

北京大成律师事务所

关于

长城长征 4 号资产支持专项计划（可续发型）

之

# 法律意见书

（大成证字[2025]第 160-1 号）

大成 DENTONS

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成律师事务所

[www.dentons.cn](http://www.dentons.cn)

北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层（100020）

16-21F, Tower B, ZT International Center, No.10, Chaoyangmen Nandajie

Chaoyang District, 100020, Beijing, China

Tel: +86 10-58137799 Fax: +86 10-58137733

**北京大成律师事务所**  
**关于**  
**长城长征4号资产支持专项计划（可续发型）**  
**之**  
**法律意见书**

致：上海国泰海通证券资产管理有限公司

北京大成律师事务所（以下简称“本所”或“大成律所”）担任长城长征4号资产支持专项计划（可续发型）（以下简称“专项计划”或“本专项计划”）设立发行项目的专项法律顾问。依据相关法律法规，就专项计划所涉有关事宜出具本法律意见书。

本所出具本法律意见书主要依据以下法律、行政法规、规章、规范性文件及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）、中国银行保险监督管理委员会的有关规定：

- （一） 《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）；
- （二） 《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《证券投资基金法》”）；
- （三） 《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）；
- （四） 《中华人民共和国合伙企业法》（以下简称“《合伙企业法》”）；
- （五） 《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）；
- （六） 《中华人民共和国企业破产法》（以下简称“《破产法》”）；
- （七） 《中华人民共和国信托法》（以下简称“《信托法》”）；
- （八） 《证券公司监督管理条例》（以下简称“《监管条例》”）；
- （九） 《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》（以下简称“《信息披露指引》”）；
- （十） 《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》（以下简称“《管理规定》”）；
- （十一） 《资产支持专项计划备案管理办法》（以下简称“《备案管理办法》”）；
- （十二） 《资产证券化业务基础资产负面清单指引》（以下简称“《负面清单指引》”）。

本所出具本法律意见书声明事项如下：

1、本所系依法成立并合法执业的专业法律服务机构，本所经办律师依据截至本法律意见书出具之日已经发生或存在的事实及其适用的中国现行有效的有关法律、行政法规、规章及规定发表法律意见。

2、本所经办律师查阅了交易各方拟签署的专项计划文件及其他必要的法律文件，就专项计划设立相关问题向包括计划管理人、原始权益人、资产服务机构及专项计划所涉各方有关人员作了必要的询问和讨论。本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，依赖于计划管理人、原始权益人、资产服务机构、专项计划所涉各方及各中介机构向本所提供的文件、资料及所作说明以及其在专项计划文件中所作陈述和保证的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性。

3、对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所在假设政府有关部门、本法律意见书所涉各方或者其他有关机构出具的证明文件或相关业务人员的陈述是真实、准确、完整、有效的，且不存在隐瞒、虚假、误导和重大遗漏的基础上发表意见。

4、由于相关政府部门及其信息公开媒介公示信息的有限性，本所经办律师仅在最大可能的范围内就所获知的信息进行如实披露，并在上述信息范围内提供法律分析意见。就本所通过各种途径无法获取的信息，本所经办律师依赖于原始权益人、资产服务机构就有关事项提供的文件、资料、陈述等作为出具本法律意见书的依据。

5、本所仅就本法律意见书中所述的专项计划设立及发行有关法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、税收、信用评级等专业事项发表评论；在本法律意见书中涉及会计、审计、税收、信用评级内容时，均为对有关机构出具的专业报告的引述，并不意味着本所对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的评价、意见和保证。

6、本所仅对专项计划设立及发行的合法有效性发表意见，不保证专项计划设立及发行成功，也不对专项计划所涉各方适当、持续地遵守和履行专项计划文件作出任何保证，不提供任何商业建议。

7、本所同意将本法律意见书作为申请设立专项计划必备的法定文件，未经本所同意，不得用作任何其他目的。本所同意计划管理人在专项计划推介材料中部分或全部引用本法律意见书内容，但计划管理人作上述引用时，不得因引用而导致歧义或曲解。

8、若存在数份本所针对本次专项计划出具的法律意见书，以出具日在后的法律意见书版本为准。

本法律意见书中的词语、其他简称以及解释规则，除另行定义外，与计划管理人拟出具的《长城长征4号资产支持专项计划（可续发型）说明书》（首次申报电子版，以下简称“《计划说明书》”）和拟签署的《长城长征4号资产支持专项计划（可续发型）标准条款》（首次申报电子版，以下简称“《标准条款》”）中的定义具有相同含义。

## 目 录

一、 专项计划各业务参与人的资质和权限 .....	6
二、 长城资产内部的批准和授权 .....	20
三、 专项计划法律文件的合法性 .....	21
四、 基础资产池的相关信息 .....	24
五、 基础资产的真实性和合法性、权利归属及其负担情况、完整性、特定化 .....	28
六、 基础资产转让行为的合法性 .....	31
七、 基础资产未被列入负面清单的相关意见 .....	34
八、 基础资产的法律风险提示 .....	34
九、 风险隔离的效果 .....	60
十、 专项计划信用增级安排 .....	62
十一、 新增基础资产及循环购买基础资产的购买安排以及合法有效性 .....	63
十二、 可续发型资产支持证券安排的合法性 .....	65
十三、 信息披露 .....	65
十四、 有可能影响资产支持证券投资者利益的其他重大事项的意见 .....	66
十五、 专项计划合法性、有效性的总体法律意见 .....	66
附件：资产统计表 .....	70

本所根据相关法律、法规及规范性文件的规定，遵照律师行业公认的业务标准和道德规范，以勤勉尽责的精神对有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

## 一、 专项计划各业务参与人的资质和权限

### （一） 原始权益人/资产服务机构/必备金额承诺人的资质和权限

专项计划的原始权益人/资产服务机构/必备金额承诺人系中国长城资产管理股份有限公司（以下简称“长城资产”）。

#### 1、 原始权益人/资产服务机构/必备金额承诺人的基本情况

根据北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000710925489M）及本所经办律师于2026年3月16日在“国家企业信用信息公示系统”的核查，长城资产的基本情况如下：

名称	中国长城资产管理股份有限公司
类型	股份有限公司（非上市、国有控股）
住所	北京市丰台区凤凰嘴街2号院1号楼-4至22层101内17-26层,A705-707,A301-320
法定代表人	李均锋
注册资本	5,123,360.9796 万元人民币
成立日期	1999 年 11 月 2 日
营业期限	1999 年 11 月 2 日至不约定期限
经营范围	收购、受托经营金融机构不良资产，对不良资产进行管理、投资和处置；债权转股权，对股权资产进行管理、投资和处置；对外投资；买卖有价证券；发行金融债券、同业拆借和向其它金融机构进行商业融资；破产管理；财务、投资、法律及风险管理咨询和顾问；资产及项目评估；经批准的资产证券化业务、金融机构托管和关闭清算业务；非金融机构不良资产业务；国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

根据长城资产提供的 2025 年第三季度财务报表及其说明，长城资产的股权结构如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
中央汇金投资有限责任公司	44,152,603,838	94.343%
全国社会保障基金理事会	1,896,564,642	4.052%
中国财产再保险有限责任公司	364,465,651	0.779%
中国大地财产保险股份有限公司	286,365,869	0.612%
中国人寿保险（集团）公司	100,000,000	0.214%
合计	<b>46,800,000,000</b>	100%

根据长城资产现持有的中国银行保险监督管理委员会于 2022 年 4 月 2 日核发的《金融许可证》（机构编码：J0002H111000001），长城资产已依法获得许可经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

经本所经办律师核查，截至本法律意见书出具之日，长城资产系在中国境内合法设立且有效存续的独立法人，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

## 2、原始权益人/资产服务机构/必备金额承诺人的失信核查

根据长城资产提供的《企业信用报告》与书面承诺，以及本所经办律师于 2026 年 3 月 16 日、24 日、30 日在最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、应急管理部政府网站、生态环境部政府网站、国家市场监督管理总局政府网站、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、重大税收违法失信案件信息公布栏、中国证券监督管理委员会网站、证券期货市场失信记录查询平台、国家金融监督管理总局、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统等网站的核查，截至该等核查之日前三年内，长城资产不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人、失信生产经营单位或者其他失信单位、经营异常名录企业或严重违法企业，并被暂停或限制进行融资的情形。

### 3、关于长城资产是否属于特定原始权益人的核查

#### (1) 长城资产是否属于特定原始权益人

根据《深圳证券交易所资产支持证券挂牌条件审核业务指引第2号——审核重点关注事项》第三十九条：“原始权益人存在下列情形之一，且业务经营可能对专项计划以及资产支持证券投资者的利益产生重大影响的，应当认定为特定原始权益人：（一）与收取基础资产现金流权利相对应的义务尚未履行完毕；（二）专项计划设置循环购买安排，后续合格基础资产的产生依赖原始权益人持续生成；（三）基础资产现金流依赖原始权益人持续经营产生，或者原始权益人业务经营可能对专项计划以及资产支持证券投资者利益产生重大影响的其他情形。”的相关规定，经本所经办律师核查，本专项计划设计了循环购买的交易安排。因此，长城资产属于特定原始权益人。

#### (2) 就特定原始权益人相关条件的核查

经原始权益人确认并经本所经办律师核查，截至2026年4月1日，原始权益人符合《管理规定》第十一条、《深圳证券交易所资产支持证券挂牌条件审核业务指引第2号——审核重点关注事项》第四十条规定的以下条件：

(1) 生产经营符合法律、行政法规、特定原始权益人公司章程及其内部规

章文件的规定：

(2) 内部控制制度健全：

(3) 具有持续经营能力，无重大经营风险、财务风险和法律风险：

(4) 最近三年未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行。

基于所述，本所经办律师认为，长城资产作为本专项计划的原始权益人/资产服务机构/必备金额承诺人，具备《公司法》、《管理规定》等法律、法规和规范性文件规定的担任原始权益人/资产服务机构/必备金额承诺人的资质和权限。

#### (二) 计划管理人的资质和权限

专项计划的计划管理人系上海国泰海通证券资产管理有限公司（以下简称“国泰海通资管”）。

## 1、计划管理人的基本情况

根据上海市黄浦区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000560191968J），及本所经办律师于2026年3月16日在“国家企业信用信息公示系统”的核查，国泰海通资管的基本情况如下：

名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	上海市黄浦区中山南路888号8层
法定代表人	陶耿
注册资本	200,000万元人民币
成立日期	2010年8月27日
营业期限	2010年8月27日至不约定期限
经营范围	许可项目：公募基金管理业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券资产管理业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经本所经办律师核查，截至本法律意见书出具之日，国泰海通资管系在中国境内合法设立且有效存续的独立法人，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形。

## 2、计划管理人的资质和权限

国泰海通资管现持有中国证监会于2025年7月30日核发的《经营证券期货业务许可证》，其核准的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业务。国泰海通资管具有客户资产管理业务资质，符合《管理规定》第二条的规定。

根据国泰海通资管的书面承诺，国泰海通资管具备合规、风控制度以及风险处置应对措施，能有效控制与本次专项计划相关的业务风险。同时，经本所经办律师于2026年3月16日在中国证监会网站的核查，该等核查之日起前一年内，国泰海通资管未因重大

违法违规行受到行政处罚或市场禁入处罚。国泰海通资管作为本次专项计划的计划管理人，符合《管理规定》第十二条规定的条件。

基于上述，本所经办律师认为，国泰海通资管作为本专项计划的计划管理人，具备《公司法》、《证券法》和《管理规定》等法律、法规和规范性文件规定的担任专项计划管理人的资质和权限。

### （三）销售机构的资质和权限

就本期专项计划而言，拟聘用的销售机构系国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通证券”）、长城国瑞证券有限公司（以下简称“长城国瑞证券”）、兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”）、招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）、东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”）。

#### 1、国泰海通证券的资质和权限

##### （1）国泰海通证券的基本情况

根据上海市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9131000063159284XQ）及本所经办律师于2026年3月16日在“国家企业信用信息公示系统”的核查，国泰海通证券的基本情况如下：

名称	国泰海通证券股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)
住所	中国（上海）自由贸易试验区商城路618号
法定代表人	朱健
注册资本	1,762,892.5829 万元
成立日期	1999年8月18日
营业期限	1999年8月18日至不约定期限
经营范围	许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：

	证券财务顾问服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
--	--

经本所经办律师核查,截至本法律意见书出具之日,国泰海通证券系在中国境内合法设立且有效存续的独立法人,不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形。

## (2) 国泰海通证券的资质和权限

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

基于上述,本所经办律师认为,国泰海通证券作为本专项计划的销售机构,具备《公司法》、《证券法》和《管理规定》等法律、法规和规范性文件规定的担任专项计划销售机构的资质和权限。

## 2、长城国瑞证券的资质和权限

### (1) 长城国瑞证券的基本情况

根据厦门市市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91350200154980611G)及本所经办律师于 2026 年 3 月 29 日在“国家企业信用信息公示系统”的核查,长城国瑞证券的基本情况如下:

名称	长城国瑞证券有限公司
类型	有限责任公司(国有控股)
住所	厦门市思明区台北路 1 号海西金谷广场 T2 办公楼 13-14 层
法定代表人	李鹏
注册资本	335,000 万元
成立日期	1997 年 2 月 28 日

营业期限	1997年2月28日至不约定期限
经营范围	证券经纪交易服务(证券经纪, 证券投资基金代销, 代销金融产品, 证券投资咨询, 与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问, 证券资产管理, 证券自营, 融资融券, 证券承销与保荐)。

经本所经办律师核查, 截至本法律意见书出具之日, 长城国瑞证券系在中国境内合法设立且有效存续的独立法人, 不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形。

## (2) 长城国瑞证券的资质和权限

长城国瑞证券现持有中国证监会于2025年5月30日核发的《经营证券期货业务许可证》, 其核准的证券期货业务范围为: 证券经纪; 证券投资咨询: 与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问; 公募证券投资基金销售; 代销金融产品; 证券资产管理; 证券自营; 融资融券; 证券承销与保荐。长城国瑞证券具有销售资质。

基于上述, 本所经办律师认为, 长城国瑞证券作为本专项计划的销售机构, 具备《公司法》、《证券法》和《管理规定》等法律、法规和规范性文件规定的担任专项计划销售机构的资质和权限。

## 3、兴业证券的资质和权限

### (1) 兴业证券的基本情况

根据福建省市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码: 91350000158159898D) 及本所经办律师于2026年3月29日在“国家企业信用信息公示系统”的核查, 兴业证券的基本情况如下:

名称	兴业证券股份有限公司
类型	股份有限公司(上市、国有控股)
住所	福州市湖东路268号
法定代表人	苏军良
注册资本	863,598.7294万元
成立日期	2000年5月19日

<b>营业期限</b>	2000年5月19日至不约定期限
<b>经营范围</b>	许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券财务顾问服务；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经本所经办律师核查，截至本法律意见书出具之日，兴业证券系在中国境内合法设立且有效存续的独立法人，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形。

## （2）兴业证券的资质和权限

兴业证券现持有中国证监会于2025年9月12日核发的《经营证券期货业务许可证》，其核准的证券期货业务范围为：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；公募证券投资基金销售；代销金融产品；证券投资基金托管；上市证券做市交易；股票期权做市。兴业证券具有销售资质。

