

北京市汉坤律师事务所

关于

申请募集注册

华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金

之

法律意见书



中国北京市东长安街1号东方广场C1座9层 100738

电话: (86 10) 8525 5500; 传真: (86 10) 8525 5511 / 8525 5522

北京 · 上海 · 深圳 · 海口 · 武汉 · 香港 · 新加坡 · 纽约 · 硅谷

www.hankunlaw.com

目 录

| | |
|---------------------------|-----|
| 一、不动产基金的原始权益人..... | 10 |
| 二、不动产基金的基金管理人..... | 12 |
| 三、不动产基金的基金托管人..... | 17 |
| 四、不动产基金的运营管理机构..... | 20 |
| 五、其他主要参与机构的主体资格及相关资质..... | 21 |
| 六、不动产资产支持证券的管理人..... | 27 |
| 七、不动产资产支持证券的托管人..... | 28 |
| 八、关于募集本基金的条件..... | 30 |
| 九、不动产项目的资产范围和权属..... | 35 |
| 十、不动产项目的合法合规性..... | 50 |
| 十一、不动产项目转让行为合法性..... | 86 |
| 十二、不动产基金的治理机制..... | 92 |
| 十三、不动产项目的运营管理安排..... | 92 |
| 十四、关联交易、同业竞争及对外借款事项..... | 93 |
| 十五、不动产基金业务合规性..... | 102 |
| 十六、结论..... | 102 |

释 义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语在本法律意见书中的含义如下：

| 简称 | 指 | 全称 |
|----------------------|---|-----------------------------------|
| 本基金/不动产基金 | 指 | 华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金 |
| 华泰资管/基金管理人资产支持证券管理人/ | 指 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司 |
| 申万宏源/财务顾问 | 指 | 申万宏源证券承销保荐有限责任公司 |
| 招商银行/基金托管人 | 指 | 招商银行股份有限公司 |
| 上海安住/原始权益人/运营管理机构 | 指 | 上海安住此间商务信息咨询有限公司 |
| 广州寰城 | 指 | 广州寰城实业发展有限公司 |
| 广州晔雅 | 指 | 广州晔雅酒店管理有限公司 |
| 广州晔雅第一分公司 | 指 | 广州晔雅酒店管理有限公司第一分公司 |
| 上海慧创 | 指 | 上海慧创现代服务园发展有限公司 |
| 上海晔致 | 指 | 上海晔致酒店管理有限公司 |
| 项目公司 | 指 | 广州晔雅（包括广州晔雅酒店管理有限公司第一分公司）及上海晔致的合称 |
| SPV1 | 指 | 待原始权益人设立的广州SPV公司 |
| SPV2 | 指 | 待原始权益人设立的海上海SPV公司 |
| SPV公司 | 指 | SPV1和SPV2公司的合称 |

| 简称 | 指 | 全称 |
|---------------------|---|---|
| 专项计划 | 指 | 华泰资管-华住安住商业不动产1号资产支持专项计划 |
| 资产支持证券 | 指 | 以专项计划为载体发行的不动产资产支持证券 |
| 仲量联行/评估机构 | 指 | 仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司 |
| 安永华明/会计师事务所/现金流预测机构 | 指 | 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 安永税务/税务咨询 | 指 | 安永（中国）企业咨询有限公司 |
| 汉坤/律师事务所/本所 | 指 | 北京市汉坤律师事务所 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 财政部 | 指 | 中华人民共和国财政部 |
| 上海市市场监管局 | 指 | 上海市市场监督管理局 |
| 美居酒店 | 指 | 位于广州市天河区天河北路365号201房首层夹层、4层、5层、9层、10层、11层、12层、14-27层的广州天河体育中心美居酒店 |
| 全季酒店 | 指 | 位于广州市天河区天河北路365号201房3层、6层、7层、8层、29-43层的全季广州天河体育中心酒店 |
| 不动产项目 | 指 | 广州项目及上海项目的合称 |
| 广州项目 | 指 | 广州晔雅持有的位于广州市天河区天河北路365号201房的美居酒店及全季酒店项目 |

| 简称 | 指 | 全称 |
|------------|---|--|
| 上海项目 | 指 | 上海晔致持有的位于上海市嘉定区鹤旋东路188弄1、鹤旋东路190_208（双号）的桔子水晶上海江桥万达酒店项目 |
| 慧创新视界园区 | 指 | 上海西郊生产性服务业集聚区B-2、D区，上海项目即建设于该园区内的B-2区地块之上 |
| 《基金合同》 | 指 | 《华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金基金合同（草案）》 |
| 《托管协议》 | 指 | 《华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金托管协议（草案）》 |
| 《招募说明书》 | 指 | 《华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》 |
| 《运营管理服务协议》 | 指 | 《华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金运营管理服务协议（草案）》 |
| 《多规合一改革通知》 | 指 | 《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号） |
| 本法律意见书 | 指 | 《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金之法律意见书》 |
| SPV公司股权转让 | 指 | 华泰资管（代表专项计划）拟向原始权益人受让SPV1、SPV2的100%股权 |
| 项目公司股权转让 | 指 | 专项计划取得SPV2的100%股权后，SPV1拟向原始权益人受让并持有广州晔雅的100%股权、SPV2拟向原始权益人受让并持有上海晔致的100%股权 |

| 简称 | 指 | 全称 |
|-------------|---|--|
| 转让行为 | 指 | SPV公司股权转让和项目公司股权转让的合称 |
| 交割日 | 指 | 专项计划成立之日 |
| 报告期 | 指 | 2023年1月1日(含该日)至2025年12月31日(含该日) |
| 中国法律 | 指 | 有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件, 仅为出具本法律意见书之目的, 在本法律意见书项下不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区的法律和中国台湾地区的规定 |
| 《民法典》 | 指 | 《中华人民共和国民法典》 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |
| 《证券投资基金法》 | 指 | 《中华人民共和国证券投资基金法》 |
| 《公募基金运作办法》 | 指 | 《公开募集证券投资基金运作管理办法》 |
| 《商业不动产基金公告》 | 指 | 《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》 |
| 《不动产基金通知》 | 指 | 《关于推动不动产投资信托基金(REITs)市场高质量发展有关工作的通知》 |
| 《基金指引》 | 指 | 《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》 |

| 简称 | 指 | 全称 |
|------------|---|---|
| 《不动产登记查册表》 | 指 | 广州市规划和自然资源局于2025年12月25日出具的《广州市不动产登记查册表》 |
| 《不动产登记簿》 | 指 | 上海市嘉定区不动产登记中心于2025年12月19日出具的《上海市不动产登记簿》 |
| 中国 | 指 | 中华人民共和国 |
| 元 | 指 | 人民币元 |

北京市汉坤律师事务所

关于申请募集注册

华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金之 法律意见书

致：华泰证券（上海）资产管理有限公司

北京市汉坤律师事务所（简称“本所”或“汉坤”）是经中华人民共和国（简称“中国”）北京市司法局批准设立、有资格依照现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件（统称“中国法律¹”），就题述事宜出具中国法律意见的律师事务所。

受华泰证券（上海）资产管理有限公司（简称“基金管理人”或“华泰资管”）的委托，汉坤根据《中华人民共和国证券法》（简称“《证券法》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（简称“《证券投资基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（简称“《公募基金运作办法》”）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（简称“《商业不动产基金公告》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（简称“《基金指引》”）、《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》（简称“《不动产基金通知》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》（深证上〔2025〕1519号）及《深圳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）》（深证上〔2025〕1520号）（简称“《深交所审核指引（试行）》”）等中国法律的规定，出具本《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金之法律意见书》（简称“本法律意见书”）。

上海安住此间商务信息咨询有限公司（简称“原始权益人”或“上海安住”）拟作为原始权益人，以广州晔雅酒店管理有限公司（简称“广州晔雅”）持有的位于广州市天河区天河北路365号201房首层夹层、2-12、14-27、29-43层的美居酒店及全季酒店项目（简称“广州项目”），及上海晔致酒店管理有限公司（简称“上海晔致”）持有的位于上海市嘉定区鹤旋东路188弄1、鹤旋东路190_208（双号）的桔子水晶上海江桥万达酒店项目（简称“上海项目”，与广州项目合称“不动产项目”）作为底层不动产项目，由华泰资管担任基金管理人向中国证券监督管理

¹ 仅为出具本法律意见书之目的，在本法律意见书项下不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区的法律和中国台湾地区的规定。

委员会（简称“中国证监会”）申请募集注册华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金（简称“本基金”或“不动产基金”）。

本法律意见书仅就不动产基金的相关问题发表法律意见，并不对任何有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、投资决策等专业事项发表意见。汉坤在本法律意见书中对有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、评估、投资决策等内容的引述，并不意味着汉坤对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。汉坤对于这些文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

为出具本法律意见书，汉坤依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本基金有关的事实进行了尽职调查，查阅了汉坤认为必须查阅的文件，并就本基金及与之相关的问题向有关人员做了询问或与之进行了必要的讨论。汉坤已在本法律意见书中列明所有有关转让的限制条件或特殊规定、有权机构同意情况、采取的处理措施及转让合法性判断，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述。本法律意见书系基于以下前提作出：在汉坤为出具本法律意见书而进行的调查过程中，基金管理人、原始权益人所提供的文件、材料和所作的陈述和说明是真实、准确、完整的，且一切足以影响本法律意见书的事实、文件和信息，无论是否可从公开渠道获得，其均已向汉坤披露，而无任何隐瞒、虚假和疏漏之处；所提供的副本材料或复印件与其正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，获得合法授权；所有的口头陈述和说明均与事实一致。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，汉坤依赖基金管理人、原始权益人等本基金参与机构、有关政府主管部门或者其他有关机构出具的证明文件、确认文件或报告文件出具法律意见。本法律意见书仅对相关中国法律问题发表意见，并不对任何中国司法管辖区域之外（包含中国香港地区等）的法律问题发表意见。

汉坤根据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对有关事实进行了尽职调查，不存在对项目权属、资产范围，项目合法合规性和转让行为相关的重大问题应发现而未发现情况，不存在与原始权益人及基金管理人等串通、隐瞒的情况，本法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。

本法律意见书仅供华泰资管向中国证监会申请募集注册本基金之目的使用，本法律意见书不得由任何其他人使用，或用于任何其他目的。

除非上下文另有含义，在本法律意见书中所使用的词语简称与《华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金基金合同（草案）》²（简称“《基金合同》”）和《华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》³（简称“《招募说明书》”）中的定义具有相同含义。

基于上述，汉坤出具法律意见如下：

一、 不动产基金的原始权益人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金的原始权益人为上海安住。

1.1 原始权益人的主体资格

根据上海市市场监督管理局（简称“上海市市监局”）于2020年9月15日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000MA1GXAP50Y），上海安住的公司章程以及国家企业信用信息公示系统⁴的公示信息，上海安住的基本情况如下：

| | |
|-------|--|
| 名称 | 上海安住此间商务信息咨询有限公司 |
| 主体类型 | 有限责任公司（外国法人独资） |
| 住所 | 上海市嘉定区华江路129弄7号JT4597室 |
| 法定代表人 | 杨鹏 |
| 注册资本 | 美元300.0000万 |
| 成立日期 | 2020年9月15日 |
| 营业期限 | 2020年9月15日至2050年9月14日 |
| 经营范围 | 一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；酒店管理；物业管理；企业管理咨询；企业管理（除依法 |

² 基金管理人经办人于2026年2月2日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所发出的定稿版《华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金基金合同（草案）》。

³ 基金管理人经办人于2026年2月2日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所发出的定稿版《华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》。

⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn（下同），查询日期：2026年1月26日。除本法律意见书特别说明外，本法律意见书中列示网址的查询日期均为2026年1月26日。

| | |
|--|----------------------------|
| | 须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。 |
|--|----------------------------|

经核查上海安住的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年1月26日，上海安住系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

上海安住之控股股东为 Azure Capital Partners Inc.（开曼公司），根据开曼律师的书面确认⁵，在开曼法项下，开曼公司不存在实际控制人的概念。

1.2 原始权益人持有不动产项目的情况

原始权益人拟自项目公司原股东处取得并持有项目公司100%股权。在原始权益人取得项目公司100%股权后，原始权益人将通过直接持有项目公司股权的方式间接持有不动产项目。

根据本法律意见书第9.2条项下广州项目的《不动产权证书》以及《不动产登记查册表》（查册流水号：20251225J09L），广州项目的不动产权利人为广州晔雅。

根据本法律意见书第9.2条项下上海项目的《不动产权证书》以及《不动产登记簿》（编号：No.202513789774、No.202513789775、No.202513789776、No.202513789796），上海项目的不动产权利人为上海晔致。

1.3 上海安住的内部控制制度情况

经核查上海安住提供的《安住基金财务管理制度》《安住基金印鉴证照管理制度》《安住基金档案管理制度》《上海安住此间商务信息咨询有限公司关联交易管理制度》《上海安住此间商务信息咨询有限公司安全管理办法》《上海安住此间商务信息咨询有限公司公募REITS回收资金管理制度》，并根据上海安住出具的《承诺函》，截至2026年1月29日，上海安住已建立财务管理、账户管理、关联交易、安全管理以及不动产基金回收资金管理等内部控制制度，不存在影响上海安住持续经营的法律障碍。

1.4 上海安住的违法违规及失信情况

⁵ 开曼律师事务所Ogier Law Firm于2026年1月23日出具的书面确认。

经本所律师通过中国证券监督管理委员会（简称“中国证监会”）网站⁶、国家金融监督管理总局网站⁷、国家外汇管理局网站⁸、中国人民银行网站⁹、应急管理部网站¹⁰、生态环境部网站¹¹、国家市场监督管理总局网站¹²、国家发展和改革委员会网站¹³、中华人民共和国财政部（简称“财政部”）网站¹⁴、国家税务总局网站¹⁵、国家税务总局上海市税务局网站¹⁶、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台¹⁷、证券期货市场失信记录查询平台¹⁸、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统¹⁹及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统²⁰进行的公开信息渠道检索，截至2026年1月26日，于前述信息渠道，上海安住最近三年不存在重大违法违规记录；上海安住不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

1.5 小结

综上，本所认为，上海安住系依法设立且有效存续的有限责任公司，享有不动产项目完全所有权，不存在重大权属纠纷或者争议。上海安住具备《商业不动产基金公告》《基金指引》和《深交所审核指引（试行）》第七条规定的担任不动产基金的原始权益人的主体资格。

二、不动产基金的基金管理人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金的基金管理人为华泰资管。

2.1 基金管理人的主体资格

根据上海市市场监管局于2019年6月4日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000312590222J）、基金管理人的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金管理人的基本情况如下：

⁶ 网址：www.csrc.gov.cn/,下同。

⁷ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>,下同。

⁸ 网址：www.safe.gov.cn/,下同。

⁹ 网址：www.pbc.gov.cn/,下同。

¹⁰ 网址：www.mem.gov.cn,下同。

¹¹ 网址：www.mee.gov.cn,下同。

¹² 网址：www.samr.gov.cn,下同。

¹³ 网址：www.ndrc.gov.cn,下同。

¹⁴ 网址：www.mof.gov.cn,下同。

¹⁵ 网址：www.chinatax.gov.cn,下同。

¹⁶ 网址：<https://shanghai.chinatax.gov.cn/index.html>,下同。

¹⁷ 网址：www.creditchina.gov.cn,下同。

¹⁸ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/,下同。

¹⁹ 网址：<https://zxgk.court.gov.cn/shixin/>,下同。

²⁰ 网址：<https://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>,下同。

| | |
|-------|--|
| 名称 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司 |
| 主体类型 | 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资） |
| 住所 | 中国（上海）自由贸易试验区基隆路6号1222室 |
| 法定代表人 | 崔春 |
| 注册资本 | 人民币260,000.0000万元整 |
| 成立日期 | 2014年10月16日 |
| 营业期限 | 2014年10月16日至不约定期限 |
| 经营范围 | 证券资产管理业务，公开募集证券投资基金管理业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |

经核查基金管理人的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年1月26日，基金管理人系有效存续的有限责任公司，成立已满三年，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

2.2 基金管理人的相关资质

中国证监会于2014年7月7日作出了《关于核准华泰证券股份有限公司设立资产管理子公司的批复》（证监许可〔2014〕679号），核准华泰证券股份有限公司设立华泰证券（上海）资产管理有限公司。

根据中国证监会于2019年7月22日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000029144），华泰资管证券期货业务范围为：证券资产管理；公开募集证券投资基金管理。

根据上海市市场监管局核发的《营业执照》，华泰资管的经营经营范围包括“证券资产管理业务，公开募集证券投资基金管理业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】”。

根据中国证券投资基金业协会网站的公示信息²¹，华泰资管已被纳入“公募基金管理人名录”。

鉴上，本所认为，华泰资管系由中国证监会按照规定核准的基金管理公司，符合《证券投资基金法》第十二条及《公募基金运作办法》第六条的规定。

2.3 基金募集的内部授权和批准程序

根据《华泰证券（上海）资产管理有限公司章程》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理制度（2023年修订）》等，华泰资管对基金进行立项管理，产品立项应由产品立项评审会议审议，审议通过之后方可立项并继续推进。根据华泰资管提供的《产品立项评审会会议纪要及决议》（〔2026〕1月第19号），华泰资管已通过华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金提案申请。

根据《华泰证券（上海）资产管理有限公司章程》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理制度（2023年修订）》等，就本基金的募集，华泰资管在通过产品与业务发展委员会决议后将取得其内部授权。根据华泰资管于2026年1月28日出具的《华泰证券（上海）资产管理有限公司产品与业务发展委员会会议纪要》，华泰资管已召开产品与业务发展委员会会议，决议同意申报华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金，同意聘请周南、张亮、王雨川担任本基金的基金经理。

鉴上，本所认为，基金管理人已就本基金的募集注册履行了必要的内部授权和批准程序。

2.4 基金管理人的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据《询证函复函》，华泰资管已设立“不动产基金部”，主要职能包括“开展不动产基金业务的投资研究、尽职调查、运营管理、协助基金发售（含询价定价）等相关工作，并保证相关工作的合法合规性、有效性和规范性”。

根据《询证函复函》，华泰资管已配备15名具备不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的人员，其中7名具备5年以上不动产项目运营经验。

根据《询证函复函》，华泰资管已确认其资产管理经验丰富，具有同类产品或业务投资管理或运营的专业经验且同类产品或业务不存在重大未决风险事项。

²¹ 网址：<https://www.amac.org.cn/fwdt/wyc/jgcprycx/jgcx/gmjglrml/>。

华泰资管已确认其具有不动产研究经验，配备了充足的专业研究人员。

综上，本所认为，华泰资管已设置独立的不动产基金投资管理部门，并配备相关业务人员，业务人员数量符合《商业不动产基金公告》《基金指引》的规定，华泰资管已确认该等业务人员具备相应不动产项目运营或不动产项目投资管理经验。

