

北京市金杜律师事务所上海分所

关于汇添富上海地产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

2026 年 5 月 11 日

致：汇添富基金管理股份有限公司

北京市金杜律师事务所上海分所（以下简称“本所”或“金杜”）接受汇添富基金管理股份有限公司（以下简称“基金管理人”或“汇添富基金”）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”），就汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“不动产基金”或“本基金”）所涉战略投资者的相关事项进行了核查，并出具本法律意见书。

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，在金杜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“财务顾问”或“国泰海通证券”）、战略投资者所提供的文件、材料（无论该等资料是通过电子邮件、项目工作网盘或开放内部文件系统访问权限所获取的）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，其均已向金杜披露，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和相符的，且与未提供材料（如有）或原件无相反意思表述；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。

本所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，而不对有关会计、审计及资产评估等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告、资产评估报告的某些数据和结论进行引述并不视为本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。本所不具备核查和评价该等数据的适当资格。

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。

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、财务顾问等本基金参与机构以及战略投资者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。

本法律意见书仅供基金管理人为核查本次战略配售的战略投资者资格之目的使用，不得用作任何其他目的。

一、 战略投资者的选择标准

根据基金管理人提供的《汇添富上海地产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》”）、《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金合同》（以下简称“《基金合同》”）、《汇添富上海地产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符合中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）及上海证券交易所（以下简称“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》第十八条和《上交所发售业务指引》第二十六条的规定。

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如下：

序号	战略投资者全称	认购份额占比
(一) 原始权益人或其同一控制下的关联方		
1	上海世博发展（集团）有限公司	34%
(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		
2	上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）	7.018%
3	中国国新资产管理有限公司	1.17%
4	深圳市高新投集团有限公司	0.468%
5	国泰海通证券股份有限公司	5.897%

² 基金管理人经办人于2026年5月8日（本所收件人电子邮箱系统显示时间）向本所发出的《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》拟定稿版。

序号	战略投资者全称	认购份额占比
6	东方证券股份有限公司	2.339%
7	中信证券股份有限公司	2.339%
8	国信证券股份有限公司	2.339%
9	兴业证券股份有限公司	1.221%
10	中国中金财富证券有限公司	1.17%
11	中国银河证券股份有限公司	1.17%
12	申万宏源证券有限公司	1.17%
13	东方财富证券股份有限公司	0.585%
14	华泰证券股份有限公司	0.52%
15	建信资本锦绣8号集合资产管理计划	2.859%
16	国金资管鑫熠10号集合资产管理计划	0.52%
17	国泰海通私客睿享FOF2号单一资产管理计划	0.472%
18	东方财富证券乐财半年惠1号集合资产管理计划	0.15%
19	东方财富证券乐财半年惠2号集合资产管理计划	0.15%
20	东方财富证券乐财3号集合资产管理计划	0.145%
21	东方财富证券意享昇财2号集合资产管理计划	0.14%
22	上信睿启1号集合资金信托计划	1.819%
23	建元启隆甄选9号集合资金信托计划	1.169%
24	建元信托股份有限公司	1.17%

(一)上海世博发展（集团）有限公司

1. 基本情况

根据上海市市场监督管理局于2025年8月20日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000579147983K）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息³，上海世博发展（集团）有限公司（简称“世博发展集团”）的基本情况如下：

名称	上海世博发展（集团）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	董鸿
住所	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路3588号3楼
注册资本	410,000万元人民币
成立日期	2011年7月20日
营业期限	2011年7月20日至无固定期限
经营范围	房地产开发、经营，区域开发，实业投资，资产管理，商务

³ www.gsxt.gov.cn，最后查询时间：2026年5月7日。

	<p>咨询服务，工程建设和管理，工程技术咨询，绿色低碳生态健康建筑技术咨询，演艺活动策划、组织、管理和咨询，经营演出及经纪业务，文化旅游咨询，文化旅游纪念品设计和销售，票务服务，会展策划、组织和展览展示服务，广告设计、制作和发布，物业管理，停车场经营管理，自有设备、材料租赁。【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】</p>
--	--

