

平安基金管理有限公司、中国银河证券股份有限公司

关于

平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

战略投资者之专项核查报告

平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）拟进行公开发售并在深圳证券交易所上市。平安基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”或“平安基金”）为本基金的基金管理人，中国银河证券股份有限公司（以下简称“财务顾问”）为本基金的财务顾问。

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》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》（以下简称“《业务办法》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第2号——发售业务（试行）》（以下简称“《发售业务指引》”）、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和深圳证券交易所（以下简称“深交所”）的其他有关规定等法律、法规和规范性文件的有关规定对参与本次战略配售的投资者（以下简称“战略投资者”）相关事项进行了核查，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。

为出具本核查报告，战略投资者已承诺其向基金管理人、财务顾问及其聘请的法律顾问提供的全部信息资料均真实、准确、完整和有效，不存在虚假、隐瞒或误导之处。

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《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。

根据《平安西安高科产业园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》”）等相关文件，参与本次战略配售的战略投资者的选取标准为：本基金原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其他符合中国证监会及深交所投资者适当性规定的专业机构投资者。除原始权益人或其同一控制下的关联方外，其他参与本次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，包括：1）与原始权益人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；2）具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属企业；3）主要投资策略包括投资长周期、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；4）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；5）原始权益人及其相关子公司；6）原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事及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。

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

根据《招募说明书》等相关文件，共有 13 家战略投资者参与本次战略配售，该等战略投资者的名单及类型如下表所示：

序号	战略投资者全称	战略投资者简称	战略投资者类型
1	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	高新配套	原始权益人或其同一控制下的关联方
2	西安科睿投资管理有限公司	西安科睿	原始权益人或其同一控制下的关联方
3	陕西省技术进步投资有限责任公司	陕技投	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
4	陕西财金投资管理有限责任公司	陕西财金	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
5	红塔证券股份有限公司	红塔证券	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
6	中国国新资产管理有限公司	国新资产	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
7	长安汇通资产管理有限公司	汇通资管	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
8	国信资管国恒 1 号单一资产管理计划	国恒 1 号	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
9	华润信托·畅享 1 号集合资金信托计划	华润畅享 1 号	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
10	长安信托·科新致远 7 号财富管理服务信托	长安科新 7 号	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
11	长安信托·西安财金享益财富管理服务信托	财金享益	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
12	深圳担保集团有限公司	深圳担保	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
13	中国银河证券股份有限公司	银河证券	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

（一）西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司

基金管理人、财务顾问核查了西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（以下简称“高新配套”或“原始权益人”）现行有效的营业执照以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，截至 2026 年 8 月 31 日，高新配套的基本情况如下：

企业名称	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司
统一社会信用代码	91610131678619819Q
法定代表人	曹靖
住所	陕西省西安市高新区软件新城天谷八路 156 号云汇谷 C1 楼 11、12 层
成立日期	2008 年 10 月 9 日
注册资本	68901.411861 万元
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	一般项目：工程管理服务；园区管理服务；公共事业管理服务；停车场服务；机械设备租赁；物业管理；酒店管理；非居住房地产租赁；供应链管理服务；金属材料销售；建筑材料销售；机械设备销售；塑料制品销售；五金产品批发；通讯设备销售；消防器材销售；光伏设备及元器件销售；建筑装饰材料销售；包装材料及制品销售；防腐材料销售；保温材料销售；建筑防水卷材产品销售；发电机及发电机组销售；电力电子元器件销售；电工器材销售；电池销售；电子产品销售；卫生陶瓷制品销售；国内货物运输代理；国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；太阳能发电技术服务；储能技术服务；合同能源管理；节能管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；输配电及控制设备制造；广告发布；广告制作；广告设计、代理；会议及展览服务；市场营销策划；企业管理咨询；电动汽车充电基础设施运营；环保咨询服务。（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)许可项目:建设工程施工;住宿服务;道路货物运输(不含危险货物);发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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)
--	--

2. 配售资格

高新配套系本基金的原始权益人,具备《发售业务指引》第二十六条规定参与本次战略配售的资格。

3. 配售比例

基金管理人、财务顾问核查了高新配套签署的《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金战略投资者配售协议》(以下简称"战配协议"),高新配套拟认购份额占发售份额总数的比例为 34%。

