

競天公誠律師事務所

JINGTIAN & GONGCHENG

北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层 邮政编码: 100025

电话: (86-10) 5809-1000 传真: (86-10) 5809-1100

北京市竞天公诚律师事务所

关于

中金厦门火炬产业园封闭式基础设施证券投资基金

之



二〇二五年十二月

目 录

释 义	1
一、本次基础设施基金发行的主要参与机构	8
(一) 原始权益人	8
(二) 拟任基金管理人	13
(三) 拟任基金托管人	16
(四) 拟任外部管理机构	20
(五) 其他参与机构	23
(六) 资产支持专项计划设立的参与机构	26
二、募集基础设施基金的条件	29
(一) 投资方向	29
(二) 基金运作方式	30
(三) 基金的类别和品种	30
(四) 基金相关法律文件的合法合规性	30
(五) 基金名称	32
(六) 投资者适当性管理	32
(七) 相关业务环节的制度	32
三、基础设施项目的合法合规性	33
(一) 基础设施项目的资产范围及权属情况	33
(二) 基础设施资产的投资管理手续	50
(三) 基础设施项目运营及现金流情况	52
(四) 项目公司的合法合规性	71
四、基础设施项目转让行为的合法合规性	74
(一) 基础设施项目转让的基本情况	75
(二) 交易各方内部授权情况	76
(三) 与转让行为相关的限制性规定	77
五、基础设施项目的运作管理安排	82
(一) 基础设施基金份额持有人会议规则	82
(二) 基金管理人履行运营管理职责的相关安排和机制	82

(三) 外部管理机构的解聘、更换条件和流程及履职情况评估、激励机制安排.....	83
六、关联交易、同业竞争与对外借款	83
(一) 关联交易.....	83
(二) 同业竞争.....	85
(三) 对外借款.....	86
七、关于对有可能影响资产支持证券投资者利益的其他重大事项的意见.....	87
八、结论	88
附件一 不动产权证书信息	90
附件二 固定资产投资管理手续文件	110
附件三 限制性约定	122

释 义

除非文意另有所指，下列简称、术语具有如下含义：

本法律意见书 / 《法律意见书》	指	《北京市竞天公诚律师事务所关于中金厦门火炬产业园封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》
原始权益人 1/ 创业中心	指	厦门高新技术创业中心有限公司
原始权益人 2/ 招商中心	指	厦门火炬高新区招商服务中心有限公司
原始权益人	指	原始权益人 1、原始权益人 2 的单称或合称，视上下文而定
运营管理机构/外部 管理机构/园区运管公司	指	厦门火炬招商园区运营管理有限公司
项目公司 1/高新 运管公司	指	创业中心为发行基础设施 REITs 之目的新设的全资子公司厦门火炬高新产业园运营管理有限公司
项目公司 2/招商 资管公司	指	招商中心为发行基础设施 REITs 之目的新设的全资子公司厦门火炬招商资产运营管理有限公司
项目公司	指	项目公司 1、项目公司 2 的单称或合称，视上下文而定
公募基金管理人/ 基金管理人/中金基金	指	中金基金管理有限公司
计划管理人/中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
基金托管人/专项 计划托管人/中国农业银行	指	中国农业银行股份有限公司
资产评估机构/仲量联行	指	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司
审计机构/中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
税务顾问/天健	指	厦门天健税务师事务所有限公司
财务顾问/金圆统一证券	指	金圆统一证券有限公司

本所/法律顾问	指	北京市竞天公诚律师事务所
发起人/厦门火炬集团	指	厦门火炬集团有限公司
同安孵化基地一期项目	指	位于同安区二环南路 455 号的同安孵化基地一期项目，包括 1-5#厂房、门卫室及地下停车位（不动产权证书信息详见本法律意见书附件一/1）
同安孵化基地二期项目	指	位于同安区集成路 1633 号的同安孵化基地二期项目，包括 1-5#通用厂房、一栋配套服务楼及地下停车位（不动产权证书信息详见本法律意见书附件一/2）
同安孵化基地三期项目	指	位于同安区集成路 1368 号的同安孵化基地三期项目，包括 1 号厂房、2 号厂房、3 号门卫及泵房（不动产权证书信息详见本法律意见书附件一/3）
翔安加速器一期项目	指	位于翔安区翔岳路 4 号的翔安加速器一期项目，包括 1-12、15、16#厂房、15#门卫及 17#水泵房（不动产权证书信息详见本法律意见书附件一/4）
翔安加速器二期项目	指	位于翔安区翔安北路 3701 号的翔安加速器二期项目，包括 1-12#厂房、13#变配电室、14#水泵房及门卫（不动产权证书信息详见本法律意见书附件一/5）
翔安研发楼项目	指	位于翔安区翔岳路 3、5、7、9、11、13、15、17、29 号的翔安研发楼项目，包括 9 栋通用厂房（不动产权证书信息详见本法律意见书附件一/6）
东部孵化园项目	指	位于翔安区翔星路 96、98、100 号的东部孵化园项目，包含现代科技厂房建业楼、研发中试楼强业楼、单身宿舍楼恒业楼及地下车位（不动产权证书信息详见本法律意见书附件一/7）
火炬芯创大厦项目	指	位于集美区诚毅北大街 56 号的火炬芯创大厦的 201 单元、202 单元、203 单元、204 单元、205 单元、206 单元、302 单元、306 单元、307 单元、308 单元、401 单元、402 单元、403 单元、4 层 404 单元、5 层 501 单元、5 层 502 单元至 24 层 2401 单元、24 层 2402 单元研发楼，不含地下车库（不动产权证书信息详见本法律意见书附件一/8）

望海路 14 号项目	指	位于思明区望海路 14 号的 101 单元、201 单元、301 单元、401 单元、501 单元、601 单元（不动产权证书信息详见本法律意见书附件一/9）
观日路 22 号项目	指	位于思明区观日路 22 号的 101 单元、102 单元、103 单元、104 单元、201 单元、202 单元、203 单元、204 单元、301 单元、302 单元、303 单元、304 单元、401 单元、402 单元、403 单元、404 单元、501 单元、502 单元、503 单元、504 单元（不动产权证书信息详见本法律意见书附件一/10）
基础设施资产	指	翔安加速器一期项目、翔安加速器二期项目、翔安研发楼项目、同安孵化基地一期项目、同安孵化基地二期项目、同安孵化基地三期项目、东部孵化园项目、火炬芯创大厦项目、望海路 14 号项目以及观日路 22 号项目的单称及/或合称，视上下文而定
基础设施项目/本项目	指	项目公司及基础设施资产的单称及/或合称，视上下文而定
基金/本基金/基础设施 REITs/基础设施基金	指	中金厦门火炬产业园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中金厦门火炬产业园基础设施资产支持专项计划
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
厦门火炬高新区管委会	指	厦门火炬高技术产业开发区管理委员会
市政府	指	厦门市人民政府
市资规局	指	原厦门市国土资源与房产管理局，现已变更为厦门市自然资源和规划局
市资规局翔安分局	指	原厦门市国土资源与房产管理局翔安分局，现已变更为厦门市自然资源和规划局翔安分局
市资规局同安分局	指	原厦门市国土资源与房产管理局同安分局，现已变更为厦门市自然资源和规划局同安分局
市资规局直属分局	指	厦门市自然资源和规划局直属分局
厦门市国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

厦门市不动产档案中心	指	厦门市自然资源和不动产权属档案中心
市工信局	指	厦门市工业和信息化局
基础设施 REITs 设立方案	指	本次基础设施 REITs 试点项目申报材料中确定的基础设施 REITs 设立方案，包括但不限于产品要素、产品架构、实施步骤、股债结构方案等要点
资产重组/资产重组安排	指	基础设施 REITs 设立方案中确定的基础设施资产由原始权益人分别转让予各项目公司的相关交易安排
《资产划转协议 1》	指	创业中心与高新运管公司签署的编号为“CYZX-20250306-02”的《资产划转协议》
《资产划转协议 2》	指	招商中心与招商资管公司签署的编号为“ZSZX-YY-20250227-12”的《资产划转协议》
《资产划转协议》	指	《资产划转协议 1》和《资产划转协议 2》
《基金合同》	指	《中金厦门火炬产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（草案）
《招募说明书》	指	《中金厦门火炬产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（草案）
《基金托管协议》	指	《中金厦门火炬产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》（草案）
《运营管理协议》	指	《基础设施项目运营管理服务协议》
《专项计划计划说明书》	指	《中金厦门火炬产业园基础设施资产支持专项计划计划说明书》
《专项计划标准条款》	指	《中金厦门火炬产业园基础设施资产支持专项计划标准条款》
《专项计划认购协议》	指	《中金厦门火炬产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》
《专项计划托管协议》	指	《中金厦门火炬产业园基础设施资产支持专项计划托管协议》
《股权转让协议 1》	指	中金公司（代表专项计划）与创业中心就收购高新运管公司 100%股权所签订的《股权转让协议》
《股权转让协议	指	中金公司（代表专项计划）与招商中心就收购招

2》		商资管公司 100%股权所签订的《股权转让协议》
《股权转让协议》	指	《股权转让协议 1》《股权转让协议 2》的单称及/或合称，视上下文而定
《股东借款协议 1》	指	中金公司（代表专项计划）与高新运管公司签署的《股东借款协议》
《股东借款协议 2》	指	中金公司（代表专项计划）与招商资管公司签署的《股东借款协议》
《股东借款协议》	指	《股东借款协议 1》《股东借款协议 2》的单称及/或合称，视上下文而定
《增资协议》	指	中金公司（代表专项计划）与高新运管公司签署的增资协议
深交所	指	深圳证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
元	指	人民币元
中国	指	指中华人民共和国，在本法律意见书中不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区

北京市竞天公诚律师事务所

关于中金厦门火炬产业园封闭式基础设施证券投资基金之 法律意见书

致：中金基金管理有限公司

创业中心拟作为原始权益人 1、招商中心拟作为原始权益人 2、中金基金拟作为公募基金管理人申请募集中金厦门火炬产业园封闭式基础设施证券投资基金，并通过中金公司发起设立的专项计划投资于位于中国境内的基础设施项目（以下简称“本次发行”或“本次基础设施基金发行”）。

本所接受中金基金的委托，担任本次发行的专项法律顾问，根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（以下简称“40 号文”）、《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（国家发展和改革委员会发改投资〔2024〕1014 号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 修订）》（以下简称“《公募 REITs 指引》”）、《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》”）、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》（以下简称“《深交所 REITs 办法》”）、《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）（2024 年修订）》（以下简称“《深交所 REITs 指引第 1 号》”）、《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）》（以下简称“《深交所 REITs 指引第 2 号》”）等有关法律法规的规定，就本次发行涉及的主要参与机构的主体资格、资质与条件，基金募集的条件，基础设施项目的合法合规性，基础设施项目转让行为的合法合规性，基础设施项目的运作管理安排，关联交易、同业竞争与对外借款情况等出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所特声明如下：

1、对于出具本法律意见书至关重要而因客观限制无法进行全面核查或无法得到独立证据支持的事实，本所依据本次发行相关参与人、有关政府部门或相关机构出具的证明文件或确认文件出具相关法律意见。

2、本所根据本次尽职调查基准日（2025 年 6 月 30 日，以下称“**尽职调查基准日**”）及/或本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对有关事实进行了尽职调查，不存在重大问题应发现而未发现情况，不存在与原始权益人及基金管理人等串通、隐瞒情况，法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。

3、本所仅就所涉基础设施基金募集发售的有关法律问题发表法律意见，且仅根据现行中国法律发表法律意见。本所不对会计、审计、资产评估、财务分

析、投资决策、业务发展等法律之外的专业事项和报告发表意见。本法律意见书中对有关财务报表、审计报告或业务报告中某些数据和结论的引述，并不表明本所对这些数据、结论的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。对于该等数据、报告及其结论等内容，本所及本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

4、本法律意见书仅对中国司法管辖区域内的法律问题发表意见，而不对中国司法管辖区域外（包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）的法律问题发表意见。

5、本法律意见书仅供本次基金募集发售之目的使用，未经本所同意，不得用作任何其他目的。

本所根据相关法律、法规及规范性文件的规定，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，对原始权益人、项目公司及其他有关机构提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

一、本次基础设施基金发行的主要参与机构

（一）原始权益人

根据《基金合同》及《招募说明书》，基础设施基金的原始权益人为创业中心和招商中心。

1.原始权益人的设立及存续

（1）创业中心

根据厦门市市场监督管理局于2025年3月31日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91350200260067404X）、国家企业信用信息公示系统¹公示信息，创业中心的基本情况如下：

企业名称	厦门高新技术创业中心有限公司
法定代表人	高俊
公司住所	厦门火炬高新区创业园诚业楼一楼101室
成立日期	1996年12月18日
注册资本	132923.80万人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	电子元件及组件制造；软件开发；房地产开发经营；集成电路制造；新材料技术推广服务；数据处理和存储服务；自有房地产经营活动；物业管理；停车场管理；房地产租赁经营；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；投资咨询（法律、法规另有规定除外）；企业登记代理；企业管理咨询；其他未列明的专业咨询服务（不含需经许可审批的项目）；其他未列明专业技术服务业（不含需经许可审批的事项）。

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，创业中心系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律法规、规范性文件及公司《章程》规定的应当终止的情形，符合《公募REITs指引》第八条第（一）项及《深交所REITs指引第1号》第七条第（一）项等有关法律法规及规范性文件的规定。

（2）招商中心

根据厦门市市场监督管理局于2024年11月20日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91350200MA2XYMT432）、国家企业信用信息公示系统²公示信息，招商中心的基本情况如下：

¹ 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025年12月4日。

² 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025年12月4日。

企业名称:	厦门火炬高新区招商服务中心有限公司
法定代表人:	邱国栋
公司住所:	厦门火炬高新区火炬园火炬路 56-58 号火炬广场南楼 210
成立日期:	2017 年 1 月 23 日
注册资本:	156574.110924 万人民币
企业类型:	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围:	一般项目：社会经济咨询服务；园区管理服务；会议及展览服务；创业空间服务；企业管理咨询；企业管理；以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商务秘书服务；企业总部管理；供应链管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理；停车场服务；房地产咨询；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，招商中心系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律法规、规范性文件及公司《章程》规定的应当终止的情形，符合《公募 REITs 指引》第八条第（一）项及《深交所 REITs 指引第 1 号》第七条第（一）项等有关法律法规及规范性文件的规定。

2.原始权益人享有基础设施项目权益情况

（1）创业中心

根据高新运管公司的《营业执照》及公司章程，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统³公示信息，创业中心为高新运管公司股东，持有高新运管公司的 100%股权，且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

如本法律意见书第三/（一）部分所述，高新运管公司享有翔安加速器一期项目、翔安加速器二期项目、翔安研发楼项目、同安孵化基地一期项目、同安孵化基地二期项目、同安孵化基地三期项目共计六个基础设施资产的完全所有权和经营权利。

³ 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

根据本所律师于国家企业信用信息公示系统⁴（<http://www.gsxt.gov.cn>）、信用中国”网站⁵（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国裁判文书网⁶（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、中国执行信息公开网⁷（<http://zxgk.court.gov.cn/>）和厦门市住房和城乡建设局⁸（<https://szjj.xm.gov.cn>）的查询结果，并经创业中心和项目公司出具的《承诺函》确认，本所律师认为，截至尽职调查基准日，创业中心所享有的基础设施项目权益不存在重大权属纠纷或者争议。

（2）招商中心

根据招商资管公司的《营业执照》及公司章程，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁹公示信息，招商中心为招商资管公司股东，持有招商资管公司的100%股权，且该等股权不存在质押或被冻结的情形。

如本法律意见书第二/（一）部分所述，招商资管公司享有东部孵化园项目、火炬芯创大厦项目、望海路14号项目、观日路22号项目共计四个基础设施资产的完全所有权和经营权利。

根据本所律师于国家企业信用信息公示系统¹⁰（<http://www.gsxt.gov.cn>）、信用中国”网站¹¹（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国裁判文书网¹²（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、中国执行信息公开网¹³（<http://zxgk.court.gov.cn/>）和厦门市住房和城乡建设局¹⁴（<https://szjj.xm.gov.cn>）的查询结果，并经招商中心和项目公司出具的《承诺函》确认，本所律师认为，截至尽职调查基准日，招商中心所享有的基础设施项目权益不存在重大权属纠纷或者争议。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，原始权益人通过项目公司间接享有基础设施项目完全所有权及经营权利，基础设施项目不存在重大经济或法律纠纷，符合《公募REITs指引》第八条第（一）项以及《深交所REITs指引第1号》第七条第（二）项等有关法律法规及规范性文件的规定。

3.原始权益人的信用、内部控制制度及持续经营能力

（1）创业中心

⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025年12月4日。

⁵ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询时间：2025年12月4日。

⁶ 网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询时间：2025年12月4日。

⁷ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/>。最后查询时间：2025年12月4日。

⁸ 网址：<https://szjj.xm.gov.cn>。最后查询时间：2025年12月4日。

⁹ 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025年12月4日。

¹⁰ 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025年12月4日。

¹¹ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询时间：2025年12月4日。

¹² 网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询时间：2025年12月4日。

¹³ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/>。最后查询时间：2025年12月4日。

¹⁴ 网址：<https://szjj.xm.gov.cn>。最后查询时间：2025年12月4日。

根据创业中心提供的《企业信用报告（自主查询版）》，截至该报告的报告日期2025年7月17日，创业中心与金融机构之间存在尚未结清的借款，均为正常类借款，无关注类或不良类未结清业务信息。

根据创业中心提供的相关制度材料，创业中心已制定《党总支部议事规则》《领导班子办公会议议事规则》《董事会议事规则》《审计委员会议事规则》《总经理办公会议议事规则》《“三重一大”决策制度实施办法》《固定资产管理规定》《股权投资管理制度》《财务管理制度》《固定资产管理规定》《企业宣传涉法风险类别与防范工作指引》《不相容职务（岗位）风险防范工作指引》《资产出租管理办法》《安全生产管理考评办法》《劳动合同管理制度》《房产租售转介奖励办法》《房产出租管理实施细则》等内部控制制度。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹⁵公示信息，截至尽职调查基准日，创业中心的公司登记状态为“存续（在营、开业、注册）”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单（黑名单），不存在破产、解散、清算以及其它根据《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及其《公司章程》规定的应当终止的情形。基于前述并查阅创业中心2024年度《审计报告》，创业中心不存在影响其持续经营的法律障碍。

（2）招商中心

根据招商中心提供的《企业信用报告（自主查询版）》，截至该报告的报告日期2025年8月5日，招商中心与金融机构之间存在尚未结清的借款，均为正常类借款，无关注类或不良类未结清业务信息。

根据招商中心提供的相关制度材料，招商中心已制定《董事会议事规则》《监事会议事规则》《董事会审计委员会议事规则》《董事会向经理层授权管理制度》《总经理办公会议议事规则》《“三重一大”决策制度实施办法》《内部审计制度》《投资管理制度》《采购管理办法》《资产出租管理办法》等内部控制制度。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹⁶公示信息，截至尽职调查基准日，招商中心的公司登记状态为“存续（在营、开业、注册）”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单（黑名单），不存在破产、解散、清算以及其它根据《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及其《章程》规定的应当终止的情形。基于前述并查阅招商中心2024年度《审计报告》，招商中心不存在影响其持续经营的法律障碍。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，原始权益人均信用稳健，控制权稳定，内部控制制度健全，具有持续经营能力，符合《公募REITs指引》第八条第（二）项以及《深交所REITs指引第1号》第七条第（三）项等有关法律法规及规范性文件的规定。

¹⁵ 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025年12月4日。

¹⁶ 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025年12月4日。

4.原始权益人的违法违规及失信情况

(1) 创业中心

根据创业中心出具的《承诺函》并经本所律师查询中国证监会网站¹⁷、国家金融监督管理局网站¹⁸、国家外汇管理局网站¹⁹、中国人民银行网站²⁰、应急管理部网站²¹、生态环境部网站²²、中华人民共和国住房和城乡建设部网站²³、国家市场监督管理总局网站²⁴、国家发展和改革委员会网站²⁵、中华人民共和国财政部网站²⁶、国家税务总局网站²⁷、国家税务总局厦门市税务局网站²⁸、国家企业信用信息公示系统²⁹、“信用中国”平台³⁰、证券期货市场失信记录查询平台³¹、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统³²及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统³³，截至尽职调查基准日，创业中心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。

(2) 招商中心

根据招商中心出具的《承诺函》并经本所律师查询中国证监会网站³⁴、国家金融监督管理局网站³⁵、国家外汇管理局网站³⁶、中国人民银行网站³⁷、应急管理部网站³⁸、生态环境部网站³⁹、中华人民共和国住房和城乡建设部网站⁴⁰、国家市场监督管理总局网站⁴¹、国家发展和改革委员会网站⁴²、中华人民共和国

¹⁷ 网址: www.csrc.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

¹⁸ 网址: www.cbirc.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

¹⁹ 网址: www.safe.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

²⁰ 网址: www.pbc.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

²¹ 网址: www.mem.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

²² 网址: www.mee.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

²³ 网址: <https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/jsyw/>。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

²⁴ 网址: www.samr.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

²⁵ 网址: www.ndrc.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

²⁶ 网址: www.mof.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

²⁷ 网址: www.chinatax.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

²⁸ 网址: xiamen.chinatax.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

²⁹ 网址: www.gsxt.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

³⁰ 网址: www.creditchina.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

³¹ 网址: neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

³² 网址: zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

³³ 网址: zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

³⁴ 网址: www.csrc.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

³⁵ 网址: www.cbirc.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

³⁶ 网址: www.safe.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

³⁷ 网址: www.pbc.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

³⁸ 网址: www.mem.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

³⁹ 网址: www.mee.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

⁴⁰ 网址: <https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/jsyw/>。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

⁴¹ 网址: www.samr.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

⁴² 网址: www.ndrc.gov.cn/。最后查询时间: 2025 年 12 月 4 日。

财政部网站⁴³、国家税务总局网站⁴⁴、国家税务总局厦门市税务局网站⁴⁵、国家企业信用信息公示系统⁴⁶、“信用中国”平台⁴⁷、证券期货市场失信记录查询平台⁴⁸、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁴⁹及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁵⁰，截至尽职调查基准日，招商中心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。

综上，本所律师认为，截至尽职调查基准日，原始权益人具备《公募REITs指引》第八条第（一）项、第八条第（二）项以及《深交所REITs指引第1号》第七条第（三）（四）项规定的担任基础设施基金原始权益人的主体资格和条件。

（二）拟任基金管理人

根据《基金合同》及《招募说明书》，基础设施基金拟任的基金管理人为中金基金。

1. 拟任基金管理人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于2025年6月12日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100000918666422）、国家企业信用信息公示系统⁵¹公示信息，中金基金的基本情况如下：

企业名称	中金基金管理有限公司
法定代表人	李金泽
公司住所	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室
成立日期	2014年2月10日
注册资本	70000万元人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（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

⁴³ 网址：www.mof.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

⁴⁴ 网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

⁴⁵ 网址：xiamen.chinatax.gov.cn/。最后查询时间：2025年12月4日。

⁴⁶ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

⁴⁷ 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

⁴⁸ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2025年12月4日。

⁴⁹ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间：2025年12月4日。

⁵⁰ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询时间：2025年12月4日。

⁵¹ 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025年12月4日。

批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，中金基金系合法设立且有效存续的有限责任公司，且公司成立已届满三年。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，中金基金作为拟任基金管理人符合《公募 REITs 指引》第五条第（一）项规定的条件。

2. 拟任基金管理人的资质

根据中国证监会核发的《关于核准设立中金基金管理有限公司的批复》（编号：证监许可[2014]97 号）、《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（流水号：000000047133），中金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。经本所律师查询中国证监会公布的《公募基金管理机构名录（2025 年 6 月）》⁵²，中金基金为在中国证监会备案的公募基金管理机构。

本所律师认为，中金基金作为拟任基金管理人符合《基金法》第十二条以及《运作管理办法》第六条第（一）项规定的条件。

3. 拟任基金管理人的部门与人员配置、资产管理经验及项目运营经验

根据中金基金提供的《中金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办法》及中金基金出具的《中金基金管理有限公司承诺函》（以下简称“**基金管理人承诺函**”），中金基金设立了独立的基础设施基金投资管理部门“创新投资部”，作为中金基金一级部门负责基础设施基金的研究、投资及运营管理。

根据基金管理人承诺函及中金基金提供的人员简历、劳动合同和工作证明，截至尽职调查基准日，中金基金创新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。

根据基金管理人承诺函及中金基金提供的具备不动产研究经验的专业人员简介、简历和劳动合同，中金基金具有不动产研究经验，配备了充足的专业研究人员。

根据基金管理人承诺函，中金基金管理的资产管理产品自 2015 年 4 月开始参与资产支持证券投资，目前公募基金及资产管理计划均参与资产支持证券投资，资产管理经验丰富，具有同类产品或业务投资管理经验，且同类产品或业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。

⁵² 网址：www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，中金基金作为拟任基金管理人符合《公募 REITs 指引》第五条第一款第（二）项、第五条第二款以及《运作管理办法》第六条第（二）项规定的条件。

4. 拟任基金管理人的公司治理及基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制和 risk 管理制度与流程情况

根据中金基金的公司章程，中金公司为中金基金的唯一股东，根据中金基金的公司章程行使职权；中金基金设董事会，董事会由九名董事组成，其中三名为独立董事，董事会按照法律、行政法规和中金基金《章程》的规定行使职权；董事会下设风控与合规委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会，为董事会专门议事机构，就其各自职责范围内事项向董事会提供咨询意见，不具有决策权；中金基金设一名执行监事，根据中金基金的公司章程行使职权；中金基金设一名总经理，负责公司的日常管理和运营；此外，中金基金设一名督察长，负责监督检查公司及基金运作的合法合规情况及公司内部风险控制情况，行使法律、行政法规及中国证监会和中金基金的公司章程规定的职权。

根据中金基金提供的相关制度文件及中金基金出具的基金管理人承诺函，中金基金已根据《公募 REITs 指引》及中国证券投资基金业协会、深圳证券交易所相关配套规则，结合业务实际制定了基础设施基金各项制度流程，主要包括：投资管理制度、项目运营制度、风险控制制度、尽职调查管理办法、REITs 投资决策委员会工作细则、内部控制大纲。

根据基金管理人承诺函，中金基金不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和 risk 管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，中金基金作为拟任基金管理人符合《公募 REITs 指引》第五条第一款第（一）项、第五条第一款第（五）项以及《运作管理办法》第六条第（七）项规定的条件。

5. 拟任基金管理人的财务状况

根据中金基金提供的中金基金管理有限公司 2022 年至 2024 年审计报告，中金基金财务状况良好，能满足公司持续运营、业务发展和风险防范的需要。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，中金基金作为拟任基金管理人符合《公募 REITs 指引》第五条第一款第（三）项以及《运作管理办法》第六条第（七）项规定的条件。

6. 拟任基金管理人的违法违规及失信情况

根据基金管理人承诺函并经本所律师查询中国证监会网站⁵³、国家金融监督管理局网站⁵⁴、国家外汇管理局网站⁵⁵、中国人民银行网站⁵⁶、应急管理部网

⁵³ 网址：www.csrc.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁵⁴ 网址：www.cbirc.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁵⁵ 网址：www.safe.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁵⁶ 网址：www.pbc.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

站⁵⁷、生态环境部网站⁵⁸、国家市场监督管理总局网站⁵⁹、国家发展和改革委员会网站⁶⁰、中华人民共和国财政部网站⁶¹、国家税务总局网站⁶²、国家税务总局北京市税务局网站⁶³、国家企业信用信息公示系统⁶⁴、“信用中国”平台⁶⁵、证券期货市场失信记录查询平台⁶⁶、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁶⁷及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁶⁸，截至尽职调查基准日，中金基金没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间；不存在对基金运作已经造成或者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；最近一年内没有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；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；中金基金具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，中金基金符合《公募 REITs 指引》第五条第（四）项以及《运作管理办法》第六条第（三）项至第（六）项规定的条件。

综上，本所律师认为，截至尽职调查基准日，中金基金具备《公募 REITs 指引》第五条第（四）项以及《运作管理办法》第六条第（三）项至第（六）项规定的担任基金管理人的主体资格和条件。

