

中航基金管理有限公司、招商证券股份有限公司
关于
中航北京昌保租赁住房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

中航北京昌保租赁住房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。中航基金管理有限公司（以下简称“**基金管理人**”或“**中航基金**”）为本基金的基金管理人，招商证券股份有限公司（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》**”）、中国证券业协会《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》（以下简称“**《网下投资者管理规则》**”）、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《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机构是专业机构投资者：（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《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“《招募说明书》”）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 27 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	北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	昌平保障房公司	原始权益人或其同一控制下的关联方
2	中意资产管理有限责任公司	中意资产	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
3	中国国新资产管理有限责任公司	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
4	中航证券有限公司	中航证券	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
5	中航基金管理有限公司	中航基金	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
6	中航基金启蛰阳和 6 号单一资产管理计划	启蛰阳和 6 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
7	中航基金 REITs 京彩 1 号集合资产管理计划	京彩 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
8	中信证券股份有限公司	中信证券	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
9	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通	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	招商证券股份有限公司	招商证券	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
11	申万宏源证券有限公司	申万宏源证券	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
12	中金乐睿 3 号集合资产	乐睿 3 号	原始权益人或其同一控制下的

	管理计划		关联方以外的专业机构投资者
13	信澳中银元启3号集合资产管理计划	中银元启3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
14	北京平准基础设施不动产股权投资基金合伙企业(有限合伙)	北京平准基金	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
15	东吴人寿保险股份有限公司	东吴人寿	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	华泰科珀1号单一资产管理计划	科珀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
17	北京朗和私募基金管理有限公司	朗和基金	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
18	西藏信托-晟元5号集合资金信托计划	晟元5号信托	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	金得闻广1号私募证券投资基金	闻广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
20	国金基金-成都产业资本一号单一资产管理计划	成都产业资本一号	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
21	中信证券资管建睿1号单一资产管理计划	建睿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
22	海南金融控股股份有限公司	海南金控	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
23	华夏基金-磐石臻选1号单一资产管理计划	磐石臻选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
24	长安信托-深创投红土资管REITs多策略1号集合资金信托计划	多策略1号信托	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
25	复星联合健康保险股份有限公司	复星联合	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
26	中兵资产丹雀3号私募证券投资基金	丹雀3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
27	中航证券恒邦2号单一资产管理计划	恒邦2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

(一) 北京市昌平保障房建设投资管理有限公司

1. 基本情况

根据北京市昌平保障房建设投资管理有限公司(以下简称“昌平保障房公司”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,截至本核查报告出具日,昌平保障房公司的基本情况如下:

企业名称	北京市昌平保障房建设投资管理有限公司
统一社会信用代码	91110114085465105E
法定代表人	张霞
住所	北京市昌平区天通中苑二区 10 号楼 1 至 3 层 101
成立日期	2013 年 12 月 24 日
注册资本	265,804.583487 万元人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；企业管理。（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。（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）（“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”；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

昌平保障房公司系本基金的原始权益人，具备《发售业务指引》第二十六条规定的参与本次战略配售的资格。

3. 配售比例

根据昌平保障房公司签署的《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的承诺函，昌平保障房公司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

根据昌平保障房公司签署的《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的承诺函，昌平保障房公司已承诺，昌平

保障房公司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) 中意资产管理有限责任公司

1. 基本情况

根据中意资产管理有限责任公司（以下简称“中意资产”）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，截至本核查报告出具日，中意资产的基本情况如下：

企业名称	中意资产管理有限责任公司
统一社会信用代码	9111000007169867X5
法定代表人	赵雪松
住所	北京市昌平区科技园区中兴路 10 号（凉水河村南）煌潮院内一号楼 B230-1
成立日期	2013 年 5 月 23 日
注册资本	50,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（外商投资企业与内资合资）
经营范围	受托管理委托人委托的人民币、外币资金；管理运用自有人民币、外币资金；开展保险资产管理产品业务；中国保监会批准的其他业务；国务院其他部门批准的业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

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《网下投资者管理规则》第三条及《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投资者。

根据中意资产持有的《保险许可证》，中意资产为依法存续的保险资产管理公司，系符合《网下投资者管理规则》第三条及《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，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。

根据中意资产出具的承诺函等文件，中意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》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据中意资产出具的承诺函，中意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。

