

北京市海问律师事务所
关于
创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金
之战略投资者专项核查的
法律意见书

二〇二六年六月

海问律师事务所 HAIWEN & PARTNERS

北京市海问律师事务所

地址：北京市朝阳区东三环中路5号财富金融中心20层（邮编100020）
Address: 20/F, Fortune Financial Center, 5 Dong San Huan Central Road, Chaoyang District, Beijing 100020, China
电话 (Tel): (+86 10) 8560 6888 传真 (Fax): (+86 10) 8560 6999 www.haiwen-law.com

北京 BEIJING | 上海 SHANGHAI | 深圳 SHENZHEN | 香港 HONG KONG | 成都 CHENGDU

北京市海问律师事务所

关于

创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金 之战略投资者专项核查的 法律意见书

致：创金合信基金管理有限公司

创金合信基金管理有限公司（以下简称“**创金合信**”或“**基金管理人**”）拟申请创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“**不动产基金**”）于深圳证券交易所上市并首次发行不动产基金的基金份额（以下简称“**本次发行**”），本次发行采用向战略投资者定向战略配售（以下简称“**本次战略配售**”）、向符合条件的网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的方式进行，原始权益人北京市国有资产经营有限责任公司（以下简称“**北京国资公司**”或“**原始权益人**”）拟与其他符合条件的投资者共同参与本次战略配售。创金合信作为不动产基金的基金管理人，北京市海问律师事务所（以下简称“**本所**”或“**我们**”）受创金合信的委托，就参与本次战略配售的投资者（以下简称“**战略投资者**”）的选取标准、配售资格是否符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（2023修订）（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指引第2号——发售业务（试行）》（以下简称“**《发售业务指引》**”）、《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“**《深交所 REITs 业务办法》**”）、《证券期货投资者适当性管理办法》（2022年修正）（以下简称“**《投资者适当性管理办法》**”）等监管规则及本法律意见书出具之日前正式颁布实施的其他适用的中华人民共和国法律、行政法规和部门规章（以下简称“**中国法律**”）的规定出具本法律意见书（以下简称“**本法律意见书**”）。

为出具本法律意见书，本所依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，核查了基金管理人和战略投资者按照本所要求而提供的必要文件，并就本次战略配售及与之相关的问题与基金管理人和战略投资者及本次战略配售其他参与者做了必要的询问和讨论。

在审阅上述文件的基础上，本所根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国公司法》（2023年修订）、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《中华人民共和国证券投资基金法》（2015年修正）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》《基金指引》

《发售业务指引》《深交所 REITs 业务办法》等适用的中国法律及监管规则（以下统称“相关适用规则”）的相关要求以及深圳证券交易所的监管意见对本次战略配售相关事项进行了核查，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所特作如下声明：

1、本所发表法律意见所依据的是本法律意见书出具之日前已经发生或存在的有关事实和中国法律，本所基于对有关事实的了解和中国法律的理解而发表法律意见；

2、本所要求创金合信、北京国资公司及其他战略投资者向本所提供本所认为出具本法律意见书所必备的和真实的原始书面材料、副本材料、复印材料或者口头证言，本所假设创金合信、北京国资公司及其他战略投资者向本所提供的该等文件和材料是完整、真实和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处；签署文件或作出陈述与确认的主体均具有签署文件的权利能力和行为能力，所提供文件中的所有签字和印章是真实的；文件材料为副本、复印件或电子文档的，应与其正本或原件是一致和相符的；并且一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，而无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；该等事实和文件于告知或提供给本所之日及本法律意见书出具之日，未发生任何变更；所有政府批准、同意、证书、许可、登记、备案或其他官方文件均为通过正当的程序以及合法的途径从有权的主管机关取得；

3、对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持或由其他机构负责查证的事实，本所依赖创金合信、北京国资公司、其他战略投资者出具的证明文件，及/或前述主体以访谈、函件、电子邮件等形式向本所作出的书面或口头说明出具本法律意见书。本所假设：所有接受访谈、向本所提供书面或口头回复的相关人员均具备相应能力和被正式授权进行回应，其提供的所有书面或口头信息均是完整、真实和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处；

4、本所及经办律师依据中国法律及本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，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；

5、本所仅就与本次战略配售有关的中国法律问题发表法律意见，而不对有关会计、审计及资产评估等专业事项发表意见。本所并未就中国以外的其他司法管辖区的法律事项进行调查，亦不就中国以外的其他司法管辖区的法律问题发表意见。在本法律意见书中述及有关会计、审计、资产评估等专业事项或中国以外的其他司法管辖区的法律事项时，均为按照其他有关境外法律、会计、审计、资产评估等专业机构出具的报告或意见引述，本所经办律师对于该等非中国法律业务事项仅履行了普通人一般的注意义务。本所在本法律意见书

中对其他有关专业机构出具的报告或意见中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证；

6、本法律意见书仅供本次战略配售之目的使用。未经本所书面同意，本法律意见书不得由任何其他他人使用或依赖，或用于任何其他目的。

基于上述，本所作出如下法律意见：

一、 战略投资者的选取标准

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。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。根据《发售业务指引》第二十七条的规定，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。根据《发售业务指引》第二十七条的规定，深交所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周期、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《投资者适当性管理办法》第八条的规定，“符合下列条件之一的是专业投资者：（一）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。（二）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。（三）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。（四）同时符合下列条件的法人或者其他组织：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。（五）同时符合下列条件的自然人：1.金融资产不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；2.具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及

相关工作经历，或者属于第八条第（一）项规定的专业投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师。前款所称金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。”

