

## 北京市金杜（深圳）律师事务所

### 关于

### CaoCao Inc.

在境外首次公开发行股票并在香港联合交易所有限公司主板

上市涉及中华人民共和国境内物业的

### 法律意见书

二〇二五年六月十七日

# 目 录

目 录.....	1
前 言.....	2
正 文.....	6
一、 自有物业.....	6
二、 租赁物业.....	6
三、 结语.....	11
附表一 境内公司承租物业清单.....	13



## 前 言

**致：CaoCao Inc.**

北京市金杜（深圳）律师事务所（以下简称金杜、本所或我们）接受 CaoCao Inc.（以下简称发行人或曹操开曼）境内子公司杭州优行科技有限公司的委托，作为发行人本次在境外首次公开发行股票并于香港联合交易所有限公司（以下简称香港联交所）主板上市项目（以下简称本次发行上市）之中国法律顾问，就发行人在中国境内（定义见下文）间接持有权益的境内公司（定义见下文）的有关中国境内物业法律事宜出具本《北京市金杜（深圳）律师事务所关于 CaoCao Inc.在境外首次公开发行股票并在香港联合交易所有限公司主板上市涉及中华人民共和国境内物业的法律意见书》（以下简称本法律意见书）。

金杜经广东省司法厅批准设立，有资格依照截至本法律意见书出具之日，中国境内现行有效的法律、行政法规、规章、规范性文件和中国证券监督管理委员会的有关规定（以下简称法律、法规）就上述事宜出具法律意见（律师事务所执业许可证号：31440000G347953548）。

我们出具本法律意见书基于以下前提：

1. 发行人、境内公司保证已经提供了我们认为作为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料、扫描资料、照片资料、截屏资料或口头证言（以下简称材料），无论该等材料是通过电子邮件、移动硬盘传输、项目工作网盘或开放内部文件系统访问权限等各互联网传输和接收等方式所获取的，并保证其提供的上述材料是真实、准确、合法的，并且不存在任何涉及所有或任何当事人的其他安排（无论是书面的还是口头的，以及是否具有法律约束力）或任何其他事项，从而导致此等材料不真实、不完整或具有误导性或影响本法律意见书的结论。

2. 发行人、境内公司向我們提供的书面材料上所有签字与印章是真实的，并已履行该等签名和盖章所需的法律程序，获得合法授权；副本材料、复印材料、扫描资料、照片资料、截屏资料与原件一致和相符；同时我们合理、充分地运用了包括但不限于面谈、书面审查、实地调查、查询、复核等查验方式，对有关事实进行了核查和验证。但我们未就材料的准确性和完整性进行独立调查，并不知



晓任何该等不准确或不完整。除明确说明的之外，我们不就材料中所列的陈述的准确性的任何调查进行承诺，并且我们在起草本法律意见书过程中所进行的任何有限询问均不应被认为是该等调查。

3. 对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，我们向有关中国境内政府主管部门、发行人、境内公司或者其他第三方进行了必要的调查、询问，并依赖有关方出具的证明文件、说明文件出具本法律意见书。

4. 我们依据本法律意见书出具日之前已经发生的事实，并基于对该等已经发生的事实的了解和对现行有效的法律、法规的理解发表法律意见。

5. 我们仅就与境内公司有关的法律问题发表意见，并不对任何有关会计、审计、资产评估等专业事项发表意见；我们在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告和资产评估报告等数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，我们对于这些文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

6. 我们仅根据现行有效的有关法律、法规发表法律意见，并不依据任何境外法律发表法律意见。

7. 提供给我们的文件在本法律意见书出具之日是完全有效并可履行的，并且未经撤回、修订或补充。

8. 签署、递交、履行或强制执行文件所适用的除中国境内以外的任何国家或地区的法律都得到遵守。

9. 本所接受发行人委托担任本次发行上市的中国法律顾问后，依据《律师事务所证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则》和其他有关规定，结合发行人实际情况编制了查验计划，确定了查验事项、查验工作程序和查验方法，并就查验事项向发行人提交了法律尽职调查文件清单，了解境内公司的物业情况。本所向发行人认真解释了法律尽职调查的要求和责任，并逐项回答了发行人提出的问题，发行人确认其已充分了解法律尽职调查的目的、过程、方式及严肃性，并确认截至本法律意见书出具之日，除本法律意见书之披露外，发行人及境内公司在中国境内没有其他自有物业、租赁物业及在建工程。

