

华夏基金管理有限公司、

中信证券股份有限公司

关于

华夏保利发展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

华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“**本基金**”）拟进行公开发售并在上海证券交易所上市（以下简称“**本次发行**”）。华夏基金管理有限公司（以下简称“**基金管理人**”或“**华夏基金**”）为本基金的基金管理人，中信证券股份有限公司（以下简称“**财务顾问**”或“**中信证券**”，负责办理本基金份额发售相关业务）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》、《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“**《基础设施基金指引》**”）、《证券期货投资者适当性管理办法（2022修正）》（以下简称“**《投资者适当性管理办法》**”）、《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）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》（以下简称“**《发售业务指引》**”）、中国证券监督管理委员会（以下简称“**中国证监会**”）和上海证券交易所（以下简称“**上交所**”）的其他有关规定等法律、法规和规范性文件，对本基金本次发行的战略投资者进行核查，出具如下专项核查报告。

一、战略投资者的选取标准

根据《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条的规定，不动产项目原始权益人及其同一控制下的关联方，以及符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者，可以参与不动产基金的战略配售。根据《发售业务指引》

第二十七条的规定，参与战略配售的专业机构投资者应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值。

根据《华夏保利发展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》”）及《华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金份额发售公告》（以下简称“《发售公告》”）等相关文件，不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与不动产基金的战略配售，前述主体以外的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值。

因此，本基金战略投资者的选取标准符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第十二条、第二十六条以及第二十七条的规定。

二、战略投资者的配售资格

根据《招募说明书》以及战略投资者配售协议等相关文件，共有 20 家战略投资者参与本次战略配售，参与本次战略配售的战略投资者的名单及类型如下表所示：

序号	战配投资者全称	战略投资者简称	战略配售比例	战略投资者类型
1	保利发展控股集团股份有限公司	保利发展	30.000%	原始权益人
2	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券	5.463%	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	西部信托有限公司（代“西部信托·永宁 30 号债券投资集合资金信托计划”）	西部信托（代“西部信托永宁 30 号产品”）	5.000%	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	中国保险投资基金（有限合伙）	中保投基金	4.098%	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	申万宏源证券有限公司	申万宏源证券	3.640%	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

序号	战配投资者全称	战略投资者简称	战略配售比例	战略投资者类型
6	云南云投资本运营有限公司	云投资本	2.500%	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	中国中金财富证券有限公司	中金财富证券	2.276%	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	海天塑机集团有限公司	海天塑机	2.270%	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	红塔证券股份有限公司	红塔证券	1.820%	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	中航证券有限公司	中航证券	1.820%	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	紫金信托有限责任公司	紫金信托	1.502%	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	中信证券股份有限公司	中信证券	1.444%	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	福州市金投金资二号股权投资合伙企业（有限合伙）	福州金投基金	1.366%	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
14	上海国际信托有限公司（代表“上海信托“红宝石”安心稳健系列投资资金信托基金（上信-H-8001）”）	上海信托（代“上信-H-8001产品”）	1.366%	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
15	中国长城资产管理股份有限公司	长城资管	1.360%	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
16	陕西省国际信托股份有限公司（代表“陕国投·合聚 2601007 号 REIT 投资财富管理信	陕国投信托（代“合聚 2601007 号产品”）	1.350%	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

序号	战配投资者全称	战略投资者简称	战略配售比例	战略投资者类型
	托”)			
17	华能贵诚信托有限公司 (代表“华能信托·北诚瑞驰资金信托”)	华能信托 (代“北诚瑞驰产品”)	0.910%	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
18	招商基金管理有限公司 (代表“招商基金平安基础资产1号FOF单一资产管理计划”)	招商基金 (代“招商基金1号FOF产品”)	0.910%	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
19	上海国际信托有限公司 (代表“上海信托“红宝石”安心稳健系列信睿尊享投资资金信托计划(上信-H-8002)”)	上海信托 (代“上信-H-8002产品”)	0.455%	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
20	广州市城发投资基金管理有限公司	广州城发基金	0.450%	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

1. 保利发展

(1) 基本情况

根据广州市市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码:91440101741884392G)以及企业信息公示系统的公示信息,截至本核查报告出具日,保利发展的基本情况如下:

企业名称	保利发展控股集团股份有限公司
企业类型	股份有限公司(上市、自然人投资或控股)
法定代表人	刘平
住所	广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场53-59层
注册资本	1,197,044.3418万元
成立日期	1992-09-14
营业期限	1992-09-14至无固定期限
经营范围	房地产开发经营;物业管理;房屋租赁;建筑物拆除(不含爆破作业);房屋建筑工程设计服务;铁路、道路、隧道和桥梁工程建设;建筑工程后期装饰、装修和清理;土石方工程服务;建筑物空调设备、通风设备系统安装服务;酒店管理;商品批发贸

