

北京市中伦律师事务所
关于
申请募集注册
平安西安高科产业园封闭式
基础设施证券投资基金的
法律意见书

二〇二五年十一月

目 录

一	基础设施基金的基金管理人	9
二	基础设施基金的基金托管人	15
三	基础设施基金的原始权益人	19
四	基础设施基金的运营管理机构	26
五	其他主要参与机构的资质	29
六	关于募集本基金的条件	33
七	目标基础设施资产的资产范围和权属	40
八	目标基础设施资产的合法合规性	47
九	目标基础设施资产转让的合法有效性	74
十	基础设施基金的治理机制	82
十一	基础设施项目的运营管理安排	83
十二	关联交易、同业竞争、对外借款事项	84
十三	结论	90
	附件一：目标基础设施资产不动产信息表	93
	附件二：产权幢号、现状编码及规划区域的对应关系	146
	附件三：目标基础设施资产投资管理手续信息	147

释义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述含义：

本次基金募集	系指	平安基金申请募集平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金
本项目	系指	平安基金申请募集平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金并以本基金资产投资于基础设施项目之项目
本基金/基础设施基金	系指	平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金
资产支持专项计划/专项计划	系指	平安证券-西安高科产业园1号资产支持专项计划
基金管理人/平安基金	系指	平安基金管理有限公司
基金托管人/邮储银行	系指	中国邮政储蓄银行股份有限公司
资产支持证券托管人/计划托管人/邮储银行陕西省分行	系指	中国邮政储蓄银行股份有限公司陕西省分行
监管银行	系指	中国邮政储蓄银行股份有限公司西安市钟楼支行
计划管理人/平安证券	系指	平安证券股份有限公司
原始权益人/外部管理机构/运营管理机构/配套公司	系指	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司
项目公司/软件新城公司	系指	西安市高新区软件新城建设发展有限公司

高科集团	系指	西安高科集团有限公司
软件园发展中心	系指	西安软件园发展中心
配套公司物业管理分公司	系指	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司
分立新设公司/云汇谷公司	系指	西安高新区云汇谷科技产业运营有限公司
标的股权	系指	项目公司的100%股权
基础设施项目/目标基础设施项目	系指	本基金根据《基础设施基金指引》通过资产支持专项计划持有的项目公司、基础设施资产的合称。本基金首次发售时的目标基础设施项目为通过平安证券-西安高科产业园1号资产支持专项计划持有的软件新城公司和西安高新产业园项目的合称
基础设施资产/目标基础设施资产/标的设施项目	系指	<p>项目公司直接持有的产业园区。本基金首次发售时目标基础设施资产，指由软件新城公司持有，坐落于西安市高新区天谷八路156号的地上10幢（现状编码A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12、B1、B3、C1-C3）、地下3幢（现状编码1号车库、2号车库、3号车库，包含物业用房、地下车库及其他配套建筑）的房屋所有权及占用范围内的分摊国有土地使用权的统称，又称“西安高新产业园项目”</p> <p>关于目标基础设施资产项下房屋所有权及对应土地使用权的具体信息，详见本法律意见书附件一“目标基础设施资产不动产信息表”</p>
西安高新区管委会	系指	西安高新技术产业开发区管理委员会
西安市人防办	系指	西安市人民防空办公室
西安市自规局	系指	西安市自然资源和规划局
西安高新区自规局/西安市规	系指	西安高新区自然资源和规划局

划局高新分局		
《基金合同》	系指	《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
《招募说明书》	系指	《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》
《基金托管协议》	系指	《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
《运营管理服务协议》	系指	《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》
《分立协议》	系指	软件新城公司与西安高新区云汇谷科技产业运营有限公司签署的关于以存续分立的方式将软件新城公司分立为软件新城公司与西安高新区云汇谷科技产业运营有限公司的协议
《民法典》	系指	《中华人民共和国民法典》
《公司法》	系指	《中华人民共和国公司法》
《基金法》	系指	《中华人民共和国证券投资基金法》
《运作管理办法》	系指	《公开募集证券投资基金运作管理办法》
《托管办法》	系指	《证券投资基金托管业务管理办法》
《负面清单指引》	系指	《资产证券化业务基础资产负面清单指引》
《基础设施基金指引》	系指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《深交所 REITs 指引第 1 号》	系指	《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》
《深交所 REITs 指引第 2 号》	系指	《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 2 号——发售业务（试行）》

《尽职调查工作指引》	系指	《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》
本所/中伦	系指	北京市中伦律师事务所
本法律意见书	系指	《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
中国	系指	中华人民共和国（就本法律意见书而言，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）
中国法律/适用法律	系指	现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章等
中国证监会	系指	中国证券监督管理委员会
金融监管总局	系指	国家金融监督管理总局
深交所	系指	深圳证券交易所
基金业协会	系指	中国证券投资基金业协会
法律尽职调查基准日	系指	2025年6月30日
元	系指	人民币元



北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层 邮编：100020
22-24/F & 27-31/F, South Tower of CP Center, 20 Jin He East Avenue, Chaoyang District, Beijing 100020, China
电话/Tel : +86 10 5957 2288 传真/Fax : +86 10 6568 1022/1838 www.zhonglun.com

北京市中伦律师事务所

关于申请募集注册平安西安高科产业园

封闭式基础设施证券投资基金的

法律意见书

致：平安基金管理有限公司

北京市中伦律师事务所（以下简称“中伦”或“本所”）受平安基金管理有限公司（以下简称“平安基金”或“基金管理人”）的委托，就平安基金申请募集（以下简称“本次基金募集”）平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”或“基础设施基金”）并以本基金资产投资于基础设施项目的事项（以下简称“本项目”）出具本法律意见书。

根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）、《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作管理办法》”）、《证券投资基金托管业务管理办法》（以下简称“《托管办法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》（以下简称“《尽职

调查工作指引》”）、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发[2020]40号）、《关于进一步提高基础设施 REITs 项目申报质量的通知》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（以下简称“《深交所 REITs 指引第 1 号》”）及中国证监会、基金业协会、深交所的有关规定等与基础设施证券投资基金相关并适用的法律、法规和规范性文件，本所出具本法律意见书。

除上下文另有说明以外，本法律意见书中的词语以及所述的解释规则与《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》（以下简称“《基金合同》”）、《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》（以下简称“《招募说明书》”）中所定义的词语以及所列示的解释规则，具有相同的含义。

为出具本法律意见书，本所律师查阅了本基金相关文件及平安基金、平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”或“计划管理人”）、西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（以下简称“配套公司”或“原始权益人”或“外部管理机构”或“运营管理机构”）、西安市高新区软件新城建设发展有限公司（以下简称“软件新城公司”或“项目公司”）、中国邮政储蓄银行股份有限公司（以下简称“邮储银行”或“基金托管人”）及其他相关方等机构向本所提供的相关证照、相关制度与人员材料、第三方报告、书面说明及确认文件等相关文件，就本基金所涉相关问题向有关人员作了必要的问询或与之进行了必要的讨论。

本法律意见书系基于以下前提出具：

1. 在中伦为出具本法律意见书而进行的调查过程中，平安基金、平安证券、配套公司、软件新城公司、邮储银行及其他相关方提交给本所的文件和材料均真实、准确、完整和有效，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，其均已向中伦披露，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且提交给本所的文件复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件均与该等文件的原件一致，且嗣后提交的该等文件的原件具

备真实性、准确性、完整性和有效性，相关文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，所提供的文件及文件上的签署和印章均是真实、自愿、合法及有效的，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，获得合法授权。

2. 平安基金、平安证券、配套公司、软件新城公司、邮储银行及其他相关方向本所作出的书面、口头说明、陈述等均具备真实性、准确性、完整性和有效性，且不存在故意隐瞒或重大遗漏。

3. 在本次基金募集前，签署本基金相关文件的各方签署其作为一方的相关文件，是该方的真实意思表示，并非出于非法的或欺诈的目的，并且具备了进行有关交易的相关主体资格，获得了该方合法有效的内部授权。

4. 签署本基金相关文件的各方之间不存在任何可能导致影响其作为一方的相关文件的法律效力或影响本法律意见书所述法律意见的事实情况或其他安排。

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

1. 本所依据平安基金、平安证券、配套公司、软件新城公司、邮储银行及其他相关方提交给本所的文件和材料及该等相关方向本所作出的书面、口头说明、陈述等，以及本所律师登录相关政府部门官方网站进行核查的结果，以 2025 年 6 月 30 日作为法律尽职调查基准日，进行了相应的法律尽职调查。

2. 本所根据《基金法》《民法典》《公司法》《基础设施基金指引》等适用法律、法规的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对法律尽职调查基准日以前（但本法律意见书另有说明的除外）本所律师已知悉的已经发生或者存在的事实进行了充分的核查验证，严格履行了法定职责，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3. 本法律意见书依据我国现行有效的或者有关事实发生或存在时适用于基础设施证券投资基金的相关法律、行政法规、规章、规范性文件，并基于本所律师对该等规定的理解而出具。本所不对相关法律的变化或者调整做出任何预测，

亦不会据此出具任何意见或者建议。

4. 本所对本法律意见书所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于各方向本所提供的文件、资料及所作书面或口头说明的真实性、有效性、完整性、准确性。

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，本所律师依赖于有关政府部门、平安基金、平安证券、配套公司、软件新城公司、邮储银行或者其他有关机构的官方网站、出具的证明文件、说明、承诺或确认出具本法律意见书。如果存在与前述机构所出具的证明文件、说明、承诺或确认不一致的，导致本所和/或相关方受有任何损失的，相应机构应就相应损失承担赔偿责任。

6. 本所仅就与本次基金募集有关的法律问题（以本法律意见书所发表意见事项为限）发表法律意见，并不具备对有关财务、会计、审计、税收、信用评级、现金流预测、评估、投资决策等非法律专业事项发表专业意见的适当资格。在本法律意见书中涉及财务、会计、审计、税收、信用评级、现金流预测、评估、投资决策等内容时，均为严格按照有关机构出具的专业报告和有关主体出具的说明予以引述，并不意味着本所对所引用内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的评价、意见和保证，本所及本所律师不具备对该等内容核查和作出判断的适当资格。根据《律师事务所从事证券法律业务管理办法》（中国证券监督管理委员会令第223号）的规定，本所律师在出具本法律意见书的过程中，对与法律相关的业务事项，履行法律专业人士特别的注意义务；对于其他业务事项，履行普通人一般的注意义务。

7. 本法律意见书仅供本次基金募集之目的使用，未经本所书面同意，不得用于其他目的。

8. 本所同意本法律意见书作为本次基金募集的法律文件，随其他申报材料一同向中国证监会及深交所申报。

9. 本法律意见书应当作为一个整体理解，不得单独援引使用。本所未授权

任何人对本法律意见书作出说明和解释。

基于上述前提及声明，本所就本基金相关事宜出具法律意见如下：

一 基础设施基金的基金管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的基金管理人为平安基金管理有限公司（以下简称“平安基金”）。

（一）平安基金的主体资格

根据深圳市市场监督管理局于 2025 年 11 月 3 日核发的统一社会信用代码为 9144030071788478XL 的《营业执照》、平安基金的公司章程以及国家企业信用信息公示系统¹的公示信息，平安基金的基本情况如下：

名称	平安基金管理有限公司
类型	有限责任公司（外商投资、非独资）
法定代表人	罗春风
住所	深圳市福田区福田街道益田路 5033 号平安金融中心 34 层
注册资本	130,000 万元人民币
成立日期	2011 年 1 月 7 日
经营范围	一般经营项目：基金募集、基金销售、资产管理和中国证监会许可的其他业务。许可经营项目：无。
登记机关	深圳市市场监督管理局

经核查平安基金的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，平安基金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，且成立已满三年。

（二）平安基金的相关资质

中国证监会于 2010 年 12 月 28 日作出了编号为证监许可〔2010〕1917 号的《关于核准设立平安大华基金管理有限公司的批复》，核准设立平安基金。

¹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

中国证监会于 2018 年 11 月 14 日核发了统一社会信用代码（境外机构编号）为 9144030071788478XL 的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000028908），平安基金证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。

中国证监会于 2025 年 9 月 9 日公布了《公募基金管理机构名录（2025 年 8 月）》²，平安基金已被纳入“公募基金管理机构名录”。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，平安基金为经中国证监会批准依法设立的基金管理公司，符合《基金法》第 12 条³和《运作管理办法》第 6 条⁴的规定。

（三）平安基金的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据平安基金提供的书面说明，平安基金确认其设立了独立的基础设施基金投资管理部门“不动产投资信托基金（REITs）投资部”，负责基础设施基金产品投资与资产运营。不动产投资信托基金（REITs）投资部配备了不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验；平安基金具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员；平安基金具有基础设施基金管理经验，其作为基金管理人的已上市基础设施公募基金包括平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金、平安宁波交投杭州湾跨海大桥封闭式基础设施证券投资基金，具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，且同类产品或业务不存在重大未决风险事项。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，平安基金设置了独立的基础设施基金投资管理部门，配备了不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设

² 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml>。最后核查时间：2025 年 9 月 19 日。

³ 《基金法》第 12 条：基金管理人由依法设立的公司或者合伙企业担任。公开募集基金的基金管理人，由基金管理公司或者经国务院证券监督管理机构按照规定核准的其他机构担任。

⁴ 《公募基金运作办法》第 6 条：申请募集基金，拟任基金管理人、基金托管人应当具备下列条件：（1）拟任基金管理人为依法设立的基金管理公司或者经中国证监会核准的其他机构……

施项目运营经验；平安基金资产管理经验丰富；平安基金具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，且同类产品或业务不存在重大未决风险事项；平安基金具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员。

（四）平安基金的公司治理及内控制度

经核查平安基金提供的深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 9144030071788478XL 的《营业执照》，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁵，平安基金成立于 2011 年 1 月 7 日，截至法律尽职调查基准日，平安基金成立满 3 年。

根据平安基金的公司章程以及平安基金出具的书面说明，平安基金的公司治理结构为：平安基金设立股东会、董事会、监事会，并依法合规履行职权；公司设立投资决策委员会和风险管理委员会；股东会是公司的权力机构，董事会对股东会负责，董事会下设风险控制委员会和提名与薪酬委员会；平安基金实行董事会领导下的总经理负责制；同时，平安基金设置了督察长，监督检查基金和公司运作的合法合规情况及公司内部风险控制情况。

根据平安基金提供的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，平安基金已制定《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险管理制度》《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引》《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金立项、内核管理办法》《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金战略配售与限售管理业务指引》《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露操作细则》《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露暂缓指引》《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金会计核算制度》《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理制度》等制度及流程文件。

根据平安基金提供的书面说明，平安基金确认其公司治理结构健全、内控制

⁵ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

度完善、人员配备充足、财务状况良好，具有良好的社会声誉，具备丰富的资产管理经验。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，平安基金成立满 3 年，公司治理结构健全，内控制度完善；平安基金具备健全有效的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程。

（五）平安基金的内部授权和批准程序

平安基金的董事会已于 2023 年 12 月 27 日出具《平安基金管理有限公司第五届董事会第一次会议决议》，审议通过了《关于申请发行及变更注册公开募集证券投资基金等相关事项授权的议案》，授权公司管理层决定募集和/或管理公开募集证券投资基金以及公募基金变更注册等事项。

平安基金已于 2025 年 11 月 19 日印发《平安基金管理有限公司关于公募基金产品的发行决定》⁶，根据有关法律法规和《平安基金管理有限公司章程》并经平安基金第五届董事会第一次会议决议授权，同意申报公开基础设施证券投资基金一只，并由公司管理层负责该基金相关法律文件的审批，基金名称暂定为“平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金”。

基于以上，本所认为，根据平安基金提供的公司章程以及相关内部制度、内部决策文件，平安基金申请募集本基金已取得内部授权，平安基金已同意申请募集本基金，基金管理人已就本基金的募集注册履行了必要的内部授权和批准程序。

（六）平安基金的违法违规、失信行为及诉讼仲裁情况

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁷、国家税务总局网站⁸、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏⁹、国家税务总局深圳市税务局网站¹⁰、中国证监会网站¹¹、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站¹²、中

⁶ 平安基金的董事长、总经理、督察长在该决定上签字。

⁷ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

⁸ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

⁹ 网址：<https://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

¹⁰ 网址：<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

¹¹ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

国人民银行网站¹³、国家外汇管理局网站¹⁴、国家金融监督管理总局网站¹⁵、国家市场监督管理总局网站¹⁶、国家发展和改革委员会网站¹⁷、中华人民共和国财政部网站¹⁸、“信用中国”网站¹⁹、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统²⁰及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统²¹、中国市场监管行政处罚文书网²²、中华人民共和国应急管理部网站²³、中华人民共和国生态环境部网站²⁴等网站，截至法律尽职调查基准日，平安基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；平安基金最近一年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚和刑事处罚的情形，亦不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间的情形；平安基金最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；平安基金不存在因高级管理层变动等对基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项。

（七）平安基金与原始权益人的关联关系及享有基础设施项目权益的核查情况

1. 平安基金与原始权益人的关联关系

根据《公司法》第 265 条第 4 项规定，关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。

¹² 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

¹³ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

¹⁴ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

¹⁵ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

¹⁶ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

¹⁷ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

¹⁸ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

¹⁹ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

²⁰ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

²¹ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

²² 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

²³ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

²⁴ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

根据国家企业信用信息公示系统²⁵的公示信息，平安信托有限责任公司持有平安基金 68.19%的股权，大华资产管理有限公司持有平安基金 17.51%的股权，三亚盈湾旅业有限公司持有平安基金 14.3%的股权。经本所律师核查，原始权益人与平安基金不存在股权控制的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

经本所律师通过国家企业信用信息公示系统核查该名单项下境内主体的股权结构，不存在原始权益人因持有基金管理人关联方股权从而形成控制关系的情形。

2. 平安基金享有基础设施项目权益的情况

就平安基金是否享有基础设施项目权益的核查事项，如本法律意见书第七章第（三）节所述，直接持有基础设施项目所有权和享有基础设施项目权益的主体为项目公司。经本所律师通过国家企业信用信息公示系统²⁶的公示信息核查项目公司的股权结构，平安基金或其关联方不存在直接或间接持有项目公司股权的情况。

基于以上，本所认为，平安基金或其关联方与原始权益人不存在关联关系，不存在平安基金或其关联方享有基础设施项目权益的情况，不属于《基础设施基金指引》第 10 条规定的必须聘请财务顾问独立开展尽职调查的情形。

（八）平安基金与计划管理人的关系

本基金拟投资的专项计划的计划管理人为平安证券。根据国家企业信用信息公示系统²⁷的公示信息及平安证券的公司章程，平安信托有限责任公司持有平安证券 55.66%的股权。本所律师认为，平安基金担任基金管理人、平安证券担任计划管理人的安排不违反《基础设施基金指引》第 25 条有关“基础设施基金成立后，基金管理人应当将 80%以上基金资产投资于与其存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立发行的基础设施资产支持证券全部份额”的规定。

²⁵ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

²⁶ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

²⁷ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

（九）小结

综上所述，本所认为，平安基金系一家依法设立并有效存续的有限责任公司和由中国证监会批准设立的基金管理公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》规定的担任基础设施基金管理人的主体资格和任职条件。

二 基础设施基金的基金托管人

根据《基金合同》《招募说明书》《基金托管协议》，本基金的基金托管人为中国邮政储蓄银行股份有限公司（以下简称“**邮储银行**”）。

（一）邮储银行的主体资格

根据北京市市场监督管理局于 2025 年 2 月 18 日核发的统一社会信用代码为 9111000071093465XC 的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统²⁸的公示信息，邮储银行的基本情况如下：

名称	中国邮政储蓄银行股份有限公司
类型	股份有限公司（上市、国有控股）
法定代表人	郑国雨
住所	北京市西城区金融大街 3 号
注册资本	9,916,107.6038 万元人民币
成立日期	2007 年 3 月 6 日
经营范围	吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑和贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务。（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。）
登记机关	北京市市场监督管理局

²⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

经核查基金托管人的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，基金托管人系有效存续的商业银行，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

（二）邮储银行的相关资质

根据原中国银行业监督管理委员会、中国证监会于 2009 年 7 月 16 日共同作出的编号为证监许可〔2009〕673 号的《关于核准中国邮政储蓄银行股份有限公司证券投资基金托管资格的批复》及中国证监会于 2025 年 9 月 9 日公布的《证券投资基金托管人名录（2025 年 8 月）》²⁹，邮储银行具有基金托管资格。

邮储银行现持有原中国银行保险监督管理委员会于 2022 年 2 月 11 日核发的机构编码为 B0018H111000001 的《金融许可证》，已依法获得许可经营如下业务：“（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期和长期贷款；（三）办理国内外结算；（四）办理票据承兑与贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理买卖外汇；（十）从事银行卡业务；（十一）提供信用证服务及担保；（十二）代理收付款项及代理保险业务；（十三）提供保管箱服务；（十四）经银保监会批准的其他业务。”。

（三）邮储银行的相关人员配备及托管业务经验

根据邮储银行于 2025 年 10 月 31 日出具的《中国邮政储蓄银行股份有限公司关于符合公开募集基础设施证券投资基金相关规定和监管要求的说明与承诺》，邮储银行具有丰富的基础设施领域资产管理产品托管经验，托管类 REITs 产品 5 只；托管基础设施私募投资基金 3 只；托管相关收费收益权专项计划 8 只；托管基础设施保险债权计划 14 只。邮储银行现有专职托管业务从业人员 240 余人，全部员工拥有大学本科及以上学历及基金从业资格，80%员工具有三年以上基金从业经历，具备丰富的托管服务经验。全国 36 家分行均已授权开办托管业务，同时建立了总分行联动机制，能够快速响应客户需求。

²⁹ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029660/content.shtml>。最后核查时间：2025 年 9 月 19 日。

基于以上，本所认为，邮储银行已为开展基础设施基金托管业务配备了相关的专业人员，并具有受托管理基础设施领域资产管理产品的托管经验，符合《基础设施基金指引》的规定。

（四）邮储银行的违法违规、失信、诉讼仲裁情况

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统³⁰、国家税务总局网站³¹、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏³²、国家税务总局北京市税务局网站³³、中国证监会网站³⁴、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站³⁵、中国人民银行网站³⁶、国家外汇管理局网站³⁷、国家金融监督管理总局网站³⁸、国家市场监督管理总局网站³⁹、国家发展和改革委员会网站⁴⁰、中华人民共和国财政部网站⁴¹、“信用中国”网站⁴²、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁴³及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统⁴⁴、中国市场监管行政处罚文书网⁴⁵、中华人民共和国应急管理部网站⁴⁶、中华人民共和国生态环境部网站⁴⁷等网站，截至法律尽职调查基准日，邮储银行（不含分支机构）最近一年存在如下行政处罚记录：根据国家外汇管理局北京市分局于 2024 年 12 月 2 日作出的文号为京汇罚（2024）72 号的行政处罚决定书，邮储银行因未按照规定进行国际收支统计申报，被给予警告并罚款 4 万元。

³⁰ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

³¹ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

³² 网址：<https://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

³³ 网址：<http://beijing.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

³⁴ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

³⁵ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

³⁶ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

³⁷ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

³⁸ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

³⁹ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

⁴⁰ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

⁴¹ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

⁴² 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

⁴³ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

⁴⁴ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

⁴⁵ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

⁴⁶ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

⁴⁷ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

邮储银行已出具了书面说明及确认文件，邮储银行确认就上述行政处罚，邮储银行已按照国家外汇管理局北京市分局要求进行整改和缴款，上述行政处罚决定对托管业务开展未造成影响。除上述行政处罚外，截至法律尽职调查基准日，邮储银行最近一年不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形；邮储银行在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录；邮储银行不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形；邮储银行不存在因与托管业务相关的重大违法违规行为、严重失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间的情形；邮储银行不存在对基金运作已经造成或可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项。

（五）基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人为同一人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金拟投资的平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划的资产支持证券托管人为中国邮政储蓄银行股份有限公司陕西省分行（以下简称“**邮储银行陕西省分行**”）。

根据《中华人民共和国商业银行法》第 22 条，商业银行及其分支机构属于同一法人，邮储银行担任基金托管人、邮储银行陕西省分行担任资产支持证券托管人的安排符合《基础设施基金指引》第 6 条第 2 款规定的“基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人”的要求。

（六）基金托管人与基金管理人的关联关系

经本所律师对基金托管人以及基金管理人股东平安信托有限责任公司、大华资产管理有限公司、三亚盈湾旅业有限公司的核查，本基金的基金管理人与基金托管人不是同一机构，不存在相互出资或者持有股份的情形，符合《证券投资基金法》第 35 条的规定。

（七）小结

综上所述，本所认为，邮储银行是一家依法设立并有效存续的股份有限公司和具有基金托管资格的商业银行，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终

止的情形，具备《证券投资基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》规定的担任基金托管人的资格和条件。

三 基础设施基金的原始权益人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的原始权益人为西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（以下简称“**配套公司**”）。

（一）配套公司的主体资格

根据西安市市场监督管理局于2025年5月27日核发的统一社会信用代码为91610131678619819Q的《营业执照》、配套公司的公司章程及国家企业信用信息公示系统⁴⁸的公示信息，配套公司的基本信息如下：