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，世博发展集团系有效存续的有限责任公司，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

根据世博发展集团提供的关联方信息表、《上海世博发展（集团）有限公司章程》及世博发展集团出具的承诺函等文件，世博发展集团为本基金的原始权益人。根据世博发展集团出具的承诺函，世博发展集团符合《基金指引》第十八条和《上交所发行业务指引》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

3. 世博发展集团战略配售比例

根据基金管理人与世博发展集团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 34%。

根据《基金指引》第十八条的规定，不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%。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。

(二) 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所公示信息⁴，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：

⁴ www.gsxt.gov.cn，最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

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 05 月 11 日
营业期限	2023 年 05 月 11 日至 2033 年 05 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⁵，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 04 月 08 日
营业期限	2018-04-08 至 2038-04-07
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

⁵ www.gsxt.gov.cn，最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

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⁶，国盛资本已经于2018年07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) 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⁷，国存基金于2023年6月06日在中国证券投资基金业协会完成备案，产品编号为SGB969。结合国存基金出具的承诺函，国存基金属于《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《上交所发行业务指引》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(三) 中国国新资产管理有限公司

1. 基本情况

根据北京市市场监督管理局于2022年10月20日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000164103559L）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息⁸，中国国新资产管理有限公司（以下简称“国新资产”）的基本情况如下：

名称	中国国新资产管理有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	王志学
住所	北京市西城区车公庄大街4号2幢2层2MG室
注册资本	4,000,000 万元人民币
成立日期	2005年03月22日
营业期限	2005年03月22日至无固定期限
经营范围	从事授权范围内的国有资产经营与管理；国有股权经营与管理；受托资产管理；资本运营；投资及投资管理；投资咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国

⁶ gs.amac.org.cn，最后查询时间：2026年5月7日。

⁷ gs.amac.org.cn，最后查询时间：2026年5月7日。

⁸ www.gsxt.gov.cn，最后查询时间：2026年5月7日。

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，国新资产系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

根据国新资产提供的立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中国国新资产管理有限责任公司审计报告及财务报表（2025年01月01日至2025年12月31日止）》并结合国新资产的确认，截至2025年12月31日，国新资产的净资产不低于2000万元，金融资产不低于1000万元，具备2年以上的基金投资经历。根据前述材料并结合国新资产出具的承诺函，国新资产属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(四) 深圳市高新投集团有限公司

1. 基本情况

根据深圳市市场监督管理局于2024年5月7日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914403001923012884）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息⁹，深圳市高新投集团有限公司（以下简称“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
类型	有限责任公司
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	1,592,095.7914万元人民币
成立日期	1994年12月29日
营业期限	1994年12月29日至无固定期限
经营范围	一般经营项目：从事担保业务；投资开发，信息咨询；贷款担保；自有物业租赁。许可经营项目：无。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，深高新投系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

⁹ www.gsxt.gov.cn，最后查询时间：2026年5月7日。

根据深高新投提供的天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳市高新投集团有限公司年度审计报告》并结合深高新投的确认，截至 2025 年 12 月 31 日，深高新投的净资产不低于 2000 万元，金融资产不低于 1000 万元，具备 2 年以上的基金投资经历。根据前述材料并结合深高新投出具的承诺函，深高新投属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

（五）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¹⁰，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股份有限公司，不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 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

¹⁰ www.gsxt.gov.cn, 最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

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¹¹，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，国泰海通证券属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(六) 东方证券股份有限公司

1. 基本情况

根据上海市市场监督管理局于2026年3月30日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913100001322947763）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息¹²，东方证券股份有限公司（简称“东方证券”）的基本情况如下：

名称	东方证券股份有限公司
类型	股份有限公司（外商投资、上市）
法定代表人	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	849,664.5292万元人民币
成立日期	1997年12月10日
营业期限	1997年12月10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，东方证券系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