	易（许可审批类商品除外）;商品零售贸易（许可审批类商品除外）
--	--------------------------------

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，保利发展合法有效存续。

（2）战略配售资格

根据《招募说明书》《基金合同》，保利发展系本基金的原始权益人。

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，不动产项目原始权益人及其同一控制下的关联方可以参与不动产基金的战略配售。

基于上述，管理人及财务顾问认为，保利发展具备《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）战略配售比例

根据保利发展与基金管理人签署的战略投资者配售协议，保利发展认购数量占发售份额总数的比例为 30%。

根据《基础设施基金指引》第十八条的规定，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%。

基于上述，管理人及财务顾问认为，本次战略配售保利发展作为原始权益人参与战略配售的比例符合《基础设施基金指引》第十八条的规定。

（4）限售期安排

根据保利发展与基金管理人签署的战略投资者配售协议以及保利发展出具的承诺函，保利发展保证并承诺通过战略配售持有的占本基金份额发售总量 20% 的基金份额的持有期自本基金上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 部分的基金份额的持有期自本基金上市之日起不少于 36 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人参与战略配售限售期的相关规定。

（5）关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及保利发展出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，保利发展参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，保利发展符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

2. 国泰海通证券

(1) 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：9131000063159284XQ）以及企业信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，国泰海通证券的基本情况如下：

企业名称	国泰海通证券股份有限公司
企业类型	其他股份有限公司（上市）
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
注册资本	1,762,892.5829 万元
成立日期	1999-08-18
营业期限	1999-08-18 至无固定期限
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）

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，国泰海通证券合法有效存续。

(2) 战略配售资格

根据《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）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）以及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机构投资者。国泰海通证券持有由中国证监会于 2025 年 10 月 31 日核发的流水号为 000000079711 的《经营证券期货业务许可证》。

基于上述，管理人及财务顾问认为，国泰海通证券为依法设立的符合《投资者适当性管理办法》第八条第（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》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

（3）限售期安排

根据国泰海通证券与基金管理人签署的战略投资者配售协议及国泰海通证券出具的承诺函，国泰海通证券保证并承诺部分通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月；部分通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 24 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

（4）关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及国泰海通证券出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，国泰海通证券参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，国泰海通证券符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

3. 西部信托（代“西部信托永宁 30 号产品”）

（1）基本情况

根据西部信托提供的西部信托永宁 30 号产品的《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》以及中国信托登记有限责任公司网站信托产品公示信息，截至本核查报告出具日，西部信托永宁 30 号产品的基本情况如下：

产品名称	西部信托·永宁 30 号债券投资集合资金信托计划
产品编码	ZXD31X202306010025237
管理人名称	西部信托有限公司
登记日期	2023-10-25

根据陕西省市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91610000741252117L）以及企业信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，西部信托的基本情况如下：

企业名称	西部信托有限公司
企业类型	其他有限责任公司

法定代表人	徐谦
住所	陕西省西安市新城东大街 232 号
注册资本	400,000 万元
成立日期	2002-07-18
营业期限	2002-07-18 至无固定期限
经营范围	资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或基金管理公司的发起人从事基金投资业务；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；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）

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，西部信托永宁 30 号产品系由西部信托担任计划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；西部信托合法有效存续。

（2）战略配售资格

根据《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）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）以及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，以及前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机构投资者。西部信托持有中国银行保险监督管理委员会陕西监管局于 2021 年 7 月 7 日核发的流水号为 01025401 的《金融许可证》。

基于上述，西部信托为依法设立的符合《投资者适当性管理办法》第八条第（一）项规定的经有关金融监管部门批准设立的金融机构；西部信托永宁 30 号产品系由西部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》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

（3）限售期安排

根据西部信托（代表“西部信托永宁 30 号产品”）与基金管理人签署的战略投资者配售协议及西部信托（代表“西部信托永宁 30 号产品”）出具的承诺函，西部信托（代表“西部信托永宁 30 号产品”）保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

（4）关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及西部信托（代表“西部信托永宁 30 号产品”）出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，西部信托永宁 30 号产品参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，西部信托永宁 30 号产品符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

4. 中保投资基金

（1）基本情况

根据中保投资提供的《私募投资基金备案证明》并经管理人及财务顾问登录基金业协会私募基金公示系统进行查询，截至本核查报告出具日，中保投资基金的基本情况如下：

基金名称	中国保险投资基金（有限合伙）
备案编码	SN9076
基金管理人名称	中保投资有限责任公司
托管人名称	中国农业银行股份有限公司
备案日期	2017-05-18

