

上海市锦天城律师事务所

关于华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金

战略投资者核查事项的

法律意见书



锦天城律师事务所
ALLBRIGHT LAW OFFICES

地址：上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦9、11、12层

邮编：200120

电话：021-20511000

传真：021-20511999

网址：www.allbrightlaw.com



致：华安基金管理有限公司

上海市锦天城律师事务所（以下简称“本所”或“锦天城”）是经中华人民共和国（以下简称“中国”）上海市司法局批准设立、有资格依照现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章及其他规范性文件，就题述事宜出具中国法律意见的律师事务所。

受华安基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”或“华安基金”）委托，根据《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）、《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（2022 修正）》（以下简称“《投资者适当性管理办法》”）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（简称“《商业不动产基金公告》”）、《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》”）、《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）（2025 年修订）》（以下简称“《上交所 REITs 业务办法》”）《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）（2025 年修订）》《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）（2025 年修订）》（以下简称“《上交所发售业务指引》”）等中华人民共和国境内现行有效的法律、行政法规、规章和规范性文件的有关规定（统称“中国法律”¹），并出具本《上海市锦天城律师事务所关于华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者核查事项的法律意见书》（以下简称“本法律意见书”）。

为出具本法律意见书，本所依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本基金”）所涉战略投资者的有关的事实进行了尽职调查，查阅了本所经办律师认为必须查阅的文件，并就本基金及与之相关的问题向有关人员做了询问或与之进行了必要的讨论。本法律意见书系基于以下前提作出：在本所为出具本法律意见书而进行的调查过程中，基金管理人、本基金财务顾问国泰海通证券股份有限公司（以下简称“财务

¹ 仅为出具本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律。

顾问”或“国泰海通证券”)、战略投资者等所提供的文件、材料和所作的陈述和说明是真实、准确、完整的，且一切足以影响本法律意见书的事实、文件和信息，无论是否可从公开渠道获得，其均已向本所披露，而无任何隐瞒、虚假和疏漏之处；所提供的副本材料或复印件与其正本材料或原件是一致的和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，获得合法授权；所有的口头陈述和说明均与事实一致。

本法律意见书仅就与本基金所涉参与本次战略配售的战略投资者的选取标准、配售资格是否符合法律法规要求等相关问题发表法律意见，并不对任何有关财务、会计、审计、税收、现金流预测、资产评估、投资决策等专业事项发表意见。本所在本法律意见书中涉及财务、会计、审计、税收、信用评级、现金流预测、资产评估、投资决策等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的评价、意见和保证。本所对于该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖基金管理人、财务顾问、战略投资者等本基金参与机构或者其他有关机构出具的证明文件、确认文件或报告文件出具法律意见。

本法律意见书仅供华安基金为核查本次战略配售的战略投资者资格之目的使用，本法律意见书不得由任何其他人使用，或用于任何其他目的。

一、战略投资者的选择标准

根据基金管理人提供的《华安陆家嘴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》”）、《华安陆家嘴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》”）、《华安陆家嘴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》”）²、基金管理人与各战略投资者签署的战略配售协议，本次不动产基金发售（以下简称“本次发售”）的战略

² 基金管理人经办人于2026年6月17日向本所发出的《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告（草案）》。

投资者包括不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其他专业机构投资者。其中，参与本基金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。参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基金指引》及相关业务规则规定的要求，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。

本所认为，本次发售战略投资者包括不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方和前述主体外的其他专业机构投资者，战略投资者范围及选取标准符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条的规定。

二、战略投资者的配售资格

根据基金管理人与各战略投资者签署的战略配售协议等相关文件，拟参与本次战略配售的战略投资者、战略投资者认购份额占本次发售数量的比例及限售期限如下：

序号	战略投资者全称	认购份额占比	限售期限
(一) 原始权益人或其同一控制下的关联方			
1	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	30%	60 个月/ 36 个月
2	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	30%	36 个月
(二) 原始权益人同一控制下的关联方以外的专业机构投资者			
3	中国保险投资基金（有限合伙）	0.720%	12 个月
4	国泰海通证券股份有限公司	0.580%	12 个月
5	华安资产云投 1 号单一资产管理计划	0.580%	12 个月
6	兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理计划	0.580%	12 个月
7	上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）	0.580%	12 个月

8	建元启隆甄选 8 号集合资金信托计划	0.580%	12 个月
9	长江资管安盈 6 号单一资产管理计划	0.351%	12 个月
10	长江资管臻享 1 号集合资产管理计划	0.123%	12 个月
11	长江资管臻享 2 号集合资产管理计划	0.106%	12 个月
12	鼎一峰湖晨哲私募证券投资基金	0.580%	12 个月
13	浙江出版集团投资有限公司	0.580%	12 个月
14	国泰海通君得睿享 21 号单一资产管理计划	0.580%	12 个月
15	西藏瑞华商业管理有限公司	0.580%	12 个月
16	中信信托慕禾 2 号集合资金信托计划	0.580%	12 个月
17	泉州交通发展产业投资合伙企业（有限合伙）	0.580%	12 个月
18	上信睿启 1 号集合资金信托计划	0.580%	12 个月
19	申万宏源证券有限公司	0.580%	12 个月
20	中国中金财富证券有限公司	0.580%	12 个月
21	诺德基金浦江 520 号单一资产管理计划	0.580%	12 个月

