金杜律师事务所
KING&WOOD

北京市朝阳区东三环中路1号
环球金融中心办公楼东楼18层 邮编：100020

18th Floor, East Tower, World Financial Center
1 Dongsanhuan Zhonglu
Chaoyang District
Beijing, 100020
P.R. China

T +86 10 5878 5588
F +86 10 5878 5566/5599

www.kwm.com

北京市金杜律师事务所

关于红土创新基金管理有限公司申请募集注册

红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金的

法律意见书

二〇二六年九月二十三日

引 言

致：红土创新基金管理有限公司

北京市金杜律师事务所（下称“**金杜**”或“**本所**”）是在中华人民共和国（下称“**中国**”）境内[1]合法执业的专业法律服务机构。受**红土创新基金管理有限公司**（下称“**红土创新**”或“**基金管理人**”）及**深创投红土资产管理（深圳）有限公司**（下称“**计划管理人**”或“**深创投红土资管**”）的委托，本所作为红土创新申请募集注册红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金（下称“**不动产基金**”或“**本基金**”）的专项法律顾问，现就本基金募集注册（下称“**本项目**”）相关事宜出具本法律意见。

为出具本法律意见，本所律师查阅了基金管理人、计划管理人、原始权益人、运营管理机构及其他参与机构向本所提供的出具本法律意见书所必备的各项文件资料，就目标不动产资产的运营情况等文件资料无法体现的信息与相关经办人员进行了必要访谈和求证，查询了原始权益人、项目公司等参与机构的企业工商档案资料和目标不动产资产建设用地使用权及房屋所有权的不动产权利登记信息，并通过登录行业主管部门、国家企业信用信息公示系统等方式获取了必要的公开信息。

本所出具本法律意见的依据主要是：《中华人民共和国证券法》（下称“**《证券法》**”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（下称“**《证券投资基金法》**”）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《公开募集证券投资基金运作管理办法》（下称“**《公募基金运作办法》**”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（下称“**《基金指引》**”）、《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》《中国证券投资基金业协会关于发布<资产支持专项计划备案管理办法>及配套规则的通知》等法律、行政法规、规章、规范性文件、交易场所业务指引及行业规范。

为出具本法律意见，本所假设：（1）经本所审阅的所有文件的复印件均与原件相符，所有文件的内容均为真实、准确和完整，不存在隐瞒、虚假和重大遗漏，不论该文件是通过邮寄、电子邮件所获取，还是因访问互联网云存储网盘所获取；（2）相关各方签署的文件是该方的真实意思表示，所有文件的印章、签字均为真实有效；（3）所有已签署文件的各方均已取得适当的授权签署该等文件；（4）相关各方关于本项目事实的陈述和保证均真实、准确、完整，不存

[1] 为本项目之目的，本法律意见中“境内”是指除了中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省以外的其他中华人民共和国区域，“境外”包含中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省。

在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；（5）基金文件及专项计划文件项下的义务自该等基金文件及专项计划文件生效之日起均会持续地被相关方遵守及履行。

为出具本法律意见，本所声明：（1）本所仅就与本项目有关的法律问题发表意见，且仅根据现行有效的中国法律发表法律意见；（2）本所不对有关会计、审计、税务测算、现金流预测、信用评级及/或资产评估、工程技术等非法律专业事项发表意见，在本法律意见中对有关会计报告、审计报告、税务报告、现金流预测报告、评级报告、资产评估报告和工程技术报告/专业意见中某些数据和结论进行引述时，本所已履行了必要的注意义务，但该等引述并不视为本所对这些数据、结论的真实性、准确性及/或完整性作出任何明示或默示保证；（3）本所不具备对中国境外形成文书（包括但不限于由中国境外主体出具的文书）的真实性及其在境外法律项下的合法性、有效性进行核查的适当资格，不对该等事项发表法律意见，在本法律意见中对境外律师出具的法律意见书中某些结论进行引述时（如有），本所已履行必要的注意义务，但该等引述并不视为本所对该些结论的真实性、准确性及/或完整性作出任何明示或默示的专业保证；（4）对于出具本法律意见至关重要而又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，本所依赖基金管理人、原始权益人等不动产基金相关参与人、有关政府主管部门或者其他有关机构出具的证明文件或确认及/或其他官方网站公布信息出具法律意见；（5）本所对本法律意见所涉及事实的了解和判断，最终依赖于本项目各方向本所提供的文件、资料及所作书面或其口头说明的真实性、完整性、准确性。

本所承诺，就本次尽职调查基准日（即 2026 年 6 月 30 日，下同）、本法律意见书出具日或相关各项核查日（详见本法律意见书正文/脚注日期）前已经发生或存在的事实，本所及本所律师已严格履行法定职责，按照律师行业公认的业务标准、道德规范、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与本项目相关的重大问题应发现而未发现的情况，不存在与原始权益人及基金管理人等参与机构串通、隐瞒的情况，法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

基于上述假设、声明及承诺，本所同意将本法律意见书作为本基金募集注册申请之必备法律文件，随其他申请材料一同上报，并承担相应的法律责任。但本法律意见书仅供红土创新申请募集注册本基金之目的使用，不得用于任何其他目的。

除非上下文另有所指，在本法律意见书用语的含义与释义规则与《红土创

新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》[2]（下称“**《招募说明书》**”）保持一致。

本法律意见的具体内容见正文部分。

[2] 指基金管理人经办人于 2026 年 9 月 23 日 18:30（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所收件人邮箱发出的版本。

目 录

一、 主要参与机构.....5
(一) 基金管理人的主体资格和任职条件.....5
(二) 基金托管人的主体资格和任职条件.....8
(三) 运营管理统筹机构的主体资格和任职条件.....11
(四) 运营管理实施机构的主体资格和任职条件.....14
(五) 财务顾问的主体资格和执业资质.....17
(六) 原始权益人的主体资格和条件.....19
(七) 专业服务类参与机构的主体资格和执业资质.....24
二、 关于募集不动产基金的条件.....27
(一) 基金的名称.....27
(二) 基金的类别和品种.....27
(三) 基金的投资方向.....28
(四) 基金的运作方式及收益分配.....28
(五) 主要基金文件的合法性与有效性.....29
(六) 投资者适当性管理安排.....30
(七) 基金管理制度.....32
(八) 基金管理人申请募集的内部程序.....32
三、 目标不动产资产、SPV 公司及项目公司的合法合规性.....32
(一) 目标不动产资产的合法合规性.....33
(二) 目标不动产资产运营与现金流情况.....47
(三) SPV 公司的合法合规性.....50
(四) 项目公司的合法合规性.....53
四、 项目公司股权的可转让性.....60
(一) 不动产基金认购不动产资产支持证券.....60
(二) 项目公司及/或 SPV 公司股权转让.....60
(三) SPV 公司及项目公司股权现状.....61
(四) SPV 公司股权转让行为的合法性.....61
(五) 项目公司股权转让行为的合法性.....62
五、 目标不动产资产的可转让性.....63
(一) 目标不动产资产的转让限制条件.....63
(二) 项目公司及/或 SPV 公司股权及目标不动产资产转让的内部决策 64
(三) 原始权益人的可转让承诺.....65
六、 基金治理与不动产运营管理.....66
(一) 不动产基金的治理机制安排.....66
(二) 目标不动产资产的运营管理安排.....67
七、 关联交易/同业竞争等事项.....69
(一) 目标不动产资产关联交易.....69
(二) 项目公司和运营管理机构的同业竞争.....71
八、 结 论.....72
附件 1：目标不动产资产初始建设其他固定资产投资管理手续办理情况.....74

正　文

一、 主要参与机构

(一) 基金管理人的主体资格和任职条件

本基金的基金管理人为红土创新基金管理有限公司。

经适当核查，本所律师了解到：

1. 根据红土创新提供的资料和国家企业信用信息公示系统的公示信息[3]，截至查询日，红土创新的基本情况如下：

事项	内容
名称	红土创新基金管理有限公司
设立时间	2014 年 6 月 18 日
注册资本	550,000,000 元（人民币，下同）
实收资本	550,000,000 元
公司形式	有限责任公司（法人独资）
股权结构	深圳市创新投资集团有限公司出资 550,000,000 元，持股 100%
法定代表人	何琨
注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
经营范围	一般经营项目：无。许可经营项目：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。
经营期限	2014 年 6 月 18 日至 5000 年 1 月 1 日
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300306262177A

2. 中国证券监督管理委员会（下称“**中国证监会**”）于 2014 年 6 月 5 日出具《关于核准设立红土创新基金管理有限公司的批复》（证监许可〔2014〕562 号），同意红土创新开业；红土创新现持有中国证监会 2025 年 6 月 6 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073786），经核准的证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、私募资产管理。

[3] 网址：www.gsxt.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 3 日。

3. 经本所律师登陆中国证券投资基金业协会网站查询机构公示信息，截至查询日[4]，红土创新已被纳入“公募基金管理人名录”。

4. 本次专项计划深创投-星河集团商业不动产 1 号资产支持专项计划（下称“**专项计划**”）的计划管理人深创投红土资产管理（深圳）有限公司（下称“**深创投红土资管**”或“**计划管理人**”）系红土创新的全资子公司，两者之间存在实际控制关系。

5. 根据红土创新书面确认，红土创新具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员；红土创新具有不动产投资信托基金管理经验，其作为基金管理人的已上市不动产投资信托基金包括“红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”及“红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金”；红土创新具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，且红土创新投资管理或运营的同类产品或业务不存在重大未决风险事项；红土创新已设置独立的不动产投资部作为不动产基金投资管理部门，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 11 名，其中具备 5 年以上不动产项目运营经验的主要负责人员有 8 名。

6. 根据红土创新提供的公司章程等资料及其出具的说明，红土创新共有一名股东，不设股东会。公司设由六名董事组成的董事会，其中三名为独立董事，两名为股东董事，均由深圳市创新投资集团有限公司委派，公司总经理为董事会成员；公司董事会设董事长一名，由股东推荐并经公司董事会选举产生；董事会对股东负责；董事会设立战略发展委员会、薪酬考核委员会、审计与风险控制委员会。委员会对董事会负责，成员由董事组成并由董事会任命。根据《中国共产党章程》《中国共产党国有企业基层组织工作条例（试行）》规定，经上级党组织批准，设立党支部，并设纪律检查委员。公司不设监事会、监事，由董事会审计与风险控制委员会行使监事会、监事相关职权。公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责。公司设督察长，直接向董事会负责，对本公司及人员的经营管理和执业行为的合规性进行审查、监督和检查。督察长应当经中国证监会相关派出机构认可后方可任职。同时，公司制定了内部控制大纲、投资管理制度、公平交易制度、关联交易管理办法、内幕交易防控制度、风险控制制度、合规管理制度、监察管理制度等内控制度。

7. 根据红土创新提供的制度性文件及说明，红土创新已经制定了《红土创新基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务办法》《红土创新基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金尽职调查工作指引》《红土创新基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金运营操作指引》《红土创新基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金发售制度》《红土创新基金管理有

[4] 网址：https://www.amac.org.cn/fwdt/wyc/jgcprycx/jgcx/gmjjglrml/，最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。

限公司公募 REITs 业务合作机构聘用管理办法》《红土创新基金管理有限公司关联交易管理制度》《红土创新基金管理有限公司不动产投资信托基金投资管理制度》《红土创新基金管理有限公司投资者适当性管理办法》《红土创新基金管理有限公司投资者适当性管理办法实施细则》《红土创新基金管理有限公司内部控制制度大纲》《红土创新基金管理有限公司风险控制制度》《红土创新基金管理有限公司监察稽核制度》《红土创新基金管理有限公司公募 REITs 项目立项会议议事规则》《红土创新基金管理有限公司公募不动产投资信托基金业务管理费内部约束制度》等制度流程，建立了不动产基金投资管理、项目运营、内部控制以及风险管理制度和流程。

8. 经本所律师核查最高人民法院全国法院被执行人信息查询系统[5]和中国执行信息公开网[6]，截至查询日，基金管理人未在前述信息系统内被列入失信被执行人名单。根据在国家卫生健康委员会网站[7]、应急管理部网站[8]、生态环境部网站[9]、国家市场监督管理总局网站[10]、国家发展和改革委员会网站[11]和财政部网站[12]、“信用中国”网站[13]和国家企业信用信息公示系统[14]查询结果，截至查询日，基金管理人均不存在经上述网络渠道公示的安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的失信记录。经本所律师核查国家税务总局网站[15]、国家税务总局广东省税务局网站[16]、国家税务总局深圳市税务局网站[17]、“信用中国”网站[18]和国家企业信用信息公示系统[19]，截至查询日，基金管理人均不存在经上述网络渠道公示的被列为重大违法案件当事人的情况。经本所律师核查中国证券监督管理委员会网站[20]和中国证券投资基金业协会[21]网站，截至查询日，基金管理人均不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规或重大不良情况记录。

9. 根据红土创新出具的《确认函》并经本所律师适当核查，红土创新成立已满 3 年，资产管理经验丰富，公司治理健全，内控制度完善；公司具有良好

[5] 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[6] 网址：zxgk.court.gov.cn。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[7] 网址：www.nhc.gov.cn。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[8] 网址：www.mem.gov.cn。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[9] 网址：www.mee.gov.cn。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[10] 网址：www.samr.gov.cn。最后查询时间：2026 年 7 月 3 日。
[11] 网址：www.ndrc.gov.cn。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[12] 网址：www.mof.gov.cn。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[13] 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[14] 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[15] 网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[16] 网址：http://guangdong.chinatax.gov.cn/siteapps/webpage/gdtax/zdsswfaj/index.jsp。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[17] 网址：https://shenzhen.chinatax.gov.cn/sztaxapp/zdsswfaj/index。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[18] 网址：www.creditchina.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 7 月 3 日。
[19] 网址：www.gsxt.gov.cn/。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[20] 网址：http://www.csrc.gov.cn/。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[21] 网址：https://www.amac.org.cn/。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。

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，具备健全有效的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；红土创新有符合中国证监会规定的、与管理本基金相适应的基金经理等业务人员；红土创新最近一年没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚；没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间；红土创新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；红土创新不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；红土创新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。

综上，本所经办律师认为：红土创新是一家依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（下称“**《公司法》**”）等相关法律法规或公司章程规定应当终止的情形。红土创新具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》规定的担任不动产基金管理人的主体资格和任职条件。

(二) 基金托管人的主体资格和任职条件

本基金的基金托管人为交通银行股份有限公司（下称“**交通银行**”或“**基金托管人**”）。

经适当核查，本所律师了解到：

1. 根据交通银行提供的资料和国家企业信用信息公示系统的公示信息[22]，截至查询日，交通银行的基本情况如下：

事项	内容
名称	交通银行股份有限公司
类型	股份有限公司（上市、国有控股）
法定代表人	任德奇
住所	中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号
注册资本	8836378.422300 万人民币
成立日期	1987 年 03 月 30 日
营业期限	1987 年 03 月 30 日至无固定期限
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

[22] 网址：www.gsxt.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 3 日。

事项	内容
	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；代理收付款项业务；提供保管箱服务；经各监督管理部门或者机构批准的其他业务（以许可批复文件为准）；经营结汇、售汇业务。（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）
登记机关	上海市市场监督管理局
统一社会信用代码	9131000010000595XD

2. 根据中国银行保险监督管理委员会于 2022 年 02 月 11 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0005H131000001），交通银行已依法获得许可经营如下业务：（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期和长期贷款；（三）办理国内外结算；（四）办理票据承兑与贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理买卖外汇；（十）从事银行卡业务；（十一）提供信用证服务及担保；（十二）代理收付款项及代理保险业务；（十三）提供保管箱服务；（十四）经银保监会批准的其他业务。

3. 根据中国证监会和中国人民银行于 1998 年 07 月 03 日出具的《关于核准交通银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]25 号），交通银行取得证券投资基金托管资格。

4. 经本所律师查询国家发展和改革委员会网站[23]、应急管理部网站[24]、生态环境部网站[25]、自然资源部网站[26]、住房和城乡建设部网站[27]、国家卫生健康委员会网站[28]、财政部网站[29]、中国证监会网站[30]、国家金融监督管理总局（原中国银行保险监督管理委员会）网站[31]、国家外汇管理局网站[32]、中国人民银行网站[33]、中国人民银行北京分行[34]、国家市场监督管理总局网站[35]、国家

[23] 网址：https://www.ndrc.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[24] 网址：https://www.mem.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[25] 网址：https://www.mee.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[26] 网址：www.mnr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[27] 网址：www.mohurd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[28] 网址：www.nhc.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[29] 网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[30] 网址：http://www.csrc.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[31] 网址：https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[32] 网址：http://www.safe.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[33] 网址：http://www.pbc.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[34] 网址：http://beijing.pbc.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[35] 网址：https://www.samr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。

企业信用信息公示系统[36]、国家税务总局网站[37]、“信用中国”平台[38]、证券期货市场失信记录查询平台[39]、行政处罚文书网站[40]，以及上海市发改委网站[41]、上海市规划和自然资源局网站[42]、上海市住房和城乡建设委员会网站[43]、上海市生态环境局网站[44]、国家金融监督管理总局上海监管局网站[45]、国家外汇管理局上海市分局网站[46]、中国证监会上海监管局网站[47]、上海市市场监督管理局网站[48]和上海市税务局网站[49]，另结合百度搜索引擎，分别组合输入“交通银行”和“处罚”、“违法”、“违规”等关键词检索相关公开信息[50]，截至2026年7月3日，基金托管人最近一年存在如下行政处罚记录：（1）中国人民银行于2025年12月10日向交通银行出具《行政处罚决定书》（银罚决字[2025]96号），针对交通银行违反账户管理规定、违反清算管理规定、违反特约商户实名制管理规定、违反反假货币业务管理规定、占压财政存款或者资金、违反国库科目设置和使用规定、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、未按规定保存客户身份资料和交易记录、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或者为客户开立匿名账户、假名账户的违法行为，处以警告、没收违法所得约23.982116万元，罚款6783.43万元；（2）国家金融监督管理总局于2026年6月5日公示《国家金融监督管理总局行政处罚信息公示列表》，该列表显示，针对交通银行股份有限公司灾备恢复能力建设不足、重要信息系统应急管理不足等违法行为，对交通银行股份有限公司处罚款80万元。除前述行政处罚记录外，截至查询日，基金托管人近1年在金融监管、市场监管、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，不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚。根据交通银行出具的《关于符合公开募集不动产投资信托基金相关规定和监管要求的说明》，截至2026年7月29日，交通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者刑事处罚；交通银行没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间。

[36] 网址：https://www.gsxt.gov.cn/index.html。查询日：2026年7月3日。
[37] 网址：http://www.chinatax.gov.cn。查询日：2026年7月3日。
[38] 网址：https://www.creditchina.gov.cn/。查询日：2026年7月3日。
[39] 网址：https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。查询日：2026年7月3日。
[40] 网址：https://cfws.samr.gov.cn/。查询日：2026年7月3日。
[41] 网址：https://fgw.sh.gov.cn/。查询日：2026年7月3日。
[42] 网址：https://ghzyj.sh.gov.cn/。查询日：2026年7月3日。
[43] 网址：https://zjw.sh.gov.cn/。查询日：2026年7月3日。
[44] 网址：https://sthj.sh.gov.cn/。查询日：2026年7月3日。
[45] 网址：https://www.nfra.gov.cn/branch/shanghai/view/pages/index/index.html 。查询日：2026年7月3日。
[46] 网址：https://www.safe.gov.cn/shanghai/ 。查询日：2026年7月3日。
[47] 网址：http://www.csrc.gov.cn/shanghai/。查询日：2026年7月3日。
[48] 网址：https://scjgj.sh.gov.cn/。查询日：2026年7月3日。
[49] 网址：https://shanghai.chinatax.gov.cn/。查询日：2026年7月3日。
[50] 搜索引擎检索时间：2026年7月3日。