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）并经管理人及财务顾问登录企业信息公示系统、基金业协会私募基金公示系统进行查询，截至本核查报告出具日，中保投资基金的管理人中保投资的基本情况如下：

企业名称	中保投资有限责任公司
管理人登记编号	P1060245

企业类型	其他有限责任公司
法定代表人	贾飙
住所	中国（上海）自由贸易试验区东园路 18 号 20 层
注册资本	120,000 万元
成立日期	2015-12-04
营业期限	2015-12-04 至无固定期限
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】

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，中保投基金系经基金业协会备案的私募基金；中保投资合法有效存续且完成了私募基金管理人登记。

（2）战略配售资格

根据《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）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）以及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机构投资者。

基于上述，管理人及财务顾问认为，中保投基金系经基金业协会备案的私募基金，具备《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。

（3）限售期安排

根据中保投基金与基金管理人签署的战略投资者配售协议及中保投基金出具的承诺函，中保投基金保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

(4) 关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及中保投基金出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，中保投基金参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，中保投基金符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

5. 申万宏源证券

(1) 基本情况

根据上海市徐汇区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码：913100003244445565) 以及企业信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，申万宏源证券的基本情况如下：

企业名称	申万宏源证券有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	张剑
住所	上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层
注册资本	5,350,000 万元
成立日期	2015-01-16
营业期限	2015-01-16 至无固定期限
经营范围	许可项目：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）

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，申万宏源证券合法有效存续。

(2) 战略配售资格

根据《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）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)以及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机构投资者。申万宏源证券持有由中国证监会于 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》。

基于上述，管理人及财务顾问认为，申万宏源证券为依法设立的符合《投资者适当性管理办法》第八条第（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》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

（3）限售期安排

根据申万宏源证券与基金管理人签署的战略投资者配售协议及申万宏源证券出具的承诺函，申万宏源证券保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

（4）关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及申万宏源证券出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，申万宏源证券参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，申万宏源证券符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

6. 云投资本

（1）基本情况

根据昆明市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91530100MA6PHT8G44）以及企业信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，云投资本的基本情况如下：

企业名称	云南云投资本运营有限公司
企业类型	有限责任公司
法定代表人	庄懿

住所	中国（云南）自由贸易试验区昆明片区经开区经开路3号科技创新园 A35-A167
注册资本	342,490.493669 万元
成立日期	2020-06-01
营业期限	2020-06-01 至无固定期限
经营范围	一般项目：企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；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）

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，云投资本合法有效存续。

（2）战略配售资格

根据《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（四）项的规定，同时符合下列条件的法人或者其他组织属于专业机构投资者：（1）最近1年末净资产不低于2,000万元；（2）最近1年末金融资产不低于1,000万元；（3）具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。根据云投资本提供的审计报告，截至2025年12月31日，云投资本的净资产不低于人民币2,000万元，交易性金融资产不低于人民币1,000万元。根据云投资本提供的书面说明及相关投资经验证明材料，云投资本具有2年以上投资经历。

基于上述，管理人及财务顾问认为，云投资本属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，符合《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。

（3）限售期安排

根据云投资本与基金管理人签署的战略投资者配售协议及云投资本出具的承诺函，云投资本保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于12个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

（4）关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及云投资本出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，云投资本参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，云投资符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

7. 中金财富证券

(1) 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）以及企业信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，中金财富证券的基本情况如下：

企业名称	中国中金财富证券有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
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
注册资本	800,000 万元
成立日期	2005-09-28
营业期限	2005-09-28 至无固定期限
经营范围	一般经营项目：无。许可经营项目：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券；代销金融产品。

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，中金财富证券合法有效存续。

(2) 战略配售资格

根据《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）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）以及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机构投资者。中金财富证券持有由中国证监会于 2025 年 10 月 22 日核发的流水号为 000000073899 的《经营证券期货业务许可证》。

基于上述，管理人及财务顾问认为，中金财富证券为依法设立的符合《投资者适当性管理办法》第八条第（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》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

(3) 限售期安排

根据中金财富证券与基金管理人签署的战略投资者配售协议及中金财富证券出具的承诺函，中金财富证券保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

(4) 关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及中金财富证券出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，中金财富证券参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，中金财富证券符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

8. 海天塑机

(1) 基本情况

根据宁波市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330200717285453P）以及企业信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，海天塑机的基本情况如下：

