

北京金诚同达律师事务所

关于

华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金的  
法律意见书

金证法意 2026 字 0129 第 0042 号

**JT&N** 金诚同达律师事务所  
JINCHENG TONGDA & NEAL LAW FIRM



中国北京市建国门外大街1号国贸大厦A座十层 100004

电话：010-5706 8585

传真：010-8515 0267

## 目 录

目 录.....	1
释 义.....	3
正 文.....	9
一、 主要参与方的主体资格.....	9
(一) 原始权益人的主体资格 .....	9
(二) 基金管理人的主体资格 .....	11
(三) 基金托管人的主体资格 .....	15
(四) 财务顾问的主体资格 .....	18
二、 主要服务机构.....	19
(一) 运营管理机构主体资格 .....	19
(二) 资产评估机构主体资格 .....	26
(三) 会计师事务所主体资格 .....	27
(四) 律师事务所主体资格 .....	28
三、 关于本基金募集的条件.....	29
(一) 投资方向 .....	29
(二) 运作方式 .....	30
(三) 基金类别和品种 .....	30
(四) 《基金合同》《托管协议》等法律文件 .....	30
(五) 基金名称 .....	33
(六) 投资者适当性管理安排 .....	33
(七) 基金管理制度 .....	34
(八) 基金管理人关于本基金募集的授权 .....	34
(九) 基金募集不涉及新增地方政府隐性债务 .....	35
四、 商业不动产项目的资产范围和权属.....	35
(一) 资产范围 .....	35
(二) 商业不动产项目的权属 .....	36
五、 项目公司及 SPV 公司的合法合规性 .....	40

(一) 项目公司 .....	40
(二) SPV 公司 .....	44
六、 商业不动产项目投资建设的合法合规性.....	48
(一) 广州保利中心项目 .....	48
(二) 佛山保利水城项目 .....	52
七、 商业不动产项目的运营情况.....	59
(一) 商业不动产项目运营时间 .....	59
(二) 商业不动产项目运营的特定资质相关情况 .....	60
(三) 现金流情况 .....	62
(四) 商业不动产项目的用途 .....	64
(五) 商业不动产项目租赁情况 .....	65
(六) 商业不动产项目投保情况 .....	68
八、 转让行为合法性.....	69
(一) 项目公司、SPV 公司 100%股权转让所涉及的内部决议程序.....	69
(二) 项目公司、SPV 公司 100%股权转让涉及国有资产转让的程序和合规性..	69
(三) 转让协议的有效性 .....	69
(四) 转让对价的支付和公允性 .....	70
(五) 解除权利负担的同意意见 .....	71
(六) 其他限制条件或特殊规定、约定情形 .....	71
九、 不动产证券投资基金治理安排.....	72
(一) 不动产证券投资基金的治理机制 .....	72
(二) 商业不动产项目的运营管理安排 .....	73
十、 关联交易、同业竞争及对外借款事项.....	74
(一) 关联交易 .....	74
(二) 项目公司和运营管理机构同业竞争 .....	76
十一、 结论性意见.....	77
附件一：广州保利中心项目《不动产权证书》 .....	1

## 释 义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述含义：

本所	指	北京金诚同达律师事务所
本法律意见书	指	《北京金诚同达律师事务所关于华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》
本基金	指	华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金
本项目	指	基金管理人申请设立华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金项目
专项计划	指	中信证券-保利发展商业不动产 1 号资产支持专项计划
资产支持证券	指	以专项计划为载体发行的不动产资产支持证券
基金管理人/华夏基金	指	华夏基金管理有限公司
保利发展/原始权益人/运营管理统筹机构	指	保利发展控股集团股份有限公司，曾用名保利房地产股份有限公司或保利房地产（集团）股份有限公司
资产支持证券管理人/财务顾问/中信证券	指	中信证券股份有限公司
基金托管人/中信银行	指	中信银行股份有限公司
资产支持证券托管人/中信银行广州分行	指	中信银行股份有限公司广州分行
运营管理实施机构一/保利商业物业	指	广州保利商业物业发展有限公司
运营管理实施机构二/广东和汇商管	指	广东和汇商业运营管理有限公司
运营管理实施机构	指	运营管理实施机构一、运营管理实施机构二的合称
运营管理机构	指	运营管理统筹机构、运营管理实施机构的合称
SPV1 公司	指	广州市瑞中企业管理有限公司
SPV2 公司	指	广州市瑞广企业管理有限公司
SPV 公司	指	SPV1 公司和 SPV2 公司的合称
项目公司一/广州瑞咨	指	广州市瑞咨企业管理有限公司

项目公司二/佛山保城	指	佛山保城企业管理有限公司
项目公司	指	项目公司一与项目公司二的合称
会计师事务所/立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构/戴德梁行	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
中国保利集团	指	中国保利集团有限公司
保利南方	指	保利南方集团有限公司
广州农林实业	指	广州市农林实业有限公司
保利华南/原南海桦荣	指	保利华南实业有限公司（曾用名：佛山市南海桦荣实业有限公司）
广东保利商业	指	广东保利商业发展有限公司
广州保利中心项目	指	项目公司一持有的位于广州市天河区临江大道5号的广州保利中心写字楼所涉房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权），以及相关人防车位使用权
佛山保利水城项目	指	项目公司二持有的位于广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路20号的佛山水城保利 Mall 项目所涉房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权）
商业不动产项目	指	广州保利中心项目和佛山保利水城项目的合称
《基金合同》	指	《华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》
《招募说明书》	指	《华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》
《托管协议》	指	《华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》
《运营管理服务协议一》	指	《华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金之广州保利中心项目运营管理服务协议》
《运营管理服务协议二》	指	《华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金之佛山保利水城项目运营管理服务协议》
《运营管理服务协议》	指	《运营管理服务协议一》《运营管理服务协议二》的合称
《项目公司股权转让协议一》	指	《关于广州市瑞咨企业管理有限公司之股权转让协议》

《项目公司股权转让协议二》	指	《关于佛山保城企业管理有限公司之股权转让协议》
《项目公司股权转让协议》	指	《项目公司股权转让协议一》《项目公司股权转让协议二》的合称
资产管理合同	指	《中信证券-保利发展商业不动产1号资产支持专项计划标准条款》《中信证券-保利发展商业不动产1号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》《中信证券-保利发展商业不动产1号资产支持专项计划说明书》的统称
基础资产交易文件	指	《SPV公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》《SPV公司借款协议》《SPV公司增资协议》《吸收合并协议》的统称
专项计划文件	指	与专项计划有关的主要文件，包括但不限于资产管理合同、《运营管理服务协议》《债权债务确认协议一》《债权债务确认协议二》《中信证券-保利发展商业不动产1号资产支持专项计划托管协议》《广州市瑞咨企业管理有限公司资金监管协议》《佛山保城企业管理有限公司资金监管协议》《广州市瑞中企业管理有限公司资金监管协议》《广州市瑞广企业管理有限公司资金监管协议》等
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《运作管理办法》	指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《托管办法》	指	《证券投资基金托管业务管理办法》
《REITs指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）〉第五十条的决定》的统称
《上交所审核指引》	指	《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》
63号文	指	《佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区历史遗留产业类和公共配套类建筑物补办不动产权手续实施办法（试行）的通知》（南府（2020）63号）
广州市国土局	指	广州市国土资源和房屋管理局（机构改革后，广州市国土资源局已不再保留，整合组建为现在的广州市规划和自然资源局）

佛山市南海区发改局	指	佛山市南海区发展和改革委员会
市自然资源局南海分局	指	佛山市自然资源局南海分局
佛山市规局南海分局	指	佛山市规划局南海分局
佛山市国土局	指	原佛山市国土资源局（机构改革后，佛山市国土资源局已不再保留，整合组建为现在的佛山市自然资源局）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家金融监管总局	指	国家金融监督管理总局。就原中国银行保险监督管理委员会及原中国银行业监督管理委员会制定的规范性文件、出具的批准文件、颁发的许可证等材料，如未失效或被废止，则本法律意见书中的“金管总局”也指原中国银行保险监督管理委员会或原中国银行业监督管理委员会
元	指	人民币元
中国	指	仅为本法律意见书之目的，指中华人民共和国司法管辖区域，在司法管辖范围上不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区
法律法规	指	截至本法律意见书出具之日现行有效的中华人民共和国法律、行政法规

**北京金诚同达律师事务所**  
**关于华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金的**  
**法律意见书**

金证法意 2026 字 0129 第 0042 号

致：华夏基金管理有限公司

本所是在中国境内执业的专业法律服务机构，受公募基金管理人的委托，现就华夏基金作为公募基金管理人拟申请设立“华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金”的相关事项出具本法律意见书。

根据《民法典》《证券法》《公司法》《证券投资基金法》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《REITs 指引》《上交所审核指引》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》等现行法律、法规以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师就本基金之主要参与方的主体资格、商业不动产项目合法合规性以及商业不动产项目转让行为合法性等事项进行了审查和判断。

为出具本法律意见书，本所声明如下：

1. 本所律师查阅了原始权益人、基金管理人、基金托管人、项目公司、SPV 公司、运营管理机构等机构提供的与交易各方及商业不动产项目相关的其他必要的法律文件。前述主体保证向本所提供的该等法律文件和材料均真实、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，且提交给本所的复印件或电子文件均与该等文件的原件一致，且事后提交的该等文件的原件具备真实性，交易相关方向本所作出的口头说明均具备真实性，且不存在故意隐瞒或重大遗漏；本所就本项目的相关问题向原始权益人、基金管理人、基金托管人、项目公司、SPV 公司、运营管理机构等机构的有关人员作了必要的询问和讨论。

2. 本所及经办律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，依据尽职调查基准日（系指 2025 年 12 月 31 日）或本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实进行了核查验证。如相关核查日期、文件、证照取得日期晚于 2025 年 12 月 31 日，将视具体语境以相关核查完成日期以及文件、证照取得之日作为尽职调查基准日。

3. 本所系按照截至尽职调查基准日或本法律意见书出具之日已经发生或存在的事实和中国相关法律的规定发表法律意见。本所认定相关文件是否合法有效是以该等文件出具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、核准、确认或备案。

4. 本所仅就与本基金有关的法律问题（以本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、价值评估、税收、现金流预测等专业事项发表评论。在本法律意见书中涉及会计、审计、价值评估、税收、现金流预测等内容时，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、准确性和完整性作出任何评价、意见和保证。

5. 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，本所依赖有关政府主管部门、原始权益人、基金管理人或者其他有关机构出具的证明文件、说明、承诺或确认出具法律意见。如果存在与前述机构所出具的证明文件、说明、承诺或确认不一致的，导致本所和/或相关方受有任何损失的，相应机构应就所受损失承担全部赔偿责任。

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

7. 本所对本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或承诺的真实性、有效性、完整性、准确性。基于上述，本所不存在应发现而未发现如转让行为合法性等重大问题的情况，不存在与原始权益人及/或基金管理人等串通、隐瞒情况，本法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。

8. 本所同意将本法律意见书作为本基金申报的法定文件，随同其他材料一同报送，本所依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

## 正文

### 一、主要参与方的主体资格

#### （一）原始权益人的主体资格

根据《基金合同》的约定及《招募说明书》的说明，本基金的原始权益人为保利发展。

##### 1. 原始权益人的法人资格

根据广州市市场监督管理局于 2022 年 10 月 25 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440101741884392G）、其现行有效的《公司章程》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，原始权益人的基本情况如下：

企业名称	保利发展控股集团股份有限公司
类型	股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
法定代表人	刘平
住所	广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 53-59 层
注册资本	1,197,044.3418 万元
成立日期	1992-9-14
营业期限	1992-9-14 至长期
经营范围	房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；建筑物拆除（不含爆破作业）；房屋建筑工程设计服务；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；建筑工程后期装饰、装修和清理；土石方工程服务；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；酒店管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，保利发展为依法设立并合法存续的股份有限公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形，符合《上交所审核指引》第七条第（一）项的规定。

##### 2. 原始权益人享有商业不动产项目权益情况

经本所律师查阅项目公司的企业登记材料以及国家企业信用信息公示系统的查询

结果，截至尽职调查基准日，原始权益人合法持有项目公司 100%的股权，且项目公司 100%的股权之上不存在质押、查封等权利负担、权利限制。

如本法律意见书“四、商业不动产项目的资产范围和权属（二）商业不动产项目的权属”所述，项目公司为商业不动产项目权利人，项目公司合法持有商业不动产项目建筑物所有权及对应的国有建设用地使用权。

基于上述，本所律师认为，原始权益人通过项目公司依法合规拥有商业不动产项目所有权、使用权和经营权利，不存在重大权属纠纷或者争议，符合《上交所审核指引》第七条第（二）项的规定。

### 3. 原始权益人的公司治理与控制权等情况

根据保利发展提供的《企业信用报告》（自主查询版，报告时间：2026年1月9日），显示保利发展于1999年首次有信贷交易记录，报告期内，共在32家金融机构办理过信贷业务，目前在6家金融机构的贷款未结清，当前负债余额为1,435,165万元，无不良和违约负债。

经核查保利发展提供的公司章程、公司管理制度等材料，截至尽职调查基准日，保利发展制订了《财务管理制度》《投资者关系管理制度》《信息披露管理制度》《内幕信息及知情人管理制度》《关联交易决策制度》《分红管理制度》等公司治理规则及制度。同时，保利发展建立了由股东会、董事会、董事会专门委员会等组成的较为健全的公司治理结构。

根据保利发展公开披露的《2025年第三季度报告》，保利发展实际控制人为中国保利集团。

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，截至尽职调查基准日，保利发展最近3年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录。

基于上述，本所律师认为，保利发展信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全、具有持续经营能力且财务状况良好、最近3年不存在重大违法违规记录，符合《上交所审核指引》第七条第（三）项的规定。

#### 4. 原始权益人的资信情况

根据保利发展提供的《企业信用报告》（自主查询版，报告时间：2026年1月9日），显示保利发展于1999年首次有信贷交易记录，报告期内，共在32家金融机构办理过信贷业务，目前在6家金融机构的贷款未结清，当前负债余额为1,435,165万元，无不良和违约负债。经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，保利发展不属于被执行人或失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，截至尽职调查基准日，保利发展最近3年不存在经上述网络渠道公示的因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或限制进行融资的情形。

基于上述，本所律师认为，保利发展最近3年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或者限制融资的情形符合《上交所审核指引》第七条第（四）项的规定。

## （二）基金管理人的主体资格

根据《基金合同》及《招募说明书》的约定，本基金的基金管理人为华夏基金。

### 1. 基金管理人的法人资格

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：

911100006336940653）、其现行有效的《公司章程》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，基金管理人的基本情况如下：

企业名称	华夏基金管理有限公司
类型	有限责任公司（中外合资）
法定代表人	邹迎光
住所	北京市顺义区安庆大街甲3号院
注册资本	23,800 万元
成立日期	1998-04-09
营业期限	1998-04-09 至 2098-04-08
经营范围	（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（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。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，华夏基金为有效存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

## 2. 基金管理人参与本基金的资格

### （1）基金管理人的相关资质

中国证监会于 1998 年 4 月 6 日作出《关于同意华夏基金管理有限公司开业申请的批复》（证监基字[1998]16 号），同意华夏基金开业。根据中国证监会于 2020 年 7 月 23 日向华夏基金核发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（统一社会信用代码：911100006336940653，流水号：000000042692），华夏基金经核准的证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。根据中国证监会于 2026 年 1 月 9 日公布的《公募基金管理机构名录（2026 年 2 月）》及华夏基金持有的《营业执照》，以及经本所律师查询中国基金业协会官方网站，截至尽职调查基准日，华夏基金为经中国证监会批准依法设立的公募基金管理公司，且已成立满 3 年。根据华夏基金出具确认文件并经本所律师查询华夏基金的基金产品情况，华夏基金资产管理经

验丰富、公司治理健全、内控制度完善，符合《证券投资基金法》第十二条、《运作管理办法》第六条第（一）项及《REITs 指引》第五条第一款第（一）项的规定。

#### （2）基金管理人的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据华夏基金提供的《关于募集华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金的请示》中关于人员配备的说明、本基金投资管理主要负责人员的简历表等相关资料和华夏基金向本所出具的确认文件，华夏基金已设置独立的不动产基金投资管理部门，目前已配备不少于3名具备5年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上不动产项目运营经验。因此，华夏基金具有与管理本基金相适应的业务人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项及《REITs 指引》第五条第一款第（二）项的规定。