东方证券现持有中国证监会于2026年4月27日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000081644），东方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¹³，东方证券已经于2016年4月5日成为中国证券投资基金业协会会员，结合东方证券出具的承诺函，东方证券属于《投

¹¹ gs.amac.org.cn，最后查询时间：2026年5月7日。

¹² www.gsxt.gov.cn，最后查询时间：2026年5月7日。

¹³ gs.amac.org.cn，最后查询时间：2026年5月7日。

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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(七) 中信证券股份有限公司

1. 基本情况

根据深圳市市场监督管理局于 2025 年 12 月 26 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914403001017814402）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息¹⁴，中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）的基本情况如下：

名称	中信证券股份有限公司
类型	上市股份有限公司
法定代表人	张佑君
住所	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
注册资本	1,482,054.6829 万元人民币
成立日期	1995 年 10 月 25 日
营业期限	1995 年 10 月 25 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（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）

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，中信证券系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

中信证券现持有中国证监会于 2023 年 10 月 30 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059611），中信证券系经中国证监会批准经营证券期货业务的证券

¹⁴ www.gsxt.gov.cn，最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

公司，经查中国证券投资基金业协会信息公示系统¹⁵，中信证券已经于2014年11月5日成为中国证券投资基金业协会会员，结合中信证券出具的承诺函，中信证券属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(八) 国信证券股份有限公司

1. 基本情况

根据深圳市市场监督管理局于2021年4月28日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914403001922784445）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息¹⁶，国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）的基本情况如下：

名称	国信证券股份有限公司
类型	上市股份有限公司
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 万元人民币
成立日期	1994年6月30日
营业期限	1994年6月30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。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，国信证券系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

国信证券现持有中国证监会于2026年1月16日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000079765），国信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¹⁷，国信证券已经于2013年5月8日成为中国证券投资基金业协会会员，结合国信证券出具的承诺函，国信证券属于《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

¹⁵ gs.amac.org.cn，最后查询时间：2026年5月7日。

¹⁶ www.gsxt.gov.cn，最后查询时间：2026年5月7日。

¹⁷ gs.amac.org.cn，最后查询时间：2026年5月7日。

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。

(九) 兴业证券股份有限公司

1. 基本情况

根据福建省市场监督管理局于 2025 年 9 月 12 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91350000158159898D）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息¹⁸，兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”）的基本情况如下：

名称	兴业证券股份有限公司
类型	股份有限公司（上市）
法定代表人	苏军良
住所	福州市湖东路 268 号
注册资本	863,598.7294 万元人民币
成立日期	2000 年 5 月 19 日
营业期限	2000 年 5 月 19 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：证券财务顾问服务；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，兴业证券系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

兴业证券现持有中国证监会于 2025 年 9 月 12 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073875），兴业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¹⁹，兴业证券已经于 2015 年 3 月 2 日成为中国证券投资基金业协会会员，结合兴业证券出具的承诺函，兴业证券属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(十) 中国中金财富证券有限公司

¹⁸ www.gsxt.gov.cn，最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

¹⁹ gs.amac.org.cn，最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

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²⁰，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，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²¹，中金财富已经于 2013 年 6 月 28 日成为中国证券投资基金业协会会员，结合中金财富出具的承诺函，中金财富属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(十一) 中国银河证券股份有限公司

1. 基本情况

根据北京市市场监督管理局于 2024 年 8 月 7 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码

²⁰ www.gsxt.gov.cn, 最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

²¹ gs.amac.org.cn, 最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

代码：91110000710934537G) 以及国家企业信用信息公示系统所公示信息²²，中国银河证券股份有限公司（以下简称“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
类型	其他股份有限公司（上市）
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 万元人民币
成立日期	2007 年 1 月 26 日
营业期限	2007 年 1 月 26 日至无固定期限
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。）

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，银河证券系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

