	披萨站 PIZZA CORNER	29228933	14	2019-05-21 至 2029-05-20
34	海王饺	29233418	14	2019-01-28 至 2029-01-27
35	海王饺	29251876	16	2019-01-28 至 2029-01-27
36	DUMPLING HOUSE	29233410	14	2019-02-07 至 2029-02-06
37	DUMPLING HOUSE	29229197	16	2019-02-14 至 2029-02-13
38	海王饺 DUMPLING HOUSE	29251996	14	2019-02-14 至 2029-02-13
39	海王饺 DUMPLING HOUSE	29241939	16	2019-02-14 至 2029-02-13
40	维果吧	29233391	14	2019-01-28 至 2029-01-27
41	维果吧	29239522	16	2019-02-14 至 2029-02-13
42	JUICE BAR	29233888	14	2019-05-14 至 2029-05-13
43	维果吧 JUICE BAR	29228855	14	2019-05-21 至 2029-05-20
44	百乐荟	29238136	14	2019-01-28 至 2029-01-27
45	海精灵休闲吧	29253496	14	2019-03-07 至 2029-03-06
46	海精灵休闲吧	29229160	16	2019-03-14 至 2029-03-13
47	果茶部落	29242221	14	2019-02-14 至 2029-02-13
48	果茶部落	29250233	16	2019-05-21 至 2029-05-20
49	SQUEEZEME JUICES	29240593	14	2019-02-14 至 2029-02-13
50	SQUEEZEME JUICES	29253369	16	2019-02-14 至 2029-02-13
51	果 茶 部 落 SQUEEZEME	29242208	14	2019-03-07 至 2029-03-06

序号	商标名称	注册号	国际分类	专用权期限
	JUICES			
52	果茶部落 SQUEEZEME JUICES	29238625	16	2019-05-21 至 2029-05-20
53	薯你最好	29240218	14	2019-01-28 至 2029-01-27
54	薯你最好	29253340	16	2019-02-14 至 2029-02-13
55	ZANY FRIES	29236550	14	2019-02-14 至 2029-02-13
56	ZANY FRIES	29241037	16	2019-02-14 至 2029-02-13
57	薯你最好 ZANY FRIES	29240206	14	2019-01-28 至 2029-01-27
58	薯你最好 ZANY FRIES	29231610	16	2019-02-14 至 2029-02-13
59	串串屋	29244911	14	2019-01-28 至 2029-01-27
60	串串屋	29251834	16	2019-02-14 至 2029-02-13
61	SKEWER HUT	29230649	14	2019-02-14 至 2029-02-13
62	SKEWER HUT	29242761	16	2019-02-14 至 2029-02-13
63	串串屋 SKEWER HUT	29236621	14	2019-02-14 至 2029-02-13
64	串串屋 SKEWER HUT	29238554	16	2019-02-14 至 2029-02-13
65	烤鱿达人	29236613	14	2019-02-14 至 2029-02-13
66	烤鱿达人	29239493	16	2019-02-14 至 2029-02-13
67	烤鱿达人	29246536	43	2019-05-07 至 2029-05-06
68	SQUID GRILLER	29234986	14	2019-02-14 至 2029-02-13
69	SQUID GRILLER	29251791	16	2019-02-14 至 2029-02-13
70	烤鱿达人 SQUID GRILLER	29247453	14	2019-02-14 至 2029-02-13
71	亚舟风情	29230614	14	2019-02-14 至 2029-02-13
72	亚舟风情	29242703	16	2019-02-14 至 2029-02-13
73	亚舟风情	29250166	43	2019-05-07 至 2029-05-06
74	STREET EATS	29250707	14	2019-02-14 至 2029-02-13
75	STREET EATS	29245435	16	2019-02-14 至 2029-02-13

序号	商标名称	注册号	国际分类	专用权期限
76	亚舟风情 STREET EATS	29252274	14	2019-03-07 至 2029-03-06
77	亚舟风情 STREET EATS	29235850	16	2019-03-07 至 2029-03-06
78	亚舟风情 STREET EATS	29237083	43	2019-05-21 至 2029-05-20
79	GRILL'N CHILL HOUSE	29244065	14	2019-02-14 至 2029-02-13
80	GRILL'N CHILL HOUSE	29245414	16	2019-02-28 至 2029-02-27
81	饮乐坊	29250693	14	2019-02-07 至 2029-02-06
82	饮乐坊	29245391	16	2019-02-14 至 2029-02-13
83	饮乐坊	29252815	43	2019-05-07 至 2029-05-06
84	DRINX AHOY	29244058	14	2019-02-14 至 2029-02-13
85	DRINX AHOY	29234321	16	2019-02-14 至 2029-02-13
86	饮乐坊 DRINX AHOY	29234949	14	2019-02-28 至 2029-02-27
87	饮乐坊 DRINX AHOY	29230128	16	2019-03-07 至 2029-03-06
88	饮乐坊 DRINX AHOY	29235208	43	2019-05-21 至 2029-05-20
89	巨神宫殿	25353947	28	2018-07-28 至 2028-07-27
90	巨神宫殿	25355367	35	2018-07-28 至 2028-07-27
91	巨神宫殿	25367526	36	2018-07-28 至 2028-07-27
92	巨神宫殿	25360528	37	2018-07-28 至 2028-07-27
93	巨神宫殿	25366694	38	2018-07-28 至 2028-07-27
94	巨神宫殿	25361368	39	2018-07-28 至 2028-07-27
95	巨神宫殿	25370898	41	2018-08-14 至 2028-08-13
96	巨神宫殿	25359291	42	2018-07-28 至 2028-07-27
97	巨神宫殿	25351670	44	2018-07-28 至 2028-07-27
98	巨神宫殿	25367996	45	2018-07-28 至 2028-07-27
99	亚特兰蒂斯·水世界	16754099	39	2016-06-28 至 2026-06-27
100	亚特兰蒂斯·水世界	16754224	42	以商标注册证为准
101	亚特兰蒂斯·棠岸	16762296	37	以商标注册证为准

序号	商标名称	注册号	国际分类	专用权期限
102	亚特兰蒂斯·棠岸	16763523	45	以商标注册证为准
103	ATLAS	23368348	35	2018-06-14 至 2028-06-13
104	ATLAS	23368980	36	2018-07-28 至 2028-07-27
105	ATLAS	23369175	37	2018-06-14 至 2028-06-13
106	ATLAS	23371177	39	2018-06-14 至 2028-06-13
107	ATLAS	23371218	43	2018-06-14 至 2028-06-13
108	ATLAS PALACE	23368657	35	2018-03-21 至 2028-03-20
109	ATLAS PALACE	23368697	36	2018-03-21 至 2028-03-20
110	ATLAS PALACE	23369167	37	2018-03-21 至 2028-03-20
111	ATLAS PALACE	23370990	39	2018-03-21 至 2028-03-20
112	ATLANTISIA	16762445	37	2016-08-28 至 2026-08-27
113	亚特兰蒂斯·海豚湾	16754267	42	2016-07-14 至 2036-07-13
114	亚特兰蒂斯·海之恋	16753779	36	2016-06-21 至 2026-06-20
115	亚特兰蒂斯·海之恋	16754302	42	2016-07-28 至 2026-07-27

（本页为《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册国联安复星封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》的签章页）

北京市中伦律师事务所（盖章）

负责人：

张学兵

经办律师：

魏铁东

经办律师：

施峰

经办律师：

孟宪石

2026年10月30日