企业名称	海天塑机集团有限公司
企业类型	有限责任公司(港澳台法人独资)
法定代表人	张剑峰
住所	浙江省宁波市北仑区小港海天路 1688 号
注册资本	70,000 万美元
成立日期	2001-02-23
营业期限	2001-02-23 至无固定期限
经营范围	一般项目：塑料加工专用设备制造；塑料加工专用设备销售；通用设备制造（不含特种设备制造）；机械设备销售；机械设备租赁；气体压缩机械制造；气体压缩机械销售；住房租赁；

	非居住房地产租赁；工业自动控制系统装置制造；智能控制系统集成；液压动力机械及元件制造；技术进出口；货物进出口；进出口代理；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：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)。
--	--

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，海天塑机合法有效存续。

(2) 战略配售资格

根据《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(四)项的规定，同时符合下列条件的法人或者其他组织属于专业机构投资者：(1)最近1年末净资产不低于2,000万元；(2)最近1年末金融资产不低于1,000万元；(3)具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。根据海天塑机提供的审计报告，截至2025年12月31日，海天塑机的净资产不低于人民币2,000万元，交易性金融资产不低于人民币1,000万元。根据海天塑机提供的书面说明及相关投资经验证明材料，海天塑机具有2年以上投资经历。

基于上述，管理人及财务顾问认为，海天塑机属于《投资者适当性管理办法》第十一条规定的专业投资者，符合《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。

(3) 限售期安排

根据海天塑机与基金管理人签署的战略投资者配售协议及海天塑机出具的承诺函，海天塑机保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于12个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

(4) 关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及海天塑机出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，海天塑机参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，海天塑机符合《基础设施基金指引》第十八

条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

9. 红塔证券

(1) 基本情况

根据云南省市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91530000734309760N）以及企业信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，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
企业类型	股份有限公司（上市、国有控股）
法定代表人	景峰
住所	云南省昆明市北京路 155 号附 1 号
注册资本	471,678.7742 万元
成立日期	2002-01-31
营业期限	2002-01-31 至无固定期限
经营范围	证券经纪、证券自营、证券承销与保荐；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品业务。

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，红塔证券合法有效存续。

(2) 战略配售资格

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

基于上述，管理人及财务顾问认为，红塔证券为依法设立的符合《投资者适当性管理办法》第八条第（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》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

（3）限售期安排

根据红塔证券与基金管理人签署的战略投资者配售协议及红塔证券出具的承诺函，红塔证券保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

（4）关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及红塔证券出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，红塔证券参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，红塔证券符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

10. 中航证券

（1）基本情况

根据江西省市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913600007419861533）以及企业信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，中航证券的基本情况如下：

企业名称	中航证券有限公司
企业类型	其他有限责任公司
法定代表人	戚侠
住所	江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 41 层
注册资本	732,808.05 万元
成立日期	2002-10-18
营业期限	2002-10-18 至无固定期限
经营范围	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；融资融券业务；代销金融产品业务；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)
--	---

基于上述,管理人及财务顾问认为,截至本核查报告出具日,中航证券合法有效存续。

(2) 战略配售资格

根据《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)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)以及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机构投资者。中航证券持有由中国证监会于2023年11月23日核发的流水号为000000059615的《经营证券期货业务许可证》。

基于上述,管理人及财务顾问认为,中航证券为依法设立的符合《投资者适当性管理办法》第八条第(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》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

(3) 限售期安排

根据中航证券与基金管理人签署的战略投资者配售协议及中航证券出具的承诺函,中航证券保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于12个月。

基于上述,管理人及财务顾问认为,上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

(4) 关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及中航证券出具的承诺函,管理人及财务顾问认为,中航证券参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上,管理人及财务顾问认为,中航证券符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准,具备参与本次战略配售的资格,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。

11. 紫金信托

(1) 基本情况

根据南京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320100134922668M）以及企业信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，紫金信托的基本情况如下：

企业名称	紫金信托有限责任公司
企业类型	有限责任公司（外商投资、非独资）
法定代表人	高晓俊
住所	南京市鼓楼区中山北路2号紫峰大厦30层
注册资本	327,107.55 万人民币
成立日期	1992-09-25
营业期限	1992-09-25 至无固定期限
经营范围	1、资金信托；2、动产信托；3、不动产信托；4、有价证券信托；5、其它财产或财产权信托；6、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；7、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；8、受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；9、办理居间、咨询、资信调查业务；10、代保管及保管箱业务；11、以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；12、以固有财产为他人提供担保；13、从事同业拆借；14、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。（外资比例低于25%）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，紫金信托合法有效存续。

（2）战略配售资格

根据《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）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）以及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机构投资者。紫金信托持有由原中国银行保险监督管理委员会于2021年8月31日核发的机构编码为K0027H232010001的《金融许可证》。