银河证券现持有中国证监会于 2024 年 9 月 10 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073614），银河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²³，银河证券已经于 2013 年 1 月 4 日成为中国证券投资基金业协会会员，结合银河证券出具的承诺函，银河证券属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(十二) 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²⁴，

²² www.gsxt.gov.cn，最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

²³ gs.amac.org.cn，最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

²⁴ www.gsxt.gov.cn，最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

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 01 月 16 日
营业期限	2015 年 01 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，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²⁵，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，结合申万宏源出具的承诺函，申万宏源属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(十三) 东方财富证券股份有限公司

1. 基本情况

根据拉萨市市场监督管理局柳梧新区分局于 2026 年 1 月 20 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91540000710910420Y）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息²⁶，东方财富证券股份有限公司（以下简称“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
类型	其他股份有限公司（非上市）

²⁵ gs.amac.org.cn，最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

²⁶ www.gsxt.gov.cn，最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

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 万元人民币
成立日期	2000 年 3 月 7 日
营业期限	2000 年 3 月 7 日至无固定期限
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）

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，东方财富系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

东方财富现持有中国证监会于 2026 年 4 月 21 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000081637），东方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²⁷，东方财富已经于 2015 年 10 月 20 日成为中国证券投资基金业协会会员，结合东方财富出具的承诺函，东方财富属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(十四) 华泰证券股份有限公司

1. 基本情况

根据江苏省市场监督管理局于 2026 年 1 月 29 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91320000704041011J）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息²⁸，华泰证券股份有限公司（以下简称“华泰证券”）的基本情况如下：

名称	华泰证券股份有限公司
类型	股份有限公司（上市）
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 万元人民币
成立日期	1991 年 4 月 9 日
营业期限	1991 年 4 月 9 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；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）

²⁷ gs.amac.org.cn, 最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

²⁸ www.gsxt.gov.cn, 最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

	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）
--	---

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，华泰证券系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 战略配售资格

华泰证券现持有中国证监会于2026年2月28日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000079797），华泰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²⁹，华泰证券已经于2015年7月21日成为中国证券投资基金业协会会员，结合华泰证券出具的承诺函，华泰证券属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(十五) 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（以下简称“建信资本”）拟代表其管理的建信资本锦绣8号集合资产管理计划（以下简称“锦绣8号集合资管计划”）参与本次战略配售。

1. 建信资本基本情况

根据上海市虹口区市场监督管理局于2025年06月17日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000071236483G）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息³⁰，建信资本管理有限责任公司（简称“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
类型	其他有限责任公司
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	75,000万元人民币
成立日期	2013年06月26日
营业期限	2013年06月26日至无固定期限
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】

²⁹ gs.amac.org.cn，最后查询时间：2026年5月7日。

³⁰ www.gsxt.gov.cn，最后查询时间：2026年5月7日。

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

2. 建信资本以其受托管理的锦绣 8 号集合资管计划的战略配售资格

建信资本持有中国证监会于 2025 年 09 月 26 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073880），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³¹，建信资本已经于 2015 年 4 月 20 日成为中国证券投资基金业协会会员。

根据建信资本提供的合同编号为 JXZB-JX8H-001 的《建信资本锦绣 8 号集合资产管理计划资产管理合同》等文件，锦绣 8 号集合资管计划的管理人为建信资本，锦绣 8 号集合资管计划主要投资范围包括“公募 REITs 等经资产委托人认可、符合证监会监管政策要求的其他资产”。根据建信资本提供的产品编码为 SZF441 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³²，锦绣 8 号集合资管计划于 2023 年 1 月 17 日正式成立，并于 2023 年 1 月 19 日完成了备案。

基于上述，本所经办律师认为，建信资本所受托管理的建信资本锦绣 8 号集合资产管理计划属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(十六) 国金资管鑫熠 10 号集合资产管理计划

国金证券资产管理有限公司（以下简称“国金资管”）拟代表其管理的国金资管鑫熠 10 号集合资产管理计划（以下简称“鑫熠 10 号集合资管计划”）参与本次战略配售。

1. 国金资管的基本情况

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于 2023 年 8 月 10 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000MAC1E0F87B）以及国家企业信用信息公示系统所公示信息³³，国金资管的基本情况如下：

