

广发基金管理有限公司

关于广发新城吾悦封闭式商业不动产

证券投资基金战略投资者之

专项核查报告

基金管理人：广发基金管理有限公司

财务顾问：中信证券股份有限公司

目 录

一、战略投资者的选取标准	2
二、战略投资者的配售资格	3
(一) 吾悦顺瑞.....	3
(二) 中金财富.....	5
(三) 中信证券.....	6
(四) 越秀产投.....	8
(五) 西部证券.....	9
(六) 国信证券.....	10
(七) 红塔证券.....	11
(八) 银河证券.....	12
(九) 陆家嘴信托.....	14
(十) 西证创新投.....	15
(十一) 华鑫信托（代表华盈 17 号）	16
(十二) 华润信托（代表瑞驰 11 号）	18
(十三) 瑞元资本（代表瑞驰 1 号 FOF）	20
(十四) 圆信基石 REITs 基金.....	21
(十五) 宏泰致远合伙企业.....	23
(十六) 睿投私募（代表睿投海纳 7 号）	25
(十七) 合晟资产（代表清泉 2 号）	26
三、律师核查意见	28
四、结论性意见	28

广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本基金”）拟进行公开发售并在上海证券交易所上市（以下简称“本次发行”）。广发基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”或“广发基金”）为本基金的基金管理人。

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》、《证券期货投资者适当性管理办法》（以下简称“《适当性管理办法》”）、《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“《不动产基金业务办法》”）、《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1号——审核关注事项（试行）》（以下简称“《审核指引》”）、《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》”）、《上海证券交易所投资者适当性管理办法》（以下简称“《上交所适当性管理办法》”）、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，对本基金本次发行的战略投资者进行核查，出具如下专项核查报告。

一、战略投资者的选取标准

根据《基金指引》第十八条、《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。

根据《广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（下称“《招募说明书》”）等相关文件，不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与不动产基金的战略配售，前述主体以外的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。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。

综上，本基金管理人及财务顾问认为：本基金的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》第十二条、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

经本基金管理人及财务顾问核查基金管理人与各战略投资者分别签署的战略配售协议等相关文件，共有 16 家战略投资者拟参与本次战略配售，该等战略投资者具体名单及类型如下表所示：

序	战略投资者全称	简称
原始权益人或其同一控制下的关联方		
1	吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司	吾悦顺瑞
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	中国中金财富证券有限公司	中金财富
3	中信证券股份有限公司	中信证券
4	广州越秀产业投资有限公司	越秀产投
5	西部证券股份有限公司	西部证券
6	国信证券股份有限公司	国信证券
7	红塔证券股份有限公司	红塔证券
8	中国银河证券股份有限公司	银河证券
9	陆家嘴国际信托有限公司	陆家嘴信托
10	西证创新投资有限公司	西证创新投
11	华鑫信托·华盈 17 号（混合配置）集合资金信托计划	华鑫信托（代表华盈 17 号）
12	华润信托·招银理财瑞驰 11 号集合资金信托计划	华润信托（代表瑞驰 11 号）
13	瑞元资本瑞驰 1 号 FOF 单一资产管理计划	瑞元资本（代表瑞驰 1 号）
14	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）	圆信基石 REITs 基金
15	湖北省宏泰致远股权投资基金合伙企业（有限合伙）	宏泰致远合伙企业
16	睿投海纳 7 号 REITs 策略私募证券投资基金	睿投私募（代表睿投海纳 7 号）
17	合晟清泉 2 号私募证券投资基金	合晟资产（代表清泉 2 号）

（一）吾悦顺瑞

1、基本信息

根据吾悦顺瑞现行有效的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息¹，截至本核查报告出具之日，吾悦顺瑞的基本信息如下：

名称	吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司
----	--------------------

¹ 网址：<https://www.gsxt.gov.cn/>，下同，最后查询日期为 2026 年 9 月 7 日。

统一社会信用代码	91310107MACKQNDB4Y
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所	上海市普陀区中江路 388 弄 5 号楼 5 楼 0 室
法定代表人	胥建新
注册资本	10000 万人民币
成立日期	2023 年 06 月 07 日
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；企业总部管理；非居住房地产租赁；停车场服务；工程管理服务；物业管理；企业管理咨询；商务代理代办服务；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息系统运行维护服务；市场营销策划；平面设计；社会经济咨询服务；市场调查（不含涉外调查）；项目策划与公关服务；数据处理服务；日用百货销售；餐饮管理；五金产品零售；电子产品销售；家用电器销售；通讯设备销售；照相机及器材销售；体育用品及器材零售；文具用品零售；玩具销售；金银制品销售；珠宝首饰零售；鞋帽零售；服装服饰零售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；皮革制品销售；化妆品零售；家具销售；灯具销售；金属材料销售。（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）

