

競天公誠律師事務所
JINGTIAN & GONGCHENG

北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层 邮政编码: 100025
电话: (86-10) 5809-1000 传真: (86-10) 5809-1000

北京市竞天公诚律师事务所

关于

国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施
证券投资基金
战略投资者专项核查

之

法律意见书

二〇二六年八月



目 录

一、战略投资者的选取标准	5
二、战略投资者的配售资格核查	6
(一) 中建资本管理(上海)有限公司	9
(二) 上海中建东孚资产管理有限公司	11
(三) 平安基金-平安产险长盈2号MOM单一资产管理计划	13
(四) 中国太平洋保险(集团)股份有限公司	16
(五) 中国太平洋人寿保险股份有限公司-万能险共富二号	18
(六) 瑞众人寿保险有限责任公司	21
(七) 华夏基金国民养老3号单一资产管理计划	23
(八) 华夏基金国民养老6号单一资产管理计划	25
(九) 国寿资产-鼎瑞2308资产管理产品	26
(十) 国寿资产-鼎瑞2498资产管理产品	29
(十一) 大家资产稳健优选6号固定收益类资产管理产品	30
(十二) 大家资产稳健优选8号固定收益类资产管理产品	32
(十三) 工银安盛人寿保险有限公司	34
(十四) 安联知瑞3号资产管理产品	36
(十五) 江苏信托·基础设施15号集合资金信托计划	38
(十六) 兴瀚资管-兴元18号集合资产管理计划	40
(十七) 中国中金财富证券有限公司	43
(十八) 中国国际金融股份有限公司	44
(十九) 国泰海通君得睿享FOF2号单一资产管理计划	46
(二十) 国泰海通君得睿享FOF8号单一资产管理计划	48
(二十一) 国泰海通君得睿享FOF14号单一资产管理计划	50
(二十二) 国泰海通君得睿享FOF20号集合资产管理计划	52
(二十三) 国泰君安君得3656FOF单一资产管理计划	53
(二十四) 华泰证券股份有限公司	55
(二十五) 中国银河证券股份有限公司	56
(二十六) 中信证券股份有限公司	58
(二十七) 招商财富-启航8号FOF单一资产管理计划	60
(二十八) 中国保险投资基金(有限合伙)	62
(二十九) 广发基金睿享1号FOF单一资产管理计划	65
(三十) 广发基金-中汇人寿FOF单一资产管理计划	68
(三十一) 深圳担保集团有限公司	69
(三十二) 建信信托有限责任公司	71
(三十三) 建信信托-睿驰组合3号集合资金信托计划	73
(三十四) 佛山市信保裕耀基础设施股权投资合伙企业(有限合伙)	74
三、战略投资者是否存在相关禁止性情形	78
四、结论意见	78

北京市竞天公诚律师事务所

关于国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

战略投资者专项核查之

法律意见书

致：上海国泰海通证券资产管理有限公司

北京市竞天公诚律师事务所（以下简称“本所”）受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”或“基金管理人”）的委托，就国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）进行战略配售（以下简称“本次战略配售”）并引入战略投资者相关事项出具《北京市竞天公诚律师事务所关于国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略投资者专项核查之法律意见书》（以下简称“本法律意见书”）。

根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（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》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（2023年修订）（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2号——发售业务（试行）》（以下简称“《上交所发售业务指引》”）及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、上海证券交易所（以下简称“上交所”）的有关规定等与不动产证券投资基金相关并适用的法律、法规和规范性文件，本所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《上交所发售业务指引》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，就本基金所涉前述有关事项出具本法律意见书。

除上下文另有说明以外，本法律意见书中的词语以及所述的解释规则与《国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下

简称“《基金合同》”）中所定义的词语以及所列示的解释规则，具有相同的含义。

为出具本法律意见书，本所经办律师查阅了认为必须查阅的文件，包括本基金相关文件及国泰海通资管、协助办理本基金份额发售相关业务的财务顾问中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“财务顾问”）、战略投资者及其他相关方向本所提供的相关证照、协议、登记/备案材料、承诺函等相关文件，并就本次战略配售涉及的相关问题向国泰海通资管、中金公司、战略投资者及其他相关方有关人员做了必要的询问和讨论。

对出具本法律意见书至关重要又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、国泰海通资管、中金公司、战略投资者及其他相关方出具的证明文件、确认及来自国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、中国证券登记结算有限责任公司网站（<http://www.chinaclear.cn/>）、中国证券监督管理委员会网站（<http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/>）等行业主管部门网站公开获取的必要信息出具法律意见。

本所发表法律意见所依据的是本次尽职调查基准日（2026年7月29日）及/或本法律意见书出具日以前已经发生或存在的有关事实和国家颁布实施的现行有效的法律、法规和行政规章。

本所仅就参与本次战略配售的战略投资者的选取标准、配售资格是否符合法律法规要求等有关法律问题发表法律意见，且仅根据现行中国法律发表法律意见。本所不对会计、审计、资产评估、财务分析、投资决策、业务发展等法律之外的专业事项和报告发表意见。本法律意见书中对有关财务报表、审计报告或业务报告中某些数据和结论的引述，并不表明本所对这些数据、结论的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。对于该等数据、报告及其结论等内容，本所及本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

本法律意见书仅供国泰海通资管为核查本次战略配售的战略投资者资格之目的使用，未经本所同意，不得用作任何其他目的。

本所同意本法律意见书作为本次战略配售的法律文件，随其他申报材料一同向中国证监会、上交所申报。本所及经办律师依据《证券法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法（2023）》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本次尽职调查基准日及/或本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

本所根据相关法律、法规及规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对国泰海通资管、中金公司、战略投资者及其他相关方提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

一、战略投资者的选取标准

《基金指引》第十八条规定：“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%.....基础设施项目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可以参与基础设施基金份额战略配售.....”。

《上交所发售业务指引》第二十六条规定：“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。参与本次战略配售的投资者不得参与本次不动产基金份额网下询价，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。”《上交所发售业务指引》第二十七条规定：“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。鼓励下列专业投资者和配售对象参与不动产基金的战略配售：（一）与原始权益人经营业务具有战略合作关系或者长期合作愿景的大型企业或者其下属企业；（二）具有长期投资意愿的大型保险公司或者其下属企业、国家级大型投资基金或者其下属企业；（三）主要投资策略包括投资长期限、高分红类资产的证券投资基金或者其他资管产品；（四）具有丰富不动产项目投资经验的不动产投资机构、政府专项基金、

产业投资基金等专业机构投资者；（五）原始权益人及其相关子公司；（六）原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事和高级管理人员参与本次战略配售设立的专项资产管理计划。”

根据《国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“《招募说明书》”）及《基金合同》中相关规定，本基金战略投资者的选取标准如下：（1）不动产项目原始权益人中建资本管理（上海）有限公司（以下简称“中建资本（上海）”）或其同一控制下的关联方参与本基金战略配售；（2）前述主体以外的专业机构投资者参与本基金战略配售，该等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；（3）参与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、公募理财产品等资产管理产品，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。

综上，本所律师认为，本次发售战略投资者包括原始权益人或其同一控制下的关联方和前述主体外的其它符合中国证监会及上交所投资者适当性规定的专业机构投资者，战略投资者范围及选取标准符合《基金指引》第十八条及《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条的规定。

二、战略投资者的配售资格核查

根据国泰海通资管提供的基金管理人与战略投资者分别签署的《国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略配售协议》（以下简称“《战略投资者配售协议》”）等相关文件，参与本次战略配售的战略投资者、战略投资者承诺认购份额占本次发售数量的比例及限售期如下：

序号	战略投资者名单	承诺认购份额 占基金份额发 售总量的比例 ¹	限售期 ²
(一) 原始权益人或其同一控制下的关联方			
1	中建资本管理(上海)有限公司	10.00%	60个月
2	上海中建东孚资产管理有限公司	10.00%	60个月
(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			
3	平安基金管理有限公司(代表“平安基金-平安产险长盈2号MOM单一资产管理计划”)	2.50%	12个月; 24个月
4	中国太平洋保险(集团)股份有限公司	1.25%	12个月; 24个月
5	中国太平洋人寿保险股份有限公司-万能险共富二号	1.25%	12个月; 24个月
6	瑞众人寿保险有限责任公司	2.00%	12个月; 24个月
7	华夏基金管理有限公司(代表“华夏基金国民养老3号单一资产管理计划”)	1.00%	24个月
8	华夏基金管理有限公司(代表“华夏基金国民养老6号单一资产管理计划”)	1.00%	12个月
9	中国人寿资产管理有限公司(代表“国寿资产-鼎瑞2308资产管理产品”)	1.00%	24个月
10	中国人寿资产管理有限公司(代表“国寿资产-鼎瑞2498资产管理产品”)	1.00%	12个月
11	大家资产管理有限责任公司(代表“大家资产稳健优选6号固定收益类资产管理产品”)	1.50%	24个月

¹ 该表格中承诺认购份额为战略投资者拟与本基金管理人签署的配售协议中约定的承诺认购份额, 战略投资者应当缴纳的认购款项总额将按照基金管理人公告的认购价格计算(认购款项不包含相关税费, 该等税费(如有)由战略投资者另行缴纳)。

² 该表格中的限售期为自基金份额上市之日起算。限售期栏中以“;”分隔不同期限的, 系指该战略投资者的获配份额分为若干部分, 分别适用不同的限售期限, 各部分对应的份额数量及限售期限以该投资者与基金管理人签署的战略配售协议约定为准。

序号	战略投资者名单	承诺认购份额 占基金份额发 售总量的比例 ¹	限售期 ²
12	大家资产管理有限责任公司（代表“大家资产稳健优选 8 号固定收益类资产管理产品”）	0.50%	12 个月
13	工银安盛人寿保险有限公司	2.00%	12 个月； 24 个月
14	安联保险资产管理有限公司（代表“安联知瑞 3 号资产管理产品”）	1.00%	12 个月； 24 个月
15	江苏省国际信托有限责任公司（代表“江苏信托·基础设施 15 号集合资金信托计划”）	2.00%	12 个月； 24 个月
16	上海兴瀚资产管理有限公司（代表“兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理计划”）	2.00%	12 个月； 24 个月
17	中国中金财富证券有限公司	3.00%	12 个月； 24 个月
18	中国国际金融股份有限公司	1.00%	12 个月； 24 个月
19	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君得睿享 FOF2 号单一资产管理计划”）	0.214%	12 个月； 24 个月
20	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君得睿享 FOF8 号单一资产管理计划”）	0.214%	12 个月； 24 个月
21	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君得睿享 FOF14 号单一资产管理计划”）	0.715%	12 个月； 24 个月
22	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君享睿享 FOF20 号集合资产管理计划”）	1.428%	12 个月； 24 个月