名称	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司
类型	其他有限责任公司
法定代表人	曹靖
住所	陕西省西安市高新区软件新城天谷八路 156 号云汇谷 C1 楼 11、12 层
注册资本	68,901.411861 万元人民币
成立日期	2008 年 10 月 09 日
经营范围	一般项目：工程管理服务；园区管理服务；公共事业管理服务；停车场服务；机械设备租赁；物业管理；酒店管理；非居住房地产租赁；供应链管理服务；金属材料销售；建筑材料销售；机械设备销售；塑料制品销售；五金产品批发；通讯设备销售；消防器材销售；光伏设备及元器件销售；建筑装饰材料销售；包装材料及制品销售；防腐材料销售；保温材料销售；建筑防水卷材产品销售；发电机及发电机组销售；电力电子元器件销售；电工器材销售；电池销售；电子产品销售；卫生陶瓷制品销售；国内货物运输代理；国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；太阳能发电技术服务；储能技术服务；合同能源管理；节能管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；输配电及控制设备制造；广告发布；广告制作；广告设计、代理；会议及展览服务；市场营销策划；企业管理咨询；电动汽车充电基础设施运营；环保咨询服务。（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）

⁴⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

	展经营活动) 许可项目: 建设工程施工; 住宿服务; 道路货物运输 (不含危险货物); 发电业务、输电业务、供 (配) 电业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)
登记机关	西安市市场监督管理局

经核查配套公司的《营业执照》、公司章程, 并经查询国家企业信用信息公示系统, 截至法律尽职调查基准日, 配套公司系合法设立且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。

(二) 配套公司的持续经营能力

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁴⁹, 显示配套公司的公司登记状态为“开业”, 截至法律尽职调查基准日, 配套公司为合法存续的有限责任公司, 配套公司不存在营业期限届满、股东决议解散、因合并或者分立而解散、不能清偿到期债务被宣告破产、违反法律、法规被依法责令关闭等需要终止的情形。

基于以上, 本所认为, 配套公司不存在现行法律、法规禁止、限制配套公司开展目前业务的情形, 配套公司不存在影响持续经营的法律障碍。

(三) 配套公司享有基础设施项目权益的情况

1. 配套公司持有项目公司 100%的股权情况

经核查项目公司的《营业执照》、公司章程、西安市市场监督管理局高新区分局出具的工商登记文件 (以下简称“项目公司全套工商档案”), 截至法律尽职调查基准日, 配套公司为项目公司股东, 持有项目公司 100%的股权, 并经查询国家企业信用信息公示系统⁵⁰, 配套公司持有的项目公司的全部股权不存在被冻结的情形。就配套公司持有的项目公司股权质押情况, 详见本法律意见书第八章第 (七) 节。

2. 配套公司持有目标基础设施资产的情况

经本所律师审查目标基础设施资产对应的不动产权证书、《西安市房屋权属

⁴⁹ 网址: <http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期: 2025 年 9 月 19 日。

⁵⁰ 网址: <http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期: 2025 年 9 月 19 日。

分户表》等相关材料，并根据西安市国土资源局高新技术产业开发区分局出具的《西安市不动产登记簿》（加盖西安市不动产信息档案管理中心档案查询专用章），本所认为，截至法律尽职调查基准日，目标基础设施资产的房屋所有权及其对应的土地使用权属于项目公司。

综上，本所律师认为，配套公司直接持有项目公司100%的股权，并通过项目公司间接持有目标基础设施资产，享有目标基础设施资产的完全所有权，不存在重大权属纠纷或者争议。

（四）配套公司的内部控制制度情况

关于配套公司的内部控制制度情况，配套公司向本所提供了如下材料：《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司章程》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司国有企业重大事项管理细则（试行）》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司内部控制体系运行管理制度》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司个人绩效考核管理办法（修订版）》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司督查督办管理办法》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司会计核算办法》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产管理办法》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司安全生产管理制度》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司建设工程质量管理办法》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司持有物业项目水电费代收代缴管理暂行办法》等文件。

经核查配套公司提供的前述内部管理制度文件，本所认为，截至法律尽职调查基准日，配套公司已建立股东会议事规则、国有企业重大事项管理规则、内部控制体系运行管理规则、个人绩效考核规则、督查督办规则、会计核算规则、资产管理规则、安全生产管理规则、建设工程质量管理规则等内部控制制度。综上所述，基于本所律师作为非财务专业人员所履行的普通人一般注意义务，本所认为配套公司的内部控制制度健全。

（五）配套公司的违法违规、失信及诉讼仲裁情况

经核查配套公司提供的中国人民银行征信中心于2025年7月9日出具的配套公司的《企业信用报告》（授信机构版），并经本所律师查询中国裁判文书网⁵¹、国家企业信用信息公示系统⁵²、国家税务总局网站⁵³、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏⁵⁴、国家税务总局陕西省税务局网站⁵⁵、中国证监会网站⁵⁶、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站⁵⁷、中国人民银行网站⁵⁸、国家外汇管理局网站⁵⁹、国家金融监督管理总局网站⁶⁰、国家市场监督管理总局网站⁶¹、国家发展和改革委员会网站⁶²、中华人民共和国财政部网站⁶³、“信用中国”网站⁶⁴、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁶⁵及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统⁶⁶、中国市场监管行政处罚文书网⁶⁷、中华人民共和国住房和城乡建设部网站⁶⁸、中华人民共和国自然资源部网站⁶⁹、中华人民共和国应急管理部网站⁷⁰、中华人民共和国生态环境部网站⁷¹，截至法律尽职调查基准日，配套公司通过持有项目公司100%的股权间接持有目标基础设施资产的完全所有权，不存在重大法律纠纷；配套公司最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形；配套公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录。

⁵¹ 网址：<http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁵² 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁵³ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁵⁴ 网址：<https://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁵⁵ 网址：<https://shaanxi.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁵⁶ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁵⁷ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁵⁸ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁵⁹ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁶⁰ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁶¹ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁶² 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁶³ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁶⁴ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁶⁵ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁶⁶ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁶⁷ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁶⁸ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁶⁹ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁷⁰ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁷¹ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

（六）关于地方政府隐债核查

根据本基金相关法律文件的约定，配套公司作为原始权益人将项目公司100%股权转让给专项计划并取得相应股权转让价款作为回收资金，该等回收资金属于权益性资金而非负有偿还义务的债务性资金；同时，基金募集资金中的剩余部分将通过股东借款的形式支付至由专项计划持股的项目公司，用于定向偿还项目公司特定债务。从上述资金性质及流向来看，本基金募集不涉及原始权益人替政府举债，由政府提供担保或由财政资金偿还等新增地方政府隐性债务的情形。

据此，本所律师认为，原始权益人向基础设施基金转让项目公司股权，符合地方政府性债务管理的规定，未新增地方政府隐性债务。

（七）关于配套公司具备担任原始权益人资格和条件的小结

本所认为，截至法律尽职调查基准日，配套公司依法设立且存续；享有对基础设施资产的完全所有权，不存在重大权属纠纷或者争议；控制权稳定，内部控制制度健全，具有持续经营能力；最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形；最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录；且配套公司向基础设施基金转让项目公司股权，符合地方政府性债务管理的规定，未新增地方政府隐性债务。

（八）配套公司与“涉房”业务的隔离情况

1. 配套公司为开展产业园区业务的独立法人主体

根据配套公司的《营业执照》、公司章程，并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，原始权益人配套公司为持有产业园区、开展产业园区业务的独立法人，未从事商品住宅和商业地产开发业务。

2. 配套公司与关联方的商品住宅和商业地产开发业务有效隔离并保持相对独立

(1) 机构独立

从机构独立性角度而言，根据《公司法》、配套公司的公司章程，配套公司设股东会、董事会、经理，公司章程规定了股东会、董事会、经理的职责权限，并根据不同职能设置内部组织架构，以及制定了股东会议事规则、国有企业重大事项管理规则、内部控制体系运行管理规则、个人绩效考核规则、督查督办规则、会计核算规则、资产管理规则、安全生产管理规则、建设工程质量管理规则等内部控制制度。

(2) 人员独立

从人员独立性角度而言，配套公司制定了《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司个人绩效考核管理办法（修订版）》，聘用相应的高级管理人员并签署劳动合同，保证任职独立性，且高级管理人员均未在西安高科集团有限公司（以下简称“**高科集团**”）旗下从事商品住宅和商业地产开发业务的公司任职；公司聘用若干具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员，并签署劳动合同。

(3) 财务独立

从财务独立性角度而言，经核查，配套公司已制定《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司会计核算办法》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产管理办法》等必要的财务管理制度，并配备必要的财务人员，执行独立的财务管理流程，开立独立的银行账户；其与高科集团不存在共用银行账户、资金混同的情况。此外，配套公司已就发行基础设施 REITs 所获得的回收资金的使用建立《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司产业园基础设施 REITs 募集资金管理与使用制度》，对募集资金使用及管理的具体流程及事项作出明确规定。

(4) 资产独立

根据高科集团和配套公司出具的书面说明，配套公司合法拥有与其经营所需资产的所有权或者使用权，与高科集团或其关联方之间相互不存在无偿或不公允价格持有、使用或占用对方资产的情形。配套公司就日常开展业务所需的设施、

设备、办公用房等资产采用自有、租赁等不同形式，其中涉及配套公司使用高科集团财务软件系统的，系基于高科集团对下属单位的统一管理要求，配套公司有其自有的财务软件系统，高科集团与配套公司所涉资产权属清晰、互相独立。就关联交易的管理事项，配套公司适用高科集团制定的《西安高科集团有限公司关联交易管理办法》，通过明确关联方和关联交易的范围、关联交易的决策程序、关联交易的定价等方式进行关联交易管理。

此外，高科集团已就关联交易的管理事项制定《西安高科集团有限公司关联交易管理办法》，适用于集团公司及下属各级全资及控股子公司。

（5） 业务独立

从业务独立性角度而言，配套公司系能够独立开展业务的法人主体，就配套公司的日常经营事项，配套公司根据其公司章程和已制定实施的《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司章程》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司国有企业重大事项管理细则（试行）》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司内部控制体系运行管理制度》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司个人绩效考核管理办法（修订版）》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司督查督办管理办法》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司会计核算办法》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产管理办法》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司安全生产管理制度》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司建设工程质量管理办法》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司持有物业项目水电费代收代缴管理暂行办法》等内部制度进行决策，高科集团仅根据公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与配套公司资产重大事项的决策，不直接参与配套公司的业务经营。

综上，本所认为，配套公司是开展产业园区业务的独立法人主体，未从事商品住宅和商业地产开发业务，经相关内部制度的有效制定与实施，在机构、人员、财务、资产和业务等方面与关联方的商品住宅和商业地产开发业务有效隔离，保

持相对独立⁷²。

（九）募集资金使用与监管

1. 募集资金使用制度

根据配套公司提供的内部制度文件，配套公司就发行基础设施 REITs 募集资金的管理建立了《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司产业园基础设施 REITs 募集资金管理与使用制度》，对募集资金存储、募集资金使用、募集资金投向变更、募集资金使用管理与监督、责任追究等内容进行了明确规定。

根据平安基金提供的制度和流程文件，平安基金就开展公开募集基础设施证券投资基金业务制定了《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理制度》，明确规定了基金的档案管理、预算及财务管理、证章管理、银行账户及资金管理、基金运营管理要求等内容。

2. 募集资金使用承诺和监督

配套公司已出具书面承诺函，承诺：“本公司承诺回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目。”

高科集团已出具书面承诺函，承诺：“本公司严格监督发行基础设施 REITs 的全部净回收资金用于经同意的基础设施项目的投资和建设，以及其他符合规定的用途；严格监督和确保发行基础设施 REITs 的全部净回收资金和其他因发行基础设施 REITs 而回收的资金（如有）不会用于商品住宅或商业地产开发业务。”

四 基础设施基金的运营管理机构

根据《基金合同》《招募说明书》，基金管理人拟委托配套公司担任《基础设施基金指引》第 39 条规定的基础设施项目的外部管理机构，并由运营管理机构与基金管理人、计划管理人、项目公司签署《运营管理服务协议》。

⁷² 前述商业地产开发领域不包括消费基础设施、租赁住房等中国证监会认为可以发行基础设施基金的行业范围。

（一）配套公司的主体资格

配套公司的主体资格详见本法律意见书第三章第（一）节。

（二）配套公司的持续经营能力

配套公司的持续经营能力详见本法律意见书第三章第（二）节。

（三）配套公司的不动产运营管理资质情况

配套公司的经营范围详见本法律意见书第三章第（一）节，本所认为，截至法律尽职调查基准日，配套公司可以在经营范围内为目标基础设施资产提供运营管理服务，符合《基础设施基金指引》第40条第1款第（1）项的规定。

（四）配套公司担任运营管理机构的相关权限

配套公司股东会已于 2022 年 10 月 25 日出具《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司股东会决议》，配套公司股东会已同意配套公司作为运营管理机构，为标的设施项目等相关事项提供相关运营管理等服务，并就此与相关方签署《运营管理服务协议》等相关法律文件（如需）。

基于以上，本所认为，配套公司就担任基础设施项目的运营管理机构已获得相应的授权和批准。

（五）配套公司的基础设施项目运营管理经验及运营管理人员配备情况

经本所核查配套公司提供的相关专业人员个人简历，截至法律尽职调查基准日，配套公司为运营管理基础设施项目配备的专业人员包括曹靖、苏扬、任晓莉、张铮平、李毅、田杭、徐杉、解婷玉、杨文婷、张志娟，配套公司提供的前述专业人员的个人简历显示，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名。

截至法律尽职调查基准日，配套公司运营了国家新一代人工智能产业园一期、国家新一代人工智能产业园二期等多个产业园区，配套公司具备丰富的基础设施项目运营管理经验。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，配套公司具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名。

（六）配套公司的公司治理情况

经核查配套公司提供的《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司章程》等资料，截至本法律意见书出具之日，配套公司设有股东会、董事会、经理。配套公司的股东包括西安高科集团有限公司、西安高科国际社区建设开发有限公司、西安高科软件新城建设开发有限公司、陕西金融资产管理股份有限公司，设股东会；设董事会，成员为六人；设经理，经理对董事会负责；不设监事会和监事。

根据《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司2024年度审计报告》（XYZH/2025XAAA5B0171），截至2024年12月31日，配套公司合并范围总资产为20,828,490,231.93元、营业总收入为716,757,093.91元、净利润为18,464,692.02元。结合配套公司提供的书面说明，基于本所律师作为非财务专业人员所履行的普通人一般注意义务，截至法律尽职调查基准日，配套公司的公司治理状况良好。

（七）配套公司的备案情况

配套公司尚待按照《基金法》第97条和《基础设施基金指引》第40条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构备案。

（八）配套公司的违法违规、失信、诉讼仲裁情况

配套公司的违法违规、失信、诉讼仲裁情况详见本法律意见书第三章第（五）节。

（九）小结

综上所述，本所认为，配套公司尚待按照《基金法》第97条规定在中国证监会进行担任运营管理机构备案。截至法律尽职调查基准日，配套公司系一家依法设立且合法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，可以在经营范围内为目标基础设施资产提供运营管理服务；具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名；公司治理与财务状况良好；具有持续经营能力；最近三年不存在重大违法违规记录；最近一年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位。

综上所述，本所认为，在配套公司按照《基金法》第 97 条和《基础设施基金指引》第 40 条的规定就担任运营管理机构事宜经中国证监会备案后，配套公司具备《基础设施基金指引》第 40 条和《深交所 REITs 指引第 1 号》第 38 条规定的担任运营管理机构的资格和条件。

五 其他主要参与机构的资质

（一）资产评估机构

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“**戴德梁行**”）为本基金提供资产评估服务。

戴德梁行现持有深圳市市场监督管理局于2019年8月15日核发的统一社会信用代码为91440300748859253X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，戴德梁行的基本情况如下：

名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类型	有限责任公司
法定代表人	程家龙
住所	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1
注册资本	500 万元人民币
成立日期	2003 年 4 月 7 日
经营范围	一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。，许可经营项目是：资产评估；

登记机关	深圳市市场监督管理局
------	------------

戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅核发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹0200022，有效期至2026年10月11日），备案等级为一级。

根据中国证监会于2025年7月17日公布的《从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2025年7月17日）》⁷³，戴德梁行已按照《基金法》第97条规定在中国证监会备案。

经核查，截至本法律意见书出具之日，戴德梁行不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施REITs业务期间。

综上所述，本所认为，截至法律尽职调查基准日，戴德梁行具备为基础设施基金提供资产评估服务的主体资格及相应资质。

（二）律师事务所

北京市中伦律师事务所（以下简称“中伦”或“本所”）为本次基金募集提供法律服务。

根据本所现持有的北京市司法局于2023年5月5日核发的统一社会信用代码为31110000E00018675X的《律师事务所执业许可证》，并经本所律师登录首都律师网站⁷⁴自查，本所的基本情况如下：

名称	北京市中伦律师事务所
统一社会信用代码	31110000E00018675X
企业类型	特殊的普通合伙
负责人	张学兵
地址	北京市朝阳区金和东路20号院正大中心3号楼南塔22-24层及27--31层

⁷³ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105942/c7401140/content.shtml>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁷⁴ 网址：<https://www.beijinglawyers.org.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

成立日期	1994 年 11 月 10 日
发证机关	北京市司法局

根据中国证监会于2025年9月12日公布的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表（截至2025年9月12日）》⁷⁵，中伦已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

经核查，截至本法律意见书出具之日，中伦不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施REITs业务期间。

综上所述，本所认为，截至法律尽职调查基准日，中伦具备为基础设施基金提供法律服务的主体资格及相应资质。

（三）会计师事务所

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“**信永中和**”）为本次基金募集的会计师事务所，为本次基金募集提供会计、审计服务。

根据信永中和现持有的北京市东城区市场监督管理局于2025年1月24日核发的统一社会信用代码为91110101592354581W的《营业执照》并经本所登录国家企业信用信息公示系统查询，信永中和的基本情况如下：

名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	李晓英、宋朝学、谭小青
主要经营场所	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层
成立日期	2012 年 3 月 2 日
企业类型	特殊普通合伙企业
经营范围	许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：企业管理咨询；税务服务；破产清算服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服

⁷⁵ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c7587667/content.shtml>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

	务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；网络与信息安全软件开发；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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。）
登记机关	北京市东城区市场监督管理局

信永中和现持有北京市财政局于2021年2月5日核发的执业证书编号为11010136（批准执业文号为京财会许可[2011]0056号）的《会计师事务所执业证书》。根据中国证监会于2025年8月25日公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至2025年8月25日）》⁷⁶，信永中和已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

经核查，截至本法律意见书出具之日，信永中和不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施REITs业务期间。

综上所述，本所认为，信永中和具备为基础设施基金提供审计服务的主体资格及相应资质。

（四）财务顾问

中国银河证券股份有限公司（以下简称“**银河证券**”）为本次基金募集的财务顾问。

银河证券现持有北京市市场监督管理局于2024年8月7日核发的统一社会信用代码为91110000710934537G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，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

⁷⁶ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7579375/content.shtml>。最后查询日期：2025年9月19日。

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
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。）
登记机关	北京市市场监督管理局

银河证券现持有中国证监会于2024年9月10日核发的统一社会信用代码为91110000710934537G（流水号为0000000073614）的《经营证券期货业务许可证》，证券期货业务范围为：“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；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；股票期权做市。”

经核查，截至本法律意见书出具之日，银河证券不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施REITs业务期间。

综上所述，本所律师认为，银河证券为具备保荐资格的证券公司，具备担任本次基金募集财务顾问的主体资格，符合《基础设施基金指引》对财务顾问资质的规定。

六 关于募集本基金的条件

（一）投资方向

根据《基金合同》《招募说明书》的约定，本基金：

1. 可投资范围

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券、利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA级信用债（包括符合要求的企业

债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。其中，基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资基础设施资产支持证券。

2. 不得投资范围

本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

3. 投资比例要求

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。

4. 投资比例不符合投资比例要求的处理

本基金运作期间，如出现《基金合同》约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

基于以上，本所认为，本基金有明确、合法的投资方向，符合《运作管理办法》第7条第1款第（1）项、《基础设施基金指引》第2条第1款第（1）项、第（2）项和第26条规定的要求。

（二）运作方式

根据《基金合同》《招募说明书》的约定，本基金的运作方式为契约型、封闭式，具有明确的基金运作方式。本所认为，本基金有明确的运作方式，符合《运作管理办法》第7条第1款第（2）项和《基础设施基金指引》第27条规定的要求。

（三）基金类别和品种

根据《基金合同》《招募说明书》的约定，本基金的基金类别为基础设施证券投资基金。本所认为，本基金为《基础设施基金指引》规定的基金品种，符合《运作管理办法》第7条第1款第（3）项和《基础设施基金指引》第2条规定的要求。

（四）相关交易文件的合法合规性

1. 《基金合同》

《基金合同》载明的事项主要包括以下内容：基金的基本情况；基金份额的发售；基金备案；基金份额的上市交易与结算；《基金合同》当事人及权利义务；基金份额持有人大会；基金管理人、基金托管人的更换条件及程序；基金的托管；基金份额的登记；基金的投资；利益冲突及关联交易；新购入基础设施项目与基金的扩募；基金的财产；基础设施项目运营管理；基金资产的估值；基金的费用与税收；基金的收益与分配；基金的会计与审计；基金的信息披露；《基金合同》的变更、终止与基金财产的清算；违约责任；争议的处理；《基金合同》的效力；其他事项。

经本所核查，《基金合同》不违反《基金法》《基础设施基金指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第6号〈基金合同的内容与格式〉》的强制性规定，包含了前述规定要求《基金合同》必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

2. 《基金托管协议》

《基金托管协议》载明的事项主要包括以下内容：基金托管协议当事人、基金托管协议的依据、目的和原则；基金托管人对基金管理人的业务监督和核查；基金管理人对其基金托管人的业务核查；基金财产保管；指令的发送、确认和执行；

交易及清算交收安排；基础设施基金资产净值计算和会计核算；基金收益分配；基金信息披露；基金费用；基金份额持有人名册的保管；基金有关文件档案的保存；基金管理人和基金托管人的更换；禁止行为；托管协议的变更、终止与基金财产的清算；违约责任；争议解决方式；托管协议的效力；其他事项。

经本所核查，《基金托管协议》不违反《基金法》《基础设施基金指引》及《证券投资基金信息披露内容与格式准则第7号〈托管协议的内容与格式〉》的强制性规定，包含了前述规定要求《基金托管协议》必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

3. 《招募说明书》

《招募说明书》载明的事项包括以下内容：绪言；释义；基础设施基金整体架构；基础设施基金治理；基金管理人；基金托管人；相关参与机构；风险揭示；基金的募集；基金合同的生效；基金份额的上市交易和结算；基金的投资；基金的财产；基础设施项目基本情况；基础设施项目财务状况及经营业绩分析；现金流测算分析及未来运营展望；原始权益人；基础设施项目运营管理安排；利益冲突与关联交易；新购入基础设施项目与基金的扩募；基金资产的估值；基金的收益分配；基金的费用与税收；基金的会计与审计；基金的信息披露；基金合同的变更、终止与基金财产的清算；基金合同的内容摘要；基金托管协议的内容摘要；对基金份额持有人的服务；其他应披露事项；招募说明书存放及查阅方式；备查文件；附件。

经本所核查，《招募说明书》不违反《基金法》《基础设施基金指引》《证券投资基金信息披露内容与格式准则第5号〈招募说明书的内容与格式〉》的强制性规定，包含了前述规定要求《招募说明书》必须包含的内容，不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

在《招募说明书》中引用的本法律意见书的内容，本所无异议，确认《招募说明书》不会因前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4. 《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》载明的事项主要包括以下内容：定义；基本情况；陈述和保证；运营管理机构服务范围和内容；各方的权利与义务；业务移交；管理监督；服务报酬、费用及收费；报告与告知；履职事项告知安排；项目公司的经营计划与年度预算；运营管理机构解聘；违约、合同终止和争议解决方式；其他事项。

经本所核查，《运营管理服务协议》不违反《基础设施基金指引》的强制性规定，包含了前述规定要求《运营管理服务协议》必须包含的内容。

5. 其他交易文件

经本所核查，本基金的其他交易文件主要包括《平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划说明书》《平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划标准条款》（以下简称“**《标准条款》**”）、《平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》《平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划风险揭示书》《平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划托管协议》《关于西安市高新区软件新城建设发展有限公司之股权转让协议》（以下简称“**《股权转让协议》**”）、《西安市高新区软件新城建设发展有限公司股东借款协议》（以下简称“**《股东借款协议》**”）、《西安市高新区软件新城建设发展有限公司与平安证券股份有限公司之债权债务确认协议》（以下简称“**《债权债务确认协议》**”）、《西安市高新区软件新城建设发展有限公司资金监管协议》《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金净回收资金监管协议》（以下简称“**《净回收资金监管协议》**”）。本所认为，该等交易文件不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

综上所述，经本所适当审查，本所认为，《基金合同》《基金托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》及其他交易文件，包含了《基金法》《基础设施基金指引》、相关证券投资基金信息披露内容与格式准则要求的必须包含的内容，符合法律、行政法规和中国证监会的规定。

（五）基金名称

本基金名称为“平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金”。本所认为，该等名称表明了本基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容，符合《运作管理办法》第7条第1款第（5）项规定的要求。

（六）投资者适当性安排

根据《基金合同》的约定，基础设施基金将通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的方式进行发售相关工作。