基于上述，本所经办律师认为，兴业证券作为本专项计划的销售机构，具备《公司法》、《证券法》和《管理规定》等法律、法规和规范性文件规定的担任专项计划销售机构的资质和权限。

## 4、招商证券的资质和权限

### （1）招商证券的基本情况

根据深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300192238549B）及本所经办律师于2026年3月29日在“国家企业信用信息公示系统”的核查，招商证券的基本情况如下：

<b>名称</b>	招商证券股份有限公司
<b>类型</b>	股份有限公司(上市)
<b>住所</b>	深圳市福田区福田街道福华一路111号
<b>法定代表人</b>	霍达

注册资本	869,652.68069 万元
成立日期	1993 年 8 月 1 日
营业期限	1993 年 8 月 1 日至不约定期限
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；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；代销金融产品业务；保险兼业代理业务；证券投资基金托管；股票期权做市；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）

经本所经办律师核查，截至本法律意见书出具之日，招商证券系在中国境内合法设立且有效存续的独立法人，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形。

## （2）招商证券的资质和权限

招商证券现持有中国证监会于 2022 年 10 月 26 日核发的《经营证券期货业务许可证》，其核准的证券期货业务范围为：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；股票期权做市；证券投资基金托管；上市证券做市交易。招商证券具有销售资质。

基于上述，本所经办律师认为，招商证券作为本专项计划的销售机构，具备《公司法》、《证券法》和《管理规定》等法律、法规和规范性文件规定的担任专项计划销售机构的资质和权限。

## 5、东吴证券的资质和权限

### （1）东吴证券的基本情况

根据苏州市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320000137720519P）及本所经办律师于 2026 年 3 月 29 日在“国家企业信用信息公示系统”的核查，东吴证券的基本情况如下：

名称	东吴证券股份有限公司
----	------------

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
成立日期	1993 年 4 月 1 日
营业期限	1993 年 4 月 1 日至不约定期限
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)

经本所经办律师核查，截至本法律意见书出具之日，东吴证券系在中国境内合法设立且有效存续的独立法人，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形。

## (2) 东吴证券的资质和权限

东吴证券现持有中国证监会于2024年6月7日核发的《经营证券期货业务许可证》，其核准的证券期货业务范围为：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；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。东吴证券具有销售资质。

基于上述，本所经办律师认为，东吴证券作为本专项计划的销售机构，具备《公司法》、《证券法》和《管理规定》等法律、法规和规范性文件规定的担任专项计划销售机构的资质和权限。

## (四) 托管银行的资质和权限

就本期专项计划而言，拟聘用的托管银行系上海浦东发展银行股份有限公司北京分行（以下简称“浦发银行北京分行”）。

### 1、托管银行的基本情况

根据北京市西城区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000801114817T），及本所经办律师于2026年3月24日在“国家企业信用信息公示系统”的核查，浦发银行北京分行的基本情况如下：

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

经本所经办律师核查，截至本法律意见书出具之日，浦发银行北京分行系在中国境内合法设立且有效存续的商业银行分支机构，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形。

## 2、托管银行的资质和权限

浦发银行北京分行现持有中国银行保险监督管理委员会北京监管局核发的《金融许可证》（机构编码：B0015B211000001），已依法获得许可经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

2003年9月10日，经中国证监会和中国银行业监督管理委员会《关于核准上海浦东发展银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字[2003]105号）核准，核准上海浦东发展银行证券投资基金托管人资格。2015年9月27日，浦发银行签发《关于授

权分行开展资产托管与养老金业务有关事项的通知》核准浦发银行北京分行托管业务运营资格。

基于上述，本所经办律师认为，浦发银行北京分行拟作为本专项计划的托管银行，具备《公司法》、《证券法》和《管理规定》等法律、法规和规范性文件规定的担任专项计划托管银行的资质和权限。

### （五）评级机构的资质和权限

专项计划的评级机构系中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信”）。

#### 1、评级机构的基本情况

根据本所经办律师于2026年3月16日在“国家企业信用信息公示系统”的核查，中诚信的基本情况如下：

名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
类型	有限责任公司（中外合资）
住所	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101
法定代表人	岳志岗
注册资本	3,266.67万元人民币
成立日期	1999年8月24日
营业期限	1999年8月24日至2029年8月23日
经营范围	证券市场资信评级业务；债券、基金金融机构评级业务及相关信息服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经本所经办律师核查，截至本法律意见书出具之日，中诚信系在中国境内合法设立且有效存续的独立法人，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形。

#### 2、评级机构的资质和权限

根据中国证监会网站公布的《完成首次备案的证券评级机构名录》（截至 2025 年 12 月 24 日），中诚信已在中国证监会完成证券评级机构备案。

基于上述，本所经办律师认为，中诚信作为本专项计划的评级机构，具备《公司法》、《证券法》和《管理规定》等法律、法规和规范性文件规定的担任专项计划评级机构的资质和权限。

## （六）评估机构的资质和权限

专项计划的评估机构系深圳市世联资产评估有限公司（以下简称“世联评估”）。

### 1、评估机构的基本情况

根据本所经办律师于 2026 年 3 月 16 日在“国家企业信用信息公示系统”的核查，世联评估的基本情况如下：

名称	深圳市世联资产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座B单元19层1905
法定代表人	王卓
注册资本	1,000 万人民币
成立日期	2011 年 6 月 23 日
营业期限	2011 年 6 月 23 日至不约定期限
经营范围	一般经营项目：投资管理、资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；投资咨询；经济贸易咨询；财务顾问；信息咨询；工程造价咨询；企业管理咨询；市场调研。（象牙及其制品除外，法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）许可经营项目：从事各类单项资产评估、企业整体资产评估；市场所需的其他资产评估或者项目评估，包括：房地产、机械设备、流动资产、无形资产等；从事土地评估业务；房地产咨询；策划企业投资顾问（以上不含限制性项目）。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

经本所经办律师核查，截至本法律意见书出具之日，世联评估系在中国境内合法设立且有效存续的独立法人，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形。

## 2、评估机构的资质和权限

根据中国证监会网站公布的《从事证券服务业务资产评估机构名录》（截至 2026 年 1 月 9 日），中诚信已在中国证监会完成证券评级机构备案。

基于上述，本所经办律师认为，世联评估作为专项计划的评估机构，具备《公司法》、《证券法》和《管理规定》等法律、法规和规范性文件规定的担任专项计划评估机构的资质和权限。

## （七）法律顾问机构的主体资格

专项计划的法律顾问机构系北京大成律师事务所（以下简称“大成律所”）。

根据本所经办律师自查，大成律所的基本情况如下：

### 1、法律顾问机构的基本情况

名称	北京大成律师事务所
组织形式	特殊的普通合伙
住所	北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层
负责人	袁华之
设立资产	1200.7 万元人民币
批准日期	1992 年 4 月 29 日
主管机关	朝阳区司法局
批准文号	京司发【1992】41 号

截至本法律意见书出具之日，大成律所作为专项计划的法律顾问机构，系在中国境内合法设立且有效存续的特殊普通合伙企业，不存在《合伙企业法》等相关法律、法规、规范性文件规定的应当终止的情形。

## 2、法律顾问机构的资质和权限

大成律所现持有北京市司法局于 2023 年 7 月 24 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：311100004005689575），并于 2020 年 10 月 16 日完成了中国证监会从事证券法律业务律师事务所备案。

基于上述，本所经办律师认为，大成律所作为专项计划的法律顾问机构，具备《合伙企业法》、《中华人民共和国律师法》和《管理规定》等法律、法规和规范性文件规定的担任专项计划法律顾问机构的资质和权限。

## 二、 长城资产内部的批准和授权

根据原始权益人提供的编号为中长资复[2024]151 号《关于审议在证券交易所申报发行不良资产支持专项计划框架性融资实施方案的事项的批复》记载：中国长城资产经营决策委员会 2024 年第 142 次例会审议批复如下：一、同意资金运营部《2024 年不良资产支持专项计划框架性融资实施方案》。由资金运营部组织向交易所申报及备案，以符合交易所要求的基础资产组建资产池，组织分期发行总规模不超过 200 亿元的资产支持证券。二、发行应参照同业发行惯例、公司前期发行方案执行，方案实施中严格遵守监管机构及交易所关于资产证券化的相关规定，确保发行依法合规。三、本次交易所涉相关事项，应根据《公司章程》及公司相关授权文件履行内部审批程序。四、本次发行所涉合同，应按照公司相关规定履行审批程序。五、由资金运营部组织推进专项计划的储架申报、产品发行和后期管理、资金兑付、按约定提供必备金额补足等相关工作。

经原始权益人说明，上述批复系依据《中国长城资产管理股份有限公司章程》、《中国长城资产管理股份有限公司股东大会对董事会授权方案》、《中国长城资产管理股份有限公司董事会对总裁的授权方案》、《中国长城资产管理股份有限公司基本授权书》（中长资授[2023]1 号）的授权作出，长城资产确认批复在作出程序、内容及决策权限上均符合法律法规及公司内部制度的规定。

基于上述，本所经办律师认为，长城资产就本次专项计划相关的资产转让、担任资产服务机构、提供必备金额承诺事宜履行了上述内部决策程序，该等程序安排合法有效。

### 三、 专项计划法律文件的合法性

#### (一) 《计划说明书》

计划管理人拟为本次专项计划编制《长城长征 4 号资产支持专项计划（可续发型）说明书》（以下简称“《计划说明书》”）。

经本所经办律师核查，拟编制的《计划说明书》主要包含以下内容：释义，当事人的权利和义务，资产支持证券基本情况，专项计划的交易结构与相关方简介，专项计划信用增级方式，原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况，基础资产情况及现金流预测分析，专项计划现金流归集、投资及分配，专项计划资产的管理安排，原始权益人风险自留情况，风险揭示与防范措施，专项计划的销售、设立及终止等事项，资产支持证券的登记及转让安排，信息披露安排，有控制权的资产支持证券持有人会议相关安排，主要交易文件摘要，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。

本所经办律师认为，拟编制的《计划说明书》之内容和格式符合《管理规定》、《备案管理办法》的有关规定。

#### (二) 《认购协议》和《标准条款》

根据拟签署的《标准条款》的相关约定，认购人在认购专项计划资产支持证券时，将与计划管理人签署《长城长征 4 号资产支持专项计划（可续发型）资产支持证券认购协议》（含风险揭示书，以下简称“《认购协议》”），《认购协议》、《标准条款》及《计划说明书》共同构成专项计划的资产管理合同。

《标准条款》拟约定以下内容：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，托管人的权利和义务，专项计划账户，专项计划的分配，信息披露，有控制权的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，其他等重大事项。《标准条款》经管理人签署后，与《认购协议》同时生效。

本所经办律师认为,《标准条款》约定的内容不违反《民法典》等法律、法规和《管理规定》的有关规定。《标准条款》一经生效即对认购人和计划管理人产生法律约束力。

### (三) 《资产买卖协议》

就专项计划基础资产购买事宜,专项计划原始权益人与计划管理人拟签署《长城长征4号资产支持专项计划(可续发型)资产买卖协议》(以下简称“《资产买卖协议》”),用以约定双方的基本权利义务。

《资产买卖协议》拟约定以下内容:定义,基础资产买卖,基础资产的回购、购回、赎回及专项计划增信措施,先决条件,卖方的陈述和保证,买方的陈述和保证,卖方和买方的承诺,交易费用,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。《资产买卖协议》自原始权益人与计划管理人双方法定代表人或其授权代表签字或盖章并加盖双方公章或合同专用章之日生效,并于专项计划资产分配完毕之日(或买方按照专项计划文件宣布专项计划设立失败之日)终止。

本所经办律师认为,《资产买卖协议》约定的内容不违反《民法典》等法律、法规和《管理规定》的有关规定。《资产买卖协议》一经生效即对协议双方产生法律上的约束力。

### (四) 《托管协议》

就专项计划资产的托管事宜,计划管理人与托管银行拟签署《长城长征4号资产支持专项计划(可续发型)托管协议》(以下简称“《托管协议》”)。根据《托管协议》约定,计划管理人委托托管银行为专项计划提供资金托管服务。

《托管协议》拟约定以下内容:定义,托管银行的委任及托管事项,计划管理人的陈述和保证,托管银行的陈述和保证,计划管理人的权利和义务,托管银行的权利和义务,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,专项计划的对账和核算,托管报告,托管银行和计划管理人之间的业务监督,托管银行的解任,托管银行的托管费,协议终止和清算,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。《托管协议》经双方法定代表人（负责人）或授权代表签字或盖章并加盖公章或合同专用章之日起生效。

本所经办律师认为，《托管协议》约定的内容不违反《民法典》等法律、法规和《管理规定》的有关规定。《托管协议》一经生效即对协议双方产生法律上的约束力。

#### （五）《服务协议》

就专项计划基础资产的管理服务事宜，计划管理人与资产服务机构拟签署《长城长征4号资产支持专项计划（永续发型）服务协议》（以下简称“《服务协议》”），委托资产服务机构为专项计划提供与基础资产有关的管理服务。

《服务协议》拟约定以下内容：定义，基础资产管理和服务，报告和声明，服务记录及基础资产文件的保管，资产服务机构的陈述、保证和承诺，权利与义务的承继、转委托，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。《服务协议》自计划管理人与资产服务机构双方法定代表人或其授权代表签字或盖章并加盖双方公章或合同专用章之日生效。

本所经办律师认为，《服务协议》约定的内容不违反《民法典》等法律、法规和《管理规定》的有关规定。《服务协议》一经生效即对协议双方产生法律上的约束力。

#### （六）《必备金额补足函》

就专项计划增信事宜，原始权益人拟向计划管理人（代表专项计划）出具《必备金额补足函》，为专项计划提供必备金额补足。

《必备金额补足函》拟承诺以下内容：必备金额承诺，必备金额差额支付承诺，必备金的一般支付流程，必备金的调整及相应支付流程，违约责任，通知送达，法律适用和争议解决，其他等重大事项。《必备金额补足函》自原始权益人法定代表人或授权代表签章并加盖公章之日起生效，若根据资产管理合同的约定专项计划设立失败的，自动终止且自始不产生效力。

本所经办律师认为,《必备金额补足函》承诺的内容不违反《民法典》等法律、法规和《管理规定》的有关规定。《必备金额补足函》一经生效即对承诺人产生法律上的约束力。

#### 四、 基础资产池的相关信息

##### (一) 基础资产的合格标准

###### 1、基础资产合格标准的内容

为保障专项计划之利益及基础资产质量,计划管理人在拟签署的《标准条款》中设置如下合格标准:

除以下对时间另有约定外,就初始基础资产而言,系指在对应的基准日和专项计划设立日;就新增基础资产(如有)而言,系指在对应的基准日和新增基础资产购买日;就循环购买基础资产(如有)而言,系指在对应的基准日和循环购买日满足下列标准:

(1) 就全部基础资产及/或底层资产而言,应满足如下标准:

(a) 原始权益人是每一笔基础资产的唯一债权人且拥有合法的请求权;原始权益人未向任何第三方转让该等权利或利益(原始权益人在过渡期为实现基础资产的回收或处置而转让给第三方的除外),且原始权益人未对该等权利或利益设定任何担保权益、抵押或任何其他财产负担;

(b) 基础资产及/或底层资产的结算币种均为人民币;

(c) 基础资产及/或底层资产的法人义务人系依据中国法律在中国境内设立且合法存续的企业法人、事业单位法人或其他组织,不属于国家机关、地方政府或地方政府融资平台公司,不属于以公益为目的的非营利法人、非法人组织;自然人义务人在相关义务形成时为中国公民或永久居民、且年满 18 周岁;