5. 经本所适当核查交通银行于上海证券交易所公开披露信息[51]，并根据交通银行出具的说明，交通银行具有良好的社会声誉，除前述已披露信息外，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间；不存在对不动产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；交通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；交通银行具有不动产领域资产管理产品托管经验；已为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员，有符合中国证监会规定的、与托管本基金相适应的业务人员；财务状况良好，风险控制指标符合监管部门相关规定。

6. 本基金的基金托管人与基金管理人不为同一机构，另经本所适当核查，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，本所经办律师认为：交通银行是一家依法设立并有效存续的股份有限公司和商业银行，不存在《公司法》《中华人民共和国商业银行法》《中华人民共和国银行业监督管理法》等相关法律法规或公司章程规定的应当终止的情形。交通银行具备《公募基金运作办法》及《基金指引》规定的担任不动产基金的基金托管人的主体资格与任职条件。

(三) 运营管理统筹机构的主体资格和任职条件

本基金的运营管理统筹机构为深圳市星瀚实业投资有限公司（下称“**星瀚实业**”或“**运营管理统筹机构**”）。

经适当核查，本所律师了解到：

1. 根据星瀚实业提供的资料和国家企业信用信息公示系统的公示信息[52]，截至查询日，星瀚实业的基本情况如下：

事项	内容
公司名称	深圳市星瀚实业投资有限公司
设立时间	2019 年 12 月 12 日
注册资本	1000 万港元
公司形式	有限责任公司（港澳台法人独资）
股权结构	星锦成商业管理有限公司持股 100%

[51] 网址：https://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/company/index.shtml?COMPANY_CODE=601328。查询日：2026 年 7 月 3 日。

[52] 网址：www.gsxt.gov.cn。查询日：2026 年 9 月 12 日。

事项	内容
法定代表人	陈群生
注册地址	深圳市前海深港合作区南山街道怡海大道 1167 号海运中心口岸楼 3 楼 302 号 N306
经营范围	一般经营项目：在国家允许外商投资的领域依法进行投资；在外汇管理部门的同意和监督下，与其所投资企业之间平衡外汇；在中国境内设立科研开发中心或部门，从事新产品及高新技术的研究开发，转让其研究开发成果，并提供相应的技术服务；为其投资者提供咨询服务，为其关联公司提供与其投资有关的市场信息、投资政策等咨询服务；商业运营管理（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；企业管理咨询；国内贸易；从事广告业务；物业租赁。（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）许可经营项目：无。
经营期限	2019 年 12 月 12 日至无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MA5G08DJ00

2. 根据星瀚实业提供的说明及人员介绍，星瀚实业为运营管理目标不动产资产配备的主要管理人员共 2 名，均具有 5 年以上商业不动产运营管理经验。

3. 根据星瀚实业提供的现行公司章程，星瀚实业的公司治理机构包括股东、董事会、监事和经理。公司股东为星锦成商业管理有限公司，公司不设股东会。公司不设董事会，设置董事一名，行使董事会职权，由股东任命，对股东负责。董事每届任期三年，任期届满，可以连任。公司法定代表人由代表公司执行公司事务的董事担任。公司不设监事会，设监事一人，由股东任命，任期三年，任期届满，可以连任。公司设经理一名，由董事会聘请，经理对董事会负责。

4. 根据星瀚实业提供的书面确认文件，星瀚实业目前财务状况良好。

5. 截至本法律意见书出具之日，星瀚实业尚待根据《证券投资基金法》第九十七条及《基金指引》第四十条的规定完成中国证监会备案程序。

6. 经本所律师核查最高人民法院全国法院被执行人信息查询系统[53]和中

[53] 网址：https://zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。

国执行信息公开网[54]，截至查询日，星瀚实业未在前述信息系统内被列入失信被执行人名单。经本所律师查询国家发展和改革委员会网站[55]、应急管理部网站[56]、生态环境部网站[57]、自然资源部网站[58]、住房和城乡建设部网站[59]、国家卫生健康委员会网站[60]、财政部网站[61]、中国证监会网站[62]、国家金融监督管理总局（原中国银行保险监督管理委员会）网站[63]、国家外汇管理局网站[64]、中国人民银行网站[65]、国家市场监督管理总局网站[66]、国家企业信用信息公示系统[67]、国家税务总局网站[68]、“信用中国”平台[69]、证券期货市场失信记录查询平台[70]、行政处罚文书网站[71]，以及广东省发改委网站[72]、深圳市发改委网站[73]、广东省自然资源厅网站[74]、深圳市规划和自然资源局网站[75]、广东省住建厅网站[76]、深圳市住房和建设局网站[77]、广东省生态环境厅网站[78]、深圳市生态环境局网站[79]、国家金融监督管理总局广东局网站[80]、国家金融监督管理总局深圳局网站[81]、国家外汇管理局深圳市分局网站[82]、中国证监会广东局网站[83]、中国证监会深圳局网站[84]、广东省市监局网站[85]、深圳市市监局网站[86]、广东省税务局网站[87]和深圳市税务局网站[88]，另结合百度搜索引擎，分别组合输入“星瀚实

[54] 网址：https://zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询时间：2026 年 7 月 3 日。
[55] 网址：https://www.ndrc.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[56] 网址：https://www.mem.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[57] 网址：https://www.mee.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[58] 网址：www.mnr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[59] 网址：www.mohurd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[60] 网址：www.nhc.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[61] 网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[62] 网址：http://www.csrc.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[63] 网址：https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[64] 网址：http://www.safe.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[65] 网址：http://www.pbc.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[66] 网址：https://www.samr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[67] 网址：https://www.gsxt.gov.cn/index.html。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[68] 网址：http://www.chinatax.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[69] 网址：https://www.creditchina.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[70] 网址：https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[71] 网址：http://cfws.samr.gov.cn 。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[72] 网址：https://drc.gd.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[73] 网址：https://fgw.sz.gov.cn/ 。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[74] 网址：https://nr.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[75] 网址：https://pnr.sz.gov.cn/ 。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[76] 网址：https://zfcxjst.gd.gov.cn/ 。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[77] 网址：https://zjj.sz.gov.cn/ 。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[78] 网址：https://gdee.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[79] 网址：https://meeb.sz.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[80] 网址：https://www.nfra.gov.cn/branch/guangdong/view/pages/index/index.html。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[81] 网址：https://www.nfra.gov.cn/branch/shenzhen/view/pages/index/index.html。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[82] 网址：http://www.safe.gov.cn/shenzhen/xzcfxxgs/index.html。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[83] 网址：http://www.csrc.gov.cn/guangdong/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[84] 网址：http://www.csrc.gov.cn/shenzhen/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[85] 网址：https://amr.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[86] 网址：https://amr.sz.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[87] 网址：https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/index.shtml。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[88] 网址：https://shenzhen.chinatax.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 3 日。

业”和“处罚”、“违法”、“违规”等关键词检索相关公开信息[89]，截至2026年7月3日，星瀚实业最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，星瀚实业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。

7. 根据星瀚实业书面确认，星瀚实业具备丰富的商业不动产资产运营管理经验，截至2025年12月31日[90]，星瀚实业（含并表范围内子公司）运营管理的商业物业资产（含停车场）建筑面积约160万平方米，均为商业不动产资产；公司治理与财务状况良好，具有持续经营能力；公司不存在影响持续经营的法律障碍，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。

综上，本所经办律师认为：星瀚实业系一家依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律法规或公司章程规定应当终止的情形。星瀚实业具备《证券投资基金法》《基金指引》规定的担任不动产基金运营管理机构的主体资格和任职条件，后续须在中国证监会完成担任运营管理机构/基金服务机构的备案。

(四) 运营管理实施机构的主体资格和任职条件

本基金的运营管理实施机构为深圳市星耀成商业管理有限公司（下称“**星耀成商管**”或“**运营管理实施机构**”）。

经适当核查，本所律师了解到：

1. 根据星耀成商管提供的资料和国家企业信用信息公示系统的公示信息[91]，截至查询日，星耀成商管的基本情况如下：

事项	内容
公司名称	深圳市星耀成商业管理有限公司
设立时间	2026年02月12日
注册资本	100.000000万人民币
公司形式	有限责任公司（法人独资）

[89] 搜索引擎检索时间：2026年7月3日。
[90] 截至2026年6月30日的数据，需以星盛商业管理股份有限公司（股份代码：6668.HK）届时披露的2026年中期报告中载明的集团已经开业的零售商业物业项目数据为准。
[91] 网址：www.gsxt.gov.cn。查询日：2026年7月3日。

事项	内容
股权结构	深圳市星盛商业管理有限公司出资 100 万元，持股 100%
法定代表人	崔小红
注册地址	深圳市前海深港合作区南山街道怡海大道 1167 号海运中心口岸楼 3 楼 310 号 N306
经营范围	一般经营项目：商业综合体管理服务；企业管理咨询；工程管理服务；信息技术咨询服务；市场营销策划；国内贸易代理；咨询策划服务；广告发布；数字广告发布；品牌管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
经营期限	2026 年 02 月 12 日至无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MAK828L31W

2. 根据星耀成商管提供的说明、人员介绍，星耀成商管为运营管理目标不动产资产配备的主要管理人员共 4 名，均具有 5 年以上商业不动产运营管理经验。

3. 根据星耀成商管提供的现行公司章程，星耀成商管的公司治理机构包括股东、董事和经营管理机构。公司股东为深圳市星盛商业管理有限公司，公司不设股东会。公司不设董事会，设董事一名，行使董事会的职权，由股东任命产生，对股东负责，任期 3 年，连选可以连任。公司的法定代表人由代表公司执行公司事务的董事担任。公司不设监事会或监事。公司不设经理，公司设立经营管理机构，并根据公司情况设立若干管理部门。

4. 根据星耀成商管提供的书面确认文件，星耀成商管目前财务状况良好。

5. 截至本法律意见书出具之日，星耀成商管尚待根据《证券投资基金法》第九十七条及《基金指引》第四十条的规定完成中国证监会备案程序。

6. 经本所律师核查最高人民法院全国法院被执行人信息查询系统[92]和中

[92] 网址：https://zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。

国执行信息公开网[93]，截至查询日，运营管理实施机构未在前述信息系统内被列入失信被执行人名单。经本所律师查询国家发展和改革委员会网站[94]、应急管理部网站[95]、生态环境部网站[96]、自然资源部网站[97]、住房和城乡建设部网站[98]、国家卫生健康委员会网站[99]、财政部网站[100]、中国证监会网站[101]、国家金融监督管理总局（原中国银行保险监督管理委员会）网站[102]、国家外汇管理局网站[103]、中国人民银行网站[104]、国家市场监督管理总局网站[105]、国家企业信用信息公示系统[106]、国家税务总局网站[107]、“信用中国”平台[108]、证券期货市场失信记录查询平台[109]、行政处罚文书网站[110]，以及广东省发展和改革委员会网站[111]、深圳市发展和改革委员会网站[112]、广东省自然资源厅网站[113]、深圳市规划和自然资源局网站[114]、广东省住房和城乡建设厅网站[115]、深圳市住房和建设局网站[116]、广东省生态环境厅网站[117]、深圳市生态环境局网站[118]、国家金融监督管理总局广东监管局网站[119]、国家外汇管理局广东省分局网站[120]、中国证监会广东监管局网站[121]、广东省市监局网站[122]、深圳市市监局网站[123]、广东省税务局网站[124]、深圳市税务局网站[125]，另结合百度搜索引擎，分别组合输入“星耀成商管”和“处罚”、“违法”、“违规”等关键词检索相关公开信息[126]，截至查询日，

[93] 网址：https://zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[94] 网址：https://www.ndrc.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[95] 网址：https://www.mem.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[96] 网址：https://www.mee.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[97] 网址：www.mnr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[98] 网址：www.mohurd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[99] 网址：www.nhc.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[100] 网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[101] 网址：http://www.csrc.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[102] 网址：https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[103] 网址：http://www.safe.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[104] 网址：http://www.pbc.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[105] 网址：https://www.samr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[106] 网址：https://www.gsxt.gov.cn/index.html。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[107] 网址：http://www.chinatax.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[108] 网址：https://www.creditchina.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[109] 网址：https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[110] 网址：http://cfws.samr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[111] 网址：https://drc.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[112] 网址：https://fgw.sz.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[113] 网址：https://nr.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[114] 网址：https://pnr.sz.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[115] 网址：https://zfcxjst.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[116] 网址：https://zjj.sz.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[117] 网址：https://gdee.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[118] 网址：https://meeb.sz.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[119] 网址：https://www.nfra.gov.cn/branch/guangdong/view/pages/index/index.html。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[120] 网址：http://www.safe.gov.cn/guangdong/xzcfxxgs/index.html。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[121] 网址：http://www.csrc.gov.cn/guangdong/index.shtml。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[122] 网址：https://amr.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[123] 网址：https://amr.sz.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[124] 网址：https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/index.shtml。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[125] 网址：https://shenzhen.chinatax.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[126] 搜索引擎检索时间：2026 年 7 月 3 日。

星耀成商管最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录。星耀成商管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。

7. 根据星耀成商管书面确认，星耀成商管具备丰富的商业不动产资产运营管理经验，星耀成商管承接目标不动产资产原有的管理团队，负责本基金发行后目标不动产项目的存续期管理工作，保证运营管理服务的延续性和稳定性，有助于本不动产项目的长期持续经营，原管理团队自目标不动产资产投入运营以来，一直负责目标不动产资产的运营管理，截至 2026 年 6 月 30 日已持续稳定运营 13 年，并在保持项目良好运行的同时实现业绩稳健增长；公司治理与财务状况良好，具有持续经营能力；公司不存在影响持续经营的法律障碍，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。

综上，本所经办律师认为：星耀成商管系一家依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律法规或公司章程规定应当终止的情形。星耀成商管具备《证券投资基金法》《基金指引》规定的担任不动产基金运营管理机构的主体资格和任职条件，后续须在中国证监会完成担任运营管理机构/基金服务机构的备案。

(五) 财务顾问的主体资格和执业资质

不动产基金的财务顾问为国泰海通证券股份有限公司（下称“国泰海通证券”）。

经适当核查，本所律师了解到：

1. 根据国泰海通证券提供的资料和国家企业信用信息公示系统的公示信息[127]，截至查询日，国泰海通证券的基本情况如下：

事项	内容
公司名称	国泰海通证券股份有限公司
设立时间	1999 年 08 月 18 日
注册资本	1762892.582900 万人民币
公司形式	其他股份有限公司(上市)

[127] 网址：www.gsxt.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 3 日。

事项	内容
股权结构	大股东为香港中央结算（代理人）有限公司和上海国有资产经营有限公司，分别持股 19.88%和 14.34%
法定代表人	朱健
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
经营范围	许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：证券财务顾问服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
经营期限	1999 年 08 月 18 日至无固定期限
公司登记机关	上海市市场监督管理局
统一社会信用代码	9131000063159284XQ

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

3. 经本所律师核查最高人民法院全国法院被执行人信息查询系统[128]和中国执行信息公开网[129]，截至查询日，国泰海通证券未在前述信息系统内被列入失信被执行人名单。根据在国家卫生健康委员会网站[130]、应急管理部网站[131]、生态环境部网站[132]、国家市场监督管理总局网站[133]、国家发展和改革委员会网站[134]和财政部网站[135]、“信用中国”网站[136]和国家企业信用信息公示系统[137]查询结果，截至查询日，财务顾问不存在经上述网络渠道公示的安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的失信记录。经本所

[128] 网址：https://zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[129] 网址：https://zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[130] 网址：https://www.nhc.gov.cn/ 。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[131] 网址：https://www.mem.gov.cn。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[132] 网址：https://www.mee.gov.cn/。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[133] 网址：https://www.samr.gov.cn/。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[134] 网址：https://www.ndrc.gov.cn/。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[135] 网址：https://www.mof.gov.cn/index.htm。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[136] 网址：https://www.creditchina.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 7 月 3 日。
[137] 网址：https://www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2026 年 7 月 3 日。

律师核查国家税务总局网站[138]、国家税务总局上海税务局网站[139]、“信用中国”网站[140]和国家企业信用信息公示系统[141]，截至查询日，国泰海通证券不存在经上述网络渠道公示的被列为重大违法案件当事人的情况。经本所律师核查中国证券监督管理委员会网站[142]和中国证券投资基金业协会[143]网站，截至查询日，国泰海通证券不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规或重大不良情况记录。

综上，本所经办律师认为：国泰海通证券系依法设立并有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》等相关法律法规或公司章程规定应当终止的情形。国泰海通证券具备《证券法》《基金指引》规定的担任不动产基金财务顾问的主体资格和执业资质。

(六) 原始权益人的主体资格和条件

本项目原始权益人为星河实业（深圳）有限公司（下称**“星河实业”**或**“原始权益人”**），原始权益人持有项目公司 100%股权。

1. 原始权益人的基本信息

经本所律师审阅原始权益人公司章程及登陆国家企业信用信息公示系统查询[144]，截至查询日，原始权益人的基本信息如下：

事项	内容
公司名称	星河实业（深圳）有限公司
设立时间	1999 年 05 月 31 日
注册资本	11643.172100 万美元
公司形式	有限责任公司（台港澳法人独资）
股权结构	星河（集团）有限公司持股 100%
法定代表人	孙哲峰
注册地址	深圳市龙华区民治街道民乐社区星河 WORLD 二期 C 栋 1406B

[138] 网址：https://www.chinatax.gov.cn/。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[139] 网址：https://shanghai.chinatax.gov.cn/。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[140] 网址：https://www.creditchina.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 7 月 3 日。
[141] 网址：https://www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[142] 网址：http://www.csrc.gov.cn/。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[143] 网址：https://www.amac.org.cn/index/。最后查询时间： 2026 年 7 月 3 日。
[144] 网址：www.gsxt.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 2 日。

事项	内容
经营范围	一般经营项目：从事电子元器件、工艺品、计算机软硬件、办公室自动化产品开发与设计业务。增加：从事福田区 B117-0015 地块、龙华新城核心城区 01-01-01 地块的房地产开发经营。从事酒店的经营管理。（以下项目以分公司另行申报经营）：商务中心；健身房、游泳池、经营内设小商场：从事日用百货、钟表、黄金（不含原材料）、珠宝（不含裸钻）、服装、皮具、鞋类、箱包、文具；自有房屋租赁。停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可经营项目：经营旅业；经营内设：糕点制售；中西餐厅、酒吧（不设厨房；不含卡拉 OK、文艺表演项目）、酒廊；酒类零售（涉及专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。美容美发（不含医疗美容）、水疗保健服务（具体为：公共浴室）；烟草零售。增加：从事沙嘴红旗岭综合楼停车场机动车停放服务。增加：福田区星河明居停车场机动车停放服务。增加：福田区怡和楼停车场机动车停放服务。增加：福田区星河雅居停车场机动车停放服务。增加：在深圳市设立五个非独立法人分支机构。增加：福田区福强路福民新村东侧星河华居停车场机动车停放服务；福田区福华三路星河发展中心地下停车场机动车停放服务。（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）
经营期限	1999 年 5 月 31 日至 2059 年 5 月 31 日
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300708441151X

2. 原始权益人持有 SPV 公司及项目公司股权并享有目标不动产资产权益

根据深圳市星顺通商业管理有限公司（下称**“星顺通公司”**或**“SPV 公司”**，基本信息详见本法律意见书第三条第（三）款）公司章程等材料，并经本所律师核查，截至查询日，SPV 公司由原始权益人 100%持股。

根据深圳市河利通商业经营有限公司（下称**“河利通公司”**或**“项目公司”**，基本信息详见本法律意见书第三条第（四）款第 1 点）公司章程等材料，并经

本所律师核查，截至查询日，项目公司由原始权益人100%持股。

基于上述并经原始权益人确认，截至本法律意见书出具之日，星河实业直接持有 SPV 公司 100%的股权及项目公司 100%的股权，并通过项目公司穿透享有目标不动产资产完全所有权，且不存在重大权属纠纷或争议。

