

北京市汉坤律师事务所

关于

东吴证券股份有限公司

设立东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划的

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

北京市汉坤律师事务所
关于东吴证券股份有限公司设立
东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划的
法律意见书

致：东吴证券股份有限公司

北京市汉坤律师事务所（简称“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。汉坤根据《中华人民共和国证券法》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（简称“《管理规定》”）、《私募投资基金监督管理暂行办法》（简称“《私募基金管理办法》”）、《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》（包含其附件2《资产证券化业务基础资产负面清单指引》）（简称“《备案办法》”）等中国法律的规定出具本《北京市汉坤律师事务所关于东吴证券股份有限公司设立东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划的法律意见书》（简称“本法律意见书”）。

本法律意见书仅就东吴证券股份有限公司（简称“东吴证券”或“管理人”）设立东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划（专项计划名称以发行时的最终名称为准，简称“专项计划”）的相关问题发表法律意见，并不对任何有关会计、审计、资产评估、信用评级、现金流预测等专业事项发表意见。汉坤在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告、资产评估报告、信用评级报告和现金流预测报告等某些数据和结论的引述，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，对与专项计划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，并就专项计划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。原始权益人、管理人等专项计划参与人已经向汉坤保证，其已经向汉坤提供了为出具法律意见书所必要的真实、完整、有效的原始书面材料或副本材料或复印件，且所提供的副本材料或复印件与原件完全一致，所有材料涉及的所有盖章、签字、签名均真实、有效。

¹ 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和中国台湾地区的法律。

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，汉坤依赖原始权益人、管理人等专项计划参与者、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文件出具法律意见。

汉坤同意将本法律意见书作为东吴证券申请设立专项计划所必备的法律文件，并依法承担相应的责任。

本法律意见书仅供东吴证券设立专项计划之目的使用，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《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划说明书》（申报上海证券交易所稿，简称“《计划说明书》”）和《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划标准条款》（申报上海证券交易所稿，简称“《标准条款》”）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、原始权益人、管理人、托管人、销售机构及信用增级机构的主体情况

1.1 专项计划的原始权益人

根据资产管理合同（定义见本法律意见书第 2.1 条），专项计划的原始权益人为苏州工业园区邻里中心发展有限公司（简称“邻里中心发展”或“原始权益人”）。

1.1.1 邻里中心发展的主体资格

根据苏州工业园区行政审批局于 2025 年 11 月 14 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594134843273E）、邻里中心发展现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统²公示信息，邻里中心发展的基本情况如下：

名称	苏州工业园区邻里中心发展有限公司
类型	有限责任公司
住所	苏州工业园区启月街198号
法定代表人	张亮
注册资本	18,300 万元人民币
成立日期	1997 年 11 月 27 日

² 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询日期：2026 年 1 月 8 日。除本法律意见书另有说明外，本法律意见书中网址的最后查询日期均为 2026 年 1 月 8 日。

经营范围	娱乐服务，住宿业，香烟零售，餐饮服务，预包装食品、散装食品零售（上述项目限分支机构经营）；商业房产租赁服务；物业管理；餐饮管理；洗衣服务，市场管理（上述两项限分支机构经营）；会务会展服务；文体活动；国内贸易；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划。（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）一般项目：林业产品销售；日用百货销售；农副产品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；日用品销售；礼品花卉销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
-------------	---

经核查邻里中心发展的《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8日，邻里中心发展系依法设立且合法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。

1.1.2 邻里中心发展作为原始权益人的资质和权限

经查，苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司（简称“**园区投控**”）³已于2025年12月9日出具了《关于新建元集团对邻里中心类REITs产品续发的决策意见》且邻里中心发展的股东会已作出了《苏州工业园区邻里中心发展有限公司股东会决议》，同意邻里中心发展作为原始权益人参与专项计划，包括但不限于：同意邻里中心发展或其指定主体与私募基金（定义见下）的基金管理人签署《基金份额认购书》，出资1,000万元（具体金额视届时首轮出资额政策调整）认购私募基金100%基金份额，成为基金份额唯一持有人；同意邻里中心发展或其指定主体将持有的项目公司100%股权及债权和/或其他权益（如有）转让予私募基金，并将全部新设私募基金份额转让予专项计划。

根据《公司法》及邻里中心发展的公司章程等文件，汉坤认为，《苏州工业园区邻里中心发展有限公司股东会决议》合法、有效，邻里中心发展具有完全的权力、授权和合法的权利作为原始权益人签订

³ 根据《园区党工委管委会关于调整国资监管体制的通知》（苏园工〔2021〕47号），苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司为履行国资监管职能的执行机构，在国资委及其三个专业委员会的指导下，代表管委会承担园区企业国有资产出资人职责，并履行相应的国资监管职能，主要包括负责国有企业的产权管理等。

其作为当事方的专项计划文件和履行其作为当事方的专项计划文件下的义务。

综上所述，汉坤认为，邻里中心发展具备担任专项计划的原始权益人的主体资格、相应资质及权限。

1.2 专项计划的管理人

根据资产管理合同，专项计划的管理人为东吴证券股份有限公司。

1.2.1 东吴证券的主体资格

根据江苏省市场监督管理局于2024年5月10日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320000137720519P）、东吴证券现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统⁴公示信息，东吴证券的基本情况如下：

名称	东吴证券股份有限公司
主体类型	股份有限公司（上市）
住所	苏州工业园区星阳街5号
法定代表人	范力
注册资本	496,870.2837万元人民币
成立日期	1993年4月10日
经营范围	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品业务。（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）许可项目：证券业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

经核查东吴证券的《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8日，东吴证券系有效存续的股份有限公司，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。

1.2.2 东吴证券作为管理人的资质和权限

中国证监会于2002年8月13日出具了《关于核准东吴证券有限公

⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn。

任公司⁵受托投资管理业务资格的批复》（证监机构字[2002]244号），东吴证券可以从事受托投资管理业务。该等受托投资管理业务资格自2004年2月1日起自动变更为客户资产管理业务资格。

中国证监会于2024年6月7日日向东吴证券核发了《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059752），东吴证券可以从事的证券期货业务范围包括证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；上市证券做市交易。

根据东吴证券提供的《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划立项审核流程》，东吴证券已就其作为专项计划的管理人完成了内部立项手续。

根据东吴证券出具的《承诺及说明函》，在2023年1月1日至2026年1月27日期间内，东吴证券不存在因重大违法违规行为被行政处罚或者刑事处罚，或因重大违法违规行为被监管机构采取行政监管措施导致限制开展资产证券化业务相关或同类业务，或因涉嫌重大违法违规正受到有权机关立案调查的情形，未被列为失信被执行人；东吴证券于前述期间内受到的中国证监会“〔2025〕1号”《行政处罚决定书》项下行政处罚不影响东吴证券的资产管理业务资格、保荐业务资格，对东吴证券的正常运营及开展资产管理业务、证券承销与保荐业务及担任专项计划的计划管理人不构成实质性障碍。经汉坤核查“信用中国”网站⁶、国家企业信用信息公示系统⁷并结合东吴证券出具的《承诺及说明函》，截至2026年1月8日，汉坤未于前述网站系统中查询到东吴证券在最近一年因重大违法违规行为被行政处罚的情形。

综上所述，汉坤认为，东吴证券具备担任专项计划管理人的主体资格、相应资质及权限。

1.3 专项计划的托管人

⁵ 中国证券监督管理委员会于2010年3月17日出具《关于核准东吴证券有限责任公司变更为股份有限公司的批复》（证监许可[2010]310号），核准东吴证券变更为股份有限公司，变更后公司名称为东吴证券股份有限公司。

⁶ 网址：www.creditchina.gov.cn。

⁷ 网址：www.gsxt.gov.cn。

根据资产管理合同，专项计划的托管人为中信银行股份有限公司苏州分行（简称“中信银行苏州分行”或“专项计划托管人”）

1.3.1 中信银行苏州分行的主体资格

根据苏州工业园区行政审批局于2023年2月15日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320500837711496R）以及国家企业信用信息公示系统⁸公示信息，中信银行苏州分行的基本情况如下：

名称	中信银行股份有限公司苏州分行
主体类型	股份有限公司分公司（上市）
营业场所	苏州工业园区苏州大道东266号金融港商务中心
负责人	张凯
成立日期	1992年12月30日
营业期限	1992年12月30日至无固定期限
经营范围	主营：本外币存、贷、结算；票据承兑、贴现；汇兑、旅行支票、信用卡业务；代理收付和财产保管业务；经济担保和信用见证业务；经济咨询；中国人民银行和国家外汇管理局批准经营的其它金融业务。（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）

经核查中信银行苏州分行的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2025年2月27日，中信银行苏州分行系有效存续的股份有限公司分支机构，不存在《公司法》规定的应当终止的情形。

1.3.2 中信银行苏州分行作为专项计划托管人的相应资质

中信银行苏州分行现持有原中国银行保险监督管理委员会苏州监管分局于2022年1月20日核发的《金融许可证》（机构编码：B0006B332050001），业务范围为“许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件和上级管理单位授权文件所列的为准。”

中国证监会、原中国银行业监督管理委员会于2004年8月18日作

⁸ 网址：www.gsxt.gov.cn。查询时间：2026年2月27日。

出《关于核准中信实业银行证券投资基金托管资格的通知》（证监基金字[2004]125号），核准中信实业银行⁹的证券投资基金托管资格。

根据中信银行股份有限公司（简称“中信银行”）于2025年4月28日作出的《中信银行股份有限公司2025年度授权书》，中信银行苏州分行已取得中信银行关于开展资产托管业务的授权。

综上所述，本所认为，中信银行苏州分行具备担任专项计划托管人的主体资格及相应资质。

1.4 专项计划的销售机构

根据资产管理合同，专项计划的销售机构为中信证券股份有限公司（简称“中信证券”或“销售机构”）

1.4.1 中信证券的主体资格

根据深圳市市场监督管理局于2025年12月26日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914403001017814402）以及国家企业信用信息公示系统¹⁰公示信息，中信证券的基本情况如下：

名称	中信证券股份有限公司
主体类型	上市股份有限公司
注册地址	广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场
法定代表人	张佑君
成立日期	1995年10月25日
营业期限	1995年10月25日至无固定期限
经营范围	证券经纪（限山东省、河南省、浙江省天台县、浙江省苍南县以外区域）；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理（全国社会保障基金境内委托投资管理、基本养老保险基金证券投资基金投资管理、企业年金基金投资管理和职业年金基金投资管理）；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。

⁹ 中信实业银行为中信银行股份有限公司的曾用名。

¹⁰ 网址：www.gsxt.gov.cn。查询时间：2026年3月11日。

	上市证券做市交易。（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）
--	--

经核查中信证券的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2025 年 3 月 11 日，中信证券系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》规定的应当终止的情形。