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

基金管理人、财务顾问核查了高新配套签署的战配协议及其出具的《关于参与平安西安产业园封闭式基础设施证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》(以下简称"承诺函"),高新配套已承诺,高新配套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。

(二) 西安科睿投资管理有限公司

基金管理人、财务顾问核查了西安科睿投资管理有限公司（以下简称"西安科睿"）现行有效的营业执照以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，截至2026年8月31日，西安科睿的基本情况如下：

企业名称	西安科睿投资管理有限公司
统一社会信用代码	91610131MA6W71TN0A
法定代表人	赵亮
住所	陕西省西安市高新区锦业路 59 号高科智慧园 A 栋 15 层
成立日期	2018 年 11 月 14 日
注册资本	40,000 万元
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：创业投资；股权投资；财务咨询。（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

西安科睿是原始权益人同一控制下的关联方，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。

3. 配售比例

基金管理人、财务顾问核查了西安科睿签署的战配协议，西安科睿拟认购份额占发售份额总数的比例为 2.315%。西安科睿作为高新配套同一控制下的关联方与高新配套及其同一控制下的其他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 36.315%。

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或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》第十八条及《业务办法》第二十一条的规定。

4. 限售期安排

基金管理人、财务顾问核查了西安科睿签署的战配协议及其出具的承诺函，西安科睿已承诺，西安科睿通过战略配售持有的占本基金份额持有期自上市之日起不少于 36 个月。

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或其同一控制下的关联方参与战略配售限售期的相关规定。

（三）陕西省技术进步投资有限责任公司

基金管理人、财务顾问核查了陕西省技术进步投资有限责任公司（以下简称“陕技投”）现行有效的营业执照以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，截至 2026 年 8 月 31 日，陕技投的基本情况如下：

企业名称	陕西省技术进步投资有限责任公司
统一社会信用代码	916100002942054492
法定代表人	周可可
住所	陕西省西安市高新区锦业路 125 号西安半导体产业园 C 座 15 层
成立日期	1997 年 5 月 26 日
注册资本	45,000 万元
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	项目投资，股权管理、房地产经营管理；商务信息咨询（金融、证券、期货、基金投资咨询等专控除外）；供应链管理及服务。（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（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。

基金管理人、财务顾问核查了陕技投提供的《REITS 基金交易业务申请表》、最新一期审计报告及投资经历证明材料，截至 2026 年 8 月 31 日，陕技

投属于符合《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，具备《发售业务指引》第二十七条规定参与不动产基金战略配售的资格。

根据陕技投出具的承诺函等文件，陕技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》第二十六条、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的条件。

3. 限售期安排

基金管理人、财务顾问核查了陕技投签署的战配协议及其出具的承诺函，陕技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。

（四）陕西财金投资管理有限责任公司

根据陕西财金投资管理有限责任公司（以下简称"陕西财金"）现行有效的营业执照以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，截至 2026 年 8 月 31 日，陕西财金的基本情况如下：

企业名称	陕西财金投资管理有限责任公司
统一社会信用代码	91610000MA6TKFPM3C
法定代表人	刘亚
住所	陕西省西安市莲湖区桃园南路 1 号 9 幢 15 层 1502 室
成立日期	2018 年 11 月 09 日
注册资本	1,500,000 万元
企业类型	有限责任公司（国有独资）
经营范围	股权投资及管理（仅限以企业自有资产投资）；政府性引导基金股权投资（仅限以企业自有资产投资）。（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。

基金管理人、财务顾问核查了陕西财金提供的《REITS 基金交易业务申请表》、最新一期审计报告及投资经历证明材料，截至 2026 年 8 月 31 日，陕西财金属于符合《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，具备《发售业务指引》第二十七条规定参与不动产基金战略配售的资格。

根据陕西财金出具的承诺函等文件，陕西财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》第二十六条、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

基金管理人、财务顾问核查了陕西财金签署的战配协议及其出具的承诺函，陕西财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。

（五）红塔证券股份有限公司

基金管理人、财务顾问核查了红塔证券股份有限公司（以下简称"红塔证券"）现行有效的营业执照以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，截至 2026 年 8 月 31 日，红塔证券的基本情况如下：

企业名称	红塔证券股份有限公司
统一社会信用代码	91530000734309760N
法定代表人	景峰
住所	云南省昆明市北京路 155 号附 1 号
成立日期	2002 年 1 月 31 日
注册资本	469,323.3706 万元