名称	国金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	马骏
住所	中国（上海）自由贸易试验区芳甸路 1088 号 1106

³¹ gs.amac.org.cn，最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

³² gs.amac.org.cn，最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

³³ www.gsxt.gov.cn，最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

注册资本	110,000 万元人民币
成立日期	2022 年 9 月 28 日
营业期限	2022 年 9 月 28 日至无固定期限
经营范围	许可项目：证券业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，国金资管系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 国金资管以其受托管理的鑫熠 10 号集合资管计划的战略配售资格

国金资管持有中国证监会于 2023 年 12 月 15 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059625），业务范围为：证券资产管理。经查中国证券投资基金业协会信息公示系统³⁴，国金资管已经于 2023 年 4 月 27 日成为中国证券投资基金业协会会员。

根据国金资管提供的合同编号为国金-(JH)2023-鑫熠 10 号-01 的《国金资管鑫熠 10 号集合资产管理计划资产管理合同》等文件，鑫熠 10 号集合资管计划的管理人为国金资管，鑫熠 10 号集合资管计划主要投资范围包括公募 REITs 等证券投资基金。根据国金资管提供的产品编码为 SAED16 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³⁵，鑫熠 10 号集合资管计划于 2023 年 11 月 29 日正式成立，并于 2023 年 12 月 4 日完成了备案。

基于上述，本所经办律师认为，国金资管所受托管理的鑫熠 10 号集合资管计划属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(十七) 国泰海通私客睿享 FOF2 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私客睿享 FOF2 号单一资产管理计划（以下简称“私客睿享 FOF2 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

³⁴ gs.amac.org.cn, 最后查询时间: 2026 年 5 月 7 日。

³⁵ gs.amac.org.cn, 最后查询时间: 2026 年 5 月 7 日。

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³⁶, 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, 不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 私客睿享 FOF2 号单一资管计划的战略配售资格

国泰海通资管持有中国证监会于 2025 年 7 月 30 日核发的《经营证券期货业务许可证》(流水号: 000000059638), 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³⁷, 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《国泰海通私客睿享 FOF2 号单一资产管理计划资产管理合同》及其补充协议等文件, 私客睿享 FOF2 号单一资管计划的管理人为国泰海通资管, 私客睿享 FOF2 号单一资管计划主要投资范围包括“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)”。根据国泰海通资管提供的产品编码为 SBQW39 的《资产管理计划备案证明》, 私客睿享 FOF2 号单一资管计划于 2026 年 1 月 28 日成立, 并于 2026 年 1 月 30 日完成了备案。

基于上述, 本所经办律师认为, 国泰海通资管所受托管理的私客睿享 FOF2 号单一资管计划属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

³⁶ www.gsxt.gov.cn, 最后查询时间: 2026 年 5 月 7 日。

³⁷ gs.amac.org.cn, 最后查询时间: 2026 年 5 月 7 日。

(十八) 东方财富证券乐财半年惠 1 号集合资产管理计划

东方财富证券股份有限公司拟代表其管理的东方财富证券乐财半年惠 1 号集合资产管理计划（以下简称“乐财 1 号集合资管计划”）参与本次战略配售。

1. 东方财富基本情况

东方财富基本情况参见本法律意见书“二/（十三）/1.”部分。

2. 东方财富证券乐财半年惠 1 号集合资产管理计划的战略配售资格

东方财富持有中国证监会于 2026 年 4 月 21 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000081637），业务范围为：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；融资融券；公募证券投资基金销售；代销金融产品；证券投资基金托管；上市证券做市交易。