（三）中国国新资产管理有限公司

1. 基本情况

根据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，截至本核查报告出具日，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3月22日
注册资本	4,000,000 万元人民币
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《网下投资者管理规则》第三条及《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。

根据国新资产提供的审计报告及财务报表，截至2025年12月31日，国新资产的净资产不低于人民币2000万元，金融资产不低于人民币1000万元。根据国新资产提供的《投资经验说明函》及相关证明材料，国新资产具有2年以上投资经历。因此，国新资产系符合《网下投资者管理规则》第三条及《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（四）项规定的专业投资者，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。

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》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据国新资产出具的承诺函，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。

（四）中航证券有限公司

1. 基本情况

根据中航证券有限公司（以下简称“中航证券”）现行有效的营业执照以及国家企业信用信息公示系统查询所公示信息，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
统一社会信用代码	913600007419861533
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
成立日期	2002 年 10 月 8 日
注册资本	732,808.05 万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
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）

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《网下投资者管理规则》第三条及《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。

根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026 年 1 月）》以及中航证券持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，中航证券为依法存续的证券公司，系符合《网下投资者管理规则》第三条及《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，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。

根据中航证券出具的承诺函等文件，中航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》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据中航证券出具的承诺函，中航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。

（五）中航基金管理有限公司

1. 基本情况

根据中航基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，截至本核查报告出具日，中航基金的基本情况如下：

企业名称	中航基金管理有限公司
统一社会信用代码	91110105MA006AQR31
法定代表人	杨彦伟
住所	北京市石景山区五一剧场南路 2 号院 1 号楼 7 层 702E
成立日期	2016 年 6 月 16 日
注册资本	30,000 万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	基金募集、基金销售、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。（“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。）

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《网下投资者管理规则》第三条及《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投资者。

根据中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026年1月）》以及中航基金持有的《经营证券期货业务许可证》，中航基金为依法存续的公募基金管理机构，系符合《网下投资者管理规则》第三条及《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，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。

根据中航基金出具的承诺函等文件，中航基金具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据中航基金出具的承诺函，中航基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。

（六）中航基金启蛰阳和6号单一资产管理计划

1. 基本情况

根据中航基金提供的中航基金启蛰阳和6号单一资产管理计划（以下简称“启蛰阳和6号”）《资产管理计划备案证明》，截至本核查报告出具，启蛰阳和6号的基本情况如下：

产品名称	中航基金启蛰阳和6号单一资产管理计划
产品编码	SBSD31
管理人名称	中航基金管理有限公司
备案日期	2026年3月2日

根据启蛰阳和6号计划管理人中航基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，截至本核查报告出具日，中航基金的基本情况详见本专项核查报告“二、战略投资者的具体情况/（五）中航基金管理公司/1. 基本情况”。

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《网下投资者管理规则》第三条及《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）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投资者。

根据中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026年1月）》以及中航基金持有的《经营证券期货业务许可证》，中航基金系公募基金管理机构，启蛰阳和6号系由中航基金担任计划管理人设立并经中国证券投资基金业协会（以下简称“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。

根据中航基金代表启蛰阳和6号出具的承诺函等文件，启蛰阳和6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》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据中航基金代表启蛰阳和6号出具的承诺函，启蛰阳和6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。

（七）中航基金 REITs 京彩 1 号集合资产管理计划

1. 基本情况

根据中航基金提供的中航基金 REITs 京彩 1 号集合资产管理计划（以下简称“京彩 1 号”）《资产管理计划备案证明》以及基金业协会基金公司及其子公司集

合资管产品公示系统所公示信息，截至本核查报告出具日，京彩 1 号的基本情况如下：

产品名称	中航基金 REITs 京彩 1 号集合资产管理计划
产品编码	SXP457
管理人名称	中航基金管理有限公司
备案日期	2022 年 10 月 26 日

根据京彩 1 号计划管理人中航基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，截至本核查报告出具日，中航基金的基本情况详见本专项核查报告“二、战略投资者的具体情况/（五）中航基金管理公司/1. 基本情况”。

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《网下投资者管理规则》第三条及《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）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投资者。

根据中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026 年 1 月）》以及中航基金持有的《经营证券期货业务许可证》，中航基金系公募基金管理机构，京彩 1 号系由中航基金担任计划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。