根据基金管理人提供的《平安基金管理有限公司销售适当性管理办法》及《平安基金管理有限公司个人投资者风险承受能力与产品风险收益特征适用性评估调查表》和《平安基金管理有限公司机构投资者风险承受能力与产品风险收益特征适用性评估调查表》，基金管理人有符合本基金特征的投资者适当性管理制度，本基金有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，基金管理人将根据前述落实投资者适当性安排的方法加强投资者适当性管理相关工作。

根据《招募说明书》和《基金合同》，基金管理人已经明确指出基础设施基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征，投资将面临包括但不限于产业园区行业相关的风险、基础设施基金的投资管理风险、其他与基础设施基金相关的特别风险、流动性风险、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险、专项计划运作风险和账户管理风险、计划管理人丧失资产管理业务资格的风险、计划管理人、计划托管人等机构尽职履约风险、基金价格波动风险、相关参与机构的操作及技术风险、基金运作的合规性风险、本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险、证券市场风险等风险。

根据基金管理人出具的书面说明，基金管理人将严格落实投资者适当性管理制度，会同基金销售机构认真做好产品风险评价、投资者风险承受能力与投资目标识别、适当性匹配等投资者适当性管理工作，将适当的产品销售给适当的投资者。

经本所核查基金管理人提供的投资者适当性管理办法，并经审阅《招募说明书》，本所认为，本基金有符合基金特征的投资者适当性管理制度，有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，有清晰的风险警示内容，符合《运作管理办法》第7条第1款第（7）项规定的要求。

（七）基金管理制度

根据《基金合同》的约定，基金管理人将根据合同约定完成基金份额的发售、基金的备案、基金的投资、基金份额的登记和基金资产估值等相关工作。

基金管理人已制定《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理制度》及《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险管理制度》等基础设施基金业务相关内部制度，涉及基金的投资管理、销售、登记等业务环节；本基金的投资管理、销售、登记等环节制度健全。

根据基金管理人出具的书面说明，其行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形，基金管理人承诺将遵循内部业务规定，依法依约履行基金管理人职责。

经本所核查平安基金提供的投资管理、销售、登记等业务环节制度，本所认为，本基金的投资管理、销售、登记等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形，符合《运作管理办法》第7条第1款第（8）项规定的要求。

（八）基金管理人申请募集基金的授权

根据平安基金的公司章程以及相关内部制度、内部决策文件，平安基金申请募集本基金已取得内部授权。截至法律尽职调查基准日，平安基金决定募集本基金符合法律、行政法规、中国证监会的规定和章程的规定。

综上所述，本所律师认为，截至法律尽职调查基准日，本基金的募集符合《基

金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》等法律、行政法规和中国证监会的规定所要求的基金募集的实质条件。

七 目标基础设施资产的资产范围和权属

（一）目标基础设施资产概述

目标基础设施资产，在本基金首次发售时为软件新城公司直接持有的西安高新产业园项目。

西安高新产业园项目，指由软件新城公司持有，坐落于西安市高新区天谷八路156号的地上10幢（现状编码A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12、B1、B3、C1-C3）、地下3幢（现状编码1号车库、2号车库、3号车库，包含物业用房、地下车库及其他**配套建筑**⁷⁷）的房屋所有权及占用范围内的分摊国有土地使用权的统称（以下简称“**目标基础设施资产**”）。

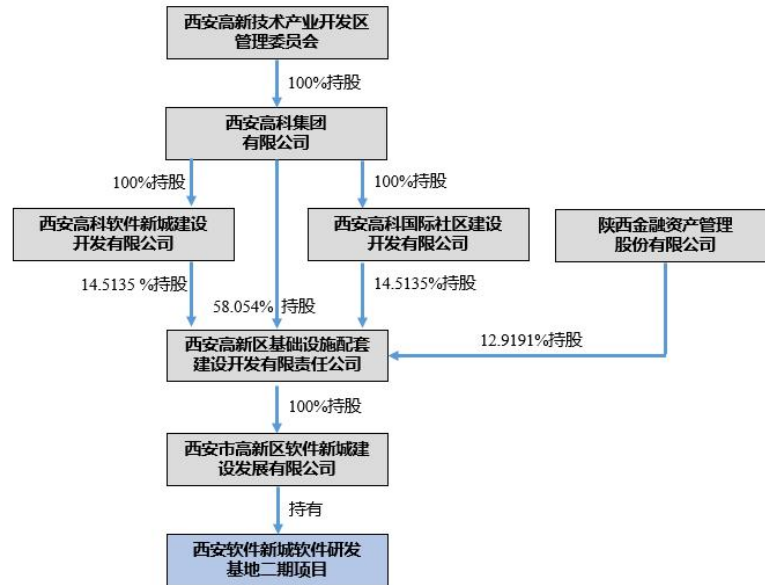
关于目标基础设施资产项下房屋所有权及对应土地使用权的具体信息，详见本法律意见书**附件一“目标基础设施资产不动产信息表”**。目标基础设施资产所涉产权幢号、现状编码及规划区域的对应关系详见本法律意见书**附件二“产权幢号、现状编码及规划区域的对应关系”**。

（二）目标基础设施资产相关的资产重组安排

1. 资产重组前

在资产重组前，高科集团、配套公司、软件新城公司的股权结构以及所涉目标基础设施资产持有关系图示如下：

⁷⁷ 配套建筑：是指编号为陕（2019）西安市不动产权第0387359号、陕（2019）西安市不动产权第0387374号、陕（2019）西安市不动产权第0387387号的《不动产权证书》记载信息（含《西安市房屋权属分户表》）所载明的配套建筑；根据《房产测绘成果报告》及本所律师核查，具体指位于19幢、20幢、21幢-1层及-2层的物业用房、中水处理间、变电所、直燃机房及水泵房、消防控制室、消防水泵房、弱电机房、公厕等。



2. 资产重组和剥离安排

为实施本公募REITs项目，软件新城公司已通过存续分立等合法方式进行重组，即派生新设立一家公司（以下简称“分立新设公司”或“云汇谷公司”），拟将当前西安软件新城软件研发基地二期项目中除拟入池目标基础设施资产以外的其他不入池资产及相关事项剥离转移至分立新设公司，拟入池目标基础设施资产项下不动产所对应的房屋所有权、土地使用权等继续由软件新城公司持有，配套公司拟将所持有的软件新城公司100%股权直接或间接转让给本公募REITs项下的相关载体。重组安排具体如下：

（1） 配套公司新设云汇谷公司

经本所核查云汇谷公司现持有的西安市市场监督管理局于2025年4月30日核发的统一社会信用代码为91610131MAEJC DKWXP的《营业执照》，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁷⁸显示云汇谷公司的登记状态为“开业”，云汇谷公司于2025年4月30日设立，住所为陕西省西安市高新区软件新城天谷八路156号云汇谷C1楼11层，设立时股东为配套公司，设立时配套公司持有项目公司100%的股权。

（2） 非入池资产的剥离

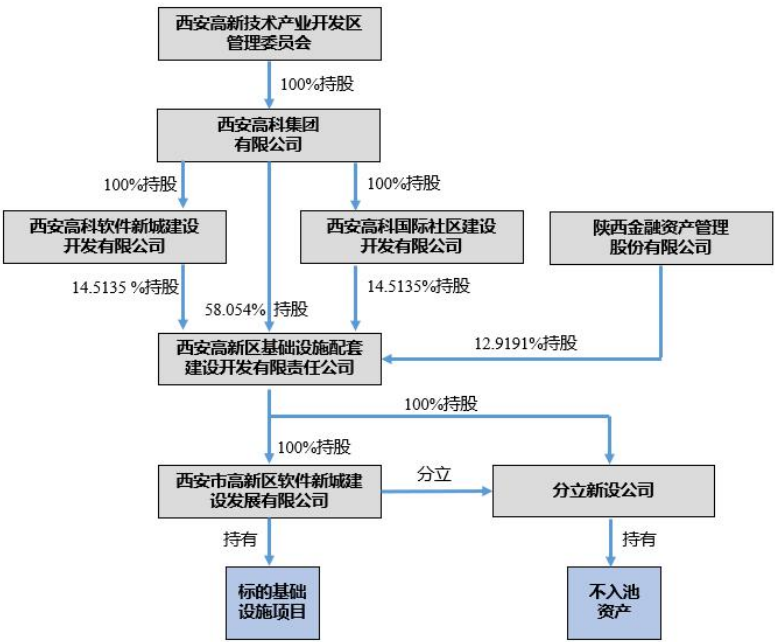
⁷⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年11月15日。

入池资产仍由项目公司持有，项目公司与分立新设公司办理完毕不入池资产相应的不动产过户转移登记手续后，从法律权属上，即实现目标基础设施资产与非入池资产的独立与剥离。

（3）资产重组和剥离后

经本所律师核查，项目公司与分立新设公司尚未办理完毕不入池资产相应的不动产过户转移登记手续。项目公司与分立新设公司办理完毕不入池资产相应的不动产过户转移登记手续后，不入池资产将过户转移至分立新设公司名下。

前述分立重组完成后，高科集团、配套公司、软件新城公司、分立新设公司的股权结构以及所涉目标基础设施资产持有关系图示如下：



（三）目标基础设施资产的权属和资产范围

1. 目标基础设施资产的资产范围

（1）资产范围概述

如前所述，在相关重组按约定实施完成后，本公募 REITs 项目的入池资产范围为项目公司持有的《不动产权证书》《西安市房屋权属分户表》《西安市不动产登记簿》等权属证明文件所载明的坐落于西安市高新区天谷八路 156 号的地上

10 幢（现状编码 A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12、B1、B3、C1-C3）、地下 3 幢（现状编码 1 号车库、2 号车库、3 号车库，包含物业用房、地下车库及其他配套建筑）的房屋所有权及占用范围内的分摊国有土地使用权，即目标基础设施资产。其中，根据西安高新技术产业开发区社会管理局于 2018 年 12 月 18 日出具的《证明》：“西安软件新城软件研发基地二期的门牌编号为：西安高新区天谷八路 156 号”。

（2）单体建筑物纳入资产范围情况

目标基础设施资产项下仅涉及坐落于西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢的一栋单体建筑物没有全部纳入资产范围。该单体建筑物中没有纳入资产范围的部分为 1 幢 1 单元，纳入资产范围的部分为 1 幢 2 单元。对此具体说明如下：

第一，纳入资产范围部分的 1 幢 2 单元已经取得独立的不动产权证书，关于 1 幢 2 单元项下房屋所有权的具体信息，详见本法律意见书**附件一 B“目标基础设施资产不动产信息表（房屋所有权）”**第 1 项至第 6 项。

第二，未纳入资产范围的 1 幢 1 单元的总面积为 7851.57 平方米，纳入资产范围部分的 1 幢 2 单元的总面积为 7851.57 平方米，分别占单体建筑物面积的 50%。因此，未纳入资产范围的 1 幢 1 单元占单体建筑物的面积未超过 50%。

第三，为实施本公募 REITs 项目，项目公司拟将当前西安软件新城软件研发基地二期项目中除拟入池目标基础设施资产以外的其他不入池资产及相关事项剥离转移至分立新设公司，因此，未纳入资产范围的 1 幢 1 单元后续将由分立新设公司持有。在资产重组完成后，项目公司已取得分立新设公司出具的就项目后续物业运营维护等事宜与项目公司保持一致行动的同意函，确保项目公司在公共空间改造、公用设施维修维护以及项目提标改造等方面具有决定权。项目公司已与分立新设公司签署相应《分立协议》并明确约定入池目标基础设施资产与不入池资产的日常运营管理、维修与养护责任以及相关费用承担安排。

第四，即使项目公司与分立新设公司就相关管理职责、费用承担进行明确约定，但不排除分立新设公司因自身原因怠于或不能履行合同职责导致无法对其所

持有的不入池资产进行有效管理，或分立新设公司对外出售不入池资产后新业主拒绝对单体建筑物的运营管理与决策事项采取一致行动的可能。因此，存在因上述未知经营风险或不可抗力等因素导致目标基础设施资产的稳定运营受到影响的风险。

为缓释前述风险，拟设置如下保障措施：①配套公司承诺，如分立新设公司因自身原因怠于或不能履行合同职责导致无法对其所持有的不入池资产进行有效管理而遭受相关损失的，由配套公司进行最终承担；②如果因分立新设公司对外转让单体建筑物项下不入池资产，从而最终影响了项目公司或公募 REITs 项下相关产权方对公共空间改造、公用设施维修维护以及项目提标改造等方面决定权的，分立新设公司承诺，将取得相关方关于上述单体建筑物在公共空间改造、公用设施维修维护以及项目提标改造等事项方面与公募 REITs 项下相关产权方采取一致行动的承诺函。

综上所述，本所认为，截至本法律意见书出具之日，目标基础设施资产的资产范围明确。未全部纳入资产范围的单体建筑物满足《深交所 REITs 指引第 1 号》第 75 条规定的条件，且已就可能产生的风险设置相应缓释措施，因此，未将单体建筑物全部纳入资产范围的安排不影响项目稳定运营。

2. 目标基础设施资产的权属

经本所律师审查目标基础设施资产对应的不动产权证书、《西安市房屋权属分户表》等相关材料，并根据西安市国土资源局高新技术产业开发区分局于法律尽职调查基准日后出具的《西安市不动产登记簿》（加盖西安市不动产登记信息档案管理中心档案查询专用章），本所认为，截至法律尽职调查基准日，目标基础设施资产的房屋所有权及其对应的土地使用权属于软件新城公司，权属清晰。

经本所律师核查并根据配套公司的书面说明，本所认为，目标基础设施资产不存在权属方面的重大经济或法律纠纷；目标基础设施资产近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

3. 目标基础设施资产项下共用资产的相关情况

(1) 目标基础设施资产涉及的共用资产情况概述

为实施本公募REITs项目，项目公司拟将当前西安软件新城软件研发基地二期项目中除拟入池目标基础设施资产以外的其他不入池资产及相关事项剥离转移至分立新设公司。根据项目公司与分立新设公司签署的《分立协议》，项目公司与分立新设公司相关共有区域及相关共用设施设备等具体包括：室外的共有区域及相关共用设施设备、未在不动产登记等权属证明文件记载的共有区域及相关共用设施设备、地上房屋建筑物所连接的正负零以下空间同时服务于存续公司与新设公司双方的设施设备（具体详见《分立协议》附件五“共有、共用相关建筑物及附属设施清单”，该清单所列区域及设施设备既属于共有资产也属于共用资产，以下统称“共用资产”）。

特别地，1幢1单元和1幢2单元属于同一栋单体建筑物，其中未纳入资产范围的1幢1单元后续将由分立新设公司持有。对此，项目公司与分立新设公司分别出具了书面说明，确认1幢1单元和1幢2单元不存在共用资产。

根据项目公司的书面说明，除上述情形之外，项目公司与其他方不存在其他共用资产情形。

(2) 双方已明确约定共用资产相应运营管理责任、费用承担安排，权责清晰，不影响项目持续稳定的运行

软件新城公司已与分立新设公司签署相应《分立协议》并明确约定共用资产的日常运营管理、维修与养护责任以及相关费用承担安排：“地面公用的附属设施设备及园林绿化景观，就该部分不动产及附属设施设备和园林绿化景观所发生的维护维修、养护与重置等费用成本支出按照西安软件新城软件研发基地二期项目项下各自所持有的建筑面积之比例（即71.19%:28.81%）由存续公司、新设公司分别按比例进行承担。”“地上房屋建筑物所连接的正负零以下空间同时服务于存续公司与新设公司双方的部分不动产及附属设施设备情形（见附件五中部分功能区），除所有停车位和空调通风设备资产由存续公司负责承担维护、维修、养

护和重置等成本费用外，其余不动产及附属设施设备所发生的维护、维修、养护与重置等费用成本支出按照西安软件新城软件研发基地二期项目项下各自所持有的建筑面积之比例（即71.19%:28.81%）由存续公司、新设公司分别按比例进行承担。”“对于本协议附件五‘共有、共用相关建筑物及附属设施清单’所列示的情形，存续公司及新设公司共同承担日常管理、维修与养护责任，因此所发生的相关费用支出（含所发生的水电气暖等各项必要费用）按照西安软件新城软件研发基地二期项目项下各自所持有的建筑面积之比例（即71.19%:28.81%）由存续公司、新设公司分别按比例进行承担。如需对共有资产采取重大修缮改造升级、置换等措施并发生相关费用支出的，需经双方协商一致后方可开展。”

综上所述，软件新城公司与分立新设公司已签订相应《分立协议》，并明确约定共用资产相应运营管理责任、费用承担安排，各方权责清晰，不影响项目持续稳定运行。

（3）共用资产情况的风险揭示及缓释措施

虽然项目公司已与分立新设公司就前述共用资产的管理职责、费用承担等事项进行明确约定，但不排除分立新设公司因自身原因怠于或不能履行合同职责导致无法对其所持有的不入池资产进行有效管理，或分立新设公司对外出售不入池资产后新业主拒绝对单体建筑物的运营管理与决策事项采取一致行动的可能。因此，存在因上述未知经营风险或不可抗力等因素导致目标基础设施资产的稳定运营受到影响的风险。

为缓释前述风险，拟设置如下保障措施：①配套公司承诺，如分立新设公司因自身原因怠于或不能履行合同职责导致无法对其所持有的不入池资产进行有效管理而遭受相关损失的，由配套公司进行最终承担；②如果因分立新设公司对外转让单体建筑物项下不入池资产，从而最终影响了项目公司或公募REITs项下相关产权方对公共空间改造、公用设施维修维护以及项目提标改造等方面决定权的，分立新设公司承诺，将取得相关方关于上述单体建筑物在公共空间改造、公用设施维修维护以及项目提标改造等事项方面与公募REITs项下相关产权方采取一致行动的承诺函。

综上所述，本所认为，共用资产的各方权责清晰，不影响项目持续稳定运行，且已就可能产生的风险设置相应缓释措施。

八 目标基础设施资产的合法合规性

（一）项目公司的合法合规性

1. 项目公司的设立

经本所核查项目公司现持有的西安市市场监督管理局于2025年1月15日核发的统一社会信用代码为91610131096051450K的《营业执照》、项目公司的公司章程、项目公司全套工商档案，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁷⁹显示项目公司的登记状态为“开业”，项目公司于2014年3月28日设立，住所为西安市高新区锦业一路34号培训楼二层201室，设立时股东为配套公司，设立时配套公司持有项目公司100%的股权。

本所认为，截至法律尽职调查基准日，项目公司依法设立并合法存续，项目公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。

2. 项目公司出资资产

经本所核查项目公司现持有的西安市市场监督管理局于2025年1月15日核发的统一社会信用代码为91610131096051450K的《营业执照》、项目公司的公司章程、项目公司全套工商档案，截至法律尽职调查基准日，项目公司的注册资本为人民币40,000.00万元人民币。

根据项目公司的公司章程，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司为公司唯一股东，认缴金额为人民币40,000.00万人民币，占公司注册资本的100%。出资方式为货币，出资时间：2014年10月1日。

根据项目公司提供的审计报告等材料，截至本法律意见书出具之日，配套公司已完成项目公司注册资本的实缴出资。

⁷⁹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年9月19日。

3. 项目公司的重大股权变动和重组事项

（1）项目公司的重大股权变动

根据项目公司全套工商档案等文件材料，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁸⁰，项目公司于2014年8月28日注册资本由60,000.00万元人民币增加至70,000.00万元人民币。

根据项目公司全套工商档案等文件材料，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁸¹，项目公司于2025年1月15日注册资本由70,000万元人民币减少至40,000万元人民币。

（2）项目公司的重组

为实施本公募 REITs 项目，软件新城公司已通过存续分立等合法方式进行重组，即派生新设立分立新设公司，将当前西安软件新城软件研发基地二期项目中除拟入池目标基础设施资产以外的其他不入池资产及相关事项剥离转移至分立新设公司，拟入池目标基础设施资产项下不动产所对应的房屋所有权、土地使用权等继续由软件新城公司持有，配套公司拟将所持有的软件新城公司 100%股权直接或间接转让给本公募 REITs 项下的相关载体。对此，项目公司与分立新设公司已于 2024 年 6 月 30 日签署《分立协议》，项目公司与分立新设公司已按照《分立协议》项下的方案和约定对项目公司的资产、业务、人员及负债等相关权利、义务进行划分和承继。

4. 项目公司的公司章程

经本所核查项目公司的公司章程（已办理工商备案登记），本所认为，截至法律尽职调查基准日，项目公司的公司章程符合《公司法》的规定。

5. 项目公司的公司章程规定的授权情况

⁸⁰ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

⁸¹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

经本所核查项目公司的公司章程，本所认为，截至法律尽职调查基准日，项目公司的公司章程规定的股东、执行董事、经理、监事的职权符合《公司法》的规定。

6. 项目公司组织机构

经本所核查项目公司的公司章程，项目公司设置了股东、执行董事、经理、监事等，本所认为，截至法律尽职调查基准日，项目公司组织机构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

7. 目标基础设施资产相关资产的持有

根据本法律意见书第七章第（二）节的分析，本所认为，在相关重组按约定实施完成后，软件新城公司合法持有目标基础设施资产。

8. 税务

经本所律师查询中华人民共和国国家税务总局网站⁸²、“信用中国”网站⁸³、国家企业信用信息公示系统⁸⁴、国家税务总局陕西省税务局网站⁸⁵、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏⁸⁶并根据项目公司提供的书面说明，截至法律尽职调查基准日，项目公司最近三年不存在因违反税收法律、法规被税务部门处罚且情节严重的情形。

9. 商标权、专利权、版权、特许经营权

经本所律师查询国家版权登记门户网⁸⁷、国家知识产权局网站⁸⁸、国家知识产权局商标局⁸⁹，并根据项目公司提供的书面说明，截至法律尽职调查基准日，项目公司无商标权、专利权、版权、特许经营权。

⁸² 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁸³ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁸⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁸⁵ 网址：<https://shaanxi.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁸⁶ 网址：<https://www.chinatax.gov.cn:8443/chinatax/c101249/n2020011502/index.html>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁸⁷ 网址：<https://www.ncac.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁸⁸ 网址：<https://www.cnipa.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁸⁹ 网址：<https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>。最后查询日期：2025年9月19日。

10. 项目公司资产独立情况

经本所律师实地踏勘相关目标基础设施资产及核查项目公司提供的开户许可证，并根据项目公司提供的书面说明，除本法律意见书第七章第（三）节第3项“目标基础设施资产项下共用资产的相关情况”所披露的共用资产情况以外，截至法律尽职调查基准日，项目公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

11. 项目公司财务会计制度和财务管理制度情况

经本所律师核查，配套公司已制定《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司会计核算办法》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产管理办法》《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司持有物业项目水电费代收代缴管理暂行办法》等有关财务会计制度和财务管理制度。根据前述财务会计制度和财务管理制度的规定，项目公司作为配套公司全资子公司应适用前述财务会计制度和财务管理制度。

综上所述，基于本所律师作为非财务专业人员所履行的普通人一般注意义务，项目公司财务会计制度和财务管理制度规范。

12. 诉讼仲裁

根据项目公司提供的书面说明，截至法律尽职调查基准日，项目公司不涉及任何未决的诉讼、仲裁、破产或执行等其他司法强制执行程序。

根据本所律师于全国法院被执行人信息查询系统⁹⁰以及中国裁判文书网⁹¹对项目公司的诉讼案件进行查询的结果，截至法律尽职调查基准日，项目公司不涉及正在进行的诉讼、仲裁、破产或执行情况。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，项目公司不涉及任何未决的诉讼、仲裁、破产或执行等其他司法强制执行程序。

13. 项目公司股权的质押、查封及其他司法强制措施情况

⁹⁰ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>。最后查询日期：2025年9月19日。.

⁹¹ 网址：<http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。.