根据华夏基金提供的《关于成立基础设施与不动产投资部的通知》和华夏基金向本所出具的确认文件，并经本所律师核查，截至尽职调查基准日，华夏基金具有不动产研究经验，设置有5名不动产研究人员，已具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，同类产品或业务不存在重大未决风险，符合《REITs 指引》第五条第二款的规定。

#### （3）基金管理人的财务状况

根据华夏基金控股股东中信证券公开披露的《2023 年年度报告》《2024 年年度报告》及《2025 年年度报告》，以及华夏基金出具的确认文件，华夏基金财务状况良好，能满足持续运营、业务发展和风险防范的需要，符合《REITs 指引》第五条第一款第（三）项的规定。

#### （4）基金管理人的内控制度

根据华夏基金提供的《公司章程》、投资管理制度、项目运营制度、内部控制制度、风险管理制度和流程及华夏基金向本所出具的确认文件，并经本所律师核查，华夏基金建立了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施投资基金尽职调查管理制度》和《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》等业务相关制度。基础设施与不动产

投资决策委员会是华夏基金开展基础设施基金业务的最高投资决策机构，负责决策基础设施基金业务的资产配置和重大投资决策等；基金经理小组负责在基础设施与不动产投资决策委员会相关意见的基础上进行项目投资、资产配置、项目运营管理和风险控制等事项，基金经理领导基金经理小组在基金合同和投资、运营决策权限范围内进行日常投资运作。基于上述，华夏基金具有健全的组织机构和管理制度，经营行为规范，已设置基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险，符合《运作管理办法》第六条第（七）项及《REITs 指引》第五条第一款第（五）项的规定。

#### （5）基金管理人的违法违规、失信情况

根据华夏基金向本所出具的确认文件，并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”、最高人民法院“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站。截至尽职调查基准日，华夏基金最近3年内没有经上述网络渠道公示的因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚，不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大不良记录；不存在因高级管理层变动等对基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；最近1年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。因此，华夏基金符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）、（五）、（六）项以及《REITs 指引》第五条第一款第（四）项中关于公募基金管理人相关要求及规定。

### （6）基金管理人与原始权益人的关联关系核查

经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查华夏基金、保利发展及其各自股东的股权结构，截至尽职调查基准日，原始权益人与华夏基金不存在股权控制的情形。经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息适当核查，截至尽职调查基准日，华夏基金、保利发展不存在董事、董事会专门委员会、高级管理人员交叉任职的情形。

根据基金管理人提供的《华夏基金管理有限公司关联方名单》，并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息核查华夏基金及其关联方的股权结构，不存在原始权益人因持有基金管理人或其关联方股权从而形成控制关系的情形。

根据资产支持证券管理人在上交所网站公开披露的信息以及华夏基金《公司章程》，并经本所律师核查，基金管理人与资产支持证券管理人存在实际控制关系。本基金成立后，基金管理人将以 80%以上（初始投资比例为 100%）基金资产投资于与其存在实际控制关系的资产支持证券管理人设立发行的资产支持证券全部份额，符合《REITs 指引》第二十五条的规定。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，华夏基金具有独立的中国企业法人资格，具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《REITs 指引》等相关法律法规规定的担任基金管理人的主体资格，华夏基金参与本基金符合相关法律法规的要求及规定。

### （三）基金托管人的主体资格

根据《基金合同》及《托管协议》的约定，本基金的基金托管人为中信银行。

#### 1. 基金托管人的法人资格

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：91110000101690725E）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，基金托管人的基本情况如下：

企业名称	中信银行股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）
法定代表人	方合英

住所	北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层
注册资本	4,893,479.6573 万元
成立日期	1987-04-20
营业期限	1987-04-20 至 无固定期限
经营范围	保险兼业代理业务；吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；黄金进出口；开展证券投资基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者托管业务；经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。）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，基金托管人为依法设立的股份有限公司，具有独立的中国企业法人资格。

## 2. 基金托管人参与本基金的资格

中信银行现持有国家金融监管总局核发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为 B0006H111000001），有权从事国家金融监管总局批准的业务。

根据中国证监会、中国人民银行于 2004 年 8 月 18 日作出的《关于核准中信实业银行证券投资基金托管资格的通知》（证监基金字[2004]125 号），以及中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2026 年 2 月）》，中信银行具有证券投资基金托管人资格，有权从事证券投资基金托管业务，符合《证券投资基金法》第三十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

根据基金托管人披露的《2023 年年度报告》《2024 年年度报告》及《2025 年年度报告》，结合基金托管人在上交所网站公开披露的其他定期报告和临时报告，中信银行财务状况良好，风险控制指标均符合监管部门相关规定，符合《REITs 指引》第六条第（一）项的规定。

根据中信银行在上交所网站公开披露的信息和基金托管人出具的确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失

信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网、中国裁判文书网网站，截至尽职调查基准日，基金托管人（不包括分支机构）基金托管业务最近一年内没有经上述网络渠道公示的因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚，没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；不存在对本基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，其符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）、（五）、（六）项、《REITs 指引》第六条第（二）项、《托管办法》关于基金托管人的相关要求及规定。

根据基金托管人提供的说明文件以及基金托管人在上交所网站公开披露的信息，基金托管人具有商业不动产领域资产管理产品托管经验，并为开展本基金托管业务配备充足的专业人员，符合《运作管理办法》第六条第（二）项、《REITs 指引》第六条第（三）项、第（四）项的规定。

根据基金托管人提供的说明文件以及基金托管人在上交所网站公开披露的信息，基金托管人具有健全的组织机构和管理制度，经营行为规范，已设置商业不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度在重大方面无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险，符合《运作管理办法》第六条第（七）项及《REITs 指引》第五条第一款第（五）项的规定。

经本所律师核查，基金托管人与华夏基金不是同一机构，亦不存在相互出资和持有股份的情形，符合《证券投资基金法》第三十五条的规定。

### 3. 基金托管人与资产支持证券托管人为同一人

根据《基金合同》和《招募说明书》，资产支持证券的托管人为中信银行广州分行。根据《中华人民共和国商业银行法》第二十二条规定：“商业银行对其分支机构实行统一核算，统一调度资金，分级管理的财务制度。商业银行分支机构不具有法人资格，在总行授权范围内依法开展业务，其民事责任由总行承担。”因此，商业银行及其分支机构属于同一法人，中信银行担任基金托管人，中信银行广州分行担任资产支持证券托

管人之安排，不违反《REITs 指引》第六条关于基金托管人与资产支持证券托管人应当为同一人的规定。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，基金托管人具有独立的中国企业法人资格，具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《REITs 指引》等相关法律法规规定的担任基金托管人的资质，基金托管人参与本基金符合《REITs 指引》等相关法律法规的要求及规定。

#### （四）财务顾问的主体资格

根据《基金合同》及《招募说明书》的约定，本基金的财务顾问为中信证券。

##### 1. 财务顾问的法人资格

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：914403001017814402）、其现行有效的《公司章程》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，中信证券的基本情况如下：

企业名称	中信证券股份有限公司
类型	上市股份有限公司
法定代表人	张佑君
住所	广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座
注册资本	1,482,054.6829 万元
成立日期	1995-10-25
营业期限	1995-10-25 至无固定期限
经营范围	一般经营项目：无。许可经营项目：证券经纪（限山东省、河南省、浙江省天台县、浙江省苍南县以外区域）；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理（全国社会保障基金境内委托投资管理、基本养老保险基金证券投资管理、企业年金基金投资管理和职业年金基金投资管理）；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。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）

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，中信证券为有效存续的股份有限公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定

应当终止的情形。

## 2. 财务顾问的资质

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

根据中信证券向本所出具的确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网、中国裁判文书网网站，截至尽职调查基准日，中信证券最近3年内没有经上述网络渠道公示的因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚，不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大不良记录。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，中信证券具有独立的中国企业法人资格，具备《REITs指引》等相关法律法规规定的担任财务顾问的主体资格和资质。

## 二、主要服务机构

### （一）运营管理机构主体资格

根据《运营管理服务协议》等相关法律文件的约定，保利发展担任商业不动产项目的运营管理统筹机构，保利商业物业、广东和汇商管分别担任广州保利中心项目、佛山保利水城项目的运营管理实施机构。

#### 1. 运营管理统筹机构

### （1）运营管理统筹机构的法人资格

保利发展的法人资格参见本法律意见书“一、主要参与方的主体资格（一）原始权益人的主体资格”。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，保利发展为依法设立并合法存续的股份有限公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

### （2）运营管理统筹机构的公司治理与财务状况

保利发展的公司治理状况参见本法律意见书“一、主要参与方的主体资格（一）原始权益人的主体资格”。

根据保利发展公开披露的《2025年第三季度报告》，截至2025年9月30日，保利发展合并范围总资产为128,739,274.93万元、净资产为34,417,126.88万元，营业总收入为5,686,496.15万元。结合保利发展出具的书面说明，基于作为非财务专业人员所履行的普通人一般注意义务，本所律师认为，保利发展的公司财务状况良好。

本所律师认为，运营管理统筹机构组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求，公司治理与财务状况良好，具备持续经营能力，符合《上交所审核指引》第八条第（一）项以及《REITs指引》第四十条第（三）项的规定。

### （3）运营管理统筹机构的资信情况

保利发展的资信情况参见本法律意见书“一、主要参与方的主体资格（一）原始权益人的主体资格”。

本所律师认为，保利发展最近3年不存在重大违法违规记录，最近1年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形，符合《上交所审核指引》第八条第（二）（三）项的规定。

### （4）运营管理统筹机构的运营管理人员配备情况

根据运营管理统筹机构出具的书面说明并经本所律师核查，运营管理统筹机构具备丰富的项目运营管理经验，已配备充足的运营管理人员。

本所律师认为，保利发展具备丰富的项目运营管理经验，已配备充足的运营管理人员，符合《REITs 指引》第四十条第（二）项的规定。

#### （5）运营管理统筹机构的备案情况

根据《REITs 指引》第四十条规定，运营管理机构应当按照《证券投资基金法》规定经中国证监会备案，截至本法律意见出具之日，运营管理统筹机构尚未在中国证监会进行担任运营管理机构备案；在按照《证券投资基金法》规定在中国证监会完成备案后，即可担任商业不动产项目的运营管理机构，符合《REITs 指引》第四十条的规定。

基于上述，本所律师认为，运营管理统筹机构具有持续经营能力；最近 3 年不存在重大违法违规记录；最近 1 年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形；在按照《证券投资基金法》规定在中国证监会完成备案后，即可担任商业不动产项目的运营管理机构，符合《REITs 指引》第四十条的规定。

### 2. 运营管理实施机构一

#### （1）运营管理实施机构一的法人资格

根据广州市海珠区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440101MA59L2856A）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，截至尽职调查基准日，保利商业物业的基本情况如下：

企业名称	广州保利商业物业发展有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	邹福顺
住所	广州市海珠区阅江中路 688 号 601 房（自编之二）（仅限办公用途）
注册资本	1,000 万元
成立日期	2017-03-30
营业期限	2017-03-30 至 无固定期限
经营范围	物业管理；酒店管理；商业综合体管理服务；会议及展览服务；礼仪服务；建筑物清洁服务；办公服务；住房租赁；园林绿化工程施工；家具销售；办公设备耗材销售；外卖递送服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运

	<p>动)；摄像及视频制作服务；摄影扩印服务；休闲观光活动；旅游开发项目策划咨询；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；体育用品及器材批发；体育竞赛组织；体验式拓展活动及策划；房地产经纪；房地产评估；房地产咨询；体育健康服务；人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)；食品互联网销售(仅销售预包装食品)；家用电器安装服务；仓储设备租赁服务；养老服务；停车场服务；家具安装和维修服务；家政服务；城市绿化管理；建筑装饰材料销售；企业管理咨询；非居住房地产租赁；住宅水电安装维护服务；餐饮管理；企业形象策划；采购代理服务；市场营销策划；广告设计、代理；广告制作；广告发布；服装服饰零售；图文设计制作；工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外)；互联网销售(除销售需要许可的商品)；食品销售(仅销售预包装食品)；旅客票务代理；科普宣传服务；票务代理服务；租赁服务(不含许可类租赁服务)；安全系统监控服务；消防器材销售；消防技术服务；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；鲜蛋批发；鲜蛋零售；水产品批发；水产品零售；农副产品销售；新鲜水果批发；新鲜水果零售；鲜肉批发；鲜肉零售；食用农产品批发；食用农产品零售；谷物销售；豆及薯类销售；建设工程施工；职业中介活动；旅游业务；劳务派遣服务；住宅室内装饰装修；城市生活垃圾经营性服务；餐饮服务</p>
--	---

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，保利商业物业为依法设立并合法存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

## (2) 运营管理实施机构一的公司治理与财务状况

根据保利商业物业提供的《公司章程》，保利商业物业不设股东会，由股东依据《公司法》第三十七条行使职权；保利商业物业设董事会，其成员为三人；不设监事会及监事；设经理1名。

根据中国人民银行征信中心于2026年1月5日出具的《企业信用报告》(自主查询版)，显示保利商业物业于2024年首次有信贷交易记录，报告期内，共在1家金融机构办理过信贷业务，无贷款未结清，无不良和违约负债。

根据保利商业物业提供的未经审计财务报表，截至尽职调查基准日，保利商业物业总资产为584,430,971.54元、净资产为37,677,117.94元、营业总收入为441,189,577.84元。结合保利商业物业出具的书面说明，基于作为非财务专业人员所履行的普通人一般注意义务，本所律师认为，保利商业物业的公司财务状况良好。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，运营管理实施机构一组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求，公司治理与财务状况良好，

具备持续经营能力，符合《上交所审核指引》第八条第（一）项以及《REITs 指引》第四十条第（三）项的规定。

### （3）运营管理实施机构一的资信情况

根据中国人民银行征信中心于 2026 年 1 月 5 日出具的保利商业物业《企业信用报告》（自主查询版）和保利商业物业出具的说明，并经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，运营管理实施机构一近 3 年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，不存在经上述网络渠道公示的因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制进行融资的情形，近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，符合《上交所审核指引》第八条第（二）（三）项的规定。

### （4）运营管理实施机构一的运营管理人员配备情况

根据运营管理实施机构一出具的书面说明并经本所律师核查，运营管理实施机构一具备丰富的项目运营管理经验，已配备充足的运营管理人员。

### （5）运营管理实施机构一的备案情况

根据《REITs 指引》第四十条规定，运营管理机构应当按照《证券投资基金法》规定经中国证监会备案，截至本法律意见出具之日，运营管理实施机构一尚未在中国证监会进行担任运营管理机构备案；在按照《证券投资基金法》规定在中国证监会完成备案后，即可担任商业不动产项目的运营管理机构，符合《REITs 指引》第四十条的规定。

基于上述，本所律师认为，运营管理实施机构一具有持续经营能力；最近3年不存在重大违法违规记录；最近1年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形；在按照《证券投资基金法》规定在中国证监会完成备案后，即可担任商业不动产项目的运营管理机构，符合《REITs指引》第四十条的规定。

### 3. 运营管理实施机构二

#### (1) 运营管理实施机构二的法人资格

根据广州市海珠区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440105MAC34A158C）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，截至尽职调查基准日，广东和汇商管的基本情况如下：

企业名称	广东和汇商业运营管理有限公司
类型	其他有限责任公司
法定代表人	曾伸
住所	广州市海珠区阅江中路832号5202室
注册资本	5,000万元
成立日期	2022-11-25
营业期限	2022-11-25 至 无固定期限
经营范围	广告发布；体育场地设施工程施工；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；会议及展览服务；食品销售（仅销售预包装食品）；酒店管理；鞋帽零售；服装服饰零售；物业管理；体育竞赛组织；文具用品批发；体验式拓展活动及策划；鲜蛋零售；文化场馆管理服务；图书出租；豆及薯类销售；仓储设备租赁服务；体育用品及器材零售；鲜肉零售；广告设计、代理；市场营销策划；数字视频监控系统销售；健身休闲活动；体育经纪人服务；文艺创作；招生辅助服务；珠宝首饰零售；体育中介代理服务；水产品零售；企业管理咨询；非居住房地产租赁；个人卫生用品销售；新鲜水果零售；日用百货销售；专业设计服务；宠物食品及用品批发；日用杂品销售；玩具销售；粮油仓储服务；创业空间服务；礼品花卉销售；体育保障组织；文具用品零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；组织文化艺术交流活动；平面设计；家用视听设备销售；新鲜蔬菜零售；办公设备租赁服务；美发饰品销售；停车场服务；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；珠宝首饰批发；互联网销售（除销售需要许可的商品）；鲜蛋批发；体育赛事策划；园林绿化工程施工；体育健康服务；五金产品零售；未经加工的坚果、干果销售；化妆品零