（一）上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司

1. 基本情况

根据上海市浦东新区市场监督管理局于 2025 年 12 月 29 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913101157492690790）及国家企业信用信息公示系统的公示信息，上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称“前滩投资”）的基本情况如下：

名称	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
类型	有限责任公司（国有控股）
法定代表人	郁春豪
住所	上海市浦东新区灵岩南路 728 号 6 幢 205 室

注册资本	人民币 263,491.38 万元
成立日期	2003 年 4 月 11 日
营业期限	2003 年 4 月 11 日至 2053 年 4 月 10 日
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；住房租赁。 （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；房地产开发经营。（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） 自主展示（特色）项目：国内贸易代理；非居住房地产租赁；社会经济咨询服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务。

经核查前滩投资的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具之日，前滩投资系有效存续的有限责任公司（国有控股），不存在《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）及其公司章程规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

根据本基金《招募说明书》，前滩投资为本基金的原始权益人，并结合前滩投资出具的承诺函，本所经办律师认为，前滩投资符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

3. 前滩投资战略配售比例

根据基金管理人与前滩投资签署的战略配售协议，本次战略配售基金份额占发售基金份额总数的比例为 30%。

(二) 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

1. 基本情况

根据上海市市场监督管理局于 2024 年 8 月 1 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000132214887Y）及国家企业信用信息公示系统的公示信息，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“陆家嘴股份”）的基本情况如下：

名称	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
类型	股份有限公司（外商投资、上市）
法定代表人	徐而进
住所	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号
注册资本	人民币 503,515.3679 万元
成立日期	1994 年 12 月 31 日
营业期限	1994 年 12 月 31 日至无固定期限
经营范围	房地产开发、经营、销售、出租和中介；市政基础设施的开发建设；纺织品、鞋帽服装、日用百货、日用化学产品、机电设备、五金制品、数码产品、文教用品、玩具、体育器材、首饰、黄金珠宝首饰、包装服务、工艺美术品、皮革制品、鲜花、钟表、箱包、眼镜（隐形眼镜除外）、汽车装饰用品、乐器、家居用品、化妆品、家用电器用品、计算机、影像器材、通讯器材、一类医疗器材、食品、酒类的批发佣金代理零售和进出口；音响设备租赁。【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】

经核查陆家嘴股份的《营业执照》及公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至本法律意见书出具之日，陆家嘴股份系有效存续的股份有限公司（外商投资、上市），不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

根据前滩投资及陆家嘴股份提供的公司章程，并经核查国家企业信用信息公示系统，上海陆家嘴（集团）有限公司持有前滩投资 70%的股权，持有陆家嘴股份 62.2%的股权。根据《企业会计准则第 36 号-关联方披露》（财会〔2006〕3 号）的规定以及陆家嘴股份出具的承诺函，前滩投资及陆家嘴股份属于同一控制下的关联方。

综上，本所经办律师认为，陆家嘴股份符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条规定的关于原始权益人同一控制下的关联方作为战略投资者的资格要求。

3. 陆家嘴股份战略配售比例

根据基金管理人与陆家嘴股份签署的战略配售协议，本次战略配售基金份额占发售基金份额总数的比例为 30%。

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参与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，本所认为，本次战略配售原始权益人或其同一控制下的关联方参与战略配售的比例符合《基金指引》第十八条的规定。

（三）中国保险投资基金（有限合伙）

1. 基本情况

根据上海市市场监督管理局于 2026 年 5 月 1 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000MA1FL1NL88）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，中国保险投资基金（有限合伙）（以下简称“中保投资基金”）的基本情况如下：

名称	中国保险投资基金（有限合伙）
类型	有限合伙企业
执行事务合伙人	中保投资有限责任公司

主要经营场所	中国（上海）自由贸易试验区东园路 18 号 20 层
出资额	12,193,847.8071 万元人民币
成立日期	2016 年 2 月 6 日
营业期限	2016 年 2 月 6 日至无固定期限
经营范围	股权投资管理。【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】

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，中保投资基金系有效存续的有限合伙企业，不存在《中华人民共和国合伙企业法》及《中国保险投资基金（有限合伙）合伙协议》规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

(1) 中保投资基金的主体资质

根据中保投资基金提供的《私募投资基金备案证明》，中保投资基金的基金管理人为中保投资有限责任公司（简称“中保投资”）。

根据上海市市场监督管理局于 2025 年 7 月 29 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码:91310000MA1FL0UD4R）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，中保投资的基本情况如下：

名称	中保投资有限责任公司
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	人民币 120,000 万元
成立日期	2015 年 12 月 4 日
营业期限	2015 年 12 月 4 日至无固定期限
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】
--	--

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，中保投资系有效存续的其他有限责任公司，不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

经查中国证券投资基金业协会信息公示系统，中保投资已经于 2016 年 11 月 30 日完成私募基金管理人登记，登记编号为 P1060245，机构类型为私募股权、创业投资基金管理人。

(2) 中保投资基金的战略配售资格

根据中保投资基金提供的《私募投资基金备案证明》，并经查询中国证券投资基金业协会信息公示系统，中保投资基金于 2017 年 5 月 18 日在中国证券投资基金业协会完成备案，产品编号为 SN9076。结合中保投资基金出具的承诺函，本所经办律师认为，中保投资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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

(四) 国泰海通证券股份有限公司

1. 基本情况

根据上海市市场监督管理局于 2025 年 9 月 10 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9131000063159284XQ）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，国泰海通证券股份有限公司（简称“国泰海通证券”）的基本情况如下：