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，吾悦顺瑞为依法有效存续的有限责任公司。

2、战略配售资格

根据基金管理人提供的《基金合同》《招募说明书》，吾悦顺瑞为不动产项目原始权益人。

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可以参与不动产基金的战略配售。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，吾悦顺瑞符合《基金指引》第十八条和《发售业务指引》第二十六条关于原始权益人作为战略投资者的资格要求。

3、战略配售比例

根据《招募说明书》及吾悦顺瑞与基金管理人签署的战略投资者配售协议，原始权益人吾悦顺瑞认购数量占发售份额总数的比例为 34%。

根据《基金指引》第十八条，基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施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%。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，吾悦顺瑞作为原始权益人参与战略配售的比例符合《基金指引》第十八条的规定。

4、限售期安排

根据吾悦顺瑞与基金管理人签署的战略投资者配售协议及吾悦顺瑞出具的承诺函，吾悦顺瑞通过战略配售持有的占本基金份额发售总量的 34%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自本基金在上交所上市交易（以下简称“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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基金指引》第十八条及《不动产基金业务办法》第二十一条有关原始权益人参与战略配售限售比例的相关规定。

5、禁止性情形

根据基金管理人与吾悦顺瑞签署的战略投资者配售协议、吾悦顺瑞的承诺函，基金管理人及财务顾问认为，吾悦顺瑞参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

（二）中金财富

1、基本信息

根据中金财富现行有效的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具之日，中金财富的基本信息如下：

名称	中国中金财富证券有限公司
统一社会信用代码	91440300779891627F
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
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 L4601-L4608
法定代表人	王建力
注册资本	717306.628166 万人民币
成立日期	2005 年 09 月 28 日
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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，中金财

富为依法有效存续的有限责任公司。

2、战略配售资格

中金财富持有由中国证监会于 2025 年 10 月 22 日核发的流水号为 000000073899 的《经营证券期货业务许可证》。

根据中金财富与基金管理人签署的战略投资者配售协议及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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，中金财富是符合《适当性管理办法》及《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者，符合《发售业务指引》第二十六条、二十七条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

3、限售期安排

根据中金财富与基金管理人签署的战略投资者配售协议及中金财富出具的承诺函，中金财富参与本基金战略配售，获得本次战略配售的基金份额的持有期自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，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、禁止性情形

根据基金管理人与中金财富签署的战略投资者配售协议、中金财富的承诺函，基金管理人及财务顾问认为，中金财富参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

（三）中信证券

1、基本信息

根据中信证券现行有效的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具之日，中信证券的基本信息如下：

名称	中信证券股份有限公司
统一社会信用代码	914403001017814402
类型	股份有限公司(上市)
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
法定代表人	张佑君

注册资本	1482054.6829 万人民币
成立日期	1995 年 10 月 25 日
经营范围	一般经营项目：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）许可经营项目：证券业务；公募证券投资基金销售；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）

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，中信证券为依法有效存续的股份有限公司。

2、战略配售资格

中信证券持有由中国证监会于 2026 年 9 月 3 日核发的流水号为 000000083081 的《经营证券期货业务许可证》。

根据中信证券与基金管理人签署的战略投资者配售协议及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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，中信证券是符合《适当性管理办法》及《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者，符合《发售业务指引》第二十六条、二十七条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

3、限售期安排

根据中信证券与基金管理人签署的战略投资者配售协议及中信证券出具的承诺函，中信证券参与本基金战略配售，获得本次战略配售的基金份额的持有期自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，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、禁止性情形

根据基金管理人与中信证券签署的战略投资者配售协议、中信证券的承诺函，基金管理人及财务顾问认为，中信证券参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

(四) 越秀产投

1、基本信息

根据越秀产投现行有效的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具之日，越秀产投的基本信息如下：

名称	广州越秀产业投资有限公司
统一社会信用代码	91440101MA5CLQDH4K
类型	其他有限责任公司
住所	广州市南沙区庆慧中路1号、创智三街1号A1栋508房
法定代表人	吴勇高
注册资本	600000 万人民币
成立日期	2019 年 02 月 19 日
经营范围	企业自有资金投资；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）；投资咨询服务；创业投资；风险投资；股权投资