根据中航基金代表京彩 1 号出具的承诺函等文件，京彩 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》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据中航基金代表京彩 1 号出具的承诺函，京彩 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。

（八）中信证券股份有限公司

1. 基本情况

根据中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）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
统一社会信用代码	914403001017814402
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
成立日期	1995 年 10 月 25 日
注册资本	1482054.6829 万元人民币
企业类型	上市股份有限公司
经营范围	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）

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《网下投资者管理规则》第三条及《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。

根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026年1月）》以及中信证券持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，中信证券为依法存续的证券公司，系符合《网下投资者管理规则》第三条及《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，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。

根据中信证券出具的承诺函等文件，中信证券具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据中信证券出具的承诺函，中信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。

（九）国泰海通证券股份有限公司

1. 基本情况

根据国泰海通证券股份有限公司（以下简称“**国泰海通**”）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日，国泰海通的基本情况如下：

企业名称	国泰海通证券股份有限公司
统一社会信用代码	9131000063159284XQ
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
成立日期	1999年8月18日
注册资本	1,762,892.5829万元人民币
企业类型	其他股份有限公司（上市）

经营范围	许可项目：证券业务；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）
-------------	---

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《网下投资者管理规则》第三条及《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。

根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026年1月）》以及国泰海通持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，国泰海通为依法存续的证券公司，系符合《网下投资者管理规则》第三条及《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，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。

根据国泰海通出具的承诺函等文件，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，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据国泰海通出具的承诺函，国泰海通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）招商证券股份有限公司

1. 基本情况

根据招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）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，截至本核查报告出具日，招商证券的基本情况如下：

企业名称	招商证券股份有限公司
统一社会信用代码	91440300192238549B
法定代表人	霍达
住所	深圳市福田区福田街道福华一路 111 号
成立日期	1993 年 8 月 1 日
注册资本	869,652.6806 万元人民币
企业类型	上市股份有限公司
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；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；保险兼业代理业务；证券投资基金托管；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）

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《网下投资者管理规则》第三条及《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。

根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026 年 1 月）》以及招商证券持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，招商证券为依法存续的证券公司，系符合《网下投资者管理规则》第三条及《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，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。

根据招商证券出具的承诺函等文件，招商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》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据招商证券出具的承诺函，招商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。

(十一) 申万宏源证券有限公司

1. 基本情况

根据申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）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
统一社会信用代码	913100003244445565
法定代表人	张剑
住所	上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层
成立日期	2015 年 1 月 16 日
注册资本	5,350,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	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）

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《网下投资者管理规则》第三条及《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。

根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026年1月）》以及申万宏源证券持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，申万宏源证券为依法存续的证券公司，系符合《网下投资者管理规则》第三条及《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，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。

根据申万宏源证券出具的承诺函等文件，申万宏源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》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据申万宏源证券出具的承诺函，申万宏源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。

（十二） 中金乐睿3号集合资产管理计划

1. 基本情况

根据中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）提供的中金乐睿3号集合资产管理计划（以下简称“乐睿3号”）《资产管理计划备案证明》以及基金业协会证券公司集合资管产品公示系统所公示信息，截至本核查报告出具，乐睿3号的基本情况如下：

产品名称	中金乐睿3号集合资产管理计划
产品编码	SBGJ26
管理人名称	中国国际金融股份有限公司
备案日期	2025年10月15日

根据乐睿3号计划管理人中金公司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日，中金公司的基本情况如下：

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

统一社会信用代码	91110000625909986U
法定代表人	陈亮
住所	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
成立日期	1995年7月31日
注册资本	482,725.6868万元人民币
企业类型	股份有限公司（外商投资、上市）
经营范围	许可项目：证券业务；外汇业务；公募证券投资基金销售；证券公司为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

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《网下投资者管理规则》第三条及《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）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投资者。

根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026年1月）》以及中金公司持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，中金公司为依法存续的证券公司，乐睿3号系由中金公司担任计划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。

根据中金公司代表乐睿3号出具的承诺函等文件，乐睿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，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据中金公司代表乐睿 3 号出具的承诺函，乐睿 3 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。

(十三) 信澳中银元启 3 号集合资产管理计划

1. 基本情况

根据信达澳亚基金管理有限公司（以下简称“信达澳亚基金”）提供的信澳中银元启 3 号集合资产管理计划（以下简称“中银元启 3 号”）《资产管理计划备案证明》以及基金业协会基金公司及子公司集合资管产品公示系统所公示信息，截至本核查报告出具日，中银元启 3 号的基本情况如下：

