

华安基金管理有限公司

国泰海通证券股份有限公司

关于华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金

战略投资者之专项核查报告

基金管理人：华安基金管理有限公司

财务顾问：国泰海通证券股份有限公司

华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本基金”）由华安基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）依照有关法律法规及约定发起，并经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）准予注册，国泰海通证券股份有限公司（以下简称“财务顾问”）为本次发售的财务顾问。

本基金通过向战略配售投资者定向配售、向符合条件的网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的方式进行。

根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《证券投资基金法》”）、《证券期货投资者适当性管理办法》（以下简称“《投资者适当性管理办法》”）、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基金指引》”）、《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）》（以下简称“《业务办法》”）、《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）》（以下简称“《发售业务指引》”）、中国证券业协会《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》（以下简称“《网下投资者管理规则》”）、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和上海证券交易所（以下简称“上交所”）的其他有关规定等法律、法规和规范性文件，基金管理人及财务顾问对本基金所涉及的战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形进行了审查和判断，并聘请北京市中伦律师事务所对战略投资者配售相关事项进行核查。

本核查报告系基于以下前提出具：战略投资者提交给基金管理人及财务顾问的文件和材料均真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且提交给基金管理人及财务顾问的文件的复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给基金管理人及财务顾问的文件均与该等文件的原件一致，且嗣后提交的该等文件的原件具备真实性、准确性、完整性和有效性，相关文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，所提供的文件及文件上的签名和印章均是真实、自愿、合法及有效的。战略投资者向基金管理人及财务顾问

作出的书面或口头说明均具备真实性、准确性、完整性和有效性，且不存在故意隐瞒或重大遗漏。

基于战略投资者提供的相关资料，并根据北京市中伦律师事务所出具的核查意见，以及基金管理人、财务顾问进行的相关核查结果，现就本次战略配售事宜的核查报告说明如下。

一、 战略投资者的选取标准

根据《华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》，战略投资者包括不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其它专业机构投资者。其中，对于参与本基金战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值……参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基金指引》及相关业务规则规定的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

根据《基金指引》第十八条的规定，原始权益人或其同一控制下的关联方及其他专业机构投资者可以参与不动产基金份额战略配售。根据《发售业务指引》第二十六条的规定，不动产项目原始权益人及其同一控制下的关联方，以及符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者，可以参与不动产基金的战略配售。根据《发售业务指引》第二十七条的规定，参与战略配售的专业机构投资者应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值。

因此，本基金战略投资者的选取标准符合《基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条以及第二十七条的规定。

二、 战略投资者的配售资格核查

（一）战略投资者概况

根据基金管理人与各战略投资者签署的战略配售协议等相关文件，拟参与本次战略配售的战略投资者、战略投资者认购份额占本次发售数量的比例如下：

序号	战略投资者全称	认购份额占比
(一) 原始权益人或其同一控制下的关联方		
1	上海锦江资产管理有限公司	20.000%
(二) 原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者		
2	上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）	5.346%
3	中国中金财富证券有限公司	1.603%
4	申万宏源证券有限公司	0.536%
5	国泰海通证券股份有限公司	3.747%
6	深圳担保集团有限公司	1.603%
7	中国保险投资基金（有限合伙）	1.069%
8	嘉实基金基础设施稳健1号单一资产管理计划	1.603%
9	上海信托“红宝石”安心稳健系列投资资金信托基金（上信-H-8001）	1.339%
10	国泰海通君享睿享5号集合资产管理计划	0.534%
11	中信证券股份有限公司	1.603%
12	中信建投证券股份有限公司	2.671%
13	中国银河证券股份有限公司	1.071%
14	国投证券股份有限公司	2.143%
15	首创证券股份有限公司	1.071%
16	信澳中银元启6号集合资产管理计划	1.603%
17	信澳创益1号单一资产管理计划	1.603%
18	信澳中盈5号集合资产管理计划	2.673%
19	中原信托-恒通295号-财富管理服务信托	1.069%
20	兴业信托·新兴转2号可转债投资集合资金信托计划	1.071%
21	上信睿启1号集合资金信托计划	1.870%
22	上海上报资产管理有限公司	2.139%
23	兴瀚资管-兴元18号集合资产管理计划	0.536%

序号	战略投资者全称	认购份额占比
24	华安资产中兵财富 1 号单一资产管理计划	1.069%
25	圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2.143%
26	广州市城发投资基金管理有限公司	0.534%
27	君宜共泰私募证券投资基金	5.614%
28	华安资产云投 1 号单一资产管理计划	1.603%
29	中航基金启蛰阳和 2 号单一资产管理计划	0.536%

（二）战略投资者的具体情况

1. 上海锦江资产管理有限公司

（1）基本情况

根据上海锦江资产管理有限公司（以下简称“**锦江资管**”或“**原始权益人**”）现行有效的营业执照，并通过国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日¹，锦江资管的基本情况如下：

企业名称	上海锦江资产管理有限公司
统一社会信用代码	91310000324577295L
法定代表人	张羽翀
住所	上海市奉贤区百秀路 399 号 2207 室
成立日期	2015 年 2 月 12 日
注册资本	100,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	投资管理，实业投资，投资咨询，企业营销策划，物业管理，房地产咨询，资产管理，仓储服务（除危险品）。 【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】

（2）配售资格

锦江资管系本基金的原始权益人，具备《发售业务指引》第二十六条规定的

¹ 尽职调查基准日指 2026 年 6 月 23 日，下同

参与本次战略配售的资格。

（3）配售比例

根据锦江资管签署的《关于华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金之战略投资协议》及其出具的承诺函，锦江资管拟认购份额占发售份额总数的比例为20%。