就本法律意见书而言，在本法律意见书中所称“中国境内”或“境内”不包括中



华人民共和国香港特别行政区、中华人民共和国澳门特别行政区及中华人民共和国台湾省。

我们仅就境内公司的物业情况开展了中国法律尽职调查及发表相应的中国法律意见，本所将不会对本法律意见书未提及的其他境内主体的物业情况发表中国法律意见及不适用或承担相应责任。境内公司的名单见总体法律意见书附表 1。

金杜同意将本法律意见书作为发行人本次发行上市所必备的法定文件，随其他申报材料一起上报，并依法对所出具的法律意见承担责任。金杜在此同意根据香港特别行政区法律、香港联交所或香港证券及期货事务监察委员会的要求向第三人或公众披露（包括将本法律意见书按《招股章程》中所列的形式作为公众查备文件）或在发行人为本次发行上市而制作的《招股章程》中援引或披露本法律意见书的内容。

但是，根据中国证券监督管理委员会与中华人民共和国司法部联合发布并自 2023 年 12 月 1 日起施行的《律师事务所从事证券法律业务管理办法》第十一条的规定，同一律师事务所不得同时为同一证券发行的发行人和保荐人、承销的证券公司出具法律意见。中国证券监督管理委员会于 2007 年 11 月 20 日发布《〈律师事务所从事证券法律业务管理办法〉第十一条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 2 号》（证监法律字[2007]14 号），并于 2007 年 12 月 7 日向金杜等出具的《关于执行〈律师事务所从事证券法律业务管理办法〉第十一条规定的复函》（法律部[2007]350 号），进一步明确以下情形应予禁止：同一律师事务所在为证券发行人出具法律意见的同时，（1）另外向同一证券发行的保荐人、承销的证券公司出具作为保荐人、承销的证券公司履行自身法定职责依据的专项法律意见，或者出具作为保荐人、承销的证券公司用以证明自己勤勉尽责及减免法律责任目的的专项法律意见；或（2）将该法律意见向同一证券发行的保荐人、承销的证券公司出具，供保荐人、承销的证券公司作为自己履行法定职责的依据，或者用以证明自己勤勉尽责及减免法律责任目的。

鉴于此，金杜特此提醒发行人，本法律意见书仅供发行人为本次发行并上市之目的使用，非经金杜书面特别同意不得提交任何其他方，亦不得用作其他任何目的，但发行人可以向其上市保荐人、承销商及其法律顾问提供本法律意见书作为参考。在任何情况下，本法律意见书的内容或结论不得为发行人之外的其他任



何人所依赖或援引，或者将本法律意见书作为自身履行法定职责的依据，或用以证明自己勤勉尽责及减免法律责任目的，或用于任何可能不符合现行法律、法规之处。

除非本法律意见书中有特别解释，本法律意见书中的简称与《北京市金杜（深圳）律师事务所关于 CaoCao Inc.在境外首次公开发行股票并在香港联合交易所有限公司主板上市涉及中华人民共和国境内权益的法律意见书》（以下简称总体法律意见书）中的简称相同。

现按照中国境内律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，发表法律意见如下：



## 正 文

### 一、 自有物业

根据发行人确认，并经金杜核查《招股章程》、境内公司的财务报表，截至最后可行日期，境内公司在中国境内未拥有土地使用权和房屋所有权。

### 二、 租赁物业

根据公司提供的租赁协议、承租房屋的权属证明文件等资料，并经发行人确认，截至最后可行日期，境内公司因办公经营之需要，共承租 38 处房产。租赁物业的基本情况见本法律意见书附表一。