（三）拟任基金托管人

根据《基金托管协议》及《招募说明书》，基础设施基金拟任的基金托管人为中国农业银行。

1. 拟任基金托管人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于2021年2月23日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100001000054748）、国家企业信用信息公示系统⁶⁹公示信息，中国农业银行的基本情况如下：

企业名称	中国农业银行股份有限公司
法定代表人	谷澍

⁵⁷ 网址：www.mem.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

⁵⁸ 网址：www.mee.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

⁵⁹ 网址：www.samr.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

⁶⁰ 网址：www.ndrc.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

⁶¹ 网址：www.mof.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

⁶² 网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

⁶³ 网址：beijing.chinatax.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025年12月4日。

⁶⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

⁶⁵ 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

⁶⁶ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2025年12月4日。

⁶⁷ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间：2025年12月4日。

⁶⁸ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询时间：2025年12月4日。

⁶⁹ 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025年12月4日。

公司住所	北京市东城区建国门内大街 69 号
成立日期	1986 年 12 月 18 日
注册资本	34998303.387300 万人民币
企业类型	股份有限公司(上市、国有控股)
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；办理票据承兑与贴现；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；结汇、售汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；代理资金清算；各类汇兑业务；代理政策性银行、外国政府和国际金融机构贷款业务；贷款承诺；组织或参加银团贷款；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外汇借款；发行、代理发行、买卖或代理买卖股票以外的外币有价证券；外汇票据承兑和贴现；自营、代客外汇买卖；外币兑换；外汇担保；资信调查、咨询、见证业务；企业、个人财务顾问服务；证券公司客户交易结算资金存管业务；证券投资基金托管业务；企业年金托管业务；产业投资基金托管业务；合格境外机构投资者境内证券投资托管业务；代理开放式基金业务；电话银行、手机银行、网上银行业务；金融衍生产品交易业务；经国务院银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务；保险兼业代理业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，中国农业银行系合法设立且有效存续的股份有限公司。

2.拟任基金托管人的资质

根据国家金融监督管理局于 2022 年 2 月 11 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0002H111000001），业务范围为：（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。

根据中国证监会和中国人民银行于 1998 年 5 月 29 日出具的《关于核准中国农业银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]23 号），中国农业银行取得证券投资基金托管人资格，可开展证券投资基金托管业务。

经本所律师查询中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2025 年 6 月）》⁷⁰，中国农业银行为在中国证监会备案的证券投资基金托管人。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，中国农业银行具备担任基础设施基金的基金托管人的主体资格和资质，符合《运作管理办法》第六条第（一）项规定的条件。

3.拟任基金托管人的人员配置及托管经验

根据中国农业银行出具的《基础设施基金托管业务人员配备情况》和《基础设施领域资产管理产品托管经验介绍》及其他相关资料，中国农业银行为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员，具有基础设施领域资产管理产品托管经验。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，中国农业银行作为拟任基金托管人符合《公募 REITs 指引》第六条第一款第（三）项、第（四）项以及《运作管理办法》第六条第（二）项规定的条件。

4.拟任基金托管人的公司治理及经营管理、内部控制和风险管理制度与流程情况

根据中国农业银行的公司章程，中国农业银行的股东为依法持有中国农业银行的股份并且其姓名（名称）登记在股东名册上的人；股东大会是中国农业银行的权力机构，依法行使职权；中国农业银行设董事会，董事会由 12 至 17 名董事组成，设董事长一名，可以设副董事长一名，董事会依《公司章程》的规定行使职权；中国农业银行董事会设立战略规划与可持续发展委员会、“三农”金融与普惠金融发展委员会、提名与薪酬委员会、审计与合规管理委员会、风险管理与消费者权益保护委员会、关联交易控制委员会等专门委员会，各专门委员会对董事会负责，向董事会报告工作。经董事会明确授权，向董事会提供专业意见或就专业事项进行决策；中国农业银行董事会设董事会秘书，董事会秘书是中国农业银行高级管理人员，对董事会负责；中国农业银行设行长一名，行长对董事会负责，并依《公司章程》的规定行使职权；中国农业银行设监事会，监事会由 5 至 9 名监事组成，设监事长一名，监事会依《公司章程》的规定行使职权。

根据中国农业银行出具的《说明函》及其他相关资料，中国农业银行资产托管业务建立三级内部控制及风险防范体系，从资产托管业务内控管理、产品受理、会计核算、资金清算、岗位管理、档案管理和信息管理等方面制定一系列规章制度，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。中国农业银行不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，中国农业银行作为拟任基金托管人符合《运作管理办法》第六条第（七）项规定的条件。

⁷⁰ 网址：www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029660/content.shtml。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

5.拟任基金托管人的财务状况

根据中国农业银行提供的《中国农业银行股份有限公司 2024 年度报告》，截至 2024 年 12 月 31 日，中国农业银行合并资产负债表中总资产为 4,323,813,500 万元，净资产为 309,727,300 万元，没有发生逾期未偿债务情况。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，中国农业银行作为拟任基金托管人符合《公募 REITs 指引》第六条第（一）项以及《运作管理办法》第六条第（七）项规定的条件。

6.拟任基金托管人的违法违规及失信情况

根据中国农业银行出具的《说明函》并经本所律师查询中国证监会网站⁷¹、国家金融监督管理局网站⁷²、国家外汇管理局网站⁷³、中国人民银行网站⁷⁴、应急管理部网站⁷⁵、生态环境部网站⁷⁶、国家市场监督管理总局网站⁷⁷、国家发展和改革委员会网站⁷⁸、中华人民共和国财政部网站⁷⁹、国家税务总局网站⁸⁰、国家税务总局北京市税务局网站⁸¹、国家企业信用信息公示系统⁸²、“信用中国”平台⁸³、证券期货市场失信记录查询平台⁸⁴、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁸⁵及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁸⁶，中国农业银行没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间；不存在对基金运作已经造成或者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；最近一年内没有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；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；中国农业银行具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，中国农业银行作为拟任基金托管人符合《公募 REITs 指引》第六条第（二）项以及《运作管理办法》第六条第（三）项至第（六）项规定的条件。

7.拟任基金托管人与专项计划托管人的同一性核查

⁷¹ 网址：www.csrc.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁷² 网址：www.cbirc.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁷³ 网址：www.safe.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁷⁴ 网址：www.pbc.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁷⁵ 网址：www.mem.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁷⁶ 网址：www.mee.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁷⁷ 网址：www.samr.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁷⁸ 网址：www.ndrc.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁷⁹ 网址：www.mof.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁸⁰ 网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁸¹ 网址：beijing.chinatax.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁸² 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁸³ 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁸⁴ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁸⁵ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁸⁶ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询时间：2025 年 12 月 5 日。

根据《专项计划托管协议》约定，专项计划托管人为中国农业银行股份有限公司，本所律师认为，中国农业银行同时担任基金托管人、资产支持证券托管人的安排符合《公募 REITs 指引》第六条第二款有关“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”的规定。

综上，本所律师认为，截至尽职调查基准日，中国农业银行具备《公募 REITs 指引》第六条以及《运作管理办法》第六条规定的担任基金托管人相关主体资格和条件。

（四）拟任外部管理机构

根据《基金合同》《招募说明书》及《运营管理协议》，基础设施基金拟任外部管理机构为园区运管公司。

1. 拟任外部管理机构的主体资格

根据厦门市市场监督管理局于 2025 年 4 月 24 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91350200MAEJ1A2487）、国家企业信用信息公示系统⁸⁷公示信息，园区运管公司的基本情况如下：

企业名称	厦门火炬招商园区运营管理有限公司
法定代表人	陈致君
公司住所	厦门火炬高新区火炬园火炬路 56-58 号火炬广场南楼 402 室-247
成立日期	2025 年 4 月 24 日
注册资本	500 万人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；园区管理服务；企业管理；物业管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；市场营销策划；房地产咨询；创业空间服务；会议及展览服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务。（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）许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，园区运管公司系合法设立且有效存续的有限责任公司。

⁸⁷ 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

2. 拟任外部管理机构的资质

根据园区运管公司提供的《承诺函》并经本所律师核查相关法律法规，相关法律法规未明确要求园区运管公司为基础设施项目提供运营管理服务需另行取得专门的不动产运营管理资质，因此，园区运管公司为基础设施项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质。

3. 拟任外部管理机构的相应权限

园区运管公司的唯一股东招商中心已于2025年8月12日作出《股东决定》，“根据火炬管委会2025年第14次主任办公会议精神，同意公司作为中金厦门火炬产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称‘基础设施REITs’）的运营管理机构，为基础设施REITs提供相关运营管理服务，并签署《基础设施项目运营管理服务协议》和履行约定的义务”。本所律师认为，上述《股东决定》合法、有效，园区运管公司就担任基础设施项目的外部管理机构已获得相应的内部授权和批准。

4. 拟任外部管理机构的人员配置和项目运营经验

根据园区运管公司提供的基础设施运营管理机构运营经验、能力佐证材料和《承诺函》，园区运管公司具备丰富的基础设施项目运营管理经验，其目前正在运营的基础设施项目包括高新广场、火炬招商通用厂房等。

根据园区运管公司提供的基础设施运营管理机构运营经验、能力佐证材料和《承诺函》，并经本所律师核查园区运管公司提供的相关专业人员的身份证明文件、劳动合同及个人简历，园区运管公司配备了具有基础设施项目运营经验的专业人员，相关专业人员包括陈致君、陈建华、董洪、杜艺萱、王晓晴、陈钰琦、邓晓芳、康水焰、陈玉萍，均具备5年以上基础设施项目运营经验。

经本所律师通过“信用中国”平台⁸⁸、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统⁸⁹和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁹⁰进行的公开渠道检索，截至尽职调查基准日，于前述信息渠道，运营管理人员陈致君、陈建华、董洪、杜艺萱、王晓晴、陈钰琦、邓晓芳、康水焰、陈玉萍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。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，园区运管公司作为拟任外部管理机构符合《公募REITs指引》第四十条第一款第（二）项规定的条件。

5. 拟任外部管理机构的治理结构、财务状况及持续经营能力

根据园区运管公司的公司章程，招商中心作为唯一股东按照园区运管公司的公司章程的规定行使权利、履行义务；园区运管公司不设董事会，设执行董事1名，由股东委派，执行董事按照园区运管公司的公司章程行使权利；园区

⁸⁸ 网址：<https://www.creditchina.gov.cn>。最后查询时间：2025年12月23日。

⁸⁹ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间：2025年12月23日。

⁹⁰ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间：2025年12月23日。

运管公司设经理 1 名，经理对执行董事负责，依照园区运管公司的公司章程的规定行使职权。

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁹¹公示信息，截至尽职调查基准日，园区运管公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、注册）”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单（黑名单），不存在破产、解散、清算以及其它根据《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及其《章程》规定的应当终止的情形。

基于前述并经查阅园区运管公司《财务报表》，截至 2025 年 6 月 30 日，园区运管公司资产负债表中总资产为 4,851,610.61 元，净资产为 4,576,461.27 元，利润表中 2025 年 6 月净利润为 -423538.73 元。根据园区运管公司提供的《企业信用记录（自主查询版）》，截至该报告的报告日期 2025 年 8 月 4 日，园区运管公司与金融机构之间不存在尚未结清的借款，无关注类或不良类未结清业务信息。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，园区运管公司治理与财务状况良好，具有持续经营能力，作为拟任外部管理机构符合《公募 REITs 指引》第四十条第一款第（三）项以及《深交所 REITs 指引第 1 号》第八条第（一）项规定的条件。

6. 拟任外部管理机构的违法违规及失信情况

根据园区运管公司出具的《承诺函》并经本所律师查询中国证监会网站⁹²、国家金融监督管理局网站⁹³、国家外汇管理局网站⁹⁴、中国人民银行网站⁹⁵、应急管理部网站⁹⁶、生态环境部网站⁹⁷、中华人民共和国住房和城乡建设部网站⁹⁸、国家市场监督管理总局网站⁹⁹、国家发展和改革委员会网站¹⁰⁰、中华人民共和国财政部网站¹⁰¹、国家税务总局网站¹⁰²、国家税务总局厦门市税务局网站¹⁰³、国家企业信用信息公示系统¹⁰⁴、“信用中国”平台¹⁰⁵、证券期货市场失信记录

⁹¹ 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁹² 网址：www.csrc.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁹³ 网址：www.cbirc.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁹⁴ 网址：www.safe.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁹⁵ 网址：www.pbc.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁹⁶ 网址：www.mem.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁹⁷ 网址：www.mee.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁹⁸ 网址：https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/jsyw/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

⁹⁹ 网址：www.samr.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁰⁰ 网址：www.ndrc.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁰¹ 网址：www.mof.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁰² 网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁰³ 网址：xiamen.chinatax.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁰⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁰⁵ 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

查询平台¹⁰⁶、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统¹⁰⁷及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁰⁸，截至尽职调查基准日，园区运管公司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。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，园区运管公司作为拟任外部管理机构符合《深交所 REITs 指引第 1 号》第八条第（二）项、第（三）项规定的条件。

7.拟任外部管理机构的备案情况

根据园区运管公司提供的《承诺函》，园区运管公司作为拟任外部管理机构将及时按照《基金法》第九十七条规定于中国证监会办理备案。

综上，本所律师认为，截至尽职调查基准日，园区运管公司具备《公募 REITs 指引》第四十条以及《深交所 REITs 指引第 1 号》第八条规定的担任外部管理机构主体资格和条件，尚待按照《基金法》第九十七条以及《公募 REITs 指引》第四十条的规定于中国证监会办理备案。

（五）其他参与机构

1.资产评估机构

根据《基金合同》和《招募说明书》，本次基础设施基金发行聘用的资产评估机构为仲量联行。

（1）资产评估机构的主体资格

根据北京市朝阳区市场监督管理局于 2025 年 4 月 10 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108700036979F）、国家企业信用信息公示系统¹⁰⁹公示信息，仲量联行的基本情况如下：

企业名称	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司
法定代表人	李萍萍
公司住所	北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层 01A/01B/01C/01D/02A
成立日期	1998 年 07 月 06 日
注册资本	500.000000 万人民币
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）

¹⁰⁶ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁰⁷ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁰⁸ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁰⁹ 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

经营范围	一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地整治服务；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
------	--

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，仲量联行系合法设立且有效存续的有限责任公司。

（2）资产评估机构的资质

根据仲量联行提供的《营业执照》和北京市财政局出具的《备案公告》（京财资评备〔2022〕0133号）、北京市住房和城乡建设委员会于2024年3月11日核发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：建房估备字[2015]020号，有效期至2027年3月10日），仲量联行已依法获得从事房地产估价的资格，备案等级为一级。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，在按照《基金法》在中国证监会完成备案后，仲量联行在以上方面具备《公募REITs指引》第十一条第二款规定的为基础设施项目提供资产评估服务的资格。

2. 审计机构

根据《基金合同》和《招募说明书》，本次基础设施基金发行聘用的审计机构为中兴华。

（1）审计机构的主体资格

根据北京市丰台区市场监督管理局于2025年11月18日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110102082881146K）、国家企业信用信息公示系统¹¹⁰公示信息，中兴华的基本情况如下：

企业名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	乔久华、李尊农
主要经营场所	北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层
成立日期	2013年11月04日
企业类型	特殊普通合伙企业
经营范围	一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；资产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：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

¹¹⁰ 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025年12月4日。

	准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
--	---------------------------------

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，中兴华系合法设立且有效存续的特殊普通合伙企业。

（2）审计机构的资质

根据中兴华提供的《营业执照》和《会计师事务所执业证书》，并经本所律师查询中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名录（截至2025年6月24日）》¹¹¹，中兴华为在中国证监会备案的从事证券服务业务的会计师事务所，具有提供证券期货相关业务的会计、审计服务的资格。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，中兴华具备为本次基础设施基金发行提供会计、审计服务的主体资格和资质。

3.财务顾问

根据《基金合同》和《招募说明书》，本次基础设施基金发行聘用的财务顾问为金圆统一证券。

（1）财务顾问的主体资格

根据厦门市市场监督管理局于2022年9月14日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91350200MA3436ER9E）、国家企业信用信息公示系统¹¹²公示信息，金圆统一证券的基本情况如下：

企业名称	金圆统一证券有限公司
法定代表人	薛荷
公司住所	中国（福建）自由贸易试验区厦门片区象屿路93号厦门国际航运中心C栋4层431单元A之九
成立日期	2020年06月18日
注册资本	150000.00万人民币
企业类型	有限责任公司（港澳台投资、非独资）
经营范围	许可项目：证券业务。（证券经纪，证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券自营，证券承销与保荐）

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，金圆统一证券系合法设立且有效存续的有限责任公司。

¹¹¹ 网址：www.csrc.gov.cn/csrc/c105942/c2328542/content.shtml。最后查询时间：2025年12月4日。

¹¹² 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025年12月4日。

（2）财务顾问的资质

根据金圆统一证券提供的《营业执照》和《经营证券期货业务许可证》，金圆统一证券经营证券期货业务的范围为证券经纪；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；证券投资基金代销；代销金融产品；股票期权做市；证券投资基金托管。金圆统一证券为具有保荐业务资格的证券公司。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，金圆统一证券具备《公募 REITs 指引》第十条第二款规定的担任财务顾问的主体资格和资质。

4.法律顾问

根据《基金合同》和《招募说明书》，本次基础设施基金发行聘用的法律顾问为本所。

（1）法律顾问的主体资格

根据本所现行有效的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E00016813E），本所的基本情况如下：

企业名称	北京市竞天公诚律师事务所
负责人	赵洋
办公地址	北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层
批准时间	2000 年 5 月 16 日
组织形式	特殊的普通合伙

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，本所系合法设立且有效存续的特殊普通合伙企业。

（2）法律顾问的资质

根据本所现行有效的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E00016813E），并经本所律师自查中国证监会公布的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表（截至 2025 年 8 月 1 日）》¹¹³，本所为在中国证监会备案的从事证券法律业务的律师事务所，具有提供证券期货相关业务的法律服务的资格。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，本所具备为本次基础设施基金发行提供法律服务的主体资格和资质。

（六）资产支持专项计划设立的参与机构

1.拟任资产支持证券管理人

¹¹³ 网址：www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c5544012/content.shtml。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

根据《基金合同》和《招募说明书》，本次基础设施基金拟投资于中金公司作为管理人设立并管理的中金厦门火炬产业园基础设施资产支持专项计划并持有专项计划的全部基础设施资产支持证券（以下简称“**资产支持证券**”）份额。

（1）拟任资产支持证券管理人的主体资格

根据北京市市场监督管理局于 2023 年 12 月 17 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000625909986U）以及国家企业信用信息公示系统¹¹⁴公示信息，中金公司的基本情况如下：

企业名称	中国国际金融股份有限公司
法定代表人	陈亮
公司住所	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
成立日期	1995 年 07 月 31 日
注册资本	482725.686800 万人民币
企业类型	股份有限公司(中外合资、上市)
经营范围	许可项目：证券业务；外汇业务；公募证券投资基金销售；证券公司为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查，截至尽职调查基准日，中金公司系合法设立且有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》等相关法律法规、规范性文件规定的应当终止的情形。中金公司持有中金基金 100%的股权，存在实际控制关系，符合《公募 REITs 指引》第二十五条的规定。

（2）拟任资产支持证券管理人的资质

中金公司现持有中国证监会于 2023 年 8 月 25 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000059553），其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；证券资产管理；融资融券；代销金融产品；证券投资基金代销；证券投资基金托管；股票期权做市；上市证券做市交易”。

本所律师认为，截至尽职调查基准日，中金公司作为管理人，其业务范围包括证券资产管理业务，具有从事证券资产管理的资格，符合《证券法》第一百二十八条及《证券公司监督管理条例（2014 修订）》（以下简称“《管理条

¹¹⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html，最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

例》”）第十七条、第四十五条的规定，并且符合《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（以下简称“《管理规定》”）第二条的规定。

（3）拟任资产支持证券管理人的违法违规及失信情况

根据中金公司出具的《中国国际金融股份有限公司承诺函》（以下简称“**资产支持证券管理人承诺函**”）并经本所律师查询中国证监会网站¹¹⁵、国家金融监督管理局网站¹¹⁶、国家外汇管理局网站¹¹⁷、中国人民银行网站¹¹⁸、应急管理部网站¹¹⁹、生态环境部网站¹²⁰、国家市场监督管理总局网站¹²¹、国家发展和改革委员会网站¹²²、中华人民共和国财政部网站¹²³、国家税务总局网站¹²⁴、国家税务总局北京市税务局网站¹²⁵、国家企业信用信息公示系统¹²⁶、“信用中国”平台¹²⁷、证券期货市场失信记录查询平台¹²⁸、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统¹²⁹及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹³⁰，截至尽职调查基准日，中金公司没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间；不存在对基金运作已经造成或者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；最近一年内没有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；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；中金公司具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录。

综上，本所律师认为，截至尽职调查基准日，中金公司具备《公司法》和《管理规定》等法律法规和规范性文件规定的担任资产支持证券管理人的主体资格、相应资质及权限。

2.拟任资产支持证券托管人

根据《基金合同》和《招募说明书》，基础设施资产支持证券拟任的托管人为中国农业银行。

（1）拟任资产支持证券托管人的主体资格

¹¹⁵ 网址：www.csrc.gov.cn/。最后查询时间：2025年12月4日。

¹¹⁶ 网址：www.cbirc.gov.cn/。最后查询时间：2025年12月4日。

¹¹⁷ 网址：www.safe.gov.cn/。最后查询时间：2025年12月4日。

¹¹⁸ 网址：www.pbc.gov.cn/。最后查询时间：2025年12月4日。

¹¹⁹ 网址：www.mem.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

¹²⁰ 网址：www.mee.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

¹²¹ 网址：www.samr.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

¹²² 网址：www.ndrc.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

¹²³ 网址：www.mof.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

¹²⁴ 网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

¹²⁵ 网址：beijing.chinatax.gov.cn/index.html。最后查询时间：2025年12月4日。

¹²⁶ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

¹²⁷ 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2025年12月4日。

¹²⁸ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2025年12月4日。

¹²⁹ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间：2025年12月4日。

¹³⁰ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询时间：2025年12月4日。

关于拟任资产支持证券托管人的主体资格，请参见本法律意见书一/（三）/1 部分所述。

（2）拟任资产支持证券托管人的资质

根据国家金融监督管理局于 2022 年 2 月 11 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0002H111000001），业务范围为：（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。

根据中国证监会和中国人民银行于 1998 年 5 月 29 日出具的《关于核准中国农业银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]23 号），中国农业银行取得资产支持证券托管资格，可开展证券托管业务。

（3）拟任基金托管人的违法违规及失信情况

关于拟任资产支持证券托管人的违法违规及失信情况，请参见本法律意见书第一/（三）/6 部分所述。

综上，本所律师认为，截至尽职调查基准日，中国农业银行具备《公司法》及《管理规定》等相关法律、法规和规范性文件规定的担任资产支持证券托管人的主体资格、相应资质及权限。

二、募集基础设施基金的条件

（一）投资方向

根据《基金合同》和《招募说明书》，本次基础设施基金的投资方向为：主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

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。

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、

中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），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。

资产支持证券尚需取得深圳证券交易所关于资产支持证券挂牌的无异议函。关于资产支持证券涉及的专项计划文件的合法性，专项计划基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况，专项计划基础资产转让行为的合法性及有效性，风险隔离的效果等信息，详见本所同时出具的《北京市竞天公诚律师事务所关于中国国际金融股份有限公司设立中金厦门火炬产业园基础设施资产支持专项计划之法律意见书》。

根据拟签署的《专项计划标准条款》《股权转让协议》《股东借款协议》《增资协议》等专项计划文件约定，中金公司（代表专项计划）拟向原始权益人分别受让项目公司的全部股权，并在取得项目公司 100%股权后分别向项目公司提供股东借款、对招商资管公司进行增资。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券穿透取得基础设施项目的完全所有权。

本所律师认为，本基金投资方向明确、合法，符合《运作管理办法》第七条第（一）项及《公募 REITs 指引》第二条第（一）项、第二十六条的规定。

（二）基金运作方式

根据《基金合同》和《招募说明书》，本基金的运作方式为契约型、封闭式。

自《基金合同》生效之日起【40】年为本基金的存续期，如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则本基金终止运作进入清算。本基金在存续期内采取封闭式运作并在深圳证券交易所上市，不开放申购、赎回。

《基金合同》生效后，在符合法律法规和深圳证券交易所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。本基金在深圳证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与深圳证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据深圳证券交易所、登记机构相关规则办理。

本所律师认为，本基金运作方式明确，符合《运作管理办法》第七条第（二）项及《公募 REITs 指引》第二十六条的规定。

（三）基金的类别和品种

根据《基金合同》和《招募说明书》，本基金的类别为基础设施证券投资基金，基础设施证券投资基金为《公募 REITs 基金指引》规定的特定基金品种。

本所律师认为，本基金的类别和品种符合《运作管理办法》第七条第（三）项及《公募 REITs 指引》第二条的规定。

（四）基金相关法律文件的合法合规性

1. 《招募说明书》

《招募说明书》按照《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〉》及《公募 REITs 指引》的规定编制，约定的事项主要包括以下内容：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，基础设施基金扩募，基金资产的估值，基金的收益与分配，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、终止和基金财产的清算，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，招募说明书存放及查阅方式，招募说明书附件，备查文件等。

2. 《基金合同》

《基金合同》按照《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〉》及《公募 REITs 指引》的规定编制，约定的事项主要包括以下内容：前言，释义，基金的基本情况，基金份额的发售，基金备案，基金份额的上市和结算，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和程序，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，基金合同摘要。

3. 《基金托管协议》

《基金托管协议》按照《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〉》及《公募 REITs 指引》的规定编制，约定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、原则和解释，基金托管人对基金管理人的业务监督和核查，基金管理人对基金托管人的业务核查，基金财产的保管，指令的发送、确认及执行，交易及清算交收安排，基金净资产计算和会计核算，基金收益分配，信息披露，基金托管费用，基金份额持有人名册的保管，基金有关文件和档案的保存，基金管理人和基金托管人的更换，禁止行为，基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算，违约责任，适用法律及争议解决方式，基金托管协议的效力和文本，其他事项。

4. 《运营管理协议》

《运营管理协议》约定的事项主要包括以下内容：定义和解释，外部管理机构的聘任及服务内容，项目公司人员、审计安排，运营管理费，外部管理机构考核，陈述与保证，基础设施项目辅助性服务，基金管理人的检查权，违约责任和赔偿，外部管理机构的解聘情形和程序，承继及终止，保密，不可抗力，争议解决，通则等。

5. 《关于基金收益分配调节机制的承诺函》

《关于基金收益分配调节机制的承诺函》由原始权益人创业中心、招商中心和外部管理机构园区运管公司出具，对基金收益分配调节机制进行约定。

综上，本所律师认为，《基金合同》《基金托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》符合《运作管理办法》及《公募 REITs 指引》的相关规定，未违反法律法规的强制性规定，未损害社会公共利益及国家、集体或者第三人利益，经各当事人适当签署且满足生效条件后，即对各当事人产生法律约束力。

（五）基金名称

本基础设施基金的名称为中金厦门火炬产业园封闭式基础设施证券投资基金。本基础设施基金的名称已表明本基金的类别和投资特征，且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。

本所律师认为，本基金的名称符合《运作管理办法》第七条第（五）项的规定。

（六）投资者适当性管理

根据《中金基金管理有限公司投资者适当性管理操作细则》《中金基金管理有限公司销售适用性管理办法》《投资者风险承受能力调查问卷（适用于机构投资者）》及《投资者风险承受能力调查问卷（适用于自然人投资者）》，以及基金管理人承诺函，上述文件显示中金基金具有适用于公募基金产品的投资者适当性管理制度。

根据《基金合同》及《招募说明书》，基金相关法律文件已置明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性管理的方法。

本所律师认为，本基金的投资者适当性管理安排符合《运作管理办法》第七条第（七）项的规定。

（七）相关业务环节的制度

根据《基金合同》及《招募说明书》，基金管理人将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。

根据中金基金提供的《中金基金管理有限公司内部控制大纲》《中金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办法》《中金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管理办法》《中金基金管理有限公司销售适用性管理办法》《中金基金管理有限公司市场部门管理办法》《中金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办法》《中金基金管理有限公司注册登记业务管理办法》等制度材料及基金管理人承诺函，中金基金已就本基金投资管理、销售、后台运营、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统。

