

北京市中伦律师事务所  
关于长城长征 5 号资产支持专项计划（可续发型）的  
补充法律意见书

二〇二六年【六】月

## 目录

一、 本专项计划的销售机构、托管银行及评级机构的主体资格及原始权益人的失信记录核查情况.....	5
二、 基础资产的真实性、合法性、权利归属、权利限制及负担情况、特定化..	10
三、 基础资产未被列入《负面清单指引》 .....	13
四、 基础资产转让的合法有效性、完整性 .....	16
五、 法律风险提示 .....	27
六、 结论 .....	56
七、 承诺 .....	56
附件：法律尽职调查信息表.....	58

北京市中伦律师事务所  
关于招商证券资产管理有限公司拟设立的  
长城长征 5 号资产支持专项计划（可续发型）  
的补充法律意见书

致：招商证券资产管理有限公司

根据招商证券资产管理有限公司（以下简称“招商资管”或“计划管理人”）与北京市中伦律师事务所（以下简称“本所律师”或“本所”）签订的法律服务协议的约定及受本所指派，本所律师作为招商资管拟设立的“长城长征5号资产支持专项计划（可续发型）”（以下简称“本专项计划”或“本项目”）的法律顾问，出具本补充法律意见书。

根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）、《中华人民共和国企业破产法》（以下简称“《破产法》”）、《证券公司监督管理条例》（以下简称“《管理条例》”）、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）颁布的《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》”）、《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》”）、《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》”）、深圳证券交易所的相关规定等现行有效的以及法律事实发生时所适用的法律、法规、规章和规范性文件，本所对招商资管设立专项计划和发行资产支持证券的合法有效性进行了审查和判断。

在出具本补充法律意见书之前，本所已出具了《北京市中伦律师事务所关于招商证券资产管理有限公司/上海国泰君安证券资产管理有限公司拟设立的长城长征【1-10】号资产支持专项计划（可续发型）的法律意见书》（以下简称“储架法律意见书”）。本补充法律意见书发表的基础资产之法律意见仅针对原始权益人拟转让给计划管理人的本专项计划的初始基础资产（相关信息见本补充法律意见书附件之《法律尽职调查信息表》）。本补充法律意见书与储架法律意见书共同构成本所律师就本专项计划发表的完整法律意见书。

除上下文另有规定以外，本补充法律意见书中的词语以及所述的解释规则与《长城长征5号资产支持专项计划(可续发型)标准条款》(以下简称“《标准条款》”)中所定义的词语以及所列示的解释规则，具有相同的含义。

为出具本补充法律意见书，本所律师查阅了专项计划文件及中国长城资产管理股份有限公司（以下简称“中国长城资产”或“原始权益人”）、招商资管及其他交易相关方提供的与交易各方及基础资产相关的其他必要的法律文件，并就通过设立专项计划发售资产支持证券的相关问题向招商资管、原始权益人的有关人员作了必要的询问和讨论。

**本所出具本补充法律意见书主要基于以下假设：**

1. 招商资管、原始权益人以及其他交易相关方提交给本所的文件和材料均真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且文件材料为副本材料、复印件、扫描件、电子照片、图片或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的，该等文件材料均与其原件或正本一致；交易相关方向本所作出的说明、承诺、确认均具备真实性，且不存在隐瞒或重大遗漏；提供给本所及本所律师的文件上的有关人员的签名、印鉴（包括电子签名、印鉴）都是真实的、有效的，且取得了一切必要的授权；

2. 各方在专项计划文件中关于事实的陈述和保证（本补充法律意见书中对之专门发表意见的事实除外）均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或

者重大遗漏；

3. 计划管理人按照《资产买卖协议》的约定支付给原始权益人的基础资产的购买价款不低于基础资产的公允价值；

4. 专项计划文件项下的义务自该等专项计划文件生效之日起均会持续地被相关方遵守及履行；

5. 除本补充法律意见书中对具体核查日期另有说明外，本补充法律意见书的尽调基准日为2026年4月27日（“尽调基准日”），本所律师并不对尽调基准日以后各交易参与方和基础资产可能发生的变化做出任何预测或暗示；自尽调基准日至本补充法律意见书出具之日，各交易参与方没有提供任何补充资料的，则表示各交易参与方和基础资产没有发生任何变化，以致对本所出具本补充法律意见书的结论的准确性造成任何影响；各交易参与方对各交易参与方和基础资产提供补充资料的，则自本所收到最新补充资料之日起至本补充法律意见书出具之日止，各交易参与方和基础资产没有发生任何变化，以致对本所出具本补充法律意见书的结论的准确性造成任何影响。

6. 拟签署专项计划文件的各方签署其作为一方的专项计划文件，是该方的真实意思表示，并非出于非法的或欺诈的目的；

7. 拟签署专项计划文件的各方之间不存在任何可能导致影响其作为一方的专项计划文件的法律效力或影响本补充法律意见书所述法律意见的事实情况或其他安排。

**为出具本补充法律意见书，本所声明如下：**

1. 本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则》等规定及本补充法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表

的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2. 本所系按照截至本补充法律意见书出具之日已经发生或存在的事实和中国（为本补充法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区）相关法律的规定发表法律意见。本所认定专项计划文件是否合法有效是以该等文件订立时所应适用的相关法律规定为依据，同时也充分考虑了有关政府机构给予的有关批准、确认和备案。

3. 本所仅就与专项计划有关的法律问题（以本补充法律意见书所发表意见事项为限）发表法律意见，并不对有关会计、审计、税收、信用评级等专业事项发表评论。在本补充法律意见书中涉及会计、审计、税收、信用评级等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性 and 准确性做出任何明示或默示的评价、意见和保证。

4. 对于出具本补充法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖有关政府主管部门、原始权益人、计划管理人或者其他有关机构出具的证明文件、说明或确认出具法律意见。

5. 本所不对相关法律的变化或者调整做出任何预测，亦不会据此出具任何意见或者建议。

6. 本补充法律意见书系基于本补充法律意见书出具前原始权益人或计划管理人提供给本所的基础资产相关资料及各方拟定的专项计划文件文本而出具，如作为本意见书出具依据的相关情况嗣后发生变化的，本补充法律意见书不对变化的情况作出任何预测且不适用于变化后的情况。

7. 本所对本补充法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于各方向本所提供的文件、资料及所作书面或口头说明的真实性、完整性、准确性。

**基于上述假设及声明，本所出具法律意见如下：**

## 一、 本专项计划的销售机构、托管银行及评级机构的主体资格及原始权益人的 失信记录核查情况

### 1.1 销售机构的主体资格

本专项计划的销售机构为招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）、长城国瑞证券有限公司（以下简称“长城国瑞证券”）、国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通证券”）和兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”）。本所出具的储架法律意见书中已涵盖了关于招商证券和长城国瑞证券作为销售机构的主体资格的法律意见，因此在本补充法律意见书中，本所仅对国泰海通证券和兴业证券作为销售机构的主体资格发表意见。

#### 1.1.1 国泰海通证券作为销售机构的主体资格

国泰海通证券现持有中国证监会2025年4月3日核发的流水号为000000073757的《经营证券期货业务许可证》，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。

国泰海通证券现持有上海市市场监督管理局于2025年9月10日颁发的统一社会信用代码为9131000063159284XQ的《营业执照》，经营范围为：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）。

#### 1.1.2 兴业证券作为销售机构的主体资格

兴业证券现持有中国证监会2023年3月24日核发的流水号为000000054677的《经营证券期货业务许可证》，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；证券投资基金托管；上市证券做市交易。