(d) 基础资产合同、底层资产合同适用法律为中国法律，且在中国法律项下均合法有效，并构成相关义务人合法、有效和有约束力的义务，原始权益人可根据其条款向义务人主张权利；

(e) 基础资产及/或底层资产(包括对应的附属担保权益)可以进行合法有效的转让，不存在中国法律或相关基础资产合同禁止或限制转让的情形，如需取得债务人或其他主体同意的，均已取得相关主体的同意；

(f) 每一基础资产及/或底层资产的任何部分均未超过诉讼时效；

(g) 原始权益人已经遵守并履行了基础资产所对应的基础资产合同项下的义务，合同约定的付款条件已满足，且债务人履行其付款义务不存在抗辩事由和抵销情形；

(h) 如同一基础资产合同及/或底层资产合同对应的未偿本金和利息（如有）拆分入池，基础资产可识别、可特定化，债务偿付顺序明确；

(i) 每一基础资产及/或对应的底层资产均附有有效的抵押担保和/或质押担保（相关抵押权/质权未纳入基础资产估值范围的，视为不存在该抵押权/质权）；

(j) 除非债务人（包括代为清偿的第三方）全部偿还了所有的应付款项（包括现时的和将来的），任何债务人均无权选择终止基础资产合同；

(k) 基础资产及/或底层资产不涉及国防、军工或其他国家机密；

(l) 基础资产及/或底层资产不存在违反地方政府性债务管理相关规定的情形；

(m) 根据原始权益人内部标准，基础资产及/或底层资产为五级分类体系中的非正常类资产；

(n) 原始权益人对基础资产有明确的回收方案；

(o) 附属担保权益如涉及最高额保证的，则截至基准日该最高额保证所担保的主债权已经确定；

(p) 在初始基础资产或新增基础资产对应的每个基准日，资产池中至少包括【8】个相互之间不存在关联关系的债务人（因同为原始权益人所持有或者因同一特定信托受托人或执行事务合伙人管理而产生的关联关系除外），且单个债务人对应的基准日基础资产余额占比不超过【50】%；及

(q) 基础资产不属于中国基金业协会发布的《资产证券化基础资产负面清单》所列范围。

(2) 就特定标的债权而言，除 A 部分所列事项外，还应当满足如下标准：

(r) 原始权益人已根据特定标的债权合同的约定支付完毕其受让特定标的债权的转让价款，或者委托贷款银行已根据《委托贷款合同》的约定向债务人按时、足额发放了委托贷款；及

(s) 特定标的债权合同约定了明确的还款计划；

(3) 就特定财产份额收益权而言，除 A 部分所列事项外，还应当满足如下标准：

(t) 特定有限合伙有效设立，并在市场监督管理部门办理完毕合伙企业设立登记手续；

(u) 特定有限合伙项下的合伙份额存在分级安排的，特定财产份额为优先级或中间级特定财产份额（不涉及劣后级财产份额）；

(v) 特定财产份额的形成符合法律法规的规定，权利人为原始权益人，且原始权益人已经遵守了合伙协议认缴出资并履行了应付的实缴出资义务；

(w) 合伙协议中已明确约定经营范围和投资范围，投资范围符合相关法律法规的规定，除非经全体有限合伙人或合伙人会议或投资决策委员会等另行批准，特定有限合伙除支付日常经营费用外不得对外担保；

(x) 原始权益人及/或其关联方对特定有限合伙的投资决策、收益分配、投资退出等事宜具有控制权；

(y) 合伙协议对特定有限合伙收益分配的原则、特定有限合伙收入构成、分配时间、分配顺序、分配程序、影响因素等内容已作出明确约定；

(z) 特定有限合伙已使用原始权益人实缴的出资进行投资，合法拥有特定财产份额底层资产，特定财产份额底层资产的形成符合法律法规的规定；

(aa) 特定财产份额能够对应特定财产份额底层资产，特定有限合伙的回收款与特定财产份额底层资产现金流的关联和对应性明确；及

(bb) 特定财产份额底层资产为债权资产，且具有明确的债务人；未经特定财产份额持有人同意，债务人不得变更；特定财产份额底层资产的本金、利率、期限、还款安排、担保权利等清晰明确。

(4) 就特定信托受益权而言，除 A 部分所列事项外，还应当满足如下标准：

(cc) 特定信托已设立并合法存续，已于中国信托登记有限责任公司办理信托登记手续；

(dd) 特定信托项下信托受益权存在分级安排的，特定信托受益权为优先级或中间级信托受益权（不涉及劣后级信托受益权）；

(ee) 特定信托受托人合法有效存续；

(ff) 原始权益人已经履行并遵守了特定信托合同项下交付信托资金的义务；

(gg) 特定信托合同对特定信托利益分配频率、分配顺序及分配流程已作出明确约定；

(hh) 特定信托受益人能够通过特定信托的受益人大会行使表决权，有效阻止对其不利的决议通过；

(ii) 特定信托受托人已使用原始权益人交付的资金进行投资，合法拥有特定信托受益权底层资产；

(jj) 特定信托受益权能够对应特定信托受益权底层资产，特定信托的回收款与特定信托受益权底层资产现金流的关联和对应性明确；及

(kk) 特定信托受益权底层资产为债权资产，具有明确的债务人；未经特定信托受益人同意，债务人不得变更；特定信托受益权底层资产的本金、利率、期限、还款安排、担保权利等清晰明确。

## **(二) 基础资产池的创建程序**

计划管理人为专项计划资产支持证券持有人的利益，将于本期专项计划成立日代表专项计划向原始权益人支付买卖价款以购买符合合格标准的基础资产，基础资产以本期专项计划《资产买卖协议》附件基础资产清单所列为准，从而创建本期专项计划的基础资产池。

## **(三) 基础资产池的尽调方法**

为核查基础资产是否满足合格标准的要求，计划管理人、法律顾问、评级机构（如需）根据专项计划相关文件的约定对拟入池基础资产进行了尽职调查。

具体尽职调查方法如下：

由计划管理人初步筛选确认符合合格标准的拟受让基础资产进入备选资产池，根据专项计划文件约定的合格标准，对该等基础资产所涉及的基础资产文件，包括但不限于基础资产合同、底层资产合同、基础资产及其对应的底层资产相关的记录、凭证等基础资产文件进行核验。根据尽调核查结果发表与被核查资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况、可特定化及其转让行为合法性相关的法律意见，为计划管理人最终确定拟受让的基础资产提供法律意见参考。

## **五、 基础资产的真实性和合法性、权利归属及其负担情况、完整性、特定化**

### **(一) 基础资产的概况**

本期专项计划基础资产包含特定标的债权、特定财产份额收益权、特定信托受益权等共计【13】笔基础资产。根据拟签署的专项计划文件的相关约定，基础资产系指基础资产清单所列的由原始权益人转让给专项计划的、原始权益人依据基础资产合同享有的特定标的债权及附属担保权益（如有）、特定财产份额收益权和/或特定信托受益权以及前述资产转化而来的其他相关权益、抵债资产（如有）。

为避免疑义，除非另有说明，本法律意见书发表相关法律意见之基础资产仅指原始权益人拟在本期专项计划交割日转让给计划管理人的基础资产，其具体信息详见本法律意见书附件《资产统计表》。

## （二）基础资产的真实性和合法性、权利归属及其负担情况

### 1、基础资产的真实性和合法性

根据拟签署的专项计划文件的相关约定，基础资产系指基础资产清单所列的由原始权益人转让给专项计划的、原始权益人依据基础资产合同享有的特定标的债权及附属担保权益（如有）、特定财产份额收益权和/或特定信托受益权以及前述资产转化而来的其他相关权益、抵债资产（如有）。本所经办律师核查了基础资产对应的基础资产合同、底层合同、基础资产及其对应的底层资产相关的部分记录、凭证等文件并要求原始权益人对相关情况进行了说明、承诺，本所经办律师认为，基础资产真实、合法、有效。

### 2、基础资产的权利归属及其负担情况

根据拟签署的《资产买卖协议》的相关约定，原始权益人保证：“卖方（i）是基于基础资产享有请求权的主体，基于相关的附属担保权益亦拥有合法的请求权及其他权利；（ii）依据中国法律，卖方完全有权出售、转让和移交基础资产，不存在对基础资产交易本身的任何限制；（iii）基础资产（或其部分）无任何抵押、质押等权利负担或权利限制；（iv）在基础资产转让前，卖方未曾向任何第三方转让过基础资产，基础资产的任何一部分或全部均不存在任何债务负担、质权、抵押权、留置权、抵销权（但法定抵销权除外）或者第三方的其他有效的权利主张，也不存在针对基础资产的任何争议、诉讼、仲裁或任何其他形式的行政、司法强制措施，并且没有任何第三方对基础资产提出任何权利主张；（v）买方将取得该基础资产的完全的权利，且转让后该基础资产上亦不存在

任何债务负担、质权、抵押权、留置权、抵销权（但法定抵销权除外）或者第三方的其他有效的权利主张。”

本所经办律师核查了基础资产对应的基础资产合同、底层合同、基础资产及对应的底层资产相关的部分记录、凭证等文件，在“动产融资统一登记公示系统”检索了特定标的债权类资产项下原始权益人及原债权人就基础资产及底层资产所做的登记情况，在“国家企业信用信息公示系统”检索了特定财产份额收益权类基础资产的登记情况，并要求原始权益人对各基础资产相关情况进行了说明，本所经办律师认为，在各专项计划文件将合法有效签署且得到完全、适当履行前提下，基础资产在交割完成之前归属于原始权益人所有，于交割完成之后权属转让给计划管理人（代表专项计划），权利归属明确，不存在质押、转让等第三方权利负担的情形。

### （三）基础资产的完整性

根据拟签署的《资产买卖协议》等专项计划文件的相关约定，原始权益人将自基准日（含）起（1）原始权益人对于基础资产的现时的和未来的、现实的和或有的全部权利和相关权益；（2）基础资产所产生的到期或将到期的全部还款；（3）基础资产被清收、被出售或者被以其他方式处置所产生的回收款；（4）请求、起诉、收回、接受与基础资产相关的全部应偿付款项的权利；（5）来自与基础资产相关的承诺的利益以及主张基础资产的全部权利和法律救济权利，均转让给计划管理人所代表的专项计划。

基于上述，本所经办律师认为，在各专项计划文件将合法有效签署且得到完全、适当履行的前提下，基础资产具备完整性，基础资产及其附属权益系完整的转让给计划管理人（代表专项计划）。

### （四）基础资产的特定化

根据本所经办律师将对本期基础资产涉及的基础资产合同、底层合同、基础资产及对应的底层资产相关的记录、凭证等基础资产文件的核查，每笔基础资产对应特定的项目编号、项目名称、基础资产合同、底层合同、债务人、担保人（若有）、清收状态、处置方式、评估值等，前述要素或要素组合，可以使得每一笔基础资产区别于其他笔基础资产，同时使得专项计划项下基础资产区别于原始权益人自有的其他资产。同时，根

据拟签署的《服务协议》的相关约定，资产服务机构承诺对已转让给计划管理人的基础资产予以标识，并能实现基础资产与其管理服务 and/或持有的其他资产的账簿、记录和文件相区别，并妥善保管基础资产相关账簿、记录和文件。

基于上述，本所经办律师认为，在各专项计划文件将合法有效签署且得到完全、适当履行的前提下，基础资产可实现特定化。

## 六、 基础资产转让行为的合法性

### （一） 基础资产的可转让性

基础资产系指基础资产清单所列的由原始权益人转让给专项计划的、原始权益人依据基础资产合同享有的特定标的债权及附属担保权益（如有）、特定财产份额收益权和/或特定信托受益权以及前述资产转化而来的其他相关权益、抵债资产（如有）。

经本所经办律师核查，特定标的债权、特定财产份额收益权、特定信托受益权不涉及《民法典》、《合伙企业法》、《信托法》等法律规定的禁止或者限制转让的情形，具备可转让性。

### （二） 基础资产的转让安排

根据拟签署的《资产买卖协议》的相关约定，基础资产将在专项计划成功设立且计划管理人（代表专项计划）向原始权益人支付相应的全部基础资产购买价款之日转让予计划管理人（代表专项计划）。本专项计划的基础资产在向专项计划转让时暂不通知债务人及其他相关方（如有）及暂不进行转让登记，为保障专项计划投资者的合法权利，原始权益人和计划管理人在《资产买卖协议》中约定，在发生权利完善事件后5个工作日内，原始权益人应向义务人和其他相关方（如需）发出权利完善通知，将基础资产转让的情况通知前述各方，并在权利完善通知中指示各方将其在基础资产合同项下对原始权益人的全部应付未付款项直接支付至专项计划账户并协助原始权益人在发生权利完善事件之日起120个工作日内办理完毕相关基础资产的转让登记手续，以及将附属担保权益权利人变更登记为专项计划或其指定的其他主体。若发生权利完善事件之日起120

个工作日内未办理完毕相应登记手续，原始权益人应将该基础资产作为不合格基础资产予以赎回。

根据《民法典》第五百四十六条“债权人转让债权，未通知债务人的，该转让对债务人不发生效力”、第六百九十六条“债权人转让全部或者部分债权，未通知保证人的，该转让对保证人不发生效力”、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》（以下简称“《担保制度解释》”）第二十条“人民法院在审理第三人提供的物的担保纠纷案件时，可以适用民法典第六百九十五条第一款、第六百九十六条第一款、第六百九十七条第二款、第六百九十九条、第七百条、第七百零一条、第七百零二条等关于保证合同”的规定，原始权益人将基础资产转让给计划管理人，该等基础资产转让已在原始权益人与计划管理人之间发生法律效力，但对债务人及债务加入人/共同债务人（如有）、保证人（如有）、抵押人（如有）、出质人（如有）不发生效力。虽然基础资产的转让暂未通知债务人及保证人（如有）、抵押人（如有）、出质人（如有），但计划管理人已在《资产买卖协议》和《计划说明书》中设置了权利完善事件的触发情形和具体完善措施，该等措施可以保护投资者的合法权益。

根据《民法典》第五百四十七条“债权人转让债权的，受让人取得与债权有关的从权利，但是该从权利专属于债权人自身的除外。受让人取得从权利不因该权利未办理转移登记手续或者未转移占有而受到影响。”、第三百一十一条“无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；（二）以合理的价格转让；（三）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。当事人善意取得其他物权的，参照适用前两款规定。”的规定以及《资产买卖协议》的相关约定，基础资产特定标的债权、特定财产份额收益权和/或特定信托受益权自专项计划成功设立且支付全部基础资产购买价款之日即转让予专项计划，担保该债权的从权利一并转让，未办理相应的转让登记、抵押权变更登记、权利质权变更登记不影响受让方取得债权、抵押权、权利质权，但未办理登记，存在无法对抗善意第三人的风险。