	售;图文设计制作;企业形象策划;化妆品批发;日用家电零售;艺术品代理;数字内容制作服务(不含出版发行);摄像及视频制作服务;体育用品设备出租;针纺织品销售;文物拍卖;体育场地设施经营(不含高危险性体育运动);餐饮服务(仅限分支机构经营);出版物零售;电影放映(仅限分支机构经营);城市配送运输服务(不含危险货物);住宅室内装饰装修;烟草制品零售;酒类经营;现制现售饮用水;建设工程施工
--	--

基于上述,本所律师认为,截至尽职调查基准日,广东和汇商管为依法设立并合法存续的有限责任公司,具有独立的中国企业法人资格,不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

## (2) 运营管理实施机构二的公司治理与财务状况

根据广东和汇商管提供的《公司章程》,广东和汇商管不设股东会,由股东依据《公司法》第三十七条行使职权;广东和汇商管不设董事会,设董事一名;不设监事会及监事;设经理1名。

根据中国人民银行征信中心于2026年1月6日出具的《企业信用报告》(自主查询版),显示广东和汇商管无信贷交易记录,报告期内,未在金融机构办理过信贷业务,无不良和违约负债。

根据广东和汇商管提供的未经审计财务报表,截至尽职调查基准日,广东和汇商管总资产为1,139,701,984.15元、净资产为151,866,261.00元、营业总收入为740,700,230.18元。结合广东和汇商管出具的书面说明,基于作为非财务专业人员所履行的普通人一般注意义务,本所律师认为,广东和汇商管的公司财务状况良好。

本所律师认为,截至尽职调查基准日,运营管理实施机构二组织架构健全、清晰,符合《公司法》有关法人治理结构的要求,公司治理与财务状况良好,具备持续经营能力,符合《上交所审核指引》第八条第(一)项以及《REITs指引》第四十条第(三)项的规定。

## (3) 运营管理实施机构二的资信情况

根据中国人民银行征信中心于2026年1月6日出具的广东和汇商管《企业信用报告》(自主查询版)和广东和汇商管出具的说明,并经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全

国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监管总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，运营管理实施机构二最近3年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，最近1年不存在经上述网络渠道公示的因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制进行融资的情形，符合《上交所审核指引》第八条第（二）（三）项的规定。

#### （4） 运营管理实施机构二的运营管理人员配备情况

根据运营管理实施机构二出具的书面说明并经本所律师核查，运营管理实施机构二具备丰富的项目运营管理经验，已配备充足的运营管理人员。

#### （5） 运营管理实施机构二的备案情况

根据《REITs 指引》第四十条规定，运营管理机构应当按照《证券投资基金法》规定经中国证监会备案，截至本法律意见出具之日，运营管理实施机构二尚未在中国证监会进行担任运营管理机构备案；在按照《证券投资基金法》规定在中国证监会完成备案后，即可担任商业不动产项目的运营管理机构，符合《REITs 指引》第四十条的规定。

基于上述，本所律师认为，运营管理实施机构二具有持续经营能力；最近3年不存在重大违法违规记录；最近1年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形；在按照《证券投资基金法》规定在中国证监会完成备案后，即可担任商业不动产项目的运营管理机构，符合《REITs 指引》第四十条的规定。

## （二） 资产评估机构的主体资格

根据《基金合同》的约定及《招募说明书》的说明，戴德梁行为本项目的资产评估机构。

根据戴德梁行现行有效的《营业执照》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，戴德梁行的基本情况如下：

企业名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
统一社会信用代码	91440300748859253X
类型	有限责任公司
负责人	程家龙
营业场所	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1
注册资本	500万元
成立日期	2003-04-07
营业期限	2003-04-07至无固定期限
经营范围	一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估。

戴德梁行已取得广东省住房和城乡建设厅核发的编号为粤房估备字壹 0200022 的《房地产估价机构备案证书》，备案等级为壹级。根据中国证监会公示的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》，截至尽职调查基准日，戴德梁行已按照《证券投资基金法》第九十七条的规定在中国证监会完成从事证券服务业务资产评估机构备案。

根据戴德梁行以及原始权益人出具的书面说明，戴德梁行与原始权益人之间不存在关联关系或潜在利益冲突。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，戴德梁行具备从事证券服务业务资质，具有为商业不动产项目提供资产评估服务的主体资格。

### （三）会计师事务所的主体资格

根据《基金合同》的约定及《招募说明书》的说明，立信是为本基金提供基金资产审计及基金可供分配金额测算报告审阅服务的会计师事务所。

根据立信现行有效的《营业执照》以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询

的结果，立信的基本情况如下：

企业名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	91310101568093764U
类型	特殊普通合伙企业
执行事务合伙人	杨志国、朱建弟
主要经营场所	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
出资额	15,450 万元
成立日期	2011-01-24
营业期限	2011-01-24 至无固定期限
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统领域内的技术服务；法律、法规规定的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

根据本所律师核查，立信拥有会计师事务所执业证书，为经中华人民共和国财政部和中国证监会批准的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所。根据中国证监会公示的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至 2026 年 1 月 9 日）》，立信已按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案。

根据立信及原始权益人出具的书面说明，立信与原始权益人之间不存在关联关系或潜在利益冲突。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，立信为具备从事证券服务业务资质的会计师事务所，具有为本基金提供审计服务的主体资格。

#### （四）律师事务所的主体资格

根据《基金合同》的约定及《招募说明书》的说明，本所为本基金提供法律服务。

根据本所现行有效的执业许可证，并经本所律师登录北京律师协会网站自查，本所的基本情况如下：

企业名称	北京金诚同达律师事务所
------	-------------

统一社会信用代码	31110000E00017402T
类型	特殊普通合伙企业
负责人	杨晨
地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦A座10层
成立日期	2004-05-05

本所持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》，根据中国证监会法律部公示的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表》，截至尽职调查基准日，本所为具备从事证券法律业务资质的律师事务所。

根据原始权益人出具的书面说明并经自查，本所与原始权益人之间不存在关联关系或潜在利益冲突。

经自查，本所律师认为，截至尽职调查基准日，本所具备担任本基金的法律顾问，为商业不动产项目提供法律服务的主体资格和资质。

### 三、关于本基金募集的条件

#### （一）投资方向

根据《基金合同》约定以及基金管理人与资产支持证券管理人拟签订的《认购协议》，本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并取得项目公司全部股权，最终取得不动产项目完全所有权或经营权利。通过主动投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。

根据《基金合同》和《招募说明书》的规定，本基金存续期内按照《基金合同》的约定以80%以上基金资产投资于不动产资产支持专项计划，并将优先投资于以保利发展控股集团股份有限公司或其关联方拥有或推荐的不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场基金或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中

中国证监会允许不动产基金投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

资产支持证券尚待取得上交所关于资产支持证券挂牌的无异议函。关于资产支持证券涉及的专项计划文件的合法性，专项计划基础资产的真实性和合法性、权利归属及其负担情况，专项计划基础资产转让行为的合法性及有效性等详见本所同时出具的《北京金诚同达律师事务所关于中信证券-保利发展商业不动产 1 号资产支持专项计划的法律意见书》。

根据基础资产交易文件约定，中信证券（代表专项计划）将自原始权益人以非公开协议转让方式受让 SPV 公司 100% 股权，并增加 SPV 公司注册资本，向 SPV 公司提供股东借款，此后原始权益人将项目公司 100% 股权以非公开协议转让方式转让予 SPV 公司，最终由项目公司吸收合并 SPV 公司。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券穿透取得商业不动产项目的完全所有权。

综上，本基金具有明确、合法的投资方向，投资范围及投资比例符合《证券投资基金法》第七十二条、《运作管理办法》第七条第（一）项、《REITs 指引》第二条和第二十六条的规定，上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券从而穿透取得商业不动产项目的完全所有权。

## （二）运作方式

根据《基金合同》的约定，本基金的运作方式为契约型封闭式运作，具有明确的基金运作方式，符合《运作管理办法》第七条第（二）项和《REITs 指引》第二十七条的规定。

## （三）基金类别和品种

根据《基金合同》的约定，本基金的基金类别为不动产基金，为《运作管理办法》第三十条规定的“中国证监会规定的其他基金类别”，符合《运作管理办法》第七条第（三）项和《REITs 指引》第二条的规定。

## （四）《基金合同》《托管协议》等法律文件

本所律师审阅了基金管理人提供的本基金涉及的以下主要法律文件（以下合称“交易文件”）：

### 1. 《基金合同》

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

经本所律师核查，《基金合同》不违反《证券投资基金法》《REITs 指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 6 号<基金合同的内容与格式>》《证券投资基金合同填报指引》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《基金合同》必须包含的内容。《基金合同》经华夏基金和基金托管人签署盖章，并且华夏基金办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，依其条款构成对《基金合同》当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

### 2. 《托管协议》

《托管协议》载明的事项包括以下内容：基金托管协议的依据、目的、原则和解释；基金托管人对基金管理人的业务监督和核查；基金管理人对其基金托管人的业务核查；基金财产保管；指令的发送、确认和执行；交易及清算交收安排；基金净资产计算和会计核算；基金收益分配；信息披露；基金费用；基金份额持有人名册的保管；基金有关文件和档案的保存；基金管理人和基金托管人的更换；禁止行为；基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算；违约责任；适用法律及争议解决方式；基金托管协议的效力和文本；其他事项。

经本所律师核查，《托管协议》不违反《证券投资基金法》《REITs 指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 7 号<托管协议的内容与格式>》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《托管协议》必须包含的内容。《托管协议》经华

夏基金和基金托管人签署盖章，并且华夏基金办理完毕本基金的基金备案手续，取得中国证监会书面确认后，依其条款构成对《托管协议》当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

### 3. 《招募说明书》

《招募说明书》载明的事项包括以下内容：扉页、目录、一般规定、不动产项目、资产评估与现金流测算、治理机制与运营管理安排、不动产基金、附件。

《招募说明书》已经在显著位置作出以下说明，“本风险提示的事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有风险。投资者在参与不动产基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书和基金产品资料概要等法律文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险”。

经本所律师核查，《招募说明书》不违反《证券投资基金法》《REITs 指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 5 号<招募说明书的内容与格式>》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《招募说明书》必须包含的内容。根据华夏基金出具的确认文件并经核查，《招募说明书》真实、准确、完整地披露了投资者作出决策所需的重要信息，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，有清晰的风险警示内容，语言简明、易懂、实用，符合投资者的理解能力，符合《运作管理办法》第七条第（四）、（六）项的规定和《REITs 指引》第十五条的规定。

### 4. 《运营管理服务协议》

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

经核查，《运营管理服务协议》不违反《证券投资基金法》《REITs 指引》的强制性规定，包含了法律法规、规范性文件等要求《运营管理服务协议》必须包含的内容。

《运营管理服务协议》经合同当事人签署盖章，并且自《运营管理服务协议》当事人约

定之日起依其条款构成对合同当事人有效且具有法律约束力的法律文件。

基于上述，本所律师认为，《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件草案的内容与格式符合法律、行政法规和中国证监会的有关规定。

### （五）基金名称

根据《招募说明书》和《基金合同》等本基金交易文件的约定，不动产证券投资基金的名称为“华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金”。经本所律师核查，基金名称表明了本基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容。

基于上述，本所律师认为，不动产证券投资基金的名称符合《运作管理办法》第七条第（五）项的规定。

### （六）投资者适当性管理安排

根据《基金合同》的约定，不动产证券投资基金将通过战略配售、网下发售及向公众投资者认购等环节进行发售相关工作。

根据基金管理人提供的《华夏基金管理有限公司投资者适当性管理暂行办法》《个人投资者调查问卷》《机构投资者调查问卷》，基金管理人符合本基金特征的投资者适当性管理制度，本基金有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，基金管理人将根据前述落实投资者适当性安排的方法加强投资者适当性管理相关工作。

根据《招募说明书》和《基金合同》，基金管理人已经明确指出不动产证券投资基金的风险收益特征，需承担投资商业不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

根据基金管理人出具的确认文件，基金管理人将严格落实投资者适当性管理制度，会同基金销售机构认真做好产品风险评价、投资者风险承受能力与投资目标识别、适当性匹配等投资者适当性管理工作，将适当的产品销售给适当的投资者。

基于上述，本所律师认为，本基金有符合基金特征的投资者适当性管理制度，有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性的安排，有清晰的风险警示内容，本

基金的投资者适当性安排符合《运作管理办法》第七条第（七）项和《REITs 指引》第二十一条的规定。

### （七）基金管理制度

根据《基金合同》的约定，基金管理人将根据合同约定完成基金份额的发售、基金备案、基金的投资、基金份额的登记和基金资产的估值等相关工作。

根据基金管理人提供的《关于募集华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金的请示》中拟募集基金的基本情况、拟募集基金符合有关规定条件的说明、拟任基金管理人、基金托管人符合有关规定条件的说明、产品差异分析、基金投资运作评估、投资者影响评估、销售、技术准备和主要业务环节制度准备情况，并经本所律师核查，基金管理人已设置不动产证券投资基金业务相关内部制度，涉及基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节；本基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形，基金管理人承诺将遵循内部业务规定，依法依约履行基金管理人职责。

基于上述，本所律师认为，不动产证券投资基金的基金管理制度符合《运作管理办法》第七条第（八）项的规定。

### （八）基金管理人关于本基金募集的授权

根据华夏基金《公司章程》的约定，华夏基金申请募集基金，应当履行公司章程约定的董事会审议程序。根据《华夏基金管理有限公司第四届董事会 2013 年第四十一次会议决议》，华夏基金全体董事一致同意授权总经理就基金产品方案、基金经理人选等与基金产品募集相关的事项进行审查和批准。要求公司经营管理层按季度向董事、监事通报当季向证监会申报的基金产品名称和产品类型、任职基金经理的姓名和基本情况；当季已经向证监会审批尚未发行的产品以及已经发行结束的产品。

根据华夏基金的经理于 2026 年 1 月 22 日签署的《关于申报华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金的签报》，同意申请募集华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金；同意贾瑞、张玮与刘月为拟任基金经理。

基于上述，本所律师认为，基金管理人申请募集基金已经履行了公司章程约定的必要程序。截至尽职调查基准日，华夏基金决定募集本基金符合公司章程以及法律法规、中国证监会的规定。

### （九）基金募集不涉及新增地方政府隐性债务

根据本基金相关法律文件的约定，保利发展作为原始权益人将 SPV 公司 100% 股权转让予本基金持有的专项计划，并将项目公司 100% 股权转让予 SPV 公司，并收取相应的股权转让价款作为回收资金，该等回收资金属于权益性资金而非负有偿还义务的债务性资金。从上述资金性质及流向来看，本基金募集不涉及原始权益人替政府举债、由政府提供担保或由财政资金偿还等新增地方政府隐性债务的情形。

同时，保利发展已出具书面说明，本次不动产公募基金的申报发行不涉及地方政府隐性债务。

综上所述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，本基金的募集符合《证券投资基金法》《运作管理办法》《REITs 指引》等法律、行政法规和中国证监会规定所要求的基金募集的实质条件。

## 四、商业不动产项目的资产范围和权属

### （一）资产范围

#### 1. 资产范围概述

商业不动产项目在本基金首次发售时系指（1）项目公司一持有的位于广州市天河区临江大道 5 号的广州保利中心写字楼项目，具体范围包括占地范围内的房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权），以及相关人防车位使用权；（2）项目公司二持有的位于广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路 20 号的佛山保利水城项目，具体范围包括占地范围内的房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权）。

#### 2. 单体建筑物纳入资产范围情况

## （1）广州保利中心项目

广州保利中心项目位于广州市天河区临江大道 5 号的一栋单体建筑物（包括地上房屋及地下车库）已全部纳入资产范围。

基于上述，广州保利中心项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入资产范围，符合《上交所审核指引》第十二条第(二)项、第(三)项相关规定。

## （2）佛山保利水城项目

佛山保利水城项目位于广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路 20 号的一栋单体建筑物（包括地上房屋及地下车库）已全部纳入资产范围。除前述单体建筑物外，存在两座桥梁与佛山保利水城项目相邻。