1.4.2 中信证券作为销售机构的相应资质

根据中国证监会于 2023 年 10 月 30 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059611），中信证券的证券期货业务范围为：证券经纪（限山东省、河南省、浙江省天台县、浙江省苍南县以外区域）；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理（限于全国社会保障基金境内委托投资管理、基本养老保险基金证券投资管理、企业年金基金投资管理和职业年金基金投资管理）；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；股票期权做市；上市证券做市交易。因此，中信证券具有证券承销资格。

综上所述，本所认为，中信证券具备担任专项计划销售机构的主体资格及相应资质。

1.5 专项计划的信用增级机构

根据《标准条款》及其他专项计划文件（专项计划文件定义见本法律意见书第二节），如本法律意见书第六节“关于专项计划信用增级安排的合法性、有效性”所述，为专项计划提供信用增级安排的主体包括园区投控、苏州新建元控股集团有限公司（简称“新建元控股”）、邻里中心发展及苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司（简称“商管公司”，与园区投控、新建元控股及邻里中心发展合称“信用增级机构”）。

1.5.1 园区投控

(1) 园区投控的主体资格

根据苏州工业园区行政审批局于 2025 年 5 月 6 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9132059425170175X6）、园区投

控现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统¹¹公示信息，园区投控的基本情况如下：

名称	苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
住所	中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区置业商务广场1幢701室
法定代表人	钱晓红
注册资本	388,696万元人民币
成立日期	1994年1月25日
经营范围	经园区国资办授权的国有资产经营业务。（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）

经核查园区投控的《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8日，园区投控系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。

(2) 园区投控作为信用增级机构的资质和权限

经查，园区投控已于2025年12月9日出具了《关于新建元集团对邻里中心类REITs产品续发的决策意见》（苏园投控投复[2025]33号），园区投控的董事会出具了《苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司董事会决议》，同意园区投控参与专项计划并提供信用增级措施。

根据《公司法》及园区投控的公司章程等文件，汉坤认为，《关于新建元集团对邻里中心类REITs产品续发的决策意见》（苏园投控投复[2025]33号）、《苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司董事会决议》合法、有效，园区投控具有完全的权力、授权和合法的权利作为信用增级机构签订其作为当事方的专项计划文件和履行其作为当事方的专项计划文件下的义务。

综上所述，汉坤认为，园区投控具备担任专项计划的信用增级机构的主体资格、相应资质及权限。

1.5.2 新建元控股

¹¹ 网址：www.gsxt.gov.cn。

(1) 新建元控股的主体资格

根据苏州工业园区行政审批局于2025年8月26日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594056636040L）、新建元控股现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统¹²公示信息，新建元控股的基本情况如下：

名称	苏州新建元控股集团有限公司
类型	有限责任公司
住所	苏州工业园区东长路88号H栋2楼
法定代表人	叶晓敏
注册资本	963,933.211494 万元人民币
成立日期	2012年11月6日
经营范围	实业投资、股权投资、项目管理、酒店管理、商贸、经济信息服务业和国家允许的其他经营活动。（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）

经核查新建元控股的《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8日，新建元控股系依法设立且合法存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

(2) 新建元控股作为信用增级机构的资质和权限

经查，园区投控已于2025年12月9日出具《关于新建元集团对邻里中心类REITs产品续发的决策意见》（苏园投控投复[2025]33号）且新建元控股的股东会已作出《苏州新建元控股集团有限公司股东会决议》，同意新建元控股作为担保人为物业运营方差额补足义务提供担保。

根据《公司法》及新建元控股的公司章程等文件，汉坤认为，《苏州新建元控股集团有限公司股东会决议》合法、有效，新建元控股具有完全的权力、授权和合法的权利作为信用增级机构签订其作为当事方的专项计划文件和履行其作为当事方的专项计划文件下的义务。

综上所述，汉坤认为，新建元控股具备担任专项计划的信用增级机构的主体资格、相应资质及权限。

¹² 网址：www.gsxt.gov.cn。

1.5.3 邻里中心发展

(1) 邻里中心发展的主体资格

邻里中心发展的主体资格详见本法律意见书第 1.1.1 节。

(2) 邻里中心发展作为信用增级机构的资质和权限

邻里中心发展的股东已作出《苏州工业园区邻里中心发展有限公司股东决定》，同意邻里中心发展作为专项计划的优先收购提议人。

根据《公司法》及邻里中心发展的公司章程，汉坤认为，《苏州工业园区邻里中心发展有限公司股东决定》合法、有效，邻里中心发展具有完全的权力、授权和合法的权利作为信用增级机构签订其作为当事方的专项计划文件和履行其作为当事方的专项计划文件下的义务。

综上所述，汉坤认为，邻里中心发展具备担任专项计划的信用增级机构的主体资格、相应资质及权限。

1.5.4 商管公司

(1) 商管公司的主体资格

根据苏州工业园区行政审批局于 2025 年 11 月 21 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913205946979380499）、商管公司现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统¹³公示信息，商管公司的基本情况如下：

名称	苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	苏州工业园区启月街198号
法定代表人	张志杨
注册资本	500万元人民币
成立日期	2009年12月11日
经营范围	对商业、酒店等物业进行投资管理；提供物业服务、酒店管理、餐饮管理、停车服务；自有房屋及场地租赁；设计、制作各类广告，代理自制广告业务，广告发布；商务信息咨询、企

¹³ 网址：www.gsxt.gov.cn。

	业管理咨询、企业营销策划。（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）
--	---

经核查商管公司的《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8日，商管公司系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。

(2) 商管公司作为信用增级机构的资质和权限

就同意商管公司作为物业资产的物业运营方并为物业资产运营收入提供差额补足之事项，商管公司的股东已作出《苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司股东决定》。

根据《公司法》及商管公司的公司章程，汉坤认为，《苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司股东决定》合法、有效，商管公司具有完全的权力、授权和合法的权利作为信用增级机构签订其作为当事方的专项计划文件和履行其作为当事方的专项计划文件下的义务。

综上所述，汉坤认为，商管公司具备担任专项计划的信用增级机构的主体资格、相应资质及权限。

二、专项计划文件的合法性

汉坤审阅了管理人向汉坤提供的以下专项计划相关的主要法律文件（申报上海证券交易所稿，合称“专项计划文件”）：

2.1 资产管理合同

根据《标准条款》的约定，《标准条款》《计划说明书》《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》（简称“《认购协议》”）及《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划风险揭示书》（简称“《风险揭示书》”）共同构成专项计划的资产管理合同（合称“资产管理合同”）。

2.1.1 《计划说明书》

《计划说明书》载明事项包括以下内容：释义；当事人的权利义务；资产支持证券的基本情况；专项计划的交易结构与相关方简介；专项计划的信用增级方式；原始权益人、计划管理人和其他主要业务

参与人情况；基础资产情况、物业资产情况及现金流预测分析；专项计划资金归集、分配及运用；专项计划资产的管理安排；原始权益人风险自留的相关情况；风险揭示与防范措施；专项计划的销售、设立与终止等事项；资产支持证券的登记及转让安排；信息披露安排；资产支持证券持有人会议相关安排；主要交易文件摘要；《管理规定》要求披露或明确的其他事项；违约责任及争议解决；备查文件存放及查阅方式等内容。

《计划说明书》已经在显著位置作出以下说明：“资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于管理人或者其他任何服务机构的负债。中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）对本期专项计划的备案、上海证券交易所同意本期资产支持证券的挂牌转让，并不代表对本期证券的投资风险、价值或收益作出任何判断或保证。投资者应当认真阅读有关信息披露文件，进行独立的投资判断，自行承担投资风险。”

2.1.2 《标准条款》

《标准条款》约定的事项主要包括以下内容：定义；当事人；认购资金；专项计划；专项计划资金的运用和收益；资产支持证券；认购人的陈述和保证；计划管理人的陈述和保证；资产支持证券持有人的权利和义务；计划管理人的权利和义务；专项计划账户的开立和结息；专项计划的分配；信息披露；资产支持证券持有人大会；计划管理人的解任和辞任；专项计划费用；风险揭示；资产管理合同和专项计划的终止；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用和争议解决；其他等。

2.1.3 《认购协议》与《风险揭示书》

认购人认购各类别和品种的资产支持证券，应与管理人签订《认购协议》，《认购协议》约定了资产支持证券认购人认购资产支持证券的相关事宜。

管理人制订了《风险揭示书》作为《认购协议》的附件，《风险揭示书》向认购人揭示专项计划投资风险，如与物业资产相关的风险、与私募投资基金相关的风险、与专项计划相关的风险、其他风险等，供认购人签署确认。

汉坤认为，资产管理合同的格式与内容符合《管理规定》《备案办法》等中国法律的要求。

2.2 《托管协议》

管理人就委托托管人托管专项计划资金事宜拟与托管人签订《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划托管协议》（简称“《托管协议》”）。

《托管协议》约定了定义；计划托管人的委任及托管事项；计划管理人的陈述和保证；计划托管人的陈述和保证；计划管理人的权利和义务；计划托管人的权利和义务；与专项计划有关的账户的开立和管理；划款指令的发送、确认和执行；资金的保管和运用；专项计划的会计核算；信息披露及相关报告；计划托管人和计划管理人之间的业务监督；计划托管人的解任、辞任和计划管理人的更换；托管费用；协议终止；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用和争议解决；其他等事宜。

2.3 私募基金文件

2.3.1 《基金合同》

就东吴-元联-新建元邻里中心四期单一私募股权投资基金（简称“私募基金”）设立、运营、收益分配及清算等事宜，东吴创业投资有限公司（简称“东吴创投”或“基金管理人”）作为私募基金的基金管理人拟与邻里中心发展以及私募基金托管人（简称“基金托管人”）签订《东吴-元联-新建元邻里中心四期单一私募股权投资基金基金合同》（简称“《基金合同》”）。《基金合同》约定了前言；释义；承诺与声明；私募基金的基本情况；私募基金的募集；私募基金的成立与备案；私募基金的申购、赎回与转让；基金份额持有人大会；私募基金份额的登记；私募基金的投资；利益冲突及关联交易；投资经理的指定与变更；私募基金的财产；划款指令的发送、确认和执行；越权交易；私募基金的估值；私募基金的会计核算；私募基金的费用与税收；私募基金的收益分配；信息披露与报告；风险揭示；基金合同的效力、变更、解除与终止；违约责任；争议的处理；合同的效力；不可抗力；保密义务；法律适用；其他等事宜。