2.5 公司治理及不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程

根据《华泰证券（上海）资产管理有限公司章程》，华泰资管的公司治理结构由股东、董事会、监事、总经理等组成；董事会对公司股东负责，下设合规与风险控制委员会、发展战略委员会等专门委员会；一名监事对公司的经营行使监督权；一名总经理负责公司日常经营管理工作；同时华泰资管设合规总监、督察长，为公司合规负责人。

根据华泰资管提供的《华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产投资公募基金业务管理制度》、《华泰证券（上海）资产管理有限公司公募基金管理业务风险控制制度》及《询证函复函》，华泰资管已制定不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理相关的制度及流程文件，且该等制度和流程健全、有效。

华泰资管提供的《询证函复函》确认华泰资管已根据公司章程的规定设置了相关公司组织机构，公司人员配备充足，财务状况良好，具有良好的社会声誉，具备丰富的资产管理经验，具备不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，且该等制度和流程健全、有效；其主体资格、治理结构及内部制度符合《公司法》《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《商业不动产基金公告》《基金指引》等相关法律法规的规定。

综上，本所认为，华泰资管的公司治理结构健全，具备不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，内控制度完善。

2.6 基金管理人的违法违规、失信行为情况

根据华泰资管向汉坤出具的《询证函复函》，以及本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站及国家税务

总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年1月26日，于前述信息渠道，华泰资管最近一年不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形；华泰资管在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录；华泰资管不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

2.7 基金管理人的诉讼纠纷情况

基金管理人已出具《承诺函》，承诺：“基金管理人及其核心人员²²不存在作为一方当事人可能对项目公司及不动产项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项”。另经通过中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国裁判文书网²³进行的公开信息渠道检索，截至2026年1月26日，于前述信息渠道，基金管理人不存在以其为当事人可能对不动产项目产生重大影响的诉讼纠纷情况。

2.8 基金管理人与原始权益人的关联关系及享有不动产项目权益的核查情况

2.8.1 基金管理人与原始权益人的关联关系

《公司法》第二百六十五条规定：“关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。”

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息，华泰证券股份有限公司持有华泰资管100%股权。经本所律师核查，未发现原始权益人与华泰资管存在股权控制的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

根据基金管理人提供的《关联方清单》，并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统核查该名单项下境内主体的股权结构，未发现原始权益人因持有基金管理人关联方股权从而形成控制关系的情形。根据

²² 基金管理人核心人员包括其董事、经理和财务负责人。

²³ 网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>。

基金管理人出具的《询证函复函》，基金管理人与原始权益人不存在关联关系。

2.8.2 基金管理人享有不动产项目权益的情况

如本法律意见书第九部分所述，各项目公司直接享有相关不动产项目相关权益。经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查各项目公司的股权结构，未发现基金管理人或其关联方因持有任何项目公司股权从而形成控制关系的情形。根据基金管理人出具的《询证函复函》，基金管理人或其关联方与任一项目公司均不存在控制关系，不享有不动产项目权益。

鉴上，本所认为，基金管理人或其关联方与原始权益人不存在关联关系，未发现其享有不动产项目权益的情况。

2.9 小结

综上，本所认为，华泰资管具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《商业不动产基金公告》及《基金指引》规定的担任基金管理人的资格和条件。

三、不动产基金的基金托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，不动产基金的基金托管人为招商银行股份有限公司（简称“基金托管人”或“招商银行”）

3.1 基金托管人的主体资格

根据基金托管人于其官网²⁴的公示以及国家企业信用信息公示系统公示信息，基金托管人的基本情况如下：

| | |
|----------|-----------------------|
| 统一社会信用代码 | 9144030010001686XA |
| 名称 | 招商银行股份有限公司 |
| 类型 | 股份有限公司（上市） |
| 住所 | 深圳市福田区深南大道7088号招商银行大厦 |

²⁴ 网址：<https://www.cmbchina.com/about/?pageid=bizlicence>。下同。

| | |
|-------|---|
| 法定代表人 | 缪建民 |
| 注册资本 | 2,521,984.560100万人民币 |
| 成立日期 | 1987年3月31日 |
| 经营范围 | 一般经营项目是：无，许可经营项目是：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸金融业务；证券投资基金销售；证券投资基金托管。经国务院银行业监督管理机构等监管机构批准的其他业务。 |

经查询基金托管人于其官网的公示，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年1月26日，基金托管人系有效存续的商业银行，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

3.2 基金托管人的相关资质

根据中国证监会、中国人民银行于2002年11月6日作出《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），核准招商银行证券投资基金托管人资格，可开展证券投资基金托管业务。

基金托管人现持有原中国银行保险监督管理委员会于2022年04月29日核发的《金融许可证》²⁵（机构编码：B0011H144030001），业务范围包括“（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

²⁵ 根据基金托管人于其官网的公示，网址：<https://www.cmbchina.com/about/?pageid=licence>。

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”。

根据中国证监会网站的《证券投资基金托管人名录（2025年12月）》²⁶，招商银行已被纳入“证券投资基金托管人名录”。

3.3 基金托管人的相关人员配备及托管业务经验

根据招商银行提供的《招商银行股份有限公司基础设施领域资产管理产品托管情况介绍》，2002年8月，招商银行成立基金托管部，2005年8月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，现下设基金券商团队、银保信托团队、养老金团队、业务管理团队、产品研发团队、风险管理团队、系统与数据团队、项目支持团队、运营管理团队、基金外包业务团队10个职能团队，现有员工261人。截至2025年9月30日，招商银行累计托管1,707只证券投资基金。截至2025年9月，合计24单公募REITs基金托管人为招商银行。招商银行已为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员，具有不动产投资信托基金领域资产管理产品托管经验。

3.4 违法违规、失信情况

根据基金托管人公开披露的定期报告和临时报告及本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局深圳市税务局网站²⁷、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年1月26日，于前述信息渠道，基金托管人最近一年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形；基金托管人在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录；基金托管人不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

3.5 小结

²⁶ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029660/content.shtml>。

²⁷ 网址：<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>。

综上，本所认为，基金托管人具备《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《商业不动产基金公告》及《基金指引》规定的担任基金托管人的资格和条件。

四、不动产基金的运营管理机构

根据《基金合同》及《招募说明书》，基金管理人拟委托上海安住担任《基金指引》第三十九条规定的不动产项目的外部管理机构（“运营管理机构”），并拟由运营管理机构与基金管理人、项目公司签署《华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金运营管理服务协议（草案）》（简称“《运营管理服务协议》”）。

4.1 上海安住的主体资格

拟担任运营管理机构的上​​海安住系本基金的原始权益人，上海安住的主体资格详见本法律意见书第1.1条。

4.2 上海安住担任运营管理机构的相关权限

上海安住股东已于2026年1月30日作出《上海安住此间商务信息咨询有限公司股东决定》，同意上海安住“担任不动产基金项目的运营管理机构，签署并适当履行公司作为运营管理机构的相关文件”。

本所认为，上述《上海安住此间商务信息咨询有限公司股东决定》合法、有效，上海安住就担任不动产项目的运营管理机构已获得相应的内部授权和批准。

4.3 上海安住的运营管理经验及运营管理人员配备情况

根据上海安住出具的《承诺函》并经汉坤核查相关证明材料，上海安住具有丰富的不动产项目运营管理经验，除广州项目和上海项目外，其正在运营的酒店还包括北京三元桥CitiGO欢阁酒店等。

根据上海安住作出的《承诺函》并经汉坤核查上海安住提供的相关专业人员的身份证明文件、劳动合同及个人简历等资料，上海安住配备了具有不动产项目运营经验的专业人员，其中，不少于5名专业人员具备5年以上不动产项目同类资产运营经验。

经本所律师通过中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和​​中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开渠道检索，截至2026年1月

26日，于前述信息渠道，上述专业人员不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

4.4 上海安住的公司治理情况

上海安住唯一股东为Azure Capital Partners Inc.，根据上海安住提供的公司章程等资料，上海安住不设股东会、董事会，章程规定了股东、执行董事、监事、经理、副经理和财务负责人的职责权限。

本所认为，上海安住的公司治理结构健全，符合《公司法》、《基金指引》及《商业不动产基金公告》的规定。

4.5 上海安住的持续经营情况

上海安住持有上海市市监局核发的有效《营业执照》，不存在根据《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，上海安住不存在影响其持续经营的法律障碍。

4.6 上海安住的备案情况

上海安住尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条及《商业不动产基金公告》的规定在中国证监会进行担任运营管理机构

的备案。

4.7 上海安住违法违规、失信情况

截至2026年1月26日，于本法律意见书第1.4条所列信息渠道，上海安住最近三年不存在重大违法违规记录；上海安住不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

4.8 小结

综上所述，本所认为，上海安住具备担任不动产项目的运营管理机构

的主体资格及相应权限，上海安住尚待按照《证券投资基金法》第九十七条、《基金指引》第四十条及《商业不动产基金公告》的规定在中国证监会进行担任运营管理机构

的备案。

五、其他主要参与机构的主体资格及相关资质

根据《基金合同》及《招募说明书》，不动产基金的其他参与机构包括：

(1) 为本基金提供资产评估服务的仲量联行（北京）房地产资产评估咨

询有限公司（简称“**仲量联行**”或“**评估机构**”）；（2）为本基金出具可供分配金额测算报告及审核报告、为不动产项目出具备考财务报表及审计报告的安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“**安永华明**”或“**会计师事务所**”）；（3）为本基金的募集注册提供法律服务的汉坤；（4）担任本基金财务顾问的申万宏源证券有限责任公司（简称“**申万宏源**”）；（5）担任本基金税务顾问的安永（中国）企业咨询有限公司（简称“**安永税务**”）。

5.1 评估机构

仲量联行为本基金提供资产评估服务。

根据北京市朝阳区市场监督管理局于2025年4月10日向仲量联行核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108700036979F），以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，仲量联行的基本情况如下：

| | |
|--------------|--|
| 名称 | 仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司 |
| 类型 | 有限责任公司（自然人投资或控股） |
| 住所 | 北京市朝阳区建国路乙118号8层01A/01B/01C/01D/02A |
| 法定代表人 | 李萍萍 |
| 注册资本 | 500万元 |
| 成立日期 | 1998年7月6日 |
| 营业期限 | 1998年7月6日至2048年7月5日 |
| 经营范围 | 一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地整治服务；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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。） |

根据北京市住房和城乡建设委员会于2024年3月11日核发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：建房估备字[2015]020号），备案登记为一级，有效期限为2024年3月11日至2027年3月10日。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2026年1月9日）》²⁸，仲量联行从事证券服务业务资产评估机构的主体资格尚未在中国证监会完成备案。

另经核查，证券期货市场失信记录查询平台²⁹，于本法律意见书出具日，仲量联行在为本项目提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展不动产基金相关或同类业务。

综上，本所律师认为，仲量联行为有效存续的有限责任公司，担任基金评估机构的主体资格尚待在中国证监会完成担任评估机构的备案。

5.2 会计师事务所

安永华明为本基金出具可供分配金额测算报告及审核报告、为不动产项目出具备考财务报表及审计报告。

根据北京市市场监督管理局于2025年12月31日向安永华明核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000051421390A），以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，安永华明的基本情况如下：

| | |
|---------|-------------------------------|
| 名称 | 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 类型 | 特殊普通合伙企业 |
| 住所 | 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 |
| 执行事务合伙人 | 毛鞍宁 |
| 出资额 | 人民币10,000万元 |

²⁸ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7607851/content.shtml>。

²⁹ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun>。

| | |
|-------------|--|
| 成立日期 | 2012年8月1日 |
| 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。） |

根据财政部于2018年7月9日向安永华明核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11000243），安永华明系有效存续的合伙企业，取得了执行注册会计师法定业务的资格。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至2026年1月9日）》³⁰，安永华明已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

另经核查，于本法律意见书出具日，安永华明在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展不动产基金相关或同类业务，最近三年不存在重大违法违规事件。

综上，安永华明为有效存续的合伙企业，具备为本基金出具可供分配现金流报告、为项目公司财务报表提供审计服务的资格。

5.3 律师事务所

汉坤就本基金的发行出具法律意见书和提供法律服务。

根据北京市司法局于2022年5月16日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000769903508A），汉坤为符合《中华人民共和国

³⁰ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7607854/content.shtml>。

律师法》及《律师事务所管理办法》规定的律师事务所，具备为本基金提供法律服务的资质。

根据中国证监会公布的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表》（截至2026年1月16日）³¹，汉坤已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

另经核查，于本法律意见书出具日，汉坤在提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展不动产基金相关或同类业务，最近三年不存在重大违法违规事件。

综上，汉坤具备为不动产基金提供法律服务的主体资格及相应资质。

5.4 财务顾问

申万宏源为本基金提供财务顾问服务。

根据乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）市场监督管理局于2024年12月2日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9165010031347934XW），以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，申万宏源的基本情况如下：

| | |
|--------------|---|
| 名称 | 申万宏源证券承销保荐有限责任公司 |
| 类型 | 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资） |
| 住所 | 新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路358号大成国际大厦20楼2004室 |
| 法定代表人 | 王明希 |
| 注册资本 | 壹拾亿元整 |
| 营业期限 | 长期 |
| 成立日期 | 2015年1月20日 |
| 经营范围 | 证券承销（不含除可转换债券以外的债券品种）与保荐，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问。 |

³¹ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c7609424/content.shtml>。

经核查申万宏源的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年1月26日，申万宏源系依法设立且合法存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律规定及其公司章程规定的应当终止的情形。

根据中国证监会于2024年12月13日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073666），申万宏源的证券期货业务范围为：证券承销（不含除可转换债券以外的债券品种）与保荐，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问。

另经核查，于本法律意见书出具日，申万宏源在本项目向中国证监会、深圳证券交易所报送时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不动产基金业务期间。

鉴上，申万宏源系具备保荐业务资格的证券公司，可以从事与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问、证券承销与保荐业务，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》第三条、《基金指引》第十条第二款及《商业不动产基金公告》的规定。

5.5 税务顾问

安永税务为本基金提供税务咨询服务。

根据上海市市监局于2024年8月15日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913100006694081125），以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，安永税务的基本情况如下：

| | |
|-------|-------------------------|
| 名称 | 安永（中国）企业咨询有限公司 |
| 类型 | 有限责任公司（港澳台法人独资） |
| 住所 | 上海市徐汇区龙文路317号2幢10层1007室 |
| 法定代表人 | 陈凯（CHAN, HOI JACK） |
| 注册资本 | 人民币5,000.0000万元 |
| 成立日期 | 2007年12月25日 |

| | |
|-------------|--|
| 营业期限 | 2007年12月25日至2037年12月24日 |
| 经营范围 | 一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询；税务服务；企业管理咨询；软件开发；软件销售；销售代理；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；招投标代理服务；市场营销策划；破产清算服务；企业总部管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：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） |

经核查安永税务的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年1月26日，安永税务系依法设立且合法存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律规定及其公司章程规定的应当终止的情形。

鉴上，安永税务为有效存续的有限责任公司，具备为本基金提供税务咨询服务的资格。

六、不动产资产支持证券的管理人

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金拟以扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于华泰资管作为不动产资产支持证券管理人（简称“**资产支持证券管理人**”）设立并管理的华泰资管-华住安住商业不动产1号资产支持专项计划（简称“**专项计划**”），认购并持有专项计划的全部不动产资产支持证券（简称“**资产支持证券**”）。

6.1 华泰资管的主体资格

华泰资管的基本情况详见本法律意见书第2.1条。截至2026年1月26日，华泰资管系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

6.2 华泰资管作为资产支持证券管理人的相应资质和权限

华泰资管现持有中国证监会于2019年7月22日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000029144），其经核准的证券期货业务范围为：证券资产管理业务，公开募集证券投资基金管理业务【依法须经批准的项

目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。因此，华泰资管具有证券业务经营资格，符合《证券法》第一百二十条及《证券公司监督管理条例》第十七条、第四十五条的规定。

根据中国证监会于2016年7月26日出具的《关于核准华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集证券投资基金管理业务资格的批复》（证监许可〔2016〕1682号），中国证监会核准华泰资管从事受托投资管理业务的资格。因此，华泰资管可以从事受托投资管理业务，符合《公开募集证券投资基金管理人监督管理办法》第四十一条及《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第二条的规定。

根据华泰资管提供的《华泰证券（上海）资产管理有限公司内核委员会会议纪要及决议》（〔2026〕1月第4号），华泰资管已就其作为资产支持证券管理人参与本项目履行了相关内部立项核准流程。

经本所律师核查中国证监会网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台，截至2026年1月26日，于前述信息渠道、网站系统，华泰资管最近一年内不存在因证券资产管理业务方面的重大违法违规行为被行政处罚的情形。同时，华泰资管已向汉坤确认“最近一年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚，或因重大违法违规行为、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或因涉嫌犯罪被依法立案调查的情况。”

综上所述，本所认为，华泰资管具备担任资产支持证券的管理人的主体资格、相应资质及权限。

七、 不动产资产支持证券的托管人

根据《基金合同》《招募说明书》，资产支持证券的托管人为招商银行股份有限公司上海分行（简称“招商银行上海分行”或“资产支持证券托管人”）。

7.1 招商银行上海分行的主体资格

根据上海市市监局于2025年6月16日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000832211775U）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，资产支持证券托管人的基本情况如下：

| | |
|------|--|
| 名称 | 招商银行股份有限公司上海分行 |
| 类型 | 其他股份有限公司分公司（上市） |
| 经营场所 | 中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路1088号招商银行上海大厦1幢一至四层、B2层、2幢十至十三层、十四层一单元03号、二十五至二十七层 |
| 负责人 | 陆明 |
| 成立日期 | 1991年4月26日 |
| 经营范围 | <p>办理人民币存款、贷款、结算，从事同业拆借；办理票据贴现，代理发行金融债券，提供信用证服务及担保；代理发行、代理兑付、销售政府债券，买卖政府债券；代理收付款项及代理保险业务，提供保险箱服务，外汇存款，外汇贷款，外汇汇款，外币兑换，国际结算，结汇、售汇，外汇票据的承兑和贴现，总行授权的外汇借款，总行授权的外汇担保，外汇信用卡的发行；代理国外信用卡的发行及付款，总行授权的代客外汇买卖，资信调查、咨询、见证业务，远期结售汇，经银监局批准的其他业务。</p> <p>【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】</p> |

经核查资产支持证券托管人的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年1月26日，资产支持证券托管人系有效存续的商业银行分支机构，不存在《公司法》规定的应当终止的情形。

《中华人民共和国商业银行法》第二十二条规定：“商业银行对其分支机构实行全行统一核算，统一调度资金，分级管理的财务制度。商业银行分支机构不具有法人资格，在总行授权范围内依法开展业务，其民事责任由总行承担。”据此，商业银行分行与总行属于同一法人，不动产基金的不动产基金托管人与资产支持证券托管人为同一法人，符合《基金指引》第六条及《商业不动产基金公告》的规定。