产品名称	信澳中银元启 3 号集合资产管理计划
产品编码	SBFC92
管理人名称	信达澳亚基金管理有限公司
备案日期	2025 年 9 月 9 日

根据中银元启 3 号计划管理人信达澳亚基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，截至本核查报告出具日，信达澳亚基金的基本情况如下：

企业名称	信达澳亚基金管理有限公司
统一社会信用代码	91440300717866151P
法定代表人	方敬
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 L1001
成立日期	2006 年 6 月 5 日
注册资本	10,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（外商投资、非独资）
经营范围	一般经营项目：无。许可经营项目：基金募集、基金销售、资产管理和中国证监会许可的其他业务。

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《网下投资者管理规则》第三条及《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）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投资者。

根据中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026年1月）》以及信达澳亚基金持有的《经营证券期货业务许可证》，信达澳亚基金系公募基金管理公司，中银元启3号系由信达澳亚基金担任计划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。

根据信达澳亚基金代表中银元启3号出具的承诺函等文件，中银元启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，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据信达澳亚基金代表中银元启3号出具的承诺函，中银元启3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。

（十四）北京平准基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）

1. 基本情况

根据北京平准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“北京平准基金”）现行有效的《私募投资基金备案证明》以及基金业协会私

募基金公示系统所公示信息，截至本核查报告出具日，北京平准基金的基本情况如下：

基金名称	北京平准基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）
基金类型	股权投资基金
基金编号	SAZV19
基金管理人名称	国寿资本投资有限公司
托管人名称	广发银行股份有限公司
备案日期	2025年6月11日

根据私募基金管理人国寿资本投资有限公司（以下简称“国寿资本”）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日，国寿资本的基本情况如下：

企业名称	国寿资本投资有限公司
统一社会信用代码	91110108100022725R
法定代表人	杨宇
住所	北京市石景山区五一剧场路5号院1号楼3层301B室
成立日期	1995年11月2日
注册资本	100,000万元人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
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。）

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《网下投资者管理规则》第三条及《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）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投资者。

根据基金业协会所公示信息，国寿资本系经基金业协会备案的私募基金管理人（登记编号：P1033992），北京平准基金系由国寿资本管理并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。

根据北京平准基金出具的承诺函等文件，北京平准基金具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据北京平准基金出具的承诺函，北京平准基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。

（十五） 东吴人寿保险股份有限公司

1. 基本情况

根据东吴人寿保险股份有限公司（以下简称“**东吴人寿**”）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日，东吴人寿的基本情况如下：

企业名称	东吴人寿保险股份有限公司
统一社会信用代码	913205005969162894
法定代表人	赵琨
住所	江苏省苏州高新区狮山路 28 号高新广场 31-34 楼
成立日期	2012 年 5 月 23 日

注册资本	600,000 万元人民币
企业类型	股份有限公司（非上市）
经营范围	人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国保监会批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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《网下投资者管理规则》第三条及《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。

根据东吴人寿持有的《保险许可证》，东吴人寿为依法存续的保险公司，系符合《网下投资者管理规则》第三条及《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，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。

根据东吴人寿出具的承诺函等文件，东吴人寿具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据东吴人寿出具的承诺函，东吴人寿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。

（十六） 华泰科珀 1 号单一资产管理计划

1. 基本情况

根据华泰证券（上海）资产管理有限公司（以下简称“华泰资管”）提供的

华泰科珀1号单一资产管理计划（以下简称“科珀1号”）《资产管理计划备案证明》，截至本核查报告出具日，科珀1号的基本情况如下：

产品名称	华泰科珀1号单一资产管理计划
产品编码	SXW290
管理人名称	华泰证券（上海）资产管理有限公司
备案日期	2022年11月29日

根据科珀1号计划管理人华泰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，截至本核查报告出具日，华泰资管的基本情况如下：

企业名称	华泰证券（上海）资产管理有限公司
统一社会信用代码	91310000312590222J
法定代表人	江晓阳
住所	中国（上海）自由贸易试验区基隆路6号1222室
成立日期	2014年10月16日
注册资本	260,000万元人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	证券资产管理业务，公开募集证券投资基金管理业务。【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】