### （三）特定标的债权基础资产拆分转让的情况

本期专项计划基础资产中存在部分特定标的债权拆分转让的情形，即原始权益人将其持有的特定标的债权按特定比例转让予专项计划。

根据《民法典》第五百四十五条“债权人可以将债权的全部或者部分转让给第三人，但是有下列情形之一的除外：（一）根据债权性质不得转让；（二）按照当事人约定不得转让；（三）依照法律规定不得转让。当事人约定非金钱债权不得转让的，不得对抗善意第三人。当事人约定金钱债权不得转让的，不得对抗第三人。”、第五百四十七条“债权人转让债权的，受让人取得与债权有关的从权利，但是该从权利专属于债权人自身的除外。受让人取得从权利不因该权利未办理转移登记手续或者未转移占有而受到影响。”、第四百零七条“抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。债权转让的，担保该债权的抵押权一并转让，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。”、以及《担保制度解释》第三十九条“主债权被分割或者部分转让，各债权人主张就其享有的债权份额行使担保物权的，人民法院应予支持，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。主债务被分割或者部分转移，债务人自己提供物的担保，债权人请求以该担保财产担保全部债务履行的，人民法院应予支持；第三人提供物的担保，主张对未经其书面同意转移的债务不再承担担保责任的，人民法院应予支持。”的规定，经本所经办律师核查，特定标的债权类基础资产不存在限制债权及其附属权益拆分转让的情形，基础资产可以进行拆分转让。

为缓释基础资产拆分转让的相关风险，计划管理人（代表专项计划）与原始权益人在拟签署的《资产买卖协议》中约定，对于原始权益人享有的同一笔特定标的债权项下部分债权转让给专项计划的，原始权益人承诺就该等特定标的债权的每一笔回收款按照各方持有该等特定标的债权的比例进行分配。且在发生权利完善事件时，对于原始权益人享有的同一笔特定标的债权项下部分转让给专项计划的，办理抵押、质押变更登记时计划管理人或计划管理人指定的其他主体与原始权益人应登记为同一顺位抵押权人/质权人。

基于上述，本所经办律师认为，专项计划基础资产的转让安排不违反《民法典》、《管理规定》的相关规定，在各专项计划文件将合法有效签署且得到完全、适当履行且原始权益人的承诺真实、准确、完整、有效、不存在隐瞒、虚假、误导和重大遗漏的前提下，基础资产转让行为合法、有效。

## 七、 基础资产未被列入负面清单的相关意见

根据拟签署的专项计划文件的相关约定，本次专项计划的基础资产系指基础资产清单所列的由原始权益人转让给专项计划的、原始权益人依据基础资产合同享有的特定标的债权及附属担保权益（如有）、特定财产份额收益权和/或特定信托受益权以及前述资产转化而来的其他相关权益、抵债资产（如有）。

经本所经办律师核查，专项计划基础资产不涉及中国基金业协会于 2024 年 3 月 27 日发布的《负面清单指引》中所规定的《资产证券化基础资产负面清单》（以下简称“负面清单”）范畴，亦不存在不适宜采用资产证券化的业务形式或者不符合资产证券化业务监管要求的情形。

## 八、 基础资产的法律风险提示

根据《标准条款》约定的合格标准，本专项计划的基础资产根据原始权益人的内部标准，均为五级分类体系中的非正常类资产（详见本法律意见书附件《资产统计表》），基础资产项下债务均已发生逾期。经本所经办律师核查，基础资产存在以下法律风险，可能对现金流的回收有一定不利影响。

### （一）单独办理土地使用权抵押登记，导致原始权益人对抵押土地上未办理抵押登记的建筑物不享有抵押权

#### 1、相关规定

《中华人民共和国物权法》（以下简称“《物权法》”）第 182 条及《民法典》第 397 条规定：“以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。抵押人未依照前款规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押。”

就同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得价款的清偿顺序，《物权法》第 199 条规定：“（一）抵押权已登记的，按照登记的先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿；（二）抵押权已登记的先于未登记的受偿；（三）抵押权未

登记的，按照债权比例清偿。”《民法典》第 414 条规定：“（一）抵押权已经登记的，按照登记的时间先后确定清偿顺序；（二）抵押权已经登记的先于未登记的受偿；（三）抵押权未登记的，按照债权比例清偿。其他可以登记的担保物权，清偿顺序参照适用前款规定。”

《物权法》第 200 条及《民法典》第 417 条规定：“建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分。但是，新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。”

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（以下简称“《国有土地使用权暂行条例》”，2020 年修订）第 33 条规定：“土地使用权抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之抵押。地上建筑物、其他附着物抵押时，其使用范围内的土地使用权随之抵押。”第 35 条规定：“土地使用权和地上建筑物、其他附着物抵押，应当依照规定办理抵押登记。”

《不动产登记暂行条例实施细则（2024 修正）》（以下简称“《不动产登记暂行条例实施细则》”）第 65 条第 2 款规定：“以建设用地使用权、海域使用权抵押的，该土地、海域上的建筑物、构筑物一并抵押；以建筑物、构筑物抵押的，该建筑物、构筑物占用范围内的建设用地使用权、海域使用权一并抵押。”

《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（以下简称“《最高院民事执行规定》”）第 21 条规定：“查封地上建筑物的效力及于该地上建筑物使用范围内的土地使用权，查封土地使用权的效力及于地上建筑物，但土地使用权与地上建筑物的所有权分属被执行人与他人的除外。地上建筑物和土地使用权的登记机关不是同一机关的，应当分别办理查封登记。”

《担保制度解释》第 51 条规定：“当事人仅以建设用地使用权抵押，债权人主张抵押权的效力及于土地上已有的建筑物以及正在建造的建筑物已完成部分的，人民法院应予支持。债权人主张抵押权的效力及于正在建造的建筑物的续建部分以及新增建筑物的，人民法院不予支持。当事人以正在建造的建筑物抵押，抵押权的效力范围限于已办理抵

押登记的部分。当事人按照担保合同的约定，主张抵押权的效力及于续建部分、新增建筑物以及规划中尚未建造的建筑物的，人民法院不予支持。抵押人将建设用地使用权、土地上的建筑物或者正在建造的建筑物分别抵押给不同债权人的，人民法院应当根据抵押登记的时间先后确定清偿顺序。”

## 2、问题分析

在本次尽职调查中，本所经办律师发现入池资产中存在原始权益人针对部分抵押物仅办理了土地使用权的抵押登记，并未针对土地上的在建工程或房产进行抵押登记，也未对该抵押土地上的新增建筑物进行抵押登记的情况。

根据上述规定，我国法律规定房屋与土地使用权应一并抵押（“房地一体登记原则”）。但实践中，存在房屋与土地使用权分别抵押的情形。特别是，《不动产登记暂行条例》出台前，由于《房地产管理法》第 62 条明确了房地产抵押由县级以上地方人民政府规定的部门办理抵押登记，因此，在房地产行政管理部门和土地规划行政管理部门分设的地方政府，存在房地产抵押登记分离的问题；在《不动产登记暂行条例》出台后，根据《不动产登记暂行条例》的规定，不动产抵押登记统一由县级以上地方人民政府确定的不动产登记机构办理，且后续实施的《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范（试行）》均明确了房地一体登记原则，房地登记逐渐实现了统一。但鉴于各地贯彻房地一体登记的情况存在差异，故房地产抵押登记分离的情形仍可能存在。

本所经办律师认为，一般情况下，只要办理土地使用权抵押登记，经登记的土地使用权抵押有效设立，同时根据《物权法》《民法典》等相关法律法规的规定，该土地上的建筑物一并抵押。但在房屋和土地使用权登记机构分设的地方，如果房屋对应的土地使用权办理了单独的土地使用权证，则可能存在抵押人将房屋和房屋占用范围内的建设用地使用权分别抵押给不同的抵押权人的情况。对于房地分别抵押导致的两个抵押权的冲突问题，《民法典》以及《担保制度解释》施行前无明确的司法解释，司法实践中也存在分歧和不确定性；《民法典》以及《担保制度解释》施行后，根据《民法典》第 414 条和《担保制度解释》第 51 条的规定，抵押人将建设用地使用权、土地上的建筑物或者正在建造的建筑物分别抵押给不同债权人的，人民法院应当根据抵押登记的时间先后确定清偿顺序。

因此，在抵押权设立登记办理时仍然实行房屋和土地使用权分离登记且向房屋所有权人颁发单独的土地使用权证书的地方，如果地方登记机关未采取有效的措施防止房屋和土地使用权分别抵押，在原始权益人只单独办理土地使用权抵押登记时，不能完全排除土地上已有的建筑物以及正在建造的建筑物已完成部分先行被抵押给其他债权人的情况。若其他债权人先于原始权益人办理土地使用权抵押登记的时间办理了该房屋土地上已有的建筑物以及正在建造的建筑物的抵押登记，就可能导致原始权益人并非对应土地使用权的第一顺位抵押权人。若其他债权人已对房屋对应的土地使用权申请查封的，原始权益人对房屋进行处置时可能受限于土地使用权查封法院，进而影响到原始权益人债权的实现。

另外，根据《民法典》第 417 条，抵押的土地上新增的建筑物不属于抵押财产。原始权益人在实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分。但针对新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。

### 3、相关建议

基于以上法律分析，本所经办律师建议：（1）对于在房产管理部门和土地管理部门分设的地方，原始权益人原则上应分别到房产管理部门和土地管理部门办理抵押权设立登记，对于抵押物清单，应当同时列明抵押房屋/在建工程和其占用范围内的土地使用权；（2）对于已按照《不动产登记暂行条例实施细则》规定成立统一的不动产登记机构的地方，原始权益人可以按照当地不动产登记机构的要求，申请补充办理办理土地使用权登记时已有的建筑物以及正在建造的建筑物；（3）建议原始权益人考虑提起相关的司法程序，并对抵押物采取财产保全措施，防止土地使用权被第三人申请法院查封或其他可能影响原始权益人抵押权实现的情形发生。

## （二）抵押物上存在在建工程

### 1、相关规定

《民法典》第 807 条规定“发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖

外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以请求人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。”

《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》（以下简称“《建设工程施工合同纠纷案件司法解释（一）》”）第36条规定：“承包人根据民法典第八百零七条规定享有的建设工程价款优先受偿权优于抵押权和其他债权。”、第39条规定：“未竣工的建设工程质量合格，承包人请求其承建工程的价款就其承建工程部分折价或者拍卖的价款优先受偿的，人民法院应予支持。”第42条规定：“发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权，损害建筑工人利益，发包人根据该约定主张承包人不享有建设工程价款优先受偿权的，人民法院不予支持。”

《不动产登记暂行条例实施细则》第75条规定：“以建设用地使用权以及全部或者部分在建建筑物设定抵押的，应当一并申请建设用地使用权以及在建建筑物抵押权的首次登记。当事人申请在建建筑物抵押权首次登记时，抵押财产不包括已经办理预告登记的预购商品房和已经办理预售备案的商品房。前款规定的在建建筑物，是指正在建造、尚未办理所有权首次登记的房屋等建筑物。”

## 2、问题分析

在本次尽职调查中，本所经办律师发现入池资产中存在部分抵押物在设立抵押时为在建工程且截至尽调基准日尚未完成竣工或尚未将在建工程抵押转为现房抵押的情况。

根据《民法典》及《建设工程施工合同纠纷案件司法解释（一）》，建设工程价款优先受偿权优于抵押权的优先受偿权和其他债权。根据上述规定，不动产抵押物存在在建工程抵押的，如该在建工程上存在尚未结清的承包人建筑工程价款，则承包人可以主张该等建筑工程价款优先于在建工程抵押权人受偿。因此，抵押物存在在建工程可能导致抵押物处置交易障碍，对债权实现造成不利影响。

虽然根据原始权益人提供的材料，部分抵押物的施工方向原始权益人出具了自愿放弃对其承建的在建工程的工程款的全部优先受偿权的承诺，但若该承诺损害建筑工人利益，法院可能判决不予支持施工方放弃工程款优先受偿权承诺的效力。

另外在建工程存在因资金链断裂、工程质量问题、施工纠纷等导致烂尾的可能，使抵押物无法达到预期价值甚至失去价值，影响抵押权实现。

### 3、相关建议

基于以上法律分析，本所经办律师建议：原始权益人（1）密切跟进抵押物包含在建工程的具体情况，定期实地查看工程建设进度，要求抵押人定期报送工程进度报告和资金使用情况说明，确保工程按计划推进；（2）可与抵押人签订补充协议参与工程建设资金的监管，防止资金被挪用；（3）在项目竣工可以办理房屋抵押权登记时，第一时间积极配合办理；（4）明确在建工程承包人建筑工程价款的相关情况，避免在未来发现对抵押权人优先受偿权造成不利影响的相关事实。

## （三）抵押物涉及“保交楼”政策

### 1、相关规定

《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》提及要支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款，支持金融机构提供配套融资支持，促进房地产市场平稳健康发展。

《最高人民法院关于房地产白名单项目采取保全执行措施有关问题的通知》规定：“一、人民法院在冻结或者扣划房地产企业及相关企业银行账户资金时，应当注意审查甄别。对金融机构为支持白名单项目建设施工提供的新增贷款、发放的并购贷款等账户及其资金，不得因本项目续建工作之外的原因采取冻结、扣划措施。二、金融机构对白名单项目利用专项融资复工续建部分设定抵押权，请求就该部分优先受偿的，人民法院应予支持。复工续建前已经办理土地使用权抵押登记或者在建工程抵押登记的抵押权人，主张其抵押权的效力及于复工续建部分的，根据民法典第四百一十七条和《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》第五十一条的规定，人民法院不予支持。三、人民法院在冻结、扣划银行账户资金或查封房地产建设工程时，当事人或者协助执行人以账户资金属于白名单项目融资支持资金，或建设工程属于利用融资支持资金的新建部分为由提出异议的，应当征求所在地房地产融资协调机制的意见。经审查异议理由成立的，不得采取保全、执行措施；已经采取的，必须立即解除。”

《最高人民法院、住房和城乡建设部、中国人民银行关于规范人民法院保全执行措施确保商品房预售资金用于项目建设的通知》规定：“一、商品房预售资金监管是商品房预售制度的重要内容，是保障房地产项目建设、维护购房者权益的重要举措。人民法院冻结预售资金监管账户的，应当及时通知当地住房和城乡建设主管部门。人民法院对预售资金监管账户采取保全、执行措施时要强化善意文明执行理念，坚持比例原则，切实避免因人民法院保全、执行预售资金监管账户内的款项导致施工单位工程进度款无法拨付到位，商品房项目建设停止，影响项目竣工交付，损害广大购房人合法权益。除当事人申请执行因建设该商品房项目而产生的工程建设进度款、材料款、设备款等债权案件之外，在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，对于预售资金监管账户中监管额度内的款项，人民法院不得采取扣划措施。”

## 2、问题分析

在本次尽职调查中，本所经办律师发现入池资产中存在部分抵押物或作为借款人主要还款来源的房地产项目被政府列为“保交楼”项目的情况。

根据上述相关政策规定，对预售资金监管账户要求专款专用、封闭管理，除当事人申请执行因建设该商品房项目而产生的工程建设进度款、材料款、设备款等债权案件之外，在房屋所有权首次登记之前，预售资金监管账户中的资金法院不得扣划。在基础资产涉及的项目中，原始权益人对部分抵押物项目的预售资金专户进行了监管，但该等项目被列为“保交楼”后，预售资金专户的监管无法达到预期效果，且账户中的资金无法优先扣划至原始权益人偿还债务。

另外，如原始权益人对“保交楼”抵押物进行查封，其抵押权的效力不得及于利用融资支持资金的新建部分，否则抵押人或者协助执行人可能提出异议，并征求所在地房地产融资协调机制的意见，如审查成立的，原始权益人无法采取对应的保全、执行措施，已经采取的也可能被解除。