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁹²，截至法律尽职调查基准日，项目公司的股权已被质押给北京银行股份有限公司西安分行，详见本法律意见书第八章第（七）节之分析。除此之外，项目公司的股权不存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的记录。

14. 项目公司股权的权利限制

项目公司股权涉及的限制转让的情形及解除情况详见本法律意见书第九章第（二）节、第（三）节。

15. 项目公司的违法、违规、失信、处罚情况

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁹³、国家税务总局网站⁹⁴、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏⁹⁵、国家税务总局陕西省税务局网站⁹⁶、中国证监会网站⁹⁷、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站⁹⁸、中国人民银行网站⁹⁹、国家外汇管理局网站¹⁰⁰、国家金融监督管理总局网站¹⁰¹、国家市场监督管理总局网站¹⁰²、国家发展和改革委员会网站¹⁰³、中华人民共和国财政部网站¹⁰⁴、“信用中国”网站¹⁰⁵、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁰⁶及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统¹⁰⁷、中国市场监管行政处罚文书网¹⁰⁸、中华人民共和国住房和城乡建设部网站¹⁰⁹、中华人民共和国自然

⁹² 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁹³ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁹⁴ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁹⁵ 网址：<https://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁹⁶ 网址：<https://shaanxi.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁹⁷ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁹⁸ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2025年9月19日。

⁹⁹ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹⁰⁰ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹⁰¹ 网址：<https://www.nfra.gov.cn/cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹⁰² 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹⁰³ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹⁰⁴ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹⁰⁵ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹⁰⁶ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹⁰⁷ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹⁰⁸ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹⁰⁹ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

资源部网站¹¹⁰、中华人民共和国应急管理部网站¹¹¹、中华人民共和国生态环境部网站¹¹²，本所认为，截至法律尽职调查基准日，项目公司不存在重大违法、违规行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚；项目公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录。

（二）目标基础设施资产的固定资产投资管理相关手续

目标基础设施资产投资和建设及运营过程所涉及的文件信息详见本法律意见书**附件三“目标基础设施资产投资管理手续信息”**。

经核查，目标基础设施资产履行了投资立项、规划、用地、节能、环评、施工许可、竣工验收、人防设计和验收、工程质量等投资建设手续和《人防工程平时使用和变更使用备案登记表》《西安市机动车停车场备案证》《西安高新区门头牌匾设置备案证》等经营目标基础设施资产所需的必要经营资质。

1. 就投资立项而言，取得了《西安高新区发展和改革委员会关于西安市高新区软件新城建设发展有限公司西安软件新城软件研发基地二期项目备案的通知》《西安高新区发展和改革委员会关于西安市高新区软件新城建设发展有限公司西安软件新城软件研发基地二期项目备案内容变更的通知》。

2. 就规划而言，取得了《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》。

3. 就用地而言，取得了《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》《国有建设用地使用权出让合同》。

4. 就节能而言，取得了《西安市发展和改革委员会关于西安软件新城软件研发基地二期项目节能评估报告书的批复》。

5. 就环评而言，取得了《西安市环境保护局高新分局关于西安高新区软件新城建设发展有限公司西安软件新城软件研发基地二期项目环境影响报告书的批复》。

¹¹⁰ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹¹¹ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹¹² 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

6. 就施工许可而言，取得了《建筑工程施工许可证》。

7. 在竣工验收方面，就综合验收而言，取得了《建设工程竣工验收报告》《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》。就消防设计审核与消防验收而言，取得了《建设工程消防设计审核意见书》《西安市公安消防支队高新区大队建设工程竣工验收抽查公告单》《西安市公安消防支队建设工程消防验收意见书》。就规划验收而言，取得了《建设工程竣工规划验收合格证》。就环保验收而言，取得了西安市环境保护局出具的《证明》。就节能验收而言，取得了《西安软件新城软件研发基地二期项目能效评价报告》。

8. 在人防建设和验收方面，取得了总平面图规划图纸、《人防“结建”工程验收备案书》。

9. 在工程质量方面，取得了《西安高新区建设工程质量安全监督申报备案表》。

10. 除投资立项、规划、用地、节能、环评、施工许可、竣工验收、人防建设和验收、工程质量等投资建设手续之外，还取得了《人防工程平时使用和变更使用备案登记表》《西安市机动车停车场备案证》《西安高新区门头牌匾设置备案证》等经营目标基础设施资产所需的必要经营资质。

综上所述，本所认为，目标基础设施资产固定资产投资建设的基本程序合法合规，已按照规定办理相关手续，并已通过竣工验收；且经营目标基础设施资产所需的必要经营资质合法、有效。

（三）目标基础设施资产运营情况

1. 目标基础设施资产运营时间

经本所适当审查，根据目标基础设施资产租赁台账和配套公司提供的书面说明，目标基础设施资产运营3年以上，符合《基础设施基金指引》第8条第1款第（3）项及《审核关注事项》第15条关于基础设施项目运营时间原则上不低于3年的要求。

2. 目标基础设施资产经营特定资质相关情况

(1) 目标基础设施资产经营特定资质及其展期安排

经本所律师核查，项目公司已取得经营目标基础设施资产所需的必要经营资质或已取得有权政府主管部门的认可。其中，目标基础设施资产的《西安市机动车停车场备案证》《西安高新区门头牌匾设置备案证》在基础设施基金存续期内涉及展期安排。截至本法律意见书出具之日，目标基础设施资产对应的《西安市机动车停车场备案证》《西安高新区门头牌匾设置备案证》均为展期后的重新办理的资质许可，前述证照在此前展期阶段均顺利办理展期并取得新证。在入池资产正常合理运营的情况下，前述证照的展期无实质性法律障碍。涉及展期情形的前述证照具体展期安排如下：

1) 《西安市机动车停车场备案证》的展期安排

项目公司现持有一张有效期为一年的《西安市机动车停车场备案证》，有效期限为2025年6月10日至2026年6月9日。

根据《西安市机动车停车条例》第36条的规定，停车场备案事项发生变化的，经营单位应当自发生变化之日起十五日内到原备案机关变更备案信息；停止经营服务的，应当提前十五日告知原备案机关，并同时向社会公布，及时做好退费等相关工作。目前，项目公司持有的《西安市机动车停车场备案证》符合前述规定。

《西安市机动车停车条例》未明确规定备案延期的相关规定。对此，项目公司已书面确认将在备案事项发生变化后及时变更备案信息，在有效期限届满后向主管部门申请备案延期。

2) 《西安高新区门头牌匾设置备案证》的展期安排

根据软件新城公司的书面说明，截至法律尽职调查基准日，标的基础设施项目项下共设置了11个门头牌匾，其中7个为园区内展示，4个为临街户外展示。截至法律尽职调查基准日，尚有2个门头牌匾未办理相关审查登记手续，2个门头牌匾的审查登记手续已过期。

对此，根据《〈西安市户外广告设置管理条例〉实施细则》第24条¹¹³、第37条¹¹⁴以及《陕西省城市公共空间管理条例》第49条¹¹⁵规定，门头牌匾设置单位原则上应每年向所在区域的城市管理部门办理审查登记，否则可能存在被责令限期改正、处以罚款的风险。另经本所律师电话咨询西安市高新区行政审批局，相关工作人员反馈园区内的广告、门头牌匾由园区自主管理，无需办理相关手续，临街或公共道路上可以看到的相关广告、门头牌匾，则需要按照户外广告的相关规定办理相应手续，门头牌匾相关手续的办理主体为经营单位（即承租人），产权人对于承租人及相关广告、门头牌匾设置负有管理责任。对此，根据软件新城公司的书面说明，软件新城公司承诺：“本公司将积极督促相关承租人根据《〈西安市户外广告设置管理条例〉实施细则》等相关规定及时补办相关审查登记手续。”

（2）相关经营资质展期的风险及风险缓释措施

在基础设施基金存续期内，如项目公司申请延续《西安市机动车停车场备案证》《西安高新区门头牌匾设置备案证》但无法满足相关法律法规或主管部门的要求，存在相关经营资质无法按时完成展期的风险。如相关经营资质无法按时展期，则可能存在被主管部门处以罚款和无法继续经营相关业务的风险。

为缓释前述风险，平安基金、平安证券、项目公司与运营管理机构拟签署的《运营管理服务协议》约定了如下风险缓释条款：运营管理机构提供的运营管理服务包括“协助基金管理人和项目公司为基础设施项目申请、维持所必需的一切使用证书、证照和经营许可；负责督促门头牌匾设置单位办理门头牌匾相关审查登记手续并遵守门头牌匾设置要求，监督门头牌匾设置单位履行维护责任”。如“运营管理机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责，给项

¹¹³ 《〈西安市户外广告设置管理条例〉实施细则》第24条：城市管理和综合执法部门对申请人提交的材料进行审查，必要时应实地勘察，符合设置要求的，办理牌匾标识设置审查登记。牌匾标识设置原则上每年审查登记一次，不收取任何费用。

¹¹⁴ 《〈西安市户外广告设置管理条例〉实施细则》第37条：有下列行为之一的，由区县、开发区城市管理和综合执法部门责令限期改正，逾期不改正的，依据《陕西省城市公共空间管理条例》等相关法律、法规予以行政处罚：（一）擅自设置牌匾标识的。（二）擅自变更牌匾标识设置位置、规格、形式、内容的。（三）牌匾标识表面污损、老旧褪色、字体残缺、显示不完全的。

¹¹⁵ 《陕西省城市公共空间管理条例》第49条：违反本条例第三十七条第三款规定，未按要求设置门头牌匾的，由城市公共空间主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处一千元以上五千元以下罚款。

目公司、基础设施基金造成损失的”，运营管理机构应当承担违约责任。

综上所述，本所认为，经营目标基础设施资产所需的必要经营资质合法、有效。相关经营资质涉及展期安排的，已就相关经营资质未及时展期的情形设置风险缓释措施。

3. 租赁合同的相关情况

（1）租赁合同签署情况

本所律师采用抽样方式对目标基础设施资产的租赁合同进行了核查，抽样维度涵盖是否涉及关联承租方、租金单价、租赁面积、租赁期限、所处楼宇、合同范本及随机抽查7个维度，本所按以下方式抽取核查样本：

1) 租赁合同中涉及关联承租方的租赁合同共计8份，抽取以上全部关联承租方租赁合同；

2) 按租赁合同项下的租金单价，从0（不含）-50（不含）元、50（含）-120（不含）元、120（含）-130（不含）元、130（含）以上中，每类抽取1份租赁合同进入样本池，共4份；

3) 按租赁合同项下的租赁面积从大到小降序排列，按排序抽取排名前5的租赁合同进入样本池（其中排名第4的已在前序维度中抽取），共4份；

4) 按租赁合同项下的租赁期限长度，从3年（不含）以下、3年（含）以上中，每类抽取2份租赁合同进入样本池，共4份；

5) 按所处楼宇不同，从1幢2单元、3幢、6幢、9幢、10幢、11幢、12幢、14幢、16幢、17幢、下沉广场各楼宇中，每个楼宇抽取1份租赁合同进入样本池（其中6幢、10幢、12幢已包含在前序维度），共8份；

6) 就按照合同范本签订的租赁合同而言，未按照合同范本签订的租赁合同共6份，全部进入样本池；

7) 随机抽取相应租赁合同，直至样本数量达到40笔。

本所律师核查了共计40份租赁合同，抽样核查的租赁合同对应总租赁面积为99335.41平方米，占全部租赁合同总租赁面积的46.82%。根据原始权益人与项目公司分别出具的相关说明与承诺，按以上抽样核查的租赁合同已经涵盖按照范本签订的租赁合同及非按照租赁合同范本签订的全部租赁合同，前述按照租赁合同范本签署的租赁合同的主要条款和条件与上述租赁合同范本的主要条款和条件一致。本所经办律师认为前述抽样维度符合重要性及分散度要求，具有相关代表性。

经抽查，本所认为，抽样核查的租赁合同均不存在违反《民法典》第148条、第149条、第153条、第154条和第506条规定导致合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

(2) 租赁合同的特殊条款

经抽查，本所律师抽样核查的租赁合同中存在如下转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等条款（以下简称“**特殊条款**”）：

转租限制	<p>按照范本签订的租赁合同的通用条款：</p> <p>1) 承租方不得擅自改变房屋租赁用途或以其他任何形式进行处分，未征得出租方同意的情况下，不得进行转借或转租。</p> <p>2) 承租方不得将出租房屋或其任何部分转租或分租给任何其它第三方，也不得将该房屋之任何权益转让给任何其它第三方，除非得到出租方的书面同意。</p> <p>非按照租赁合同范本签订的租赁合同中涉及的个别条款：</p> <p>1) 未经甲方书面同意，乙方不得将租赁房屋部分或全部转租，或将租赁房屋之任何权益转让给任何第三人。尽管有前述规定，经甲方事先书面同意，乙方可以将租赁房屋转租或转让给三星集团的子公司，甲方不得拒绝，但该等转租或转让须按照甲方规定之单元分割，并不得违反有关消防规定。</p> <p>2) 未征得出租方同意的情况下，不得进行转借或转租，承租方房屋租赁用途为研发及办公，承租方将房屋转租给其关联公司需向出租</p>
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>方发送电子邮件的方式致函通知甲方，甲方2日内未为表示异议即为同意；除上述情况外，除非征得甲方同意，乙方不得房屋进行转借或转租，或以其他任何形式进行处分。</p> <p>3) 乙方不得擅自改变该房屋的使用用途，未征得甲方同意的情况下，不得进行转借或转租、不得在甲方产权范围内从事与租房用途不相干的活动或任何非法活动，不得在公用楼道内堆放物品。</p> <p>4) 乙方承诺使用甲方建筑物屋顶仅用于建设和运营光伏并网电站，不得用于其他用途且不得转租，抵押第三方；承诺电站接入性符合国家要求，不影响甲方电气设备的安全运行；承诺相关设备在噪音、辐射等方面对甲方及相关第三方没有影响。若产生不良后果，乙方承担全部责任。</p> <p>5) 承租方不得擅自改变房屋租赁用途，不得进行转借或转租（乙方关联公司除外），或以其它形式进行处分。</p>
优先购买安排	<p>享有优先购买权的租赁合同相关条款：</p> <p>/（未明确约定放弃）</p> <p>明确放弃优先购买权的租赁合同相关条款：</p> <p>1) 承租方不可撤销地承诺放弃对出租房屋的优先购买权。</p> <p>2) 本合同生效后，产权方可向任何其他第三方转让该出租房屋及其相关权益，无须事先通知承租方或征得承租方同意。租赁期内，租赁房屋所有权发生变动的，不影响本合同的效力，产权方应确保承租方继续享有本合同项下的权益。</p>
提前退租	<p>按照范本签订的租赁合同的通用条款：</p> <p>承租方在合同约定的租赁期限届满前退租，应提前三个月提出书面申请，经出租方书面同意后可提前终止租赁合同，承租方应当额外支付出租方一个月的房租，作为出租方的补偿。</p> <p>非按照租赁合同范本签订的租赁合同中涉及的个别条款：</p> <p>1) 租赁期限内，乙方需提前退租的，应提前3个月通知对方，并向甲方支付相当于1个月租金的违约金；在乙方向甲方完好的归还租赁</p>

	<p>房屋的情况下，甲方应向乙方退还剩余期限租金和保证金。租赁期限内，甲方需提前收回房屋的，应当提前3个月通知乙方，并向乙方支付相当于1个月租金的违约金及装修款，在乙方向甲方完好的归还租赁房屋的情况下，甲方应向乙方退还剩余期限租金和保证金。</p> <p>2) 提前退租：在租赁期内，如乙方需提前退租，需提前6个月书面通知甲方。如甲方提前解约，须提前6个月书面通知乙方。如果乙方未经甲方书面同意单方解除租赁合同的，甲方有权将乙方押金不予退还。</p> <p>3) 除本协议另有约定外，承租方在合同约定租赁期限未到时退房，应提前一个月书面通知出租方后可提前终止租赁合同，承租方需向出租方支付一个月房租，作为付给出租方的补偿。</p> <p>4) 承租方在合同约定租赁期限未到时退房，应提前一个月向出租方提出书面通知，按本合同所列联系方式将书面通知送达出租方之日起，租赁合同终止，并应按实际租赁期间结清出租方的房租。经出租方及物业公司验收房屋完毕并结清各项费用（包括但不限于房屋租金、物业管理费、水电费、空调费及宽带费等）后方可办理退租手续。</p> <p>5) 承租方在合同约定的租赁期限届满前退租，应提前二个月向出租方书面通知，承租方应当支付出租方一个月的房租，作为提前解约的违约金，除本条前述违约金外承租方无其他任何责任。</p> <p>6) 承租方在合同约定的租赁期限届满前退租，应提前三个月提出书面申请，经出租方书面同意后可提前终止租赁合同，出租方有权直接从租房押金中扣除相当于一个月房租之金额的押金，作为出租方的补偿。</p> <p>7) 租赁期开始18个月后，经承租方提前2月以书面方式通知出租方提前终止合同后，承租方可以提前终止合同，并无需承担任何违约责任。</p>
租金优惠	免租期条款：

<p>减免</p>	<p>按照范本签订的租赁合同的通用条款：</p> <p>双方一致同意并确认，不设置免租期。</p> <p>非按照租赁合同范本签订的租赁合同中涉及的个别条款：</p> <p>1) 出租方同意给承租方2个月的免租装修期。</p> <p>2) 双方同意，免租期为2个月：自房屋交付之日起算，免租期内乙方无需支付租金。</p> <p>3) 双方一致同意并确认，给予承租方0.5个月的免租期。</p> <p>4) 双方一致同意并确认，给予7个月的免租期。</p> <p>5) 双方一致同意并确认，出租人同意租赁期内给予承租人8个月的免租期。</p> <p>6) 原租赁合同项下，出租人同意给予承租人9个月的免租期。</p> <p>7) 双方一致同意并确认，出租人同意给予承租人1个月的免租期。</p> <p>8) 双方一致同意并确认，出租人同意租赁期内每年给予承租人2个月的免租期。</p> <p>9) 双方一致同意并确认，出租人同意给予承租人2个月的免租期；</p> <p>10) 双方一致同意并确认，出租人同意给予承租人3个月的免租期。</p> <p>非按照租赁合同范本签订的租赁合同中涉及的个别租金优惠减免条款：</p> <p>乙方投入的厨房基础设施、天然气、油池、排风项目所花费的费用约150万元，在租赁期限三年内按照逐月减免原则，每月暂定减免4.33万元，直至减免完全部费用为止。（实际所花费的费用需厨房设施完工后甲方进行验收审核后审定，最终月度减免费用按照验收审核单为准）</p>
<p>租金支付条款</p>	<p>按照范本签订的租赁合同的通用条款：</p> <p>本合同项下房屋租金分期预付，每三个月为一个缴费期，出租方按照租赁合同及相关协议约定向承租方开具正式发票。承租方应于合同签订时缴纳首个缴费期的租金，并在后续于上一个缴费期满前七日内交纳下一个缴费期的租金。</p>

非按照租赁合同范本签订的租赁合同中涉及的个别条款：

- 1) 每年租赁费于当年1月31日前缴纳完当年度全年租金。
- 2) 每季度付租一次。
- 3) 本合同项下房屋租金分期预付，每一个月为一个缴费期。
- 4) 本合同项下房屋租金分期预付，每六个月为一个缴费期。
- 5) 本合同项下房屋租金分期预付，每三个月为一个交费期。
- 6) 每3个月为一个租金支付周期。

对于上述特殊条款，《运营管理服务协议》已约定运营管理机构应执行和落实基础设施资产的具体租赁策略，负责维护租赁客户关系，尽合理最大可能预防触发优先购买安排¹¹⁶等租赁合同特殊条款或尽合理最大可能缓释该等特殊条款的触发不影响标的基础设施项目租金收入，不影响公募基金及其投资者利益。其中，关于优先购买权条款，截至法律尽职调查基准日，目标基础设施资产签约租户中尚有10户承租人未明确放弃优先购买权（所承租的建筑面积合计占全部入池资产建筑面积的23.24%），其余全部承租人均已明确在整体出售目标基础设施资产的情况下放弃对租赁房屋的优先购买权。关于该等尚未放弃优先购买权的影响及风险揭示具体如下：

A.未放弃优先购买权对目标基础设施项目整体处置或分拆销售的影响分析

(a) 承租人仅在同等交易条件下享有优先购买权

根据《民法典》第726条的规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”，因此，未放弃优先购买权的承租人如接受与本项目相同的同等交易条件（包括转让价格、价款履行方式及支付进度等因素时），则享有对租赁房屋的优先购买权，反之承租人即使明示购买意向亦不享有法律上的优先购买权。

(b) 承租人享有的同等条件下的优先购买权的权利行权对象

根据民法典第726条的规定，承租人的优先购买权行权对象为其所租赁的房

¹¹⁶ 预防触发优先购买权的安排方式包括但不限于：在招租时对超大面积租户要求事先放弃优先购买权、按法律规定履行通知义务等。

屋。就本项目而言，项目公司目前单独持有每个房屋的不动产权证书，理论上存在按每个房屋单独出售的法律可行性。

(c) 承租人在同等条件下行使优先购买权，应在出租人履行通知义务后15日明确表示购买，否则视为已放弃优先购买权

根据《民法典》第726条的规定，“出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权”。因此，未放弃优先购买权的承租人，如项目公司履行通知义务后承租人在15日内仍未明确表示购买的，即视为已放弃优先购买权。

(d) 因出租人未履行通知义务等导致承租人未能履行其享有的优先收购权的情形下，出租人与第三人的处置交易行为仍然有效，但该承租人有权主张赔偿责任进而对目标基础设施项目的运营可能产生一定的不利影响

根据《民法典》第728条的规定，在出租人未通知承租人导致承租人未能履行优先购买权情形下，出租人与第三人订立的房屋买卖合同效力亦不受影响，但享有优先购买权的承租人有权向出租人主张赔偿责任。

就本项目而言，相关承租人未放弃优先购买权的情形，均不影响该等处置行为的合同效力，即不影响本项目拟完成的资产重组的效力，亦不影响基金存续期内基础设施项目的整体处置或是分拆销售交易行为的效力，但不排除享有优先购买权的承租人向项目公司主张赔偿责任，进而可能存在如下风险：可能对未完成的处置交易进程的推进、目标基础设施资产的短期运营现金流情况等产生一定不利影响，或可能限制项目公司与其他同类租户签署租赁协议，进而影响目标基础设施资产的短期运营表现等。

B.未放弃优先购买权对项目公司股权转让的效力影响

根据《民法典》第726条的规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”，未放弃优先购买权的承租人享有优先购买权条款的行权对象仅为租户承租的租赁房屋而并非持有基础设施项目整体物业的项目公司100%股权。因此，承租人未放弃优

先购买权不影响项目公司股权转让的效力，以基础设施项目作为底层资产发行基础设施基金的交易合法有效。

C. 未放弃优先购买权的风险缓释措施

(a)就未放弃优先购买权的承租人的风险缓释措施

配套公司已出具书面承诺，“若因相关租户未放弃优先购买权，使得基础设施项目存在转让或处置限制，影响以基础设施项目作为底层资产发行基础设施基金的合法有效性或因此使得软件新城公司遭受损失的，由我公司进行最终承担”。

(b)运营管理机构有义务预防触发优先购买安排或缓释对基础设施项目租金收入、公募基金及其投资者利益的影响

《运营管理服务协议》已约定运营管理机构提供的运营管理服务包括：“执行和落实基础设施资产的具体租赁策略，负责维护租赁客户关系，尽合理最大可能预防触发优先购买安排¹¹⁷等租赁合同特殊条款或尽合理最大可能缓释该等特殊条款的触发不影响标的基础设施项目租金收入，不影响公募基金及其投资者利益”。

综上，本项目已就未放弃优先购买权设置了相关风险缓释措施。

(3) 目标基础设施资产租赁合同备案情况

根据目标基础设施资产租赁台账、租赁合同和配套公司提供的书面说明，截至法律尽职调查基准日，目标基础设施资产所涉租赁合同未进行租赁合同备案。根据《民法典》第706条的规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响租赁合同的效力。因此，如不存在其他影响租赁合同合法有效性的情形，仅就租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响目标基础设施资产租赁合同的合法有效性。但是，根据《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号）第14条第1款、第23条的规定，在前述

¹¹⁷ 预防触发优先购买权的安排方式包括但不限于：在招租时对超大面积租户要求事先放弃优先购买权、按法律规定履行通知义务等。

租赁合同在相关行政主管部门办理房屋租赁登记备案手续之前，项目公司存在被相关行政主管部门处以相应罚款的风险。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹¹⁸、国家市场监督管理总局网站¹¹⁹、“信用中国”网站¹²⁰、中国裁判文书网¹²¹、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹²²及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统¹²³，并经配套公司和项目公司确认，截至法律尽职调查基准日，项目公司未因目标基础设施资产所涉租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。《运营管理服务协议》生效后，根据《运营管理服务协议》的约定，配套公司有义务代表项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记（包括但不限于当地主管部门要求的租赁备案登记），如因未办理房屋租赁登记备案而给项目公司、基础设施基金造成损失的，运营管理机构应承担赔偿责任。

（4）停车场经营情况

根据本法律意见书第八章第（二）节，目标基础设施资产已取得《西安市机动车停车场备案证》，即取得了停车场经营所需的必要经营资质。

根据项目公司的书面确认，截至法律尽职调查基准日，目标基础设施资产不存在正在履行的停车位租赁合同。项目公司与配套公司、西安高科物业服务管理有限公司签署了《物业服务委托合同》，项目公司将目标基础设施资产对应的停车位（含地上、地下停车位）委托给配套公司经营管理。西安高科物业服务管理有限公司负责停车位的日常运营维护，全额承担停车位运行所产生的日常维修费，保洁、秩序维护、停车位收费软件使用费（含道闸）等与停车位相关所有费用。由西安高科物业服务管理有限公司将停车费收取至配套公司指定账户，配套公司按照约定的标准向项目公司支付停车费收入分成。

¹¹⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹¹⁹ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹²⁰ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹²¹ 网址：<http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹²² 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2025年9月19日。

¹²³ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2025年9月19日。

（四）目标基础设施资产现金流情况

目标基础设施资产于 2016 年开始运营，满足基础设施项目原则上运营满三年的要求。

经审查本项目的租赁合同、租赁合同台账、《西安市高新区软件新城建设发展有限公司所持有的基础设施项目备考财务报表审计报告》（XYZH/2025XAAA5B0299）（以下简称“项目公司审计报告”）并结合配套公司、项目公司的书面说明，项目公司运营目标基础设施资产取得的运营收入主要为目标基础设施资产的房屋出租收入、停车费收入和空调委托经营收益。