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，越秀产投为依法有效存续的有限责任公司。

2、战略配售资格

根据越秀产投提供的审计报告（致同审字(2026)第 440A009571 号）及《资金规模说明函》，截至 2025 年 12 月 31 日，越秀产投的净资产不低于人民币 2,000 万元，交易性金融资产不低于人民币 1,000 万元；根据越秀产投提供的投资经历的说明函及相关证明，越秀产投具有 2 年以上证券投资经历。因此，越秀产投最近 1 年末净资产不低于 2,000 万元，最近 1 年末金融资产不低于 1,000 万元，且具备 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，符合《适当性管理办法》第八条第（四）项、《上交所适当性管理办法》关于专业投资者的要求。

根据越秀产投与基金管理人签署的战略投资者配售协议及越秀产投出具的承诺函，越秀产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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，越秀产投是符合《适当性管理办法》及《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者，符合《发售业务指引》第二十六条、二十七条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

3、限售期安排

根据越秀产投与基金管理人签署的战略投资者配售协议及越秀产投出具的

承诺函，越秀产投参与本基金战略配售，获得本次战略配售的基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，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、禁止性情形

根据基金管理人与越秀产投签署的战略投资者配售协议、越秀产投的承诺函，基金管理人及财务顾问认为，越秀产投参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

（五）西部证券

1、基本信息

根据西部证券现行有效的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具之日，西部证券的基本信息如下：

名称	西部证券股份有限公司
统一社会信用代码	91610000719782242D
类型	股份有限公司(上市)
住所	陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室
法定代表人	徐朝晖
注册资本	446958.1705 万人民币
成立日期	2001 年 01 月 09 日
经营范围	许可项目：证券业务；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，具体经营项目以审批结果为准)。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，西部证券为依法有效存续的股份有限公司。

2、战略配售资格

西部证券持有由中国证监会于 2026 年 7 月 2 日核发的流水号为 000000083032 的《经营证券期货业务许可证》。

根据西部证券与基金管理人签署的战略投资者配售协议及西部证券出具的承诺函，西部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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，西部证券是符合《适当性管理办法》及《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者，符合《发售业务指引》第二十六条、二十七条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

3、限售期安排

根据西部证券与基金管理人签署的战略投资者配售协议及西部证券出具的承诺函，西部证券参与本基金战略配售，获得本次战略配售的基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，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、禁止性情形

根据基金管理人与西部证券签署的战略投资者配售协议及西部证券的承诺函，基金管理人及财务顾问认为，西部证券参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

（六）国信证券

1、基本信息

根据国信证券现行有效的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具之日，国信证券的基本信息如下：

名称	国信证券股份有限公司
统一社会信用代码	914403001922784445
类型	股份有限公司(上市)
住所	深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人	张纳沙
注册资本	1024174.306 万人民币
成立日期	1994 年 06 月 30 日
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；证券投资基金代销；金融产品代销；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管业务；股票期权做市；上市证券做市交易。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，国信证券为依法有效存续的股份有限公司。

2、战略配售资格

国信证券持有由中国证监会于 2026 年 1 月 16 日核发的流水号为 000000079765 的《经营证券期货业务许可证》。

根据国信证券与基金管理人签署的战略投资者配售协议及国信证券出具的承诺函，国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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，国信证券是符合《适当性管理办法》及《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者，符合《发售业务指引》第二十六条、二十七条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

3、限售期安排

根据国信证券与基金管理人签署的战略投资者配售协议及国信证券出具的承诺函，国信证券参与本基金战略配售，获得本次战略配售的基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，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、禁止性情形

根据基金管理人与国信证券签署的战略投资者配售协议、国信证券的承诺函，基金管理人及财务顾问认为，国信证券参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

（七）红塔证券

1、基本信息

根据红塔证券现行有效的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具之日，红塔证券的基本信息如下：

名称	红塔证券股份有限公司
统一社会信用代码	91530000734309760N
类型	股份有限公司(上市、国有控股)
住所	云南省昆明市北京路 155 号附 1 号
法定代表人	景峰
注册资本	471678.7742 万人民币
成立日期	2002 年 01 月 31 日

经营范围	证券经纪、证券自营、证券承销与保荐；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品业务。
-------------	---

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，红塔证券为依法有效存续的股份有限公司。

2、战略配售资格

红塔证券持有由中国证监会于 2026 年 1 月 8 日核发的流水号为 000000079761 的《经营证券期货业务许可证》。

根据红塔证券与基金管理人签署的战略投资者配售协议及红塔证券出具的承诺函，红塔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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，红塔证券是符合《适当性管理办法》及《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者，符合《发售业务指引》第二十六条、二十七条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

3、限售期安排

根据红塔证券与基金管理人签署的战略投资者配售协议及红塔证券出具的承诺函，红塔证券参与本基金战略配售，获得本次战略配售的基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，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、禁止性情形