名称	国泰海通证券股份有限公司
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 万元人民币
成立日期	1999 年 8 月 18 日
营业期限	1999 年 8 月 18 日至无固定期限
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）

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，国泰海通证券系有效存续的其他股份有限公司（上市），不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

国泰海通证券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：000000079711），国泰海通证券系经中国证监会批准经营证券期货业务的证券公司。经查中国证券投资基金业协会信息公示系统，国泰海通证券已经于 2015 年 4 月 30 日成为中国证券投资基金业协会会员，结合国泰海通证券出具的承诺函，本所经办律师认为，国泰海通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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

（五）华安资产云投 1 号单一资产管理计划

华安未来资产管理（上海）有限公司（简称“华安资产”）拟代表其管理的华安资产云投 1 号单一资产管理计划（以下简称“云投 1 号单一资管计划”）参与本次战略配售。

1. 华安资产基本情况

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于 2024 年 12 月 30 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000080024263K）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，华安资产的基本情况如下：

名称	华安未来资产管理（上海）有限公司
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	杜煊君
住所	中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室
注册资本	人民币 27,870 万元
成立日期	2013 年 10 月 1 日
营业期限	2013 年 10 月 1 日至无固定期限
经营范围	特定客户资产管理业务，中国证监会许可的其他业务。【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】

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，华安资产系有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 云投 1 号单一资管计划的战略配售资格

华安资产持有中国证监会于 2026 年 3 月 13 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000081603），证券期货业务范围为：私募资产管理。经查中国证券投资基金业协会信息公示系统，华安资产已经于 2015 年 4 月 1 日成为中国证券投资基金业协会会员。

根据华安资产提供的《华安资产云投 1 号单一资产管理计划资产管理合同》（合同编号：ZH0804），云投 1 号单一资管计划的管理人为华安资产，投资范围包括“公开募集不动产信托投资基金（除网下打新及二级市场买入）”。根据华安资产提供的产品编码为 SALC23 的《资产管理计划备案证明》，云投 1 号单一资管计划已于 2

026 年 5 月 25 日完成了备案。

基于上述，结合华安资产（代表“云投 1 号单一资管计划”）出具的承诺函，本所经办律师认为，华安资产所管理的云投 1 号单一资管计划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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

（六）兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理计划

上海兴瀚资产管理有限公司（以下简称“兴瀚资管”）拟代表其管理的兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理计划（以下简称“兴元 18 号集合资管计划”）参与本次战略配售。

1. 兴瀚资管基本情况

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于 2025 年 5 月 16 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310115332765341A）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，兴瀚资管的基本情况如下：

名称	上海兴瀚资产管理有限公司
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	易勇
住所	中国（上海）自由贸易试验区环龙路 65 弄 1 号三层、四层
注册资本	人民币 30,000 万元
成立日期	2015 年 2 月 16 日
营业期限	2015 年 2 月 16 日至无固定期限
经营范围	特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。【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】

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，兴瀚资管系有效存续的有限责

任公司（非自然人投资或控股的法人独资），不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 兴元 18 号集合资管计划的战略配售资格

兴瀚资管持有中国证监会于 2025 年 6 月 19 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073824），证券期货业务范围为：私募资产管理。经查中国证券投资基金业协会信息公示系统，兴瀚资管已经于 2015 年 10 月 27 日成为中国证券投资基金业协会会员。

根据兴瀚资管提供的合同编号为 XHZG-XYLC-XY18H-ZGHT-2023 年 5 月版-I 的《兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理计划资产管理合同》及其补充协议等文件，兴元 18 号集合资管计划的管理人为兴瀚资管，兴元 18 号集合资管计划投资范围包括“公募 REITs”。根据兴瀚资管提供的产品编码为 SQP803 的《资产管理计划备案证明》并经查询中国证券投资基金业协会信息公示系统，兴元 18 号集合资管计划于 2021 年 5 月 17 日正式成立，并于 2021 年 5 月 19 日完成了备案。

基于上述，结合兴瀚资管出具的承诺函，本所经办律师认为，兴瀚资管所管理的兴元 18 号集合资管计划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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

（七）上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）

1. 基本情况

根据上海市市场监督管理局于 2024 年 6 月 18 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000MACJ4N414R）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“国存基金”）的基本情况如下：

名称	上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）
类型	有限合伙企业
执行事务合伙人	上海国有存量资产盘活投资管理有限公司（委派代表：孙烽）
主要经营场所	上海市青浦区盈顺路 715 号 2 幢 2 层 M 区 2743 室
出资额	600,100 万元人民币
成立日期	2023 年 5 月 11 日
营业期限	2023 年 5 月 11 日至 2033 年 5 月 10 日
经营范围	一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（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）

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，国存基金系有效存续的有限合伙企业，不存在《中华人民共和国合伙企业法》及《上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）有限合伙协议》规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

(1) 国存基金的主体资质

根据国存基金提供的《上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）有限合伙协议》，国存基金的私募基金管理人为上海国盛资本管理有限公司（简称“国盛资本”）。

根据上海市市场监督管理局于 2025 年 10 月 23 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000MA1FL5983F）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，国盛资本的基本情况如下：

名称	上海国盛资本管理有限公司
类型	其他有限责任公司

法定代表人	哈尔曼
住所	上海市长宁区愚园路 1352 弄 11 号 1 幢 201 室
注册资本	10,000 万元人民币
成立日期	2018 年 4 月 8 日
营业期限	2018 年 4 月 8 日至 2038 年 4 月 7 日
经营范围	股权投资管理，股权投资，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】