境内公司承租的房产存在法律问题如下：

1. 境内公司承租的部分物业未取得房屋权属证明文件；或属于转租物业，未取得有权出租证明文件，存在无法继续使用该等物业的风险。

经金杜审阅发行人提供的租赁协议、承租房屋的权属证明文件等资料，并经发行人确认：

(1) 截至最后可行日期，附表一第 1 项、第 2 项、第 6 项、第 7 项、第 9 项、第 18 项、第 20 项、第 30 项、第 31 项、第 33 项、第 34 项、第 35 项、第 37 项的租赁物业未取得相应的房屋权属证书、建设工程规划许可证等权属证明文件（该等文件统称为“房屋权属证明文件”）。该等租赁物业未取得房屋权属证书的原因详见附表一脚注。

(2) 附表一第 2 项、第 4 项、第 5 项、第 7 项、第 8 项、第 12 项、第 14 项、第 17 项、第 18 项、第 19 项、第 20 项、第 21 项、第 22 项、第 23 项、第 25 项、第 30 项、第 32 项、第 34 项、第 38 项的租赁物业属于转租物业。截至最后可行日期，附表一第 2 项、第 4 项、第 18 项、第 20 项、第 23 项、第 34 项的转租租赁物业未取得产权所有人同意转租的证明文件（该等文件统称为“有权出租证明文件”）。根据发行人确认，未取得该等有权出租证明文件的原因是因为未能与产权所有人取得联系或者产权所有人不配合。

根据《中华人民共和国民法典》第二百一十七条规定：“不动产权属证书



是权利人享有该不动产物权的证明。”第二百七十二條规定：“业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。”第七百一十六條规定：“承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效；第三人造成租赁物损失的，承租人应当赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。”第二百三十五條规定：“无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物。”第四百六十五條第二款规定：“依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，但是法律另有规定的除外。”

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释(2020修正)》第二條规定：“出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。”

根据上述规定，对于上述境内公司未能收集及提供房屋权属证明文件的租赁物业，我们无法确定该等租赁物业是否为已获相关主管部门批准建设的建筑，如果未经批准建设，或称“未批先建”，则出租方/产权所有人存在被有权主管部门责令限期拆除该等租赁物业并被处以罚款的风险，而境内公司可能因出租方/产权所有人被责令拆除该等租赁物业而无法继续占有、使用该等租赁物业，无法继续在该等租赁物业开展经营活动；且，对于其中出租方/产权所有人未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，该等租赁物业对应的租赁合同还存在被认定为无效的风险。

另外，对于上述境内公司部分租赁物业出租方非产权所有人且未能提供有权出租的证明文件的情形，根据上述规定，如产权所有人不同意转租该等租赁物业，或未对转租行为予以追认，则产权所有人可以主张解除境内公司的租赁合同，并要求境内公司返还该等租赁物业，境内公司可能存在因产权所有人主张解除租赁合同而无法继续占有、使用该等租赁物业，无法继续在该等租赁物业开展经营活动的风险。

经发行人确认，上述租赁物业仅为办公用途且面积相对较小，其能够在较短时间内租赁类似物业而替代目前租赁的办公室，因此，上述法律风险不会对发行人生产经营活动产生重大不利影响。

2. 境内公司承租了部分集体土地及其上之建筑物，且未取得村民委员会代表或村民或其他集体组织形式对出租事宜同意的表决文件，存在无法继续使用等物业的风险。



经金杜审阅发行人提供的境内公司租赁物业产权证书及租赁合同，并经发行人确认，境内公司承租的附表一第 7 项、第 20 项的租赁物业存在土地性质为集体土地的情况。截至最后可行日期，对于前述境内公司承租的建筑物，境内公司尚未取得村民委员会代表或村民或其他集体组织形式对出租事宜同意的表决文件。

根据《中华人民共和国土地管理法(2019 修正)》(以下简称“《土地管理法》”)第六十三条规定：“土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。”该法第八十二条规定：“擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设，或者违反本法规定，将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。”

根据《中华人民共和国村民委员会组织法(2018 修正)》(以下简称“《村委会组织法》”)第二十四条规定：“涉及村民利益的下列事项，经村民会议讨论决定方可办理：（八）以借贷、租赁或者其他方式处分村集体财产。”