企业类型	股份有限公司（上市、国有控股）
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。

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。

基金管理人、财务顾问核查了中国证监会公布的《证券公司名录（2026年6月）》以及红塔证券持有的《经营证券期货业务许可证》，截至2026年8月31日，红塔证券属于符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的经有关金融监管部门批准设立的金融机构，具备《发售业务指引》第二十七条规定参与不动产基金战略配售的资格。

根据红塔证券出具的承诺函等文件，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，具备《发售业务指引》第二十六条、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的条件。

3. 限售期安排

基金管理人、财务顾问核查了红塔证券签署的战配协议及其出具的承诺函，红塔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。

（六）中国国新资产管理有限公司

基金管理人、财务顾问核查了中国国新资产管理有限公司（以下简称"国新资产"）现行有效的营业执照以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，截至2026年8月31日，国新资产的基本情况如下：

企业名称	中国国新资产管理有限公司
统一社会信用代码	91110000164103559L
法定代表人	王志学
住所	北京市西城区车公庄大街4号2幢2层2MG室
成立日期	2005年03月22日
注册资本	4,000,000 万元
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	从事授权范围内的国有资产经营与管理；国有股权经营与管理；受托资产管理；资本运营；投资及投资管理；投资咨询。（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（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。

基金管理人、财务顾问核查了国新资产提供的《REITS基金交易业务申请表》、最新一期审计报告及投资经历证明材料，截至2026年8月31日，国新资产属于符合《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，具备《发售业务指引》第二十七条规定参与不动产基金战略配售的资格。

根据国新资产出具的承诺函等文件，国新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》第二十六条、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的条件。

3. 限售期安排

基金管理人、财务顾问核查了国新资产签署的战配协议及其出具的承诺函，国新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。

(七) 长安汇通资产管理有限公司

基金管理人、财务顾问核查了长安汇通资产管理有限公司（以下简称"汇通资管"）现行有效的营业执照以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，截至 2026 年 8 月 31 日，汇通资管的基本情况如下：

企业名称	长安汇通资产管理有限公司
统一社会信用代码	91610133MABOJRPX30
法定代表人	赵慧平
住所	西安曲江新区雁翔路 3001 号华商文化传媒中心 2 号楼 901-48
成立日期	2020 年 08 月 21 日
注册资本	100,000 万元
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：自有资金投资的资产管理服务；股权投资；财务咨询；社会经济咨询服务；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. 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。

基金管理人、财务顾问核查了汇通资管提供的《REITS 基金交易业务申请表》、最新一期审计报告及投资经历证明材料，截至 2026 年 8 月 31 日，汇通资管属于符合《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，具备《发售业务指引》第二十七条规定参与不动产基金战略配售的资格。

根据汇通资管出具的承诺函等文件，汇通资管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》第二十六条、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

基金管理人、财务顾问核查了汇通资管签署的战配协议及其出具的承诺函，汇通资管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。

（八）国信证券资产管理有限公司（代表“国信资管国恒 1 号单一资产管理计划”）

基金管理人、财务顾问核查了国信证券资产管理有限公司（以下简称“国信资管”）提供的“国信资管国恒 1 号单一资产管理计划”（以下简称“国恒 1 号”）的产品登记证明文件，截至 2026 年 8 月 31 日，国恒 1 号的基本情况如下：

产品名称	国信资管国恒 1 号单一资产管理计划
产品登记编码	SBRV47
管理人名称	国信证券资产管理有限公司
登记日期	2026 年 2 月 25 日

基金管理人、财务顾问核查了国恒 1 号产品管理人国信资管现行有效的营业执照以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，截至 2026 年 8 月 31 日，国信资管的基本情况如下：

企业名称	国信证券资产管理有限公司
------	--------------

统一社会信用代码	91440300MADLHJA83M
法定代表人	方强
住所	深圳市福田区福田街道福安社区福华一路 125 号国信金融大厦 31 层
成立日期	2024 年 4 月 23 日
注册资本	100,000 万元
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：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、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；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；以及上述机构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。

基金管理人、财务顾问核查了中国证监会公布的《证券公司名录（2026 年 6 月）》以及国信资管持有的《经营证券期货业务许可证》，截至 2026 年 8 月 31 日，国信资管属于符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的经有关金融监管部门批准设立的金融机构，国恒 1 号属于由国信资管担任产品管理人设立并经中国证券投资基金业协会登记的资产管理产品，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据国信资管代表国恒 1 号出具的承诺函等文件，国恒 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》第二十六条、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