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，国盛资本系有效存续的其他有限责任公司，不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

经查中国证券投资基金业协会信息公示系统，国盛资本已经于 2018 年 7 月 17 日完成私募基金管理人登记，登记编号为 P1068692，机构类型为私募股权、创业投资基金管理人。

(2) 国存基金的战略配售资格

根据国存基金提供的《私募投资基金备案证明》，并经查询中国证券投资基金业协会信息公示系统，国存基金于 2023 年 6 月 6 日在中国证券投资基金业协会完成备案，产品编号为 SGB969。

基于上述，结合国存基金出具的承诺函，本所经办律师认为，国存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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

(八) 建元启隆甄选 8 号集合资金信托计划

建元信托股份有限公司（以下简称“建元信托”）拟以其受托管理的建元启隆甄选 8 号集合资金信托计划（以下简称“甄选 8 号集合资金信托计划”）参与本次战略配售。

1. 建元信托基本情况

根据上海市市场监督管理局于 2023 年 5 月 17 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000765596096G）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，建元信托的基本情况如下：

名称	建元信托股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）
法定代表人	秦恽
住所	上海市控江路 1533 号—1555 号 A 座 301 室
注册资本	984,444.8254 万元人民币
成立日期	1995 年 9 月 15 日
营业期限	1995 年 9 月 15 日至无固定期限
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，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，上述业务包括外汇业务。【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】

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，建元信托系有效存续的其他股份有限公司（上市），不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 甄选 8 号集合资金信托计划的战略配售资格

建元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 日核发的机构编码为 K0025H231000001 的《金融许可证》，业务范围为：（一）信托业务，包括资产服务信托业务、资产管理信托业务、公益慈善信托业务。（二）固有资产负债业务，包括存放同业、同业拆借、贷款、投资、债券卖出回购，向股东及股东关联方申请流动性支持借款、定向发债，向信托业保障基金公司申请流动性支持借款等。（三）为金融机构及其管理的资产管理产品、资产服务信托、公益慈善信托等提供投资顾问、咨询、托管及其他技术服务，为企业发行直接融资工具提供财务顾问、受托管理人等服务，为资产管理产品提供代理销售服务。（四）受托境外理财业务资格。（五）国家金融监督管理总局批准的其他业务。

根据建元信托提供的合同编号为 JYXT〔2026〕JH-0089-JH-QY-ZQTZ 的《建元启隆甄选 8 号集合资金信托计划信托合同》等文件，甄选 8 号集合资金信托计划的受托人为建元信托，甄选 8 号集合资金信托计划投资范围包括“华安基金作为管理人发行的‘华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金’的战略配售份额”。根据建元信托提供的编号为 Y202604270429 的《中国信托登记有限责任公司信托预登记完成通知书》，甄选 8 号集合资金信托计划于 2026 年 4 月 28 日完成了预登记，信托登记系统产品编码为 ZXD202604270000004739。2026 年 6 月 22 日，建元信托向受益人出具了《建元启隆甄选 8 号集合资金信托计划成立公告》，宣告甄选 8 号集合资金信托计划成立。

基于上述，结合建元信托（代表“甄选 8 号集合资金信托计划”）出具的承诺函，本所经办律师认为，建元信托所受托管理的甄选 8 号集合资金信托计划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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

（九）长江资管安盈 6 号单一资产管理计划

长江证券（上海）资产管理有限公司（简称“长江资管”）拟代表其管理的长江资管安盈 6 号单一资产管理计划（以下简称“安盈 6 号单一资管计划”）参与本次战

略配售。

1. 长江资管基本情况

根据上海市虹口区市场监督管理局于 2024 年 12 月 17 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310115312513788C）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，长江资管的基本情况如下：

名称	长江证券（上海）资产管理有限公司
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	杨忠
住所	上海市虹口区新建路 200 号 B 栋 19 层
注册资本	人民币 230,000 万元
成立日期	2014 年 9 月 16 日
营业期限	2014 年 9 月 16 日至无固定期限
经营范围	证券资产管理，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】

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，长江资管系有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 安盈 6 号单一资管计划的战略配售资格

长江资管现持有中国证监会于 2024 年 12 月 31 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073683），证券期货业务范围为：证券资产管理；公开募集证券投资基金管理。经查中国证券投资基金业协会信息披露系统，长江资管已于 2016 年 3 月 15 日成为中国证券投资基金业协会会员。

根据长江资管提供的《长江资管安盈 6 号单一资产管理计划资产管理合同》（合同编号：第 2023-398 号）及《长江资管安盈 6 号单一资产管理计划资产管理合同之

补充协议四》（合同编号：第 2026-257 号），安盈 6 号单一资管计划的管理人为长江资管，投资范围包括“公开募集证券投资基金”。根据长江资管提供的产品编码为 SACU46 的《资产管理计划备案证明》，安盈 6 号单一资管已于 2023 年 11 月 6 日完成了备案。

基于上述，结合长江资管（代表“安盈 6 号单一资管计划”）出具的承诺函，本所经办律师认为，长江资管所管理的安盈 6 号单一资管计划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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