经核查，本所认为，目标基础设施资产的现金流来源主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

经本所核查并根据软件新城公司提供的书面说明，目标基础设施资产的重要现金流提供方为西安易点行产业服务有限公司、阿里巴巴丝路有限公司，经本所律师查询中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹²⁴、中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统¹²⁵、“信用中国”网站¹²⁶，截至法律尽职调查基准日，西安易点行产业服务有限公司、阿里巴巴丝路有限公司不属于被有权部门认定的失信被执行人、失信生产经营单位、其他失信单位的重要现金流提供方。

（五）目标基础设施资产投保情况

经本所适当审查，截至本法律意见书出具之日，项目公司已为目标基础设施资产投保公众责任险、财产一切险、营业中断险：

根据项目公司提供的《中国平安财产保险股份有限公司财产一切险营业中断险保险单》（保单号：11778006800135435457），项目公司已向中国平安财产保险股份有限公司陕西分公司投保以项目公司作为被保险人，以中国陕西省西安市雁塔区西安软件新城软件研发基地2期西安高新区天谷八路156号作为保险标的

¹²⁴ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2024 年 9 月 19 日。

¹²⁵ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2024 年 9 月 19 日。

¹²⁶ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>。最后查询日期：2024 年 9 月 19 日。

的财产一切险营业中断险。保险期限自2025年10月21日00时起至2026年10月20日24时止，保险金额为30,000,000.00元。

根据项目公司提供的《中国平安财产保险股份有限公司财产一切险保险单》（保单号：11778006800132936428），项目公司已向中国平安财产保险股份有限公司陕西分公司投保了以项目公司作为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币1,360,000,000.00元，投保项目为机器设备（配套设施）、房屋建筑、其他财产。保险期限为从2025年10月21日00时起至2026年10月20日24时止。

根据项目公司提供的《中国平安财产保险股份有限公司平安公众责任险保险单》（保单号：11778006800132886482），项目公司已向中国平安财产保险股份有限公司陕西分公司投保了以项目公司作为被保险人的平安公众责任险，每次事故赔偿限额5,000,000元，每人医疗费用赔偿限额30,000元，累计赔偿限额10,000,000元，每次事故法律费用赔偿限额5,000元，每次事故每人赔偿限额300,000元，每次事故人身伤亡赔偿限额5,000,000元，每次事故财产损失赔偿限额5,000,000元。保险期限为从2025年10月21日00时起至2026年10月20日24时止。

对此，本所认为，项目公司对目标基础设施资产的投保不违反《保险法》《民法典》等法律、行政法规的强制性或禁止性规定，是合法、有效的。

（六）目标基础设施资产对外借款情况

根据配套公司与项目公司签署的《借款协议》，配套公司向项目公司在不超过本金人民币拾亿元范围内提供借款，还款期限至2031年2月28日止。截至法律尽职调查基准日，该《借款协议》项下未偿本金余额为人民币605,286,151.96元。

根据《标准条款》《股东借款协议》的约定，计划管理人受让项目公司股权后，即成为项目公司股东，应根据《股东借款协议》的约定向项目公司提供借款，并根据《债权债务确认》的约定对项目公司减资；项目公司取得计划管理人（代表专项计划）发放的股东借款后，应根据《股东借款协议》的约定偿还《借款协议》项下的关联方借款。根据《基础设施基金指引》第28条第1款，基础设施基金成立前，基础设施项目已存在对外借款的，应当在基础设施基金成立后以募集

资金予以偿还。基金设施项目的对外借款安排符合《基础设施基金指引》规定的相关条件。

（七）目标基础设施资产的抵押、质押、查封、扣押、冻结等权利负担

根据本所在动产融资统一登记公示系统¹²⁷以项目公司为担保人进行的查询，并结合不动产档案查询结果，除以下情形之外，目标基础设施资产以及目标基础设施资产运营收入的全部或部分均不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等任何权利负担，亦不存在被转让或处分的情形：

根据本所律师适当核查，截至法律尽职调查基准日，根据编号为光大金融租赁（1909）回字第 24-00003 号的《融资租赁合同（法人）》、编号为光大金融租赁（1909）抵字第 24-00003 号的《抵押合同（法人）》、编号为光大金融租赁（1909）质字第 24-00003 号的《质押合同》以及编号为（2019）西安市不动产证明第 0335968 号《不动产登记证明》，并经本所律师核查中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>），为担保配套公司在《融资租赁合同（法人）》项下义务的履行，软件新城公司以西安软件新城软件研发基地二期项目部分资产作为抵押物向光大金融租赁股份有限公司（以下简称“**光大金租**”）提供抵押担保、以其所享有的西安高新区管委会租金补贴作为质押财产向光大金租提供质押担保，被担保的主债权数额为 100,000 万人民币，债务履行期限为 2019 年 9 月 27 日起至 2029 年 12 月 6 日止。关于相关资产抵押情况，具体详见本法律意见书**附件一“目标基础设施资产不动产信息表”**。

根据本所律师适当核查，截至法律尽职调查基准日，根据编号为 0370000020-2025 年（高科）字 01744 号的《固定资产借款合同》、编号为 0370000020-2025 年高科（抵）字 0004 号的《抵押合同》，并经本所律师核查西安市国土资源局高新技术产业开发区分局出具的《西安市不动产登记簿》（加盖西安市不动产信息档案管理中心档案查询专用章），为担保配套公司、西安市高新区信息产业园建设发展有限公司在《固定资产借款合同》项下义务的履行，软件新城公司以西安软件新城软件研发基地二期项目部分资产作为抵押物向中国

¹²⁷ 网址：www.zhongdengwang.org.cn。最后查询日期：2025 年 9 月 19 日。

工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行（以下简称“**工商银行西安高新开发区支行**”）提供抵押担保，被担保的主债权数额为 50,000 万人民币，债务履行期限为 2025 年 3 月 28 日起至 2040 年 3 月 28 日止。关于相关资产抵押情况，具体详见本法律意见书**附件一“目标基础设施资产不动产信息表”**。

根据本所律师适当核查，截至法律尽职调查基准日，根据编号为0758502号《综合授信合同》、编号为0772145号、0772152号、0783129号《借款合同》、编号为0758502_002号《最高额质押合同》以及编号为（西工商高新）股质登记设字[2022]第000354号《股权出质设立登记通知书》、编号为（西工商高新）股质登记设字[2025]第000098号《股权出质设立登记通知书》，为担保配套公司在《综合授信合同》（包括该授信合同项下的全部具体业务合同）项下的全部债务，配套公司以其所持有的软件新城公司40,000万元/万股股权作为质押财产向北京银行股份有限公司西安分行（以下简称“**北京银行西安分行**”）提供最高额质押担保，主债权最高限额为30亿元，主债权确定期间为2022年8月22日至2023年8月21日。上述股权质押事宜已于2025年5月23日办理完毕股权出质登记。

对此：

（1）配套公司、软件新城公司已经取得光大金租于2023年9月15日出具的同意函，光大金租同意配套公司在本次REITs项目发行前、同时配合项目重组阶段要求，提前偿还《融资租赁合同》项下的全部未付租金及其他应付款项。在配套公司偿还完毕全部应付款项并支付租赁物名义价款后，租赁物所有权转移至配套公司，同时：光大金租按照《融资租赁合同》的约定向配套公司退还风险抵押金，并配合配套公司办理相应的所有权转移登记手续（如需）。在相关融资租赁债务清偿完毕之前，对于以西安软件新城软件研发基地二期相关物业申报和筹备发行REITs事宜无异议；在相关融资租赁债务清偿完毕之后或按照双方友好协商的其他方案，及时配合办理相关抵质押的注销登记手续。

（2）配套公司、西安市高新区信息产业园建设发展有限公司已经取得工商银行西安高新开发区支行于2025年6月6日出具的同意函，工商银行西安高新开发区支行同意在满足编号0370000020-2025年（高科）字01744号《固定资产借款合同》

同》有关约定以及工商银行西安高新开发区支行有关要求的前提下，可解除软件新城公司在编号为0370000020-2025年高科（抵）字0004号《抵押合同》项下以西安软件新城软件研发基地二期相关物业提供的抵押担保，并配合软件新城公司办理抵押权的注销登记手续。

（3）配套公司已经取得北京银行西安分行于2023年9月15日出具的同意函，北京银行西安分行同意：在本次REITs项目成立前或相关监管机构要求的时间内，解除软件新城公司股权质押，并配合办理股权质押的注销登记手续。在相关股权质押解除之前，对于配套公司以所持有软件新城公司100%股权申报和筹备发行REITs事宜无异议。

就此，本所认为，在软件新城公司办理完毕既有不动产抵押、股权质押的注销登记手续后，软件新城公司的抵/质押担保责任解除，目标基础设施资产的前述所有权负担与限制将相应得以解除。

（八）目标基础设施资产的权利限制情况

经本所律师适当核查，截至法律意见书出具之日，根据软件新城公司、配套公司提供的其与光大金租、工商银行西安高新开发区支行、北京银行西安分行签订的相关融资租赁合同、授信合同、贷款合同及担保合同的约定，软件新城公司的资产重组、股权转让、重大资产转让等事宜，应事先取得相关债权人的同意。

就此，如前所述，配套公司、软件新城公司已经分别取得光大金租、工商银行西安高新开发区支行、北京银行西安分行关于对于发行基础设施REITs无异议、提前还款从而解除相关权利负担与限制的书面同意。对此，本所认为，在办理完毕既有不动产抵押、股权质押的注销登记手续后，相关融资租赁合同、授信合同、贷款合同及担保合同项下的前述资产转让限制将相应得以解除。

（九）目标基础设施资产实际用途与规划用途一致性问题核查情况

1.目标基础设施资产部分区域的实际用途为便民生活配套、办公相关情况

根据《国有建设用地使用权出让合同》《国有土地使用证》《不动产权证书》

《西安市不动产登记簿》等资料，西安软件新城软件研发基地二期项目的项目用地为科教用地，拟入池房屋的规划许可及权证载明用途为科研、研发、车库及储藏室等**配套建筑**¹²⁸。根据软件新城公司工作人员的介绍，并经本所律师实地走访以及审查入池资产所涉相关租赁合同，截至法律尽职调查基准日，目标基础设施资产实际用途除了科研、研发、车库及储藏室等配套建筑外，部分区域对外出租用于研发办公、便民生活配套（餐饮、超市、快递、药房、打印店等便民生活配套用途），与规划用途不完全一致。

关于前述部分区域对外出租用于研发办公、便民生活配套情形，根据《民法典》第350条¹²⁹、《中华人民共和国土地管理法》第56条¹³⁰以及《中华人民共和国城市房地产管理法》第18条¹³¹等法律法规规定，改变土地用途的应当经有关行政主管部门批准，未按照批准用途使用国有土地的，可能存在被处以罚款、责令纠正、恢复用途甚至情节严重时无偿收回土地使用权并没收地上建筑物、附着物等行政处罚的风险。对此：

第一，软件新城公司出具书面说明，确认：“根据《中国开发区审核公告目录（2018年版）》，西安软件新城软件研发基地二期项目所在的西安高新技术产业开发区的主导产业为半导体、智能终端、装备制造。基于园区重点发展战略性新兴产业的新一代信息技术及高技术服务业的产业政策和功能定位，本公司定位于选择软件和信息服务类等行业的研发为租赁用途的企业作为承租人入驻目标基础设施资产。区别于传统意义上在专门实验室等场所的研发工作，目标基础设

¹²⁸ 配套建筑：是指编号为陕（2019）西安市不动产权第 0387359 号、陕（2019）西安市不动产权第 0387374 号、陕（2019）西安市不动产权第 0387387 号的《不动产权证书》证载信息（含《西安市房屋权属分户表》）所载明的配套建筑；根据《房产测绘成果报告》及本所律师核查，具体指位于 19 幢、20 幢、21 幢-1 层及-2 层的物业用房、中水处理间、变电所、直燃机房及水泵房、消防控制室、消防水泵房、弱电机房、公厕等。

¹²⁹ 《民法典》第 350 条：建设用地使用权人应当合理利用土地，不得改变土地用途；需要改变土地用途的，应当依法经有关行政主管部门批准。

¹³⁰ 《中华人民共和国土地管理法》第 56 条：建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。

¹³¹ 《中华人民共和国城市房地产管理法》第 18 条：土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

施资产的承租人进行相关研发工作，主要是由相关人员通过使用电脑设备和互联网完成，因此其研发场地的客观条件和办公场地具有相似性，且为保障研发工作正常运行也需要配套为相关人员提供处理企业日常事务的区域。因此相关研发办公或办公用途，与租赁写字楼以纯粹办公为目的的情况存在实质区别。”

第二，根据《西安市开发区条例》第10条¹³²的规定，西安高新区管委会具有负责开发区内的国土资源、规划、建设、房屋、市容、市政公用、环境保护、园林绿化的管理权限。经本所律师核查，西安高新区管委会在目标基础设施资产的前期建设和运营过程中出具了一系列的专项问题会议纪要，其中包括认可目标基础设施资产相关区域可实际用作便民生活配套、办公用途的主管意见，具体如下：

1) 2015年8月13日作出的《西安高新区管委会专项问题会议纪要》（2015-153号）指出：由配套公司负责做好E区正式餐厅区域招商和运营；

2) 2015年9月10日作出的《西安高新区管委会专项问题会议纪要》（2015-175号）指出：下沉广场A、B区相邻部位的商业用房用于小企业工作室，由软件园发展中心负责；下沉广场其他周围商业用房的招商及运营由配套公司负责；

3) 2015年10月20日作出的《西安高新区管委会专项问题会议纪要》（2015-193号）指出：本项目E区原设计为研发办公区域，根据后期功能定位，将餐饮部分调整到E区二层区域。同时，配套用房的A与B区交接处用于孵化器与小企业用房。该会议纪要同时提及餐厅及配套用房等方面，具体内容如下：①E区餐厅后厨加固问题。本项目E区原设计为研发办公区域，根据后期功能定位，将餐饮部分调整到E区二层区域。会议同意由西安高新配套按照餐厅功能要求进行加固，增加的相关费用按程序办理。②配套用房（A与B区交接处用于孵化器与小企业用房）。由软件园负责，西安高新配套配合，近期确定就小型企业孵化器的装修和交房标准；

¹³² 《西安市开发区条例》第10条：开发区管理委员会行使下列职权：（一）负责开发区的财政、国有资产管理；（二）按照规定权限审批开发区内的企业及项目；（三）负责组织、协调、管理开发区的科技创新、科技企业孵化及经国家批准的出口加工区；（四）负责开发区内的国土资源、规划、建设、房屋、市容、市政公用、环境保护、园林绿化的管理；（五）负责开发区内发展和改革、统计、人力资源和社会保障、科技、教育、文化、卫生、物价、商务等工作的管理；（六）负责开发区内的民政、社区、计划生育等工作的管理；（七）市人民政府授予的其他职权。

开发区管理委员会行使职权，应当接受市人民政府有关行政主管部门和上级行政主管部门的监督检查。

4) 2017年1月19日作出的《西安高新区管委会专项问题会议纪要》(2016-293号)指出:为提高服务效能,西安高新区管委会授权软件园发展中心对研发基地二期项目运营中涉及到的配套服务等事项制定相关管理办法,其中配套服务内容包括餐饮服务供应商、工商税务、金融、小超市、医疗服务、健身等配套用房以及园区物业供应商及软件园所需的服务用房。

第三,关于部分物业用房出租用于研发办公、便民生活配套用途事宜:西安软件新城软件研发基地二期项目在竣工时,相关物业用房与其他建筑工程共同通过了规划核实验收,办理了竣工验收与备案手续,并按照物业用房的实测结果办理了相应不动产权证书,即现有物业用房已取得了规划、住建以及不动产登记等主管部门相关手续与认可。目前,西安软件新城软件研发基地二期项目的物业用房分别登记在编号为陕(2019)西安市不动产权第0387360号、陕(2019)西安市不动产权第0387388号的《不动产权证书》项下,分别具体位于高新区天谷八路156号19幢1F102室(2861.93平方米)、高新区天谷八路156号21幢1F102室(1231.88平方米),合计4093.81平方米。《西安市物业管理条例》(2010年6月1日起实施)第17条¹³³、《陕西省物业服务管理条例》(2021年10月1日起实施)第18条¹³⁴等规定对新建物业服务区域内应当配置的物业服务用房面积作出了明确规定,即“建筑面积三十万平方米以下的,按建筑面积的千分之三提供,但最低不得少于一百平方米;建筑面积超过三十万平方米的,除按照三十万平方米的千分之三提供外,超过部分按千分之一的标准提供”。对此,截至本法律意见书出具之日,根据软件新城公司的书面说明,“西安软件新城软件研发基地二期项目建设配置的物业用房面积合计4,093.81平方米,该等物业用房与其他建筑工程共同通过了规划核实验收并办理了相应不动产权证书。前述物业用房

¹³³ 《西安市物业管理条例》(2010年6月1日起实施)第17条:新建物业管理区域内,建设单位应当按照下列规定配置物业管理用房:(一)物业建筑面积30万平方米以下的,按物业建筑面积的3%提供,但最低不得少于100平方米;(二)物业建筑面积超过30万平方米的,除按照30万平方米的3%提供外,超过部分按1%的标准提供;(三)具备水、电等基本使用功能,且位于地面以上的建筑面积不低于物业管理用房建筑面积的50%。

¹³⁴ 《陕西省物业服务管理条例》(2021年10月1日起实施)第18条:新建物业服务区域内,建设单位应当按照下列规定配置物业服务用房:(一)建筑面积三十万平方米以下的,按建筑面积的千分之三提供,但最低不得少于一百平方米;(二)建筑面积超过三十万平方米的,除按照三十万平方米的千分之三提供外,超过部分按千分之一的标准提供;(三)具备水、电等基本使用功能,且位于地面以上的建筑面积不低于物业服务用房建筑面积的百分之五十。建设单位应当对物业服务用房配置独立的水、电等计量器具。

的面积远超出物业用房实际需求从而会造成房屋空置的资源浪费，也远高于当时以及目前《西安市物业管理条例》《陕西省物业服务管理条例》等法规所要求的物业用房最低配置比例、面积标准，考虑到园区及周边配套不足等情况，基于西安高新区管委会的多次会议纪要精神与要求，在不影响园区物业管理与服务正常运行的前提下，目前，软件新城公司将部分的物业用房对外出租用于研发及办公，以及餐饮、超市、快递、药房、打印店等便民生活配套用途。”

第四，西安高新区自规局于 2022 年 10 月 17 日出具了《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》，确认：“研发基地项目可用于研发、研发办公、孵化器等用途，对研发基地项目为改善周边配套不足情况，将不超过总建筑面积 10%比例的建筑空间用于便民生活服务点、食堂等生活性服务设施无异议，不违反《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》及相关规划文件的规定，不存在因上述情况而应受到相关处罚的情形。”

第五，软件新城公司对此书面承诺并确认：将在保留符合法定的物业用房最低配置面积，且满足物业管理与服务实际需要的前提下，将闲置的其余物业用房进行出租。同时，配套公司对此书面承诺：“截至本承诺函出具之日，已出租物业用房面积未超过3,073.43平方米（即不动产权证所载明物业用房建筑面积4,093.81平方米减陕西省、西安市规定的物业用房最低配置面积1,020.38平方米），且未来用于对外出租的物业用房面积最多将不会超过3,073.43平方米。本公司确保未来专门用于物业管理与服务用途的物业用房面积，不低于可满足陕西省、西安市法定的物业用房最低配置面积（1,020.38平方米），且满足物业管理与服务的实际需要。截至本承诺函出具之日，软件新城公司等相关方未因物业用房对外出租等事宜而受到主管部门的处罚或其他监管措施；如软件新城公司因前述事项受到相关政府主管部门给予行政处罚措施或因此遭受其他损失的，由本公司进行最终承担，并承担积极采取相关措施以妥善处置、降低相关舆论影响等责任”，从而设置了相应风险缓释措施。

九 目标基础设施资产转让的合法有效性

（一）目标基础设施资产转让安排概述

1.关于资产重组环节的资产转让安排

关于资产重组环节的资产转让安排，详见本法律意见书第七章第（二）节内容。

2. 关于REITs发行环节的资产转让安排

根据本项目的交易安排，在资产重组完成后，在实施本项目的发行环节，配套公司拟作为原始权益人将其所持有的项目公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体，并就此与平安证券和项目公司签署关于项目公司股权转让相关事宜的《股权转让协议》。经审查，本所认为，原始权益人关于基础资产权属转移的意思表示真实，《股权转让协议》的约定合法、有效。

（二）资产转让行为所需取得的相关授权与批准程序

经本所律师核查，截至法律尽职调查基准日，西安高新区管委会持有高科集团100%的股权，高科集团系配套公司的控股股东（直接及通过两家全资子公司间接合计持有配套公司87.0809%的股权），配套公司持有软件新城公司100%的股权。通过相关交易安排，软件新城公司已通过存续分立方式进行资产重组；资产重组完成后，配套公司拟将其所持有的软件新城公司100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体。

对此，根据《公司法》《高新区国企重大事项管理办法》《西安高科（集团）公司公开融资管理暂行办法》《高科集团重大事项管理暂行办法》、高科集团的公司章程、配套公司的公司章程和软件新城公司的公司章程的规定，上述资产重组、项目公司100%的股权转让相关事宜，应当取得西安高新区管委会、高科集团董事会、配套公司股东会和软件新城公司股东的批准。经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，已取得西安高新区管委会、高科集团董事会、配套公司股东会和软件新城公司股东的批准。

就此，西安高新区管委会已于2022年8月19日出具了《西安高新区管委会关于同意西安高科集团有限公司开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务的批复》，同意高科集团根据实际需要和资产状况，开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务。

（三）资产重组完成后，项目公司100%的股权受让相关国有资产交易行为的合法性

根据本法律意见书第九章第（一）节第2项的分析，在资产重组完成后，本项目涉及如下国有资产交易行为：配套公司拟将其所持有的软件新城公司100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体。

除取得本法律意见书第九章第（二）节所述批准外，根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）第10条、第11条、第12条、第13条、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）第4条的规定，配套公司还应当：（1）做好软件新城公司100%股权转让的可行性和方案论证；（2）委托会计师事务所对软件新城公司进行审计；（3）委托具有相应资质的评估机构对其持有的软件新城公司的100%股权进行资产评估，并根据西安高新区管委会的要求对资产评估结果进行备案；（4）原则上通过产权交易机构公开进行软件新城公司100%股权的转让。

对此，根据国务院国资委《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）第3条、《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）第2条第（四）款的规定，国有企业发行基础设施REITs涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。因此，本公募REITs项目涉及的国有产权（即软件新城公司100%股权）非公开协议转让，应当报同级国资监管机构（即西安高新区管委会）批准。就此，西安高新区管委会已于2022年9月30日出具了《西安高新区管委会关于同意西安高科集团有限公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，“同意本公募REITs项目所涉及国有资产采取非公开协议转

让方式，无需另行履行国有资产交易程序。同时，按照中国证监会《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等REITs监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行。”

综上所述，本所认为，本项目中，资产重组完成后项目公司100%的股权受让相关国有资产交易行为，已取得西安高新区管委会的批准以及高科集团董事会、配套公司股东会和软件新城公司股东决议，可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行，相应国有资产转让行为合法有效。

（四）在REITs发行环节，标的股权转让对价的公允性

根据《股权转让协议》的约定，标的股权转让价款=（基础设施基金的最终募集规模-项目公司特定债务-基础设施基金预留资金-专项计划预留资金）+评估基准日非受限资产±其他各方协商确认的调整项（如有）。其中，基础设施基金预留资金主要包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用。专项计划预留资金包括但不限于为本期资产支持证券发行、挂牌转让之目的而支付的资金汇划费、登记托管服务费、认购资金的验资费、标的股权交割审计费等必要费用，及向项目公司发放股东借款、项目公司股权转让事宜需由专项计划缴纳的印花税等必要费用。

经审阅《招募说明书》，《招募说明书》披露了相关基础设施项目评估报告的内容；根据《基础设施基金指引》的规定，基础设施基金份额认购价格应当通过向网下投资者询价的方式确定，基础设施基金募集规模将根据基础设施基金份额认购价格与基础设施基金份额总数确定。

基于以上，本所认为，基础设施基金的询价、定价按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，网下投资者应根据目标基础设施资产评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。因此，基于基础设施基金认购价格的定价机制的公允性，以基础设施基金认购价格为基础调整后的标的股权的转让对价具有公允性。

（五）与协议出让土地相关的无异议函

经本所律师核查，目标基础设施资产中土地使用权以协议出让方式取得：2014年10月16日，西安市国土资源局与软件新城公司签署了编号为30864的《国有建设用地使用权出让合同》，西安市国土资源局以协议出让的方式出让西安软件新城软件研发基地二期项目的土地使用权。2014年11月21日，西安市人民政府、西安市国土资源局高新技术产业开发区分局向软件新城公司核发了编号为西高科技国用（2014）第25145号的《国有土地使用证》。