序号	战略投资者名单	承诺认购份额 占基金份额发 售总量的比例 ¹	限售期 ²
23	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰君安君得 3656FOF 单一资产管理计划”）	0.429%	12 个月； 24 个月
24	华泰证券股份有限公司	3.00%	12 个月； 24 个月
25	中国银河证券股份有限公司	2.50%	12 个月； 24 个月
26	中信证券股份有限公司	2.50%	12 个月； 24 个月
27	招商财富资产管理有限公司（代表“招商财富-启航 8 号 FOF 单一资产管理计划”）	3.00%	12 个月； 24 个月
28	中国保险投资基金（有限合伙）	2.50%	12 个月； 24 个月
29	广发基金管理有限公司（代表“广发基金睿享 1 号 FOF 单一资产管理计划”）	1.25%	12 个月； 24 个月
30	广发基金管理有限公司（代表“广发基金-中汇人寿 FOF 单一资产管理计划”）	1.25%	12 个月； 24 个月
31	深圳担保集团有限公司	3.00%	12 个月； 24 个月
32	建信信托有限责任公司	1.00%	12 个月； 24 个月
33	建信信托有限责任公司（代表“建信信托-睿驰组合 3 号集合资金信托计划”）	1.00%	12 个月； 24 个月
34	佛山市信保裕耀基础设施股权投资合伙企业（有限合伙）	2.00%	12 个月； 24 个月

（一）中建资本管理（上海）有限公司

1、基本情况

根据中国（上海）自由贸易试验区临港新片区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000MA1H3T798X）、中建资本（上海）现行有效公司章程及国家企业信用信息公示系统³的公示信息，截至法律尽职调查基准日，中建资本（上海）的基本情况如下：

企业名称	中建资本管理（上海）有限公司
法定代表人	苏珺
公司住所	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号A楼368室
成立日期	2021-05-28
营业期限	2021-05-28至无固定期限
注册资本	300,000 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	一般项目：以自有资金从事投资活动；财务咨询；企业管理咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）

经核查中建资本（上海）的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，中建资本（上海）系有效存续的有限责任公司。

2、配售资格

中建资本（上海）为本基金的原始权益人，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》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、配售比例

本所核查了中建资本（上海）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》，中建资本（上海）拟认购数量为 50,000,000 份，占本次募集基金份额的

³ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

10.00%。同时结合中建资本（上海）同一控制下的关联方上海中建东孚资产管理有限公司（以下简称“东孚资管”）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》，中建资本（上海）及其同一控制下的关联方拟共同认购基金份额占发售基金份额总数的比例为 20%。

根据《基金指引》第十八条、《不动产基金业务办法》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%。

因此，本所律师认为，本次战略配售原始权益人及其同一控制下的关联方参与战略配售的比例符合《基金指引》第十八条、《不动产基金业务办法》第二十一条的规定。

4、限售期安排

根据中建资本（上海）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》以及中建资本（上海）出具的《战略投资者专项承诺函》，中建资本（上海）作为本基金的原始权益人参与本次战略配售，其获配份额数量为 50,000,000 份（占本次募集基金份额的 10.00%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 60 个月，且基金份额持有期间不允许质押。就获配份额的转让事宜，协议明确中建资本（上海）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，结合东孚资管与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》，上述安排符合《基金指引》第十八条、《不动产基金业务办法》第二十一条关于原始权益人或其同一控制下的关联方参与战略配售限售期的规定。

（二）上海中建东孚资产管理有限公司

1、基本情况

根据上海市青浦区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310115342082157C）、东孚资管现行有效公司章程及国家企业信用信息公示系统⁴的公示信息，截至法律尽职调查基准日，东孚资管的基本情况如下：

⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

企业名称	上海中建东孚资产管理有限公司
法定代表人	刘庆鹏
公司住所	上海市青浦区蟠文路 333 号 2 层 202 室
成立日期	2015-06-30
营业期限	2015-06-30 至 2035-06-29
注册资本	61,000 万人民币
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	一般项目：投资管理；房地产经纪；物业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；财务咨询；会议及展览服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；酒店管理；票务代理服务；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；小微型客车租赁经营服务；礼品花卉销售；货物进出口；技术进出口；商业综合体管理服务；停车场服务；洗染服务【分支机构经营】。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；烟草制品零售；游艺娱乐活动【分支机构经营】；餐饮服务【分支机构经营】。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

经核查东孚资管的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，东孚资管系有效存续的有限责任公司。

2、配售资格

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息、《上海中建东孚资产管理有限公司章程》及东孚资管出具的《战略投资者专项承诺函》等文件，经本所律师核查，东孚资管与原始权益人中建资本（上海）同受中国建筑集团有限公司控制，系原始权益人同一控制下的关联方，具备《上交所发售业务指引》第二十六条规定的参与本次战略配售的资格。

3、配售比例

本所律师核查了《招募说明书》及东孚资管、中建资本（上海）与基金管理人分别签署的《战略投资者配售协议》，东孚资管作为中建资本（上海）同一控制下的关联方与中建资本（上海）拟共同认购基金份额占发售基金份额总数的比例为 20%。

根据《基金指引》第十八条、《不动产基金业务办法》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，本所认为，本次战略配售原始权益人及其同一控制下的关联方参与战略配售的比例符合《基金指引》第十八条、《不动产基金业务办法》第二十一条的规定。

4、限售期安排

根据东孚资管与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》以及东孚资管出具的承诺函，东孚资管作为原始权益人同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售，其获配份额数量为 50,000,000 份（占本次募集基金份额的 10.00%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 60 个月，且基金份额持有期间不允许质押。就获配份额的转让事宜，协议明确东孚资管应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，结合中建资本（上海）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》，上述安排符合《基金指引》第十八条、《不动产基金业务办法》第二十一条关于原始权益人或其同一控制下的关联方参与战略配售限售期的规定。

（三）平安基金-平安产险长盈 2 号 MOM 单一资产管理计划

平安基金管理有限公司（以下简称“平安基金”）拟以其管理的“平安基金-平安产险长盈 2 号 MOM 单一资产管理计划”（以下简称“平安产险长盈 2 号资管计划”）参与本次战略配售。

1、平安基金的基本情况

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：9144030071788478XL）以及国家企业信用信息公示系统⁵的公示信息，截至法律尽职调查基准日，平安基金的基本情况如下：

企业名称	平安基金管理有限公司
法定代表人	罗春风
公司住所	深圳市福田区福田街道益田路 5033 号平安金融中心 34 层
成立日期	2011-01-07
营业期限	2011-01-07 至 5000-01-01
注册资本	130,000 万人民币
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：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。许可经营项目：无。

经核查平安基金的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，平安基金系有效存续的有限责任公司。

2、平安基金管理的平安产险长盈 2 号资管计划作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）平安基金的主体资质

经核查平安基金提供的中国证监会核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000028908）并经查询中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026 年 6 月）》⁶，平安基金为持有中国证监会核发的《经营证券期货业务许可证》的公募基金管理公司。

（2）平安产险长盈 2 号资管计划的战略配售资格

根据平安基金提供的《平安基金-平安产险长盈 2 号 MOM 单一资产管理计划资产管理合同》，平安产险长盈 2 号资管计划的资产管理人为平安基金；平

⁵ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

⁶ 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml>。最后查询时间：2026 年 8 月 2 日。

安产险长盈 2 号资管计划的投资范围包括“公开募集基础设施证券投资基金”等，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。根据平安基金提供的《资产管理计划备案证明》，平安产险长盈 2 号资管计划于 2025 年 2 月 14 日在中国证券投资基金业协会完成资产管理计划备案，产品编码为 SASH68，平安产险长盈 2 号资管计划属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据平安基金代表平安产险长盈 2 号资管计划出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，平安产险长盈 2 号资管计划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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，平安基金管理的平安产险长盈 2 号资管计划为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》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

根据平安基金（代表平安产险长盈 2 号资管计划）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》，平安基金（代表平安产险长盈 2 号资管计划）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 6,250,000 份（占本次募集基金份额的 1.25%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 6,250,000 份（占本次募集基金份额的 1.25%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确平安基金（代表平安产险长盈 2 号资管计划）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（四）中国太平洋保险（集团）股份有限公司

1、太保集团的基本情况

根据上海市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000132211707B）以及国家企业信用信息公示系统⁷的公示信息，截至法律尽职调查基准日，中国太平洋保险（集团）股份有限公司（以下简称“太保集团”）的基本情况如下：

企业名称	中国太平洋保险（集团）股份有限公司
法定代表人	傅帆
公司住所	上海市黄浦区中山南路1号
成立日期	1991-05-13
营业期限	1991-05-13至无固定期限
注册资本	962,034.1455万人民币
企业类型	其他股份有限公司（上市）
经营范围	控股投资保险企业；监督管理控股投资保险企业的各种国内、国际再保险业务；监督管理控股投资保险企业的资金运用业务；经批准参加国际保险活动。【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】

经核查太保集团的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，太保集团系有效存续的股份有限公司。

2、太保资产的受托资质

就本次战略配售事宜，太保集团委托太平洋资产管理有限责任公司（以下简称“太保资产”）代为签署相关法律文件。

（1）太保资产的基本情况

⁷ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026年7月29日。

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310115789549569U）以及国家企业信用信息公示系统⁸的公示信息，截至法律尽职调查基准日，太保资产的基本情况如下：

企业名称	太平洋资产管理有限责任公司
法定代表人	于业明
公司住所	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 100 号 39 楼
成立日期	2006-06-09
营业期限	2006-06-09 至无固定期限
注册资本	210,000 万人民币
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保险资金；委托资金管理业务；与资金管理业务相关的咨询业务；国家法律法规允许的其它资产管理业务。【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】

经核查太保资产的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，太保资产系有效存续的有限责任公司。

（2）太保资产的授权情况

本所核查了原中国银行保险监督管理委员会（现已改组为国家金融监督管理总局，下同）（以下简称“原银保监会”）向太保资产核发的机构编码为 000114 的《保险许可证》，截至法律尽职调查基准日，太保资产为依法设立并有效存续的保险资产管理公司，许可经营范围包含“委托资金管理业务”，具备开展保险资金委托投资管理的相应资质。

根据太保集团与太保资产签署的《中国太平洋保险（集团）股份有限公司与太平洋资产管理有限责任公司委托资产管理合同》及太保集团出具的《授权委托书》，已授权代为签署“投资公开募集基础设施证券投资基金”相关法律文件，授权有效期至 2030 年 12 月 31 日，覆盖本次基金发行及上市全流程，太保资产有权代为签署本次不动产基金战略配售所需相关法律文件；太保资产

⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 8 月 2 日。

受托签署本次战略配售协议，符合《保险资金委托投资管理办法》第十一条、第十五条的规定。

3、太保集团作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

经查询中国保险行业协会网站⁹公布的“中国保险行业协会会员单位名单”，并核查太保集团提供的原银保监会核发的《保险许可证》（机构编码：000013），太保集团为经原银保监会批准设立的保险集团（控股）公司，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

根据太保集团出具的《战略投资者专项承诺函》（由太保资产受托签署），太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《上交所发售业务指引》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。