（十）长江资管臻享 1 号集合资产管理计划

长江资管拟代表其管理的长江资管臻享 1 号集合资产管理计划（以下简称“臻享 1 号集合资管计划”）参与本次战略配售。

1. 长江资管基本情况

长江资管基本情况参见本法律意见书“二/（九）/1”部分。

2. 臻享 1 号集合资管计划的战略配售资格

根据长江资管提供的合同编号为第 2025-85 的《长江资管臻享 1 号集合资产管理计划资产管理合同》，臻享 1 号集合资管计划的管理人为长江资管，臻享 1 号集合资管计划投资范围包括“经中国证监会依法核准或注册的公开募集证券投资基金（包括但不限于 REITs 基金、互认基金、商品型基金等），不包括劣后级份额”。根据长江资管提供的产品编码为 SAYU50 的《资产管理计划备案证明》并经查询中国证券投资基金业协会信息公示系统，臻享 1 号集合资管计划于 2025 年 5 月 20 日正式成立，并于 2025 年 5 月 27 日完成了备案。

基于上述，结合长江资管（代表“臻享 1 号集合资管计划”）出具的承诺函，本所经办律师认为，长江资管所管理的臻享 1 号集合资管计划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，属于《投资者适当性

管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

（十一）长江资管臻享2号集合资产管理计划

长江资管拟代表其管理的长江资管臻享2号集合资产管理计划（以下简称“臻享2号集合资管计划”）参与本次战略配售。

1. 长江资管基本情况

长江资管基本情况参见本法律意见书“二/（九）/1”部分。

2. 臻享2号集合资管计划的战略配售资格

根据长江资管提供的合同编号为第2025-227的《长江资管臻享2号集合资产管理计划资产管理合同》，臻享2号集合资管计划的管理人为长江资管，臻享2号集合资管计划投资范围包括“经中国证监会依法核准或注册的公开募集证券投资基金（包括但不限于股票型基金、混合型基金、ETF、REITs基金、互认基金、商品型基金等），不包括劣后级份额”。根据长江资管提供的产品编码为SBJP95的《资产管理计划备案证明》并经查询中国证券投资基金业协会信息公示系统，臻享2号集合资管计划于2025年10月31日正式成立，并于2025年11月5日完成了备案。

基于上述，结合长江资管（代表“臻享2号集合资管计划”）出具的承诺函，本所经办律师认为，长江资管所管理的臻享2号集合资管计划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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

（十二）鼎一峰湖晨哲私募证券投资基金

宁波鼎一峰湖资产管理有限公司（以下简称“鼎一峰湖资管”）以其管理的“鼎一峰湖晨哲私募证券投资基金”（以下简称“鼎一峰湖晨哲”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

截至本法律意见书出具日，鼎一峰湖晨哲持有《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：SBGU83）。根据该备案证明并经查询基金业协会网站，鼎一峰湖晨哲的基本信息如下：

基金名称	鼎一峰湖晨哲私募证券投资基金
管理人名称	宁波鼎一峰湖资产管理有限公司
托管人名称	华泰证券股份有限公司
备案日期	2026 年 1 月 27 日

2. 战略配售资格

(1) 鼎一峰湖晨哲的主体资质

根据合同编号为合资托（2025）0827032-001 的《鼎一峰湖晨哲私募证券投资基金基金合同》，鼎一峰湖晨哲的基金管理人为鼎一峰湖资管。

根据宁波市北仑区市场监督管理局于 2019 年 11 月 19 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330206MA281HXR0A）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，鼎一峰湖资管的基本情况如下：

名称	宁波鼎一峰湖资产管理有限公司
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	郑华玲
住所	浙江省宁波市北仑区梅山七星路 88 号 1 幢 401 室 A 区 G1041
注册资本	人民币 5,000 万元
成立日期	2016 年 2 月 23 日
营业期限	2016 年 2 月 23 日至 2046 年 2 月 22 日
经营范围	资产管理、投资管理。（未经金融等监管部门批准不得从事吸

	收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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）
--	--

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，鼎一峰湖资管系有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

经查中国证券投资基金业协会信息公示系统，鼎一峰湖资管已于 2020 年 11 月 13 日完成私募基金管理人登记，登记编号为 P1071514，机构类型为私募证券投资基金管理人。

(2) 鼎一峰湖晨哲的战略配售资格

根据合同编号为合资托（2025）0827032-001 的《鼎一峰湖晨哲私募证券投资基金基金合同》，鼎一峰湖晨哲投资范围包括“REITs 公募基金”。根据鼎一峰湖资管提供的《私募投资基金备案证明》，并经查询中国证券投资基金业协会信息公示系统，鼎一峰湖晨哲于 2026 年 1 月 27 日在中国证券投资基金业协会完成备案，产品编号为 SBGU83。

基于上述，结合鼎一峰湖资管（代表“鼎一峰湖晨哲”）出具的承诺函，本所经办律师认为，鼎一峰湖晨哲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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发债业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

(十三) 浙江出版集团投资有限公司

1. 基本情况

根据浙江省市场监督管理局于 2024 年 9 月 20 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913300007399323163）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，

浙江出版集团投资有限公司（以下简称“浙版投资”）的基本情况如下：

名称	浙江出版集团投资有限公司
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	曹鸿涛
住所	浙江省杭州市拱墅区环城北路 177 号浙江数字出版大楼 1 幢 19 楼 1901 室
注册资本	人民币 160,000 万元
成立日期	2002 年 6 月 11 日
营业期限	2002 年 6 月 11 日至无固定期限
经营范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；财务咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。（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）