基金管理人、财务顾问核查了国信资管代表国恒 1 号签署的战配协议及其出具的承诺函，国恒 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。

（九）华润深国投信托有限公司（代表“华润信托·畅享 1 号集合资金信托计划”产品）

基金管理人、财务顾问核查了华润深国投信托有限公司（以下简称“华润信托”）提供的华润信托·畅享 1 号集合资金信托计划（以下简称“华润畅享 1 号”）的产品登记证明文件，截至 2026 年 8 月 31 日，华润畅享 1 号基本情况如下：

产品名称	华润信托·畅享 1 号集合资金信托计划
产品编码	ZXD38H202210010025151
管理人名称	华润深国投信托有限公司
登记日期	2022 年 11 月 4 日

基金管理人、财务顾问核查了产品管理人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所公示信息，截至 2026 年 8 月 31 日，华润信托的基本情况如下：

企业名称	华润深国投信托有限公司
统一社会信用代码	914403001921759713
法定代表人	胡昊
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
成立日期	1982 年 8 月 24 日
注册资本	1,100,000 万元
企业类型	有限责任公司
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. 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；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；以及上述机构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。

基金管理人、财务顾问核查了国家金融监督管理总局金融许可证信息系统所公示信息及华润信托持有的《金融许可证》，截至 2026 年 8 月 31 日，华润信托属于符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的经有关金融监管部门批准设立的金融机构，华润畅享 1 号属于由华润信托担任受托人设立并经中国信托登记有限责任公司登记的信托产品，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据华润信托代表华润畅享 1 号信托出具的承诺函等文件，华润畅享 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》第二十六条、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

基金管理人、财务顾问核查了华润信托代表华润畅享 1 号签署的战配协议及其出具的承诺函，华润畅享 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。

（十）长安国际信托股份有限公司（代表“长安信托·科新致远 7 号财富管理服务信托”）

基金管理人、财务顾问核查了长安国际信托股份有限公司（以下简称“长安信托”）提供的长安信托·科新致远 7 号财富管理服务信托（以下简称“长安科新 7 号”）的产品登记证明文件，截至 2026 年 8 月 31 日，长安科新 7 号基本情况如下：

产品名称	长安信托·科新致远 7 号财富管理服务信托
产品编码	ZXD202607230000006601
管理人名称	长安国际信托股份有限公司
备案日期	2026 年 07 月 24 日

基金管理人、财务顾问核查了产品管理人长安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所公示信息，截至本核查报告出具之日，长安信托的基本情况如下：

企业名称	长安国际信托股份有限公司
统一社会信用代码	916101312206074534
法定代表人	董毅
住所	西安市高新区科技路 33 号高新国际商务中心 23、24 层
成立日期	1999 年 12 月 28 日
注册资本	532,402.8551 万元
企业类型	股份有限公司（非上市、国有控股）
经营范围	公司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、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；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；以及上述机构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。

基金管理人、财务顾问核查了国家金融监督管理总局金融许可证信息系统所公示信息及长安信托持有的《金融许可证》，截至 2026 年 8 月 31 日，长安信托属于符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的经有关金融监管部门批准设立的金融机构，长安科新 7 号属于由长安信托担任受托人设立并经中国信托登记有限责任公司登记的信托产品，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据长安信托代表长安科新 7 号信托出具的承诺函等文件，长安科新 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，具备《发售业务指引》第二十六条、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

基金管理人、财务顾问核查了长安信托代表长安科新 7 号签署的战配协议及其出具的承诺函，长安科新 7 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。

（十一）长安国际信托股份有限公司（代表“长安信托·西安财金享益财富管理信托”）

基金管理人、财务顾问核查了长安国际信托股份有限公司（以下简称“长安信托”）提供的长安信托·西安财金享益财富管理信托（以下简称“财金享益”）的产品登记证明文件，截至 2026 年 8 月 31 日，财金享益基本情况如下：

产品名称	长安信托·西安财金享益财富管理信托
产品编码	ZXD202609020000002822
管理人名称	长安国际信托股份有限公司
备案日期	2026 年 9 月 3 日