兴业证券现持有福建省市场监督管理局于2025年9月12日颁发的统一社会信用代码为91350000158159898D的《营业执照》，经营范围为：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）。

### 1.2 托管银行的主体资格

本专项计划的托管银行为华夏银行股份有限公司北京分行（以下简称“华夏银行北京分行”）。

华夏银行北京分行现持有原中国银行保险监督管理委员会北京监管局于2021年9月26日核发的《金融许可证》，许可证机构编码为B0008B211000001；和北京市西城区市场监督管理局于2024年3月8日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91110000733466748F。

华夏银行股份有限公司于2005年2月23日取得中国证券监督管理委员会和原中国银行业监督管理委员会作出的编号为证监基金字[2005]25号的《关于核准华夏银行证券投资基金托管资格的批复》。华夏银行股份有限公司于2025年12月19日出具《关于授予北京、上海、深圳、天津分行部分托管业务审批权限的批复》，授权华夏银行北京分行办理资产托管业务。因此，华夏银行北京分行具备开展证券投资基金托管业务资格。

综上所述，本所认为，华夏银行北京分行具备担任本专项计划托管银行的主体资格。

### 1.3 评级机构的主体资格

本专项计划的评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信”）。

中诚信现持有北京市市场监督管理局于2026年4月18日核发的统一社会信用代码为9111000071092067XR的《营业执照》，经营范围为：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。）

中诚信于2020年2月12日取得中国证券监督管理委员会作出的编号为证监许可[2020]267号的《关于核准中诚信国际信用评级有限责任公司从事证券市场资信评级业务的批复》，显示核准中诚信从事证券市场资信评级业务。

综上所述，本所认为，中诚信具备担任本专项计划评级机构的主体资格。

#### 1.4 评估机构/现金流预测机构的主体资格

本专项计划的评估机构/现金流预测机构为深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司（以下简称“瑞联评估”）。

瑞联评估现持有深圳市市场监督管理局于2026年4月27日颁发的统一社会信用代码为91440300576874288Y的《营业执照》，经营范围为：一般经营项目：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）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：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）。（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）。

瑞联评估现持有深圳市财政局于2026年5月21日出具的、编号为深财资备案（2026）28号的《深圳市财政局关于深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司变更备案公告》，显示深圳市财政局对瑞联评估机构名称变更事宜予以备案。

综上所述，本所认为，瑞联评估具备担任本专项计划评估机构/现金流预测机构的主体资格。

### 1.5 中国长城资产作为原始权益人的失信记录核查情况

根据中国长城资产向本所提供的《企业信用报告》（授信机构版）（2026年5月9日）及本所律师截至2026年5月22日在中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）的查询结果，无中国长城资产被列入失信被执行人的记录；根据本所律师截至2026年5月22日在“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、重大税收违法案件信息公布栏（<http://hd.chinatax.gov.cn/xxk/>）、应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局（<http://www.samr.gov.cn/>）、国家发展和改革委员会（<https://www.ndrc.gov.cn/>）、财政部（<https://www.mof.gov.cn/>）及中国海关企业进出口信用信息公示平台（<http://credit.customs.gov.cn/>）、国家金融监督管理总局（<https://www.cbirc.gov.cn/>）、中国人民银行（<http://www.pbc.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会（<http://www.csrc.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国债券信息网（<https://www.chinabond.com.cn/>）及就其他网络公开信息合理查询的结果，无中国长城资产最近三年内重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为的记录；也无最近三年内存在严重违法失信行为，或被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制进行融资的记录。

根据中国长城资产就行政处罚、违法违规情况提供的说明及本所律师核查，中

国长城资产最近三年存在多项行政处罚情况。其中最近一次行政处罚情况如下：

序号	文号	当事人	违法违规事实	处罚决定	处罚作出日期
1	桂金罚决字（2025）1号	广西分公司	收购无真实交易背景的非金融机构不良资产、违规收购非金融机构正常资产、以收购非金融机构不良资产名义为企业提提供融资、违规开展不良资产远期收购业务的问题。	罚款145万元	2025年2月12日

针对最近三年行政处罚所载违法违规行为是否构成中国长城资产的重大违法违规行，本所律师认为：

最近三年的行政处罚的依据为《中华人民共和国银行业监督管理法》第二十一条、第四十六条、《不良金融资产处置尽职指引》第十条、第十五、《金融资产管理公司开展非金融机构不良资产业务管理办法》第十条、第十四条、第十六条、第二十五条等。根据《中华人民共和国银行业监督管理法》第四十六条之规定：“情节特别严重或者逾期不改正的，可以责令停业整顿或者吊销其经营许可证。”经本所律师适当核查，中国长城资产未因该等行政处罚对应的被处罚事由受到主管部门责令停业整顿或者吊销其金融许可证；根据中国长城资产的书面说明，就该等处罚，中国长城资产已缴纳完毕相应罚款并按照监管部门要求认真落实整改，并对相关责任人员进行了严肃问责，目前已基本完成整改。因此，该等行政处罚并非《中华人民共和国银行业监督管理法》规定的情节特别严重或者逾期不改正的情形。

就行政处罚对中国长城资产的影响而言，经审阅立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为信会师报字[2026]第 ZG30150 号的《审计报告》，最近三年行政处罚的金额与中国长城资产截至 2025 年 12 月 31 日合并报表总资产、净资产的比例分别为 0.0035%、0.032%，因此本所经办律师认为该等行政处罚对中国长城资产的财务状况影响较小。

同时，中国长城资产已向本所出具说明，其近三年依法经营，不存在重大违法、违规行为，也不存在对经营活动有重大影响的诉讼、仲裁、行政处罚。

综上，根据中国长城资产的说明并经本所律师适当核查，中国长城资产最近三年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形，可依法作为专项计划的原始权益人。

## 1.6 原始权益人及其相关人员、各业务参与人涉贿事项

根据原始权益人及计划管理人、评级机构、评估机构/现金流预测机构出具的说明及本所经办律师在裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、12309 中国检察网（<https://www.12309.gov.cn/>）、中央纪委国家监委网站（<https://www.ccdi.gov.cn/>）等网站的核查，截至本法律意见书出具日，本次发行的原始权益人及其董事、监事、经理、经办人员<sup>1</sup>，计划管理人及其经办人员<sup>2</sup>，评级机构及其经办人员<sup>3</sup>，评估机构/现金流预测机构及其经办人员<sup>4</sup>，法律顾问及其经办人员<sup>5</sup>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；原始权益人及其相关人员不存在涉嫌行贿被立案调查或者被司法机关侦查，尚未结案的情形。截至本法律意见书出具日，近三年内原始权益人及其董事、监事、经理、经办人员，计划管理人及其经办人员，评级机构及其经办人员，评估机构/现金流预测机构及其经办人员，法律顾问及其经办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。

## 二、 基础资产的真实性和合法性、权利归属、权利限制及负担情况、特定化

本专项计划初始基础资产包含特定标的债权及特定财产份额收益权共计【6】家分公司的【11】笔基础资产，本所律师采取逐笔尽职调查的方式对拟入池的初始

<sup>1</sup> 根据中国长城资产管理股份有限公司官网披露的信息（<https://www.gwamcc.com>，访问时间 2026 年 5 月 21 日），原始权益人的董事为向党、胡敏杰、李从威、董耀琨、张建东、朱青；经理为向党。根据原始权益人的书面说明，其经办人员包括：姚莹莹、毛博生。

<sup>2</sup> 计划管理人招商证券资产管理有限公司经办人员包括：王朱滢、匡柯颖。

<sup>3</sup> 评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司经办人员包括：夏金印、刘昊。