根据《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》（以下简称“《基金合同》”），不动产项目原始权益人及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。本基金按照如下标准选择战略投资者：（i）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；（ii）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；（iii）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；（iv）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；（v）原始权益人及其相关子公司；（vi）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；（vii）其他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的机构投资者。

综上，本所认为，本次战略配售的战略投资者的选取标准和配售资格符合《发售业务指引》第二十六条、第二十七条等相关适用规则的规定。

二、 战略投资者之配售资格核查

序号	战略投资者全称	战略投资者简称	承诺认购份额占基金份额发售总量的比例 ¹	限售期 ²
1	北京市国有资产经营有限责任公司	北京国资公司	20.00%	60个月
2	北京工业发展投资管理有限公司	北工投资	8.10%	36个月
3	北京数据集团有限公司	数据集团	3.20%	36个月

¹ 上表中承诺认购份额为战略投资者与本基金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以基金管理人公告的认购价格计算（配售经纪佣金以及相关税费（如有）由战略投资者自行缴纳）。

² 上表中的限售期为自基金份额上市之日起算。其中原始权益人北京市国有资产经营有限责任公司及其同一控制下的关联方拟认购份额占发售总份额的20%（含本数）的部分持有期自不动产基金上市之日起不少于60个月，超出20%的部分持有期自不动产基金上市之日起不少于36个月；其他专业机构投资者获得本次战略配售的基金份额的持有期自不动产基金上市之日起不少于12个月。

序号	战略投资者全称	战略投资者简称	承诺认购份额占基金份额发售总量的比例 ¹	限售期 ²
4	北京中小企业融资再担保有限公司	北京再担保公司	3.20%	36个月
5	北京证券有限责任公司	北京证券	2.50%	36个月
6	北京国华文科融资担保有限公司	国华文科	2.00%	36个月
7	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通	3.20%	12个月
8	华润深国投信托有限公司（代表“华润信托·嘉禾1号集合资金信托计划”）	嘉禾1号	3.00%	12个月
9	北京北投基金管理有限公司	北投基金	2.80%	12个月
10	中国国新资产管理有限公司	国新资产	2.50%	12个月
11	华能贵诚信托有限公司（代表“华能信托·北诚瑞驰资金信托”）	北诚瑞驰	2.00%	12个月
12	华能贵诚信托有限公司（代表“华能信托·北诚瑞驰2号资金信托”）	北诚瑞驰2号	2.00%	12个月
13	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）	圆信基石基金	1.90%	12个月
14	中国中金财富证券有限公司	中金财富	1.70%	12个月
15	创金合信基金管理有限公司（代表“创金合信嘉悦12号集合资产管理计划”）	嘉悦12号	1.20%	12个月
16	顺隆资产管理（北京）有限公司（代表“顺隆稳健开元私募基金”）	稳健开元	1.08%	12个月
17	北京京管泰富基金管理有限责任公司（代表“京管泰富锦鸿1号单一资产管理计划”）	锦鸿1号	1.00%	12个月
18	北京亦庄创源股权投资合伙企业（有限合伙）	亦庄创源基金	1.00%	12个月
19	创金合信基金管理有限公司（代表“创金合信丰泰1号集合资产管理计划”）	丰泰1号	1.00%	12个月
20	申万宏源证券有限公司	申万宏源	1.00%	12个月
21	国信证券股份有限公司	国信证券	1.00%	12个月
22	易方达基金管理有限公司（代表“易方达基金兴安1号单一资产管理计划”）	兴安1号	1.00%	12个月
23	北京朗佳私募基金管理有限公司	朗佳基金	0.70%	12个月
24	中信证券股份有限公司	中信证券	0.70%	12个月
25	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君享龙鑫2号FOF集合资产管理计划”）	君享龙鑫2号FOF	0.60%	12个月

序号	战略投资者全称	战略投资者简称	承诺认购份额占基金份额发售总量的比例 ¹	限售期 ²
26	第一创业证券股份有限公司	第一创业	0.50%	12个月
27	中信建投证券股份有限公司（代表“中信建投稳利龙享3号集合资产管理计划”）	稳利龙享3号	0.40%	12个月
28	顺隆资产管理（北京）有限公司（代表“顺隆开元1号私募证券投资基金”）	开元1号	0.36%	12个月
29	顺隆资产管理（北京）有限公司（代表“顺隆通盈1号私募证券投资基金”）	通盈1号	0.36%	12个月

2.1 北京国资公司

（1）基本信息

根据北京国资公司的《营业执照》并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具之日，北京国资公司的基本信息如下：

名称：北京市国有资产经营有限责任公司

统一社会信用代码：911100004005921645

注册资本：3,000,000 万元人民币

类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：1992年9月4日

法定代表人：赵及锋

住所：北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座16层

经营范围：资产管理；项目投资；投资管理。（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。）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，北京国资公司为合法存续的有限责任公司。

（2）战略配售资格

根据本基金《招募说明书》及《基金合同》，北京国资公司系本基金的原始权益人，符合《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，具有参与本次战略配售的资格。

综上，本所认为，北京国资公司符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.2 北工投资

(1) 基本信息

根据北京工业发展投资管理有限公司（以下简称“北工投资”）的《营业执照》并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具之日，北工投资的基本信息如下：

名称：北京工业发展投资管理有限公司

统一社会信用代码：91110000735110091R

注册资本：1,000,000 万元人民币

类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2002 年 2 月 28 日

法定代表人：岳鹏

住所：北京市东城区隆福寺街 95 号钱粮胡同 38 号 2 幢 6 层 B601-1

经营范围：投资、投资管理。（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。）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，北工投资为合法存续的有限责任公司。

(2) 战略配售资格

北工投资系本基金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。

综上，本所认为，北工投资符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.3 数据集团

(1) 基本信息

根据北京数据集团有限公司（以下简称“数据集团”）的《营业执照》并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具之日，数据集团的基本信息如下：