根据保利华南、保利商旅产业发展有限公司出具的说明并经核查，两座桥梁由保利华南配合市政需要建设，属于市政配套设施，不属于商场客流的主要入口。桥梁建于千灯湖上，千灯湖土地空间权属（地上和地下部分）非项目公司所有，未作经营性用途。桥梁在空间上不直接连通至保利佛山水城项目内部，该桥梁于保利佛山水城项目处于非营业期间正常对公众开放，公众亦可在桥梁不对外开放的情况下正常进入保利佛山水城项目。此外，为了便于日常通行便利，桥梁由保利商旅产业发展有限公司提供环境卫生清洁、设施完好情况的常规巡视等日常管理维护。

此外，两座桥梁不在佛山保利水城项目资产红线范围内，非项目公司二建设且不属于入池资产范围，项目公司二对该桥梁无任何强制性义务如日常维护等。佛山保利水城项目所涉土地红线范围内的资产已完整纳入本项目资产范围内，两座桥梁不作为入池资产不影响项目资产完整性。

基于上述，佛山保利水城项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入资产范围，符合《上交所审核指引》第十二条第(二)项、第(三)项相关规定。

## （二）商业不动产项目的权属

### 1. 广州保利中心项目

广州保利中心项目由保利发展、广州农林实业投资建设并享有初始所有权。

中国保利集团已出具《关于保利地产资产剥离事宜的批复》(保集字[2017]623号),同意保利发展将广州保利中心项目划转至项目公司一。2018年4月,保利发展(作为划出方)与项目公司一(作为划入方)签署了《集团内企业资产、债务及员工整体划转协议书》,将广州保利中心项目无偿划转至项目公司一。

项目公司一现合法享有广州保利中心项目占地范围内的房屋、地下车库(包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权)以及相关人防车位使用权,具体如下:

### (1) 国有建设用地使用权

2004年8月31日,保利发展、广州农林实业与广州市国土局签订的《国有土地使用权出让合同》(穗国地出合[2004]395号),约定保利发展、广州农林实业通过出让的方式取得位于天河区珠江新城I区的6,841.85平方米的土地使用权,出让地块编号为珠江新城I6-4,规划用途为商务办公。

2004年8月31日,保利发展、广州农林实业与广州市国土局签订的《国有土地使用权出让合同》(穗国地出合[2004]396号),约定保利发展、广州农林实业通过出让的方式取得位于天河区珠江新城I区的6,934.41平方米的土地使用权,出让地块编号为珠江新城I6-1,规划用途为商务办公。

2004年8月31日,保利发展、广州农林实业与广州市国土局签订的《国有土地使用权出让合同》(穗国地出合[2004]397号),约定保利发展、广州农林实业通过出让的方式取得位于天河区珠江新城I区的6,928.53平方米的土地使用权,出让地块编号为珠江新城I6-2,规划用途为商务办公。

2008年3月31日,保利发展、广州农林实业与广州市国土局签订《国有土地使用权出让合同补充合同》,将编号为穗国地出合[2004]395号、穗国地出合[2004]396号、穗国地出合[2004]397号《国有土地使用权出让合同》项下的珠江新城I6-1.珠江新城I6-2.珠江新城I6-4地块合并,合并后用地面积为20,704.79平方米,同时将用地性质由原商务办公用地调整为商务办公用地和商品住宅用地。

### (2) 建筑物所有权

广州保利中心项目除第9层、第24层建筑外,项目公司一就广州保利中心项目取

得的《不动产权证书》详见本法律意见书附件一：广州保利中心项目《不动产权证书》。

根据广州市城市规划局就广州保利中心项目核发的《关于要求调整建筑设计的复函》（穗规函〔2007〕2619号），并经本所律师现场踏勘，广州保利中心项目第9层、第24层建筑均为避难层。根据《广州市建筑工程容积率计算办法》第四条的规定，在核定建筑工程容积率时，建筑物避难层中的避难空间不计入容积率建筑面积。根据《广州市房地产开发项目公共服务设施不动产登记细则》及附件《房地产开发项目公共服务设施分类明细表》，避难层建筑属于业主共有的设施，且不纳入分摊面积。因此，本所律师认为，广州保利中心项目第9层、第24层建筑属于不纳入分摊面积的非计容建筑，无需办理《不动产权证书》。

经本所律师审查广州保利中心项目对应的《不动产权证书》以及广州市规划和自然资源局于2026年1月27日出具的《广州市不动产登记查册表》，本所律师认为，截至尽职调查基准日，广州保利中心项目资产范围内的建筑物所有权及对应的国有建设用地使用权属于项目公司一，权属清晰。

### （3）人防车位使用权

2008年11月19日，广州市人民防空办公室出具《人防工程专项竣工验收备案意见书》（穗人防建[2008]977号），建设位置地下室负三层，平时功能汽车库，战时功能二等人员掩蔽所、人防电站。

根据《中华人民共和国人民防空法》第五条的规定，保利发展作为广州保利中心项目人防工程的投资建设单位，有权对该等人防工程进行使用管理，并收取收益。项目公司一已通过签署了《集团内企业资产、债务及员工整体划转协议书》自保利发展取得广州保利中心项目人防工程的使用权，并有权享有对应收益，且除国家在战时使用外，其他主体不得主张其对该等人防车位的权利，本所律师认为，截至尽职调查基准日，人防车位使用权的权属清晰。

## 2. 佛山保利水城项目

佛山保利水城项目由保利华南投资建设并享有初始所有权。

中国保利集团已出具《关于保利发展申请无偿划转保利华南实业有限公司资产的批复》（保集字〔2023〕297号），同意保利华南将佛山保利水城项目划转至项目公司二。

2023年5月26日，保利华南（作为划出方）与项目公司二（作为划入方）签署了《企业实物资产无偿划转协议》，将佛山保利水城项目无偿划转至项目公司二。

项目公司二现合法享有佛山保利水城项目占地范围内的房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权），具体如下：

#### （1）国有建设用地使用权

2005年8月25日，保利华南与佛山市国土局签署了编号为南国出让字（2005）第00300号的《佛山市国有土地使用权出让合同》，甲方以挂牌方式出让给乙方的宗地位于佛山市南海区桂城街道82、85区，宗地编号01002420，总面积为156,588.55平方米。

2023年9月28日，保利华南与佛山市自然资源局、佛山保城签署了编号为南国出让字（2005）第00300号-补01号的《国有建设用地使用权出让合同补充协议》。根据佛山保城提供的缴费凭证，佛山保城已完成补缴出让金的缴纳。

#### （2）建筑物所有权

2023年9月28日，佛山市自然资源局就佛山保利水城项目核发了《不动产权证书》，证载主要信息如下：

权利人	佛山保城企业管理有限公司
编号	粤（2023）佛南不动产权第0143234号
坐落	广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路20号保利商业水城
不动产单元号	440605001009GB01317F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发市场用地，零售商业用地/商业
面积	独用宗地面积：50,266.5 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：153,062.62 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权：2005年08月25日起，2045年08月24日止
附记	根据63号文，保利华南申请办理补办不动产权手续将该不动产建筑面积变更为153,062.62 m <sup>2</sup>

2026年1月29日，佛山市自然资源局就佛山保利水城项目观景走廊工程核发了《不动产权证书》，证载主要信息如下：

权利人	佛山保城企业管理有限公司
编号	粤(2026)佛南不动产权第 0009623 号
坐落	广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路 20 号保利商业水城（东岸）加建观景走廊
不动产单元号	440605001009GB01317F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其他
用途	批发市场用地，零售商业用地/观景走廊
面积	独用宗地面积：50,266.5 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：827.28 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权：2005 年 08 月 25 日起，2045 年 08 月 24 日止

经本所律师审查佛山保利水城项目对应的《不动产权证书》以及佛山市自然资源局于 2026 年 1 月 15 日、2026 年 1 月 29 日出具的《佛山市不动产(房/地/房地)登记信息查询结果》，本所律师认为，截至尽职调查基准日，佛山保利水城项目的建筑物所有权及对应的国有建设用地使用权属于项目公司二，权属清晰。

综上所述，本所律师认为，本项目所涉商业不动产项目权属清晰、资产范围明确。项目公司直接持有商业不动产项目的建筑物所有权及对应的国有建设用地使用权，原始权益人通过项目公司间接拥有商业不动产项目的建筑物所有权及对应的国有建设用地使用权。

## 五、项目公司及 SPV 公司的合法合规性

### （一）项目公司

#### 1. 项目公司一

##### （1）项目公司一的主体资格

根据广州市海珠区市场监督管理局于 2022 年 5 月 30 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440101MA5ATLHE3G）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，项目公司一的基本情况如下：

企业名称	广州市瑞咨企业管理有限公司
------	---------------

类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	黎波
住所	广州市海珠区阅江中路 688 号 19 楼 05 房（自主申报）（仅限办公用途）
注册资本	100 万元
成立日期	2018-04-20
营业期限	2018-04-20 至无固定期限
经营范围	企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业管理咨询；房屋租赁；租赁业务；项目投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；企业自有资金投资；物业管理。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，项目公司一为有效存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

经本所律师查阅项目公司一的企业登记材料以及国家企业信用信息公示系统的查询结果，截至尽职调查基准日，保利发展持有项目公司一 100%的股权且享有 100%的股东权利并承担相应的股东义务。项目公司一的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

根据项目公司一出具的说明并经本所律师核查，项目公司一经营广州保利中心项目的方式主要为将商业不动产项目对外出租用于经营，前述经营符合相关法律法规的规定。

## （2）项目公司一的治理结构

经本所律师核查，项目公司一不设股东会，股东依照《公司法》《公司章程》的规定行使职权；项目公司一不设董事会，设董事一名；不设监事会及监事；设经理等。根据本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，项目公司一主要人员为法定代表人兼董事、经理黎波。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，项目公司一的组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

## （3）信用状况及行政处罚情况

根据项目公司一提供的《企业信用记录》（自主查询版，报告时间：2026 年 1 月 5

日)并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”,截至尽职调查基准日,项目公司不属于被执行人及失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站,项目公司一最近3年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录或不诚信行为,不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制进行融资的情形。

基于上述,本所律师认为,项目公司一具有独立的中国企业法人资格,项目公司一经营符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

## 2. 项目公司二

### (1) 项目公司二的主体资格

根据佛山市南海区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91440605MACJEA4Q8Y)以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果,项目公司二的基本情况如下:

企业名称	佛山保城企业管理有限公司
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人	刘志能
住所	佛山市南海区桂城街道灯湖西路20号保利洲际酒店11楼1116房(住所申报)
注册资本	100万元
成立日期	2023-05-24
营业期限	2023-05-24至无固定期限
经营范围	一般项目:企业管理;体验式拓展活动及策划;会议及展览服务;非居住房地产租赁;商业综合体管理服务;企业管理咨询;物业管理;酒店管理;餐饮管理;

	广告发布；项目策划与公关服务；日用品销售；软件销售；家用视听设备销售；母婴用品销售；停车场服务；以自有资金从事投资活动；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
--	--

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，项目公司二为有效存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

经本所律师查阅项目公司二的企业登记材料以及国家企业信用信息公示系统的查询结果，截至尽职调查基准日，保利发展持有项目公司二 100%的股权且享有 100%的股东权利并承担相应的股东义务。项目公司二的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

根据项目公司二出具的说明并经本所律师核查，项目公司二经营佛山保利水城项目的方式主要为将佛山保利水城项目对外出租用于经营，前述经营符合相关法律法规的规定。

## （2）项目公司二的治理结构

经本所律师核查，项目公司二不设股东会，股东依照《公司法》《公司章程》的规定行使职权；项目公司二不设董事会，设董事一名；不设监事会及监事；设经理等。根据本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，项目公司二主要人员为法定代表人兼经理刘志能和财务负责人黄芬煜。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，项目公司的组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

## （3）信用状况及行政处罚情况

根据项目公司二提供的《企业信用记录》（自主查询版，报告时间：2026年1月6日）并经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，项目公司不属于被执行人及失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急

管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，项目公司最近3年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录或不诚信行为，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制进行融资的情形。

基于上述，本所律师认为，项目公司二具有独立的中国企业法人资格，项目公司二经营符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

## （二）SPV 公司

### 1. SPV1 公司

#### （1）SPV1 公司的主体资格

根据广州市海珠区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440105MAETC4GR8G）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，SPV1 公司的基本情况如下：

企业名称	广州市瑞中企业管理有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	陈贤锦
住所	广州市海珠区阅江中路 832 号 5701 房
注册资本	100 万元
成立日期	2025-08-28
营业期限	2025-08-28 至无固定期限
经营范围	会议及展览服务；酒店管理；体育赛事策划；图文设计制作；企业管理咨询；市场营销策划；企业形象策划；体验式拓展活动及策划；广告发布；非居住房地产租赁；物业管理；组织文化艺术交流活动；日用百货销售；未经加工的坚果、干果销售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；鲜蛋批发；水产品零售；针纺织品销售；日用杂品销售；服装服饰零售；五金产品零售；玩具销售；美发饰品销售；礼品花卉销售；文具用品零售；文具用品批发；体育用品及器材零售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；家用视听设备销售；宠物食品及用品批发；日用家电零售；新鲜水果零售；鞋帽零售；停车场服务；粮油仓储服务；豆及薯类销售；图书出租；

	<p>化妆品批发；化妆品零售；个人卫生用品销售；数字视频监控系统销售；办公设备租赁服务；仓储设备租赁服务；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；体育竞赛组织；体育保障组织；体育中介代理服务；体育健康服务；组织体育表演活动；体育经纪人服务；招生辅助服务；文化场馆管理服务；摄像及视频制作服务；健身休闲活动；体育场地设施工程施工；体育用品设备出租；艺术品代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；数字内容制作服务（不含出版发行）；文艺创作；园林绿化工程施工；平面设计；创业空间服务；专业设计服务；食品销售（仅销售预包装食品）</p>
--	---

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，SPV1 公司为依法设立并合法存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

经本所律师查阅 SPV1 公司的企业登记材料以及国家企业信用信息公示系统的查询结果，截至本法律意见书出具之日，保利发展持有 SPV1 公司 100% 的股权。SPV1 公司的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

## （2） SPV1 公司的治理结构

经本所律师核查，SPV1 公司已按照《公司法》《公司章程》及其他法律、法规的规定，不设股东会，股东依照《公司法》《公司章程》的规定行使职权；SPV1 公司不设董事会，设董事一名；不设监事会及监事；设经理等。根据本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，SPV1 公司主要人员为法定代表人、董事兼经理陈贤锦。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，SPV1 公司的组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

## （3） 信用状况及行政处罚情况

经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，SPV1 公司不属于被执行人及失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、

中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，SPV1 公司最近 3 年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录或不诚信行为，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制进行融资的情形。

基于上述，本所律师认为，SPV1 公司具有独立的中国企业法人资格，SPV1 公司未实际开展业务。

## 2. SPV2 公司

### (1) SPV2 公司的主体资格

根据广州市海珠区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440105MAEU68J72P）以及本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，SPV2 公司的基本情况如下：

企业名称	广州市瑞广企业管理有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	陈贤锦
住所	广州市海珠区阅江中路 832 号 5701 房
注册资本	100 万元
成立日期	2025-08-28
营业期限	2025-08-28 至无固定期限
经营范围	会议及展览服务；酒店管理；体育赛事策划；图文设计制作；企业管理咨询；市场营销策划；企业形象策划；体验式拓展活动及策划；广告发布；非居住房地产租赁；物业管理；组织文化艺术交流活动；日用百货销售；未经加工的坚果、干果销售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；鲜蛋批发；水产品零售；针纺织品销售；日用杂品销售；服装服饰零售；五金产品零售；玩具销售；美发饰品销售；礼品花卉销售；文具用品零售；文具用品批发；体育用品及器材零售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；家用视听设备销售；宠物食品及用品批发；日用家电零售；新鲜水果零售；鞋帽零售；停车场服务；粮油仓储服务；豆及薯类销售；图书出租；化妆品批发；化妆品零售；个人卫生用品销售；数字视频监控系统销售；办公设备租赁服务；仓储设备租赁服务；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；体育竞赛组织；体育保障组织；体育中介代理服务；体育健康服务；组织体育表演活动；体育经纪人服务；招生

	辅助服务；文化场馆管理服务；摄像及视频制作服务；健身休闲活动；体育场地设施工程施工；体育用品设备出租；艺术品代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；数字内容制作服务（不含出版发行）；文艺创作；园林绿化工程施工；平面设计；创业空间服务；专业设计服务；食品销售（仅销售预包装食品）
--	---

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，SPV2 公司为依法设立并合法存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规及其《公司章程》规定应当终止的情形。

经本所律师查阅 SPV2 公司的企业登记材料以及国家企业信用信息公示系统的查询结果，截至本法律意见书出具之日，保利发展持有 SPV2 公司 100%的股权。SPV2 公司的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