根据基金管理人与红塔证券签署的战略投资者配售协议、红塔证券的承诺函，基金管理人及财务顾问认为，红塔证券参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

（八）银河证券

1、基本信息

根据银河证券现行有效的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具之日，银河证券的基本信息如下：

名称	中国银河证券股份有限公司
统一社会信用代码	91110000710934537G
类型	其他股份有限公司(上市)
住所	北京市丰台区西营街8号院1号楼7至18层101
法定代表人	王晟
注册资本	1093440.2256 万人民币
成立日期	2007 年 01 月 26 日
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。）

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，银河证券为依法有效存续的股份有限公司。

2、战略配售资格

银河证券持有由中国证监会于 2024 年 9 月 10 日核发的流水号为 000000073614 的《经营证券期货业务许可证》。

根据银河证券与基金管理人签署的战略投资者配售协议及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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，银河证券是符合《适当性管理办法》及《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者，符合《发售业务指引》第二十六条、二十七条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

3、限售期安排

根据银河证券与基金管理人签署的战略投资者配售协议及银河证券出具的承诺函，银河证券参与本基金战略配售，获得本次战略配售的基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，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、禁止性情形

根据基金管理人与银河证券签署的战略投资者配售协议、银河证券的承诺函，基金管理人及财务顾问认为，银河证券参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

（九）陆家嘴信托

1、基本信息

根据陆家嘴信托现行有效的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具之日，陆家嘴信托的基本信息如下：

名称	陆家嘴国际信托有限公司
统一社会信用代码	91370200756903541E
类型	有限责任公司(国有控股)
住所	山东省青岛市崂山区香港东路 195 号 3 号楼青岛上实中心 12 层
法定代表人	王岗
注册资本	1040000 万
成立日期	2003 年 11 月 18 日
经营范围	本外币业务范围如下：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、并购及项目融资、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监会批准的其他业务（银监会批复有效期限以许可证为准）。（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）。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，陆家嘴信托为依法有效存续的有限责任公司。

2、战略配售资格

陆家嘴信托持有由国家金融监督管理总局青岛监管局于 2026 年 7 月 9 日核发的机构编码为 K0041H237020001 的《金融许可证》。

根据陆家嘴信托与基金管理人签署的战略投资者配售协议及陆家嘴信托出具的承诺函，陆家嘴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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，陆家嘴信托是符合《适当性管理

办法》及《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者，符合《发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

3、限售期安排

根据陆家嘴信托与基金管理人签署的战略投资者配售协议及陆家嘴信托出具的承诺函，陆家嘴信托参与本基金战略配售，获得本次战略配售的基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，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、禁止性情形

根据基金管理人与陆家嘴信托签署的战略投资者配售协议及陆家嘴信托的承诺函，基金管理人及财务顾问认为，陆家嘴信托参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

(十) 西证创新投

1、基本信息

根据西证创新投现行有效的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具之日，西证创新投的基本信息如下：

名称	西证创新投资有限公司
统一社会信用代码	9150000006567978X1
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）2 层 8 间
法定代表人	王致贤
注册资本	280000 万人民币
成立日期	2013 年 04 月 15 日
经营范围	一般项目：从事投资业务【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】（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，基金管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，西证创新投为依法有效存续的有限责任公司。

2、战略配售资格

根据西证创新投提供的审计报告（天健渝审〔2026〕518 号）及《资金规模说明函》，截至 2025 年 12 月 31 日，西证创新投的净资产不低于人民币 2,000

万元，交易性金融资产不低于人民币 1,000 万元；根据西证创新投提供的说明函及投资经历的相关证明，西证创新投具有 2 年以上基金投资经历。西证创新投最近 1 年末净资产不低于 2,000 万元，最近 1 年末金融资产不低于 1,000 万元，且具备 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，符合《适当性管理办法》第八条第（四）项、《上交所适当性管理办法》关于专业投资者的要求。

根据西证创新投与基金管理人签署的战略投资者配售协议及西证创新投出具的承诺函，西证创新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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，西证创新投是符合《适当性管理办法》及《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者，符合《发售业务指引》第二十六条、二十七条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

3、限售期安排

根据西证创新投与基金管理人签署的战略投资者配售协议及西证创新投出具的承诺函，西证创新投参与本基金战略配售，获得本次战略配售的基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，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、禁止性情形

根据基金管理人与西证创新投签署的战略投资者配售协议、西证创新投的承诺函，基金管理人及财务顾问认为，西证创新投参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