2.3.2 《基金托管协议》

基金管理人就委托基金托管人托管私募基金资金事宜拟与基金托管

人签订《东吴-元联-新建元邻里中心四期单一私募股权投资基金托管协议》（以下简称“《基金托管协议》”）。《基金托管协议》约定了定义；基金托管人的委任；基金管理人的陈述和保证；基金托管人的陈述和保证；基金管理人的权利和义务；基金托管人的权利和义务；托管账户的开立和管理；划款指令的发送、确认和执行；资金的保管和运用；私募基金的会计核算和账户核对；托管报告；基金托管人和基金管理人之间的业务监督；基金托管人的解任和基金管理人的更换；基金托管人的托管费；协议终止；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用和争议解决；其他等重大事项。

2.3.3 《基金份额认购书》与《基金风险揭示书》

基金管理人与邻里中心发展拟签订《东吴-元联-新建元邻里中心四期单一私募股权投资基金份额认购书》（简称“《基金份额认购书》”），约定邻里中心发展认购私募基金的基金份额（简称“基金份额”或“私募基金份额”）的相关事宜。

基金管理人与邻里中心发展拟签订《东吴-元联-新建元邻里中心四期单一私募股权投资基金风险揭示书》（简称“《基金风险揭示书》”），向作为私募基金投资者的邻里中心发展揭示私募基金的相关风险。

汉坤认为，《基金合同》《基金托管协议》《基金份额认购书》《基金风险揭示书》（合称“私募基金文件”）符合《私募基金管理有限公司》等中国法律的要求。

2.4 《基金份额转让协议》

就专项计划购买邻里中心发展持有的私募基金全部基金份额事宜，管理人（代表专项计划）、基金管理人与邻里中心发展拟签订《东吴-元联-新建元邻里中心四期单一私募股权投资基金基金份额转让协议》（简称“《基金份额转让协议》”）。《基金份额转让协议》约定了基金份额转让；私募基金的出资与投资；管理人的更换；专项计划文件；陈述、保证及承诺；专项计划设立失败；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用和争议解决；其他等事宜。

2.5 《优先收购提议协议》

就邻里中心发展在特定行权日及专项计划进入市场化处置期后有权优先收

购专项计划持有的全部私募基金份额，或全部项目公司股权和/或股东借款债权，或全部物业资产（合称“特定资产”）事宜，管理人拟与邻里中心发展签署《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划优先收购提议协议》（简称“《优先收购提议协议》”）。《优先收购提议协议》约定了优先提议权；特定行权日及市场化处置期；特定行权日优先提议权的行使；市场化处置期优先提议权的行使；特定资产的取得；特别约定；双方的陈述、保证及承诺；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用和争议解决；其他等事宜。

2.6 《增信协议》

就园区投控对专项计划优先级资产支持证券应付本金和预期收益提供差额补足及流动性支持之事宜，园区投控、东吴证券（代表专项计划）、商管公司拟签订《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划增信协议》（简称“《增信协议》”），《增信协议》约定了差额补足义务；差额补足义务的启动；差额补足金的支付；流动性支持义务承担流程；差额补足及流动性支持的效力和追偿；各方的陈述、保证及承诺；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用和争议解决；其他等事宜。

2.7 《运营管理协议》

就聘任商管公司提供运营管理服务并聘任苏州元联投资基金管理有限公司（简称“元联基金”）担任运营管理顾问之事宜，东吴证券（代表专项计划）、基金管理人、各项目公司、商管公司、新建元控股及元联基金拟签订《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划物业运营管理协议》（简称“《运营管理协议》”）。《运营管理协议》约定了定义、解释；委任；服务范围；物业运营方的权力和职责；运营绩效考核和管理费；物业资产运营收入的使用；赔偿；期限、期满、终止；一般规定等事宜。

2.8 《资金监管协议》

就委托一家或多家商业银行（统称“监管银行”）作为监管银行监管各项目公司资金账户事宜，东吴证券（代表专项计划）、各监管银行与各项目公司拟分别签订《资金监管协议》。《资金监管协议》约定了监管银行的资质；监管银行的委任；被监管人及管理人的陈述和保证；监管银行的陈述和保证；项目公司的业务经营；监管账户的开立与管理；监管内容及方式；监管账户资金的运用；监管费；账户核对；业务监督；监管银行的解

任和管理人的变更；协议的生效及终止；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用与争议解决；其他等事宜。

2.9 《股权转让协议》

就东吴创投（代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金）向基金管理人（代表私募基金）转让项目公司100%的股权事宜，东吴创投（代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金）与基金管理人（代表私募基金）拟签订《股权转让协议》。《股权转让协议》约定了定义与解释；股权转让与交易步骤；转让价款和支付；转让价款支付条件；陈述与保证；违约及提前终止；其他等事宜。

2.10 《股东借款合同》

就基金管理人（代表私募基金）私募基金向项目公司发放股东借款相关事宜，基金管理人（代表私募基金）与各项目公司拟签订各份《股东借款合同》。《股东借款合同》约定了借款；付息与还款；担保措施；权利义务的转让；双方的权利义务；陈述与保证；税费；违约责任；法律适用与争议解决；廉洁从业；生效及其他等事宜。

2.11 《抵押合同》

就项目公司以物业资产为基金管理人（代表私募基金）享有的债权提供抵押担保相关事宜，基金管理人（代表私募基金）与各项目公司拟签订各份《抵押合同》。《抵押合同》约定了抵押担保的债权种类及主债权数额；抵押担保的范围；主合同债务人履行债务的期限；抵押物；抵押权行使期间；甲方的声明与保证；甲方的权利与义务；乙方的权利与义务；抵押物的保管和使用；抵押物的保险；抵押登记；抵押权的实现；权利的累加性；义务的连续性；其他约定事项；合同的生效、变更与解除；本合同的效力；违约责任；适用法律；争议的解决；其他等事宜。

汉坤认为，前述各项专项计划文件的主要内容反映了专项计划的基本情况和交易安排，其内容不违反所适用的法律、行政法规的强制性规定，具有合法性。

三、基础资产的真实性和合法性、权利归属及其负担情况

3.1 基础资产的详情

根据资产管理合同的约定，专项计划的基础资产为邻里中心发展依据《基金合同》享有的私募基金的基金份额。专项计划通过持有私募基金100%的

基金份额间接持有各项目公司 100% 股权以及相应的物业资产（定义见下文）。

3.2 私募基金份额

3.2.1 基金管理人

根据昆山市市场监督管理局于 2021 年 8 月 10 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320583699369986L）以及国家企业信用信息公示系统¹⁴公示信息，基金管理人的基本情况如下：

名称	东吴创业投资有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	昆山市花桥经济开发区金洋路15号总部金融园B区B2栋五层
法定代表人	王振亚
注册资本	人民币120,000万元
成立日期	2010年1月7日
经营范围	创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。（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》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2026 年 1 月 8 日，基金管理人系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。

根据中国证券投资基金业协会网站证券公司私募基金子公司管理人公示信息¹⁵，截至本法律意见书出具之日，基金管理人已办理完成私募基金管理人登记，登记编号为 GC2600011649。

综上所述，汉坤认为，东吴创业投资有限公司具备担任私募基金之基金管理人的主体资格及相应资质，有权成立并管理私募基金，发售基金份额。

¹⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn。

¹⁵ 网址：<https://gs.amac.org.cn/amac-infodisc/res/pof/member/1802121835104956.html>。

3.2.2 私募基金与基金份额

根据《基金合同》约定，若私募基金的基金投资者交付的认购金额合计不低于1,000万元人民币，且该等投资者已签订基金文件并经投资回访确认，基金在受托资产入账后，基金管理人书面通知投资者本基金成立，基金管理人应在基金成立起5个工作日内报中国基金业协会备案，抄报中国证监会相关派出机构。

根据私募基金文件，邻里中心发展与基金管理人拟签订《基金份额认购书》，认购私募基金的全部基金份额。鉴此，汉坤认为，私募基金成立且邻里中心发展通过与基金管理人签订《基金份额认购书》认购取得全部基金份额后，基金份额将作为邻里中心发展合法持有的财产，邻里中心发展将有权作为原始权益人向专项计划转让作为基础资产的基金份额。

根据《标准条款》和《基金份额转让协议》的约定，管理人（代表专项计划）将购买邻里中心发展所持私募基金的全部基金份额，并于基金份额转让价款支付之日取得该等基金份额，同时承继邻里中心发展在《基金合同》和《基金份额认购书》项下缴纳剩余全部基金出资的义务，并按约定缴纳全部基金出资。根据《基金合同》和《基金份额转让协议》约定，私募基金将按照《基金合同》约定完成备案后进行投资运作。

根据邻里中心发展出具的《承诺及说明函》，在邻里中心发展持有基金份额期间，不会在基金份额上设置质押或任何其他第三方权利限制。

综上所述，汉坤认为，在私募基金按照私募基金文件成立后，作为专项计划基础资产的基金份额真实、合法，为完整、权属明确、可特定化的财产权利，可依法进行转让。

3.2.3 私募基金的投资

3.2.3.1 购买项目公司的股权

根据专项计划文件及私募基金文件约定，基金管理人应于私募基金设立日后，以自己的名义，为基金份额持有人的利益，代表私募基金与东吴创投（代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金，

简称“股权转让方”)签订《股权转让协议》(申报上海证券交易所稿,简称“《股权转让协议》”),向股权转让方购买其持有的对苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司(“新城公司”)、苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司(“贵都公司”)、苏州工业园区师惠邻里中心管理有限公司(“师惠公司”)、苏州工业园区湖东邻里中心管理有限公司(“湖东公司”)、苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司(“玲珑公司”)、苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司(“沁苑公司”)、苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司(“翰林公司”)、苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司(“方洲公司”)、苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司(“东沙湖公司”)、苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司(“金鸡湖公司”,与新城公司、贵都公司、师惠公司、湖东公司、玲珑公司、沁苑公司、方洲公司、翰林公司、东沙湖公司合称“项目公司”)的100%股权。《股权转让协议》自签署之日起成立,自专项计划设立且私募基金备案完成之日起生效。

就项目公司的100%股权转让,园区投控¹⁶已于2025年12月9日出具了《关于新建元集团对邻里中心类REITs产品续发的决策意见》(苏园投控投复[2025]33号),同意邻里中心发展或其指定主体将持有的项目公司100%股权及债权转让予私募基金。

经查,苏州工业园区国有资产监督管理办公室于2017年9月4日出具的《园区国资办关于同意苏州新建元控股集团有限公司邻里中心物业资产REITs运作相关事项的批复》(苏园国资[2017]18号)批准通过非公开协议转让方式将项目公司100%股权转让予专项计划下设的私募基金。

鉴上,汉坤认为,《股权转让协议》关于项目公司股权转让等事宜已经得到园区投控(代表苏州工业园区管委会承担园区企业国有资产出资人职责)的批准,该等股权转让合法有效,股权转让依法完成必要的工商变更登记备案手续后,基金管理人(代表私募基金)将依法取得项目公司的全部股权。