抵押物被纳入“保交楼”范畴后，司法实践中相关法律程序的运行往往受到影响。法院在审理涉及抵押物的相关案件或执行相应判决时，需综合权衡政策要求与法律规定，

可能会影响案件的审理节奏、执行措施等。抵押权人可能将面临程序规则不明、审理与执行进度难以把控的局面，对抵押权人依法实现抵押权产生一定不利影响。

### 3、相关建议

基于以上法律分析，本所经办律师建议：原始权益人（1）密切跟进涉及保交楼政策的项目建设情况，积极与开发商、政府监管部门、施工方等相关方进行沟通协调，及时了解“保交楼”项目的进展情况和存在的问题，共同寻求解决方案，尽量减少对抵押权实现的不利影响；（2）与当地住房建设管理部门积极沟通相关抵押物的建设、销售回款情况，争取相关资金可用于偿还原始权益人的债权；（3）密切关注国家和地方有关“保交楼”的政策动态以及相关法律法规的变化；（4）与当地法院积极沟通尽快推进相关诉讼、执行程序，争取对相关抵押物及债权人、担保人相关财产采取查封、冻结等保全措施。

#### （四）抵押物被抵押人私自出售

##### 1、相关规定

《物权法》第 191 条规定：“抵押期间，抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的，应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。”

《民法典》第 406 条规定：“抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响。抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。”

《担保制度解释》第 43 条规定：“当事人约定禁止或者限制转让抵押财产但是未将约定登记，抵押人违反约定转让抵押财产，抵押权人请求确认转让合同无效的，人民法院不予支持；抵押财产已经交付或者登记，抵押权人请求确认转让不生物权效力的，人民法院不予支持，但是抵押权人有证据证明受让人知道的除外；抵押权人请求抵押人

承担违约责任的，人民法院依法予以支持。当事人约定禁止或者限制转让抵押财产且已经将约定登记，抵押人违反约定转让抵押财产，抵押权人请求确认转让合同无效的，人民法院不予支持；抵押财产已经交付或者登记，抵押权人主张转让不发生物权效力的，人民法院应予支持，但是因受让人代替债务人清偿债务导致抵押权消灭的除外。”

《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》第 3 条规定：“保障抵押不动产依法转让。当事人申请办理不动产抵押权首次登记或抵押预告登记的，不动产登记机构应当根据申请在不动产登记簿‘是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定’栏记载转让抵押不动产的约定情况。有约定的填写‘是’，抵押期间依法转让的，应当由受让人、抵押人（转让人）和抵押权人共同申请转移登记；没有约定的填写‘否’，抵押期间依法转让的，应当由受让人、抵押人（转让人）共同申请转移登记。约定情况发生变化的，不动产登记机构应当根据申请办理变更登记。《民法典》施行前已经办理抵押登记的不动产，抵押期间转让的，未经抵押权人同意，不予办理转移登记。”

《城市房地产抵押管理办法》第 49 条规定：“抵押人擅自以出售、出租、交换、赠与或者以其他方式处分抵押房地产的，其行为无效；造成第三人损失的，由抵押人予以赔偿”。

## 2、问题分析

在本次尽职调查中，本所经办律师发现入池资产中存在部分抵押物被私售的情况，即抵押人未取得抵押权人的同意，私自出售抵押物。原始权益人的《抵押合同》范本中约定“乙方以出租、转让、变卖、赠与、托管、重大改装增补、设定新的担保或其它任何方式处分或处置本合同项下抵押物的，应事先取得甲方书面同意。抵押人经债权人事先书面同意转让抵押物的，抵押人因转让取得的全部所得应首先用于向债权人提前清偿债务人所负的债务或向双方约定的公证部门提存，提存费用由抵押人承担，抵押人不得擅自自动用。”

与《物权法》相比，《民法典》第 406 条及配套的《担保制度解释》对抵押期间抵押财产转让的规则进行了实质性的修改和变更：第一，《民法典》允许抵押人在抵押期间转让抵押财产，同时为兼顾抵押权人的合法权益，也充分尊重当事人之间关于抵押财

产转让的相关约定。第二,《民法典》承认了抵押权的追及效力,即抵押财产转让的,抵押权不受影响,即受让方所取得的抵押物之上仍存在抵押权。第三,《民法典》及《担保制度解释》突出强调了公示公信原则,即如果抵押权人拟禁止或限制抵押人转让抵押财产,则除需在抵押合同中进行约定外,还需要将禁止或限制抵押人转让抵押财产的约定(以下简称“限制抵押财产转让约定”)进行登记,否则可能无法阻止抵押人擅自转让抵押财产的行为发生物权效力。具体而言,存在以下几种情形:(1)抵押合同中限制抵押财产转让的约定(无论该等约定是否办理登记)不影响抵押人擅自转让抵押财产的转让合同的效力(除非存在法律、行政法规规定的影响合同效力的情形);(2)如限制抵押财产转让约定未办理登记,抵押人擅自转让抵押财产,且在抵押财产根据其对应的公示方式已经交付或登记给受让人后,除非抵押权人有证据证明受让人知道限制抵押财产转让约定的,人民法院将不支持抵押权人关于确认转让不发生物权效力的请求,受让人将取得抵押财产的所有权;(3)如限制抵押财产转让约定已登记,抵押人擅自转让抵押财产的,抵押权人要求确认转让不发生物权效力的,将被人民法院支持,即受让人不能取得抵押财产的所有权,但受让人代替债务人清偿债务消灭抵押权的除外。

根据《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》第3条的规定,《民法典》施行前已经办理抵押登记的不动产,抵押期间转让的仍需经抵押权人的同意方可在不动产登记机构办理转移的登记手续。因此,针对《民法典》施行前已经办理抵押登记的抵押物,如被抵押人私下出售给第三方,除非受让人代为清偿债务消灭抵押权,否则该出售行为无效,抵押人应承担赔偿责任。

针对《民法典》施行后办理抵押登记的抵押物,如原始权益人未在不动产登记簿“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定”栏填写“是”,则抵押人可以将抵押物转让给第三方,抵押权人无法主张该转让行为无效。虽然,根据《民法典》第406条规定的抵押权的追及效力,抵押人转让抵押房产的,抵押权效力不受影响,但抵押房产转让后,将增加抵押人行使抵押权的难度和成本,故若抵押人擅自转让抵押财产,可能对资产的处置回收情况带来不利影响。如抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的,可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。

### 3、相关建议

基于以上法律分析，本所经办律师建议：原始权益人（1）与当地不动产登记部门密切沟通，如当地不动产登记机构可以支持办理限制抵押财产转让约定的登记的，与当地不动产登记机构沟通办理相应的补登记手续；（2）密切关注抵押人是否存在私售抵押物的行为，如发生抵押人转让抵押物的，建议及时启动司法程序，请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存、向抵押人主张违约责任，以保障资产的回收。

## （五）抵押物被其他债权人首先查封

### 1、相关规定

《中华人民共和国民事诉讼法》（以下简称“《民事诉讼法》”）第 103 条第 1 款规定：“人民法院对于可能因当事人一方的行为或者其他原因，使判决难以执行或者造成当事人其他损害的案件，根据对方当事人的申请，可以裁定对其财产进行保全、责令其作出一定行为或者禁止其作出一定行为；当事人没有提出申请的，人民法院在必要时也可以裁定采取保全措施。”

《民事诉讼法》第 104 条第 1 款规定：“利害关系人因情况紧急，不立即申请保全将会使其合法权益受到难以弥补的损害的，可以在提起诉讼或者申请仲裁前向被保全财产所在地、被申请人住所地或者对案件有管辖权的人民法院申请采取保全措施。申请人应当提供担保，不提供担保的，裁定驳回申请。”

《民事诉讼法》第 106 条规定：“财产保全采取查封、扣押、冻结或者法律规定的其他方法。人民法院保全财产后，应当立即通知被保全财产的人。财产已被查封、冻结的，不得重复查封、冻结。”

《民事诉讼法》第 236 条规定：“当事人、利害关系人认为执行行为违反法律规定的，可以向负责执行的人民法院提出书面异议。当事人、利害关系人提出书面异议的，人民法院应当自收到书面异议之日起十五日内审查，理由成立的，裁定撤销或者改正；理由不成立的，裁定驳回。当事人、利害关系人对裁定不服的，可以自裁定送达之日起十日内向上一级人民法院申请复议。”

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释（2022 修正）》（以下简称“《民事诉讼法司法解释》”）第 157 条规定：“人民法院对抵押物、质押物、留置物可以采取财产保全措施，但不影响抵押权人、质权人、留置权人的优先受偿权。”

《民事诉讼法司法解释》第 485 条规定：“人民法院冻结被执行人的银行存款的期限不得超过一年，查封、扣押动产的期限不得超过两年，查封不动产、冻结其他财产权的期限不得超过三年。申请执行人申请延长期限的，人民法院应当在查封、扣押、冻结期限届满前办理续行查封、扣押、冻结手续，续行期限不得超过前款规定的期限。人民法院也可以依职权办理续行查封、扣押、冻结手续。”

《民事诉讼法司法解释》第 506 条规定：“被执行人为公民或者其他组织，在执行程序开始后，被执行人的其他已经取得执行依据的债权人发现被执行人的财产不能清偿所有债权的，可以向人民法院申请参与分配。对人民法院查封、扣押、冻结的财产有优先权、担保物权的债权人，可以直接申请参与分配，主张优先受偿权。”

《民事诉讼法司法解释》第 508 条规定：“参与分配执行中，执行所得价款扣除执行费用，并清偿应当优先受偿的债权后，对于普通债权，原则上按照其占全部申请参与分配债权数额的比例受偿。清偿后的剩余债务，被执行人应当继续清偿。债权人发现被执行人有其他财产的，可以随时请求人民法院执行。”

《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）（2020 修正）》第 56 条规定：“对参与被执行人财产的具体分配，应当由首先查封、扣押或冻结的法院主持进行。首先查封、扣押、冻结的法院所采取的执行措施如系为执行财产保全裁定，具体分配应当在该院案件审理终结后进行。”

《最高人民法院关于首先查封法院与优先债权执行法院处分查封财产有关问题的批复》第 1 条规定：“执行过程中，应当由首先查封、扣押、冻结（以下简称查封）法院负责处分查封财产。但已进入其他法院执行程序的债权对查封财产有顺位在先的担保物权、优先权（该债权以下简称优先债权），自首先查封之日起已超过 60 日，且首先查封法院就该查封财产尚未发布拍卖公告或者进入变卖程序的，优先债权执行法院可以要求将该查封财产移送执行。”第 3 条规定：“财产移送执行后，优先债权执行法院在处分或

继续查封该财产时，可以持首先查封法院移送执行函办理相关手续。优先债权执行法院对移送的财产变价后，应当按照法律规定的清偿顺序分配，并将相关情况告知首先查封法院。首先查封债权尚未经生效法律文书确认的，应当按照首先查封债权的清偿顺位，预留相应份额。”第4条规定：“首先查封法院与优先债权执行法院就移送查封财产发生争议的，可以逐级报请双方共同的上级法院指定该财产的执行法院。共同的上级法院根据首先查封债权所处的诉讼阶段、查封财产的种类及所在地、各债权数额与查封财产价值之间的关系等案件具体情况，认为由首先查封法院执行更为妥当的，也可以决定由首先查封法院继续执行，但应当督促其在指定期限内处分查封财产。”

《最高人民法院关于正确处理轮候查封效力相关问题的通知》第1条规定：“轮候查封具有确保轮候查封债权人能够取得首封债权人从查封物变价款受偿后剩余部分的作用。首封法院对查封物处置变现后，首封债权人受偿后变价款有剩余的，该剩余价款属于轮候查封物的替代物，轮候查封的效力应当及于该替代物，即对于查封物变价款中多于首封债权人应得数额部分有正式查封的效力。轮候查封债权人对该剩余价款有权主张相应权利。”第2条规定：“轮候查封对于首封处置法院有约束力。首封法院在所处置的查封物有轮候查封的情况下，对于查封物变价款清偿首封债权人后的剩余部分，不能径行返还被执行人，首封债权人和被执行人也无权自行或协商处理。首封法院有义务将相关处置情况告知变价款处置前已知的轮候查封法院，并将剩余变价款移交给轮候查封法院，由轮候查封法院依法处理；轮候查封法院案件尚在诉讼程序中的，应由首封处置法院予以留存，待审判确定后依法处理。”

《最高院民事执行规定》第7条规定：“查封不动产的，人民法院应当张贴封条或者公告，并可以提取保存有关财产权证照。查封、扣押、冻结已登记的不动产、特定动产及其他财产权，应当通知有关登记机关办理登记手续。未办理登记手续的，不得对抗其他已经办理了登记手续的查封、扣押、冻结行为。”第21条规定：“查封地上建筑物的效力及于该地上建筑物使用范围内的土地使用权，查封土地使用权的效力及于地上建筑物，但土地使用权与地上建筑物的所有权分属被执行人与他人的除外。地上建筑物和土地使用权的登记机关不是同一机关的，应当分别办理查封登记。”第26条第1款规定：“对已被人民法院查封、扣押、冻结的财产，其他人民法院可以进行轮候查封、扣押、冻结。查封、扣押、冻结解除的，登记在先的轮候查封、扣押、冻结即自动生效。”

## 2、问题分析

根据上述规定，抵押物被抵押人的其他债权人首先查封的，不影响抵押权人的优先受偿权，在抵押物执行程序开始后，抵押权人可以立即申请参与分配，抵押担保债务的清偿顺序劣后于执行费用但优先于普通债权。在执行过程中，应当由首先查封法院负责处分查封物、主持分配，首先查封法院有义务将相关处置情况告知变价款处置前已知的轮候查封法院，并将剩余变价款移交给轮候查封法院，由轮候查封法院依法处理。但在满足《最高人民法院关于首先查封法院与优先债权执行法院处分查封财产有关问题的批复》第1条规定的特定情形下，已进入执行程序的优先债权执行法院可以要求首先查封法院将查封财产移送其执行。另外，对已被查封、扣押、冻结的财产，其他法院可以进行轮候查封、扣押、冻结。查封、扣押、冻结解除的，登记在先的轮候查封、扣押、冻结即自动生效。

在本次尽职调查中，本所经办律师发现入池资产中存在部分抵押物已被抵押人的其他债权人申请法院首先查封，原始权益人仅为轮候查封或尚未向法院申请采取财产保全或执行措施的情况。基于此，本所经办律师认为上述抵押房产被其他债权人首先查封的情形将导致原始权益人申请处置抵押物时受限于其他在先查封所对应执行程序的进展，从而延长原始权益人债权实现所需时间。另外，若抵押房产的首先查封解除，或查封期间届满而未延期，且其他债权人的轮候查封顺位优先于原始权益人的，则原始权益人的轮候查封无法自动转为首先查封，其优先受偿权的实现仍可能受到在先查封的限制。

## 3、相关建议

基于以上法律分析，本所经办律师建议：（1）原始权益人应密切关注首先查封所涉案件的进展以及抵押房产处分程序，在执行程序开始后，及时向法院直接申请参与分配；（2）建议原始权益人及时申请轮候查封，并密切关注在先查封的状态，如在先查封解除或期限届满而未延期的，及时向法院确认其查封生效情况；（3）原始权益人可考虑及时对到期（包括宣布提前到期）债权提起相关的司法程序，其优先受偿权经法院生效判决确认后，必要时依据法律法规及《最高人民法院关于首先查封法院与优先债权执行法院处分查封财产有关问题的批复》决定是否申请优先债权执行法院协调首先查封法院移送执行抵押物；（4）建议原始权益人密切跟进被首先查封的抵押房产所对应执行程序的进