（十一） 华鑫信托（代表华盈 17 号）

华鑫国际信托有限公司（简称“华鑫信托”）以其管理的华鑫信托·华盈 17 号（混合配置）集合资金信托计划（简称“华盈 17 号”）参与本次战略配售。

1、基本信息

根据华鑫信托提供的华盈 17 号的《华鑫信托·华盈 17 号（混合配置）集合资金信托计划信托合同》《中国信托登记有限责任公司信托登记系统初始登

记形式审查完成通知书》等相关文件，华盈 17 号的基本情况如下：

产品名称	华鑫信托·华盈 17 号（混合配置）集合资金信托计划
产品编码	ZXD39H20211101004849X
管理人名称	华鑫国际信托有限公司
登记日期	2022 年 2 月 25 日

根据华鑫信托现行有效的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金管理人及财务顾问认为，截止本核查报告出具日，华鑫信托为合法存续的有限责任公司，基本情况如下：

名称	华鑫国际信托有限公司
统一社会信用代码	911100001935256543
类型	其他有限责任公司
住所	北京市西城区新华里 16 号院 2 号楼 102、202、302 号
法定代表人	朱勇
注册资本	739511.86363 万人民币
成立日期	1984 年 06 月 01 日
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、并购及项目融资、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、投资方式运用固有资产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借。（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、战略配售资格

华鑫信托持有由国家金融监督管理总局北京监管局于 2026 年 2 月 6 日核发的机构编码为 K0078H211000001 的《金融许可证》，是经有关金融监管部门批准设立的信托公司，其管理的华盈 17 号系经信托登记系统登记的信托产品。华鑫信托（代表华盈 17 号）属于《适当性管理办法》第八条、《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者。

根据华鑫信托（代表华盈 17 号）出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，华鑫信托（代表华盈 17 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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，华鑫信托（代表华盈 17 号）是符合《适当性管理办法》及《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者，

符合《发售业务指引》第二十六条、二十七条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

3、限售期安排

根据华鑫信托（代表华盈 17 号）出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，华鑫信托（代表华盈 17 号）参与本基金战略配售，获得本次战略配售的基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，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、禁止性情形

根据华鑫信托（代表华盈 17 号）出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，基金管理人及财务顾问认为，华鑫信托（代表华盈 17 号）参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

(十二) 华润信托（代表瑞驰 11 号）

华润深国投信托有限公司（简称“华润信托”）以其管理的华润信托·招银理财瑞驰 11 号集合资金信托计划（简称“瑞驰 11 号”）参与本次战略配售。

1、基本信息

根据华润信托提供的瑞驰 11 号的《华润信托·招银理财瑞驰 11 号集合资金信托计划资金信托合同》《中国信托登记有限责任公司信托初始登记完成通知书》等相关文件，瑞驰 11 号信托计划的基本情况如下：

产品名称	华润信托·招银理财瑞驰 11 号集合资金信托计划
产品编码	ZXD202604210000003726
管理人名称	华润深国投信托有限公司
登记日期	2026 年 5 月 8 日

根据华润信托现行有效的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金管理人及财务顾问认为，截止本核查报告出具日，华润信托为合法存续的有限责任公司，基本情况如下：

名称	华润深国投信托有限公司
统一社会信用代码	914403001921759713
类型	有限责任公司

住所	深圳市福田区中心四路 1-1 号嘉里建设广场第三座第 10-12 层
法定代表人	胡昊
注册资本	1100000 万人民币
成立日期	1982 年 08 月 24 日
经营范围	一般经营项目：无。许可经营项目：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、战略配售资格

华润信托持有由国家金融监督管理总局深圳监管局于 2026 年 4 月 1 日核发的机构编码为 K0071H244030001 的《金融许可证》，是经有关金融监管部门批准设立的信托公司，其管理的瑞驰 11 号系经信托登记系统登记的信托产品。华润信托（代表瑞驰 11 号）属于《适当性管理办法》第八条、《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者。

根据华润信托（代表瑞驰 11 号）出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，华润信托（代表瑞驰 11 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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，华润信托（代表瑞驰 11 号）是符合《适当性管理办法》及《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者，符合《发售业务指引》第二十六条、二十七条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

3、限售期安排

根据华润信托（代表瑞驰 11 号）出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，华润信托（代表瑞驰 11 号）参与本基金战略配售，获得本次战略配售的基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，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、禁止性情形

根据华润信托（代表瑞驰 11 号）出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，基金管理人及财务顾问认为，华润信托（代表瑞驰 11 号）参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