本所律师认为，本基金业务环节管理制度符合《运作管理办法》第七条第（八）项的规定。

综上，本所律师认为，本基金的募集符合《基金法》《运作管理办法》《公募 REITs 指引》等法律、行政法规和中国证监会所规定的基金募集的实质条件。

三、基础设施项目的合法合规性

（一）基础设施项目的资产范围及权属情况

1. 同安孵化基地一期项目

（1）资产范围

同安孵化基地一期项目位于同安区二环南路 455 号，建筑物包括 1-5# 厂房、门卫室及地下停车位。同安孵化基地一期项目已取得本法律意见书附件一/1 部分所载的不动产权证书，根据不动产权证书记载，同安孵化基地一期共有宗地面积 26,249.44 平方米，房屋建筑面积合计 58,023.37 平方米，土地用途为工业用地（电器机械及器材制造业），房屋用途为厂房/门卫，土地使用期限至 2064 年 7 月 2 日。

本所律师认为，同安孵化基地一期项目已完整地包括能够实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分，已整体作为底层资产申请发行基础设施 REITs。

（2）土地使用权取得过程

2014 年 7 月 3 日，市资规局同安分局（作为出让方）与创业中心（作为受让人）、厦门火炬高新区管委会（作为第三方）签订了《厦门市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35021220140703CG032，以下简称“《同安一期土地出让合同》”），由市资规局同安分局将坐落于同安工业集中区火炬同集园內，二环南路北侧、集成路南侧、同盛路东侧的宗地出让给受让人，出让宗地面积为 26,249.437 平方米。出让宗地的用途为工业用地（电器机械及器材制造业），该宗地的国有建设用地使用权出让价款为 7,559,838.00 元。经核查创业中心提供的《市房地产交易权籍登记中心同安工作站地价缴费证明》（同地价[2014]049 号），创业中心已支付完毕《同安一期土地出让合同》下国有建设用地使用权出让价款。

（3）历史转让

2025 年 3 月 10 日，创业中心与高新运管公司签署了《资产划转协议 1》，约定将同安孵化基地一期项目划转至高新运管公司，高新运管公司取得同安孵化基地一期项目。

（4）资产权属情况

截至本法律意见书出具之日，创业中心已与高新运管公司签署《资产划转协议》，将同安孵化基地一期项目的全部相关资产以无偿划转方式划转至高新

运管公司，并办理同安孵化基地一期项目的权属变更登记手续。

高新运管公司已就同安孵化基地一期项目房屋所有权及对应土地使用权办理不动产权登记手续，不动产权证书取得情况见本法律意见书附件一/1。

厦门市不动产档案中心于2025年4月21日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》显示，同安孵化基地一期项目对应房屋所有权及土地使用权均登记在高新运管公司名下。本所律师认为，高新运管公司依法享有同安孵化基地一期项目房屋所有权及对应土地使用权。

本所律师认为，高新运管公司依法享有同安孵化基地一期项目房屋所有权及对应土地使用权。

（5）权利限制及解除安排

根据厦门市不动产档案中心于2025年4月21日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》，同安孵化基地一期项目的房屋所有权及对应土地使用权未被设定担保物权，同安孵化基地一期项目的房屋所有权及对应土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

2.同安孵化基地二期项目

（1）资产范围

同安孵化基地二期项目位于同安区集成路1633号，建筑物包括1-5#通用厂房、一栋配套服务楼及地下停车位。同安孵化基地二期已取得本法律意见书附件一/2所载的不动产权证书，根据不动产权书记载，同安孵化基地二期共有宗地面积29,682.33平方米，房屋建筑面积合计83,644.86平方米，土地用途为工业用地（电气机械及器材制造业），房屋用途为机房/梯间/通用厂房/变配电室/产品展示/车位/人防/设备用房/门卫兼传达室/配餐食堂/宿舍，土地使用期限至2064年11月19日。

本所律师认为，同安孵化基地二期项目已完整地包括能够实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分，已整体作为底层资产申请发行基础设施REITs。

（2）土地使用权取得过程

2014年11月20日，市资规局同安分局（作为出让入）与创业中心（作为受让人），厦门火炬高新区管委会（作为第三方）签订了《厦门市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35021220141120CG054）及其补充合同（以下合称“《同安二期土地出让合同》”），由市资规局同安分局将坐落于同安区城南片区火炬同集园，集成路北侧，双富南路东侧，同集路西侧的宗地出让给受让人，出让宗地面积为29,682.332平方米，出让宗地的用途为工业用地（电气机械及器材制造业），该宗地的国有建设用地使用权出让价款为8,548,512.00元。经核查创业中心提供的《市房地产交易权籍登记中心同安工作站地价缴费证明》（同地价[2014]64号），创业中心已支付完毕《同安二期土地出让合同》下国有建设用地使用权出让价款。

（3）历史转让

2025年3月10日，创业中心与高新运管公司签署了《资产划转协议1》，约定将同安孵化基地二期项目划转至高新运管公司，高新运管公司取得同安孵化基地二期项目。

（4）资产权属情况

截至本法律意见书出具之日，创业中心已与高新运管公司签署《资产划转协议》，将同安孵化基地二期项目的全部相关资产以无偿划转方式划转至高新运管公司，并办理同安孵化基地二期项目的权属变更登记手续。

高新运管公司已就同安孵化基地二期项目房屋所有权及对应土地使用权办理不动产权登记手续，不动产权证书取得情况见本法律意见书附件一/2。

厦门市不动产档案中心于2025年4月21日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》显示，同安孵化基地二期项目对应房屋所有权及土地使用权均登记在高新运管公司名下。

本所律师认为，高新运管公司依法享有同安孵化基地二期项目房屋所有权及对应土地使用权。

（5）权利限制及解除安排

根据厦门市不动产档案中心于2025年4月21日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》，同安孵化基地二期项目的房屋所有权及对应土地使用权未被设定担保物权，同安孵化基地二期项目的房屋所有权及对应土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

3.同安孵化基地三期项目

（1）资产范围

同安孵化基地三期项目位于同安区集成路1368号，建筑物包括1号厂房、2号厂房、3号门卫及泵房，未规划停车位。同安孵化基地三期已取得本法律意见书附件一/3部分所载的不动产权证书，根据不动产权书记载，同安孵化基地三期共有宗地面积7,552.983平方米，房屋建筑面积合计15,951.26平方米，土地用途为工业用地（电气机械及器材制造业），房屋用途为厂房，土地使用期限至2064年11月19日。

本所律师认为，同安孵化基地三期项目已完整地包括能够实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分，已整体作为底层资产申请发行基础设施REITs。

（2）土地使用权取得过程

2014年11月20日，市资规局同安分局（作为出让入）、创业中心（作为受让人）、厦门火炬高新区管委会（作为第三方）签订了《厦门市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35021220141120CG055，以下简称“《同安三期土地出让合同》”），由市资规局将坐落于同安区城南片区火炬同集园，二环南路（林瑶路）北侧，西洪塘村南侧，环城西二路西侧的出让宗地对应国有建设用地使用权出让予受让人用于工业项目建设，出让宗地面积为7552.9829平方

米。出让宗地的用途为工业用地（电气机械及器材制造业），该宗地的国有建设用地使用权出让价款为 2,175,259.00 元。经核查创业中心提供的《市房地产交易权籍登记中心同安工作站地价缴费证明》（同地价[2014]65 号），创业中心已支付完毕《同安三期土地出让合同》下国有建设用地使用权出让价款。

（3）历史转让

2025 年 3 月 10 日，创业中心与高新运管公司签署了《资产划转协议 1》，约定将同安孵化基地三期项目划转至高新运管公司，高新运管公司取得同安孵化基地三期项目。

（4）资产权属情况

截至本法律意见书出具之日，创业中心已与高新运管公司签署《资产划转协议》，将同安孵化基地三期项目的全部相关资产以无偿划转方式划转至高新运管公司，并办理同安孵化基地三期项目的权属变更登记手续。

高新运管公司已就同安孵化基地三期项目房屋所有权及对应土地使用权办理不动产权登记手续，不动产权证书取得情况见本法律意见书附件一/3。

厦门市不动产档案中心于 2025 年 4 月 21 日出具的《厦门市不动产信息查询结果》显示，同安孵化基地三期项目对应房屋所有权及土地使用权均登记在高新运管公司名下。

本所律师认为，高新运管公司依法享有同安孵化基地三期项目房屋所有权及对应土地使用权。

（5）权利限制及解除安排

根据厦门市不动产档案中心于 2025 年 4 月 21 日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》，同安孵化基地三期项目的房屋所有权及对应土地使用权未被设定担保物权，同安孵化基地三期项目的房屋所有权及对应土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

4.翔安加速器一期项目

（1）资产范围

翔安加速器一期项目位于翔安区翔岳路 4 号，建筑物包括 1-12、15、16#厂房、15#门卫及 17#水泵房。翔安加速器一期项目已取得本法律意见书附件一/4 所载的不动产权证书，根据不动产权证书记载，翔安加速器一期项目共有宗地面积 24,661.66 平方米，房屋建筑面积合计 38,543.39 平方米，土地用途为工业，房屋用途为厂房/梯间/门卫/消控室/水泵房/变配电室，土地使用期限至 2060 年 6 月 25 日。

本所律师认为，翔安加速器一期项目已完整地包括能够实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分，已整体作为底层资产申请发行基础设施 REITs。

（2）土地使用权取得过程

2010年6月25日，市资规局翔安分局（作为出让入）与创业中心（作为受让人）、厦门火炬高新区管委会（作为第三方）签订了《厦门市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35021320100625CG79，以下简称“《加速器一期土地出让合同》”），由市资规局翔安分局将坐落于厦门火炬（翔安）产业区内、翔安大道以东、翔岳路以南的宗地出让给受让人，出让宗地面积为24,661.585平方米，出让宗地的用途为工业，该宗地的国有建设用地使用权出让价款为4,981,641.00元。经核查创业中心提供的《电子转账凭证》（凭证编号：351000602K320001053）、《厦门市政府非税收入专用票据》（NO: 00307994）、《厦门市政府非税收入专用票据》（NO: 00313647）、《电子转账凭证》（凭证编号：351000602K310000793），创业中心已支付完毕《加速器一期土地出让合同》下国有建设用地使用权出让价款。

（3）历史转让

2025年3月10日，创业中心与高新运管公司签署了《资产划转协议1》，约定将翔安加速器一期项目划转至高新运管公司，高新运管公司取得翔安加速器一期项目。

（4）资产权属情况

截至本法律意见书出具之日，创业中心已与高新运管公司签署《资产划转协议》，将翔安加速器一期项目的全部相关资产以无偿划转方式划转至高新运管公司，并办理翔安加速器一期项目的权属变更登记手续。

高新运管公司已就翔安加速器一期项目房屋所有权及对应土地使用权办理不动产权登记手续，不动产权证书取得情况见本法律意见书附件一/4。

厦门市不动产档案中心于2025年4月21日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》显示，翔安加速器一期项目对应房屋所有权及土地使用权均登记在高新运管公司名下。

本所律师认为，高新运管公司依法享有翔安加速器一期项目房屋所有权及对应土地使用权。

（5）权利限制及解除安排

根据厦门市不动产档案中心于2025年4月21日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》，翔安加速器一期项目的房屋所有权及对应土地使用权未被设定担保物权，翔安加速器一期项目的房屋所有权及对应土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

5.翔安加速器二期项目

（1）资产范围

翔安加速器二期项目位于翔安区翔安北路3701号，建筑物包括1-12#厂房、13#变配电室、14#水泵房及门卫。翔安加速器二期项目已取得本法律意见书附件一/5所载的不动产权证书，根据不动产权证书记载，翔安加速器二期项目共有宗地面积24,211.8平方米，房屋建筑面积合计52,191.2平方米，土地用途为工业，房屋用途为车间/机房/休息室/值班室/消控室/变配电室水泵房/消防水池/

梯间，土地使用期限至 2063 年 1 月 28 日。

本所律师认为，翔安加速器二期项目已完整地包括能够实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分，已整体作为底层资产申请发行基础设施 REITs。

（2）土地使用权取得过程

2013 年 1 月 28 日，市资规局翔安分局（作为出让入）与创业中心（作为受让人）、厦门火炬高新区管委会（作为第三方）签订了《厦门市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35021320130128CG002，以下简称“《加速器二期土地出让合同》”），由市资规局翔安分局将坐落于厦门火炬（翔安）产业区，下潭尾北部片区，洪垵路以东，内垵中路以西，横三路以北的宗地出让给受让人用于工业项目建设，出让宗地面积为 24,211.795 平方米，出让宗地的用途为工业，该宗地的国有建设用地使用权出让价款为 4,890,782.60 元。经核查创业中心提供的《地价缴费证明》（编号：[厦]地价[2013]030 号），创业中心已支付完毕《加速器二期土地出让合同》下国有建设用地使用权出让价款。

（3）历史转让

2025 年 3 月 10 日，创业中心与高新运管公司签署了《资产划转协议 1》，约定将翔安加速器二期项目划转至高新运管公司，高新运管公司取得翔安加速器二期项目。

（4）资产权属情况

截至本法律意见书出具之日，创业中心已与高新运管公司签署《资产划转协议》，将翔安加速器二期项目的全部相关资产以无偿划转方式划转至高新运管公司，并办理翔安加速器二期项目的权属变更登记手续。

高新运管公司已就翔安加速器二期项目房屋所有权及对应土地使用权并办理不动产权登记手续，不动产权证书取得情况见本法律意见书附件一/5。

厦门市不动产档案中心于 2025 年 4 月 21 日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》显示，翔安加速器二期项目对应房屋所有权及土地使用权均登记在高新运管公司名下。

本所律师认为，高新运管公司依法享有翔安加速器二期项目房屋所有权及对应土地使用权。

（5）权利限制及解除安排

根据厦门市不动产档案中心于 2025 年 4 月 21 日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》，翔安加速器二期项目的房屋所有权及对应土地使用权未被设定担保物权，翔安加速器二期项目的房屋所有权及对应土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

6.翔安研发楼项目

（1）资产范围

翔安研发楼项目位于翔安区翔岳路 3、5、7、9、11、13、15、17、29 号，建筑物包括 9 栋通用厂房。翔安研发楼项目已取得本法律意见书附件一/6 所载的不动产权证书，根据不动产权证书记载，翔安研发楼项目对应土地使用权面积合计 18,093.06 平方米，房屋建筑面积合计 22,588.18 平方米，土地用途为工业（自用），房屋用途为通用厂房，土地使用权终止日期为 2056 年 3 月 30 日。

本所律师认为，翔安研发楼项目已完整地包括能够实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分，已整体作为底层资产申请发行基础设施 REITs。

（2）土地使用权取得过程

1）土地使用权的初始取得

2005 年 11 月 3 日，市资规局翔安分局（作为出让入）、创业中心（作为受让人）与厦门火炬高新区管委会（作为第三方）签订了《厦门市火炬高新区（翔安）产业区国有土地使用权有偿使用合同》（合同编号分别为：（2005）厦地合（火炬通）字 159 号、（2005）厦地合（火炬通）字 160 号、（2005）厦地合（火炬通）字 161 号、（2005）厦地合（火炬通）字 162 号、（2005）厦地合（火炬通）字 163 号、（2005）厦地合（火炬通）字 164 号、（2005）厦地合（火炬通）字 165 号、（2005）厦地合（火炬通）字 166 号、（2005）厦地合（火炬通）字 168 号，以下统称“《翔安研发楼土地有偿使用合同》”），由市资规局翔安分局将位于厦门市火炬高新区（翔安）产业区 A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8、A9、A11 的宗地出让给创业中心，出让宗地总面积为 18,092.93 平方米，出让宗地的用途为工业（自用），该等宗地的国有建设用地使用权出让价款合计为 2,713,938.00 元。经核查创业中心提供的《厦门高新技术创业中心记账凭证》（编号：记字第 31 号（1/1）、记字第 44 号（1/1））、《电子转账凭证》（编号：351000602K29000004）以及《厦门市行政事业单位收款票据》（编号：0066857 至 0066865；0204020 至 0204039）等，创业中心已支付完毕《翔安研发楼土地有偿使用合同》下国有建设用地使用权出让价款。《翔安研发楼土地有偿使用合同》中对土地使用权转让的限制性约定详见本法律意见书附件三。

2）土地使用权性质由限制性出让变更为完全出让

2025 年 3 月 25 日，市政府下发《厦门市人民政府关于思明区望海路 14 号等项目国有建设用地使用权供地方式变更的批复》（厦府〔2025〕86 号），同意将思明区望海路 14 号、观日路 22 号和翔安区翔岳路 1、3、5、7、9、11、13、15、17、29 号，以及翔安区翔星路 96、98、100 号等 13 个项目国有建设用地使用权由限制性出让变更为完全出让方式。

高新运管公司（作为受让人）已与市资规局（作为出让入）、厦门火炬高新区管委会（作为第三方）签订《翔安研发楼土地有偿使用合同》的补充协议《（2005）厦地合（火炬通）字 166 号<国有土地使用权有偿使用合同>之补充合同 1》《（2005）厦地合（火炬通）字 165 号<国有土地使用权有偿使用合同>之补充合同 1》《（2005）厦地合（火炬通）字 164 号<国有土地使用权有偿使用合同>之补充合同 1》《（2005）厦地合（火炬通）字 163 号<国有土地使用权有偿使用合同>之补充合同 1》《（2005）厦地合（火炬通）字 162 号<国有土地使用权有偿使用合同>之补充合同 1》《（2005）厦地合（火炬通）字 161 号<国

有土地使用权有偿使用合同>之补充合同 1》《（2005）厦地合（火炬通）字 160 号<国有土地使用权有偿使用合同>之补充合同 1》《（2005）厦地合（火炬通）字 159 号<国有土地使用权有偿使用合同>之补充合同 1》《（2005）厦地合（火炬通）字 168 号<国有土地使用权有偿使用合同>之补充合同 1》，明确将闽（2025）厦门市不动产权第 0018509 号、0018531 号、0018570 号、0018588 号、0018591 号、0018597 号、0018600 号、0018605 号、0018606 号、0018590 号、0018587 号、0018595 号、0018592 号、0018593 号、0018594 号、0018627 号、0018628 号、0018629 号、0018630 号、0018631 号、0018632 号、0018560 号、0018584 号、0018596 号、0018601 号、0018604 号、0018608 号《不动产权证书》的国有建设用地使用权供地方式由限制性出让变更为完全出让，并由高新运管公司缴纳土地出让金。

（3）历史转让

2025 年 3 月 10 日，创业中心与高新运管公司签署了《资产划转协议 1》，约定将翔安研发楼项目划转至高新运管公司，高新运管公司取得翔安研发楼项目。

（4）资产权属情况

截至本法律意见书出具之日，创业中心已与高新运管公司签署《资产划转协议》，将翔安研发楼项目的全部相关资产以无偿划转方式划转至高新运管公司，并办理翔安研发楼项目的权属变更登记手续。

高新运管公司已就翔安研发楼项目房屋所有权及对应土地使用权办理不动产权登记手续，不动产权证书取得情况见本法律意见书附件一/6。

厦门市不动产档案中心于 2025 年 4 月 21 日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》显示，翔安研发楼项目对应房屋所有权及土地使用权均登记在高新运管公司名下。

本所律师认为，高新运管公司依法享有翔安研发楼项目房屋所有权及对应土地使用权。

（5）权利限制及解除安排

根据厦门市不动产档案中心于 2025 年 4 月 21 日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》，翔安研发楼项目的房屋所有权及对应土地使用权未被设定担保物权，翔安研发楼项目的房屋所有权及对应土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

7. 东部孵化园项目

（1）资产范围

东部孵化园项目位于翔安区翔星路 96、98、100 号，建筑物包括现代科技厂房建业楼、研发中试楼强业楼、单身宿舍楼恒业楼及地下车位。东部孵化园项目已取得本法律意见书附件一/7 部分所载的不动产权证书，根据不动产权证书记载，东部孵化园项目共有宗地面积 32,970.81 平方米，房屋建筑面积合计 132,702.41 平方米，土地用途为工业，房屋用途为工业/研发车间等，土地使用

期限至 2056 年 12 月 27 日。

本所律认为，东部孵化园项目已完整地包括能够实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分，已整体作为底层资产申请发行基础设施 REITs。

（2）土地使用权取得过程

1）土地使用权的初始取得

2006 年 12 月 29 日，市资规局翔安分局（作为出让入）、创业中心（作为原受让人）及厦门火炬高新区管委会（作为第三方）签订了《厦门市国有土地使用权有偿使用合同》（合同编号：（2006）厦地合（有偿）字 48 号，以下简称“《东部孵化园项目土地有偿出让合同原合同》”），由市资规局将位于火炬（翔安）产业区的宗地出让给受让人，出让宗地面积为 32,970.87 平方米，出让宗地的用途为工业（自用），该宗地的国有建设用地使用权出让价款为 4,945,630.50 元。此后，厦门火炬高技术产业开发区财政服务中心（作为实际受让人，以下简称“财服中心”）与市资规局翔安分局、厦门火炬高新区管委会（作为第三方）签订了《（2006）厦地合（有偿）字 48 号出让合同之补充合同》（以下与《东部孵化园项目土地有偿出让合同原合同》合称“《东部孵化园项目土地有偿出让合同》”），约定《东部孵化园项目土地有偿出让合同原合同》所载创业中心的权利、义务由财服中心履行。经核查《交通银行进账单（回单）》《厦门市政府非税收入专用票据》（NO:00016515）、《火炬高新区预算外资金付款通知单》《厦门火炬高新区财政预算内（外）资金拨付申请表》，财服中心的举办单位厦门火炬高新区管委会已代缴完毕《东部孵化园项目土地有偿出让合同》下国有建设用地使用权出让价款。《东部孵化园项目土地有偿出让合同》中对土地使用权转让的限制性约定详见本法律意见书附件三。

2）土地使用权性质由限制性出让变更为完全出让

2025 年 3 月 25 日，厦门市人民政府下发《厦门市人民政府关于思明区望海路 14 号等项目国有建设用地使用权供地方式变更的批复》（厦府〔2025〕86 号），同意将思明区望海路 14 号、观日路 22 号和翔安区翔岳路 1、3、5、7、9、11、13、15、17、29 号，以及翔安区翔星路 96、98、100 号等 13 个项目国有建设用地使用权由限制性出让变更为完全出让方式。

招商资管公司（作为受让人）已与市资规局（作为出让入）、厦门火炬高新区管委会（作为第三方）签订《东部孵化园项目土地有偿出让合同》的补充协议《（2006）厦地合（有偿）字 48 号<厦门市国有土地使用权有偿使用合同>之补充合同 2》，明确将闽（2025）厦门市不动产权第 0016818 号、0016825 号、0016797 号号《不动产权证书》的国有建设用地使用权供地方式由限制性出让变更为完全出让，并由招商资管公司缴纳土地出让金。

（3）历史转让

2017 年 3 月 25 日，厦门火炬高新区管委会下发《厦门火炬高新区管委会关于成立厦门火炬高新区招商服务中心有限公司的通知》（厦高管〔2017〕68 号），决定将东部孵化园项目以实物出资的方式转让予招商中心。

根据上述转让行为发生时所适用的《关于印发推进工业用地节约集约利用

实施意见的通知》（厦府〔2014〕271号）第二十三条¹³¹以及《东部孵化园项目土地有偿出让合同》中的约定（具体约定详见本法律意见书附件三），东部孵化园项目在由财服中心转让予招商中心时，需取得市资规局翔安分局及厦门火炬高新区管委会同意，且在市资规局翔安分局或厦门火炬高新区管委会不行使优先收购时财服中心需按照交易发生时政府规定的地价标准补足土地出让金。

就此，市资规局翔安分局已于2017年9月13日出具了《关于同意厦门火炬高技术产业开发区财政服务中心转让的函》，同意《东部孵化园项目土地有偿出让合同》土地使用权由“厦门火炬高技术产业开发区财政服务中心”按规定转让变更为“厦门火炬高新区招商服务中心有限公司”，原合同载明的财服中心的权利、义务由招商中心履行。另外，厦门火炬高新区管委会已于2022年12月16日向招商中心出具《关于厦门火炬高新区招商服务中心有限公司申请发行基础设施REITs相关事项的批复》（厦高管〔2022〕247号，以下简称“火炬管委会247号批复”），确认“对基础设施项目的历史转让/划转情况无异议”。

（4）资产权属情况

截至本法律意见书出具之日，招商中心已与招商资管公司签署《资产划转协议》，将东部孵化园项目的全部相关资产以无偿划转方式划转至招商资管公司，并办理东部孵化园项目的权属变更登记手续。

招商资管公司已就东部孵化园项目房屋所有权及对应土地使用权办理不动产权登记手续，不动产权证书取得情况见本法律意见书附件一/7。

厦门市不动产档案中心于2025年4月21日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》显示，东部孵化园项目对应房屋所有权及土地使用权均登记在招商资管公司名下。

本所律师认为，招商资管公司依法享有东部孵化园项目房屋所有权及对应土地使用权。

（5）权利限制及解除安排

根据厦门市不动产档案中心于2025年4月21日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》，东部孵化园项目的房屋所有权及对应土地使用权未被设定担保物权，东部孵化园项目的房屋所有权及对应土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

8.火炬芯创大厦项目

（1）资产范围

火炬芯创大厦项目位于集美区诚毅北大街56号，包括火炬芯创大厦201单元、202单元、203单元、204单元、205单元、206单元、302单元、306单元、307单元、308单元、401单元、402单元、403单元、4层404单元、5层501单

¹³¹ 《关于印发推进工业用地节约集约利用实施意见的通知》（厦府〔2014〕271号）第二十三条规定：“工业项目建成后，办理整体产权，受让人应整体使用；如需转让、抵押的，应整体转让、抵押。属于火炬高新技术园区和设有管理机构的专业园区内的，转让、抵押应经园区管理机构同意；若发生抵押物处置的，管理机构应设置具有优先回购权利。”

元、5层502单元至24层2401单元、24层2402单元研发楼，不含地下车库。火炬芯创大厦项目已取得本法律意见书附件一/8部分所载的不动产权证书，根据不动产权证书记载，火炬芯创大厦共有宗地面积26,042.88平方米，房屋建筑面积46,098.78平方米，土地用途为科教用地（软件及研发用地），房屋用途为技术服务办公，土地使用期限至2057年5月25日。

火炬芯创大厦所属固定资产项目为厦门市软件园三期高速路以北研发区一期A10号楼（以下简称“软件园三期A10号楼项目”），软件园三期A10号楼项目包括：1）1-1#楼（本次底层资产）：1栋2-24层¹³²的研发办公楼以及2-4层裙房，建筑面积共计48,337.12平方米；2）A10号楼1-2#楼：1栋2-24层的研发办公楼以及2-4层裙房，建筑面积共计45,286.12平方米；3）A10号楼2-1#楼：1栋2-23层的研发办公楼以及2-4层裙房，建筑面积共计48,338.81平方米；4）1层（半地下）及-1、-2层停车库：1层（半地下）的停车库以及-1、-2层的联合地下室，建筑面积共计58,378.07平方米。

火炬芯创大厦项目位于软件园三期A10号楼项目的1-1#楼，虽然在物理上与其他楼栋有联结，但实质为独立、完整的单体建筑，结构上仅涉及4层连廊与另一侧研发楼相连。软件园三期A10号楼项目的1-1#楼中，招商中心受让取得2层、3层、5-24层以及401-404单元（即入池资产火炬芯创大厦项目），建筑面积共计46,098.78平方米，剩余部分（405-407单元）为开发主体厦门信息集团建设开发有限公司（以下简称“信息集团”）持有的封闭走廊，建筑面积共计2,480.73平方米，未纳入部分资产占单体建筑的面积为5.11%，不超过30%。火炬芯创大厦项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。此外，信息集团已就招商中心发出的《关于就物业运营维护保持一致行动的意见征询函》作出书面同意，同意在火炬芯创大厦项目共有部位、共有设施设备的大中小维修、更新及改造事项方面与招商中心及项目公司保持一致意见和一致行动。