根据《民法典》第一百五十三条规定：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”

根据上述规定，境内公司未能取得当地集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意上述物业出租的决议文件，无法确认该等租赁是否已履行前述《土地管理法》及《村委会组织法》所规定的相关程序，相关境内公司签署的租赁合同可能存在被认定无效的风险，相关境内公司可能因此无法继续占有、使用该等租赁物业，无法继续在该等租赁物业开展经营活动。

经发行人确认，上述涉及集体土地的租赁物业仅为办公用途且面积相对较小，其能够在较短时间内租赁类似物业而替代目前租赁的办公室，因此，上述法律风险不会对发行人生产经营活动产生重大不利影响。



3. 境内公司租赁已被抵押的物业，存在无法继续使用该等物业的风险。

经金杜审阅发行人提供的杭州优行科技有限公司及礼帽出行科技有限公司租赁物业的《不动产登记证明》、最高额抵押合同等相关抵押文件，并经发行人确认，杭州优行科技有限公司位于附表一第 3 项及第 16 项租赁物业、礼帽出行科技有限公司位于附表一第 15 项租赁物业已办理如下抵押登记：

抵押权人为杭州银行股份有限公司滨江支行，义务人为杭州吉利寰球科技有限公司，抵押方式为最高额抵押，最高债权额为人民币 26,100 万元，债权确定期间为 2020 年 8 月 17 日至 2025 年 8 月 18 日，抵押权首次登记日期为 2020 年 9 月 15 日，登记机关为杭州市规划和自然资源局。

根据《民法典》第四百零五条规定的规定：“抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。”

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

根据《民法典》第四百零二条的规定：“以本法第三百九十五条第一款第一项至第三项规定的财产或者第五项规定的正在建造的建筑物抵押的，应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立。”根据《民法典》第四百一十条的规定：“债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。”

根据上述规定，金杜认为，鉴于附表一第 3 项、第 21 项、第 20 项租赁物业的租赁起始日期晚于该等租赁物业抵押权登记的时间，因此杭州优行科技有限公司在上述抵押权生效之后发生的租赁关系不能对抗已登记的抵押权。若因抵押权人行使抵押权导致上述租赁物业的所有权发生转移，杭州优行科技有限公司请求该租赁物业所有权的受让人继续履行原租赁合同的，杭州优行科技有限公司可能因该请求不被人民法院支持而无法继续占有、使用该等租赁物业，无法继续在该等租赁物业开展经营活动。



经发行人确认，上述涉及被抵押的租赁物业仅为办公用途且面积相对较小，其能够在较短时间内租赁类似物业而替代目前租赁的办公室，因此，上述法律风险不会对发行人生产经营活动产生重大不利影响。

经发行人确认，除上述提及的抵押情况外，境内公司其他租赁物业不存在被抵押、查封、扣押或其他形式的限制或其他被设置任何第三者权益的情形。

4. 境内公司所租赁的办公物业未办理租赁登记备案手续，存在被罚款的风险。

根据发行人确认，附表一中所列的境内公司的租赁物业均为办公用途，除附表一第 12 项租赁物业外均未办理相应的租赁登记备案手续。

根据《中华人民共和国民法典》第七百零六条的规定：“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。”根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第五条的规定：“出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：（一）已经合法占有租赁房屋的；（二）已经办理登记备案手续的；（三）合同成立在先的。不能取得租赁房屋的承租人请求解除合同、赔偿损失的，依照民法典的有关规定处理。”

根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条第一款规定：“房屋租赁合同订立后三十日内，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。”该办法第二十三条规定：“违反本办法第十四条第一款的，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；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。”

根据上述规定，金杜认为，仅就境内公司未办理有关租赁合同的租赁登记备案手续（以下简称“租赁登记备案问题”）而言，租赁登记备案问题不影响该等租赁合同的效力，该等租赁合同合法有效，对合同双方当事人具有法律约束力，境内公司有权依据该等租赁合同和现行的法律、法规占有和使用该等租赁物业，但境内公司可能就每一存在租赁登记备案问题的租赁合同，面临被要求限期办理租赁登记备案且在逾期不办理的情形下被处以最高一万元罚款的风险。