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，浙版投资系有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

根据浙版投资提供的《股票明细对账单》以及中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《浙江出版集团投资有限公司（单体）2025 年度审计报告》并经浙版投资的确认，截至 2025 年 12 月 31 日，浙版投资的净资产不低于 2000 万元，金融资产不低于 1000 万元，具备 2 年以上的证券投资经历。

基于上述，结合浙版投资出具的承诺函，本所经办律师认为，浙版投资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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八

条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

(十四) 国泰海通君得睿享 21 号单一资产管理计划

上海国泰海通证券资产管理有限公司（简称“国泰海通资管”）拟代表其管理的国泰海通君得睿享 21 号单一资产管理计划（以下简称“君得睿享 21 号单一资管计划”）参与本次战略配售。

1. 国泰海通资管基本情况

根据上海市黄浦区市场监督管理局于 2025 年 7 月 25 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000560191968J）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，国泰海通资管的基本情况如下：

名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
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	陶耿
住所	上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层
注册资本	200,000 万元人民币
成立日期	2010 年 8 月 27 日
营业期限	2010 年 8 月 27 日至无固定期限
经营范围	许可项目：公募基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券资产管理业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，国泰海通资管系有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 君得睿享 21 号单一资管计划的战略配售资格

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），证券期货业务范围为：证券资产管理；公开募集证券投资基金管理。经查中国证券投资基金业协会信息公示系统，国泰海通资管已经于 2013 年 5 月 8 日成为中国证券投资基金业协会会员。

根据国泰海通资管提供的《国泰海通君得睿享 21 号单一资产管理计划资产管理合同》，君得睿享 21 号单一资管计划的管理人为国泰海通资管，投资范围包括“公开募集不动产投资信托基金（简称“REITs”或“不动产基金”，含商业不动产证券投资基金、基础设施证券投资基金）及权益类资产证券化产品”。根据国泰海通资管提供的产品编码为 SAEU85 的《资产管理计划备案证明》，君得睿享 21 号单一资管计划已于 2026 年 5 月 7 日完成了备案。

基于上述，结合国泰海通资管（代表“君得睿享 21 号单一资管计划”）出具的承诺函，本所经办律师认为，国泰海通资管所管理的君得睿享 21 号单一资管计划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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

(十五) 西藏瑞华商业管理有限公司

1. 基本情况

根据拉萨市柳梧新区市场监督管理局于 2026 年 4 月 27 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9154000058575400XD）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，西藏瑞华商业管理有限公司（以下简称“西藏瑞华”）的基本情况如下：

名称	西藏瑞华商业管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	张奥星

住所	西藏自治区拉萨市柳梧新区金马国际5幢2单元12层4号
注册资本	人民币 160,000 万元
成立日期	2011 年 12 月 14 日
营业期限	2011 年 12 月 14 日至无固定期限
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）；品牌管理；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，自主开展法律法规未禁止、限制的经营活动）

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，西藏瑞华系有效存续的有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

根据西藏瑞华提供的《证券账户首次交易日期证明》以及中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《西藏瑞华商业管理有限公司 2025 年度财务报表审计报告》并经西藏瑞华的确认，截至 2025 年 12 月 31 日，西藏瑞华的净资产不低于 200 0 万元，金融资产不低于 1000 万元，具备 2 年以上的证券投资经历。

基于上述，结合西藏瑞华出具的承诺函，本所经办律师认为，西藏瑞华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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

（十六）中信信托慕禾 2 号集合资金信托计划

中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）拟代表其管理的中信信托慕禾 2 号集合资金信托计划（以下简称“慕禾 2 号集合资金信托计划”）参与本次战略配售。

1. 中信信托基本情况

根据北京市市场监督管理局于 2026 年 1 月 27 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000101730993Y）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，中信信托的基本情况如下：

名称	中信信托有限责任公司
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	吕天贵
住所	北京市朝阳区新源南路 6 号京城大厦
注册资本	人民币 1,127,600 万元
成立日期	1988 年 3 月 1 日
营业期限	1988 年 3 月 1 日至无固定期限
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债券的承销业务；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。（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。）

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，中信信托系有效存续的有限责任公司（法人独资），不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 募禾 2 号集合资金信托计划的战略配售资格

中信信托现持有国家金融监督管理总局北京监管局于 2026 年 3 月 11 日核发的机构编码为 K0002H211000001 的《金融许可证》，业务范围为：（一）信托业务，包括资产服务信托业务、资产管理信托业务、公益慈善信托业务。（二）固有资产负债业务，包括存放同业、同业拆借、贷款、投资、债券卖出回购，向股东及股东关联方申请流动性支持借款、定向发债，向信托业保障基金公司申请流动性支持借款等。（三）为金融机构及其管理的资产管理产品、资产服务信托、公益慈善信托等提供投资顾问、咨询、托管及其他技术服务，为企业发行直接融资工具提供财务顾问、受托管理人等服务，为资产管理产品提供代理销售服务。（四）特定目的信托受托机构。（五）受托境外理财业务。（六）股指期货交易业务。（七）以固有资产从事股权投资业务。（八）国家金融监督管理总局批准的其他业务。