<sup>4</sup> 评估机构/现金流预测机构深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司经办人员包括：王春芳、马格格。

<sup>5</sup> 法律顾问北京市中伦律师事务所经办人员包括：张学兵、刘小丽、袁雯婷、刘煜。

基础资产进行了逐一核查，基础资产的基本信息请见本补充法律意见书附件《法律尽职调查信息表》。

## 2.1 基础资产的真实性和合法性

入池的【11】笔初始基础资产中，其中【6】笔为特定标的债权及其附属担保权益。针对该等基础资产，本所律师对特定标的债权合同、担保合同、特定标的债权收购价款支付凭证、相关义务人主体资料、抵押权或质权（如有）设立登记凭证、还款凭证（如有）、还款系统截屏等进行了查阅，并根据中国长城资产工作人员的介绍及书面说明，结合国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn>）、中国裁判文书网（<http://www.court.gov.cn/zgcpwsw/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn>）、全国企业破产重整案件信息网（<https://pccz.court.gov.cn/pcajxxw/index/xxwsy>）检索到的信息，对各笔特定标的债权进行了核查。本所律师核查的特定标的债权合同包括：（1）原债权人与债务人签署的产生特定标的债权的基础交易合同、《债权债务确认书》等相关协议（如有）；（2）中国长城资产与原债权人和/或债务人和/或担保人签署的受让特定标的债权的《债权转让协议》等相关协议；（3）中国长城资产与原债权人（若有）、债务人及担保人（若有）等签署的对特定标的债权进行重组安排的《还款协议》《债务重组协议》等相关协议（如有）；（4）为免疑义，特定标的债权合同包括前述合同或协议的所有附件，以及对前述合同或协议任何有效的修改或补充。本所律师核查的担保合同包括《保证合同》《抵押合同》《质押合同》及特定标的债权合同中创设保证/抵押/质押担保的条款及其任何有效的修改及补充。

入池的【11】笔初始基础资产中，其中【5】笔为特定财产份额收益权。针对该笔基础资产，本所律师对合伙协议、特定财产份额底层资产合同、担保合同、相关义务人主体资料、中国长城资产的出资凭证（如有）、特定财产份额底层资产的放款凭证（如有）、抵押权或质权（如有）设立登记凭证、还款凭证（如有）、还款系统截屏等进行了查阅，并根据中国长城资产工作人员的介绍及书面说明，结合国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn>）、中国裁判文书网

( <http://www.court.gov.cn/zgcpwsw/> ) 、 中国执行信息公开网 ( <http://zxgk.court.gov.cn> ) 、 全国企业破产重整案件信息网 ( <https://pccz.court.gov.cn/pcajxxw/index/xxwswy> ) 检索到的信息, 对特定财产份额进行了核查。本所律师核查的特定财产份额底层资产合同包括: (1) 特定有限合伙作为有限合伙人设立有限合伙企业的合伙协议 (如有); (2) 有限合伙企业作为委托人委托商业银行向债务人发放委托贷款签署的《委托贷款协议》及《委托贷款合同》 (如适用) 或有限合伙企业与原债权人签署的《债权转让协议》 (如适用); (3) 与特定财产份额底层资产有关的《保证合同》、《抵押合同》、《质押合同》等担保合同; (4) 为免疑义, 包括前述合同的所有附件以及对该合同任何有效的修改或补充。

经审查, 本所律师认为, 初始基础资产对应的基础资产合同及底层资产合同合法有效, 原始权益人已按相关法律法规要求履行了相应的资产尽职调查、内部审批流程, 基础资产为权属明确、可特定化的财产权利的组合, 原始权益人基于基础资产合同合法取得和享有初始基础资产项下特定标的债权、特定财产份额收益权及其附属担保权益。专项计划的初始基础资产真实、合法、有效。

## 2.2 基础资产的权利归属、权利限制及负担情况

根据《资产买卖协议》的约定, 中国长城资产作为卖方, 作出如下保证: (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, 中国长城资产完全有权出售、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, 中国长城资产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) 计划管理人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。

经本所律师对基础资产合同、底层资产合同、担保合同、义务人主体材料等相关文件的审查，结合原始权益人出具的说明，以及本所律师于2026年5月30日在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统（www.zhongdengwang.org.cn）的查询，截至尽调基准日，中国长城资产合法所有初始基础资产，且初始基础资产不存在质押或其他权利负担。

### 2.3 基础资产的特定化

专项计划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、特定信托受益权、特定财产份额收益权及其转化而来的其他相关权益、抵债资产（如有）以及附属担保权益（如有）。基础资产清单应载明的具体信息见《资产买卖协议》附件一。

经本所律师对初始基础资产对应的基础资产合同、底层资产合同、担保合同、义务人主体材料等相关文件的审查，特定标的债权、特定财产份额收益权及其对应的义务人、债权本金、还款期限和担保措施等相关事宜明确，权利义务关系清晰、确定，可区别于原始权益人未出售予专项计划的其他资产。同时，根据《资产服务协议》的约定，中国长城资产作为资产服务机构，将对已转让给计划管理人的基础资产予以标识，并与其管理服务和/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。

本所律师认为，本专项计划初始基础资产可特定化，可以与原始权益人的其他财产相区分。

### 三、 基础资产未被列入《负面清单指引》

根据中国基金业协会颁布的《负面清单指引》，本所律师核查了专项计划基础资产所涉及基础资产合同、底层资产合同等文件，本所律师认为，专项计划项下的基础资产不属于《负面清单指引》列明的负面清单范畴，具体说明如下：

### **3.1 不符合地方政府性债务管理有关规定或者新增地方政府性债务的基础资产**

经本所律师核查认为，本专项计划所涉及的基础资产为特定标的债权及附属担保权益（如有）、特定财产份额收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），义务人均为企业法人或自然人，不涉及地方政府性债务。因此，上述专项计划基础资产不属于《负面清单指引》列示的“以地方政府为直接或间接债务人的基础资产”。

### **3.2 被有权部门认定的失信被执行人、失信生产经营单位、其他失信单位作为重要现金流提供方的基础资产**

根据《负面清单指引》，重要现金流提供方，是指现金流预测基准日基础资产或者底层资产现金流单一提供方按照约定未支付现金流金额占基础资产未来现金流总额比例超过15%，或者该单一提供方及其关联方的未支付现金流金额合计占基础资产未来现金流总额比例超过20%的现金流提供方。

经审阅深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司出具的《中国长城资产管理股份有限公司拟发行长城长征5号资产支持专项计划（可续发型）所涉及的广信江湾等11笔不良债权价值分析报告》中针对每一债务人对应的基础资产期初评估价值以及《计划说明书》披露的各笔基础资产入池比例，本专项计划所涉及的债务人均不属于重要现金流提供方，不属于上述负面清单内容。

### **3.3 产生现金流的能力具有较大不确定性的资产，如矿产资源开采收益权、土地出让收益权、电影票款以及不具有垄断性和排他性的入园凭证等**

经本所律师核查，本专项计划所涉及的基础资产为特定标的债权及附属担保权益（如有）、特定财产份额收益权以及前述资产其转化而来的其他相关权益、抵债

资产（如有）。经本所律师对初始基础资产对应的基础资产合同、底层资产合同、担保合同等相关文件的审查，特定标的债权及特定财产份额底层资产的债权本金和还款期限明确；根据中国长城资产的说明，原始权益人对基础资产均有明确的回收方案，债务人的付款义务明确。同时，根据《标准条款》中关于“合格标准”第(i)项的约定，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）。因此，基础资产从法律角度能够产生较为确定的现金流；但由于基础资产及/或底层资产均为原始权益人五级分类体系中的非正常类资产，基础资产的最终回收将受到债务人、担保人等义务人的义务履行情况、抵/质押物的处置情况及有关法律程序的进展情况等因素的影响，本补充法律意见书第五部分对有关风险作出了提示。