3. 原始权益人的内部控制制度

根据星河实业提供的资金管理办法、财务印章管理制度、会计核算管理制度、内部往来及内部交易核算管理办法、财务信息系统管理制度、存量经营性资产管理办法、经营性物业安全生产管理办法，及原始权益人出具的确认与承诺函，原始权益人已建立或实施了必要的内部控制制度或内部控制措施，不存在影响其持续经营的法律障碍。

4. 原始权益人的内部授权

2026 年 3 月 4 日，原始权益人星河实业的股东星河（集团）有限公司（下称“星河集团”）出具《星河实业（深圳）有限公司股东决定》，同意星河实业以其持有的河利通公司所持有的目标不动产项目龙岗星河COCO Park作为底层资产发行商业不动产 REITs，并同意星河实业新设 SPV 公司并将 SPV 公司100%股权转让予专项计划，再由星河实业将项目公司100%股权转让予SPV公司。

香港陈和李律师事务所已于 2026 年 9 月 11 日出具档号为 9/CL1/01000127/CL7/26 的《关于星河（集團）有限公司（Galaxy Singho Group Limited）的法律意见书》，就星河集团作为星河实业的唯一股东，签署有关星河实业进行商业不动产REIT项目的股东决议的有效性出具法律意见如下：截至本意见书出具之日，星河集团是一间在香港法律下合法成立且有效存续的有限公司。星河集团已通过董事决议对任一董事签署包括商业不动产REIT项目相关文件（包括上述星河实业股东决定，下同）进行有效授权。在股东决定不违反中国法律法规的情况下，获授权人黄德安签署的该等商业不动产REIT项目相关文件均合法、有效，并对星河集团产生法律约束力。

5. 原始权益人的合规与信用情况

（1）经本所律师查询国家发展和改革委员会网站[145]、应急管理部网站[146]、

[145] 网址：https://www.ndrc.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[146] 网址：https://www.mem.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。

生态环境部网站[147]、自然资源部网站[148]、住房和城乡建设部网站[149]、国家卫生健康委员会网站[150]、财政部网站[151]、中国证监会网站[152]、国家金融监督管理总局（原中国银行保险监督管理委员会）网站[153]、国家外汇管理局网站[154]、中国人民银行网站[155]、国家市场监督管理总局网站[156]、国家企业信用信息公示系统[157]、国家税务总局网站[158]、“信用中国”平台[159]、证券期货市场失信记录查询平台[160]、行政处罚文书网站[161]，以及广东省发改委网站[162]、深圳市发改委网站[163]、广东省自然资源厅网站[164]、深圳市规划和自然资源局网站[165]、广东省住建厅网站[166]、深圳市住房和建设局网站[167]、广东省生态环境厅网站[168]、深圳市生态环境局网站[169]、国家金融监督管理总局广东局网站[170]、国家金融监督管理总局深圳局网站[171]、国家外汇管理局深圳市分局网站[172]、中国证监会广东局网站[173]、中国证监会深圳局网站[174]、广东省市监局网站[175]、深圳市市监局网站[176]、广东省税务局网站[177]和深圳市税务局网站[178]，另结合百度搜索引擎，分别组合输入“星河实业”和“处罚”、“违法”、“违规”等关键词检索相关公开信息[179]，截至查询

[147] 网址：https://www.mee.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[148] 网址：www.mnr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[149] 网址：www.mohurd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[150] 网址：www.nhc.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[151] 网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[152] 网址：http://www.csrc.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[153] 网址：https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[154] 网址：http://www.safe.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[155] 网址：http://www.pbc.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[156] 网址：https://www.samr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[157] 网址：https://www.gsxt.gov.cn/index.html。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[158] 网址：http://www.chinatax.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[159] 网址：https://www.creditchina.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[160] 网址：https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[161] 网址：http://cfws.samr.gov.cn 。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[162] 网址：https://drc.gd.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[163] 网址：https://fgw.sz.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[164] 网址：https://nr.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[165] 网址：https://pnr.sz.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[166] 网址：https://zfcxjst.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[167] 网址：https://zjj.sz.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[168] 网址：https://gdee.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[169] 网址：https://meeb.sz.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[170] 网址：https://www.nfra.gov.cn/branch/guangdong/view/pages/index/index.html。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[171] 网址：https://www.nfra.gov.cn/branch/shenzhen/view/pages/index/index.html。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[172] 网址：http://www.safe.gov.cn/shenzhen/xzcfxxgs/index.html。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[173] 网址：http://www.csrc.gov.cn/guangdong/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[174] 网址：http://www.csrc.gov.cn/shenzhen/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[175] 网址：https://amr.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[176] 网址：https://amr.sz.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[177] 网址：https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/index.shtml。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[178] 网址：https://shenzhen.chinatax.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[179] 搜索引擎检索时间：2026 年 7 月 2 日。

日，除下述深税稽罚〔2024〕110 号行政处罚外，原始权益人最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，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融资的情形。

国家税务总局深圳市税务局稽查局于 2024 年 11 月 22 日向星河实业出具《税务行政处罚决定书》（深税稽罚〔2024〕110 号），针对星河实业未按规定代扣代缴个人所得税的违法行为，责令星河实业限期整改，并根据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十九条的规定，对星河实业2022年度代扣代缴义务发生当期应扣未扣个人所得税的行为处以应扣未扣税款百分之五十的罚款146,893.31 元。根据《中南区域税务行政处罚裁量基准》，该处罚属于“较轻”的裁量阶次，即该处罚不构成重大违法违规记录。同时根据星河实业出具的《确认与承诺函》及提供的税收完税证明等资料，星河实业已按国家税务总局深圳市税务局稽查局的要求完成整改，并已在规定时间内缴纳罚款；且星河实业确认该项行政处罚不涉及目标不动产资产或河利通公司，不会对星河实业的正常、持续经营构成重大不利影响。

（2）经本所律师核查最高人民法院全国法院被执行人信息查询系统[180]和中国执行信息公开网[181]，截至查询日，原始权益人未在前述信息系统内被列入失信被执行人名单。

（3）经本所律师核查裁判文书网网站[182]并根据原始权益人书面确认，截至查询日，原始权益人不存在对其经营及财务状况或目标不动产资产构成重大不利影响的未结诉讼、仲裁。

（4）根据原始权益人书面确认，截至2026年9月18日，原始权益人最近三年（自2023年1月1日至前述截至日期）未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为，在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务、商务、规划、土地、安全、环保、消防、劳保等各方面均不存在重大违法违规记录，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在失信记录；原始权益人不存在严重违法失信行为或因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，不存在对其经营及财务状况、项目公司或目标不动产资产构成重大不利影响的未结诉讼、仲裁。

[180] 网址：https://zxgk.court.gov.cn/shixin。查询日：2026年7月2日。
[181] 网址：https://zxgk.court.gov.cn。查询日：2026年7月2日。
[182] 网址：https://wenshu.court.gov.cn/。查询日：2026年7月2日。

6. 原始权益人转让SPV公司股权及项目公司股权的行为符合地方政府性债务管理规定

根据原始权益人出具的说明，原始权益人向不动产基金转让SPV公司股权及项目公司股权，符合地方政府性债务管理规定，不会新增地方政府隐性债务。

综上，本所经办律师认为：原始权益人系依法设立并有效存续的有限责任公司，原始权益人不存在《公司法》等相关法律法规或公司章程规定应当终止的情形且已建立或实施了必要的内部控制制度。原始权益人具备《基金指引》规定的作为不动产基金原始权益人的主体资格和条件。原始权益人符合《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第1号——审核关注事项(试行)》第七条的规定。

(七) 专业服务类参与机构的主体资格和执业资质

1. 评估机构

不动产基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（下称“**戴德梁行**”或“**评估机构**”）。

经适当核查，本所律师了解到：

(1) 根据戴德梁行提供的资料和国家企业信用信息公示系统[183]的公示信息，截至查询日，评估机构的基本情况如下：

事项	内容
名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1
法定代表人	程家龙
注册资本	500万元人民币
成立日期	2003年04月07日
营业期限	2003年04月07日至无期限
经营范围	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；

(2) 戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅于2023年10月11日核发的

[183] 网址：https://gsxt.gov.cn。查询日：2026年7月3日。

《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹 0200022），备案等级为一级，有效期至 2026 年 10 月 11 日。

(3) 根据戴德梁行书面确认，戴德梁行符合《基金指引》等规定的相关条件，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。

(4) 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 5 月 25 日）》[184]，戴德梁行已完成从事证券服务业务资产评估机构备案。

综上，本所经办律师认为：戴德梁行系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》《中华人民共和国资产评估法》等相关法律法规或公司章程规定应当终止的情形。戴德梁行具备《证券法》《基金指引》规定的担任不动产基金评估机构的主体资格和执业资质，已依照《证券投资基金法》第九十七条[185]规定在中国证监会完成资产评估机构备案。

2. **法律顾问**

不动产基金的法律顾问为北京市金杜律师事务所。

经适当核查，本所律师了解到：

(1) 根据北京市司法局于 2016 年 8 月 10 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E00017891P）及相应副本登记事项，金杜的基本信息如下：

事项	内容
名称	北京市金杜律师事务所
类型	特殊的普通合伙
住所	北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层
负责人	龚牧龙
注册资本	人民币 4,653 万元
成立日期	1993 年 05 月 05 日

[184] 网址：http://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c 7634699/content.shtml，查询日：2026 年 7 月 3 日。
[185] 《证券投资基金法》第九十七条：从事公开募集基金的销售、销售支付、份额登记、估值、投资顾问、评价、信息技术系统服务等基金服务业务的机构，应当按照国务院证券监督管理机构的规定进行注册或者备案。

律师事务所年度检查考核记录	考核年度：二〇二五年度；考核结果：合格；考核机关：北京市朝阳区司法局；考核日期：2026 年 6 月至 2027 年 5 月

(2) 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 6 月 12 日）》[186]，金杜已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

综上，本所经办律师认为：金杜是依法设立并有效存续的中国律师事务所，不存在《中华人民共和国律师法》等相关法律法规或律师事务所组织文件规定应当终止的情形。金杜具备《证券法》《基金指引》规定的担任不动产基金法律顾问的主体资格和执业资质。

3. **审计机构**

本项目的审计机构为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（下称“**容诚会所**”或“**审计机构**”）。

经适当核查，本所律师了解到：

(1) 根据中华人民共和国财政部于 2025 年 3 月 24 日核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0022698），并经本所律师登陆国家企业信用信息公示系统查询，截至查询日[187]，容诚会所的基本情况如下：

事项	内容
名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	911101020854927874
类型	特殊普通合伙企业
执行事务合伙人	刘维、肖厚发
主要经营场所	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
成立日期	2013 年 12 月 10 日
合伙期限	2013 年 12 月 10 日至无固定期限
经营范围	一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册

[186] 网址：http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c 7638821/content.shtml，查询日：2026 年 7 月 3 日。
[187] 网址：www.gsxt.gov.cn。查询日： 2026 年 7 月 3 日。

	会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(2) 根据容诚会所提供的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0022698），容诚会所具备专业审计机构资质。

(3) 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 5 月 29 日）》[188]，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

综上，本所经办律师认为：容诚会所是依法设立并有效存续的合伙制会计师事务所，不存在《中华人民共和国会计法》等相关法律法规或会计师事务所组织文件规定应当终止的情形。容诚会所具备《证券法》《基金指引》规定的担任不动产基金审计机构的主体资格和执业资质。

二、 关于募集不动产基金的条件

(一) 基金的名称

根据《招募说明书》及《基金合同》，不动产基金的名称为“红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金”，该名称已表明基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容。

本所经办律师认为：不动产基金的名称符合《公募基金运作办法》第七条第（五）款[189]的规定。

(二) 基金的类别和品种

根据《基金合同》，不动产基金的类别为公开募集不动产投资信托基金。

本所经办律师认为：不动产基金为《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《基金指引》规定的特定基金品种，符合《公募基金运作办法》第七条第（三）款[190]关于基金品种的规定。

---

[188] 网址：http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105942/c 7635668/content.shtml。查询日：2026 年 7 月 3 日。

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

[190] 《公募基金运作办法》第七条：申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：……（三）符合中

(三) 基金的投资方向

根据《基金合同》，不动产基金投资范围包括不动产资产支持证券，利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、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）或货币市场工具（债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）、同业存单等）、货币市场基金以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。其中，不低于 80%的基金资产投资于不动产资产支持证券。

本基金初始设立时在扣除必要的预留资金后全部投资于“深创投-星河集团商业不动产 1 号资产支持专项计划”发行的资产支持证券并持有其全部份额，专项计划进一步投资于 SPV 公司、项目公司，并穿透式取得项目公司取得的不动产资产（即龙岗星河 COCO Park）的完全所有权或经营权利。

本基金不投资股票等权益类资产，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。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本所经办律师认为：不动产基金的投资方向符合《公募基金运作办法》第七条第（一）款[191]和《基金指引》第二条第（一）（二）款[192]、第二十六条[193]的规定。

(四) 基金的运作方式及收益分配

根据《基金合同》，不动产基金的运作方式为契约型封闭式，且基金应当将 90%以上的合并后年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。

本所经办律师认为：不动产基金的运作方式及收益分配机制符合《公募基

国证监会关于基金品种的规定；……。

[191] 《公募基金运作办法》第七条：申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：（一）有明确、合法的投资方向；……。

[192] 《基金指引》第二条：本指引所称基础设施基金，是指同时符合下列特征的基金产品：
（一）80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权；
（二）基金通过资产支持证券和项目公司等载体（以下统称特殊目的载体）取得基础设施项目完全所有权或经营权利；……。

[193] 《基金指引》第二十六条：基础设施基金除投资基础设施资产支持证券外，其余基金资产应当依法投资于利率债，AAA 级信用债，或货币市场工具。

金运作办法》第七条第（二）款[194]、第三十七条[195]和《基金指引》第二条第（四）款[196]的规定。

(五) 主要基金文件的合法性与有效性

本所律师审阅了基金管理人提供的以下主要基金文件[197]：

1. 《基金合同》

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

2. 《基金托管协议》

《基金托管协议》约定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；不动产基金资产净值计算和会计核算；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；其他事项等内容。

3. 《招募说明书》

《招募说明书》载明的事项包括以下内容：重要提示；本次发行的简要情况；绪言；释义；招募说明书概要；风险因素；不动产项目（包括不动产项目概况、经营业绩与财务状况分析、原始权益人、运营管理机构、存在重要影响

[194] 《公募基金运作办法》第七条：申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：……（二）有明确的基金运作方式；……。

[195] 《公募基金运作办法》第三十七条：封闭式基金的收益分配，每年不得少于一次，封闭式基金年度收益分配比例不得低于基金年度可供分配利润的百分之九十。
开放式基金的收益分配，由基金合同约定。

[196] 《基金指引》第二条：……（四）采取封闭式运作，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。

[197] 本次审阅的基金文件指基金管理人经办人于 2026 年 9 月 23 日 18:30（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所收件人邮箱发出的版本。

的其他事项）；资产评估与现金流测算；治理机制与运营管理安排；不动产基金（包括本次发行参与机构的基本情况；不动产基金的交易安排；关联交易与利益冲突；基金运作；其他事项）及附件等内容。

《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明，“基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。中国证监会对本基金募集的注册以及深圳证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。”

4.《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》约定的事项主要包括以下内容：定义和释义；协议订立的依据、目的和原则；陈述与保证；运营管理机构的聘任和服务要求；运营管理的委托事项；运营管理的协助事项；移交和返还事项；监督、检查及督促；一般性权利与义务；转委托限制和辅助性服务；信息披露；支出管理及运营服务费；运营管理机构的考核；运营管理机构的解聘情形和程序；违约责任；终止；保密；一般规定等内容。

5.《监管协议》

《关于深圳市河利通商业经营有限公司之资金监管协议》及《关于深圳市星顺通商业管理有限公司之资金监管协议》约定的事项主要包括以下内容：定义；监管账户的开立与管理；监管账户内资金的监管；服务费用；业务监督；监管银行的变更；陈述与保证；监管期限和协议终止；通知和送达；保密；协议的生效、变更和解除；违约责任；法律适用和争议解决方式；不可抗力；其他事项等内容。

《关于深圳市河利通商业经营有限公司之碳排放资金账户监管协议》（与《关于深圳市河利通商业经营有限公司之资金监管协议》及《关于深圳市星顺通商业管理有限公司之资金监管协议》合称为“《监管协议》”）约定的事项主要包括以下内容：项目公司账户的设置；碳排放资金账户的管理；风险防范措施；碳排放资金账户的监管费；协议的生效及终止和监管期间；违约责任；不可抗力；其他义务；法律适用和争议解决；其他。

本所经办律师认为：《基金合同》《基金托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》《监管协议》符合《公募基金运作办法》《基金指引》的相关规定，未违反法律、行政法规的强制性规定，未损害社会公共利益及国家、集体或者第三人利益，经各方适当签署且满足生效条件后，即对签署各方产生法律约束力。

(六) 投资者适当性管理安排

经适当核查，本所律师了解到：

1. 根据《基金合同》的约定，本基金基金份额的首次发售将通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售、向公众投资者定价发售相结合的方式进行。

2. 根据基金管理人提供的《红土创新基金管理有限公司投资者适当性管理办法》《红土创新基金管理有限公司投资者适当性管理办法实施细则》，基金管理人将根据投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法加强投资者适当性管理相关工作。

3. 根据《招募说明书》，基金管理人已经明确指出不动产基金与股票型基金、债券型基金等具有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金的风险因素包括但不限于：与不动产基金相关的风险因素（基金投资的交割风险；往来款项清理风险；反向吸收合并未及时完成导致基金收益降低的风险；股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等；过渡期损益波动相关风险；集中投资风险；流动性风险；募集失败风险；股东借款带来的现金流波动风险；财务风险；停牌、暂停上市或终止上市的风险；税收政策调整风险；政策变更风险；管理风险；计划管理人、基金托管人及计划托管人尽职履约风险；专项计划等特殊目的载体提前终止风险；不可抗力风险；基金价格波动风险；相关参与机构的操作及技术风险；证券市场风险）；与不动产项目相关的风险因素（宏观经济环境变化的风险；不动产项目未来经营的可持续性、稳定性风险；与其他项目的竞争风险；合规风险；收入增长结构性风险；运营收入不达预期的风险；运营支出及相关税费增长的风险；维修和改造的相关风险；运营管理机构相关风险；不动产资产保险可能无法充分涵盖不动产资产可能遭受的所有损失的风险；未进行租赁合同备案的风险；租赁合同特殊条款的风险；许可资质到期的风险；安全生产、环境保护和意外事件的风险；土地使用权到期、被征用或收回的风险；不动产项目处置风险；碳排放配额履约相关的现金流支出风险；估值及公允价值变动的风险；基金可供分配金额预测风险；关联交易风险；利益冲突风险）。

4. 根据基金管理人出具的《确认函》，基金管理人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。

本所经办律师认为：不动产基金的投资者适当性管理安排符合《公募基金

运作办法》第七条第（七）款[198]的规定。

(七) 基金管理制度

经适当核查，本所律师了解到：

1. 根据《基金合同》的约定，基金管理人将根据《基金合同》的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估值等相关工作。

2. 基金管理人已制定《红土创新基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理办法》《红土创新基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金运营操作指引》《红土创新基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金发售制度》及《红土创新基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金尽职调查工作指引》等不动产基金业务相关内部制度，涉及基金的投资管理、销售、登记等业务环节。

3. 根据基金管理人出具的《确认函》，其行为规范，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，基金管理人承诺将遵循内部业务规定，依法依约履行基金管理人职责。

本所经办律师认为：不动产基金的基金管理制度符合《公募基金运作办法》第七条第（八）款[199]的规定。

(八) 基金管理人申请募集的内部程序

根据本所适当核查基金管理人的公司章程、2026 年第 4 次总经理办公会会议纪要，基金管理人已经依法按照其公司章程及内部授权文件履行了同意开展红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金申报的内部决策程序，取得了作为基金管理人的合法有效的内部授权。