¹⁶ 根据《园区党工委管委会关于调整国资监管体制的通知》(苏园工〔2021〕47号),苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司为履行国资监管职能的执行机构,在国资委及其三个专业委员会的指导下,代表管委会承担园区企业国有资产出资人职责,并履行相应的国资监管职能,主要包括负责国有企业的产权管理等。

3.2.3.2 向项目公司进行追加投资

基金管理人应于私募基金设立日后，以自己的名义，为基金份额持有人的利益，代表私募基金与项目公司签订关于基金管理人（代表私募基金）向项目公司发放股东借款的《股东借款合同》（申报上海证券交易所稿，简称“《股东借款合同》”）。《股东借款合同》自签署之日起成立，自专项计划设立且私募基金备案完成之日起生效。

为担保基金管理人（代表私募基金）在《股东借款合同》项下股东借款债权的实现，在相关法律法规及监管部门允许的情况下，项目公司应将物业资产抵押给基金管理人并签订《抵押合同》（申报上海证券交易所稿）。

经审查上述《股东借款合同》《抵押合同》的条款，汉坤认为，该等合同不违反《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）、《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》（法释〔2015〕18号）¹⁷的强制性规定，具有合法性。

除此之外，基金管理人可以于私募基金设立日后，以自己的名义，为基金份额持有人的利益代表私募基金对项目公司进行增资（包括将部分股东借款转增为注册资本的方式，如需）或减资（如需）。

上述股东借款、增资及减资（如需）的实际金额将取决于私募基金的募集情况，并将以相应协议约定为准。

3.2.4 私募基金的基金财产

如本法律意见书第 3.2.3.1 条所述，股权转让方与基金管理人签订《股权转让协议》，由基金管理人（代表私募基金）受让并持有项目公司 100% 的股权。

3.2.4.1 新城公司的股权

根据苏州工业园区行政审批局于 2023 年 12 月 5 日核发的《营业执

¹⁷ 2015 年 6 月 23 日最高人民法院审判委员会第 1655 次会议通过，根据 2020 年 8 月 18 日最高人民法院审判委员会第 1809 次会议通过的《最高人民法院关于修改〈关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定〉的决定》第一次修正，根据 2020 年 12 月 23 日最高人民法院审判委员会第 1823 次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于在民事审判工作中适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的解释〉等二十七件民事类司法解释的决定》第二次修正。

照》（统一社会信用代码：91320594MA1QEG9G0R）、新城公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统¹⁸公示信息，新城公司的基本情况如下：

名称	苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	苏州工业园区现代大道158号B325室
法定代表人	王超逸
注册资本	7463.153333万元人民币
成立日期	2017年8月31日
经营范围	邻里中心管理；住宿服务；洗衣服务；桌球服务；烟草零售；餐饮服务；销售：食品、日用百货；物业管理；餐饮管理；酒店管理；自有房屋租赁；自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划。（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）

经核查新城公司的《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8日，新城公司系依法设立且合法存续的有限责任公司，不存在《公司法》规定的应当终止的情形，东吴创投（代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金）持有新城公司100%的股权，且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

3.2.4.2 贵都公司的股权

根据苏州工业园区行政审批局于2023年12月5日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594MA1Q5QY07A）、贵都公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统¹⁹公示信息，贵都公司的基本情况如下：

名称	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
住所	苏州工业园区贵都大厦1幢3C10C11室
法定代表人	王超逸
注册资本	100万元人民币
成立日期	2017年08月29日

¹⁸ 网址：www.gsxt.gov.cn。

¹⁹ 网址：www.gsxt.gov.cn。

经营范围	邻里中心管理；洗衣服务；桌球服务；烟草零售；销售：食品、日用百货；物业管理、餐饮管理、酒店管理；自有房屋租赁、自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划；文化艺术交流活动策划。（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）
-------------	--

经核查贵都公司的《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8日，贵都公司系依法设立且合法存续的有限责任公司，不存在《公司法》规定的应当终止的情形，东吴创投（代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金）持有贵都公司100%的股权，且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

3.2.4.3 师惠公司的股权

根据苏州工业园区行政审批局于2023年12月5日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594MA1Q5R329G）、师惠公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统²⁰公示信息，师惠公司的基本情况如下：

名称	苏州工业园区师惠邻里中心管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	苏州工业园区星海街169号S110室
法定代表人	王超逸
注册资本	100万元人民币
成立日期	2017年8月29日
经营范围	邻里中心管理；住宿服务；洗衣服务；烟草零售；销售：食品、日用百货；物业管理；餐饮管理；酒店管理；自有房屋租赁；自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划；文化艺术交流活动策划。（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）

经核查师惠公司的《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8日，师惠公司系依法设立且合

²⁰ 网址：www.gsxt.gov.cn。

法存续的有限责任公司，不存在《公司法》规定的应当终止的情形，东吴创投（代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金）持有师惠公司 100%的股权，且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

3.2.4.4 湖东公司的股权

根据苏州工业园区行政审批局于 2023 年 12 月 6 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594MA1QEG897J）、湖东公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统²¹公示信息，湖东公司的基本情况如下：

名称	苏州工业园区湖东邻里中心管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
住所	苏州工业园区星湖街178号3幢201室
法定代表人	王超逸
注册资本	100万元人民币
成立日期	2017年8月31日
经营范围	邻里中心管理；洗衣服务；桌球服务；烟草零售；销售：食品、日用百货；物业管理；餐饮管理；酒店管理；自有房屋租赁、自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划；文化艺术交流活动策划。（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）

经核查湖东公司的《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 8 日，湖东公司系依法设立且合法存续的有限责任公司，不存在《公司法》规定的应当终止的情形，东吴创投（代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金）持有湖东公司 100%的股权，且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

3.2.4.5 玲珑公司的股权

根据苏州工业园区行政审批局于 2023 年 12 月 5 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594MA1Q5R2300）、玲珑公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统²²公示信息，玲珑公司的基本情况如下：

²¹ 网址：www.gsxt.gov.cn。

²² 网址：www.gsxt.gov.cn。

名称	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
住所	苏州工业园区玲珑街58号1幢302室
法定代表人	王超逸
注册资本	100万元人民币
成立日期	2017年8月29日
经营范围	邻里中心管理；住宿服务；洗衣服务；桌球服务；烟草零售；销售：食品、日用百货；物业管理；餐饮管理；酒店管理；自有房屋租赁、自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划；文化艺术交流活动策划。（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）

经核查玲珑公司的《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8日，玲珑公司系依法设立且合法存续的有限责任公司，不存在《公司法》规定的应当终止的情形，东吴创投（代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金）持有玲珑公司100%的股权，且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

3.2.4.6 沁苑公司的股权

根据苏州工业园区行政审批局于2023年12月5日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594MA1Q5QHRXE）、沁苑公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统²³公示信息，沁苑公司的基本情况如下：

名称	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	苏州工业园区星港街278号2幢203室
法定代表人	王超逸
注册资本	100万元人民币
成立日期	2017年8月29日
经营范围	邻里中心管理；洗衣服务；烟草零售；销售：食品、日用百货；物业管理；餐饮管理；酒店管理；自有房屋租赁；自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务信息咨询、企业管理

²³ 网址：www.gsxt.gov.cn。

	咨询、企业营销策划；文化艺术交流活动策划。 (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)
--	---

经核查沁苑公司的《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8日,沁苑公司系依法设立且合法存续的有限责任公司,不存在《公司法》规定的应当终止的情形,东吴创投(代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金)持有沁苑公司100%的股权,且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

3.2.4.7 翰林公司的股权

根据苏州工业园区行政审批局于2023年12月5日核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91320594MA1Q5R7082)、翰林公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统²⁴公示信息,翰林公司的基本情况如下:

名称	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
住所	苏州工业园区林泉街598号2幢204室
法定代表人	王超逸
注册资本	100万元人民币
成立日期	2017年8月29日
经营范围	邻里中心管理;洗衣服务;烟草零售;销售:食品、日用百货;物业管理;餐饮管理;酒店管理;自有房屋租赁、自有场地租赁;停车场服务、会务会展服务;设计、制作、代理、发布:国内各类广告;商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划;文化艺术交流活动策划。 (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)

经核查翰林公司的《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8日,翰林公司系依法设立且合法存续的有限责任公司,不存在《公司法》规定的应当终止的情形,东吴创投(代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金)持有翰林公司100%的股权,且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

3.2.4.8 方洲公司的股权

²⁴ 网址: www.gsxt.gov.cn。

根据苏州工业园区行政审批局于2023年12月5日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594MA1Q5D7L1A）、方洲公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统²⁵公示信息，方洲公司的基本情况如下：

名称	苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
住所	苏州工业园区方洲路528号1幢210室
法定代表人	王超逸
注册资本	100万元人民币
成立日期	2017年08月28日
经营范围	邻里中心管理；住宿服务；洗衣服务；桌球服务；烟草零售；餐饮服务；销售：食品、日用百货；物业管理、餐饮管理、酒店管理；自有房屋租赁、自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务、商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划、文化艺术交流活动策划；设计、制作、代理、发布：国内各类广告。（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）

经核查方洲公司的《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8日，方洲公司系依法设立且合法存续的有限责任公司，不存在《公司法》规定的应当终止的情形，东吴创投（代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金）持有方洲公司100%的股权，且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

3.2.4.9 东沙湖公司的股权

根据苏州工业园区行政审批局于2023年12月7日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594MA1Q5QD973）、东沙湖公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统²⁶公示信息，东沙湖公司的基本情况如下：

名称	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	苏州工业园区东沙湖路100号2幢202室
法定代表人	王超逸

²⁵ 网址：www.gsxt.gov.cn。

²⁶ 网址：www.gsxt.gov.cn。

注册资本	100万元人民币
成立日期	2017年8月29日
经营范围	邻里中心管理；住宿服务；洗衣服务；桌球服务；烟草零售；销售：食品、日用百货；物业管理；餐饮管理；酒店管理；自有房屋租赁；自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划；文化艺术交流活动策划。（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）

经核查东沙湖公司的《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8日，东沙湖公司系依法设立且合法存续的有限责任公司，不存在《公司法》规定的应当终止的情形，东吴创投（代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金）持有东沙湖公司100%的股权，且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

3.2.4.10 金鸡湖公司的股权

根据苏州工业园区行政审批局于2023年12月6日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320594MA1Q5R9K4L）、金鸡湖公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统²⁷公示信息，金鸡湖公司的基本情况如下：

名称	苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
住所	苏州工业园区西华林街88号430室
法定代表人	王超逸
注册资本	100万元人民币
成立日期	2017年8月29日
经营范围	邻里中心管理；洗衣服务；烟草零售；销售：食品、日用百货；物业管理；餐饮管理；酒店管理；自有房屋租赁、自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划；文化艺术交流活动策划。（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）