### **3.4 因空置、在建等原因不能产生稳定现金流的不动产、不动产租金债权或者相关收益权**

经本所律师核查，本专项计划所涉及的基础资产为特定标的债权及附属担保权益（如有）、特定财产份额收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），不属于“因空置、在建等原因不能产生稳定现金流的不动产、不动产租金债权或者相关收益权。”

### **3.5 不能直接产生现金流、仅依托处置资产才能产生现金流的基础资产，如提单、仓单、产权证书等具有物权属性的权利凭证**

经本所律师核查，本专项计划所涉及的基础资产为特定标的债权及附属担保权益（如有）、特定财产份额收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），基础资产合同和底层资产合同约定的债权本金和还款期限明确；根据中国长城资产的说明，原始权益人对基础资产有明确的回收方案，基础资产可以直接产生债务人还款、保证人履行保证责任、抵质押物优先受偿款等现金流。因此，

基础资产不属于“不能直接产生现金流、仅依托处置资产才能产生现金流的基础资产，如提单、仓单、产权证书等具有物权属性的权利凭证。”

### **3.6 法律界定及业务形态属于不同类型且缺乏相关性的资产组合，如基础资产中包含企业应收账款、高速公路收费权等两种或两种以上不同类型资产**

经本所律师核查，本专项计划所涉及的基础资产及底层资产均为债权类资产或具有债权收益属性的资产，不属于“法律界定及业务形态属于不同类型且缺乏相关性的资产组合，如基础资产中包含企业应收账款、高速公路收费权等两种或两种以上不同类型资产。”

### **3.7 违反相关法律法规或政策规定的资产**

经本所律师核查，本专项计划所涉及的基础资产为特定标的债权及附属担保权益（如有）、特定财产份额收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），基础资产的形成符合法律法规，不属于“违反相关法律法规或政策规定的资产。”

### **3.8 以上述资产作为底层资产或者现金流来源的基础资产**

经本所律师核查，本专项计划所涉及的基础资产为特定标的债权及附属担保权益（如有）、特定财产份额收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），底层资产为债权类资产或具有债权收益属性的资产，不属于《负面清单指引》中所列的“以上述资产作为底层资产或者现金流来源的基础资产。”

综上所述，本所律师认为，本专项计划基础资产为原始权益人享有的合法财产权利，且不属于《负面清单指引》所列基础资产。

## **四、 基础资产转让的合法有效性、完整性**

### **4.1 基础资产转让的合法有效性**

#### **4.1.1 特定标的债权的可转让性**

《民法典》第五百四十五条规定：“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。”第五百四十七条规定：“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从权利未办理转移登记手续或者未转移占有而受到影响。”

《民法典》第六百九十六条规定：“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。保证人与债权人约定禁止债权转让，债权人未经保证人书面同意转让债权的，保证人对受让人不再承担保证责任。”

《民法典》第四百零七条规定：“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。”

经本所律师核查，基础资产合同中均约定债权人有权转让其对债务人的债权，债务人无权对该等债权转让及受让人提出任何异议；债权人转让重组债权的，协议项下的担保权利也随之转移；基础资产合同中不存在禁止或限制特定标的债权转让的约定或者约定的债权转让条件已满足。本所律师认为，特定标的债权及其附属担保权益可以进行合法有效的转让。

#### 4.1.2 特定财产份额收益权的可转让性

《中华人民共和国合伙企业法》（以下简称“《合伙企业法》”）第二十二条规定：“除合伙协议另有约定外，合伙人向合伙人以外的人转让其在合伙企业中的全部或者部分财产份额时，须经其他合伙人一致同意。合伙人之间转让在合伙企业中的全部或者部分财产份额时，应当通知其他合伙人。”《合伙企业法》第七十三条规定：“有限合伙人可以按照合伙协议的约定向合伙人以外的人转让其在有限合伙企业中的财产份额，但应当提前三十日通知其他合伙人。”《合伙企业法》第二十

四条规定：“合伙人以外的人依法受让合伙人在合伙企业中的财产份额的，经修改合伙协议即成为合伙企业的合伙人，依照本法和修改后的合伙协议享有权利，履行义务。”有限合伙人可根据《合伙企业法》对其享有的有限合伙份额进行处分，包括依法向第三方转让。有限合伙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。

关于特定财产份额收益权对应的底层资产所涉及的最高额担保，《民法典》第四百二十一条规定：“最高额抵押担保的债权确定前，部分债权转让的，最高额抵押权不得转让，但是当事人另有约定的除外。”第四百二十三条规定：“有下列情形之一的，抵押权人的债权确定：（一）约定的债权确定期间届满；……”《民法典》第四百三十九条第二款规定：“最高额质权除适用本节有关规定外，参照适用本编第十七章第二节的有关规定。”《民法典》第六百九十条第二款规定：“最高额保证除适用本章规定外，参照适用本法第二编最高额抵押权的有关规定。”最高额抵押权、最高额保证、最高额质权对应的主债权确定后，最高额抵押权、最高额保证、最高额质权可以一并转让。

经本所律师核查，特定财产份额对应的合伙协议中已约定原始权益人可以向第三方转让有限合伙财产份额，且不需要经过其他合伙人的同意，并且其他合伙人对中国长城资产享有的有限合伙份额不享有优先购买权；如原始权益人无法向本所律师提供合伙协议的，原始权益人已书面确认其有权转让所持有的有限合伙份额，且不存在其他合伙人的优先购买权。

初始基础资产中特定财产份额收益权对应的底层资产为特定有限合伙与委托贷款银行与债务人签署《委托贷款合同》发放的委托贷款或特定有限合伙与原债权人签署《债权转让协议》而获得的债权。经本所律师核查，特定财产份额底层资产合同中均不存在禁止或限制底层资产及对应附属担保权益转让的约定或者约定的转让条件已满足。且截至尽调基准日，特定财产份额底层资产项下的最高额抵押权、最高额质权、最高额保证所担保的主债权确定期间届满，主债权均已确定（如涉及）。本所律师认为，特定财产份额收益权可以进行合法有效的转让；特定财产份

额底层资产及其附属担保权益可以进行合法有效的转让。

## 4.2 基础资产是否符合合格标准

本专项计划初始基础资产包含共计【6】家分公司的【11】笔基础资产，本所律师采取逐笔尽职调查的方式对拟入池的初始基础资产进行了逐一核查，基础资产的基本信息请见本补充法律意见书附件《法律尽职调查信息表》。

### 4.2.1 基础资产的合格标准

根据《标准条款》，专项计划基础资产的合格标准如下：

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：

- (A) 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。
- (B) 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；
- (C) 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。
- (D) 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。

#### 4.2.2 核查情况及结果

入池的【11】笔初始基础资产中，其中【6】笔为特定标的债权及其附属担保权益。针对该等基础资产，本所律师的核查情况见本法律意见书第2.1部分。

入池的【11】笔初始基础资产中，其中【5】笔为特定财产份额收益权。针对该等基础资产，本所律师的核查情况见本法律意见书第2.1部分。

经审查，本所律师认为，初始基础资产中涉及的特定标的债权在基准日符合适用于特定标的债权的相关合格标准，初始基础资产中涉及的特定财产份额收益权在基准日符合适用于特定财产份额收益权的相关合格标准。