本所律师认为，火炬芯创大厦项目的资产范围符合《深交所REITs指引第1号》第七十五条的规定。

（2）土地使用权取得过程

2017年5月26日，市资规局（作为出让人）、信息集团（作为受让人）、厦门市土地开发总公司（作为第三方，以下简称“厦门土总”）、厦门火炬高新区管委会（作为第四方）签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35021120170526CG017，以下简称“《芯创大厦土地出让合同》”），由市资规局将坐落于集美区11-04软件园三期诚毅大街与软三纵路（在建）交叉口北侧（A10地块）的宗地出让给受让人，出让宗地面积为26,042.877平方米。出让宗地的用途为公共管理与公共服务用地—科教用地（软件及研发用地），该宗地的国有建设用地使用权出让价款为75,000,000.00元。经核查信息集团提供的《市房地产权籍登记中心地价缴费证明》（[厦]地价[2017]7067号），受让人已支付完毕《芯创大厦土地出让合同》下国有建设用地使用权出让价款。

¹³² 为免疑义，软件园三期A10A10号楼所在地块为斜坡，根据《厦门市房产测绘成果报告书》（成果编号：1FC07202000200），不动产权证所载1层为半地下；不动产权证所载2层为实际地面1层。

（3）历史转让

2019年，信息集团与招商中心签订54份《商品房买卖合同（预售）》（合同编号分别为：06080984、06080991、06080995、06080998、06080962、06080966、06080968、06080977、06080980、06080982、06080999、06081002、06081005、06081009、06081118、06081121、06081014、06081016、06081017、06081019、06081020、06081022、06081027、06081031、06081033、06081034、06081037、06081040、06081042、06081044、06081047、06081048、06081049、06081051、06081056、06081062、06081063、06081067、06081068、06081071、06081074、06081075、06081078、06081080、06081084、06081085、06081086、06081088、06081090、06081092、06081093、06081095、06081172、06081173，以下统称“《芯创大厦买卖合同》”），由招商中心自信息集团处购入下述单元：2跃3层201单元、2跃3层202单元、2跃3层203单元、2层204单元、2跃3层205单元、2层206单元、3层301单元、3层311单元、3层312单元、3层313单元、4层401单元、4层402单元、4层403单元、4层404单元、5层501单元、5层502单元至24层2401单元、24层2402单元研发楼。经核查招商中心提供的《记账凭证》（编号：记字第389号、记字第41号）与《厦门银行客户电子缴税回单》（编号为：91131839831074265），招商中心已完成相关款项支付。

根据上述转让行为发生时所适用的《关于印发推进工业用地节约集约利用实施意见的通知》（厦府〔2014〕271号）第二十三条以及《芯创大厦买卖合同》中的约定（具体约定详见本法律意见书附件三），火炬芯创大厦在由信息集团转让予招商中心时，需取得厦门火炬高新区管委会同意。

就此，厦门火炬高新区管委会已向招商中心出具火炬管委会247号批复，确认对火炬芯创大厦的历史转让情况无异议。

（4）资产权属情况

截至本法律意见书出具之日，创业中心已与招商资管公司签署《资产划转协议》，将火炬芯创大厦项目的全部相关资产以无偿划转方式划转至招商资管公司，并办理火炬芯创大厦项目的权属变更登记手续。

招商资管公司已就火炬芯创大厦项目房屋所有权及对应土地使用权办理不动产权登记手续，不动产权证书取得情况见本法律意见书附件一/8。

厦门市不动产档案中心于2025年4月21日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》显示，火炬芯创大厦项目对应房屋所有权及土地使用权均登记在招商资管公司名下。

本所律师认为，招商资管公司依法享有火炬芯创大厦项目房屋所有权及对应土地使用权。

（5）权利限制及解除安排

经本所律师核查，招商中心与中国农业银行股份有限公司厦门湖里支行（以下简称“农行湖里支行”）签署了《中国农业银行股份有限公司经营性固定资产贷款借款合同》，约定由农行湖里支行向招商中心提供本金为

93,910,000元的固定资产贷款，火炬芯创大厦经营收入资金需由农行湖里支行监管，且招商中心转让火炬芯创大厦时需提前书面通知农行湖里支行并经农行湖里支行同意。就此，招商中心、招商资管公司与农行湖里支行签署了《中国农业银行股份有限公司经营性固定资产贷款借款合同之补充协议》，同意招商中心将火炬芯创大厦划转予招商资管公司，并同意招商资管公司可提前偿还《中国农业银行股份有限公司经营性固定资产贷款借款合同》下全部债务。此外，根据厦门市不动产档案中心于2025年4月21日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》，火炬芯创大厦项目的房屋所有权及对应土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

9. 望海路 14 号项目

(1) 资产范围

望海路 14 号项目位于思明区望海路 14 号 1 单元，建筑物包括 101 单元、201 单元、301 单元、401 单元、501 单元、601 单元。望海路 14 号项目已取得本法律意见书附件一/9 部分所载的不动产权证书，根据不动产权证书记载，望海路 14 号项目共有宗地面积 132,817.7 平方米，房屋建筑面积共计 8,379.48 平方米，土地用途为工业，房屋用途为办公，土地使用期限至 2056 年 3 月 9 日。

望海路 14 号项目所属固定资产项目为厦门软件园二期工程项目（以下简称“厦门软件园二期项目”）5-2 号楼，5-2 号楼为 2 栋 6 层建筑及 1 栋 5 层建筑，中间通过 4 层连廊连通，建筑面积共计 20,572.52 平方米。5-2 号楼包括：1) A 区（本次底层资产）：1 栋 6 层的研发办公楼，建筑面积共计 8,379.48 平方米；2) B 区：1 栋 6 层的研发办公楼，建筑面积共计 8,230.58 平方米；3) C 区：1 栋 5 层的研发办公楼，建筑面积共计 3,962.46 平方米。望海路 14 号项目为厦门软件园二期项目 5-2 号楼 A 区整栋，实质为独立、完整的单体建筑，结构上仅涉及 4 层连廊与另一侧研发楼相连，结构上仅是与其他楼栋有 4 层连廊的物理联结。望海路 14 号项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

本所律师认为，望海路 14 号项目的资产范围符合《深交所 REITs 指引第 1 号》第七十五条的规定。

(2) 土地使用权取得过程

1) 土地使用权的初始取得

望海路 14 号项目为厦门软件园二期项目中的一栋建筑物。2006 年 4 月 7 日，市资规局（作为出让人）与厦门土总（作为受让人）签订了《厦门市国有土地使用权有偿出让合同》（合同编号：（2006）厦地合（协）字 012 号，以下简称“《软件园二期项目土地出让合同》”），由市资规局将位于五石路以西、吕岭路以北的宗地出让给受让人，出让宗地面积为 780,397.11 平方米，出让宗地的用途为工业、办公、住宅、接待中心。经招商中心确认，望海路 14 号项目位于《软件园二期项目土地出让合同》下出让宗地中 A7 号项目用地，对应土地用途为工业。经核查厦门土总提供的《非税收入专用票据》（编号为：00006071、00006072、00006073、00006074、00006075），受让人已支付完毕《软件园二期项目土地出让合同》下出让宗地中 A7 号项目用地对应的国有建设用地使用权

出让价款。《软件园二期项目土地出让合同》中对土地使用权转让的限制性约定详见本法律意见书附件三。

2) 土地使用权性质由限制性出让变更为完全出让

2025年3月25日，市政府下发《厦门市人民政府关于思明区望海路14号等项目国有建设用地使用权供地方式变更的批复》（厦府〔2025〕86号），同意将思明区望海路14号、观日路22号和翔安区翔岳路1、3、5、7、9、11、13、15、17、29号，以及翔安区翔星路96、98、100号等13个项目国有建设用地使用权由限制性出让变更为完全出让方式。

招商资管公司（作为受让人）已与市资规局（作为出让入）、厦门火炬高新区管委会（作为第三方）签订《软件园二期项目土地出让合同》的补充协议《（2006）厦地合（协）字012号〈国有土地使用权有偿出让合同〉之补充合同1》，明确将闽（2025）厦门市不动产权第0017837号、0018401号、0018381号、0018388号、0018391号、0018396号《不动产权证书》的国有建设用地使用权供地方式由限制性出让变更为完全出让，并由招商资管公司缴纳土地出让金。

（3）历史转让

1) 转让予厦门火炬高新区管委会

2011年3月2日，厦门土总与厦门火炬高新区管委会签订六份《厦门软件园二期研发楼买卖合同》（合同编号：XR201145、XR201146、XR201147、XR201148、XR201149、XR201150、以下合称“《望海路14号项目买卖合同》”），由厦门火炬高新区管委会自厦门土总处购入望海路14号101单元至601单元。经核查招商中心提供的《厦门市公有房屋出售收入专用票据》（编号为：00001710、00001711、00001712、00001713、00001714、00001715）与《契税完税证明》（编号为：00341202、00341283、00341284、00341285、00341286、00341287），厦门火炬高新区管委会已完成相关款项支付。

2) 划转予招商中心

2022年，厦门火炬高新区管委会与招商中心签订《国有资产无偿划转协议》，厦门火炬高新区管委会根据《厦门火炬高新区管委会关于增加厦门火炬高新区招商服务中心有限公司资本公积的通知》（厦高管〔2022〕199号）将望海路14号项目无偿划转给招商中心。

根据上述转让行为发生时所适用的《关于印发推进工业用地节约集约利用实施意见的通知》（厦府〔2014〕271号）第二十三条以及《软件园二期项目土地出让合同》中的约定（具体约定详见本法律意见书附件三），望海路14号项目在由厦门火炬高新区管委会转让予招商中心时，需取得厦门市资规局及厦门火炬高新区管委会同意，且需按转让发生时政府的规定补缴土地出让金。

就此，市资规局直属分局已于2022年10月14日出具了《关于观日路22号、望海路14号等房产产权变更登记有关事宜的复函》（厦门市资源规划直函〔2022〕291号），同意厦门火炬高新区管委会将望海路14号项目转让过户给招商中心，土地使用权类型保留限制性出让（截至本法律意见书出具日，已变更为完全出让）。另外，厦门火炬高新区管委会已向招商中心出具火炬管委会

247号批复，确认对望海路14号项目的历史转让/划转情况无异议。

(4) 资产权属情况

截至本法律意见书出具之日，招商中心已与招商资管公司签署《资产划转协议》，将望海路14号项目的全部相关资产以无偿划转方式划转至招商资管公司，并办理望海路14号项目的权属变更登记手续。

招商资管公司已就望海路14号项目房屋所有权及对应土地使用权办理不动产权登记手续，不动产权证书取得情况见本法律意见书附件一/9。

厦门市不动产档案中心于2025年4月21日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》显示，望海路14号项目对应房屋所有权及土地使用权均登记在招商资管公司名下。

本所律师认为，招商资管公司依法享有望海路14号项目房屋所有权及对应土地使用权。

(5) 权利限制及解除安排

根据厦门市不动产档案中心于2025年4月21日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》，望海路14号项目的房屋所有权及对应土地使用权未被设定担保物权，望海路14号项目的房屋所有权及对应土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

10. 观日路22号项目

(1) 资产范围

观日路22号项目位于思明区观日路22号，建筑物包括101单元、102单元、103单元、104单元、201单元、202单元、203单元、204单元、301单元、302单元、303单元、304单元、401单元、402单元、403单元、404单元、501单元、502单元、503单元、504单元。观日路22号项目已取得本法律意见书附件一/10部分所载的不动产权证书，根据不动产权证书记载，观日路22号项目共有宗地面积11,335.28平方米，房屋建筑面积23,178.62平方米，土地用途为工业，房屋用途为研发办公，土地使用期限至2056年3月9日。

观日路22号项目所属固定资产项目为厦门软件园二期项目8-5号楼，8-5号楼包括1栋6层建筑以及半地下室停车库，建筑面积共计33,374.49平方米。观日路22号项目为厦门软件园二期项目8-5号楼的1-5层。招商中心仅受让取得8-5号楼中的1-5层，剩余部分（6层及半地下室停车库）共计10,195.87平方米，占8-5号楼总建筑面积的30.55%，现均以研发办公、停车场及园区配套的方式运营，其中6层研发办公由厦门浩鲸云软件有限公司(非关联方)持有，面积共计3,818.98平方米，占8-号楼中房屋用途为“研发办公”部分总建筑面积的14.15%，现以研发办公的方式运营；半地下室停车库由厦门创新软件园管理有限公司（非关联方）持有，现以停车场及园区配套的方式运营。厦门浩鲸云软件有限公司、厦门创新软件园管理有限公司已就招商中心发出的《关于就物业运营维护保持一致行动的意见征询函》作出书面同意，同意在观日路22号项目共有部位、共有设施设备的大中小维修、更新及改造事项方面与招商中心及项

目公司保持一致意见和一致行动。

本所律师认为，观日路 22 号项目的资产范围符合《深交所 REITs 指引第 1 号》第七十五条的规定。

（2）土地使用权取得过程

1) 土地使用权的初始取得

观日路 22 号项目为厦门软件园二期项目中的一栋建筑物。2006 年 4 月 7 日，市资规局（作为出让人）与厦门土总（作为受让人）签订了《软件园二期项目土地出让合同》，由市资规局将位于五石路以西、吕岭路以北的宗地出让给受让人，出让宗地面积为 780,397.11 平方米，出让宗地的用途为工业、办公、住宅、接待中心。经招商中心确认，观日路 22 号项目位于《软件园二期项目土地出让合同》下出让宗地中 A11 号项目用地，对应土地用途为工业。经核查厦门土总提供的《非税收入专用票据》（编号为：00002780、00002781、00002782），受让人已支付完毕《软件园二期项目土地出让合同》下出让宗地中 A11 号项目用地对应的国有建设用地使用权出让价款。《软件园二期项目土地出让合同》中对土地使用权转让的限制性约定详见本法律意见书附件三。

2) 土地使用权性质由限制性出让变更为完全出让

2025 年 3 月 25 日，市政府下发《厦门市人民政府关于思明区望海路 14 号等项目国有建设用地使用权供地方式变更的批复》（厦府〔2025〕86 号），同意将思明区望海路 14 号、观日路 22 号和翔安区翔岳路 1、3、5、7、9、11、13、15、17、29 号，以及翔安区翔星路 96、98、100 号等 13 个项目国有建设用地使用权由限制性出让变更为完全出让方式。

招商资管公司（作为受让人）已与市资规局（作为出让人）、厦门火炬高新区管委会（作为第三方）签订《软件园二期项目土地出让合同》的补充协议《（2006）厦地合（协）字 012 号<国有土地使用权有偿出让合同>之补充合同 1》，明确将闽（2025）厦门市不动产权第 0018343 号、0018252 号、0018255 号、0018256 号、0018383 号、0018373 号、0018378 号、0018389 号、0018393 号、0018398 号、0018370 号、0018400 号、0018402 号、0018403 号、0018405 号、0018406 号、0018446 号、0018350 号、0018351 号、0018348 号《不动产权证书》的国有建设用地使用权供地方式由限制性出让变更为完全出让，并由招商资管公司缴纳土地出让金。

（3）历史转让

1) 转让予厦门火炬高新区管委会

2008 年 1 月 4 日，厦门土总与厦门火炬高新区管委会签订二十份《厦门软件园二期研发楼买卖合同》（合同编号分别为：XR200580、XR200581、XR200582、XR200583、XR200584、XR200585、XR200586、XR200587、XR200588、XR200589、XR200590、XR200591、XR200592、XR200593、XR200594、XR200595、XR200596、XR200597、XR200598、XR200599，以下简称“《观日路 22 号项目买卖合同》”），由厦门火炬高新区管委会自厦门土总处购入观日路 22 号 101-104 单元、201-204 单元、301-304 单元、401-404 单

元、501-504 单元。经核查招商中心提供的《厦门市公有房屋出售收入专用票据》（编号为：00000889、00000890、00000891、00000892、00000893、00000894、00000895、00000896、00000897、00000898、00000899、00000900、00000901、00000902、00000903、00000904、00000905、00000906、00000908、00000909）与《契税减免税审批通知单》）（批文号：FDC2001902010000003），厦门火炬高新区管委会已完成相关款项支付。

2) 划转予招商中心

2022 年，厦门火炬高新区管委会与招商中心签订《国有资产无偿划转协议》，厦门火炬高新区管委会根据《厦门火炬高新区管委会关于增加厦门火炬高新区招商服务中心有限公司资本公积的通知》（厦高管〔2022〕199 号）将观日路 22 号项目无偿划转给招商中心。

根据上述转让行为发生时所适用的《关于印发推进工业用地节约集约利用实施意见的通知》（厦府〔2014〕271 号）第二十三条以及《软件园二期项目土地出让合同》中的约定（具体约定详见本法律意见书附件三），观日路 22 号项目在由厦门火炬高新区管委会转让予招商中心时，需取得厦门市资规局及厦门火炬高新区管委会同意，且需按转让时发生时政府的规定补缴土地出让金。

就此，市资规局直属分局已于 2022 年 10 月 14 日出具了《关于观日路 22 号、望海路 14 号等房产产权变更登记有关事宜的复函》（厦门市资源规划直函〔2022〕291 号），同意厦门火炬高新区管委会将观日路 22 号项目转让过户给招商中心，土地使用权类型保留限制性出让（截至本法律意见书出具日，已变更为完全出让）。另外，厦门火炬高新区管委会已向招商中心出具火炬管委会 247 号批复，确认对观日路 22 号项目的历史转让/划转情况无异议。

（4）资产权属情况

截至本法律意见书出具之日，招商中心已与招商资管公司签署《资产划转协议》，将观日路 22 号项目的全部相关资产以无偿划转方式划转至招商资管公司，并办理观日路 22 号项目的权属变更登记手续。

招商资管公司已就观日路 22 号项目房屋所有权及对应土地使用权办理不动产权登记手续，不动产权证书取得情况见本法律意见书附件一/10。

厦门市不动产档案中心于 2025 年 4 月 21 日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》显示，观日路 22 号项目对应房屋所有权及土地使用权均登记在招商资管公司名下。

本所律师认为，招商资管公司依法享有观日路 22 号项目房屋所有权及对应土地使用权。

（5）权利限制及解除安排

根据厦门市不动产档案中心于 2025 年 4 月 21 日出具的《厦门市不动产登记信息查询结果》，观日路 22 号项目的房屋所有权及对应土地使用权未被设定担保物权，观日路 22 号项目的房屋所有权及对应土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

综上，本所律师认为，基础设施项目权属清晰，资产完整，资产范围明确，依照规定完成了相应的权属登记，基础设施项目不存在抵押、质押等权利限制情况，符合《深交所 REITs 指引第 1 号》第十二条第（一）项、第（三）项等有关法律法规的规定。

（二）基础设施资产的投资管理手续

1. 同安孵化基地一期项目

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，同安孵化基地一期项目已取得本法律意见书附件二/1 所列固定资产投资管理手续文件。

本所律师认为，同安孵化基地一期项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行了项目备案、规划、用地、环评、施工、竣工验收等重要的固定资产投资管理手续。同安孵化基地一期项目及其不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

2. 同安孵化基地二期项目

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，同安孵化基地二期项目已取得本法律意见书附件二/2 所列固定资产投资管理手续文件。

本所律师认为，同安孵化基地二期项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行了项目备案、规划、用地、环评、施工、竣工验收等重要的固定资产投资管理手续。同安孵化基地二期项目及其不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

3. 同安孵化基地三期项目

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，同安孵化基地三期项目已取得本法律意见书附件二/3 所列固定资产投资管理手续文件。

本所律师认为，同安孵化基地三期项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行了项目备案、规划、用地、环评、施工、竣工验收等重要的固定资产投资管理手续。同安孵化基地三期项目及其不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

4. 翔安加速器一期项目

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，翔安加速器一期项目已取得本法律意见书附件二/4 所列固定资产投资管理手续文件。

本所律师认为，翔安加速器一期项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行了项目备案、规划、用地、环评、施工、竣工验收等重要的固定资产投资管理手续。翔安加速器一期项目及其不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

5.翔安加速器二期项目

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，翔安加速器二期项目已取得本法律意见书附件二/5所列固定资产投资管理手续文件。

本所律师认为，翔安加速器二期项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行了项目备案、规划、用地、环评、施工、竣工验收等重要的固定资产投资管理手续。翔安加速器二期项目及其不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

6.翔安研发楼项目

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，翔安研发楼项目已取得本法律意见书附件二/6所列固定资产投资管理手续文件。

本所律师认为，翔安研发楼项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行了项目备案、规划、用地、环评、施工、竣工验收等重要的固定资产投资管理手续。翔安研发楼项目及其不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

7.东部孵化园项目

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，东部孵化园项目已取得本法律意见书附件二/7所列固定资产投资管理手续文件。

本所律师认为，东部孵化园项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行了项目备案、规划、用地、环评、施工、竣工验收等重要的固定资产投资管理手续。东部孵化园项目及其不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

8.火炬芯创大厦项目

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，火炬芯创大厦项目已取得本法律意见书附件二/8所列固定资产投资管理手续文件。

本所律师注意到，《芯创大厦土地出让合同》约定的宗地用途为“公共管理与公共服务用地-科教用地（软件及研发用地）”，火炬芯创大厦项目对应不动产权证书载明的国有建设用地使用权用途为“科教用地（软件及研发用地）”，但火炬芯创大厦项目对应的《建设用地规划许可证》所载用地性质为“其他商务设施用地”，存在《建设用地规划许可证》所载用地性质与《芯创大厦土地出让合同》、不动产权证书所载土地用途不完全一致的情况。经核查，厦门市国土资源与房产管理局、厦门市规划委员会在根据《厦门市市级机构改革实施方案》重组为厦门市自然资源和规划局前，分别依据《土地利用现状分类（GB/T21010-2017）》与《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2011）》的规定对土地进行分类。根据《厦门市自然资源和规划局关于印发〈土地利用现状分类与城乡规划用地分类对应表〉的通知》（厦资源规划(2019)281号）第一条，“土地出让、土地划拨、核发建设用地批准文件、土地调查、土

地登记的土地类别，按照《土地利用现状分类（GB/T21010-2017）》执行；涉及需与规划用地分类衔接的，按照《土地利用现状分类与城乡规划用地分类对应表》进行转换”。《土地利用现状分类与城乡规划用地分类对应表》将《土地利用现状分类（GB/T21010-2017）》下“科研用地（软件及研发用地）”与《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2011）》下“其它商务设施用地”相对应，经衔接、转换后，火炬芯创大厦项目对应的《建设用地规划许可证》所载用地性质与《芯创大厦土地出让合同》、不动产权证书所载土地用途实质一致，应按照《土地利用现状分类（GB/T21010-2017）》的规定执行，即火炬芯创大厦项目的土地性质为科教用地（软件及研发用地）。此外，就本事项厦门市资规局已出具《厦门市自然资源和规划局关于火炬芯创大厦项目申请发行基础设施 REITs 的复函》，确认火炬芯创大厦的土地用途与相应的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35021120170526CG017）所载土地用途一致，为“公共管理与公共服务用地—科教用地（软件及研发用地）”。

综上，本所律师认为，火炬芯创大厦项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行了项目备案、规划、用地、环评、施工、竣工验收等重要的固定资产投资管理手续。火炬芯创大厦项目及其不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

9.望海路 14 号项目

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，望海路 14 号项目已取得本法律意见书附件二/9 所列固定资产投资管理手续文件。

本所律师认为，望海路 14 号项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行了项目备案、规划、用地、环评、施工、竣工验收等重要的固定资产投资管理手续。望海路 14 号项目及其不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

10.观日路 22 号项目

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，观日路 22 号项目已取得本法律意见书附件二/10 所列固定资产投资管理手续文件。

本所律师认为，观日路 22 号项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行了项目备案、规划、用地、环评、施工、竣工验收等重要的固定资产投资管理手续。观日路 22 号项目及其不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

综上，本所律师认为，基础设施资产已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已按规定履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记以及其他依据相关法律法规应当办理的手续，符合《深交所 REITs 指引第 1 号》第十二条第（四）项等有关法律法规的规定。

（三）基础设施项目运营及现金流情况

1.基础设施项目运营情况

（1）基础设施项目租赁情况

1）基础设施项目租赁合同签署情况

经审阅项目公司提供的基础设施项目租赁台账、截至尽职调查基准日与承租人签署的现行有效的租赁合同并经项目公司确认，截至尽职调查基准日，就基础设施项目共有正在履行的租赁合同 541 份，由于在租房产数量较大，涉及租赁合同笔数众多，且合同模板较为统一，同质化较高，因此从实际操作可行性出发，本所律师采用抽样的方式对截至尽职调查基准日在租房产相关的租赁合同进行核查，抽样方法如下：

- a. 抽样样本需覆盖每一个基础设施项目；
- b. 每一个基础设施项目抽样样本按照租赁面积从大到小排序，需覆盖前五大；
- c. 每一个基础设施项目抽样样本按照月租金标准从大到小排序，需覆盖月租金标准前五大；
- d. 每一个基础设施项目抽样样本按照合计租金金额从大到小排序，需覆盖租金总额前五大；
- e. 抽样样本的合同签署日期涵盖每个月段。

以上标准抽样加总后占比超过基础设施项目全部租赁合同的 10%。

本所律师认为，上述抽样方法涵盖了租赁范围、租赁标准、租赁面积、租金金额、租赁时间多个维度，抽样方法具有代表性和合理性。按照上述抽样方法，本所律师共抽查 109 份租赁合同。经本所律师核查，截至尽职调查基准日，前述抽样租赁合同的条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

2）基础设施项目租赁合同备案情况

关于基础设施项目租赁合同备案情况详见本法律意见书第三/（三）/2 部分所述。

3）基础设施项目租赁合同特殊条款情况

经本所律师核查并经项目公司确认，截至尽职调查基准日，基础设施项目租赁合同不存在对基础设施项目产生限制的特殊条款。

4）换签安排

根据原始权益人确认，截至尽职调查基准日，基础设施项目由原始权益人作为出租人，并由原始权益人与租户签署租赁合同或类似文件。本项目启动后，原始权益人启动了租赁合同换签事宜，逐步将基础设施项目的租赁合同的出租方变更为项目公司。根据项目公司提供的资料，截至本法律意见书出具日，就基础设施项目，原始权益人已通知全部租户产权方变更事宜，并已完成重组完毕后新签署租约的出租方变更。

（2）基础设施项目运营情况

1) 同安孵化基地一期项目

经本所律师核查相关租赁合同并经创业中心出具《承诺函》确认，同安孵化基地一期项目目前以厂房、研发办公、配餐食堂、车库的用途分散出租，租户分属于制造业、科学研究和技术服务业、批发和零售业、餐饮业等各行业。

a. 项目实际用途与规划用途、证载用途不一致的情况

根据同安孵化基地一期项目对应的《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》，同安孵化基地一期项目的土地规划用途为工业用地，房屋规划用途为厂房、办公、门卫、停车泊位。根据同安孵化基地一期项目对应的不动产权证书，同安孵化基地一期项目土地证载用途为工业用地（电气机械及器材制造业），房屋证载用途为厂房/门卫。经核查，同安孵化基地一期项目实际以厂房、门卫、研发办公、配餐食堂、车库的用途出租予制造业、科学研究和技术服务业、批发和零售业、餐饮业等类型企业，实际用途与规划用途、证载用途不完全一致。

根据《福建省人民政府关于实施工业（产业）园区标准化建设推动制造业高质量发展的指导意见》（闽政〔2020〕1号）第四条“……通过土地‘改功能、不改性质’的模式，实施‘腾笼换鸟’，引导园区内企业利用原工业用地兴办信息服务、研发设计、文化创意等新兴产业以及我省鼓励发展的生产性或高科技服务业……”以及《厦门市“十二五”现代服务业发展专项规划》第三节第二条“完善服务业用地政策 对鼓励发展的服务业建设项目，给予土地供应的重点保证，推动部分生产性服务业用地出让方式和价格参照工业用地；技术先进型服务业企业享受高新技术企业的优惠政策”，同安孵化基地一期项目的实际用途符合工业用地使用的相关政策。

根据《中华人民共和国土地管理法（2019修正）》（以下简称“《土地管理法》”）第八十一条¹³³，《中华人民共和国土地管理法实施条例（2021修订）》（以下简称“《土地管理法实施条例》”）第五十九条¹³⁴，《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法（2011）》第六十七条第一款¹³⁵，前述用途不一致情形可能导致项目公司面临被有关政府部门处以罚款、责令纠正、恢复用途甚至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法律风险。