根据《基金指引》第十八条及《业务办法》第二十一条的规定，不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的20%。因此，本次战略配售原始权益人参与战略配售的比例符合《基金指引》第十八条及《业务办法》第二十一条的规定。

（4）限售期安排

根据锦江资管签署的《关于华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金之战略投资协议》及其出具的承诺函，锦江资管已承诺，锦江资管通过战略配售持有的占本基金份额发售总量的20%部分，持有期自上市之日起不少于60个月；超过20%部分，持有期自上市之日起不少于36个月；基金份额持有期间不允许质押。

上述安排符合《基金指引》第十八条及《业务办法》第二十一条有关原始权益人参与战略配售限售期的相关规定。

2. 上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）

（1）基本情况

根据上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“国存基金”）现行有效的《私募投资基金备案证明》，并通过中国证券投资基金业协会（以下简称“基金业协会”）私募基金公示系统进行查询，截至尽职调查基准日，国存基金的基本情况如下：

基金名称	上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）
基金类型	股权投资基金
基金编号	SGB969
基金管理人名称	上海国盛资本管理有限公司

托管人名称	招商银行股份有限公司
备案日期	2023年6月6日

根据私募基金管理人上海国盛资本管理有限公司（以下简称“国盛资本”）现行有效的营业执照，并通过国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，国盛资本的基本情况如下：

企业名称	上海国盛资本管理有限公司
统一社会信用代码	91310000MA1FL5983F
法定代表人	哈尔曼
住所	上海市长宁区愚园路1352弄11号1幢201室
成立日期	2018年4月8日
注册资本	10,000万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	股权投资管理，股权投资，资产管理。【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】

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

通过基金业协会查询，国盛资本系经基金业协会备案的私募基金管理人（登记编号：P1068692），国存基金系由国盛资本管理并经基金业协会备案的私募基金，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据国存基金出具的承诺函，国存基金具备良好的市场声誉和影响力，具有

较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据国存基金出具的承诺函，国存基金获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 12 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

3. 中国中金财富证券有限公司

（1）基本情况

根据中国中金财富证券有限公司（以下简称“中金财富”）现行有效的营业执照，并通过国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，中金财富的基本情况如下：

企业名称	中国中金财富证券有限公司
统一社会信用代码	91440300779891627F
法定代表人	王建力
住所	深圳市南山区粤海街道海珠社区科苑南路 2666 号中国华润大厦 L4 601-L4608
成立日期	2005 年 9 月 28 日
注册资本	800,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般经营项目：无。许可经营项目：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券；代销金融产品。

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、

财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人属于专业投资者。

根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026年4月）》以及中金财富持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，中金财富为依法存续的证券公司，系符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据中金财富出具的承诺函，中金财富具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据中金财富出具的承诺函，中金财富获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 24 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

4. 申万宏源证券有限公司

（1）基本情况

根据申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）现行有效的营业执照，并通过国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，申万宏源证券的基本情况如下：

企业名称	申万宏源证券有限公司
统一社会信用代码	913100003244445565
法定代表人	张剑
住所	上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层
成立日期	2015 年 1 月 16 日
注册资本	5,350,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围	<p>许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券投资基金销售服务；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）</p> <p>一般项目：证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）</p>
-------------	---

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人属于专业投资者。

根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026年4月）》以及申万宏源证券持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，申万宏源证券为依法存续的证券公司，系符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据申万宏源证券出具的承诺函，申万宏源证券具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据申万宏源证券出具的承诺函，申万宏源证券获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 24 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

5. 国泰海通证券股份有限公司

（1）基本情况

根据国泰海通证券股份有限公司（以下简称“**国泰海通**”）现行有效的营业

执照，并通过国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，国泰海通的基本情况如下：

企业名称	国泰海通证券股份有限公司
统一社会信用代码	9131000063159284XQ
法定代表人	朱健
住所	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
成立日期	1999 年 8 月 18 日
注册资本	1,762,892.5829 万元人民币
企业类型	其他股份有限公司（上市）
经营范围	许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：证券财务顾问服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2） 配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人属于专业投资者。

根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026 年 4 月）》以及国泰海通持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，国泰海通为依法存续的证券公司，系符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据国泰海通出具的承诺函，国泰海通具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3） 限售期安排

根据国泰海通签署的《关于华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金之战略投资协议》，国泰海通获得本次战略配售的部分基金份额的持有期限自上市之日起不少于 12 个月，部分战略配售基金份额持有期限自上市之日起不少于 24 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

6. 深圳担保集团有限公司

(1) 基本情况

根据深圳担保集团有限公司（以下简称“**深圳担保集团**”）现行有效的营业执照，并通过国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，深圳担保集团的基本情况如下：

企业名称	深圳担保集团有限公司
统一社会信用代码	91440300670019325C
法定代表人	张中华
住所	深圳市龙华区民治街道北站社区鸿荣源北站中心 B 塔 4601
成立日期	2007 年 12 月 24 日
注册资本	1,398,788.86 万元人民币
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目：与担保业务有关的投融资咨询和财务顾问等中介服务；从事保证担保业务，开展诉讼保全担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保、投标担保（以上不含融资性担保业务）；对担保、典当、小额贷款、商业保理、融资租赁等公司进行投资（营业执照另行申办）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；科技服务信息咨询。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动） 许可经营项目：无

(2) 配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（四）项的规定，最近 1 年末净资产不低于 2000 万元，最近 1 年末

金融资产不低于 1000 万元且具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历的法人或者其他组织属于专业投资者。

根据深圳担保集团提供的审计报告及说明，截至 2025 年 12 月 31 日，深圳担保集团的净资产不低于人民币 2000 万元，金融资产不低于人民币 1000 万元。根据深圳担保集团提供的《投资经验说明函》及相关证明材料，深圳担保集团具有 2 年以上投资经历。因此，深圳担保集团系符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（四）项规定的专业投资者，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据深圳担保集团出具的承诺函，深圳担保集团具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据深圳担保集团签署的《关于华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金之战略投资协议》，深圳担保集团获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 24 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