#### 4.3 基础资产拆分转让的情况

本期专项计划基础资产存在拆分转让的情况，即原始权益人将其持有的特定

标的债权、特定财产份额收益权按特定比例转让予专项计划。

《民法典》第五百四十五条规定：“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。”《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉有关担保制度的解释》（以下简称“《担保制度解释》”）第三十九条第一款规定：“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。”《民法典》第四百一十四条规定：“同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：（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。”

《合伙企业法》第二十二条规定：“除合伙协议另有约定外，合伙人向合伙人以外的人转让其在合伙企业中的全部或者部分财产份额时，须经其他合伙人一致同意。合伙人之间转让在合伙企业中的全部或者部分财产份额时，应当通知其他合伙人。”《合伙企业法》第七十三条规定：“有限合伙人可以按照合伙协议的约定向合伙人以外的人转让其在有限合伙企业中的财产份额，但应当提前三十日通知其他合伙人。”

经本所律师核查，就特定标的债权而言，其均不涉及根据债权性质或法律规定不得转让的情形，基础资产合同中均不存在限制债权全部或部分转让的情形，也不存在约定主债权全部或部分转让后保证人不再承担保证责任或主债权转让时抵押权、质权不得随之转让的条款；就特定财产份额收益权而言，原始权益人提供的合伙协议明确约定其可以向第三方转让合伙财产份额，不需要经过其他合伙人的同意；如原始权益人无法向本所律师提供合伙协议的，原始权益人已书面确认其有权全部或部分转让有限合伙份额。

针对基础资产未完整转让的情况，根据《资产买卖协议》约定，中国长城资产作为卖方，作出如下保证：对于中国长城资产享有的同一笔特定标的债权/特定信托受益权/特定财产份额收益权，仅部分转让给专项计划的，中国长城资产承诺就该等债权或权益的每一笔回收款按照各方持有该等特定标的债权/特定信托受益权/特定财产份额收益权的比例进行分配。对于中国长城资产享有的同一笔特定标的债权/特定信托受益权/特定财产份额收益权，仅部分转让给专项计划的，中国长城资产承诺，如未转让予专项计划的剩余部分债权或权益转让予其他第三方，卖方应与第三方约定就该等债权或权益的每一笔回收款按照各方持有该等特定标的债权/特定信托受益权/特定财产份额收益权的比例进行分配。同时，发生权利完善事件后，对于原始权益人将一笔基础资产项下部分债权或权益转让给专项计划的，办理抵押权、质权变更登记时计划管理人或计划管理人指定的其他主体应与原始权益人初始登记处于同一顺位（无论未入池的部分债权或权益是否转让给第三方及第三方是否办理了相应的抵押权、质权登记）。

同时，根据《标准条款》中关于“合格标准”第(h)项的约定，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。

基于上述，本所律师认为，专项计划基础资产的拆分转让安排不违反《民法典》、《合伙企业法》、《管理规定》的相关规定，基础资产转让行为合法、有效。

#### 4.4 基础资产转让的通知及权利完善安排

##### 4.4.1 权利完善事件

根据《民法典》第546条的规定，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。债权转让的通知不得撤销，但是经受让人同意的除外。因此，对于特定标的债权，中国长城资产作为债权人转让特定标的债权，未通知债务人的，特定标的债权的转让对债务人不发生法律效力。为此，《标准条款》及《资产买卖协议》约定，当发生约定的权利完善事件时，原始权益人和/或计划管理人应向义

务人和其他相关方（如需）发送权利完善通知，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（如有）权利人变更登记为计划管理人或其指定的其他主体。

权利完善事件：系指以下任一事件：(a)计划管理人认为基础资产出现足以影响资产支持证券按期足额兑付的，或者可能严重危及或损害资产支持证券投资者权利、权益或利益的事件，包括但不限于原始权益人通过特定有限合伙形成严重危及或损害投资者权利、权益或利益的决议或进行有限合伙协议的变更；(b)中国境内有资质的评级主体给予原始权益人的主体评级下降到 AA+（含）以下；(c)发生任何一起资产服务机构解任事件，导致资产服务机构被解任；(d)发生与原始权益人有关的丧失清偿能力事件。

#### 4.4.2 权利完善措施

根据《资产买卖协议》的约定，原始权益人应采取如下措施完善计划管理人所取得的权利：

i. 在发生任一权利完善事件后的5个工作日内，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，并要求其将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。

ii. 在发生权利完善事件之日起120个工作日内负责将相关基础资产及其附属担保权益权利人变更登记为计划管理人或其指定的其他主体（包括但不限于：如基础资产为特定标的债权，在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统办理相应的转让登记；如基础资产为特定信托受益权，在特定信托受托人处办理相应转让登记；如基础资产为特定财产份额收益权，应将基础资产对应财产份额转让给买方或其指定的其他主体并修改合伙协议及办理相应的工商登记变更手续）。如在前述限定期限内未能办理完毕基础资产和附属担保权益变更登记手续的，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。为免疑义，双方进一步确认，鉴于特定财产份额与特定财产份额收益权的价值相当，且买方在受让特定财产份

额收益权时已支付合理对价，卖方在发生权利完善事件后将特定财产份额转让给买方是为了保障特定财产份额收益权的实现，应与特定财产份额收益权的转让视为同一项交易的不同环节或阶段，而不应视为一项单独的交易，亦无需支付额外的对价。

iii. 为避免疑义，发生权利完善事件后，对于原始权益人将一笔基础资产项下部分债权或权益转让给专项计划的，办理抵押权、质权变更登记时计划管理人或计划管理人指定的其他主体应与原始权益人初始登记处于同一顺位（无论未入池的部分债权或权益是否转让给第三方及第三方是否办理了相应的抵押权、质权登记）。

原始权益人应于专项计划设立日或之前向计划管理人出具授权书，授权计划管理人以原始权益人的名义，在发生权利完善事件且原始权益人不履行发送权利完善通知的义务时，代为履行该等通知义务。

在原始权益人未履行通知义务的情况下，计划管理人有权在原始权益人按照约定本应发送权利完善通知之日后，代原始权益人向相应的义务人和其他相关方（如需）发送权利完善通知，并抄送给原始权益人。

综上，本所律师认为，基础资产具有可转让性，在《资产买卖协议》生效且该协议约定的基础资产转让条件满足后，原始权益人对基础资产的转让即发生法律效力。《资产买卖协议》关于基础资产转让的约定未违反法律、行政法规的强制性规定。如果发生权利完善事件，在原始权益人或计划管理人根据《资产买卖协议》的约定以权利完善通知的形式将该等债权转让的事实通知基础资产的义务人后，该等基础资产的转让即对该等义务人发生法律效力。

## 五、 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，基础资产项下债务均已发生逾期

（原始权益人对每笔基础资产的内部风险分类具体见本补充法律意见书附件《法律尽职调查信息表》）。

经本所律师核查，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。

## **5.1 单独办理土地使用权抵押登记，导致中国长城资产对抵押土地上未办理抵押登记的建筑物不享有抵押权**

### **5.1.1 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。”

### 5.1.2 问题分析

在本次尽职调查中，本所发现恒泰综合金融服务项目、福建港涵不良债权项目、卜高通美投资项目、重庆爱普重组项目项目中，中国长城资产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。

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，在中国长城资产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。若其他债权人先于中国长城资产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，就可能导致中国长城资产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，中国长城资产对房屋进行处置时可能受限于土地使用权查封法院，进而影响到中国长城资产债权的实现。

