

競天公誠律師事務所

JINGTIAN & GONGCHENG

北京市競天公誠律師事務所上海分所

关于国泰海通砂之船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

致：上海国泰海通证券资产管理有限公司

北京市競天公誠律師事務所上海分所（简称“本所”或“我们”）为在中华人民共和国（简称“中国”，为本法律意见书之目的，中国不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾省）注册并经中国司法部门批准从业的律师事务所。

本所受上海国泰海通证券资产管理有限公司（简称“国泰海通资管”或“基金管理人”）的委托，根据《中华人民共和国证券法》（简称“《证券法》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（简称“《基金法》”）、《证券期货投资者适当性管理办法》（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）》（简称“《基金指引》”）、《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》”）、《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）》（简称“《不动产基金业务办法》”）、《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2号——发售业务（试行）》（简称“《发售业务指引》”）、中国证券监督管理委员会（简称“中国证监会”）和上海证券交易所（简称“上交所”）的其他有关规定等法律、法规和规范性文件，就国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金（简称“本基金”）进行战略配售（简称“本次战略配售”）并引入战略投资者相关事项进行了核查，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所经办律师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，对本基金所涉战略投资者的相关事项进行了尽职调查，查阅了本所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。本法律意见书的出具基于以下假设：

1. 基金管理人、本基金财务顾问国泰海通证券股份有限公司（简称“**财务顾问**”）、战略投资者已提供了本所认为出具本法律意见书所需要的文件的复印件，并且已经将一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已全部向本所披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；

2. 基金管理人、财务顾问、战略投资者向本所提供的所有文件（包括原始书面材料、副本材料或口头证言）均是真实、准确、完整和有效的，无任何虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，且文件材料为副本或复印件的，其均与正本或原件一致；

3. 基金管理人、财务顾问、战略投资者向本所提供的所有的契约性文件均经各签约方正当授权并签字盖章而生效；各签约方均有资格及有权利履行其于该等文件下的义务；除在此特别声明者或该等文件受中国以外地区的法律约束外，这些文件对其各签约方均具有约束力；

4. 基金管理人、财务顾问、战略投资者向本所提供的所有文件上所有签字与盖章是真实的，复印件均与原件一致，各份文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，且于本法律意见出具日均由各自的合法持有人持有；以及

5. 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，或者基于本所专业无法作出核查及判断的重要事实，本所依赖有关部门、公司、有关人员或者其他有关机构出具的说明、证明或专业意见。

在本法律意见书中，本所仅根据本法律意见书出具日以前发生的事实、基金管理人、财务顾问、战略投资者提供的文件和资料及本所对该等事实的了解及对中国现行有关法律、法规和规范性文件的理解，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。在本法律意见书中，本所仅就中国法律问题发表意见，本所不对会计、审计、资产评估、财务分析、投资决策、业务发展等法律之外的专业事项和报告发表意见。本法律意见书中对有关财务报表、审计报告或业务报告中某些数据和结论的引述，并不表明本所对这些数据、结论的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。对于该等数据、报告及其结论等内容，本所及本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。对于本所无法独立查验的事实，本所依赖有关政府部门，会计师事务所和发行人出具的意见、说明或其他文件。

本法律意见书仅供基金管理人及财务顾问为核查本次战略配售的战略投资者资格之目的使用，除此之外，不得用作其他任何目的。本所不因任何第三方取得任何

人提供的本法律意见书的副本而对其承担任何责任。

一、 战略投资者的选择标准

根据基金管理人提供的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（简称“《招募说明书》”）、《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》（简称“《基金合同》”），本次不动产基金发售（简称“本次发售”）的战略投资者包括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符合中国证监会及上交所投资者适当性规定的专业机构投资者。

本所认为，本次发售战略投资者包括原始权益人或其同一控制下的关联方和前述主体外的其它符合中国证监会及上交所投资者适当性规定的专业机构投资者，战略投资者范围及选取标准符合《基金指引》第十八条、《发售业务指引》第二十六条及第二十七条的规定。

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，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如下：

序号	战略投资者全称	战略投资者简称	认购份额占比
(一) 原始权益人或其同一控制下的关联方			
1.	砂之船（西安）购物广场有限公司	西安购物广场公司	41.000%
(二) 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			
2.	天津高和股权投资基金管理有限公司 (代表“高和启航壹号私募股权投资基金”)	高和基金	1.850%
3.	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通	6.200%
4.	上海国泰海通证券资产管理有限公司 (代表“国泰海通君得睿享 3号单一资产管理计划”)	睿享 3号	1.500%

5.	上海国泰海通证券资产管理有限公司 (代表“国泰海通君得睿享 17号单一资产管理计划”)	睿享 17号	1.500%
6.	上海国泰海通证券资产管理有限公司 (代表“国泰君安君得睿享泰益单一资产管理计划”)	睿享泰益	0.360%
7.	上海国泰海通证券资产管理有限公司 (代表“国泰君安君享瑞投 FOF1号集合资产管理计划”)	瑞投 FOF1号	0.220%
8.	上海国泰海通证券资产管理有限公司 (代表“国泰海通君享龙鑫 2号FOF集合资产管理计划”)	龙鑫 2号 FOF	0.320%
9.	上海国泰海通证券资产管理有限公司 (代表“国泰海通君享睿享 5号集合资产管理计划”)	睿享 5号	0.180%
10.	上海国泰海通证券资产管理有限公司 (代表“国泰海通君得睿享 21号单一资产管理计划”)	睿享 21号	0.090%
11.	上海国泰海通证券资产管理有限公司 (代表“国泰海通君得睿享 FOF23号单一资产管理计划”)	睿享 FOF23号	0.270%
12.	上海国泰海通证券资产管理有限公司 (代表“国泰海通私客睿享 FOF2号单一资产管理计划”)	睿享 FOF2号	0.090%
13.	上海国泰海通证券资产管理有限公司 (代表“国泰海通君得睿享 FOF18号单一资产管理计划”)	睿享 FOF18号	0.090%
14.	上海国泰海通证券资产管理有限公司 (代表“国泰海通私客睿享 FOF1号	睿享 FOF1号	0.090%

	单一资产管理计划”)		
15.	上海国泰海通证券资产管理有限公司 (代表“国泰君安君得 3603FOF 单一资产管理计划”)	君得 3603FOF	0.090%
16.	厦门源峰基础设施股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	厦门源峰	3.800%
17.	长沙信和誉美股权投资合伙企业 (有限合伙)	长沙信和	2.200%
18.	平安证券股份有限公司	平安证券	0.230%
19.	国寿不动产投资管理有限公司	国寿投资	0.920%
20.	国寿资本投资有限公司	国寿资本	0.920%
21.	国寿财富管理有限公司	国寿财富	0.150%
22.	国寿财富管理有限公司 (代表“国寿财富稳睿 6号单一资产管理计划”)	稳睿 6号	0.300%
23.	中国保险投资基金 (有限合伙)	中保投资基金	1.000%
24.	东方财富证券股份有限公司	东方财富	0.300%
25.	东方财富证券股份有限公司 (代表“东方财富证券添新 1号集合资产管理计划”)	添新 1号	0.150%
26.	东方财富证券股份有限公司 (代表“东方财富证券昇财 1号集合资产管理计划”)	昇财 1号	0.150%
27.	中信证券股份有限公司	中信证券	0.600%
28.	中国国际金融股份有限公司	中金公司	0.600%

29.	华泰证券股份有限公司	华泰证券	0.250%
30.	华泰证券（上海）资产管理有限公司 （代表“华泰瑞享 1号集合资产管理计划”）	华泰瑞享 1号	0.150%
31.	北京朗和私募基金管理有限公司	朗和基金	0.920%
32.	嘉实基金管理有限公司（代表“嘉实基金基础设施稳健 1号单一资产管理计划”）	嘉实稳健 1号	0.710%
33.	嘉实基金管理有限公司（代表“嘉实基金基础设施优选 1号单一资产管理计划”）	嘉实优选 1号	0.240%
34.	北京证券有限责任公司	北京证券	0.500%
35.	华润深国投信托有限公司（代表“华润信托·招银理财瑞驰 11号集合资金信托计划”）	瑞驰 11号信托	0.750%
36.	招商致远资本投资有限公司（代表“招商致远基础设施三期集合私募股权投资基金”）	招商致远三期	0.090%
37.	招商财富资产管理有限公司（代表“招商财富-启航 10号单一资产管理计划”）	启航 10号	0.460%
38.	长安国际信托股份有限公司（代表“长安信托·深创投红土资管 REITs 多策略 2号集合资金信托计划”）	深创投红土资管 2号	0.600%
39.	扬州合凡叁号股权投资合伙企业（有限合伙）	扬州合凡叁号	0.350%
40.	云南国际信托有限公司（代表“云南信托-兴睿 2号集合资金信托计	兴睿 2号	0.230%

	划”)		
41.	江苏省国际信托有限责任公司 (代表“江苏信托·基础设施 6号集合资金信托计划”)	基础设施 6号	0.510%
42.	建信资本管理有限责任公司 (代表“建信资本锦绣 8号集合资产管理计划”)	锦绣 8号	0.230%
43.	中诚信托有限责任公司 (代表“中诚信托-汇萃 5号集合资金信托计划”)	汇萃 5号	0.230%
44.	宏源汇智投资有限公司	宏源汇智	0.230%
45.	圆信基石 (厦门) 基础设施不动产股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	圆信基石基金	0.230%
46.	深圳市高新投集团有限公司	深高新投	0.230%
47.	陕西金融控股集团有限公司	陕西金控	0.230%
48.	深圳担保集团有限公司	深圳担保	0.230%
49.	国信证券股份有限公司	国信证券	0.230%
50.	国金基金管理有限公司 (代表“国金基金-星火睿驰 FOF1号单一资产管理计划”)	睿驰 FOF1号	0.230%
51.	国金基金管理有限公司 (代表“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	0.230%
52.	中国银河证券股份有限公司	银河证券	0.330%
53.	东方证券股份有限公司	东方证券	0.330%