经本所律师在“信用中国”网站¹³⁶、国家企业信用信息公示系统¹³⁷、厦门市

¹³³ 《中华人民共和国土地管理法（2019修正）》第八十一条：“依法收回国有土地使用权当事人拒不交出土地的，临时使用土地期满拒不归还的，或者不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地，处以罚款”，下同。

¹³⁴ 《中华人民共和国土地管理法实施条例（2021修订）》第五十九条：“依照《土地管理法》第八十一条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米100元以上500元以下”，下同。

¹³⁵ 《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法（2011）》第六十七条第一款：“未取得建设工程规划许可证进行建设或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由城市、县人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款；造成他人损失的，应当赔偿损失”，下同。

¹³⁶ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>，最后查询时间：2025年12月4日。

¹³⁷ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>，最后查询时间：2025年12月4日。

自然资源和规划局网站¹³⁸对创业中心的查询，并经创业中心出具《承诺函》确认，创业中心未因同安孵化基地一期项目的实际用途与规划用途、证载用途不完全一致而被有关政府部门处以任何行政处罚。此外，根据厦门火炬高新区管委会于2022年12月16日下发的《厦门火炬高新区管委会关于厦门高新技术创业中心有限公司申请发行基础设施REITs相关事项的批复》（厦高管〔2022〕246号，以下简称“火炬管委会246号批复”），厦门火炬高新区管委会确认同安孵化基地一期项目的所有权人可以继续按照现状用途使用上述基础设施项目；根据市资规局于2023年11月1日下发的《厦门市自然资源和规划局关于部分火炬产业园REITs项目核实情况的函》（以下简称“《市资规局核实情况函》”），市资规局确认同安孵化基地一期项目所列业态属于工业项目配套生产服务设施，符合《厦门市工业项目建设用地控制标准（2020版）》（厦府办〔2020〕35号）的规定及项目土地出让合同的约定。

综上，本所律师认为，同安孵化基地一期项目的实际用途与规划用途、证载用途不完全一致，但实际用途符合工业用地使用的相关政策，且符合厦门火炬高技术产业开发区的整体规划要求。同安孵化基地一期项目的运营管理情况取得厦门火炬高新区管委会的认可，配套生产服务设施用途已取得市资规局的认可。此外，就本事项，创业中心已出具《承诺函》，承诺全额赔偿高新运管公司因项目实际用途与规划用途、证载用途不一致所遭受的全部损失。

b.租赁合同未办理备案的情况

截至本法律意见书出具之日，经创业中心确认，同安孵化基地一期项目资产所涉及房屋租赁合同尚未办理租赁备案。根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条第一款及第二十三条，房屋租赁合同当事人应到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁合同登记备案，否则可能面临罚款的处罚。就本事项，创业中心已出具《承诺函》，承诺赔偿高新运管公司因租赁合同未办理备案所遭受的全部损失（如有）。

c.关联收入情况

截至本法律意见书出具之日，经核查创业中心提供的同安孵化基地一期项目租赁合同台账，同安孵化基地一期项目收入中不存在来自与发起人（原始权益人）属于同一实际控制人的关联方的收入。

d.经营场所虚拟注册情况

截至本法律意见书出具之日，同安孵化基地一期项目存在企业未承租本项目资产但将住所（经营场所）登记在本项目资产地址范围内的情形。创业中心已就此出具《承诺函》，承诺同安孵化基地一期项目范围内不再新增虚拟注册企业，如因此遭受的一切损失由创业中心承担。

e.地上临时停车位的合规性

截至本法律意见书出具日，同安孵化基地一期项目存在将建筑区划内地上合适场地设置为临时停车位的情况。根据创业中心提供的就同安孵化基地一期

¹³⁸ 网址：<http://zygh.xm.gov.cn/>，最后查询时间：2025年12月4日。

项目办理的《厦门经济特区机动车停车场经营备案登记表》，以及在厦门市停车场公众服务网的备案公示信息，同安孵化基地一期项目地上临时停车位已办理停车场经营备案登记、定价已完成了备案公示，符合《厦门经济特区机动车停车场管理条例》（厦门市人民代表大会常务委员会公告第10号）、《厦门市发展和改革委员会、厦门市建设局关于印发厦门市机动车停放服务收费管理办法的通知》（厦发改规〔2021〕1号）相关规定。

2) 同安孵化基地二期项目

a. 项目实际用途与规划用途、证载用途相符

根据同安孵化基地二期项目对应的《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》，同安孵化基地二期项目的土地规划用途为工业用地，房屋规划用途为厂房及配套设施、停车泊位。根据同安孵化基地二期项目对应的不动产权证书，同安孵化基地二期项目土地证载用途为工业用地（电气机械及器材制造业），房屋证载用途为通用厂房/机房/梯间/变配电室/产品展示/产品展厅/车位/人防/设备用房/设备用房/门卫兼传达室/配餐食堂/宿舍。经本所律师核查相关租赁合同并经创业中心出具《承诺函》确认，同安孵化基地二期项目目前以厂房、配套办公、配餐食堂、宿舍、车位的用途分散出租，租户分属于科学研究和技术服务业、批发和零售业、制造业、餐饮业等各行业。同安孵化基地二期项目的实际用途与规划用途、证载用途相符。

b. 租赁合同未办理备案的情况

截至本法律意见书出具之日，经创业中心确认，除公寓出租对应的房屋租赁合同外，同安孵化基地二期项目资产所涉及房屋租赁合同尚未办理租赁备案。根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条第一款及第二十三条，房屋租赁合同当事人应到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案，否则可能面临罚款的处罚。就本事项，创业中心已出具《承诺函》，承诺赔偿高新运管公司因租赁合同未办理备案所遭受的全部损失（如有）。

c. 关联收入情况

截至本法律意见书出具之日，经核查创业中心提供的同安孵化基地二期项目租赁合同台账，同安孵化基地二期项目收入中不存在来自与发起人（原始权益人）属于同一实际控制人的关联方的收入。

d. 经营场所虚拟注册情况

截至本法律意见书出具之日，同安孵化基地二期项目存在企业未承租本项目资产但将住所（经营场所）登记在本项目资产地址范围内的情形。创业中心已就此出具《承诺函》，承诺同安孵化基地二期项目范围内不再新增虚拟注册企业，如因此遭受的一切损失均由创业中心承担。

e. 地上临时停车位的合规性

截至本法律意见书出具日，同安孵化基地二期项目存在将建筑区划内地上合适场地设置为临时停车位的情况。根据创业中心提供的就同安孵化基地二期

项目办理的《厦门经济特区机动车停车场经营备案登记表》，以及在厦门市停车场公众服务网的备案公示信息，同安孵化基地二期项目地上临时停车位已办理停车场经营备案登记、定价已完成了备案公示，符合《厦门经济特区机动车停车场管理条例》（厦门市人民代表大会常务委员会公告第 10 号）、《厦门市发展和改革委员会、厦门市建设局关于印发厦门市机动车停放服务收费管理办法的通知》（厦发改规〔2021〕1 号）相关规定。

3) 同安孵化基地三期项目

经本所律师核查相关租赁合同并经创业中心出具《承诺函》确认，同安孵化基地三期项目目前以厂房、配套办公的用途整租予厦门梦贝比儿童用品有限公司。

a. 项目实际用途与规划用途、证载用途不一致的情况

根据同安孵化基地三期项目对应的《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》，同安孵化基地三期项目的土地规划用途为工业用地，房屋规划用途为厂房及配套设施、开闭所。根据同安孵化基地三期项目对应的不动产权证书，同安孵化基地三期项目土地证载用途为工业用地（电气机械及器材制造业），房屋证载用途为厂房。经核查，同安孵化基地三期项目实际为以厂房、配套办公的用途整租予非电气机械及器材制造业的厦门梦贝比儿童用品有限公司，实际用途与规划用途、证载用途不完全一致。

根据《福建省人民政府关于实施工业（产业）园区标准化建设推动制造业高质量发展的指导意见》（闽政〔2020〕1 号）第四条“……通过土地‘改功能、不改性质’的模式，实施‘腾笼换鸟’，引导园区内企业利用原工业用地兴办信息服务、研发设计、文化创意等新兴产业以及我省鼓励发展的生产性或高科技服务业……”以及《厦门市“十二五”现代服务业发展专项规划》第三节第二条“完善服务业用地政策 对鼓励发展的服务业建设项目，给予土地供应的重点保证，推动部分生产性服务业用地出让方式和价格参照工业用地；技术先进型服务业企业享受高新技术企业的优惠政策”，同安孵化基地三期项目实际租赁予厦门梦贝比儿童用品有限公司用于研发设计及制造，符合工业用地使用的相关政策。

根据《土地管理法》第八十一条、《土地管理法实施条例》第五十九条、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法（2011）》第六十七条第一款，前述用途不一致情形可能导致项目公司面临被有关政府部门处以罚款、责令纠正、恢复用途甚至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法律风险。

经本所律师在“信用中国”网站¹³⁹、国家企业信用信息公示系统¹⁴⁰、厦门市自然资源和规划局网站¹⁴¹对创业中心的查询，并经创业中心出具《承诺函》确认，创业中心未因同安孵化基地三期项目的实际用途与规划用途、证载用途不

¹³⁹ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>，最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁴⁰ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>，最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁴¹ 网址：<http://zygh.xm.gov.cn/>，最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

完全一致而被有关政府部门处以任何行政处罚。此外，根据厦门火炬高新区管委会出具的火炬管委会 246 号批复，厦门火炬高新区管委会确认同安孵化基地三期项目的所有人可以继续按照现状用途使用上述基础设施项目。

综上，本所律师认为，同安孵化基地三期项目的实际用途与规划用途、证载用途不完全一致，但实际用途符合工业用地使用的相关政策，且厦门火炬高技术产业开发区的整体规划要求。同安孵化基地三期项目的运营管理情况已取得厦门火炬高新区管委会的认可。此外，就本事项，创业中心已出具《承诺函》，承诺全额赔偿高新运管公司因项目实际用途与规划用途、证载用途不一致所遭受的全部损失。

b.租赁合同未办理备案的情况

截至本法律意见书出具之日，经创业中心确认，同安孵化基地三期项目资产所涉及房屋租赁合同尚未办理租赁备案。根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条第一款及第二十三条，房屋租赁合同当事人应到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁合同登记备案，否则可能面临罚款的处罚。就本事项，创业中心已出具《承诺函》，承诺赔偿高新运管公司因租赁合同未办理备案所遭受的全部损失（如有）。

c.关联收入情况

截至本法律意见书出具之日，经核查创业中心提供的同安孵化基地三期项目租赁合同台账，同安孵化基地三期项目收入中不存在来自与发起人（原始权益人）属于同一实际控制人的关联方的收入。

d.经营场所虚拟注册情况

截至本法律意见书出具之日，同安孵化基地三期项目存在企业未承租本项目资产但将住所（经营场所）登记在本项目资产地址范围内的情形。创业中心已就此出具《承诺函》，承诺同安孵化基地三期项目范围内不再新增虚拟注册企业，如因此遭受的一切损失均由创业中心承担。

4) 翔安加速器一期项目

a.项目实际用途与规划用途、证载用途相符

根据翔安加速器一期项目对应的《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》，翔安加速器一期项目的土地规划用途为工业用地，房屋规划用途为厂房及其配套用房。根据翔安加速器一期项目对应的不动产权证书，翔安加速器一期项目土地证载用途为工业，房屋证载用途为厂房/梯间/门卫/水泵房/消控室。经本所律师核查相关租赁合同并经创业中心出具《承诺函》确认，翔安加速器一期项目 1-12、15、16#厂房以厂房、配套办公的实际用途对外分散出租，租户分属于科学研究和技术服务业、批发和零售业、制造业等各行业；15#为门卫；17#为水泵房。翔安加速器一期项目的实际用途与规划用途、证载用途相符。

b.租赁合同未办理备案的情况

截至本法律意见书出具之日，经创业中心确认，翔安加速器一期项目资产所涉及房屋租赁合同尚未办理租赁备案。根据《商品房屋租赁管理办法》第十

四条第一款¹⁴²及第二十三条¹⁴³，房屋租赁合同当事人应到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案，否则可能面临罚款的处罚。就本事项，创业中心已出具《承诺函》，承诺赔偿高新运管公司因租赁合同未办理备案所遭受的全部损失（如有）。

c. 关联收入情况

截至本法律意见书出具之日，经核查创业中心提供的翔安加速器一期项目租赁合同台账，翔安加速器一期项目收入中不存在来自与发起人（原始权益人）属于同一实际控制人的关联方的收入。

d. 经营场所虚拟注册情况

截至本法律意见书出具之日，翔安加速器一期项目存在企业未承租本项目资产但将住所（经营场所）登记在本项目资产地址范围内的情形。创业中心已就此出具《承诺函》，承诺翔安加速器一期项目范围内不再新增虚拟注册企业，如因此遭受的一切损失均由创业中心承担。

e. 地上临时停车位的合规性

截至本法律意见书出具日，翔安加速器一期项目存在将建筑区划内地上合适场地设置为临时停车位的情况。根据创业中心提供的就翔安加速器一期项目办理的《厦门经济特区机动车停车场经营备案登记表》，以及在厦门市停车场公众服务网的备案公示信息，翔安加速器一期项目地上临时停车位已办理停车场经营备案登记、定价已完成了备案公示，符合《厦门经济特区机动车停车场管理条例》（厦门市人民代表大会常务委员会公告第10号）、《厦门市发展和改革委员会、厦门市建设局关于印发厦门市机动车停放服务收费管理办法的通知》（厦发改规〔2021〕1号）相关规定。

5) 翔安加速器二期项目

a. 项目实际用途与规划用途、证载用途相符

根据翔安加速器二期项目对应的《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》，翔安加速器二期项目的土地规划用途为工业用地，房屋规划用途为车间及变配电室、门卫房、水泵房及消防水池。根据翔安加速器二期项目对应的不动产权证书，翔安加速器二期项目土地证载用途为工业，房屋证载用途为车间/机房/变配电室/水泵房及消防水池/休息室、值班室及消控室。经本所律师核查相关租赁合同并经创业中心出具《承诺函》确认，翔安加速器二期项目1-12#厂房以车间、配套办公的实际用途对外分散出租，租户分属于科学研究和技

¹⁴² 《商品房屋租赁管理办法》第十四条第一款：“房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案”，下同。

¹⁴³ 《商品房屋租赁管理办法》第二十三条：“违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款”，下同。

术服务业、批发和零售业、制造业等各行业；13#为变配电室；14#为水泵房；15#为门卫。翔安加速器二期项目的实际用途与规划用途、证载用途相符。

b.租赁合同未办理备案的情况

截至本法律意见书出具之日，经创业中心确认，翔安加速器二期项目资产所涉及房屋租赁合同尚未办理租赁备案。根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条第一款及第二十三条，房屋租赁合同当事人应到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案，否则可能面临罚款的处罚。就本事项，创业中心已出具《承诺函》，承诺赔偿高新运管公司因租赁合同未办理备案所遭受的全部损失（如有）。

c.关联收入情况

截至本法律意见书出具之日，经核查创业中心提供的翔安加速器二期项目租赁合同台账，翔安加速器二期项目收入中不存在来自与发起人（原始权益人）属于同一实际控制人的关联方的收入。

d.经营场所虚拟注册情况

截至本法律意见书出具之日，翔安加速器二期项目存在企业未承租本项目资产但将住所（经营场所）登记在本项目资产地址范围内的情形。创业中心已就此出具《承诺函》，承诺翔安加速器二期项目范围内不再新增虚拟注册企业，如因此遭受的一切损失均由创业中心承担。

e.地上临时停车位的合规性

截至本法律意见书出具日，翔安加速器二期项目存在将建筑区划内地上合适场地设置为临时停车位的情况。根据创业中心提供的就翔安加速器二期项目办理的《厦门经济特区机动车停车场经营备案登记表》，以及在厦门市停车场公众服务网的备案公示信息，翔安加速器二期项目地上临时停车位已办理停车场经营备案登记、定价已完成了备案公示，符合《厦门经济特区机动车停车场管理条例》（厦门市人民代表大会常务委员会公告第10号）、《厦门市发展和改革委员会、厦门市建设局关于印发厦门市机动车停放服务收费管理办法的通知》（厦发改规〔2021〕1号）相关规定。

6) 翔安研发楼项目

a.项目实际用途与规划用途、证载用途相符

根据翔安研发楼项目对应的《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》，翔安研发楼项目的土地规划用途为工业，房屋规划用途为通用厂房。根据翔安研发楼项目对应的不动产权证书，翔安研发楼项目土地证载用途为工业（自用），房屋证载用途为通用厂房。经本所律师核查相关租赁合同并经创业中心出具《承诺函》确认，翔安研发楼项目目前以厂房、配套办公的用途对外分散出租，租户分属于科学研究和技术服务业、批发和零售业、制造业等各行业。翔安研发楼项目的实际用途与规划用途、证载用途相符。

b.租赁合同未办理备案的情况

截至本法律意见书出具之日，经创业中心确认，翔安研发楼项目资产所涉及房屋租赁合同尚未办理租赁备案。根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条第一款及第二十三条，房屋租赁合同当事人应到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案，否则可能面临罚款的处罚。就本事项，创业中心已出具《承诺函》，承诺赔偿高新运管公司因租赁合同未办理备案所遭受的全部损失（如有）。

c. 关联收入情况

截至本法律意见书出具之日，经核查创业中心提供的翔安研发楼项目租赁合同台账，翔安研发楼项目收入中不存在来自与发起人（原始权益人）属于同一实际控制人的关联方的收入。

d. 经营场所虚拟注册情况

截至本法律意见书出具之日，翔安研发楼项目存在企业未承租本项目资产但将住所（经营场所）登记在本项目资产地址范围内的情形。创业中心已就此出具《承诺函》，承诺翔安研发楼项目范围内不再新增虚拟注册企业，如因此遭受的一切损失均由创业中心承担。

7) 东部孵化园项目

经本所律师核查相关租赁合同并经招商中心出具《承诺函》确认，东部孵化园项目目前以研发车间、办公、餐厅、宿舍等用途分散出租，租户分属于批发和零售业、科学研究和技术服务业、信息传输、软件和信息技术服务业、制造业、金融业、餐饮业等各行业。

a. 项目实际用途与规划用途、证载用途不一致的情况

根据东部孵化园项目对应的《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》，东部孵化园项目的土地规划用途为工业，房屋规划用途为研发车间、设备用房、厂房、餐厅、娱乐活动用房、单身宿舍、停车泊位。根据东部孵化园项目对应的不动产权证书，东部孵化园项目土地证载用途为工业，房屋证载用途为工业/研发车间。经核查，东部孵化园项目存在以商业办公的用途出租予金融企业的情况，实际用途与规划用途、证载用途不完全一致。

根据《福建省人民政府关于实施工业（产业）园区标准化建设推动制造业高质量发展的指导意见》（闽政〔2020〕1号）第四条“……通过土地‘改功能、不改性质’的模式，实施‘腾笼换鸟’，引导园区内企业利用原工业用地兴办信息服务、研发设计、文化创意等新兴产业以及我省鼓励发展的生产性或高科技服务业……”以及《厦门市“十二五”现代服务业发展专项规划》第三节第二条“完善服务业用地政策 对鼓励发展的服务业建设项目，给予土地供应的重点保证，推动部分生产性服务业用地出让方式和价格参照工业用地；技术先进型服务业企业享受高新技术企业的优惠政策”，东部孵化园项目的实际用途符合工业用地使用的相关政策。

根据《土地管理法》第八十一条、《土地管理法实施条例》第五十九条、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法（2011）》第六十七条第一款，前述用途不一致情形可能导致项目公司面临被有关政府部门处以罚款、责令纠

正、恢复用途甚至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法律风险。

经本所律师在“信用中国”网站¹⁴⁴、国家企业信用信息公示系统¹⁴⁵、厦门市自然资源和规划局网站¹⁴⁶对招商中心的查询，并经招商中心出具《承诺函》确认，招商中心未因东部孵化园项目的实际用途与规划用途、证载用途不完全一致而被有关政府部门处以任何行政处罚。此外，根据厦门火炬高新区管委会出具的火炬管委会 247 号批复，厦门火炬高新区管委会确认东部孵化园项目的所有权人可以继续按照现状用途使用上述基础设施项目；根据市资规局下发的《市资规局核实情况函》，市资规局确认东部孵化园项目所列业态属于工业项目配套生产服务设施，符合《厦门市工业项目建设用地控制标准（2020 版）》（厦府办〔2020〕35 号）的规定及项目土地出让合同的约定。

综上，本所律师认为，东部孵化园项目的实际用途与规划用途、证载用途不完全一致，但实际用途符合工业用地使用的相关政策，且符合厦门火炬高技术产业开发区招商引资的产业导向及整体规划，同时就东部孵化园项目的所有权人可以继续按照现状用途使用已取得厦门火炬高新区管委会的认可，配套生产服务设施用途已取得市资规局的认可。此外，就本事项，招商中心已出具《承诺函》，承诺全额赔偿招商资管公司因项目实际用途与规划用途、证载用途不一致所遭受的全部损失。

b. 租赁合同未办理备案的情况

截至本法律意见书出具之日，经招商中心确认，东部孵化园项目资产所涉及房屋租赁合同尚未办理租赁备案。根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条第一款及第二十三条，房屋租赁合同当事人应到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案，否则可能面临罚款的处罚。就本事项，招商中心已出具《承诺函》，承诺赔偿招商资管公司因租赁合同未办理备案所遭受的全部损失（如有）。

c. 关联收入情况

截至本法律意见书出具之日，经核查招商中心提供的东部孵化园项目租赁合同台账，东部孵化园项目收入中不存在来自与发起人（原始权益人）属于同一实际控制人的关联方的收入。

d. 经营场所虚拟注册情况

截至本法律意见书出具之日，东部孵化园项目存在企业未承租本项目资产但将住所（经营场所）登记在本项目资产地址范围内的情形。招商中心已就此出具《承诺函》，承诺东部孵化园项目范围内不再新增虚拟注册企业，如因此遭受的一切损失均由招商中心承担。

e. 地上临时停车位的合规性

¹⁴⁴ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>，最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁴⁵ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>，最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁴⁶ 网址：<http://zygh.xm.gov.cn/>，最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

截至本法律意见书出具日，东部孵化园项目存在将建筑区划内地上合适场地设置为临时停车位的情况。根据招商中心提供的就东部孵化园办理的《厦门经济特区机动车停车场经营备案登记表》，以及在厦门市停车场公众服务网的备案公示信息，东部孵化园地上临时停车位已办理停车场经营备案登记、定价已完成了备案公示，符合《厦门经济特区机动车停车场管理条例》（厦门市人民代表大会常务委员会公告第 10 号）、《厦门市发展和改革委员会、厦门市建设局关于印发厦门市机动车停放服务收费管理办法的通知》（厦发改规〔2021〕1 号）相关规定。

8) 火炬芯创大厦项目

经本所律师核查相关租赁合同并经招商中心出具《承诺函》确认，火炬芯创大厦项目目前以技术服务办公、办公、餐饮的用途分散出租，租户分属于科学研究和技术服务业、信息传输、软件和信息技术服务业、餐饮业、金融业、商业服务业等各行业。

a. 项目实际用途与规划用途、证载用途不一致的情况

根据火炬芯创大厦项目对应的《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》，火炬芯创大厦项目的土地规划用途为其他商务设施用地（存在土地规划用途与土地证载用途不一致的情况，具体分析详见本法律意见书第三/（三）/1/（2）/8 部分），房屋规划用途为技术服务办公。根据火炬芯创大厦项目对应的不动产权证书，火炬芯创大厦项目土地证载用途为科教用地（软件及研发用地），房屋证载用途为技术服务办公。经核查，火炬芯创大厦项目存在以商业办公、餐饮的用途出租予餐饮业、金融业、商业服务业等行业的企业，实际用途与规划用途、证载用途不完全一致。

根据《土地管理法》第八十一条、《土地管理法实施条例》第五十九条、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法（2011）》第六十七条第一款，前述用途不一致情形可能导致项目公司面临被有关政府部门处以罚款、责令纠正、恢复用途甚至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法律风险。

经本所律师在“信用中国”网站¹⁴⁷、国家企业信用信息公示系统¹⁴⁸、厦门市自然资源和规划局网站¹⁴⁹对招商中心的查询，并经招商中心出具《承诺函》确认，招商中心未因火炬芯创大厦项目的实际用途与规划用途、证载用途不一致而被有关政府部门处以任何行政处罚。此外，根据厦门火炬高新区管委会出具的火炬管委会 247 号批复，厦门火炬高新区管委会确认火炬芯创大厦项目的所有人可以继续按照现状用途使用上述基础设施项目；根据市资规局下发的《市资规局核实情况函》，市资规局确认火炬芯创大厦项目所列业态属于软件研发项目的配套服务设施，符合相关建设要求。

综上，本所律师认为，火炬芯创大厦项目的实际用途与规划用途、证载用途不完全一致，但实际用途符合土地使用的相关政策，且符合厦门火炬高技术

¹⁴⁷ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>，最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁴⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>，最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁴⁹ 网址：<http://zygh.xm.gov.cn/>，最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

产业开发区的整体规划要求。火炬芯创大厦项目的运营管理情况已取得厦门火炬高新区管委会的认可，配套服务设施用途已取得市资规局的认可。就本事项，招商中心已出具《承诺函》，承诺全额赔偿招商资管公司因项目实际用途与规划用途、证载用途不一致所遭受的全部损失。

b.租赁合同未办理备案的情况

截至本法律意见书出具之日，经招商中心确认，火炬芯创大厦项目资产所涉及房屋租赁合同尚未办理租赁备案。根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条第一款及第二十三条，房屋租赁合同当事人应到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁合同备案，否则可能面临罚款的处罚。就本事项，招商中心已出具《承诺函》，承诺赔偿招商资管公司因租赁合同未办理备案所遭受的全部损失（如有）。

c.关联收入情况

截至本法律意见书出具之日，经核查招商中心提供的火炬芯创大厦项目租赁合同台账，东部孵化园项目收入中不存在来自与发起人（原始权益人）属于同一实际控制人的关联方的收入。

d.经营场所虚拟注册情况

截至本法律意见书出具之日，火炬芯创大厦项目存在企业承租本项目资产但将住所（经营场所）登记在本项目资产地址范围内的情形。招商中心已就此出具《承诺函》，承诺火炬芯创大厦项目范围内不再新增虚拟注册企业，如因此遭受的一切损失均由招商中心承担。

9) 望海路 14 号项目

a.项目实际用途与规划用途、证载用途相符

根据望海路 14 号项目对应的《建设用地批准书》《建设工程规划许可证》，望海路 14 号项目的土地规划用途为工业，房屋规划用途为研发办公用房、门厅、物业管理和服务用房。根据望海路 14 号项目对应的不动产权证书，望海路 14 号项目土地证载用途为工业，房屋证载用途为办公。经本所律师核查相关租赁合同并经招商中心出具《承诺函》确认，望海路 14 号项目目前以办公的用途分散出租，租户分属于信息传输、软件和信息技术服务业、信息传输、软件和信息技术服务业、商务服务业等各行业，望海路 14 号项目的实际用途与规划用途、证载用途相符。

b.租赁合同未办理备案的情况

截至本法律意见书出具之日，经招商中心确认，望海路 14 号项目资产所涉及房屋租赁合同尚未办理租赁备案。根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条第一款及第二十三条，房屋租赁合同当事人应到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁合同备案，否则可能面临罚款的处罚。就本事项，招商中心已出具《承诺函》，承诺赔偿招商资管公司因租赁合同未办理备案所遭受的全部损失（如有）。

c.关联收入情况

截至本法律意见书出具之日，经核查招商中心提供的望海路 14 号项目租赁合同台账，东部孵化园项目收入中不存在来自与发起人（原始权益人）属于同一实际控制人的关联方的收入。

d.经营场所虚拟注册情况

截至本法律意见书出具之日，望海路 14 号项目存在企业未承租本项目资产但将住所（经营场所）登记在本项目资产地址范围内的情形。招商中心已就此出具《承诺函》，承诺望海路 14 号项目范围内不再新增虚拟注册企业，如因此遭受的一切损失均由招商中心承担。