7.2 招商银行上海分行作为资产支持证券托管人的相应资质

根据中国证监会、中国人民银行于2002年11月6日作出《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），核准招商银行证券投资基金托管人资格，可开展证券投资基金托管业务。

资产支持证券托管人现持有原中国银行保险监督管理委员会上海监管局于2021年10月15日核发的《金融许可证》（机构编码：B0011B231000001），获许可的业务范围为“按照总行批准招商银行的业务范围执行”。

根据招商银行股份有限公司资产托管部于2025年3月13日作出的《资产托管业务授权书》，招商银行上海分行已获得招商银行关于开展资产托管业务的授权，包括签署托管业务的合同、协议。

综上所述，本所认为，招商银行上海分行具备担任资产支持证券的托管人的主体资格及相应资质。

八、关于募集本基金的条件

8.1 投资方向

经核查《基金合同》及《招募说明书》，本基金的投资方向包括：在本基金存续期内，按照《基金合同》的约定主要投资于不动产资产支持证券，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。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、央行票据等）、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（包括现金、期限在1年以内（含1年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许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）。

资产支持证券尚待取得深圳证券交易所关于资产支持证券挂牌的无异议函。关于资产支持证券涉及的专项计划文件的合法性，专项计划基础资产的真实性和合法性、权利归属及其负担情况，专项计划基础资产转让行为的合法性及有效性，风险隔离的效果等详见本所出具的《北京市汉坤律师事务所关于华泰证券（上海）资产管理有限公司设立华泰资管-华住安住商业不动产1号资产支持专项计划之法律意见书》。

根据拟签署的《华泰资管-华住安住商业不动产1号资产支持专项计划标准条款》《SPV1公司借款协议》《SPV2公司借款协议》《SPV1股权转让协议》《SPV2股权转让协议》《广州晔雅股权转让协议》《上海晔致股权转让协议》（具体文件名称以届时签署的为准）等专项计划文件约定，资产支持证券管理人（代表专项计划）拟向原始权益人受让SPV公司100%股权，进而由SPV向原始权益人受让项目公司的100%股权；专项计划取得SPV100%股权后将向SPV增资、向SPV提供股东借款等；SPV公司将其获得的股东借款和增资向原始权益人收购项目公司的100%股权。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券，从而穿透取得不动产项目。

综上，本基金投资方向明确，符合《公募基金运作办法》关于基金投资方向应明确、合法的规定；上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券，从而穿透取得不动产项目的完全所有权。

8.2 基金运作方式

经核查《基金合同》及《招募说明书》，本基金的运作方式为契约型、封闭式。自《基金合同》生效之日起32年为本基金的存续期，如本基金存续期届满且未延长《基金合同》有效期限，则本基金终止运作进入清算。本基金在《基金合同》存续期内采取封闭式运作并在深圳证券交易所上市，不开放申购、赎回。

综上，本基金运作方式符合《公募基金运作办法》关于基金应具有明确运作方式的规定。

8.3 基金类别和品种

经核查《基金合同》及《招募说明书》，本基金的类别为不动产投资信托基金，不动产投资信托基金为《基金指引》《商业不动产基金公告》规定的特定基金品种，符合《公募基金运作办法》第七条³²关于基金品种应符合中国证监会相关规定的条件。

8.4 相关法律文件的合法合规性

8.4.1 《基金合同》

³² 《公募基金运作办法》第七（三）条：“申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：[...]符合中国证监会关于基金品种的规定。”

《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，基金合同的当事人及权利义务，基金份额持有人大会，基金管理人、基金托管人的更换条件和程序，基金的托管，基金份额的登记，基金的投资，利益冲突及关联交易，新购入不动产项目与基金的扩募，基金的财产，不动产项目运营管理，基金资产的估值，基金的费用与税收，基金的收益与分配，基金的会计与审计，基金的信息披露，基金合同的变更、终止与基金财产的清算，违约责任，争议的处理，基金合同的效力，其他事项，基金合同摘要。

本所认为，《基金合同》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号〈基金合同的内容与格式〉》《基金指引》《商业不动产基金公告》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》的规定；《基金合同》拟由基金管理人和基金托管人签署盖章，自基金管理人办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，《基金合同》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

8.4.2 《托管协议》

《华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金托管协议（草案）》（简称“《托管协议》”）约定的事项主要包括以下内容：基金托管协议的依据、目的和原则，基金托管人对基金管理人的业务监督和核查，基金管理人对于基金托管人的业务核查，基金财产的保管，指令的发送、确认及执行，交易及清算交收安排，不动产基金净资产计算和会计核算，基金收益分配，基金信息披露，基金费用，基金份额持有人名册的保管，基金有关文件档案的保存，基金管理人和基金托管人的更换，禁止行为，托管协议的变更、终止与基金财产的清算，违约责任，争议解决方式，托管协议的效力，其他事项。

本所认为，《托管协议》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第7号〈托管协议的内容与格式〉》《基金指引》《商业不动产基金公告》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，其内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》的规定；《托管协议》拟由基金管理人和

基金托管人签署盖章，自基金管理人办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，《托管协议》将构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

8.4.3 《招募说明书》

《招募说明书》约定的事项主要包括以下内容：绪言，释义，重大事项提示，不动产基金整体架构，不动产基金发行概况及中介机构基本情况，不动产项目概况，不动产项目经营情况，不动产项目资产评估及现金流预测情况，不动产基金治理及运营管理安排情况，基金合同主要内容，其他对本次发行有重大影响的事项，风险因素，招募说明书附件等。

本所认为，《招募说明书》按照《证券投资基金信息披露内容与格式准则第5号〈招募说明书的内容与格式〉》《基金指引》及《商业不动产基金公告》的规定编制，并根据本基金的具体情况进行了适当修改，有清晰的风险警示内容。《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明：“基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任”。《招募说明书》内容符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》及《商业不动产基金公告》的规定。

8.4.4 《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：定义和解释，运营管理机构的聘任和服务要求，运营管理的委托事项，运营管理费，运营管理机构考核，转委托限制和辅助性服务，违约责任，运营管理机构的解聘情形和程序，终止，保密，一般规定（含争议解决）等。

本所认为，《运营管理服务协议》的主要内容反映了不动产项目运营管理的基本情况和相关安排，符合《基金指引》及《商业不动产基金公告》的规定。

8.5 基金名称

本基金的名称为华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金，基金名称表明了基金的类别和投资特征，基金名称中不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容。

8.6 投资者适当性管理

根据华泰资管制定的《华泰证券（上海）资产管理有限公司投资者适当性管理制度（2021年修订）》《机构投资者风险承受能力评估问卷》《个人投资者风险承受能力评估问卷》，华泰资管具有适用于公募基金产品的投资者适当性管理制度；此外，本基金《基金合同》及《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性管理的方法。

8.7 相关业务制度

根据华泰资管提供的《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理制度（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务尽职调查管理制度（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营与管理制度（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资及运营决策委员会议事规则（2023年修订）》以及《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务工作底稿管理制度（2023年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务信息披露管理制度》以及《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务公平交易制度》等制度材料及华泰资管出具的《询证函复函》，华泰资管已就本基金运营管理、投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形。

8.8 小结

综上，本所认为，本基金具备明确、合法的投资方向；有明确的基金运作方式；属于中国证监会规定允许设立的基金类别和品种；《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》的规定；基金名称表明了基金的类别和投资特征，在基金名称中不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容；《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明：“基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任”；华泰资管制定了相关投资者适

当性管理制度，《基金合同》《招募说明书》设置了明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性管理的方法；华泰资管已就本基金运营管理、投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统。

九、 不动产项目的资产范围和权属

9.1 不动产项目的资产范围

根据《基金合同》及《招募说明书》，本基金拟以扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于专项计划并持有其全部资产支持证券。本基金通过该资产支持证券投资于SPV公司及项目公司以间接持有项目公司的100%股权，以最终取得项目公司持有的不动产项目的房屋所有权及其占用范围内对应的国有建设用地使用权。不动产项目包括广州项目和上海项目。不动产项目的资产范围如下：

9.1.1 广州项目：指广州晔雅持有的坐落于广州市天河区天河北路365号201房，登记于“粤（2021）广州市不动产权第00072990号”的《不动产权证书》项下、登记用途为土地：商服用地/房屋：其它³³、建筑面积42,774.9429平方米，包括首层夹层、2-12、14-27、29-43层的房屋所有权，登记于前述《不动产权证书》项下，占用范围内宗地面积6,057平方米³⁴的国有建设用地使用权。

9.1.2 上海项目：指上海晔致持有的坐落于上海市嘉定区鹤旋东路188弄1、鹤旋东路190_208（双号），登记于“沪（2022）嘉字不动产权第017112号”的《不动产权证书》项下、登记用途为土地用途：办公/房屋用途：旅（宾）馆、建筑面积13,295.65平方米，包括总计11层的房屋所有权，登记于前述《不动产权证书》项下，占用范围内宗地面积16,638平方米³⁵的国有建设用地使用权。

9.2 不动产项目的资产权属

9.2.1 广州项目的资产权属

根据原始权益人及广州晔雅的书面确认，就广州项目，广州晔雅与广州寰城实业发展有限公司（简称“广州寰城”）于2021年签署了一

³³ 根据广州项目的不动产权证书附记栏记载，项目规划用途：商业（酒店）。

³⁴ 此土地面积由权属人共同使用。

³⁵ 此土地面积由权属人共同使用。

份《不动产买卖合同》，约定广州寰城将其持有的广州项目转让给广州晔雅。

根据《不动产登记查册表》及广州项目《不动产权证书》，广州市规划和自然资源局于2021年7月28日向广州晔雅核发了“粤（2021）广州市不动产权第00072990号”《不动产权证书》，广州晔雅自此取得且现合法享有广州项目的国有建设用地使用权和房屋所有权。

根据原始权益人及广州晔雅的书面确认，广州项目首层、避难层、屋顶机房层及屋面层均为广州项目不可分割的配套面积。

此外，根据原始权益人及广州晔雅的书面确认，广州项目之共有、共用情况以广州晔雅与深圳万物商企物业服务有限公司签署的《物业服务合同》的约定为准。根据该《物业服务合同》，广州晔雅有权自行或委托第三方管理其持有的位于广东省广州市天河北路365号的广州项目范围内的公共区域以及所有设施设备、以及位于广州项目范围外的专供酒店使用的设施设备（包括中央空调系统、给水系统、配电系统、发电机系统、电梯系统、消防系统等）。深圳万物商企物业服务有限公司提供广州项目所在整体物业中全体业主共有、共用的公共区域以及设施设备的物业管理服务。

广州项目的资产取得过程如下：

(1) 土地出让

2003年12月2日，广州市国土资源和房屋管理局（作为出让人）与广州东置房产有限公司（作为受让人）签订了合同编号为“穗国地出合[2003]385号”的《广州市国有土地使用权出让合同》，将协议成交的位于天河区天河北路以北的地块出让予广州东置房产有限公司，出让宗地总面积为6,057平方米，用途为综合商务楼。上述宗地的协议成交总价为人民币45,196,084元。

2011年4月25日，广州市国土资源和房屋管理局（作为出让人）与广州寰城（作为受让人）签订了合同编号为“穗国地出合[2003]385号的变更协议之一号”的《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，约定（1）本合同项下宗地建设项目建筑用途调整，计价建筑面积增加；（2）受让人由广州东置房产有限公司变更为广州寰城；（3）国有建设用地使用权出让价款调整为人民币119,694,930元，其中广州寰城已支付人民币45,196,084元。

2016年9月20日，广州市国土资源和房屋管理局（作为出让人）与广州寰城（作为受让人）签订了合同编号为“穗国地出合[2003]385号的变更协议之二号”《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，因项目地块建设项目建筑面积或用途发生调整而将国有建设用地使用权出让价款调整为人民币130,655,947元，其中广州寰城已支付人民币119,694,930元。

根据广州市规划和自然资源局向广州晔雅核发的“粤（2021）广州市不动产权第00072990号”《不动产权证书》附记的记载，“已收取国有土地使用权出让金”。

(2) 国有土地使用证

2005年4月14日，就广州项目的国有建设用地使用权，广州市人民政府向广州寰城核发了编号为“穗国用（2004）第10053号”的《国有土地使用证》，证载主要内容如下：

| | |
|--------|-----------------------------------|
| 权利人 | 广州寰城实业发展有限公司 |
| 座落 | 天河区天河北路以北 |
| 地号 | 3 |
| 地类（用途） | 商服用地 |
| 使用权类型 | 协议出让 |
| 终止日期 | 居住份额用地70年；商业、旅游、娱乐份额用地40年；其他用地50年 |
| 使用权面积 | 6,057平方米 |

(3) 不动产权证书

2021年7月28日，广州市规划和自然资源局向广州晔雅核发了编号为“粤（2021）广州市不动产权第00072990号”的《不动产权证书》，证载主要内容如下：

| | |
|--------|--|
| 权利人 | 广州晔雅酒店管理有限公司（营业执照：91440101MA9W44216G） |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 天河区天河北路365号201房 |
| 不动产单元号 | 440106010003GB00040F00020004 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：市场化商品房 |
| 用途 | 土地：商服用地/房屋：其它 |
| 规划用途 | 商业（酒店） |
| 面积 | 房屋（建筑面积）：42,774.9429平方米 |
| 使用期限 | 使用权限40年，从2005年4月12日起 |
| 权利其他状况 | <p>☆房屋结构：钢筋混凝土结构</p> <p>☆专有建筑面积（套内面积）：23,609.2338平方米/分摊建筑面积：19,165.7091平方米</p> <p>☆房屋总层数：50/所在层：2</p> <p>☆房屋所有权取得方式：购买</p> |
| 附记 | <p>☆登记字号：21登记01149783</p> <p>☆根据穗府办函[2017]65号文，该房屋再次转让时，应当转让给法人单位。</p> <p>☆已收取国有土地使用权出让金，使用年限40年，从2005年04月12日起计。此共用土地面积由权属人共同使用。规划用途：商业（酒店）。</p> |

鉴上，广州寰城通过协议出让方式合法取得建设用地使用权，广州晔雅后通过资产转让的方式合法取得并享有拟发行不动产基金的广州项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。经核查并根据广州市规划和自然资源局出具的《不动产登记查册表》、原始权益人出具的《承诺函》，广州项目在权属方面不存在重大经济或法律纠纷。

9.2.2 上海项目的资产权属

根据上海晔致与上海慧创现代服务园发展有限公司（简称“上海慧创”）于2021年4月30日就上海项目签署《上海江桥项目酒店定制开发及收购协议》（“定制开发及收购协议”），其中约定，上海慧创应按照上海晔致的要求，在慧创新视界园区整体建设开发过程中同步定制开发建设上海项目，并于项目整体竣工后以资产转让方式将其中的上海项目转让予上海晔致，使上海晔致最终取得上海项目的不动产权证及其他相关权利。

根据上海项目对应的《不动产权证书》及上海市嘉定区不动产登记中心出具的《不动产登记簿》，上海市自然资源确权登记局于2022年7月21日向上海晔致核发了“沪（2022）嘉字不动产权第017112号”《不动产权证书》，上海晔致自此取得且现合法享有上海项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

就上海项目涉及的共用设施设备及区域情况，根据上海慧创、现代服务园发展有限公司、第一太平戴维斯物业顾问（上海）有限公司（“大物业公司”）、上海晔致签署的《物业管理协议》的约定，上海晔致与慧创新视界园区内其它业主间共用（i）消防水系统和消防主机及消防电系统设备，以及（ii）共用地上和地下停车场、路灯、消防控制室、消防泵房、监控室、公共区域绿化等设施及区域，该等共用设施设备及区域由大物业公司统一管理，无共用楼宇情形。

上海项目的资产取得过程如下：

(1) 土地出让

2005年至2006年间，上海市嘉定区房屋土地管理局（作为出让人）陆续与上海慧创（作为受让人）就上海西郊生产性服务业集聚区项目地块签署了合同编号为“沪嘉房地（2005）出让合同第15号”的《上海市国有土地使用权出让合同（研发）》、“沪嘉

房地(2005)出让合同第160号”的《上海市国有土地使用权出让合同(研发)》、“沪嘉房地(2006)出让合同第44号”的《上海市国有土地使用权出让合同(研发)》、“沪嘉房地(2006)出让合同第45号”的《上海市国有土地使用权出让合同(研发)》，合同编号为“沪嘉房地(2006)出让合同补字第26号”的《上海市国有土地使用权出让合同(补充)》，及合同编号为“沪嘉房地(2006)出让合同第191号”的《上海市国有土地使用权出让合同》。

此外，上海慧创与上海市嘉定区房屋土地资源管理局在合同编号为“沪嘉房地(2006)出让合同第191号”的《上海市国有土地使用权出让合同》的基础上，于2019年1月29日进一步签署《国有建设用地使用权出让合同》(沪嘉规土(2019)出让合同补字第5号(2.0))(下称“整体土地出让合同”，上述全部土地出让合同以下合称“土地出让合同”)。根据土地出让合同，上海慧创应缴纳初始土地出让价款总计人民币61,886,663元，此外，上海慧创于2019年1月29日同意因建筑面积调整补缴土地使用权出让价款金额计人民币4,990,000元。

根据上海市房屋土地资源管理局于2006年11月23日出具的《出让金收据》(编号：(2004)No.0017274)、于2019年1月28日出具的《一般缴款书》(编号：1600680070)、《一般缴款书》(编号：1600680071)等资料，上海慧创已按照上述的土地出让合同约定足额支付土地出让价款。

(2) 房地产权证(记载国有建设用地使用权信息)

2012年8月17日，就上海项目的国有建设用地使用权，上海市规划和国土资源管理局向上海慧创核发了“沪房地嘉字(2012)第014661号”《上海市房地产权证》，证载主要内容如下：

| | |
|------|---------------------|
| 证书编号 | 沪房地嘉字(2012)第014661号 |
| 发证机关 | 上海市规划和国土资源管理局 |
| 发证日期 | 2012年8月17日 |

| | | | |
|------|---------|------------------------|-------|
| 权利人 | | 上海慧创现代服务园发展有限公司 | |
| 房地坐落 | | 江桥镇大宅村105/9丘 | |
| 土地状况 | 权属性质 | 国有建设用地使用权 | |
| | 使用权取得方式 | 出让 | |
| | 用途 | 办公 | |
| | 宗地号 | 嘉定区江桥镇6街坊105/9丘 | |
| | 宗地(丘)面积 | 16,638 | |
| | 使用权面积 | 16,638.2 | |
| | 其中 | 独用面积 | (未填写) |
| | | 分摊面积 | (未填写) |
| 使用期限 | | 2006年9月14日至2056年9月13日止 | |