根据东方财富提供的合同编号为 DFCFZQ-（2024）-LCBNH001-0001 的《东方财富证券乐财半年惠 1 号集合资产管理计划资产管理合同》等文件，乐财 1 号集合资管计划的管理人为东方财富，乐财 1 号集合资管计划的主要投资范围包括“公开募集证券投资基金（包括但不限于公募 reits）”。根据东方财富提供的产品编码为 SAGX19 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³⁸，乐财 1 号集合资管计划于 2024 年 02 月 28 日正式成立，并于 2024 年 03 月 06 日完成了备案。

基于上述，本所经办律师认为，东方财富所受托管理的东方财富证券乐财半年惠 1 号集合资产管理计划属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(十九) 东方财富证券乐财半年惠 2 号集合资产管理计划

东方财富证券股份有限公司拟代表其管理的东方财富证券乐财半年惠 2 号集合资产管理计划（以下简称“乐财 2 号集合资管计划”）参与本次战略配售。

1. 东方财富基本情况

东方财富基本情况参见本法律意见书“二/（十三）/1.”部分。

2. 东方财富证券乐财半年惠 2 号集合资产管理计划的战略配售资格

³⁸ gs.amac.org.cn, 最后查询时间: 2026 年 5 月 7 日。

东方财富持有中国证监会于 2026 年 4 月 21 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000081637），业务范围为：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；融资融券；公募证券投资基金销售；代销金融产品；证券投资基金托管；上市证券做市交易。

根据东方财富提供的合同编号为 DFCFZQ-LCBNH002-2025-0001 的《东方财富证券乐财半年惠 2 号集合资产管理计划资产管理合同》等文件，乐财 2 号集合资管计划的管理人为东方财富，乐财 2 号集合资管计划的主要投资范围包括“公开募集证券投资基金（包括但不限于公募 reits）”。根据东方财富提供的产品编码为 SAUD61 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³⁹，乐财 2 号集合资管计划于 2025 年 02 月 27 日正式成立，并于 2025 年 03 月 05 日完成了备案。

基于上述，本所经办律师认为，东方财富所受托管理的东方财富证券乐财半年惠 2 号集合资产管理计划属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

（二十）东方财富证券乐财 3 号集合资产管理计划

东方财富证券股份有限公司拟代表其管理的东方财富证券乐财 3 号集合资产管理计划（以下简称“乐财 3 号集合资管计划”）参与本次战略配售。

1. 东方财富基本情况

东方财富基本情况参见本法律意见书“二/（十三）/1.”部分。

2. 东方财富证券乐财 3 号集合资产管理计划的战略配售资格

东方财富持有中国证监会于 2026 年 4 月 21 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000081637），业务范围为：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；融资融券；公募证券投资基金销售；代销金融产品；证券投资基金托管；上市证券做市交易。

根据东方财富提供的合同编号为 DFCFZQ-LC003-2025-0001 的《东方财富证券乐财 3 号集合资产管理计划资产管理合同》等文件，乐财 3 号集合资管计划的管理人为东方财富，乐财 3 号集合资管计划的主要投资范围包括“公开募集证券投资基金（包括但不限于公募 reits）”。根据东方财富提供的产品编码为 SAWD94 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⁴⁰，乐财 3 号集合资管计划

³⁹ gs.amac.org.cn, 最后查询时间: 2026 年 5 月 7 日。

⁴⁰ gs.amac.org.cn, 最后查询时间: 2026 年 5 月 7 日。

于 2025 年 04 月 14 日正式成立，并于 2025 年 04 月 17 日完成了备案。

基于上述，本所经办律师认为，东方财富所受托管理的东方财富证券乐财 3 号集合资产管理计划属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(二十一) 东方财富证券意享昇财 2 号集合资产管理计划

东方财富证券股份有限公司拟代表其管理的东方财富证券意享昇财 2 号集合资产管理计划（以下简称“昇财 2 号集合资管计划”）参与本次战略配售。

1. 东方财富基本情况

东方财富基本情况参见本法律意见书“二/（十三）/1.”部分。

2. 东方财富证券意享昇财 2 号集合资产管理计划的战略配售资格

东方财富持有中国证监会于 2026 年 4 月 21 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000081637），业务范围为：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；融资融券；公募证券投资基金销售；代销金融产品；证券投资基金托管；上市证券做市交易。