展，并跟进首先查封法院对查封物变价款的分配情况，若认为法院的执行行为违反法律规定的，及时提出书面异议、复议。

## （六）质押股权被其他债权人首先冻结

### 1、相关规定

《民事诉讼法》第 103 条第 1 款规定：“人民法院对于可能因当事人一方的行为或者其他原因，使判决难以执行或者造成当事人其他损害的案件，根据对方当事人的申请，可以裁定对其财产进行保全、责令其作出一定行为或者禁止其作出一定行为；当事人没有提出申请的，人民法院在必要时也可以裁定采取保全措施。”

《民事诉讼法》第 104 条第 1 款规定：“利害关系人因情况紧急，不立即申请保全将会使其合法权益受到难以弥补的损害的，可以在提起诉讼或者申请仲裁前向被保全财产所在地、被申请人住所地或者对案件有管辖权的人民法院申请采取保全措施。申请人应当提供担保，不提供担保的，裁定驳回申请。”

《民事诉讼法》第 106 条规定：“财产保全采取查封、扣押、冻结或者法律规定的其他方法。人民法院保全财产后，应当立即通知被保全财产的人。财产已被查封、冻结的，不得重复查封、冻结。”

《民事诉讼法》第 236 条规定：“当事人、利害关系人认为执行行为违反法律规定的，可以向负责执行的人民法院提出书面异议。当事人、利害关系人提出书面异议的，人民法院应当自收到书面异议之日起十五日内审查，理由成立的，裁定撤销或者改正；理由不成立的，裁定驳回。当事人、利害关系人对裁定不服的，可以自裁定送达之日起十日内向上一级人民法院申请复议。”

《民事诉讼法司法解释》第 157 条规定：“人民法院对抵押物、质押物、留置物可以采取财产保全措施，但不影响抵押权人、质权人、留置权人的优先受偿权。”

《民事诉讼法司法解释》第 485 条规定：“人民法院冻结被执行人的银行存款的期限不得超过一年，查封、扣押动产的期限不得超过两年，查封不动产、冻结其他财产权

的期限不得超过三年。申请执行人申请延长期限的，人民法院应当在查封、扣押、冻结期限届满前办理续行查封、扣押、冻结手续，续行期限不得超过前款规定的期限。人民法院也可以依职权办理续行查封、扣押、冻结手续。”

《民事诉讼法司法解释》第 506 条规定：“被执行人为公民或者其他组织，在执行程序开始后，被执行人的其他已经取得执行依据的债权人发现被执行人的财产不能清偿所有债权的，可以向人民法院申请参与分配。对人民法院查封、扣押、冻结的财产有优先权、担保物权的债权人，可以直接申请参与分配，主张优先受偿权。”

《民事诉讼法司法解释》第 508 条规定：“参与分配执行中，执行所得价款扣除执行费用，并清偿应当优先受偿的债权后，对于普通债权，原则上按照其占全部申请参与分配债权数额的比例受偿。清偿后的剩余债务，被执行人应当继续清偿。债权人发现被执行人有其他财产的，可以随时请求人民法院执行。”

《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）（2020 修正）》第 56 条规定：“对参与被执行人财产的具体分配，应当由首先查封、扣押或冻结的法院主持进行。首先查封、扣押、冻结的法院所采取的执行措施如系为执行财产保全裁定，具体分配应当在该院案件审理终结后进行。”

《最高人民法院关于首先查封法院与优先债权执行法院处分查封财产有关问题的批复》第 1 条规定：“执行过程中，应当由首先查封、扣押、冻结（以下简称查封）法院负责处分查封财产。但已进入其他法院执行程序的债权对查封财产有顺位在先的担保物权、优先权（该债权以下简称优先债权），自首先查封之日起已超过 60 日，且首先查封法院就该查封财产尚未发布拍卖公告或者进入变卖程序的，优先债权执行法院可以要求将该查封财产移送执行。”第 3 条规定：“财产移送执行后，优先债权执行法院在处分或继续查封该财产时，可以持首先查封法院移送执行函办理相关手续。优先债权执行法院对移送的财产变价后，应当按照法律规定的清偿顺序分配，并将相关情况告知首先查封法院。首先查封债权尚未经生效法律文书确认的，应当按照首先查封债权的清偿顺位，预留相应份额。”第 4 条规定：“首先查封法院与优先债权执行法院就移送查封财产发生争议的，可以逐级报请双方共同的上级法院指定该财产的执行法院。共同的上级法院根据首先查封债权所处的诉讼阶段、查封财产的种类及所在地、各债权数额与查封财产价

值之间的关系等案件具体情况，认为由首先查封法院执行更为妥当的，也可以决定由首先查封法院继续执行，但应当督促其在指定期限内处分查封财产。”

《最高人民法院关于正确处理轮候查封效力相关问题的通知》第 1 条规定：“轮候查封具有确保轮候查封债权人能够取得首封债权人从查封物变价款受偿后剩余部分的作用。首封法院对查封物处置变现后，首封债权人受偿后变价款有剩余的，该剩余价款属于轮候查封物的替代物，轮候查封的效力应当及于该替代物，即对于查封物变价款中多于首封债权人应得数额部分有正式查封的效力。轮候查封债权人对该剩余价款有权主张相应权利。”第 2 条规定：“轮候查封对于首封处置法院有约束力。首封法院在所处置的查封物有轮候查封的情况下，对于查封物变价款清偿首封债权人后的剩余部分，不能径行返还被执行人，首封债权人和被执行人也无权自行或协商处理。首封法院有义务将相关处置情况告知变价款处置前已知的轮候查封法院，并将剩余变价款移交给轮候查封法院，由轮候查封法院依法处理；轮候查封法院案件尚在诉讼程序中的，应由首封处置法院予以留存，待审判确定后依法处理。”

《最高院民事执行规定》第 7 条规定：“查封不动产的，人民法院应当张贴封条或者公告，并可以提取保存有关财产权证照。查封、扣押、冻结已登记的不动产、特定动产及其他财产权，应当通知有关登记机关办理登记手续。未办理登记手续的，不得对抗其他已经办理了登记手续的查封、扣押、冻结行为。”第 26 条第 1 款规定：“对已被人民法院查封、扣押、冻结的财产，其他人民法院可以进行轮候查封、扣押、冻结。查封、扣押、冻结解除的，登记在先的轮候查封、扣押、冻结即自动生效。”

## 2、问题分析

根据上述规定，质押的股权被出质人的其他债权人首先冻结的，不影响质权人的优先受偿权，在质押物执行程序开始后，质权人可以立即申请参与分配，质押担保债权的清偿顺序劣后于执行费用但优先于普通债权。在执行过程中，应当由首先冻结法院负责处分冻结物、主持分配，首先冻结法院有义务将相关处置情况告知变价款处置前已知的轮候冻结法院，并将剩余变价款移交给轮候冻结法院，由轮候冻结法院依法处理。但在满足《最高人民法院关于首先查封法院与优先债权执行法院处分查封财产有关问题的批复》第 1 条规定的特定情形下，已进入执行程序的优先债权执行法院可以要求首先冻结

法院将冻结财产移送其执行。另外，对已被查封、扣押、冻结的财产，其他法院可以进行轮候查封、扣押、冻结。查封、扣押、冻结解除的，登记在先的轮候查封、扣押、冻结即自动生效。

在本次尽职调查中，本所经办律师发现入池资产中存在部分质押股权已被出质人的其他债权人申请法院首先冻结，原始权益人仅为轮候冻结或尚未向法院申请采取财产保全或执行措施的情况。基于此，本所经办律师认为上述质押股权被其他债权人首先冻结的情形将导致原始权益人申请处置质押股权时受限于其他在先冻结所对应执行程序的进展，从而延长原始权益人债权实现所需时间。另外，若质押股权的首先冻结解除，或冻结期间届满而未延期，且其他债权人的轮候冻结顺位优先于原始权益人的，则原始权益人的轮候冻结无法自动转为首先冻结，其优先受偿权的实现仍可能受到在先冻结的限制。

### 3、相关建议

基于以上法律分析，本所经办律师建议：（1）原始权益人应密切关注首先冻结所涉案件的进展以及质押股权处分程序，在执行程序开始后，及时向法院直接申请参与分配；（2）建议原始权益人及时申请轮候冻结，并密切关注在先冻结的状态，如在先冻结解除或期限届满而未延期的，及时向法院确认其冻结生效情况；（3）原始权益人可考虑及时对到期（包括宣布提前到期）债权提起相关的司法程序，其优先受偿权经法院生效判决确认后，必要时依据法律法规及《最高人民法院关于首先查封法院与优先债权执行法院处分查封财产有关问题的批复》决定是否申请优先债权执行法院协调首先冻结法院移送执行质押物；（4）建议原始权益人密切跟进被首先冻结的质押股权所对应执行程序的进展，并跟进首先冻结法院对冻结物变价款的分配情况，若认为法院的执行行为违反法律规定的，及时提出书面异议、复议。

## （七）义务人被列为法院失信被执行人或列入经营异常名录

### 1、相关规定

《最高人民法院关于公布失信被执行人名单信息的若干规定（2017 修订）》第 1 条规定：“被执行人未履行生效法律文书确定的义务，并具有下列情形之一的，人民法院应

当将其纳入失信被执行人名单，依法对其进行信用惩戒：（一）有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务的；（二）以伪造证据、暴力、威胁等方法妨碍、抗拒执行的；（三）以虚假诉讼、虚假仲裁或者以隐匿、转移财产等方法规避执行的；（四）违反财产报告制度的；（五）违反限制消费令的；（六）无正当理由拒不履行执行和解协议的。”第 3 条规定：“具有下列情形之一的，人民法院不得依据本规定第一条第一项的规定将被执行人纳入失信被执行人名单：（一）提供了充分有效担保的；（二）已被采取查封、扣押、冻结等措施的财产足以清偿生效法律文书确定债务的；（三）被执行人履行顺序在后，对其依法不应强制执行的；（四）其他不属于有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务的情形。”

《企业信息公示暂行条例（2024 修订）》第 18 条规定：“企业未按照本条例规定的期限公示年度报告或者未按照市场监督管理部门责令的期限公示有关企业信息的，由县级以上市场监督管理部门列入经营异常名录，并依法给予行政处罚。企业因连续 2 年未按规定报送年度报告被列入经营异常名录未改正，且通过登记的住所或者经营场所无法取得联系的，由县级以上市场监督管理部门吊销营业执照。企业公示信息隐瞒真实情况、弄虚作假的，法律、行政法规有规定的，依照其规定；没有规定的，由市场监督管理部门责令改正，处 1 万元以上 5 万元以下罚款；情节严重的，处 5 万元以上 20 万元以下罚款，列入市场监督管理严重违法失信名单，并可以吊销营业执照。被列入市场监督管理严重违法失信名单的企业的法定代表人、负责人，3 年内不得担任其他企业的法定代表人、负责人。企业被吊销营业执照后，应当依法办理注销登记；未办理注销登记的，由市场监督管理部门依法作出处理。”《企业经营异常名录管理暂行办法》（国家工商行政管理总局令第 68 号）第四条规定：“县级以上工商行政管理部门应当将有下列情形之一的企业列入经营异常名录：（一）未按照《企业信息公示暂行条例》第八条规定的期限公示年度报告的；（二）未在工商行政管理部门依照《企业信息公示暂行条例》第十条规定责令的期限内公示有关企业信息的；（三）公示企业信息隐瞒真实情况、弄虚作假的；（四）通过登记的住所或者经营场所无法联系的。”

## 2、问题分析

在本次尽职调查中，本所经办律师发现入池资产中存在部分义务人被列入了全国法院失信被执行人名单或者被列入经营异常名录的情况。被列入失信被执行人名单的担保

人，可能主观上缺乏偿还贷款的意愿，进而对相关债权的回收产生不利影响；已被列入经营异常名录的义务人经营状况可能存在问题，还可能面临行政处罚、损害赔偿或刑事责任，或者因其经营出现问题可能导致其偿付能力减弱，进而对债权回收产生不利影响。

### 3、相关建议

基于以上法律分析，本所经办律师建议：对于义务人被列为失信被执行人或被列入经营异常名录的基础资产，说明义务人可能客观上在短时间内已无力清偿债务或主观上无偿还意愿，因此建议原始权益人尽快向法院申请财产保全措施，查封抵押物，同时申请实现担保物权或向法院起诉请求实现担保物权。

## （八）义务人被宣告破产或进入破产重整程序

### 1、相关规定

《破产法》第 92 条规定：“经人民法院裁定批准的重整计划，对债务人和全体债权人均有约束力。债权人未依照本法规定申报债权的，在重整计划执行期间不得行使权利；在重整计划执行完毕后，可以按照重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。”第 93 条规定：“债务人不能执行或者不执行重整计划的，人民法院经管理人或者利害关系人请求，应当裁定终止重整计划的执行，并宣告债务人破产。人民法院裁定终止重整计划执行的，债权人在重整计划中作出的债权调整的承诺失去效力。债权人因执行重整计划所受清偿仍然有效，债权未受清偿的部分作为破产债权。前款规定的债权人，只有在其他同顺位债权人同自己所受的清偿达到同一比例时，才能继续接受分配。”

《破产法》第 79 条规定：“债务人或者管理人应当自人民法院裁定债务人重整之日起六个月内，同时向人民法院和债权人会议提交重整计划草案。前款规定的期限届满，经债务人或者管理人请求，有正当理由的，人民法院可以裁定延期三个月。债务人或者管理人未按期提出重整计划草案的，人民法院应当裁定终止重整程序，并宣告债务人破产。”

《破产法》第 16 条规定：“人民法院受理破产申请后，债务人对个别债权人的债务清偿无效。”第 21 条规定：“人民法院受理破产申请后，有关债务人的民事诉讼，只能向

受理破产申请的人民法院提起。”第 48 条第 1 款规定：“债权人应当在人民法院确定的债权申报期限内向管理人申报债权。”第 56 条规定：“在人民法院确定的债权申报期限内，债权人未申报债权的，可以在破产财产最后分配前补充申报；但是，此前已进行的分配，不再对其补充分配。为审查和确认补充申报债权的费用，由补充申报人承担。债权人未依照本法规定申报债权的，不得依照本法规定的程序行使权利。”第 109 条规定：“对破产人的特定财产享有担保权的权利人，对该特定财产享有优先受偿的权利。”第 110 条规定：“享有本法第一百零九条规定权利的债权人行使优先受偿权利未能完全受偿的，其未受偿的债权作为普通债权；放弃优先受偿权利的，其债权作为普通债权。”第 111 条规定：“管理人应当及时拟订破产财产变价方案，提交债权人会议讨论。管理人应当按照债权人会议通过的或者人民法院依照本法第六十五条第一款规定裁定的破产财产变价方案，适时变价出售破产财产。”第 113 条规定：“破产财产在优先清偿破产费用和共益债务后，依照下列顺序清偿：（一）破产人所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用，所欠的应当划入职工个人账户的基本养老保险、基本医疗保险费用，以及法律、行政法规规定应当支付给职工的补偿金；（二）破产人欠缴的除前项规定以外的社会保险费用和破产人所欠税款；（三）普通破产债权。破产财产不足以清偿同一顺序的清偿要求的，按照比例分配。破产企业的董事、监事和高级管理人员的工资按照该企业职工的平均工资计算。”