就此，西安高新区自规局已于2022年10月17日出具了《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》，确认：“软件新城公司以协议出让方式取得研发基地项目国有建设用地使用权，我局对以该项目项下相关资产作为标的基础设施项目、以软件新城公司100%股权转让方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点无异议”；同时，西安市自然资源和规划局（作为《国有建设用地使用权出让合同》签署方原西安市国土资源局的职能承继机构）已于2022年12月28日出具了《关于支持西安高科集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》，确认“原则上同意西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司及西安市高新区软件新城建设发展有限公司（以下简称：软件新城公司）以西安软件新城软件研发基地二期项目项下相关资产作为标的基础设施项目，以软件新城公司100%股权转让方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。对于以软件新城公司100%股权转让方式发行基础设施REITs事项无异议。软件新城公司资产重组环节涉及的不动产剥离与转移严格按照《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和《不动产登记暂行条例》的相关规定及《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：30864）相关约定执行。”

（六）关于用地批复项下政府优先收购权的限制与解除情况

经本所律师核查，西安市人民政府向软件新城公司核发的编号为市国土字（2014）第782号的《关于将176.927亩国有建设用地使用权出让给西安市高新区软件新城建设发展有限公司用于建设西安软件新城软件研发基地二期的批复》记

载：“若改变为商业、旅游、娱乐、商品住宅和工业等经营性用地时，由政府收回重新以招标拍卖挂牌方式出让；转让时政府有权优先收购。”

就此，西安市人民政府已于2023年2月6日出具了《西安市人民政府关于支持西安高科集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，确认：“同意西安高科集团有限公司（以下简称‘高科集团’）、西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（以下简称‘配套公司’）以转让西安市高新区软件新城建设发展有限公司（以下简称‘软件新城公司’）100%股权的方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。市政府对高科集团、配套公司因申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）涉及的宗地转让不行使优先收购权。”

（七）关于目标基础设施资产项下所涉人防工程的限制与解除情况

经本所律师核查，截至法律尽职调查基准日，根据《西安市房屋权属分户表》《西安市不动产登记簿》等文件，目标基础设施资产项下所涉地下人防部分已在不动产登记机关办理初始登记并配置了相关不动产权证书编号，包括：产权证号为陕（2019）西安市不动产权第0387384号项下的建筑面积11736.13平方米、陕（2019）西安市不动产权第0387397号项下的建筑面积6413.11平方米。

根据陕西省住房和城乡建设厅与陕西省物价局联合发布的《省住房和城乡建设厅、省物价局关于加强房地产开发项目车位车库租售管理工作有关问题的通知》第3条¹³⁵、《西安市机动车停车条例》第21条¹³⁶、《陕西省物业服务管理条例》第83条第2款¹³⁷以及第109条¹³⁸的规定，在陕西省、西安市，人防工程平时用作停

¹³⁵ 《省住房和城乡建设厅、省物价局关于加强房地产开发项目车位车库租售管理工作有关问题的通知》第3条：利用人防工程设施建设的车位、车库及其他建设的机械车位、车库不得出售。

¹³⁶ 《西安市机动车停车条例》第21条：建筑区划内规划用于停放车辆的车位、车库，应当首先满足业主的停车需要。用于出售或者出租的，应当优先出售或者出租给业主，仍有剩余的，鼓励向社会开放。人民防空工程平时用作停车位的，应当依法办理相关手续，按照设计在实地标注，并优先向业主出租，不得出售、附赠。法律、法规另有规定的，从其规定。

¹³⁷ 《陕西省物业服务管理条例》第83条：物业服务区域内依法配建的人民防空工程，应当按照设计文件在实地标注。

物业服务区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的，应当优先向业主出租，不得出售、附赠。

¹³⁸ 《陕西省物业服务管理条例》第109条：违反本条例第八十三条第二款规定，将停车位出售、附赠的，由县级以上人民防空主管部门责令限期改正，没收违法所得；逾期不改正的，处五万元以上二十万元以下罚款。

车位的不得出售、附赠，否则可能存在被人民防空主管部门责令限期改正、没收违法所得以及被处以罚款的风险。

对此，本所认为，截至法律尽职调查基准日，目标基础设施资产项下所涉地下人防工程由软件新城公司投资建设，已在不动产登记机关办理了相应不动产初始登记并记载于《西安市房屋权属分户表》《西安市不动产登记簿》等文件，并办理了《人防工程平时使用和变更使用备案登记表》。根据《民法典》第216条¹³⁹、第217条¹⁴⁰以及第220条¹⁴¹等规定，在相关不动产登记簿真实合法有效的前提下，目标基础设施资产项下相关地下人防工程登记的所有权人为软件新城公司；当然，如未来相关法律法规或有权主管部门对人防工程权属等事宜另有规定或要求的，以届时规定或要求为准。就本公募REITs项目而言，在软件新城公司分立的资产重组环节，相关人防工程将继续保留在软件新城公司并由其持有，不涉及将相关人防工程向派生分立新设公司进行转移剥离的安排，即不涉及人防工程的出售、附赠或转移安排；在本公募REITs发行环节，系配套公司将软件新城公司100%的股权直接转让给公募基金项下的相关载体，相关人防工程仍将继续保留在软件新城公司并由其持有，也不涉及人防工程的出售、附赠或转移安排。因此，本公募REITs项目的资产重组环节、发行环节均不涉及前述陕西省、西安市相关地方法规及规范性文件所述“人防工程平时用作停车位的不得出售、附赠”的情形从而并不适用也不直接违反该等规定。同时，根据软件新城公司的书面说明，软件新城公司承诺：“在资产重组、本公募REITs项目发行后，本公司将继续严格按照法律法规和规划要求对相关人防工程进行使用和经营，不改变相关人防工程的设计、结构与平时用途。”

（八）西安高新区管委会关于房产转让的相关限制与解除情况

¹³⁹ 《民法典》第216条：不动产登记簿是物权归属和内容的根据。

¹⁴⁰ 《民法典》第217条：不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

¹⁴¹ 《民法典》第220条：权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记，申请人自异议登记之日起十五日内不提起诉讼的，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

经本所律师适当核查，根据2016年6月28日作出的《西安高新区管委会专项问题会议纪要》（2016-143号），高新区管委会召开专题会议审议并“原则同意软件园确定的租赁价格、优惠方式以及面向优秀招商项目或本地优秀行业企业转让部分房产确定的《二期项目房产转让管理办法》。”前述《二期项目房产转让管理办法》即2016年5月10日由软件园发展中心和软件新城管理办公室印发的《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》。经审查，《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》关于目标基础设施资产项下相关房产的转让提出了相关限制性要求，主要如下：

“第二条：以上楼宇面向符合以下规定的软件和信息服务类行业企业转让：1、世界500强企业、境外上市公司、国内上市公司、国家规划布局内重点软件企业、国家软件百强及出口百强企业在软件新城设立的信息技术企业独立法人企业。2、在软件新城从事高端软件、信息服务、电子商务、集成电路设计、互联网+等产业的研发设计类业务独立法人企业。3、其他高新区管委会及软件园（软件新城）引进的重点的招商项目。

第三条：软件新城研发基地二期面向符合以上条件的企业转让，最低转让面积不小于1000平方米，并尽量安排在同一楼宇转让。

第四条：西安软件园发展中心（软件新城管理办）是软件新城研发基地二期转让管理的执行部门，具体负责策划、推广及转让管理的组织实施，配合西安高新配套公司办理按揭等相关手续、收取转让房款、房屋大修基金和建立转让档案等工作。

第八条：由软件园发展中心（软件新城管理办）物业服务部会同投资促进部根据上述原则拟定项目可行性价格建议方案，报中心主任工作会议审议通过后实施。

第十四条：由投资促进部代表中心与转让意向客户洽谈，审核其商业计划书，签订入园协议。”

针对以上事宜，西安高新区管委会已于2022年11月3日出具了《西安高新区

管委会关于支持西安高科集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，确认：“西安软件园发展中心所印发的《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》等相关文件，在公募REITs发行后将不再继续适用，具体运营管理各项工作以公募REITs相关法律法规、监管要求和交易文件约定为准。”

（九）其他

1.关于目标基础设施资产其他转让限制

经本所律师适当核查，根据《陕西省人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》、《陕西省国有土地使用权出让和转让办法》、《西安市建设用地使用权转让二级市场实施细则》、《西安市开发区条例》等陕西省、西安市以及西安市高新区的相关规定，以及目标基础设施资产所涉投资管理、土地出让和其他批复文件或协议等相关材料，除本法律意见书已披露的前述相关事宜外，不存在其他对软件新城公司土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置的任何限定条件或特殊规定。同时，西安高新区管委会已于2022年10月14日出具了《西安高新区管委会关于西安高科产业园基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）转让限制相关事项的意见》，确认：“根据国家和省市相关法律法规等相关规定或文件，除‘市国土字（2014）第782号’文件规定的‘转让时政府有权优先收购’以及相关法规关于人防工程不得直接出售、附赠的限制外，本公募REITs项目所涉土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产的处置不涉及任何其他转让限制，具有可转让性。”

2.关于目标基础设施资产投资总额、投资强度要求满足情况

经审阅原始权益人提供的资料及根据原始权益人说明，目标基础设施资产无正在执行且有效的《投资协议》，目标基础设施资产对应土地出让合同及其立项文件中，有关投资总额、投资强度要求，以及达标情况或未达标情况下对应的违约责任具体如下：

项目公司与西安市国土资源局签署的《国有建设用地使用权出让合同》（编号：GF-2008-2601-30864）约定“受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第（二）项规定执行：……（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写贰拾亿零陆佰肆拾玖万柒仟柒佰元（小写 2,006,497,700.00 元）”“项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约”。前述协议未明确约定其他项目运营投资强度、产出强度和税收强度等经济指标要求。

目标基础设施资产的立项备案文件载明该项目总投资为 200649.77 万元。

根据原始权益人和项目公司的书面确认，目标基础设施资产所属地块实际投资总额已达成。对此，原始权益人承诺并确认，原始权益人对该事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担。

十 基础设施基金的治理机制

（一）本基金的议事规则

经核查，《基金合同》约定了应当召开基金份额持有人大会的事由以及可由基金管理人和基金托管人协商后决定、不需召开基金份额持有人大会的事由；《基金合同》还约定了会议召集人及召集方式，召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式，基金份额持有人出席会议的方式，议事内容与程序，表决，计票，生效与公告等内容。

本所认为，《基金合同》约定的本基金的议事规则符合《基金法》《基础设施基金指引》规定的要求。

（二）基金管理人的职权

经核查，《基金合同》第七部分“基金合同的当事人及权利义务”约定了基金管理人的权利和义务，《基金合同》第十六部分“基础设施项目运营管理”约定了基金管理人的运营管理职责。

本所认为，《基金合同》约定的基金管理人的职权符合《基金法》《基础设施基金指引》规定的要求。

（三）基金管理人投资运营委员会的机制设置

经核查《招募说明书》，基金管理人设立投资运营委员会，项目公司的重大事项需报投资运营委员会审批。投资运营委员会成员根据《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理制度》审核确定。投资运营委员会仅负责对本基金有关的重大事项进行审批决策。

经核查平安基金提供的《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理制度》，本所认为，基金管理人基础设施投资运营委员会参与治理的机制设置不违反法律、行政法规的强制性规定，赋权合法有效，符合中国证监会关于本基金和基金管理人治理的相关规定。

（四）项目公司的治理机制

经核查在平安证券成为项目公司的股东后拟使用的项目公司的公司章程（草案），项目公司的股东为平安证券；项目公司不设董事会，设执行公司事务的董事一人，由股东任命产生，执行公司事务的董事任期三年，任期届满，连选可以连任；项目公司设经理，由股东推荐并经执行公司事务的董事聘任产生；公司不设监事会，设监事一人，由股东任命产生。

本所认为，项目公司拟设立的上述治理机制符合《公司法》规定的要求。

十一 基础设施项目的运营管理安排

（一）基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务约定

经核查《运营管理服务协议》中关于基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务的约定，不存在将《基础设施基金指引》第38条项下除第（4）项至

第（9）项外的其他运营管理职责委托给运营管理机构负责的情形，本所认为，截至法律尽职调查基准日，关于基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务约定符合《基础设施基金指引》规定的要求。

（二）运营管理机构更换安排

经核查，《运营管理服务协议》约定了运营管理机构的法定解聘情形，包括：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；（2）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；（3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；（4）中国证监会、深圳证券交易所等监管部门规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对运营管理机构服务资质提出新的规定或要求，运营管理机构不符合该等规定或要求）。《运营管理服务协议》约定了运营管理机构的约定解聘情形，包括：（1）运营管理机构不当履职导致项目公司多次受到行政处罚；（2）运营管理机构不当履职导致项目公司多次对外承担违约责任；（3）运营管理机构从事特定事项未取得合法有效授权；（4）长期或多次无法达到绩效标准，或者未达到绩效标准的情形非常严重；（5）运营管理机构连续三年度考核低于80分；（6）运营收入或运营净收益连续两年低于目标值的80%；（7）运营管理机构对基础设施基金造成重大不利影响的其他事项。除此之外，《运营管理服务协议》约定了运营管理机构更换的相关事宜。

本所认为，截至法律尽职调查基准日，运营管理机构更换安排符合《基础设施基金指引》规定的要求。

十二 关联交易、同业竞争、对外借款事项

（一）与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方之间的关联交易

1. 关联交易的类型

经核查，根据项目公司审计报告及原始权益人与项目公司分别出具的承诺与说明以及相关资料，截至法律尽职调查基准日，项目公司与原始权益人及其关联方之间仍在履行的关联交易内容主要包括采购商品/接受劳务；销售商品/提供劳

务；关联租赁；关联担保；关联方借款（以下统称“关联交易”）。具体情况如下：

（1）采购商品/接受劳务

关联方名称	关联交易内容	合同期限	款项支付
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	运营服务	2024年4月1日至协议终止	按协议约定支付运营管理费用

（2）销售商品/提供劳务

关联方名称	关联交易内容	合同期限	款项支付
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	空调服务	2024年7月1日至甲方分立新设公司成立之日	按照相关标准向甲方支付空调费收入及新风收入（如有）分成

（3）关联租赁

关联方名称	关联交易内容	合同期限	款项支付
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	车位	2024年7月1日至甲方分立新设公司成立之日	按相关标准向甲方支付停车费收入分成
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	车位	2024年7月1日至甲方分立新设公司成立之日	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司负责停车位的日常运营维护，全额承担停车位运行所产生的日常维修费，保洁、秩序维护、停车位收费软件使用费（含道闸）等与停车位相关所有费用
西安市高新区领鑫建设开发有限公司	房屋	2025/6/1-2025/12/31	本合同项下房屋租金分期预付，每三个月为一个缴费期
西安市高新区领苑建设开发有限公司	房屋	2025/6/1-2025/12/31	本合同项下房屋租金分期预付，每三个月为一个缴费期
西安市高新区领铭建设开发有限公司	房屋	2025/6/1-2025/12/31	本合同项下房屋租金分期预付，每三个月为一个缴费期
西安市高新区领嘉建设开发有限公司	房屋	2025/6/1-2025/12/31	本合同项下房屋租金分期预付，每三个月为一个缴费期
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	房屋	2024/5/1-2027/4/30 2025/6/1-2025/12/31	本合同项下房屋租金分期预付，每三个月为一个缴费期
西安高新领尚建设开发有限公司	房屋	2025/6/1-2025/12/31	本合同项下房屋租金分期预付，每三个月为一个缴费期
西安市高新区信息产业园建设发展有	房屋	2024/9/1-2027/8/31	本合同项下房屋租金分期预付，每三个月为一个缴费期

关联方名称	关联交易内容	合同期限	款项支付
限公司			

(4) 关联担保

关联方名称	关联交易内容	合同期限	款项支付
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	作为担保方	2019/9/20-2031/9/20	借款金额100,000.00万元
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司、西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	作为担保方	2025/3/28-2043/3/28	借款金额50,000.00万元

(5) 关联方借款

截至法律尽职调查基准日，项目公司与原始权益人仍在履行的关联交易还包括关联方借款，详见本法律意见书第八章第（六）节之分析。

2. 关联交易的内部决策程序

经核查配套公司的内部制度，并根据原始权益人的相关承诺与说明，原始权益人未制定单独的《关联交易制度》，适用《西安高科集团有限公司关联交易管理办法》（以下简称“《关联交易制度》”），该《关联交易制度》明确适用于集团公司及下属各级全资及控股子公司，其中各级子公司的关联交易是指各级子公司及其下属子公司与其关联方之间发生的转移资源或义务的事项，并对关联方及关联交易的范围、关联交易的决策程序、关联交易的定价等事项进行了规定。根据《关联交易制度》规定的关联交易决策程序，集团公司及各级子公司与集团公司关联方发生的关联交易由集团公司负责核准或备案；各级子公司及其下属子公司与其关联方发生的关联交易须按照出资层级履行相应决策程序后（二级子公司与其关联方发生的关联交易履行本级相应决策程序），向集团公司备案；发生金额达到第十五条第（一）、（二）项标准的，须向集团公司请示核准，按要求由二级子公司上报至集团公司。

经核查，并根据原始权益人及项目公司的相关承诺与说明，截至法律尽职调查基准日，前述关联交易事项均不涉及应由集团公司核准或备案的关联交易。经核查项目公司开展前述关联交易的内部审批文件，并结合配套公司、项目公司的相关承诺与说明，本所认为，项目公司已按照《关联交易制度》就开展前述关联交易履行了必要的决策程序。

综上所述，经核查关联交易涉及的交易合同、内部审批文件等材料，并根据原始权益人、项目公司的相关承诺与说明，本所认为，项目公司就该等关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司章程等公司现行内部管理制度要求。

3. 关联交易价格的公允性

就采购商品/接受劳务而言，项目公司按照与关联方的约定进行款项支付；就销售商品/提供劳务，项目公司按照与关联方的约定进行款项收取；就关联租赁而言，关联租赁价格均不低于评估机构市场尽调报告载明的市场可比交易定价水平限额的70%，不高于评估机构市场尽调报告载明的市场可比交易定价水平限额的130%；就关联担保而言，项目公司按照与关联方的约定作为被担保方或担保方；就关联方借款而言，项目公司与原始权益人根据已签署的《借款协议》履行。同时，根据原始权益人、项目公司的书面说明，原始权益人、项目公司均确认“项目公司报告期内关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求。关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形”。

综上所述，经核查关联交易涉及的交易合同、内部审批文件等材料，并根据原始权益人、项目公司的相关承诺与说明，结合该等关联交易的定价机制、可比交易价格等，本所认为，该等基于公允决策程序的关联交易定价具有公允性。

（二）同业竞争

1. 同业竞争情况

（1）与基金管理人相关的同业竞争与利益冲突

根据《招募说明书》，本基金成立之时，基金管理人不存在管理其他同类型基础设施基金、基础设施项目的情形。由于基金存续时间较长，未来不排除在运营管理层面或扩募投资层面存在潜在利益冲突。

（2）与原始权益人/运营管理机构配套公司相关的同业竞争与利益冲突

根据原始权益人、运营管理机构配套公司提供的书面说明，截至法律尽职调查基准日，配套公司及同一控制下的关联方持有的主要其他同类资产包括：国家服务外包示范基地二期、国家新一代人工智能产业园一期、国家新一代人工智能产业园二期、软件新城云汇谷（非入池）、信息园一期、信息园二期、数字经济产业园、太周园、高科智慧园一期、集智园，该等产业园区资产与基础设施项目可能产生同业竞争。

2. 关于同业竞争和利益冲突的防范措施

就上述同业竞争可能引发的利益冲突风险，根据《招募说明书》《基金合同》《运营管理服务协议》以及配套公司出具的承诺，本项目拟采取以下措施，以降低上述同业竞争可能引发的与目标基础设施资产管理相关的利益冲突：

（1）避免与基金管理人的利益冲突

根据《招募说明书》，为防范以上利益冲突风险，基金管理人设置以下防范措施：

为保证公司规范化运作，有效地防范和化解利益输送、利益冲突的风险，基金管理人建立了科学、严密、高效的内部控制体系，制定了利益冲突管理、关联交易的相关制度，进而防范利益冲突，保障基金份额持有人利益。

（2）避免与原始权益人的利益冲突

配套公司及同一控制下的关联方存在直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理其他同一服务区域的与基础设施项目存在直接竞争的产业园项目（以下

简称“竞品项目”)。此外,未来不排除其及其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能,因此可能与基础设施项目存在同业竞争关系。

根据配套公司出具的书面说明,配套公司承诺:

1) 承诺平等对待入池基础设施项目和旗下的其他项目,将根据自身针对产业园项目同类资产的既有管理规范 and 标准,严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则,不会以低于所管理的同类资产的运营管理标准提供运营管理服务。对于可能构成实质竞争的其他产业园项目,采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突,使得入池基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利,充分保护基金份额持有人的利益。

2) 承诺将采取措施规范并尽量避免与本公募REITs项目之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易,将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格,依法与本公募REITs项目项下相关载体签订规范的关联交易合同,保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序,包括但不限于必要的关联方回避表决等义务,并依照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移本公募REITs项目的资金、利润,不利用关联交易损害本公募REITs项目及其基金份额持有人的合法权益。

3) 在本公募REITs项目终止并清算完毕前,配套公司的前述承诺始终有效,且是不可撤销的。若配套公司违反上述承诺给本公募REITs项目及其基金份额持有人造成损失的,一切损失将由配套公司承担。

(3) 避免与运营管理机构利益冲突

本基金运营管理机构为配套公司,如运营管理机构为其他同类型基础设施项目提供运营管理服务或持有同类型基础设施项目,运营管理机构在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。运营管理机构同时为其自有项目或其他机构提供相关项目运营管理的,应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。《运营管理服务协议》中已明确约定防范运营管理机构的利益冲突的机制,具体如下:

1) 运营团队人员的资质及更换:运营管理机构承诺运营团队中具有5年以上产业园项目运营经验的专业人员不少于2名;运营管理机构承诺如更换前述运营团队成员,应经基金管理人审核并批准,并及时补充符合资质的人员,以确保基础设施项目的运营服务不受影响。

2) 运营团队的独立性:运营管理机构承诺为基础设施项目服务的运营团队独立于运营管理机构内部其他团队,为且仅为项目公司提供本协议约定的运营管理工作服务;运营管理机构承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。

3) 招商机会的公平对待:运营管理机构承诺,若其已知悉或获得任何关于招商的新商机的,应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会,满足基础设施项目的招商需求。

4) 同等条件下的优先机会:运营管理机构承诺,对于可能构成实质竞争的其他同类型项目,运营管理机构将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突,使得基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利,充分保护基金份额持有人的利益。

基于上述,本所律师认为,基金管理人、原始权益人、运营管理机构已采取充分、适当的风险缓释措施以避免可能出现的利益冲突。

(三) 对外借款

经本所律师核查,项目公司关于目标基础设施资产的对外借款详见本法律意见书第八章第(六)节之分析。根据相关交易安排,在本基金成立后,项目公司拟以募集资金偿还全部对外借款。本所律师认为,相关借款安排符合《基础设施基金指引》规定的相关条件。

十三 结论

经适当核查,本所律师认为:

(一) 平安基金具备担任本基金的基金管理人的相关任职条件和资质,邮储银行具备担任本基金的基金托管人的相关任职条件和资质,配套公司在按照《基

金法》的规定在中国证监会完成备案后具备担任运营管理机构的相关任职条件和资质，配套公司具备作为本项目的原始权益人的相关任职条件和资质。

（二）本基金的募集已通过平安基金内部批准，其授权符合法律、行政法规和中国证监会的规定及平安基金《公司章程》的规定。

（三）本基金所涉及的投资方向、运作方式、基金类别和品种、交易文件、基金名称、投资者适当性安排、基金管理制度、基金管理人申请募集基金的授权符合《基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》等法律、行政法规和中国证监会的规定所规定的关于募集基础设施基金的条件。

（四）原始权益人合法享有项目公司100%的股权，项目公司合法享有基础设施项目所有权。目标基础设施资产范围明确、权属清晰；目标基础设施资产的投资、建设和运营合法合规，满足《基础设施基金指引》关于基础设施资产的合规要求。

（五）本次目标基础设施资产、股权的转让限制已因取得相应的批准而解除；计划管理人（代表专项计划）受让标的股权的行为和程序合法、有效。

（六）本基金的内部治理安排、基础设施的运营管理、关联交易、同业竞争安排均符合《公司法》《基金法》《基础设施基金指引》规定的要求。

本基金的募集尚待中国证监会准予注册。

本法律意见书经本所律师签署并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页为《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》的签章页）

北京市中伦律师事务所（盖章）

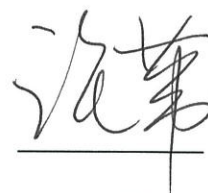


负责人：



张学兵

经办律师：



许 苇

经办律师：



刘柏荣

2025 年 11 月 21 日

附件一：目标基础设施资产不动产信息表

附件一A：目标基础设施资产不动产信息表（土地使用权）

产权证名称	产权证书编号	土地使用权人	坐落	地号	地类（用途）	使用权面积	终止日期	使用权类型	登记机关	附记
国有土地使用证	西高科技国用（2014）第 25145 号	西安市高新区软件新城建设发展有限公司	西安高新区天谷八路以南	GX3-23-14	科教用地	117951.3平方米	2064/10/24	出让	西安市国土资源局高新技术产业开发区分局	初始登记，该宗地若发生变更、转让时须到西安市国土资源局高新分局办理相关手续。