基于上述，管理人及财务顾问认为，紫金信托为依法设立的符合《投资者适当性管理办法》第八条第（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》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

（3）限售期安排

根据紫金信托与基金管理人签署的战略投资者配售协议及紫金信托出具的承诺函，紫金信托保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

（4）关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及紫金信托出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，紫金信托参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，紫金信托符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

12. 中信证券

（1）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）以及企业信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，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
企业类型	上市股份有限公司
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
注册资本	1,482,054.6829 万元
成立日期	1995-10-25
营业期限	1995-10-25 至无固定期限
经营范围	一般经营项目是：无，许可经营项目是：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管理、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）
--	--

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，中信证券合法有效存续。

（2）战略配售资格

根据《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）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）以及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机构投资者。中信证券持有由中国证监会于 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》。

基于上述，管理人及财务顾问认为，中信证券为依法设立的符合《投资者适当性管理办法》第八条第（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》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

（3）限售期安排

根据中信证券与基金管理人签署的战略投资者配售协议及中信证券出具的承诺函，中信证券保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

（4）关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及基金管理人、中信证券出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，中信证券参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，中信证券符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

13. 福州金投基金

(1) 基本情况

根据福建金投提供的《私募投资基金备案证明》并经管理人及财务顾问登录基金业协会私募基金公示系统进行查询，截至本核查报告出具日，福州金投基金的基本情况如下：

基金名称	福州市金投金资二号股权投资合伙企业（有限合伙）
备案编码	SAUP70
基金管理人名称	福建省金投私募基金管理有限公司
托管人名称	兴业证券股份有限公司
备案日期	2025-05-13

根据福州市鼓楼区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91350102MA8UYD2J8M）并经管理人及财务顾问登录企业信息公示系统、基金业协会私募基金公示系统进行查询，截至本核查报告出具日，福州金投基金的管理人福建金投的基本情况如下：

企业名称	福建省金投私募基金管理有限公司
管理人登记编号	P1073925
企业类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	潘艳
住所	福建省福州市鼓楼区朱紫坊历史文化街区花园弄 27 号-8 室
注册资本	10,000 万元
成立日期	2022-05-16
营业期限	2022-05-16 至无固定期限
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）

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，福州金投基金系经基金业协会备案的私募基金；福建金投合法有效存续且完成了私募基金管理

人登记。

（2）战略配售资格

根据《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）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）以及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机构投资者。

基于上述，管理人及财务顾问认为，福州金投基金系经基金业协会备案的私募基金，具备《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。

（3）限售期安排

根据福州金投基金与基金管理人签署的战略投资者配售协议及福州金投基金出具的承诺函，福州金投基金保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

（4）关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及福州金投基金出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，福州金投基金参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，福州金投基金符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

14. 上海信托（代“上信-H-8001 产品”）

（1）基本情况

根据上海信托提供的上信-H-8001 产品的《中国信托登记有限责任公司信托

登记系统初始登记完成通知书》以及中国信托登记有限责任公司网站信托产品公示信息，截至本核查报告出具日，上信-H-8001 产品的基本情况如下：

产品名称	上海信托“红宝石”安心稳健系列投资资金信托基金(上信-H-8001)
产品编码	ZXD35S201908010017673
管理人名称	上海国际信托有限公司
登记日期	2019-11-26

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：913101011322022450) 以及企业信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，上海信托的基本情况如下：

企业名称	上海国际信托有限公司
企业类型	其他有限责任公司
法定代表人	崔炳文
住所	九江路 111 号
注册资本	500,000 万元
成立日期	1981-05-06
营业期限	1981-05-06 至无固定期限
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发起人从事投资基金业务，经营企业资产重组、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。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，上信-H-8001 产品系由上海信托担任计划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；上海信托合法有效存续。

(2) 战略配售资格

根据《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）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）以及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，以及前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机构投资者。上海信托持有国家金融监督管理总局上海监管局于 2026 年 1 月 16 日核发的流水号为 01128177 的《金融许可证》。

基于上述，上海信托为依法设立的符合《投资者适当性管理办法》第八条第（一）项规定的经有关金融监管部门批准设立的金融机构；上信-H-8001 产品系由上海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》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

（3）限售期安排

根据上海信托（代表“上信-H-8001 产品”）与基金管理人签署的战略投资者配售协议及上海信托（代表“上信-H-8001 产品”）出具的承诺函，上海信托（代表“上信-H-8001 产品”）保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

（4）关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及上海信托（代表“上信-H-8001 产品”）出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，上信-H-8001 产品参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，上信-H-8001 产品符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