7. 中国保险投资基金（有限合伙）

（1）基本情况

根据中国保险投资基金（有限合伙）（以下简称“中国保险投资基金”）现行有效的《私募投资基金备案证明》，并通过基金业协会私募基金公示系统进行查询，截至尽职调查基准日，中国保险投资基金的基本情况如下：

基金名称	中国保险投资基金（有限合伙）
基金类型	股权投资基金
基金编号	SN9076
基金管理人名称	中保投资有限责任公司

托管人名称	中国农业银行股份有限公司
备案日期	2017年5月18日

根据私募基金管理人中保投资有限责任公司（以下简称“中保投资”）现行有效的营业执照，并通过国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，中保投资的基本情况如下：

企业名称	中保投资有限责任公司
统一社会信用代码	91310000MA1FL0UD4R
法定代表人	贾飙
住所	中国（上海）自由贸易试验区东园路18号20层
成立日期	2015年12月4日
注册资本	120,000万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	管理运用自有资金及其他资金，受托或委托资金、资产管理业务，与以上业务相关的咨询业务，以管理人名义发起设立股权投资基金业务，国务院、保监会批准的其他业务。【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】

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

通过基金业协会查询，中保投资系经基金业协会备案的私募基金管理人（登记编号：P1060245），中国保险投资基金系由中保投资管理并经基金业协会备案的私募基金，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据中国保险投资基金出具的承诺函，中国保险投资基金具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

(3) 限售期安排

根据中国保险投资基金出具的承诺函，中国保险投资基金获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 24 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

8. 嘉实基金基础设施稳健 1 号单一资产管理计划

(1) 基本情况

根据嘉实基金管理有限公司（以下简称“**嘉实基金**”）提供的嘉实基金基础设施稳健 1 号单一资产管理计划（以下简称“**基础设施稳健 1 号**”）《资产管理计划备案证明》，截至尽职调查基准日，基础设施稳健 1 号的基本情况如下：

产品名称	嘉实基金基础设施稳健 1 号单一资产管理计划
产品编码	SBPF04
管理人名称	嘉实基金管理有限公司
备案日期	2026 年 1 月 27 日

根据基础设施稳健 1 号计划管理人嘉实基金现行有效的营业执照并通过国家企业信用信息公示系统进行查询，截至尽职调查基准日，嘉实基金的基本情况如下：

企业名称	嘉实基金管理有限公司
统一社会信用代码	91310000700218879J
法定代表人	经雷
住所	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号 1806A 单元
成立日期	1999 年 3 月 25 日
注册资本	15,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（外商投资、非独资）

经营范围	基金募集；基金销售；资产管理；中国证监会许可的其他业务。 【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】
-------------	--

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

根据中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026年4月）》以及嘉实基金持有的《经营证券期货业务许可证》，嘉实基金系公募基金管理公司，基础设施稳健1号系由嘉实基金担任计划管理人设立并经基金业协会备案的资产管理产品，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据嘉实基金代表基础设施稳健1号出具的承诺函，基础设施稳健1号具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据嘉实基金代表基础设施稳健1号出具的承诺函，基础设施稳健1号获得本次战略配售的基金份额中的50%自上市之日起持有期限不少于12个月，剩余50%自上市之日起持有期限不少于24个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

9. 上海信托“红宝石”安心稳健系列投资资金信托基金（上信-H-8001）

（1）基本情况

根据上海信托提供的《中国信托登记有限责任公司信托登记系统初始登记完成通知书》并通过中国信托登记有限责任公司网站进行查询，截至尽职调查基准日，上海信托“红宝石”安心稳健系列投资资金信托基金（上信-H-8001）（以下简称“上海信托红宝石 H8001”）基本情况如下：

信托名称	上海信托“红宝石”安心稳健系列投资资金信托基金（上信-H-8001）
信托登记系统产品编码	ZXD35S201908010017673
受托人	上海国际信托有限公司
初始登记日期	2019年11月26日

根据上海信托红宝石 H8001 受托人上海信托现行有效的营业执照并通过国家企业信用信息公示系统进行查询，上海信托的基本情况如下：

企业名称	上海国际信托有限公司
统一社会信用代码	913101011322022450
法定代表人	崔炳文
住所	九江路 111 号
成立日期	1981 年 5 月 6 日
注册资本	500,000 万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	资金信托，动产信托，不动产信托，有价证券信托，其他财产或财产权信托，作为投资基金或者基金管理公司发起人从事投资基金业务，经营企业资产重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务，受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务，办理居间、咨询、资信调查等业务，代保管及保管箱业务，以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产，以固有财产为他人提供担保，从事同业拆借，法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。【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】

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机

构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

根据上海信托提供的《金融许可证》，上海信托为依法存续的信托公司，上海信托红宝石 H8001 系由上海信托担任信托计划受托人并经中国信托登记有限责任公司初始登记的信托产品，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据上海信托代表上海信托红宝石 H8001 出具的承诺函，上海信托红宝石 H8001 具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据上海信托代表上海信托红宝石 H8001 签署的《关于华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金之战略投资协议》，上海信托红宝石 H8001 获得本次配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 24 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

10. 国泰海通君享睿享 5 号集合资产管理计划

（1）基本情况

根据上海国泰海通证券资产管理有限公司（以下简称“**国泰海通资管**”）提供的国泰海通君享睿享 5 号集合资产管理计划（以下简称“**君享睿享 5 号**”）《资产管理计划备案证明》并通过基金业协会证券公司集合资管产品公示系统进行查