（十三） 瑞元资本（代表瑞驰 1 号 FOF）

瑞元资本管理有限公司（简称“瑞元资本”）以其管理的瑞元资本瑞驰 1 号 FOF 单一资产管理计划（简称“瑞驰 1 号 FOF”）参与本次战略配售。

1、基本信息

根据瑞元资本提供的瑞驰 1 号 FOF 的《瑞元资本瑞驰 1 号 FOF 单一资产管理计划资产管理合同》《资产管理计划备案证明》等相关文件，瑞驰 1 号 FOF 的基本情况如下：

产品名称	瑞元资本瑞驰 1 号 FOF 单一资产管理计划
产品编码	SES330
管理人名称	瑞元资本管理有限公司
备案日期	2026 年 9 月 3 日

根据瑞元资本现行有效的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金管理人及财务顾问认为，截止本核查报告出具日，瑞元资本为合法存续的有限责任公司，基本情况如下：

名称	瑞元资本管理有限公司
统一社会信用代码	914404000718573787
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2607 办公
法定代表人	朱平
注册资本	7500 万人民币
成立日期	2013 年 06 月 14 日
经营范围	许可项目：证券期货经营机构私募资产管理业务。（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）

2、战略配售资格

瑞元资本持有由中国证监会于 2025 年 1 月 10 日核发的流水号为 000000073673 的《经营证券期货业务许可证》，是依法设立的基金公司子公司，其管理的瑞驰 1 号 FOF 系经基金业协会备案的资产管理产品。瑞元资本（代表瑞驰 1 号 FOF）属于《适当性管理办法》第八条、《上交所适当性管理办法》规

定的专业机构投资者。

根据瑞元资本（代表瑞驰 1 号 FOF）与基金管理人签署的战略投资者配售协议及瑞元资本（代表瑞驰 1 号 FOF）出具的承诺函，瑞元资本（代表瑞驰 1 号 FOF）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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，瑞元资本（代表瑞驰 1 号 FOF）是符合《适当性管理办法》及《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者，符合《发售业务指引》第二十六条、二十七条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

3、限售期安排

根据瑞元资本（代表瑞驰 1 号 FOF）与基金管理人签署的战略投资者配售协议及瑞元资本（代表瑞驰 1 号 FOF）出具的承诺函，瑞元资本（代表瑞驰 1 号 FOF）参与本基金战略配售，获得本次战略配售的基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，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、禁止性情形

根据基金管理人与瑞元资本（代表瑞驰 1 号 FOF）签署的战略投资者配售协议、瑞元资本（代表瑞驰 1 号 FOF）的承诺函，基金管理人及财务顾问认为，瑞元资本（代表瑞驰 1 号 FOF）参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

（十四） 圆信基石 REITs 基金

金圆资本管理（厦门）有限公司作为基金管理人管理的私募投资基金圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）（简称“圆信基石 REITs 基金”）参与本次战略配售。

1、基本信息

根据圆信基石 REITs 基金提供的《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）合伙协议》、基金业协会私募基金公示信息截图等相关文件，圆信基石 REITs 基金的基本情况如下：

产品名称	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）
备案编码	SBMF99
管理人名称	金圆资本管理（厦门）有限公司
备案日期	2025 年 12 月 30 日

根据金圆资本管理（厦门）有限公司现行有效的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金管理人及财务顾问认为，截止本核查报告出具日，金圆资本管理（厦门）有限公司为合法存续的有限责任公司，基本情况如下：

名称	金圆资本管理（厦门）有限公司
统一社会信用代码	91350200089939793Q
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
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
法定代表人	张小喜
注册资本	81080 万人民币
成立日期	2014 年 02 月 14 日
经营范围	一般项目：私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；以自有资金从事投资活动。（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）

2、战略配售资格

金圆资本管理（厦门）有限公司是 2014 年 4 月 29 日在基金业协会完成私募基金管理人备案登记的私募股权、创业投资基金管理人，登记编号为 P1001636，其管理的圆信基石 REITs 基金系经基金业协会备案的私募投资基金。圆信基石 REITs 基金属于《适当性管理办法》第八条、《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者。

根据圆信基石 REITs 基金出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，圆信基石 REITs 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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，圆信基石 REITs 基金是符合《适当性管理办法》及《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者，符合《发售业务指引》第二十六条、二十七条关于专业机构投资者作为战略投资者

的资格要求。

3、限售期安排

根据圆信基石 REITs 基金出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，圆信基石 REITs 基金参与本基金战略配售，获得本次战略配售的基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，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、禁止性情形

根据圆信基石 REITs 基金出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，基金管理人及财务顾问认为，圆信基石 REITs 基金参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