²⁷ 网址：www.gsxt.gov.cn。

经核查金鸡湖公司的《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8日，金鸡湖公司系依法设立且合法存续的有限责任公司，不存在《公司法》规定的应当终止的情形，东吴创投（代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金）持有金鸡湖公司100%的股权，且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

3.2.4.11 对各项目公司的追加投资

如本法律意见书第3.2.3.2条所述，基金管理人应于私募基金设立日后，根据《股东借款合同》向项目公司提供股东借款、增资（包括将部分股东借款转增为注册资本的方式，如需）或减资（如需）。

综上所述，基金管理人（代表私募基金）设立私募基金、受让项目公司股权并向项目公司进行追加投资（包括提供股东借款、增资及减资（如需））安排不违反中国法律的强制性规定。前述私募基金受让项目公司股权、发放股东借款、增资及减资（如需）等交易安排实施完毕后，私募基金全部基金份额对应的基金财产主要为：（1）基金管理人（代表私募基金）持有的项目公司100%股权；（2）基金管理人（代表私募基金）对项目公司享有的债权。私募基金通过持有项目公司的100%股权实现对物业资产的投资和控制。

综上所述，汉坤认为，作为专项计划基础资产的基金份额真实、合法，为完整、权属明确、可特定化的财产权利，可依法进行转让。

3.3 物业资产

3.3.1 物业资产的基本情况

根据专项计划文件，专项计划的底层物业资产为：

- (1) 新城公司持有位于苏州工业园区苏春西路158号的新城邻里中心的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权（简称“新城邻里中心”）。
- (2) 贵都公司持有位于苏州工业园区贵都大厦1幢的贵都邻里中心的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权（简称“贵都邻里中心”）。
- (3) 师惠公司持有位于苏州工业园区星海街169号的师惠邻里中心

的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权（简称“师惠邻里中心”）。

- (4) 湖东公司持有位于苏州工业园区星湖街 178 号的湖东邻里中心的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权（简称“湖东邻里中心”）。
- (5) 玲珑公司持有位于苏州工业园区玲珑街 58 号的玲珑邻里中心的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权（简称“玲珑邻里中心”）。
- (6) 沁苑公司持有位于苏州工业园区星港街 278 号的沁苑邻里中心的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权（简称“沁苑邻里中心”）。
- (7) 翰林公司持有位于苏州工业园区林泉街 598 号的翰林邻里中心的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权（简称“翰林邻里中心”）。
- (8) 方洲公司持有位于苏州工业园区方洲路 528 号的方洲邻里中心的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权（简称“方洲邻里中心”）。
- (9) 东沙湖公司持有位于苏州工业园区东沙湖 100 号的东沙湖邻里中心的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权（简称“东沙湖邻里中心”）。
- (10) 金鸡湖公司持有位于苏州工业园区西华林街 88 号的邻瑞广场的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权（简称“邻瑞广场”）。

新城邻里中心、贵都邻里中心、师惠邻里中心、湖东邻里中心、玲珑邻里中心、沁苑邻里中心、翰林邻里中心、方洲邻里中心、东沙湖邻里中心、邻瑞广场合称为“物业资产”。

3.3.2 物业资产的权属

物业资产对应的不动产权属文件请见附件。

根据查询日期为 2026 年 1 月 13 日的不动产登记簿记载的信息，截

至 2026 年 1 月 13 日，物业资产占有范围内的国有建设用地使用权及房屋（构筑物）所有权的权利人为各项目公司。

因此，项目公司对于物业资产的国有建设用地使用权及房屋（构筑物）所有权真实、合法、有效，物业资产系其合法财产。

3.3.3 物业资产的权利限制情况

根据查询日期为 2026 年 1 月 13 日的不动产登记簿记载的信息，截至 2026 年 1 月 13 日，物业资产上设置了以东吴创投（代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金）为抵押权人的抵押登记（简称“**物业资产在先抵押**”）。

东吴创投（代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金）出具了《承诺及说明函》，同意项目公司提前清偿借款并办理抵押权注销登记手续（如需，根据登记机关实操要求确定）。

经核查物业资产的不动产登记簿，截至 2026 年 1 月 13 日，除上述抵押外，物业资产不存在其他抵押、查封的权利限制。

3.3.4 物业资产的运营情况

根据物业资产的不动产登记簿，各物业资产的土地用途为商服用地、商业服务业等，房屋用途为商业、非居住、商业服务等。经核查，物业资产以对外出租的方式运营，用作商业等用途，符合各物业资产的规划用途。

经审阅各物业资产使用的租赁合同模板并抽样审阅部分已签署的租赁合同，汉坤认为该等租赁合同及租赁合同模板不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《民法典》规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统²⁸公示信息，物业资产的运营收入不存在质押等第三方权利负担，东吴创投（代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金）未在该系统上就出质物业资产运营收入办理应收账款质押登记。

3.3.5 物业资产的保险情况

²⁸ 网址：www.zhongdengwang.org.cn。

邻里中心发展于2025年7月24日为物业资产向中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司购买了财产一切险（商业楼宇项目），保险金额为人民币3,916,869,148.01元，保险期限自2025年7月25日零时起，至2026年7月24日二十四时止。

邻里中心发展于2025年7月23日以物业资产所在地为风险地址以商管公司为被保险人向中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司购买了公众责任保险，赔偿限额为人民币10,000,000元，保险期限自2025年7月25日零时起，至2026年7月24日二十四时止。

综上所述，汉坤认为，各项目公司有权依法享有各物业资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该等房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权真实、合法、有效。除上述已披露物业资产在先抵押外，物业资产不存在其他抵押、查封的权利限制。在先抵押的抵押权人拟就在先抵押的解除出具《承诺及说明函》，《承诺及说明函》项下相关安排不违反相关中国法律的禁止性规定，具备可行性。

四、基础资产转让行为的合法性及有效性

- 4.1 专项计划的原始权益人为邻里中心发展。邻里中心发展为有效存续的有限责任公司；如本法律意见书第3.2.2条所述，邻里中心发展经签订《基金份额认购书》通过认购取得全部基金份额，该等基金份额将为邻里中心发展合法持有的财产。
- 4.2 专项计划的管理人为东吴证券。如本法律意见书第1.2.1条所述，东吴证券具备担任专项计划管理人的主体资格，在专项计划设立后，其有权代表专项计划向原始权益人购买基础资产。
- 4.3 作为专项计划基础资产的基金份额不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。如本法律意见书第3.2.2条所述，邻里中心发展承诺在其持有基金份额的期间内，不会在基金份额上设置质押或任何其他第三方权利限制。
- 4.4 园区投控已于出具了《关于新建元集团对邻里中心类REITs产品续发的决策意见》（苏园投控投复[2025]33号）且邻里中心发展股东会已作出《苏州工业园区邻里中心发展有限公司股东会决议》，同意邻里中心发展作为原始权益人参与专项计划，包括但不限于认购、转让私募基金份额至专项计划等。根据《关于新建元集团对邻里中心类REITs产品续发的决策意见》

（苏园投控投复[2025]33号）及《苏州工业园区邻里中心发展有限公司股东会决议》，邻里中心发展作为原始权益人有权将其持有的私募基金份额转让给专项计划。

- 4.5 管理人（代表专项计划）与邻里中心发展拟就私募基金份额的转让签署《基金份额转让协议》，根据《基金份额转让协议》约定，基金份额的转让自支付完毕基金份额转让价款之日生效，邻里中心发展自基金份额转让生效之日起，不再享有基金份额的所有权。

综上所述，汉坤认为，基础资产的转让不违反中国法律的禁止性规定，基础资产转让行为合法、有效，《基金份额转让协议》生效后，原始权益人将根据协议约定将其持有的基础资产完整转让给专项计划。

五、风险隔离的效果

5.1 基础资产所有权转让及风险隔离

如本法律意见书第四节所述，基础资产的转让合法有效。自专项计划设立且支付完毕基金份额转让价款之日起，管理人代表专项计划享有基础资产的所有权，原始权益人对基础资产不再享有任何权利，基础资产即与原始权益人的固有财产相分离；且基础资产自始与基金管理人的固有财产及其管理的其他基金财产相分离。在原始权益人或基金管理人破产的情形下，基础资产不会被视为原始权益人或基金管理人的破产财产，可实现破产隔离。

5.2 项目公司股权转让及风险隔离

如本法律意见书第3.2.3条所述，根据《股权转让协议》约定，股权转让实施完毕后，基金管理人（代表私募基金）依法持有各项目公司100%的股权，项目公司原股东对项目公司不再享有股东权利。届时若项目公司原股东破产，项目公司的股权不会被视为项目公司原股东的破产财产，可实现破产隔离。

5.3 《运营管理协议》及风险隔离

根据《运营管理协议》，管理人（代表专项计划）及项目公司共同委托商管公司作为物业运营方为物业资产提供运营管理服务。根据《运营管理协议》项下的安排，商管公司作为物业资产的物业运营方不会导致项目公司股权或资产成为商管公司的财产，项目公司股权或资产与商管公司的财产

不会因《运营管理协议》项下的安排而混同，在商管公司破产的情形下，项目公司股权或资产不会因《运营管理协议》项下的安排被视为商管公司的破产财产，可实现破产隔离。

5.4 管理人为基础资产管理所作的风险隔离措施

自专项计划设立日起，管理人在托管人处设立专项计划账户，对专项计划单独记账、独立核算，保障了基础资产独立于管理人的固有财产。

5.5 基金财产与基金管理人固有财产的风险隔离措施

基金管理人、基金托管人按照《基金合同》约定开立由基金托管人托管的基金托管账户，基金托管账户与基金管理人、基金托管人自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。基金财产中的现金部分由基金托管人托管，基金管理人、基金托管人和基金份额持有人不得将基金财产归入其固有财产，保障了基金财产独立于基金管理人的固有财产。根据《基金合同》约定，基金管理人、基金托管人以其固有财产承担法律责任，其债权人不得对基金财产行使请求冻结、扣押和其他权利；基金管理人、基金托管人因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

六、关于专项计划信用增级安排的合法性、有效性

根据专项计划文件，专项计划的信用增级措施如下：

- 6.1 可分配现金流超额覆盖。如物业资产运营净收入及处分净收入扣除项目公司相关税费及私募基金和专项计划层面相关费用后的可分配现金流对优先级资产支持证券本金及预期收益能够实现一定的超额覆盖，则可为优先级资产支持证券本金及预期收益的按时足额兑付提供一定保障。专项计划可分配现金流对优先级资产支持证券本金及预期收益是否存在超额覆盖及其覆盖倍数，以信用评级机构就专项计划出具的评级报告为准。
- 6.2 结构化分层。根据资产管理合同，专项计划发行的资产支持证券分为优先级资产支持证券与次级资产支持证券。在专项计划进行的分配中，优先级资产支持证券持有人应获分配的预期收益优先于次级资产支持证券持有人应获分配的预期收益；优先级资产支持证券持有人应获分配的未分配本金优先于次级资产支持证券持有人应获分配的未分配本金。
- 6.3 运营收入差额补足及保证担保。根据《标准条款》和《运营管理协议》，