根据发行人确认，各境内公司没有收到过房产管理部门通知要求其进行



房屋租赁备案登记的情况且没有因未办理房屋租赁备案登记而被处罚的情况。境内公司因未办理租赁合同备案可能被处最高罚款金额较低，不会对发行人的整体业务运营造成重大不利影响。

### 三、 结语

本法律意见书仅供发行人为本次发行上市之目的使用。除此之外，未经金杜书面同意，不得将本法律意见书用于任何其他目的或向任何其他方披露，但发行人可以向其上市保荐人、承销商及其法律顾问提供本法律意见书作为参考。

(以下无正文，下接盖章页)



(此页为《北京市金杜(深圳)律师事务所关于CaoCao Inc.在境外首次公开发行股票并在香港联合交易所有限公司主板上市涉及中华人民共和国境内物业的法律意见书》盖章页)



附表一 境内公司承租物业清单

序号	承租人	出租人	位置	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	用途	是否取得房屋权属证明	是否办理房屋租赁备案登记	是否取得转租许可
1	杭州优行科技有限公司南宁分公司	高日	南宁市西乡塘区发展大道189号华尔街工谷7号楼1401	240	2024.11.15-2025.11.13	办公	否 <sup>1</sup>	否	不适用
2	西安吉利优行汽车科技有限公司	西安电子科技大学工程技术有限公司	西安电子科技大学国家大学科技园星火众创空间海归楼10层1008、1009（前台+洽谈）、储藏室（机房使用场地面积除外）	255	2025.2.27-2027.2.26	办公	否	否	否
3	杭州优行科技有限公司	杭州吉利寰球科技有限公司	浙江省杭州市滨江区东冠路868号吉利科技大厦4层	5,258	2022.7.27-2027.7.26	办公	是	否	不适用
4	杭州优行科技有限公司北京分公司	北京学创物业管理有限公司	北京市朝阳区民族园路2号3幢5层501内5023室	29.87	2025.22-2026.5.21	办公	是	否	否

<sup>1</sup> 根据发行人确认，未取得该房屋权属证明文件的原因未能与产权所有人取得联系或者产权所有人不配合。

序号	承租人	出租人	位置	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	用途	是否取得房屋权属证明	是否办理房屋租赁备案登记	是否取得转租许可
5	长沙优行网络科技有限公司	湖南二十四小时房地产咨询有限公司	湖南省长沙市雨花区香樟路与圭塘路交汇（雨花区交警大队公交站附近）	288.29	2023.8.1-2025.7.31	办公	是	否	是
6	郑州中创优行科技有限公司	河南中创高科新能源科技有限公司	郑州市管城回族区航海路与紫辰路交叉口向南150米路东	376	2025.1.1-2026.12.31	办公	否 <sup>2</sup>	否	不适用
7	东莞优行科技有限公司	东莞市时尚电器有限公司	东莞市东城区牛山九龙路三号第三幢物业	500	2022.5.15-2025.5.14 <sup>3</sup>	办公	否 <sup>4</sup>	否	是
8	宁波吉利优行网络科技有限公司	宁波创享佳园区运营管理有限公司	浙江省宁波市海曙区段塘街道顺德路255号智荟大厦1号（温商大厦706室）	275	2025.3.1-2026.2.28	办公	是	否	是

<sup>2</sup> 根据发行人确认，未取得该房屋权属证明文件的原因未能与产权所有人取得联系或者产权所有人不配合。

<sup>3</sup> 根据发行人确认，截至最后可行日，该租赁合同双方正在办理租赁合同续期，东莞优行科技有限公司仍继续使用该租赁物业并继续履行该租赁合同的条款。