(3) 不动产权证书

2022年7月21日,就上海项目的国有建设用地使用权和房屋所有权,上海市自然资源确权登记局向上海晔致核发了“沪(2022)嘉字不动产权第017112号”《不动产权证书》,证载主要内容如下:

| | |
|--------|----------------------------------|
| 权利人 | 上海晔致酒店管理有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 嘉定区鹤旋东路188弄1、鹤旋东路190_208 (双号) |
| 不动产单元号 | 310114013009GB00165F00040001 |

| | |
|------|---|
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 土地权利性质：出让 |
| 用途 | 土地用途：办公/房屋用途：旅（宾）馆 |
| 面积 | 宗地面积：16,638.00平方米/ 建筑面积：13,295.65平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权使用期限：2006年09月14日起2056年09月13日止 |
| 附记 | 土地状况： 地号：嘉定区江桥镇大宅村105/9丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：； 分摊面积：/。 房屋状况： 幢号：鹤旋东路188弄1、鹤旋东路190_208（双号）； 室号部位：全幢； 类型：旅馆； 总层数：11； 竣工日期：2021年。 |

鉴上，上海项目通过出让方式合法取得建设用地使用权，上海晔致合法享有拟发行不动产基金的上海项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，项目用地手续依法合规。经核查并根据上海市嘉定区不动产登记中心出具的《不动产登记簿》、原始权益人出具的《承诺函》，上海项目在权属方面不存在重大经济或法律纠纷。

9.3 不动产项目的权利限制情况

9.3.1 广州项目的权利限制情况

2021年8月9日，广州晔雅（作为借款人）与交通银行股份有限公司广东省分行（作为贷款人，简称“交行广东省分行”）签署了《固定资产借款合同》（合同编号：粤大客2021年固贷字004号），约定借款人向贷款人申请固定资产贷款人民币伍亿陆仟肆佰万元用于支付雅乐轩酒店物业交易对价款项及装修改造，贷款期限自2021年8月9日至2031年8月9日。为担保《固定资产借款合同》项下债务履行责任，2021年8月9日，广州晔雅以其依法持有的广州项目抵押予交行广东省分行并签订了《抵押合同》（合同编号：粤大客2021年抵字004号）。

2022年6月8日，广州晔雅（作为借款人）与交行广东省分行签署了《流动资金借款合同》（合同编号：粤大客2022年借字005号），约定借款人向贷款人申请固定资产贷款人民币叁仟贰佰万元整用于日常经营性周转，授信期限自2022年4月7日至2024年4月7日。为担保《流动资金借款合同》项下债务履行责任，2022年6月8日，广州晔雅以其依法持有的广州项目再次抵押予交行广东省分行并签订了《抵押合同》（合同编号：粤大客2022年抵字002号）。根据广州晔雅的书面确认，广州晔雅在《流动资金借款合同》（合同编号：粤大客2022年借字005号）项下的全部债务已清偿完毕，《抵押合同》（合同编号：粤大客2022年抵字002号）项下所担保的主债权消灭，且《抵押合同》（合同编号：粤大客2022年抵字002号）项下包括抵押权在内的担保权利亦同时消灭，但尚未办理抵押权注销登记手续。

就广州项目的抵押情况，根据《不动产登记查册表》，抵押相关内容如下：

第一顺位抵押相关信息：

| | |
|------|-----------------|
| 抵押权人 | 交通银行股份有限公司广东省分行 |
| 抵押人 | 广州晔雅酒店管理有限公司 |
| 抵押方式 | 最高额抵押 |
| 权利面积 | 42,774.9429平方米 |

| | |
|---------------------|--|
| 登记时间 | 2021年8月9日 |
| 担保范围 | 主债权及其利息，违约金，损害赔偿金，保管担保财产的费用，实现债权或担保物权的费用 |
| 最高债权额 | 人民币56,400万元 |
| 债权数额 | 人民币56,400万元 |
| 是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定 | 是 |
| 抵押设立时间 | 2021年8月9日 |
| 债务履行起始时间 | 2021年8月9日 |
| 债务履行结束时间 | 2031年8月9日 |
| 不动产登记证明号/他项证号 | 粤（2021）广州市不动产证明第00053054号 |

第二顺位抵押相关信息：

| | |
|------|-----------------|
| 抵押权人 | 交通银行股份有限公司广东省分行 |
| 抵押人 | 广州晔雅酒店管理有限公司 |
| 抵押方式 | 最高额抵押 |
| 权利面积 | 42,774.9429平方米 |

| | |
|---------------------|--|
| 登记时间 | 2022年6月10日 |
| 担保范围 | 主债权及其利息，违约金，损害赔偿金，保管担保财产的费用，实现债权或担保物权的费用 |
| 最高债权额 | 人民币3,200万元 |
| 债权数额 | 人民币 |
| 是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定 | 是 |
| 抵押设立时间 | 2022年6月10日 |
| 债务履行起始时间 | 2022年4月7日 |
| 债务履行结束时间 | 2024年10月7日 |
| 不动产登记证明号/他项证号 | 粤（2022）广州市不动产证明第00030052号 |

第三顺位抵押相关信息：

| | |
|------|-----------------|
| 抵押权人 | 交通银行股份有限公司广东省分行 |
| 抵押人 | 广州晔雅酒店管理有限公司 |
| 抵押方式 | 最高额抵押 |
| 权利面积 | 42,774.9429平方米 |

| | |
|---------------------|--|
| 登记时间 | 2022年6月27日 |
| 担保范围 | 主债权及其利息，违约金，损害赔偿金，保管担保财产的费用，实现债权或担保物权的费用 |
| 最高债权额 | 人民币3,840万元 |
| 债权数额 | 人民币 |
| 是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定 | 是 |
| 抵押设立时间 | 2022年6月27日 |
| 债务履行起始时间 | 2022年6月8日 |
| 债务履行结束时间 | 2024年10月7日 |
| 不动产登记证明号/他项证号 | 粤（2022）广州市不动产证明第00033399号 |

根据《不动产登记查册表》，以及原始权益人和广州晔雅的书面确认，截至2026年1月26日，广州项目上不存在查封，但存在抵押，抵押权人为交行广东省分行。就前述权利限制，待广州晔雅进一步取得交行广东省分行就提前还款及注销抵押登记出具的同意函，在取得该同意函后，广州晔雅将办理提前还款并注销抵押登记。

根据汉坤在动产融资统一登记公示系统³⁶以广州晔雅为担保人进行的查询及原始权益人和广州晔雅的书面确认，截至2026年1月26日，广州项目不存在以其运营收入等办理应收账款质押登记的情形。

³⁶ 网址：www.zhongdengwang.org.cn。

9.3.2 上海项目的权利限制情况

2023年7月10日，上海晔致（作为借款人）与中国建设银行股份有限公司上海嘉定支行（简称“**建行嘉定支行**”）签署了《人民币资金借款合同》（合同编号：0597886012732023001），约定上海晔致向建行嘉定支行借款人民币壹亿伍仟贰佰陆拾万元整，借款期限为10年，即从2023年7月17日起至2033年4月16日。为担保《人民币资金借款合同》项下债务履行责任，2023年7月10日，上海晔致以其依法持有的上海项目抵押予建行嘉定支行并签订了《最高额抵押合同》（合同编号：0597886012732023001）；而后，2023年8月4日，上海晔致又以其依法持有的上海项目二次抵押予建行嘉定支行并签订了《最高额抵押合同》（合同编号：0597886012732023002）。

就上述抵押，根据上海市嘉定区不动产登记中心于2025年12月19日出具的《不动产登记簿》，抵押相关内容如下：

第一顺位抵押相关信息：

| | |
|-------------------|------------------------------|
| 房地产坐落 | 嘉定区鹤旋东路188弄1、鹤旋东路190_208（双号） |
| 幢号 | 鹤旋东路188弄1、鹤旋东路190_208（双号） |
| 部位 | 全幢 |
| 抵押权人 | 中国建设银行股份有限公司上海嘉定支行 |
| 登记证明号 | 沪（2023）嘉字不动产证明第13024738号 |
| 受理日期 | 2023年07月12日 |
| 核准日期 | 2023年07月13日 |
| 关于不动产转让的约定 | 禁止、限制转让 |
| 备注 | 最高额抵押 |

| | |
|--|---|
| | 最高债权额：190,000,000元。债权确定期间：2023年7月10日至2033年7月9日。 |
|--|---|

第二顺位抵押相关信息：

| | |
|------------|--|
| 房地产坐落 | 嘉定区鹤旋东路188弄1、鹤旋东路190_208(双号) |
| 幢号 | 鹤旋东路188弄1、鹤旋东路190_208(双号) |
| 部位 | 全幢 |
| 抵押权人 | 中国建设银行股份有限公司上海嘉定支行 |
| 登记证明号 | 沪(2023)嘉字不动产证明第13028216号 |
| 受理日期 | 2023年08月15日 |
| 核准日期 | 2023年08月17日 |
| 关于不动产转让的约定 | 禁止、限制转让 |
| 备注 | 最高额抵押 最高债权额：128,100,000元。债权确定期间：2023年7月10日至2033年7月9日。 |

根据上海市嘉定区不动产登记中心于2025年12月19日出具的《不动产登记簿》，及原始权益人和上海晔致的书面确认，截至2026年1月26日，上海项目上不存在查封，但存在抵押，抵押权人为建行嘉定支行。就前述权利限制，待上海晔致进一步取得建行嘉定支行就同意提前还款及注销抵押登记出具的同意函，在取得该同意函后，上海晔致将办理提前还款并注销抵押登记。

根据汉坤在动产融资统一登记公示系统³⁷以上海晔致为担保人进行的查询及原始权益人和上海晔致的书面确认，截至2026年1月26日，上海项目存在1笔以其运营收入等办理应收账款质押登记的情形，相关信息如下：

| | |
|----------------------|--|
| <p>出质人信息</p> | <p>名称：上海晔致酒店管理有限公司</p> <p>类型：企业</p> <p>组织机构代码/统一社会信用代码： 91440400MA52UFXX21</p> <p>工商注册号/统一社会信用代码： 91440400MA52UFXX21</p> <p>法定代表人/负责人：杨鹏</p> <p>住所：上海市嘉定区鹤旋东路188弄1</p> |
| <p>质权人信息</p> | <p>名称：中国建设银行股份有限公司上海嘉定支行</p> <p>类型：金融机构</p> <p>金融机构编码：C1010531000143</p> <p>工商注册号/统一社会信用代码： 91310114833615771B</p> <p>法定代表人/负责人：张悦</p> <p>住所：上海市嘉定区塔城路365号</p> |
| <p>质押财产信息</p> | <p>主合同号码：0597886012732023001</p> <p>主合同币种：人民币</p> <p>主合同金额：152,600,000.00元</p> <p>债务履行期限：2023年07月17日至2033年04月16日</p> |

³⁷ 网址：www.zhongdengwang.org.cn。

| | |
|--|---|
| | <p>质押合同号码：0597886012732023001</p> <p>质押合同币种：人民币</p> <p>质押财产价值：10,330,000.00元</p> <p>质押财产描述：桔子水晶上海江桥万达酒店项目在主合同债项期间涉及出租部分的物业所产生的租金收入。</p> |
|--|---|

就前述权利限制，待上海晔致进一步取得建行嘉定支行就提前还款及注销应收账款质押登记出具的同意函，在取得该同意函后，上海晔致将办理提前还款并注销应收账款质押登记。

9.4 小结

鉴上，本所律师认为，项目公司有权依法占有、使用不动产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效。

十、不动产项目的合法合规性

10.1 项目公司

10.1.1 广州晔雅

(1) 广州晔雅的主体资格

广州晔雅持有广州项目。根据广州市天河区行政审批局于2025年7月18日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440101MA9W44216G）、广州晔雅的公司章程以及国家企业信用信息公示系统³⁸的公示信息，广州晔雅的基本情况如下：

| | |
|----|---|
| 名称 | 广州晔雅酒店管理有限公司 |
| 类型 | 有限责任公司（外国法人独资） |
| 住所 | 广州市天河区天河北路365号201房之夹层、4层、5层、9层、10层、11层、12层、14-27层 |

³⁸ 网址：www.gsxt.gov.cn。

| | |
|-------|---|
| 法定代表人 | 杨鹏 |
| 注册资本 | 陆亿元（人民币） |
| 成立日期 | 2021年1月20日 |
| 营业期限 | 2021年1月20日至2051年1月6日 |
| 经营范围 | 非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；个人商务服务；日用百货销售；酒店管理；会议及展览服务；停车场服务；健身休闲活动；洗烫服务；洗染服务；房地产咨询；住宿服务；餐饮服务；房地产开发经营；小餐饮；酒类经营；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；食品互联网销售（销售预包装食品）；食品互联网销售 |

经核查广州晔雅的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年1月26日，广州晔雅系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形，AZURE HOSPITALITY FIDES PTE. LTD.持有广州晔雅100%的股权。

(2) 广州晔雅第一分公司的主体资格

根据广州市天河区行政审批局于2021年12月7日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440101MA9Y0HY74K）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，广州晔雅第一分公司的基本情况如下：

| | |
|------|---------------------------------------|
| 名称 | 广州晔雅酒店管理有限公司第一分公司 |
| 类型 | 分公司 |
| 营业场所 | 广州市天河区天河北路365号201房之3层、6层、7层、8层、29-43层 |

| | |
|--------------------|---|
| 负责人 | 杨鹏 |
| 成立日期 | 2021年7月29日 |
| 营业期限 | 2021年7月29日至2051年1月5日 |
| 经营范围 ³⁹ | 非居住房地产租赁；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；日用百货销售；物业管理；个人商务服务；会议及展览服务；酒店管理；停车场服务；健身休闲活动；洗烫服务；洗染服务；房地产咨询；餐饮服务；住宿服务；房地产开发经营；小餐饮；酒类经营；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；食品互联网销售（销售预包装食品）；食品互联网销售 |

经核查广州晔雅第一分公司的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年1月26日，广州晔雅第一分公司系依法设立且有效存续的有限责任公司分公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

(3) 广州晔雅的治理结构

根据广州晔雅的公司章程，公司不设股东会，广州晔雅的治理结构为：股东行使公司的最高权力；公司设董事会，其成员为三人，任期三年，由股东任免，董事会设董事长一人，由股东委派产生；公司设经理一名；公司不设监事会，设监事一人。

鉴上，本所认为，广州晔雅的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

(4) 广州晔雅的违法违规、失信情况核查

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网

³⁹ 此处摘录为国家企业信用信息公示系统的查询结果。

站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局广东省税务局网站⁴⁰、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年1月26日，于前述信息渠道，广州晔雅不存在被公布为失信被执行人的情形，广州晔雅在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，广州晔雅不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

(5) 广州晔雅的诉讼仲裁情况

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局广东省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年1月26日，于前述信息渠道，广州晔雅不存在以其为当事人可能对不动产项目产生重大影响的诉讼纠纷情况。

10.1.2 上海晔致

(1) 上海晔致的主体资格

持有上海项目的不动产项目公司为上海晔致。根据上海市市场监管局于2025年8月4日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440400MA52UFXX21）、上海晔致的公司章程以及国家企业信用信息公示系统⁴¹的公示信息，上海晔致的基本情况如下：

| | |
|------|-----------------|
| 名称 | 上海晔致酒店管理有限公司 |
| 主体类型 | 有限责任公司（外国法人独资） |
| 住所 | 上海市嘉定区鹤旋东路188弄1 |

⁴⁰ 网址：https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/gzsw/gzsw_index.shtml。

⁴¹ 网址：www.gsxt.gov.cn。

| | |
|-------|---|
| 法定代表人 | 杨鹏 |
| 注册资本 | 人民币18,000.0000万 |
| 成立日期 | 2019年1月28日 |
| 营业期限 | 2019年1月28日至/ |
| 经营范围 | <p>一般项目：酒店管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；企业管理咨询；餐饮管理；会议及展览服务；专业保洁、清洗、消毒服务；票务代理服务；物业管理；日用百货销售；停车场服务；健身休闲活动。（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）</p> <p>许可项目：食品销售；酒类经营；洗浴服务；住宿服务；出版物零售；房地产开发经营；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）</p> |

经核查上海晔致的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2026年1月26日，上海晔致系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形，AZURE HOSPITALITY VENUS PTE. LTD.持有上海晔致100%的股权。

(2) 上海晔致的历史股权转让

2021年，AZURE HOSPITALITY VENUS PTE. LTD.（作为买方）与珠海硅然股权投资基金（有限合伙）及昆山安住此间商务信息咨询有限公司（作为卖方）签署《关于上海晔致酒店管理有限公司之股权转让协议》，收购上海晔致100%股权，相关股权交易对价为人民币70,249,702.78元。

(3) 上海晔致的治理结构

根据上海晔致的公司章程，公司不设股东会，上海晔致的治理结构为：股东行使公司的最高权力；公司设董事会，其成员为三人，任期三年，由股东任免，董事会设董事长一人，由股东委派产生；公司设经理一名；公司不设监事会，设监事一人。

鉴上，本所认为，上海晔致的公司治理结构符合《公司法》的相关规定。

(4) 上海晔致的违法违规、失信情况核查

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年1月26日，于前述信息渠道，上海晔致不存在被公布为失信被执行人的情形，上海晔致在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，上海晔致不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

(5) 上海晔致的诉讼仲裁情况

经本所律师通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年1月26日，于前述信息渠道，上海晔致不存在以其为当事人可能对不动产项目产生重大影响的诉讼纠纷情况。

10.2 拟持有项目公司股权的SPV

为发行不动产基金，资产支持证券管理人（代表专项计划）拟向原始权益人受让特殊目的公司SPV1、SPV2（与SPV1合称“SPV公司”）的100%股权。专项计划取得SPV1的100%股权后，SPV1拟自原始权益人受让并持有

广州晔雅的100%股权；专项计划取得SPV2的100%股权后，SPV2拟自原始权益人受让并持有上海晔致的100%股权。

截至本法律意见书出具之日，SPV公司均待设立。

10.3 不动产项目的投资和建设

10.3.1 广州项目投资和建设⁴²

如本法律意见书第9.2.1条所述，就广州项目，广州晔雅与广州寰城于2021年签署了一份《不动产买卖合同》，约定广州寰城将其持有的广州项目转让给广州晔雅。

(1) 初始建设

a. 关键合规手续

i. 建设用地规划许可证

1995年9月4日，广州市城市规划局核发《建设用地规划许可证》（编号：穗城规东片地字（1995）第259号），证载主要内容如下：

| | |
|--------|--------------------------|
| 用地单位 | 广州市公安局、广州东亚房地产有限公司 |
| 用地项目名称 | 办公、商住综合楼 |
| 用地位置 | 天河北路以北 |
| 用地面积 | 柒仟贰佰壹拾柒平方米（其中路位1,160平方米） |

ii. 建设工程规划许可证

2010年1月20日，广州市规划局就天誉四期项目（为包含广州项目在内的项目整体）核发《建设工程规划许可证》（编号：穗规建证（2010）191号），证载主要内容如下：