## （2） SPV2 公司的治理结构

经本所律师核查，SPV2 公司已按照《公司法》《公司章程》及其他法律、法规的规定，不设股东会，股东依照《公司法》《公司章程》的规定行使职权；SPV2 公司不设董事会，设董事一名；不设监事会及监事；设经理等。根据本所律师在国家企业信用信息公示系统查询的结果，SPV2 公司主要人员为法定代表人、董事兼经理陈贤锦。

基于上述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，SPV2 公司的组织架构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

## （3） 信用状况及行政处罚情况

经本所律师查询“全国法院被执行人信息查询系统”和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，截至尽职调查基准日，SPV2 公司不属于被执行人及失信被执行人。

经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，SPV2 公司最近 3 年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规

记录或不诚信行为，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制进行融资的情形。

基于上述，本所律师认为，SPV2 公司具有独立的中国企业法人资格，SPV2 公司未实际开展业务。

## 六、商业不动产项目投资建设的合法合规性

### （一）广州保利中心项目

#### 1. 立项文件

2006 年 12 月 15 日，广州市发展和改革委员会出具了《广州市 2006 年商品房屋建设正式项目计划备案回执》（穗发改城备[2006]308 号），对位于天河区珠江新城 I6-4 地块的项目办理项目计划备案手续。

#### 2. 用地批准书

2005 年 4 月 6 日，广州市国土局就广州保利中心项目核发了《建设用地批准书》，证载主要信息如下：

用地单位	广州市农林实业有限公司、保利房地产股份有限公司
编号	穗国出建用字[2005]第 122 号
建设项目名称	商务办公用地
批准用地面积	6,841.85 平方米
土地用途	商服用地
土地坐落	天河区珠江新城 I6-4 号地块

#### 3. 规划许可

广州保利中心项目已取得的规划审批相关文件如下：

##### （1）建设用地规划许可

2007 年 9 月 11 日，广州市城市规划局就广州保利中心项目核发了《建设用地规划许可证》，证载主要信息如下：

用地单位	广州市农林实业有限公司、保利房地产股份有限公司
编号	穗规地证(2007)1156号
用地项目名称	商品住宅用地(R1);商务办公用地(C13)
用地位置	珠江新城I6地块
用地性质	\
用地面积	20,705平方米(其中道路用地1,781平方米)

## (2) 建设工程规划许可

2006年11月9日,广州市城市规划局就广州保利中心项目核发了《建设工程规划许可证》,证载主要信息如下:

建设单位	广州市农林实业有限公司、保利房地产股份有限公司
编号	穗规建证(2006)6001号
建设项目名称	商业、办公楼工程1幢(自编6号楼)
建设位置	天河区珠江新城I6-4地块
建设规模	地上36层(首层部分设夹层):66,370平方米;地下2层:15,858平方米

2007年3月29日,广州市城市规划局向保利发展、广州农林实业核发了《关于要求调整建筑设计的复函》(穗规函〔2007〕2619号),将其中第3、4层使用功能由商业调整为商业(餐饮),原第7、22层由避难层调整为办公使用,第9、24层使用功能由办公调整为避难层。

2008年8月18日,广州市城市规划局向保利发展、广州农林实业核发了《关于要求调整建筑设计的复函》(穗规函〔2008〕6778号),同意按附送的建筑设计图纸调整第36层层高和屋面构架的高度,调整后建筑高度为167米(自室外地坪计至屋顶),建筑面积、使用功能等不变。

2009年10月15日,广州市城市规划局向保利发展、广州农林实业核发了《关于要求调整建筑设计的复函》(穗规函〔2009〕8439号),建筑层数由原36层(首层部分设夹层,另设地下室3层)调整为38层(另设地下室3层),同意加建第37、38层办公用房。地下车库面积由原12,314平方米调整为12,703平方米;地下设备用房面积由原3,544平方米调整为3,155平方米。地上部分建筑面积由原66,370平方米调整为66,001平方

米。

#### 4. 施工许可

2007年2月9日，广州市建设委员会就广州保利中心项目核发了《建筑工程施工许可证》，证载主要信息如下：

建设单位	保利房地产股份有限公司、广州市农林实业有限公司
编号	440101200702100501
工程名称	商业、办公楼工程1幢（自编6号楼）
建设地址	天河区珠江新城I6-4地块
建设规模	82,228平方米

2010年4月，经广州市建设委员会同意，上述《建筑工程施工许可证》的建设规模变更为地上38层，地下3层，建筑面积为81,859平方米，其中地上66,001平方米，地下15,858平方米。

#### 5. 竣工验收（综合验收及消防、规划等专项验收）

广州保利中心项目已取得的竣工验收审批相关文件如下：

##### （1）规划验收

2009年12月31日，广州市城市规划局就广州保利中心项目核发了《建设工程规划验收合格证》，证载主要信息如下：

建设单位	保利房地产（集团）股份有限公司、广州市农林实业有限公司
编号	穗规验证[2009]1886号
建设项目名称	商务、办公楼工程1幢（自编6号）
建设位置	天河区珠江新城I6-4地块
建设规模	商业、办公楼（自编6号楼）1幢，地上38层：67,695平方米，地下3层：15,771平方米
备注	本工程竣工测量面积计83,466平方米，原报建批准面积81,859平方米，差额面积1,607平方米

##### （2）消防验收

2009年12月7日，广州市公安消防局出具《关于对保利珠江新城I6地块6号楼建筑工程消防验收合格的意见》（编号：穗公消（建验）字[2009]第1020号），保利珠江新城I6地块6号楼建筑工程综合评定消防验收合格。

### （3）环保验收

2010年5月28日，广州市环境保护局出具《关于珠江新城I6地块自编6号楼建设项目竣工环保验收的函》（编号：穗环管验（2010）42号），珠江新城I6地块自编6号楼建设项目前期的环保审批手续齐备，符合竣工环保验收条件，竣工环保验收合格。

### （4）人防验收

2008年11月19日，广州市人民防空办公室出具《人防工程专项竣工验收备案意见书》（穗人防建[2008]977号），同意天河区珠江新城I6-4地块商务办公楼及商住小区工程防空地下室竣工验收备案。

### （5）综合竣工验收备案

2010年7月16日，广州市城乡建设委员会出具《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：穗建验备2010-028），对位于广州市天河区（区、县级市）珠江新城I6-4地块的商业、办公楼工程1幢（保利中心6号楼）工程予以备案。

## 6. 其他事项

根据原始权益人出具的说明并经本所律师核查，广州保利中心项目内存在通过装修改造增设了建筑结构以增加房屋的可利用空间（以下简称“内部装修改造”），前述内部装修改造未履行相关建设和验收手续，项目公司可能存在相关合规风险。上述内部装修改造的结构安全性经过具备相关资质的房屋鉴定单位论证，满足结构安全使用要求，房屋消防设施功能正常。

为缓释此风险，原始权益人已出具承诺函，（1）如果主管部门要求整改，原始权益人承诺按照主管部门的要求采取必要的整改措施；（2）如因前述事项受到主管部门的行政处罚且给本基金造成损失的，保利发展将承担全部补偿责任。

根据原始权益人出具的说明，并经本所律师查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金

融监督管理总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站，项目公司一自成立之日起至尽职调查基准日不存在经上述网络渠道公示的因前述事项而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

此外，广州保利中心项目存在建设项目选址意见书、土地预审意见缺失的情形。为缓释前述合规手续缺失导致的风险，原始权益人已于《项目公司股权转让协议一》中承诺，对项目公司一和广州保利中心项目截至交割日（含该日）已发生或存在的任何事项所引发或导致的损失由原始权益人承担。前述合规性手续的缺失不影响不动产权属合法有效转移及项目持续稳定运营。

基于上述，本所律师认为，保障广州保利中心项目持续稳定运营的关键合规手续齐备，包括但不限于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、环验收以及消防验收文件等，满足《上交所审核指引》第十二条第（六）项的规定。

## （二）佛山保利水城项目

### 1. 立项文件

2006年2月23日，佛山市南海区发改局向原南海桦荣下发了《关于保利商业水城东岸北段项目核准的批复》（南发改[2006]53号），同意佛山市原南海桦荣实业有限公司在南海区桂城第85区地块投资开发保利商业水城东岸北段项目。

2006年2月23日，佛山市南海区发改局向原南海桦荣下发了《关于保利商业水城东岸南段项目核准的批复》（南发改[2006]54号），同意佛山市原南海桦荣实业有限公司在南海区桂城第85区地块投资开发保利商业水城东岸南段项目。

### 2. 用地批准书

佛山保利水城项目建设时期未取得《建设用地批准书》，但根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规

[2019]2号)规定,将建设用地规划许可证和建设用地批准书合并,不再单独核发建设用地批准书。

2023年7月21日,市自然资源局南海分局出具《关于补办保利商业水城(东岸)建设用地批准书的请示的复函》,回复:“根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》(自然资规[2019]2号)第二条规定,‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并,自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证,不再单独核发建设用地批准书’。该建设项目已签订《国有土地使用权出让合同》,并已核发不动产权证书,因此按相关文件精神不需补办建设用地批准书”。

### 3. 规划许可

佛山保利水城项目已取得的规划审批相关文件如下:

#### (1) 建设用地规划许可

2005年11月7日,佛山市规局南海分局就佛山保利水城项目核发了《建设用地规划许可证》,证载主要信息如下:

用地单位	佛山市南海桦荣实业有限公司
编号	南地证(2005)0085号
用地项目名称	南海中轴线千灯湖商业水城项目
用地位置	桂城街道办事处第85区
用地面积	102,687.25平方米

#### (2) 建设工程规划许可

2006年11月27日,佛山市规局南海分局就佛山保利水城项目核发了《建设工程规划许可证》,证载主要信息如下:

建设单位	佛山市南海桦荣实业有限公司
编号	南建证(2006)1286号
建设项目名称	保利商业水城(东岸)
建设位置	桂城街道第85街区地块

建设规模	153,926 平方米
附图及附件名称	地上为 4 层，面积为 111,366 平方米；地下为 1 层，面积为 42,560 平方米

#### 4. 施工许可

2007 年 2 月 15 日，佛山市南海区建设局就佛山保利水城项目核发了两本《建筑工程施工许可证》，证载主要信息如下：

建设单位	佛山市南海桦荣实业有限公司
编号	440622200702152401
工程名称	保利商业水城（东岸）
建设地址	桂城街道第 85 街区地块
建设规模	框架/4/110, 400

建设单位	佛山市南海桦荣实业有限公司
编号	440622200702152501
工程名称	保利商业水城（东岸）
建设地址	桂城街道第 85 街区地块
建设规模	框架/4/43, 526

#### 5. 竣工验收（综合验收及消防、规划等专项验收）

佛山保利水城项目已取得的竣工验收审批相关文件如下：

##### （1）规划验收

2008 年 12 月 10 日，佛山市规局南海分局佛山保利水城项目核发了《南海区建设工程竣工规划验收合格证》，证载主要信息如下：

建设单位	保利华南实业有限公司
编号	南验证（2008）1227 号
建设项目名称	保利商业水城（东岸）
建设位置	桂城 85 地块

建筑面积	153,926 平方米
------	-------------

## （2） 消防验收

2008年11月19日，佛山市公安消防局向保利华南下发了《佛山市公安消防局建设工程消防验收意见书》（佛公消（建验）字[2008]第0003号），佛山保利水城项目建筑工程消防验收合格，在消防方面具备使用条件。

## （3） 环保验收

2012年11月19日，佛山市南海区环境运输和城市管理局向保利华南下发了《佛山市南海区环境运输和城市管理局关于保利水城东广场建设项目竣工环境保护验收意见的函》（南环综函[2012]272号），同意佛山保利水城项目通过建设项目竣工环境保护验收。

## （4） 人防验收

2008年6月4日，广东省佛山市南海区人民防空办公室出具《工程报建项目审批表》，由于项目已完工，无法再建人防地下室，同意在保利花园87区地下合建人防地下室。

2010年10月20日，广东省佛山市南海区人民防空办公室出具《佛山市人民防空办公室人防工程竣工验收备案意见书》（佛（南）人防验字[2010]007号-2），同意佛山保利花园87区人防地下室办理备案手续，佛山保利水城项目已完成人防异地建设。

## （5） 竣工备案

2008年12月29日，佛山市南海区建设局就佛山保利水城项目出具了《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，保利商业水城（东岸北区）已经竣工并完成备案。

2008年12月29日，佛山市南海区建设局就佛山保利水城项目出具了《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，保利商业水城（东岸南区）已经竣工并完成备案。

## （6） 其他合规性手续

就其他合规性手续，佛山保利水城项目存在土地预审意见、建设用地批准书缺失。就前述缺失合规手续，佛山市自然资源局南海分局已出具《关于补办保利商业水城（东岸）建设项目用地预审意见的请示的复函》及《关于补办保利商业水城（东岸）建设用地批准书的请示的复函》，明确佛山保利水城项目已有合法用地手续，无需补办建设项目用地预审意见及建设用地批准书。同时，为缓释前述合规手续缺失导致的风险，原始权益人已于《项目公司股权转让协议二》中承诺，对项目公司二和佛山保利水城项目截至交割日（含该日）已发生或存在的任何事项所引发或导致的损失由原始权益人承担。前述合规性手续的缺失不影响不动产权属合法有效转移及项目持续稳定运营。

基于上述，本所律师认为，保障佛山保利水城项目持续稳定运营的关键合规手续齐备，包括但不限于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、环保验收以及消防验收文件等，满足《上交所审核指引》第十二条第（六）项的规定。

#### 6. 关于历史运营期间功能升级的相关手续

佛山保利水城项目历史运营期间进行了功能升级，相关主管部门就佛山保利水城项目历史运营期间功能升级事宜已进行现状核查，并重新办理了《不动产权证书》。

##### （1）建设工程用地审查及现状核查意见书

2023年6月8日，市自然资源局南海分局出具《建设工程用地审查及现状核查意见书》，经审查，佛山保利水城项目不存在违反《佛山市南海区历史遗留产业类和公共配套类建筑物补办不动产权手续实施办法（试行）》规定的情形，拟同意补办。

##### （2）建筑可靠性鉴定报告

2023年8月15日，佛山市金平建筑工程质量检测有限公司出具《佛山保利水城建筑可靠性鉴定报告》，佛山保利水城项目后续使用年限为35年。

##### （3）建筑消防安全评估报告

2023年8月9日，深华建设（深圳）股份有限公司出具《建筑消防安全评估报告》，佛山保利水城项目消防安全等级为良好。

##### （4）公告证明材料

2023年8月29日，佛山市南海区桂城街道违法用地违法建设处置联席会议办公室出具《补办不动产权手续公告》。

#### (5) 南海区历史遗留产业类和公共配套类违法建构建筑物补办不动产权手续审批表

2023年9月19日，佛山市南海区历史遗留产业类和公共配套类建构建筑物不动产权补办评审委员会办公室出具《南海区历史遗留产业类和公共配套类违法建构建筑物补办不动产权手续审批表》，同意补办不动产权手续。

#### (6) 不动产权证

佛山保城就佛山保利水城项目已取得佛山市自然资源局核发的《不动产权证书》，具体如下：

权利人	佛山保城企业管理有限公司
编号	粤（2023）佛南不动产权第 0143234 号
坐落	广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路 20 号保利商业水城
不动产单元号	440605001009GB01317F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发市场用地，零售商业用地/商业
面积	独用宗地面积：50,266.5 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 153,062.62 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权：2005 年 08 月 25 日起，2045 年 08 月 24 日止
附记	根据 63 号文，保利华南申请办理补办不动产权手续将该不动产建筑面积变更为 153,062.62 m <sup>2</sup> 保利华南将不动产权证号为粤（2018）佛南不动产权第 0181556 号的不动产转移给佛山保城

根据 63 号文，保利华南就佛山保利水城项目重新办理了《不动产权证书》，对不动产建筑面积进行了变更，《不动产权证书》的证载房屋建筑面积由 151,960.03 平方米变更为 153,062.62 平方米。

### 7. 关于观景走廊工程建设的相关手续

#### (1) 立项

根据项目公司二提供的广东省投资项目在线审批监管平台截图,佛山保利 MALL 观景走廊工程已完成立项备案(工程代码: 2411-440605-04-01-232337),工程性质为扩建,项目规划在西广场采用钢结构搭建室外观景走廊。

## (2) 消防审查

根据项目公司二提供的《其他建设工程消防设计文件审查合格意见(房屋建筑工程)》(编号: 4406052503250003-TX-001),按《佛山市住房和城乡建设局关于加强我市建设工程消防设计审查有关工作的通知》,本工程不需现场勘察,本工程消防设计文件审查合格。