根据中信信托提供的合同编号为 G202503AZQY000002 的《中信信托募禾 2 号集合资金信托计划信托计划说明书》等文件，募禾 2 号集合资金信托计划的受托人为中信信托，募禾 2 号集合资金信托计划的投资范围包括“公募证券投资基金”。根据中信信托提供的编号为 C202505230252 的《中国信托登记有限责任公司信托初始登记完成通知书》，募禾 2 号集合资金信托计划于 2025 年 5 月 23 日完成了初始登记，信托登记系统产品编码为 ZXD202504210000005979。

基于上述，结合中信信托（代表“募禾 2 号集合资金信托计划”）出具的承诺函，本所经办律师认为，中信信托所受托管理的募禾 2 号集合资金信托计划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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

（十七）泉州交通发展产业投资合伙企业（有限合伙）

1. 基本情况

根据泉州市丰泽区市场监督管理局于 2023 年 1 月 3 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91350503MA8UF99885）以及国家企业信用信息公示系统所公示

信息，泉州交通发展产业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“交发母基金”）的基本情况如下：

名称	泉州交通发展产业投资合伙企业（有限合伙）
类型	有限合伙企业
执行事务合伙人	泉州交发私募基金管理有限公司
主要经营场所	福建省泉州市丰泽区泉秀街道丁荣路 39 号御殿花园 5 号楼商业楼 312-2
出资额	1,000,000 万元人民币
成立日期	2021 年 12 月 24 日
营业期限	2021 年 12 月 24 日至 2046 年 12 月 23 日
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（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）

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，交发母基金系有效存续的有限合伙企业，不存在《中华人民共和国合伙企业法》《泉州交通发展产业投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》及其补充协议规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

(1) 交发母基金的主体资质

根据交发母基金提供的《私募投资基金备案证明》，交发母基金的基金管理人为泉州交发私募基金管理有限公司（简称“泉州交发基金”）。

根据泉州市丰泽区市场监督管理局于 2025 年 10 月 21 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91350503MA8TCUHF6U）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，泉州交发基金的基本情况如下：

名称	泉州交发私募基金管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人	陈文质
住所	福建省泉州市丰泽区美仙路 151 号泉州交通发展集团有限责任公司 12 楼 1201-1209
注册资本	人民币 20,000 万元
成立日期	2021 年 6 月 10 日
营业期限	2021 年 6 月 10 日至无固定期限
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）；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）。（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）

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，泉州交发基金系有效存续的有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

经查中国证券投资基金业协会信息公示系统，泉州交发基金已经于 2021 年 9 月 16 日完成私募基金管理人登记，登记编号为 P1072506，机构类型为私募股权、创业投资基金管理人。

（2） 交发母基金的战略配售资格

根据交发母基金提供的《私募投资基金备案证明》，并经查询中国证券投资基金业协会信息公示系统，交发母基金于 2022 年 1 月 17 日在中国证券投资基金业协会完成备案，基金编号为 STQ878。

基于上述，结合交发母基金出具的承诺函，本所经办律师认为，交发母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，且投资范围覆盖商业不动产证券投资基金（REITs），属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指

引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

(十八) 上信睿启 1 号集合资金信托计划

上海国际信托有限公司（以下简称“上海信托”）拟代表其管理的上信睿启 1 号集合资金信托计划（以下简称“睿启 1 号集合资金信托计划”）参与本次战略配售。

1. 上海信托基本情况

根据上海市黄浦区市场监督管理局于 2025 年 10 月 30 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913101011322022450）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，上海信托的基本情况如下：

名称	上海国际信托有限公司
类型	其他有限责任公司
法定代表人	崔炳文
住所	上海市黄浦区九江路 111 号
注册资本	人民币 500,000 万元
成立日期	1981 年 5 月 6 日
营业期限	1981 年 5 月 6 日至无固定期限
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】

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上海信托系有效存续的其他有限责任公司，不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 睿启 1 号集合资金信托计划的战略配售资格

上海信托现持有国家金融监督管理总局上海监管局于 2026 年 1 月 16 日核发的机构编码为 K0020H231000001《金融许可证》，业务范围为：（一）信托业务，包括资产服务信托业务、资产管理信托业务、公益慈善信托业务。（二）固有资产负债业务，包括存放同业、同业拆借、贷款、投资、债券卖出回购，向股东及股东关联方申请流动性支持借款、定向发债，向信托业保障基金公司申请流动性支持借款等。（三）为金融机构及其管理的资产管理产品、资产服务信托、公益慈善信托等提供投资顾问、咨询、托管及其他技术服务，为企业发行直接融资工具提供财务顾问、受托管理人等服务，为资产管理产品提供代理销售服务。（四）特定目的信托受托机构资格。（五）受托境外理财业务资格。（六）股指期货交易业务资格。（七）以固有资产从事股权投资业务资格。（八）国家金融监督管理总局批准的其他业务。

根据上海信托提供的合同编号为 FJ-12-26Q1JB-1 的《上信睿启 1 号集合资金信托计划信托合同》等文件，睿启 1 号集合资金信托计划的受托人为上海信托，睿启 1 号集合资金信托计划的投资范围包括“公开募集商业不动产证券投资基金和公开募集基础设施证券投资基金（含战略配售/扩募增发份额、网下发售份额及公募 REITs 份额上市交易）”。根据上海信托提供的编号为 C202605060086 的《中国信托登记有限责任公司信托初始登记完成通知书》，睿启 1 号集合资金信托计划于 2026 年 5 月 6 日完成了初始登记，信托登记系统产品编码为 ZXD202604030000002664。