15. 长城资管

（1）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：91110000710925489M）以及企业信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，长城资管的基本情况如下：

企业名称	中国长城资产管理股份有限公司
企业类型	股份有限公司（非上市、国有控股）
法定代表人	李均锋
住所	北京市丰台区凤凰嘴街2号院1号楼-4至22层101内17-26层，A705-707，A301-320
注册资本	4,680,000 万元
成立日期	1999-11-02
营业期限	1999-11-02 至无固定期限
经营范围	收购、受托经营金融机构不良资产，对不良资产进行管理、投资和处置；债权转股权，对股权资产进行管理、投资和处置；对外投资；买卖有价证券；发行金融债券、同业拆借和向其它金融机构进行商业融资；破产管理；财务、投资、法律及风险管理咨询和顾问；资产及项目评估；经批准的资产证券化业务、金融机构托管和关闭清算业务；非金融机构不良资产业务；国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。 （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。）

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，长城资管合法有效存续。

（2）战略配售资格

根据《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）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）以及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机构投资者。长城资管持有由原中国银行保险监督管理委员会于2022年4月2日核发的机构编码为J0002H111000001的《金融许可证》。

基于上述，管理人及财务顾问认为，长城资管为依法设立的符合《投资者适当性管理办法》第八条第（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》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

基于上述，管理人及财务顾问认为，长城资管具备《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。

（3）限售期安排

根据长城资管与基金管理人签署的战略投资者配售协议及长城资管出具的承诺函，长城资管保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

（4）关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及长城资管出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，长城资管参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，长城资管符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

16. 陕国投信托（代“合聚 2601007 号产品”）

（1）基本情况

根据陕国投信托提供的合聚 2601007 号产品的《中国信托登记有限责任公司信托初始登记完成通知书》以及中国信托登记有限责任公司网站信托产品公示信息，截至本核查报告出具日，合聚 2601007 号产品的基本情况如下：

产品名称	陕国投·合聚 2601007 号 REIT 投资财富管理信托
产品编码	ZXD202604280000008806
管理人名称	陕西省国际信托股份有限公司
登记日期	2026-05-13

根据西安市市场监督管理局高新分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91610000220530273T）以及企业信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，陕国投信托的基本情况如下：

企业名称	陕西省国际信托股份有限公司
企业类型	股份有限公司（上市）
法定代表人	姚卫东

住所	陕西省西安市高新区锦业一路8号泰信大厦2层、5层、15-18层、20-27层
注册资本	511,397.0358 万元
成立日期	1985-01-05
营业期限	1985-01-05 至无固定期限
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）

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，合聚 2601007 产品系由陕国投信托担任计划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；陕国投信托合法有效存续。

（2）战略配售资格

根据《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）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）以及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，以及前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机构投资者。陕国投信托持有国家金融监督管理总局陕西监管局于 2025 年 10 月 31 日核发的流水号为 01147083 的《金融许可证》。

基于上述，陕国投信托为依法设立的符合《投资者适当性管理办法》第八条第（一）项规定的经有关金融监管部门批准设立的金融机构；合聚 2601007 产品系由陕国投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》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

（3）限售期安排

根据陕国投信托（代表“合聚 2601007 产品”）与基金管理人签署的战略投资

者配售协议及陕国投信托（代表“合聚 2601007 产品”）出具的承诺函，陕国投信托（代表“合聚 2601007 产品”）保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

（4）关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及陕国投信托（代表“合聚 2601007 产品”）出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，合聚 2601007 产品参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，合聚 2601007 产品符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

17. 华能信托（代“北诚瑞驰产品”）

（1）基本情况

根据华能信托提供的北诚瑞驰产品的《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》以及中国信托登记有限责任公司网站信托产品公示信息，截至本核查报告出具日，北诚瑞驰产品的基本情况如下：

产品名称	华能信托·北诚瑞驰资金信托
产品编码	ZXD36H202308010022654
管理人名称	华能贵诚信托有限公司
登记日期	2023-12-20

根据贵州省市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91520000214413134U）以及企业信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，华能信托的基本情况如下：

企业名称	华能贵诚信托有限公司
企业类型	其他有限责任公司
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

注册资本	619,455.7406 万元
成立日期	2002-09-29
营业期限	2002-09-29 至无固定期限
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。（许可项目：信托业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，北诚瑞驰产品系由华能信托担任计划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；华能信托合法有效存续。

（2）战略配售资格

根据《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）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）以及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，以及前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机构投资者。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 日核发的流水号为 01145095 的《金融许可证》。

基于上述，华能信托为依法设立的符合《投资者适当性管理办法》第八条第（一）项规定的经有关金融监管部门批准设立的金融机构；北诚瑞驰产品系由华能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》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