询，截至尽职调查基准日，君享睿享 5 号的基本情况如下：

产品名称	国泰海通君享睿享 5 号集合资产管理计划
产品编码	SBUN08
管理人名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
备案日期	2026 年 3 月 27 日

根据君享睿享 5 号计划管理人国泰海通资管现行有效的营业执照并通过国家企业信用信息公示系统进行查询，截至尽职调查基准日，国泰海通资管的基本情况如下：

企业名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
统一社会信用代码	91310000560191968J
法定代表人	陶耿
住所	上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层
成立日期	2010 年 8 月 27 日
注册资本	200,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	许可项目：公募基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：证券资产管理业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

经登录国家企业信用信息公示系统进行查询，国泰海通资管系国泰海通的全资子公司。根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026年4月）》、国泰海通资管持有的《经营证券期货业务许可证》及《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》（证监许可〔2010〕631号），国泰海通资管系证券公司子公司。君享睿享5号系由国泰海通资管担任计划管理人设立并经基金业协会备案的资产管理产品，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据国泰海通资管代表君享睿享5号出具的承诺函，君享睿享5号具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据国泰海通资管代表君享睿享5号出具的承诺函，君享睿享5号获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于24个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

11. 中信证券股份有限公司

（1）基本情况

根据中信证券股份有限公司（以下简称“**中信证券**”）现行有效的营业执照，并通过国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，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
统一社会信用代码	914403001017814402
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
成立日期	1995年10月25日
注册资本	1,482,054.6829 万元人民币

企业类型	上市股份有限公司
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）

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人属于专业投资者。

根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026年4月）》以及中信证券持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，中信证券为依法存续的证券公司，系符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据中信证券出具的承诺函，中信证券具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据中信证券出具的承诺函，中信证券获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于12个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

12. 中信建投证券股份有限公司

(1) 基本情况

根据中信建投证券股份有限公司（以下简称“**中信建投**”）现行有效的营业执照，并通过国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，中信建投的基本情况如下：

企业名称	中信建投证券股份有限公司
统一社会信用代码	91110000781703453H
法定代表人	刘成
住所	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
成立日期	2005 年 11 月 2 日
注册资本	775,669.4797 万元人民币
企业类型	股份有限公司（上市、国有控股）
经营范围	许可项目：证券业务；结汇、售汇业务；外汇业务；证券投资咨询；证券投资基金托管；公募证券投资基金销售；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：金银制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

(2) 配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人属于专业投资者。

根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026 年 4 月）》以及中信建投持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，中信建投为依法存续的证券公司，系符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据中信建投出具的承诺函，中信建投具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据中信建投出具的承诺函，中信建投获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 12 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

13. 中国银河证券股份有限公司

（1）基本情况

根据中国银河证券股份有限公司（以下简称“**银河证券**”）现行有效的营业执照，并通过国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，银河证券的基本情况如下：

企业名称	中国银河证券股份有限公司
统一社会信用代码	91110000710934537G
法定代表人	王晟
住所	北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼 7 至 18 层 101
成立日期	2007 年 1 月 26 日
注册资本	1,093,440.2256 万元人民币
企业类型	其他股份有限公司（上市）
经营范围	许可项目：证券业务；公募证券投资基金销售；保险兼业代理业务；证券公司为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：金银制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八

条第一款第（一）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人属于专业投资者。

根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026年4月）》以及银河证券持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，银河证券为依法存续的证券公司，系符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据银河证券出具的承诺函，银河证券具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据银河证券出具的承诺函，银河证券获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于12个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

14. 国投证券股份有限公司

（1）基本情况

根据国投证券股份有限公司（以下简称“**国投证券**”）现行有效的营业执照，并通过国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，国投证券的基本情况如下：

企业名称	国投证券股份有限公司
统一社会信用代码	91440300792573957K
法定代表人	王苏望
住所	深圳市福田区福田街道福华一路119号安信金融大厦
成立日期	2006年8月22日

注册资本	1,000,000 万元人民币
企业类型	股份有限公司（非上市、国有控股）
经营范围	一般经营项目：无。许可经营项目：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；代销金融产品；证券投资基金销售；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管；上市证券做市交易业务；中国证监会批准的其它证券业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人属于专业投资者。

根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026年4月）》以及国投证券持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，国投证券为依法存续的证券公司，系符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据国投证券出具的承诺函，国投证券具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据国投证券出具的承诺函，国投证券获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 12 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

15. 首创证券股份有限公司

(1) 基本情况

根据首创证券股份有限公司（以下简称“**首创证券**”）现行有效的营业执照，并通过国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，首创证券的基本情况如下：

企业名称	首创证券股份有限公司
统一社会信用代码	91110000710925892P
法定代表人	张涛
住所	北京市朝阳区安定路5号院13号楼A座11-21层
成立日期	2000年2月3日
注册资本	273,333.38万元人民币
企业类型	股份有限公司（上市）
经营范围	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券投资基金销售；证券资产管理；融资融券；代销金融产品；为期货公司提供中间介绍业务。（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。）

(2) 配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人属于专业投资者。

根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026年4月）》以及首创证券持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，首创证券为依法存续的证券公司，系符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据首创证券出具的承诺函，首创证券具备良好的市场声誉和影响力，具有

较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据首创证券出具的承诺函，首创证券获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 12 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

16. 信澳中银元启 6 号集合资产管理计划

（1）基本情况

根据信达澳亚基金管理有限公司（以下简称“**信达澳亚基金**”）提供的信澳中银元启 6 号集合资产管理计划（以下简称“**中银元启 6 号**”）《资产管理计划备案证明》并通过基金业协会基金公司及其子公司集合资管产品公示系统进行查询，截至尽职调查基准日，中银元启 6 号的基本情况如下：