(十五) 宏泰致远合伙企业

招商致远资本投资有限公司（简称“招商致远”）作为管理人管理的湖北省宏泰致远股权投资基金合伙企业（有限合伙）（简称“宏泰致远合伙企业”）参与本次战略配售。

1、基本信息

根据宏泰致远合伙企业提供的《湖北省宏泰致远股权投资基金合伙企业（有限合伙）之合伙协议》《证券公司私募投资基金备案证明》等相关文件，宏泰致远合伙企业的基本情况如下：

产品名称	湖北省宏泰致远股权投资基金合伙企业（有限合伙）
备案编码	SAPH17
管理人名称	招商致远资本投资有限公司
备案日期	2026 年 7 月 13 日

根据招商致远现行有效的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金管理人及财务顾问认为，截止本核查报告出具日，招商致远为合法存续的有限责任公司，基本情况如下：

名称	招商致远资本投资有限公司
统一社会信用代码	91110000694958693A
类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所	深圳市光明区凤凰街道东坑社区创投路 160 号光明科技金融大厦一单元 2803（一照多址企业）
法定代表人	刘锐
注册资本	210000 万人民币
成立日期	2009 年 08 月 28 日
经营范围	一般经营项目：1、使用自有资金或设立直投资基金，对企业进行股权投资或债权投资，或投资于与股权投资、债权投资相关的其他投资基金；2、为客户提供与股权投资、债权投资相关的财务顾问服务；3、经中国证监会认可开展的其他业务。（“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”；企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）许可经营项目：无。

2、战略配售资格

招商致远是 2017 年 12 月 13 日在基金业协会完成私募基金管理人备案登记的证券公司私募基金子公司（股权、创投），会员编码（暨登记编号）为 PT2600030376，其管理的宏泰致远合伙企业系经基金业协会备案的私募投资基金。宏泰致远合伙企业属于《适当性管理办法》第八条、《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者。

根据宏泰致远合伙企业出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，宏泰致远合伙企业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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，宏泰致远合伙企业是符合《适当性管理办法》及《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者，符合《发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

3、限售期安排

根据宏泰致远合伙企业出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，宏泰致远合伙企业参与本基金战略配售，获得本次战略配售的基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，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、禁止性情形

根据宏泰致远合伙企业出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，基金管理人及财务顾问认为，宏泰致远合伙企业参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

(十六) 睿投私募（代表睿投海纳 7 号）

上海睿投私募基金管理有限公司（简称“睿投私募”）以其管理的睿投海纳 7 号 REITs 策略私募证券投资基金（简称“睿投海纳 7 号”）参与本次战略配售。

1、基本信息

根据睿投私募提供的睿投海纳 7 号的《睿投海纳 7 号 REITs 策略私募证券投资基金基金合同》《私募投资基金备案证明》等相关文件，睿投海纳 7 号的基本情况如下：

产品名称	睿投海纳 7 号 REITs 策略私募证券投资基金
备案编码	SBWF91
管理人名称	上海睿投私募基金管理有限公司
备案日期	2026 年 4 月 24 日

根据睿投私募现行有效的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金管理人及财务顾问认为，截止本核查报告出具日，睿投私募为合法存续的有限责任公司，基本情况如下：

名称	上海睿投私募基金管理有限公司
统一社会信用代码	91310000MAC54EXN1Q
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	上海市虹口区东大名路 1158 号 308-3 室
法定代表人	周芊
注册资本	1440 万人民币
成立日期	2022 年 12 月 07 日
经营范围	一般项目：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）

2、战略配售资格

睿投私募是 2023 年 12 月 11 日在基金业协会完成私募基金管理人备案登记

的私募证券投资基金管理人，登记编号为 P1074731，其管理的睿投海纳 7 号系经基金业协会备案的私募投资基金。睿投私募（代表睿投海纳 7 号）属于《适当性管理办法》第八条、《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者。

根据睿投私募（代表睿投海纳 7 号）出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，睿投私募（代表睿投海纳 7 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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，睿投私募（代表睿投海纳 7 号）是符合《适当性管理办法》及《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者，符合《发售业务指引》第二十六条、二十七条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

3、限售期安排

根据睿投私募（代表睿投海纳 7 号）出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，睿投私募（代表睿投海纳 7 号）参与本基金战略配售，获得本次战略配售的基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，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、禁止性情形

根据睿投私募（代表睿投海纳 7 号）出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，基金管理人及财务顾问认为，睿投私募（代表睿投海纳 7 号）参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