4、限售期安排

根据太保集团（由太保资产受托代签）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》，太保集团作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的3,125,000份（占本次募集基金份额的0.625%）持有期限自基金份额上市之日起不少于12个月；获配份额中的3,125,000份（占本次募集基金份额的0.625%）持有期限自基金份额上市之日起不少于24个月。就获配份额的转让事宜，协议明确太保集团应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，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。

（五）中国太平洋人寿保险股份有限公司－万能险共富二号

1、太保寿险的基本情况

⁹ 网址：<https://www.iachina.cn/col/col102/index.html>，最后查询时间：2026年8月2日。

根据上海市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000733370906P）以及国家企业信用信息公示系统¹⁰的公示信息，截至法律尽职调查基准日，中国太平洋人寿保险股份有限公司（以下简称“太保寿险”）的基本情况如下：

企业名称	中国太平洋人寿保险股份有限公司
法定代表人	李劲松
公司住所	上海市黄浦区寿宁路 71 号
成立日期	2001-11-09
营业期限	2001-11-09 至无固定期限
注册资本	862,820 万人民币
企业类型	其他股份有限公司（非上市）
经营范围	承保人民币和外币的各种人身保险业务，包括人寿保险、健康保险、意外伤害保险等业务，办理上述业务的再保险业务，办理各种法定人身保险业务，与国内外保险及有关机构建立代理关系和业务往来关系，代理外国保险机构办理对损失的鉴定和理赔业务及其委托的其他有关事宜，《保险法》及有关法律、法规规定的资金运用业务，经批准参加国际保险活动，经中国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】

经核查太保寿险的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，太保寿险系有效存续的股份有限公司。

2、太保资产的受托资质

就本次战略配售事宜，太保寿险委托太保资产代为签署相关法律文件，本次投资对应的“中国太平洋人寿保险股份有限公司－万能险共富二号”保险资金，由太保资产受托管理。

（1）太保资产的基本情况

¹⁰ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

太保资产的基本情况见本法律意见书“二/（四）/2/（1）太保资产的基本情况”部分。

（2）太保资产的授权情况

本所核查了原银保监会向太保资产核发的机构编码为 000114 的《保险许可证》，截至法律尽职调查基准日，太保资产为依法设立并有效存续的保险资产管理公司，许可经营范围包含“委托资金管理业务”，具备开展保险资金委托投资管理的相应资质。

根据太保寿险与太保资产签署的《中国太平洋人寿保险股份有限公司与太平洋资产管理有限责任公司委托管理合同》及太保寿险出具的《授权委托书》，已授权太保资产代为签署“投资公开募集基础设施证券投资基金”相关交易法律文件，覆盖本次基金发行及上市全流程，太保资产有权代为签署本次不动产基金战略配售所需相关法律文件；太保资产受托签署本次战略配售协议，符合《保险资金委托投资管理办法》第十一条、第十五条的规定。

3、太保寿险作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

经查询中国保险行业协会网站¹¹公布的“中国保险行业协会会员单位名单”，并核查太保寿险提供的国家金融监督管理总局核发的《保险许可证》（机构编码：000015），太保寿险为经国家金融监督管理总局许可开展人身保险业务的保险公司，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

根据太保寿险出具的《战略投资者专项承诺函》（由太保资产受托签署），太保寿险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《上交所发售业务指引》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。

4、限售期安排

根据太保寿险（由太保资产受托代签）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》，太保寿险作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配

¹¹ 网址：<https://www.iachina.cn/col/col102/index.html>，最后查询时间：2026年8月2日。

份额中的 3,125,000 份（占本次募集基金份额的 0.625%）持有期限自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 3,125,000 份（占本次募集基金份额的 0.625%）持有期限自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确太保寿险应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（六）瑞众人寿保险有限责任公司

1、瑞众寿险的基本情况

根据北京市丰台区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110106MACN7CFT3N）以及国家企业信用信息公示系统¹²的公示信息，截至法律尽职调查基准日，瑞众人寿保险有限责任公司（以下简称“瑞众寿险”）的基本情况如下：

企业名称	瑞众人寿保险有限责任公司
法定代表人	赵国栋
公司住所	北京市丰台区凤凰嘴街2号院2号楼101、201、301、501、1201、1501、1601、1701、1801、1901、2001、2101
成立日期	2023-06-30
营业期限	2023-06-30 至无固定期限
注册资本	5,650,000 万人民币
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	许可项目：保险业务；保险资产管理。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

¹² 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

经核查瑞众寿险的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，瑞众寿险系有效存续的有限责任公司。

2、瑞众寿险作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

经查询中国保险行业协会网站¹³公布的“中国保险行业协会会员单位名单”，并经核查瑞众寿险提供的国家金融监督管理总局核发的《保险许可证》（机构编码：000260），瑞众寿险为经国家金融监督管理总局许可开展人身保险业务的保险公司，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

根据瑞众寿险出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，瑞众寿险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《上交所发售业务指引》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

根据瑞众寿险与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》，瑞众寿险作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 5,000,000 份（占本次募集基金份额的 1.00%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 5,000,000 份（占本次募集基金份额的 1.00%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确瑞众寿险应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

¹³ 网址：<https://www.iachina.cn/col/col102/index.html>。最后查询时间：2026 年 8 月 2 日。

（七）华夏基金国民养老3号单一资产管理计划

华夏基金管理有限公司（以下简称“**华夏基金**”）拟以其管理的“华夏基金国民养老3号单一资产管理计划”（以下简称“**国民养老3号资管计划**”）参与本次战略配售。

1、华夏基金的基本情况

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）以及国家企业信用信息公示系统¹⁴的公示信息，截至法律尽职调查基准日，华夏基金的基本情况如下：

企业名称	华夏基金管理有限公司
法定代表人	邹迎光
公司住所	北京市顺义区安庆大街甲3号院
成立日期	1998-04-09
营业期限	1998-04-09 至 2098-04-08
注册资本	23,800 万人民币
企业类型	有限责任公司（外商投资、非独资）
经营范围	（一）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。）

经核查华夏基金的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，华夏基金系有效存续的有限责任公司。

2、华夏基金管理的国民养老3号资管计划作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）华夏基金的主体资质

¹⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026年7月29日。

经核查华夏基金提供的中国证监会核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000083011）并经查询中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026年6月）》¹⁵，华夏基金为持有中国证监会核发的《经营证券期货业务许可证》的公募基金管理公司。

（2）国民养老 3 号资管计划的战略配售资格

根据华夏基金提供的《华夏基金国民养老 3 号单一资产管理计划资产管理合同》，国民养老 3 号资管计划的资产管理人为华夏基金；国民养老 3 号资管计划的投资范围包括“公开募集基础设施证券投资基金”等，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。

根据华夏基金提供的《资产管理计划备案证明》，国民养老 3 号资管计划于 2023 年 11 月 30 日在中国证券投资基金业协会完成资产管理计划备案，产品编码为 SAEBS2，国民养老 3 号资管计划属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据华夏基金代表国民养老 3 号资管计划出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，国民养老 3 号资管计划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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，华夏基金管理的国民养老 3 号资管计划为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条、《上交所发售业务指引》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

根据华夏基金（代表国民养老 3 号资管计划）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》，华夏基金（代表国民养老 3 号资管计划）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额数量为 5,000,000 份（占本次募集基

¹⁵ 网址：<https://www.iachina.cn/col/col1102/index.html>。最后查询时间：2026 年 8 月 2 日。

金份额的 1.00%)，持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确华夏基金（代表国民养老 3 号资管计划）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（八）华夏基金国民养老 6 号单一资产管理计划

华夏基金拟以其管理的“华夏基金国民养老 6 号单一资产管理计划”（以下简称“国民养老 6 号资管计划”）参与本次战略配售。

1、华夏基金的基本情况

华夏基金的基本情况见本法律意见书“二/（七）/1、华夏基金的基本情况”部分。

2、华夏基金管理的国民养老 6 号资管计划作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）华夏基金的主体资质

华夏基金的主体资质见本法律意见书“二/（七）/2/（1）华夏基金的主体资质”部分。

（2）国民养老 6 号资管计划的战略配售资格

根据华夏基金提供的《华夏基金国民养老 6 号单一资产管理计划资产管理合同》，国民养老 6 号资管计划的资产管理人为华夏基金；国民养老 6 号资管计划的投资范围包括“公开募集基础设施证券投资基金”等，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。

根据华夏基金提供的《资产管理计划备案证明》，国民养老 6 号资管计划于 2026 年 7 月 23 日在中国证券投资基金业协会完成资产管理计划备案，产品编码为 SCP172，国民养老 6 号资管计划属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据华夏基金代表国民养老 6 号资管计划出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，国民养老 6 号资管计划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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，华夏基金管理的国民养老 6 号资管计划为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》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

根据华夏基金（代表国民养老 6 号资管计划）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》，华夏基金（代表国民养老 6 号资管计划）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额数量为 5,000,000 份（占本次募集基金份额的 1.00%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确华夏基金（代表国民养老 6 号资管计划）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（九）国寿资产-鼎瑞 2308 资产管理产品

中国人寿资产管理有限公司（以下简称“国寿资管”）拟以其管理的“国寿资产-鼎瑞 2308 资产管理产品”（以下简称“鼎瑞 2308 资管产品”）参与本次战略配售。

1、国寿资管的基本情况

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：91110000710932101M）以及国家企业信用信息公示系统¹⁶的公示信息，截至法律尽职调查基准日，国寿资管的基本情况如下：

企业名称	中国人寿资产管理有限公司
法定代表人	于泳
公司住所	北京市西城区金融大街17号中国人寿中心14至18层
成立日期	2003-11-23
营业期限	2003-11-23至无固定期限
注册资本	400,000万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	管理运用自有资金；受托或委托资产管理业务；与以上业务相关的咨询业务；国家法律法规允许的其他资产管理业务。（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）（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。）

经核查国寿资管的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，国寿资管系有效存续的有限责任公司。

2、国寿资管管理的鼎瑞 2308 资管产品作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）国寿资管的主体资质

经查询中国保险行业协会网站¹⁷公布的“中国保险行业协会会员单位名单”，并经核查国寿资管提供的原银保监会核发的《保险许可证》（机构编码：000006），国寿资管为经原银保监会批准设立的金融机构。

（2）鼎瑞 2308 资管产品的战略配售资格

¹⁶ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026年7月29日。

¹⁷ 网址：<https://www.iachina.cn/col/col1102/index.html>。最后查询时间：2026年8月2日。

根据国寿资管提供的《国寿资产-鼎瑞2308资产管理产品资产管理合同》等文件，鼎瑞2308资管产品的管理人为国寿资管；鼎瑞2308资管产品的投资范围包括“国内依法在上海证券交易所、深圳证券交易所发行或上市的公募REITs（公开募集基础设施证券投资基金以及后续符合监管要求的其他不动产投资基金品种）”，可通过战略配售方式参与公募REITs投资。