## (3) 施工图设计审查

根据广东舍卫工程技术咨询有限公司出具的《施工图设计文件审查合格书》(编号: 4406052503250003-TX-001),本工程施工图设计文件经审查通过。

## (4) 建设工程规划许可

2025年3月12日,佛山市自然资源局就佛山保利水城项目观景走廊工程核发了《建设工程规划许可证》,证载主要信息如下:

用地单位	佛山保城企业管理有限公司
编号	建字第 4406052025GG0231564 号
建设项目名称	保利商业水城(东岸)加建观景走廊工程
建设位置	广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路 20 号
建设规模	总建筑面积:1,489.85 m <sup>2</sup> , 其中地下室建筑面积:0 m <sup>2</sup> , 建筑层数:地上 2 层, 地下:0 层, 计容面积:0 m <sup>2</sup> , 基底面积:907.56 m <sup>2</sup> 。

## (5) 开工手续

根据佛山市南海区桂城街道城建和水务办公室于 2025 年 3 月 18 日出具的《桂城街道限额以下工程信息登记回执》(登记号: 2025 年第[018]号),佛山保利水城项目观景走廊工程的建设方已将有关资料办理开工信息登记手续。

## (6) 竣工验收

### 1) 消防验收

2026年1月12日，佛山市南海区住房和城乡建设和水务局出具《建设工程消防验收备案凭证》（南建水消竣备字〔2026〕第001号），同意保利商业城(东岸)加建观景走廊工程消防验收备案。

### 2) 规划验收

根据佛山市自然资源局出具的《佛山市南海区建设工程规划验线意见》，经审核，该项目符合规划验线要求。

### 3) 人防验收

根据佛山市南海区人民防空办公室出具的《佛山市建设工程项目人防报建办理审批表（申请防空地下室易地建设）》（批文号：佛（南）人防建〔2025〕103号）以及《佛山市申请防空地下室易地建设报建凭证》，同意佛山保利 MALL 观景走廊工程防空地下室易地建设，项目公司二已完成防空地下室易地建设费缴纳。

### 4) 综合竣工验收

根据项目公司二提供的《桂城街道限额以下工程竣工验收表》（2025年第〔018〕号），佛山保利 MALL 观景走廊工程已完成竣工验收。

综上所述，本所律师认为，保障佛山保利水城项目持续稳定运营的关键合规手续齐备，包括但不限于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、环保验收以及消防验收文件等，满足《上交所审核指引》第十二条第（六）项的规定。

## 七、商业不动产项目的运营情况

### （一）商业不动产项目运营时间

#### 1. 广州保利中心项目

根据项目公司一提供的书面说明以及广州保利中心项目租赁台账，并经本所律师核查，广州保利中心项目运营3年以上，符合《REITs指引》第八条第（三）项以及《上交所审核指引》第十三条第（三）项关于商业不动产项目原则上持续运营3年以上的要

求。

## 2. 佛山保利水城项目

根据项目公司二提供的书面说明以及佛山保利水城项目租赁台账，并经本所律师核查，佛山保利水城项目运营3年以上，符合《REITs指引》第八条第（三）项以及《上交所审核指引》第十三条第（三）项关于商业不动产项目原则上持续运营3年以上的要求。

## （二）商业不动产项目运营的特定资质相关情况

### 1. 广州保利中心项目

#### （1）机动车停车场经营

2019年4月9日，广州市天河区交通运输局核发了《广州市经营性停车场备案证明》（备案号：天河00088号），停车场名称为保利中心停车场。

2020年6月10日，广州市天河区交通运输局核发了《广州市经营性停车场备案证明》（备案号：天河00292号），停车场名称为保利中心地面停车场。

#### （2）户外广告

截至本法律意见书出具之日，项目公司一已就广州保利中心户外广告位办理备案，备案流水号为：LMTH202602099272825、LMTH202602099273098。

基于上述，本所律师认为，广州保利中心项目已取得机动车停车场经营备案及户外广告位备案。

#### （3）公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查

根据广州保利中心项目竣工验收时期适用的《中华人民共和国消防法（2008修订）》（已废止）第七十三条的规定，公众聚集场所，是指宾馆、饭店、商场、集贸市场、客运车站候车室、客运码头候船厅、民用机场航站楼、体育场馆、会堂以及公共娱乐场所等。广州保利中心项目作为写字楼主要用于办公且不直接面向公众开放，因此，本所律师认为，广州保利中心项目无需办理公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查。

## 2.佛山保利水城项目

### (1) 机动车停车场经营

根据《佛山市停车场管理办法》第二十条，公共停车场在投入使用后 20 个工作日内，停车场管理者应当通过全市统一的停车信息系统提交基本信息资料，无需办理停车场经营许可/备案手续。

根据项目公司二提供的佛山市静态交通大数据收集与应用系统截图，项目公司已经完成前述信息资料的提交，符合佛山市停车场经营相关规定。

### (2) 户外广告

根据佛山市南海区城市管理和综合执法局出具的编号为粤佛南管许(2026)0104130001号(广告)的《行政许可决定书》，经审查，项目公司二提出的设置大型户外广告审批的申请(申请编号:(2026)0104130001)符合《城市市容和环境卫生管理条例》的规定，决定准予许可。

基于上述，本所律师认为，佛山保利水城项目已取得机动车停车场经营手续及户外广告设置许可。

### (3) 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查

经本所律师核查，佛山保利水城项目因历史遗留问题未取得公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查相关合格证。根据佛山保利水城项目竣工验收时期适用的《中华人民共和国消防法(2008修订)》(已废止)第五十八条的规定，公众聚集场所未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求，擅自投入使用、营业的，责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款。根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十六条的规定，违法行为在二年内未被发现的，不再给予行政处罚。因此，佛山保利水城项目虽未进行公众聚集场所消防安全检查，经营期间消防主管部门进行过消防检查(如年检)，项目公司因历史未进行公众聚集场所消防安全检查被监管部门处罚的风险相对可控。原始权益人已承诺，就前述事项所引发或导致项目公司二的损失，原始权益人承担赔偿责任。

2023年8月9日，深华建设(深圳)股份有限公司出具《建筑消防安全评估报告》，

佛山保利水城项目消防安全等级为良好。2026年2月14日，佛山市南海区消防救援大队就佛山保利水城项目出具《佛山市南海区消防救援大队关于佛山保利时光汇项目消防安全情况的复函》，其中载明“经检索关键字保利时光汇、保利水城、保城企业管理有限公司、桂城街道灯湖东路20号、桂城街道第85区地段，该场所（保利水城东岸）于2008年11月19日经消防验收合格，2009年4月至2025年12月期间，未核查到该场所被依法查处的消防违法记录。”

为缓释前述《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查相关合格证》缺失存在的风险，原始权益人已在《项目公司股转让协议二》中承诺，就前述事项所引发或导致佛山水城项目公司的损失，原始权益人承担赔偿责任。

基于上述，本所律师认为，前述证照缺失对佛山保利水城项目运营不会产生实质影响。

### （三）现金流情况

#### 1. 广州保利中心项目

##### （1）基本情况

经查阅广州保利中心项目项下的租赁合同台账以及立信出具的《广州市瑞咨企业管理有限公司审计报告及财务报表（2023年1月1日至2025年12月31日止）》（以下简称“《广州保利中心项目财务报表及审计报告》”），基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，广州保利中心项目已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍。

经本所律师核查，并经查阅租赁合同台账、《广州保利中心项目财务报表及审计报告》，本所律师认为，广州保利中心项目的现金流主要来源于租金收入，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，具有独立性，已产生持续、稳定的现金流、现金流合理分散穿透后来源于多个现金流提供方，满足《上交所审核指引》第十四条的规定。

##### （2）重要现金流提供方

经本所律师核查，项目公司一与保利商业物业就整租广州保利中心项目签订了《写

字楼租赁合同》（以下简称“《整租协议》”）。因此，保利商业物业系广州保利中心项目的重要现金流提供方。

#### 1) 保利商业物业的基本情况

保利商业物业的基本情况参见本法律意见书“二、主要服务机构（一）运营管理机构主体资格 2.运营管理实施机构一（1）运营管理实施机构一的法人资格”。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，保利商业物业为依法设立并合法存续的有限责任公司，具有独立的中国企业法人资格，不存在根据有关法律法规的规定应当终止的情形。

#### 2) 财务状况及资信情况

保利商业物业的财务状况及资信情况参见本法律意见书“二、主要服务机构（一）运营管理机构主体资格 2.运营管理实施机构一（2）运营管理实施机构一的公司治理与财务状况，以及（3）运营管理实施机构的资信情况”。

基于上述，本所律师认为，重要现金流提供方保利商业物业财务状况良好，具备持续经营能力，最近3年内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或涉金融严重失信人的情形。

### 2.佛山保利水城项目

#### （1）基本情况

经查阅佛山保利水城项目项下的租赁合同台账以及立信出具的《佛山保城企业管理有限公司备考财务报表审计报告（2023年1月1日至2025年12月31日止）》（以下简称“《佛山保利水城项目财务报表及审计报告》”），基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，佛山保利水城项目已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍。

经本所律师核查，并经查阅租赁合同台账、《佛山保利水城项目财务报表及审计报告》，本所律师认为，佛山保利水城项目的现金流主要来源于租金收入，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，具有独立性，已产生持续、稳定的现金流、现金流合理分散，满足《上交所审核指引》第十四条的规定。

## (2) 重要现金流提供方

根据项目公司二提供的租赁合同台账，尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，佛山保利水城项目不存在单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过该资产同一时期现金流总额的 10% 的租户。

## (四) 商业不动产项目的用途

### 1. 广州保利中心项目

经本所律师核查，广州保利中心项目地上建筑《不动产权证书》证载的土地用途为商服用地，房屋用途为商业服务、办公；地下建筑《不动产权证书》证载的土地用途为商服用地，房屋用途为车库/车位。截至尽职调查基准日，广州保利中心项目为一座商业写字楼，地上建筑实际主要用途为商业、办公，地下建筑的实际主要用途为商业办公配套车库及车位等。此外，因项目运营实际需要，部分地下少量建筑面积（约 1,900 平方米，地下总面积 15,651 平方米）用于办公配套设施等非车位用途，存在实际用途与证载规划用途不一致的情形。广州保利中心项目所在地现行规则并未就房屋证载用途与实际用途不一致设置相关罚则。就前述房屋实际用途与证载规划用途不一致，原始权益人已出具承诺函，承诺如因房屋实际用途与证载规划用途不一致导致行政处罚或对项目公司造成损失的，相关损失及费用由原始权益人承担。

基于上述，本所律师认为，广州保利中心项目实际主要使用现状与《不动产权证书》证载规划土地用途及房屋用途一致，部分地下建筑面积存在实际用途与证载规划用途不一致的情形，不会对广州保利中心项目持续稳定运营产生实质不利影响。

### 2. 佛山保利水城项目

经本所律师核查，佛山保利水城项目所涉《不动产权证书》证载的土地用途为批发市场用地，零售商业用地，房屋用途为商业。截至尽职调查基准日，佛山保利水城项目为一座对外经营的商业购物中心，地上建筑实际用途为商业，地下建筑的主要用途为商业配套车库及车位等。此外，因项目运营实际需要，部分少量地下建筑面积（约 260 平方米，地下总面积 42,566 平方米）用于商业配套办公等非车位用途，存在实际用途与证载规划用途不一致的情形。佛山保利水城项目所在地现行规则并未就房屋证载用途与实

际用途不一致设置相关罚则。就前述房屋实际用途与证载规划用途不一致，原始权益人已出具承诺函，承诺如因房屋实际用途与证载规划用途不一致导致行政处罚或对项目公司造成损失的，相关损失及费用由原始权益人承担。

基于上述，本所律师认为，佛山保利水城项目实际主要使用现状与《不动产权证书》证载规划土地用途及房屋用途一致，部分地下建筑面积存在实际用途与证载规划用途不一致的情形，不会对佛山保利水城项目持续稳定运营产生实质不利影响。

## （五）商业不动产项目租赁情况

### 1. 广州保利中心项目

#### （1） 租赁合同签署情况

经本所律师核查，项目公司一与保利商业物业就整租广州保利中心项目签订了《整租协议》，保利商业物业与实际承租方分别签订了租赁合同。根据保利商业物业提供的租赁台账，本所律师对保利商业物业与广州保利中心项目的实际承租方签署的租赁合同进行了逐笔核查。

经审阅《整租协议》、物业资产租赁台账以及保利商业物业与广州保利中心项目的实际承租方签署的租赁合同，本所律师认为，前述租赁合同的条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定，真实、合法、有效。

#### （2） 租赁合同特殊条款

经本所律师核查，项目公司一与保利商业物业签订的《整租协议》中，存在租赁期限限制，但不存在转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等特殊条款。

经逐笔核查保利商业物业与广州保利中心项目的实际承租方签署的租赁合同，存在转租限制，部分存在租金优惠减免条款、优先购买安排等特殊条款。

对于上述特殊条款，《运营管理服务协议一》已约定运营管理机构应负责维护租赁客户关系，尽最大可能预防触发上述特殊条款或缓释上述特殊条款触发对广州保利中心项目资产运营收入的影响。

#### （3） 租赁合同备案情况

经本所律师核查，项目公司一与保利商业物业未就《整租协议》办理租赁备案，保利商业物业与广州保利中心项目的实际承租方签署的租赁合同部分租赁合同备案存在缺失。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十四条规定，房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条规定，房屋租赁合同订立后 30 日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁当事人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。第二十三条规定，违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以 1000 元以下罚款；单位逾期不改正的，处以 1000 元以上 1 万元以下罚款。

根据《民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，如不存在其他影响合同合法有效性的情形，仅就房屋租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对商业不动产项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

根据国家企业信用信息公示系统、国家市场监督管理总局网站、“信用中国”网站、中国裁判文书网、中国执行信息公开网的查询结果，并经项目公司一确认，截至尽职调查基准日，项目公司一未因广州保利中心项目所涉房屋租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。

## 2. 佛山保利水城项目

### （1） 租赁合同签署情况

根据项目公司二提供的商业不动产项目二租赁合同台账，并经本所律师核查，商业不动产项目二大部分租赁合同使用合同模板，部分租赁合同未使用合同模板。

由于在租房屋数量较大，涉及租赁合同笔数众多，且大部分租赁合同使用了较为统一的合同模板，同质化程度较高，因此从实际操作可行性出发，本所律师采用抽样的方

式对截至尽职调查基准日在租房屋相关的使用合同模板的租赁合同进行核查，抽查维度涵盖承租人租赁面积、租金类型、承租人类别（自然人/非自然人）、经营类型及随机抽查等 5 个维度，抽样方法如下：

- 1) 将在租房屋按租赁面积从大到小进行降序排列，选取面积最大的 10 套，核查其租赁合同；
- 2) 经上述 1) 项核查后，将在租房屋按租金类型不同，分别从固定租金、抽成租金、保底抽成、固定租金加抽成租金的三种类型中至少选取 5 套，核查其租赁合同；
- 3) 经上述 1)、2) 项核查后，将剩余在租房屋按照承租人类别不同，分别从自然人承租人及非自然人承租人中选取 5 套，核查其租赁合同；
- 4) 经上述 1)、2)、3) 项核查后，将剩余在租房屋按照经营类型不同，分别从主题体验、儿童、体验配套、餐饮、零售中至少选取 1 套，核查其租赁合同；
- 5) 经上述 1)、2)、3) 及 4) 项核查后，从剩余在租房屋中随机抽取 10 套，核查其租赁合同。

按照上述抽样方法，本所律师共抽查了 50 套在租房屋相关的租赁合同。

经本所律师核查，抽样在租房屋相关的租赁合同均合法有效签署，租赁合同不存在违反《民法典》第一百四十八条、第一百四十九条、第一百五十三条、第一百五十四条和第五百零六条规定导致合同无效或可撤销的情形，租赁合同的条款内容未违反其他适用法律、行政法规的强制性规定，具有合法性。

## (2) 租赁合同特殊条款

经本所律师核查抽样在租房屋相关的租赁合同，项目公司二承租方签署的租赁合同存在转租限制，部分存在租金优惠减免条款、优先购买安排等特殊条款。

对于上述特殊条款，《运营管理服务协议二》已约定运营管理机构应负责维护租赁客户关系，尽最大可能预防触发上述特殊条款或缓释上述特殊条款触发对佛山保利水城项目资产运营收入的影响。