(十七) 合晟资产（代表清泉 2 号）

上海合晟资产管理股份有限公司（简称“合晟资产”）以其管理的合晟清泉 2 号私募证券投资基金（简称“清泉 2 号”）参与本次战略配售。

1、基本信息

根据合晟资产提供清泉 2 号的《合晟清泉 2 号私募证券投资基金基金合同》《私募投资基金备案证明》等相关文件，清泉 2 号的基本情况如下：

产品名称	合晟清泉 2 号私募证券投资基金
备案编码	SGV580
管理人名称	上海合晟资产管理股份有限公司

备案日期	2019 年 7 月 22 日
------	-----------------

根据合晟资产现行有效的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，基金管理人及财务顾问认为，截止本核查报告出具日，合晟资产为合法存续的股份有限公司，基本情况如下：

名称	上海合晟资产管理股份有限公司
统一社会信用代码	913100005708232876
类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)
住所	中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 729 号 21 层 2104 室
法定代表人	胡远川
注册资本	21000 万人民币
成立日期	2011 年 03 月 28 日
经营范围	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、战略配售资格

合晟资产是 2014 年 3 月 17 日在基金业协会完成私募基金管理人备案登记的私募证券投资基金管理人，登记编号为 P1000450，其管理的清泉 2 号系经基金业协会备案的私募投资基金。合晟资产（代表清泉 2 号）属于《适当性管理办法》第八条、《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者。

根据合晟资产（代表清泉 2 号）出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，合晟资产（代表清泉 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。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，合晟资产（代表清泉 2 号）是符合《适当性管理办法》及《上交所适当性管理办法》规定的专业机构投资者，符合《发售业务指引》第二十六条、二十七条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

3、限售期安排

根据合晟资产（代表清泉 2 号）出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，合晟资产（代表清泉 2 号）参与本基金战略配售，获得本次战略配售的基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，基金管理人及财务顾问认为，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、禁止性情形

根据合晟资产（代表清泉 2 号）出具的承诺函及其与基金管理人签署的战略投资者配售协议，基金管理人及财务顾问认为，合晟资产（代表清泉 2 号）参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位影响谋取投资机会的情形。

三、律师核查意见

基金管理人聘请的上海源泰律师事务所经核查后认为：

1、本基金《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者的选取标准符合《发售业务指引》第二十六条、第二十七条的要求。

2、参与本次战略配售的战略投资者的配售资格、认购份额及战略投资者获配份额的持有期限安排符合《基金指引》第十八条、《不动产基金业务办法》第二十一条及《发售业务指引》第二十六条、第二十七条的规定，符合《基金合同》《招募说明书》的相关约定。

3、基金管理人、财务顾问向本次战略配售的战略投资者配售基金份额不存在《发售业务指引》第三十条、第三十一条规定的禁止性情形，不存在战略投资者利用机构地位谋取投资机会的情形。

四、结论性意见

综上所述，基金管理人核查后认为：

1. 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、《发售业务指引》第二十六条规定；

2. 吾悦顺瑞作为战略投资者参与本次战略配售，具备《基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定的参与本基金战略配售的资格；中金财富、中信证券、越秀产投、西部证券、国信证券、红塔证券、银河证券、陆家嘴信托、西证创新投、华鑫信托（代表华盈 17 号）、华润信托（代表瑞驰 11 号）、瑞元资本（代表瑞驰 1 号 FOF）、圆信基石 REITs 基金、宏泰致远合伙企业、睿投私募（代表睿投海纳 7 号）、合晟资产（代表清泉 2 号）作为战略投资者参与本次战略配售，具备《基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定的参与本基金战略配售的资格；

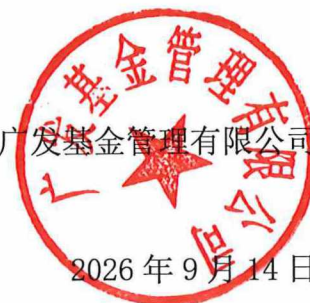
3. 原始权益人吾悦顺瑞作为战略投资者参与本次战略配售，符合《基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方参与战略配售的比例和限售期的相关规定；中金财富、中信证券、越秀产投、西部证券、国信证券、

红塔证券、银河证券、陆家嘴信托、西证创新投、华鑫信托（代表华盈 17 号）、华润信托（代表瑞驰 11 号）、瑞元资本（代表瑞驰 1 号 FOF）、圆信基石 REITs 基金、宏泰致远合伙企业、睿投私募（代表睿投海纳 7 号）、合晟资产（代表清泉 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；

4. 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，不存在战略投资者利用机构地位谋取投资机会的情形。

（此页无正文，为《广发基金管理有限公司、中信证券股份有限公司关于广发新城吾悦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）

基金管理人：广发基金管理有限公司



（此页无正文，为《广发基金管理有限公司、中信证券股份有限公司关于广发新城吾悦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）

财务顾问：中信证券股份有限公司