基金管理人、财务顾问核查了产品管理人长安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所公示信息，截至本核查报告出具之日，长安信托的基本情况如下：

企业名称	长安国际信托股份有限公司
统一社会信用代码	916101312206074534
法定代表人	董毅
住所	西安市高新区科技路 33 号高新国际商务中心 23、24 层
成立日期	1999 年 12 月 28 日
注册资本	532,402.8551 万元
企业类型	股份有限公司（非上市、国有控股）
经营范围	公司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、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；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；以及上述机构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。

基金管理人、财务顾问核查了国家金融监督管理总局金融许可证信息系统所公示信息及长安信托持有的《金融许可证》，截至 2026 年 8 月 31 日，长安信托属于符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的经有关金融监管部门批准设立的金融机构，财金享益属于由长安信托担任受托人设立并经中国信托登记有限责任公司登记的信托产品，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

根据长安信托代表财金享益信托出具的承诺函等文件，财金享益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》第二十六条、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

基金管理人、财务顾问核查了长安信托代表财金享益签署的战配协议及其出具的承诺函，财金享益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。

（十二）深圳担保集团有限公司

基金管理人、财务顾问核查了深圳担保集团有限公司（以下简称“深圳担保”）现行有效的营业执照以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，截至 2026 年 8 月 31 日，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
统一社会信用代码	91440300670019325C
法定代表人	任萍
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
企业类型	有限责任公司
经营范围	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）

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。

基金管理人、财务顾问核查了深圳担保提供的《REITS 基金交易业务申请表》、最新一期审计报告及投资经历证明材料，截至 2026 年 8 月 31 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，具备《发售业务指引》第二十七条规定参与不动产基金战略配售的资格。

根据深圳担保出具的承诺函等文件，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《发售业务指引》第二十六条、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的条件。

3. 限售期安排

基金管理人、财务顾问核查了深圳担保签署的战配协议及其出具的承诺函，深圳担保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。

（十三）中国银河证券股份有限公司

基金管理人、财务顾问核查了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以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，截至 2026 年 8 月 31 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
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。

基金管理人、财务顾问核查了中国证监会公布的《证券公司名录（2026年6月）》以及银河证券持有的《经营证券期货业务许可证》，截至2026年8月31日，银河证券属于符合《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的经有关金融监管部门批准设立的金融机构，具备《发售业务指引》第二十七条规定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等文件，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》第二十六条、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的条件。

3. 限售期安排

基金管理人、财务顾问核查了银河证券签署的战配协议及其出具的承诺函，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。

三、本次战略配售不存在《发售业务指引》相关禁止性情形

根据基金管理人与各战略投资者签订的战略配售协议以及基金管理人、财务顾问、各战略投资者出具的承诺函，并经基金管理人、财务顾问核查，本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条"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"的禁止性情形；本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十一条"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"的禁止性情形。

综上，基金管理人及财务顾问认为，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、律师事务所核查意见

基金管理人聘请的北京市中伦律师事务所经核查后认为：

（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）高新配套、西安科睿、陕技投、陕西财金、红塔证券、国新资产、汇通资管、国恒1号、华润畅享1号、长安科新7号、财金享益、深圳担保、银河证券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。

（三）高新配套、西安科睿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；陕技投、陕西财金、红塔证券、国新资产、汇通资管、国恒1号、华润畅享1号、长安科新7号、财金享益、深圳担保、银河证券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。

五、结论性意见

综上所述，基金管理人和财务顾问认为：

（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）高新配套、西安科睿、陕技投、陕西财金、红塔证券、国新资产、汇通资管、国恒1号、华润畅享1号、长安科新7号、财金享益、深圳担保、银河证券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。

（三）高新配套、西安科睿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；陕技投、陕西财金、红塔证券、国新资产、汇通资

管、国恒1号、华润畅享1号、长安科新7号、财金享益、深圳担保、银河证券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。

（本页以下无正文）

（此页无正文，为《平安基金管理有限公司、中国银河证券股份有限公司关于平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金战略投资者之专项核查报告》之签章页）

基金管理人：平安基金管理有限公司



2026年9月21日

（此页无正文，为《平安基金管理有限公司、中国银河证券股份有限公司关于平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金战略投资者之专项核查报告》之签章页）

财务顾问：中国银河证券股份有限公司



2026年9月21日