根据国寿资管提供的中保保险资产登记交易系统登记信息，鼎瑞2308资管产品已于2023年8月18日在中保保险资产登记交易系统完成发行前登记，产品登记编码为ZH2023080583，鼎瑞2308资管产品属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据国寿资管代表鼎瑞2308资管产品出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，鼎瑞2308资管产品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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，国寿资管理的鼎瑞2308资管产品为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》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

根据国寿资管（代表鼎瑞2308资管产品）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》，国寿资管（代表鼎瑞2308资管产品）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额数量为5,000,000份（占本次募集基金份额的1.00%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于24个月。就获配份额的转让事宜，协议明确国寿资管（代表鼎瑞2308资管产品）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（十）国寿资产-鼎瑞 2498 资产管理产品

国寿资管拟以其管理的“国寿资产-鼎瑞 2498 资产管理产品”（以下简称“鼎瑞 2498 资管产品”）参与本次战略配售。

1、国寿资管的基本情况

国寿资管的基本情况见本法律意见书“二/（九）/1、国寿资管的基本情况”部分。

2、国寿资管管理的鼎瑞 2498 资管产品作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）国寿资管的主体资质

国寿资管的主体资质见本法律意见书“二/（九）/2/（1）国寿资管的主体资质”部分。

（2）鼎瑞 2498 资管产品的战略配售资格

根据国寿资管提供的《国寿资产-鼎瑞 2498 资产管理产品资产管理合同》等文件，鼎瑞 2498 资管产品的管理人为国寿资管；鼎瑞 2498 资管产品的投资范围包括“国内依法在上海证券交易所、深圳证券交易所发行或上市的公募 REITs（公开募集基础设施证券投资基金以及后续符合监管要求的其他不动产投资基金品种）”，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。

根据国寿资管提供的中保保险资产登记交易系统登记信息，鼎瑞 2498 资管产品已于 2025 年 2 月 5 日在中保保险资产登记交易系统完成发行前登记，产品登记编码为 ZH2025020042，鼎瑞 2498 资产管理产品属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据国寿资管代表鼎瑞 2498 资管产品出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，鼎瑞 2498 资管产品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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，国寿资管管理的鼎瑞 2498 资管产品为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》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

根据国寿资管（代表鼎瑞 2498 资管产品）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》，国寿资管（代表鼎瑞 2498 资管产品）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 5,000,000 份（占本次募集基金份额的 1.00%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确国寿资管（代表鼎瑞 2498 资管产品）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（十一）大家资产稳健优选 6 号固定收益类资产管理产品

大家资产管理有限责任公司（以下简称“大家资管”）拟以其管理的“大家资产稳健优选 6 号固定收益类资产管理产品”（以下简称“稳健优选 6 号资管产品”）参与本次战略配售。

1、大家资管的基本情况

根据北京市西城区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9111000057693819XU）以及国家企业信用信息公示系统¹⁸的公示信息，截至法律尽职调查基准日，大家资管的基本情况如下：

企业名称	大家资产管理有限责任公司
法定代表人	何肖锋
公司住所	北京市西城区太平桥大街 96 号 3 层 B303
成立日期	2011-05-20

¹⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

营业期限	2011-05-20 至无固定期限
注册资本	60,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	受托管理委托人委托的人民币、外币资金；管理运用自有人民币、外币资金；开展保险资产管理产品业务；与资产管理业务相关的咨询业务；中国银保监会批准的其他业务；国务院其他部门批准的业务。（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。）

经核查大家资管的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，大家资管系有效存续的有限责任公司。

2、大家资管管理的稳健优选 6 号资管产品作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）大家资管的主体资质

经查询国家金融监督管理总局许可证信息查询系统¹⁹公示的许可证信息，并经核查大家资管提供的国家金融监督管理总局核发的《保险许可证》（机构编码：000150），大家资管为经国家金融监督管理总局批准设立的保险资产管理公司。

（2）稳健优选 6 号资管产品的战略配售资格

根据大家资管提供的《大家资产稳健优选 6 号固定收益类资产管理产品产品合同》等文件，稳健优选 6 号资管产品的管理人为大家资管；稳健优选 6 号资管产品的投资范围包括“公开募集基础设施证券投资基金”，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。

根据大家资管提供的中保保险资产登记交易系统登记信息，稳健优选 6 号资管产品已于 2025 年 5 月 28 日在中保保险资产登记交易系统完成发行前登记，产品登记编码为 ZH2025050282，稳健优选 6 号资管产品属于《投资者适当性管

¹⁹ 网址：<https://xkz.nfra.gov.cn/bx/>。最后查询时间：2026 年 8 月 3 日。

理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据大家资管代表稳健优选 6 号资管产品出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，稳健优选 6 号资管产品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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，大家资管管理的稳健优选 6 号资管产品为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条、《上交所发售业务指引》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

本所核查了大家资管（代表稳健优选 6 号资管产品）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，大家资管（代表稳健优选 6 号资管产品）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额数量为 7,500,000 份（占本次募集基金份额的 1.50%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确大家资管（代表稳健优选 6 号资管产品）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，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。

（十二）大家资产稳健优选 8 号固定收益类资产管理产品

大家资管拟以其管理的“大家资产稳健优选 8 号固定收益类资产管理产品”（以下简称“稳健优选 8 号资管产品”）参与本次战略配售。

1、大家资管的基本情况

大家资管的基本情况见本法律意见书“二/（十一）/1、大家资管的基本情况”部分。

2、大家资管管理的稳健优选 8 号资管产品作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）大家资管的主体资质

大家资管的主体资质见本法律意见书“二/（十一）/2/（1）大家资管的主体资质”部分。

（2）稳健优选 8 号资管产品的战略配售资格

根据大家资管提供的《大家资产稳健优选 8 号固定收益类资产管理产品产品合同》等文件，稳健优选 8 号资管产品的管理人为大家资管；稳健优选 8 号资管产品的投资范围包括“公开募集基础设施证券投资基金”，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。

根据大家资管提供的中保保险资产登记交易系统登记信息，稳健优选 8 号资管产品已于 2025 年 8 月 22 日在中保保险资产登记交易系统完成发行前登记，产品登记编码为 ZH2025080548，稳健优选 8 号资管产品属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据大家资管代表稳健优选 8 号资管产品出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，稳健优选 8 号资管产品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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，大家资管管理的稳健优选 8 号资管产品为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》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

根据大家资管（代表稳健优选 8 号资管产品）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》，大家资管（代表稳健优选 8 号资管产品）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额数量为 2,500,000 份（占本次募集基金份额的 0.50%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确大家资管（代表稳健优选 8 号资管产品）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，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。

（十三）工银安盛人寿保险有限公司

1、工银安盛人寿的基本情况

根据上海市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000607406373J）以及国家企业信用信息公示系统²⁰的公示信息，截至法律尽职调查基准日，工银安盛人寿保险有限公司（以下简称“工银安盛人寿”）的基本情况如下：

企业名称	工银安盛人寿保险有限公司
法定代表人	王都富
公司住所	中国（上海）自由贸易试验区银城路 16 号 30 层 3001 单元、31 层、32 层、33 层、34 层、36 层
成立日期	1999-05-14
营业期限	1999-05-14 至 2029-05-13
注册资本	1,250,500 万人民币
企业类型	有限责任公司（外商投资、非独资）
经营范围	上海市行政辖区内及已设立分公司的省、自治区、直辖市内经营下列业务（法定保险业务除外）：（一）人寿保险、健康保险和意外伤害保险等保险业务；（二）上述业

²⁰ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 8 月 2 日。

	务的再保险业务。【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】
--	--------------------------------------

经核查工银安盛人寿的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，工银安盛人寿系有效存续的有限责任公司。

2、工银安盛人寿作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

经查询中国保险行业协会网站²¹公布的“中国保险行业协会会员单位名单”，并经核查工银安盛人寿提供的国家金融监督管理总局核发的《保险许可证》（机构编码：000031），工银安盛人寿为经国家金融监督管理总局许可开展人身保险业务的保险公司，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

根据工银安盛人寿出具的《战略投资者专项承诺函》，工银安盛人寿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《上交所发售业务指引》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

根据工银安盛人寿与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》，工银安盛人寿作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 5,000,000 份（占本次募集基金份额的 1.00%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 5,000,000 份（占本次募集基金份额的 1.00%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确工银安盛人寿应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

²¹ 网址：<https://www.iachina.cn/col/col1102/index.html>。最后查询时间：2026 年 8 月 2 日。

(十四) 安联知瑞 3 号资产管理产品

安联保险资产管理有限公司（以下简称“安联资管”）拟以其管理的“安联知瑞 3 号资产管理产品”（以下简称“知瑞 3 号资管产品”）参与本次战略配售。

1、安联资管的基本情况

根据北京市顺义区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110113MA020C431A）以及国家企业信用信息公示系统²²的公示信息，截至法律尽职调查基准日，安联资管的基本情况如下：

企业名称	安联保险资产管理有限公司
法定代表人	甄庆哲
公司住所	北京市顺义区中关村科技园区顺义园机场东路 8 号
成立日期	2021-02-07
营业期限	2021-02-07 至无固定期限
注册资本	50,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
经营范围	受托管理委托人委托的人民币、外币资金；管理运用自有人民币、外币资金；开展保险资产管理产品业务；与资产管理相关的咨询业务；中国银保监会批准的其他业务；国务院其他部门批准的业务。（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。）（2021 年 2 月 7 日核准筹建登记；2021 年 7 月 27 日取得《中国银保监会关于安联保险资产管理有限公司开业的批复》（银保监复【2021】608 号））

经核查安联资管的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，安联资管系有效存续的有限责任公司。

²² 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

2、安联资管管理的知瑞 3 号资管产品作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

(1) 安联资管的主体资质

经查询国家金融监督管理总局许可证信息查询系统²³公示的许可证信息，并核查安联资管提供的原银保监会核发的《保险许可证》（机构编码：000252），安联资管为经原银保监会批准设立的金融机构。

(2) 知瑞 3 号资管产品的战略配售资格

根据安联资管提供的《安联知瑞 3 号资产管理产品资产管理合同》等文件，知瑞 3 号资管产品的管理人为安联资管；知瑞 3 号资管产品的投资范围包括“公开募集基础设施证券投资基金”，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。

根据安联资管提供的中保保险资产登记交易系统截图，知瑞 3 号保险资管产品已于 2025 年 7 月 21 日在中保保险资产登记交易系统完成发行前登记，产品登记编码为 ZH2025070430，知瑞 3 号保险资管产品属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发行业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据安联资管代表知瑞 3 号资管产品出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，知瑞 3 号资管产品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《上交所发行业务指引》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。

综上，本所律师认为，安联资管管理的知瑞 3 号资管产品为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条、《上交所发行业务指引》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

根据安联资管（代表知瑞 3 号资管产品）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》，安联资管（代表知瑞 3 号资管产品）作为战略投资者参与不动

²³ 网址：<https://xkz.nfra.gov.cn/bx/>。最后查询时间：2026 年 8 月 3 日。

产基金份额战略配售，其获配份额中的 2,500,000 份（占本次募集基金份额的 0.50%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 2,500,000 份（占本次募集基金份额的 0.50%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确安联资管（代表知瑞 3 号资管产品）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（十五）江苏信托·基础设施 15 号集合资金信托计划