基于上述，结合上海信托（代表“睿启 1 号集合资金信托计划”）出具的承诺函，本所经办律师认为，上海信托所受托管理的睿启 1 号集合资金信托计划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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

(十九) 申万宏源证券有限公司

1. 基本情况

根据上海市徐汇区市场监督管理局于 2024 年 3 月 13 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913100003244445565）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源”）的基本情况如下：

名称	申万宏源证券有限公司
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 万元人民币
成立日期	2015 年 1 月 16 日
营业期限	2015 年 1 月 16 日至无固定期限
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）

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，申万宏源系有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

申万宏源现持有中国证监会于 2024 年 4 月 19 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059708），申万宏源系经中国证监会批准经营证券期货业务的证券公司，经查中国证券投资基金业协会信息公示系统，申万宏源已经于 2015 年 10 月 27 日成为中国证券投资基金业协会会员。

基于上述，结合申万宏源出具的承诺函，本所经办律师认为，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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

(二十) 中国中金财富证券有限公司

1. 基本情况

根据深圳市市场监督管理局于 2025 年 6 月 13 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300779891627F）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，中国中金财富证券有限公司（以下简称“中金财富”）的基本情况如下：

名称	中国中金财富证券有限公司
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	800,000.00 万元人民币
成立日期	2005 年 9 月 28 日
营业期限	2005 年 9 月 28 日至无固定期限
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。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，中金财富系有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

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：000000073899），中金财富系经中国证监会批准经营证券期货业务的证券公司，经查中国证券投资基金业协会信息公示系统，中金财富已于 2013 年 6 月 28 日成为中国证券投资基金业协会会员。

基于上述，结合中金财富出具的承诺函，本所经办律师认为，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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

（二十一）诺德基金浦江 520 号单一资产管理计划

诺德基金管理有限公司（简称“诺德基金”）拟代表其管理的诺德基金浦江 520 号单一资产管理计划（以下简称“浦江 520 号单一资管计划”）参与本次战略配售。

1. 诺德基金基本情况

根据上海市市场监督管理局于 2025 年 9 月 11 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000717866186P）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息，诺德基金的基本情况如下：

名称	诺德基金管理有限公司
类型	其他有限责任公司
法定代表人	郑成武
住所	中国（上海）自由贸易试验区富城路 99 号 18 层
注册资本	人民币 10,000 万元
成立日期	2006 年 6 月 8 日
营业期限	2006 年 6 月 8 日至无固定期限
经营范围	（一）发起、设立和销售证券投资基金；（二）管理证券投资基金；（三）经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】

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，诺德基金系有效存续的其他有限责任公司，不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 浦江 520 号单一资管计划的战略配售资格

诺德基金现持有中国证监会于 2025 年 10 月 30 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：0000000079710），业务范围为：公开募集证券投资基金管理、私募资产管理。经查中国证券投资基金业协会信息公示系统，诺德基金已于 2012 年 6 月 6 日成为中国证券投资基金业协会会员。

根据诺德基金提供的《诺德基金浦江 520 号单一资产管理计划资产管理合同》，浦江 520 号单一资管计划的管理人为诺德基金，主要投资范围包括“公开募集证券投资基金”。根据诺德基金提供的产品编码为 SZU177 的《资产管理计划备案证明》，浦江 520 号单一资管计划已于 2023 年 3 月 29 日完成了备案。

基于上述，结合诺德基金（代表“浦江 520 号单一资管计划”）出具的承诺函，本所经办律师认为，诺德基金所管理的浦江 520 号单一资管计划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，属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者，符合《基金指引》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条、第二十七条关于战略投资者的资格要求。

三、战略投资者是否存在相关禁止性情形

根据基金管理人与各战略投资者签署的战略配售协议以及各战略投资者出具的承诺函，拟参与本次发售的战略投资者不存在《上交所发售业务指引》第三十条、第三十一条规定的以下情形：

（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、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。

综上，本所经办律师认为，参与本次战略配售的投资者不存在《上交所发售业务指引》第三十条、第三十一条规定的禁止性情形。

四、限售安排

根据基金管理人提供的《招募说明书》《基金合同》《询价公告》，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低于基金份额发售数量的 20%。其中基金份额发售总量的 20%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，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的，持有不动产基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月，持有期限自本基金在上交所上市之日起开始计算。

经核查基金管理人与各战略投资者签署的战略配售协议，本所认为，本次战略配售中战略投资者获配份额的持有期限符合《基金指引》第十八条的规定以及《招募说明书》《基金合同》《询价公告》的约定。

五、结论

综上所述，本所经办律师认为，本次发售战略投资者的选取标准、配售资格符合《基金指引》《上交所 REITs 业务办法》《上交所发售业务指引》的规定。拟参与本次发售的战略投资者不存在《上交所发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

本法律意见书正本伍份，无副本。

（以下无正文，下接法律意见书签署页）

(此页为《上海市锦天城律师事务所关于华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者核查事项的法律意见书》之签署页)

上海市锦天城律师事务所

负责人

沈国权

经办律师:

梁琦

奚乐乐

2026 年 6 月 22 日

上海·杭州·北京·深圳·苏州·南京·重庆·成都·太原·香港·青岛·厦门·天津·济南·合肥·郑州·福州·南昌·西安·广州·长春·武汉·乌鲁木齐·伦敦·西雅图

地址: 上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11/12 层, 邮编: 200120

电话: (86) 21-20511000; 传真: (86) 21-20511999

网址: <http://www.allbrightlaw.com/>