附件一B：目标基础设施资产不动产信息表（房屋所有权）

序号	登记机构	产权证号	权利人	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	共有宗地面积	房屋建筑面积（平方米）	权利其他状况					附记附表记载的用途	抵押方式	抵押权人名称	登记时间	附记	查封情况
											专有建筑面积（平方米）	分摊建筑面积（平方米）	所在层数	房屋总层数	房屋竣工时间						
1	西安市不动产登记局	陕（2017）西安市不动产权第1040778号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号1幢20101室	610113012023GB00010F00010004	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	-/-	-/其它	-	686.44	591.52	94.92	1	5	2016年9月12日	用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
2	西安市不动产登记局	陕（2017）西安市不动产权第1040781号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号1幢20102室	610113012023GB00010F00010005	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	-/-	-/其它	-	683.31	588.82	94.49	1	5	2016年9月12日	用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/

3	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040784号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号1幢20201室	610113012023GB00010F00010008	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	1686.05	1452.90	233.15	2	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
4	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040787号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号1幢20301室	610113012023GB00010F00010010	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	1607.85	1385.51	222.34	3	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
5	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040790号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号1幢20401室	610113012023GB00010F00010012	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	1587.46	1367.94	219.52	4	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/

6	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040793号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号1幢20501室	610113012023GB000100F00010014	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	1600.46	1379.14	221.32	5	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
7	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092110号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10101室	610113012023GB000100F00030001	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	685.75	588.66	97.09	1	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
8	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092113号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10102室	610113012023GB000100F00030002	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	685.75	588.66	97.09	1	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

9	西安市不动产登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092116号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10201室	610113012023GB00010F00030004	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	827.80	628.79	199.01	2	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
10	西安市不动产登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092119号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10202室	610113012023GB00010F00030005	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	829.81	630.32	199.49	2	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
11	西安市不动产登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092122号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10203室	610113012023GB00010F00030006	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	15.47	11.75	3.72	2	5	2016年9月12日	用途:储藏室,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
12	西安市不动产登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092126号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10204室	610113012023GB00010F00030007	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	15.47	11.75	3.72	2	5	2016年9月12日	用途:储藏室,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

13	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092129号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10301室	610113012023GB00010F00030008	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	780.54	592.89	187.65	3	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
14	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092132号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10302室	610113012023GB00010F00030009	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	782.55	594.42	188.13	3	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
15	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092135号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10303室	610113012023GB00010F00030010	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	15.47	11.75	3.72	3	5	2016年9月12日	用途:储藏室,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
16	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092138号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10304室	610113012023GB00010F00030011	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	15.47	11.75	3.72	3	5	2016年9月12日	用途:储藏室,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

17	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092141号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10401室	610113012023GB00010F00030012	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	780.54	592.89	187.65	4	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
18	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092144号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10402室	610113012023GB00010F00030013	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	782.55	594.42	188.13	4	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
19	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092147号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10403室	610113012023GB00010F00030014	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	15.47	11.75	3.72	4	5	2016年9月12日	用途:储藏室,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
20	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092150号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10404室	610113012023GB00010F00030015	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	15.47	11.75	3.72	4	5	2016年9月12日	用途:储藏室,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

21	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092153号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10501室	610113012023GB00010F00030016	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	789.15	599.43	189.72	5	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
22	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092156号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10502室	610113012023GB00010F00030017	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	791.16	600.96	190.20	5	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
23	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092159号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10503室	610113012023GB00010F00030018	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	15.47	11.75	3.72	5	5	2016年9月12日	用途:储藏室,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
24	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1092162号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号3幢10504室	610113012023GB00010F00030019	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	15.47	11.75	3.72	5	5	2016年9月12日	用途:储藏室,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

25	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040811号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号6幢10101室	610113012023GB00010F00060001	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	684.11	588.66	95.45	1	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
26	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040814号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号6幢10102室	610113012023GB00010F00060002	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	684.11	588.66	95.45	1	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
27	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040817号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号6幢10201室	610113012023GB00010F00060004	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	1674.91	1441.22	233.69	2	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/

28	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040820号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号6幢10301室	610113012023GB00010F00060005	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	1580.92	1360.34	220.58	3	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
29	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040823号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号6幢10401室	610113012023GB00010F00060006	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	1576.12	1356.21	219.91	4	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
30	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040826号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号6幢10501室	610113012023GB00010F00060007	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	1587.67	1366.15	221.52	5	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/

31	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040829号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号9幢10101室	610113012023GB00010F00090001	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	576.05	488.16	87.89	1	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
32	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040832号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号9幢10102室	610113012023GB00010F00090002	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	723.89	613.44	110.45	1	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
33	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040835号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号9幢10201室	610113012023GB00010F00090003	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	1799.55	1524.98	274.57	2	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/

34	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040838号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号9幢10301室	610113012023GB00010F00090004	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	1799.55	1524.98	274.57	3	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
35	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040841号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号9幢10401室	610113012023GB00010F00090005	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	1799.55	1524.98	274.57	4	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
36	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040844号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号9幢10501室	610113012023GB00010F00090006	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	1799.55	1524.98	274.57	5	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/

37	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040901号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号10幢10101室	610113012023GB00010F00100001	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	265.04	212.22	52.82	1	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
38	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040904号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号10幢10102室	610113012023GB00010F00100002	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	299.31	239.66	59.65	1	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
39	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040907号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号10幢10201室	610113012023GB00010F00100003	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	808.07	647.02	161.05	2	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/

40	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040910号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号10幢10301室	610113012023GB00010F00100004	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	808.07	647.02	161.05	3	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
41	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040913号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号10幢10401室	610113012023GB00010F00100005	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	808.07	647.02	161.05	4	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
42	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040916号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号10幢10501室	610113012023GB00010F00100006	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	808.07	647.02	161.05	5	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/

43	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040853号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号11幢10101室	610113012023GB00010F00110001	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	265.16	212.22	52.94	1	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
44	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040856号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号11幢10102室	610113012023GB00010F00110002	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	299.44	239.66	59.78	1	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
45	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040859号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号11幢10201室	610113012023GB00010F00110003	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	806.24	645.28	160.96	2	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/

46	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040862号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号11幢10301室	610113012023GB00010F00110004	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	806.24	645.28	160.96	3	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
47	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040865号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号11幢10401室	610113012023GB00010F00110005	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	806.24	645.28	160.96	4	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
48	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040868号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号11幢10501室	610113012023GB00010F00110006	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	806.24	645.28	160.96	5	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/

49	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040871号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号12幢10101室	610113012023GB00010F00120001	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	574.88	488.16	86.72	1	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
50	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040874号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号12幢10102室	610113012023GB00010F00120002	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	722.42	613.44	108.98	1	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
51	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040877号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号12幢10201室	610113012023GB00010F00120003	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	1803.20	1531.18	272.02	2	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/

52	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040880号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号12幢10301室	610113012023GB00010F00120004	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	1803.20	1531.18	272.02	3	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
53	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040883号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号12幢10401室	610113012023GB00010F00120005	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	1803.20	1531.18	272.02	4	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
54	西安市不动产权登记局	陕(2017)西安市不动产权第1040886号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号12幢10501室	610113012023GB00010F00120006	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	-/-	-/其它	-	1803.20	1531.18	272.02	5	5	2016年9月12日	用途:研发,建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/

55	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269695号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号14幢10201室	610113012023GB00010F00180009	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	1398.42	1036.56	361.86	2	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
56	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269696号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号14幢10301室	610113012023GB00010F00180011	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2108.58	1562.96	545.62	3	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
57	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269697号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号14幢10401室	610113012023GB00010F00180012	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2108.58	1562.96	545.62	4	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
58	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269698号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号14幢10501室	610113012023GB00010F00180013	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2108.58	1562.96	545.62	5	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

59	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269699号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号14幢10601室	610113012023GB00010F00180014	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2108.58	1562.96	545.62	6	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
60	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269700号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号14幢10701室	610113012023GB00010F00180015	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2108.58	1562.96	545.62	7	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
61	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269694号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号14幢10801室	610113012023GB00010F00180005	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2108.58	1562.96	545.62	8	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
62	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269693号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号14幢10901室	610113012023GB00010F00180004	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2108.58	1562.96	545.62	9	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

63	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269692号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号14幢11001室	610113012023GB00010F00180003	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2108.58	1562.96	545.62	10	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
64	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269691号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号14幢11101室	610113012023GB00010F00180001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2108.58	1562.96	545.62	11	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
65	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269712号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号16幢10201室	610113012023GB00010F00200003	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	1417.61	1068.76	348.85	2	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
66	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269713号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号16幢10301室	610113012023GB00010F00200005	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2115.83	1595.16	520.67	3	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

67	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269714号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号16幢10401室	610113012023GB00010F00200006	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2115.83	1595.16	520.67	4	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
68	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269715号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号16幢10501室	610113012023GB00010F002000007	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2119.60	1598.00	521.60	5	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
69	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269716号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号16幢10601室	610113012023GB00010F00200008	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2119.60	1598.00	521.60	6	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
70	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269717号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号16幢10701室	610113012023GB00010F00200009	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2119.60	1598.00	521.60	7	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

71	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269718号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号16幢10801室	610113012023GB00010F00200010	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2119.60	1598.00	521.60	8	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
72	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269719号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号16幢10901室	610113012023GB00010F00200011	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2119.60	1598.00	521.60	9	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
73	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269720号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号16幢11001室	610113012023GB00010F00200012	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2119.60	1598.00	521.60	10	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
74	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269721号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号16幢11101室	610113012023GB00010F00200013	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	2119.60	1598.00	521.60	11	11	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

75	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269722号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢10101室	610113012023GB00010F00210001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	572.28	560.78	11.50	1	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
76	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269723号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢10102室	610113012023GB00010F00210002	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1491.28	1461.30	29.98	1	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
77	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269724号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢10103室	610113012023GB00010F00210003	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	289.92	284.09	5.83	1	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
78	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269725号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢10105室	610113012023GB00010F00210005	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	574.94	563.38	11.56	1	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

79	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269726号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢10106室	610113012023GB00010F00210006	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	381.49	373.82	7.67	1	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
80	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269727号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢10201室	610113012023GB00010F00210011	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	10286.74	7196.07	3090.67	2	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
81	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269728号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢10301室	610113012023GB00010F00210012	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	2064.02	1584.97	479.05	3	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
82	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269729号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢10401室	610113012023GB00010F00210013	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1990.02	1528.15	461.87	4	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

83	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269730号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢10501室	610113012023GB00010F00210014	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1985.69	1524.82	460.87	5	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
84	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269731号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢10601室	610113012023GB00010F00210015	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1985.69	1524.82	460.87	6	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
85	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269732号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢10701室	610113012023GB00010F00210016	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1985.69	1524.82	460.87	7	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
86	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269733号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢10801室	610113012023GB00010F00210017	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1983.56	1523.19	460.37	8	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

87	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269734号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢10901室	610113012023GB00010F00210018	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1983.56	1523.19	460.37	9	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
88	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269735号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢11001室	610113012023GB00010F00210019	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1985.69	1524.82	460.87	10	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
89	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269736号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢11101室	610113012023GB00010F00210020	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1985.69	1524.82	460.87	11	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
90	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269737号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢11201室	610113012023GB00010F00210021	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1985.69	1524.82	460.87	12	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

91	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269738号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢11301室	610113012023GB00010F00210022	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1995.30	1532.20	463.10	13	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
92	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269739号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢11401室	610113012023GB00010F00210023	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1995.30	1532.20	463.10	14	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
93	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269740号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢11501室	610113012023GB00010F00210024	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1995.30	1532.20	463.10	15	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
94	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269741号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢11601室	610113012023GB00010F00210025	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1995.30	1532.20	463.10	16	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

95	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269742号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢11701室	610113012023GB00010F00210026	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1995.30	1532.20	463.10	17	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
96	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269743号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢11801室	610113012023GB00010F00210027	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1993.19	1530.58	462.61	18	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
97	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269744号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢11901室	610113012023GB00010F00210028	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1995.30	1532.20	463.10	19	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
98	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269745号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢12001室	610113012023GB00010F00210029	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1995.30	1532.20	463.10	20	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

99	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269746号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢12101室	610113012023GB00010F00210030	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1995.30	1532.20	463.10	21	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
100	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269747号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢12201室	610113012023GB00010F00210031	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1995.30	1532.20	463.10	22	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
101	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269748号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢20301室	610113012023GB00010F00210033	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	2030.17	1558.98	471.19	3	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
102	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269749号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢	610113012023GB00010F002100	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1975.39	1516.91	458.48	4	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

	局			20401 室	34																
103	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269750号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢20501室	610113012023GB00010F00210035	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	1978.69	1519.45	459.24	5	22	2018年1月30日	房屋用途： 研发，建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
104	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269751号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢20601室	610113012023GB00010F00210036	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	1978.69	1519.45	459.24	6	22	2018年1月30日	房屋用途： 研发，建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
105	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269752号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢20701室	610113012023GB00010F00210037	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	1978.69	1519.45	459.24	7	22	2018年1月30日	房屋用途： 研发，建筑面积含公用分摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

106	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269753号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢20801室	610113012023GB00010F00210038	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1978.69	1519.45	459.24	8	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
107	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269754号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢20901室	610113012023GB00010F00210039	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1982.91	1522.69	460.22	9	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
108	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269755号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢21001室	610113012023GB00010F00210040	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1982.91	1522.69	460.22	10	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/

109	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269756号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢21101室	610113012023GB00010F00210041	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1982.91	1522.69	460.22	11	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
110	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269757号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢21201室	610113012023GB00010F00210042	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1982.91	1522.69	460.22	12	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
111	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269758号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢21301室	610113012023GB00010F00210043	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1982.91	1522.69	460.22	13	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
112	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269759号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢	610113012023GB00010F002100	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1989.24	1527.55	461.69	14	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

	局			21401 室	44																
113	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269760号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢21501 室	610113012023GB00010F00210045	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	1989.24	1527.55	461.69	15	22	2018年1月30日	房屋用途： 研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760 等共 55 证同案抵押	/
114	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269761号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢21601 室	610113012023GB00010F00210046	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	1989.24	1527.55	461.69	16	22	2018年1月30日	房屋用途： 研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760 等共 55 证同案抵押	/
115	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269762号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢21701 室	610113012023GB00010F00210047	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让 /-	-/其它	宗地面积 117951.3平方米	1989.24	1527.55	461.69	17	22	2018年1月30日	房屋用途： 研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760 等共 55 证同案抵押	/

116	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269763号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢21801室	610113012023GB00010F00210048	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1989.24	1527.55	461.69	18	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
117	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269764号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢21901室	610113012023GB00010F00210049	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1989.24	1527.55	461.69	19	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
118	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269765号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢22001室	610113012023GB00010F00210050	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1989.24	1527.55	461.69	20	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/

119	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269766号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢22101室	610113012023GB00010F00210051	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1989.24	1527.55	461.69	21	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
120	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269767号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢22201室	610113012023GB00010F00210052	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1989.24	1527.55	461.69	22	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行	2025/3/31	20171040760等共55证同案抵押	/
121	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269768号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢30301室	610113012023GB00010F00210054	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1933.70	1498.93	434.77	3	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

122	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269769号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢30401室	610113012023GB00010F00210055	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1927.43	1494.07	433.36	4	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
123	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269770号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢30501室	610113012023GB00010F00210056	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1931.61	1497.31	434.30	5	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
124	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269771号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢30601室	610113012023GB00010F00210057	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1931.61	1497.31	434.30	6	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
125	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269772号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢30701室	610113012023GB00010F00210058	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1937.88	1502.17	435.71	7	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

126	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269773号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢30801室	610113012023GB00010F00210059	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1931.61	1497.31	434.30	8	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
127	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269774号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢30901室	610113012023GB00010F00210060	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1931.61	1497.31	434.30	9	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
128	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269775号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢31001室	610113012023GB00010F00210061	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1931.61	1497.31	434.30	10	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
129	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269776号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢31101室	610113012023GB00010F00210062	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1931.61	1497.31	434.30	11	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

130	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269777号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢31201室	610113012023GB00010F00210063	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1931.61	1497.31	434.30	12	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
131	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269778号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢31301室	610113012023GB00010F00210064	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1931.61	1497.31	434.30	13	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
132	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269779号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢31401室	610113012023GB00010F00210065	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1931.61	1497.31	434.30	14	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
133	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269780号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢31501室	610113012023GB00010F00210066	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1931.61	1497.31	434.30	15	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

134	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0269781号	软件新城公司	西安市高新区天谷八路156号17幢31601室	610113012023GB00010F00210067	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	-/其它	宗地面积117951.3平方米	1931.61	1497.31	434.30	16	22	2018年1月30日	房屋用途：研发，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
135	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0387359号	软件新城公司	高新区天谷八路156号19幢1F101室	610113012023GB00010F00150001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	科研用地/车库	宗地面积117951.3平方米	40008.00	38413.44	1594.56	-1	2	2016年9月12日	车库，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
136	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0387374号	软件新城公司	高新区天谷八路156号20幢1F101室	610113012023GB00010F00170001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	科研用地/车库	宗地面积117951.3平方米	24044.23	22512.24	1531.99	-1	2	2018年1月30日	车库，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/
137	西安市自然资源和规划局	陕(2019)西安市不动产权第0387387号	软件新城公司	高新区天谷八路156号21幢1F101室	610113012023GB00010F00160001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/-	科研用地/车库	宗地面积117951.3平方米	20017.91	18908.25	1109.66	-1	2	2018年1月30日	车库，建筑面积含公摊面积。	一般抵押	光大金融租赁股份有限公司	2019/1/29	20171040898等共140证同案抵押	/

138	西安市不动产登记信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387360号	软件新城公司	高新区天谷八路156号19幢1F102室	610113012023GB00010F00150002	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	2861.93	2851.36	10.57	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	物业用房, 建筑面积含公用分摊面积。	/
139	西安市不动产登记信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387361号	软件新城公司	高新区天谷八路156号19幢1F104室	610113012023GB00010F00150004	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	113.54	109.02	4.52	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	中水处理间, 建筑面积含公用分摊面积。	/
140	西安市不动产登记信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387362号	软件新城公司	高新区天谷八路156号19幢1F105室	610113012023GB00010F00150005	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	419.91	394.34	25.57	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	3#变电所, 建筑面积含公用分摊面积。	/

141	西安市不动产登记档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387363号	软件新城公司	高新区天谷八路156号19幢1F106室	610113012023GB00010F00150006	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积 117951.3平方米	842.50	791.20	51.30	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	1#直燃机房及水泵房,建筑面积含公摊面积。	/
142	西安市不动产登记档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387364号	软件新城公司	高新区天谷八路156号19幢1F107室	610113012023GB00010F00150007	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积 117951.3平方米	121.18	116.35	4.83	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	消防控制室,建筑面积含公摊面积。	/
143	西安市不动产登记档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387365号	软件新城公司	高新区天谷八路156号19幢1F108室	610113012023GB00010F00150008	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积 117951.3平方米	215.68	207.08	8.60	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	消防水泵房,建筑面积含公摊面积。	/

144	西安市不动产登记档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387366号	软件新城公司	高新区天谷八路156号19幢1F109室	610113012023GB00010F00150009	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	27.12	26.04	1.08	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	弱电机房, 建筑面积含公用分摊面积。	/
145	西安市不动产登记档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387367号	软件新城公司	高新区天谷八路156号19幢1F110室	610113012023GB00010F00150010	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	442.43	424.80	17.63	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	1#变电所, 建筑面积含公用分摊面积。	/
146	西安市不动产登记档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387368号	软件新城公司	高新区天谷八路156号19幢1F111室	610113012023GB00010F00150011	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	71.21	70.95	0.26	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	公厕, 建筑面积含公用分摊面积。	/

147	西安市不动产登记信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387369号	软件新城公司	高新区天谷八路156号19幢1F112室	610113012023GB00010F00150012	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	73.37	73.10	0.27	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	公厕,建筑面积含公用分摊面积。	/
148	西安市不动产登记信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387370号	软件新城公司	高新区天谷八路156号19幢1F113室	610113012023GB00010F00150013	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	26.33	26.23	0.10	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	工具间,建筑面积含公用分摊面积。	/
149	西安市不动产登记信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387371号	软件新城公司	高新区天谷八路156号19幢1F114室	610113012023GB00010F00150014	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	157.48	151.20	6.28	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	值班室,建筑面积含公用分摊面积。	/

150	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387372号	软件新城公司	高新区天谷八路156号19幢1F115室	610113012023GB00010F00150015	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	314.13	301.61	12.52	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	2#变电所, 建筑面积含公用分摊面积。	/
151	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387373号	软件新城公司	高新区天谷八路156号19幢1F117室	610113012023GB00010F00150016	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	32.62	31.32	1.30	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	弱电机房, 建筑面积含公用分摊面积。	/
152	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387375号	软件新城公司	高新区天谷八路156号20幢1F102室	610113012023GB00010F00170002	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	191.70	179.49	12.21	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	水泵房, 建筑面积含公用分摊面积。	/
153	西安市不动产权信息	陕(2019)西安市不动产权第0387376号	软件新城公司	高新区天谷八路156号20幢	610113012023GB00010	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	343.47	321.59	21.88	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	7#变电所, 建筑面积含公用分摊面积。	/

	档案 管理 中心	号		1F103 室	F001700 03																
154	西安 市不 动产 信息 档案 管理 中心	陕（2019） 西安市不 动产第 0387377 号	软件 新城 公司	高新区 天谷八 路156号 20 幢 1F104 室	610113 012023 GB0001 0 F001700 04	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让	/	宗地面 积 117951.3 平方米	117.37	109.89	7.48	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	弱电机房， 建筑面积 含公用分 摊面积。	/
155	西安 市不 动产 信息 档案 管理 中心	陕（2019） 西安市不 动产第 0387378 号	软件 新城 公司	高新区 天谷八 路156号 20 幢 1F105 室	610113 012023 GB0001 0 F001700 05	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让	/	宗地面 积 117951.3 平方米	1509.82	1383.15	126.67	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	直燃机房 及水泵房， 建筑面积 含公用分 摊面积。	/
156	西安 市不 动产 信息 档案 管理 中心	陕（2019） 西安市不 动产第 0387379 号	软件 新城 公司	高新区 天谷八 路156号 20 幢 1F106 室	610113 012023 GB0001 0 F001700 06	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让	/	宗地面 积 117951.3 平方米	489.15	457.98	31.17	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	8#变电所， 建筑面积 含公用分 摊面积。	/

157	西安市不动产权档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387380号	软件新城公司	高新区天谷八路156号20幢1F107室	610113012023GB00010F00170007	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	50.13	46.94	3.19	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	1#网络机房,建筑面积含公用分摊面积。	/
158	西安市不动产权档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387381号	软件新城公司	高新区天谷八路156号20幢1F108室	610113012023GB00010F00170008	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	176.84	165.57	11.27	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	生活及中水泵房,建筑面积含公用分摊面积。	/
159	西安市不动产权档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387382号	软件新城公司	高新区天谷八路156号20幢1F109室	610113012023GB00010F00170009	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	534.75	500.68	34.07	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	9#变电所,建筑面积含公用分摊面积。	/

160	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387383号	软件新城公司	高新区天谷八路156号20幢1F110室	610113012023GB00010F00170010	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	36.05	33.75	2.30	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	2#网络机房,建筑面积含公摊面积。	/
161	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387384号	软件新城公司	高新区天谷八路156号20幢1F201室	610113012023GB00010F00170011	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	11736.13	-	-	-2	2	未载明	配套建筑	/	/	/	人防。	/
162	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387385号	软件新城公司	高新区天谷八路156号20幢1F202室	610113012023GB00010F00170012	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	1567.56	1467.68	99.88	-2	2	未载明	配套建筑	/	/	/	非机动车库,建筑面积含公摊面积。	/

163	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387386号	软件新城公司	高新区天谷八路156号20幢1F203室	610113012023GB00010F00170013	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	109.68	102.69	6.99	-2	2	未载明	配套建筑	/	/	/	消防站房, 建筑面积含公用分摊面积。	/
164	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387388号	软件新城公司	高新区天谷八路156号21幢1F102室	610113012023GB00010F00160002	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	1231.88	1226.37	5.51	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	物业用房, 建筑面积含公用分摊面积。	/
165	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387389号	软件新城公司	高新区天谷八路156号21幢1F105室	610113012023GB00010F00160005	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	33.13	31.29	1.84	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	弱电机房, 建筑面积含公用分摊面积。	/

166	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387390号	软件新城公司	高新区天谷八路156号21幢1F106室	610113012023GB00010F00160006	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	147.41	139.24	8.17	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	6#变电所, 建筑面积含公用分摊面积。	/
167	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387391号	软件新城公司	高新区天谷八路156号21幢1F107室	610113012023GB00010F00160007	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	12.23	11.55	0.68	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	报警阀室, 建筑面积含公用分摊面积。	/
168	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387392号	软件新城公司	高新区天谷八路156号21幢1F108室	610113012023GB00010F00160008	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	295.00	278.65	16.35	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	5#变电所, 建筑面积含公用分摊面积。	/

169	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387393号	软件新城公司	高新区天谷八路156号21幢1F109室	610113012023GB00010F00160009	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	681.53	643.75	37.78	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	直燃机房及水泵房, 建筑面积含公用分摊面积。	/
170	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387394号	软件新城公司	高新区天谷八路156号21幢1F110室	610113012023GB00010F00160010	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	157.24	148.52	8.72	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	4#变电所, 建筑面积含公用分摊面积。	/
171	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387395号	软件新城公司	高新区天谷八路156号21幢1F111室	610113012023GB00010F00160011	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	12.45	11.76	0.69	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	报警阀室, 建筑面积含公用分摊面积。	/