基于上述，本所经办律师认为：本基金已具备《公募基金运作办法》《基金指引》规定的关于募集不动产基金应当具备的条件。

三、 目标不动产资产、SPV 公司及项目公司的合法合规性

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

[199] 《公募基金运作办法》第七条：申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：……（八）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；……。

(一) 目标不动产资产的合法合规性

1. 目标不动产资产的资产范围

本基金的目标不动产资产为位于广东省深圳市龙岗中心城星河时代花园集中商业部分的深圳龙岗星河 COCO Park 商场相关物业（包括星河时代花园集中商业地上一至三层（包括地上一层夹层和地上三层夹层）以及地下一至三层（包括地下一层夹层）的商场整体和停车位，下称“龙岗星河 COCO Park”或“目标不动产资产”），资产范围具体包括：

（1）土地使用权出让合同书编号为深地合字 20015185 号及补一、宗地号为 G01035-9 的国有建设用地（下称“项目宗地”）上盖建筑物中用作深圳龙岗星河 COCO Park 商场、建筑面积合计 79506.04 平方米的房屋所有权及相应的国有建设用地使用权，包括但不限于本法律意见第三条第（一）款第 2 项第（2）目“目标不动产资产的土地使用权及房屋所有权”中所列的 7 个《不动产权证书》项下所载物业；以及

（2）龙岗星河 COCO Park 商场项目建筑面积合计 90186.1 平方米的不计容积率地下车库及设备用房。

2. 目标不动产资产的权利归属

（1） 目标不动产资产的取得方式

项目宗地原由深圳市鑫龙海置业有限公司通过出让方式取得。2002 年 3 月 15 日，深圳市规划与国土资源局（甲方）与深圳市鑫龙海置业有限公司（乙方）签署《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（2001）5185 号，地块编号：G01035-9），约定甲方将地块编号为：G01035-9，土地面积约 171720.9 平方米的土地使用权出让给乙方，并移交给乙方使用。

根据深圳市土地房产交易中心（鉴证方）与深圳市鑫龙海置业有限公司（甲方）、深圳市星河房地产开发有限公司（下称“星河地产”）（乙方）于 2003 年 12 月 23 日签署的《G01035-9 宗地土地使用权转让合同书》：星河地产于 2003 年 12 月 23 日，在深圳市土地房产交易中心通过公开拍卖方式，以人民币 250,000,000 元整的价格竞得深圳市鑫龙海置业有限公司委托交易中心拍卖转让的 G01035-9 宗地的土地使用权及地上建筑物、附着物。土地使用权出让合同号：深地合字（2001）5185 号；土地用途：商住用地；土地性质：商品房；土地位置：龙岗中心城；土地使用年限 70 年，即自 2002 年 3 月 15 日至 2072 年 3 月 14 日止；土地面积 171722.3 平方米。计容总建面不超过 262000 平方米；其中，商业 82000 平方米。

2008 年 11 月 14 日，深圳市国土资源和房产管理局与星河地产签署《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（2001）5185 号（补 1）），约定因城市规划及用地周边道路建设需要，规划主管部门对该宗地进行调整，收回原宗地内 15616.56 平方米，调整后 G01035-9 宗地面积为 159236.6 平方米。

星河地产取得项目宗地后自行完成了目标不动产资产的投资建设，目标不动产资产于 2012 年完成竣工验收，并于 2015 年由星河地产整体作价出资至河利通公司：根据星河地产与河利通公司于 2015 年 10 月 15 日签署的《投资入股协议书》及 2021 年 3 月 31 日签署的《投资入股备忘录》，以及深圳市永信资产评估房地产估价有限公司于 2015 年 10 月 13 日出具的《房地产估价报告》（深永评字 F（2015）1072 号）及其补充说明，星河地产将龙岗星河 COCO Park 商场的全部物业整体作价入股河利通公司。双方确认："尽管其中部分建筑面积未能办理产权初始登记且未办理自星河地产转至河利通公司名下的过户登记，但自河利通公司依法成立之日起，该等……星河时代花园集中商业地下一至三层（包括地下一层夹层）车库及设备房等用作龙岗星河 COCO Park 商场，但未能办理产权初始登记的建筑面积的不动产物权完全、不可撤销的转移至河利通公司名下，由河利通公司排他性（包括对星河地产的排他性）地持有该等物业、享有该等物业的所有权利及利益并有完整、充分的权利决定直接/间接处分该等物业，星河地产不再对该等面积物业享有任何占有、使用、收益或处分权利。"

（2） 目标不动产资产的土地使用权及房屋所有权

根据已提供的《不动产权证书》及不动产登记册查询结果，截至不动产登记册查询日[200]，目标不动产资产的不动产权属登记等信息请见以下表格所列：

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	用途	土地面积	房屋建筑面积（平方米）	使用年限	附记
1	国有土地	粤（2015）深圳市不动产权第	河利通公司	龙岗区中心城星河时代花园集中商业03夹层02	商住混合用地/	159236.6平方米	2779.44	70年[201]，从2002年3	市场商品房。取得方式：作

[200] 指深圳市不动产登记中心出具目标商业不动产项目的《不动产登记信息查询结果告知单》之日，具体为 2026 年 7 月 14 日。

[201] 《深圳市规划与国土资源局关于多功能用地使用年限问题的复函》（1996 年 10 月 30 日深规土[1995]629 号发布，2002 年 9 月 29 日深规土[2002]336 号重发，2009 年 4 月 29 日深国房规〔2009〕1 号再次重新发布）："关于多功能用地使用年限问题的请示收悉。根据有关方针政策，经研究认为，对于同宗土地具有多种使用功能且最高使用年限不一的用地，原则上以主体建筑物的性质和主要规划功能来确定使用年限。具体原则如下：一、同宗土地只能有一种土地使用年限。二、规划功能为综合性的用地，以大比例的用地来确定使用年限。三、规划功能为某主体及其配套，无论配套建筑比例大小，均以主体建筑的性质来确定土地使用年限。"鉴于该宗地中住宅用途的建筑及其用地占比较大，故该宗地统一按照住宅的土地使用年限 70 年来确定其土地使用年限。

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	用途	土地面积	房屋建筑面积（平方米）	使用年限	附记
		0023417号			商业			月15日至2072年3月14日止	价入股。投资入股协议书签订日期：2015年10月15日。
2		粤（2015）深圳市不动产权第0023404号		龙岗区中心城星河时代花园集中商业301			5793.46		
3		粤（2015）深圳市不动产权第0023395号		龙岗区中心城星河时代花园集中商业101			22877.22		
4		粤（2015）深圳市不动产权第0023447号		龙岗区中心城星河时代花园集中商业303			8685.6		
5		粤（2015）深圳市不动产权第0023428号		龙岗区中心城星河时代花园集中商业01夹层02			10418.15		
6		粤（2015）深圳市不动产权第0023455号		龙岗区中心城星河时代花园集中商业302			10297.19		
7		粤（2015）深圳市不动产权第0023461号		龙岗区中心城星河时代花园集中商业201			18654.98		

此外，根据目标不动产资产的《深圳市建设工程规划验收合格证》（深规土建验 LG-2012-0040 号）以及《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》（深测房（竣）B2-201200290 号），目标不动产资产包含：**不计容地下车库及设备用房面积 90186.1 平方米**的未办理不动产登记的部分。该等地下部分已纳入目标不动产资产规划许可、规划验收及竣工测绘范围，均为星河地产合法投资建设形成的不动产，根据《民法典》《城市地下空间开发利用管理规定》及《深圳市停车场规划建设和机动车停放管理条例》的规定[202]，其初始所有权

[202]《民法典》第二百三十一条 因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。
《城市地下空间开发利用管理规定》第二十五条 地下工程应本着“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”

依法归星河地产所有。同时根据《民法典》第二百一十五条、《城市地下空间开发利用管理规定》的相关规定[203]，并结合深圳市规划和自然资源局龙岗管理局于2026年5月27日出具的《关于反馈深圳龙岗星河COCO Park项目REITs发行相关事宜的函》中关于本宗地“土地使用权出让合同未对停车位作出特别约定，停车位归属以本宗地相关当事人的约定情况为准”的函复意见，该等地下部分虽均未办理不动产登记/取得不动产权证书，但不影响河利通公司根据其与星河地产签署的《投资入股协议书》及《投资入股备忘录》（包括投资入股交易之评估机构出具的《房地产估价报告》及其补充说明），以及星河地产已向项目公司实际交付包括该等地下部分在内的全部目标不动产资产的行为，对该地下部分依法享有所有权相关权益（包括占有、使用、收益及通过合同约定方式处分等，下同）。

就上述地下不计容面积未取得不动产权证书的原因，系因根据目标不动产资产进行房屋所有权初始登记时适用的《房屋登记簿管理试行办法》（建住房〔2008〕84号，2008年5月6日至2017年12月12日有效）、深圳市《房屋建筑面积测绘技术规范》等相关规定及深圳市不动产登记实践[204]，深圳市对于依法建设并准许投入使用的不计容地下停车位及设备用房，不单独核发不动产权证书。

虽然该等地下车库及设备用房目前未单独办理不动产权属登记，项目公司尚未就其取得登记公示意义上的不动产权证书，其相关权益不得对抗善意第三人。但基于深圳市目前对该类不计容地下部分不单独办理产权登记的实操情况，第三方亦无法通过办理不动产权属登记取得该等地下部分物权，且根据星河地产及项目公司出具的承诺函，其均未向第三方出售、“以租代售”或以任何其他方式变相出售该部分地下车库的所有权及其他相关权益。同时，原始权益人、星河地产、项目公司等相关主体已分别就未来权属登记配合、费用承担及损失赔偿事项出具承诺如下：

①项目公司承诺，如未来深圳允许对地下车库等地下空间办理不动产权属

的原则，允许建设单位对其投资开发建设的地下工程自营或者依法进行转让、租赁。
《深圳市停车场规划建设和机动车停放管理条例》第四条 停车场的建设实行统一规划和谁投资、谁受益的原则。

[203] 《民法典》第二百一十五条 当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者当事人另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。
《城市地下空间开发利用管理规定》第二十五条 地下工程应本着“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则，允许建设单位对其投资开发建设的地下工程自营或者依法进行转让、租赁。

[204] 根据深圳市司法局结合其组织深圳市规划和自然资源局、深圳市不动产登记中心进行座谈沟通后公布的《深圳市司法局关于市七届人大四次会议第20230542号建议答复的函》关于停车位的不动产登记的答复中载明：“1994年，我市颁布《深圳市房屋建筑面积计算规则》（以下简称《规则》），根据《规则》，规划和自然资源部门对地下车位、车库不收取地价、不计算容积率……因此，不动产权登记中心未办理登记。”

登记，项目公司将立即办理目标不动产资产地下车库等地下空间的不动产物权登记手续；

②星河地产承诺，如未来深圳允许对地下空间办理不动产权属登记，其将全力配合项目公司立即办理地下空间不动产物权登记；

③原始权益人星河实业承诺，届时如因地下车库办理产权登记发生相关成本及费用，其将配合实施相应权利完善措施并全额承担相应成本及费用；

④原始权益人星河实业承诺，如未来目标不动产资产或项目公司因目标不动产资产地下车库等地下空间未办理产权登记，或因目标不动产资产地下车库等地下空间在未办理产权登记的情况下进行转让（包括但不限于星河地产将该等物业转让给项目公司的交易，及/或项目公司将该等物业转让给第三方（如涉及））等事项，导致项目公司需向第三方（包括政府部门）支付或缴纳任何款项、费用、补偿款、税款或罚金、被要求整改、受到行政处罚，或产生任何争议或纠纷的，或遭受任何损失的，或对目标不动产资产运营造成任何不利影响的，或需承担任何责任的，由原始权益人承担全部款项、费用、补偿款、税款、罚金等全部责任，并赔偿项目公司所遭受的全部直接损失。

据此，地下建筑面积为 90,186.1 平方米的车库及设备用房未单独获核发不动产权证书，不影响项目公司实质享有该等地下部分的所有权相关权益。

综上，本所经办律师认为：目标不动产资产完整、资产范围清晰，项目公司已依法取得目标不动产资产地下建筑面积为 90186.1 平方米车库及设备用房的所有权相关权益，以及目标不动产资产项下除前述地下建筑面积为 90186.1 平方米部分以外的全部房屋所有权及其占用的国有建设用地使用权。

3. 目标基础资产的共用资产情况

根据原始权益人与项目公司书面确认并经适当核查，本所经办律师认为：龙岗星河 COCO Park 整体作为入池资产，项目范围内不存在非入池资产，不存在与非入池资产共用空间和设备设施情形。

4. 目标不动产资产及项目公司股权的抵押、质押等权利限制

（1）目标不动产资产运营收入及项目公司收入的权利限制

经本所律师登录中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统[205]，以“星河实业（深圳）有限公司”、“深圳市河利通商业经营有限公司”为资金融

[205] 中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示平台查询地址：https://www.zhongdengwang.org.cn/，查询日：2026 年 7 月 2 日。

入方进行查询，深圳市河利通商业经营有限公司以其持有的目标不动产资产自2024 年 3 月 28 日起至其清偿交通银行深圳分行授信前的所有经营收入（包括但不限于租金、停车费等收入）收益权为借款主合同《固定资产贷款合同》（编号：河利通固融 2024，下称“《贷款合同》”）提供质押担保。

截至 2026 年 7 月 3 日并根据原始权益人及项目公司的确认，除上述已披露信息外，不存在其他目标不动产资产应收账款或其他相关收入已被质押的登记记录。

（2） 目标不动产资产物业的权利限制

根据本所经办律师就目标不动产资产在深圳市不动产登记中心取得的《不动产登记信息查询结果告知单》，截至不动产登记册查询日[206]，河利通公司已将目标不动产资产均抵押予交通银行股份有限公司深圳分行，具体抵押登记情况如下：

序号	抵押编号	抵押权人	被担保最高债权额（人民币）	抵押登记日期	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定
1	DY-06D24012461	交通银行股份有限公司深圳分行	三十二亿元	2024 年 3 月 28 日	是

截至前述查询日并根据原始权益人及项目公司的确认，除上述已披露信息外，目标不动产资产不存在其他被抵押、查封等不动产权利负担情形。

就前述收入质押及物业抵押权利限制，交通银行深圳分行已向项目公司出具《关于以龙岗星河 COCO Park 项目发行商业不动产 REITs 的函》，载明对以项目公司持有的目标不动产资产发行商业不动产 REITs 无异议，同意项目公司对《贷款合同》项下债务进行部分提前还款，并同意在本基金募集期开始前配合项目公司办理解除上述质押担保登记、抵押担保登记、备付金专用账户资金监管及其他担保及监管措施。

（3） 项目公司股权的权利限制

根据项目公司的公司章程以及原始权益人和项目公司的书面确认，并经本所律师登陆国家企业信用信息公示系统页面查询[207]，截至查询日，项目公司的股权不存在被质押的情形，亦未发现项目公司的股权存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的记录。

[206] 指通过深圳市不动产登记中心查册之日，具体为 2026 年 7 月 14 日。
[207] 网址：www.gsxt.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 2 日。

综上，本所经办律师认为：除上述已披露的目标不动产资产被抵押、目标不动产资产的经营收入被质押予交通银行股份有限公司深圳分行的情形外，目标不动产资产及项目公司股权不存在其他被抵押、质押或查封等权利限制情况。就前述权利限制情形，交通银行深圳分行已出具书面函件同意在本基金募集期开始前配合项目公司办理解除上述抵质押担保登记。

5. 目标不动产资产初始建设的固定资产投资管理手续

经适当核查，目标不动产资产初始建设已取得如下各关键固定资产投资建设管理合规手续：

（1） 建设用地规划许可证

2008 年 1 月 11 日，深圳市规划局龙岗分局向深圳市星河房地产开发有限公司（下称“星河地产”）核发《深圳市建设用地规划许可》（深规许 LG-2008-0001 号），载明：用地单位为星河地产；用地位置：龙岗区；用地项目名称：深圳市星河房地产开发有限公司龙岗项目；总用地面积：159236.6 平方米（均为建设用地面积）；用地性质：居住用地。建设用地项目规划设计满足下列要求：建筑面积 263,750 平方米；其中商业 82000 平方米，居住 170000 平方米，幼儿园 2500 平方米（独立占地不少于 3000 平方米），24 班小学 7000 平方米（独立占地不少于 15000 平方米），小区文化室 1500 平方米，公厕 100 平方米，垃圾收集站 50 平方米，社区健康服务中心 400 平方米，居委会及社区管理机构 200 平方米。地下车库、设备用房、民防设施、公众交通，不计容。

（2） 建设工程规划许可证

2010 年 10 月 27 日，深圳市规划国土资源委员会龙岗管理局向星河地产核发了《建设工程规划许可证》（深规土建许字 LG-2010-0109），载明：用地单位为深圳市星河房地产开发有限公司；用地项目名称：星河时代花园；用地位置：龙岗区；宗地号 G01035-9；子项名称：星河时代花园集中商业，建筑性质：商业，栋数 1，层数 4，计容建面 64176.55 平方米，不计容建面 107469.5 平方米；计容建面分项指标：规定建筑面积 79526.23（建筑功能：商业）；停车位：地下 1476；备注：1.集中商业一栋 4 层，建筑面积 171646.05 平方米，其中计容地上商业建筑面积 64176.55 平方米，不计容地下建面 107469.5 平方米（含规定商业面积 15349.68 平方米，地下停车库及设备用房建筑面积 92119.82 平方米），地下停车位 1476 个。

（3） 建筑工程竣工验收备案证明

2012 年 8 月 6 日，深圳市住房和建设局向星河地产出具《深圳市房屋建筑工程项目竣工验收备案收文回执》，载明我局已收到你单位星河时代花园集中

商业（即商场部分）项目竣工验收备案的下列资料：1、竣工验收备案表；2、工程竣工验收报告；3、燃气工程竣工验收报告；4、公安消防部门出具的建设工程消防验收意见书（复印件）；5、质量技术监督部门出具的电梯验收文件（复印件）（54 台）；6、建筑节能专项验收合格证明文件（复印件）；7、防雷装置验收合格证（复印件）；8、办理人身份证复印件及所有建设单位的法定代表人证明书和委托书等资料。根据国发[2003]5 号，竣工验收备案为告知性备案。

（4） 环保验收文件

2013 年 3 月 6 日，深圳市人居环境委员会向星河地产出具《关于星河时代花园项目竣工环境保护验收的决定书（建设工程类）》（深环建验[2013]044 号）（项目编号：200844030101460），载明：一、验收结论：该建设工程环保审批手续齐全，已按要求落实环保措施，符合验收条件，同意通过环保竣工验收。二、基本情况核定：该项目名称为星河时代花园集中商业，建设地点为龙岗区深惠路与黄阁路交汇处，总建筑面积171646平方米。…建筑物规模、功能变更或设置其他具体项目须按规定另行申报。

（5） 消防验收文件

深圳市公安局消防监督管理局于 2012 年 6 月 4 日向星河地产出具《建设工程消防验收意见书》（深公消验[2012]第 0178 号），载明对位于深圳市龙岗区黄阁南路的星河时代花园集中商业工程进行消防验收。建筑面积 179920.37 平方米，建筑高度 33.6 米，层数为地下 4 层/地上 5 层；功能：地下各层为停车库及设备用房（地下 2 层局部为商场），地上 1-3 层为商场和餐饮，4 层为商场、餐饮、溜冰场和电影院，5 层为餐饮和屋面花园。装修范围为主体地下 1-2 层和地上 1-2 层之间的山姆会员店区域，装修面积 21353 平方米。经审查资料及现场抽查测试：综合评定该工程消防验收合格。