产品名称	信澳中银元启 6 号集合资产管理计划
产品编码	SBWK19
管理人名称	信达澳亚基金管理有限公司
备案日期	2026 年 4 月 29 日

根据中银元启 6 号计划管理人信达澳亚基金现行有效的营业执照并通过国家企业信用信息公示系统进行查询，截至尽职调查基准日，信达澳亚基金的基本情况如下：

企业名称	信达澳亚基金管理有限公司
统一社会信用代码	91440300717866151P
法定代表人	方敬
住所	深圳市南山区粤海街道海珠社区科苑南路 2666 号中国华润大厦 L1001
成立日期	2006 年 6 月 5 日
注册资本	10,000 万元人民币

企业类型	有限责任公司（外商投资、非独资）
经营范围	一般经营项目：无。许可经营项目：基金募集、基金销售、资产管理和中国证监会许可的其他业务。

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

根据中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026年4月）》以及信达澳亚基金持有的《经营证券期货业务许可证》，信达澳亚基金系公募基金管理机构，中银元启6号系由信达澳亚基金担任计划管理人设立并经基金业协会备案的资产管理产品，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据信达澳亚基金代表中银元启6号出具的承诺函，中银元启6号具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据信达澳亚基金代表中银元启6号出具的承诺函，中银元启6号获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于12个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

17. 信澳创益 1 号单一资产管理计划

(1) 基本情况

根据信达澳亚基金提供的信澳创益 1 号单一资产管理计划（以下简称“**创益 1 号**”）《资产管理计划备案证明》，截至尽职调查基准日，创益 1 号的基本情况如下：

产品名称	信澳创益 1 号单一资产管理计划
产品编码	SBCB84
管理人名称	信达澳亚基金管理有限公司
备案日期	2025 年 7 月 31 日

根据创益 1 号计划管理人信达澳亚基金现行有效的营业执照并通过国家企业信用信息公示系统进行查询，截至尽职调查基准日，信达澳亚基金的基本情况如下：

企业名称	信达澳亚基金管理有限公司
统一社会信用代码	91440300717866151P
法定代表人	方敬
住所	深圳市南山区粤海街道海珠社区科苑南路 2666 号中国华润大厦 L1001
成立日期	2006 年 6 月 5 日
注册资本	10,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（外商投资、非独资）
经营范围	一般经营项目：无。许可经营项目：基金募集、基金销售、资产管理和中国证监会许可的其他业务。

(2) 配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证

券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

根据中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026年4月）》以及信达澳亚基金持有的《经营证券期货业务许可证》，信达澳亚基金系公募基金管理机构，创益1号系由信达澳亚基金担任计划管理人设立并经基金业协会备案的资产管理产品，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据信达澳亚基金代表创益1号出具的承诺函，创益1号具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据信达澳亚基金代表创益1号出具的承诺函，创益1号获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于12个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

18. 信澳中盈5号集合资产管理计划

（1）基本情况

根据信达澳亚基金提供的信澳中盈5号集合资产管理计划（以下简称“中盈5号”）《资产管理计划备案证明》并通过基金业协会基金公司及其子公司集合资管产品公示系统进行查询，截至尽职调查基准日，中盈5号的基本情况如下：

产品名称	信澳中盈5号集合资产管理计划
产品编码	SBML88
管理人名称	信达澳亚基金管理有限公司
备案日期	2025年12月25日

根据中盈5号计划管理人信达澳亚基金现行有效的营业执照并通过国家企业信用信息公示系统进行查询，截至尽职调查基准日，信达澳亚基金的基本情况

如下：

企业名称	信达澳亚基金管理有限公司
统一社会信用代码	91440300717866151P
法定代表人	方敬
住所	深圳市南山区粤海街道海珠社区科苑南路 2666 号中国华润大厦 L1001
成立日期	2006 年 6 月 5 日
注册资本	10,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（外商投资、非独资）
经营范围	一般经营项目：无。许可经营项目：基金募集、基金销售、资产管理和中国证监会许可的其他业务。

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

根据中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026 年 4 月）》以及信达澳亚基金持有的《经营证券期货业务许可证》，信达澳亚基金系公募基金管理机构，中盈 5 号系由信达澳亚基金担任计划管理人设立并经基金业协会备案的资产管理产品，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据信达澳亚基金代表中盈 5 号出具的承诺函，中盈 5 号具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

(3) 限售期安排

根据信达澳亚基金代表中盈 5 号出具的承诺函,中盈 5 号获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 12 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

19. 中原信托-恒通 295 号-财富管理服务信托

(1) 基本情况

根据中原信托有限公司(以下简称“中原信托”)提供的《中国信托登记有限责任公司信托初始登记完成通知书》,截至尽职调查基准日,中原信托-恒通 295 号-财富管理服务信托(以下简称“恒通 295 号信托”)基本情况如下:

信托名称	中原信托-恒通 295 号-财富管理服务信托
信托登记系统产品编码	ZXD202512110000001794
受托人	中原信托有限公司
初始登记日期	2026 年 5 月 21 日

根据恒通 295 号信托受托人中原信托现行有效的营业执照并通过国家企业信用信息公示系统进行查询,中原信托的基本情况如下:

企业名称	中原信托有限公司
统一社会信用代码	91410000169953018F
法定代表人	曹卫东
住所	河南省郑州市郑东新区金融岛中环路 10 号
成立日期	2002 年 11 月 27 日
注册资本	500,000 万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	资金信托;动产信托;不动产信托;有价证券信托;其他财产或财产权信托;作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务;经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务;受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务;办理居间、咨询、资信调查等业务;代保管及保管箱业务;以存放同