## (3) 租赁合同备案情况

经本所律师核查，项目公司二与佛山保利水城项目的承租方签署的租赁合同未完成

租赁合同备案。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十四条规定，房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条规定，房屋租赁合同订立后 30 日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁当事人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。第二十三条规定，违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以 1000 元以下罚款；单位逾期不改正的，处以 1000 元以上 1 万元以下罚款。

根据《民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，如不存在其他影响合同合法有效性的情形，仅就房屋租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对商业不动产项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

根据国家企业信用信息公示系统、国家市场监督管理总局网站、“信用中国”网站、中国裁判文书网、中国执行信息公开网的查询结果，并经项目公司二确认，截至尽职调查基准日，项目公司二未因商业不动产项目所涉房屋租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。

## （六）商业不动产项目投保情况

### 1、广州保利中心项目

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，项目公司一尚未就广州保利中心项目购买足额财产一切险及公众责任保险。根据本项目的交易安排，基金设立前，项目公司一将根据《REITs 指引》的规定，为广州保利中心项目购买足额的财产一切保险和公众责任保险等监管要求的险种。

### 2、佛山保利水城项目

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，项目公司二尚未就佛山保利水城项目购买足额财产一切险及公众责任保险。根据本项目的交易安排，基金设立前，项目公司二将根据《REITs 指引》的规定，为佛山保利水城项目购买足额的财产一切保险和公众责任保险等监管要求的险种。

## 八、转让行为合法性

根据交易安排，原始权益人拟将 SPV 公司 100%股权转让予资产支持证券管理人（代表专项计划）。原始权益人拟将项目公司一及项目公司二 100%股权分别转让予 SPV1 公司和 SPV2 公司。

就前述相关安排，根据法律法规的相关规定，具体分析如下：

### （一）项目公司、SPV 公司 100%股权转让所涉及的内部决议程序

根据保利发展披露的《2026 年第 2 次临时董事会决议公告》以及《关于开展商业不动产 REITs 申报发行及相关授权事项的公告》，原始权益人董事会已作出《保利发展控股集团股份有限公司董事会决议》，同意就保利发展作为原始权益人发行商业不动产 REITs，包括项目公司、SPV 公司 100%股权转让等。

基于上述，本所律师认为，就项目公司、SPV 公司 100%股权转让事宜，原始权益人已按其公司章程履行完成内部决策程序。

### （二）项目公司、SPV 公司 100%股权转让涉及国有资产转让的程序和合规性

SPV 公司、项目公司均为国有实际控制企业，因此原始权益人将 SPV 公司 100%股权转让予专项计划及原始权益人将项目公司 100%股权转让予 SPV 公司均属于国有产权交易行为，应根据法律法规的要求和国资主管部门的意见，履行相应的审批程序。原始权益人就通过非公开协议转让方式转让项目公司及 SPV 公司 100%股权尚待取得国务院国资委的批准。

### （三）转让协议的有效性

计划管理人（代表专项计划，作为受让方）拟就 SPV 公司股权转让事宜与原始权益人签署《SPV 公司股权转让协议》。《SPV 公司股权转让协议》明确约定了定义与解释、股权转让与交易步骤、转让价款、股权转让价款支付条件、陈述与保证、违约及终止、其他等事项。

计划管理人取得 SPV 公司 100% 股权后，就项目公司股权转让事宜，SPV 公司与原始权益人拟签署《项目公司股权转让协议》。《项目公司股权转让协议》明确约定了释义；标的股权的转让和交割；标的股权转让价款的支付；股权转让的监管过渡期安排；陈述、承诺与保证；违约、责任承担及提前终止；不可抗力；保密；法律适用与争议解决；其他等事项。

经核查，本所律师认为，《SPV 公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》符合适用法律的相关规定合法有效，自该协议约定的生效条件全部满足后生效并构成相关各方合法的、有效的和有约束力的义务。

#### （四）转让对价的支付和公允性

保利发展在将项目公司 100% 股权分别转让予 SPV 公司时，根据《项目公司股权转让协议》的约定，目标股权的最终股权转让价款=不动产项目对应的实际募集金额—总预留费用-交割审计调整价款。

根据《证券法》《REITs 指引》及《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》的相关规定，不动产证券投资基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价。在将 SPV 公司 100% 股权转让予专项计划时，根据《SPV 公司股权转让协议》的约定，SPV 公司尚未完成实缴且无实际价值，SPV 公司股权转让价款为 0 元。同时，在项目公司 100% 股权分别转让予 SPV 公司的过程中，保利发展根据企业国有资产评估相关规定履行评估、备案程序，根据《项目公司股权转让协议》和《SPV 公司股权转让协议》的约定，转让对价不低于经国有资产监督管理机构备案的相关股权评估价值。

基于上述，本所律师认为，不动产证券投资基金认购价格的定价程序符合公开、公平和公正的原则，具备公允性，股权转让价款以不动产证券投资基金募集资金规模为基

础进行调整，并以国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价格作为底价，因此 SPV 公司和项目公司股权转让价款具有公允性。

## （五）解除权利负担的同意意见

### 1. 广州保利中心项目

根据广州市规划和自然资源局于 2026 年 1 月 27 日就广州保利中心项目出具的《广州市不动产登记查册表》以及项目公司一提供的编号为 120566HT2022071601（抵押）的《抵押合同》，项目公司一就广州保利中心项目为保利发展在编号为 120566HT2022071601 号的《借款合同》项下的债务提供了抵押，抵押权人为招商银行股份有限公司广州分行。同时，经本所律师查询动产融资统一登记公示系统，广州保利中心项目不存在质押。

招商银行股份有限公司广州分行已出具《关于提前还款、解除抵押的同意函》，同意偿还前述《借款合同》项下的债务，并同意在债务清偿完毕后的十个工作日内解除相关抵押。根据交易安排，保利发展拟在基金发行前使用自有资金进行偿付。

### 2. 佛山保利水城项目

根据佛山市自然资源局于 2026 年 1 月 15 日、2026 年 1 月 29 日就佛山保利水城项目出具的《佛山市不动产(房/地/房地)登记信息查询结果》以及项目公司二提供的编号为 GDY476630120242015 的《抵押合同》，项目公司二就佛山保利水城项目为编号为 GDK476630120241114 号的《借款合同》项下的债务提供了抵押，抵押权人为中国银行股份有限公司佛山分行。同时，并经本所律师查询动产融资统一登记公示系统，佛山保利水城项目不存在质押。

中国银行股份有限公司佛山分行已出具《关于提前还款、解除抵押的同意函》，同意偿还前述《借款合同》项下的债务，并同意在债务清偿完毕后的十个工作日内解除相关抵押。根据交易安排，项目公司二拟在基金发行前使用自有资金进行偿付。

## （六）其他限制条件或特殊规定、约定情形

经本所律师核查，针对本项目所涉项目公司二股权转让行为，项目公司二与中国银行股份有限公司佛山分行已签署的现行有效融资文件项下存在相关限制条款。

截至尽职调查基准日，中国银行股份有限公司佛山分行已出具《关于提前还款、解除抵押的同意函》，同意保利发展以转让项目公司二 100%股权方式发行商业不动产投资信托基金（REITs）项目。

除前述披露的限制外，不动产项目涉及的有关法律法规、不动产权证书、土地使用权出让等有偿使用合同、土地使用权划拨批准文件、特许经营权或者经营收益权协议、投资协议、融资合同等，不存在对不动产土地使用权、资产、项目公司股权、特许经营权、经营收益权的转让限制。

综上所述，本项目所涉项目公司、SPV 公司 100%股权转让事项，原始权益人已按其公司章程履行完成内部决策程序，前述转让行为待获得国务院国资委的批准。商业不动产项目存在权利负担，相关权利人已同意提前还款并在完成还款后解除权利负担。前述转让行为待获得国务院国资委的批准后，本项目所涉项目公司 100%股权转让及 SPV 公司 100%股权转让事项符合相关法律法规的要求，交易对价公允，可以依法依规进行。

## 九、不动产证券投资基金治理安排

### （一）不动产证券投资基金的治理机制

#### 1. 本基金的议事规则

经审阅《基金合同》，《基金合同》约定了应当召开基金份额持有人大会的事由，可由基金管理人和基金托管人协商后修改或决定，不需召开基金份额持有人大会的事由；《基金合同》还约定了基金份额持有人大会的提案，会议召集人及召集方式，召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式，基金份额持有人出席会议的方式，议事内容与程序，表决，计票，生效与公告等内容。

基于上述，本所律师认为，本基金的议事规则符合《证券投资基金法》和《REITs 指引》等相关规定。

#### 2. 基金管理人的职权

经本所律师核查,《基金合同》约定的基金管理人的权利、义务和职权符合《基金法》和《REITs 指引》等的相关规定。

### 3. 项目公司的治理机制

根据《招募说明书》的约定,不动产证券投资基金通过特殊目的载体受让项目公司股权后,项目公司将不设董事会,设董事一名,由基金管理人通过 SPV 公司(项目公司完成吸收合并 SPV 公司前,SPV 公司作为项目公司股东)或专项计划管理人(项目公司完成吸收合并 SPV 公司后,计划管理人(代表专项计划)作为项目公司股东)委派,任期三年,届满后可以连任。董事担任项目公司的法定代表人。

基于上述,本所律师认为,项目公司拟于本基金发行后设置的上述治理机制符合《公司法》等法律法规的要求。

## (二) 商业不动产项目的运营管理安排

### 1. 权利义务约定

经本所律师核查,《运营管理服务协议》中基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务的约定符合《REITs 指引》等相关规定。

### 2. 运营管理机构的更换安排

根据《运营管理服务协议》的约定,发生下述情形(“法定情形”)之一的,基金管理人应当通过向运营管理机构发出书面通知而立即解聘运营管理机构,且无需承担任何违约责任:(1)运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失;(2)运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为;(3)运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。为免歧义,任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整(包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等)的,上述法定情形应相应调整并直接适用,且无需另行签署补充协议。除前述情形外,《运营管理服务协议》约定了基金管理人有权提交基金份额持有人大会投票表决是否解聘运营管理机构的情形。

基于上述,本所律师认为,运营管理机构的更换安排符合《REITs 指引》等相关规定。

## 十、关联交易、同业竞争及对外借款事项

### （一）关联交易

#### 1. 广州保利中心项目

根据立信出具的《广州保利中心项目财务报表及审计报告》，广州保利中心项目2023-2025年度的关联交易仅包括作为出租方的关联方租赁。

单位：元

承租方	租赁种类	2025年度	2024年度	2023年度
广州保利商业物业发展有限公司	经营租赁	82,446,972.48	88,787,344.33	101,619,538.74
保利物业服务股份有限公司广州商业管理分公司	车位分成	952,656.88	1,263,466.06	1,668,560.68

广州保利中心项目关联交易的内容主要包括作为出租方的关联方租赁，为商业不动产项目正常运营形成，上述关联交易的交易方案系按照其内部治理文件执行，相关关联交易已经审计机构完成审计，符合法律法规及内部制度的要求。

#### 2. 佛山保利水城项目

根据立信出具的《佛山保利水城项目财务报表及审计报告》，佛山保利水城项目2023-2025年度的关联交易情况如下：

##### （1）关联担保情况

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
保利发展控股集团股份有限公司	1,000,000,000.00	2024-3-28	2042-3-28	否

##### （2）关联借款情况

单位：元

贷款方	借款方	贷款金额（元）	贷款起始日	贷款到期日
-----	-----	---------	-------	-------

佛山保城企业管理有 限公司	佛山保玥置业有限公司	1,000,000,000.00	2024-8-30	2039-8-30
------------------	------------	------------------	-----------	-----------

## (3) 购销商品和接受劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2025年	2024年	2023年
保利（佛山）物业服务 有限公司	购买商品	2,980,147.72	350,507.31	-
保智企业管理（广东） 有限公司	接受劳务	-	937,130.91	-
保利商旅产业发展有限 公司	品牌服务费	974,500.00	-	-
保利酒店管理有限公司 广州中悦分公司	接受劳务	112,320.00	-	-
保利酒店管理有限公司 海珠分公司	接受劳务	88,708.65	-	-
保利商业投资有限公司	接受劳务	212,659.58	-	-

## (4) 销售商品和提供劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2025年	2024年	2023年
保利影业投资有限公司 佛山保利影城	租赁费	960,360.04	960,360.04	960,360.04
保卓（珠海横琴）商业 管理有限公司	租赁费	33,027.52	33,027.52	-
佛山市南海区保狮置业 有限公司	租赁费	-	45,412.84	-
佛山南海桂城保和著地 产发展有限公司	租赁费	-	-	38,348.62
佛山南海桂城保璞悦地 产发展有限公司	租赁费	-	-	48,807.34

佛山保利水城项目关联交易的内容主要包括关联担保、关联借款、购销商品和接受劳务、销售商品和提供劳务，上述关联交易的交易方案系按照其内部治理文件执行，相关关联交易已经审计机构完成审计，符合法律法规及内部制度的要求。

## （二）项目公司和运营管理机构同业竞争

根据运营管理统筹机构出具的说明，在其担任本基金的运营管理机构期间内，对其及其同一控制下的关联方投资、持有或管理在商业不动产项目所在同一区县区域内与其存在竞争关系的其他商业不动产项目，与商业不动产项目存在一定竞争关系，为竞争性项目（下称“竞争性项目”），运营管理统筹机构承诺：1. 运营管理统筹机构及其同一控制下的关联方将公平地对待竞争性项目和本基金持有的商业不动产项目，不会将广州保利中心项目取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞争性项目，不会采取措施故意降低商业不动产项目的市场竞争能力，此外运营管理统筹机构不会且将敦促运营管理机构同一控制下的关联方不得利用运营管理机构及运营管理机构同一控制下的关联方持有本基金份额的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于商业不动产项目而有利于任何竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。2. 如因不动产项目与竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产 REITs 投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

根据运营管理实施机构一出具的说明，在其担任本基金的运营管理机构期间内，对其及其同一控制下的关联方投资、持有或管理在商业不动产项目所在同一区县区域内与其存在竞争关系的其他写字楼项目，与广州保利中心项目存在一定竞争关系，为竞争性项目（下称“竞争性项目”），运营管理实施机构一承诺：1. 运营管理实施机构一及其同一控制下的关联方将公平地对待竞争性项目和本基金持有的广州保利中心项目，不会将广州保利中心项目取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞争性项目，不会采取措施故意降低广州保利中心项目的市场竞争能力，此外运营管理实施机构一不会利用运营管理机构及运营管理机构同一控制下的关联方持有本基金份额的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于广州保利中心项目而有利于任何竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。2. 如因不动产项目与竞品项目的同业竞争而发

生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产 REITs 投资者利益的，运营管理实施机构一承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

根据运营管理实施机构二出具的说明，在其担任本基金的运营管理机构期间内，对其及其同一控制下的关联方投资、持有或管理在商业不动产项目所在同一区县区域内与其存在竞争关系的其他商业综合体项目，与佛山保利水城项目存在一定竞争关系，为竞争性项目（下称“竞争性项目”），运营管理实施机构二承诺：1.运营管理实施机构二及其同一控制下的关联方将公平地对待竞争性项目和本基金持有的佛山保利水城项目，不会将佛山保利水城项目取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞争性项目，不会采取措施故意降低佛山保利水城项目的市场竞争能力，此外运营管理实施机构二不会利用运营管理机构及运营管理机构同一控制下的关联方持有本基金份额的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于佛山保利水城项目而有利于任何竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。2.如因不动产项目与竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产 REITs 投资者利益的，运营管理实施机构二承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

## 十一、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）保利发展具备担任原始权益人的主体资格及权限，华夏基金具备担任本基金基金管理人的主体资格条件，中信银行具备担任本基金基金托管人的主体资格条件，中信证券参与本基金符合相关法律法规的要求及规定。运营管理机构在按照《证券投资基金法》规定在中国证监会完成备案后具备担任运营管理机构的主体资格，主要参与机构具备参与本基金并提供相关服务的资质。

（二）本基金符合《证券投资基金法》《运作管理办法》规定的募集条件。本基金的募集已通过华夏基金内部批准，其授权符合法律法规和中国证监会的规定及华夏基金《公司章程》的规定。

（三）本基金所涉及的投资方向、运作方式、基金类别和品种、基金名称、投资者适当性管理制度、业务环节制度、基金管理人关于本基金募集的授权之事项符合《证券投资基金法》《运作管理办法》《REITs 指引》等法律法规和中国证监会的规定所规定