54.	上海睿投私募基金管理有限公司（代表“睿投海纳 5 号 REITs 策略私募证券投资基金”）	睿投海纳 5 号	0.330%
55.	天津弘毅基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）	弘毅投资	0.230%
56.	申万宏源证券有限公司	申万宏源	0.350%
57.	汕头市潮鸿基投资有限公司	潮鸿基	0.200%
合计			75.000%

（一）砂之船（西安）购物广场有限公司

1. 基本情况

根据砂之船（西安）购物广场有限公司（简称“西安购物广场公司”或“原始权益人”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统¹进行查询，西安购物广场公司的基本情况如下：

名称	砂之船（西安）购物广场有限公司
统一社会信用代码	916101363960914549
法定代表人	郑远来
住所	陕西省西安市浐灞生态区世博大道 5001 号 1 幢 10000 室
注册资本	3,000 万美元
类型	有限责任公司（港澳台法人独资）

¹ <https://www.gsxt.gov.cn/>，下同。

经营范围	一般经营项目：日用百货、服装鞋帽、化妆品的批发。（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. 战略配售资格

西安购物广场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不动产基金战略配售的资格。

3. 配售比例

根据西安购物广场公司签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》，西安购物广场公司拟认购数量为 410,000,000 份，占发售份额总数的比例为 41.00%。

根据《基金指引》第十八条、《不动产基金业务办法》第二十一条的规定，不动产项目原始权益人或者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总量的 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、《不动产基金业务办法》第二十一条的规定。

4. 限售期安排

根据西安购物广场公司签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，西安购物广场公司已承诺，其获得本次配售的基金份额占本次发行的基金份额 20% 的部分的持有期限自上市之日起不少于 60 个月；获配份额超过本次发行的基金份额 20% 的部分持有期限为自本次发行的基金份额上市之日起不少于 36 个月。

上述安排符合《基金指引》第十八条、《不动产基金业务办法》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) 高和启航壹号私募股权投资基金

原始权益人与其同一控制下的关联方的董事、监事及高级管理人员拟通过天津高和股权投资基金管理有限公司（简称“天津高和”）管理的“高和启航壹号私募股权投资基金”（简称“高和基金”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据天津高和提供的高和基金《私募投资基金备案证明》，并经本所律师查询中国证券投资基金业协会（简称“基金业协会”）信息公示系统²，高和基金的基本情况如下：

基金名称	高和启航壹号私募股权投资基金
基金类型	私募证券投资基金
基金编号	SBVK26
基金管理人名称	天津高和股权投资基金管理有限公司
托管人名称	中信证券股份有限公司
备案日期	2026年5月6日

根据天津高和提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，天津高和的基本情况如下：

名称	天津高和股权投资基金管理有限公司
统一社会信用代码	91120116694079525J
法定代表人	苏鑫
住所	天津自贸试验区（空港经济区）空港国际物流区第二大街1号103室（弘耀（天津）商务秘书服务有限公司托管第090号）
注册资本	300万元
类型	有限责任公司
经营范围	受托管理股权投资基金，从事投融资管理及相关咨询服务

² <https://gs.amac.org.cn/amac-infodisc/res/pof/fund/index.html>，下同。

	(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. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定, 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。

根据天津高和提供的《私募投资基金管理人登记证书》、高和基金《私募投资基金备案证明》, 并经本所律师查询基金业协会信息公示系统, 天津高和系经基金业协会备案的私募基金管理人(登记编号: P1001609), 高和基金系由天津高和管理并经基金业协会备案的私募基金(基金编号: SBVK26)。因此, 高和基金符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件, 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。

根据天津高和代表高和基金出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》, 高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. 原始权益人与其同一控制下的关联方的董事、监事及高级管理人员通过高和基金参与本次战略配售的情况

根据西安购物广场公司提供的《劳动合同》《情况说明函》等资料、天津高和提供的《高和启航壹号私募股权投资基金基金合同》(简称“《高和基金合同》”)《高和基金出资人名册》及《基金及投资人情况说明函》等资料, 原始权益人与其同一控制下的关联方的董事、监事及高级管理人员参与高和基金认购的情况如下:

姓名	任职董事、监事及高级管理人员情况	公司名称	认购高和基金份额比例
许军	董事	长春砂之船中东商业管理有	7.80%

		限公司/杭州砂之船商业管理股份有限公司	
郑远来	经理	砂之船（西安）购物广场有限公司	4.88%
郭洋溢	监事	砂之船（西安）购物广场有限公司	11.71%
沈悦	董事	杭州砂之船商业管理股份有限公司	9.76%
程鑫渝	经理	重庆萨苏尔数据科技有限公司	7.80%
王晖	经理	杭州砂之船商业管理股份有限公司	5.85%
曹凌燕	经理	砂之船（南京）商业管理有限公司/南京砂之船资产管理有限公司/南京砂之船奥莱商业管理有限公司	1.46%
吴琰	经理	昆明砂舟商业管理有限公司/砂之船（昆明）文化传播有限公司/昆明砂之船房地产开发有限公司/昆明砂安经贸有限公司/砂之船（昆明）企业管理咨询有限公司/砂之船（昆明）经贸有限公司	3.41%
刘占	经理	长春砂之船中东商业管理有限公司	0.98%
邵河	经理	福州砂之船商业管理有限公司	0.98%
顾霜	经理	重庆安诚物业管理有限公司	1.46%

4. 限售期安排

根据天津高和提供的《高和基金合同》《高和基金出资人名册》及《基金及投资人情况说明函》等相关资料，高和基金由其管理人天津高和按照《高和基金合同》的约定，独立管理和运用基金财产；原始权益人未持有高和基金任何份额，原始权益人与其同一控制下的关联方的董事、监事及高级管理人员合计持有高和基金的份额为 56.09%；根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于砂之船员工持股计划是否与原始权益人构成同一控制下的关联方关系的咨询意见》，并经原始权益人出具的《情况说明函》确认，原始权益人与高和基金不构成同一控制下的关联方。因此，我们认为，高和基金无需比照“原始权益人或其同一控制下的关联方参与战略配售份额的持有期限”适用。

根据天津高和代表高和基金签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，高和基金获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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) 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（简称“**国泰海通**”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国泰海通的基本情况如下：

名称	国泰海通证券股份有限公司
统一社会信用代码	9131000063159284XQ
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
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. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》³以及国泰海通提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000079711），国泰海通系经批准设立的证券公司。因此，国泰海通符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，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

根据国泰海通签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，国泰海通获得本次配售的基金份额中的30%自上市之日起持有期限不少于12个月，其余70%自上市之日起持有期限不少于24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） 国泰海通君得睿享3号单一资产管理计划

国泰海通资管拟以其管理的“国泰海通君得睿享3号单一资产管理计划”（简称“睿享3号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据国泰海通资管提供的睿享3号《资产管理计划备案证明》，睿享3号的

³ <https://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029659/content.shtml>，下同。

基本情况如下：

产品名称	国泰海通君得睿享 3号单一资产管理计划
产品编码	SBFS15
管理人名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
备案日期	2025年9月8日

根据国泰海通资管提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，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
统一社会信用代码	91310000560191968J
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
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：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）

2. 战略配售资格

《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《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3月)》、国泰海通资管提供的《经营证券期货业务许可证》(流水号:000000059638)以及《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》(证监许可[2010]631号),国泰海通资管系国泰海通就经营证券资产管理业务设立的证券公司子公司;另根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》,睿享3号系由国泰海通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,符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件,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。

根据国泰海通资管代表睿享3号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》,睿享3号具备良好的市场声誉和影响力,具有较强资金实力,认可不动产基金长期投资价值,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

根据国泰海通资管代表睿享3号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》,睿享3号获得本次配售的基金份额中的30%自上市之日起持有期限不少于12个月,其余70%自上市之日起持有期限不少于24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) 国泰海通君得睿享17号单一资产管理计划

国泰海通资管拟以其管理的“国泰海通君得睿享17号单一资产管理计划”(简称“睿享17号”)参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据国泰海通资管提供的睿享17号《资产管理计划备案证明》,睿享17号

的基本情况如下：

产品名称	国泰海通君得睿享 17号单一资产管理计划
产品编码	SAEE50
管理人名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
备案日期	2026年4月28日

根据国泰海通资管提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国泰海通资管的基本情况详见本法律意见书“二、战略投资者的配售资格/（四）国泰海通君得睿享 3号单一资产管理计划/1.基本情况”部分。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》、国泰海通资管提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059638）以及《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》（证监许可〔2010〕631号），国泰海通资管系国泰海通就经营证券资产管理业务设立的证券公司子公司；另根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》，睿享 17号系由国泰海通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，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国泰海通资管代表睿享 17号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿享 17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《发行业务指引》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

根据国泰海通资管代表睿享 17 号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿享 17 号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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) 国泰君安君得睿享泰益单一资产管理计划

国泰海通资管拟以其管理的“国泰君安君得睿享泰益单一资产管理计划”（简称“睿享泰益”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据国泰海通资管提供的睿享泰益《资产管理计划备案证明》及《国泰君安君得睿享泰益 FOF 单一资产管理计划资产管理合同补充协议》⁴，睿享泰益的基本情况如下：

产品名称	国泰君安君得睿享泰益单一资产管理计划
产品编码	SBEE28
管理人名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
备案日期	2025 年 8 月 18 日

根据国泰海通资管提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国泰海通资管的基本情况详见本法律意见书“二、战略投资者的配售资格/（四）国泰海通君得睿享 3 号单一资产

⁴ 本计划由 FOF 类产品变更为非 FOF 类产品，本计划名称“国泰君安君得睿享泰益 FOF 单一资产管理计划”变更为“国泰君安君得睿享泰益单一资产管理计划”。

管理计划/1.基本情况”部分。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》、国泰海通资管提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059638）以及《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》（证监许可〔2010〕631号），国泰海通资管系国泰海通就经营证券资产管理业务设立的证券公司子公司；另根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》，睿享泰益系由国泰海通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，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国泰海通资管代表睿享泰益出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿享泰益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

根据国泰海通资管代表睿享泰益签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿享泰益获得本次配售的基金份额中的30%自上市之日起持有期限不少于12个月，其余70%自上市之日起持有期限不少于24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) 国泰君安君享瑞投 FOF1 号集合资产管理计划