在商管公司为物业资产提供运营管理服务期间，每一物业资产运营收入回收期内，全部物业资产实现的物业资产净收入总额应不低于《运营管理协议》约定的全部项目公司物业资产净收入目标金额总和。如存在运营收入差额，则商管公司有义务提供补足，新建元控股对商管公司的差额补足义务提供连带保证担保。

6.4 差额补足承诺。根据《标准条款》及《增信协议》，如发生差额补足启动事件，园区投控应补足专项计划届时可供分配的资金不足以按照约定的分配顺序在相应的兑付日使全部优先级资产支持证券持有人应获分配的未分配本金（如有）及预期收益获得足额分配的差额，但园区投控对优先级资产支持证券本金的补足义务最高累计不超过人民币 67,000 万元。

6.5 流动性支持承诺。根据《标准条款》及《增信协议》，在优先收购提议人未行使优先提议权或未及时足额支付行权对价的，则就最终的差额部分的资产支持证券份额应全部由园区投控购买，园区投控应根据计划管理人的书面通知，将其买入前述差额份额对应的流动性支持金一次性支付至计划管理人指定的账户。

汉坤认为，上述各项信用增级安排不违反《管理规定》等中国法律的禁止性规定，上述信用增级安排内容合法；如本法律意见书第 1.4 条所述，园区投控、新建元控股、商管公司具备担任专项计划的信用增级机构的主体资格、相应资质及权限。上述信用增级安排涉及的信用增级文件拟由相关当事人经适当授权后签署，待信用增级文件生效后，对相关当事人具有法律约束力，因此上述信用增级安排具有法律效力。

七、基础资产未被列入负面清单

经核查基础资产相关的《基金合同》《基金份额转让协议》等文件，截至本法律意见书出具之日，汉坤认为，基础资产不存在中国证券投资基金业协会发布的《资产证券化业务基础资产负面清单指引》中负面清单所列举的情形。

八、原始权益人的资信及违法情况

根据中国人民银行征信中心出具的邻里中心发展的《企业信用报告》，截至该报告的报告日期 2025 年 5 月 12 日，邻里中心发展未结清信贷交易的机构数 3 家，无关注类或不良类未结清信贷及授信信息。

根据最高人民法院全国法院被执行人信息查询系统²⁹、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统³⁰查询结果，截至2026年1月8日，邻里中心发展不存在被公布为失信被执行人的情况。

根据应急管理部网站³¹、生态环境部网站³²、国家市场监督管理总局网站³³、国家发展和改革委员会网站³⁴、财政部网站³⁵、“信用中国”网站³⁶和国家企业信用信息公示系统³⁷查询结果，截至2026年1月8日，邻里中心发展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。

根据国家税务总局网站³⁸、注册地主管税务机关网站（国家税务总局江苏省税务局³⁹）、“信用中国”网站⁴⁰和国家企业信用信息公示系统⁴¹查询结果，截至2026年1月8日，邻里中心发展不存在在上述网络渠道被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

九、新建元控股房地产市场调控专项核查

根据汉坤律师于2026年1月8日针对中华人民共和国自然资源部网站⁴²、中华人民共和国住房和城乡建设部网站⁴³公示的行政处罚信息和立案调查信息进行检索，并结合百度搜索引擎，组合输入“苏州新建元控股集团有限公司”或“新建元控股”“土地闲置”“炒地”“捂盘惜售”“哄抬房价”等关键词检索与新建元控股有关的“土地闲置”“炒地”“捂盘惜售”“哄抬房价”的新闻信息，假设新建元控股所有“土地闲置”“炒地”“捂盘惜售”或“哄抬房价”的行为（如有）均已公开披露并均可通过上述检索方式获取，则基于前述假设、核查结果以及新建元控股出具的《承诺及说明函》，新建元控股在2023年1月1日至2026年1月8日期间不存在《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）规定禁止的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违

²⁹ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。

³⁰ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。

³¹ 网址：www.mem.gov.cn。

³² 网址：www.mee.gov.cn。

³³ 网址：<http://www.samr.gov.cn>。

³⁴ 网址：<https://www.ndrc.gov.cn/>。

³⁵ 网址：www.mof.gov.cn。

³⁶ 网址：www.creditchina.gov.cn。

³⁷ 网址：www.gsxt.gov.cn。

³⁸ 网址：www.chinatax.gov.cn。

³⁹ 网址：<https://jiangsu.chinatax.gov.cn/col/col8473/>。

⁴⁰ 网址：www.creditchina.gov.cn。

⁴¹ 网址：www.gsxt.gov.cn。

⁴² 网址：www.mnr.gov.cn。

⁴³ 网址：www.mohurd.gov.cn。

法违规行为，不存在经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情况。

十、 涉贿情况核查

经汉坤律师于通过中国裁判文书网 (<https://wenshu.court.gov.cn/>)、12309 人民检察网 (<https://www.12309.gov.cn/>)、中共中央纪律检查委员会网站 (<https://www.ccdi.gov.cn/>) 及被核查对象⁴⁴中的法人主体注册地各省级人民法院网、省级纪委监委网、省级人民检察院网站、省级市场监督管理局官方网站进行的公开信息渠道检索，并结合被核查对象中的法人主体的邮件，汉坤认为：

在专项计划审核阶段，被核查对象中的原始权益人/实际融资人及其相关人员、中介机构及其相关人员不存在以行贿行为干扰资产支持证券挂牌上市审核的情形；不存在涉嫌行贿被立案调查或者被司法机关侦查，尚未结案的情形。截至本法律意见书出具日，近三年内被核查对象中的原始权益人/实际融资人及其相关人员、中介机构及其相关人员不存在以下行贿行为：

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

十一、 结论

综上所述，汉坤认为，原始权益人、管理人、专项计划托管人、销售机构、信用增级机构具备相应的主体资格、资质及权限；专项计划文件内容未违反中国法律的禁止性规定，具有合法性；在私募基金按照私募基金文件设立后，专项计划的基础资产将真实、合法，将为完整、权属明确、可特定化的财产权利，可依法进行转让；合法设立的基础资产将符合《管理规定》《备案办法》的要求，基础资产未被列入基础资产负面清单；基础资产、物业资产相关权益的转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《基金份额转让协议》进行的基础资产转让行为合法、有效；基础资产与原始权益人、物业运营方等主体风险隔离措施合法、有效；专项计划信用增级安排合法、有效。

⁴⁴ 本专项计划所述被核查对象（统称“被核查对象”）为：1、原始权益人/实际融资人、实际融资人控股股东、实际融资人实际控制人及实际融资人的董事、监事、高级管理人员；（a）苏州工业园区邻里中心发展有限公司及其公司董事、监事及高级管理人员，（b）苏州新建元控股集团有限公司（作为实际融资人的控股股东）、苏州工业园区管理委员会（作为实际融资人的实际控制人）；2、中介机构：计划管理人、法律顾问、现金流预测机构、资产评估机构及评级机构。

专项计划在按照资产管理合同约定的条件发行完毕后设立完成。管理人应当自专项计划设立完成后5个工作日内将设立情况报中国证券投资基金业协会备案。

本法律意见书正本一式五份，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东吴证券股份有限公司设立东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划的法律意见书》的签署页)



负责人:

李卓蔚

经办律师:

方榕

聂晓迪

2020年3月12日

附件：不动产权属文件统计表

一、新城邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司	苏州工业园区苏春西路北侧	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0000218号	综合/非居住	4300.05	3388.71	2046.12.31	2017.11.7	苏州工业园区国土资源局
2	苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司	苏州工业园区苏春西路158号(A区)	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0000225号	综合/非居住	4012.09	4659.78	2046.12.31	2017.11.16	苏州工业园区国土资源局
3	苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司	苏州工业园区苏春西路158号(B区)	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0000213号	综合/非居住	9218.86	12780.13	2046.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局

二、贵都邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢1A9室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071395号	商业服务/非居住	920.10	1102.97	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
2	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢1B1-B3室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071397号	商业服务/非居住	169.06	202.66	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局

3	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2A7室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071398号	商业服务/非居住	772.30	925.80	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
4	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2A8室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071399号	商业服务/非居住	54.71	65.58	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
5	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2B1B2室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071401号	商业服务/非居住	114.24	136.94	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
6	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2C1C2室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071403号	商业服务/非居住	200.53	240.39	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
7	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2C3室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071404号	商业服务/非居住	88.43	106.01	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
8	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2C4室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071405号	商业服务/非居住	35.79	42.90	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
9	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2C5室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071420号	商业服务/非居住	38.16	45.75	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
10	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2C9-1室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071421号	商业服务/非居住	72.48	86.88	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
11	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2C9-2室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071422号	商业服务/非居住	16.42	19.68	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

12	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2C13-C16室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071424号	商业/非居住	353.40	423.64	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
13	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢3A1室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071426号	商业/非居住	223.82	268.31	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
14	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢3A2室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071427号	商业/非居住	203.83	244.34	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
15	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢3A3室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071428号	商业/非居住	142.92	171.33	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
16	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢3A4室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071429号	商业/非居住	41.76	50.06	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
17	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢3A5室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071430号	商业/非居住	43.04	51.60	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
18	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢3C3室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071431号	商业/非居住	71.41	85.60	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
19	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢3C4室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071433号	商业/非居住	69.84	83.72	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

20	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢3C5室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071434号	商业服务/非居住	71.41	85.60	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
21	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢3C10C11室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071435号	商业服务/非居住	188.72	226.23	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
22	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢3C12C13室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071436号	商业服务/非居住	184.38	221.03	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
23	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢4C1室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071438号	商业服务/非居住	840.01	1006.96	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局

三、师惠邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积(m ²)	建筑面积(m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区师惠邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星海街169号师惠大厦	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0000212号	商服用地/非居住	5185.34	12386.63	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局

四、湖东邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积(m ²)	建筑面积(m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区湖东邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星海街178号1幢101室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070999号	商业服务/非居住	612.81	1314.81	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区国土资源局