的基金募集的条件。

（四）本基金拟投资的商业不动产项目权属清晰，资产范围明确，保障商业不动产项目持续稳定运营的关键合规手续齐备，包括但不限于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、环保验收以及消防验收文件等，满足《上交所审核指引》第十二条第（六）项的规定。

（五）商业不动产项目转让行为合法合规，尚待取得国务院国资委豁免进场交易的批准，商业不动产项目运营管理安排符合《REITs 指引》等法律法规和规范性文件的相关规定。

（六）项目公司与其关联方之间的关联交易符合《公司法》等相关法律法规和项目公司内部管理制度要求。运营管理机构已作出避免同业竞争的承诺。

（七）本基金的治理安排符合《公司法》《证券投资基金法》和《REITs 指引》等的相关规定。

（八）本次向中国证监会申请募集注册本基金符合法律法规规定的条件。本基金的募集尚待中国证监会准予注册。

本法律意见书正本陆份，由本所负责人及经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《北京金诚同达律师事务所关于华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》之盖章页)

北京金诚同达律师事务所 (盖章)



负责人：(签字)

杨晨： 杨晨

经办律师：(签字)

王明凯： 王明凯

许照松： 许照松

2026 年 4 月 17 日

## 附件一：广州保利中心项目《不动产权证书》

序号	证号	权利人	用途		面积（平方米）
			土地	房屋	
1	粤（2021）广州市不动产权第03028535号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	商业服务	341.2087
2	粤（2021）广州市不动产权第03028539号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	商业服务	504.0999
3	粤（2021）广州市不动产权第03028530号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	商业服务	1958.1018
4	粤（2021）广州市不动产权第03028532号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	商业服务	2062.7634
5	粤（2021）广州市不动产权第03028531号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	311.1946
6	粤（2021）广州市不动产权第03028533号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
7	粤（2021）广州市不动产权第03028534号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
8	粤（2021）广州市不动产权第03028540号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
9	粤（2021）广州市不动产权第03028544号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	311.1946
10	粤（2021）广州市不动产权第03028542号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	394.2173
11	粤（2021）广州市不动产权第03028543号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	394.2594
12	粤（2021）广州市不动产权第03028541号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	313.945
13	粤（2021）广州市不动产权第03028579号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
14	粤（2021）广州市不动产权第03028581号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208

序号	证号	权利人	用途		面积(平方米)
			土地	房屋	
15	粤(2021)广州市不动产权第03028575号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
16	粤(2021)广州市不动产权第03028580号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	297.5378
17	粤(2021)广州市不动产权第03028550号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	397.7438
18	粤(2021)广州市不动产权第03028578号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	397.7015
19	粤(2021)广州市不动产权第03028551号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	311.1946
20	粤(2021)广州市不动产权第03028554号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
21	粤(2021)广州市不动产权第03028553号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
22	粤(2021)广州市不动产权第03028552号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
23	粤(2021)广州市不动产权第03028582号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	311.1946
24	粤(2021)广州市不动产权第03028574号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	394.2173
25	粤(2021)广州市不动产权第03028576号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	394.2594
26	粤(2021)广州市不动产权第03028577号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	313.945
27	粤(2021)广州市不动产权第03028583号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
28	粤(2021)广州市不动产权第03028559号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
29	粤(2021)广州市不动产权第03028556号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208

序号	证号	权利人	用途		面积(平方米)
			土地	房屋	
30	粤(2021)广州市不动产权第03028555号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	297.5378
31	粤(2021)广州市不动产权第03028557号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	397.7015
32	粤(2021)广州市不动产权第03028558号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	397.7438
33	粤(2021)广州市不动产权第03028564号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	313.945
34	粤(2021)广州市不动产权第03028561号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
35	粤(2021)广州市不动产权第03028563号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
36	粤(2021)广州市不动产权第03028565号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
37	粤(2021)广州市不动产权第03028562号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	297.5378
38	粤(2021)广州市不动产权第03028570号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	397.7015
39	粤(2021)广州市不动产权第03028569号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	397.7438
40	粤(2021)广州市不动产权第03028567号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	311.1946
41	粤(2021)广州市不动产权第03028568号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
42	粤(2021)广州市不动产权第03028566号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
43	粤(2021)广州市不动产权第03028654号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
44	粤(2021)广州市不动产权第03028650号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	311.1946

序号	证号	权利人	用途		面积(平方米)
			土地	房屋	
45	粤(2021)广州市不动产权第03028655号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	394.2173
46	粤(2021)广州市不动产权第03028661号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	394.2594
47	粤(2021)广州市不动产权第03028658号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	313.945
48	粤(2021)广州市不动产权第03028648号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
49	粤(2021)广州市不动产权第03028645号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
50	粤(2021)广州市不动产权第03028647号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
51	粤(2021)广州市不动产权第03028651号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	297.5378
52	粤(2021)广州市不动产权第03028649号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	397.7015
53	粤(2021)广州市不动产权第03028652号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	397.7438
54	粤(2021)广州市不动产权第03028653号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	311.1946
55	粤(2021)广州市不动产权第03028659号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
56	粤(2021)广州市不动产权第03028656号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
57	粤(2021)广州市不动产权第03028657号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
58	粤(2021)广州市不动产权第03028821号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	311.1946
59	粤(2021)广州市不动产权第03028730号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	394.2173

序号	证号	权利人	用途		面积(平方米)
			土地	房屋	
60	粤(2021)广州市不动产权第03028729号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	394.2594
61	粤(2021)广州市不动产权第03028731号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	313.945
62	粤(2021)广州市不动产权第03028728号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
63	粤(2021)广州市不动产权第03028732号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
64	粤(2021)广州市不动产权第03028733号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
65	粤(2021)广州市不动产权第03028737号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	297.5378
66	粤(2021)广州市不动产权第03028735号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	397.7015
67	粤(2021)广州市不动产权第03028736号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	397.7438
68	粤(2021)广州市不动产权第03028734号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	311.1946
69	粤(2021)广州市不动产权第03028720号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
70	粤(2021)广州市不动产权第03028723号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
71	粤(2021)广州市不动产权第03028724号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
72	粤(2021)广州市不动产权第03028721号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	311.1946
73	粤(2021)广州市不动产权第03028722号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	394.2173
74	粤(2021)广州市不动产权第03028871号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	394.2594

序号	证号	权利人	用途		面积(平方米)
			土地	房屋	
75	粤(2021)广州市不动产权第03028873号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	313.945
76	粤(2021)广州市不动产权第03028869号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
77	粤(2021)广州市不动产权第03028872号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
78	粤(2021)广州市不动产权第03028870号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
79	粤(2021)广州市不动产权第03028882号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	297.5378
80	粤(2021)广州市不动产权第03028880号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	397.7015
81	粤(2021)广州市不动产权第03028881号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	397.7438
82	粤(2021)广州市不动产权第03028879号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	311.1946
83	粤(2021)广州市不动产权第03028878号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
84	粤(2021)广州市不动产权第03028860号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
85	粤(2021)广州市不动产权第03028863号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.5083
86	粤(2021)广州市不动产权第03028859号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	311.1946
87	粤(2021)广州市不动产权第03028862号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	394.2173
88	粤(2021)广州市不动产权第03028861号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	394.2594
89	粤(2021)广州市不动产权第03028829号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	313.945

序号	证号	权利人	用途		面积(平方米)
			土地	房屋	
90	粤(2021)广州市不动产权第03028826号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
91	粤(2021)广州市不动产权第03028825号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
92	粤(2021)广州市不动产权第03028828号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.8208
93	粤(2021)广州市不动产权第03028827号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	297.5378
94	粤(2021)广州市不动产权第03028813号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	397.7015
95	粤(2021)广州市不动产权第03028814号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	397.7438
96	粤(2021)广州市不动产权第03028811号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	311.1641
97	粤(2021)广州市不动产权第03028812号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.3708
98	粤(2021)广州市不动产权第03028810号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.3708
99	粤(2021)广州市不动产权第03028817号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.3708
100	粤(2021)广州市不动产权第03028818号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	311.1641
101	粤(2021)广州市不动产权第03028819号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	394.8555
102	粤(2021)广州市不动产权第03028816号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	394.8884
103	粤(2021)广州市不动产权第03028815号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	313.9107
104	粤(2021)广州市不动产权第03028808号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.6803

序号	证号	权利人	用途		面积(平方米)
			土地	房屋	
105	粤(2021)广州市不动产权第03028807号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.6803
106	粤(2021)广州市不动产权第03028806号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	149.6803
107	粤(2021)广州市不动产权第03028805号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	297.5187
108	粤(2021)广州市不动产权第03028809号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	398.3403
109	粤(2021)广州市不动产权第03028836号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	398.3734
110	粤(2021)广州市不动产权第03028980号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0739
111	粤(2021)广州市不动产权第03028979号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
112	粤(2021)广州市不动产权第03028974号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
113	粤(2021)广州市不动产权第03028973号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
114	粤(2021)广州市不动产权第03028971号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0739
115	粤(2021)广州市不动产权第03028976号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.7396
116	粤(2021)广州市不动产权第03028975号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	75.3806
117	粤(2021)广州市不动产权第03028605号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.7538
118	粤(2021)广州市不动产权第03028609号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0739
119	粤(2021)广州市不动产权第03028607号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463

序号	证号	权利人	用途		面积(平方米)
			土地	房屋	
120	粤(2021)广州市不动产权第03028606号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
121	粤(2021)广州市不动产权第03028608号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
122	粤(2021)广州市不动产权第03028615号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0739
123	粤(2021)广州市不动产权第03028611号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.7396
124	粤(2021)广州市不动产权第03028612号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	75.3806
125	粤(2021)广州市不动产权第03028613号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.7538
126	粤(2021)广州市不动产权第03028614号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0739
127	粤(2021)广州市不动产权第03028602号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
128	粤(2021)广州市不动产权第03028600号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
129	粤(2021)广州市不动产权第03028599号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
130	粤(2021)广州市不动产权第03028603号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0739
131	粤(2021)广州市不动产权第03028601号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.7396
132	粤(2021)广州市不动产权第03028714号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	75.3806
133	粤(2021)广州市不动产权第03028712号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.7538
134	粤(2021)广州市不动产权第03028715号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0739

序号	证号	权利人	用途		面积(平方米)
			土地	房屋	
135	粤(2021)广州市不动产权第03028711号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
136	粤(2021)广州市不动产权第03028713号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
137	粤(2021)广州市不动产权第03028695号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
138	粤(2021)广州市不动产权第03028698号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0739
139	粤(2021)广州市不动产权第03028699号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.7396
140	粤(2021)广州市不动产权第03028696号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	75.3806
141	粤(2021)广州市不动产权第03028697号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.7538
142	粤(2021)广州市不动产权第03028709号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0739
143	粤(2021)广州市不动产权第03028708号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
144	粤(2021)广州市不动产权第03028710号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
145	粤(2021)广州市不动产权第03028706号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
146	粤(2021)广州市不动产权第03028707号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0739
147	粤(2021)广州市不动产权第03028775号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.7396
148	粤(2021)广州市不动产权第03028773号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	75.3806
149	粤(2021)广州市不动产权第03028777号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.7538

序号	证号	权利人	用途		面积(平方米)
			土地	房屋	
150	粤(2021)广州市不动产权第03028776号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0739
151	粤(2021)广州市不动产权第03028774号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
152	粤(2021)广州市不动产权第03028769号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
153	粤(2021)广州市不动产权第03028772号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
154	粤(2021)广州市不动产权第03028770号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0739
155	粤(2021)广州市不动产权第03028771号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.7396
156	粤(2021)广州市不动产权第03028768号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	75.3806
157	粤(2021)广州市不动产权第03028764号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.7538
158	粤(2021)广州市不动产权第03028766号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0739
159	粤(2021)广州市不动产权第03028763号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
160	粤(2021)广州市不动产权第03028765号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
161	粤(2021)广州市不动产权第03028767号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
162	粤(2021)广州市不动产权第03028824号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0739
163	粤(2021)广州市不动产权第03028822号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.7396
164	粤(2021)广州市不动产权第03028823号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	75.3806

序号	证号	权利人	用途		面积(平方米)
			土地	房屋	
165	粤(2021)广州市不动产权第03028820号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.7538
166	粤(2021)广州市不动产权第03028837号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	311.1641
167	粤(2021)广州市不动产权第03028839号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.3708
168	粤(2021)广州市不动产权第03028835号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.3708
169	粤(2021)广州市不动产权第03028838号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	148.3708
170	粤(2021)广州市不动产权第03028831号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	311.1641
171	粤(2021)广州市不动产权第03028832号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	394.8555
172	粤(2021)广州市不动产权第03028830号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	394.8884
173	粤(2021)广州市不动产权第03028834号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	1969.972
174	粤(2021)广州市不动产权第03028833号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.399
175	粤(2021)广州市不动产权第03028866号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	153.2537
176	粤(2021)广州市不动产权第03028868号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	153.2537
177	粤(2021)广州市不动产权第03028867号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	153.2537
178	粤(2021)广州市不动产权第03028865号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	304.8426
179	粤(2021)广州市不动产权第03028864号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	398.0588

序号	证号	权利人	用途		面积(平方米)
			土地	房屋	
180	粤(2021)广州市不动产权第03028843号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	398.0919
181	粤(2021)广州市不动产权第03028844号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	320.2922
182	粤(2021)广州市不动产权第03028842号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.7259
183	粤(2021)广州市不动产权第03028845号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.7259
184	粤(2021)广州市不动产权第03028841号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.7259
185	粤(2021)广州市不动产权第03028849号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	303.7928
186	粤(2021)广州市不动产权第03028851号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	396.6877
187	粤(2021)广州市不动产权第03028848号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	396.7211
188	粤(2021)广州市不动产权第03028847号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0964
189	粤(2021)广州市不动产权第03028850号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.7796
190	粤(2021)广州市不动产权第03028901号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.7796
191	粤(2021)广州市不动产权第03028898号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.7796
192	粤(2021)广州市不动产权第03028902号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0964
193	粤(2021)广州市不动产权第03028900号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.0738
194	粤(2021)广州市不动产权第03028903号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	75.4464

序号	证号	权利人	用途		面积(平方米)
			土地	房屋	
195	粤(2021)广州市不动产权第03028904号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.0971
196	粤(2021)广州市不动产权第03028905号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0964
197	粤(2021)广州市不动产权第03028908号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.7796
198	粤(2021)广州市不动产权第03028906号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.7796
199	粤(2021)广州市不动产权第03028907号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.7796
200	粤(2021)广州市不动产权第03028893号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0964
201	粤(2021)广州市不动产权第03028896号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.0738
202	粤(2021)广州市不动产权第03028894号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	75.4464
203	粤(2021)广州市不动产权第03028899号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.0971
204	粤(2021)广州市不动产权第03028895号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0964
205	粤(2021)广州市不动产权第03028999号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.7796
206	粤(2021)广州市不动产权第03028997号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.7796
207	粤(2021)广州市不动产权第03028995号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.7796
208	粤(2021)广州市不动产权第03028994号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0964
209	粤(2021)广州市不动产权第03029000号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.0738

序号	证号	权利人	用途		面积(平方米)
			土地	房屋	
210	粤(2021)广州市不动产权第03029007号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	75.4464
211	粤(2021)广州市不动产权第03029008号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.0971
212	粤(2021)广州市不动产权第03029006号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0964
213	粤(2021)广州市不动产权第03029005号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.7796
214	粤(2021)广州市不动产权第03029004号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.7796
215	粤(2021)广州市不动产权第03029002号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.7796
216	粤(2021)广州市不动产权第03029003号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0964
217	粤(2021)广州市不动产权第03028998号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.0738
218	粤(2021)广州市不动产权第03029001号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	75.4464
219	粤(2021)广州市不动产权第03028996号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.0971
220	粤(2021)广州市不动产权第03028987号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0739
221	粤(2021)广州市不动产权第03028983号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
222	粤(2021)广州市不动产权第03028985号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
223	粤(2021)广州市不动产权第03028984号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	152.6463
224	粤(2021)广州市不动产权第03028989号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	321.0739

序号	证号	权利人	用途		面积（平方米）
			土地	房屋	
225	粤（2021）广州市不动产权第03028977号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.7396
226	粤（2021）广州市不动产权第03028978号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	75.3806
227	粤（2021）广州市不动产权第03028981号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	办公	388.7538
228	粤（2021）广州市不动产权第03028536号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	车库/车位	4424.0489
229	粤（2021）广州市不动产权第03028538号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	车库/车位	5729.1022
230	粤（2021）广州市不动产权第03028537号	广州市瑞咨企业管理有限公司	商服用地	车库/车位	5498.8054