根据东方财富提供的合同编号为 DF CFZQ-YXSC002-2024-0001 的《东方财富证券意享昇财 2 号集合资产管理计划资产管理合同》等文件，昇财 2 号集合资管计划的管理人为东方财富，昇财 2 号集合资管计划的主要投资范围包括“公开募集证券投资基金”。根据东方财富提供的产品编码为 SAQT80 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⁴¹，昇财 2 号集合资管计划于 2024 年 11 月 21 日正式成立，并于 2024 年 11 月 27 日完成了备案。

基于上述，本所经办律师认为，东方财富所受托管理的东方财富证券意享昇财 2 号集合资产管理计划属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(二十二) 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”）参与本次战略配售。

⁴¹ gs.amac.org.cn, 最后查询时间: 2026 年 5 月 7 日。

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⁴²，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	九江路 111 号
注册资本	500,000 万元人民币
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 号集合资金信托的战略配售资格

上海信托持有国家金融监督管理总局上海监管局于 2026 年 1 月 16 日核发的机构编码为 K0020H231000001 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资格。（五）受托境

⁴² www.gsxt.gov.cn，最后查询时间：2026 年 5 月 7 日。

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 号集合资金信托的受托人为上海信托，睿启 1 号集合资金信托主要投资范围包括“公开募集商业不动产证券投资基金（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》并经查询中国信托登记有限责任公司官网⁴³，上信睿启 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，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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(二十三) 建元启隆甄选 9 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”）拟代表其管理的建元启隆甄选 9 号集合资金信托计划（以下简称“甄选 9 号集合资金信托”）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⁴⁴，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	上海市黄浦区广东路 689 号国泰海通证券大厦 29 楼
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

⁴³ www.chinatrc.com.cn/zhongxindeng-web/product/list, 最后查询时间: 2026 年 5 月 7 日。

⁴⁴ www.gsxt.gov.cn, 最后查询时间: 2026 年 5 月 7 日。

	<p>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】</p>
--	--

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股份有限公司，不存在《公司法》及其《公司章程》规定的应当终止的情形。

2. 甄选 9 号集合资金信托的战略配售资格

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-0084-JH-QY-ZQTZ-XT 的《建元启隆甄选 9 号集合资金信托计划信托合同》等文件，甄选 9 号集合资金信托的受托人为建元信托，甄选 9 号集合资金信托主要投资范围包括“汇添富作为管理人发行的‘汇添富上海地产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 C202605070134 的《中国信托登记有限责任公司信托初始登记完成通知书》并经查询中国信托登记有限责任公司官网⁴⁵，甄选 9 号集合资金信托于 2026 年 5 月 7 日完成了初始登记，信托登记系统产品编码为 ZXD202604160000004622。

基于上述，本所经办律师认为，建元信托所受托管理的甄选 9 号集合资金信托属于《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》第二十六条关于战略投资者的资格要求。

(二十四) 建元信托股份有限公司

1. 基本情况

建元信托基本情况参见本法律意见书“二/（二十三）/1.”部分。

⁴⁵ www.chinatrc.com.cn/zhongxindeng-web/product/list, 最后查询时间: 2026 年 5 月 7 日。

2. 战略配售资格

建元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K0025H231000001的《金融许可证》，结合建元信托出具的承诺函，建元信托属于《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，拟参与本次发债的战略投资者不存在《上交所发债业务指引》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《上交所发债业务指引》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得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，下接法律意见书签字盖章页）

(此页无正文，为《北京市金杜律师事务所上海分所关于汇添富上海地产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》之签字盖章页)

北京市金杜律师事务所上海分所



单位负责人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "张明远".

张明远

经办律师：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "胡喆".

胡喆

A handwritten signature in black ink, appearing to be "陈府申".

陈府申

2026年5月11日