10) 观日路 22 号项目

经本所律师核查相关租赁合同并经招商中心出具《承诺函》确认，观日路 22 号项目目前以办公、餐饮的用途分散出租，租户分属于科学研究和技术服务业、信息传输、软件和信息技术服务业、制造业、商务服务业、餐饮业等各行业。

a.项目实际用途与规划用途、证载用途不一致的情况

根据观日路 22 号项目对应的《建设用地批准书》《建设工程规划许可证》，观日路 22 号项目的土地规划用途为工业，房屋规划用途为研发办公用房、门厅、设备用房。根据观日路 22 号项目对应的不动产权证书，观日路 22 号项目土地证载用途为工业，房屋证载用途为研发办公。经核查，观日路 22 号项目存在以商业办公、餐饮的用途出租予金融企业、餐饮企业的情况，实际用途与规划用途、证载用途不完全一致。

根据《福建省人民政府关于实施工业（产业）园区标准化建设推动制造业高质量发展的指导意见》（闽政〔2020〕1 号）第四条“……通过土地‘改功能、不改性质’的模式，实施‘腾笼换鸟’，引导园区内企业利用原工业用地兴办信息服务、研发设计、文化创意等新兴产业以及我省鼓励发展的生产性或高科技服务业……”以及《厦门市“十二五”现代服务业发展专项规划》第三节第二条“完善服务业用地政策 对鼓励发展的服务业建设项目，给予土地供应的重点保证，推动部分生产性服务业用地出让方式和价格参照工业用地；技术先进型服务业企业享受高新技术企业的优惠政策”，观日路 22 号项目的实际用途符合工业用地使用的相关政策。

根据《土地管理法》第八十一条、《土地管理法实施条例》第五十九条、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法（2011）》第六十七条第一款，前述用途不一致情形可能导致项目公司面临被有关政府部门处以罚款、责令纠正、恢复用途甚至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法律风险。

经本所律师在“信用中国”网站¹⁵⁰、国家企业信用信息公示系统¹⁵¹、厦门市

¹⁵⁰ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>，最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁵¹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>，最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

自然资源和规划局网站¹⁵²对招商中心的查询，并经招商中心出具《承诺函》确认，招商中心未因观日路 22 号项目的实际用途与规划用途、证载用途不完全一致而被有关政府部门处以任何行政处罚。此外，根据厦门火炬高新区管委会出具的火炬管委会 247 号批复，厦门火炬高新区管委会确认观日路 22 号项目的所有权人可以继续按照现状用途使用上述基础设施项目；根据市资规局下发的《市资规局核实情况函》，市资规局确认观日路 22 号项目所列业态属于工业项目配套生产服务设施，符合《厦门市工业项目建设用地控制标准（2020 版）》（厦府办〔2020〕35 号）的规定及项目土地出让合同的约定。

综上，本所律师认为，观日路 22 号项目的实际用途与规划用途、证载用途不完全一致，但实际用途符合工业用地使用的相关政策，且符合厦门火炬高技术产业开发区的整体规划要求。观日路 22 号项目的运营管理情况已取得厦门火炬高新区管委会的认可，配套生产服务设施用途已取得市资规局的认可。就本事项，招商中心已出具《承诺函》，承诺全额赔偿招商资管公司因项目实际用途与规划用途、证载用途不一致所遭受的全部损失。

b. 租赁合同未办理备案的情况

截至本法律意见书出具之日，经招商中心确认，观日路 22 号项目资产所涉及房屋租赁合同尚未办理租赁备案。根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条第一款及第二十三条，房屋租赁合同当事人应到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案，否则可能面临罚款的处罚。就本事项，招商中心已出具《承诺函》，承诺赔偿招商资管公司因租赁合同未办理备案所遭受的全部损失（如有）。

c. 关联收入情况

截至本法律意见书出具之日，经核查招商中心提供的观日路 22 号项目租赁合同台账，东部孵化园项目收入中不存在来自与发起人（原始权益人）属于同一实际控制人的关联方的收入。

d. 经营场所虚拟注册情况

截至本法律意见书出具之日，观日路 22 号项目存在企业未承租本项目资产但将住所（经营场所）登记在本项目资产地址范围内的情形。招商中心已就此出具《承诺函》，承诺观日路 22 号项目范围内不再新增虚拟注册企业，如因此遭受的一切损失均由招商中心承担。

本所律师认为，基础设施项目的运营情况符合《公募 REITs 指引》第八条第（三）项以及《深交所 REITs 指引第 1 号》第十五条第（二）项等有关法律法规的规定。

2. 基础设施项目的投保情况

（1）同安孵化基地一期项目

¹⁵² 网址：<http://zygh.xm.gov.cn/>，最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

根据创业中心提供的财产一切险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产为保险标的投保了财产一切险，同安孵化基地一期项目的投保金额 108,634,235.70 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据创业中心提供的平安公众责任险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含同安孵化基地一期项目）为投保区域投保了平安公众责任险，累计赔偿限额为 10,000,000.00 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据创业中心提供的机器损坏险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含同安孵化基地一期项目）为投保区域投保了机器损坏险，保险金额总计 231,212,222.06 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

（2）同安孵化基地二期项目

根据创业中心提供的财产一切险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产为保险标的投保了财产一切险，同安孵化基地二期项目的投保金额为 206,786,939.47 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据创业中心提供的平安公众责任险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含同安孵化基地二期项目）为投保区域投保了平安公众责任险，累计赔偿限额为 10,000,000.00 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据创业中心提供的机器损坏险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含同安孵化基地二期项目）为投保区域投保了机器损坏险，保险金额总计 231,212,222.06 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

（3）同安孵化基地三期项目

根据创业中心提供的财产一切险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产为保险标的投保了财产一切险，同安孵化基地三期项目的投保金额为 25,536,814.77 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据高新运管公司提供的平安公众责任险保险单，高新运管公司已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含同安孵化基地三期项目）为投保区域投保了平安公众责任险，累计赔偿限额为 10,000,000.00 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据创业中心提供的机器损坏险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含同安孵化基地三期项目）为投保区域投保了

机器损坏险，保险金额总计 231,212,222.06 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

（4）翔安加速器一期项目

根据创业中心提供的财产一切险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产为保险标的投保了财产一切险，翔安加速器一期项目的投保金额为 68,993,474.06 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据创业中心提供的平安公众责任险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含翔安加速器一期项目）为投保区域投保了平安公众责任险，累计赔偿限额为 10,000,000.00 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据创业中心提供的机器损坏险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含翔安加速器一期项目）为投保区域投保了机器损坏险，保险金额总计 231,212,222.06 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

（5）翔安加速器二期项目

根据创业中心提供的财产一切险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产为保险标的投保了财产一切险，翔安加速器二期项目目的投保金额为 93,959,976.88 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据创业中心提供的平安公众责任险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含翔安加速器二期项目）为投保区域投保了平安公众责任险，累计赔偿限额为 10,000,000.00 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据创业中心提供的机器损坏险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含翔安加速器二期项目）为投保区域投保了机器损坏险，保险金额总计 231,212,222.06 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

（6）翔安研发楼项目

根据创业中心提供的财产一切险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产为保险标的投保了财产一切险，翔安研发楼项目的投保金额为 25,803,164.69 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据创业中心提供的平安公众责任险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含翔安研发楼项目）为投保区域投保了平安公众责任险，累计赔偿限额为 10,000,000.00 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据创业中心提供的机器损坏险保险单，创业中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含翔安研发楼项目）为投保区域投保了机器损坏险，保险金额总计 231,212,222.06 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

（7）东部孵化园项目

根据招商中心提供的财产一切险保险单，招商中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产为保险标的投保了财产一切险，东部孵化园项目的投保金额为 212933376.9 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据招商中心提供的平安公众责任险保险单，招商中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含东部孵化园项目）为投保区域投保了平安公众责任险，累计赔偿限额为 10,000,000.00 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据招商中心提供的机器损坏险保险单，招商中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含东部孵化园项目）为投保区域投保了机器损坏险，保险金额总计 109,177,915.78 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

（8）火炬芯创大厦项目

根据招商中心提供的财产一切险保险单，招商中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产为保险标的投保了财产一切险，火炬芯创大厦项目的投保金额为 314,573,416.80 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据招商中心提供的平安公众责任险保险单，招商中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含火炬芯创大厦项目）为投保区域投保了平安公众责任险，累计赔偿限额为 10,000,000.00 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据招商中心提供的机器损坏险保险单，招商中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含火炬芯创大厦项目）为投保区域投保了机器损坏险，保险金额总计 109,177,915.78 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

（9）望海路 14 号项目

根据招商中心提供的财产一切险保险单，招商中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产为保险标的投保了财产一切险，望海路 14 号项目的投保金额为 27,475,775.10 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据招商中心提供的平安公众责任险保险单，招商中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含望海路 14 号项目）为投保区域投保了平

安公众责任险，累计赔偿限额为 10,000,000.00 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据招商中心提供的机器损坏险保险单，招商中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含望海路 14 号项目）为投保区域投保了机器损坏险，保险金额总计 109,177,915.78 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

（10）观日路 22 号项目

根据招商中心提供的财产一切险保险单，招商中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产为保险标的投保了财产一切险，观日路 22 号项目的投保金额为 63,956,672.40 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据招商中心提供的平安公众责任险保险单，招商中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含观日路 22 号项目）为投保区域投保了平安公众责任险，累计赔偿限额为 10,000,000.00 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据招商中心提供的机器损坏险保险单，招商中心已向中国人民财产保险股份有限公司以基础设施资产（含观日路 22 号项目）为投保区域投保了机器损坏险，保险金额总计 109,177,915.78 元，保险期间为自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

3.基础设施项目现金流情况

经本所律师核查基础设施项目的投资管理手续及租赁合同，并结合创业中心及招商中心出具的《确认函》，基础设施项目的运营时间为 3 年以上。

根据创业中心及招商中心出具的《确认函》，并经查阅基础设施项目的房屋租赁合同、公寓租赁合同等相关经营合同，以及中兴华出具的编号为中兴华审字（2025）第 190189 号、中兴华审字（2025）第 190191 号、中兴华审字（2025）第 190192 号的审计报告（以下简称“《备考审计报告》”），从非财务专业人员的角度出发，本所律师认为基础设施项目已产生持续、稳定的现金流，现金流基于真实、合法的经营经营活动产生，主要来源于租金收入，来源合理分散，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

本所律师认为，基础设施项目的现金流情况符合《公募 REITs 指引》第八条第（三）项、第（四）项以及《深交所 REITs 指引第 1 号》第十六条等有关法律法规的规定。

4.基础设施项目涉及未结诉讼的情况

根据创业中心、招商中心出具的《承诺函》及经本所律师查询中国裁判文书网¹⁵³，本所律师认为，截至尽职调查基准日，基础设施项目不存在影响其持续经营的重大法律纠纷。

（四）项目公司的合法合规性

1. 高新运管公司

（1）设立及存续

根据厦门市市场监督管理局于2025年4月11日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91350200MAC5NDFG0Y）、国家企业信用信息公示系统¹⁵⁴公示信息，高新运管公司的基本情况如下：

企业名称	厦门火炬高新产业园运营管理有限公司
法定代表人	罗丽璇
公司住所	厦门火炬高新区创业园火炬东路11-3号诚业楼116室-C
成立日期	2022年12月26日
注册资本	100万元整
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；园区管理服务；物业管理；停车场服务；会议及展览服务；信息技术咨询服务；技术推广服务；科技推广和应用服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，高新运管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》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定的应当终止的情形，符合《深交所REITs指引第1号》第十七条第（一）项等有关法律法规及规范性文件的规定。

（2）财务会计制度及财务管理制度情况

创业中心已根据《中华人民共和国会计法》《企业财务会计报告条例》和《企业会计准则》及有关规定，结合创业中心实际情况制定了《厦门高新技术创业中心有限公司财务管理制度》，就创业中心财务管理组织机构、会计核算原则、预算编制、货币资金及结算资金管理，建立了规范的财务会计制度和财务管理制度。根据《厦门高新技术创业中心有限公司财务管理制度》《关于印发投资管理办法的通知》规定，前述规定均适用于创业中心所属全资和控股子公司；根据《厦门高新技术创业中心有限公司财务管理制度》《关于印发投

¹⁵³ 网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询时间：2025年12月4日。

¹⁵⁴ 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html，最后查询时间：2025年12月4日。

资管理办法的通知》的规定，创业中心实行统一领导、分级管理的内部财务管理体系。

此外，高新运管公司已出具《承诺函》，承诺将于基础设施基金发行前在上述《厦门高新技术创业中心有限公司财务管理制度》《关于印发投资管理办法的通知》基础上，结合高新运管公司实际，建立规范的财务会计制度和财务管理制度。

本所律师认为，高新运管公司作为创业中心全资子公司，需遵守创业中心的财务会计制度和财务管理制度，该等财务会计制度和财务管理制度规范，符合《深交所 REITs 指引第 1 号》第十七条第（二）项等有关法律法规及规范性文件的规定。

（3）项目公司合法持有基础设施项目相关资产状况

关于高新运管公司合法持有基础设施项目相关资产状况，请参见本法律意见书第三/（一）部分所述。

本所律师认为，高新运管公司合法持有基础设施项目相关资产，符合《深交所 REITs 指引第 1 号》第十七条第（三）项等有关法律法规及规范性文件的规定。

（4）项目公司的违法违规及失信情况

根据高新运管公司出具的《承诺函》及经本所律师查询中国证监会网站¹⁵⁵、国家金融监督管理局网站¹⁵⁶、国家外汇管理局网站¹⁵⁷、中国人民银行网站¹⁵⁸、应急管理部网站¹⁵⁹、生态环境部网站¹⁶⁰、国家市场监督管理总局网站¹⁶¹、国家发展和改革委员会网站¹⁶²、中华人民共和国财政部网站¹⁶³、国家税务总局网站¹⁶⁴、国家税务总局厦门市税务局网站¹⁶⁵、国家企业信用信息公示系统¹⁶⁶、“信用中国”平台¹⁶⁷、证券期货市场失信记录查询平台¹⁶⁸、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统¹⁶⁹及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁷⁰，本所律师认为，截至尽职调查基准日，高新运管公司不存在重大违法违规记录，亦

¹⁵⁵ 网址：www.csrc.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁵⁶ 网址：www.cbirc.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁵⁷ 网址：www.safe.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁵⁸ 网址：www.pbc.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁵⁹ 网址：www.mem.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁶⁰ 网址：www.mee.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁶¹ 网址：www.samr.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁶² 网址：www.ndrc.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁶³ 网址：www.mof.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁶⁴ 网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁶⁵ 网址：xiamen.chinatax.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁶⁶ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁶⁷ 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁶⁸ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁶⁹ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁷⁰ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

不存在因严重违法失信行为被相关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。

2.招商资管公司

(1) 设立及存续

根据厦门市市场监督管理局于2024年12月24日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91350200MAC6U4CF8X）、国家企业信用信息公示系统¹⁷¹公示信息，招商资管公司的基本情况如下：

企业名称	厦门火炬招商资产运营管理有限公司
法定代表人	陈致君
公司住所	厦门火炬高新区火炬园火炬路 56-58 号火炬广场南楼 420 室 1602
成立日期	2022 年 12 月 26 日
注册资本	100 万人民币
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；园区管理服务；物业管理；停车场服务；会议及展览服务；信息技术咨询服务；技术推广服务；科技推广和应用服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经本所律师核查，截至尽职调查基准日，招商资管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》等相关法律、法规、规范性文件及公司《章程》规定的应当终止的情形，符合《深交所 REITs 指引第 1 号》第十七条第（一）项等有关法律法规及规范性文件的规定。

(2) 财务会计制度及财务管理制度情况

招商中心已根据《企业内部控制基本规范》《现金管理暂行条例》等法律法规和招商中心章程相关规定制定了《厦门火炬高新区招商中心有限公司资金管理规定》，规定招商中心财务管理组织结构、资金计划及支付流程、现金管理、银行存款管理、银行资金筹集管理、工程资金管理等，建立了规范的财务会计制度和财务管理制度。根据《厦门火炬高新区招商中心有限公司资金管理规定》《厦门火炬高新区招商服务中心有限公司内部审计制度》规定，前述规定均适用于招商中心所属全资（控股）子公司；根据《厦门火炬高新区招商中心有限公司资金管理规定》《厦门火炬高新区招商服务中心有限公司内部审计制度》的规定，招商中心实行统一领导、分级管理的内部财务管理体制。

此外，招商资管公司已出具《承诺函》，承诺将于基础设施基金发行前在上述《厦门火炬高新区招商中心有限公司资金管理规定》《厦门火炬高新区招

¹⁷¹ 网址：www.gsxt.gov.cn/index.html，最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

商服务中心有限公司内部审计制度》基础上，结合招商资管公司实际，建立规范的财务会计制度和财务管理制度。

本所律师认为，招商资管公司作为招商中心全资子公司，需遵守招商中心的财务会计制度和财务管理制度，该等财务会计制度和财务管理制度规范，符合《深交所 REITs 指引第 1 号》第十七条第（二）项等有关法律法规及规范性文件的规定。

（3）项目公司合法持有基础设施项目相关资产状况

关于招商资管公司合法持有基础设施项目相关资产状况，请参见本法律意见书第二/（一）部分所述。

本所律师认为，招商资管公司合法持有基础设施项目相关资产，符合《深交所 REITs 指引第 1 号》第十七条第（三）项等有关法律法规及规范性文件的规定。

（4）项目公司的违法违规及失信情况

根据招商资管公司出具的《承诺函》及经本所律师查询中国证监会网站¹⁷²、国家金融监督管理局网站¹⁷³、国家外汇管理局网站¹⁷⁴、中国人民银行网站¹⁷⁵、应急管理部网站¹⁷⁶、生态环境部网站¹⁷⁷、国家市场监督管理总局网站¹⁷⁸、国家发展和改革委员会网站¹⁷⁹、中华人民共和国财政部网站¹⁸⁰、国家税务总局网站¹⁸¹、国家税务总局厦门市税务局网站¹⁸²、国家企业信用信息公示系统¹⁸³、“信用中国”平台¹⁸⁴、证券期货市场失信记录查询平台¹⁸⁵、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统¹⁸⁶及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁸⁷，本所律师认为，截至尽职调查基准日，招商资管公司不存在重大违法违规记录，亦不存在因严重违法失信行为被相关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。

四、基础设施项目转让行为的合法合规性

¹⁷² 网址：www.csrc.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁷³ 网址：www.cbirc.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁷⁴ 网址：www.safe.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁷⁵ 网址：www.pbc.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁷⁶ 网址：www.mem.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁷⁷ 网址：www.mee.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁷⁸ 网址：www.samr.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁷⁹ 网址：www.ndrc.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁸⁰ 网址：www.mof.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁸¹ 网址：www.chinatax.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁸² 网址：xiamen.chinatax.gov.cn/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁸³ 网址：www.gsxt.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁸⁴ 网址：www.creditchina.gov.cn。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁸⁵ 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁸⁶ 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

¹⁸⁷ 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

（一）基础设施项目转让的基本情况

1.基础设施项目的转让安排

根据基础设施 REITs 设立方案，本基金发行所涉基础设施项目的转让安排如下：

（1）创业中心将同安孵化基地一期项目、同安孵化基地二期项目、同安孵化基地三期项目、翔安加速器一期项目、翔安加速器二期项目、翔安研发楼项目无偿划转给高新运管公司，招商中心将东部孵化园项目、火炬芯创大厦项目、望海路 14 号项目以及观日路 22 号项目无偿划转给招商资管公司（以下单称或合称“资产重组安排”）；

（2）创业中心作为原始权益人 1 在专项计划设立后向专项计划转让其所持有的高新运管公司的 100%股权，招商中心作为原始权益人 2 在专项计划设立后向专项计划转让其所持有的招商资管公司的 100%股权（以下单称或合称“产权转让安排”）。

本所律师认为，上述交易安排完成后基础设施基金将通过基础设施资产支持证券等载体穿透取得基础设施项目的完全所有权及经营权利。

2.项目公司股权的转让对价

经本所律师核查《股权转让协议》，项目公司股权的转让对价安排如下：

股权转让价款=（专项计划募集资金规模×该原始权益人所转让项目公司股权评估金额占评估总额的比例-专项计划设立时的预留计划费用-专项计划向项目公司发放的股东借款-专项计划向项目公司提供的增资款（如有））/（1+0.05%）。其中，专项计划向项目公司发放的股东借款+专项计划向项目公司提供的增资款（如有）=项目公司评估基准日特定债务-项目公司评估基准日非受限货币资金；项目公司评估基准日非受限货币资金=货币资金+其他应收款-应付账款-预收账款-应付职工薪酬-应交税费-其他应付款-其他流动负债-其他非流动负债-项目公司预留资金（如有），不含项目公司评估基准日特定债务的部分，上述金额以目标公司截至评估基准日的备考审计报告所载数据为准。

上述公式中，根据《证券法》《公募 REITs 指引》及《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）》的规定，基础设施基金份额认购价格的询价、定价发行流程按照公开、公平、公正的原则制定，通过向网下投资者充分询价而确定；基金募集规模为基础设施基金份额认购价格与基础设施基金份额总数之积。

虽有上述约定，《股权转让协议》项下各项目公司股权的收购价款均不得低于经国有资产评估备案的标的股权评估价值。

本所律师认为，项目公司股权的转让对价是基于基金募集资金规模、项目公司股权评估价值以及交割审计结果确定的，该等对价在项目公司股权评估价

值基础上结合市场定价，并根据交割审计结果对转让对价进行调整，具有公允性。

（二）交易各方内部授权情况

1.原始权益人内部授权情况

（1）主管机关审批情况

就创业中心资产重组安排及产权转让安排相关事宜，厦门火炬高新区管委会已向创业中心出具火炬管委会 246 号批复，确认为发行基础设施 REITs 之目的，同意创业中心将同安孵化基地一期项目、同安孵化基地二期项目、同安孵化基地三期项目、翔安加速器一期项目、翔安加速器二期项目以及翔安研发楼项目划转至高新运管公司，并同意创业中心将上述基础设施项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs。

就招商中心资产重组安排及产权转让安排相关事宜，厦门火炬高新区管委会已向招商中心出具火炬管委会 247 号批复，确认为发行基础设施 REITs 之目的，同意招商中心将东部孵化园项目、火炬芯创大厦项目、望海路 14 号项目及观日路 22 号项目划转至招商资管公司，并同意招商中心将上述基础设施项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs。

（2）原始权益人内部决议情况

就创业中心资产重组安排及产权转让安排相关事宜，厦门火炬集团作为创业中心的唯一股东已作出《厦门高新技术创业中心有限公司股东决定》，同意创业中心同安孵化基地一期项目、同安孵化基地二期项目、同安孵化基地三期项目、将翔安加速器一期项目、翔安加速器二期项目以及翔安研发楼项目划转至高新运管公司，并同意创业中心将高新运管公司的 100%股权转让至专项计划。根据《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》第十五条¹⁸⁸的规定及《厦门高新技术创业中心有限公司章程》《厦门高新技术创业中心有限公司“三重一大”决策制度实施办法》《厦门高新技术创业中心有限公司董事会议事规则》的约定，创业中心董事会有权制定创业中心超过 1500 万元的资产重组等事项，并最终由股东决定；国有产权在所出资企业内部无偿划转需由所出资企业批准。本所律师认为，厦门火炬集团有权同意创业中心资产重组安排及产权转让安排相关事宜。

就招商中心资产重组安排及产权转让安排相关事宜，厦门火炬集团作为招商中心的唯一股东已作出《厦门火炬高新区招商服务中心有限公司股东决定》，同意招商中心将东部孵化园项目、火炬芯创大厦项目、望海路 14 号项目及观日路 22 号项目划转至招商资管公司，并同意招商中心将招商资管公司的 100%股权转让至专项计划。根据《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》第十五条的规定及《厦门火炬高新区招商服务中心有限公司章程》《厦门火炬高新区招商服务中心有限公司推行“三重一大”决策制度的实施办法》的约定，股东有权决定招商中心的经营方针和投资计划；国有产权在所出资企业内部无偿划转需

¹⁸⁸ 《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》第十五条规定：“企业国有产权在所出资企业内部无偿划转的，由所出资企业批准并抄报同级国资监管机构。”

由所出资企业批准。本所律师认为，厦门火炬集团有权同意招商中心资产重组安排及产权转让安排相关事宜。

本所律师认为，创业中心、招商中心已就其转让所持有项目公司股权获得合法有效的内部批准及授权。

2.项目公司内部授权情况

就高新运管公司资产重组安排相关事宜，高新运管公司唯一股东创业中心已出具《厦门火炬高新产业园运营管理有限公司股东决定》，同意创业中心将同安孵化基地一期项目、同安孵化基地二期项目、同安孵化基地三期项目、将翔安加速器一期项目、翔安加速器二期项目以及翔安研发楼项目划转至高新运管公司。就高新运管公司产权转让安排相关事宜，高新运管公司唯一股东创业中心将在本基金发行前对将高新运管公司 100%股权转让予计划管理人（代表专项计划）事宜做出决定。

就招商资管公司资产重组安排相关事宜，招商资管公司唯一股东招商中心已出具《厦门火炬招商资产运营管理有限公司股东决定》，同意招商中心将东部孵化园项目、火炬芯创大厦项目、望海路 14 号项目及观日路 22 号项目划转至招商资管公司。就招商资管公司产权转让安排相关事宜，招商资管公司唯一股东招商中心将在本基金发行前对将招商资管公司 100%股权转让予计划管理人（代表专项计划）事宜做出决定。

本所律师认为，项目公司已就其股东变更获得合法有效的内部批准及授权。

（三）与转让行为相关的限制性规定

经本所律师核查本项目相关法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等相关规定或协议，并经创业中心、招商中心分别出具《承诺函》确认，前述转让行为相关限制性规定或约定及对应解决措施如下：

1.法律法规中的限制性规定

（1）工业项目转让的限制性规定

《厦门市工业物业分割转让暂行办法》（厦资源规划规〔2022〕3号）第十条规定：“用地性质为划拨或者限制性出让的工业用地，申请分割转让部分应按规定办理完全出让手续并补缴土地出让金后，方可办理分割转让。”

经本所律师核查目标基础设施资产对应土地使用权出让合同，翔安研发楼项目、东部孵化园项目、望海路 14 号项目、观日路 22 号项目用地均为限制性出让的工业用地。就上述转让限制：

1) 厦门火炬高新区管委会已向创业中心出具火炬管委会 246 号批复，确认为发行基础设施 REITs 之目的，同意创业中心将同安孵化基地一期项目、同安孵化基地二期项目、同安孵化基地三期项目、将翔安加速器一期项目、翔安加速器二期项目以及翔安研发楼项目划转至为发行基础设施 REITs 之目的新设的全资子公司；同意基础设施项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs；确认不对同安孵化基地一期项目、同安孵化基地二期项目、同安孵化基地三期项目以及翔安研发楼项目行使优先收购权。

2) 厦门火炬高新区管委会已向招商中心出具火炬管委会 247 号批复, 确认为发行基础设施 REITs 之目的, 同意招商中心将东部孵化园项目、火炬芯创大厦项目、望海路 14 号项目及观日路 22 号项目划转至为发行基础设施 REITs 之目的新设的全资子公司。同意基础设施项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs; 确认不对东部孵化园行使优先收购权; 对东部孵化园项目、火炬芯创大厦项目、望海路 14 号项目及观日路 22 号项目的历史转让/划转情况无异议。

3) 厦门市资规局已向创业中心出具《关于厦门火炬高新区产业园基础设施 REITs 项目相关事项的复函》, 确认其对同安孵化基地一期项目、同安孵化基地二期项目以及同安孵化基地三期项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

4) 厦门市资规局已向创业中心出具《关于翔安研发楼项目和加速器一至二期项目申请发行基础设施 REITs 的复函》, 确认其对翔安研发楼项目和加速器一至二期项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

5) 厦门市资规局已向招商中心出具《关于东部孵化园项目申请发行基础设施 REITs 的函》, 确认其对东部孵化园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议; 确认不对东部孵化园项目行使优先购买权。

6) 厦门市资规局已向招商中心出具《关于火炬芯创大厦项目申请发行基础设施 REITs 的函》, 确认其对火炬芯创大厦项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

7) 厦门市资规局已向招商中心出具《关于思明区望海路 14 号及观日路 22 号项目申请发行基础设施 REITs 的函》, 确认其对望海路 14 号项目及观日路 22 号项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

本所律师认为, 目标基础设施资产不涉及分割转让, 厦门火炬高新区管委会已出具上述批复、厦门市资规局已出具上述复函, 上述工业项目转让相关规定中对资产重组安排及产权转让安排的限制条件已被解除。