⁴² 为免疑义，本章节中提及的1幢物业是指天誉四期综合项目整体，包含广州项目（即北塔）和办公楼及地下空间。

| | |
|---------------|--|
| 建设单位 | 广州寰城实业发展有限公司 |
| 建设项目名称 | 50层设计商业、酒店、办公楼工程（自编天誉四期）1幢 |
| 建设位置 | 天河区天河北路以北、林和东路以东地段 |
| 建设规模 | 地上50层（部分4、43层）：88,726平方米，地下6层：23,764平方米。 |

iii. 消防验收

2016年3月30日，广州市公安消防局就天誉四期发展项目裙楼及北塔⁴³建设工程及裙楼及北塔（十三、二十八避难层除外）内部装修工程下发了《建设工程消防验收意见书》（编号：穗公消验字[2016]第0403号），载明：“此次验收范围为该建筑裙楼及北塔建设工程，建筑面积共46,451.9平方米。同时对该建筑裙楼及北塔（十三、二十八避难层除外）进行建筑内部装修，装修面积共44,179.9平方米。综合评定该工程消防验收合格”。

iv. 环保验收

2016年3月8日，广州市环境保护局出具了《广州市环境保护局关于天誉四期发展项目竣工环境保护验收的意见》（编号：穗环管验[2016]18号），载明经核查项目基本落实了环评文件及其批复要求，竣工环境保护验收合格。

v. 建筑工程综合竣工验收备案

2016年5月16日，广州市天河区建设和水务局向广州寰城下发了《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：穗天建验备2016-013号），载明位于广州市天河区50层设计商业、酒店、办公楼（自编天誉四期）1幢工程的竣工验收备案文件齐全，对照该工程质量监督机构提出的《建

⁴³ 北塔即广州项目。

设工程质量监督报告》（编号：穗（天）建监报字2016-019号），根据《建设工程质量管理条例》，同意予以备案。

鉴上，广州项目的关键合规手续齐备、合法有效，能够实现广州项目权属合法有效转移、保障该项目持续稳定运营。

b. 其它手续

经核查，广州项目之初始建设已取得初步设计批复、建设用地批准书、企业投资项目备案、施工许可证、节能审查文件、环境影响报告书批复等其它手续。

c. 其它手续未取得或存在不完备之处

i. 其它手续未取得情况

经核查，我们未见广州项目其它手续包括：建设项目选址意见书⁴⁴、土地预审意见、节能验收文件。

根据原始权益人及广州晔雅的书面确认，存在部分未取得的其他手续的原因系由于广州晔雅非广州项目开发商、系通过资产收购的方式取得广州项目权属，原始权益人未能掌握所有其它手续对应的材料。

ii. 其它手续瑕疵情况

土地出让合同项下约定，广州项目应于土地出让合同签订之日（即2003年12月2日）起6个月内动工开发，且乙方（广州寰城）应当自本合同签订之日起8个月内完成建设项目主体工程总投资额25%以上的建设工程量。而根据竣工验收备案表，项目的开工日期为2010年6月1日，竣工日期为2016年3月30日，较土地出让合同项下约定的开工时间迟延较久。根据土地出让合同第十九条约定，乙方（广州寰城）违反本合同第十二条约定，超过约定的动工开发日期或甲方同意的延期动工开发日期满一年的，甲方可以向乙方（广州寰城）征收相当于国有土地使用权出让金20%以下的土地闲置费。根据广州晔雅与广州寰城签署《不动产买卖合同》时适用的《中

⁴⁴ 根据广州项目开发建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法（2007修订）》规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。广州项目用地通过非划拨方式取得，根据上述规则，无需办理取得选址意见书。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十二条的规定，房地产转让时，土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。

除以上外，我们未见广州项目之户外招牌备案文件。根据《广州市户外广告和招牌设置管理办法》第三十八条，招牌设置人、场所或者建（构）筑物的所有人或者管理人未按规定办理备案或者办理备案变更手续的，镇政府、街道办事处应当将相关情况告知城市管理主管部门，由城市管理主管部门责令限期改正。

我们尚不能排除广州晔雅因未取得本法律意见书第10.3.1(1)c.i.项中所列其它手续未取得和/或本法律意见书第10.3.1(1)c.ii.项中其它手续不完备的情况而受到相关行政主管部门的行政处罚的风险，就此，原始权益人已出具书面确认，承诺如广州晔雅因其它手续未取得或存在不完备情况遭受任何损失的，原始权益人将承担赔偿责任。

鉴上，除上述已披露内容外，广州晔雅不存在其他应当取得而未取得的合规手续，广州项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

(2) 整体装修改造

根据原始权益人及广州晔雅の説明，在广州晔雅向广州寰城收购广州项目后，广州晔雅及广州晔雅第一分公司于2021年对美居酒店及全季酒店进行内部装修并于2022年竣工（简称“**整体装修改造工程**”）。经核查，整体装修改造工程履行了施工许可、竣工验收等装修改造工程建设手续，并取得《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案证书》《建设工程消防验收意见书》《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》等文件。

a. 美居酒店装修改造

i. 建筑工程施工许可

2021年8月31日，广州市天河区住房和城乡建设和园林局就美居酒店装修工程向广州晔雅核发了《建筑工程施工许可证》（编号：440106202108310101），证载主要内容如下：

| | |
|------|---------------------|
| 建设单位 | 广州晔雅酒店管理有限公司 |
| 工程名称 | 广州市天河北路365号美居酒店装修工程 |
| 建设地址 | 广州市天河区林和街道天河北路365号 |
| 建设规模 | 16,230.00平方米 |
| 合同价格 | 3,560.00万元 |
| 合同工期 | 213天 |

ii. 消防验收

2022年3月15日，广州市天河区住房和城乡建设局就美居酒店装修工程向广州晔雅核发了《特殊建设工程消防验收意见书》（编号：穗天消验字〔2022〕第031501号），载明本次装修范围为首层（仅维修）、四层局部、五层局部，九层至十二层、十四层至二十七层，装修面积为15,191平方米，装修后做酒店使用。首层为原有大堂维修、四层为酒店前台、健身区域、餐厅（厨房与其他区域采用2.00h隔墙和乙级防火门分隔，厨房不在本次验收范围内）、五层为酒店配套办公用房、九层至十二层及十四层至二十七层均为酒店客房。本工程设有室内消火栓系统、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、机械防排烟系统、应急照明以及疏散指示系统等消防设施。经审核合格。

iii. 工程质量监督意见

2022年3月3日，广州市天河区建设工程质量安全监督站就广州市天河北路365号美居酒店装修项目出具了《工程质量监督意见》（编号：穗（天）监意字2022-017号），载明本项目工程质量和消防工程，建设参建各方责任主体质量行为基本符合规定，工程完成了设计和合同约定的各项内容，实物质量的抽查均基本合格，未发现违反工程建设标准强制性条文，质量控制资料基本齐全。

b. 全季酒店装修改造

i. 建筑工程施工许可

2021年9月8日，广州市天河区住房和城乡建设局就全季酒店装修工程向广州晔雅第一分公司核发了《建筑工程施工许可证》（编号：440106202109080199），证载主要内容如下：

| | |
|------|--------------------------|
| 建设单位 | 广州晔雅酒店管理有限公司第一分公司 |
| 工程名称 | 广州市天河北路365号全季酒店装修工程 |
| 建设地址 | 广州市天河区林和街道广州市天河区天河北路365号 |
| 建设规模 | 19,728.8平方米 |
| 合同价格 | 5,180.00万元 |
| 合同工期 | 240天 |

ii. 消防验收

2022年6月30日，广州市天河区住房和城乡建设局就全季酒店装修向广州晔雅第一分公司核发了《特殊建设工程消防验收意见书》（编号：穗天消验字〔2022〕第063001），载明本次验收范围为三层、六层至八层、二十九层至四十三层，装修面积为13,600平方米，装修后作酒店使用。三层为大堂、餐厅、厨房、明档区、会议室，六层至八层及二十九层至四十三层均为酒店客房。本工程设有室内外消火栓系统、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、防烟排烟系统、消防广播系统、应急照明以及疏散指示系统等消防设施。经审核合格。

iii. 工程质量监督意见

2022年6月27日，广州市天河区建设工程质量安全监督站就广州市天河北路365号全季酒店装修项目出具了《工程质量监督意见》（编号：穗（天）监意字2022-058号），载明本

项目工程质量和消防工程，建设参建各方责任主体质量行为基本符合规定，工程完成了设计和合同约定的各项内容，实物质量的抽查均基本合格，未发现违反工程建设标准强制性条文，质量控制资料基本齐全。

鉴上，广州项目已依法完成上述固定资产整体装修改造建设的基本程序。

(3) 5层局部装修改造（消防功能调整为酒店客房）

a. 消防验收

2023年8月24日，广州市天河区住房和城乡建设和园林局向广州晔雅核发了《建设工程消防验收备案/不予备案凭证》（编号：穗天消备凭〔2023〕第082404号），载明广州晔雅酒店管理有限公司五层装修工程项目建设工程消防验收备案，申请材料齐全、符合要求，备案材料齐全，准予备案。

b. 投入使用、营业前消防安全检查情况

2023年11月20日，广州市天河区消防救援大队向广州晔雅核发了《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（编号：穗天消安许字〔2023〕第0291号），载明其根据广州晔雅（地址：广州市天河区天河北路365号201房之夹层、4层、5层、9层、10层、11层、12层、14-27层；使用性质：第五层局部作酒店使用；建筑面积：700平方米）投入使用、营业前消防安全检查的申请，于2023年11月17日进行了消防安全检查，并决定对广州晔雅准予行政许可。

(4) 4层局部装修改造

根据广州晔雅提供的其与广州市去蒲餐饮有限公司就广州项目四层部分面积签署的《商铺租赁合同》，广州项目四层曾出租予第三方。根据原始权益人及广州晔雅的说明，协议双方已经终止履行前述租赁协议。广州晔雅计划将广州项目四层作整体功能提升，用于酒店配套。根据广州晔雅的说明，目前广州晔雅正处于就四层的局部装修改造取得施工相关手续的过程中。

10.3.2 上海项目投资和建设

如本法律意见书第9.2.2条所述，就上海项目，根据定制开发及收购协议，由上海慧创按照上海晔致的要求，在慧创新视界园区整体建设开发过程中同步定制开发建设上海项目，并于项目整体竣工后以资产转让方式将其中的上海项目转让予上海晔致，使上海晔致最终取得上海项目的不动产权证及其他相关权利。

(1) 初始建设

a. 关键合规手续

i. 建设用地规划许可证

2007年6月1日，上海市嘉定区规划管理局向上海慧创核发《建设用地规划许可证》（编号：沪嘉地（2007）14070604E00684号），证载主要内容如下：

| | |
|--------|---|
| 用地单位 | 上海慧创现代服务园发展有限公司 |
| 用地项目名称 | 上海西郊生产性服务业集聚区商办用地 |
| 用地位置 | 江桥镇 |
| 用地面积 | 194,716平方米（沪嘉地（2005）14050206E90061号、沪嘉地（2006）14060425E00690号《建设用地规划许可证》予以撤销。） |

ii. 建设工程规划许可证

2018年10月18日，上海市嘉定区规划和土地管理局就上海项目（包含上海项目（3#楼）在内的项目整体）核发《建设工程规划许可证》（编号：沪嘉建（2018）FA31011420187714），证载主要内容如下：

| | |
|----------------|---|
| 建设单位（个人） | 上海慧创现代服务园发展有限公司 |
| 建设项目名称 | 上海西郊生产性服务业集聚区B-2、D区 |
| 建设位置 | 嘉定区江桥镇 东至天创路，南至鹤旋东路，西至华江路，北至金沙江西路 |
| 建设规模 | 总建筑面积173,492.6平方米（其中地下建筑面积64,350.1平方米），计容建筑面积103,070.3平方米 |
| （其中记载的）3#楼使用性质 | 商业服务业建筑 |

2019年5月31日，上海市嘉定区规划和自然资源局向上海慧创下发《关于准予变更上海西郊生产性服务业集聚区B-2、D区<建设工程规划许可证>的决定》（编号：沪嘉规划资源许建变[2019]8号），准予对上述编号沪嘉建(2018)FA31011420187714号的《建设工程规划许可证》内容进行变更，并于其中明确了慧创新视界园区各栋建筑（上海项目（3#楼）在内）的具体规划指标相关变更安排（以下统称“上海项目《建设工程规划许可证》”）。

其中上海项目（3#楼）、慧创新视界园区整体的规划指标变更情况如下：

1) 上海项目（3#楼）规划变更情况

| 指标 | 原规划指标 | 变更后规划指标 |
|-------|-----------------------|------------------------|
| 总建筑面积 | 11,981.2平方米 | 13,603.9平方米 |
| 地上建筑 | 地上（9层） 11,981.2平方米 | 地上（11层） 12,738.6平方米 |

| | | |
|-------|-------------|----------------------|
| 地下建筑 | 无地下面积 | 地下（2层） （865.3平方米） |
| 总计容面积 | 11,571.3平方米 | 12,627.9平方米 |
| 建筑高度 | 35.95米 | 41.2米 |

2) 慧创新视界园区整体规划变更情况

B-2、D区项目的总体原总建筑面积173,492.6平方米（其中地上建筑面积109,142.5平方米，地下建筑面积64,350.1平方米），计容建筑面积103,070.3平方米，容积率2.06，建筑密度29.7%，现调整为总建筑面积172,486.7平方米（其中地上建筑面积108,278.5平方米，地下建筑面积64,208.2平方米（B-2地块22,526.2平方米：地下一层商业3,151平方米，非住宅配套停车库8,112.1平方米，地下二层非住宅配套停车库11,263.1平方米；D地块41,682平方米：地下一层非住宅配套停车库21,482.1平方米，地下二层非住宅配套停车库20,199.9平方米）），计容建筑面积104,498.3平方米，容积率2.08，建筑密度不变。

iii. 建筑工程综合竣工验收备案

2021年11月19日，上海市嘉定区建设和管理委员会向上海慧创下发了《建筑工程综合竣工验收合格通知书》（综合验收编号：LS18040015600358000001），载明上海西郊生产性服务业集聚区B-2、D区项目已通过综合竣工验收。

iv. 环保验收

根据上海市嘉定区环境保护局2018年5月6日就上海西郊生产性服务业集聚区B-2、D区项目《上海市建设工程设计方案意见征询单》之征询回复，回复意见为无需征询，本项目不适用环保验收手续。

v. 消防验收

2021年11月15日，上海市住房和城乡建设管理委员会出具《特殊建设工程消防验收意见书》（沪住建嘉消验字(2021)第0035号），

按照国家工程建设消防技术标准和建设工程消防验收有关规定，根据申请材料及建设工程现场评定情况，结论合格。

鉴上，上海项目的关键合规手续齐备、合法有效，能够实现上海项目权属合法有效转移、保障该项目持续稳定运营。

b. 其它手续

经核查，上海项目之初始建设已取得企业投资项目备案、节能审查文件、施工许可证、竣工规划验收文件等各项其它手续。

c. 其它手续未取得或存在不完备之处

i. 其它手续未取得情况

经核查，我们未见上海项目其它手续包括：建设项目选址意见书⁴⁵、土地预审意见、建设用地批准书。

根据原始权益人及上海晔致的书面确认，存在部分未取得的其他手续系由于上海晔致非上海项目开发商、系通过资产收购的方式取得上海项目权属，原始权益人未能掌握所有其它手续对应的材料。

ii. 其它手续瑕疵情况

土地出让合同项下约定，上海项目应于2006年12月30日之前开工，于2007年6月30日之前竣工。

根据上海慧创取得的《施工许可证》及《建筑工程综合竣工验收合格通知书》，上海项目开工时间为2018年11月1日，竣工时间为2021年11月19日。根据土地出让合同约定，受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设或竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。另，我们未见上海项目之户外招牌相关备案文件，根据《上海市市容环境卫生管理条例（2022修订）》第三十一条，设置户外招牌未办

⁴⁵ 根据上海项目开发建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法（2007修订）》规定，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。上海项目用地通过非划拨方式取得，根据上述规则，无需办理取得选址意见书。

理备案手续的，由城市管理综合执法部门责令改正；拒不改正的，处三百元以上一千元以下罚款。

除上述问题外，上海慧创就项目整体所取得之节能验收文件为后续补办，存在不完备情形，但项目节能验收结论为通过。

我们尚不能排除上海晔致因未取得本法律意见书第10.3.2(1)c.i.项中所列其它手续和/或本法律意见书第10.3.2(1)c.ii.项中其它手续不完备的情况而受到相关行政主管部门的行政处罚的风险，就此，原始权益人已出具书面确认，承诺如上海晔致因其它手续未取得或存在不完备情况遭受任何损失的，原始权益人将承担赔偿责任。

鉴上，除上述已披露内容外，上海晔致不存在其他应当取得而未取得的合规手续，上海项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

(2) 整体定制装修

根据上海晔致提供的《上海市建筑装饰装修工程施工图设计文件审查合格书》，上海慧创作为建设单位，就慧创新视界园区整体（含上海项目，室内装修建筑面积11,894.48平方米）的室内精装修工程于2021年2月1日取得了上海城建审图咨询有限公司出具的施工图设计文件审查合格书。

上海项目之整体定制装修与其它园区内建设项目的建设及装修工程同期进行，由上海晔致提供定制施工图纸，由上海慧创聘请的项目总包单位根据定制施工图纸进行上海项目机电系统、精装修等各环节的施工。

综上所述，上海项目和广州项目已根据其适用的法律法规依法完成固定资产投资建设的基本程序。

10.4 不动产项目运营的合法合规性

10.4.1 广州项目运营的合法合规性

(1) 实际用途与规划用途的相符性

广州市公安局、广州东亚房地产开发公司取得的“穗城规东片地字（1995）第259号”《建设用地规划许可证》载明的用地性质为“办公、

商住综合楼”；广州晔雅就广州项目取得的《不动产权证书》附记栏记载，项目规划用途：商业（酒店）。

经本所律师核查，广州项目的土地和房屋建筑物主要按照酒店等实际用途使用。

(2) 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查情况

a. 美居酒店投入使用、营业前消防安全检查情况

广州市天河区消防救援大队于2022年3月18日向广州晔雅核发了《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（编号：穗天消安检字[2022]第0095号），载明其根据广州晔雅（地址：广州市天河区天河北路365号201房之夹层、4层、5层、9层、10层、11层、12层、14-27层；使用性质：酒店；建筑面积：15,191平方米）投入使用、营业前消防安全检查的申请，于2022年3月17日进行了消防安全检查，并决定对广州晔雅准予行政许可。

b. 全季酒店投入使用、营业前消防安全检查情况

广州市天河区消防救援大队于2022年7月8日向广州晔雅第一分公司核发了《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（编号：穗天消安检字[2022]第0187号），载明其根据广州晔雅第一分公司（地址：广州市天河区天河北路365号201房之3层、6层、7层、8层、29-43层；使用性质：3层、6层、7层、8层、29-43层装修作酒店使用；建筑面积：13,600平方米）投入使用、营业前消防安全检查的申请，于2022年7月7日进行了消防安全检查，并决定对广州晔雅第一分公司准予行政许可。