名称：北京数据集团有限公司

统一社会信用代码：91110000MAEQE6BE34

注册资本：600,000 万元人民币

类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2025 年 7 月 22 日

法定代表人：郭永昊

住所：北京市朝阳区北辰西路 8 号院 2 号楼 1 至 14 层 101 内 2 层 209-1 号

经营范围：一般项目：大数据服务；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；互联网数据服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；互联网安全服务；园区管理服务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；软件开发；网络与信息安全软件开发；信息安全设备制造；信息安全设备销售；计算机软硬件及外围设备制造；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机及通讯设备租赁；信息系统集成服务；专业设计服务；计算机系统服务；智能控制系统集成；人工智能公共服务平台技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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：互联网信息服务。（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，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。）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，数据集团为合法存续的有限责任公司。

（2）战略配售资格

数据集团系本基金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。

综上，本所认为，数据集团符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.4 北京再担保公司

（1）基本信息

根据北京中小企业融资再担保有限公司（以下简称“北京再担保公司”）的《营业执照》并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具之日，北京再担保公司的基本信息如下：

名称：北京中小企业融资再担保有限公司

统一社会信用代码：911100006819537546

注册资本：310,000 万元人民币

类型：其他有限责任公司

成立日期：2008 年 11 月 12 日

法定代表人：郭燊涛

住所：北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 32 幢 7 层 D701

经营范围：许可项目：融资担保业务；第二类增值电信业务。（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：以自有资金从事投资活动；财务咨询；非融资担保服务。（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）（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。）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，北京再担保公司为合法存续的有限责任公司。

（2）战略配售资格

北京再担保公司系本基金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。

综上，本所认为，北京再担保公司符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.5 北京证券

（1）基本信息

根据北京证券有限责任公司（以下简称“北京证券”）的《营业执照》并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具之日，北京证券的基本信息如下：

名称：北京证券有限责任公司

统一社会信用代码：91110000717883111D

注册资本：108,897.959184 万元人民币

类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

成立日期：2008 年 10 月 24 日

法定代表人：张铮宇

住所：北京市北京经济技术开发区科谷一街 10 号院 7 号楼 1 层 102 室

经营范围：证券承销与保荐；证券经纪；证券投资咨询；证券自营。（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。）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，北京证券为合法存续的有限责任公司。

（2）战略配售资格

北京证券系本基金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。

综上，本所认为，北京证券符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.6 国华文科

（1）基本信息

根据北京国华文科融资担保有限公司（以下简称“国华文科”）的《营业执照》并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具之日，国华文科的基本信息如下：

名称：北京国华文科融资担保有限公司

统一社会信用代码：91110101592348691Q

注册资本：70,000 万元人民币

类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2012 年 3 月 14 日

法定代表人：罗功

住所：北京市西城区马连道胡同 1 号 10 幢 1 层 134

经营范围：许可项目：融资担保业务。（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：非融资担保服务；融资咨询服务；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）（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。）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，国华文科为合法存续的有限责任公司。

（2）战略配售资格

国华文科系本基金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。

综上，本所认为，国华人科符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.7 国泰海通

(1) 基本信息

根据国泰海通证券股份有限公司（以下简称“**国泰海通**”）的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具之日，国泰海通的基本信息如下：

名称：国泰海通证券股份有限公司

统一社会信用代码：9131000063159284XQ

注册资本：人民币 1,762,892.5829 万元整

类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1999 年 8 月 18 日

法定代表人：朱健

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

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

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，国泰海通为合法存续的股份有限公司。

(2) 战略配售资格

截至本法律意见书出具之日，国泰海通现持有中国证监会于 2025 年 10 月 31 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号为 000000079711），为经有关金融监管部门批准设立的证券公司。

根据国泰海通出具的承诺函，（a）国泰海通具备《基金指引》第十八条和《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；（b）国泰海通具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）国泰海通所缴付的认购资金均为自有资金，符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，国泰海通符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.8 嘉禾 1 号

华润深国投信托有限公司（以下简称“**华润信托**”）以其管理的“**华润信托·嘉禾 1 号集合资金信托计划**”（以下简称“**嘉禾 1 号**”）参与本次战略配售。

（1）基本信息

根据嘉禾 1 号持有的《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》（编号：C202409040031），并经查询中国信托登记有限责任公司网站（<https://www.chinatrc.com.cn>），嘉禾 1 号的基本情况如下：

产品名称：华润信托·嘉禾 1 号集合资金信托计划

产品编码：ZXD38H202408010024622

信托机构：华润深国投信托有限公司

登记日期：2024 年 9 月 6 日

截至本法律意见书出具之日，华润信托持有国家金融监督管理总局深圳监管局于 2026 年 4 月 29 日核发的《金融许可证》（机构编码：K0071H244030001），为经有关金融监管部门批准设立的信托公司。根据华润信托的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn/>），截至本法律意见书出具之日，华润信托的基本信息如下：

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

成立日期：1982 年 8 月 24 日

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

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，嘉禾 1 号为经依法登记的信托计划。

（2）战略配售资格

根据华润信托（代表嘉禾 1 号）出具的承诺函，（a）嘉禾 1 号具备《基金指引》第十八条和《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；（b）嘉禾 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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）嘉禾 1 号所认购资金均为合法募集资金（即“**华润信托·嘉禾 1 号集合资金信托计划**”产品托管账户内经合法募集的资金），符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，嘉禾 1 号符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.9 北投基金

(1) 基本信息

根据北京北投基金管理有限公司（以下简称“北投基金”）的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具之日，北投基金的基本信息如下：