	业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。
--	---

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

根据中原信托提供的《金融许可证》，中原信托为依法存续的信托公司，恒通 295 号信托系由中原信托担任信托计划受托人并经中国信托登记有限责任公司初始登记的信托产品，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据中原信托代表恒通 295 号信托出具的承诺函，恒通 295 号信托具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据中原信托代表恒通 295 号信托出具的承诺函，恒通 295 号信托获得本次配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 12 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

20. 兴业信托·新兴转 2 号可转债投资集合资金信托计划

（1）基本情况

根据兴业国际信托有限公司（以下简称“**兴业信托**”）提供的《中国信托登记有限责任公司信托初始登记完成通知书》并通过中国信托登记有限责任公司网站进行查询，截至尽职调查基准日，兴业信托·新兴转 2 号可转债投资集合资金信托计划（以下简称“**新兴转 2 号信托**”）基本情况如下：

信托名称	兴业信托·新兴转 2 号可转债投资集合资金信托计划
信托登记系统产品编码	ZXD202509180000003320
受托人	兴业国际信托有限公司
初始登记日期	2025 年 12 月 24 日

根据新兴转 2 号信托受托人兴业信托现行有效的营业执照并通过国家企业信用信息公示系统进行查询，兴业信托的基本情况如下：

企业名称	兴业国际信托有限公司
统一社会信用代码	91350000746388419C
法定代表人	郑志明
住所	福建省福州市鼓楼区五一中路 32 号元洪大厦 9 层、10 层
成立日期	2003 年 3 月 18 日
注册资本	1,000,000 万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务（涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有效期限内从事经营活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融

机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

根据兴业信托提供的《金融许可证》，兴业信托为依法存续的信托公司，新兴转 2 号信托系由兴业信托担任信托计划受托人并经中国信托登记有限责任公司初始登记的信托产品，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据兴业信托代表新兴转 2 号信托出具的承诺函，新兴转 2 号信托具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据兴业信托代表新兴转 2 号信托出具的承诺函，新兴转 2 号信托获得本次配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 12 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

21. 上信睿启 1 号集合资金信托计划

（1）基本情况

根据上海国际信托有限公司（以下简称“**上海信托**”）提供的《中国信托登记有限责任公司信托初始登记完成通知书》并通过中国信托登记有限责任公司网站进行查询，截至尽职调查基准日，上信睿启 1 号集合资金信托计划（以下简称“**睿启 1 号信托**”）基本情况如下：

信托名称	上信睿启 1 号集合资金信托计划
------	------------------

信托登记系统产品编码	ZXD202604030000002664
受托人	上海国际信托有限公司
初始登记日期	2026年5月6日

根据睿启 1 号信托受托人上海信托现行有效的营业执照并通过国家企业信用信息公示系统进行查询，上海信托的基本情况如下：

企业名称	上海国际信托有限公司
统一社会信用代码	913101011322022450
法定代表人	崔炳文
住所	九江路 111 号
成立日期	1981 年 5 月 6 日
注册资本	500,000 万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	资金信托，动产信托，不动产信托，有价证券信托，其他财产或财产权信托，作为投资基金或者基金管理公司发起人从事投资基金业务，经营企业资产重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务，受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务，办理居间、咨询、资信调查等业务，代保管及保管箱业务，以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产，以固有财产为他人提供担保，从事同业拆借，法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。【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】

(2) 配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

根据上海信托提供的《金融许可证》，上海信托为依法存续的信托公司，睿启 1 号信托系由上海信托担任信托计划受托人并经中国信托登记有限责任公司初始登记的信托产品，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据上海信托代表睿启 1 号信托出具的承诺函，睿启 1 号信托具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据上海信托代表睿启 1 号信托出具的承诺函，睿启 1 号信托获得本次配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 12 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

22. 上海上报资产管理有限公司

（1）基本情况

根据上海上报资产管理有限公司（以下简称“**上报资产**”）现行有效的营业执照，并通过国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，上报资产的基本情况如下：

企业名称	上海上报资产管理有限公司
统一社会信用代码	91310101736204735N
法定代表人	蒋楠
住所	上海市黄浦区汉口路 300 号 24 层
成立日期	2002 年 2 月 1 日
注册资本	135,600 万元人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	实业投资、资产管理、投资咨询及管理，国内贸易（除专项审批）。 【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】

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（四）项的规定，最近 1 年末净资产不低于 2000 万元，最近 1 年末金融资产不低于 1000 万元且具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历的法人或者其他组织属于专业投资者。

根据上报资产提供的审计报告及说明，截至 2025 年 12 月 31 日，上报资产的净资产不低于人民币 2000 万元，金融资产不低于人民币 1000 万元。根据上报资产提供的《投资经验说明函》及相关证明材料，上报资产具有 2 年以上投资经历。因此，上报资产系符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（四）项规定的专业投资者，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据上报资产出具的承诺函，上报资产具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据上报资产出具的承诺函，上报资产获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 12 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

23. 兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理计划

（1）基本情况

根据上海兴瀚资产管理有限公司（以下简称“兴瀚资管”）提供的兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理计划（以下简称“兴元 18 号”）《资产管理计划备案证明》并通过基金业协会基金公司及其子公司集合资管产品公示系统进行查询，截至尽职调查基准日，兴元 18 号的基本情况如下：

产品名称	兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理计划
------	----------------------

产品编码	SQP803
管理人名称	上海兴瀚资产管理有限公司
备案日期	2021年5月19日

根据计划管理人兴瀚资管现行有效的营业执照并通过国家企业信用信息公示系统进行查询，兴瀚资管的基本情况如下：

企业名称	上海兴瀚资产管理有限公司
统一社会信用代码	91310115332765341A
法定代表人	易勇
住所	中国（上海）自由贸易试验区环龙路65弄1号三层、四层
成立日期	2015年2月16日
注册资本	30,000万元人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。【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】