国泰海通资管拟以其管理的“国泰君安君享瑞投 FOF1 号集合资产管理计划”（简称“瑞投 FOF1 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据国泰海通资管提供的瑞投 FOF1 号《资产管理计划备案证明》，瑞投 FOF1 号的基本情况如下：

产品名称	国泰君安君享瑞投 FOF1 号集合资产管理计划
产品编码	SBBV24
管理人名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
备案日期	2025 年 7 月 22 日

根据国泰海通资管提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国泰海通资管的基本情况详见本法律意见书“二、战略投资者的配售资格/（四）国泰海通君得睿享 3 号单一资产管理计划/1.基本情况”部分。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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 3 月）》、国泰海通资管提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059638）以及《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》（证监许可〔2010〕631 号），国泰海通资管系国泰海通就经营证券资产管理业务设立的证券公司子公司；

另根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》，瑞投 FOF1 号系由国泰海通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，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国泰海通资管代表瑞投 FOF1 号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，瑞投 FOF1 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

根据国泰海通资管代表瑞投 FOF1 号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，瑞投 FOF1 号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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) 国泰海通君享龙鑫 2 号 FOF 集合资产管理计划

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

1. 基本情况

根据国泰海通资管提供的龙鑫 2 号 FOF《资产管理计划备案证明》，龙鑫 2 号 FOF 的基本情况如下：

产品名称	国泰海通君享龙鑫 2 号 FOF 集合资产管理计划
产品编码	SBFF07
管理人名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司

备案日期

2025年9月9日

根据国泰海通资管提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国泰海通资管的基本情况详见本法律意见书“二、战略投资者的配售资格/（四）国泰海通君得睿享3号单一资产管理计划/1.基本情况”部分。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》、国泰海通资管提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059638）以及《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》（证监许可〔2010〕631号），国泰海通资管系国泰海通就经营证券资产管理业务设立的证券公司子公司；另根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》，龙鑫2号FOF系由国泰海通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，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国泰海通资管代表龙鑫2号FOF出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，龙鑫2号FOF具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，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

根据国泰海通资管代表龙鑫2号FOF签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封

闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，龙鑫 2 号 FOF 获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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) 国泰海通君享睿享 5 号集合资产管理计划

国泰海通资管拟以其管理的“国泰海通君享睿享 5 号集合资产管理计划”（简称“睿享 5 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据国泰海通资管提供的睿享 5 号《资产管理计划备案证明》，睿享 5 号的基本情况如下：

产品名称	国泰海通君享睿享 5 号集合资产管理计划
产品编码	SBUN08
管理人名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
备案日期	2026 年 3 月 27 日

根据国泰海通资管提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国泰海通资管的基本情况详见本法律意见书“二、战略投资者的配售资格/（四）国泰海通君得睿享 3 号单一资产管理计划/1.基本情况”部分。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》、国泰海通资管提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059638）以及《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》（证监许可〔2010〕631号），国泰海通资管系国泰海通就经营证券资产管理业务设立的证券公司子公司；另根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》，睿享5号系由国泰海通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，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国泰海通资管代表睿享5号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿享5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

根据国泰海通资管代表睿享5号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿享5号获得本次配售的基金份额中的30%自上市之日起持有期限不少于12个月，其余70%自上市之日起持有期限不少于24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） 国泰海通君得睿享 21 号单一资产管理计划

国泰海通资管拟以其管理的“国泰海通君得睿享 21 号单一资产管理计划”（简称“睿享 21 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据国泰海通资管提供的睿享 21 号《资产管理计划备案证明》，睿享 21 号的基本情况如下：

产品名称	国泰海通君得睿享 21 号单一资产管理计划
产品编码	SAEU85
管理人名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
备案日期	2026 年 5 月 7 日

根据国泰海通资管提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国泰海通资管的基本情况详见本法律意见书“二、战略投资者的配售资格/（四）国泰海通君得睿享 3 号单一资产管理计划/1.基本情况”部分。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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 3 月）》、国泰海通资管提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059638）以及《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》（证监许可〔2010〕631 号），国泰海通资管系国泰海通就经营证券资产管理业务设立的证券公司子公司；另根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》，睿享 21 号系由国泰海通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，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国泰海通资管代表睿享 21 号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿享 21 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

根据国泰海通资管代表睿享 21 号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿享 21 号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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) 国泰海通君得睿享 FOF23 号单一资产管理计划

国泰海通资管拟以其管理的“国泰海通君得睿享 FOF23 号单一资产管理计划”（简称“睿享 FOF23 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据国泰海通资管提供的睿享 FOF23 号《资产管理计划备案证明》，睿享 FOF23 号的基本情况如下：

产品名称	国泰海通君得睿享 FOF23 号单一资产管理计划
产品编码	SBVZ54
管理人名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
备案日期	2026 年 4 月 15 日

根据国泰海通资管提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国泰海通资管的基本情况详见本法律意见书“二、战略投资者的配售资格/（四）国泰海通君得睿享 3 号单一资产管理计划/1.基本情况”部分。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》、国泰海通资管提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059638）以及《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》（证监许可〔2010〕631号），国泰海通资管系国泰海通就经营证券资产管理业务设立的证券公司子公司；另根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》，睿享 FOF23 号系由国泰海通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，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国泰海通资管代表睿享 FOF23 号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿享 FOF23 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

根据国泰海通资管代表睿享 FOF23 号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿享 FOF23 号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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） 国泰海通私客睿享 FOF2 号单一资产管理计划

国泰海通资管拟以其管理的“国泰海通私客睿享 FOF2 号单一资产管理计划”（简称“睿享 FOF2 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据国泰海通资管提供的睿享 FOF2 号《资产管理计划备案证明》，睿享 FOF2 号的基本情况如下：

产品名称	国泰海通私客睿享 FOF2 号单一资产管理计划
产品编码	SBQW39
管理人名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
备案日期	2026 年 1 月 30 日

根据国泰海通资管提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国泰海通资管的基本情况详见本法律意见书“二、战略投资者的配售资格/（四）国泰海通君得睿享 3 号单一资产管理计划/1.基本情况”部分。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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 3 月）》、国泰海通资管提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059638）以及《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》（证监许可〔2010〕631 号），国泰海通资管系国泰海通就经营证券资产管理业务设立的证券公司子公司；另根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》，睿享 FOF2 号系由国泰海通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，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国泰海通资管代表睿享 FOF2 号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿享 FOF2 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

根据国泰海通资管代表睿享 FOF2 号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿享 FOF2 号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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) 国泰海通君得睿享 FOF18 号单一资产管理计划

国泰海通资管拟以其管理的“国泰海通君得睿享 FOF18 号单一资产管理计划”（简称“睿享 FOF18 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据国泰海通资管提供的睿享 FOF18 号《资产管理计划备案证明》，睿享 FOF18 号的基本情况如下：

产品名称	国泰海通君得睿享 FOF18 号单一资产管理计划
产品编码	SBVV04
管理人名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
备案日期	2026 年 4 月 9 日

根据国泰海通资管提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国泰海通资管的基本情况详见本法律意见书“二、战略投资者的配售资格/（四）国泰海通君得睿享 3 号单一资产

管理计划/1.基本情况”部分。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》、国泰海通资管提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059638）以及《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》（证监许可〔2010〕631号），国泰海通资管系国泰海通就经营证券资产管理业务设立的证券公司子公司；另根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》，睿享 FOF18 号系由国泰海通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，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国泰海通资管代表睿享 FOF18 号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿享 FOF18 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

根据国泰海通资管代表睿享 FOF18 号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿享 FOF18 号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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) 国泰海通私客睿享 FOF1 号单一资产管理计划

国泰海通资管拟以其管理的“国泰海通私客睿享 FOF1 号单一资产管理计划”（简称“睿享 FOF1 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据国泰海通资管提供的睿享 FOF1 号《资产管理计划备案证明》，睿享 FOF1 号的基本情况如下：

产品名称	国泰海通私客睿享 FOF1 号单一资产管理计划
产品编码	SBVX20
管理人名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
备案日期	2026 年 4 月 13 日

根据国泰海通资管提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国泰海通资管的基本情况详见本法律意见书“二、战略投资者的配售资格/（四）国泰海通君得睿享 3 号单一资产管理计划/1.基本情况”部分。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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 3 月）》、国泰海通资管提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059638）以及《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》（证监许可〔2010〕631 号），国泰海通资管系国泰海通就经营证券资产管理业务设立的证券公司子公司；

另根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》，睿享 FOF1 号系由国泰海通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，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国泰海通资管代表睿享 FOF1 号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿享 FOF1 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

根据国泰海通资管代表睿享 FOF1 号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿享 FOF1 号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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) 国泰君安君得 3603FOF 单一资产管理计划

国泰海通资管拟以其管理的“国泰君安君得 3603FOF 单一资产管理计划”（简称“君得 3603FOF”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据国泰海通资管提供的君得 3603FOF《资产管理计划备案证明》，君得 3603FOF 的基本情况如下：

产品名称	国泰君安君得 3603FOF 单一资产管理计划
产品编码	SASB88

管理人名称	上海国泰君安证券资产管理有限公司 ⁵
备案日期	2024年12月11日

根据国泰海通资管提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国泰海通资管的基本情况详见本法律意见书“二、战略投资者的配售资格/（四）国泰海通君得睿享3号单一资产管理计划/1.基本情况”部分。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》、国泰海通资管提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059638）以及《关于核准国泰君安证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》（证监许可〔2010〕631号），国泰海通资管系国泰海通就经营证券资产管理业务设立的证券公司子公司；另根据国泰海通资管提供的《资产管理计划备案证明》，君得3603FOF系由国泰海通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，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国泰海通资管代表君得3603FOF出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，君得3603FOF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。

⁵系国泰海通资管曾用名。2025年7月，“上海国泰君安证券资产管理有限公司”名称变更为“上海国泰海通证券资产管理有限公司”，下同。

3. 限售期安排

根据国泰海通资管代表君得 3603FOF 签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，君得 3603FOF 获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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) 厦门源峰基础设施股权投资基金合伙企业（有限合伙）

1. 基本情况

根据厦门源峰基础设施股权投资基金合伙企业（有限合伙）（简称“厦门源峰”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，厦门源峰的基本情况如下：