(2) 国有资产转让的程序规定

厦门火炬集团为厦门市国资委出资设立的国有独资公司, 创业中心、招商中心为厦门火炬集团全资子公司, 创业中心持有高新运管公司的 100%股权, 招商中心持有招商资管公司的 100%股权, 项目公司系厦门市国资委间接控股的国有企业。本所律师认为, 项目公司产权转让交易适用《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例(2019 修订)》《企业国有资产交易监督管理办法》《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》《厦门市市属国有企业国有资产交易流转监督管理办法》等法律法规。

《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》第三条规定: “国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产, 应当做好可行性分析, 合理确定交易价格, 对后续运营管理责任和风险防范作出安排, 涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”

《厦门市市属国有企业国有资产交易流转监督管理办法》第三十二条规定: “以下情形的产权转让可以采取非公开协议转让方式: …… (三) 市属国有企

业及其权属企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，涉及国有产权转让的；...其中第（一）、（二）、（三）款由市属国有企业履行内部决策程序后按产权归属关系报市国资委批准。”

厦门市国资委已于 2023 年 2 月 7 日就本次发行出具《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门火炬集团有限公司申请发行基础设施 REITs 的批复》（厦国资资本〔2023〕18 号），同意创业中心和招商中心分别将持有基础设施项目底层资产的新设项目公司 100%股权转让至为本次 REITs 发行目的设立的资产支持专项计划；同意以非公开协议转让方式实施本次 REITs 发行所涉产权转让事项。

本所律师认为，厦门市国资委有权批准本项目所涉国有资产非公开协议转让事项，上述国有资产转让相关规定中的限制条件已得到满足。

（3）出让取得的土地使用权转让的限制性规定

《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。”

《厦门市人民政府办公厅关于印发完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施办法的通知》（厦府办规〔2021〕12 号）第八条规定：“以出让等有偿方式取得的建设用地使用权转让的，应当符合下列条件，法律、法规、规章另有规定的，从其规定：（一）符合土地有偿使用合同、监管协议等约定的投入产出、产业类型、受让人主体等转让条件，且不存在应当依法收回建设用地使用权的情形或者其他违法行为；（二）在建工程转让的，应当取得施工许可证，并且完成开发投资总额（地价款除外）的 25% 以上...”；第十六条规定：“交易双方签订建设用地使用权转让合同后，资源规划部门应当对转让人申报的转让价格进行审核。除原土地有偿使用合同另有约定的，申报的转让价格低于基准地价修正值 80% 的，政府依法享有优先购买权。资源规划部门应当将相关情况报市人民政府，建议行使优先购买权，并通知不动产登记机构暂不受理该宗地产权转移登记。市人民政府明确不予购买的，不动产登记机构方可继续办理产权转移登记。”

如本法律意见书第三部分及第四/（三）/1/（1）部分所述，目标基础设施资产均已支付完毕全部对应土地出让合同或土地有偿使用合同约定的建设用地使用权出让价款并就所涉房屋建筑及对应土地办理不动产权证书；如本法律意见书第三/（二）部分所述，目标基础设施资产均已履行了项目备案、规划、用地、环评、施工、竣工验收等重要的固定资产投资管理手续，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求。基于此，本所律师认为，目标基础设施资产已满足《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条、《厦门市人民政府办公厅关于印发完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施办法的通知》（厦府办规〔2021〕12 号）第八条规定的转让条件。

如本法律意见书第一部分及第四/（三）/1/（1）部分所述，厦门火炬高新区管委会已向创业中心出具火炬管委会 246 号批复，确认不对翔安研发楼项目行使优先购买权；厦门火炬高新区管委会已向招商中心出具火炬管委会 247 号批复，确认不对东部孵化园项目行使优先购买权。本所律师认为，目标基础设施资产已满足《厦门市人民政府办公厅关于印发完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施办法的通知》（厦府办规〔2021〕12 号）第十六条规定的转让条件。

目标基础设施资产对应的原土地出让合同签署机构包括厦门市资规局以及市资规局翔安分局、市资规局同安分局，其中，市资规局翔安分局、市资规局同安分局为厦门市资规局设立的派出机构，根据厦门市资规局的授权履行职责。根据《中共福建省委办公厅、福建省人民政府办公厅关于印发〈厦门市机构改革方案〉的通知》，厦门市资规局同安分局、厦门市资规局翔安分局及厦门市资规局直属分局属于厦门市资规局设立的派出机构，不具有独立法人资格，其实施行政行为、进行行政管理权利来源为厦门市资规局的授权，所实施行为的法律后果亦归属于设立单位厦门市资规局。即，厦门市资规局同安分局、厦门市资规局翔安分局及厦门市资规局直属分局作为出让方，签署土地出让合同的行为系基于厦门市资规局的授权作出。土地出让合同作为行政协议，应同时适用行政法律规范和民事法律规范，土地出让合同生效后的法律后果亦由设立派出机构的厦门市资规局承担。因此，厦门市资规局有权经各分局请示后，统一就土地出让合同中相关转让限制事项出具“对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”的函件。如本法律意见书第四/（三）/1/（1）部分所述，目标基础设施资产已取得厦门市资规局作为原土地出让合同签署机构以及原土地出让合同签署机构的主管部门出具的函件，确认厦门市资规局对基础设施项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

综上，本所律师认为，上述出让取得的土地使用权转让相关规定中对资产重组安排及产权转让安排的限制条件已被解除。

2.其他文件中的限制性约定

（1）不动产权证书及土地使用权出让相关合同中的限制性约定

经本所律师核查基础设施项目对应不动产权证书及土地使用权出让相关合同等文件，该等不动产权证书及合同存在的对土地使用权转让的限制性约定详见本法律意见书附件三。

1）优先购买权相关限制性约定

就本法律意见书附件三所列示与优先购买权相关限制性约定，厦门火炬高新区管委会已向创业中心出具火炬管委会 246 号批复，确认不对翔安研发楼项目、同安孵化基地一期项目、同安孵化基地二期项目以及同安孵化基地三期项目行使优先收购权；厦门火炬高新区管委会已向招商中心出具火炬管委会 247 号批复，确认不对东部孵化园项目行使优先购买权；厦门市资规局已向招商中心出具《关于东部孵化园项目申请发行基础设施 REITs 的函》，确认不对东部孵化园项目行使优先购买权；信息集团已向招商中心出具《关于集美区火炬芯创大厦 REITs 项目有关事项的复函》，明确放弃其与招商中心所签署的全部

《商品房买卖合同（预售）》项下其作为出卖人对火炬芯创大厦享有的优先受让权。

本所律师认为，本法律意见书附件三中所列示的资产重组安排涉及的优先购买权相关限制条件已得到解除。

2) 厦门火炬高新区管委会对资产重组的批准

就本法律意见书附件三所列示的土地使用权及地上建筑物转让前需取得厦门火炬高新区管委会批准的相关限制性约定，如本法律意见书第一部分及第四/（三）/1/（1）部分所述，厦门火炬高新区管委会已向创业中心出具火炬管委会 246 号批复并向招商中心出具火炬管委会 247 号批复，同意原始权益人分别将其拥有的目标基础设施资产划转至为发行基础设施 REITs 之目的新设的全资子公司。

本所律师认为，本法律意见书附件三中所列示的资产重组需取得厦门火炬高新区管委会批准的相关限制性约定已得到解除。

3) 土地使用权出让人对资产重组的批准

就本法律意见书附件三所列示的土地使用权及地上建筑物转让前需取得土地使用权出让人的批准的相关限制性约定，市资规局翔安分局已于 2024 年 4 月 7 日向创业中心出具《厦门市自然资源和规划局翔安分局关于翔安研发楼项目房产保留限制性出让进行资产划转的复函》（厦资源规划翔函〔2024〕105 号）同意其将翔安研发楼项目转让予高新运管公司，土地使用权类型保留限制性出让；市资规局翔安分局已于 2024 年 4 月 7 日向招商中心出具《厦门市自然资源和规划局翔安分局关于东部孵化园项目房产保留限制性出让进行资产划转的复函》（厦资源规划翔函〔2024〕104 号）同意其将东部孵化园项目转让予招商资管公司，土地使用权类型保留限制性出让；市资规局直属分局已于 2024 年 3 月 5 日向招商中心出具《厦门市自然资源和规划局直属分局关于观日路 22 号和望海路 14 号房产保留限制性出让进行资产划转的复函》（厦资源规划直函〔2024〕62 号）同意其将望海路 14 号项目、观日路 22 号项目转让予招商资管公司，土地使用权类型保留限制性出让。

根据市资规局翔安分局及市资规局直属分局出具的上述复函、厦门火炬高新区管委会出具的火炬管委会 246 号批复及火炬管委会 247 号批复，以及信息集团出具的《关于集美区火炬芯创大厦 REITs 项目有关事项的复函》，资产重组安排的限制条件均已得到解除。

截止本法律意见书出具之日，资产重组现已完成，高新运管公司根据《翔安研发楼土地有偿使用合同》补充协议的约定已补足翔安研发楼项目的土地出让金；招商资管公司根据《东部孵化园项目土地有偿出让合同》补充协议的约定已补足东部孵化园项目的土地出让金，并根据《软件园二期项目土地出让合同》补充协议的约定已补足望海路 14 号项目、观日路 22 号项目的土地出让金，土地使用权类型由限制性出让变更为完全出让。

（2）融资文件中的限制性约定

招商中心与农行湖里支行签署了《中国农业银行股份有限公司经营性固定资产贷款借款合同》，约定由农行湖里支行向招商中心提供本金为 93,910,000 元的固定资产贷款，火炬芯创大厦经营收入资金需由农行湖里支行监管，且招商中心转让火炬芯创大厦时需提前书面通知农行湖里支行并经农行湖里支行同意。

就此，招商中心、招商资管公司与农行湖里支行签署了《中国农业银行股份有限公司经营性固定资产贷款借款合同之补充协议》，同意招商中心将火炬芯创大厦划转予招商资管公司，并同意招商资管公司可提前偿还《中国农业银行股份有限公司经营性固定资产贷款借款合同》下全部债务。招商资管公司拟在本基金发行后提前偿还完毕《中国农业银行股份有限公司经营性固定资产贷款借款合同》下全部债务。

本所律师认为，在招商资管公司偿还完毕《中国农业银行股份有限公司经营性固定资产贷款借款合同》下全部债务后，上述融资文件中约定的限制条件将被解除。

综上所述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，法律法规及其他文件中与基础设施项目转让行为相关的限制性规定或约定均已得到有效解除，在创业中心、招商中心与专项计划就转让项目公司 100% 股权有效签署股权转让协议并依法履行完毕国有资产交易相关程序后，基础设施项目转让行为合法、有效。

五、基础设施项目的运作管理安排

（一）基础设施基金份额持有人会议规则

《基金合同》第七部分第三项约定了基金份额持有人的权利，《基金合同》第八部分约定了基金份额持有人大会的召开事由，会议提案人，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。

经本所律师核查，上述约定明确并披露了基金份额持有人会议规则，基础设施基金份额持有人通过基金份额持有人会议行使权利的范围、程序，基金份额持有人会议的召集、通知、决策机制、会议记录及信息披露等重要事项，且基金份额持有人会议规则符合《公募 REITs 指引》等有关法律法规的规定。

（二）基金管理人履行运营管理职责的相关安排和机制

《基金合同》第七部分第一项约定了基金管理人的权利义务，《基金合同》第十六部分第二项约定了运营管理职责安排。《运营管理协议》第 2 条约定了外部管理机构的聘任及服务内容，附件三约定了外部管理机构服务内容（其中包含基金管理人履行运营管理职责的内容）。

经本所律师核查，上述约定明确并披露了基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责的相关安排和机制，且符合《基金法》《运作管理办法》《公募 REITs 指引》以及《深交所 REITs 办法》等有关法律法规的规定。

（三）外部管理机构的解聘、更换条件和流程及履职情况评估、激励机制安排

《基金合同》第十六部分第三项约定了外部管理机构的解聘情形、解聘程序、选任条件、选任程序等事项。《运营管理协议》第 4 条约定了运营管理费，第 6 条约定了外部管理机构考核，第 11 条约定了外部管理机构的解聘情形和程序。

经本所律师核查，上述约定明确并披露了外部管理机构的解聘、更换条件和流程、履职情况评估、激励机制等安排，且符合《公募 REITs 指引》和以及《深交所 REITs 办法》等有关法律法规的规定。

综上，本所律师认为，基础设施项目的运作管理安排符合《运作管理办法》第六章、《深交所 REITs 办法》第四十六条以及《公募 REITs 指引》等有关法律法规及规范性文件的规定。

六、关联交易、同业竞争与对外借款

（一）关联交易

1. 关联交易情况

（1）高新运管公司关联交易的情况

根据高新运管公司出具的《承诺函》及审计机构出具的《备考财务报表审计报告》并经本所律师核查相关关联交易合同等资料，截至 2025 年 6 月 30 日，高新运管公司与原始权益人及其关联方之间仍在履行的关联交易如下：

- 1) 高新运管公司与厦门创新创业园园区服务有限公司（以下简称“**园区服务公司**”）签署《REITs 项目物业委托管理服务合同》，约定高新运管公司委托园区服务公司对其持有的基础设施资产进行物业管理服务、停车场管理服务、设备设施维修服务等，合同期限为 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。园区服务公司为创业中心的子公司，为高新运管公司的关联方。本基金发行后，该关联交易将继续存续，将由外部管理机构、项目公司及厦门火炬产业园区服务有限公司（以下简称“**火炬园区公司**”）三方共同签署相关服务协议，由外部管理机构对相关物业服务的具体实施进行统筹协调。
- 2) 高新运管公司、创业中心与厦门创新创业园资产运营有限公司（以下简称“**资运公司**”）签署《房产委托代管合同》及其补充协议，约定高新运管公司委托资运公司对其持有的基础设施资产进行资产代管服务，委托管理期限自 2025 年 4 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。本基金发行后，该关联交易终止，将由中金基金（代表基础设施基金的利益）与外部管理机构、项目公司签署《运营管理服务协议》，约定中金基金聘请园区运管公司作为外部管理机构为中金基金（代表基础设

施基金的利益)和基础设施项目提供运营管理服务,外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取运营管理费。

- 3) 高新运管公司股东创业中心对高新运管公司享有 1 笔本金为人民币 300,000,000 元债权,以及 1 笔本金为 6,000,000 元的债权,具体情况见本法律意见书第六/ (三) /1 部分所述。本基金发行后,该关联交易终止,高新运管公司将以自专项计划获得的股东借款及增资款(如有)向创业中心全额偿还前述关联方借款。

(2) 招商资管公司关联交易的情况

根据招商资管公司出具的《承诺函》及审计机构出具的《备考财务报表审计报告》并经本所律师核查相关关联交易合同等资料,截至 2025 年 6 月 30 日,招商资管公司与原始权益人及其关联方之间仍在履行的关联交易如下:

- 1) 招商资管公司与园区运管公司签署《房产委托代管合同》,约定招商资管公司委托园区运管公司对其持有的基础设施资产进行资产代管服务,委托管理期限自 2025 年 6 月 1 日起至中金基金(代表基础设施基金的利益)与园区运管公司、项目公司签署《运营管理服务协议》且开始计取运营管理费之日止。本基金发行后,该关联交易终止,将由中金基金(代表基础设施基金的利益)与园区运管公司、项目公司签署《运营管理服务协议》,约定中金基金聘请园区运管公司作为外部管理机构为中金基金(代表基础设施基金的利益)和基础设施项目提供运营管理服务,外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取运营管理费。
- 2) 招商资管公司股东招商中心对招商资管公司享有 1 笔本金为人民币 216,000,000 元债权,以及 1 笔本金为 35,000,000 元的债权,具体情况见本法律意见书第六/ (三) /2 部分所述。本基金发行后,该关联交易终止,招商资管公司将以自专项计划获得的股东借款及增资款(如有)向招商中心全额偿还前述关联方借款。

2. 关联交易合规性

经本所律师适当核查并根据项目公司出具的《承诺函》,上述关联交易系依据企业内部相关制度及管理要求开展,并已经履行了项目公司及关联方相关内部审批流程,符合原始权益人及其关联方的内部管理和控制要求。根据项目公司出具的《承诺函》,该等关联交易背景真实,符合法律法规及公司制度要求,交易相对方所提供的交易价格定价依据充分,为公允的市场价格,与市场价格或独立第三方价格无较大差异。

本所律师认为,上述关联交易相关合同项下内容不违反法律、行政法规的强制性规定,已履行原始权益人及项目公司内部管理程序,关联交易定价不存在显失公允的情形。

（二）同业竞争

1. 同业竞争的基本情况

（1）与原始权益人之间的同业竞争

根据《基金合同》及《招募说明书》，创业中心、招商中心作为原始权益人，与其同一控制下的关联方拟参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不低于本次基金份额发售数量的 20%。根据创业中心、招商中心出具的《承诺函》并经本所律师核查，创业中心、招商中心及其同一控制下的关联方投资、持有或管理了在基础设施资产所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与基础设施项目存在潜在竞争关系的其他产业园区项目，为竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）。

（2）与拟任外部机构之间的同业竞争

园区运管公司作为本基金和基础设施项目的外部管理机构，根据《运营管理协议》的约定为本基金及基础设施项目提供运营管理服务。根据外部管理机构出具的《承诺函》，在作为外部管理机构期间，园区运管公司及其同一控制下的关联方投资、持有或管理了在基础设施资产所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与基础设施项目存在潜在竞争关系的其他产业园区项目，为竞争性项目。

2. 防范同业竞争的措施

（1）与原始权益人之间同业竞争的防范

创业中心、招商中心已作为原始权益人出具《承诺函》，承诺：（1）创业中心、招商中心将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。创业中心、招商中心不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用创业中心、招商中心的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基金投资者利益的，创业中心、招商中心承诺将与基金管理人积极协商解决措施；2）创业中心、招商中心将根据自身针对基础设施项目同类资产的既有管理规范 and 标准以及运营管理服务协议生效后针对同类资产制定的新的管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于创业中心、招商中心管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的基础设施项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基础设施基金的基金份额持有人的利益；3）创业中心、招商中心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）在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，创业中心、招商中心承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

(2) 与拟任外部机构之间同业竞争的防范

经本所律师核查《基金合同》和《招募说明书》，为缓释本基金与外部管理机构之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施，包括：

1) 园区运管公司已作为外部管理机构出具《承诺函》，在其担任基础设施基金外部管理机构期间内，对于外部管理机构或其关联方以自有资金投资及持有的或外部管理机构运营管理的竞争性项目，外部管理机构承诺：外部管理机构采取并督促外部管理机构同一控制下的关联方采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。外部管理机构确认，为基础设施项目服务的运营团队具有独立性、专业性，将为基础设施项目设置独立的财务账册、进行独立核算，确保隔离商业或其他敏感信息，并制定关联交易和利益冲突防范制度，严格按照《运营管理协议》等要求落实风险防范工作和进行信息披露等，从业务、财务等多方面防范利益冲突风险。外部管理机构不会，且将敦促关联方不得，利用其担任外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施项目而有利于其他以自有资金投资或管理的竞品项目（如有）的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

2) 根据基金管理人、项目公司与外部管理机构签署的《运营管理协议》的约定，外部管理机构进一步承诺其作为外部管理机构受委托从事基础设施项目运营管理，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动；其作为外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行《运营管理协议》项下职责出现利益冲突的，其作为外部管理机构应当事先通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害基础设施基金及其持有人的利益。

(三) 对外借款

1. 高新运管公司的对外借款

高新运管公司与创业中心于2022年12月28日签署编号为CYZX-20221228-01的《债权债务确认协议》，约定根据高新运管公司于2022年12月27日向招商中心出具的《加入债务确认函》，高新运管公司同意作为共同债务人承担创业中心对中国工商银行股份有限公司厦门江头支行的固定资产借款债务，且创业中心清偿前述债务后形成对高新运管公司的债权。根据高新运管公司与创业中心于2025年9月25日签署的《债权债务确认函之二》，创业中心对高新运管公司享有本金为人民币300,000,000元债权。

高新运管公司与创业中心于 2025 年 4 月 3 日签署编号为 CYZX-20250402-06 的《借款合同》，约定创业中心向高新运管公司提供本金为 6,000,000 元的借款，用于支付基础设施资产相关的土地出让金及相关税费，借款期限为自借款发放之日起 12 个月。

2.招商资管公司的对外借款

招商资管公司与招商中心于 2022 年 12 月 28 日签署编号为 CYZX-20221228-01 的《债权债务确认协议》，约定根据招商资管公司于 2022 年 12 月 27 日向创业中心出具的《加入债务确认函》，招商资管公司同意作为共同债务人承担招商中心对中国工商银行股份有限公司厦门江头支行的固定资产借款债务，且招商中心清偿前述债务后形成对招商资管公司的债权。根据招商资管公司与招商中心于 2025 年 3 月 27 日签署的《债权债务确认函之二》，招商中心对招商资管公司享有本金为人民币 216,000,000 元债权。

招商资管公司与招商中心于 2025 年 4 月 3 日签署编号为 ZSZX-YY-20250328-19 的《借款合同》，约定招商中心向招商资管公司提供本金为 35,000,000 元的借款，用于支付基础设施资产相关的土地出让金及相关税费，借款期限为自借款发放之日起 12 个月。

招商中心与农行湖里支行于 2022 年 10 月 27 日签署了《中国农业银行股份有限公司经营性固定资产贷款借款合同》，约定由农行湖里支行向招商中心提供本金为 93,910,000 元的固定资产贷款。招商中心、高新运管公司与农行湖里支行于 2025 年 3 月 7 日签署了《中国农业银行股份有限公司经营性固定资产贷款借款合同之补充协议》，约定招商资管公司可提前偿还《中国农业银行股份有限公司经营性固定资产贷款借款合同》下全部债务。截至 2025 年 6 月 30 日，贷款余额为 58,510,000.00 元。

根据《专项计划标准条款》《专项计划说明书》《基金合同》及《招募说明书》，中金公司（代表专项计划）拟在成为项目公司股东后与项目公司分别签署《股东借款协议》，向项目公司分别发放股东借款，项目公司以股东借款入别偿还存量的对原始权益人的负债。

根据中国人民银行征信中心出具的高新运管公司《企业信用报告（自主查询版）》（报告日期：2025 年 4 月 25 日）、招商资管公司《企业信用报告（自主查询版）》（报告日期：2025 年 12 月 5 日）及高新运管公司、招商资管公司出具的《承诺函》，除上述对原始权益人的借款外，项目公司不存在对外借款。

本所律师认为，基础设施项目上述对外借款的偿还安排符合《公募 REITs 指引》的相关规定。

七、关于对有可能影响资产支持证券投资者利益的其他重大事项的意见

（一）关于基础设施项目的经济指标约束、相关承诺和违约责任

根据本所律师对基础设施资产土地出让文件的审核，结合与原始权益人的访谈，截至2025年6月30日，基础设施项目不存在投资强度、产出强度和税收强度等经济指标约束或相关承诺。

八、结论

综上所述，本所律师认为：截止尽职调查基准日，本次基础设施基金发行的主要参与机构具备相应主体资格、资质和条件；本基金符合《证券投资基金法》《运作管理办法》规定的募集条件；基础设施项目合法合规；基础设施项目的转让行为合法合规；本基金的治理机制符合《运作管理办法》《公募REITs指引》以及《深交所REITs办法》的相关规定；项目公司关联交易相关合同项下内容不违反法律、行政法规的强制性规定，关联交易已履行了必要的内部程序，定价不存在显失公允的情形；本基金已采取相应措施避免本基金与原始权益人、外部管理机构之间可能出现的同业竞争和利益冲突；对外借款的偿还安排符合《公募REITs指引》的相关规定。本次基础设施基金募集发售符合相应法律法规的要求。

本法律意见书经本所律师签字并加盖本所印章后生效，正本一式八份，无副本。

（以下无正文，下接签署页）

(此页无正文，为《北京市竞天公诚律师事务所关于中金厦门火炬产业园封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》的签署页)

北京市竞天公诚律师事务所(章)



负责人:

赵洋

经办律师:

秦茂宪

经办律师:

孙智宇

2025年12月25日

附件一 不动产权证书189信息
 1、同安孵化基地一期

产权证书编号	权利人	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积
闽（2025）厦门市不动产权第 0020996 号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	同安区二环南路455-1号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地（电气机械及器材制造业）/机房/梯间/无设备车间	宗地面积：26249.44平方米/建筑面积：6277.24平方米
闽（2025）厦门市不动产权第 0020991 号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	同安区二环南路455-2号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地（电气机械及器材制造业）/车间/机房/梯间	宗地面积：26249.44平方米/建筑面积：13618.74平方米
闽（2025）厦门市不动产权第 0020985 号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	同安区二环南路455-3号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地（电气机械及器材制造业）/车间/车位/机房/水泵房/梯间/消防水池	宗地面积：26249.44平方米/建筑面积：19429.28平方米
闽（2025）厦门市不动产权第 0020988 号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	同安区二环南路455-4号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地（电气机械及器材制造业）/车间/机房/梯间	宗地面积：26249.44平方米/建筑面积：9327.25平方米

189 为无疑义，附件一所示不动产权证书包括目标基础设施资产对应的《不动产权证书》及《土地房屋权证》。

閩（2025）廈門市不動產權第 0020987 号	廈門火炬高新產業園运营管理有限公司	单独所有	同安区二环南路 455-5 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地（电气机械及器材制造业）/车间/机房/梯间	宗地面积：26249.44 平方米/建筑面积：9327.25 平方米
閩（2025）廈門市不動產權第 0021985 号	廈門火炬高新產業園运营管理有限公司	单独所有	同安区二环南路 455 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地（电气机械及器材制造业）/值班室	宗地面积：26249.44 平方米/建筑面积：43.61 平方米

2、同安孵化基地二期

产权证书编号	权利人	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积
閩（2025）廈門市不動產權第 0020909 号	廈門火炬高新產業園运营管理有限公司	单独所有	同安区集成路 1633-1 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地（电气机械及器材制造业）/机房/梯间/通用厂房	宗地面积：29682.33 平方米/建筑面积：8779.57 平方米
閩（2025）廈門市不動產權第 0020986 号	廈門火炬高新產業園运营管理有限公司	单独所有	同安区集成路 1633-2 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地（电气机械及器材制造业）/机房/梯间/通用厂房	宗地面积：29682.33 平方米/建筑面积：8763.07 平方米
閩（2025）廈門市不動產權第 0020982 号	廈門火炬高新產業園运营管理有限公司	单独所有	同安区集成路 1633-3 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地（电气机械及器材制造业）/机房/梯间/通用厂房	宗地面积：29682.33 平方米/建筑面积：8772.26 平方米
閩（2025）廈門市不動產權第 0020998 号	廈門火炬高新產業園运营管理有限公司	单独所有	同安区集成路 1633-4 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地（电气机械及器材制造业）/机房/梯间/通用厂房	宗地面积：29682.33 平方米/建筑面积：8774.54 平方米
閩（2025）廈門市不動產權第 0020994 号	廈門火炬高新產業園运营管理有限公司	单独所有	同安区集成路 1633-5 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地（电气机械及器材制造业）/机房/梯间/通用厂房	宗地面积：29682.33 平方米/建筑面积：31624.21 平方米

							业)/变配电室/ 产品展示 /机房/梯间/通用 厂房				
闽(2025)厦门市不动产权第0020999号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	同安区集成路1633B101	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地(电气机械及器材制造业)/车位/人防设备用房	宗地面积: 29682.33 平方米/建筑面积: 10034.99 平方米				
闽(2025)厦门市不动产权第0021004号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	同安区集成路1633号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地(电气机械及器材制造业)/产品展厅/机房/门卫兼传达室/配餐食堂/宿舍/梯间	宗地面积: 29682.33 平方米/建筑面积: 6896.22 平方米				

3、同安孵化基地三期

产权证书编号	权利人	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积
闽(2025)厦门市不动产权第0021973号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	同安区集成路1368号1号厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地(电气机械及器材制造业)/车间/楼梯/设备间	宗地面积: 7552.983 平方米/建筑面积: 8887.59 平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0021982号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	同安区集成路1368号2号厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地(电气机械及器材制造业)/车间/工具间/封闭所/楼梯/设备间	宗地面积: 7552.983 平方米/建筑面积: 6939.81 平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0021980号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	同安区集成路1368号3号门卫及泵房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地(电气机械及器材制造业)/水泵房/休息室/值班兼消控室	宗地面积: 7552.983 平方米/建筑面积: 123.86 平方米