（3）限售期安排

根据华能信托（代表“北诚瑞驰产品”）与基金管理人签署的战略投资者配售协议及华能信托（代表“北诚瑞驰产品”）出具的承诺函，华能信托（代表“北诚瑞驰产品”）保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战

略配售限售期的相关规定。

(4) 关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及华能信托（代表“北诚瑞驰产品”）出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，北诚瑞驰产品参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，北诚瑞驰产品符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

18. 招商基金（代“招商基金 1 号 FOF 产品”）

(1) 基本情况

根据招商基金提供的招商基金 1 号 FOF 产品的《资产管理计划备案证明》，截至本核查报告出具日，招商基金 1 号 FOF 产品的基本情况如下：

产品名称	招商基金平安基础资产 1 号 FOF 单一资产管理计划
产品编码	SBPK40
管理人名称	招商基金管理有限公司
备案日期	2026-01-14

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：9144030071093625X4）以及企业信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，招商基金的基本情况如下：

企业名称	招商基金管理有限公司
企业类型	有限责任公司
法定代表人	王颖
住所	深圳市福田区深南大道 7088 号
注册资本	131,000 万元
成立日期	2002-12-27
营业期限	2002-12-27 至无固定期限
经营范围	许可经营项目是：基金管理业务，发起设立基金，中国证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）

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，招商基金 1 号

FOF 产品系由招商基金担任管理人设立并经基金业协会备案的资产管理产品；招商基金合法有效存续。

（2）战略配售资格

根据《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）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）以及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，以及前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机构投资者。招商基金持有中国证监会于 2026 年 1 月 4 日核发的流水号为 000000079755 的《经营证券期货业务许可证》。

基于上述，招商基金为依法设立的符合《投资者适当性管理办法》第八条第（一）项规定的经有关金融监管部门批准设立的金融机构；招商基金 1 号 FOF 产品系由招商基金担任管理人设立并经基金业协会备案的资产管理产品，具备《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。

（3）限售期安排

根据招商基金（代表“招商基金 1 号 FOF 产品”）与基金管理人签署的战略投资者配售协议及招商基金（代表“招商基金 1 号 FOF 产品”）出具的承诺函，招商基金（代表“招商基金 1 号 FOF 产品”）保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

（4）关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及招商基金（代表“招商基金 1 号 FOF 产品”）出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，招商基金 1 号 FOF 产品参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，招商基金 1 号 FOF 产品符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

19. 上海信托（代“上信-H-8002 产品”）

（1）基本情况

根据上海信托提供的上信-H-8002 产品的《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》以及中国信托登记有限责任公司网站信托产品公示信息，截至本核查报告出具日，上信-H-8002 产品的基本情况如下：

产品名称	上海信托“红宝石”安心稳健系列信睿尊享投资资金信托计划（上信-H-8002）
产品编码	ZXD35S202303010071249
管理人名称	上海国际信托有限公司
登记日期	2023-05-23

上海信托的基本情况见本核查报告“二、战略投资者的配售资格中 14.上海信托（代“上信-H-8001 产品”）”部分。

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，上信-H-8002 产品系由上海信托担任计划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；上海信托合法有效存续。

（2）战略配售资格

根据《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）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）以及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，以及前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机构投资者。上海信托的主体资质见本核查报告“二、战略投资者的配售资格中 14.上海信托（代“上信-H-8001 产品”）”部分。

基于上述，上海信托为依法设立的符合《投资者适当性管理办法》第八条第（一）项规定的经有关金融监管部门批准设立的金融机构；上信-H-8002 产品系由上海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》第二十六条规定的参与不动产基金战略配售的资格。

（3）限售期安排

根据上海信托（代表“上信-H-8002 产品”）与基金管理人签署的战略投资者

配售协议及上海信托（代表“上信-H-8002 产品”）出具的承诺函，上海信托（代表“上信-H-8002 产品”）保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

（4）关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及上海信托（代表“上信-H-8002 产品”）出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，上信-H-8002 产品参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，上信-H-8002 产品符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

20. 广州城发基金

（1）基本情况

根据广州市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440101094100730B）并经管理人及财务顾问登录企业信息公示系统、基金业协会私募基金公示系统进行查询，截至本核查报告出具日，广州城发基金的基本情况如下：

企业名称	广州市城发投资基金管理有限公司
管理人登记编号	P1001234
企业类型	有限责任公司（国有控股）
法定代表人	黄纪元
住所	广州市天河区珠江西路 5 号 6001 房 A 单元
注册资本	1,250,200 万元
成立日期	2014-03-19
营业期限	2014-03-19 至无固定期限
经营范围	股权投资；基金管理服务