江苏省国际信托有限责任公司（以下简称“江苏信托”）拟以其管理的“江苏信托·基础设施 15 号集合资金信托计划”（以下简称“基础设施 15 号信托计划”）参与本次战略配售。

1、江苏信托的基本情况

根据江苏省市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913200001347804794）以及国家企业信用信息公示系统²⁴的公示信息，截至法律尽职调查基准日，江苏信托的基本情况如下：

企业名称	江苏省国际信托有限责任公司
法定代表人	胡军
公司住所	南京市长江路 2 号 22-26 层
成立日期	1992-06-05
营业期限	1992-06-05 至无固定期限
注册资本	876,033.661182 万人民币
企业类型	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

²⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

	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）
--	--

经核查江苏信托的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，江苏信托系有效存续的有限责任公司。

2、江苏信托管理的基础设施 15 号信托计划作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）江苏信托的主体资质

经查询国家金融监督管理总局网站²⁵，并经核查江苏信托提供的国家金融监督管理总局江苏监管局（原中国银行保险监督管理委员会江苏监管局）核发的《金融许可证》（机构编码：K0026H232010001），江苏信托为经金融监管部门批准经营信托业务的信托公司。

（2）基础设施 15 号信托计划的战略配售资格

根据江苏信托提供的《江苏信托·基础设施 15 号集合资金信托计划信托计划说明书》，基础设施 15 号信托计划的受托人为江苏信托；基础设施 15 号信托计划的主要投资范围包括“中国基础设施公募 REITs”等，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。

根据江苏信托提供的《中国信托登记有限责任信托初始登记完成通知书》，基础设施 15 号信托计划已于 2026 年 6 月 12 日完成了登记，信托登记系统产品编码为 ZXD202605200000001539，基础设施 15 号信托计划属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

²⁵ 网址：<https://xkz.nfra.gov.cn/jr/>。最后查询时间：2026 年 8 月 2 日。

根据江苏信托代表基础设施 15 号信托计划出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，基础设施 15 号信托计划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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，江苏信托管理的基础设施 15 号信托计划为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》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

本所核查了江苏信托（代表基础设施 15 号信托计划）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，江苏信托（代表基础设施 15 号信托计划）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 5,000,000.00 份（占本次募集基金份额的 1.00%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 5,000,000.00 份（占本次募集基金份额的 1.00%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确江苏信托（代表基础设施 15 号信托计划）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（十六）兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理计划

上海兴瀚资产管理有限公司（以下简称“兴瀚资管”）拟以其管理的“兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理计划”（以下简称“兴元 18 号资管计划”）参与本次战略配售。

1、兴瀚资管的基本情况

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310115332765341A）以及国家企业信用信息公示系统²⁶的公示信息，截至法律尽职调查基准日，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
法定代表人	易勇
公司住所	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	2015-02-16
营业期限	2015-02-16至无固定期限
注册资本	30,000万人民币
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】

经核查兴瀚资管的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，兴瀚资管系有效存续的有限责任公司。

2、兴瀚资管管理的兴元 18 号资管计划作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）兴瀚资管的主体资质

根据《关于核准华福基金管理有限责任公司设立子公司的批复》（证监许可〔2015〕260号）并经查询国家企业信用信息公示系统，兴瀚资管为兴银基金管理有限公司（曾用名：华福基金管理有限责任公司，以下简称“兴银基金”）全资子公司。兴银基金持有兴瀚资管 100%的股权。经查询中国证监会于 2026 年 7 月 9 日公布的《公募基金管理机构名录（2026 年 6 月）》²⁷，兴银基金为列入该名录的公募基金管理公司；并核查兴瀚资管持有的中国证监会核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073824），证券期货业务范

²⁶网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

²⁷网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml>。最后查询时间：2026 年 8 月 2 日。

围为私募资产管理业务。兴瀚资管为兴银基金就经营特定客户资产管理业务设立的基金管理公司子公司。

（2）兴元 18 号资管计划的战略配售资格

根据兴瀚资管提供的《兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理计划资产管理合同》，兴元 18 号资管计划的资产管理人为兴瀚资管；兴元 18 号资管计划的投资范围包括“公开募集不动产投资信托基金（公募 REITs）”等，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。

根据兴瀚资管提供的《资产管理计划备案证明》，兴元 18 号资管计划于 2021 年 5 月 19 日在中国证券投资基金业协会完成资产管理计划备案，产品编码为 SQP803，兴元 18 号资管计划属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》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 号资管计划出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，兴元 18 号资管计划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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，兴瀚资管管理的兴元 18 号资管计划为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条、《上交所发售业务指引》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

根据兴瀚资管（代表兴元 18 号资管计划）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，兴瀚资管（代表兴元 18 号资管计划）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 5,000,000 份（占本次募集基金份额的 1.00%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 5,000,000 份（占本次募集基金份额的 1.00%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确兴瀚资管

（代表兴元 18 号资管计划）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（十七）中国中金财富证券有限公司

1、中金财富的基本情况

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：91440300779891627F）以及国家企业信用信息公示系统²⁸的公示信息，截至法律尽职调查基准日，中国中金财富证券有限公司（以下简称“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
法定代表人	王建力
公司住所	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
成立日期	2005-09-28
营业期限	2005-09-28 至无固定期限
注册资本	717,306.628166 万人民币
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。

经核查中金财富的《营业执照》等材料，并查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，中金财富系有效存续的有限责任公司。

2、中金财富作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

²⁸网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

经查询中国证监会于 2026 年 7 月 9 日公布的《证券公司名录（2026 年 6 月）》²⁹，并核查中金财富持有的中国证监会核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073899），中金财富为经中国证监会许可经营证券业务的证券公司，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

根据中金财富出具的《战略投资者专项承诺函》，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《上交所发售业务指引》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

本所核查了中金财富与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，中金财富作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 7,500,000 份（占本次募集基金份额的 1.50%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 7,500,000 份（占本次募集基金份额的 1.50%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确中金财富应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（十八）中国国际金融股份有限公司

1、中金公司的基本情况

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：91110000625909986U）以及国家企业信用信息公示系统³⁰的公示信息，截至法律尽职调查基准日，中金公司的基本情况如下：

企业名称	中国国际金融股份有限公司
------	--------------

²⁹ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029659/content.shtml>。最后查询时间：2026 年 8 月 2 日。

³⁰ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

法定代表人	陈亮
公司住所	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
成立日期	1995-07-31
营业期限	1995-07-31 至无固定期限
注册资本	482,725.6868 万人民币
企业类型	股份有限公司（外商投资、上市）
经营范围	许可项目：证券业务；外汇业务；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；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）（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。）

经核查中金公司的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，中金公司系有效存续的股份有限公司。

2、中金公司作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

经查询中国证监会于2026年7月9日公布的《证券公司名录（2026年6月）》³¹，并核查中金公司持有的中国证监会核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059670），中金公司为经中国证监会许可经营证券业务的证券公司，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

根据中金公司出具的《战略投资者专项承诺函》，中金公司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《上交所发售业务指引》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

³¹ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029659/content.shtml>。最后查询时间：2026年8月2日。

本所核查了中金公司与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，中金公司作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 2,500,000 份（占本次募集基金份额的 0.50%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 2,500,000 份（占本次募集基金份额的 0.50%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确中金公司应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（十九）国泰海通君得睿享 FOF2 号单一资产管理计划

国泰海通资管拟以其管理的“国泰海通君得睿享 FOF2 号单一资产管理计划”（以下简称“君得睿享 FOF2 号资管计划”）参与本次战略配售。

1、国泰海通资管的基本情况

根据上海市黄浦区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000560191968J）以及国家企业信用信息公示系统³²的公示信息，截至法律尽职调查基准日，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
法定代表人	陶耿
公司住所	上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层
成立日期	2010-08-27
营业期限	2010-08-27 至无固定期限
注册资本	200,000 万人民币
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

³² 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

	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）
--	-----------------------------------

经核查国泰海通资管的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，国泰海通资管系有效存续的有限责任公司。

2、国泰海通资管管理的君得睿享 FOF2 号资管计划作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）国泰海通资管的主体资质

根据《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）并经查询国家企业信用信息公示系统，国泰海通资管（曾用名：上海国泰君安证券资产管理有限公司）为国泰海通证券股份有限公司（曾用名：国泰君安证券股份有限公司）的全资子公司，国泰海通证券持有国泰海通资管 100%的股权。经查询中国证监会于 2026 年 7 月 9 日公布的《证券公司名录（2026 年 6 月）》³³，并核查国泰海通资管持有的中国证监会于 2025 年 7 月 30 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059638），证券期货业务范围为“证券资产管理，公开募集证券投资基金管理”。国泰海通资管为经营证券资产管理业务的证券公司子公司。

（2）君得睿享 FOF2 号资管计划的战略配售资格

根据国泰海通资管提供的《国泰海通君得睿享 FOF2 号单一资产管理计划管理合同》，君得睿享 FOF2 号资管计划的资产管理人为国泰海通资管；君得睿享 FOF2 号资管计划的投资范围包括“参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）战略配售”等，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。

根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》，君得睿享 FOF2 号资管计划于 2025 年 11 月 26 日在中国证券投资基金业协会完成资产管理计划备案，产品编码为 SBLB13，君得睿享 FOF2 号资管计划属于《投资者适当性管理办法》

³³ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029659/content.shtml>。最后查询时间：2026 年 8 月 2 日。

第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》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得睿享 FOF2 号资管计划出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，君得睿享 FOF2 号资管计划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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，国泰海通资管管理的君得睿享 FOF2 号资管计划为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条、《上交所发售业务指引》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

根据国泰海通资管（代表君得睿享 FOF2 号资管计划）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，国泰海通资管（代表君得睿享 FOF2 号资管计划）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 535,000 份（占本次募集基金份额的 0.1070%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 535,000 份（占本次募集基金份额的 0.1070%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确国泰海通资管（代表君得睿享 FOF2 号资管计划）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（二十）国泰海通君得睿享 FOF8 号单一资产管理计划

国泰海通资管拟以其管理的“国泰海通君得睿享 FOF8 号单一资产管理计划”（以下简称“君得睿享 FOF8 号资管计划”）参与本次战略配售。

1、国泰海通资管的基本情况

国泰海通资管的基本情况见本法律意见书“二/（十九）/1、国泰海通资管的基本情况”部分。

2、国泰海通资管管理的君得睿享 FOF8 号资管计划作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）国泰海通资管的主体资质

国泰海通资管的主体资质见本法律意见书“二/（十九）/2/（1）国泰海通资管的主体资质”部分。

（2）君得睿享 FOF8 号资管计划的战略配售资格

根据国泰海通资管提供的《国泰海通君得睿享 FOF8 号单一资产管理计划管理合同》，君得睿享 FOF8 号资管计划的资产管理人为国泰海通资管；君得睿享 FOF8 号资管计划的投资范围包括“参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）战略配售”等，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。