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。中国长城资产在实现抵押权时，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。

### 5.1.3 相关建议

基于以上法律分析，本所建议：（1）对于在房产管理部门和土地管理部门分设的地方，中国长城资产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，中国长城资产可以按照当地不动产登记机构的要求，申请补充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）建议中国长城资产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中国长城资产抵押权实现的情形发生。

## 5.2 抵押物存在在建工程

### 5.2.1 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适用法律解释（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。”

### 5.2.2 问题分析

在本次尽职调查中，本所发现康桥地产追加投资项目、康桥地产债权收购项目、京顺诚不良债权项目、恒泰综合金融服务项目、福建港涵不良债权项目、重庆爱普重组项目涉及的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。

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。

虽然根据中国长城资产提供的材料，部分抵押物的施工方向中国长城资产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。

### 5.2.3 相关建议

基于以上法律分析，本所建议：中国长城资产（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。

## 5.3 抵押物涉及“保交楼”政策

### 5.3.1 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。”

### 5.3.2 问题分析

在本次尽职调查中，本所发现康桥地产追加投资项目、康桥地产债权收购项目、佳兆业南门墩项目中涉及的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。

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，中国长城资产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中国长城资产偿还债务。

另外，如中国长城资产对“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，中国长城资产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。

### 5.3.3 相关建议

基于以上法律分析，本所建议：中国长城资产（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中国长城资产的债权；（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。

## 5.4 抵押物被抵押人私自出售

### 5.4.1 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发生物权效力的，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”。

#### 5.4.2 问题分析

在本次尽职调查中，本所发现康桥地产追加投资项目、康桥地产债权收购项目中涉及的部分抵押物存在私售情况，即抵押人未取得抵押权人的同意，私自出售抵押物。中国长城资产的《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》试行后办理抵押登记的抵押物（初始基础资产不涉及），如中国长城资产未在不动产登记簿“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，将增加抵押权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。

#### 5.4.3 相关建议

基于以上法律分析，本所建议：中国长城资产（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。

### 5.5 抵押物被其他债权人首先查封

#### 5.5.1 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式。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。”

### 5.5.2 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

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。

本所在尽职调查中发现，佳兆业南门敦项目涉及的部分抵押物已被抵押人的其他债权人申请法院首先查封，中国长城资产仅为轮候查封。基于此，本所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中国长城资产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，从而延长中国长城资产债权实现所需时间。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中国长城资产的，则中国长城资产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。

### 5.5.3 相关建议

基于以上法律分析，本所建议：（1）中国长城资产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）建议中国长城资产及时申请轮候查封，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）中国长城资产可考虑及时对到期（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）建议中国长城资产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。

## 5.6 质押股权被其他债权人首先冻结

### 5.6.1 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。”

## 5.6.2 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。

本所在尽职调查中发现，卜高通美投资项目涉及的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，中国长城资产仅为轮候冻结。基于此，本所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中国长城资产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，从而延长中国长城资产债权实现所需时间。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中国长城资产的，则中国长城资产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。

### 5.6.3 相关建议

基于以上法律分析，本所建议：（1）中国长城资产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）建议中国长城资产及时申请轮候冻结，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）中国长城资产可考虑及时对到期（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）建议中国长城资产密

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。

## 5.7 债务人/保证人/出质人/抵押人被列为法院失信被执行人或被列入经营异常名录

### 5.7.1 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。”

### 5.7.2 问题分析

本所在法律尽职调查过程中，根据提供的材料或通过查询网上公示的信息查询发现：部分债务人/保证人/出质人/抵押人被列入了全国法院失信被执行人名单，原因包括有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务、违反财产报告制度、无正当理由拒不履行执行和解协议等原因。被列入失信被执行人员名单的担保人，可能主观上缺乏偿还贷款的意愿或客观上无清偿能力，进而对相关债权的回收产生不利影响。

通过查询网上公示的信息查询发现：部分债务人/出质人被列入经营异常名录，原因包括未依照《企业信息公示暂行条例》第八条规定的期限公示年度报告、通过登记的住所或者经营场所无法联系。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；已被列入经营异常名录的义务人因其经营出现问题可能导致其清偿或担保能力减弱，进而对债权回收产生不利影响。

### 5.7.3 相关建议

基于以上法律分析，本所建议：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，因此建议中国长城资产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。

## 5.8 债务人/保证人/出质人/抵押人存在破产申请或进入破产重整程序

### 5.8.1 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条规定：“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。”

### 5.8.2 问题分析

恒泰综合金融服务项目中，债务人安徽省恒泰房地产开发有限责任公司、湖南学海置业有限公司、合肥泰利美术装饰有限公司，广信江湾新城项目中，债务人广州利碧辉泽房地产开发有限公司，以及重庆爱普重组项目中，债务人重庆爱普科技集团有限公司，已被其他债权人申请破产且该等破产申请信息已被公开，根据中国长城资产的书面说明，法院尚未就前述义务人的破产申请出具相关受理通知或裁定，中国长城资产尚未收到法院或管理人要求申报债权的通知，如后续法院受理上述公司的破产程序，中国长城资产将根据法院或管理人通知及时申报债权，中国长城资产处置抵押物获得回款分配的时间也将受未来破产程序中法院裁定或管理人拟定的破产财产变价方案及其具体实施情况的影响。

京顺诚不良债权项目中，债务人、抵押人承德京顺诚房地产开发有限公司，保证人、出质人承德大厦酒店有限责任公司，保证人万容国际商业有限公司，出质人承德万荣建筑装饰工程有限公司已被法院裁定进入破产重整程序。根据中国长城资产的书面说明，前述项目目前均尚未形成重整方案。根据《企业破产法》第79条，债务人和管理人应推动制定重组计划草案，如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。中国长城资产应密切关注其是否可能宣告破产。

康桥地产追加投资项目和康桥地产债权收购项目中债务人、抵押人邯郸市康桥房地产开发有限公司，以及康桥地产债权收购项目债务人、出质人邯郸市新利通房地产开发有限公司，已被法院批准重整计划；恒泰综合金融服务项目中，共同债务人昆山中旭房地产发展有限公司，已被法院批准重整计划。上述破产重整计划对债务人及全体债务人均有约束力，中国长城资产需依据破产重整计划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。若债务人不能执行或者不执行重整计划，法院可能裁定终止重整计划的执行，并宣告相应的债务人破产，中国长城资产在重整计划中作出的债权调整的承诺失去效力，将恢复到原始状态。同时，中国长城资产只有在与其它同顺位债权人的清偿达到同一比例时，才能继续接受分配。因此，如重整计划终止，中国长城资产继续接受分配的时间可能会被其他同顺位担保债权人的清偿效率所影响。

除上述破产程序问题外，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。中国长城资产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。中国长城资产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，导致中国长城资产无法及时、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。

### 5.8.3 相关建议

基于以上法律分析，本所建议：（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，中国长城资产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，中国长城资产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，中国长城资产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。

## 5.9 债务人发布解散公示但尚未注销

### 5.9.1 相关规定

《合伙企业法》第八十六条规定：“合伙企业解散，应当由清算人进行清算。清算人由全体合伙人担任；经全体合伙人过半数同意，可以自合伙企业解散事由出现后十五日内指定一个或者数个合伙人，或者委托第三人，担任清算人。自合伙企业解散事由出现之日起十五日内未确定清算人的，合伙人或者其他利害关系人可以申请人民法院指定清算人。”第八十八条：“清算人自被确定之日起十日内将合伙企业解散事项通知债权人，并于六十日内在报纸上公告。债权人应当自接到通知书之日起三十日内，未接到通知书的自公告之日起四十五日内，向清算人申报债权。债权人申报债权，应当说明债权的有关事项，并提供证明材料。清算人应当对债权进