(3) 广州项目的租赁合同

a. 租赁合同的签约情况

根据广州晔致提供的租赁合同，截至2026年1月26日，广州项目上正在履行的租赁合同共2份。

经审阅广州晔致提供的租赁合同，该等租赁合同不存在违反《民法典》第148条⁴⁶、第149条⁴⁷、第153条⁴⁸、第154条⁴⁹和第506条⁵⁰规定导致合同无效或可撤销的情形。

另查，广州项目的2份租赁合同均存在未根据《商品房屋租赁管理办法》的规定在建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案的情况。根据《民法典》第502条、第706条⁵¹规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，在租赁合同签订后，依法成立的租赁合同在合同约定条件成就时生效，未办理房屋租赁合同备案不影响该等租赁合同的效力。

b. 租赁合同的特殊条款

经审阅广州项目所涉及的2份租赁合同，各租赁合同项下均存在承租人放弃优先购买权条款，即承租人承诺其放弃在同等条件下的优先购买权；部分存在优先承租权条款，即租赁期届满后，承租人在同等条件下享有优先承租权；部分存在租金优惠减免条款，包括装修期优惠。

此外，租赁合同中约定的租赁期限均不存在违反《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制⁵²的情形。

(4) 广州项目的客户协议

根据原始权益人及广州晔雅的书面确认：

截至2026年1月26日，就美居酒店正在履行的客户协议共计273份，分为线上签署及线下签署两种模式，线上签署协议模板名称为《华

⁴⁶ 《中华人民共和国民法典》第148条：“一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”

⁴⁷ 《中华人民共和国民法典》第149条：“第三人实施欺诈行为，使一方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，对方知道或者应当知道该欺诈行为的，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”

⁴⁸ 《中华人民共和国民法典》第153条：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”

⁴⁹ 《中华人民共和国民法典》第154条：“行为人与相对人恶意串通，损害他人合法权益的民事法律行为无效。”

⁵⁰ 《中华人民共和国民法典》第506条：“合同中的下列免责条款无效：（一）造成对方人身伤害的；（二）因故意或者重大过失造成对方财产损失的。”

⁵¹ 《民法典》第五百零二条：“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：“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。”

⁵² 《民法典》第七百零五条：“租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。租赁期限届满，当事人可以续订租赁合同；但是，约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。”

住集团订房合作协议》，线下签署协议模板名称为《广州天河体育中心美居酒店协议》，目前已签署的客户协议主要基于统一制式模板。

截至2026年1月26日，就全季酒店正在履行的客户协议共计167份，分为线上签署及线下签署两种模式，线上签署协议模板名称为《华住集团订房合作协议》，线下签署协议模板名称为《全季天河体育中心酒店协议》，目前已签署的客户协议主要基于统一制式模板。

截至本法律意见书出具之日，相关客户协议待提供，本所律师将于提供后进行抽样审阅。

经审阅广州晔雅提供的客户协议模板，该等模板合同项下不存在违反《民法典》规定导致合同无效或可撤销的情形。

(5) 特种行业许可证

a. 美居酒店

2022年4月15日，广州市公安局天河区分局向广州晔雅核发了《特种行业许可证》（编号：穗天公特治字第旅F0377号），证载信息如下：

| | |
|-------------|---|
| 企业名称 | 广州晔雅酒店管理有限公司 |
| 法人代表 | 杨鹏 |
| 经济性质 | 有限责任公司（外国法人独资） |
| 经营范围 | 旅业 |
| 经营地址 | 广州市天河区天河北路365号201房之夹层、4层、5层、9层、10层、11层、12层、14-27层 |

b. 全季酒店

2022年8月23日，广州市公安局天河区分局向广州晔雅第一分公司核发了《特种行业许可证》（编号：穗天公特治字第旅F0380号），证载信息如下：

| | |
|------|---------------------------------------|
| 企业名称 | 广州晔雅酒店管理有限公司第一分公司 |
| 法人代表 | 杨鹏 |
| 经济性质 | 分公司 |
| 经营范围 | 旅业 |
| 经营地址 | 广州市天河区天河北路365号201房之3层、6层、7层、8层、29-43层 |

(6) 食品经营许可

a. 美居酒店

2022年1月28日，广州市天河区市场监督管理局向广州晔雅核发《食品经营许可证》（编号：JY24401060789800），证载信息如下：

| | |
|--------------------|---|
| 经营者名称 | 广州晔雅酒店管理有限公司 |
| 许可证编号 | JY24401060789800 |
| 统一社会信用代码 (身份证号) | 91440101MA9W44216G |
| 法定代表人(负责人) | 杨鹏 |
| 住所 | 广州市天河区天河北路365号201房之夹层、4层、5层、9层、10层、11层、12层、14-27层 |
| 经营场所 | 广州市天河区天河北路365号201房之夹层、4层、5层、9层、10层、11层、12层、14-27层 |
| 主体业态 | 餐饮服务经营者(中型餐馆, 网络经营) |

| | |
|-------------|--|
| 经营项目 | 预包装食品销售（含冷藏冷冻食品），热食类食品制售，冷食类食品制售（不含烧卤熟肉），自制饮品制售（不含自酿酒） |
| 有效期至 | 2027年1月27日 |

b. 全季酒店

2022年6月13日，广州市天河区市场监督管理局向广州晔雅第一分公司核发《食品经营许可证》（JY24401060818658），证载信息如下：

| | |
|----------------------------|--|
| 经营者名称 | 广州晔雅酒店管理有限公司第一分公司 |
| 许可证编号 | JY24401060818658 |
| 统一社会信用代码 (身份证号) | 91440101MA9Y0HY74K |
| 法定代表人(负责人) | 杨鹏 |
| 住所 | 广州市天河区天河北路365号201房之3层、6层、7层、8层、29-43层 |
| 经营场所 | 广州市天河区天河北路365号201房之3层、6层、7层、8层、29-43层 |
| 主体业态 | 餐饮服务经营者（中型餐馆） |
| 经营项目 | 预包装食品销售（含冷藏冷冻食品），热食类食品制售，自制饮品制售（不含自酿酒） |
| 有效期至 | 2027年6月13日 |

(7) 卫生许可

a. 美居酒店

2022年2月21日，广州市天河区卫生健康局向广州晔雅核发《卫生许可证》（编号：粤卫公证字[2022]第0106A01038号），证载场所类别为住宿场所，许可项目为经营旅业，有效期限为2022年2月21日至2026年2月20日。

b. 全季酒店


2022年6月9日，广州市天河区卫生健康局向广州晔雅第一分公司核发《卫生许可证》（编号：粤卫公证字[2022]第0106A01050号），证载场所类别为住宿场所，许可项目为经营旅业，有效期限为2022年6月9日至2026年6月8日。

(8) 品牌使用合法合规性



广州项目的首层夹层、4层、5层、9层、10层、11层、12层、14-27层为美居酒店运营区域，第3层、6层、7层、8层、29-43层为全季酒店运营区域。

就“美居”品牌的使用：

根据本所在中国商标网⁵³进行的公开信息渠道检索，截至2026年1月26日，于前述信息渠道，“美居”品牌核心商标的具体信息如下：

| 商标 | 注册号 | 国际分类 | 专用权期限 | 权利人 | 状态 |
|---|----------|------|-------------------------|----------|------|
|  | 10357111 | 43 | 2023年03月07日至2033年03月06日 | 雅高股份有限公司 | 注册商标 |

⁵³ 网站：<https://wcjs.sbj.cnipa.gov.cn>。下同。

| | | | | | |
|---|---------|----|---------------------------------|------------------|----------|
|  | 3712012 | 43 | 2016年02月07日 至2026年02月06 日 | 雅高股 份有限 公司 | 注册商 标 |
|  | 8546461 | 43 | 2021年09月21日 至2031年09月20 日 | 雅高股 份有限 公司 | 注册商 标 |

根据ACCOR雅高股份有限公司于2016年11月17日出具的《商标授权确认书》，雅高股份有限公司是在中华人民共和国注册的第43类第8546461号商标、第10357111号商标以及第3712012号商标的所有人。雅高股份有限公司确认，雅高美华酒店管理有限公司通过AAPC Hotel Services Limited间接获得雅高股份有限公司的非独占许可在第43类所有指定的服务项目上使用前述商标，包括将前述商标再许可给第三方使用。对雅高美华酒店管理有限公司的许可为70年，起始于2015年6月17日，终止于该商标注册期满或者是雅高股份有限公司的提前终止通知。

根据广州晔雅与雅高美华酒店管理有限公司签署的《酒店管理协议》，经雅高授权，华住通过雅高美华酒店管理有限公司许可美居酒店使用美居品牌名称。

就“全季”品牌的使用：

根据汉庭星空（上海）酒店管理有限公司提供的《商标注册证》（编号：第23212195号）及本所在中国商标局进行的公开信息渠道检索，截至2026年1月26日，于前述信息渠道，全季品牌核心商标的具体信息如下：

| 商标 | 注册号 | 国际分类 | 专用权期限 | 权利人 | 状态 |
|---|----------|------|-------------------------|------------------|------|
|  | 23212195 | 43 | 2018年03月14日至2028年03月13日 | 汉庭星空（上海）酒店管理有限公司 | 注册商标 |

根据汉庭星空（上海）酒店管理有限公司（作为许可人）与华住酒店管理（深圳）有限公司（作为被许可人）于2021年11月1日签署的《许可使用授权书》，汉庭星空（上海）酒店管理有限公司授予华住酒店管理（深圳）有限公司在中华人民共和国广东省、广西省、福建省领域内、自2021年11月01日始至2028年03月13日止的期限内使用上述商标，同时，被许可人有权许可第三方在许可期限及地域范围内使用上述商标。

根据广州晔雅第一分公司与华住酒店管理（深圳）有限公司签署的《品牌许可合同》，华住酒店管理（深圳）有限公司同意授权广州晔雅第一分公司在位于中华人民共和国广州市天河区天河北路365号201房之3层、6层、7层、8层、29-43层之物业（面积约19,456平方米）的区域范围内非独占性地使用“全季酒店”品牌开设酒店，品牌许可期限自全季酒店正式营业之日⁵⁴起10年止。

鉴此，本所认为，截至本法律意见书出具之日，广州项目在中华人民共和国广州市天河区天河北路365号201房之夹层、3层、6层、7层、8层、29-43层内使用“美居”及在中华人民共和国广州市天河区天河北路365号201房之3层、6层、7层、8层、29-43层之物业的区域范围内使用“全季”品牌合法合规。

(9) 广州项目近三年运营合规情况

⁵⁴ 根据广州晔雅第一分公司向我们提供的《全季广州天河体育中心酒店正式营业通告》，全季酒店的开业时间为2022年8月24日。

根据本所在应急管理部网站⁵⁵、国家市场监督管理总局网站⁵⁶、生态环境部网站⁵⁷、国家企业信用信息公示系统⁵⁸、“信用中国”平台⁵⁹、广州市应急管理局网站⁶⁰、广州市市场监督管理局网站⁶¹、广州市生态环境局网站⁶²、“裁判文书网”⁶³、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁶⁴及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁶⁵进行的公开信息渠道检索并根据原始权益人出具的《承诺函》，截至2026年1月26日，于前述信息渠道，广州项目近三年未出现安全、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情况。

(10) 广州项目的其他运营情况

根据原始权益人出具的《承诺函》，截至本法律意见书出具之日，广州晔雅已就不动产项目上与其他方共用、共有的设备设施与其他相关方安排有效措施，不会影响不动产项目后续稳定运营；若在不动产基金的存续期间内，因该等与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人将与其他相关方积极协商解决措施。

10.4.2 上海项目运营的合法合规性

(1) 实际用途与规划用途的相符性

上海项目整体土地出让合同、《上海市房地产权证》（土地证）、《建设用地规划许可证》、《不动产权证书》（房产证）以及上海市嘉定区不动产登记中心就上海项目出具的《不动产登记簿》中载明，上海项目所在地块的整体用地性质为“办公”。整体土地出让合同项下明确，上海项目所在地块之地上建设用地规划性质为“办公（部分商业）”，商业建筑面积比例为15%。上海项目《建设工程规划许可证》中载明，上海项目房屋使用性质为“商业服务业建筑”。

⁵⁵ 网址：www.mem.gov.cn。

⁵⁶ 网址：www.samr.gov.cn。

⁵⁷ 网址：www.mee.gov.cn。

⁵⁸ 网址：www.gsxt.gov.cn/corp-query-homepage.html。

⁵⁹ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/home/index.html>。

⁶⁰ 网址：<https://yjglj.gz.gov.cn/>。

⁶¹ 网址：<https://scjgj.gz.gov.cn/>。

⁶² 网址：<https://sthjj.gz.gov.cn/>。

⁶³ 网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>。

⁶⁴ 网址：<https://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。

⁶⁵ 网址：<https://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>。

上海晔致就上海项目取得的《不动产权证书》项下所载房屋用途为“旅（宾）馆”。

根据整体土地出让合同第十二条规定及附件出让合同调整说明，项目地块的地上部分规划条件为：“地上计容建筑面积286,097平方米（商业建筑面积比例为15%）”。基于该等要求测算，慧创新视界园区内的地上部分商业建筑面积应不超过42,914.55平方米。

根据上海项目《建设工程规划许可证》，慧创新视界园区内的1#楼、2#楼、3#楼（即上海项目）三栋建筑之地上建筑使用性质均规划为“商业服务业建筑”、地上规划建筑面积总计34,901.8平方米，未超过上述整体土地出让合同项下约定的园区地上部分商业建筑面积限制。此外，上海项目《建设工程规划许可证》中进一步细化明确，上海项目地上部分规划建筑面积12,738.6平方米、总规划建筑面积13,603.9平方米。根据上海嘉房房地产测绘有限公司于2021年11月26日就“上海西郊生产性服务业集聚区B-2区（含上海项目）”出具的《房屋土地权属调查报告书》，上海项目房屋用途为商业，实测地上部分建筑面积为12,430.32平方米、总建筑面积为13,295.65平方米，数值均符合上述商业建筑面积限制要求。

此外，经本所律师核查，上海项目的土地和房屋建筑物主要按照酒店/旅馆等商业用途实际使用。

鉴此，本所认为，上海项目的实际用途与土地用途、规划用途相符。

(2) 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查情况

2022年1月30日，上海市嘉定区消防救援支队向上海晔致核发《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》（沪嘉消安检字[2022]第0030号），就上海晔致关于上海项目投入使用、营业前消防安全检查的申请，嘉定区消防救援支队决定对上海晔致准予行政许可。

(3) 上海项目的租赁合同

a. 租赁合同的签约情况

根据原始权益人及上海晔致的书面确认，截至2026年1月26日，上海项目上正在履行的租赁合同共1份。

经审阅上海晔致提供的租赁合同，该等租赁合同不存在违反《民法典》第148条⁶⁶、第149条⁶⁷、第153条⁶⁸、第154条⁶⁹和第506条⁷⁰规定导致合同无效或可撤销的情形。

另查，上海项目的租赁合同存在未根据《商品房屋租赁管理办法》的规定在建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案的情况。根据《民法典》第502条、第706条⁷¹规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，在租赁合同签订后，依法成立的租赁合同在合同约定条件成就时生效，未办理房屋租赁合同备案不影响该等租赁合同的效力。

b. 租赁合同的特殊条款

经审阅上海项目所涉及的一份租赁合同，该合同项下存在承租人放弃优先购买权条款，即承租人承诺其放弃在同等条件下的优先购买权；存在优先承租权条款，即租赁期届满后，承租人在同等条件下享有优先承租权；承租人享有特殊情况下的无责单方解除权，即若承租人所在的银行网点被政府或其上级行撤销或迁址，承租人有权在提前90日通知后退租，无需承担违约责任；双方违约责任存在赔偿上限，即赔偿总额不得超过合同总额的10%；装修免租期为租期前四个月。

此外，该租赁合同中约定的租赁期限不存在违反《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制⁷²的情形。

⁶⁶ 《中华人民共和国民法典》第148条：“一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”

⁶⁷ 《中华人民共和国民法典》第149条：“第三人实施欺诈行为，使一方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，对方知道或者应当知道该欺诈行为的，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”

⁶⁸ 《中华人民共和国民法典》第153条：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”

⁶⁹ 《中华人民共和国民法典》第154条：“行为人与相对人恶意串通，损害他人合法权益的民事法律行为无效。”

⁷⁰ 《中华人民共和国民法典》第506条：“合同中的下列免责条款无效：（一）造成对方人身伤害的；（二）因故意或者重大过失造成对方财产损失的。”

⁷¹ 《民法典》第五百零二条：“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：“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。”

⁷² 《民法典》第七百零五条：“租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。租赁期限届满，当事人可以续订租赁合同；但是，约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。”

(4) 上海项目的客户协议

根据原始权益人及上海晔致的书面确认，截至2026年1月26日，上海项目上正在履行的客户协议共计113份，分为线上签署及线下签署两种模式，线上签署协议模板名称为《华住集团订房合作协议》，线下签署协议模板名称为《酒店订房合作协议》、《酒店订房合同》，目前已签署的客户协议主要基于统一制式模板。

截至本法律意见书出具之日，相关客户协议待提供，本所律师将于提供后进行抽样审阅。

经审阅上海晔致提供的客户协议模板，该等模板合同项下不存在违反《民法典》规定导致合同无效或可撤销的情形。

(5) 特种行业许可证

2022年6月23日，上海市公安局向上海晔致核发《上海市特种行业许可证》（编号：沪公特（嘉）旅字第T0039号），证载信息如下：

| | |
|-------|---------------------------------|
| 单位名称 | 上海晔致酒店管理有限公司 |
| 法定代表人 | 杨鹏 |
| 治安负责人 | 杨鹏 |
| 单位类别 | 私营 |
| 经营项目 | 住宿 |
| 经营地址 | 上海市嘉定区鹤旋东路188弄1、鹤旋东路190-208（双号） |

(6) 食品经营许可证

2022年7月25日，上海市嘉定区市场监督管理局向上海晔致核发《食品经营许可证》（有效期至2027年7月24日），证载信息如下：

| | |
|---------------------|--------------------------------|
| 经营者名称 | 上海晔致酒店管理有限公司 |
| 许可证编号 | JY23101140194533 |
| 统一社会信用代码 (身份证号码) | 91440400MA52UFXX21 |
| 法定代表人(负责人) | 杨鹏 |
| 住所 | 上海市嘉定区鹤旋东路188弄1 |
| 经营场所 | 上海市嘉定区鹤旋东路188弄1 |
| 主体业态 | 餐饮服务经营者(中型饭店) |
| 经营项目 | 餐饮服务经营者:热食类食品制售,冷食类食品制售,自制饮品制售 |
| 有效期 | 2022年7月25日至2027年7月24日 |

(7) 卫生许可证

2022年6月14日,上海市嘉定区卫生健康委员会向上海晔致核发《上海市公共场所卫生许可证》((2022)嘉字第14040007号),证载经营项目为旅店(主营),有效期限为2026年6月23日。