根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》，君得睿享 FOF8 号资管计划于 2025 年 11 月 26 日在中国证券投资基金业协会完成资产管理计划备案，产品编码为 SBLB33，君得睿享 FOF8 号资管计划属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发行业务指引》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得睿享 FOF8 号资管计划出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，君得睿享 FOF8 号资管计划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《上交所发行业务指引》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。

综上，本所律师认为，国泰海通资管管理的君得睿享 FOF8 号资管计划为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条、《上交所发行业务指引》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

根据国泰海通资管（代表君得睿享 FOF8 号资管计划）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，国泰海通资管（代表君得睿享 FOF8 号资管计划）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 535,000 份（占本次募集基金份额的 0.1070%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 535,000 份（占本次募集基金份额的 0.1070%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确国泰海通资管（代表君得睿享 FOF8 号资管计划）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（二十一）国泰海通君得睿享 FOF14 号单一资产管理计划

国泰海通资管拟以其管理的“国泰海通君得睿享 FOF14 号单一资产管理计划”（以下简称“君得睿享 FOF14 号资管计划”）参与本次战略配售。

1、国泰海通资管的基本情况

国泰海通资管的基本情况见本法律意见书“二/（十九）/1、国泰海通资管的基本情况”部分。

2、国泰海通资管管理的君得睿享 FOF14 号资管计划作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）国泰海通资管的主体资质

国泰海通资管的主体资质见本法律意见书“二/（十九）/2/（1）国泰海通资管的主体资质”部分。

（2）君得睿享 FOF14 号资管计划的战略配售资格

根据国泰海通资管提供的《国泰海通君得睿享 FOF14 号单一资产管理计划管理合同》，君得睿享 FOF14 号资管计划的资产管理人为国泰海通资管；君得睿享 FOF14 号资管计划的投资范围包括“参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）战略配售”等，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。

根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》，君得睿享 FOF14 号资管计划于 2026 年 2 月 3 日在中国证券投资基金业协会完成资产管理计划备案，产品编码为 SBRB08，君得睿享 FOF14 号资管计划属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》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得睿享 FOF14 号资管计划出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，君得睿享 FOF14 号资管计划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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，国泰海通资管管理的君得睿享 FOF14 号资管计划为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条、《上交所发售业务指引》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

根据国泰海通资管（代表君得睿享 FOF14 号资管计划）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，国泰海通资管（代表君得睿享 FOF14 号资管计划）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 1,787,500 份（占本次募集基金份额的 0.3575%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 1,787,500 份（占本次募集基金份额的 0.3575%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确国泰海通资管（代表君得睿享 FOF14 号资管计划）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（二十二）国泰海通君享睿享 FOF20 号集合资产管理计划

国泰海通资管拟以其管理的“国泰海通君享睿享 FOF20 号集合资产管理计划”（以下简称“君享睿享 FOF20 号资管计划”）参与本次战略配售。

1、国泰海通资管的基本情况

国泰海通资管的基本情况见本法律意见书“二/（十九）/1、国泰海通资管的基本情况”部分。

2、国泰海通资管管理的君享睿享 FOF20 号资管计划作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）国泰海通资管的主体资质

国泰海通资管的主体资质见本法律意见书“二/（十九）/2/（1）国泰海通资管的主体资质”部分。

（2）君享睿享 FOF20 号资管计划的战略配售资格

根据国泰海通资管提供的《国泰海通君享睿享 FOF20 号集合资产管理计划管理合同》，君享睿享 FOF20 号资管计划的资产管理人为国泰海通资管；君享睿享 FOF20 号资管计划的投资范围包括“参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）战略配售”等，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。

根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》，君享睿享 FOF20 号资管计划于 2026 年 5 月 11 日在中国证券投资基金业协会完成资产管理计划备案，产品编码为 SADP36，君享睿享 FOF20 号资管计划属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》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 FOF20 号资管计划出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，君享睿享 FOF20 号资管计划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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，国泰海通资管管理的君享睿享 FOF20 号资管计划为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条、《上交所发售业务指引》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

根据国泰海通资管（代表君享睿享 FOF20 号资管计划）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，国泰海通资管（代表君享睿享 FOF20 号资管计划）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 3,570,000 份（占本次募集基金份额的 0.714%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 3,570,000 份（占本次募集基金份额的 0.714%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确国泰海通资管（代表君享睿享 FOF20 号资管计划）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（二十三）国泰君安君得 3656FOF 单一资产管理计划

国泰海通资管拟以其管理的“国泰君安君得 3656FOF 单一资产管理计划”（以下简称“君安君得 3656FOF 资管计划”）参与本次战略配售。

1、国泰海通资管的基本情况

国泰海通资管的基本情况见本法律意见书“二/（十九）/1、国泰海通资管的基本情况”部分。

2、国泰海通资管管理的君安君得 3656FOF 资管计划作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）国泰海通资管的主体资质

国泰海通资管的主体资质见本法律意见书“二/（十九）/2/（1）国泰海通资管的主体资质”部分。

（2）君安君得 3656FOF 资管计划的战略配售资格

根据国泰海通资管提供的《国泰君安君得 3656FOF 单一资产管理计划资产管理合同》，君安君得 3656FOF 资管计划的资产管理人为上海国泰君安证券资产管理有限公司（系国泰海通资管曾用名）；君安君得 3656FOF 资管计划的投资范围包括“参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）战略配售”等，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。

根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》，君安君得 3656FOF 资管计划于 2025 年 7 月 29 日在中国证券投资基金业协会完成资产管理计划备案，产品编码为 SBCX18，君安君得 3656FOF 资管计划属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》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安君得 3656FOF 资管计划出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，君安君得 3656FOF 资管计划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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，国泰海通资管管理的君安君得 3656FOF 资管计划为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条、《上交所发售业务指引》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

根据国泰海通资管（代表君安君得 3656FOF 资管计划）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，国泰海通资管（代表君安君得 3656FOF 资管计划）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 1,072,500 份（占本次募集基金份额的 0.2145%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 1,072,500 份（占本次募集基金份额的 0.2145%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确国泰海通资管（代表君安君得 3656FOF 资管计划）应

当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

(二十四) 华泰证券股份有限公司

1、华泰证券的基本情况

根据江苏省市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320000704041011J）以及国家企业信用信息公示系统³⁴的公示信息，截至法律尽职调查基准日，华泰证券股份有限公司（以下简称“华泰证券”）的基本情况如下：

企业名称	华泰证券股份有限公司
法定代表人	王会清
公司住所	南京市江东中路 228 号
成立日期	1991-04-09
营业期限	1991-04-09 至无固定期限
注册资本	902,686.3786 万人民币
企业类型	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；公募证券投资基金销售；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，具体经营项目以审批结果为准）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）

经核查华泰证券的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，华泰证券系有效存续的股份有限公司。

2、华泰证券作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

³⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

经查询中国证监会于 2026 年 7 月 9 日公布的《证券公司名录（2026 年 6 月）》³⁵，并核查华泰证券持有的中国证监会核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000079797），华泰证券为经中国证监会许可经营证券业务的证券公司，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

根据华泰证券出具的《战略投资者专项承诺函》，华泰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《上交所发售业务指引》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

本所核查了华泰证券与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，华泰证券作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 7,500,000 份（占本次募集基金份额的 1.50%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 7,500,000 份（占本次募集基金份额的 1.50%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确华泰证券应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（二十五）中国银河证券股份有限公司

1、银河证券的基本情况

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：91110000710934537G）以及国家企业信用信息公示系统³⁶的公示信息，截至法律尽职调查基准日，中国银河证券股份有限公司（以下简称“银河证券”）的基本情况如下：

³⁵ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029659/content.shtml>。最后查询时间：2026 年 8 月 3 日。

³⁶ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

企业名称	中国银河证券股份有限公司
法定代表人	王晟
公司住所	北京市丰台区西营街8号院1号楼7至18层101
成立日期	2007-01-26
营业期限	2007-01-26至无固定期限
注册资本	1,093,440.2256万人民币
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。）

经核查银河证券的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，银河证券系有效存续的股份有限公司。

2、银河证券作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

经查询中国证监会于2026年7月9日公布的《证券公司名录（2026年6月）》³⁷，并核查银河证券持有的中国证监会核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073614），银河证券为经中国证监会许可经营证券业务的证券公司，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

根据银河证券出具的《战略投资者专项承诺函》，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

³⁷ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029659/content.shtml>。最后查询时间：2026年8月3日。

《上交所发售业务指引》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

本所核查了银河证券与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，银河证券作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 6,250,000 份（占本次募集基金份额的 1.25%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 6,250,000 份（占本次募集基金份额的 1.25%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确银河证券应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（二十六）中信证券股份有限公司

1、中信证券的基本情况

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）以及国家企业信用信息公示系统³⁸的公示信息，截至法律尽职调查基准日，中信证券股份有限公司（以下简称“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
法定代表人	张佑君
公司住所	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	1995-10-25
营业期限	1995-10-25 至无固定期限
注册资本	1,482,054.6829 万人民币
企业类型	股份有限公司（上市）

³⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

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、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）
--------------------	--

经核查中信证券的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，中信证券系有效存续的股份有限公司。

2、中信证券作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

经查询中国证监会于 2026 年 7 月 9 日公布的《证券公司名录（2026 年 6 月）》³⁹，并核查中信证券持有的中国证监会核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059611），中信证券为经中国证监会许可经营证券业务的证券公司，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

根据中信证券出具的《战略投资者专项承诺函》，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《上交所发售业务指引》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

本所核查了中信证券与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，中信证券作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配

³⁹ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029659/content.shtml>。最后查询时间：2026 年 8 月 3 日。

份额中的 6,250,000 份（占本次募集基金份额的 1.25%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 6,250,000 份（占本次募集基金份额的 1.25%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确中信证券应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（二十七）招商财富-启航 8 号 FOF 单一资产管理计划

招商财富资产管理有限公司（以下简称“招商财富资管”）拟以其管理的“招商财富-启航 8 号 FOF 单一资产管理计划”（以下简称“启航 8 号 FOF 资管计划”）参与本次战略配售。

1、招商财富资管的基本情况

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：91440300062724274L）以及国家企业信用信息公示系统⁴⁰的公示信息，截至法律尽职调查基准日，招商财富资管的基本情况如下：

企业名称	招商财富资产管理有限公司
法定代表人	陈兆贤
公司住所	深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5033 号前海卓越金融中心 3 号楼 L26-01B、2602
成立日期	2013-02-21
营业期限	2013-02-21 至 5000-01-01
注册资本	164,000 万人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般经营项目：无。许可经营项目：经营特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。

⁴⁰ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

经核查招商财富资管的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，招商财富资管系有效存续的有限责任公司。