深圳市公安局消防监督管理局于 2012 年 7 月 30 日向星河地产出具《建设工程消防验收意见书》（深公消验[2012]第 0320 号），载明对星河时代花园集中商业（公共部分）室内装饰工程进行消防验收。装修工程所载建筑总建筑面积 171646.05 平方米，建筑单体一栋，建筑高度 30.6 米，建筑层数地下 3 层、地上 3 层（其中在地下一层、地上一层和地上三层分别设置有夹层），使用功能：地下各层为设备用房、商业和汽车库（地下 2-3 层为停车库和设备用房；地下 1 层为商场和停车库；地下 1 层夹层为办公和停车库；设计地下总停车数 1476 辆，属 I 类地下汽车库），地上 1-2 层（含 1 层夹层）为商场和餐饮，三层为商场、餐饮、溜冰场和电影院，三层夹层为餐饮和屋面花园，属一类高层商业建筑。本次申报验收范围：地上 3 层（含地上 1、3 层夹层）商场公共部分（包括走道、中庭、电梯厅、洗手间等，山姆会员店不属于本次申报范围）的

装修，装修面积为 29300 平方米，装修不改变原防火、防烟分区、消防设施及使用功能。经资料审查、现场抽样检查和功能测试，综合评定该工程消防验收合格。

除上述关键固定资产投资建设管理合规手续外，目标不动产资产初始建设已依法取得立项（企业投资项目备案）、环评、施工许可、规划验收与节能验收等其他固定资产投资管理手续，具体见本法律意见附件 1：目标不动产资产初始建设其他固定资产投资管理手续办理情况。

综上，本所经办律师认为：保障目标不动产资产持续稳定运营的关键初始建设手续合法有效、齐备。

6. 目标不动产资产的用途

经适当核查，本所律师了解到：目标不动产资产的不动产权证书中所规定的土地/房屋用途为商住混合用地/商业，另根据目标不动产资产的深规土建验 LG-2012-0040 号《深圳市建设工程规划验收合格证》，该证载明：商业竣工规定面积 79506.04 平方米，不计容地下车库及设备用房面积 90186.1 平方米。

根据原始权益人出具的说明并经本所律师适当核查，河利通公司将目标不动产资产作为商业及停车场用途经营使用。

综上，本所经办律师认为：目标不动产资产的实际土地用途商业、停车场等用途未违反其证载的规划土地用途“商住混合用地”相关用途；但目标不动产资产存在部分房屋的实际使用现状与前述证载规划房屋功能不一致的情形，项目公司可能存在相关合规风险。就前述部分房屋实际用途与房屋规划功能不一致的情形，详见下述加改建事项。

7. 加改建事项

根据原始权益人出具的说明、北京戴德梁行咨询有限公司出具的《技术尽职调查报告 深圳星河商业不动产公募 Reits 项目（加期）》并经本所律师核查，目标不动产资产在初始建设完成竣工验收后，存在如下加改建情形（以下合称为“装修改造工程”）：

（1）目标不动产资产的顶层屋面增加了部分办公区用于目标不动产资产商管团队内部办公使用；

（2）目标不动产资产原三层屋面花园被围蔽装修为某餐饮公司的办公及两层商铺；

（3）目标不动产资产通过装修改造增设了建筑结构以增加部分可利用空

间；

（4）目标不动产资产地下一层（含地下一层夹层）原规划为停车场用途的部分房屋被调整作为商业用途使用；

（5）目标不动产资产地下二层及地下三层原规划为停车场用途的部分房屋被改成洗车间及库房用途使用。

前述第（1）项装修改造工程已取得加盖载明“经核对与备案系统查询结果一致”的“深圳市公安局龙岗消防监督管理大队受理专用章”的《建设工程竣工验收消防备案表》（备案时间：2018 年 2 月 5 日）；第（2）项装修改造工程已于2014年取得深圳市公安局龙岗分局消防监督管理大队核发的《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（深公消安检字[2014]第 K0336 号）；第（3）项装修改造工程中约 512 平方米的可利用空间已于 2020 年取得深圳市龙岗区消防救援大队核发的《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（深龙消安检字[2020]第 0181 号），约 49 平方米的可利用空间已于2024年取得深圳市龙岗区消防救援大队核发的《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（深龙消安许字[2024]第 0236 号）；第（4）项装修改造工程已于 2019 年 7 月 16 日取得深圳市龙岗区住房和建设局出具的《建设工程消防验收意见书》（深龙建消验字〔2019〕第 0150 号），除此之外，该等工程均未履行其他消防、规划、施工许可和竣工验收及备案等相关投资建设手续，根据相关法律法规的规定[208]，项目公司作为该等装修改造工程的

208

《深圳市城市规划条例》第五十六条：“领取《建设工程规划许可证》后，有关工程设计因以下情况确需修改的，应当重新办理《建设工程规划许可证》：（一）涉及建筑物位置、立面、层数、平面、使用功能、建筑结构的；……其他不涉及前款规定的局部设计修改，可以在报送竣工图时一并备案”，第五十七条“已建成的建筑确需改变使用性质的，应当经市规划主管部门批准，签订土地使用权出让合同书补充协议、付清地价款后，持设计文件等，向市规划主管部门申请核发《建设工程规划许可证》或者建筑工程装饰、装修许可文件。涉及有关专业管理部门审批的，还应当取得有关部门的审核意见”，第七十三条“因违法建设而严重影响城市规划或者影响城市规划又不能采取改正措施的，应当责令其停止建设，限期拆除违法建筑物、构筑物，造成公用设施和市政设施损坏的，当事人应当负修复及赔偿责任。因违法建设影响城市规划尚可采取改正措施的，应当责令停止建设、限期改正，补办手续，并处单项工程违法部分土建总造价百分之四十至百分之六十罚款，并处没收违法所得。违法建设不影响城市规划的，应当责令停止建设，限期补办手续，并处单项工程土建总造价百分之四十至百分之六十罚款，并处没收违法所得”。

《建筑工程施工许可管理办法》

第十二条　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。

《消防法》第五十八条：“违反本法规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款：（一）依法应当进行消防设计审查的建设工程，未经依法审查或者审查不合格，擅自施工的；（二）依法应当进行消防验收的建设工程，未经消防验收或者消防验收不合格，擅自投入使用的……”

《建设工程质量管理条例》第五十七条：“违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款1%以上2%以下的罚款。” 第五十八条：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处工程合同价款2%以上4%以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；（一）未组织竣工验收，擅自交付使用的；（二）验收不合格，擅自交付使用的；（三）对不合格的建设工程按照合格工程验收的。” 第五十九条：“违反本条例规定，建设工程竣工验收后，建设单位未向建设行政主管部门或者其他有关部门移交建设项目档案的，责令改

建设单位，日后可能会因该等手续缺失受到政府主管部门的行政处罚，包括但不限于被要求限期改正或限期拆除、限期补办手续，责令停止使用[209]，没收实物资产或违法收入、处以罚款等。

为缓释上述风险：

① 原始权益人已聘请深圳市住房和建设局公布的《深圳市房屋安全鉴定机构名录》中载明的，可在深圳市从事涉及公共安全房屋鉴定活动的专业机构“中冶建筑研究总院（深圳）有限公司”对完成上述装修改造工程后的目标不动产资产整体现状进行房屋安全鉴定并已于 2026 年 4 月 13 日出具《既有房屋安全检测鉴定报告》（项目编号：A06YB-2026-031），检测机构对拟入池资产“结构的整体现状安全性及抗震性能进行检测鉴定”，“既有房屋安全鉴定结论”载明拟入池资产“建筑物整体结构的安全性等级评定为 Bsu 级，使用性等级评定为 Bss 级，结构整体可靠性等级评定为 II 级，尚不显著影响整体承载功能和使用功能，判定该建筑物主体结构相对安全”。

② 原始权益人已聘请“广东社会消防技术服务信息平台”中公示的服务类型包括“消防安全评估”的省内执业机构“深圳恒安消防工程有限公司”于 2026 年 3 月 10 日对未取得任何消防手续的目标不动产资产的组成部分出具《建筑消防安全评估报告》（报告编号：粤消评（618839262T）[2026]第 00003 号），该报告载明，经评估检查，该等部分项目消防安全等级判定为良好。

③ 就前述第（4）、（5）项装修改造工程（以下合称为“地下停车用途调整部分”），项目公司与星河实业签署的《房屋场地租赁合同》约定：“乙方（指星河实业，下同）应当确保房屋场地在任何时点均需要设置 1,476 个机动车车位，并作为经营性停车场管理单位，对停车场进行合法、合规经营”，“乙方应当合法合规使用场地……如因任何原因导致被政府主管部门要求整改的，乙方应当无条件地根据相关政府主管部门的要求予以整改，否则甲方（指项目公司，下同）有权代为整改或解除合同收回场地，由乙方整改及/或甲方代为整改产生的所有费用及损失由乙方承担。”

④ 经本所律师查询生态环境部网站[210]、自然资源部网站[211]、住房和城乡

正，处 1 万元以上 10 万元以下的罚款。”

[209] 根据《行政处罚法》第五条关于“行政处罚遵循公正、公开的原则。设定和实施行政处罚必须以事实为依据，与违法行为的事实、性质、情节以及社会危害程度相当”的规定，该“停止使用”处罚应仅针对装修改造工程所处区域。

[210] 网址：https://www.mee.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。

[211] 网址：www.mnr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。

建设部网站[212]、国家市场监督管理总局网站[213]、国家企业信用信息公示系统[214]、“信用中国”平台[215]、行政处罚文书网站[216]，以及广东省自然资源厅网站[217]、深圳市规划和自然资源局网站[218]、广东省住建厅网站[219]、深圳市住房和建设局网站[220]、广东省生态环境厅网站[221]、深圳市生态环境局网站[222]、广东省市监局网站[223]、深圳市市监局网站[224]，另结合百度搜索引擎，分别组合输入“深圳市河利通商业经营有限公司”和“处罚”、“违法”、“违规”等关键词检索相关公开信息[225]，截至查询日，项目公司不存在经上述网络渠道公示的因前述用途不一致或装修改造工程建设手续缺失问题而被主管部门处以行政处罚的情形。

⑤ 就前述第（1）-（5）项装修改造工程，根据《招募说明书》，第（1）项装修改造工程所涉屋顶增加的办公区未产生经营收入，未纳入本项目估值及现金流预测；第（2）-（3）项装修改造工程仅将对应店铺合规面积产生的收入纳入估值及现金流预测；第（4）-（5）项装修改造工程所涉地下停车场区域仅按星河实业向项目公司整租停车场签署的租赁合同约定的保底租金（等额于目标不动产项目近 3 年年均停车费收入金额）纳入本项目估值。

⑥ 就前述第（1）-（5）项装修改造工程，根据原始权益人出具的《确认与承诺函》：（1）原始权益人将确保目标不动产项目的运营管理保持稳定，保障不会因前述实际用途与房屋规划功能不一致或装修改造工程等目标不动产资产固定资产投资建设手续不完善等瑕疵对目标不动产资产的长期持续稳定运营管理造成负面影响或实质不利影响；（2）原始权益人将按照与项目公司签订的《房屋场地租赁合同》及其补充协议约定，合法合规使用场地并按时足额按约定支付租金，如因任何原因导致所租赁房屋场地被政府主管部门要求整改的，原始权益人应当无条件地根据相关政府主管部门的要求予以整改，否则项目公司有权代为整改或解除合同收回场地，由原始权益人整改及/或项目公司代为整改产生的所有费用及损失由原始权益人承担；（3）如目标不动产资产或项目公

[212] 网址：www.mohurd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[213] 网址：https://www.samr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[214] 网址：https://www.gsxt.gov.cn/index.html。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[215] 网址：https://www.creditchina.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[216] 网址：https://cfws.samr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[217] 网址：https://nr.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[218] 网址：https://pnr.sz.gov.cn/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[219] 网址：https://zfcxjst.gd.gov.cn/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[220] 网址：https://zjj.sz.gov.cn/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[221] 网址：https://gdee.gd.gov.cn/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[222] 网址：https://meeb.sz.gov.cn/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[223] 网址：https://amr.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[224] 网址：https://amr.sz.gov.cn/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[225] 搜索引擎检索时间： 2026 年 7 月 2 日。

司等相关主体未来收到政府主管部门或任何有权机构提出的对上述装修改造工程的整改、拆除或其他任何相关要求，原始权益人将立刻自行承担全部费用并及时按要求采取必要的整改、拆除等措施以使目标不动产资产及其项目公司符合相应政府主管部门或任何有权机构提出的要求；

（4）如未来目标不动产资产或项目公司因前述事项（即目标不动产资产部分房屋用途与规划的房屋功能不一致，或装修改造工程或任何主体在不动产基金受让取得项目公司股权之前所实施的任何目标不动产资产相关工程的任何固定资产投资建设手续的缺失），导致项目公司需向第三方（包括政府部门）支付或缴纳任何款项、费用、补偿款、税款或罚金、被要求整改、受到行政处罚，或产生任何争议或纠纷的，或遭受任何损失的，或对目标不动产资产运营造成任何不利影响的，或需承担任何责任的，由本公司承担全部款项、费用、补偿款、税款、罚金等全部责任，并赔偿项目公司所遭受的全部直接损失。

⑦ 就前述第（2）项装修改造工程（即原三层屋面花园围蔽装修为餐饮公司部分），根据原始权益人出具的《确认与承诺函》：“在原三层屋面花园围蔽装修为餐饮公司的装修改造工程所在区域已签署的租赁合同约定的租赁期限届满后，本公司将立刻自行承担全部费用并及时对相应区域进行整改。自前述租赁期限届满之日起，相应区域不再出租用于经营活动，而将被调整为项目美陈及公共区域，旨在优化顾客动线及提升项目消费体验。”

⑧ 就前述第（3）项装修改造工程，根据原始权益人出具的《确认与承诺函》：除非监管机构或主管部门允许保持现状经营或另有指导外，在装修改造工程区域已签署的租赁合同约定租赁期限届满后不再续约，原始权益人承诺将相应部分区域恢复至其实施装修改造工程之前的合规状态并自行承担全部费用。

⑨ 因地下停车用途调整（即目标不动产资产部分房屋用途与规划的房屋功能不一致或该部分房屋在不动产基金受让取得项目公司股权之前所实施的装修改造工程的任何固定资产投资建设手续的缺失，即前述第（4）、（5）项装修改造工程）原因，导致以下情况的，原始权益人进一步承诺，自本基金成立之日起：

a.如收到政府主管部门或有执法权的机构，对上述装修改造工程提出整改、拆除或其他任何相关要求，原始权益人将立刻自行承担全部费用并及时按要求采取必要的整改、拆除等措施；若因此导致项目公司需向第三方（包括政府部门）支付或缴纳任何款项、费用、补偿款、税款或罚金、被要求整改、受到行政处罚，或产生任何争议或纠纷的，由原始权益人承担责任；

b.在根据政府主管部门或有执法权的机构要求对地下停车用途调整事项

进行整改的期间内，如因整改造成 REIT 投资人的利益遭受损失的，指其所持单位份额分红收益低于整改前的单位份额分红收益，原始权益人对投资人进行补偿，补足至整改前一年度的单位份额分红收益水平，补足方式包括①原始权益人放弃所持有的不动产基金份额（下称“自持份额”）在该年度应获取的全部或部分分红收益，优先保障 REIT 投资人所持单位份额分红收益不低于整改前一年度的单位份额分红收益水平，如有剩余，再分配自持份额的分红收益。如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作的，则由原始权益人将足够的货币资金支付给不动产基金或专项计划；②若实施上述倾斜分配安排后，REIT 投资人所持单位份额分红收益仍低于整改前一年度的单位份额分红收益水平，则其差额由原始权益人以现金方式补足并直接支付给不动产基金或专项计划；

c.如因整改措施不符合政府主管部门或有执法权机构的要求，导致目标不动产资产整体停业整顿，且整体停业持续达到 1 年的，应召开基金份额持有人大会，就“是否要求原始权益人履行回购义务（即回购不动产项目及/或项目公司股权）”及“具体回购价格”等事项进行审议，回购不动产项目及/或项目公司股权的价格参考整体停业整顿前最近一期的评估报告中载明的不动产项目价值确定，若基金份额持有人大会就审议事项表决通过的，由原始权益人按决议对不动产项目及/或项目公司股权实施回购（下称“回购义务”）。整体停业未超过 1 年，且原始权益人负责对地下改变功能的房屋进行拆除并恢复原设计规划功能，并恢复正常营业的，原始权益人可以不承担回购义务，但应按照相关约定承担恢复改造的成本。

d.如在地下停车部分对应的原始权益人与项目公司签署的《房屋场地租赁合同》及其补充协议（下称“租赁合同”）所约定的租赁期限到期后：（a）如未收到政府主管部门或有执法权的机构对上述装修改造工程提出整改、拆除或其他任何相关要求，且原始权益人续约的，则原始权益人在续约租赁期限内继续承担上述回购义务；（b）原始权益人不续约的，则应当根据租赁合同的约定负责对地下改变功能的房屋及其附属设施（包括建筑物、构筑物等）进行整改、拆除并恢复原设计规划功能以及承担相应费用。

如本法律意见书第三条第（一）款第 2 项之（2）所述，项目公司已就目标不动产资产 79,506.04 平方米的商业房屋所有权及相应的国有建设用地使用权取得《不动产权证书》，依法享有相应的物权；同时，项目公司已通过签署相应作价入股协议取得不动产资产中经合法建造的建筑面积合计 90,186.1 平方米的不计容积率地下车库及设备用房的所有权相关权益。本所经办律师认为：项目公司已合法享有的该等物业的所有权及/或所有权相关权益为法定权利，不会

因前述装修改造工程手续缺失可能受到的行政处罚而消灭。同时，鉴于前述装修改造工程的入池收入占比相对较小，且已设置上述各风险缓释措施，前述装修改造工程相应固定资产投资建设手续缺失情况不会对目标不动产资产权属的合法有效转移，或对目标不动产资产的持续稳定运营产生重大实质不利影响。

8. **目标不动产资产的投保情况**

经适当核查，本所律师了解到：项目公司已作为投保人就龙岗星河 COCO Park 向太平财产保险有限公司投保财产一切险（保单号码：62003010420260000027）、机器损坏保险（保单号码：62003010720260000016）及公众责任险（保单号码：62003120120260000032），其中财产一切险的保险金额为 2,020,000,000.00 元；机器损坏保险的保险金额为 71,150,000.00 元；公众责任险每次事故限额为 15,000,000.00 元，累计赔偿限额为 15,000,000.00 元，责任保险附加停车场责任险的赔偿限额为 5,000,000.00 元。前述保险的保险期限自 2026 年 1 月 1 日零时起至 2026 年 12 月 31 日二十三时五十九分止。

(二) 目标不动产资产运营与现金流情况

1. **目标不动产资产的运营情况**

（1） 目标不动产资产租赁合同

根据项目公司提供的目标不动产资产租赁合同清单并经原始权益人与项目公司书面确认，截至本次尽职调查基准日，仍在履行中的目标不动产资产租赁合同共 224 份，其中 217 份为按照项目公司审定的租赁合同样本签订的租赁合同（就此类租赁合同而言，除具体租金、承租人、租期等租赁合同要素不同外，合同内双方权利义务条款无实质区别），仅 7 份为非按照前述租赁合同样本签订的租赁合同。

本所律师采用抽样的方式对目标不动产资产的租赁合同、场地管理合同、场地使用合同、多种经营合同进行核查，抽查维度涵盖租赁面积、租户经营业态/租赁类型、楼层、随机抽查及关联承租方等 5 个维度，按以下方式抽取核查样本：