名称	厦门源峰基础设施股权投资基金合伙企业（有限合伙）
统一社会信用代码	91350211MA8W2WBP3T
类型	有限合伙企业
住所	厦门市集美区杏林湾路 492 号 2203 单元 B28
成立日期	2022 年 10 月 13 日
出资额	427,064 万元
执行事务合伙人	厦门源峰瑞卓企业管理合伙企业（有限合伙）
经营范围	许可项目：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）。（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)。
--	----------

根据厦门源峰提供的北京磐茂投资管理有限公司（简称“北京磐茂”）私募基金管理人公示信息，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，北京磐茂的基本情况如下：

名称	北京磐茂投资管理有限公司
统一社会信用代码	91110116MA01A6XW0R
法定代表人	田宇
住所	北京市怀柔区开放路 113 号南三层 306 室
注册资本	10,000 万元
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
经营范围	投资管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据厦门源峰提供的厦门源峰私募基金公示信息、北京磐茂私募基金管理人公示信息，并经本所律师查询基金业协会信息公示系统，北京磐茂系经基金业协会备案的私募基金管理人（登记编号：P1067897），厦门源峰系由北京磐茂管理并经基金业协会备案的私募基金（基金编号：SABY75）。因此，厦门源峰符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据厦门源峰出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，厦门源峰具备良好的市场声誉和影响力，具有较强的资金实力，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

根据厦门源峰签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，厦门源峰获得本次配售的基金份额中的 30% 自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70% 自上市之日起持有期限不少于 24 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) 长沙信和誉美股权投资合伙企业（有限合伙）

1. 基本情况

根据长沙信和誉美股权投资合伙企业（有限合伙）（简称“长沙信和”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，长沙信和的基本情况如下：

名称	长沙信和誉美股权投资合伙企业（有限合伙）
统一社会信用代码	91430105MAEMDFU0B

类型	有限合伙企业
住所	湖南省长沙市开福区新河街道湘江北路三段 1500 号北辰时代广场 A3 区办公塔楼、A3 区酒店塔楼、A3 区会议酒店、办公、会议中心裙房、A3 区地下室 925
成立日期	2025 年 6 月 13 日
出资额	50,000 万元
执行事务合伙人	天津畅和商业管理有限公司
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）

根据长沙信和提供的天津畅和股权投资基金管理有限公司（简称“天津畅和”）《营业执照》，并经查询基金业协会信息公示系统，天津畅和的基本情况如下：

名称	天津畅和股权投资基金管理有限公司
统一社会信用代码	91120116578340343U
法定代表人	苏鑫
住所	天津自贸试验区（空港经济区）空港国际物流区第二大街 1 号 103
注册资本	10,000 万元
类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	受托管理股权投资基金，从事投融资管理及相关咨询服务

	(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
--	-------------------------------

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定, 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。

根据长沙信和提供的《私募投资基金备案证明》、天津畅和《私募投资基金管理人登记证书》, 并经本所律师查询基金业协会信息公示系统, 天津畅和系经基金业协会备案的私募基金管理人(登记编号: P1002752), 长沙信和系由天津畅和管理并经基金业协会备案的私募基金(基金编号: SAYF00)。因此, 长沙信和符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件, 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。

根据长沙信和出具的《承诺函》, 长沙信和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

根据长沙信和签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》, 长沙信和获得本次配售的基金份额中的 30% 自上市之日起持有期限不少于 12 个月, 其余 70% 自上市之日起持有期限不少于 24 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) 平安证券股份有限公司

1. 基本情况

根据平安证券股份有限公司（简称“平安证券”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，平安证券的基本情况如下：

名称	平安证券股份有限公司
统一社会信用代码	914403001000234534
法定代表人	何之江
住所	深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层
注册资本	1,380,000 万
类型	非上市股份有限公司
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；证券承销与保荐；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；中国证监会批准或核准的其他业务。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》及平安证券提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000029256），平安证券系经批准设立的证券公司。因此，平安证券符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据平安证券出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，平安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

根据平安证券签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，平安证券获得本次配售的基金份额中的30%自上市之日起持有期限不少于12个月，其余70%自上市之日起持有期限不少于24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） 国寿不动产投资管理有限公司

1. 基本情况

根据国寿不动产投资管理有限公司（简称“国寿投资”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国寿投资的基本情况如下：

名称	国寿不动产投资管理有限公司
统一社会信用代码	9111000060002302XK
法定代表人	沈明松
住所	北京市西城区金融大街17号、甲17号、乙17号、丙17号17号楼4层506室

注册资本	50,000 万
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；非居住房地产租赁；凭总公司授权开展经营活动；物业管理；酒店管理；停车场服务；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）；企业管理咨询；工程管理服务；食品销售（仅销售预包装食品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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》第八条第一款（四）项的规定，同时符合相关条件（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）的法人或者其他组织属于专业机构投资者。

根据国寿投资提供的《国寿不动产投资管理有限公司审计报告及财务报表 2025 年度》（信会师报字[2026]第 ZA21960 号），截至 2025 年 12 月 31 日，国寿投资的净资产不低于 2,000 万元，金融资产不低于 1,000 万元。根据国寿投资提供的对账单等投资经历证明文件并结合国寿投资出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》及相关确认，国寿投资具有 2 年以上的证券投资经历。根据前述材料并结合国寿投资出具的承诺函及相关确认，国寿投资符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国寿投资出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，国寿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，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

根据国寿投资签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投

资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，国寿投资获得本次配售的基金份额中的 30% 自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70% 自上市之日起持有期限不少于 24 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) 国寿资本投资有限公司

1. 基本情况

根据国寿资本投资有限公司（简称“国寿资本”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国寿资本的基本情况如下：

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
注册资本	100,000 万
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. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据基金业协会公布的《私募基金管理人公示信息》及国寿资本提供的私募基金管理人公示信息，国寿资本系经备案的私募股权、创业投资基金管理人。因此，国寿资本符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国寿资本出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，国寿资本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

根据国寿资本签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，国寿资本获得本次配售的基金份额中的 30% 自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70% 自上市之日起持有期限不少于 24 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) 国寿财富管理有限公司

1. 基本情况

根据国寿财富管理有限公司（简称“国寿财富”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国寿财富的基本情况如下：

名称	国寿财富管理有限公司
统一社会信用代码	913100003208922208
法定代表人	鄂华
住所	中国（上海）自由贸易试验区银城路 88 号 3902 单元
注册资本	20,000 万
类型	其他有限责任公司
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】

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据国寿财富提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000054765）以及《关于核准国寿安保基金管理有限公司设立子公司的批复》（证监许可〔2014〕1155号），国寿财富系国寿安保基金管理有限公司就经营资产管理业务设立的基金管理公司子公司。因此，国寿财富符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国寿财富出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，国寿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，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

根据国寿财富签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，国寿财富获得本次配售的基金份额中的 30% 自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70% 自上市之日起持有期限不少于 24 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) 国寿财富稳睿 6 号单一资产管理计划

国寿财富拟以其管理的“国寿财富稳睿 6 号单一资产管理计划”（简称“**稳睿 6 号**”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据国寿财富提供的稳睿 6 号《资产管理计划备案证明》，稳睿 6 号的基本情况如下：

产品名称	国寿财富稳睿 6 号单一资产管理计划
产品编码	SBUM33
管理人名称	国寿财富管理有限公司
备案日期	2026 年 3 月 24 日

根据稳睿 6 号计划管理人提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国寿财富的基本详见本法律意见书“二、战略投资者的配售资格/（二十一）国寿财富管理有限公司/1. 基本情况”部分。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据国寿财富提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000054765）以及《关于核准国寿安保基金管理有限公司设立子公司的批复》（证监许可〔2014〕1155号），国寿财富系国寿安保基金管理有限公司就经营资产管理业务设立的基金管理公司子公司；另根据国寿财富提供的《资产管理计划备案证明》，稳睿6号系由国寿财富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，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国寿财富代表稳睿6号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，稳睿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

根据国寿财富代表稳睿6号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，稳睿6号获得本次配售的基金份额中的30%自上市之日起持有期限不少于12个月，其余70%自上市之日起持有期限不少于24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） 中国保险投资基金（有限合伙）

1. 基本情况

根据中国保险投资基金（有限合伙）（简称“中保投资基金”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，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）
统一社会信用代码	91310000MA1FL1NL88
类型	有限合伙企业
住所	中国（上海）自由贸易试验区东园路 18 号 20 层
成立日期	2016 年 2 月 6 日
出资额	12,193,847.8071 万元
执行事务合伙人	中保投资有限责任公司
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】

根据中保投资基金提供的中保投资有限责任公司（简称“中保投资”）《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，中保投资的基本情况如下：

名称	中保投资有限责任公司
统一社会信用代码	91310000MA1FL0UD4R
法定代表人	贾飙
住所	2015 年 12 月 4 日
注册资本	120,000 万元
类型	其他有限责任公司
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】
--	--

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据中保投资基金提供的《私募投资基金备案证明》《关于中国保险投资基金设立方案的批复》（国函〔2015〕104号）及中保投资私募基金管理人公示信息，并经本所律师查询基金业协会信息公示系统，中保投资系经基金业协会备案的私募基金管理人（登记编号：P1060245），中保投资基金系由中保投资管理并经基金业协会备案的私募基金（基金编码：SN9076）。因此，中保投资基金符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据中保投资基金出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，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，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

根据中保投资基金签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，中保投资基金获得本次配售的基金份额中的30%自上市之日起持有期限不少于12个月，其余70%自上市之日起持有期限不少于24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) 东方财富证券股份有限公司

1. 基本情况

根据东方财富证券股份有限公司（简称“东方财富”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，东方财富的基本情况如下：

名称	东方财富证券股份有限公司
统一社会信用代码	91540000710910420Y
法定代表人	戴彦
住所	西藏自治区拉萨市柳梧新区国际总部城 10 栋楼
注册资本	1,270,000 万
类型	其他股份有限公司（非上市）
经营范围	许可项目：证券业务；公募证券投资基金销售；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）

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》及东方财富提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073898），东方财富系经批准设立

的证券公司。因此，东方财富符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据东方财富出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，东方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，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