(8) 品牌使用合法合规性

根据上海晔致与上海可庭文化传播有限公司签署的《管理合同》,中华人民共和国上海市嘉定区鹤旋东路188弄1号目前为“桔子水晶”品牌酒店运营区域。

根据桔子酒店管理(中国)有限公司提供的《商标注册证》(编号:7300539、7300542)及本所在中国商标网进行的公开信息渠道检索,截至2026年1月26日,于前述信息渠道,桔子水晶品牌核心商标的具体信息如下:

| 商标 | 注册号 | 国际分类 | 专用权期限 | 权利人 | 状态 |
|----------------|---------|------|-------------------------|----------------|------|
| 桔子水晶酒店 | 7300539 | 43 | 2020年10月07日至2030年10月06日 | 桔子酒店管理（中国）有限公司 | 注册商标 |
| crystal orange | 7300542 | 43 | 2020年10月07日至2030年10月06日 | 桔子酒店管理（中国）有限公司 | 注册商标 |

根据桔子酒店管理（中国）有限公司（作为许可人）与上海可庭文化传播有限公司（曾用名，现名为华住（上海）酒店管理有限公司，作为被许可人）于2021年1月1日签署的《许可使用授权书》，桔子酒店管理（中国）有限公司（作为许可人）授予上海可庭文化传播有限公司在中华人民共和国领域内、自2021年1月1日始至2030年10月6日止的期限内使用上述商标，同时，被许可人有权许可第三方在许可期限及地域范围内使用上述商标。

根据上海晔致与上海可庭文化传播有限公司签署的《品牌许可合同》，上海可庭文化传播有限公司同意授权上海晔致在位于中华人民共和国上海市嘉定区鹤旋东路188弄1号（地上面积约12,431.48平方米）的区域范围内非独占性地使用“桔子水晶酒店”品牌开设酒店，品牌许可期限自桔子水晶酒店正式营业之日⁷³起10年止。

鉴此，本所认为，截至本法律意见书出具之日，上海晔致在中华人民共和国上海市嘉定区鹤旋东路188弄1号内使用“桔子水晶”品牌合法合规。

(9) 上海项目近三年运营合规情况

⁷³ 根据华住会微信小程序的显示，上海江桥万达桔子水晶酒店的开业时间为2022年3月。

根据本所在应急管理部网站⁷⁴、国家市场监督管理总局网站⁷⁵、生态环境部网站⁷⁶、国家企业信用信息公示系统⁷⁷、“信用中国”平台⁷⁸、上海市应急管理局网站⁷⁹、上海市市场监督管理局网站⁸⁰、上海市生态环境局网站⁸¹、“裁判文书网”⁸²、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁸³及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁸⁴进行的公开信息渠道检索并根据原始权益人出具的《承诺函》，截至2026年1月26日，于前述信息渠道，上海项目近三年未出现安全、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情况。

(10) 上海项目的其他运营情况

根据原始权益人出具的《承诺函》，截至本法律意见书出具之日，上海晔致已就不动产项目上与其他方共用、共有的设备设施与其他相关方安排有效措施，不会影响不动产项目后续稳定运营；若在不动产基金的存续期间内，因该等与其他方共用、共有的设备设施而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人将与其他相关方积极协商解决措施。

10.5 不动产项目的投保情况

10.5.1 广州项目的保险情况

(1) 美居酒店

根据广州晔雅提供的太平财产保险有限公司上海分公司出具的《保费通知书》，广州晔雅就美居酒店（承保地址：广州市天河区天河北路365号201房之夹层、4层、5层、9层、10层、11层、12层、14-27层）投保了如下保险：

⁷⁴ 网址：www.mem.gov.cn。

⁷⁵ 网址：www.samr.gov.cn。

⁷⁶ 网址：www.mee.gov.cn。

⁷⁷ 网址：www.gsxt.gov.cn/corp-query-homepage.html。

⁷⁸ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/home/index.html>。

⁷⁹ 网址：<https://yjglj.sh.gov.cn/>。

⁸⁰ 网址：<https://scjgj.sh.gov.cn/>。

⁸¹ 网址：<https://sthj.sh.gov.cn/>。

⁸² 网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>。

⁸³ 网址：<https://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。

⁸⁴ 网址：<https://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>。

| 投保人：广州晔雅酒店管理有限公司 | | |
|---------------------------------|--|----------------|
| 保险期限：2025年9月1日00时到2026年8月31日24时 | | |
| 投保险种 | 保额/限额（RMB） | 含税实际保费（RMB） |
| 财产一切险 | 745,000,000.00 | 102,810.00 |
| 雇主责任险 | 年度工资总额： 6,000,000.00 人数：75 | 7,200.00 |
| 首层公众责任险&产品责任险 | 1,000,000.00 | 576.00 |
| 超赔公众责任险&产品责任险 | 每次事故及期内累计：30,000,000.00 华住加盟门店共享累计赔偿限额： 200,000,000.00 | 6,940.00 |
| 利润损失险/营业中断险 | 赔偿期限：6个月 保额：14,850,000.00 | 2,004.75 |
| 现金保险 | 200,000.00 | 160.00 |
| 雇员忠诚险 | 100,000.00 | 206.00 |
| 应付金额 | | RMB 119,896.75 |

根据广州晔雅提供的交通银行广州体育中心支行出具的《回单》，广州晔雅已于2025年7月24日支付了人民币119,896.75元保费。

(2) 全季酒店

根据广州晔雅第一分公司提供的太平财产保险有限公司上海分公司出具的《保费通知书》，广州晔雅第一分公司就全季酒店（承保地址：广州市天河区天河北路365号201房之3层、6层、7层、8层、29-43层）已投保了如下保险：

| 投保人：广州晔雅酒店管理有限公司第一分公司 | | |
|---------------------------------|--|-------------|
| 保险期限：2025年9月1日00时到2026年8月31日24时 | | |
| 投保险种 | 保额/限额（RMB） | 含税实际保费（RMB） |
| 财产一切险 | 55,000,000.00 | 7,590.00 |
| 雇主责任险 | 年度工资总额：6,000,000.00 人数：75 | 7,200.00 |
| 首层公众责任险 &产品责任险 | 1,000,000.00 | 576.00 |
| 超赔公众责任险 &产品责任险 | 每次事故及期内累计： 30,000,000.00 华住加盟门店共享累计赔偿 限额：200,000,000.00 | 5,740.00 |
| 利润损失险/营业 中断险 | 赔偿期限：6个月 保额：10,450,000.00 | 1,410.75 |
| 现金保险 | 200,000.00 | 160.00 |
| 雇员忠诚险 | 100,000.00 | 206.00 |
| 应付金额 | | 22,882.75 |

根据广州晔雅第一分公司提供的交通银行广州体育中心支行出具的《回单》，广州晔雅第一分公司已于2025年7月24日支付了人民币22,882.75元保费。

10.5.2 上海项目的保险情况

(1) 桔子水晶酒店

根据上海晔致提供的太平财产保险有限公司上海分公司出具的《保费通知书》，上海晔致就桔子水晶上海江桥万达酒店（承保地址：上海市嘉定区上海市嘉定区鹤旋东路188弄1、鹤旋东路190_208（双号））投保了如下保险：

| 投保人：上海晔致酒店管理有限公司 | | |
|---------------------------------|--|-------------|
| 保险期限：2025年9月1日00时到2026年8月31日24时 | | |
| 投保险种 | 保额/限额（RMB） | 含税实际保费（RMB） |
| 财产一切险 | 239,321,700.00 | 33,026.39 |
| 雇主责任险 | 年度工资总额： 4,000,000.00 人数：50 | 4,800.00 |
| 首层公众责任险&产品责任险 | 1,000,000.00 | 576.00 |
| 超赔公众责任险&产品责任险 | 每次事故及期内累计： 30,000,000.00 华住加盟门店共享累计 赔偿限额： 200,000,000.00 | 3,940.00 |
| 利润损失险/营业中断险 | 赔偿期限：6个月 | 1,410.75 |

| | | |
|-------|------------------|------------------|
| | 保额：10,450,000.00 | |
| 现金保险 | 200,000.00 | 160.00 |
| 雇员忠诚险 | 100,000.00 | 206.00 |
| 应付金额 | | RMB 44,119.14 |

根据上海晔致提供的招商银行股份有限公司出具的《出账回单》，上海晔致已于2025年8月4日支付了人民币44,119.14元保费。

10.6 小结

综上所述，本所认为，项目公司均系依法设立并有效存续的企业法人，待相关重组安排完成后，原始权益人将合法持有各项目公司全部股权；截至本法律意见书出具之日，该等股权不存在质押、冻结等权利限制情况；广州项目及上海项目已根据其适用的法律法规依法完成固定资产投资建设的基本程序；其现状用途符合相关规定及政策，且已购买保险；不动产项目近三年未出现安全、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情况。

十一、 不动产项目转让行为合法性

11.1 转让行为

原始权益人拟向AZURE HOSPITALITY FIDES PTE. LTD.受让广州晔雅100%股权，并向AZURE HOSPITALITY VENUS PTE. LTD.受让上海晔致100%股权。

为发行不动产基金，资产支持证券管理人（代表专项计划）拟向原始权益人受让SPV公司的100%股权（简称“**SPV公司股权转让**”）。原始权益人取得项目公司的100%股权后，且资产支持证券管理人（代表专项计划）取得SPV公司的100%股权后，SPV1拟向原始权益人受让并持有广州晔雅的100%股权，SPV2拟向原始权益人受让并持有上海晔致的100%股权（简称“**项目公司股权转让**”，与SPV股权转让合称为“**转让行为**”）。上述交易完成后，不动产基金将通过投资持有资产支持证券并穿透取得不动产项目。

(1) SPV公司股权转让

根据《SPV1股权转让协议》及《SPV2股权转让协议》的约定，自股权交割日起，SPV公司100%股权的全部权利和义务由资产支持证券管理人（代表专项计划）享有；于股权交割日当日，SPV公司应当在其股东名册中将资产支持证券管理人（代表专项计划）登记为持有SPV公司100%股权的唯一股东，并于股权交割日当日将资产支持证券管理人（代表专项计划）登记为持有SPV公司100%股权之股东的公司股东名册、出资证明书及新的公司章程提交予资产支持证券管理人（代表专项计划）。

- SPV1的股权转让价款=人民币【0】元
- SPV2的股权转让价款=人民币【0】元

(2) 项目公司股权转让

根据《广州晔雅股权转让协议》及《上海晔致股权转让协议》的约定，（1）自交割日起，广州晔雅100%股权的全部权利和义务由SPV1享有；于交割日当日，广州晔雅应当在其股东名册中将SPV1登记为持有广州晔雅100%股权的唯一股东，并于交割日当日将SPV1登记为持有广州晔雅100%股权之股东的公司股东名册、出资证明书及新的公司章程提交予SPV1；（2）自交割日起，上海晔致100%股权的全部权利和义务由SPV2享有；于交割日当日，上海晔致应当在其股东名册中将SPV2登记为持有上海晔致100%股权的唯一股东，并于交割日当日将SPV2登记为持有上海晔致100%股权之股东的公司股东名册、出资证明书及新的公司章程提交予SPV2。另外，原始权益人与SPV公司应当配合至公司登记机关办理完成项目公司的股权变更登记。

- 广州晔雅的股权转让价款= $(A-B) \times \frac{C}{C+D}$ - 广州晔雅借款
- 上海晔致的股权转让价款= $(A-B) \times \frac{D}{C+D}$ - 上海晔致借款
 - a. A=不动产基金实际募集规模，以不动产基金的基金合同生效公告中披露的募集期间净认购金额为准；
 - b. B=所有不动产项目需预留的相关费用和税费之和，包括公募基金层面预留税费、专项计划层面预留税费、交割审计费用及初期系统费用、SPV层面预留税费等基金设立后的初始税费，

所有项目需预留的相关费用和税费预计为人民币300万元（以实际预留费用为准）；

- c. C=仲量联行于2026年【】月【】日出具的《房地产估价报告》中对于广州项目的估价结果，为人民币【】万元；
- d. D=仲量联行于2026年【】月【】日出具的《房地产估价报告》中对于上海项目的估价结果，为人民币【】万元；
- e. 广州晔雅借款：指SPV1与广州晔雅签订的《项目公司借款协议》项下SPV1向广州晔雅提供的借款。
- f. 上海晔致借款：指SPV2与上海晔致签订的《项目公司借款协议》项下SPV2向上海晔致提供的借款。

《公司法》第五十六条规定：“记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利。”《公司法》第三十四条规定：“公司登记事项发生变更的，应当依法办理变更登记。公司登记事项未经登记或者未经变更登记，不得对抗善意相对人。”因此，资产支持证券管理人（代表专项计划）自其被记载于SPV公司股东名册时，可以主张行使股东权利；SPV公司自其被记载于项目公司股东名册时，可以主张行使股东权利。同时，自前述股权变更完成公司登记机关的工商变更登记后，资产支持证券管理人（代表专项计划）作为SPV公司股东、SPV公司作为项目公司股东可对抗善意相对人。

11.2 SPV公司股权转让对价及项目公司股权转让对价的支付及公允性

根据《SPV1股权转让协议》及《SPV2股权转让协议》，资产支持证券管理人（代表专项计划）购买SPV公司全部股权的价款为转让方对SPV公司已实缴注册资本金额。SPV公司系为发行不动产基金之目的新设立的有限责任公司，于交割日前，除转让方实缴注册资本外，SPV公司未持有其他重要资产，以SPV公司实缴出资金额作为SPV公司转让价款的定价方式具有公允性。

根据《广州晔雅股权转让协议》及《上海晔致股权转让协议》，项目公司股权转让价款应根据不动产基金募集资金总额和交割审计情况确定股权转让价款。基于该原则，项目公司股权转让价款按照不动产基金募集资金总额扣减相关预留款项及其他交割审计确定的扣除项计算。

根据《证券法》《基金指引》《商业不动产基金公告》及《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2号——发售业务（试行）》的相关规定，不动产基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价。网下投资者应根据不动产项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。

鉴此，以通过网下投资者询价方式认定并最终取得的不动产基金募集资金总额为基础计算并确定的项目公司的股权转让价款具有公允性。

11.3 不动产项目转让的内部决策程序

11.3.1 原始权益人内部决策

2026年1月30日，Azure Capital Partners Inc.作为上海安住的唯一股东作出《上海安住此间商务信息咨询有限公司股东决定》，同意如下事项：

- (1) 同意上海安住在完成自AZURE HOSPITALITY FIDES PTE. LTD.受让广州晔雅100%股权其附带之相关权益，并自AZURE HOSPITALITY VENUS PTE. LTD.受让上海晔致100%股权其附带之相关权益后，由上海安住作为原始权益人，以广州晔雅持有的广州项目及上海晔致持有的上海项目（包括前述项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权）作为底层不动产项目，按照法律规定，向深圳证券交易所、中国证券监督管理委员会申报发行公开募集不动产投资信托基金项目，并担任运营管理机构，签署并适当履行上海安住作为原始权益人和运营管理机构的相关文件，并办理不动产基金申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜。
- (2) 同意上海安住设立SPV公司，并将SPV公司100%股权及其附带之相关权益直接或间接转让予不动产基金下设的资产支持证券，作为资产支持证券下设的特殊目的载体；
- (3) 同意上海安住在完成SPV公司股权转让后，将广州晔雅及上海晔致的100%股权及其附带之相关权益（包括对不动产项目的权益）直接或间接转让予SPV公司（以监管部门批准的不动产基金交易结构为准）；批准上海安住签署及履行与项目公司股权

转让事项相关的交易文件，包括但不限于股权转让协议，并办理项目公司股权转让事项相关的变更登记手续。

根据《公司法》及原始权益人的公司章程，本所认为，原始权益人股东有权作出上述决策文件。

11.3.2 SPV公司内部决策

待SPV公司设立后，上海安住拟作为SPV公司的唯一股东作出《SPV1股东决定》、《SPV2股东决定》，该股东决定中将载明股东同意将上海安住持有的SPV公司的100%股权转让予不动产基金下设的资产支持证券；股东批准SPV公司签署及履行与SPV公司股权转让事项相关的交易文件，包括但不限于股权转让协议，并办理股权转让事项相关的变更登记手续。

11.3.3 项目公司内部决策

(1) 广州晔雅的内部决策程序

待原始权益人受让广州晔雅100%股权，且不动产基金下设的资产支持证券受让SPV1之100%股权后，原始权益人拟作为广州晔雅的唯一股东作出《广州晔雅酒店管理有限公司股东决定》，同意如下事项：

- a. 同意广州晔雅以其所持广州项目(包括前述项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权)作为底层不动产项目，申报发行公开募集不动产投资信托基金项目，签署并适当履行广州晔雅作为项目公司的相关文件，并办理不动产基金申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜。
- b. 同意将上海安住持有的广州晔雅100%股权及其附带之相关权益直接或间接转让予SPV1；批准广州晔雅签署及履行与转让事项相关的交易文件，包括但不限于股权转让协议，并办理股权转让事项相关的工商变更登记、备案手续。

(2) 上海晔致的内部决策程序

待原始权益人受让上海晔致100%股权，且不动产基金下设的资产支持证券受让SPV2之100%股权后，原始权益人拟作为上

海晔致的唯一股东作出《上海晔致酒店管理有限公司股东决定》，同意如下事项：

- a. 同意上海晔致以其所持上海项目(包括前述项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权)作为底层不动产项目，申报发行公开募集不动产投资信托基金项目，签署并适当履行上海晔致作为项目公司的相关文件，并办理不动产基金申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜。
- b. 同意将上海安住持有的上海晔致100%股权及其附带之相关权益直接或间接转让予SPV2；批准上海晔致签署及履行与转让事项相关的交易文件，包括但不限于股权转让协议，并办理股权转让事项相关的工商变更登记、备案手续。

11.4 不动产项目的转让限制核查

11.4.1 广州项目

- (1) 根据广州项目的《不动产权证书》之附记栏记载，根据穗府办函[2017]65号文，该房屋再次转让时，应当转让给法人单位。

鉴于广州晔雅拟进行股权转让，且受让方为法人单位，本所认为，上述《不动产权证书》附记栏记载的规定不构成对项目公司股权转让的限制。

- (2) 涉及的融资合同有关限制条件

2021年8月9日，广州晔雅（作为借款人）与交行广东省分行（作为贷款人）签署了《固定资产贷款合同》（合同编号：粤大客2021年固贷字004号），根据前述《固定资产贷款合同》第7.5（2）条的约定，“借款人有下列任一事项时，应当至少提前30天书面通知贷款人且，在清偿本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不应采取行动：...经营体制或产权组织形式发生或可能发生重大变化，包括但不限于实施承包、租赁、联营、公司制改造、股份合作制改造、企业出售、合并（兼并）、合资（合作）、分立、设立子公司、股权转让、产权转让、减资等...”。