A. 就租赁合同：

1) 根据原始权益人提供的合同台账，抽取 3 家主力店的租赁合同进入样本池，共 3 份；

2) 经上述 1)抽取样本后按租赁面积从大到小降序排列，抽取位列前 10 的租赁合同进入样本池，共 10 份；

3) 经上述 1)、2)抽取样本后，按租户业态不同，从餐饮、儿童、配套、零售中合计随机抽取 10 份租赁合同进入样本池；

4) 经上述 1)、2)、3)抽取样本后，从剩余的租赁合同中随机抽取 15 份租赁合同进入样本池；

5) 将关联方原始权益人与项目公司签署的 2 份租赁合同纳入样本池。

B. 就多种经营合同，按类型不同，从仓库管理协议、电子屏管理合同、推广资源类合同、商户促销场地管理合同、外摆区使用协议等协议中分别随机抽取若干份进入样本池，共 12 份。

经以上抽取核查租赁合同样本，本所律师合计核查共 52 份租赁合同，抽样核查的租赁合同数量占比约为 23.21%。结合原始权益人与项目公司书面确认，以上抽样核查的租赁合同已经涵盖按照项目公司审定的租赁合同样本签订的租赁合同，以及非按照前述租赁合同样本签订的全部 7 份租赁合同。综上，本所经办律师认为：本所律师抽样核查的租赁合同均合法有效，前述抽样符合重要性及分散度要求，具有充分代表性。

（2） 特殊条款

经本所律师核查抽取的租赁合同、场地管理合同、场地使用合同样本，按照项目公司审定的租赁合同、场地管理合同、场地使用合同样本签订的租赁合同中，部分存在分租/转租限制条款，即未经项目公司同意承租人不得分租/转租；部分存在放弃优先购买权条款，即承租人放弃优先购买权；部分存在提前退租条款，即约定承租人在提前一定期限通知或满足特定条件（主要为经营不利）下提前通知可提前退租；部分存在租金优惠减免条款，即约定承租人在特定条件下享有免租使用期（主要为装修期间）；除此之外不存在竞争排他等特殊条款。

非按照租赁合同样本签订的 7 份租赁合同中，除山姆会员店外的其余 6 家承租人均已通过租赁合同约定或出具关于放弃优先购买权的确认函的方式明确放弃对承租商铺的优先购买权；山姆会员店之承租人决定不就本次公募 REITs 发行事宜行使优先购买权，但其仍保留依据合同约定及法律规定，在后续可能涉及的资产转让中主张相应权利的权利；部分存在转租条款，包括允许承租人向关联方转租、项目公司转让合同权利需取得承租人同意、未经项目公司同意承租人不得分租/转租；部分存在转让履约选择权条款，即项目公司转让目标不动产资产的，承租人有权选择是否继续履行租赁合同；部分存在提前退租条款，

即约定承租人在提前一定期限通知或满足特定条件（主要为经营不利）下提前通知可提前退租；部分存在租金优惠减免条款，即约定承租人在特定条件下享有免租使用期（主要为装修期间或商铺开业率达到一定比例）；除此之外不存在竞争排他等特殊条款。

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与租赁客户关系，尽最大可能预防触发特殊条款（如开业率/开业品牌/开业商户要求条款、竞争排他条款、提前退租条款、优先购买权条款等）或缓释该等特殊条款触发对目标不动产资产运营收入的影响。此外，根据原始权益人及项目公司的书面确认，截至尽职调查基准日，上述特殊条款未造成目标不动产资产发生提前退租等重大不利事项，未对目标不动产资产的经营产生重大不利影响。

综上，本所经办律师认为：上述特殊条款不存在违反现行法律、行政法规中的禁止性规定的情形。《运营管理服务协议》已就部分特殊条款设置了相应风险缓释措施，以缓释该等特殊条款对目标不动产资产的运营以及处置可能产生的不利影响。

（3） 租赁登记备案

经核查相关合同和原始权益人及项目公司出具的《确认函》，本所律师了解到，部分目标不动产资产的租赁合同已办理房屋租赁登记备案手续，部分目标不动产资产的租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续。《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，本所经办律师认为，租赁合同未办理房屋租赁备案登记，不影响租赁合同的效力。但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条第一款和第二十三条之规定[226]，未办理租赁登记备案的，可能面临限期改正、罚款等处罚。

对于部分租赁合同未办理租赁登记备案手续的情形，原始权益人已在《项目公司股权转让协议》明确承诺，如政府主管部门或任何其他第三方因项目公司在交割日之前未办理租赁备案而追究项目公司的法律责任、要求项目公司承

[226] 《商品房屋租赁管理办法》（住房和城乡建设部令 2010 年第 6 号，2011.02.01 至今）第十四条第一款：房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。
第二十三条：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，处以一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。

担罚款、滞纳金、停业整顿或使项目公司遭受任何实际损失，且该等损失在交割日之后实际发生，则原始权益人应向项目公司作出足额赔偿。

（4） 停车场经营情况

经适当核查，本所了解到：2026 年，项目公司与星河实业签署《房屋场地租赁合同》及其补充协议，约定项目公司将目标不动产资产的停车场（包括但不限于地上及地下合计 1476 个停车位）整体租赁予星河实业并按约定向其收取租金，初始租赁期限自 2026 年 1 月 1 日至 2035 年 12 月 31 日。星河实业应当确保在任何时点均需要设置 1476 个机动车车位，并作为经营性停车场管理单位，对停车场进行合法、合规经营。本合同签署后三个月内，由星河实业作为停车场实际运营主体自行办理经营性停车场许可证。针对目标不动产资产中的停车场运营，星河实业已于 2026 年 4 月 15 日取得深圳市交通运输局核发的《深圳市经营性停车场许可证》（深交许（龙岗）[2026]T520 号（社会公共类）），载明：载明根据《中华人民共和国道路交通安全法》和《深圳市停车场规划建设和机动车停放管理条例》、经审核、你单位申请开办的龙岗星河时代花园集中商业停车场符合经营性停车场开办条件，特发此证。停车场名称：龙岗星河时代花园集中商业停车场：停车场地址：龙岗中心城爱南路 66 号：停车位数量：1476；发证有效期自 2026 年 4 月 15 日至 2026 年 10 月 31 止。有效期截止前一个月申请变更许可有效期。据此，星河实业已具备经营目标不动产资产停车场的经营资质。

综上，本所经办律师认为，星河实业与项目公司就目标不动产资产停车场等房屋场地签署的《房屋场地租赁合同》及其补充协议合法有效。

2. 目标不动产资产的现金流情况

经查上述目标不动产资产租赁合同清单及租赁合同样本、《深圳市河利通商业经营有限公司所持有的深圳市星河龙岗 Coco park 项目相关资产及业务的备考财务报表审计报告》（容诚审字[2026]518Z1918 号）与《可供分配金额测算报告的审核报告-红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金（暂定）》（容诚专字[2026]518Z1129 号），并根据原始权益人与项目公司书面确认，项目公司运营目标不动产资产取得的运营收入主要为目标不动产资产的租金、管理费收入、停车费收入、推广费收入、多经收入等；目标不动产资产现金流基于真实、合法的经营活动产生，价格或者收费标准符合相关规定，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

(三) SPV 公司的合法合规性

1. SPV 公司的基本信息

根据 SPV 公司提供的资料，并经本所律师登陆国家企业信用信息公示系统查询[227]，截至查询日，SPV 公司的基本信息如下：

事项	内容
公司名称	深圳市星顺通商业管理有限公司
法定代表人	孙哲峰
成立时间	2026 年 03 月 05 日
注册资本	10 万人民币
注册地址	深圳市龙岗区坂田街道南坑社区雅星路 8 号星河 WORLD 双子塔东塔 7201-2
股权结构	星河实业（深圳）有限公司 100%持股
经营范围	一般经营项目：商业综合体管理服务；企业管理咨询；工程管理服务；信息技术咨询 服务；市场营销策划；国内贸易代理；咨询策划服务；广告发布；数字广告发布；品牌管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：在线数据处理与 交易处理业务（经营类电子商务）。（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）
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MAK6LW6GX8

2. SPV 公司的合规与信用情况

（1）经本所律师查询国家发展和改革委员会网站[228]、应急管理部网站[229]、生态环境部网站[230]、自然资源部网站[231]、住房和城乡建设部网站[232]、国家卫生

[247] 网址：www.gsxt.gov.cn。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[228] 网址：https://www.ndrc.gov.cn/。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[229] 网址：https://www.mem.gov.cn/。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[230] 网址：https://www.mee.gov.cn/。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[231] 网址：www.mnr.gov.cn/。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[232] 网址：www.mohurd.gov.cn/。查询日：2026 年 9 月 12 日。

健康委员会网站[233]、财政部网站[234]、中国证监会网站[235]、国家金融监督管理总局（原中国银行保险监督管理委员会）网站[236]、国家外汇管理局网站[237]、中国人民银行网站[238]、国家市场监督管理总局网站[239]、国家企业信用信息公示系统[240]、国家税务总局网站[241]、“信用中国”平台[242]、证券期货市场失信记录查询平台[243]、行政处罚文书网站[244]，以及广东省发改委网站[245]、深圳市发改委网站[246]、广东省自然资源厅网站[247]、深圳市规划和自然资源局网站[248]、广东省住建厅网站[249]、深圳市住房和建设局网站[250]、广东省生态环境厅网站[251]、深圳市生态环境局网站[252]、国家金融监督管理总局广东监管局网站[253]、国家外汇管理局广东省分局网站[254]、中国证监会广东局网站[255]、广东省市监局网站[256]、深圳市市监局网站[257]、国家税务总局广东省税务局网站[258]、国家税务总局深圳市税务局网站[259]，另结合百度搜索引擎，分别组合输入“深圳市星顺通商业管理有限公司”和“处罚”、“违法”、“违规”等关键词检索相关公开信息[260]，截至查询日，SPV 公司在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录

（2）经本所律师核查最高人民法院全国法院被执行人信息查询系统[261]和中国执行信息公开网[262]，截至查询日，SPV 公司未在前述信息系统内被列入失

[233] 网址：www.nhc.gov.cn。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[234] 网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[235] 网址：http://www.csrc.gov.cn/。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[236] 网址：https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.htm l。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[237] 网址：http://www.safe.gov.cn/。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[238] 网址：http://www.pbc.gov.cn/。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[239] 网址：https://www.samr.gov.cn/。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[240] 网址：https://www.gsxt.gov.cn/index.html。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[241] 网址：http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[242] 网址：https://www.creditchina.gov.cn/。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[243] 网址：https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[244] 网址：www.cfws.samr.gov.cn/。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[245] 网址：https://drc.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[246] 网址：https://fgw.sz.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[247] 网址：https://nr.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[248] 网址：https://pnr.sz.gov.cn/。查询日： 2026 年 9 月 12 日。
[249] 网址：https://zfcxjst.gd.gov.cn/。查询日： 2026 年 9 月 12 日。
[250] 网址：https://zjj.sz.gov.cn/。查询日： 2026 年 9 月 12 日。
[251] 网址：https://gdee.gd.gov.cn/。查询日： 2026 年 9 月 12 日。
[252] 网址：https://meeb.sz.gov.cn/。查询日： 2026 年 9 月 12 日。
[253] 网址：https://www.nfra.gov.cn/branch/guangdong/view/pages/index/index.html。查询日： 2026 年 9 月 12 日。
[254] 网址：https://www.safe.gov.cn/guangdong/。查询日： 2026 年 9 月 12 日。
[255] 网址：http://www.csrc.gov.cn/guangdong/。查询日： 2026 年 9 月 12 日。
[256] 网址：https://amr.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 9 月 12 日。
[257] 网址：https://amr.sz.gov.cn/。查询日： 2026 年 9 月 12 日。
[258] 网址：https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/index.shtml。查询日： 2026 年 9 月 12 日。
[259] 网址：https://shenzhen.chinatax.gov.cn/ 。查询日： 2026 年 9 月 12 日。
[260] 搜索引擎检索时间： 2026 年 9 月 12 日。
[261] 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin。最后查询时间：2026 年 9 月 12 日。
[262] 网址：zxgk.court.gov.cn。最后查询时间：2026 年 9 月 12 日。

信被执行人名单。

（3）经本所律师核查裁判文书网网站[263]并根据原始权益人与 SPV 公司书面确认，截至查询日，SPV 公司不存在尚未了结的诉讼、仲裁。

（4）根据原始权益人与SPV公司书面确认，SPV公司未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为、不诚信行为，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，公司经营符合有关法律、法规和规范性文件的规定；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，不存在涉诉情况。

综上，本所经办律师认为：SPV 公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律规定的应当终止的情形。

(四) 项目公司的合法合规性

1. 项目公司的基本信息

根据项目公司提供的资料，并经本所律师登陆国家企业信用信息公示系统查询[264]，截至查询日，项目公司的基本信息如下：

事项	内容
公司名称	深圳市河利通商业经营有限公司
法定代表人	孙哲峰
成立时间	2015 年 10 月 14 日
注册资本	106000 万人民币
注册地址	深圳市龙岗区龙城街道爱国南路 666 号星河时代商场 L6-001
股权结构	星河实业（深圳）有限公司持有 100%股权
经营范围	一般经营项目：投资兴办实业（具体项目另行申报）；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；企业管理咨询；国内贸易代理；广告发布；广告制作；健身休闲活动；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；棋牌室服务；停车场服务；食品销售（仅销售预包装食品）。（除

[263] 网址：https://wenshu.court.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 9 月 12 日。
[247] 网址：www.gsxt.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 2 日。

	依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：高危险性体育运动（游泳）；生活美容服务；游艺娱乐活动。（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）。
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300358748187T

2. **项目公司的设立**

根据项目公司提供的通过深圳市市场监督管理局查询的企业工商档案资料，落款日期为 2015 年 10 月 12 日的《深圳市河利通商业经营有限公司章程》载明，星河地产认缴注册资本人民币106000万元人民币设立河利通公司，公司一般经营项目：商业经营与管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）（同意登记机关调整规范经营范围表述，以登记机关登记为准）。许可经营项目：（同意登记机关调整规范经营范围表述，以登记机关登记为准）。

项目公司于2015年10月14日依法设立，获得深圳市市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：91440300358748187T ）。

项目公司设立时的股权情况如下：

股东名称	认缴出资额	持股比例
深圳市星河房地产开发有限公司	人民币 106000 万元	100%

3. **项目公司的重大股权变动**

2015 年 10 月 15 日，星河地产与星河实业签署《股权转让协议书》，约定星河地产向星河实业转让河利通公司 100%股权。

根据项目公司提供的通过深圳市市场监督管理局查询的企业工商档案资料，2015 年 10 月 22 日出具的《深圳市河利通商业经营有限公司章程修正案》载明，根据《中华人民共和国公司法》及公司章程的有关规定，深圳市河利通商业经营有限公司2015年10月22日召开股东会，决议（一致）通过对公司章程作如下修正：章程第十二条原为：“股东姓名或名称：深圳市星河房地产开发有限公司；认缴出资额：人民币壹拾亿陆仟万元；出资比例：100%；出资方式：货币”，现修改为：“股东姓名或名称：星河实业（深圳）有限公司；认缴出

资额：人民币壹拾亿陆仟万元；出资比例：100%；出资方式：货币”。

2015年10月27日，深圳市市场监督管理局向河利通公司出具《变更（备案）通知书》，载明：“我局已于二〇一五年十月廿七日对你企业申请的（股东）变更予以核准；对你企业的（章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：变更前股东：深圳市星河房地产开发有限公司，出资额106000万元，出资比例100%；变更后股东：星河实业（深圳）有限公司，出资额106000万元，出资比例100%。”

4. 注册资本实缴情况

根据经审计的项目公司2023年度、2024年度等资料，截至本法律意见出具之日，项目公司累计实收注册资本为106000万元人民币，占认缴注册资本总额的100%。

5. 项目公司的治理与组织架构

根据项目公司提供的公司章程等资料，项目公司为一个股东的有限责任公司，不设股东会。公司不设董事会，设执行董事壹名，任期3年，由股东任命产生，可以连任。公司不设监事会或监事。董事、高级管理人员不得兼任监事。项目公司设经理一人，由执行董事聘任或解聘。公司法定代表人由执行董事担任。

6. 项目公司持有目标不动产资产情况

项目公司持有目标不动产资产情况具体请见本法律意见书第三条第（一）款“2.目标不动产资产的权利归属”。

7. 项目公司经营资质/手续文件

经适当核查并根据原始权益人与项目公司书面确认，本所律师了解到：

（1）户外广告许可

深圳市城市管理和综合执法局已于2025年3月12日向项目公司出具《行政许可决定书》（深城许字〔2025〕第GGLG20250032号），内载明根据《深圳市户外广告设施设置指引》相关规定，决定予以许可同意在深圳市龙岗区龙城街道爱南路666号龙岗COCO Park延续设置2块LED电子显示屏，广告规格：1、长10.6米，宽6.5米，厚0.5米，广告下沿地面11米。2、长28.9米，宽6.5米，厚0.5米，广告下沿地面24.3米。经现场勘查，符合《深圳市户外广告设施设置指引》相关要求，拟同意延续设置。设置期限至检测报告到期日2027年2月5日止。设置期届满后，设置人申请续延期限的，应当于有效

期届满 30 日前向城管部门提出申请。不申请续延期限的，应当自行拆除广告设施。

深圳市城市管理和综合执法局已于 2025 年 3 月 12 日向项目公司出具《行政许可决定书》（深城许字〔2025〕第 GGLG20250033 号），内载明根据《深圳市户外广告设施设置指引》相关规定，决定予以许可同意在深圳市龙岗区龙城街道爱南路 666 号龙岗 COCO Park 延续设置 15 块商业性广告设施，广告规格见附表。经现场勘查，符合《深圳市户外广告设施设置指引》相关要求，拟同意延续设置二：设置期限至检测报告到期日 2027 年 2 月 5 日止，设置期届满后，设置人申请续延期限的，应当于有效期届满 30 日前向城管部门提出申请。不申请续延期限的，应当自行拆除广告设施。

（2）公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证

经本所律师适当核查，目标不动产资产已根据其初始建设竣工验收时适用的《中华人民共和国消防法》及《建设工程消防监督管理规定》的规定就其初始建设工程及商场公共部分装修工程取得《建设工程消防验收意见书》，且目标不动产资产部分区域已取得《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，但目标不动产资产未就其整体取得开业前的《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》。根据目标不动产资产开业时适用的《深圳经济特区消防条例（2009 年修订）》的规定，目标不动产资产及/或项目公司存在相应合规风险[265]。根据本所律师同原始权益人对目标不动产资产属地的消防救援机构深圳市龙岗区大运城消防中队相关工作人员的访谈，受访工作人员确认：目标不动产资产办理其土建工程及公区装修工程的消防验收时，负责办理其消防验收及“投入使用、营业前消防安全检查”的政府主管部门均为深圳市公安局消防监督管理局，目标不动产资产已取得深圳市公安局消防监督管理局核发的消防验收文件，且其自开业以来持续正常运营至今；目标不动产资产作为消防安全重点单位，每年均将接受至少一次现场消防安全监督检查，如检查发现其存在应被处以行政处罚的消防相关违法行为，则相应政府主管部门将通过网络渠道公示相应行政处罚信息。经本所律师查询应急管理部网站[266]、住房和城乡建设部网站[267]、国家市场监督管理总局网站[268]、国家企业信用信息公

[265] 《深圳经济特区消防条例（2009 年修订）》
第八十二条 公众聚集场所未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求，擅自投入使用或者营业的，责令停止使用或者停产停业，并处三万元以上十万元以下罚款；情节严重的，并处十万元以上三十万元以

[266] 网址：https://www.mem.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。

[267] 网址：www.mohurd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。

[268] 网址：https://www.samr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。

示系统[269]、“信用中国”平台[270]、行政处罚文书网站[271]、广东省住建厅网站[272]、深圳市住房和建设局网站[273]、广东省消防救援总队网站[274]，另结合百度搜索引擎，分别组合输入“深圳市河利通商业经营有限公司”和“处罚”、“违法”、“违规”等关键词检索相关公开信息[275]，截至查询日，项目公司不存在经上述网络渠道公示的因消防问题被处以行政处罚的记录。