根据东方财富签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，东方财富获得本次配售的基金份额中的 30% 自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70% 自上市之日起持有期限不少于 24 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) 东方财富证券添新 1 号集合资产管理计划

东方财富拟以其管理的“东方财富证券添新 1 号集合资产管理计划”（简称“添新 1 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据东方财富提供的添新 1 号的《资产管理计划备案证明》，添新 1 号的基本情况如下：

产品名称	东方财富证券添新 1 号集合资产管理计划
产品编码	SAPU76
管理人名称	东方财富证券股份有限公司
备案日期	2024 年 11 月 4 日

根据东方财富提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示

系统查询，截至本法律意见书出具之日，东方财富的基本情况详见本法律意见书“二、战略投资者的配售资格/（二十四）东方财富证券股份有限公司/1.基本情况”部分。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》及东方财富提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073898），东方财富系经批准设立的证券公司；另根据东方财富提供的东方财富证券添新1号集合资产管理计划《资产管理计划备案证明》，添新1号系由东方财富担任管理人设立并经基金业协会备案的资产管理产品，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据东方财富代表添新1号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，添新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

根据东方财富证券代表添新1号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，添新1号获得本次配售的基金份额中的30%自上市之日起持有期限不少于12个月，其余70%自上市之日起持有期限不少于24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) 东方财富证券昇财 1 号集合资产管理计划

东方财富拟以其管理的“东方财富证券昇财 1 号集合资产管理计划”（简称“昇财 1 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据东方财富提供的昇财 1 号的《资产管理计划备案证明》，昇财 1 号的基本情况如下：

产品名称	东方财富证券昇财 1 号集合资产管理计划
产品编码	SAQJ32
管理人名称	东方财富证券股份有限公司
备案日期	2024 年 11 月 20 日

根据东方财富提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，东方财富的基本情况详见本法律意见书“二、战略投资者的配售资格/（二十四）东方财富证券股份有限公司/1.基本情况”部分。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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 3 月）》及东方财富提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073898），东方财富系经批准设立的证券公司；另根据东方财富提供的东方财富证券昇财 1 号集合资产管理计划《资产管理计划备案证明》，昇财 1 号系由东方财富证券担任管理人设立并经基

金业协会备案的资产管理产品，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据东方财富代表昇财 1 号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，昇财 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

根据东方财富代表昇财 1 号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，昇财 1 号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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**”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，中信证券的基本情况如下：

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
注册资本	1,482,054.6829 万

类型	股份有限公司（上市）
经营范围	一般经营项目：无。许可经营项目：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. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》以及中信证券提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059611），中信证券系经批准设立的证券公司。因此，中信证券符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，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

根据中信证券签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投

投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，中信证券获得本次配售的基金份额中的 30% 自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70% 自上市之日起持有期限不少于 24 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。

(二十八) 中国国际金融股份有限公司

1. 基本情况

根据中国国际金融股份有限公司（简称“中金公司”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，中金公司的基本情况如下：

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
注册资本	482,725.6868 万元
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. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》以及中金公司提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059670），中金公司系经批准设立的证券公司。因此，中金公司符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据中金公司出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，中金公司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

根据中金公司签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，中金公司获得本次配售的基金份额中的30%自上市之日起持有期限不少于12个月，其余70%自上市之日起持有期限不少于24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。

（二十九） 华泰证券股份有限公司

1. 基本情况

根据华泰证券股份有限公司（简称“华泰证券”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，华泰证券的基本情况如下：

名称	华泰证券股份有限公司
统一社会信用代码	91320000704041011J
法定代表人	王会清
住所	南京市江东中路 228 号
注册资本	902,686.3786 万元
类型	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；公募证券投资基金销售；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，具体经营项目以审批结果为准） 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. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》以及华泰证券提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000079704），华泰证券系经批准设立的证券公司。因此，华泰证券符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据华泰证券出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，华泰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

根据华泰证券签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，华泰证券获得本次配售的基金份额中的 30% 自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70% 自上市之日起持有期限不少于 24 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。

(三十) 华泰瑞享 1 号集合资产管理计划

华泰证券（上海）资产管理有限公司（简称“华泰资管”）拟以其管理的“华泰瑞享 1 号集合资产管理计划”（简称“华泰瑞享 1 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据华泰资管提供的华泰瑞享 1 号《资产管理计划备案证明》，华泰瑞享 1 号的基本情况如下：

产品名称	华泰瑞享 1 号集合资产管理计划
产品编码	SATT27
管理人名称	华泰证券（上海）资产管理有限公司
备案日期	2025 年 1 月 27 日

根据华泰资管提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，华泰资管的基本情况如下：

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
注册资本	260,000 万元
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. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》、华泰资管提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000081639）以及《关于核准华泰证券股份有限公司设立资产管理子公司的批复》（证监许可〔2014〕679号），华泰资管系华泰证券就经营证券资产管理业务设立的证券公司子公司；另根据华泰资管提供的《资产管理计划备案证明》，华泰瑞享 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，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据华泰资管代表华泰瑞享 1 号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，华泰瑞享 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

根据华泰资管代表华泰瑞享 1 号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，华泰瑞享 1 号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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。

(三十一) 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（简称“朗和基金”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，朗和基金的基本情况如下：

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
注册资本	3,000 万元
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

	<p>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。）</p>
--	---

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据朗和基金提供的私募基金管理人公示信息，并经本所律师查询基金业协会信息公示系统，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）。因此，朗和基金符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，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

根据朗和基金签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，朗和基金获得本次配售的基金份额中的 30% 自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70% 自上市之日起持有期限不少于 24 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。

(三十二) 嘉实基金基础设施稳健 1 号单一资产管理计划

嘉实基金管理有限公司（简称“嘉实基金”）拟以其管理的“嘉实基金基础设施稳健 1 号单一资产管理计划”（简称“嘉实稳健 1 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据嘉实基金提供的嘉实稳健 1 号《资产管理计划备案证明》，嘉实稳健 1 号的基本情况如下：

产品名称	嘉实基金基础设施稳健 1 号单一资产管理计划
产品编码	SBPF04
管理人名称	嘉实基金管理有限公司
备案日期	2026 年 1 月 27 日

根据嘉实稳健 1 号计划管理人嘉实基金提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，嘉实基金的基本情况如下：

名称	嘉实基金管理有限公司
统一社会信用代码	91310000700218879J
法定代表人	经雷
住所	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号 1806A 单元
注册资本	15,000 万元
类型	有限责任公司（外商投资、非独资）

经营范围	基金募集；基金销售；资产管理；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】
-------------	--

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》、基金业协会公布的《公募基金管理人名录》，以及嘉实基金提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000054606），嘉实基金为经批准设立的基金管理公司；另根据嘉实基金提供的《资产管理计划备案证明》，嘉实稳健1号系由嘉实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，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据嘉实基金代表嘉实稳健1号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，嘉实稳健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

根据嘉实基金代表嘉实稳健1号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，嘉实稳健1号获得本次配售的基金份额中的30%自上市之日起持有期限不少于12个月，其余70%自上市之日起持有期限不少于24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。

(三十三) 嘉实基金基础设施优选 1 号单一资产管理计划

嘉实基金拟以其管理的“嘉实基金基础设施优选 1 号单一资产管理计划”（简称“嘉实优选 1 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据嘉实基金提供的嘉实优选 1 号《资产管理计划备案证明》，嘉实优选 1 号的基本情况如下：

产品名称	嘉实基金基础设施优选 1 号单一资产管理计划
产品编码	SBPF08
管理人名称	嘉实基金管理有限公司
备案日期	2026 年 1 月 22 日

根据嘉实基金提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，嘉实基金的基本情况详见本法律意见书“二、战略投资者的配售资格/（三十二）嘉实基金基础设施稳健 1 号单一资产管理计划/1.基本情况”部分。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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 3 月）》、基金业协会公布的《公募基金管理人名录》，以及嘉实基金提供的《经营证券期货业务许

可证》（流水号：000000054606），嘉实基金为经批准设立的基金管理公司；另根据嘉实基金提供的《资产管理计划备案证明》，嘉实优选 1 号系由嘉实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，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据嘉实基金代表嘉实优选 1 号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，嘉实优选 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

根据嘉实基金代表嘉实优选 1 号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，嘉实优选 1 号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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。

（三十四）北京证券有限责任公司

1. 基本情况

根据北京证券有限责任公司（简称“北京证券”）提供的《营业执照》并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，北京证券的基本情况如下：

名称	北京证券有限责任公司
统一社会信用代码	91110000717883111D
法定代表人	张铮宇
住所	北京市北京经济技术开发区科谷一街 10 号院 7 号楼 1 层

	102 室
注册资本	108,897.959184 万元
类型	有限责任公司（外商投资、非独资）
经营范围	证券承销与保荐；证券经纪；证券投资咨询；证券自营。 （市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》以及北京证券提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073860），北京证券系经批准设立的证券公司。因此，北京证券符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据北京证券出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，北京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

根据北京证券签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资

基金战略配售相关事宜的承诺函》，北京证券获得本次配售的基金份额中的 30% 自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70% 自上市之日起持有期限不少于 24 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。

(三十五) 华润信托·招银理财瑞驰 11 号集合资金信托计划

华润深国投信托有限公司（简称“华润信托”）拟以其受托管理的“华润信托·招银理财瑞驰 11 号集合资金信托计划”（简称“瑞驰 11 号信托”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据华润信托提供的《华润信托·招银理财瑞驰 11 号集合资金信托计划资金信托合同》、瑞驰 11 号信托《信托初始登记完成通知书》（编号：C202605080191），瑞驰 11 号信托的基本情况如下：

产品名称	华润信托·招银理财瑞驰 11 号集合资金信托计划
产品编码	ZXD202604210000003726
受托人名称	华润深国投信托有限公司
登记日期	2026 年 5 月 8 日

根据华润信托提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，华润信托的基本情况如下：

名称	华润深国投信托有限公司
统一社会信用代码	914403001921759713
法定代表人	胡昊

住所	深圳市福田区中心四路 1-1 号嘉里建设广场第三座第 10-12 层
注册资本	1,100,000 万元
类型	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业监督管理委员会批准的其他业务。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据华润信托提供的《金融许可证》（机构编码：K0071H244030001）、瑞驰 11 号信托《信托初始登记完成通知书》（编号：C202605080191）、《华润信托·招银理财瑞驰 11 号集合资金信托计划资金信托合同》，华润信托为依法存续的信托公司，瑞驰 11 号信托系由华润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登记的信托产品，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据华润信托代表瑞驰 11 号信托出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商