《破产法》第 19 条，人民法院受理破产申请后，有关债务人财产的保全措施应当解除，执行程序应当中止。

## 2、问题分析

在本次尽职调查中，本所经办律师发现入池资产中存在部分义务人被宣告破产或进入破产重整程序的情况。

根据《破产法》第 19 条，人民法院受理破产申请后，有关债务人财产的保全措施应当解除，执行程序应当中止。原始权益人无法通过财产保全的方式限制抵押物，正在进行中的执行程序也将受到影响。原始权益人对债务人的某项财产享有担保物权的优先受偿权，在正常的执行程序中，其可就该担保财产优先受偿。然而，破产程序启动后，虽然有财产担保的债权人仍享有优先受偿权，但需遵循《破产法》的相关规定和程序，

其优先受偿的范围、方式等可能会受到破产管理人多方面考量后的限制或调整，优先受偿权的行使可能会被延迟或受到其他不利影响，导致原始权益人无法及时、充分地实现其优先受偿的权益。

另外根据《破产法》第 113 条，债务人的财产需优先用于清偿破产费用、共益债务等，剩余财产才会按照一定的顺序和比例分配给债权人。相比于破产前在执行程序中债权人可能获得全额受偿，进入破产程序后，由于债务人财产状况的复杂性和众多债权人的参与，每个债权人能够获得的清偿比例难以确定，甚至经过破产清算后无法得到足额清偿。

### 3、相关建议

基于以上法律分析，本所经办律师建议：（1）针对已有经批准的破产重整计划或已通过的破产财产变价方案的债务人，原始权益人应关注债务人或管理人对破产重整计划或破产财产变价方案的执行进展，配合破产重整计划或破产财产变价方案的要求完成抵押物的集中销售、抵押物的解除抵押、解除查封、终止相关的执行程序等。（2）针对已被法院受理破产申请或可能即将宣告破产的债务人，原始权益人应积极配合参与破产财产变价方案的讨论和通过，尽快确认破产财产的处置流程和处置方案。（3）针对可能被法院受理破产的债务人，原始权益人应关注法院的通知及公告，及时按要求申报债权，并参与后续破产重整或破产清算的债权人会议等，以便最大程度获得清偿。

## （七）义务人被吊销营业执照或发布清算信息拟注销

### 1、相关规定

《公司法》第 241 条规定：“公司被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销，满三年未向公司登记机关申请注销公司登记的，公司登记机关可以通过国家企业信用信息公示系统予以公告，公告期限不少于六十日。公告期限届满后，未有异议的，公司登记机关可以注销公司登记。依照前款规定注销公司登记的，原公司股东、清算义务人的责任不受影响。”

《强制注销公司登记制度实施办法》（国家市场监督管理总局令第105号）第2条规定：“公司自被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销之日起，满三年未向公司登记机关申请注销公司登记的，公司登记机关可以依据《中华人民共和国公司法》第二百四十一条和《国务院关于实施〈中华人民共和国公司法〉注册资本登记管理制度的规定》第八条规定强制注销公司登记。法律、行政法规或者国务院决定规定公司在注销登记前须经批准的，不适用本办法。”、第9条第二款规定：“公司被强制注销登记的，原公司股东、清算义务人的责任不受影响。”

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定（二）》第20条第一款规定：“公司解散应当在依法清算完毕后，申请办理注销登记。公司未经清算即办理注销登记，导致公司无法进行清算，债权人主张有限责任公司的股东、股份有限公司的董事和控股股东，以及公司的实际控制人对公司债务承担清偿责任的，人民法院应依法予以支持。”

《民法典》第72条第三款规定：“清算结束并完成法人注销登记时，法人终止；依法不需要办理法人登记的，清算结束时，法人终止。”

## 2、问题分析

在本次尽职调查中，本所经办律师发现入池资产中存在部分义务人被吊销营业执照或已发布清算信息拟注销的情况。义务人被吊销营业执照或被注销后，可能产生以下法律风险：

首先，义务人主体资格可能终止。根据《民法典》第72条规定，法人依法完成清算并注销登记后或依法不需要办理法人登记的，清算结束时，法人终止。一旦义务人完成注销登记，其法人主体资格消灭，债权人将无法再以该主体为被告提起诉讼或申请执行，债权回收将面临程序障碍。在司法实践中，若被执行人在执行过程中被注销，虽可依据《最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释（2022修正）》第470条：“依照民事诉讼法第二百三十九条规定，执行中作为被执行人的法人或者其他组织分立、合并的，人民法院可以裁定变更后的法人或者其他组织为被执行人；被注销的，如果依照有关实体法的规定有权利义务承受人的，可以裁定该权利义务承受人为被执行

人。”的规定变更被注销法人的权利义务承受人为被执行人，但需另行确认承受人范围，将增加执行难度和周期。

其次，清算义务人责任承担存在不确定性。根据《公司法》第 241 条及《强制注销公司登记制度实施办法》第 9 条规定，公司被强制注销的，原公司股东、清算义务人的责任不受影响。但司法实践中，追究股东或清算义务人责任需另行提起诉讼，且需证明其存在未依法清算等过错情形，维权成本较高。若义务人系“被吊销而未注销”的状态，其法人资格虽存续，但因经营停顿、人员失联等情形，财产状况也不明确，实际偿付能力可能会被削弱。

再次，抵押担保效力可能受到一定程度的冲击。即使债权已设定抵押担保，若抵押人被注销，抵押权实现将面临障碍。根据司法裁判规则，抵押人注销后，债权人仍可就抵押物行使优先受偿权，但需由清算义务人配合办理抵押物处置手续；若清算义务人不配合或抵押物已被转移，则抵押权实现难度将会增加。

最后，强制注销程序可能剥夺债权人异议机会。《强制注销公司登记制度实施办法》第 3 条规定，强制注销公告期为 90 日，债权人需在此期间提出异议。若债权人未及时关注公告信息，可能导致义务人在未清偿债务的情况下被强制注销，虽法律保留股东、清算义务人责任，但追偿路径更为复杂。

### 3、相关建议

基于以上法律分析，本所经办律师建议：

对于义务人被吊销营业执照或已发布清算信息拟注销情形，说明义务人可能已停止正常经营、面临主体资格终止风险，或清算义务人意图通过注销规避债务。为保障债权安全，建议采取以下措施：

(1) 及时查询并持续监控义务人工商状态。通过国家企业信用信息公示系统等渠道，核查义务人是否已被吊销、是否已成立清算组、是否已发布注销公告或已实际完成注销登记，关注强制注销公告期内（90 日）的异议窗口。

(2) 在法定期限内向公司登记机关提出异议。如义务人正处于强制注销公告期内，应立即以债权人身份通过国家企业信用信息公示系统或书面形式向登记机关提出异议，提交债权证明文件，阻止强制注销程序完成，以保留义务人主体资格便于后续追偿。

(3) 尽快启动诉讼或仲裁程序并申请财产保全。对于尚存抵押物或其他财产的义务人，应及时向法院起诉或申请实现担保物权，同时申请财产保全，查封抵押物或冻结其他有效资产。根据司法实践，即使抵押人被注销，债权人仍可就抵押物优先受偿，但需在诉讼中一并主张清算义务人承担清算赔偿责任。

(4) 追究清算义务人连带清偿责任。若义务人未经依法清算即被注销，导致公司无法清算的，可主张有限责任公司的股东、股份有限公司的董事和控股股东、实际控制人对公司债务承担连带清偿责任。对于已被强制注销的义务人，可在三年内及时申请恢复公司登记或直接向股东、清算义务人主张权利。

**(十) 抵押物在抵押设立前存在租赁关系，且承租人未出具书面声明表示将不会以租赁关系对抗抵押权人行使抵押权**

#### 1、相关规定

《物权法》第 190 条规定：“订立抵押合同前抵押物已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。抵押权设立后抵押物出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。”

《物权法》第 197 条规定：“债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自扣押之日起抵押权人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息，但抵押权人未通知应当清偿法定孳息的义务人的除外。前款规定的孳息应当先充抵收取孳息的费用。”

《中华人民共和国合同法》第 229 条规定：“租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。”

《中华人民共和国担保法》第 48 条规定：“抵押人将已出租的财产抵押的，应当书面告知承租人，原租赁合同继续有效。”

《民法典》第 405 条规定：“抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。”

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第 65 条规定：“抵押人将已出租的财产抵押的，抵押权实现后，租赁合同在有效期内对抵押物的受让人继续有效。”

《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定(2020 修正)》第 28 条规定：“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权，但当事人另有约定的除外。拍卖财产上原有的租赁权及其他用益物权，不因拍卖而消灭，但该权利继续存在于拍卖财产上，对在先的担保物权或者其他优先受偿权的实现有影响的，人民法院应当依法将其除去后进行拍卖。”

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体适用法律若干问题的解释(2020 修正)》第 14 条规定：“租赁房屋在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：(一)房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；(二)房屋在出租前已被人民法院依法查封的。”

《城市房地产抵押管理办法》第 42 条规定：“抵押权人处分抵押房地产时，应当事先书面通知抵押人；抵押房地产为共有或者出租的，还应当同时书面通知共有人或承租人；在同等条件下，共有人或承租人依法享有优先购买权。”

《民法典》第 412 条规定：“债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自扣押之日起，抵押权人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息，但是抵押权人未通知应当清偿法定孳息义务人的除外。前款规定的孳息应当先充抵收取孳息的费用。”

## 2、问题分析

在本次尽职调查中，本所经办律师发现入池资产中存在部分抵押物在抵押设立前存在租赁关系，且承租人未出具书面声明表示将不会以租赁关系对抗抵押权人行使抵押权的情况。

为了保护承租人尤其是不动产承租人的利益，我国民法采取了“买卖不破租赁”原则，对抵押物上的抵押权和租赁权之间的关系作了明确规定。在标的物先租赁后抵押即“先租后押”情形下，承租人可以继续使用租赁物，即使实现抵押权，将抵押物进行处分的，抵押人与承租人之间原有的租赁关系也不当然终止，承租人可以继续享有租赁权。在此种情况下，若承租人未出具书面声明表示将不会以租赁关系对抗抵押权人行使抵押权，同意在抵押权人行使抵押权处分抵押物时视同租赁合同到期，且自愿放弃优先购买权，原始权益人作为抵押权人，在申请处置抵押物和人民法院处置抵押物的过程中，人民法院无权涤除抵押物上的租赁关系，即抵押物需要附带租约拍卖，不利于抵押物的处置。

根据原始权益人收购不良资产包时的文件和后续催收、司法程序等涉及的文件：（1）若上述文件无法明确体现抵押物上是否存在租赁、租赁合同有效期，则抵押物上可能存在“先租后押”的情形；（2）若已提供的租赁合同等文件明确显示“先租后押”的，则存在上述司法拍卖、变卖的阻力增大、抵押权实现受到影响、降低抵押物交易价值的风险。

### 3、相关建议

基于以上法律分析，本所经办律师建议：若抵押物存在“先租后押”的情形，原始权益人可以审查承租人是否出具承诺函，承诺函至少包含如下内容：承诺放弃优先购买权，且抵押权实现时，无论租赁是否到期，均自愿放弃对该抵押物的抗辩权，不主张租赁合同对抵押物处置后的受让人继续有效；原始权益人在处置资产时可在租金收取方面与承租人进行约定，以最大程度取得承租人的配合，推进处置进程。

## 九、 风险隔离的效果

### （一） 基础资产转让与风险隔离

鉴于计划管理人与原始权益人将以公允价值确定购买价款，就本专项计划基础资产买卖而言，不存在《破产法》第三十一条规定的情形，专项计划亦不存在《破产法》第

三十二条规定的“资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力”而进行“个别清偿”的情形。因此，本所经办律师认为，在原始权益人发生破产情形的情况下，人民法院不应根据《破产法》第三十一、三十二条的规定撤销《资产买卖协议》项下的基础资产转让行为，对已成为专项计划资产的基础资产不应被认定为原始权益人的破产财产。

## （二） 资金混同风险及其缓释措施

专项计划存续期间，由于原始权益人同时担任资产服务机构并代为收取基础资产回收款，因此，长城资产收款账户中的专项计划资金与原始权益人的自有财产可能存在一定程度的混同。若长城资产收款账户因存在法律诉讼等原因遭到冻结、查封，或如果人民法院受理关于资产服务机构的破产申请，且长城资产收款账户中原始权益人的自有财产与其作为资产服务机构代为收取的回收款已相互混合而无法识别，则该等资金可能会被人民法院采取强制措施，进而有可能影响到专项计划资金的回收和资产支持证券持有人的专项计划利益分配。

鉴于上述提及的资金混同风险，专项计划拟设置如下风险缓释措施：

### 1、 保证基础资产的特定化

根据拟签署的《服务协议》的相关约定，资产服务机构应将已转让给计划管理人的基础资产予以标识，并能实现基础资产与其管理服务和/或持有的其他资产的账簿、记录和文件相区别，并妥善保管基础资产相关账簿、记录和文件，实现基础资产的特定化。

### 2、 变更回收款接收账户

根据拟签署的《资产买卖协议》的相关约定，在发生任一权利完善事件后的5个工作日内，原始权益人应当指示相关主体将相应账户变更为专项计划及/或要求相关主体将基础资产回收款直接支付至专项计划账户。如原始权益人不履行该等义务的，将由计划管理人直接行使相关权利。

### 3、 变更服务机构

根据拟签署的《服务协议》的相关约定，如果发生任何资产服务机构解任事件，计划管理人应于该资产服务机构解任事件发生后按照《标准条款》的约定通知所有资产支

持证券持有人。由有控制权的资产支持证券持有人大会决定是否解任资产服务机构并选任后备资产服务机构或替代资产服务机构。

基于上述，本所经办律师认为，上述安排可以在一定程度上降低专项计划资产与原始权益人自有财产的混同风险，实现专项计划与原始权益人之间的风险隔离。

### （三）基础资产与计划管理人的风险隔离

基础资产作为专项计划财产，在专项计划存续期间，如计划管理人破产，根据最高人民法院《关于审理企业破产案件若干问题的规定》（法释[2002]23号）第七十一条第（一）项、第七十二条关于破产财产的排除性认定，专项计划资产因属于计划管理人基于委托交易而占有、使用的他人财产，不属于破产财产；同时，《管理规定》第五条、第十四条亦明确规定专项计划资产独立于管理人的固有财产，管理人因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产，并且明确禁止了计划管理人不当运用专项计划资产等行为。

同时，计划管理人与托管人拟签署《托管协议》并约定托管人为专项计划提供资金托管服务。计划管理人将在托管银行营业机构开立专用人民币资金账户作为专项计划账户，专项计划的一切货币收支活动均须通过该账户进行。该等专项计划账户使用仅限于满足开展本次专项计划业务的需要，以保证基础资产独立于计划管理人的固有财产，不会发生混同。

基于上述，本所经办律师认为，在各专项计划文件合法有效签署且得到完全、适当履行的前提下，上述风险防范措施可以在一定程度上实现专项计划基础资产与原始权益人、计划管理人财产的风险隔离。