行登记。清算期间，合伙企业存续，但不得开展与清算无关的经营活动。”第九十条规定：“清算结束，清算人应当编制清算报告，经全体合伙人签名、盖章后，在十五日内向企业登记机关报送清算报告，申请办理合伙企业注销登记。”第九十一条规定：“合伙企业注销后，原普通合伙人对合伙企业存续期间的债务仍应承担无限连带责任。”

《最高人民法院关于民事执行中变更、追加当事人若干问题的规定(2020修正)》（法释〔2020〕21号）第二十三条规定：“作为被执行人的法人或非法人组织，未经依法清算即办理注销登记，在登记机关办理注销登记时，第三人书面承诺对被执行人的债务承担清偿责任，申请执行人申请变更、追加该第三人为被执行人，在承诺范围内承担清偿责任的，人民法院应予支持。”

《中华人民共和国市场主体登记管理条例》（国务院令746号）第32条规定：“市场主体注销登记前依法应当清算的，清算组应当自成立之日起10日内将清算组成员、清算组负责人名单通过国家企业信用信息公示系统公告。清算组可以通过国家企业信用信息公示系统发布债权人公告。清算组应当自清算结束之日起30日内向登记机关申请注销登记。市场主体申请注销登记前，应当依法办理分支机构注销登记。”《中华人民共和国市场主体登记管理条例》第33条第二款规定：“市场主体应当将承诺书及注销登记申请通过国家企业信用信息公示系统公示，公示期为20日。在公示期内无相关部门、债权人及其他利害关系人提出异议的，市场主体可以于公示期届满之日起20日内向登记机关申请注销登记。”

《中华人民共和国市场主体登记管理条例实施细则》（国家市场监督管理总局令第52号）第44条规定：“市场主体因解散、被宣告破产或者其他法定事由需要终止的，应当依法向登记机关申请注销登记。依法需要清算的，应当自清算结束之日起30日内申请注销登记。依法不需要清算的，应当自决定作出之日起30日内申请注销登记。市场主体申请注销后，不得从事与注销无关的生产经营活动。自登记机关予以注销登记之日起，市场主体终止。”第46条规定：“申请办理注销登记，应当提交下列材料：（一）申请书；（二）依法作出解散、注销的决议或者决定，或者被

行政机关吊销营业执照、责令关闭、撤销的文件；（三）清算报告、负责清理债权债务的文件或者清理债务完结的证明；（四）税务部门出具的清税证明。除前款规定外，人民法院指定清算人、破产管理人进行清算的，应当提交人民法院指定证明；合伙企业分支机构申请注销登记，还应当提交全体合伙人签署的注销分支机构决定书……”

### 5.9.2 问题分析

根据本所律师2026年5月25日在企信网上的查询结果，恒泰综合金融服务项目中出质人上海晟因投资合伙企业（有限合伙）已发布清算组备案信息，注销原因为决议解散，公示内容如下：“2024年2月22日上海晟因投资合伙企业（有限合伙）因决议解散拟向公司登记机关申请注销登记，请债权人自公告之日起45日内向清算组申报债权。”

目前上海晟因投资合伙企业（有限合伙）暂无公示的清算信息并且尚未注销，在清算程序结束并办理工商注销登记之前，该等债务人的主体资格暂未丧失。根据有关法律法规，公司应当在解散事由出现之日起十五日内组成清算组进行清算，根据中国长征资产工作人员说明，目前尚未收到申报债权的通知，且中国长城资产暂未申报债权，可能对贷款债权的回收产生不利影响。

### 5.9.3 相关建议

基于以上法律分析，本所建议：中国长城资产应积极了解并关注债务人发布解散公告后的清算情况，及时向清算组申报债权，如公司尚未清算完毕，中国长城资产可以补充申报债权；如清算组未按《公司法》第一百八十五条的规定对已知债权人中国长城资产履行书面通知义务，导致中国长城资产未及时申报债权而未获清偿，中国长城资产有权主张清算组成员对因此造成的损失承担赔偿责任。此外，由于债务人尚未办理注销登记，主体仍存续，仍可进行诉讼活动，也可以及时对其提起司法诉讼或向法院申请实现担保物权，申请财产保全措施，冻结质押物。

## 5.10 债务人/保证人涉及刑事犯罪

### 5.10.1 相关规定

《最高人民法院关于刑事裁判涉财产部分执行的若干规定》（法释〔2014〕13号）第13条规定：“被执行人在执行中同时承担刑事责任、民事责任，其财产不足以支付的按照下列顺序执行：（一）人身损害赔偿中的医疗费用；（二）退赔被害人的损失；（三）其他民事债务；（四）罚金；（五）没收财产。债权人对执行标的依法享有优先受偿权，其主张优先受偿的，人民法院应当在前款第（一）项规定的医疗费用受偿后，予以支持。”

### 5.10.2 问题分析

康桥地产追加投资项目及康桥地产债权收购项目中，债务人、抵押人邯郸市康桥房地产开发有限公司、保证人邯郸市新利通房地产开发有限公司（同时为康桥地产债权收购项目中的出质人）涉及刑事犯罪，根据中国长城资产工作人员的访谈说明，其刑事犯罪案件尚无进展，尚未作出刑事判决或刑事处罚；福建港涵不良债权项目中，保证人黄凤鸣涉及刑事犯罪，根据中国长城资产工作人员的访谈说明，其刑事犯罪案件尚无进展，已被公安机关立案，但尚未移送检察院侦查起诉。义务人涉刑可能对其收入来源产生不利影响，且其财产在用于赔偿人身损害赔偿中的医疗费用、退赔被害人的损失和享有优先受偿权的债权（如有）后才能用于偿还贷款等其他民事债务，其偿债能力将受到一定程度的不利影响。

### 5.10.3 相关建议

基于以上法律分析，本所建议：对于义务人涉及刑事犯罪的，建议中国长城资产了解涉及刑事犯罪具体情况、积极关注该等刑事案件处理结果，并尽快向法院申请财产保全或执行措施。

以上是本所律师依据现有资料，结合我国相关法律法规，对本项目基础资产尽职调查中遇到的共性及重要的法律问题的分析和建议。本报告所陈述的法律问题是对本项目基础资产处置有重要影响的问题，除在本报告披露的法律问题外，不排除拟处置基础资产还存在其他相关法律问题。

## 六、 结论

经适当核查，本所律师认为：

- （一）本专项计划的基础资产真实、合法、可特定化且权利归属明确；未被列入《负面清单指引》；基础资产上不存在权利限制及负担，可合法转让。
- （二）国泰海通证券、兴业证券具备担任本专项计划销售机构的主体资格。
- （三）华夏银行北京分行具备担任本专项计划托管银行的主体资格。
- （四）中诚信具备担任本专项计划评级机构的主体资格。
- （五）中国长城资产最近三年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

## 七、 承诺

本所根据《民法典》《管理规定》等法律、法规的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对有关文件和事实进行了核查和验证，出具了以上法律意见，本所承诺该等法律意见真实、准确、完整、合规。

本补充法律意见书仅供招商资管申请通过设立本专项计划发售资产支持证券之目的使用，不得用作任何其他目的。本所同意将本补充法律意见书作为申请设立专项计划的法定文件，并依法对所出具的法律意见承担责任。