名称：北京北投基金管理有限公司

统一社会信用代码：91110112MA01ETMW5H

注册资本：10,000 万元人民币

类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2018 年 9 月 26 日

法定代表人：王瑛辉

住所：北京市通州区潞城镇胡郎路 80 号 1171 室

经营范围：非证券业务的投资管理、咨询；股权投资管理。（“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。）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，北投基金为合法存续的有限责任公司。

(2) 战略配售资格

根据北投基金提供的私募基金管理人公示信息材料，经查询中国证券投资基金业协会（以下简称“基金业协会”）网站（<https://www.amac.org.cn/>），北投基金系在基金业协会登记的私募股权、创业投资基金管理人，登记编号为 P1069515。

根据北投基金出具的承诺函，（a）北投基金具备《基金指引》第十八条和《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；（b）北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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）北投基金所缴付的认购资金均为自有资金，符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，北投基金符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.10 国新资产

(1) 基本信息

根据中国国新资产管理有限公司（以下简称“**国新资产**”）的《营业执照》并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具之日，国新资产的基本信息如下：

名称：中国国新资产管理有限公司

统一社会信用代码：91110000164103559L

注册资本：4,000,000 万元人民币

类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2005 年 3 月 22 日

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

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。）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，国新资产为合法存续的有限责任公司。

(2) 战略配售资格

根据国新资产出具的承诺函，（a）国新资产具备《基金指引》第十八条和《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；（b）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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）国新资产所缴付的认购资金均为自有资金，符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，国新资产符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.11 北诚瑞驰

华能贵诚信托有限公司（以下简称“**华能信托**”）以其管理的“华能信托·北诚瑞驰资金信托”（以下简称“**北诚瑞驰**”）参与本次战略配售。

(1) 基本信息

根据北诚瑞驰持有的《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》（编号：C202312110010），并经查询中国信托登记有限责任公司网站（<https://www.chinatrc.com.cn>），北诚瑞驰的基本情况如下：

产品名称：华能信托·北诚瑞驰资金信托

产品编码：ZXD36H202308010022654

信托机构：华能贵诚信托有限公司

登记日期：2023年12月20日

截至本法律意见书出具之日，华能信托持有国家金融监督管理总局贵州监管局于2026年1月8日核发的《金融许可证》（机构编码：K0054H252010001）。根据华能信托的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn/>），截至本法律意见书出具之日，华能信托的基本信息如下：

名称：华能贵诚信托有限公司

统一社会信用代码：91520000214413134U

注册资本：619,455.7406万元人民币

类型：其他有限责任公司

成立时间：2002年9月29日

法定代表人：孙磊

住所：贵州省贵阳市观山湖区长岭北路55号贵州金融城1期商务区10号楼23.24层

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。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；特定目的信托受托机构；受托境外理财业务；以固有财产从事股权投资业务；股指期货交易（基础类）业务（非以投机为目的）；法律法规规定或中国银保监会批准的其他业务。

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，北诚瑞驰为经依法登记的信托产品。

（2）战略配售资格

根据华能信托（代表北诚瑞驰）出具的承诺函，（a）北诚瑞驰具备《基金指引》第十八条和《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；（b）北诚瑞驰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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）北诚瑞驰所认购资金均为合法募集资金（即“华能信托·北诚瑞驰资金信托”产品托管户内经合法募集的资金），符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，北诚瑞驰符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.12 北诚瑞驰 2 号

华能信托以其管理的“华能信托·北诚瑞驰 2 号资金信托”（以下简称“北诚瑞驰 2 号”）参与本次战略配售。

（1）基本信息

根据北诚瑞驰 2 号持有的《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》（编号：C202408290158），并经查询中国信托登记有限责任公司网站（<http://www.chinatrc.com.cn>），北诚瑞驰 2 号的基本情况如下：

产品名称：华能信托·北诚瑞驰 2 号资金信托

产品编码：ZXD36H202405010040150

信托机构：华能贵诚信托有限公司

登记日期：2024 年 9 月 3 日

截至本法律意见书出具之日，华能信托的具体情况详见本法律意见书如“2.11 北诚瑞驰（1）基本信息”所示。

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，北诚瑞驰 2 号为经依法登记的信托产品。

（2）战略配售资格

根据华能信托（代表北诚瑞驰 2 号）出具的承诺函，（a）北诚瑞驰 2 号具备《基金指引》第十八条和《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；（b）北诚瑞驰 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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）北诚瑞驰 2 号所认购资金均为合法募集资金（即“华能信托·北诚瑞驰 2 号资金信托”产品托管账户内经合法募集的资金），符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，北诚瑞驰 2 号符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.13 圆信基石基金

(1) 基本信息

截至本法律意见书出具日，根据圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“圆信基石基金”）持有的《中国证券投资基金业协会私募投资基金备案证明》（备案编码：SBMF99），并经查询基金业协会网站（<https://www.amac.org.cn/>），圆信基石基金的基本信息如下：

基金名称：圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）

管理人名称：金圆资本管理（厦门）有限公司

托管人名称：兴业银行股份有限公司

备案日期：2025 年 12 月 30 日

截至本法律意见书出具之日，金圆资本管理（厦门）有限公司（以下简称“金圆资本”）系在基金业协会登记的私募股权、创业投资基金管理人，登记编号为 P1001636。经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn/>），截至本法律意见书出具之日，金圆资本的基本信息如下：

名称：金圆资本管理（厦门）有限公司

统一社会信用代码：91350200089939793Q

注册资本：81,080 万元人民币

类型：法人商事主体【有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）】

成立日期：2014 年 2 月 14 日

法定代表人：蔡毅华

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（法律文书送达地址）

经营范围：商事主体的经营范围、经营场所、投资人信息、年报信息和监管信息等请至厦门市商事主体登记及信用信息公示平台查询。经营范围中涉及许可审批经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，圆信基石基金为经依法备案的私募基金。