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

经登录国家企业信用信息公示系统进行查询，兴瀚资管系兴银基金管理有限责任公司的全资子公司。根据中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026年4月）》，兴银基金管理有限责任公司系公募基金管理机构。基于此，并根据兴瀚资管持有的《经营证券期货业务许可证》，兴瀚资管系基金管理公司的子公司。兴元18号系由兴瀚资管担任计划管理人设立并经基金业协会备案的资产管理产

品，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据兴瀚资管代表兴元 18 号出具的承诺函，兴元 18 号具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据兴瀚资管代表兴元 18 号出具的承诺函，兴元 18 号获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 12 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

24. 华安资产中兵财富 1 号单一资产管理计划

（1）基本情况

根据华安未来资产管理（上海）有限公司（以下简称“**华安资产**”）提供的华安资产中兵财富 1 号单一资产管理计划（以下简称“**中兵财富 1 号**”）《资产管理计划备案证明》，截至尽职调查基准日，中兵财富 1 号的基本情况如下：

产品名称	华安资产中兵财富 1 号单一资产管理计划
产品编码	SAGC50
管理人名称	华安未来资产管理（上海）有限公司
备案日期	2026 年 5 月 18 日

根据中兵财富 1 号计划管理人华安资产现行有效的营业执照并通过国家企业信用信息公示系统进行查询，截至尽职调查基准日，华安资产的基本情况如下：

企业名称	华安未来资产管理（上海）有限公司
统一社会信用代码	91310000080024263K
法定代表人	杜焯君
住所	中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室
成立日期	2013 年 10 月 1 日
注册资本	27,870 万元人民币

企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	特定客户资产管理业务，中国证监会许可的其他业务。【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】

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

经登录国家企业信用信息公示系统进行查询，华安资产系华安基金的全资子公司。根据中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026年4月）》，华安基金系公募基金管理机构。基于此，并根据华安资产持有的《经营证券期货业务许可证》，华安资产系基金管理公司的子公司。中兵财富1号系由华安资产担任计划管理人设立并经基金业协会备案的资产管理产品，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据华安资产代表中兵财富1号出具的承诺函，中兵财富1号具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据华安资产代表中兵财富1号出具的承诺函，中兵财富1号获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于12个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

25. 圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）

（1）基本情况

根据圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“圆信基石基金”）现行有效的《私募投资基金备案证明》，并通过基金业协会私募基金公示系统进行查询，截至尽职调查基准日，圆信基石基金的基本情况如下：

基金名称	圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）
基金类型	股权投资基金
基金编号	SBMF99
基金管理人名称	金圆资本管理（厦门）有限公司
托管人名称	兴业银行股份有限公司
备案日期	2025年12月30日

根据私募基金管理人金圆资本管理（厦门）有限公司（以下简称“金圆资本”）现行有效的营业执照，并通过国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，金圆资本的基本情况如下：

企业名称	金圆资本管理（厦门）有限公司
统一社会信用代码	91350200089939793Q
法定代表人	张小喜
住所	厦门市思明区展鸿路82号厦门国际金融中心45层4501-4503单元
成立日期	2014年2月14日
注册资本	81,080万元人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	投资管理（法律、法规另有规定除外）；资产管理（法律、法规另有规定除外）；其他企业管理服务。

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融

机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

通过基金业协会查询，金圆资本系经基金业协会备案的私募基金管理人（登记编号：P1001636），圆信基石基金系由金圆资本管理并经基金业协会备案的私募基金，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据圆信基石基金出具的承诺函，圆信基石基金具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据圆信基石基金出具的承诺函，圆信基石基金获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 12 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

26. 广州市城发投资基金管理有限公司

（1）基本情况

根据广州市城发投资基金管理有限公司（以下简称“城发基金”）现行有效的营业执照，并通过国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，城发基金的基本情况如下：

企业名称	广州市城发投资基金管理有限公司
统一社会信用代码	91440101094100730B
法定代表人	黄纪元

住所	广州市天河区珠江西路5号6001房A单元
成立日期	2014年3月19日
注册资本	1,250,200 万元人民币
企业类型	有限责任公司（国有控股）
经营范围	股权投资；基金管理服务

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人属于专业投资者。

通过基金业协会查询，城发基金系经基金业协会备案的私募基金管理人（登记编号：P1001234），系符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据城发基金出具的承诺函，城发基金具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据城发基金出具的承诺函，城发基金获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于12个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

27. 君宜共泰私募证券投资基金

（1）基本情况

根据君宜共泰私募证券投资基金（以下简称“君宜共泰基金”）现行有效的《私募投资基金备案证明》，并通过基金业协会私募基金公示系统进行查询，截至尽职调查基准日，君宜共泰基金的基本情况如下：

基金名称	君宜共泰私募证券投资基金
基金类型	私募证券投资基金
基金编号	SVM927
基金管理人名称	深圳君宜私募证券投资基金管理有限公司
托管人名称	招商证券股份有限公司
备案日期	2022年6月2日

根据私募基金管理人深圳君宜私募证券投资基金管理有限公司（以下简称“君宜基金”）现行有效的营业执照，并通过国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，君宜基金的基本情况如下：

企业名称	深圳君宜私募证券投资基金管理有限公司
统一社会信用代码	91440300311793589N
法定代表人	兰坤
住所	深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦B座1705-1706
成立日期	2014年7月29日
注册资本	3,000万元人民币
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目：私募证券投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案登记后方可从事经营活动）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：无。

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证

券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

通过基金业协会查询，君宜基金系经基金业协会备案的私募基金管理人（登记编号：P1005606），君宜共泰基金系由君宜基金管理并经基金业协会备案的私募基金，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据君宜基金代表君宜共泰基金出具的承诺函，君宜共泰基金具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据君宜基金代表君宜共泰基金出具的承诺函，君宜共泰基金获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 12 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