<sup>4</sup> 根据发行人确认，未取得该房屋权属证明文件的原因未能与产权所有人取得联系或者产权所有人不配合。



序号	承租人	出租人	位置	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	用途	是否取得房屋权属证明	是否办理房屋租赁备案登记	是否取得转租许可
9	汕头市优行出租汽车有限公司	汕头市汽车客运中心站有限公司	汕头市泰山路 61 号综合楼 301 房	246	2024.6.1-2026.5.31	租赁合同未记载	否 <sup>5</sup>	否	不适用
10	厦门吉利优行科技有限公司	厦门航空投资有限公司	中国（福建）自由贸易试验区厦门片区高崎南五路 228 号航空商务广场 5 号楼第 1 层 105-106 单元	341.46	2025.1.1-2025.12.31	办公	是	否	不适用
11	苏州市吉利优行电子科技有限公司	苏州高铁新城文化旅游发展有限公司	苏州相城区陆港街 66 号地址的芯汇湖大厦 6 层 601 室、7 层 701 室、8 层 801 室、9 层 901 室、10 层 1001 室、11 层 1101 室	10,059.52	2022.7.1-2026.11.30	办公	是	否	不适用

<sup>5</sup> 根据发行人确认，未取得该房屋权属证明文件的原因因为未能与产权所有人取得联系或者产权所有人不配合。



序号	承租人	出租人	位置	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	用途	是否取得房屋权属证明	是否办理房屋租赁备案登记	是否取得转租许可
12	南京长客优行网络科技有限公司	江苏仁义邦投资管理集团有限公司	南京市雨花台区雨花路201号(汇芯谷)3层312室	270	2024.3.15-2026.3.30	办公	是 <sup>6</sup>	是 <sup>7</sup>	是
13	山西吉利优行科技有限公司	常叶	太原市杏花岭区(县)胜利东街街道富力中心7号小区94栋A单元2层办公0201(室)	232.07	2025.1.1-2025.6.30	办公	是	否	不适用
14	广州优行科技有限公司	广州锦昊实业有限公司	广州市黄埔区凝彩路26号(自编六栋)B104、B105房	500	2022.6.13-2025.6.30	办公	是	否	是
15	浙江礼帽出行科技有限公司	杭州吉利寰球科技有限公司	浙江省杭州市滨江区东冠路868号吉利科技大厦7层	2,132	2023.8.15-2028.8.14	办公	是	否	不适用

<sup>6</sup> 该租赁物业房屋所有权证备注处显示“该产已设抵押权”。根据发行人确认，截至本法律意见书出具之日，该抵押权已解除，但房屋产权人未在解除房屋抵押后换取新的房屋所有权证。

<sup>7</sup> 经发行人确认，该租赁物业租赁合同已办理租赁登记备案手续，但由于租赁物业产权所有人不配合，发行人无法取得租赁登记备案证明文件。



序号	承租人	出租人	位置	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	用途	是否取得房屋权属证明	是否办理房屋租赁备案登记	是否取得转租许可
16	杭州优行科技有限公司	杭州吉利寰球科技有限公司	浙江省杭州市滨江区东冠路868号的寰球科技大厦(仅为方便识别)房屋 <sup>8</sup>	393	2023.4.1-2027.7.26	办公	是	否	不适用
17	昆明利行科技有限公司	云南辰霆商业运营管理有限公司	昆明经济技术开发区经景路21号	368	2023.6.25-2025.6.24	办公	是	否	是
18	兰州优行驰辰网络科技有限公司	兰州奥体中心建设发展有限公司	兰州市七里河区大滩中路13号兰州奥体中心写字楼9层01室	234	2023.2.1-2026.1.31	办公	否 <sup>9</sup>	否	否
19	武汉吉利优行科技有限公司	武汉泓博汇商业运营管理有限公司	武汉市硚口区工农路108号(汉江湾壹号二期8栋23层2382号)	318	2023.8.1-2025.8.1	办公	是	否	是

<sup>8</sup> 根据发行人确认，杭州优行科技有限公司此处租赁杭州吉利寰球科技有限公司的物业具体位置为浙江省杭州市滨江区东冠路868号的寰球科技大厦一楼展厅。