同时，原始权益人已承诺：（1）在收到政府主管部门或任何有关方面提出的对上述合规瑕疵的整改或其他任何相关要求后，原始权益人将自行承担全部费用并及时按要求采取必要的整改等措施；（2）如因前述事项，导致项目公司需向第三方（包括政府部门）支付或缴纳任何款项、费用、补偿款、税款或罚金、被要求整改、受到行政处罚，或产生任何争议或纠纷的，或遭受任何损失的，或对目标不动产资产运营造成任何不利影响的，或需承担任何责任的，由本公司承担全部款项、费用、补偿款、税款、罚金等全部责任，并赔偿项目公司所遭受的全部直接损失；（3）原始权益人将确保目标不动产项目的运营管理保持稳定，保障不会因前述合规手续不完善对目标不动产资产的长期持续稳定运营管理造成负面影响。

综上，本所经办律师认为：目标不动产资产未取得整体开业前《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，不会对目标不动产资产的持续稳定运营构成重大实质不利影响。

（3）城镇污水排入排水管网许可证

2025 年 10 月 30 日，深圳市龙岗区水务局向项目公司核发《城镇污水排入排水管网许可证》（深龙排许龙城字第 20250016 号），载明：排水户类型为：市政排水户；有效期：2025 年 10 月 30 日至 2030 年 10 月 29 日；排污水口 1 个；主要污染物：生活污水；污水最终去向：水质净化厂；雨水口 1 个。

8. 项目公司的负债与担保

根据项目公司提供的出具日期为 2026 年 7 月 1 日的《企业信用报告》等资料，项目公司（作为借款人）与交通银行深圳分行（作为贷款人）签署的《固定资产贷款合同》（编号：河利通固融 2024）及相关协议（以下合称为“《贷款合同》”）仍在履行中。该《贷款合同》约定交通银行深圳分行向项目公司提供金额为拾陆亿元的借款（截至 2026 年 7 月 1 日，贷款本金余额为人

[269] 网址：https://www.gsxt.gov.cn/index.html。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[270] 网址：https://www.creditchina.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[271] 网址：www.cfws.samr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[272] 网址：https://zfcxjst.gd.gov.cn/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[273] 网址：https://zjj.sz.gov.cn/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[274] 网址：https://gd.119.gov.cn/。查询日： 2026 年 9 月 4 日。
[275] 搜索引擎检索时间： 2026 年 7 月 2 日。

民币 153,200 万元），贷款期限自 2024 年 3 月 29 日至 2039 年 3 月 28 日。为担保前述贷款本息的清偿，项目公司将目标不动产资产及其经营收入抵质押予交通银行股份有限公司深圳分行。根据交通银行深圳分行向项目公司出具的《关于以龙岗星河 COCO Park 项目发行商业不动产 REITs 的函》以及基金管理人提供的《招募说明书》，交通银行深圳分行已出具书面函件同意在本基金募集期开始前配合项目公司办理解除上述抵质押担保登记的手续；本基金成立后，项目公司拟偿还目标不动产资产的上述外部银行借款的部分本金，并保留约 5.05 亿元（暂定）的前述外部银行借款。

根据原始权益人与项目公司书面确认，除上述贷款及其担保外，项目公司不存在其他对外借款，亦不存在其他对外承担担保责任的情形。

9. 项目公司的对外股权投资

根据原始权益人与项目公司书面确认，并经本所律师登陆国家企业信用信息公示系统查询，截至查询日[276]，项目公司无对外股权投资。

10. 项目公司的财务会计

根据原始权益人与项目公司书面确认，项目公司财务会计制度和财务管理制度规范，系按照法人独立结构，独立建账并配备财务人员独立办公，项目公司已经以自己的名义独立在银行开户，独立进行纳税申报。

11. 项目公司的合规与信用情况

（1）经本所律师查询国家发展和改革委员会网站[277]、应急管理部网站[278]、生态环境部网站[279]、自然资源部网站[280]、住房和城乡建设部网站[281]、国家卫生健康委员会网站[282]、财政部网站[283]、中国证监会网站[284]、国家金融监督管理总局（原中国银行保险监督管理委员会）网站[285]、国家外汇管理局网站[286]、中国人民银行网站[287]、国家市场监督管理总局网站[288]、国家企业信用信息公示系统

[276] 网址：www.gsxt.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[277] 网址：https://www.ndrc.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[278] 网址：https://www.mem.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[279] 网址：https://www.mee.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[280] 网址：www.mnr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[281] 网址：www.mohurd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[282] 网址：www.nhc.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[283] 网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[284] 网址：http://www.csrc.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[285] 网址：https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.htm l。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[286] 网址：http://www.safe.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[287] 网址：http://www.pbc.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[288] 网址：https://www.samr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。

[289]、国家税务总局网站[290]、“信用中国”平台[291]、证券期货市场失信记录查询平台[292]、行政处罚文书网站[293]，以及广东省发改委网站[294]、深圳市发改委网站[295]、广东省自然资源厅网站[296]、深圳市规划和自然资源局网站[297]、广东省住建厅网站[298]、深圳市住房和建设局网站[299]、广东省生态环境厅网站[300]、深圳市生态环境局网站[301]、国家金融监督管理总局广东监管局网站[302]、国家外汇管理局广东省分局网站[303]、中国证监会广东局网站[304]、广东省市监局网站[305]、深圳市市监局网站[306]、国家税务总局广东省税务局网站[307]、国家税务总局深圳市税务局网站[308]，另结合百度搜索引擎，分别组合输入“深圳市河利通商业经营有限公司”和“处罚”、“违法”、“违规”等关键词检索相关公开信息[309]，截至查询日，项目公司在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录。

（2）经本所律师核查最高人民法院全国法院被执行人信息查询系统[310]和中国执行信息公开网[311]，截至查询日，项目公司未在前述信息系统内被列入失信被执行人名单。

（3）经本所律师核查裁判文书网网站[312]并根据项目公司提供的资料及原始权益人与项目公司书面确认，截至查询日，项目公司不存在对项目公司/目标不动产资产经营及财务状况构成重大不利影响的未结诉讼、仲裁。

（4）根据原始权益人与项目公司书面确认，截至 2026 年 6 月 30 日，项目公司最近三年未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为、

---

[289] 网址：https://www.gsxt.gov.cn/index.html。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[290] 网址：http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[291] 网址：https://www.creditchina.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[292] 网址：https://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[293] 网址：www.cfws.samr.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[294] 网址：https://drc.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[295] 网址：https://fgw.sz.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 3 日。
[296] 网址：https://nr.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[297] 网址：https://pnr.sz.gov.cn/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[298] 网址：https://zfcxjst.gd.gov.cn/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[299] 网址：https://zjj.sz.gov.cn/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[300] 网址：https://gdee.gd.gov.cn/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[301] 网址：https://meeb.sz.gov.cn/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[302] 网址：https://www.nfra.gov.cn/branch/guangdong/view/pages/index/index.html。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[303] 网址：https://www.safe.gov.cn/guangdong/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[304] 网址：http://www.csrc.gov.cn/guangdong/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[305] 网址：https://amr.gd.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[306] 网址：https://amr.sz.gov.cn/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[307] 网址：https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/index.shtml。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[308] 网址：https://shenzhen.chinatax.gov.cn/ 。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[309] 搜索引擎检索时间： 2026 年 7 月 2 日。
[310] 网址：https://zxgk.court.gov.cn/shixin。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[311] 网址：https://zxgk.court.gov.cn。查询日： 2026 年 7 月 2 日。
[312] 网址：https://wenshu.court.gov.cn/。查询日： 2026 年 7 月 2 日。

不诚信行为，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等各方面不存在重大违法违规记录，公司经营符合有关法律、法规和规范性文件的规定；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，不存在对项目公司/目标不动产资产经营及财务状况构成重大不利影响的未结诉讼、仲裁。

综上，本所经办律师认为：项目公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律或公司章程规定的应当终止的情形；并且，项目公司股东出资情况符合《公司法》要求，项目公司治理机构和组织架构健全、清晰，无对外股权投资，财务与资产独立，除已披露情形外，项目公司（作为目标不动产资产业主）已依法办理了目标不动产资产投入运营所需的必要经营资质/手续，具备成为不动产基金的项目公司的主体资格和条件。

四、 项目公司股权的可转让性

(一) 不动产基金认购不动产资产支持证券

根据《基金合同》及深创投-星河集团商业不动产1号资产支持专项计划的《认购协议》的约定，不动产基金拟以募集资金认购专项计划的全部不动产资产支持证券，并成为专项计划的单一资产支持证券持有人。

本所经办律师认为：深创投-星河集团商业不动产1号资产支持专项计划的《专项计划认购协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，经相关当事人签署后，即对签署双方具有法律约束力，合法有效；待《认购协议》适当履行完毕后，红土创新（代表不动产基金的利益）将持有专项计划全部不动产资产支持证券。

(二) 项目公司及/或 SPV 公司股权转让

根据专项计划的《标准条款》及《SPV 公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》的约定，深创投红土资管（代表专项计划）拟向原始权益人受让 SPV 公司 100%股权，SPV 公司拟向原始权益人受让项目公司 100%股权，专项计划从而间接持有项目公司 100%股权。

根据专项计划的《标准条款》及《吸收合并协议》的约定，在专项计划受让 SPV 公司 100%股权、SPV 公司受让项目公司 100%股权完成后，项目公司将适时对 SPV 公司进行吸收合并，具体方式为：解散并注销 SPV 公司的独立法人地位，项目公司作为合并完成后的存续公司承继 SPV 公司的全部资产、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利与义务；吸收合并完成后，作为存续公司的项目公司的名称、住所不变，深创投红土资管（代表专项计划）将直接持有项目公司 100%股权。

(三) SPV 公司及项目公司股权现状

1. SPV 公司股权

根据 SPV 公司的公司章程以及星河实业和 SPV 公司的书面确认，并经本所律师登陆国家企业信用信息公示系统页面查询[313]，截至查询日，星河实业系 SPV 公司股东，持有 SPV 公司 100%的股权，SPV 公司的股权不存在被质押的情形，亦未发现 SPV 公司的股权存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的记录。

经本所律师以 SPV 公司全称作为关键词于中国裁判文书网进行检索[314]，截至查询日，未发现 SPV 公司的股权存在权属纠纷相关诉讼记录。

2. 项目公司股权

根据项目公司的公司章程以及星河实业和项目公司的书面确认，并经本所律师登陆国家企业信用信息公示系统页面查询[315]，截至查询日，星河实业系项目公司股东，持有项目公司 100%股权，项目公司的股权不存在被质押的情形，亦未发现项目公司的股权存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的记录。

经本所律师以项目公司全称“深圳市河利通商业经营有限公司”作为关键词于中国裁判文书网进行检索[316]，截至查询日，未发现项目公司的股权存在权属纠纷相关诉讼记录。

综上，本所经办律师认为：SPV 公司与项目公司股权不存在被质押的情形，SPV 公司与项目公司股权不存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，SPV 公司与项目公司亦不存在权属纠纷。

(四) SPV 公司股权转让行为的合法性

截至本次尽职调查基准日，深创投红土资管（代表专项计划）与星河实业、SPV 公司拟签署《SPV 公司股权转让协议》，约定星河实业根据《SPV 公司股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的 SPV 公司 100%股权转让予深创投红土资管（代表专项计划）。

星河实业实施 SPV 公司股权转让所取得的内部授权请见本法律意见书第

[313] 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2026 年 9 月 12 日。
[314] 网址：https://wenshu.court.gov.cn/。最后查询时间：2026 年 9 月 12 日。
[315] 网址：www.gsxt.gov.cn。查询日：2026 年 7 月 2 日。
[316] 网址：https://wenshu.court.gov.cn/。查询日：2026 年 7 月 2 日。

五条第（二）款相应内容。

经审阅专项计划的《SPV 公司股权转让协议》，本所经办律师认为：通过签署《SPV 公司股权转让协议》，深创投红土资管（代表专项计划）与星河实业、SPV 公司拟进行的股权转让行为合法、有效。《SPV 公司股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，星河实业已就签署《SPV 公司股权转让协议》取得必要的内部授权，前述《SPV 公司股权转让协议》一经相关各方签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力。在 SPV 公司完成设立且前述《SPV 公司股权转让协议》所述的交易适当完成后，深创投红土资管（代表专项计划）即可受让取得 SPV 公司的 100%股权。

(五) 项目公司股权转让行为的合法性

截至本次尽职调查基准日， SPV 公司与星河实业、项目公司拟签署《项目公司股权转让协议》，约定星河实业根据《项目公司股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的项目公司 100%股权转让予 SPV 公司。

星河实业实施项目公司股权转让所取得的内部授权请见本法律意见书第五条第（二）款相应内容。

经审阅专项计划的《项目公司股权转让协议》，本所经办律师认为：通过签署《项目公司股权转让协议》，深创投红土资管（代表专项计划）、SPV 公司与星河实业、项目公司拟进行的股权转让行为合法、有效。《项目公司股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，星河实业已就签署《项目公司股权转让协议》取得必要的内部授权，前述《项目公司股权转让协议》一经相关各方签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力。在前述《项目公司股权转让协议》所述的交易适当完成后，SPV 公司即可受让取得项目公司的 100%股权，深创投红土资管（代表专项计划）即可通过 SPV 公司享有项目公司 100%股权及项目公司持有的目标不动产资产的全部权益。在专项计划的《专项计划认购协议》《项目公司股权转让协议》所述的交易适当完成后，不动产基金即可通过持有专项计划的全部资产支持证券而取得项目公司的 100%股权，从而间接取得不动产项目的所有权。

此外，基金管理人将以《目标物业评估报告》中评估机构对不动产资产的评估值、《可供分配金额测算报告》中不动产基金可供分配现金流的测算以及项目公司截至基准日（即 2026 年 6 月 30 日）的财务报表等为基础向网下投资者进行不动产基金份额询价，并以网下投资者询价结果为依据确定不动产基金

的认购价格和最终募集资金规模。各方将以不动产基金的最终募集资金规模计算目标股权的股权转让价款。

根据专项计划的《项目公司股权转让协议》约定，项目公司股权的转让价款按如下公式计算：股权转让价款=不动产基金的最终募集资金规模+拟保留的对外借款金额-不动产基金预留资金-专项计划预留资金-SPV 公司预留资金-SPV 公司股权转让价款-截至基准日项目公司经营性净负债+考虑过渡期内减资影响后的截至基准日项目公司非经营性资产-考虑过渡期内减资影响后的截至基准日项目公司非经营性负债-运营资金预留项-项目公司过渡期银行贷款利息+项目公司过渡期投资收益-运营交接期的运营净收益差额-项目公司过渡期损失调整（如有），，具体以不动产基金募集完毕并投资专项计划后，计划管理人和转让方届时共同以《项目公司股权转让协议》第 12 条预留的各自项目邮箱共同确认的金额为准。

上述“不动产基金的最终募集资金规模”指不动产基金募集期结束后有效认购不动产基金份额的资金减去认购费用后的金额（以基金管理人发布的基金合同生效公告中载明的为准），不含认购资金在募集期产生的利息。上述公式中各项的定义及取值以《项目公司股权转让协议》中的具体约定为准。

同时根据星河实业及计划管理人在《项目公司股权转让协议》中的承诺及确认，前述股权转让价款系由各方慎重考虑各自商业需求并经平等协商后确定，该约定充分反映了各方在本次交易项下的商业意图及交易目的，而且符合项目公司股权截至股权交割日的公允市场价值，各方均无条件认可。

综上，本所经办律师认为：项目公司股权转让安排作为本项目整体安排项下的一个组成部分，项目公司股权转让价款的确定方式是公允的。

五、 目标不动产资产的可转让性

(一) 目标不动产资产的转让限制条件

1.相关法律法规、土地出让合同等对资产及股权转让的规定和限制

经核查，在国家和地方有关法规制度及政策文件、项目核准手续、土地出让合同中，对目标不动产资产的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，不存在限制条件、特殊规定、约定。

2.融资文件对资产及股权转让的规定和限制

根据项目公司提供的资料，截至本法律意见书出具之日，项目公司与交通

银行股份有限公司深圳分行签署的《固定资产贷款合同》（编号：河利通固融2024 ）及《抵押合同》仍在履行中，根据该等合同的相关约定，在清偿合同项下全部贷款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保前，项目公司的经营体制或产权组织形式不得发生重大变化。未经抵押权人书面同意，抵押人不应有任何使抵押物价值减损或可能减损的行为；不应以转让、赠与、出租、设定担保物权、设立居住权等任何方式处分抵押物。

根据星河实业（深圳）有限公司提供的资料，为保障上述《固定资产贷款合同》项下债权的实现，星河实业（深圳）有限公司与交通银行股份有限公司深圳分行于2024年3月28日签署《保证合同》（编号：河利通保证2024），截至本法律意见书出具之日，该《保证合同》仍在履行中，根据该合同的相关约定，在主合同项下债权得到全部清偿前，未经债权人书面同意，星河实业（深圳）有限公司作为保证人不得出售、赠与、出租、出借、转移、抵押、质押或以其他方式处分重要资产、资产的全部或大部分。

就前述转让限制，交通银行深圳分行已向项目公司出具《关于以龙岗星河COCO Park项目发行商业不动产REITs的函》，载明对以项目公司持有的目标不动产资产发行商业不动产 REITs 无异议，同意项目公司对《贷款合同》项下债务进行部分提前还款，并同意在本基金募集期开始前配合项目公司办理解除上述质押担保登记、抵押担保登记、备付金专用账户资金监管及其他担保及监管措施。

(二) 项目公司及/或 SPV 公司股权及目标不动产资产转让的内部决策

截至本法律意见书出具之日，就SPV公司及/或项目公司股权及目标不动产资产最终转让予不动产基金事项，星河实业及项目公司已履行相应内部决议流程，具体如下：

1. 星河实业的内部决议

星河实业现行有效的公司章程未明确约定公司处置资产、发行公募REITs相关事宜应如何决策。

2026年3月4日，星河实业的股东星河集团出具《星河实业（深圳）有限公司股东决定》，同意星河实业以其拟持有的河利通公司所持有的目标不动产项目作为底层资产发行不动产 REITs，并同意星河实业新设 SPV 公司并将 100%股权转让予专项计划，再由星河实业将项目公司 100%股权转让予SPV公司。

香港陈和李律师事务所已于 2026 年 9 月 11 日出具档号为

9/CL1/01000127/CL7/26 的《关于星河（集團）有限公司（Galaxy Singho Group Limited）的法律意见书》，就星河集团作为星河实业的唯一股东，签署有关星河实业进行商业不动产 REIT 项目的股东决议的有效性出具法律意见如下：截至本意见书出具之日，星河集团是一间在香港法律下合法成立且有效存续的有限公司。星河集团已通过董事决议对任一董事签署商业不动产 REIT 项目相关文件（包括上述星河实业股东决定，下同）进行有效授权。在股东决定不违反中国法律法规的情况下，获授权人黄德安签署的该等商业不动产 REIT 项目相关文件均合法、有效，并对星河集团产生法律约束力。

2. 河利通公司的内部决议

河利通公司现行有效的公司章程未明确约定公司处置资产相关事宜应如何决策。

2026 年 3 月 1 日，河利通公司的股东星河实业出具《深圳市河利通商业经营有限公司股东决定》，同意河利通公司以其持有的目标不动产资产作为底层资产发行不动产 REITs。

3. SPV 公司的内部决议

SPV 公司现行有效的公司章程未明确约定公司处置资产相关事宜应如何决策。

2026 年 9 月 11 日，SPV 公司的股东星河实业出具《深圳市星顺通商业管理有限公司股东决定》，同意在不动产 REIT 获得监管部门批准后，星河实业将 SPV 公司股权转让予专项计划。