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《网下投资者管理规则》第三条及《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）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投资者。

根据国家企业信用信息公示系统所公示信息，华泰资管系华泰证券股份有限公司（以下简称“华泰证券”）的全资子公司。根据中国证监会公布的《证券公

司名录（2026年1月）》，华泰证券系证券公司。基于此，并根据华泰资管持有的《经营证券期货业务许可证》，华泰资管系证券公司子公司。科珀1号系由华泰资管担任计划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。

根据华泰资管代表科珀1号出具的承诺函等文件，科珀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》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据华泰资管代表科珀1号出具的承诺函，科珀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。

（十七）北京朗和私募基金管理有限公司

1. 基本情况

根据北京朗和私募基金管理有限公司（以下简称“朗和基金”）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，截至本核查报告出具日，朗和基金的基本情况如下：

企业名称	北京朗和私募基金管理有限公司
统一社会信用代码	91110113MA020DMC2E
法定代表人	蔡子祥
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10室
成立日期	2021年2月18日
注册资本	3,000万元人民币
企业类型	有限责任公司（台港澳法人独资）
经营范围	私募证券投资基金管理（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）；投资管理；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。）
--	--

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《网下投资者管理规则》第三条及《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。

根据基金业协会所公示信息，朗和基金系经基金业协会备案的私募基金管理人（登记编号：P1072258），系符合《网下投资者管理规则》第三条及《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，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。

根据朗和基金出具的承诺函等文件，朗和基金具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据朗和基金出具的承诺函，朗和基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。

（十八） 西藏信托-晟元 5 号集合资金信托计划

1. 基本情况

根据西藏信托有限公司（以下简称“西藏信托”）提供的《中国信托登记有限责任公司信托登记系统预登记形式审核完成通知书》，截至本核查报告出具日，

西藏信托-晟元 5 号集合资金信托计划（以下简称“晟元 5 号信托”）基本情况如下：

信托名称	西藏信托-晟元 5 号集合资金信托计划
信托登记系统产品编码	ZXD202602130000006616
受托人	西藏信托有限公司
预登记日期	2026 年 2 月 24 日

根据晟元 5 号信托受托人西藏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，西藏信托的基本情况如下：

企业名称	西藏信托有限公司
统一社会信用代码	915400002196618159
法定代表人	周贵庆
住所	西藏拉萨市经济开发区博达路 1 号阳光新城别墅区 A7 栋
成立日期	1991 年 10 月 5 日
注册资本	520,000 万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有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】

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《网下投资者管理规则》第三条及《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）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投资者。

根据西藏信托提供的《金融许可证》，西藏信托为依法存续的信托公司，晟元 5 号信托系由西藏信托担任信托计划受托人并经中国信托登记有限责任公司预登记的信托产品，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。

根据西藏信托代表晟元 5 号信托出具的承诺函等文件，晟元 5 号信托具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据西藏信托代表晟元 5 号信托出具的承诺函，晟元 5 号信托获得本次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。

(十九) 金锳闻广 1 号私募证券投资基金

1. 基本情况

根据金锳闻广 1 号私募证券投资基金（以下简称“闻广 1 号”）现行有效的《私募投资基金备案证明》以及基金业协会私募基金公示系统所公示信息，截至本核查报告出具日，闻广 1 号的基本情况如下：

基金名称	金锳闻广 1 号私募证券投资基金
基金类型	私募证券投资基金
基金编号	SALF11
基金管理人名称	上海金锳私募基金管理有限公司
托管人名称	中信证券股份有限公司

备案日期	2024年6月12日
------	------------

根据私募基金管理人上海金得私募基金管理有限公司(以下简称“金得私募”)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日,金得私募的基本情况如下:

企业名称	上海金得私募基金管理有限公司
统一社会信用代码	91310113586768948L
法定代表人	谢红
住所	上海市宝山区淞兴西路234号3F-601
成立日期	2011年11月25日
注册资本	3,000万元人民币
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
经营范围	一般项目:私募证券投资基金管理服务(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)

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《网下投资者管理规则》第三条及《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)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投资者。

根据基金业协会所公示信息,金得私募系经基金业协会备案的私募基金管理人(登记编号:P1008275),闻广1号系由金得私募管理并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。

根据金得私募代表闻广1号出具的承诺函等文件,闻广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》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据金锴私募代表闻广 1 号出具的承诺函，闻广 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。