<sup>9</sup> 根据兰州奥体中心建设发展有限公司出具的《无产权情况说明》：“兹有贵单位租赁我方位于甘肃省兰州市七里河区大滩片区大滩中街13号兰州奥体中心写字楼兰奥大厦901室，用于日常办公。该办公楼为兰州市奥体中心项目附属设施，且兰州市奥体中心项目产权归属兰州市体育局（政府方），该局根据中华人民共和国法律依法组建和存续，隶属于兰州市人民政府的国家行政管理部门，并经兰州市人民政府授权作为本项目唯一的实施机构，故无法提供产权登记，特此说明！”



序号	承租人	出租人	位置	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	用途	是否取得房屋权属证明	是否办理房屋租赁备案登记	是否取得转租许可
20	杭州优行科技有限公司	杭州民众体育拓展有限公司	杭州市西湖区转塘街道狮子社区 293 号社区综合大楼	595	2025.3.23-2026.3.22	办公	否 <sup>10</sup>	否	否
21	成都吉利优行科技有限公司	成都佳禾兴企业管理服务有限公司	成都市龙泉驿区大面街道成龙大道二段 1118 号中物国际 3 号楼 8 层 6-1 号	150.64	2024.9.1-2025.8.31	营业及办公	是	否	是
22	成都吉利优行科技有限公司	四川和睦铭家商业管理有限公司	成都市高新区剑南大道中段 716 号 1 栋 (简称清风时代城 1 号楼) 22 层 03 号	304.97	2023.9.1-2025.8.31	办公	是	否	是
23	重庆优行	重庆车生缘商贸有限公司	重庆经开区白鹤路工业园区 1 号联合厂房附 12 号 2-1#	566.66	2023.9.1-2026.8.31	办公	是	否	否

<sup>10</sup> 根据杭州狮子股份经济合作社于 2023 年 3 月 2 日出具的《关于狮子股份经济合作社社区服务办公用房产权权属情况说明》：“兹有本狮子社区服务中心办公用房坐落在杭州市西湖区转塘街道狮子社区 293 号，北靠云河路，东临康迪之江印，西和南面为狮子社区拆迁未利用地块。办公大楼于 2011 年 7 月份开工建设，2012 年 5 月份建成投入使用，该项目总建筑面积约 1950 平方米，分三层，平均每层约 650 平方米。该建筑产权归杭州狮子股份经济合作社集体所有。”截至本法律意见书出具之日，发行人未能取得杭州狮子股份经济合作社持有该租赁物业的房屋产权证明及其他权属证明文件。



序号	承租人	出租人	位置	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	用途	是否取得房屋权属证明	是否办理房屋租赁备案登记	是否取得转租许可
24	深圳市吉利优行科技有限公司	深圳市新天下集团有限公司	深圳市龙岗区坂田街道万科城社区百瑞达大厦 A 座百瑞达工坊总店 A509 室	租赁合同未记载 <sup>11</sup>	2024.7.1-2025.6.30	租赁合同未记载 <sup>12</sup>	是	否	不适用
25	礼帽出行科技(湖州)有限公司	湖州氢度科技有限公司	浙江省湖州市吴兴区杭长桥北路 1588 号二楼 218	100	2025.02.14-2026.02.13	办公	是	否	是
26	礼帽出行科技(长兴)有限公司	宁波吉利汽车研究开发有限公司长兴分公司	浙江省湖州市长兴县太湖街道中央大道 2555 号都市中央广场 F 栋 1 层 101 室	租赁合同未记载 <sup>13</sup>	2023.09.12-2026.09.11	办公	是	否	不适用
27	礼帽出行科技(衢州)有限公司	衢州友华汽车有限公司	衢州市柯城区浙西大道 109 号 2 区四楼南侧场地	150	2023.09.04-2026.09.03	办公	是	否	不适用