业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，瑞驰 11 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

根据华润信托代表瑞驰 11 号信托签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，瑞驰 11 号信托获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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。

(三十六) 招商致远基础设施三期集合私募股权投资基金

招商致远资本投资有限公司（简称“招商致远资本”）拟以其管理的“招商致远基础设施三期集合私募股权投资基金”（简称“招商致远三期”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据招商致远三期提供的《证券公司私募投资基金备案证明》，并经查询基金业协会信息公示系统，招商致远三期的基本情况如下：

基金名称	招商致远基础设施三期集合私募股权投资基金
基金类型	私募股权投资基金
基金编号	SAYT02
基金管理人名称	招商致远资本投资有限公司
托管人名称	中信证券股份有限公司
备案日期	2026 年 3 月 16 日

根据招商致远资本提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，招商致远资本的基本情况如下：

名称	招商致远资本投资有限公司
统一社会信用代码	91110000694958693A
法定代表人	刘锐
住所	深圳市光明区凤凰街道东坑社区创投路 160 号光明科技金融大厦一单元 2803（一照多址企业）
注册资本	210,000 万元
类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	1、使用自有资金或设立直投资基金，对企业进行股权投资或债权投资，或投资于与股权投资、债权投资相关的其他投资基金；2、为客户提供与股权投资、债权投资相关的财务顾问服务；3、经中国证监会认可开展的其他业务。（“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”；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。）无

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据招商致远资本提供的招商致远三期《私募投资基金备案证明》、私募基金管理人公示信息，并经本所律师查询基金业协会信息公示系统，招商致远资本系经基金业协会备案的私募基金管理人（登记编号：PT2600030376），招商致远三期系由招商致远资本管理并经基金业协会备案的私募基金（基金编号：SAYT02）。因此，招商致远三期符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据招商致远资本代表招商致远三期出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，招商致远三期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

根据招商致远资本代表招商致远三期签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，招商致远三期获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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。

(三十七) 招商财富-启航 10 号单一资产管理计划

招商财富资产管理有限公司（简称“招商财富”）拟以其管理的“招商财富-启航 10 号单一资产管理计划”（简称“启航 10 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据招商财富提供的启航 10 号《资产管理计划备案证明》，启航 10 号的基本情况如下：

产品名称	招商财富-启航 10 号单一资产管理计划
-------------	----------------------

产品编码	SAFD06
管理人名称	招商财富资产管理有限公司
备案日期	2026年5月7日

根据招商财富提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，招商财富的基本情况如下：

名称	招商财富资产管理有限公司
统一社会信用代码	91440300062724274L
法定代表人	陈兆贤
住所	深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5033 号前海卓越金融中心 3 号楼 L26-01B、2602
注册资本	164,000 万元
类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	经营特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据招商财富提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000079754）、《关于核准招商基金管理有限公司设立子公司的批复》（证监许可〔2013〕127号），招商财富系招商基金管理有限公司就资产管理业务设立的基金管理公司子公司；另根据招商财富提供的《资产管理计划备案证明》，启航10号系由招商财富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，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据招商财富代表启航10号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，启航10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

根据招商财富代表启航10号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，启航10号获得本次配售的基金份额中的30%自上市之日起持有期限不少于12个月，其余70%自上市之日起持有期限不少于24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。

（三十八） 长安信托·深创投红土资管 REITs 多策略 2号集合资金信托计划

长安国际信托股份有限公司（简称“长安信托”）拟以其受托管理的“长安信托·深创投红土资管 REITs 多策略 2号集合资金信托计划”（简称“深创投红土资管 2号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据长安信托提供的《长安信托·深创投红土资管 REITs 多策略 2号集合资金信托计划说明书》、深创投红土资管 2号《信托初始登记完成通知书》（编号：C20260508027），深创投红土资管 2号的基本情况如下：

产品名称	长安信托·深创投红土资管 REITs 多策略 2号集合资金信托计划
-------------	-----------------------------------

产品编码	ZXD202604030000005256
受托人名称	长安国际信托股份有限公司
登记日期	2026年5月8日

根据长安信托提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，长安信托的基本情况如下：

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
注册资本	532,402.8551万元
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. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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》（机构编码：K0067H261010001）、深创投红土资管 2 号《信托初始登记完成通知书》（编号：C20260508027）《长安信托·深创投红土资管 REITs 多策略 2 号集合资金信托计划说明书》，长安信托为依法存续的信托公司，深创投红土资管 2 号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登记的信托产品，符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据长安信托代表深创投红土资管 2 号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，深创投红土资管 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

根据长安信托代表深创投红土资管 2 号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，深创投红土资管 2 号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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。

（三十九） 扬州合凡叁号股权投资合伙企业（有限合伙）

1. 基本情况

根据扬州合凡叁号股权投资合伙企业（有限合伙）（简称“扬州合凡叁号”）提供的《营业执照》，扬州合凡叁号的基本情况如下：

名称	扬州合凡叁号股权投资合伙企业（有限合伙）
统一社会信用代码	91321011MAEFC7KG9J
类型	有限合伙企业
住所	扬州市蜀冈—瘦西湖风景名胜区域北街道瘦西湖 195 号花都汇商务中心 6 号楼 279 室
成立日期	2025 年 4 月 7 日
出资额	1,000 万元
执行事务合伙人	合凡（广州）股权投资基金管理有限公司
经营范围	一般项目：投资投资；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）

根据扬州合凡叁号提供的合凡（广州）股权投资基金管理有限公司（简称“合凡资产”）私募基金管理人公示信息，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，合凡资产的基本情况如下：

名称	合凡（广州）股权投资基金管理有限公司
统一社会信用代码	91440101MA59R4PA3G
法定代表人	姜海
住所	广州市番禺区南村镇万博二路 79 号 2110 房
注册资本	10,000 万元
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围

股权投资管理；受托管理股权投资基金

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据扬州合凡叁号提供的《私募投资基金备案证明》、合凡资产私募基金管理人公示信息，并经本所律师查询基金业协会信息公示系统，合凡资产系经基金业协会备案的私募基金管理人（登记编号：P1067865），扬州合凡叁号系由合凡资产管理并经基金业协会备案的私募基金（基金编号：SADE16）。因此，扬州合凡叁号符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据扬州合凡叁号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，扬州合凡叁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

根据扬州合凡叁号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，扬州合凡叁号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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。

（四十） 云南信托-兴睿 2 号集合资金信托计划

云南国际信托有限公司（简称“云南信托”）拟以其受托管理的“云南信托-兴睿 2号集合资金信托计划”（简称“兴睿 2号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据云南信托提供的《云南信托-兴睿 2号集合资金信托计划说明书》《信托初始登记完成通知书》（编号：C202510310013），兴睿 2号的基本情况如下：

产品名称	云南信托-兴睿 2号集合资金信托计划
产品编码	ZXD202510090000007171
受托人名称	云南国际信托有限公司
登记日期	2025 年 10 月 31 日

根据云南信托提供的《营业执照》并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，云南信托的基本情况如下：

名称	云南国际信托有限公司
统一社会信用代码	91530000709711504J
法定代表人	舒广
住所	云南省昆明市南屏街（云南国托大厦）
注册资本	220,000 万元
类型	其他有限责任公司
经营范围	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）

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据云南信托提供的《金融许可证》（机构编码：K0055H253010001）《信托初始登记完成通知书》（编号：C202510310013）《云南信托-兴睿 2 号集合资金信托计划说明书》，云南信托为依法存续的信托公司，兴睿 2 号系由云南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登记的信托产品。因此，云南信托受托管理的兴睿 2 号符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据云南信托代表兴睿 2 号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，兴睿 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

根据云南信托代表兴睿 2 号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，兴睿 2 号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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。

（四十一） 江苏信托·基础设施 6 号集合资金信托计划

江苏省国际信托有限责任公司（简称“江苏信托”）拟以其受托管理的“江苏信托·基础设施 6 号集合资金信托计划”（简称“基础设施 6 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据江苏信托提供的《江苏信托·基础设施 6 号集合资金信托计划信托计划说明书》《信托初始登记完成通知书》（编号：C202409090068），基础设施 6 号的基本情况如下：

产品名称	江苏信托·基础设施 6 号集合资金信托计划
产品编码	ZXD33J202408010004258
受托人名称	江苏省国际信托有限责任公司
登记日期	2024 年 9 月 11 日

根据江苏信托提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，江苏信托的基本情况如下：

名称	江苏省国际信托有限责任公司
统一社会信用代码	913200001347804794
法定代表人	胡军
住所	南京市长江路 2 号 22-26 层
注册资本	876,033.661182 万元
类型	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）
--	--

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据江苏信托提供的《金融许可证》（机构编码：K0026H232010001）、《信托初始登记完成通知书》（编号：C202409090068）及《江苏信托·基础设施 6 号集合资金信托计划信托计划说明书》，江苏信托为依法存续的信托公司，基础设施 6 号系由江苏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登记的信托产品。因此，江苏信托受托管理的基础设施 6 号符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据江苏信托代表基础设施 6 号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，基础设施 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

根据江苏信托代表基础设施 6 号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，基础设施 6 号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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。

(四十二) 建信资本锦绣 8 号集合资产管理计划

建信资本管理有限责任公司（简称“建信资本”）拟以其管理的“建信资本锦绣 8 号集合资产管理计划”（简称“锦绣 8 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据建信资本提供的锦绣 8 号《资产管理计划备案证明》，锦绣 8 号的基本情况如下：

产品名称	建信资本锦绣 8 号集合资产管理计划
产品编码	SZF441
管理人名称	建信资本管理有限责任公司
备案日期	2023 年 1 月 19 日

根据锦绣 8 号计划管理人提供的《营业执照》并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，建信资本的基本情况如下：