(2) 战略配售资格

根据圆信基石基金出具的承诺函，（a）圆信基石基金具备《基金指引》第十八条和《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；（b）圆信基石基金具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）圆信基石基金所认购资金均为合法募集资金（即“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）”产品托管账户内经合法募集的资金），符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，圆信基石基金符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.14 中金财富

（1）基本信息

根据中国中金财富证券有限公司（以下简称“中金财富”）的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具之日，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）

成立日期：2005年9月28日

法定代表人：王建力

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区科苑南路2666号中国华润大厦L4601-L4608

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，中金财富为合法存续的有限责任公司。

（2）战略配售资格

截至本法律意见书出具之日，中金财富现持有中国证监会于2025年10月22日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号为000000073899），为经有关金融监管部门批准设立的证券公司。

根据中金财富出具的承诺函，（a）中金财富具备《基金指引》第十八条和《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；（b）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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）中金财富所缴付的认购资金均为自有资金，符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，中金财富符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.15 嘉悦 12 号

创金合信以其管理的“创金合信嘉悦 12 号集合资产管理计划”（以下简称“嘉悦 12 号”）参与本次战略配售。

（1）基本信息

截至本法律意见书出具之日，嘉悦 12 号持有《中国证券投资基金业协会资产管理计划备案证明》（产品编码：SXL339）。根据该备案证明并经查询基金业协会网站（<https://www.amac.org.cn/>），嘉悦 12 号的基本信息如下：

产品名称：创金合信嘉悦 12 号集合资产管理计划

管理人名称：创金合信基金管理有限公司

备案日期：2022 年 9 月 29 日

截至本法律意见书出具之日，创金合信现持有中国证监会于 2023 年 1 月 18 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000054625），为经有关金融监管部门批准设立的基金管理公司。根据创金合信的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn/>），截至本法律意见书出具之日，创金合信的基本信息如下：

名称：创金合信基金管理有限公司

统一社会信用代码：914403003062071783

类型：有限责任公司

法定代表人：钱龙海

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

成立日期：2014 年 7 月 9 日

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，嘉悦 12 号为经依法备案的资产管理计划。

（2）战略配售资格

根据创金合信（代表嘉悦 12 号）出具的承诺函，（a）嘉悦 12 号具备《基金指引》第十八条和《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；（b）嘉悦 12 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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）嘉悦 12 号所认购资金均为合法募集资金（即“创金合信嘉悦 12 号集合资产管理计划”产品托管账户内经合法募集的资金），符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，嘉悦 12 号符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.16 稳健开元

顺隆资产管理（北京）有限公司（以下简称“**顺隆资管**”）以其管理的“顺隆稳健开元私募基金”（以下简称“**稳健开元**”）参与本次战略配售。

（1）基本信息

截至本法律意见书出具日，稳健开元持有《中国证券投资基金业协会私募投资基金备案证明》（备案编码：SED447）。根据该备案证明并查询基金业协会网站（<https://www.amac.org.cn/>），稳健开元的基本信息如下：

基金名称：顺隆稳健开元私募基金

管理人名称：顺隆资产管理（北京）有限公司

托管人名称：中信证券股份有限公司

备案日期：2018 年 7 月 20 日

根据顺隆资管的《营业执照》，并查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn/>），截至本法律意见书出具之日，顺隆资管的基本信息如下：

名称：顺隆资产管理（北京）有限公司

统一社会信用代码：91110108MA017CAH17

注册资本：1,000 万元人民币

类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2017 年 9 月 6 日

法定代表人：薛春雷

住所：北京市朝阳区光华路 9 号楼 7 层 707A

经营范围：投资管理；资产管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，稳健开元为经依法备案的私募基金。

（2）战略配售资格

根据顺隆资管（代表稳健开元）出具的承诺函，（a）稳健开元具备《基金指引》第十八条和《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；（b）稳健开元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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）稳健开元所认购资金均为合法募集资金（即“顺隆稳健开元私募基金”产品托管账户内经合法募集的资金），符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，稳健开元符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.17 锦鸿 1 号

北京京管泰富基金管理有限责任公司（以下简称“京管泰富”）以其管理的“京管泰富锦鸿 1 号单一资产管理计划”（以下简称“锦鸿 1 号”）参与本次战略配售。

（1）基本信息

截至本法律意见书出具日，锦鸿 1 号持有《中国证券投资基金业协会资产管理计划备案证明》（产品编码：SXA581）。根据该备案证明，锦鸿 1 号的基本信息如下：

产品名称：京管泰富锦鸿 1 号单一资产管理计划

管理人名称：北京京管泰富基金管理有限责任公司

备案日期：2023 年 1 月 10 日

截至本法律意见书出具日，京管泰富现持有中国证监会于 2023 年 10 月 10 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号为 000000059583），为经有关金融监管部门批准设立的基金管理公司。根据京管泰富的《营业执照》并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具之日，京管泰富的基本信息如下：

名称：北京京管泰富基金管理有限责任公司

统一社会信用代码：91110000717885395U

注册资本：36,000 万元人民币

类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

成立日期：2013 年 7 月 16 日

法定代表人：朱瑜

住所：北京市怀柔区北房镇幸福西街 3 号 416 室

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（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。）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，锦鸿 1 号为经依法备案的资产管理计划。