## 十、专项计划信用增级安排

根据拟出具的《计划说明书》及交易文件的相关约定，专项计划拟采用必备金额承诺、优先级/次级分层的增信方式。

## （一） 必备金额

根据拟出具的《计划说明书》及《必备金额承诺函》，原始权益人作为必备金额承诺人，若基础资产在特定期间的回收款（回购价款除外）和截至该特定期间后第一个必备金支付日原始权益人（包括指定第三方）支付的回购价款合计未达到必备金额，则必备金额承诺人承诺于该特定期间后第一个必备金支付日（含该日）前向该期专项计划账户足额支付差额部分的必备金额。各特定期间约定的必备金额不低于各期间对应的专项计划税费、资产支持证券到期本金和预期收益之和，从而较好保证优先级各档顺利兑付。

## （二） 优先级/次级分层

根据拟出具的《计划说明书》，专项计划拟采用优先级/次级偿付结构实现内部增信。次级资产支持证券将全部由原始权益人认购。基础资产现金流不足时次级资产支持证券将最先承受损失，优先级资产支持证券可获得内部信用支持。

基于上述，本所经办律师认为，专项计划拟设置的上述信用增级方式不违反《民法典》、《管理规定》以及《备案管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，合法、有效。

## 十一、 新增基础资产及循环购买基础资产的购买安排以及合法有效性

### （一） 新增基础资产的购买

根据《标准条款》《资产买卖协议》的约定，第  $i+1$  期优先级资产支持证券发行后，管理人可利用部分募集资金向原始权益人购买新增基础资产。管理人是否购入新增基础资产根据其原始权益人的协商结果以及第  $i+1$  期优先级资产支持证券拟募集的资金规模而定。新增基础资产的购买流程为：

1、计划管理人可以使用第  $i+1$  期优先级资产支持证券的一部分募集资金购买新增基础资产。计划管理人、原始权益人及中介机构在第  $i+1$  期优先级资产支持证券发行文件编制前确认拟购买的新增基础资产及资金额度。

2、计划管理人及法律顾问将依照适用法律规定及《资产买卖协议》约定在最迟不晚于新增基础资产购买日前第【15】个工作日内对原始权益人提供的新增基础资产展开尽职调查。

3、新增基础资产购买价款以买卖双方另行签订的《长城长征4号资产支持专项计划（可续发型）第i+1期新增基础资产买卖确认书》约定为准。计划管理人应按照《资产买卖协议》的约定，于新增基础资产购买日当日15:00前向托管人发出划款指令，指示托管人于当日完成新增基础资产购买价款的划付

4、在发生下述任一情形时，计划管理人无需购买新增基础资产：（1）发生不续发事件；（2）管理人与原始权益人协商确认不购买新增基础资产。

## （二）基础资产的循环购买

管理人在每个循环购买日可向原始权益人循环购买基础资产。管理人是否进行循环购买根据其原始权益人的协商结果而定。循环购买基础资产的购买流程为：

1、计划管理人可于循环购买日利用专项计划账户中的资金循环购买基础资产。计划管理人、原始权益人及中介机构在循环购买日前确定拟循环购买的资产及资金额度。

2、计划管理人及法律顾问将依照适用法律规定及《资产买卖协议》约定在最迟不晚于循环购买日前【15】个工作日内对原始权益人提供的循环购买基础资产展开尽职调查。

3、循环购买基础资产的购买价款以买卖双方另行签订的《循环购买基础资产买卖确认书》约定为准。计划管理人应按照《资产买卖协议》的约定，于循环购买日当日【15:00】前向托管人发出划款指令，指示托管人于当日完成循环购买基础资产的购买价款的划付。

4、在发生下述任一情形时，计划管理人不进行循环购买：（1）发生加速归集事件、加速清偿事件、权利完善事件、违约事件或专项计划终止；（2）管理人与原始权益人协商确认不进行循环购买。

基于上述，本所经办律师认为，该等新增基础资产及循环购买基础资产的购买安排《民法典》、《管理规定》以及《备案管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，合法、有效。

## 十二、 可续发型资产支持证券安排的合法性

根据专项计划文件的约定，本期专项计划将采取续发模式。在专项计划未发生不续发事件或未提前到期的情况下，计划管理人将在第*i*期优先级资产支持证券预期到期日之前启动续发。在续发成功的情况下，认购人根据其签署的《认购协议》所支付的资金取得第*i+1*期优先级资产支持证券。第*i+1*期优先级资产支持证券持有人认购第*i+1*期优先级资产支持证券并缴纳相应募集资金实质上属于向第*i*期优先级资产支持证券持有人受让相应的专项计划份额并支付转让价款。

经本所经办律师核《计划说明书》及《标准条款》，《计划说明书》和《标准条款》中已披露了优先级资产支持证券不再续发的触发情形，以及情形触发后的风险缓释措施。《计划说明书》和《标准条款》中已披露下列优先级资产支持证券续发安排，并对优先级资产支持证券续发失败等风险进行了风险揭示：（1）续发条件、时间、流程、频率，以及前后资产支持证券重合期间基础资产收益划分安排；（2）转让资产支持证券份额的事先授权；（3）续发安排与专项计划现金流分配的衔接安排；（4）资产支持证券续发的其他安排。

基于上述，本所经办律师认为，专项计划拟设置的续发安排符合《深圳证券交易所资产支持证券挂牌条件审核业务指引第5号——特定品种》关于可续发型资产支持证券的相关规定，合法、有效。

## 十三、 信息披露

经本所经办律师核查，《标准条款》第十四条明确规定了专项计划的信息披露。根据《标准条款》和《计划说明书》的相关规定，专项计划存续期间，计划管理人应依照《标准条款》、《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》等相关法律的规定向资产支持证券持有人进行信息披露，并详细规定了信息披露的形式、信息披

露的内容与时间、信息披露文件的存放与查阅以及向监管机构的备案及信息披露等内容，且该等信息披露的规定符合《管理规定》的相关规定。

#### 十四、有可能影响资产支持证券投资者利益的其他重大事项的意见

##### （一）关于原始权益人及其相关人员、各业务参与人涉贿事项的意见

根据本所经办律师于 2026 年 3 月 16 日、28 日在中国裁判文书网 (<https://wenshu.court.gov.cn>)、中国庭审公开网 (<https://tingshen.court.gov.cn>)、12309 中国检察网 (<https://www.12309.gov.cn>)、中共中央纪律检查委员会和中华人民共和国国家监察委员会网站 (<https://www.ccdi.gov.cn>) 的核查以及各主体的说明，截至本法律意见书出具日，本专项计划的原始权益人中国长城资产管理股份有限公司及其董事李均锋、李柏梅、李从威、向党、朱青、胡敏杰，监事胡永康、魏维、胡韬、杨贻蒋，经理向党，专项计划经办人员姚荣莹、毛博生；计划管理人上海国泰海通证券资产管理有限公司及其经办人员郑树强、周宇凯；法律顾问北京大成律师事务所及其经办人员李文君、许振海、李雨轩；评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司及其经办人员卢中来；评估机构/现金流预测机构深圳市世联资产房地产土地评估有限公司及其经办人员陈迅；销售机构国泰海通证券股份有限公司及其经办人员丁璘、王冲，长城国瑞证券有限公司及其经办人员徐晓铃、殷得智，兴业证券股份有限公司及其经办人员于召本、崔昕瑶、邱丰，招商证券股份有限公司及其经办人员吕凯、王夏妮，东吴证券股份有限公司及其经办人员胡俊华、唐燕、张么也，在本项目审核阶段，不存在以行贿行为干扰资产证券化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；截至前述核查之日起三年内，前述主体及/或个人，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。

#### 十五、专项计划合法性、有效性的总体法律意见

综上所述，本所经办律师发表结论性法律意见如下：

1、专项计划原始权益人、资产服务机构、必备金额承诺人、计划管理人、销售机构、托管银行、评级机构、评估机构及法律顾问机构均具备法律法规规定的担任相应专项计划参与主体的资质和权限。

2、本次专项计划发行及必备金额承诺事宜已取得原始权益人内部有权机构的批准和授权，合法、有效。

3、专项计划各参与主体拟签订的《标准条款》、《资产买卖协议》、《托管协议》、《服务协议》和《必备金额补足函》等专项计划文件约定的内容均不违反《民法典》等法律、法规和《管理规定》的有关规定，一经生效即对协议签署各方产生法律上的约束力。

4、在拟涉及的基础资产文件完备，各专项计划文件将合法有效签署且得到完全、适当履行的前提下，基础资产真实、合法、有效，权属明确，不附带抵押、质押等担保负担或者其他权利负担，具备完整性，可实现特定化，符合《管理规定》等法律法规及规范性文件的相关规定。

5、在各专项计划文件将合法有效签署且得到完全、适当履行的前提下，基础资产转让行为合法、有效。

6、专项计划文件中约定的基础资产类型不属于负面清单的范畴，亦不存在不适宜采用资产证券化的业务形式或者不符合资产证券化业务监管要求的情形。

7、在各专项计划文件合法有效签署且得到完全、适当履行的前提下，专项计划可以在一定程度上实现专项计划基础资产与原始权益人、计划管理人的风险隔离。

8、专项计划拟设置的信用增级安排不违反《民法典》、《备案管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，合法有效。

9、专项计划新增基础资产及循环购买基础资产的购买安排《民法典》、《管理规定》以及《备案管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，合法、有效。

10、专项计划拟设置的续发安排符合《深圳证券交易所资产支持证券挂牌条件审核业务指引第 5 号——特定品种》关于可续发型资产支持证券的相关规定，合法、有效。

11、专项计划拟设置的信息披露安排符合《管理规定》等相关法律、法规和规范性文件的规定，合法、有效。

专项计划在按照《计划说明书》约定的条件发行完毕后设立完成。计划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基金业协会备案。

本法律意见书正本[陆]份，无副本。自本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文，下接本法律意见书签署页）

(本页无正文，为《北京大成律师事务所关于长城长征4号资产支持专项计划（可续发  
型）之法律意见书》之签署页)



负责人: 袁华之  
袁华之

经办律师: 李文君  
李文君

许振海  
许振海

2026 年 4 月 9 日

## 附件：资产统计表

序号	项目名称	资产类型	债务人&共同债务人名称	担保方式	担保主体名称	【世联】 债权可回收价值 总额（元） (不考虑折现)	风险 分类	清收状态
1	商业化收购静水园金融及非金融债权项目	特定标的债权	北京静水园房地产开发有限公司	抵押+保证	抵押人：北京静水园房地产开发有限公司 保证人：北京聚鑫装璜工程有限责任公司、福建南安市静水石业有限公司、余佳利、余静娟、羊亦清	454,007,700.00	可疑	已申请执行
2	恒泰昆山并购重组项目	特定标的债权	安徽省恒泰房地产开发有限责任公司 昆山中旭房地产发展有限公司 安徽省永恒新型建材有限公司 南翔恒泰(宿州)物流产业股份有限公司 安徽省晨晓贸易有限公司 湖南学海置业有限公司 合肥泰利美术装饰有限公司	抵押+质押+保证	抵押人：昆山中旭房地产发展有限公司 出质人：安徽省恒泰房地产开发有限责任公司 唐山筑城房地产开发有限公司 保证人：程宏、刘红	1,630,864,700.00	可疑	破产重整程序
3	恒泰集团非金项目	特定信托受益权	安徽省恒泰房地产开发有限责任公司 无锡金樾房地产开发有限公司	抵押+质押	抵押人：无锡金樾房地产开发有限公司 出质人：北京熙恒企业管理咨询有限公司、芜湖远霖盛璟项目投资中心(有限合伙)	80,272,000.00	可疑	未起诉
4	常熟绿地实质性重组项目	特定信托受益权	苏州绿地太湖置业有限公司	抵押+质押+保证	抵押人：常熟绿地琴川置业有限公司 出质人：苏州绿地太湖置业有限公司 保证人：绿地控股集团有限公司	214,379,600.00	关注	未起诉
5	收购娄底江润持有的能顺湘不良债权	特定标的债权	湖南能顺湘新材料有限责任公司	抵押+保证	抵押人：娄底泓达房地产开发有限公司 保证人：湖南五江轻化集团有限公司	94,844,400.00	次级	未起诉
6	收购天弘创新持有的广顺项目债权	特定标的债权	秦皇岛广顺房地产开发有限公司	抵押+质押+保证	抵押人：秦皇岛广顺房地产开发有限公司 出质人、保证人：郎晓光、林桂凤	331,365,300.00	可疑	终结本次执行
7	收购新密银基不良债权并重组项目	特定标的债权	新密银基房地产有限公司 新密银基圣境置业有限公司	抵押+质押+保证	抵押人：新密银基圣境置业有限公司 出质人：新密贝嘉置业有限公司、新密银基房地产有限公司 保证人：河南银基房地产开发有限公司、李东晓、崔文腾、李东铭、张乃文、王梅兰、河南银基实业集团有限公司河南银基地产开发集团有限公司"	218,947,700.00	次级	未起诉

序号	项目名称	资产类型	债务人&共同债务人名称	担保方式	担保主体名称	【世联】 债权可回收价值 总额(元) (不考虑折现)	风险分类	清收状态
8	万利加投融资综合服务项目	特定财产份额收益权	深圳万利加实业有限公司 梅林置业(深圳)有限公司 深圳未来时代房地产有限公司 温莎置业(深圳)有限公司 均安置地发展(深圳)有限公司 诺民置地发展(深圳)有限公司 康美思置业(深圳)有限公司 顺润置地(深圳)有限公司 华信前海贸易(深圳)有限公司 富尔达全息科技(深圳)有限公司	抵押+质押+保证	抵押人: 深圳万利加实业有限公司 出质人: 李鸿华、深圳温莎投资发展有限公司、深圳梅林投资发展有限公司、李东本、深圳诺民投资发展有限公司、华信投资科技发展(深圳)有限公司 保证人: 昇逸酒店(深圳)有限公司、昇悦酒店(深圳)有限公司	1,731,416,200.00	关注	部分终本+部分执行中
9	成都顺宇非金项目	特定标的债权	成都顺宇置业有限公司 成都融创文旅城投资有限公司	抵押+保证	抵押人: 成都恒昇岩商贸有限公司、成都嘉益坤商贸有限公司、成都天合汇星置业有限公司 保证人: 融创房地产集团有限公司	111,694,000.00	可疑	执行中
10	收购领地集团非金不良债权	特定标的债权	领地集团有限公司	抵押	抵押人: 领地集团有限公司、领地集团有限公司乐山分公司、雅安泛亚房地产开发有限公司	154,286,300.00	次级	执行中
11	收购重庆爱普科技集团有限公司非金债权并实质性重组项目	特定财产份额收益权	重庆爱普科技集团有限公司 重庆捷程置业有限公司 重庆越洋房地产开发有限公司	抵押+质押+保证	抵押人: 重庆越洋房地产开发有限公司、重庆捷程置业有限公司 出质人: 天津中民爱普城市建设发展有限公司 保证人: 重庆建普城市建设发展集团有限公司	2,761,680,000.00	可疑	执行中
12	收购处置皓万公司非金融债权	特定标的债权	重庆皓万旅游文化发展有限公司 重庆南恒置业有限公司	抵押	抵押人: 重庆南恒置业有限公司	75,246,400.00	可疑	破产重整程序
13	中飞商贸公司项目	特定标的债权	重庆中飞商贸有限公司	抵押+质押+保证	抵押人: 重庆中飞商贸有限公司 出质人: 戴勇、张永莉	86,055,165.00	可疑	执行中止并达成和解协议后再次申请执行