<sup>11</sup> 根据发行人确认，该租赁物业租赁面积为 520 平方米。

<sup>12</sup> 根据发行人确认，该租赁物业实际用途为办公。

<sup>13</sup> 根据发行人确认，该租赁物业租赁面积为 49.85 平方米。



序号	承租人	出租人	位置	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	用途	是否取得房屋权属证明	是否办理房屋租赁备案登记	是否取得转租许可
28	深圳市吉利优行科技有限公司	深圳市新天下集团有限公司	深圳市龙岗区坂田街道万科城社区百瑞达大厦 A 座百瑞达工坊总店 A509 室	租赁合同未载明	2024.07.01-2025.06.30	办公	是	否	不适用
29	天津吉利优行科技有限公司	中铁房地产集团商业地产开发有限公司	天津市河北区诗景广场 2 号楼	258.48	2024.08.12-2026.08.18	办公	是	否	不适用
30	上海吉利优行网络科技有限公司	上海海鸥控股(集团)有限公司	上海杨浦区霍山路 777 号 B 幢名义楼层 17 层(实际楼层 14 层)	531.03	2024.08.20-2027.08.19	办公	否 <sup>14</sup>	否	是
31	贵阳优行科技有限公司	贵州智创空间企业管理有限公司	贵阳市观山湖区兴筑西路 88 号贵阳华润国际社区二期万象汇(1 区)1 单元 33 层 07 号	175	2024.09.01-2026.08.31	办公	否 <sup>15</sup>	否	不适用

<sup>14</sup> 根据发行人确认,未取得该房屋权属证明文件的原因未能与产权所有人取得联系或者产权所有人不配合。

<sup>15</sup> 根据发行人确认,未取得该房屋权属证明文件的原因未能与产权所有人取得联系或者产权所有人不配合。



序号	承租人	出租人	位置	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	用途	是否取得房屋权属证明	是否办理房屋租赁备案登记	是否取得转租许可
32	杭州优行科技有限公司益阳分公司	益阳太古城商业物业管理服务有限公司	益阳市赫山区梓山西路28号益阳太古城写字楼A座B栋不动产权证房号701.702(电梯楼层601.602室)	94.63	2024.11.01-2025.10.31	办公	是	否	是
33	汕头市吉行出租车有限公司	汕头市汽车客运中心站有限公司	汕头市龙湖区泰山路61号汕头市汽车客运中心站综合楼305房间	18	2024.11.1-2025.10.31	租赁合同未记载 <sup>16</sup>	否 <sup>17</sup>	否	不适用
34	杭州优行科技有限公司济南分公司	山东海逸出行科技有限公司	济南市高新区工业南路46院内(西邻奥体中路独立展厅)商铺	84	2024.11.1-2026.10.31	办公	否 <sup>18</sup>	否	否
35	北京吉利优行科技有限公司	北京北汽出租汽车集团有限公司	北京市朝阳区亚运村北苑路安慧里房屋	356.75	2024.11.1-2026.10.31	办公	否 <sup>19</sup>	否	不适用

<sup>16</sup> 根据发行人确认，该租赁物业实际用途为办公。

<sup>17</sup> 根据发行人确认，未取得该房屋权属证明文件的原因未能与产权所有人取得联系或者产权所有人不配合。

<sup>18</sup> 根据发行人确认，未取得该房屋权属证明文件的原因未能与产权所有人取得联系或者产权所有人不配合。

<sup>19</sup> 根据发行人确认，未取得该房屋权属证明文件的原因未能与产权所有人取得联系或者产权所有人不配合。



序号	承租人	出租人	位置	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	用途	是否取得房屋权属证明	是否办理房屋租赁备案登记	是否取得转租许可
36	青岛吉利优行科技有限公司	青岛浮山实业总公司	青岛市市北区_辽阳西路 567号 5号楼 9层 905 户	165	2025.3.1-2027.3.30	办公	是	否	不适用
37	重庆吉利优行科技有限公司	阿尔法地带(重庆)科技有限公司	重庆市渝中区经纬大道 789号 12-6	1 间独立无窗办公室(未明确租赁面积)	2025.1.10-2026.1.9	办公	否 <sup>20</sup>	否	不适用
38	浙江礼帽出行科技有限公司	深圳市怡霞聚合商贸有限公司	杭州市滨江区长河街道悦江商业中心 8-8002	128.94	2025.1.11-2026.1.10	办公	是	否	是

<sup>20</sup> 根据发行人确认，未取得该房屋权属证明文件的原因是因为未能与产权所有人取得联系或者产权所有人不配合。