就前述转让限制，广州晔雅拟进一步取得交行广东省分行就广州晔雅股权转让出具的同意函。

11.4.2 上海项目

(1) 涉及的融资合同有关限制条件

2023年7月10日，上海晔致（作为借款人及甲方）与建行嘉定支行（作为贷款人及乙方）签署了《人民币资金借款合同》（合同编号：0597886012732023001）。根据前述《人民币资金借款合同》第十条十二（七）约定，甲方的股权转让或任何股权变更事项必须事先得到乙方的书面同意。

就前述转让限制，上海晔致拟进一步取得建行嘉定支行就上海晔致股权转让出具的同意函。

经查，除上述外，在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，不存在对广州项目、上海项目的资产、项目公司股权等转让或相关资产处置设定的相关限制条件、特殊规定、约定。

十二、 不动产基金的治理机制

12.1 不动产基金的治理机制

《基金合同》约定了基金合同当事人及权利义务，基金份额持有人大会召集和决策，基金管理人、基金托管人的更换条件和程序，基金的托管、投资决策等与不动产基金治理相关的事项。经核查《基金合同》，本所认为，《基金合同》有关基金管理人职权、议事规则、投资决策机制的约定符合《证券投资基金法》《商业不动产基金公告》及《基金指引》等相关规定。

12.2 项目公司的治理机制

经核查不动产基金成立后拟适用的项目公司的公司章程，本所认为，项目公司的公司章程符合《公司法》的相关规定，公司章程所规定的治理机制符合《公司法》的相关规定。

十三、 不动产项目的运营管理安排

13.1 基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务

《基金合同》第七部分约定了基金管理人的权利和义务，其中包括基金管理人应当按照法律法规规定和《基金合同》的约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责；同时《运营管理服务协议》第9条等条款约定了基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构及

项目公司就不动产项目运营管理的各项权利和义务，符合《商业不动产基金公告》《基金指引》的相关规定。

13.2 运营管理机构的变化

《基金合同》第十六部分及《运营管理服务协议》第14条约定了运营管理机构解聘、更换相关事宜，经核查，运营管理机构解聘和更换安排符合《商业不动产基金公告》《基金指引》的相关规定。

十四、关联交易、同业竞争及对外借款事项

14.1 项目公司与原始权益人及其关联方的关联交易

根据安永华明于2026年2月2日出具的《广州晔雅酒店管理有限公司已审特殊目的编制基础财务报表及专项审计报告（2023年度、2024年度及2025年度）》《上海晔致酒店管理有限公司已审特殊目的编制基础财务报表及专项审计报告（2023年度、2024年度及2025年度）》（简称“《专项审计报告》”）及项目公司提供的相关资料，截至2025年12月31日，报告期内项目公司与原始权益人及其关联方之间的关联交易类型包括：让渡资产使用权（出租）、接受劳务服务等。

截至2026年1月26日，项目公司仍在履行的关联交易合同如下：

14.1.1 广州晔雅仍在履行的关联交易合同

| 关联方名称 | 协议名称 | 关联交易内容 |
|----------------------------------|--------|--|
| 上海安之住管理咨询有限公司（“上海安之住”） | 服务外包协议 | 上海安之住根据广州晔雅需求及协议约定向广州晔雅提供完成广州晔雅交付的生产经营项目、工序、业务流程中相应的人员部署与工作过程管理的服务，协议期限为2024年8月1日起至2027年7月31日止。 |
| 上海安之酒管理咨询有限公司天河分公司（“上海安之酒天河分公司”） | 服务外包协议 | 上海安之酒天河分公司根据广州晔雅需求及协议约定向广州晔雅提供完成广州晔雅交付的生产经营项目、工序、业务流程中相应的人员部署与工作过程管理、咨询的相关服务，协议期限为2025年10月16日起至2028年10月15日止。 |

| 关联方名称 | 协议名称 | 关联交易内容 |
|---|-----------|---|
| | 无偿使用证明 | 广州晔雅将位于广州市天河区天河北路365号201房(部位:4层自编C房)提供给上海安之酒天河分公司无偿使用,协议期限为长期。 |
| 雅高美华酒店管理有限公司 (“雅高美华”) | 酒店管理协议 | <p>经雅高授权,华住有权在中华人民共和国使用美居之品牌名称,并通过雅高美华许可广州项目使用美居之品牌名称。</p> <p>同时,广州晔雅聘用雅高美华作为广州晔雅的代理人,根据协议的规定在经营期限内代为管理并经营美居酒店,协议到期日为开业日的起第十个完整日历年度的4月1日。</p> |
| 华住云(上海)信息技术有限公司 (“华住云”,曾用名盟广信息技术有限公司) | 软件使用权销售协议 | 广州晔雅在协议项下从华住云采购《华住云酒店管理系统》安装实施服务(不涉及华住云酒店管理系统的许可及运维)、《盟广易酒店服务平台软件 V1.0》许可使用权,协议到期日为酒店管理协议期满时止。 |
| Azure Capital Partners (HK) Limited (“ACP”) | 咨询服务协议 | ACP应该根据协议的约定履行各项投资管理和运营支持服务内容(包括投资管理服务、财务管理及合规服务、税务合规支持服务、法律支持服务、战略支持服务)。该协议期限未约定履行期限。 |
| 上海安住 | 项目管理合同 | 广州晔雅同意根据合同条款委托上海安住为广州晔雅提供改造管理服务及投资和运营管理服务,协议期限为自2020年12月31日起至提前终止之日或双方另行书面约定终止之日。 |

| 关联方名称 | 协议名称 | 关联交易内容 |
|--|----------------------------|---|
| Azure Capital China Hospitality GP I Inc. Azure Capital Partners Inc. Azure Capital Partners (HK) Limited 广州晔雅 上海晔致 上海晔秀酒店管 理有限公司 北京三源二号酒 店有限公司 | 投资顾问 服务协议 及其补充 协议 | Azure Capital Partners Inc.应提供协议列出的服务，并就合伙企业所有投资的投入与变现事宜提供咨询意见。协议期限将在基金期限届满时终止。 |

14.1.2 广州晔雅第一分公司仍在履行的关联交易合同

| 关联方名称 | 协议名称 | 主要约定 |
|------------|--------|--|
| 上海安之住 | 服务外包协议 | 上海安之住根据广州晔雅第一分公司需求及协议约定向广州晔雅第一分公司提供完成广州晔雅第一分公司交付的生产经营项目、工序、业务流程中相应的人员部署与工作过程管理的服务，协议期限为2025年5月1日起至2028年4月30日止。 |
| 上海安之酒天河分公司 | 服务外包协议 | 上海安之酒天河分公司根据广州晔雅第一分公司需求及协议约定向广州晔雅第一分公司提供完成广州晔雅第一分公司交付的生产经营项目、工序、业务流程中相应的人员部署与工作过程管理、咨询的相关服 |

| 关联方名称 | 协议名称 | 主要约定 |
|------------------------|-----------------------|--|
| | | 务，协议期限为2025年10月16日起至2028年10月15日止。 |
| 华住酒店管理（深圳）有限公司（“深圳华住”） | 品牌许可合同 | 深圳华住同意授权广州晔雅第一分公司在位于中华人民共和国广州市天河区天河北路365号201房之3层、层、7层、8层、29-43层之物业（面积约19456平方米）的区域范围内非独占性地使用“全季酒店”品牌开设酒店，在深圳华住指导下开展经营活动，品牌许可期限自全季酒店正式营业之日起10年止。 |
| | 管理合同 | 广州晔雅第一分公司聘请深圳华住根据合同规定，全权负责许可酒店业务之经营管理，并使用深圳华住管理公司品牌即“全季酒店”，协议期限为自全季酒店正式营业之日起10年止。 |
| | 品牌许可合同和管理合同之配套协议/补充协议 | 包括《商业保密协议》《信息披露确认书》《华住集团品牌许可项目之阳光协议（2020版）》《费用变更协议》《关于被许可人选择全季优质总包单位的补充协议》 |
| | 酒店预订软件系统服务协议书 | 深圳华住为广州晔雅第一分公司坐落于广州市天河区天河北路365号201房之3层、6层、7层、8层、29-43层的全季酒店提供中央预订系统（CRS）酒店客房预订服务（如：呼叫中心、网站、手机客户端或其他经乙方同意的预订渠道）、雅高酒店集团分销渠道酒店客房预订服务（如：呼叫中心、网站、手机客户端、社交媒体或其他经乙方同意的分销渠道）及酒店客房预 |

| 关联方名称 | 协议名称 | 主要约定 |
|--------------------------------------|--------------------|--|
| | | 订技术服务。协议期限为品牌许可合同和管理合同期满时止。 |
| 汉庭星空（上海）酒店管理有限公司 | 关于储值卡储值、消费结算事宜的协议书 | 根据品牌许可合同和管理合同之约定，现经双方友好协商一致，自愿就客人在全季酒店使用会员卡储值、消费结算的相关事宜达成协议。如汉庭星空（上海）酒店管理有限公司的关联机构和广州晔雅第一分公司解除品牌许可合同和管理合同的，协议自动同时终止。 |
| 华住云（上海）信息技术有限公司（“华住云”，曾用名盟广信息技术有限公司） | 软件使用权销售协议 | 广州晔雅第一分公司在协议项下从华住云采购《盟广易酒店服务平台软件 V1.0》许可使用权，协议期限为品牌许可合同和管理合同期满时止。 |

经核查上述截至报告期末仍在履行的关联交易合同，该等合同不存在违反法律、行政法规的强制性规定导致合同无效的约定；根据《专项审计报告》中记载的该等关联交易的定价方式，上述关联交易合同采用市场价格定价，定价方式具有公允性。经核查报告期内关联交易合同并根据上述书面确认和《专项审计报告》，项目公司报告期内关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，该等关联交易合同符合《公司法》等相关法律法规的规定及项目公司章程、《上海安住此间商务信息咨询有限公司关联交易管理制度》等项目公司内部管理制度要求。

14.1.3 上海晔致仍在履行的关联交易合同

| 关联方名称 | 协议名称 | 主要约定 |
|-------------|--------|--|
| 上海安之酒店管理咨询有 | 服务外包协议 | 上海安之酒嘉定分公司根据上海晔致需求及协议约定向上海晔致提供完成上海晔致交付的生 |

| 关联方名称 | 协议名称 | 主要约定 |
|------------------------|-----------|--|
| 限公司嘉定分公司(“上海安之酒嘉定分公司”) | | 产经营项目、工序、业务流程中相应的人员部署与工作过程管理的服务, 协议期限为2025年10月16日起至2028年10月15日止。 |
| 上海安之宿管理咨询有限公司(“上海安之宿”) | 房屋及场地租赁合同 | 上海晔致将坐落在上海市嘉定区鹤旋东路188弄1号2层201B室、面积为12.7平方米的房屋无偿出租予上海安之宿使用, 协议期限为2025年9月1日起至2026年8月31日止。 |
| | 房屋及场地租赁合同 | 上海晔致将坐落在上海市嘉定区鹤旋东路188弄1号2层201A室、面积为12平方米的房屋无偿出租予上海安之宿使用, 协议期限为2025年9月1日起至2026年8月31日止。 |
| 上海安之酒管理咨询有限公司(“上海安之酒”) | 房屋及场地租赁合同 | 上海晔致将坐落在上海市嘉定区鹤旋东路206号、面积为31.2平方米的房屋无偿出租予上海安之酒使用, 协议期限为2025年8月1日起至2026年7月31日止。 |
| 华住(上海)酒店管理有限公司(“上海华住”) | 品牌许可合同 | 上海华住同意授权上海晔致在位于中华人民共和国上海市嘉定区鹤旋东路188弄1号之物业(地上面积约12,431.48平方米)的区域范围内非独占性地使用“桔子水晶酒店”品牌开设酒店, 在上海华住指导下开展经营活动, 品牌许可期限自桔子水晶酒店正式营业之日起为10年。 |
| | 管理合同 | 上海晔致聘请上海华住根据合同规定, 全权负责许可酒店业务之经营管理, 并使用上海华住管理公司品牌即“桔子水晶酒店”, 协议期限为自桔子水晶酒店正式营业之日起为10年。 |

| 关联方名称 | 协议名称 | 主要约定 |
|---|-----------------------|---|
| | 品牌许可合同和管理合同之配套协议/补充协议 | 包括《商业保密协议》《信息披露确认书》《华住集团品牌许可项目之阳光协议(2020版)》《关于推荐总包单位的补充协议》 |
| | 酒店预订软件系统服务协议书 | 上海华住为上海晔雅坐落于上海市嘉定区鹤旋东路188弄1号的桔子水晶酒店提供中央预订系统(CRS)酒店客房预订服务(如:呼叫中心、网站、手机客户端或其他经乙方同意的预订渠道)、雅高酒店集团分销渠道酒店客房预订服务(如:呼叫中心、网站、手机客户端、社交媒体或其他经乙方同意的分销渠道)及酒店客房预订技术服务。协议期限为品牌许可合同和管理合同期满时止。 |
| 汉庭星空(上海)酒店管理有限公司 | 关于储值卡储值、消费结算事宜的协议书 | 根据品牌许可合同和管理合同之约定, 现经双方友好协商一致, 自愿就客人在桔子水晶酒店使用会员卡储值、消费结算的相关事宜达成协议。如汉庭星空(上海)酒店管理有限公司的关联机构和上海晔致解除品牌许可合同和管理合同的, 协议自动同时终止。 |
| 华住云(上海)信息技术有限公司(“华住云”, 曾用名: 盟广信息技术有限公司) | 软件使用权销售协议 | 上海晔致在协议项下从华住云采购《盟广易酒店服务平台软件 V1.0》许可使用权, 协议期限为品牌许可合同和管理合同期满时止。 |

| 关联方名称 | 协议名称 | 主要约定 |
|---|----------------|---|
| 上海安住 | 项目管理合同 | 上海晔致同意根据合同条款委托上海安住为上海晔致提供改造管理服务及投资和运营管理服务，协议期限为自2020年12月31日起至提前终止之日或双方另行书面约定终止之日。 |
| Azure Capital China Hospitality GP I Inc. Azure Capital Partners Inc. Azure Capital Partners (HK) Limited 广州晔雅 上海晔致 上海晔秀酒店管理有限公司 北京三源二号酒店有限公司 | 投资顾问服务协议及其补充协议 | Azure Capital Partners Inc.应提供协议列出的服务，并就合伙企业所有投资的投入与变现事宜提供咨询意见。协议期限将在基金期限届满时终止。 |

14.2 原始权益人、运营管理机构相关业务与项目公司的同业竞争

根据广州晔雅的《营业执照》、公司章程，广州晔雅的主要经营范围包括住房租赁、住宿服务、餐饮服务。

根据上海晔致的《营业执照》、公司章程，上海晔致的主要经营范围包括酒店管理、餐饮服务等。

根据上海安住的《营业执照》、公司章程，上海安住的主要经营范围包括酒店管理、物业管理等。

根据《招募说明书》《基金合同》和《运营管理服务协议》，原始权益人上海安住将担任不动产基金的运营管理机构。

运营管理机构的主营业务与项目公司经营事项存在交叉；就其经营活动与项目公司的潜在同业竞争风险和风险缓释安排，上海安住已出具《关于人员配备情况及避免同业竞争的承诺函》，承诺将避免将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，避免利用不动产基金原始权益人的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。此外，上海安住在其拟签署的《运营管理服务协议》中对同业竞争情况和缓释措施作出说明和承诺。

14.3 不动产项目对外借款情况

14.3.1 广州项目对外借款情况

2021年8月9日，广州晔雅与交行广东省分行签署了《固定资产借款合同》（合同编号：粤大客2021年固贷字004号），约定借款人向贷款人申请固定资产贷款人民币伍亿陆仟肆佰万元用于支付雅乐轩酒店物业交易对价款项及装修改造，贷款期限自2021年8月9日至2031年8月9日。

根据招商银行股份有限公司出具的《企业信用报告(自主查询版)》（报告日期：2025年12月19日），截至2025年12月19日，广州晔雅借款余额为人民币502,194,400元。根据原始权益人及广州晔雅的书面确认，除本法律意见书前述对外借款外，广州晔雅不存在其他借贷交易，广州项目无其他对外借款。

14.3.2 上海项目对外借款情况

2023年7月10日，上海晔致与建行嘉定支行签署了《人民币资金借款合同》（合同编号：0597886012732023001），约定上海晔致向建行嘉定支行借款人民币壹亿伍仟贰佰陆拾万元整，借款期限为10年，即从2023年7月17日起至2033年4月16日。

根据招商银行股份有限公司出具的《企业信用报告(自主查询版)》（报告日期：2025年12月19日），截至2025年12月19日，上海晔致

借款余额为人民币130,341,700元。根据原始权益人及上海晔致的书面确认,除前述对外借款外,上海晔致不存在其他借贷交易,上海项目无其他对外借款。

十五、 不动产基金业务合规性

15.1 不动产项目运营情况

15.1.1 资产独立

就上海安住日常开展业务所需的设施、设备、办公用房等资产,上海安住均采用租赁或采购服务方式,并相应支付对价,资产权属清晰。

15.1.2 财务独立

上海安住制定了《安住基金财务管理制度》《上海安住此间商务信息咨询有限公司关联交易管理制度》等财务制度,并配备有财务负责人、会计等财务人员,执行独立的财务管理流程,开立独立的银行账户。根据上海安住的说明,其与项目公司及其关联方之间不存在共用银行账户、资金混同的情况。

鉴上,上海安住是独立法人实体,在资产、财务方面与其股东或关联方在经营业务方面保持相对独立。

15.2 回收资金使用与监管

15.2.1 原始权益人回收资金使用承诺

根据深圳证券交易所相关业务指引及有关法律法规规定,原始权益人使用回收资金应当符合宏观政策导向,严格遵守国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。回收资金可以用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资,以及偿还债务、补充流动资金等,不得用于购置商品住宅用地。就此,原始权益人已出具《承诺函》,承诺其回收资金的使用将符合前述回收资金用途规定,且不会将回收资金用于购置商品住宅用地。

十六、 结论

本所认为,华泰资管符合担任本基金的基金管理人的资格条件,招商银行具备担任基金托管人的资格条件;本基金符合《证券投资基金法》《公募基金运作办法》等中国法律法规规定的募集条件,拟投资的不动产项目合

法合规，不动产项目转让行为合法合规，不动产项目运营管理安排符合《基金指引》《商业不动产基金公告》《不动产基金通知》等相关规定，项目公司与其关联方之间的关联交易符合《公司法》等相关法律法规和项目公司内部管理制度要求；原始权益人、运营管理机构已作出避免同业竞争的承诺；本基金的治理机制符合《证券投资基金法》《基金指引》《商业不动产基金公告》《不动产基金通知》的规定。本次向中国证监会申请募集注册本基金符合法律法规规定的条件。

本法律意见书正本一式伍份，无副本。

(以下无正文，下接签署页)

(此页无正文，为《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金之法律意见书》的签署页)



负责人：

李卓蔚

经办律师：

董施文

张雨婷

2026年 2 月 2 日