172	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387396号	软件新城公司	高新区天谷八路156号21幢1F112室	610113012023GB00010F00160012	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	174.60	164.92	9.68	-1	2	未载明	配套建筑	/	/	/	水泵房, 建筑面积含公用分摊面积。	/
173	西安市不动产权信息档案管理中心	陕(2019)西安市不动产权第0387397号	软件新城公司	高新区天谷八路156号21幢1F201室	610113012023GB00010F00160013	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	/	宗地面积117951.3平方米	6413.11	-	-	-2	2	未载明	配套建筑	/	/	/	人防	/

附件二：产权幢号、现状编码及规划区域的对应关系

产权幢号	现状编码	规划区域
1 幢 2 单元	A3-1	A2
3 幢	A2	A3
6 幢	A6	A6
9 幢	A9	B1
10 幢	A10	B2
11 幢	A11	B3
12 幢	A12	B4
14 幢	B1	D1
16 幢	B3	D3
17 幢	C1-C3	E1-E3
19 幢	1 号车库	A 区车库&B 区车库
20 幢	2 号车库	E 区车库
21 幢	3 号车库	D 区车库

附件三：目标基础设施资产投资管理手续信息

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
1	项目备案	《西安高新区发展改革和商务局关于西安市高新区软件新城建设发展有限公司西安软件新城软件研发基地二期项目备案的通知》	2014年4月11日	西安高新区发展改革和商务局	西高新发商发〔2014〕77号	1、项目名称：西安软件新城软件研发基地二期项目 2、项目单位：西安市高新区软件新城建设发展有限公司 3、项目总投资：200649.77万元 4、资金来源：企业自筹 5、主要建设内容：项目拟用地面积 117952 平方米，总建筑面积 423405.62 平方米，包括多层研发楼，高层研发楼，培训楼和会议中心。 （具体建筑面积以西安市规划局高新分局核定面积为准）
		《西安高新区发展改革和商务局关于西安市高新区软件新城建设发展有限公司西安软件新城	2016年1月25日	西安高新区发展改革和商务局	西高新发商发〔2016〕19号	经研究，同意将原项目建设周期由：“建设周期：2014年4月至2016年1月”变更为：“建设周期：2014年4月至2016年12月”。

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
		软件研发基地二期项目 备案内容变更的通知》				
2	规划许可	《建设用地规划许可证》	2014年8月8日	西安市规划局高新分局	高新规地字第(2014)066号	用地单位：西安市高新区软件新城建设发展有限公司 用地项目名称：西安软件新城软件研发基地二期项目 用地位置：经二十三路以东，天谷八路以南，天谷九路以北 用地性质：教育科研用地 用地面积：236.767亩（含代征路：41.949亩，含代征绿地：17.891亩）
		《建设工程规划许可证》	2015年3月23日	西安市规划局高新分局	高新规建字第2015-013号	建设单位（个人）：西安市高新区软件新城建设发展有限公司 建设项目名称：西安软件新城软件研发基地二期项目 建设位置：云水二路以东、天谷八路以南、天

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
						谷九路以北 建设规模：总建筑面积 423405.62 m²
3	用地手续	土地取得方式	协议出让			
		用地预审意见	西安高新区自规局已于 2023 年 9 月 6 日出具了《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》，确认“根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）的规定，‘使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审。’根据上述规定，经我局研究认为，西安软件新城软件研发基地二期项目用地，在 2014 年 10 月 16 日签订《国有建设用地使用权出让合同》前已取得陕西省人民政府陕政土批〔2013〕第 523 号和西安市人民政府市国土字〔2014〕第 415 号以及西安市国土字〔2011〕第 537 号审批土地件批准转为建设用地，且宗地出让方案已经西安市人民政府市国土字[2014]第 782 号审批土地件批准并已经签订《国有建设用地使用权出让合同》，系经依法批准的建设用地上的建设项目，符合上述文件精神，不用再办理用地预审意见。西安软件新城软件研发基地二期项目不存在因未办理用地预审手续而受到相关处罚或承担其他责任的情形。”			
		建设用地批准书	西安高新区自规局已于 2023 年 9 月 6 日出具了《关于支持申报基础设施领域不动产投资			

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
			信托基金（REITs）试点相关事项的回复》，确认“根据《自然资源部关于以‘多规合一’为基础推进规划用地‘多审合一、多证合一’改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）的规定，‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书’。根据上述规定，经我局研究认为，西安软件新城软件研发基地二期项目用地宗地出让方案已经西安市人民政府批准并已取得建设用地规划许可证，系已取得用地批准和建设用地规划许可证从而不再单独核发建设用地批准书的建设项目，符合上述文件精神，不用再办理建设用地批准书。西安软件新城软件研发基地二期项目不存在因未办理建设用地批准书而受到相关处罚或承担其他责任的情形。”			
		《国有建设用地使用权出让合同》	2014年 10月16日	西安市国土资源局	30864	出让宗地编号为GXIII-(23)-14、宗地总面积117951.3平方米。出让宗地坐落于西安市高新区。出让宗地的平面界址位于经二十三路以东、天谷八路以南，天谷九路以北。出让价款为105,566,414.00元。
4	节能审查	《西安市发展和改革委员会关于西安软件新城	2014年5月28日	西安市发改委	市发改资环发（2014）302号	原则同意项目通过节能审查。

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
		软件研发基地二期项目 节能评估报告书的批复》				
5	环境影 响评价 批复	《西安市环境保护局高新分局关于西安高新区软件新城建设发展有限公司西安软件新城软件研发基地二期项目环境影响报告书的批复》	2014年6 月17日	西安市环境保护局 高新技术产业开发区分局	高新环评批复 [2014]066号	同意由西安市环境保护科学研究院编制的《西安高新区软件新城建设发展有限公司西安软件新城软件研发基地二期项目环境影响报告书》通过。
6	施工许可	《建筑工程施工许可证》	2015年3 月25日	西安高新区管委会	6101302015 03250101	建设单位：西安市高新区软件新城建设发展有限公司 工程名称：西安软件新城软件研发基地二期项目建安工程I标段（E组团及2#车库工程） 建设地址：云水二路以东、天谷八路以南、天谷九路以北
			2015年3 月25日	西安高新区管委会	6101302015 03250102	建设单位：西安市高新区软件新城建设发展有限公司

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明	
						工程名称：西安软件新城软件研发基地二期项目建安工程Ⅱ标段（A、B、C 组团及 1#车库工程） 建设地址：云水二路以东、天谷八路以南、天谷九路以北	
			2015 年 9 月 9 日	西安高新区管委会	610130201509090101	建设单位：西安市高新区软件新城建设发展有限公司 工程名称：西安高新区软件新城软件研发基地二期 D 区 建设地址：西安高新区云水一路以西	
7	竣工验收	综合验收	《建设工程竣工验收报告》	2016 年 8 月 22 日	建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、	无编号	工程名称：西安高新区软件新城软件研发基地二期 D 区 工程用途：科教 综合验收结论：该工程经我单位组织勘察、设计、施工、监理单位共同检查满足设计要求，符合国家规范和标准要求，同意竣工验收。

序号	手续名称			签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
					单位		
				2016年9月12日	建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位	无编号	工程名称：西安软件新城软件研发基地二期项目建安工程II标段（A、B、C 组团及 1#车库工程） 工程用途：科教 综合验收结论：该工程经我单位组织勘察、设计、施工、监理单位共同检查满足设计要求，符合国家规范和标准要求，同意竣工验收。
				2018年1月30日	软件新城公司	无编号	工程名称：西安软件新城软件研发基地二期I标段 工程用途：科教 综合验收结论：该工程经我单位组织勘察、设计、施工、监理单位共同检查满足设计要求，符合国家规范和标准要求，同意竣工验收。
			《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案	2016年9月23日	西安高新技术产业	2016 年度 049	工程名称：西安软件新城软件研发基地二期项目建安工程II标段（A、B、C 组团及 1#车库工

序号	手续名称			签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
			表》		开发区行政审批服务局		程) 备案机关意见：经对建设单位 2016 年 9 月 23 日报送的竣工验收备案文件及工程质量监督机构 2016 年 9 月 20 日提交的工程质量监督报告核查，符合要求，准予备案。
				2018 年 2 月 5 日	西安高新技术产业开发区行政审批服务局	2018 年度 003	工程名称：西安高新区软件新城软件研发基地二期 D 区 备案机关意见：经对建设单位 2018 年 2 月 5 日报送的竣工验收备案文件及工程质量监督机构 2018 年 2 月 2 日提交的工程质量监督报告核查，符合要求，准予备案。
				2018 年 2 月 5 日	西安高新技术产业开发区行政审批服务局	2018 年度 004	工程名称：西安高新区软件新城软件研发基地二期工程 I 标段 E1#楼-E3#裙房及 2#车库 备案机关意见：经对建设单位 2018 年 2 月 5 日报送的竣工验收备案文件及工程质量监督机构 2018 年 2 月 2 日提交的工程质量监督报

序号	手续名称			签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
							告核查，符合要求，准予备案。
	消防设计审核与消防验收		《建设工程消防设计审核意见书》	2015 年 11 月 12 日	西安市公安消防支队	西公消审字(2015) 第 0360 号	你单位向我支队报送的由深圳大学建筑设计研究院西安分院设计的西安软件新城软件研发基地二期工程消防设计及变更。经按照《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)等国家工程建设消防技术标准审核，该工程消防设计合格。
			《建设工程消防设计审核意见书》	2016 年 8 月 3 日	西安市公安消防支队	西公消审字(2016) 第 0259 号	你单位向我支队报送的由深圳大学建筑设计研究院设计的西安软件新城软件研发基地二期项目E-1号至E-3号楼二层（用途变更）消防设计局部变更。经按照《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)等国家工程建设消防技术标准审核，该工程消防设计局部变更合格。
			《建设工程消防设计审核意见书》	2017 年 1 月 20 日	西安市公安消防支队	西公消审字(2017) 第 0005 号	你单位向我支队报送的由深圳大学建筑设计研究院有限公司西安分公司设计的西安软件新城研发基地二期消防设计局部变更。经按照

序号	手续名称			签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
							《高层民用建筑设计防火规范（GB50045-95）等国家工程建设消防技术标准审核及《西安市人民政府关于化解房地产库存促进房地产市场健康发展的若干意见》（市政发[2016]32号）文件规定要求，该工程消防设计局部变更合格。
			《建设工程消防设计审核意见书》	2017年4月1日	西安市公安消防支队	西公消审字(2017)第0065号	你单位向我支队报送的由深圳大学建筑设计研究院有限公司西安分公司设计的西安软件新城软件研发基地二期工程E-1号至E-3号楼二层餐厅部分（用途变更）消防设计局部变更。经按照《高层民用建筑设计防火规范》（GB50045-95）等国家工程建设消防技术标准审核及《西安市人民政府关于化解房地产库存促进房地产市场健康发展的若干意见》（市政发[2016]32号）文件规定要求，该工程消防设计局部变更合格。

序号	手续名称			签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
			《西安市公安消防支队高新区大队建设工程竣工验收抽查公告单》	2016年6月1日	西安市公安消防支队高新区大队	610000WYS160001006	根据《建设工程消防监督管理规定》的规定，你单位备案的软件新城二期 ABC 区及 1 号地下车库项目（A1-A8 号楼、B1-B4 号楼、C1 号楼、1 号地下车库）竣工验收。备案号：610000WYS160001006，备案验证码：9000，该工程位于：天谷八路以南、天谷九路以北。备案抽查为合格。
			《西安市公安消防支队高新区大队建设工程竣工验收抽查公告单》	2016年8月23日	西安市公安消防支队高新区大队	610000WSJ160001941	根据《建设工程消防监督管理规定》的规定，你单位备案的西安软件新城软件研发基地二期项目 D 区工程，备案号：610000WSJ160001941，备案验证码：4837，该工程位于：高新区云水一路以西天谷八路以南。备案抽查为合格。
			《西安市公安消防支队建设工程消防验收意见书》	2017年4月19日	西安市公安消防支队	西公消验字[2017]第 0069 号	我支队对你单位申报的西安软件新城研发基地二期 E-1#、E-2#、E-3#楼和地下车库建设工程进行了消防验收。经资料审查、现场抽样检

序号	手续名称			签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	规划验收						查及功能测试，综合评定该工程消防复验合格。
			《建设工程竣工规划验收合格证》	2016年9月7日	西安市规划局高新分局	验字第 2016-035 号	建设单位（个人）：西安市高新区软件新城建设发展有限公司 建设项目名称：西安高新区软件新城研发基地二期工程 A、B、C 区及 1#地下车库 建设位置：云水二路以东，天谷八路以南，天谷九路以北 建设规模：总建筑面积 143984.69 m ²
			《建设工程竣工规划验收合格证》	2017年2月28日	西安市规划局高新分局	验字第 2017-009 号	建设单位（个人）：西安市高新区软件新城建设发展有限公司 建设项目名称：西安软件新城研发基地二期工程：D、E 区及 2#、3#地下车库 建设位置：天谷八路与云水一路十字西南 建设规模：总建筑面积 279827.62 m ²
	环		《证明》	2016年7	西安市环	/	西安软件新城软件研发基地二期项目 A、B、C、

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	保 验 收		月 15 日	境保护局 高新技术 产业开发 区分局		D、E 区及 1、2、3#地下车库建设项目环境影响评价报告已做，经现场核查已按照环评要求建有化粪池等、隔油地、中水系统等环保设施，符合环保“三同时”规定，特此证明。
	节能验收		<p>经本所律师核查，软件新城公司尚未向西安市发改委办理相关竣工节能验收手续。对此，本所认为，根据当时适用的《西安市人民政府办公厅关于印发西安市固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法的通知》第24条¹⁴²、《西安市发展和改革委员会关于做好固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》¹⁴³规定，软件新城公司应向西安市发改委提出竣工节能验收申请，否则可能存在被处以相关整改或行政处罚措施的风险。</p> <p>软件新城公司委托西安中海智通信息科技有限公司于2022年11月出具了《西安软件新城软件研发基地二期项目能效评价报告》，对此：</p> <p>第一，西安高新区发展改革局于2022年11月29日出具了编号为西高新发改发[2022]28</p>			

¹⁴² 《西安市人民政府办公厅关于印发西安市固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法的通知》第 24 条：固定资产投资项目竣工验收时，节能审查机关应当组织对节能审查意见实施情况进行验收。建设项目不符合节能评估文件和审查意见要求的，验收不予通过。建设单位应当按照节能审查机关的要求完成整改后，申请重新验收。

¹⁴³ 《西安市发展和改革委员会关于做好固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》（五）：对未按规定进行节能评估、审查和验收，或者节能审查或验收未通过，擅自开工建设或擅自投入生产、使用的固定资产投资项目，由节能审查机关责令停止建设或停止生产、使用，限期改造；不能改造或者逾期不改造的生产性项目，由节能审查机关报请本级人民政府按照国务院规定的权限责令关闭，并依法追究有关责任人的责任。

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
					<p>号的《关于西安软件新城软件研发基地二期项目能效报告的审查意见》，确认“项目近三年实际消费的年综合能源消费量（当量值）为2019年2765.37吨标准煤、2020年3090.58吨标准煤、2021年4385.85吨标准煤，平均值为3413.93吨标准煤。”根据《陕西省固定资产投资项目节能审查实施办法》第4条¹⁴⁴的规定以及经本所律师电话咨询西安市发改委，相关工作人员反馈年综合能源消费量在1000吨标准煤至3000吨标准煤之间的固定资产投资项目，节能验收由区发改委负责；年综合能源消费量在3000吨标准煤至5000吨标准煤之间的固定资产投资项目，节能验收由市发改委负责。根据《西安软件新城软件研发基地二期项目能效评价报告》及审查意见，本项目的年综合能源消费量平均值为3413.93吨标准煤，应当由西安市发改委进行节能验收。</p> <p>第二，根据西安市发展和改革委员会颁布的编号为市发改资环[2022]22号《关于处置节能审查违规“两高”项目能效评价的通知》¹⁴⁵，非“两高”节能审查违规项目参照此通知执</p>

¹⁴⁴ 《陕西省固定资产投资项目节能审查实施办法》第4条：固定资产投资项目节能审查由各级发展改革部门负责。

核报国务院审批以及国家发展改革委审批的政府投资项目，建设单位在报送项目可行性研究报告前，由省发展改革委出具节能审查意见。国家发展改革委核报国务院核准以及国家发展改革委核准的企业投资项目，建设单位需在开工建设前取得省发展改革委出具的节能审查意见。

年综合能源消费量 5000 吨标准煤以上（改扩建项目按照建成投产后年综合能源消费增量计算，电力折算系数按当量值，下同）的固定资产投资项目，其节能审查由省发展改革委负责。

年综合能源消费量在 5000 吨标准煤至 1000 吨标准煤之间的固定资产投资项目，其节能审查由各设区市、韩城市、杨凌示范区、西咸新区发展改革部门负责。

¹⁴⁵ 《关于处置节能审查违规“两高”项目能效评价的通知》：1、实行分级审查，妥善解决遗留问题。年综合能耗在 5000 吨标准煤的项目由省级节能审查机关审查；年综 1000-5000 吨标准煤的项目，按照《关于取消和调整行政事项的通知》（市政发[2017]63）要求，由市级节能审查机关及市属各开发区负责。2、对立项合规、已投

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
					<p>行，即：年综合能耗在5000吨标准煤的项目由省级节能审查机关审查，年综1000-5000吨标准煤的项目，由市级节能审查机关及市属各开发区负责；对立项合规、已投入生产运营但未落实节能审查手续的项目，开发区要督促建设单位编制能效评价报告，能效评价报告审查通过后，项目单位按照评审意见进行整改，整改完成后按照“谁审批，谁负责”的原则予以验收，验收通过后方可复工复产；开发区要对能效评价的项目及时跟踪，实行清单化管理，并将项目最终审查意见报备西安市发改委。就此，西安高新区发展改革局已于2022年11月29日出具了编号为西高新发改发[2022]28号的《关于西安软件新城软件研发基地二期项目能效报告的审查意见》，确认：“项目近三年实际消费的年综合能源消费量（当量值）为2019年2765.37吨标准煤、2020年3090.58吨标准煤、2021年4385.85吨标准煤，平均值为3413.93吨标准煤，符合《西安市发展和改革委员会关于西安软件新城软件研发基地二期项目节能评估报告书的批复》（市发改资环发〔2014〕302号）的要求。本项目已实际投入并成熟运营多年，符合节能审查相关法律政策要求，可继续进行正常使用和运营。”</p> <p>综上所述，本所认为，标的基础设施项目已获得了西安市发改委的节能评估审查批复，</p>

入生产运营但未落实节能审查手续的“两高”项目，开发区要督促建设单位按照要求编制能效评价报告，能效评价报告审查通过后，项目单位要按照评审意见开展整改，整改完成后，按照“谁审批，谁负责”的原则予以验收，验收通过后方可复工复产。3、开发区要对能效评价的项目及时跟踪，实行清单化管理，并将项目最终审查意见报备我委。4、其他非“两高”节能审查违规项目可参照此通知。

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
			尚未向西安市发改委办理相关竣工节能验收手续。对此，西安高新区发展改革局已出具相关函件确认“项目近三年实际消费的年综合能源消费量（当量值）为2019年2765.37吨标准煤、2020年3090.58吨标准煤、2021年4385.85吨标准煤，平均值为3413.93吨标准煤，符合《西安市发展和改革委员会关于西安软件新城软件研发基地二期项目节能评估报告书的批复》（市发改资环发〔2014〕302号）的要求。本项目已实际投入并成熟运营多年，符合节能审查相关法律政策要求，可继续进行正常使用和运营”，即相关风险已设置了前述风险缓释措施。			
8	人防设计审核与人防验收、平时使用	总平面图规划图纸	2015年1月20日	西安市人防办	无编号	本项目应设人防面积16991平方米，拟设人防面积17054平方米，集中在E1#楼（1980平方米）、E2#楼（1980平方米）、D2#楼（1958平方米）、D3#楼（1958平方米）、2#地下车库（7115平方米）、3#地下车库（2063平方米）下设甲类核六级常六级二等人员掩蔽所，在D3#楼侧地下车库下设核六级常六级固定电站一座。

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
和变更使用	人防工程设计方案	2015年8月17日，就工程名称为西安软件新城软件研发基地二期工程2#、3#地下车库的项目，西安浩丰人防工程咨询有限公司向软件新城公司出具了《施工图设计文件技术性审查报告》，人防工程施工图技术性审查通过。根据国务院于2016年2月3日颁布的《国务院关于第二批取消152项中央指定地方实施行政审批事项的决定》，已取消中型及以下单建人防工程、防空地下室施工图设计文件审批事项。对此，根据标的基础设施项目的《人防“结建”工程验收备案书》，施工图审批单位为西安市人防办，审批时间为2016年4月22日，根据审批时适用的法律法规已无需办理人防工程设计方案相关审查。			
	《人防“结建”工程验收备案书》	2016年12月19日	西安市人防办	无编号	记载人员掩蔽面积为4302.2平方米，认定该工程符合《人防地下室设计规范》基本要求，工程验收资料齐全，同意备案。
	《人防“结建”工程验收备案书》	2016年12月19日	西安市人防办	无编号	记载人员掩蔽面积为7969.37平方米，认定该工程符合《人防地下室设计规范》基本要求，工程验收资料齐全，同意备案。
	《人防工程平时使用和变更使用备案登记表》	/	西安高新技术产业	人防备字（2023）01号	项目名称：软件新城云汇谷 人防工程备案单位：西安高新区基础设施配套

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
				开发区住房和城乡建设局		建设开发有限责任公司物业管理分公司（软件新城云汇谷项目部） 人防工程使用单位：西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司（软件新城云汇谷项目部） 使用用途：战时人员掩蔽，平时汽车库 人防工程建筑面积：12271平方米 使用面积：8590平方米 人防工程地址：西安市高新区天谷八路156号软件新城软件研发基地二期（云汇谷） 备案意见：同意备案。请在使用过程中严格执行《国家人民防空办公室人民防空工程维护管理办法》和《西安市人民防空办公室关于人民防空工程平时开发利用备案登记办法的通知》。
9	其他审查	《西安高新区建设工程质量安全监督申报备案表》	2015年3月25日	西安高新区建设工	高新建监 20150401023号	监督机构备案意见：根据国家建设法律、法规的规定及市建设行政主管部门的职责委托，由

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	手续			程质量安全监督站		我站对该工程有关责任方质量行为和工程实体的施工质量、施工安全实施监督。并委派相关同志负责行使监督执法权，要求各有关单位认真履行各自的质量安全责任，积极配合监督工作，确保工程质量和施工安全达到国家标准。
			2015年3月25日	西安高新区建设工程质量安全监督站	高新建监20150402024号	监督机构备案意见：根据国家建设法律、法规的规定及市建设行政主管部门的职责委托，由我站对该工程有关责任方质量行为和工程实体的施工质量、施工安全实施监督。并委派相关同志负责行使监督执法权，要求各有关单位认真履行各自的质量安全责任，积极配合监督工作，确保工程质量和施工安全达到国家标准。
			2015年8月25日	西安高新区建设工程	高新建监20150409051号	监督机构备案意见：根据国家建设法律、法规的规定及市建设行政主管部门的职责委托，由

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
				程质量安全监督站		我站对该工程有关责任方质量行为和工程实体的施工质量、施工安全实施监督。并委派相关同志负责行使监督执法权，要求各有关单位认真履行各自的质量安全责任，积极配合监督工作，确保工程质量和施工安全达到国家标准。
		《西安市机动车停车场备案证》	2025年6月10日	西安市公安局交通管理支队高新大队	3-07-3-1532	停车场名称：西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司 停车场地址：西安市天谷八路156号（软件研发基地二期云汇谷院内停车场） 停车场法人：曹靖 停车场类型：公共停车场 车位数：总数421个（室内0个；院内421个；院外0个；机械车库位0个） 有效期限：2025年06月10日至2026年06月9日

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
		《西安高新区门头牌匾设置备案证》	/	西安高新技术产业开发区行政审批服务局	2023-LB-48	设置单位：亚创（西安）科技有限公司 单位地址：西安市高新区软件新城天谷八路156号西安软件新城研发基地二期项目 A11 楼 501 室 审批期限：2023 年 6 月 21 日至 2024 年 6 月 20 日 结论：经研究，同意亚创（西安）科技有限公司在西安市高新区软件新城天谷八路156号西安软件新城研发基地二期项目 A11 东侧的楼体标识设置方案。
		《西安高新区门头牌匾设置备案证》	/	西安高新技术产业开发区行政审批服务局	2023-LB-49	设置单位：西安市高新区软件新城建设发展有限公司 单位地址：西安市高新区锦业一路 34 号培训楼二层 201 室 审批期限：2023 年 7 月 15 日至 2024 年 7 月 14 日

序号	手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
						结论：经研究，同意西安市高新区软件新城建设发展有限公司在西安市天谷八路156号西安软件新城研发基地二期C2楼朝南的楼体标识设置方案。