（2）战略配售资格

根据京管泰富（代表锦鸿 1 号）出具的承诺函，（a）京管泰富（代表锦鸿 1 号）具备《基金指引》第十八条和《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；（b）京管泰富（代表锦鸿 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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）京管泰富（代表锦鸿 1 号）所认购资金均为合法募集资金（即“京管泰富锦鸿 1 号单一资产管理计划”产品托管账户内经合法募集的资金），符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，锦鸿 1 号符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.18 亦庄创源基金

（1）基本信息

截至本法律意见书出具日，根据北京亦庄创源股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“亦庄创源基金”）持有的《中国证券投资基金业协会私募投资基金备案证明》（备案编码：SQS909），并经查询基金业协会网站（<https://www.amac.org.cn/>），亦庄创源基金的基本信息如下：

基金名称：北京亦庄创源股权投资合伙企业（有限合伙）

管理人名称：亦庄股权投资私募基金管理（北京）有限公司

托管人名称：广发银行股份有限公司

备案日期：2021 年 7 月 13 日

截至本法律意见书出具之日，亦庄股权投资私募基金管理（北京）有限公司（以下简称“亦庄基金”）系在基金业协会登记的私募股权、创业投资基金管理人，登记编号为 P1071590。根据亦庄基金的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn/>），截至本法律意见书出具之日，亦庄基金的基本信息如下：

名称：亦庄股权投资私募基金管理（北京）有限公司

统一社会信用代码：91120118MA0757TW6C

注册资本：1,000 万元人民币

类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2020年9月27日

法定代表人：惠思思

住所：北京市北京经济技术开发区荣华南路9号院4号楼15层1510室

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）。（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。）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，亦庄创源基金为经依法备案的私募基金。

（2）战略配售资格

根据亦庄创源基金出具的承诺函，（a）亦庄创源基金具备《基金指引》第十八条和《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；（b）亦庄创源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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）亦庄创源基金所缴付的认购资金均为合法募集资金（即“北京亦庄创源股权投资合伙企业（有限合伙）”产品托管账户内经合法募集的资金），符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，亦庄创源基金符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.19 丰泰1号

创金合信以其管理的“创金合信丰泰1号集合资产管理计划”（以下简称“丰泰1号”）参与本次战略配售。

（1）基本信息

截至本法律意见书出具之日，丰泰1号持有《中国证券投资基金业协会资产管理计划备案证明》（产品编码：SQU892）。根据该备案证明并经查询基金业协会网站（<https://www.amac.org.cn/>），丰泰1号的基本信息如下：

产品名称：创金合信丰泰1号集合资产管理计划

管理人名称：创金合信基金管理有限公司

备案日期：2021年6月11日

截至本法律意见书出具之日，创金合信现持有中国证监会于2023年1月18日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000054625），为经有关金融监管部门批准设立的基金管理公司。

截至本法律意见书出具之日，创金合信的具体情况详见本法律意见书如“2.15 嘉悦 12 号（1）基本信息”所示。

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，丰泰 1 号为经依法备案的资产管理计划。

（2）战略配售资格

根据创金合信（代表丰泰 1 号）出具的承诺函，（a）丰泰 1 号具备《基金指引》第十八条和《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；（b）丰泰 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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）丰泰 1 号所认购资金均为合法募集资金（即“创金合信丰泰 1 号集合资产管理计划”产品托管账户内经合法募集的资金），符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，丰泰 1 号符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.20 申万宏源

（1）基本信息

根据申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源”）的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具之日，申万宏源的基本信息如下：

名称：申万宏源证券有限公司

统一社会信用代码：913100003244445565

注册资本：5,350,000 万元人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2015 年 1 月 16 日

法定代表人：张剑

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

经营范围：许可证项目：证券业务；证券投资咨询；证券投资基金销售服务；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）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）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，申万宏源为合法存续的有限责任公司。

（2）战略配售资格

截至本法律意见书出具之日，申万宏源现持有中国证监会于2024年4月19日核发的流水号为000000059708的《经营证券期货业务许可证》，为经有关金融监管部门批准设立的证券公司。

根据申万宏源出具的承诺函，（a）申万宏源具备《基金指引》第十八条和《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；（b）申万宏源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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）申万宏源所缴付的认购资金均为自有资金，符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，申万宏源符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.21 国信证券

（1）基本信息

根据国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具之日，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：上市股份有限公司

成立日期：1994年6月30日

法定代表人：张纳沙

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

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，国信证券为合法存续的股份有限公司。

（2）战略配售资格

截至本法律意见书出具之日，国信证券现持有中国证监会于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》，为经有关金融监管部门批准设立的证券公司。

根据国信证券出具的承诺函，（a）国信证券具备《基金指引》第十八条和《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；（b）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，符合招募说明书中战略

投资者的选取标准；（c）国信证券所缴付的认购资金均为自有资金，符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，国信证券符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.22 兴安1号

易方达基金管理有限公司（以下简称“易方达基金”）以其管理的“易方达基金兴安1号单一资产管理计划”（以下简称“兴安1号”）参与本次战略配售。

（1）基本信息

截至本法律意见书出具之日，兴安1号持有《中国证券投资基金业协会资产管理计划备案证明》（产品编码：SBKM97）。根据该备案证明，兴安1号的基本信息如下：

产品名称：易方达基金兴安1号单一资产管理计划

管理人名称：易方达基金管理有限公司

备案日期：2025年11月24日

截至本法律意见书出具之日，易方达基金现持有中国证监会于2025年6月19日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073789），为经有关金融监管部门批准设立的基金管理公司。根据易方达基金的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn/>），截至本法律意见书出具之日，易方达基金的基本信息如下：

名称：易方达基金管理有限公司

统一社会信用代码：91440000727878666D

注册资本：13,244.2万元人民币

类型：其他有限责任公司

成立日期：2001年4月17日

法定代表人：吴欣荣

住所：广东省珠海市横琴新区荣粤道188号6层

经营范围：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。（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）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，兴安1号为经依法备案的资产管理计划。