2、招商财富资管管理的启航8号 FOF 资管计划作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

(1) 招商财富资管的主体资质

根据《关于核准招商基金管理有限公司设立子公司的批复》（证监许可〔2013〕127号）并经查询国家企业信用信息公示系统，招商财富资管为招商基金管理有限公司（以下简称“招商基金”）全资子公司。招商基金持有招商财富资管 100%的股权。经查询中国证监会于 2026 年 7 月 9 日公布的《公募基金管理机构名录（2026 年 6 月）》⁴¹，招商基金为列入该名录的公募基金管理公司；并核查招商财富资管持有的中国证监会核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000079754），证券期货业务范围为私募资产管理业务。招商财富资管为招商基金就经营特定客户资产管理业务设立的基金管理公司子公司。

(2) 启航8号 FOF 资管计划的战略配售资格

根据招商财富资管提供的《招商财富-启航8号 FOF 单一资产管理计划资产管理合同》，启航8号 FOF 资管计划的资产管理人为招商财富资管；启航8号 FOF 资管计划的投资范围包括“公开募集不动产投资信托基金（公募 REITs）”等，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。

根据招商财富资管提供的《资产管理计划备案证明》，启航8号 FOF 资管计划于2026年4月28日在中国证券投资基金业协会完成资产管理计划备案，产品编码为 SABG78，启航8号 FOF 资管计划属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据招商财富资管代表启航8号 FOF 资管计划出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，启航8号 FOF 资管计划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

⁴¹ 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml>。最后查询时间：2026 年 8 月 3 日。

《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，招商财富资管管理的启航 8 号 FOF 资管计划为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条、《上交所发售业务指引》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

根据招商财富资管（代表启航 8 号 FOF 资管计划）与基金管理人签署的《国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略投资者配售协议》。根据该协议约定，招商财富资管（代表启航 8 号 FOF 资管计划）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 7,500,000 份（占本次募集基金份额的 1.50%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 7,500,000 份（占本次募集基金份额的 1.50%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确招商财富资管（代表启航 8 号 FOF 资管计划）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（二十八）中国保险投资基金（有限合伙）

中保投资有限责任公司（以下简称“中保投资”）拟以其管理的“中国保险投资基金（有限合伙）”（以下简称“中保投基金”）参与本次战略配售。

1、基本情况

（1）中保投资的基本情况

根据上海市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000MA1FL0UD4R）以及国家企业信用信息公示系统⁴²的公示信息，截至法律尽职调查基准日，中保投资的基本情况如下：

⁴² 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 8 月 3 日。

企业名称	中保投资有限责任公司
法定代表人	贾飙
公司住所	中国（上海）自由贸易试验区东园路 18 号 20 层
成立日期	2015-12-04
营业期限	2015-12-04 至无固定期限
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】

经核查中保投资的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，中保投资系有效存续的有限责任公司。

（2）中保投基金的基本情况

根据上海市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000MA1FL1NL88）以及国家企业信用信息公示系统⁴³的公示信息，截至法律尽职调查基准日，中保投基金的基本情况如下：

企业名称	中国保险投资基金（有限合伙）
执行事务合伙人	中保投资有限责任公司
公司住所	中国（上海）自由贸易试验区东园路 18 号 20 层
成立日期	2016-02-06
合伙期限	2016-02-06 至无固定期限
出资额	12,193,847.8071 万人民币
企业类型	有限合伙企业

⁴³ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

经营范围	股权投资管理。【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】
------	-------------------------------------

经核查中保投基金的《营业执照》和《中国保险投资基金（有限合伙）合伙协议》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，中保投基金系有效存续的有限合伙企业。

2、中保投资管理的中保投基金作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）中保投资的主体资质

经查询中国证券投资基金业协会私募基金公示系统⁴⁴，并核查中保投资的私募基金管理人登记信息，中保投资为经中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人（登记编号：P1060245），登记时间为2016年11月30日，机构类型为私募股权、创业投资基金管理人，管理规模区间为100亿元以上。

（2）中保投基金的战略配售资格

根据中保投资提供的《中国保险投资基金（有限合伙）合伙协议》等文件，中保投基金的执行事务合伙人为中保投资；中保投基金的投资范围涵盖股权投资及与股权投资相关的投资活动，可通过战略配售方式参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）投资。

根据中保投资提供的《私募投资基金备案证明》《关于中国保险投资基金设立方案的批复》（国函〔2015〕104号），并经本所律师查询基金业协会信息公示系统⁴⁵，中保投基金已于2017年5月18日在中国证券投资基金业协会完成私募基金备案，基金编码为SN9076，基金管理人为中保投资有限责任公司，基金托管人为中国农业银行股份有限公司，中保投基金属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发行业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

⁴⁴ 网址：<https://gs.amac.org.cn>。最后查询时间：2026年8月3日。

⁴⁵ 网址：<https://gs.amac.org.cn>。最后查询时间：2026年8月11日。

根据中保投资代表中保投基金出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，中保投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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，中保投资管理的中保投基金为《投资者适当性管理办法》第八条第（二）项规定的“经行业协会备案的私募基金”，属于专业投资者，符合《基金指引》第十八条、《上交所发售业务指引》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

本所核查了中保投基金与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，中保投基金作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 6,250,000 份（占本次募集基金份额的 1.25%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 6,250,000 份（占本次募集基金份额的 1.25%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确中保投基金应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（二十九）广发基金睿享 1 号 FOF 单一资产管理计划

广发基金管理有限公司（以下简称“广发基金”）拟以其管理的“广发基金睿享 1 号 FOF 单一资产管理计划”（以下简称“睿享 1 号 FOF 资管计划”）参与本次战略配售。

1、广发基金的基本情况

根据广东省市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914400007528923126）以及国家企业信用信息公示系统⁴⁶的公示信息，截至法律尽职调查基准日，广发基金的基本情况如下：

企业名称	广发基金管理有限公司
法定代表人	葛长伟
公司住所	广东省珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2608 室
成立日期	2003-08-05
营业期限	2003-08-05 至无固定期限
注册资本	14,097.8 万人民币
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	基金募集、基金销售、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）

经核查广发基金的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，广发基金系有效存续的有限责任公司。

2、广发基金管理的睿享 1 号 FOF 资管计划作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）广发基金的主体资质

经核查广发基金提供的中国证监会核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059759）并经查询中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026 年 6 月）》⁴⁷，广发基金为持有中国证监会核发的《经营证券期货业务许可证》的公募基金管理公司。

（2）睿享 1 号 FOF 资管计划的战略配售资格

根据广发基金提供的《广发基金睿享 1 号 FOF 单一资产管理计划资产管理合同》，睿享 1 号 FOF 资管计划的资产管理人为广发基金；睿享 1 号 FOF 资管

⁴⁶ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

⁴⁷ 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml>。最后查询时间：2026 年 8 月 3 日。

计划的投资范围包括“公开募集基础设施证券投资基金”等，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。

根据广发基金提供的《资产管理计划备案证明》，睿享 1 号 FOF 资管计划于 2025 年 8 月 6 日在中国证券投资基金业协会完成资产管理计划备案，产品编码为 SBDE56，睿享 1 号 FOF 资管计划属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据广发基金代表睿享 1 号 FOF 资管计划出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，睿享 1 号 FOF 资管计划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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，广发基金管理的睿享 1 号 FOF 资管计划为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条、《上交所发售业务指引》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

本所核查了广发基金（代表睿享 1 号 FOF 资管计划）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，广发基金（代表睿享 1 号 FOF 资管计划）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 3,125,000 份（占本次募集基金份额的 0.625%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 3,125,000 份（占本次募集基金份额的 0.625%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确广发基金（代表睿享 1 号 FOF 资管计划）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（三十）广发基金-中汇人寿 FOF 单一资产管理计划

广发基金拟以其管理的“广发基金-中汇人寿 FOF 单一资产管理计划”（以下简称“中汇人寿 FOF 资管计划”）参与本次战略配售。

1、广发基金的基本情况

广发基金的基本情况见本法律意见书“二/（二十九）/1、广发基金的基本情况”部分。

2、广发基金管理的中汇人寿 FOF 资管计划作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）广发基金的主体资质

广发基金的主体资质见本法律意见书“二/（二十九）/2/（1）广发基金的主体资质”部分。

（2）中汇人寿 FOF 资管计划的战略配售资格

根据广发基金提供的《广发基金-中汇人寿 FOF 单一资产管理计划资产管理合同》，中汇人寿 FOF 资管计划的资产管理人为广发基金；中汇人寿 FOF 资管计划的投资范围包括“公开募集基础设施证券投资基金”等，可通过战略配售方式参与公募 REITs 投资。

根据广发基金提供的《资产管理计划备案证明》，中汇人寿 FOF 资管计划于 2025 年 1 月 7 日在中国证券投资基金业协会完成资产管理计划备案，产品编码为 SASX88，中汇人寿 FOF 资管计划属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据广发基金代表中汇人寿 FOF 资管计划出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，中汇人寿 FOF 资管计划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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，广发基金管理的中汇人寿 FOF 资管计划为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条、《上交所发售业务指引》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

根据广发基金（代表中汇人寿 FOF 资管计划）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，广发基金（代表中汇人寿 FOF 资管计划）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 3,125,000 份（占本次募集基金份额的 0.625%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 3,125,000 份（占本次募集基金份额的 0.625%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确广发基金（代表中汇人寿 FOF 资管计划）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（三十一）深圳担保集团有限公司

1、深圳担保的基本情况

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：91440300670019325C）以及国家企业信用信息公示系统⁴⁸的公示信息，截至法律尽职调查基准日，深圳担保集团有限公司（以下简称“深圳担保”）的基本情况如下：

企业名称	深圳担保集团有限公司
法定代表人	任萍
公司住所	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	2007-12-24
营业期限	2007-12-24 至 2037-12-24

⁴⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

注册资本	1,398,788.86 万人民币
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。

经核查深圳担保的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，深圳担保系有效存续的有限责任公司。

2、深圳担保作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

根据《上交所发售业务指引》第二十六条的规定，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，同时符合下列条件的法人或者其他组织是专业投资者：1.最近1年末净资产不低于2000万元；2.最近1年末金融资产不低于1000万元；3.具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

本所核查了深圳担保提供的最新一期审计报告及投资经历证明等材料。根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（天健审〔2026〕7-684号），截至2025年12月31日，深圳担保最近1年末净资产不低于2000万元且最近1年末金融资产不低于1000万元。根据深圳担保提供的投资经历证明文件以及《战略投资者专项承诺函》，深圳担保具备2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。截至法律尽职调查基准日，深圳担保属于符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（四）项规定的专业机构投资者。

根据深圳担保出具的《战略投资者专项承诺函》，深圳担保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

《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，截至法律尽职调查基准日，深圳担保具备《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条规定的参与本次战略配售的资格。

3、限售期安排

本所核查了深圳担保与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，深圳担保作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 7,500,000 份（占本次募集基金份额的 1.50%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 7,500,000 份（占本次募集基金份额的 1.50%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确深圳担保应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（三十二）建信信托有限责任公司

1、建信信托的基本情况

根据合肥市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913401007568377241）以及国家企业信用信息公示系统⁴⁹的公示信息，截至法律尽职调查基准日，建信信托有限责任公司（以下简称“**建信信托**”）的基本情况如下：