名称	建信资本管理有限责任公司
统一社会信用代码	91310000071236483G
法定代表人	王宇
住所	上海市虹口区广纪路 738 号 2 幢 232 室
注册资本	75,000 万元
类型	其他有限责任公司
经营范围	从事特定客户资产管理业务以及法律、法规允许或相关监管部门批准的其他业务。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据建信资本提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073880）、《关于核准建信基金管理有限责任公司设立子公司的批复》（证监许可〔2013〕693号），建信资本系建信基金管理有限责任公司就经营资产管理业务设立的基金管理公司子公司；另根据建信资本提供的《资产管理计划备案证明》，锦绣8号系由建信资本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。因此，锦绣8号符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据建信资本代表锦绣8号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，锦绣8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

根据建信资本代表锦绣8号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，锦绣8号获得本次配售的基金份额中的30%自上市之日起持有期限不少于12个月，其余70%自上市之日起持有期限不少于24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。

（四十三） 中诚信托-汇萃5号集合资金信托计划

中诚信托有限责任公司（简称“中诚信托”）拟以其受托管理的“中诚信托-

汇萃 5 号集合资金信托计划”（简称“汇萃 5 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据中诚信托提供的《中诚信托-汇萃 5 号集合资金信托计划说明书》《信托预登记完成通知书》（Y202604100263），汇萃 5 号的基本情况如下：

产品名称	中诚信托-汇萃 5 号集合资金信托计划
产品编码	ZXD202604100000002666
受托人名称	中诚信托有限责任公司
预登记日期	2026 年 4 月 13 日

根据中诚信托提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，中诚信托的基本情况如下：

名称	中诚信托有限责任公司
统一社会信用代码	91110000101219626L
法定代表人	王会妙
住所	北京市东城区安外大街 2 号
注册资本	485,000 万元
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

	债、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。）
--	--

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据中诚信托提供的《金融许可证》（机构编码：K0001H211000001）、《信托预登记完成通知书》（Y202604100263）及《中诚信托-汇萃 5 号集合资金信托计划说明书》，中诚信托为依法存续的信托公司，汇萃 5 号系由中诚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。因此，中诚信托受托管理的汇萃 5 号符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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

根据中诚信托代表汇萃 5 号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，汇萃 5 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

根据中诚信托代表汇萃 5 号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，汇萃 5 号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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。

(四十四) 宏源汇智投资有限公司

1. 基本情况

根据宏源汇智投资有限公司（简称“宏源汇智”）提供的《营业执照》并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，宏源汇智的基本情况如下：

名称	宏源汇智投资有限公司
统一社会信用代码	91110000593896534X
法定代表人	林彦旭
住所	北京市怀柔区桥梓镇八龙桥雅苑 3-4 房间（3 号楼 104 房间）
注册资本	200,000 万元
类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	投资；资产管理；投资管理；企业管理咨询；投资咨询。 （“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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

八条第一款（四）项的规定，同时符合相关条件（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）的法人或者其他组织属于专业机构投资者。

根据宏源汇智提供的《宏源汇智投资有限公司 2025 年度审计报告》（天健审[2026]6-424 号），截至 2025 年 12 月 31 日，宏源汇智的净资产不低于 2,000 万元，金融资产不低于 1,000 万元。根据宏源汇智提供的资金对账单等投资经历证明文件并结合宏源汇智出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》及相关确认，宏源汇智具有 2 年以上的证券投资经历。根据前述材料并结合宏源汇智出具的承诺函及相关确认，宏源汇智符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据宏源汇智出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，宏源汇智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

根据宏源汇智签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，宏源汇智获得本次配售的基金份额中的 30% 自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70% 自上市之日起持有期限不少于 24 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。

（四十五） 圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）

1. 基本情况

根据圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）（简称“圆信基石基金”）提供的《营业执照》，圆信基石基金的基本情况如下：

名称	圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业
----	---------------------------

	(有限合伙)
统一社会信用代码	91350203MAK25HU85J
类型	有限合伙企业
住所	厦门市思明区湖滨北路 151 号第四层 401 室
成立日期	2025 年 11 月 25 日
出资额	195,000 万元
执行事务合伙人	金圆资本管理（厦门）有限公司
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）

根据圆信基石基金提供的金圆资本管理（厦门）有限公司（简称“金圆资本”）《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，金圆资本的基本情况如下：

名称	金圆资本管理（厦门）有限公司
统一社会信用代码	91350200089939793Q
法定代表人	蔡毅华
住所	厦门市思明区展鸿路 82 号厦门国际金融中心 45 层 4501-4503 单元
注册资本	81,080 万元

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	投资管理（法律、法规另有规定除外）；资产管理（法律、法规另有规定除外）；其他企业管理服务。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据圆信基石基金提供的《私募投资基金备案证明》、金圆资本《私募投资基金管理人登记证书》，并经本所律师查询基金业协会信息公示系统，金圆资本系经基金业协会备案的私募基金管理人（登记编号：P1001636），圆信基石基金系由金圆资本管理并经基金业协会备案的私募基金（基金编号：SBMF99）。因此，圆信基石基金符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据圆信基石基金出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，圆信基石基金具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，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

根据圆信基石基金签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，圆信基石基金获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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。

(四十六) 深圳市高新投集团有限公司

1. 基本情况

根据深圳市高新投集团有限公司（简称“深高新投”）提供的《营业执照》并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，深高新投的基本情况如下：

名称	深圳市高新投集团有限公司
统一社会信用代码	914403001923012884
法定代表人	邵钢
住所	深圳市罗湖区桂园街道老围社区深南东路 5016 号蔡屋围京基一百大厦 A 座 6801-01
注册资本	1,592,095.7914 万元
类型	有限责任公司
经营范围	从事担保业务；投资开发，信息咨询；贷款担保；自有物业租赁。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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》第八条第一款（四）项的规定，同时符合相关条件（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）的法人或者其他组织属于专业机构投资者。

根据深高新投提供的《深圳市高新投集团有限公司 2025 年度审计报告》（天健审[2026]7-703 号），截至 2025 年 12 月 31 日，深高新投的净资产不低于 2,000 万元，金融资产不低于 1,000 万元。根据深高新投提供的资产明细对账单等

投资经历证明文件并结合深高新投出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》及相关确认，深高新投具有 2 年以上的证券投资经历。根据前述材料并结合深高新投出具的承诺函及相关确认，深高新投符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据深高新投出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，深高新投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

根据深高新投签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，深高新投获得本次配售的基金份额中的 30% 自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70% 自上市之日起持有期限不少于 24 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。

(四十七) 陕西金融控股集团有限公司

1. 基本情况

根据陕西金融控股集团有限公司（简称“**陕西金控**”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，陕西金控的基本情况如下：

名称	陕西金融控股集团有限公司
统一社会信用代码	916100005933044398
法定代表人	王作全
住所	陕西省西安市高新区锦业路 125 号半导体产业园 203 大楼

注册资本	530,746.01 万元
类型	有限责任公司（国有独资）
经营范围	资本运作及资产管理；股权投资及管理；受托管理专项资金；信用担保和再担保；实业经营；投融资及金融研究；企业重组、并购咨询的经营业务。（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. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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》第八条第一款（四）项的规定，同时符合相关条件（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）的法人或者其他组织属于专业机构投资者。

根据陕西金控提供的《陕西金融控股集团有限公司审计报告》（天职业字[2026]17888号），截至 2025 年 12 月 31 日，陕西金控的净资产不低于 2,000 万元，金融资产不低于 1,000 万元。根据陕西金控提供的资金对账单等投资经历证明文件并结合陕西金控出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》及相关确认，陕西金控具有 2 年以上的证券投资经历。根据前述材料并结合陕西金控出具的承诺函及相关确认，陕西金控符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据陕西金控出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，陕西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

根据陕西金控签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，陕西金控获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于

24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。

(四十八) 深圳担保集团有限公司

1. 基本情况

根据深圳担保集团有限公司（简称“深圳担保”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，深圳担保的基本情况如下：

名称	深圳担保集团有限公司
统一社会信用代码	91440300670019325C
法定代表人	张中华
住所	深圳市龙华区民治街道北站社区鸿荣源北站中心 B塔 4601
注册资本	1,398,788.86 万元
类型	有限责任公司
经营范围	与担保业务有关的投融资咨询和财务顾问等中介服务；从事保证担保业务，开展诉讼保全担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保、投标担保（以上不含融资性担保业务）；对担保、典当、小额贷款、商业保理、融资租赁等公司进行投资（营业执照另行申办）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；科技服务信息咨询。（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. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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，同时符合相关条件（1.最近 1 年末净资产不低于 2000 万元；2.最近 1 年末金融资产不低于 1000 万元；3.具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历）的法人或者其他组织属于专业机构投资者。

根据深圳担保提供的天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳担保集团有限公司 2025 年度合并审计报告》（天健审[2026]7-684 号），截至 2025 年 12 月 31 日，深圳担保的净资产不低于人民币 2,000 万元，金融资产不低于人民币 1,000 万元。根据深圳担保提供的资产明细对账单等投资经历证明文件并结合深圳担保出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》及相关确认，深圳担保具有 2 年以上的证券投资经历。根据前述材料并结合深圳担保出具的承诺函及相关确认，深圳担保符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据深圳担保出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，深圳担保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

根据深圳担保签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，深圳担保获得本次配售的基金份额中的 30% 自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70% 自上市之日起持有期限不少于 24 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。

（四十九） 国信证券股份有限公司

1. 基本情况

根据国信证券股份有限公司（简称“国信证券”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，国信证券的基本情况如下：

名称	国信证券股份有限公司
----	------------

统一社会信用代码	914403001922784445
法定代表人	张纳沙
住所	深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层
注册资本	1,024,174.306 万元
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；金融产品代销；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管业务；股票期权做市；上市证券做市交易。

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》以及国信证券提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000047138），国信证券系经批准设立的证券公司，因此，国信证券符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国信证券出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，国信证券具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，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

根据国信证券签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，国信证券获得本次配售的基金份额中的 30% 自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70% 自上市之日起持有期限不少于 24 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。

(五十) 国金基金-星火睿驰 FOF1 号单一资产管理计划

国金基金管理有限公司（简称“国金基金”）拟以其管理的“国金基金-星火睿驰 FOF1 号单一资产管理计划”（简称“睿驰 FOF1 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据国金基金提供的睿驰 FOF1 号《资产管理计划备案证明》，睿驰 FOF1 号的基本情况如下：