（2）战略配售资格

根据易方达基金（代表兴安1号）出具的承诺函，（a）兴安1号具备《基金指引》第十八条和《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；（b）兴安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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）兴安1号所认购资金均为合法募集资金（即“易方达基金兴安1号单一资产管理计划”产品托管账户内经合法募集的资金），符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，兴安1号符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.23 朗佳基金

（1）基本信息

根据北京朗佳私募基金管理有限公司（以下简称“朗佳基金”）的《营业执照》，并查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn/>），截至本法律意见书出具日，朗佳基金的基本信息如下：

名称：北京朗佳私募基金管理有限公司

统一社会信用代码：91110113MA020DM8XX

注册资本：3,000 万元人民币

类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

成立日期：2021 年 2 月 18 日

法定代表人：张宝强

住所：北京市顺义区南法信镇南法信大街 118 号天博中心 C 座 8 层 11 室

经营范围：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）；项目投资；资产管理【外商投资准入特别管理措施（外商投资准入负面清单）项目除外】。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

根据朗佳基金提供的私募基金管理人公示信息材料，并查询基金业协会网站（<https://www.amac.org.cn/>），朗佳基金系在基金业协会登记的私募股权、创业投资基金管理人，登记编号为 P1074091。

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，朗佳基金为合法存续的有限责任公司。

（2）战略配售资格

根据朗佳基金出具的承诺函，（a）朗佳基金具备《基金指引》第十八条和《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；（b）朗佳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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）朗佳基金所缴付的认购资金均为自有资金，符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，朗佳基金符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.24 中信证券

（1）基本信息

根据中信证券股份有限公司（以下简称“**中信证券**”）的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具之日，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：上市股份有限公司

成立日期：1995年10月25日

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，中信证券为合法存续的股份有限公司。

（2）战略配售资格

截至本法律意见书出具之日，中信证券现持有中国证监会于2023年10月30日核发的流水号为000000059611的《经营证券期货业务许可证》，为经有关金融监管部门批准设立的证券公司。

根据中信证券出具的承诺函，（a）中信证券具备《基金指引》第十八条和《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；（b）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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）中信证券所缴付的认购资金均为自有资金，符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，中信证券符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.25 君享龙鑫 2 号 FOF

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”）以其管理的“国泰海通君享龙鑫 2 号 FOF 集合资产管理计划”（以下简称“君享龙鑫 2 号 FOF”）参与本次战略配售。

（1）基本信息

截至本法律意见书出具之日，君享龙鑫 2 号 FOF 持有《中国证券投资基金业协会资产管理计划备案证明》（产品编码：SBFF07）。根据该备案证明并查询基金业协会网站（<https://www.amac.org.cn/>），君享龙鑫 2 号 FOF 的基本信息如下：

产品名称：君享龙鑫 2 号 FOF 集合资产管理计划

管理人名称：上海国泰海通证券资产管理有限公司

备案日期：2025 年 9 月 9 日

截至本法律意见书出具之日，国泰海通资管现持有中国证监会于 2025 年 7 月 30 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059638），为经有关金融监管部门批准设立的证券公司子公司。根据国泰海通资管的《营业执照》，并查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn/>），截至本法律意见书出具之日，国泰海通资管的基本信息如下：

名称：上海国泰海通证券资产管理有限公司

统一社会信用代码：91310000560191968J

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：200,000 万元人民币

法定代表人：陶耿

住所：上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层

成立日期：2010 年 8 月 27 日

经营范围：许可项目：公募基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券资产管理业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，君享龙鑫 2 号 FOF 为经依法备案的资产管理计划。

（2）战略配售资格

根据国泰海通资管（代表君享龙鑫 2 号 FOF）出具的承诺函，（a）君享龙鑫 2 号 FOF 具备《基金指引》第十八条和《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；（b）君享龙鑫 2 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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）君享龙鑫 2 号 FOF 所认购资金均为合法募集资金（即“国泰海通君享龙鑫 2 号 FOF 集合资产管理计划”产品托管账户内经合法募集的资金），符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，君享龙鑫 2 号 FOF 符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.26 第一创业

（1）基本信息

根据第一创业证券股份有限公司（以下简称“第一创业”）的《营业执照》并经查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本法律意见书出具之日，第一创业的基本信息如下：

名称：第一创业证券股份有限公司

统一社会信用代码：91440300707743879G

类型：上市股份有限公司

成立日期：1998 年 1 月 12 日

法定代表人：郭川

住所：深圳市福田区福华一路 115 号投行大厦 20 楼

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，第一创业为合法存续的股份有限公司。

（2）战略配售资格

截至本法律意见书出具之日，第一创业现持有中国证监会于 2026 年 4 月 14 日核发的流水号为 000000081628 的《经营证券期货业务许可证》，为经有关金融监管部门批准设立的证券公司。

根据第一创业出具的承诺函，（a）第一创业具备《基金指引》第十八条和《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；（b）第一创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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）第一创业所缴付的认购资金均为自有资金，符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，第一创业符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.27 稳利龙享3号

中信建投证券股份有限公司（以下简称“**中信建投**”）以其管理的“中信建投稳利龙享3号集合资产管理计划”（以下简称“**稳利龙享3号**”）参与本次战略配售。

（1）基本信息

截至本法律意见书出具日，稳利龙享3号持有《中国证券投资基金业协会资产管理计划备案证明》（产品编码：SBDA05）。根据该备案证明并查询基金业协会网站（<https://www.amac.org.cn/>），稳利龙享3号的基本信息如下：