(二十) 国金基金-成都产业资本一号单一资产管理计划

1. 基本情况

根据国金基金管理有限公司（以下简称“**国金基金**”）提供的国金基金-成都产业资本一号单一资产管理计划（以下简称“**成都产业资本一号**”）《资产管理计划备案证明》，截至本核查报告出具，成都产业资本一号的基本情况如下：

产品名称	国金基金-成都产业资本一号单一资产管理计划
产品编码	SBGF58
管理人名称	国金基金管理有限公司
备案日期	2025 年 9 月 24 日

根据成都产业资本一号计划管理人国金基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，截至本核查报告出具日，国金基金的基本情况如下：

企业名称	国金基金管理有限公司
统一社会信用代码	91110000585809584D
法定代表人	邵海波
住所	北京市怀柔区怀柔镇红星路 1037 号一层 1049 室
成立日期	2011 年 11 月 2 日
注册资本	36,000 万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	基金募集；基金销售；资产管理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。)
--	--

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《网下投资者管理规则》第三条及《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)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投资者。

根据中国证监会公布的《公募基金管理机构名录(2026年1月)》以及国金基金持有的《经营证券期货业务许可证》,国金基金系公募基金管理公司,成都产业资本一号系由国金基金担任计划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。

根据国金基金代表成都产业资本一号出具的承诺函等文件,成都产业资本一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》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据国金基金代表成都产业资本一号出具的承诺函,成都产业资本一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。

(二十一) 中信证券资管建睿1号单一资产管理计划

1. 基本情况

根据中信证券资产管理有限公司（以下简称“**中信资管**”）提供的中信证券资管建睿1号单一资产管理计划（以下简称“**建睿1号**”）《资产管理计划备案证明》，截至本核查报告出具日，建睿1号的基本情况如下：

产品名称	中信证券资管建睿1号单一资产管理计划
产品编码	SBSC80
管理人名称	中信证券资产管理有限公司
备案日期	2026年3月2日

根据建睿1号计划管理人中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，截至本核查报告出具日，中信资管的基本情况如下：

企业名称	中信证券资产管理有限公司
统一社会信用代码	91110106MACAQF836T
法定代表人	杨冰
住所	北京市丰台区金丽南路3号院2号楼1至16层01内六层1-288室
成立日期	2023年3月1日
注册资本	100,000万元人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	许可项目：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）（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《网下投资者管理规则》第三条及《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）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投资者。

经登录国家企业信用信息公示系统所公示信息，中信资管系中信证券的全资子公司。根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026年1月）》，中信证券系证券公司。基于此，并根据中信资管持有的《经营证券期货业务许可证》，中信资管系证券公司子公司，建睿1号系由中信资管担任计划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。

根据中信资管代表建睿1号出具的承诺函等文件，建睿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》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据中信资管代表建睿1号出具的承诺函，建睿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。

（二十二） 海南金融控股股份有限公司

1. 基本情况

根据海南金融控股股份有限公司（以下简称“海南金控”）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日，海南金控的基本情况如下：

企业名称	海南金融控股股份有限公司
统一社会信用代码	91460000MA5RCR659E
法定代表人	吴惠玉
住所	海南省海口市南海大道266号海口国家高新区创业孵化中心A楼5层A1-183室

成立日期	2016年5月12日
注册资本	127,661.9327万元人民币
企业类型	其他股份有限公司（非上市）
经营范围	对银行、证券、保险、信托、基金、资产管理、融资租赁、企业信息服务、担保再担保行业进行投资；资本运作；投融资及金融研究；企业重组、并购咨询服务。

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《网下投资者管理规则》第三条及《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。

根据海南金控提供的审计报告及财务报表，截至2025年12月31日，海南金控的净资产不低于人民币2000万元，金融资产不低于人民币1000万元。根据海南金控提供的《投资经验说明函》及相关证明材料，海南金控具有2年以上投资经历。因此，海南金控系符合《网下投资者管理规则》第三条及《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（四）项规定的专业投资者，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。

根据海南金控出具的承诺函等文件，海南金控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》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据海南金控出具的承诺函，海南金控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。