基于上述，管理人及财务顾问认为，截至本核查报告出具日，广州城发基金

合法有效存续且完成了私募基金管理人登记。

（2）战略配售资格

根据《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）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机构投资者。

基于上述，管理人及财务顾问认为，广州城发基金系经基金业协会登记的私募基金管理人，具备《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。

（3）限售期安排

根据广州城发基金与基金管理人签署的战略投资者配售协议及广州城发基金出具的承诺函，广州城发基金保证并承诺通过战略配售持有的本基金份额的持有期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

基于上述，管理人及财务顾问认为，上述安排符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定。

（4）关于《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》及广州城发基金出具的承诺函，管理人及财务顾问认为，广州城发基金参与本次战略配售不存在《发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

综上，管理人及财务顾问认为，广州城发基金符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定以及《招募说明书》《基金合同》约定的战略投资者选取标准，具备参与本次战略配售的资格，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。

三、律师核查意见

基金管理人聘请的北京金诚同达律师事务所经核查后认为：

1. 本基金战略投资者的选取标准符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条的规定；

2. 保利发展、国泰海通证券、西部信托（代“西部信托永宁 30 号产品”）、中保投基金、申万宏源证券、云投资本、中金财富证券、海天塑机、红塔证券、

中航证券、紫金信托、中信证券、福州金投基金、上海信托（代“上信-H-8001 产品”）、长城资管、陕国投信托（代“合聚 2601007 号产品”）、华能信托（代“北诚瑞驰产品”）、招商基金（代“招商基金 1 号 FOF 产品”）、上海信托（代“上信-H-8002 产品”）、广州城发基金作为战略投资者参与本次战略配售，具备《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定的参与本基金战略配售的资格；

3. 保利发展作为战略投资者参与本次战略配售，符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下关联方参与战略配售的比例和限售期的相关规定；国泰海通证券、西部信托（代“西部信托永宁 30 号产品”）、中保投资基金、申万宏源证券、云投资本、中金财富证券、海天塑机、红塔证券、中航证券、紫金信托、中信证券、福州金投基金、上海信托（代“上信-H-8001 产品”）、长城资管、陕国投信托（代“合聚 2601007 号产品”）、华能信托（代“北诚瑞驰产品”）、招商基金（代“招商基金 1 号 FOF 产品”）、上海信托（代“上信-H-8002 产品”）、广州城发基金作为战略投资者参与本次战略配售，符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定；

4. 本次战略配售的战略投资者不存在《发售业务指引》第三十条、第三十一条规定的禁止性情形。

四、结论性意见

综上所述，华夏基金和中信证券认为：

1. 本基金战略投资者的选取标准符合《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条的规定；

2. 保利发展、国泰海通证券、西部信托（代“西部信托永宁 30 号产品”）、中保投资基金、申万宏源证券、云投资本、中金财富证券、海天塑机、红塔证券、中航证券、紫金信托、中信证券、福州金投基金、上海信托（代“上信-H-8001 产品”）、长城资管、陕国投信托（代“合聚 2601007 号产品”）、华能信托（代“北诚瑞驰产品”）、招商基金（代“招商基金 1 号 FOF 产品”）、上海信托（代“上信-H-8002 产品”）、广州城发基金作为战略投资者参与本次战略配售，具备《基础设施基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条规定的参与本基金战略配售的资格；

3. 保利发展作为战略投资者参与本次战略配售，符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下关联方参与战略配售的比例和限售期的相关规定；国泰海通证券、西部信托（代“西部信托永宁 30 号产品”）、中保

投资基金、申万宏源证券、云投资本、中金财富证券、海天塑机、红塔证券、中航证券、紫金信托、中信证券、福州金投基金、上海信托（代“上信-H-8001 产品”）、长城资管、陕国投信托（代“合聚 2601007 号产品”）、华能信托（代“北诚瑞驰产品”）、招商基金（代“招商基金 1 号 FOF 产品”）、上海信托（代“上信-H-8002 产品”）、广州城发基金作为战略投资者参与本次战略配售，符合《基础设施基金指引》第十八条有关原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与战略配售限售期的相关规定；

4. 本次战略配售的战略投资者不存在《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《华夏基金管理有限公司、中信证券股份有限公司关于华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者之专项核查报告》之盖章页）

基金管理人：华夏基金管理有限公司



2026年6月22日

（此页无正文，为《华夏基金管理有限公司、中信证券股份有限公司关于华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者之专项核查报告》之盖章页）

财务顾问：中信证券股份有限公司



2026年6月22日