产品名称：中信建投稳利龙享3号集合资产管理计划

管理人名称：中信建投证券股份有限公司

备案日期：2025年8月7日

截至本法律意见书出具之日，中信建投现持有中国证监会于2025年6月6日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073803），为经有关金融监管部门批准设立的证券公司。根据中信建投的《营业执照》，并查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn/>），截至本法律意见书出具之日，中信建投的基本信息如下：

名称：中信建投证券股份有限公司

统一社会信用代码：91110000781703453H

注册资本：775,669.4797万元人民币

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

成立日期：2005年11月2日

法定代表人：刘成

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

经营范围：许可项目：证券业务；结汇、售汇业务；外汇业务；证券投资咨询；证券投资基金托管；公募证券投资基金销售；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：金银制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，稳利龙享3号为经依法备案的资产管理计划。

（2）战略配售资格

根据中信建投（代表稳利龙享3号）出具的承诺函，（a）稳利龙享3号具备《基金指引》第十八条和《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；（b）稳利龙享3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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）稳利龙享3号所认购资金均为合法募集资金（即“中信建投稳利龙享3号集合资产管理计划”产品托管账户内经合法募集的资金），符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，稳利龙享3号符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.28 开元1号

顺隆资管以其管理的“顺隆开元1号私募证券投资基金”（以下简称“开元1号”）参与本次战略配售。

（1）基本信息

截至本法律意见书出具日，开元1号持有《中国证券投资基金业协会私募投资基金备案证明》（备案编码：STE098）。根据该备案证明并经查询基金业协会网站（<https://www.amac.org.cn/>），开元1号的基本信息如下：

基金名称：顺隆开元1号私募证券投资基金

管理人名称：顺隆资产管理（北京）有限公司

托管人名称：中信建投证券股份有限公司

备案日期：2021年11月19日

截至本法律意见书出具之日，顺隆资管系在基金业协会登记的私募证券投资基金管理人，登记编号为P1067256。顺隆资管的具体情况详见本法律意见书如“2.16 稳健开元（1）基本信息”所示。

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，开元1号为经依法备案的私募基金。

（2）战略配售资格

根据开元1号出具的承诺函，（a）开元1号具备《基金指引》第十八条和《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；（b）开元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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）开元1号所认购资金均为合法募集资金（即“顺隆开元1号私募证券投资基金”产品托管账户内经合法募集的资金），符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，开元 1 号符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

2.29 通盈 1 号

顺隆资管以其管理的“顺隆通盈 1 号私募证券投资基金”（以下简称“通盈 1 号”）参与本次战略配售。

（1）基本信息

截至本法律意见书出具日，通盈 1 号持有《中国证券投资基金业协会私募投资基金备案证明》（备案编码：STM239）。根据该备案证明并经查询基金业协会网站（<https://www.amac.org.cn/>），通盈 1 号的基本信息如下：

基金名称：顺隆通盈 1 号私募证券投资基金

管理人名称：顺隆资产管理（北京）有限公司

托管人名称：中信建投证券股份有限公司

备案日期：2021 年 12 月 23 日

截至本法律意见书出具之日，顺隆资管系在基金业协会登记的私募证券投资基金管理人，登记编号为 P1067256。顺隆资管的具体情况详见本法律意见书如“2.16 稳健开元（1）基本信息”所示。

综上，本所认为，截至本法律意见书出具日，通盈 1 号为经依法备案的私募基金。

（2）战略配售资格

根据顺隆资管（代表通盈 1 号）出具的承诺函，（a）通盈 1 号具备《基金指引》第十八条和《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；（b）通盈 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，符合招募说明书中战略投资者的选取标准；（c）通盈 1 号所认购资金均为合法募集资金（即“顺隆通盈 1 号私募证券投资基金”产品托管账户内经合法募集的资金），符合本次战略配售投资方向及用途。

综上，本所认为，通盈 1 号符合本次战略配售战略投资者的选取标准和配售资格。

三、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

经本所律师核查基金管理人出具的书面承诺函以及战略投资者出具的书面承诺函，本所认为，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如下禁止性情形：

(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。

四、战略配售比例及获配份额

(一) 战略配售比例情况

根据战略投资者与基金管理人已签署的战略配售协议等相关材料,参与本次战略配售的原始权益人北京国资公司拟认购份额占发售份额总数的 20%,北京国资公司同一控制下的关联方拟认购份额占发售份额总数的 19%。

综上,原始权益人或其同一控制下的关联方参与本次战略配售的认购比例符合《基金指引》第十八条的规定、《深交所 REITs 业务办法》第二十一条的规定。

(二) 获配份额持有期限情况

根据战略投资者拟分别与基金管理人签署的战略配售协议及出具的承诺函,原始权益人及其同一控制下的关联方拟认购份额占发售总量 20%的部分持有期自上市之日起不少于 60 个月,超出 20%的部分持有期自不动产基金上市之日起不少于 36 个月;其他专业机构投资者获得本次战略配售的基金份额的持有期自不动产基金上市之日起不少于 12 个月。

综上,战略投资者参与本次战略配售的获配份额持有期限符合《基金指引》第十八条的规定、《深交所 REITs 业务办法》第二十一条的规定。

五、结论意见

综上所述,本所认为:本次战略配售的战略投资者选取标准和配售资格符合《发售业务指引》第二十六条、第二十七条的要求,本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条和第三十一条规定的禁止性情形,参与本次战略配售的投资者认购份额及限售期安排符合《基金指引》第十八条、《深交所 REITs 业务办法》第二十一条的规定。

(以下无正文)

(此页无正文，为《北京市海问律师事务所关于创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金之战略投资者专项核查的法律意见书》的签署页)



负责人:

张金恩

经办律师:

朱晓彬

宋淑一

2026年6月22日