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
	有限公司		号	居住					
2	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号1幢102室	苏(2017)苏州工业园 区不动产权第0071005 号	商业服 务业/非 居住	186.98	401.18	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
3	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号1幢103室	苏(2017)苏州工业园 区不动产权第0071007 号	商业服 务业/非 居住	188.63	404.71	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
4	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号1幢201室	苏(2017)苏州工业园 区不动产权第0071010 号	商业服 务业/非 居住	786.81	1688.14	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
5	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号1幢202室	苏(2017)苏州工业园 区不动产权第0071011 号	商业服 务业/非 居住	422.46	906.42	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
6	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号1幢301室	苏(2017)苏州工业园 区不动产权第0071012 号	商业服 务业/非 居住	786.54	1687.57	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
7	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号1幢302室	苏(2017)苏州工业园 区不动产权第0071014 号	商业服 务业/非 居住	417.23	895.18	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
8	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号2幢102室	苏(2017)苏州工业园 区不动产权第0071015 号	商业服 务业/非 居住	76.58	149.87	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
9	苏州工业园区湖	苏州工业园区星湖	苏(2017)苏州工业园	商业服	78.75	154.13	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
	东郊里中心管理 有限公司	街178号2幢105室	区不动产权第0071017 号	商业/非 居住					国土环保局
10	苏州工业园区湖 东郊里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号2幢114室	苏(2017)苏州工业 区不动产权第0071020 号	商业服 务业/非 居住	9.75	19.08	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园 区国土环保局
11	苏州工业园区湖 东郊里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号2幢115室	苏(2017)苏州工业 区不动产权第0071021 号	商业服 务业/非 居住	58.10	113.71	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园 区国土环保局
12	苏州工业园区湖 东郊里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号2幢116室	苏(2017)苏州工业 区不动产权第0071023 号	商业服 务业/非 居住	2487.96	4869.28	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园 区国土环保局
13	苏州工业园区湖 东郊里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号2幢117室	苏(2017)苏州工业 区不动产权第0071025 号	商业服 务业/非 居住	54.68	107.02	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园 区国土环保局
14	苏州工业园区湖 东郊里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号2幢118室	苏(2017)苏州工业 区不动产权第0071028 号	商业服 务业/非 居住	350.37	685.73	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园 区国土环保局
15	苏州工业园区湖 东郊里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号2幢201室	苏(2017)苏州工业 区不动产权第0071030 号	商业服 务业/非 居住	3362.07	6580.04	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园 区国土环保局
16	苏州工业园区湖 东郊里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号3幢112室	苏(2017)苏州工业 区不动产权第0071032 号	商业服 务业/非 居住	1104.43	1977.83	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园 区国土环保局

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
17	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号3幢113室	苏(2017)苏州工业园 区不动产权第0071035 号	商业服 务业/非 居住	323.20	578.79	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
18	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号3幢201室	苏(2017)苏州工业园 区不动产权第0071037 号	商业服 务业/非 居住	1165.35	2086.93	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
19	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号3幢301室	苏(2017)苏州工业园 区不动产权第0071041 号	商业服 务业/非 居住	384.02	687.7	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
20	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号3幢302室	苏(2017)苏州工业园 区不动产权第0071044 号	商业服 务业/非 居住	314.67	563.52	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
21	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街178号3幢303室	苏(2017)苏州工业园 区不动产权第0071048 号	商业服 务业/非 居住	445.42	797.67	2042.7.4	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局

五、玲珑邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区玲 珑邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区玲珑 街58号1幢101室	苏(2017)苏州工业园 区不动产权第0071307 号	商业用 地/非居 住	168.01	423.87	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局

2	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢102室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071308号	商业用地/非居住	150.56	379.85	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
3	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢103室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071311号	商业用地/非居住	16.82	42.44	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
4	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢104室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071313号	商业用地/非居住	19.77	49.87	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
5	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢105室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071315号	商业用地/非居住	20.81	52.5	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
6	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢106室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071316号	商业用地/非居住	36.36	91.73	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
7	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢107室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071319号	商业用地/非居住	47.95	120.98	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
8	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢108室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071321号	商业用地/非居住	21.65	54.61	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
9	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢109室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071322号	商业用地/非居住	14.31	36.1	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局

10	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢110室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071324号	商业用地/非居住	30.90	77.97	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
11	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢111室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071326号	商业用地/非居住	29.66	74.83	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
12	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢112室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071329号	商业用地/非居住	15.30	38.61	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
13	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢113室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071330号	商业用地/非居住	14.31	36.1	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
14	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢114室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071331号	商业用地/非居住	16.55	41.75	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
15	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢115室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071333号	商业用地/非居住	15.55	39.24	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
16	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢116室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071336号	商业用地/非居住	15.30	38.61	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
17	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢117室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071337号	商业用地/非居住	15.55	39.24	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

18	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢118室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071338号	商业用地/非居住	15.30	38.61	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
19	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢119室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071339号	商业用地/非居住	3391.92	8557.55	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
20	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢120室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071341号	商业用地/非居住	235.95	595.29	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
21	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢121室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071163号	商业用地/非居住	180.22	454.68	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
22	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢122室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071181号	商业用地/非居住	53.70	135.48	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
23	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢123室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071184号	商业用地/非居住	536.62	1353.84	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
24	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢124室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071190号	商业用地/非居住	20.14	50.82	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
25	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢125室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071192号	商业用地/非居住	50.84	128.27	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

26	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢126室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071197号	商业用地/非居住	99.35	250.66	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
27	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢127室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071200号	商业用地/非居住	171.23	432.01	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
28	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢203室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071202号	商业用地/非居住	146.51	369.63	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
29	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢302室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071206号	商业用地/非居住	30.83	77.79	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

六、沁苑邻里中心

序号	权利人	座落	产权证号	用途	使用权面积(m ²)	建筑面积(m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢101室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071253号	商业用地/非居住	7.70	32.35	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
2	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢102室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071258号	商业用地/非居住	8.58	36.08	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
3	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢103室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071262号	商业用地/非居住	77.07	323.92	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

4	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢104室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071264号	商业用地/非居住	54.59	229.46	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
5	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢105室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071268号	商业用地/非居住	340.84	1432.52	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
6	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢106室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071272号	商业用地/非居住	16.88	70.94	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
7	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢107室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071275号	商业用地/非居住	8.92	37.48	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
8	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢108室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071280号	商业用地/非居住	8.92	37.48	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
9	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢201室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071284号	商业用地/非居住	16.04	67.42	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
10	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢202室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071288号	商业用地/非居住	21.00	88.27	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
11	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢203室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071291号	商业用地/非居住	314.15	1320.34	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
12	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢204室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071293号	商业用地/非居住	70.62	296.82	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

13	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢205室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071295号	商业用地/非居住	28.59	120.18	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
14	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢206室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071297号	商业用地/非居住	14.98	62.95	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
15	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢207室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071298号	商业用地/非居住	14.98	62.95	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
16	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢208室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071299号	商业用地/非居住	15.98	67.17	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
17	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢209室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071302号	商业用地/非居住	12.14	51.02	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
18	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢210室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071303号	商业用地/非居住	15.08	63.36	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
19	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢301室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071306号	商业用地/非居住	109.00	458.12	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
20	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢302室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071309号	商业用地/非居住	144.08	605.55	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

21	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢304室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071314号	商业用地/非居住	115.34	484.78	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
22	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢305室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071318号	商业用地/非居住	39.18	164.68	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
23	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢306室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071323号	商业用地/非居住	67.10	282.03	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
24	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢307室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071328号	商业用地/非居住	120.42	506.11	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
25	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢309室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071335号	商业用地/非居住	52.41	220.26	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局

七、翰林邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号1幢102室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071354号	商服用地/非居住	46.98	82.31	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
2	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号1幢103室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071357号	商服用地/非居住	104.36	182.85	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局

3	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区翰林街598号1幢105室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071359号	商服用地/非居住	28.19	49.39	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
4	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区翰林街598号1幢106室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071360号	商服用地/非居住	27.67	48.48	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
5	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区翰林街598号1幢107室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071362号	商服用地/非居住	28.19	49.39	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
6	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区翰林街598号1幢108室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071365号	商服用地/非居住	254.79	446.42	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
7	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区翰林街598号1幢109室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071369号	商服用地/非居住	94.26	165.16	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
8	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区翰林街598号1幢110室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071370号	商服用地/非居住	327.06	573.04	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
9	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区翰林街598号1幢111室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071371号	商服用地/非居住	77.99	136.65	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
10	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区翰林街598号1幢113室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071372号	商服用地/非居住	420.11	736.07	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
11	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区翰林街598号1幢114室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071373号	商服用地/非居住	8.27	14.49	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

	有限公司		号	高服用地 /非居住							
12	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号1幢117室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071374号	46.40	81.3	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局			
13	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号1幢301室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071376号	20.54	35.99	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局			
14	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号1幢302室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071378号	47.42	83.09	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局			
15	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号2幢201室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071380号	70.24	292.6	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局			
16	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号2幢202室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071382号	283.56	1181.23	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局			
17	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号2幢203室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071384号	72.61	302.46	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局			
18	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号2幢204室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071385号	71.51	297.91	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局			
19	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号2幢205室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071386号	33.00	137.49	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局			

20	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号2幢206室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071388号	商服用地 /非居住	78.98	329.02	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
21	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号2幢207室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071389号	商服用地 /非居住	4.69	19.55	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
22	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号2幢301室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071390号	商服用地 /非居住	326.89	1361.74	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
23	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号2幢401室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071391号	商服用地 /非居住	328.07	1366.67	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
24	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号2幢501室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071392号	商服用地 /非居住	328.07	1366.67	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
25	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号2幢601室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071349号	商服用地 /非居住	328.07	1366.67	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
26	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街598号2幢701室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071351号	商服用地 /非居住	328.07	1366.67	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局

八、方洲邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
----	-----	----	-----	----	----------------------------	---------------------------	------	------	------

1	苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司	苏州工业园区方洲路528号1幢110室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070987号	商服用地/商业	1090.84	2580.78	2049.6.13	2017.10.27	苏州工业园区国土资源局
2	苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司	苏州工业园区方洲路528号1幢109室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070991号	商服用地/商业	3510.58	8305.54	2049.6.13	2017.10.27	苏州工业园区国土资源局
3	苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司	苏州工业园区方洲路528号1幢210室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070993号	商服用地/商业	1299.60	3074.67	2049.6.13	2017.10.27	苏州工业园区国土资源局
4	苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司	苏州工业园区方洲路528号1幢306室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070996号	商服用地/商业	1233.56	2918.43	2049.6.13	2017.10.27	苏州工业园区国土资源局
5	苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司	苏州工业园区方洲路528号1幢401室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070998号	商服用地/商业	34.92	82.61	2049.6.13	2017.10.27	苏州工业园区国土资源局

九、东沙湖邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积(m ²)	建筑面积(m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢102室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070912号	商服用地/非居住	111.78	333.04	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局
2	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢104室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070914号	商服用地/非居住	61.42	183.00	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土资源局