综上，本所经办律师认为：原始权益人星河实业已就以转让持有目标不动产资产的项目公司及/或 SPV 公司 100%股权转让方式发行不动产基金，履行完毕内部决策流程。

(三) 原始权益人的可转让承诺

作为本项目原始权益人的星河实业已作出如下书面承诺：“对目标不动产项目在法律法规、政策规定、投资管理、融资文件等各方面的转让限定条件已如实披露，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与资产转让相关事项，并承诺承担相应法律责任”。

基于以上（一）至（三）所述，本所经办律师认为：在国家和地方有关法规制度及政策文件、项目核准手续、土地出让合同中，对目标不动产资产的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，不存

在任何限制条件、特殊规定、约定。就融资文件对股权或目标不动产资产的转让限制，项目公司已取得交通银行深圳银行出具的关于对以项目公司持有的目标不动产资产发行商业不动产 REITs 无异议，并同意配合项目公司解除目标不动产资产抵质押登记及其他担保及监管措施的函件，符合相关合同要求。对于原始权益人公司章程关于资产处置须履行内部决议程序的约定，原始权益人已取得其股东出具的有效书面决定，已满足公司章程的有关规定。专项计划设立涉及的项目公司与目标不动产资产相关转让或资产处置事项已不存在其他任何限制条件或特殊规定、约定。

六、 基金治理与不动产运营管理

(一) 不动产基金的治理机制安排

1. 基金份额持有人大会

经适当核查，《基金合同》第八部分及《招募说明书》第七部分第一节第二条第（一）款约定了基金份额持有人大会相关安排，包括其召开事由；提案人；会议召集人及召集方式；召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式；基金份额持有人出席会议的方式；议事内容与程序；表决；计票；生效与公告等事宜。

本所经办律师认为：《基金合同》及《招募说明书》约定的上述不动产基金议事规则符合《证券投资基金法》《基金指引》的相关规定。

2. 基金管理人的权利与义务

经适当核查，《基金合同》第七部分第一条约定了基金管理人的权利及义务。

本所经办律师认为：红土创新作为基金管理人的职权符合《证券投资基金法》《基金指引》的相关规定。

3. 基金管理人不动产基金投资决策委员会及基金经理

经适当核查，《招募说明书》披露基金管理人层面设立不动产基金投资决策委员会（下称“不动产基金投委会”）。不动产基金投委会负责决策不动产基金相关不动产项目重大运营事项；同时披露基金经理的基本情况。

本所经办律师认为：基金管理人的不动产基金投委会相关职责安排未违反法律、行政法规的强制性规定，符合《证券投资基金法》《基金指引》的相关规定。

4. 项目公司的治理安排

经适当核查，本所经办律师认为：项目公司章程规定的治理结构符合《公司法》的规定。

(二) 目标不动产资产的运营管理安排

1. 运营管理相关当事人的权利和义务

经适当核查，《基金合同》和《运营管理服务协议》约定了基金管理人、计划管理人、项目公司、运营管理机构的权利与义务。

本所经办律师认为：基金管理人、计划管理人、项目公司、运营管理机构与不动产运营管理相关的权利和义务约定符合《基金指引》第三十八条[317]、第三十九条第（二）款[318]、第四十条第（二）（三）款[319]、第四十一条第（二）（三）款[320]的相关规定。

2. 运营管理机构的解聘和更换安排

经适当核查，《基金合同》和《运营管理服务协议》与运营管理机构解聘和更换相关的主要约定如下：

（1） 运营管理机构的解聘情形

---

[317] 《基金指引》第三十八条：基础设施基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：（一）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；（二）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；（三）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；（四）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；（五）制定及落实基础设施项目运营策略；（六）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；（七）收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；（八）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；（九）实施基础设施项目维修、改造等；（十）基础设施项目档案归集管理等；（十一）按照本指引要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；（十二）依法披露基础设施项目运营情况；（十三）提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；（十四）建立相关机制防范外部管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；（十五）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；（十六）中国证监会规定的其他职责。

[318] 《基金指引》第三十九条第（二）款：……基金管理人委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与外部管理机构应当签订基础设施项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、外部管理机构考核安排、外部管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

[319] 《基金指引》第四十条第（二）（三）款：外部管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并持续符合下列要求：……（二）具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名；（三）公司治理与财务状况良好；……。

[320] 《基金指引》四十一条第（二）款第（三）款：……基金管理人应当持续加强对外部管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查外部管理机构就其获委托从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次。

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

就本基金而言，运营管理机构解聘事件系指运营管理机构出现以下任一事件：

（一）运营管理机构出现下述任一法定解聘情形：

1、运营管理机构任一主体因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；

2、运营管理机构任一主体依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；或

3、运营管理机构任一主体专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

（二）出现下述任一约定解聘情形，且经不动产基金份额持有人大会表决通过：

1、当不动产项目对应的连续三个“运营收入回收期”期间运营净收益未达到目标运营净收益的 80%，如运营管理机构提交的书面提升方案未能通过基金管理人审核，且运营管理机构未能或者拒绝按照基金管理人的合理要求调整提升方案并重新提交基金管理人；

2、运营管理机构任一主体在一个合同任期内不当履职导致项目公司累计受到 3 次（不含本数）以上责令停产停业及以上行政处罚。

（2）运营管理机构的更换程序

1、如出现上述任一法定解聘情形，基金管理人应当解聘运营管理机构，无需召开不动产基金份额持有人大会审议，基金管理人有权于任一法定解聘情形发生后向运营管理机构发出解聘通知（并抄送基金托管人、项目公司、计划管理人和评级机构），解聘自基金管理人发送的解聘通知中载明的解聘日期生效。

2、除法定解聘情形以外，当且仅当出现上述约定解聘情形，基金管理人方可在经基金份额持有人大会表决通过的前提下解聘运营管理机构。基金管理人应当在同意解聘的表决生效后向运营管理机构发出解聘通知（并抄送基金托管人、项目公司及计划管理人），解聘自基金管理人发送的解聘通知载明的解聘日期生效。

（3）继任运营管理机构的选择

1、解聘运营管理机构后，基金管理人应及时召开基金份额持有人大会，提议选聘、任命继任运营管理机构。

2、经约定程序聘任新任运营管理机构的，基金管理人及资产支持证券管理

人、项目公司应当按照与《运营管理服务协议》的条款和条件实质相同的内容与其签订新的运营管理服务协议，由继任运营管理机构享有并承担运营管理机构在《运营管理服务协议》项下实质相同的全部权利和义务。

（4）解聘后的交接安排

基金管理人发出运营管理机构解聘通知后，运营管理机构应继续配合履行本协议项下运营管理机构的必要职责和义务，并接受基金管理人及资产支持证券管理人的监督；在继任运营管理机构被任命后，被解聘的运营管理机构应协助委托方向继任运营管理机构移交与不动产项目运营管理有关的全部资料。

本所经办律师认为：《基金合同》和《运营管理服务协议》关于运营管理机构解聘和更换安排的约定符合《基金指引》第三十九条第（二）款[321]以及第四十二条[322]相关规定。

七、 关联交易/同业竞争等事项

(一) 目标不动产资产关联交易

根据原始权益人与项目公司书面确认并经适当核查，截至本次尽职调查基准日，项目公司已签署仍在履行中的目标不动产资产相关关联交易情况如下（其中的关联方与项目公司的关系均为“受同一最终控制方控制”）：

关联方名称	关联交易内容
深圳市星河商置集团有限公司龙岗星河时代分公司（下称“星河商置龙岗分公司”）	项目公司采购星河商置龙岗分公司就不动产资产提供的经营管理服务
星河实业、星河控股集团有限公司	星河实业、星河控股集团有限公司为项目公司《贷款合同》项下的贷款提供保证担保

[321] 《基金指引》第三十九条第（二）款：……基金管理人委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与外部管理机构应当签订基础设施项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、外部管理机构考核安排、外部管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

[322] 《基金指引》第四十二条：外部管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘外部管理机构：（一）外部管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；（二）外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；（三）外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

基金管理人应当在基金合同等法律文件中明确约定上述解聘外部管理机构的法定情形。除上述法定情形外，基金管理人解聘、更换外部管理机构的，应当提交基金份额持有人大会投票表决。与外部管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部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。

关联方名称	关联交易内容
星河实业	星河实业向项目公司整租目标不动产资产停车场相关房屋场地
星河实业	星河实业向项目公司租赁目标不动产资产一处商铺
深圳雅宝房地产开发有限公司、深圳市世纪星河资本管理有限公司、星河控股集团有限公司	项目公司分别向深圳雅宝房地产开发有限公司、深圳市世纪星河资本管理有限公司、星河控股集团有限公司提供广告发布及场地使用管理服务

1. 项目公司采购星河商置龙岗分公司就不动产资产提供的经营管理服务

2015 年 10 月 21 日，项目公司与深圳市星河商用置业有限公司签署《商业项目经营管理合同》，约定项目公司就目标不动产资产委托深圳市星河商用置业有限公司提供经营管理服务并按约定收取报酬，服务期限自 2015 年 11 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日。

2022 年 6 月 7 日，项目公司和深圳市星河商置集团有限公司龙岗星河时代分公司签署《<商业项目经营管理合同>补充协议》，约定变更运营期服务费的计收方式。

2. 星河实业、星河控股集团有限公司为项目公司《贷款合同》项下的贷款提供保证担保

2024 年 3 月 28 日，交通银行深圳分行与星河实业、星河控股集团有限公司签署《保证合同》，约定为保障项目公司作为债务人和交通银行深圳分行作为债权人签订的主合同《贷款合同》项下全部债权的实现，星河实业、星河控股集团有限公司作为保证人提供《保证合同》约定的连带责任保证。

3. 星河实业向项目公司整租目标不动产资产停车场相关房屋场地

2026 年，项目公司与星河实业签署《房屋场地租赁合同》及其补充协议，约定项目公司将目标不动产资产的停车场整租予星河实业并按约定向其收取租金，初始租赁期限自 2026 年 1 月 1 日至 2035 年 12 月 31 日。

4. 星河实业向项目公司租赁目标不动产资产一处商铺

2026 年，项目公司与星河实业签署《深圳龙岗星河 COCO Park 商铺租赁合同书》，约定项目公司将目标不动产资产一处实用面积为 20 平方米的商铺出租予星河实业并按约定向其收取租金，初始租赁期限自 2026 年 1 月 1 日至 2044 年 12 月 31 日。

5. 项目公司分别向深圳雅宝房地产开发有限公司、深圳市世纪星河资本管理有限公司、星河控股集团有限公司提供广告发布及场地使用管理服务

2026 年 1 月，项目公司分别与深圳雅宝房地产开发有限公司、深圳市世纪星河资本管理有限公司、星河控股集团有限公司签署《深圳龙岗星河 COCO Park 项目资源使用框架协议》，约定项目公司分别向深圳雅宝房地产开发有限公司、深圳市世纪星河资本管理有限公司、星河控股集团有限公司提供广告发布及场地使用管理服务并根据资源实际使用情况收取相应费用。其中，项目公司分别与深圳雅宝房地产开发有限公司、深圳市世纪星河资本管理有限公司签署的框架协议的有效期自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日止；项目公司与星河控股集团有限公司签署的框架协议的有效期自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止。

根据原始权益人与项目公司书面确认以及上述关联交易合同等相关文件，本所经办律师认为：上述关联交易涉及的合同文件已履行公司内部审批程序，符合相关公司内部管理控制要求与相关法律法规的规定，于合同各方依约履行期间有效。

(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，在其担任不动产基金的运营管理机构期间内，对其及其同一控制下的关联方投资、持有或管理在目标不动产资产所在同一区县区域内与其存在竞争关系的其他商业不动产项目，与目标不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目（下称“**竞争性项目**”），运营管理机构承诺：

1. 运营管理机构及其同一控制下的关联方将根据其针对目标不动产资产同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于运营管理机构及其同一控制下的关联方管理其他同类资产的运营管理水平为目标不动产资产提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2. 运营管理机构及其同一控制下的关联方将公平地对待竞争性项目和不动产基金所持有的目标不动产资产，不会将目标不动产资产取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞争性项目，不会采取措施故意降低目标不动产资产的市场竞争能力，此外运营管理机构不会且将敦促运营管理机构同一控制下的关联方不得，利用运营管理机构及运营管理机构同一控制下的关联方持有不动产基金份额的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于目标不动产资产而有利于任何竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3. 运营管理机构及其同一控制下的关联方如发现任何与目标不动产资产主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，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目标不动产资产。

4. 在不动产基金的存续期间内，如因目标不动产资产与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人根据不动产基金适用的法律法规和基金合同认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，运营管理机构承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

八、 结 论

基于本法律意见书第一至七条所述，本所经办律师认为：

1. 基金管理人、基金托管人、运营管理机构、原始权益人均具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》及《基金指引》规定的主体资格和条件；各专业服务类参与机构具备《证券法》《基金指引》规定的为不动产基金提供相应专业咨询服务的主体资格和执业资质。

2. 不动产基金的基金类别和品种、投资方向、运作方式与收益分配机制、投资者适当性管理安排及基金管理制度符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》及《基金指引》的相关规定。

3. 原始权益人依法间接拥有目标不动产资产的所有权、经营权和收益权（包括目标不动产资产地下建筑面积为90186.1平方米车库及设备用房的所有权相关权益，以及目标不动产资产项下除前述地下建筑面积为90186.1平方米部分以外的全部房屋所有权及其占用的国有建设用地使用权）；目标不动产资产的资产范围明确、权属清晰；除已披露情形外，目标不动产资产的投资、建设和运营合法合规，已披露情形不会对目标不动产资产权属的合法有效转移或对目标不动产资产的持续稳定运营产生重大实质不利影响；目标不动产资产相关转让限制已解除或具备解除条件，满足《基金指引》关于不动产资产及其可转让性的合规要求。

4. 不动产基金的治理、不动产的运营管理、关联交易、同业竞争等安排均符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》的相关规定。

5. 红土创新本次向中国证监会申请募集本不动产基金符合《公募基金运作办法》《基金指引》及配套规则规定的条件。

本法律意见书仅为本法律意见中所说明的事项出具，不得被作为就其他事项而出具的法律意见。本法律意见书仅反映截至本法律意见出具日或正文/脚注明确标注日期的尽职调查结果，仅供红土创新申请募集注册本基金之目的而使

用，未经金杜事先书面同意，不得被任何其他方为任何其他目的使用或依赖。

（以下无正文，接附件及签署页）

附件 1：目标不动产资产初始建设其他固定资产投资管理手续办理情况

（1） 项目立项（企业投资项目备案）

2010 年 7 月 13 日，深圳市发展和改革委员会向深圳市星河房地产开发有限公司（下称“星河地产”）出具《深圳市社会投资项目核准通知书》（深发改核准[2010]0207 号）：载明星河时代花园项目符合深圳市社会投资项目核准条件，准予核准。项目基本情况如下：归口行业：房地产业；总投资：120000 万元；拟建地址：深圳市龙岗区黄阁南路。本项目拟建总建筑面积：452367 平方米的商业住宅楼，其中包括：住宅 258137 平方米、商业 179468 平方米、小学 7399 平方米、幼儿园 2570 平方米、小区文化室 1500 平方米及社康中心、居委会等其他用房面积 3293 平方米。该通知书有效期为 3 年。

（2） 环境影响评估

2009 年 1 月 13 日，深圳市环境保护局向星河地产出具《关于<龙岗星河项目建设项目环境影响报告书>（报批稿）的批复》（深环批函[2009]004 号），载明：项目选址位于：龙岗中心城深惠路与黄阁南路的交汇处，总用地面积 159236.6 平方米，总建筑面积 468090.86 平方米。建设内容包括：32 栋住宅楼，配套商业用房、幼儿园、学校。审批意见载明原则上同意专家评审意见，该报告书按专家评审意见经修改、补充后，论据充分，数据可靠，评价重点突出，环保目标明确，环保措施具体可行，结论可信，可作为该项目的审批依据。如有扩大规模、改变建设功能、改变建设地址须另行申报。该项目建成后，投入使用前，均须报我局验收，合格后可投入使用。

（3） 用地预审意见

目标不动产资产未获核发土地预审意见。根据《土地管理法实施条例》（1998 年修订）第二十二条的规定，通过招标、拍卖方式提供国有建设用地使用权的，由市、县人民政府土地行政主管部门会同有关部门拟订方案，报市、县人民政府批准后，由市、县人民政府土地行政主管部门组织实施，并与土地使用者签订土地有偿使用合同。土地使用者应当依法申请土地登记。未要求办理用地预审手续。本项目土地系通过公开拍卖的方式取得的国有建设用地，并已签署土地有偿使用合同并办理完毕不动产登记手续，建设单位无需自行申请办理用地预审。

（4） 节能审查

目标不动产资产于 2010 年 7 月完成投资立项，早于 2010 年 11 月 1 日实施的关于节能审查的具体实施指导性文件《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号，现已失效）；另根据项目投资

建设时所适用的《广东省节约能源条例》[323]，其仅要求审批、核准的固定资产投资项目（含新建、改建、扩建项目）应当进行节能评估和审查。目标不动产资产不属于需审批、核准的固定资产投资项目，而是备案类固定资产投资项目，据此，目标不动产资产依法不需要进行前述规则所要求的节能评估和审查。

（5） 施工许可

2010 年 11 月 11 日，深圳市住房和建设局向星河地产核发了《建筑工程施工许可证》（44030020100042002），载明：建设单位为深圳市星河房地产开发有限公司；工程名称：星河时代花园集中商业（即商场部分）施工总承包工程；建设地址：龙岗区深惠路与黄阁路交叉口；建设规模：171646.05 平方米。

（6） 建筑工程竣工验收

A. 规划单项验收

2012 年 6 月 1 日，深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局向星河地产核发《建设工程规划验收合格证》（深规土建验 LG-2012-0040 号），载明经核定，本建设工程符合城市规划要求，验收合格。证载信息如下：建设单位：深圳市星河房地产开发有限公司；用地项目名称：星河时代花园；项目位置：龙城街道爱联社区；宗地号：G01035-9；出让合同或土地批文号：深地合字（2001）5185 号及补一；建设工程规划许可证编号：LG-2010-0109；子项名称：星河时代花园集中商业；建筑性质：商业；栋数 1，层数 3，计容建面 64063.15 平方米，不计容建面 105628.99 平方米；建面分项指标：规定建筑面积 79506.04（建筑功能：商业）；停车位：地下 1476；备注：1、根据深测房（竣）B2-201200290 号《建设工程竣工测量报告》，本次验收集中商业部分总建筑面积 169692.14 平米，其中商业竣工规定面积 79506.04 平米（含地上商业面积 64063.15 平米、地下商业 15442.89 平米），不计容地下车库及设备用房面积 90186.1 平米；2、综合已验收的项目 B 区商铺竣工规定面积 2455.38 平米，本项目商业竣工总规定面积 81961.442 平米，对比合同指标少建 38.58 平米；3.本期商业地下停车位共 1476 个。

B. 节能验收意见

2012 年 6 月 5 日，深圳市住房和建设局向星河地产出具《建筑节能专项验收意见书》（深建节验[2012]033 号），载明星河时代花园集中商业（即商场部分）工程项目符合建筑节能法律法规及相关技术标准、规范的要求，同意通过建筑节能专项验收。

[323] 《广东省节约能源条例》（广东省第十一届人民代表大会常务委员会公告第 37 号，2010 年 7 月 1 日起施行）第十七条 实行固定资产投资项目节能评估和审查制度，需审批、核准的固定资产投资项目（含新建、改建、扩建项目）应当进行节能评估和审查。不符合强制性节能标准或者超过能耗限额的项目，依法负责项目审批或者核准的机关不得批准或者核准建设；建设单位不得开工建设；已经建成的，不得投入生产、使用。

（此页无正文，为《北京市金杜律师事务所关于红土创新基金管理有限公司申请募集注册红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》的签署页）

北京市金杜律师事务所

单位负责人：

经办律师：

经办律师：

二〇二六年 九 月 二十三 日