本补充法律意见书经本所律师签署并加盖本所公章后生效。（以下无正文）

（本页为《北京市中伦律师事务所关于招商证券资产管理有限公司拟设立的长城长征5号资产支持专项计划（可续发型）的补充法律意见书》的签章页）

北京市中伦律师事务所（盖章）

负责人：



张学兵

经办律师：



刘小丽

经办律师：



刘煜

2026年6月8日



附件：法律尽职调查信息表

序号	项目名称	项目简称	资产类型	原始权益人内部五级分类	债务人名称	担保方式	保证人	抵押人	出质人	诉讼、执行阶段
1	收购康桥地产收益权项目-开源3号	康桥地产追加投资项目	特定财产 份额收益权	可疑	邯郸市康桥房地产开发有限公司	抵押+ 保证	邯郸市新利通房地产开发有限公司、刘海涛、平玲、刘永涛、段永娜	邯郸市康桥房地产开发有限公司	/	终结本次执行程序； 债务人、抵押人、保证人破产重整中
2	收购康桥地产不良债权项目	康桥地产债权收购项目	特定标的 债权	可疑	邯郸市新利通房地产开发有限公司、邯郸市康桥房地产开发有限公司	抵押+ 保证+ 质押	刘海涛、平玲、刘永涛、段永娜	邯郸市康桥房地产开发有限公司	邯郸市新利通房地产开发有限公司	终结本次执行程序； 债务人、抵押人、出质人破产重整中

序号	项目名称	项目简称	资产类型	原始权益人内部五级分类	债务人名称	担保方式	保证人	抵押人	出质人	诉讼、执行阶段
3	收购京顺诚地产不良债权项目	京顺诚不良债权项目	特定标的债权	可疑	承德京顺诚房地产开发有限公司	抵押+ 保证+ 质押	承德大厦酒店有限责任公司、万容国际商业有限公司、何淮言、何国柱、于丽新	承德京顺诚房地产开发有限公司	承德大厦酒店有限责任公司、何淮言、承德万荣建筑装饰工程有限公司、刘艳华	终结本次执行程序；债务人、抵押人、出质人、保证人破产重整中
4	恒泰昆山并购重组项目	恒泰综合金融服务项目	特定标的债权	可疑	安徽省恒泰房地产开发有限公司、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	抵押+ 保证+ 质押	程宏、刘红	昆山中旭房地产发展有限公司	安徽省恒泰房地产开发有限公司、唐山筑城房地产开发有限公司、上海晟因投资合伙企业 <sup>6</sup>	恢复执行；债务人、抵押人破产重整中，部分债务人、出质人被申请破产，尚未作出受理通知或裁定

<sup>6</sup> 恒泰综合金融服务项目中，出质人 VASARI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED 系注册于香港特别行政区的公司，不再披露为该项目的出质人。



序号	项目名称	项目简称	资产类型	原始权益人内部五级分类	债务人名称	担保方式	保证人	抵押人	出质人	诉讼、执行阶段
5	收购资管项下福建港涵项目收益权	福建港涵不良债权项目	特定标的债权	可疑	流业股份有限公司、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	7	福建省莆田市泽润房地产开发有限公司	福建省涵江港涵房地产开发有限公司	终结本次执行程序

7 福建港涵不良债权项目中，保证人黄凤明、萧素玉为香港居民，不再披露为该项目的保证人。

序号	项目名称	项目简称	资产类型	原始权益人内部分类	债务人名称	担保方式	保证人	抵押人	出质人	诉讼、执行阶段
6	汕头卜高通美财务性投资项目	卜高通美投资项目	特定财产 份额收益 权	可疑	汕头卜高通美实业有限公司	抵押+ 保证+ 质押	汕头保税区恒业跨境电子商务服务有限公司、汕头保税区跨境电子商务服务有限公司、林树光、林树恒、林静芸、林少芸	汕头保税区恒业跨境电子商务服务有限公司	林树光	终结本次执行程序
7	2020广信江湾新城项目	广信江湾新城项目	特定标的 债权	次级	广州利碧辉泽房地产开发有限公司、广州江湾欣城房地产有限公司	抵押+ 保证	阳光城集团股份有限公司	广州江湾欣城房地产有限公司	/	终结本次执行程序；债务人被申请破产，尚未作出受理通知或裁定



序号	项目名称	项目简称	资产类型	原始权益人内部五级分类	债务人名称	担保方式	保证人	抵押人	出质人	诉讼、执行阶段
8	心海光明实质性重组项目	心海光明旧改项目	特定财产 份额收益 权	次级	深圳市京联房地产开发有限公司	保证+ 质押	深圳市心海控股有限公司、深圳市心海腾鑫投资有限公司、张腾鸿、周再春	/	深圳市心海腾鑫投资有限公司	/
9	万利加投融资综合服务项目	万利加综合服务业务项目	特定财产 份额收益 权	可疑	深圳万利加实业有限公司、梅林置业（深圳）有限公司、深圳万利加实业有限公司、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	保证+ 抵押+ 质押	昇逸酒店（深圳）有限公司、昇悦酒店（深圳）有限公司 <sup>8</sup>	深圳万利加实业有限公司 <sup>9</sup>	李鸿华、李东本、深圳温莎投资发展有限公司、深圳梅林投资发展有限公司、深圳诺民投	执行中

<sup>8</sup> 万利加综合服务业务项目中，保证人均安有限公司、诺民投资有限公司系注册于香港特别行政区的公司，不再披露为该项目的保证人。

<sup>9</sup> 万利加综合服务业务项目中，最高额抵押人/保证人李伟波为香港居民，不再披露为该项目的最高额抵押人/保证人。

序号	项目名称	项目简称	资产类型	原始权益人内部分类	债务人名称	担保方式	保证人	抵押人	出质人	诉讼、执行阶段
					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				资发展有限公司、华信投资科技发展（深圳）有限公司 <sup>10</sup>	

<sup>10</sup> 万利加综合服务项目中，出质人伟诚投资控股有限公司系注册于香港特别行政区的注册非香港公司，不再披露为该项目的出质人。



序号	项目名称	项目简称	资产类型	原始权益人内部五级分类	债务人名称	担保方式	保证人	抵押人	出质人	诉讼、执行阶段
10	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	重庆爱普重组项目	特定财产 份额收益权	可疑	有限合伙对应的债务人：重庆长城富嘉房地产开发有限公司 底层资产对应的债务人：重庆爱普科技集团有限公司、重庆越洋房地产开发有限公司、重庆捷程置业有限公司 <sup>11</sup>	保证+抵押+质押	重庆市新城开发建设股份有限公司、重庆爱普地产（集团）有限公司、重庆建普城市建设发展集团有限公司	重庆越洋房地产开发有限公司、重庆市建设发展有限公司、捷程置业有限公司	天津中民爱普城市建设发展有限公司	执行中；债务人被申请破产，尚未作出受理通知或裁定

<sup>11</sup> 重庆爱普重组项目中，差额补足承诺人世茂集团控股有限公司系注册于香港特别行政区的公司，不再披露为该项目的差额补足承诺人。



序号	项目名称	项目简称	资产类型	原始权益人内部分类	债务人名称	担保方式	保证人	抵押人	出质人	诉讼、执行阶段
11	佳兆业南门墩城市更新项目	佳兆业南门墩项目	特定标的债权	可疑	佳兆业集团（深圳）有限公司、惠州纬通房产有限公司、惠州市华盛投资有限公司	抵押+质押	/	惠州纬通房产有限公司、惠州市华盛投资有限公司、佳兆业地产（辽宁）有限公司	深圳熙昱投资有限公司	二审已判决，待申请执行