产品名称	国金基金-星火睿驰 FOF1 号单一资产管理计划
产品编码	SARQ10
管理人名称	国金基金管理有限公司
备案日期	2024 年 12 月 2 日

根据国金基金提供的《营业执照》并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国金基金的基本情况如下：

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
注册资本	36,000 万元
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. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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 3 月）》、基金业协会公布的《公募基金管理人名录》，以及国金基金提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073657），国金基金为经批准设立的基金管理公司；另根据国金基金提供的《资产管理计划备案证明》，睿驰 FOF1 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。因此，睿驰 FOF1 号符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据国金基金代表睿驰 FOF1 号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿驰 FOF1 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

根据国金基金代表睿驰 FOF1 号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿驰 FOF1 号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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。

(五十一) 国金基金-成都产业资本一号单一资产管理计划

国金基金拟以其管理的“国金基金-成都产业资本一号单一资产管理计划”（简称“成都产业资本一号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据国金基金提供的成都产业资本一号的《资产管理计划备案证明》，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

根据国金基金提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，截至本法律意见书出具之日，国金基金的基本情况详见本法律意见书“二、战略投资者的配售资格/（五十）国金基金-星火睿驰 FOF1 号单一资产管理计划/1.基本情况”部分。

2. 战略配售资格

《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》、基金业协会公布的《公募基金管理人名录》，以及国金基金提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073657），国金基金为依法设立的基金管理公司；另根据国金基金提供的《资产管理计划备案证明》，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。因此，成都产业资本一号符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，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签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，成都产业资本一号获得本次配售的基金份额中的30%自上市之日起持有期限不少于12个月，其余70%自上市之日起持有期限不少于24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。

（五十二） 中国银河证券股份有限公司

1. 基本情况

根据中国银河证券股份有限公司（简称“银河证券”）提供的《营业执照》，

并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，银河证券的基本情况如下：

名称	中国银河证券股份有限公司
统一社会信用代码	91110000710934537G
法定代表人	王晟
住所	北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼 7 至 18 层 101
注册资本	1,093,440.2256 万元
类型	其他股份有限公司（上市）
经营范围	许可项目：证券业务；公募证券投资基金销售；保险兼业代理业务；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）一般项目：金银制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》以及银河证券提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073614），银河证券系经批准设立的证券公司。因此，银河证券符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，

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。

根据银河证券出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，银河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

根据银河证券签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，银河证券获得本次配售的基金份额中的 30% 自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70% 自上市之日起持有期限不少于 24 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。

(五十三) 东方证券股份有限公司

1. 基本情况

根据东方证券股份有限公司（简称“东方证券”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，东方证券的基本情况如下：

名称	东方证券股份有限公司
统一社会信用代码	913100001322947763
法定代表人	周磊
住所	上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦
注册资本	849,664.5292 万元
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；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. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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3月）》以及东方证券提供的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000081644），东方证券系经批准设立的证券公司。因此，东方证券符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据东方证券出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，东方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

根据东方证券签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，东方证券获得本次配售的基金份额中的30%自上市之日起持有期限不少于12个月，其余70%自上市之日起持有期限不少于24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。

(五十四) 睿投海纳 5 号 REITs 策略私募证券投资基金

上海睿投私募基金管理有限公司（简称“睿投资基金”）拟以其管理的“睿投海纳 5 号 REITs 策略私募证券投资基金”（简称“睿投海纳 5 号”）参与本次战略配售。

1. 基本情况

根据睿投资基金提供的睿投海纳 5 号《私募投资基金备案证明》，并经本所律师查询基金业协会信息公示系统，睿投海纳 5 号的基本情况如下：

基金名称	睿投海纳 5 号 REITs 策略私募证券投资基金
基金类型	私募证券投资基金
基金编号	SBGY37
基金管理人名称	上海睿投私募基金管理有限公司
托管人名称	招商证券股份有限公司
备案日期	2026 年 4 月 1 日

根据睿投资基金提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，睿投资基金的基本情况如下：

名称	上海睿投私募基金管理有限公司
统一社会信用代码	91310000MAC54EXN1Q
法定代表人	周芊
住所	上海市虹口区东大名路 1158 号 308-3 室
注册资本	1,440 万元

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. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据睿投基金提供的睿投海纳 5 号《私募投资基金备案证明》、私募基金管理人公示信息，并经本所律师查询基金业协会信息公示系统，睿投基金系经基金业协会备案的私募基金管理人（登记编号：P1074731），睿投海纳 5 号系由睿投基金管理并经基金业协会备案的私募基金（基金编号：SBGY37）。因此，睿投海纳 5 号符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据睿投基金代表睿投海纳 5 号出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿投海纳 5 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

根据睿投基金代表睿投海纳 5 号签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，睿投海纳 5 号获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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。

(五十五) 天津弘毅基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）

1. 基本情况

根据天津弘毅基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）（简称“弘毅投资”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，弘毅投资的基本情况如下：

名称	天津弘毅基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）
统一社会信用代码	91120116MAE8E2BJ7X
类型	有限合伙企业
住所	天津自贸试验区（中心商务区）新华路 3678 号宝风大厦（新金融大厦）滨海基金小镇-20 层-R8 房间（天津融信商务秘书有限公司托管第 0347 号）
成立日期	2024 年 12 月 25 日
出资额	50,100 万元
执行事务合伙人	弘毅企业控股（深圳）有限公司
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）

根据弘毅投资提供的弘毅私募基金管理（天津）合伙企业（有限合伙）（简称“弘毅私募”）《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，弘毅私募的基本情况如下：

名称	弘毅私募基金管理（天津）合伙企业（有限合伙）
统一社会信用代码	911201166737215586
类型	有限合伙企业
住所	天津经济技术开发区黄海路 8 号海盈公寓 1209 室
成立日期	2008 年 4 月 14 日
出资额	15,100 万元
执行事务合伙人	弘毅企业控股（深圳）有限公司
经营范围	许可项目：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，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：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）

2. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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。

根据弘毅投资提供的《私募基金管理人公示信息》，并经本所律师查询基金业协会信息公示系统，弘毅私募系经基金业协会备案的私募基金管理人（登记编号：P1000283），弘毅投资系由弘毅私募管理并经基金业协会备案的私募基金（基金编号：SASN22）。因此，弘毅投资符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据弘毅投资出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，弘毅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，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

根据弘毅投资签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，弘毅投资获得本次配售的基金份额中的 30% 自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70% 自上市之日起持有期限不少于 24 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。

(五十六) 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（简称“申万宏源”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，申万宏源的基本情况如下：

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
注册资本	5,350,000 万元
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. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定, 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3月)》以及申万宏源提供的《经营证券期货业务许可证》(流水号: 000000059708), 申万宏源系经批准设立的证券公司。因此, 申万宏源符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件, 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。

根据申万宏源出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》, 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, 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

根据申万宏源签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》, 申万宏源获得本次配售的基金份额中的30%自上市之日起持有期限不少于12个月, 其余70%自上市之日起持有期限不少于24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。

(五十七) 汕头市潮鸿基投资有限公司

1. 基本情况

根据汕头市潮鸿基投资有限公司（简称“潮鸿基”）提供的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统进行查询，潮鸿基的基本情况如下：

名称	汕头市潮鸿基投资有限公司
统一社会信用代码	914405007750516042
法定代表人	廖木枝
住所	汕头市濠江区南滨路 98 号潮宏基广场公寓楼 2 幢 1811 房之一
注册资本	3,380 万元
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
经营范围	投资实业；企业管理咨询服务；物业管理；计算机软件开发；设计、销售：工艺美术品、文具、电子产品、陶瓷、体育用品；（以下项目由分支机构生产）生产：工艺美术品、文具、电子产品、陶瓷、体育用品。（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. 战略配售资格

根据《发售业务指引》第二十六条的规定，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，同时符合相关条件（1.最近 1 年末净资产不低于 2000 万元；2.最近 1 年末金融资产不低于 1000 万元；3.具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历）的法人或者其他组织属于专业机构投资者。

根据潮鸿基提供的广东大地会计师事务所有限公司出具的《汕头市潮鸿基投资有限公司 2025 年度财务报表审计报告》（粤大地会审〔2026〕451 号），截至 2025 年 12 月 31 日，潮鸿基的净资产不低于人民币 2,000 万元，金融资产不低于人民币 1,000 万元。根据潮鸿基提供的银行交易流水、证券账户对账单等投资经历

证明文件并结合潮鸿基出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》及相关确认，潮鸿基具有 2 年以上的证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。根据前述材料及结合潮鸿基出具的承诺函及相关确认，潮鸿基符合《投资者适当性管理办法》第八条规定的条件，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。

根据潮鸿基出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，潮鸿基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

根据潮鸿基签署的《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》及其出具的《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，潮鸿基获得本次配售的基金份额中的 30%自上市之日起持有期限不少于 12 个月，其余 70%自上市之日起持有期限不少于 24 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、 战略投资者是否存在相关禁止性情形

根据《发售业务指引》第三十条、第三十一条的规定，（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。

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《关于参与国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金战略配售相关事宜的承诺函》，参与本次发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。

综上，本所律师认为，参与本次战略配售的投资者不存在《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

综上所述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日：

1. 参与本次战略配售的战略投资者的选取标准符合《发售业务指引》第二十六条、第二十七条的规定；

2. 参与本次战略配售的战略投资者的配售资格、认购份额及限售安排符合《基金指引》第十八条、《不动产基金业务办法》第二十一条、《发售业务指引》第二十六条及第二十七条的规定。

3. 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。

本法律意见书一式三份。

(以下无正文，下接签署页)

(本页无正文，为《北京市竞天公诚律师事务所上海分所关于国泰海通砂之船
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)

北京市竞天公诚律师事务所上海分所 (盖章)



律师事务所负责人:

Handwritten signature of Chen Yemin in black ink, written over a horizontal line.

陈毅敏

经办律师:

Handwritten signature of Jiang Xiaoying in black ink, written over a horizontal line.

蒋晓莹

Handwritten signature of Zhang Qian in black ink, written over a horizontal line.

张乾

2026年5月8日