3	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢105室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070916号	苏州工业园区东沙湖路100号1幢105室	商服用地/非居住	105.68	314.85	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
4	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢107室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070917号	苏州工业园区东沙湖路100号1幢107室	商服用地/非居住	43.59	129.88	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
5	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢108室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070919号	苏州工业园区东沙湖路100号1幢108室	商服用地/非居住	36.85	109.80	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
6	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢109室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070921号	苏州工业园区东沙湖路100号1幢109室	商服用地/非居住	84.64	252.19	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
7	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢110室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070922号	苏州工业园区东沙湖路100号1幢110室	商服用地/非居住	68.48	204.02	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
8	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢111室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070923号	苏州工业园区东沙湖路100号1幢111室	商服用地/非居住	26.11	77.78	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
9	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢112室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070924号	苏州工业园区东沙湖路100号1幢112室	商服用地/非居住	55.30	164.77	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
10	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢113室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070925号	苏州工业园区东沙湖路100号1幢113室	商服用地/非居住	36.85	109.80	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
11	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢114室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070926号	苏州工业园区东沙湖路100号1幢114室	商服用地/非居住	108.77	324.08	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

	理有限公司	室	号	住					
12	苏州工业园区东沙湖邻里中心管 理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢117室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070927号	高服用地/非居住	193.53	576.60	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
13	苏州工业园区东沙湖邻里中心管 理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢118室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070928号	高服用地/非居住	44.30	131.99	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
14	苏州工业园区东沙湖邻里中心管 理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢119室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070929号	高服用地/非居住	18.43	54.90	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
15	苏州工业园区东沙湖邻里中心管 理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢120室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070930号	高服用地/非居住	60.55	180.39	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
16	苏州工业园区东沙湖邻里中心管 理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢122室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070931号	高服用地/非居住	87.63	261.09	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
17	苏州工业园区东沙湖邻里中心管 理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢123室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070932号	高服用地/非居住	88.00	262.18	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
18	苏州工业园区东沙湖邻里中心管 理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢124室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070933号	高服用地/非居住	19.08	56.86	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
19	苏州工业园区东沙湖邻里中心管 理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢125室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070934号	高服用地/非居住	16.22	48.32	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局

20	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢126室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070935号	商服用地/非居住	50.67	150.98	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
21	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢127室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070897号	商服用地/非居住	22.81	67.97	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
22	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢128室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070896号	商服用地/非居住	35.98	107.19	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
23	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢129室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070895号	商服用地/非居住	18.87	56.21	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
24	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢130室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070910号	商服用地/非居住	37.73	112.42	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
25	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢131室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070908号	商服用地/非居住	34.87	103.89	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
26	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢132室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070906号	商服用地/非居住	36.36	108.32	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
27	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢134室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070905号	商服用地/非居住	65.83	196.12	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
28	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢135室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070904号	商服用地/非居住	18.43	54.90	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

	理有限公司	室	号	住					
29	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢136室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070903号	商服用地/非居住	132.18	393.81	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
30	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢156室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070902号	商服用地/非居住	17.97	53.53	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
31	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢157室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070899号	商服用地/非居住	38.26	113.98	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
32	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢201室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070898号	商服用地/非居住	193.11	575.35	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
33	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢202室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070945号	商服用地/非居住	148.59	442.71	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
34	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢204室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070891号	商服用地/非居住	36.29	108.13	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
35	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢205室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070890号	商服用地/非居住	62.72	186.86	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
36	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢206室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070889号	商服用地/非居住	10.71	31.90	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

37	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢207室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070888号	商服用地/非居住	59.51	177.29	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
38	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢208室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070887号	商服用地/非居住	61.20	182.35	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
39	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢209室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070886号	商服用地/非居住	61.42	183.00	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
40	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢210室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070884号	商服用地/非居住	57.77	172.11	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
41	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢211室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071109号	商服用地/非居住	73.96	220.36	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
42	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢212室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071107号	商服用地/非居住	122.21	364.10	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
43	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢213室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071106号	商服用地/非居住	97.19	289.58	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
44	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢214室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071105号	商服用地/非居住	38.18	113.75	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
45	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢215室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071104号	商服用地/非居住	36.59	109.01	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

	理有限公司	室	号	住					
46	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢216室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071103号	商服用地/非居住	131.13	390.68	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
47	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢217室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071149号	商服用地/非居住	21.83	65.03	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
48	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢218室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071147号	商服用地/非居住	18.43	54.90	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
49	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢219室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071145号	商服用地/非居住	102.59	305.67	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
50	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢220室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071143号	商服用地/非居住	36.85	109.80	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
51	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢221室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071141号	商服用地/非居住	37.73	112.42	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
52	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢222室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071139号	商服用地/非居住	36.85	109.80	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
53	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢223室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071120号	商服用地/非居住	37.73	112.42	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

54	苏州工业园区东沙湖尔里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢224室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071119号	商服用地/非居住	38.78	115.53	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
55	苏州工业园区东沙湖尔里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢225室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071118号	商服用地/非居住	19.08	56.86	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
56	苏州工业园区东沙湖尔里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢226室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071117号	商服用地/非居住	16.22	48.32	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
57	苏州工业园区东沙湖尔里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢227室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071115号	商服用地/非居住	35.76	106.53	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
58	苏州工业园区东沙湖尔里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢228室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071114号	商服用地/非居住	37.73	112.42	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
59	苏州工业园区东沙湖尔里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢229室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071113号	商服用地/非居住	35.93	107.05	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
60	苏州工业园区东沙湖尔里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢230室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071110号	商服用地/非居住	36.79	109.60	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
61	苏州工业园区东沙湖尔里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢231室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071090号	商服用地/非居住	37.78	112.56	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
62	苏州工业园区东沙湖尔里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢232室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071089号	商服用地/非居住	35.96	107.14	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局

	理有限公司	室	号	住					
63	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢233室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071088号	商服用地/非居住	58.29	173.68	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土资源局
64	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢234室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071087号	商服用地/非居住	92.80	276.49	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土资源局
65	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢236室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071084号	商服用地/非居住	116.89	348.25	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土资源局
66	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢237室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071083号	商服用地/非居住	89.83	267.64	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土资源局
67	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢245室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071080号	商服用地/非居住	25.88	77.12	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土资源局
68	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢301室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071079号	商服用地/非居住	274.97	819.23	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土资源局
69	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢302室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071076号	商服用地/非居住	20.84	62.09	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土资源局
70	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢303室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071073号	商服用地/非居住	129.37	385.43	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土资源局

71	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢305室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071072号	商服用地/非居住	63.59	189.47	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
72	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢306室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071068号	商服用地/非居住	65.35	194.70	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
73	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢307室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071067号	商服用地/非居住	10.71	31.90	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
74	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢308室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071065号	商服用地/非居住	156.35	465.83	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
75	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢310室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071062号	商服用地/非居住	28.40	84.61	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
76	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢311室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071060号	商服用地/非居住	233.77	696.48	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
77	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢313室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071058号	商服用地/非居住	76.34	227.45	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
78	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢314室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071057号	商服用地/非居住	218.85	652.05	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
79	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢317室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071056号	商服用地/非居住	19.51	58.14	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局

	理有限公司	室	号	住						
80	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢318室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071055号	商服用地/非居住	16.69	49.72	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局	
81	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢319室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070937号	商服用地/非居住	36.45	108.60	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局	
82	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢321室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070959号	商服用地/非居住	109.33	325.73	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局	
83	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢322室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070957号	商服用地/非居住	1,295.63	3,860.19	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局	
84	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢323室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070956号	商服用地/非居住	453.69	1,351.72	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局	
85	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢401室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070955号	商服用地/非居住	296.25	882.63	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局	
86	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢402室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070954号	商服用地/非居住	128.40	382.56	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局	
87	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢403室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070953号	商服用地/非居住	128.91	384.07	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局	

88	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢405室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070952号	商服用地/非居住	522.20	1,555.84	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
89	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢406室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070951号	商服用地/非居住	35.21	104.90	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
90	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号1幢407室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070949号	商服用地/非居住	112.15	334.13	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
91	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号2幢103室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070947号	商服用地/非居住	45.07	294.84	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
92	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号2幢201室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070946号	商服用地/非居住	55.33	361.94	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
93	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号2幢202室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070893号	商服用地/非居住	29.93	195.76	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
94	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号2幢203室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070944号	商服用地/非居住	16.68	109.11	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
95	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号2幢301室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070941号	商服用地/酒店	922.82	6,036.48	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
96	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-101	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070961号	商服用地/商业	47.86	47.86	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局

97	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-102室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070963号	高服用地/商业	49.08	49.08	49.08	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
98	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-103室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070964号	高服用地/商业	49.08	49.08	49.08	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
99	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-104室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070965号	高服用地/商业	49.08	49.08	49.08	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
100	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-105室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070966号	高服用地/商业	49.08	49.08	49.08	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
101	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-106室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070967号	高服用地/商业	49.08	49.08	49.08	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
102	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-107室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070968号	高服用地/商业	49.08	49.08	49.08	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
103	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-108室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070969号	高服用地/商业	49.08	49.08	49.08	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
104	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-110室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070970号	高服用地/商业	110.98	110.98	110.98	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局

105	苏州工业园区东区沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-111室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070971号	高服用地/商业	149.09	149.09	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
106	苏州工业园区东区沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-112室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070972号	高服用地/商业	176.46	176.46	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
107	苏州工业园区东区沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-113室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070973号	高服用地/商业	176.46	176.46	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
108	苏州工业园区东区沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-114室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070974号	高服用地/商业	76.18	76.18	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
109	苏州工业园区东区沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-115室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070975号	高服用地/商业	195.50	195.50	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
110	苏州工业园区东区沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-116室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070976号	高服用地/商业	102.07	102.07	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
111	苏州工业园区东区沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-117室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070977号	高服用地/商业	64.68	64.68	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
112	苏州工业园区东区沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-118室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070978号	高服用地/商业	64.68	64.68	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
113	苏州工业园区东区沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-119室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070979号	高服用地/商业	112.71	112.71	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局

号	理有限公司	室	号							
114	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-120室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070980号	高服用地/商业	87.65	87.65	2051.2.21	2017.10.27		苏州工业园区国土环保局
115	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路100号99幢-121室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0070981号	高服用地/商业	4,523.81	4,523.81	2051.2.21	2017.10.27		苏州工业园区国土环保局

十、金鸡湖邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积(m ²)	建筑面积(m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区西华林街88号1幢101室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071178号	高服用地/非居住	25686.11	82314.86	2050.12.7	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
2	苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区西华林街88号1(地下室)幢-101室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071164号	高服用地/商业	13239.76	13239.76	2050.12.7	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
3	苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区西华林街88号1(地下室)幢-102室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071173号	高服用地/地下车库	17829.59	17829.59	2050.12.7	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
4	苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区西华林街88号1(地下室)幢-202室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071176号	高服用地/地下车库	6835.29	6835.29	2050.12.7	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局