企业名称	建信信托有限责任公司
法定代表人	李军
公司住所	安徽省合肥市九狮桥街 45 号兴泰大厦
成立日期	2003-12-31
营业期限	2003-12-31 至无固定期限
注册资本	1,050,000 万人民币

⁴⁹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 7 月 29 日。

企业类型	有限责任公司（国有控股）
经营范围	本外币业务: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。

经核查建信信托的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，建信信托系有效存续的有限责任公司。

2、建信信托有限责任公司作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

经查询国家金融监督管理总局网站⁵⁰，并经核查建信信托提供的国家金融监督管理总局北京监管局核发的《金融许可证》（机构编码：K0034H211000001），建信信托为经金融监管部门批准经营信托业务的信托公司，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条关于专业机构投资者作为战略投资者的资格要求。

根据建信信托出具的《战略投资者专项承诺函》，建信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《上交所发售业务指引》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

本所核查了建信信托与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，建信信托作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 2,500,000 份（占本次募集基金份额的 0.5%），持有期限为自基金份额

⁵⁰ 网址：<https://xkz.nfra.gov.cn/jr/>。最后查询时间：2026 年 8 月 3 日。

上市之日起不少于12个月；获配份额中的2,500,000份（占本次募集基金份额的0.5%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于24个月。就获配份额的转让事宜，协议明确建信信托应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（三十三）建信信托-睿驰组合3号集合资金信托计划

建信信托拟以其管理的“建信信托-睿驰组合3号集合资金信托计划”（以下简称“睿驰组合3号信托计划”）参与本次战略配售。

1、建信信托的基本情况

建信信托的基本情况见本法律意见书“二/（三十二）/1、建信信托的基本情况”部分。

2、建信信託管理的睿馳組合3號信託計劃作為專業機構投資者參與本次戰略配售的資格

（1）建信信托的主体资质

建信信托的主体资质见本法律意见书“二/（三十二）/2、建信信托有限责任公司作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格”部分。

（2）睿驰组合3号信托计划的战略配售资格

根据建信信托提供的《建信信托-睿驰组合3号集合资金信托计划信托合同》，睿驰组合3号信托计划的受托人为建信信托；睿驰组合3号信托计划的主要投资范围包括“REITs（不动产投资信托基金）”等，可通过战略配售方式参与公募REITs投资。

根据建信信托提供的《中国信托登记有限责任公司信托初始登记完成通知书》，睿驰组合3号信托计划已于2026年4月13日完成初始登记，信托登记系统产品编码为ZXD202602120000001521，睿驰组合3号信托计划属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据建信信托代表睿驰组合 3 号信托计划出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，睿驰组合 3 号信托计划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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，建信信託管理的睿馳組合 3 號信託計劃為《投資者適當性管理辦法》第八條規定的專業投資者，符合《基金指引》第十八條、《上交所發售業務指引》第二十六條、第二十七條關於專業機構投資者作為戰略投資者的資格要求。

3、限售期安排

本所核查了建信信托（代表睿驰组合 3 号信托计划）与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，建信信托（代表睿驰组合 3 号信托计划）作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的 2,500,000 份（占本次募集基金份额的 0.5%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 12 个月；获配份额中的 2,500,000 份（占本次募集基金份额的 0.5%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于 24 个月。就获配份额的转让事宜，协议明确建信信托（代表睿驰组合 3 号信托计划）应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

（三十四）佛山市信保裕耀基础设施股权投资合伙企业（有限合伙）

深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司（以下简称“前海中保”）拟以其管理的“佛山市信保裕耀基础设施股权投资合伙企业（有限合伙）”（以下简称“信保裕耀”）参与本次战略配售。

1、基本情况

（1）前海中保的基本情况

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：91440300360019602X）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息⁵¹，截至法律尽职调查基准日，前海中保的基本情况如下：

企业名称	深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司
法定代表人	吕展宇
公司住所	深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号基金小镇基金 9 米商业平台 29-12
成立日期	2016-02-04
营业期限	2016-02-04 至 5000-01-01
注册资本	10,000 万人民币
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目：私募股权投资基金管理（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）（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）；创业投资基金管理（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）（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）。（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）许可经营项目：无许可经营项目

经核查前海中保的《营业执照》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，前海中保系有效存续的有限责任公司。

（2）信保裕耀的基本情况

根据佛山市南山区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440605MAC49T051P）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息⁵²，截至法律尽职调查基准日，信保裕耀的基本情况如下：

⁵¹ <http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 8 月 3 日。

⁵² <http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询时间：2026 年 8 月 3 日。

企业名称	佛山市信保裕耀基础设施股权投资合伙企业（有限合伙）
执行事务合伙人	深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司
公司住所	佛山市南海区桂城街道桂澜北路 6 号千灯湖创投小镇核心区三座 404-405（住所申报，集群登记）
成立日期	2022-11-18
合伙期限	2022-11-18 至无固定期限
出资额	20,100 万人民币
企业类型	有限合伙企业
经营范围	一般项目：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）

经核查信保裕耀的《营业执照》和《佛山市信保裕耀基础设施股权投资合伙企业（有限合伙）有限合伙协议》等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，信保裕耀系有效存续的有限合伙企业。

2、前海中保管理的信保裕耀作为专业机构投资者参与本次战略配售的资格

（1）前海中保的主体资质

经查询中国证券投资基金业协会私募基金公示系统⁵³，并核查前海中保的私募基金管理人登记信息，前海中保为经中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人（登记编号：P1031667），登记时间为 2016 年 6 月 15 日，机构类型为私募股权、创业投资基金管理人，管理规模区间为 5-10 亿元。

（2）信保裕耀的战略配售资格

根据前海中保提供的《佛山市信保裕耀基础设施股权投资合伙企业（有限合伙）有限合伙协议》等文件，信保裕耀的执行事务合伙人为前海中保；信保

⁵³ 网址：<https://gs.amac.org.cn>。最后查询时间：2026 年 8 月 3 日。

裕耀的投资范围涵盖股权投资及与股权投资相关的投资活动，可通过战略配售方式参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）投资。

根据前海中保提供的信保裕耀的《私募投资基金备案证明》，信保裕耀已于2022年11月30日在中国证券投资基金业协会完成私募基金备案，基金编码为SXV185，基金管理人为前海中保，基金托管人为浙商银行股份有限公司，信保裕耀属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，具备《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据前海中保代表信保裕耀出具的关于参与本次战略配售相关事宜的《战略投资者专项承诺函》，信保裕耀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《上交所发售业务指引》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。

综上，本所律师认为，前海中保管理的信保裕耀为《投资者适当性管理办法》第八条第（二）项规定的“经行业协会备案的私募基金”，属于专业投资者，符合《基金指引》第十八条、《上交所发售业务指引》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

本所核查了信保裕耀与基金管理人签署的《战略投资者配售协议》。根据该协议约定，信保裕耀作为战略投资者参与不动产基金份额战略配售，其获配份额中的5,000,000份（占本次募集基金份额的1.00%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于12个月；获配份额中的5,000,000份（占本次募集基金份额的1.00%），持有期限为自基金份额上市之日起不少于24个月。就获配份额的转让事宜，协议明确信保裕耀应当遵照有关法律法规及证券交易所规则、基金合同约定以及基金管理人的要求提供必要信息，并履行相应信息披露义务。

综上，本所律师认为，上述安排符合《基金指引》第十八条关于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规定。

三、战略投资者是否存在相关禁止性情形

本所律师核查了各战略投资者出具的相应承诺函、各战略投资者与基金管理人签署的相应战略投资者配售协议以及基金管理人和财务顾问出具的相应承诺函，本次战略配售不存在《上交所发售业务指引》第三十条、第三十一条规定的以下禁止性情形：

（一）战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售，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。

（二）基金管理人、财务顾问向战略投资者配售基金份额的，不得实施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者间接的利益输送行为。

综上，本所律师认为，截至法律尽职调查基准日，本次战略配售不存在《上交所发售业务指引》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、结论意见

经本所适当审查，本所律师认为：

（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《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条的规定。

（二）中建资本（上海）、东孚资管、平安产险长盈 2 号资管计划、太保集团、太保寿险、瑞众寿险、国民养老 3 号资管计划、国民养老 6 号资管计划、鼎瑞 2308 资管产品、鼎瑞 2498 资管产品、稳健优选 6 号资管产品、稳健优选 8 号资管产品、工银安盛人寿、知瑞 3 号资管产品、基础设施 15 号信托计划、兴元 18 号资管计划、中金财富、中金公司、君得睿享 FOF2 号资管计划、君得睿享 FOF8 号资管计划、君得睿享 FOF14 号资管计划、君享睿享 FOF20 号资管计划、君安君得 3656FOF 资管计划、华泰证券、银河证券、中信证券、启航 8 号 FOF 资管计划、中保投基金、睿享 1 号 FOF 资管计划、中汇人寿 FOF 资管计划、

深圳担保、建信信托、睿驰组合 3 号信托计划、信保裕耀作为战略投资者参与本次战略配售，具备《上交所发售业务指引》第二十六条规定的参与本次战略配售的资格。

（三）中建资本（上海）、东孚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、《不动产基金业务办法》第二十一条关于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；平安产险长盈 2 号资管计划、太保集团、太保寿险、瑞众寿险、国民养老 3 号资管计划、国民养老 6 号资管计划、鼎瑞 2308 资管产品、鼎瑞 2498 资管产品、稳健优选 6 号资管产品、稳健优选 8 号资管产品、工银安盛人寿、知瑞 3 号资管产品、基础设施 15 号信托计划、兴元 18 号资管计划、中金财富、中金公司、君得睿享 FOF2 号资管计划、君得睿享 FOF8 号资管计划、君得睿享 FOF14 号资管计划、君享睿享 FOF 20 号资管计划、君安君得 3656FOF 资管计划、华泰证券、银河证券、中信证券、启航 8 号 FOF 资管计划、中保投基金、睿享 1 号 FOF 资管计划、中汇人寿 FOF 资管计划、深圳担保、建信信托、睿驰组合 3 号信托计划、信保裕耀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《上交所发售业务指引》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。

本法律意见书经本所律师签字并加盖本所印章后生效。

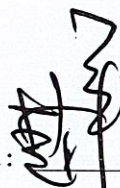
（以下无正文，下接签署页）

(此页无正文，为《北京市竞天公诚律师事务所关于国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略投资者专项核查之法律意见书》的签署页)

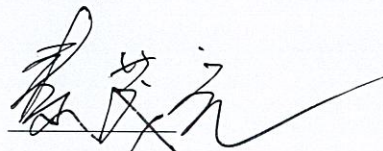
北京市竞天公诚律师事务所(章)



律师事务所负责人:

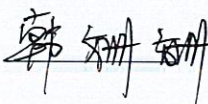

赵洋

经办律师:



秦茂宪

经办律师:



韩姗姗

2026年8月28日

