

创金合信基金管理有限公司

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

战略投资者之专项核查报告

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“**本基金**”）拟进行公开发售并在深圳证券交易所（以下简称“**深交所**”）上市。创金合信基金管理有限公司（以下简称“**基金管理人**”或“**创金合信**”）为本基金的基金管理人。

本基金通过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。

创金合信作为本基金的基金管理人，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国证券投资基金法》、《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》**”）等监管规则及报告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，并委托北京市海问律师事务所（以下简称“**法律顾问**”）对战略投资者配售相关事项进行核查。

基于战略投资者提供的相关资料，并根据北京市海问律师事务所出具的核查意见，以及基金管理人进行的相关核查结果，特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《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。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。

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》”）等相关文件，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期限、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，本基金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、战略配售对象及配售数量

（一）参与对象

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招募说明书》（以下简称“《招募说明书》”）、《基金合同》等相关文件，共有29家战略投资者参与本次战略配售，承诺认购比例、限售期等具体信息如下：

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
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

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
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
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

（二）配售数量

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为1,000,000,000份。本基金初始战略配售发售份额为700,000,000份，为本次基金份额发售总量的70.00%。本基金原始权益人北京国资公司承诺认购发售份额200,000,000份，占基金份额发售总量的20.00%，持有期自上市之日起不少于60个月。北京国资公司同一控制下的关联方承诺认购发售份额190,000,000份，占基金份额发售总量的19.00%，持有期自上市之日起不少于36个月。除原始权益人及其同一控制下的关联方外，其他战略投资者承诺认购基金发售份额310,000,000份，占基金份额发售总量的31.00%。最终战略配售发售份额以基金管理人在本基金基金合同生效公告中披露为准。

综上，参与本次发售的战略投资者选取标准、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》第二十条及《发售业务指引》第十二条、第二十六条、第二十七条的规定，符合《基金合同》、《招募说明书》及《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份额询价公告》（以下简称“《询价公告》”）的相关约定。

三、战略投资者的配售资格

（一）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>），截至本核查报告出具之日，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。）

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，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。

（二）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>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，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，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。

（三）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>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，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，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。

（四）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>），截至本核查报告出具之日，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：郭燚涛

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，截至本核查报告出具日，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，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。

（五）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》并查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，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，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。

（六）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>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，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，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。

（七）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>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，国泰海通为合法存续的股份有限公司。

2、战略配售资格

截至本核查报告出具之日，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，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。

（八）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

截至本核查报告出具之日，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/>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，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，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。

（九）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>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，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，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。

（十）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>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，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，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。

（十一）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

截至本核查报告出具之日，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/>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，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，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。

（十二）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

截至本核查报告出具之日，华能信托的具体情况详见本核查报告如“（十一）北诚瑞驰1、基本信息”所示。

综上，截至本核查报告出具日，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，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。

（十三）圆信基石基金

1、基本信息

截至本核查报告出具日，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

截至本核查报告出具之日，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/>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，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，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。

（十四）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>），截至本核查报告出具之日，中金财富的基本信息如下：

名称：中国中金财富证券有限公司

统一社会信用代码：91440300779891627F

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

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，截至本核查报告出具日，中金财富为合法存续的有限责任公司。

2、战略配售资格

截至本核查报告出具之日，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，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。

（十五）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

截至本核查报告出具之日，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

截至本核查报告出具之日，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》，并查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn/>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，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，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。

（十六）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

截至本核查报告出具日，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）。根据该备案证明并经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/>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，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，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。

（十七）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

截至本核查报告出具日，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

截至本核查报告出具日，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>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，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，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。

（十八）亦庄创源基金

1、基本信息

截至本核查报告出具日，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

截至本核查报告出具之日，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/>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，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，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。

（十九）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

截至本核查报告出具之日，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

截至本核查报告出具之日，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。

截至本核查报告出具之日，创金合信的具体情况详见本核查报告如“（十五）嘉悦12号1、基本信息”所示。

综上，截至本核查报告出具日，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，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。

（二十）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/>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，申万宏源为合法存续的有限责任公司。

2、战略配售资格

截至本核查报告出具之日，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，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。

（二十一）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》，并查询国家企业信用信息公示系统网站（<https://www.gsxt.gov.cn>），截至本核查报告出具之日，国信证券的基本信息如下：

名称：国信证券股份有限公司

统一社会信用代码：914403001922784445

类型：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，截至本核查报告出具日，国信证券为合法存续的股份有限公司。

2、战略配售资格

截至本核查报告出具之日，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，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。

（二十二）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

截至本核查报告出具之日，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

截至本核查报告出具之日，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/>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，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，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。

（二十三）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/>），截至本核查报告出具日，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，并经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，截至本核查报告出具日，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，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。

（二十四）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>），截至本核查报告出具之日，中信证券的基本信息如下：

名称：中信证券股份有限公司

统一社会信用代码：914403001017814402

类型：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，截至本核查报告出具日，中信证券为合法存续的股份有限公司。

2、战略配售资格

截至本核查报告出具之日，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，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。

（二十五）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

截至本核查报告出具之日，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）。根据该备案证明并经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

截至本核查报告出具之日，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/>），截至本核查报告出具之日，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自主开展经营活动）

综上，截至本核查报告出具日，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，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。

（二十六）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>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，第一创业为合法存续的股份有限公司。

2、战略配售资格

截至本核查报告出具之日，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，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。

（二十七）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

截至本核查报告出具日，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

截至本核查报告出具之日，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/>），截至本核查报告出具之日，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，截至本核查报告出具日，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，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。

（二十八）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

截至本核查报告出具日，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

截至本核查报告出具之日，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核查报告如“（十六）稳健开元1、基本信息”所示。

综上，截至本核查报告出具日，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，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。

（二十九）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

截至本核查报告出具日，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

截至本核查报告出具之日，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核查报告如“（十六）稳健开元1、基本信息”所示。

综上，截至本核查报告出具日，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，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。

四、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

经基金管理人、法律顾问核查战略投资者出具的书面承诺函，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。

五、律师事务所核查意见

基金管理人聘请的北京市海问律师事务所经核查后认为：

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。

六、结论性意见

综上所述，基金管理人认为：

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《创金合信基金管理有限公司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战略投资者之专项核查报告》的签署页)



创金合信基金管理有限公司

2026年06月22日