28. 华安资产云投 1 号单一资产管理计划

（1）基本情况

根据华安资产提供的华安资产云投 1 号单一资产管理计划（以下简称“云投 1 号”）《资产管理计划备案证明》，截至尽职调查基准日，云投 1 号的基本情况如下：

产品名称	华安资产云投 1 号单一资产管理计划
产品编码	SALC23
管理人名称	华安未来资产管理（上海）有限公司
备案日期	2026 年 5 月 25 日

根据云投 1 号计划管理人华安资产现行有效的营业执照并通过国家企业信用信息公示系统进行查询，截至尽职调查基准日，华安资产的基本情况如下：

企业名称	华安未来资产管理（上海）有限公司
统一社会信用代码	91310000080024263K
法定代表人	杜焯君
住所	中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室
成立日期	2013 年 10 月 1 日
注册资本	27,870 万元人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	特定客户资产管理业务，中国证监会许可的其他业务。【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】

（2）配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

经登录国家企业信用信息公示系统进行查询，华安资产系华安基金的全资子公司。根据中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026 年 4 月）》，华安基金系公募基金管理机构。基于此，并根据华安资产持有的《经营证券期货业务许可证》，华安资产系基金管理公司的子公司。云投 1 号系由华安资产担任计划管理人设立并经基金业协会备案的资产管理产品，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据华安资产代表云投 1 号出具的承诺函，云投 1 号具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据华安资产代表云投 1 号出具的承诺函，云投 1 号获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于 12 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

29. 中航基金启蛰阳和 2 号单一资产管理计划

(1) 基本情况

根据中航基金提供的中航基金启蛰阳和 2 号单一资产管理计划（以下简称“启蛰阳和 2 号”）《资产管理计划备案证明》，截至尽职调查基准日，启蛰阳和 2 号的基本情况如下：

产品名称	中航基金启蛰阳和 2 号单一资产管理计划
产品编码	SAYY78
管理人名称	中航基金管理有限公司
备案日期	2025 年 5 月 27 日

根据启蛰阳和 2 号计划管理人中航基金现行有效的营业执照并通过国家企业信用信息公示系统进行查询，截至尽职调查基准日，中航基金的基本情况如下：

企业名称	中航基金管理有限公司
统一社会信用代码	91110105MA006AQR31
法定代表人	杨彦伟
住所	北京市石景山区五一剧场南路 2 号院 1 号楼 7 层 702E
成立日期	2016 年 6 月 16 日
注册资本	30,000 万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

(2) 配售资格

《发售业务指引》第二十六条规定，符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。根据《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项、第（二）项的规定，经有关金融监管部门批准设立的金融机构（包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等）以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金属于专业投资者。

根据中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026年4月）》以及中航基金持有的《经营证券期货业务许可证》，中航基金系公募基金管理人，启蛰阳和2号系由中航基金担任计划管理人设立并经基金业协会备案的资产管理产品，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据中航基金代表启蛰阳和2号出具的承诺，启蛰阳和2号具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（3）限售期安排

根据中航基金代表启蛰阳和2号出具的承诺函，启蛰阳和2号获得本次战略配售的基金份额的持有期限自上市之日起不少于24个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

三、 本次战略配售是否存在相关禁止性情况

根据各战略投资者以及基金管理人、财务顾问出具的承诺函，本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条、第三十一条规定的以下禁止性情形：

（一）除依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等外，战略投资者接受他人委托或者委托他人参与本基金战略配售；

(二) 基金管理人、财务顾问向战略投资者承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为。

综上，本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条、第三十一条规定的禁止性情形。

四、 结论意见

经基金管理人及财务顾问适当审查，基金管理人及财务顾问认为：

(一) 参与本次战略配售的战略投资者选取标准符合《基金指引》第十八条及《发售业务指引》第二十六条、第二十七条的规定。

(二) 锦江资管、国存基金、中金财富、申万宏源证券、国泰海通、深圳担保集团、中国保险投资基金、基础设施稳健 1 号、上海信托红宝石 H8001、君享睿享 5 号、中信证券、中信建投、银河证券、国投证券、首创证券、中银元启 6 号、创益 1 号、中盈 5 号、恒通 295 号信托、新兴转 2 号信托、睿启 1 号信托、上报资产、兴元 18 号、中兵财富 1 号、圆信基石基金、城发基金、君宜共泰基金、云投 1 号、启蛰阳和 2 号作为战略投资者参与本次战略配售，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与本次战略配售的资格，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

(三) 锦江资管作为战略投资者参与本次战略配售，符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方参与战略配售的比例和限售期的相关规定；国存基金、中金财富、申万宏源证券、国泰海通、深圳担保集团、中国保险投资基金、基础设施稳健 1 号、上海信托红宝石 H8001、君享睿享 5 号、中信证券、中信建投、银河证券、国投证券、首创证券、中银元启 6 号、创益 1 号、中盈 5 号、恒通 295 号信托、新兴转 2 号信托、睿启 1 号信托、上报资产、兴元 18 号、中兵财富 1 号、圆信基石基金、城发基金、君宜共泰基金、云投 1 号、启蛰阳和 2 号作为战略投资者参与本次战略配售，符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

（四）本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条、第三十一条规定的禁止性情形。

（以下无正文）

（本页无正文，为《华安基金管理有限公司、国泰海通证券股份有限公司
关于华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者之专项核查报告》之
盖章页）



2026年 6 月 23 日

（本页无正文，为《华安基金管理有限公司、国泰海通证券股份有限公司关于华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者之专项核查报告》之盖章页）

国泰海通证券股份有限公司
2026年 6 月 23 日