（二十三） 华夏基金-磐石臻选1号单一资产管理计划

1. 基本情况

根据华夏基金管理有限公司（以下简称“**华夏基金**”）提供的华夏基金-磐石臻选 1 号单一资产管理计划（以下简称“**磐石臻选 1 号**”）《资产管理计划备案证明》，截至本核查报告出具，磐石臻选 1 号的基本情况如下：

产品名称	华夏基金-磐石臻选 1 号单一资产管理计划
产品编码	SBCR35
管理人名称	华夏基金管理有限公司
备案日期	2025 年 8 月 7 日

根据磐石臻选 1 号计划管理人华夏基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，截至本核查报告出具日，华夏基金的基本情况如下：

企业名称	华夏基金管理有限公司
统一社会信用代码	911100006336940653
法定代表人	邹迎光
住所	北京市顺义区安庆大街甲 3 号院
成立日期	1998 年 4 月 9 日
注册资本	23,800 万元人民币
企业类型	有限责任公司（外商投资、非独资）
经营范围	（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。 （市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

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《网下投资者管理规则》第三条及《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）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

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。

根据中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2026年1月）》以及华夏基金持有的《经营证券期货业务许可证》，华夏基金系公募基金管理公司，磐石臻选1号系由华夏基金担任计划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。

根据华夏基金代表磐石臻选1号出具的承诺函等文件，磐石臻选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》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据华夏基金代表磐石臻选1号出具的承诺函，磐石臻选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。

（二十四） 长安信托·深创投红土资管 REITs 多策略1号集合资金信托计划

1. 基本情况

根据长安国际信托股份有限公司（以下简称“长安信托”）提供的《中国信托登记有限责任公司信托初始登记完成通知书》以及中国信托登记有限责任公司网站所公示信息，截至本核查报告出具日，长安信托·深创投红土资管 REITs 多策略1号集合资金信托计划（以下简称“多策略1号信托”）基本情况如下：

信托名称	长安信托·深创投红土资管 REITs 多策略1号集合资金信托计划
信托登记系统产品编码	ZXD202510170000003725
受托人	长安国际信托股份有限公司

初始登记日期	2025年11月28日
--------	-------------

根据多策略1号信托受托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，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	杜岩岫
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	532,402.8551万元人民币
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《网下投资者管理规则》第三条及《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）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投资者。

根据长安信托提供的《金融许可证》，长安信托为依法存续的信托公司，多策略1号信托系由长安信托担任信托计划受托人并经中国信托登记有限责任公司初始登记的信托产品，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。

根据长安信托代表多策略 1 号信托出具的承诺函等文件，多策略 1 号信托具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据长安信托代表多策略 1 号信托出具的承诺函，多策略 1 号信托获得本次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。

(二十五) 复星联合健康保险股份有限公司

1. 基本情况

根据复星联合健康保险股份有限公司（以下简称“**复星联合**”）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日，复星联合的基本情况如下：

企业名称	复星联合健康保险股份有限公司
统一社会信用代码	91440101MA59J70Y58
法定代表人	曾明光
住所	广州市南沙区海滨路 171 号南沙金融大厦 8 楼 811 室（仅限办公）
成立日期	2017 年 1 月 23 日
注册资本	101,084.625 万元人民币
企业类型	股份有限公司（外商投资、未上市）
经营范围	健康保险；意外伤害保险；再保险；短期健康保险；经营保险业务（具体经营项目以保险监督管理委员会核发的《保险公司法人许可证》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《网下投资者管理规则》第三条及《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投资者。

根据复星联合持有的《保险许可证》，复星联合为依法存续的保险公司，系符合《网下投资者管理规则》第三条及《投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项规定的专业投资者，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。

根据复星联合出具的承诺函等文件，复星联合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》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据复星联合出具的承诺函，复星联合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。

（二十六） 中兵资产丹雀 3 号私募证券投资基金

1. 基本情况

根据中兵资产丹雀 3 号私募证券投资基金（以下简称“丹雀 3 号”）现行有效的《私募投资基金备案证明》以及基金业协会私募基金公示系统所公示信息，截至本核查报告出具日，丹雀 3 号的基本情况如下：

基金名称	中兵资产丹雀 3 号私募证券投资基金
基金类型	私募证券投资基金
基金编号	SXA734
基金管理人名称	中兵财富资产管理有限责任公司

托管人名称	国泰海通证券股份有限公司
备案日期	2022年8月29日

根据私募基金管理人中兵财富资产管理有限责任公司(以下简称“中兵资产”)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,截至本核查报告出具日,中兵资产的基本情况如下:

企业名称	中兵财富资产管理有限责任公司
统一社会信用代码	91440300MA5ERA2Q9E
法定代表人	胡忠俊
住所	中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路93号厦门国际航运中心C栋4层431单元G
成立日期	2017年9月28日
注册资本	300,000万元人民币
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	一般项目:自有资金投资的资产管理服务。(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:私募证券投资基金管理服务(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)。(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《网下投资者管理规则》第三条及《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)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投资者。

根据基金业协会所公示信息,中兵资产系经基金业协会备案的私募基金管理人(登记编号:P1070878),丹雀3号系由中兵资产管理并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。

根据中兵资产代表丹雀3号出具的承诺函等文件，丹雀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，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据中兵资产代表丹雀3号出具的承诺函，丹雀3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。

(二十七) 中航证券恒邦2号单一资产管理计划

1. 基本情况

根据中航证券提供的中航证券恒邦2号单一资产管理计划（以下简称“恒邦2号”）《资产管理计划备案证明》，截至本核查报告出具日，恒邦2号的基本情况如下：

产品名称	中航证券恒邦2号单一资产管理计划
产品编码	SBRJ22
管理人名称	中航证券有限公司
备案日期	2026年2月12日

根据恒邦2号计划管理人中航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，截至本核查报告出具日，中航证券的基本情况详见本法律意见书“二、战略投资者的具体情况/(四)中航证券有限公司/1. 基本情况”。

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《网下投资者管理规则》第三条及《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）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投资者。

根据中国证监会公布的《证券公司名录（2026年1月）》以及中航证券持有的《经营证券期货业务许可证》及《营业执照》，中航证券为依法存续的证券公司，恒邦2号系由中航证券担任计划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。

根据中航证券代表恒邦2号出具的承诺函等文件，恒邦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，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

3. 限售期安排

根据中航证券代表恒邦2号出具的承诺函，恒邦2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。

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）昌平保障房公司、中意资产、国新资产、中航证券、中航基金、启蛰阳和 6 号、京彩 1 号、中信证券、国泰海通、招商证券、申万宏源证券、乐睿 3 号、中银元启 3 号、北京平准基金、东吴人寿、科珀 1 号、朗和基金、晟元 5 号信托、闻广 1 号、成都产业资本一号、建睿 1 号、海南金控、磐石臻选 1 号、多策略 1 号信托、复星联合、丹雀 3 号、恒邦 2 号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，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（三）昌平保障房公司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；中意资产、国新资产、中航证券、中航基金、启蛰阳和 6 号、京彩 1 号、中信证券、国泰海通、招商证券、申万宏源证券、乐睿 3 号、中银元启 3 号、北京平准基金、东吴人寿、科珀 1 号、朗和基金、晟元 5 号信托、闻广 1 号、成都产业资本一号、建睿 1 号、海南金控、磐石臻选 1 号、多策略 1 号信托、复星联合、丹雀 3 号、恒邦 2 号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）昌平保障房公司、中意资产、国新资产、中航证券、中航基金、启蛰阳和6号、京彩1号、中信证券、国泰海通、招商证券、申万宏源证券、乐睿3号、中银元启3号、北京平准基金、东吴人寿、科珀1号、朗和基金、晟元5号信托、闻广1号、成都产业资本一号、建睿1号、海南金控、磐石臻选1号、多策略1号信托、复星联合、朱雀3号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，具备《发售业务指引》第二十七条规定的参与战略配售的专业机构投资者应当具备的条件。

（三）昌平保障房公司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；中意资产、国新资产、中航证券、中航基金、启蛰阳和6号、京彩1号、中信证券、国泰海通、招商证券、申万宏源证券、乐睿3号、中银元启3号、北京平准基金、东吴人寿、科珀1号、朗和基金、晟元5号信托、闻广1号、成都产业资本一号、建睿1号、海南金控、磐石臻选1号、多策略1号信托、复星联合、朱雀3号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《中航基金管理有限公司、招商证券股份有限公司关于中航北京昌保租赁住房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：中航基金管理有限公司



（此页无正文，为《中航基金管理有限公司、招商证券股份有限公司关于中航北京昌保租赁住房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：招商证券股份有限公司

2026年3月23日