4、翔安加速器一期项目

产权证书编号	权利人	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积
闽（2025）厦门市不动产权第0019225号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路4号15号门卫	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/门卫、消防控制室	宗地面积：24661.66平方米/建筑面积：117.89平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019337号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路4号17号水泵房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/水泵房/梯间	宗地面积：24661.66平方米/建筑面积：59.9平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019094号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路4号之1	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/厂房/梯间	宗地面积：24661.66平方米/建筑面积：2930.79平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019223号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路4号之2、翔岳路4号之3	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/厂房/梯间	宗地面积：24661.66平方米/建筑面积：4969.55平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019222号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路4号之4	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/厂房/梯间	宗地面积：24661.66平方米/建筑面积：2925.49平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019651号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路4号之5	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/厂房/梯间	宗地面积：24661.66平方米/建筑面积：2978.55平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019649号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路4号之6、翔岳路4号之7	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/厂房/梯间	宗地面积：24661.66平方米/建筑面积：5057.44平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019107号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路4号之8	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/厂房/梯间	宗地面积：24661.66平方米/建筑面积：2973.14平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019645号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路4号之9	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/厂房/梯间	宗地面积：24661.66平方米/建筑面积：2981.22平方米

闽（2025）厦门市不动产权第00192238号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路4号之10	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/厂房/梯间	宗地面积：24661.66平方米/建筑面积：1643.83平方米
闽（2025）厦门市不动产权第00192221号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路4号之11	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/厂房/梯间	宗地面积：24661.66平方米/建筑面积：2970.45平方米
闽（2025）厦门市不动产权第00192230号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路4号之12	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/厂房/梯间	宗地面积：24661.66平方米/建筑面积：2976.83平方米
闽（2025）厦门市不动产权第00190993号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路4号之15	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/厂房/梯间	宗地面积：24661.66平方米/建筑面积：2981.51平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019328号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路4号之16	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/厂房/梯间	宗地面积：24661.66平方米/建筑面积：2976.8平方米

5、翔安加速器二期项目

产权证书编号	权利人	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积
闽（2025）厦门市不动产权第0021402号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔安北路3701号门卫	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/休息室、值班室及消控室	宗地面积：24211.8平方米/建筑面积：53.63平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0021201号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔安北路3701号之1	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/车间/机房	宗地面积：24211.8平方米/建筑面积：4345.99平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0021220号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔安北路3701号之2	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/车间/机房	宗地面积：24211.8平方米/建筑面积：4351.2平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0021532号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔安北路3701号之3	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/车间/机房	宗地面积：24211.8平方米/建筑面积：4346.29平方米

闽（2025）厦门市不动产权第0021535号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔安北路3701号之4	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/车间/机房	宗地面积：24211.8平方米/建筑面积：3930.59平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0021534号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔安北路3701号之5	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/车间/机房	宗地面积：24211.8平方米/建筑面积：4354.53平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0021538号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔安北路3701号之6	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/车间/机房	宗地面积：24211.8平方米/建筑面积：4354.9平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0021224号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔安北路3701号之7	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/车间/机房	宗地面积：24211.8平方米/建筑面积：4341.68平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0021233号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔安北路3701号之8	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/车间/机房	宗地面积：24211.8平方米/建筑面积：4341.04平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0021408号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔安北路3701号之9	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/车间/机房	宗地面积：24211.8平方米/建筑面积：4351.94平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0021409号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔安北路3701号之10	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/车间/机房	宗地面积：24211.8平方米/建筑面积：4374.25平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0021372号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔安北路3701号之11	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/车间/机房	宗地面积：24211.8平方米/建筑面积：4366.67平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0021380号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔安北路3701号之12	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/车间/机房	宗地面积：24211.8平方米/建筑面积：4343.11平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0021388号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔安北路3701号之13	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/变电配室	宗地面积：24211.8平方米/建筑面积：176.25平方米

闽（2025）厦门市不动产权第0021398号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔安北路3701号之14	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/水泵房及消防水池/梯间	宗地面积：24211.8平方米/建筑面积：159.13平方米
-------------------------	------------------	------	-----------------	-----------------	--------	----------------	--------------------------------

6、翔安研发楼项目

产权证书编号	权利人	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积
闽（2025）厦门市不动产权第0027037号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路3号101单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1984.62平方米/建筑面积：828.47平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027035号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路3号201单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1984.62平方米/建筑面积：838.66平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027038号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路3号301单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1984.62平方米/建筑面积：838.66平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027194号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路5号101单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1988.98平方米/建筑面积：829.72平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027039号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路5号201单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1988.98平方米/建筑面积：839.43平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027040号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路5号301单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1988.98平方米/建筑面积：839.43平方米

闽（2025）厦门市不动产权第0027041号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路7号101单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1984.61平方米/ 建筑面积：831.13平方米	平
闽（2025）厦门市不动产权第0027200号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路7号201单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1984.61平方米/ 建筑面积：840.99平方米	平
闽（2025）厦门市不动产权第0027092号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路7号301单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1984.61平方米/ 建筑面积：840.99平方米	平
闽（2025）厦门市不动产权第0027030号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路9号101单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1988.97平方米/ 建筑面积：831.35平方米	平
闽（2025）厦门市不动产权第0027234号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路9号201单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1988.97平方米/ 建筑面积：841.22平方米	平
闽（2025）厦门市不动产权第0027032号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路9号301单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1988.97平方米/ 建筑面积：841.22平方米	平
闽（2025）厦门市不动产权第0026953号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路11号101单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：2060.59平方米/ 建筑面积：833.7平方米	平
闽（2025）厦门市不动产权第0026929号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路11号201单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：2060.59平方米/ 建筑面积：841.62平方米	平

闽（2025）厦门市不动产权第0026992号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路11号301单元	国有建设用地使用权/房屋所有	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：2060.59平方米/ 建筑面积：841.62平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0026999号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路13号101单元	国有建设用地使用权/房屋所有	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1963.55平方米/ 建筑面积：830.28平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027003号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路13号201单元	国有建设用地使用权/房屋所有	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1963.55平方米/ 建筑面积：839.91平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027001号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路13号301单元	国有建设用地使用权/房屋所有	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1963.55平方米/ 建筑面积：839.91平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027121号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路15号101单元	国有建设用地使用权/房屋所有	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1988.98平方米/ 建筑面积：828.06平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027115号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路15号201单元	国有建设用地使用权/房屋所有	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1988.98平方米/ 建筑面积：837.63平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027134号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路15号301单元	国有建设用地使用权/房屋所有	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：1988.98平方米/ 建筑面积：837.63平方米

闽（2025）厦门市不动产权第0027014号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路17号101单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：2007.91平方米/ 建筑面积：830.91平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027008号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路17号201单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：2007.91平方米/ 建筑面积：839.13平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027186号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路17号301单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：2007.91平方米/ 建筑面积：839.13平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027007号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路29号101单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：2124.85平方米/ 建筑面积：829.06平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027043号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路29号201单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：2124.85平方米/ 建筑面积：839.16平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027012号	厦门火炬高新产业运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路29号301单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	有偿使用/自建房	工业（自用）/通用厂房	宗地面积：2124.85平方米/ 建筑面积：839.16平方米

7、东部孵化园项目

产权证书编号	权利人	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积
闽（2025）厦门市不动产权第0026199号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔星路96号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/厂房	宗地面积：32970.81平方米/建筑面积：81662.67平方米

闽（2025）厦门市不动产权第0026637号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔星路98号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/研发车间等	宗地面积：32970.81平方米/建筑面积：22692.79平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0026562号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔星路100号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业/工业配套单身宿舍楼	宗地面积：32970.81平方米/建筑面积：28346.95平方米

8、火炬芯创大厦

产权证书编号	权利人	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积
闽（2025）厦门市不动产权第0018440号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号201单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：1008.68平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018859号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号202单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：507.44平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019270号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号203单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：593.72平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019688号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号204单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：674.8平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019690号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号205单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：791.42平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019840号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号206单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：976.04平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019685号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号302单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：618.4平方米

闽（2025）厦门市不动产权第0019311号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号306单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：602.86平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019407号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号307单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：561.06平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019411号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号308单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：780.55平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019312号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号401单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：774.76平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019313号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号402单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：745.98平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019336号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号403单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：634平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019343号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号404单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：700.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019214号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号501单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019314号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号502单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019405号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号601单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米

闽（2025）厦门市不动产权第0019315号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号602单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019316号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号701单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019694号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号702单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019264号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号801单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019682号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号802单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019684号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号901单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019666号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号902单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019692号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1001单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019691号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1002单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019687号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1101单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	技术服务办公/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米

闽（2025）厦门市不动产权第0019686号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1102单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	技术服务办公/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018794号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1201单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018807号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1202单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018893号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1301单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018895号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1302单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018861号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1401单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018888号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1402单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018864号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1501单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018905号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1502单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018907号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1601单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米

闽（2025）厦门市不动产权第0018865号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1602单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019392号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1701单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019401号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1702单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019329号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1801单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019333号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1802单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019213号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1901单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0019206号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号1902单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018441号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号2001单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018442号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号2002单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018459号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号2101单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米

闽（2025）厦门市不动产权第0018502号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号2102单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018450号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号2201单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	技术服务办公/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018453号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号2202单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	技术服务办公/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018503号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号2301单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	技术服务办公/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018858号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号2302单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018882号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号2401单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：906.54平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0018884号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	集美区诚毅北大街56号2402单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	科教用地（软件及研发用地）/技术服务办公	宗地面积：26042.88平方米/建筑面积：899.87平方米

9、望海路14号项目

产权证书编号	权利人	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积
闽（2025）厦门市不动产权第0025916号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区望海路14号101单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/办公	宗地面积：132817.7平方米/建筑面积：915.38平方米

闽（2025）厦门市不动产权第0027479号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区望海路14号201单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：132817.7平方米/建筑面积：1531.83平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027482号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区望海路14号301单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：132817.7平方米/建筑面积：1523.39平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027484号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区望海路14号401单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：132817.7平方米/建筑面积：1523.39平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027478号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区望海路14号501单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：132817.7平方米/建筑面积：1528.26平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027476号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区望海路14号601单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：132817.7平方米/建筑面积：1357.23平方米

10、观日路22号项目

产权证书编号	权利人	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积
闽（2025）厦门市不动产权第0027771号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号101单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：1408.46平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027774号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号102单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：742.76平方米

闽（2025）厦门市不动产权第0027775号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号 103单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：1407.6平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027778号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号 104单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让商品房	工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：1093.91平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027779号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号 201单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：1354.42平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027217号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号 202单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让商品房	工业研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：787.9平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027218号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号 203单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让商品房	工业研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：1354.51平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027219号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号 204单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让商品房	工业研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：1181.57平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027221号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号 301单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让商品房	工业研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：1393.53平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027222号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号 302单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让商品房	工业研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：787.9平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027780号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号 303单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：1393.62平方米

闽（2025）厦门市不动产权第0027470号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号304单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：1181.57平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027471号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号401单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：1393.53平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027475号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号402单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：780.51平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027472号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号403单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：1393.62平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027473号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号404单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：1174.18平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027781号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号501单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：1236.71平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027784号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号502单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：780.51平方米
闽（2025）厦门市不动产权第0027466号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号503单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：1236.71平方米

闽（2025）厦门市不动产权第0027469号	厦门火炬招商资产运营管理有限公司	单独所有	思明区观日路22号504单元	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	二类工业用地（研发办公）/研发办公	宗地面积：11335.28平方米/建筑面积：1095.1平方米
-------------------------	------------------	------	----------------	-----------------	--------	-------------------	---------------------------------

附件二 固定资产投资管理手续文件

1、同安孵化基地一期项目

序号	手续类型	文件名称	文件编号	签发/出具机构
1.	企业投资项目备案	《厦门火炬高新区管委会企业投资项目备案表》	厦高管备【2014】18号	火炬高新区管委会
2.	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》	地字第 350212201409061号	厦门市规划局
3.	建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》	建字第 350212201109007号	厦门市规划局
4.	土地取得方式	《关于建字第 350212201109007号<建设工程规划许可证>建设单位名称及项目名称变更的批复》	同安分局〔2015〕9号	厦门市规划委员会同安规划分局
5.	土地预审意见	土地取得方式	挂牌出让	
6.	建设用地批准书	《建设用地批准书》	同安区[2014]同字第 032号	厦门市国土资源与房产管理局同安分局
7.	环境影响评价	《厦门市环保局同安分局审批意见》	厦环同批[2015]049号 (报告表)	厦门市环境保护局
8.	排水许可证	《城镇污水排入排水管网许可证》	厦排证字第 TA2200132X号	厦门市同安区市政园林局
9.	施工许可	《建筑工程施工许可证》	FJSGXK-0592-TA-2015-00073	厦门市同安区建设局
10.	综合验收	《厦门市建设工程竣工验收备案证明书》	FJYSBA-0592-TA-2020-00034	厦门市同安区建设与交通局
11.	规划验收	《厦门市规划委员会建设工程竣工规划条件核实意见书》	核字第 350212201809028号	厦门市规划委员会
12.	环保验收	《厦门创业园同安孵化基地一期竣工环境保护验收意见》	/	厦门高新技术创业中心有限公司
13.	消防验收	《厦门市公安消防支队同安区大队建设工程消防验收意见书》	同公消验字〔2017〕第 0085号	厦门市公安消防支队同安区大队
14.	档案验收	《厦门市建设工程档案验收意见书》	同城档验字第 2020—048号	厦门市同安区建设与交通局
15.	节能审查意见	《固定资产投资项目节能登记表》	/	厦门市经济和信息化局

2、同安孵化基地二期项目

序号	手续类型	文件名称	文件编号	签发/出具机构
1.	企业投资项目备案/立项批复	《厦门火炬高新区管委会企业投资项目备案表》	厦高管备[2016]2号	厦门火炬高技术产业开发区管理委员会
2.	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》	地字第 350212201609018号	厦门市规划委员会
3.		《建设工程规划许可证》	建字第 350212201609032号	厦门市规划委员会
4.		《厦门市规划委员会准予规划许可变更决定书》	(2017)厦规同建设准更第 027号	厦门市规划委员会
5.	建设工程规划许可证	《厦门市规划委员会同安规划分局关于重新确认厦门创业园同安孵化基地二期项目<建设工程规划许可证>有效期的批复》	厦规同函[2017]59号	厦门市规划委员会同安规划分局
6.		《厦门市规划委员会准予规划许可变更决定书》	(2019)厦规同建设准更第 016号	厦门市规划委员会
7.	土地取得方式	挂牌出让		
8.	土地预审意见	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》(自然资函〔2024〕709号)明确,使用已依法批准的建设项目用地进行建设的项目,不再办理用地预审。就此,厦门市资源局已出具《厦门市自然资源和规划局关于火炬高新区产业园基础设施 REITs 项目用地预审等有关事项的函》,确认同安孵化基地二期项目用地出让前均已依法批准为国有建设用地,因此上述项目用地无需办理建设项目用地预审。		
9.	建设用地批准书	《建设用地批准书》	同安区[2014]同字第 048号	厦门市国土资源与房产管理局同安分局
10.	环境影响评价	《厦门市环境保护局同安分局关于厦门创业园同安孵化基地二期项目环境影响评价报告表的批复》	厦环同批[2016]197号 (报告表)	厦门市环境保护局同安分局
11.	排水许可证	《城镇污水排入排水管网许可证》	厦排证字第 TA2400143X号	厦门市同安区市政园林局
12.	施工许可	《建筑工程施工许可证》	350200201712080101	厦门市建设局
13.	综合验收	《厦门市建设工程竣工验收备案证明书》	350200202006173752	厦门市建设局
14.	规划验收	《厦门市自然资源和规划局建设项目竣工规划和土地核实意见书》	核字第 350212202009006号	厦门市同安自然资源和规划局
15.	环保验收	《厦门市同安生态环境局关于厦门创业园同安孵化基地二期项目竣工环境保护设施(固废)验收的批复》	厦(同)环验〔2020〕61号	厦门市同安生态环境局

16.	消防验收	《消防验收监督报告》	XMXX202001090101	厦门市建设局
17.	档案验收	《厦门市建设工程档案验收意见书》	厦城档验字第 2020—105 号	厦门市城市建设档案馆
18.	节能审查意见	《厦门市居住建筑节能设计审查备案表》	/	厦门市建设局

3、同安孵化基地三期项目

序号	手续类型	文件名称	文件编号	签发/出具机构
1.	企业投资项目备案/立项批复	《厦门火炬高新区管委会企业投资项目备案表》	厦高管备[2015]3 号	厦门火炬高技术产业开发区管理委员会
2.	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》	地字第 350212201509015 号	厦门市规划委员会
3.	建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》	建字第 350212201509035 号	厦门市规划委员会
4.	土地取得方式	挂牌出让		
5.	土地预审意见	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》（自然资函〔2024〕709 号）明确，使用已依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审。就此，厦门市资规局已出具《厦门市自然资源和规划局关于火炬高新区产业园基础设施 REITs 项目用地预审等相关事项的函》，确认同安孵化基地三期项目用地出让前均已依法批准为国有建设用地，因此上述项目用地无需办理建设项目用地预审。		
6.	建设用地批准书	《建设用地批准书》	同安区[2014]同字第 049 号	厦门市国土资源与房产管理局同安分局
7.	环境影响评价	《厦门市环保局同安分局审批意见》	厦环同批[2015]192 号 (报告表)	厦门市环境保护局
8.	排水许可证	《城镇污水排入排水管网许可证》	厦排证字第 TA2200133X 号	厦门市同安区市政园林局
9.	施工许可	《建筑工程施工许可证》	350200201601140101	厦门市建设局
10.	综合验收	《厦门市建设工程竣工验收备案证明书》	350200201711293432	厦门市建设局
11.	规划验收	《厦门市规划委员会建设工程竣工验收条件核实意见书》	核字第 350212201709026 号	厦门市规划委员会
12.	环保证收	《厦门市环境保护局同安分局关于厦门高新技术创业中心厦门创业园同安孵化基地三期项目竣工环境保护验收的意见》	厦环同验〔2017〕46 号	厦门市环境保护局同安分局
13.	消防验收	《厦门市公安消防支队同安区大队建设工程消防验收意见书》	同公消验字〔2017〕第 0033 号	厦门市公安消防支队同安区大队

14.	档案验收	《厦门市建设工程档案（预）验收认可书》	厦城档认字第 2017-123 号	厦门市城市建设档案馆
15.	节能审查意见	厦门市工业和信息化局已出具《厦门市工业和信息化局关于发行基础设施 REITs 相关资产节能审查事项的函》，确认同安孵化基地三期项目年能耗量为 202 吨标准煤，年能耗量低于 1000 吨标准煤，未达到需进行节能审查的标准。		

4、翔安加速器一期项目

序号	手续类型	文件名称	文件编号	签发/出具机构
1.	企业投资项目备案/立项批复	《厦门火炬高新区管委会关于火炬现代科技企业加速器立项目的批复》 《厦门火炬高新区管委会关于火炬现代科技企业加速器立项目调整的批复》	厦高管〔2010〕56 号 厦高管〔2011〕116 号	厦门火炬高技术产业开发区管理委员会 厦门火炬高技术产业开发区管理委员会
2.	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》	地字第 350213201107042 号	厦门市规划局
3.	建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》	建字第 350213201107063 号	厦门市规划局
4.	土地取得方式		挂牌出让	
5.	土地预审意见		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》（自然资源函〔2024〕709 号）明确，使用已依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审。就此，厦门市资规局已出具《厦门市自然资源规划局关于火炬高新区产业园基础设施 REITs 项目用地预审等相关事项的函》，确认该项目用地出让前均已依法批准为国有建设用地，因此上述项目用地无需办理建设项目用地预审。	
6.	建设用地批准书		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》（自然资源函〔2024〕709 号）明确，将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。就此，厦门市资规局已出具《厦门市自然资源规划局关于火炬高新区产业园基础设施 REITs 项目用地预审等相关事项的函》，确认该项目用地无需办理建设用地批准书。	
7.	环境影响评价	《厦门市环保局翔安分局关于火炬现代科技企业加速器（工业厂房）项目环境影响报告书的批复》	厦环翔审[2011]环 030 号	厦门市环保局翔安分局
8.	排水许可证	《排水许可证》	厦排证字第 XA2300164X 号	厦门市翔安区市政园林局
9.	施工许可	《建筑工程施工许可证》	350200201202270101	厦门市建设与管理局
10.	综合验收	《厦门市建设工程竣工验收备案证明书》	350200201311253018	厦门市建设与管理局
11.	规划验收	《厦门市规划局建设工程竣工规划条件核实书》	核字第 350213201307026 号	厦门市规划局

12.	环保验收	《关于厦门高新技术创业中心火炬现代科技企业加速器项目土建工程竣工环境保护验收的函》	/	厦门市环境保护局翔安分局
13.	消防验收	《厦门市公安消防支队建设工程消防验收意见书》	厦公消验[2013]第0391号	厦门市公安消防支队
14.	档案验收	《厦门市建设工程档案（预）验收认可书》	厦城档认字第 2013—155号	厦门市城市建设档案馆
15.	节能审查意见	厦门市工业和信息化局已出具《厦门市工业和信息化局关于发行基础设施 REITs 相关资产节能审查事项的函》，确认加速器一期项目年能耗量为 465 吨标准煤，年能耗量低于 1000 吨标准煤，未达到需进行节能审查的标准。		

5、翔安加速器二期项目

序号	手续类型	文件名称	文件编号	签发/出具机构
1.	企业投资项目核准/立项批复	《厦门火炬高新区管委会关于火炬现代科技企业加速器二期立项的批复》	厦高管〔2013〕31号	厦门火炬高技术产业开发区管理委员会
2.	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》	地字第 350213201304078号	厦门市规划局
3.	建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》	建字第 350213201304086号	厦门市规划局
4.	土地取得方式	挂牌出让		
5.	土地预审意见	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》（自然资函〔2024〕709号）明确，使用已依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审。就此，厦门市自然资源局已出具《厦门市自然资源和规划局关于火炬高新区产业园区基础设施 REITs 项目用地预审等相关事项的函》，确认该项目用地出让前均已依法批准为国有建设用地，因此上述项目用地无需办理建设项目用地预审。		
6.	建设用地批准书	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》（自然资函〔2024〕709号）明确，将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。就此，厦门市自然资源局已出具《厦门市自然资源和规划局关于火炬高新区产业园区基础设施 REITs 项目用地预审等相关事项的函》，确认该项目用地无需办理建设用地批准书。		
7.	环境影响评价	《厦门市环保局翔安分局关于火炬现代科技企业加速器二期（工业厂房）项目环境影响报告书的批复》	厦环翔审[2013]环116号	厦门市环保局翔安分局
8.	排水许可证	《城镇污水排入排水管网许可证》	厦排证字第 XA2000009X号	厦门市翔安区市政园林局
9.	施工许可	《建筑工程施工许可证》	350200201403280201	厦门市建设与管理局
10.	综合验收	《厦门市建设工程竣工验收备案证明书》	350200201512103237	厦门市建设局
11.	规划验收	《厦门市规划委员会建设工程竣工验收规划条件核实意见书》	核字第 350213201504050号	厦门市规划委员会

12.	环保验收	《关于厦门高新技术创业中心火炬现代科技企业加速器二期（工业厂房）项目土建工程竣工环境保护验收的函》	/	厦门市环境保护局翔安分局
13.	消防验收	《厦门市公安消防支队翔安区大队建设工程消防验收意见书》	翔公消验字[2015]第 0064 号	厦门市公安消防支队翔安大队
14.	档案验收	《厦门市建设工程档案（预）验收认可书》	厦城档认字第 2015—139 号	厦门市城市建设档案馆
15.	节能审查意见	《固定资产投资项目节能登记表》	/	厦门市经济发展局

6、翔安研发楼项目

序号	手续类型	文件名称	文件编号	签发/出具机构
1.	项目建议书批复	根据厦门市发展和改革委员会、厦门市财政局、厦门市国土资源局、厦门市建设与管理局等多部门发布的《关于促进项目审批工作提速增效的实施意见》（厦发改综改〔2012〕5 号），项目立项阶段手续可以合并报批。就此，厦门火炬高技术产业开发区管理委员会已出具《厦门火炬高新区管委会关于厦门高新技术创业中心有限公司申请发行基础设施 REITs 的批复》，确认不再补办项目建议书的审批手续，且办理该项目立项手续的建设单位为厦门火炬高技术产业开发区财政服务中心，不会因本事项追究翔安研发楼项目现产权人及未来受让方的相关责任。		
2.	可行性研究报告批复	《厦门火炬高新区管委会关于火炬翔安产业区通用厂房 A 组团立项的批复》	厦高管建〔2005〕20 号	厦门火炬高技术产业开发区管理委员会
3.	初步设计批复	根据厦门市发展和改革委员会、厦门市财政局、厦门市国土资源局、厦门市建设与管理局等多部门发布的《关于促进项目审批工作提速增效的实施意见》（厦发改综改〔2012〕5 号），项目立项阶段手续可以合并报批。就此，厦门火炬高技术产业开发区管理委员会已出具《厦门火炬高新区管委会关于厦门高新技术创业中心有限公司申请发行基础设施 REITs 的批复》，确认不再补办初步设计文件的审批手续，且办理该项目立项手续的建设单位为厦门火炬高技术产业开发区财政服务中心，不会因本事项追究翔安研发楼项目现产权人及未来受让方的相关责任。		
4.	建设项目选址意见书	《建设项目选址意见书》	（2006）厦规翔选址第 0016 号	厦门市规划局翔安分局
5.	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》	（2005）厦规翔用地第 0039 号	厦门市规划局翔安分局
6.	建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》	（2005）厦规翔建设第 0026 号	厦门市规划局翔安分局
7.	土地取得方式	协议出让		
8.	土地预审意见	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》（自然资函〔2024〕709 号）明确，使用已依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审。就此，厦门市资规局已出具《厦门市自然资源局和规划局关于火炬高新区产业园基础设施 REITs 项目用地预审等相关事项的函》，确认该项目用地出让前均已依法批准为国有建设用地，因此上述项目用地无需办理建设项目用地预审。		

9.	建设用地批准书	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》（自然资函〔2024〕709号）明确，将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。就此，厦门市资规局已出具《厦门市自然资源局关于火炬高新区产业园区基础设施 REITs 项目用地预审等相关事项的函》，确认该项目用地无需办理建设用地批准书。			
10.	环境影响评价	《厦门市环境保护局关于厦门火炬东部产业区项目环境影响报告书的批复》	厦环监[2005]69 号	厦门市环境保护局	
11.	排水许可证	《城镇污水排入排水管网许可证》	厦排证字第 XA2200092X 号	厦门市翔安区市政园林局	
12.	施工许可	《建设工程施工许可证》	350200200509191101	厦门市建设与管理局	
13.	综合验收	《厦门市建设工程竣工验收备案证明书》	350200200606091415	厦门市建设与管理局	
14.	规划验收	《厦门市规划局翔安分局建设工程竣工验收表》	（2006）厦规翔竣第 011 号	厦门市规划局翔安分局	
15.	环保验收	《福建省建设项目环境保护验收申请报告》	/	厦门市环境保护局	
16.	消防验收	《关于火炬翔安产业区通用厂房 A 组团消防验收基本合格的意见》	厦公消监验字 [2006] 第 150 号	厦门市公安消防支队	
17.	档案验收	《厦门市建设工程档案（预）验收认可书》	厦城档认字第 2006—72 号	厦门市城建档案馆	
18.	节能审查意见	不适用。根据国务院于 2006 年 8 月 6 日颁布的《国务院关于加强节能工作的决定》，要求建立固定资产投资项目节能评估和审查制度，要求有关部门和地方人民政府要对固定资产投资项目（含新建、改建、扩建项目）进行节能评估和审查；根据厦门市人民政府于 2008 年 8 月 13 日颁布的《关于印发厦门市固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法的通知》（厦府〔2008〕292 号），自 2008 年 10 月 1 日起，厦门市行政区域内年耗能 1000 吨标准煤以上（含）的固定资产投资项目（含新建、改建、扩建项目），不论投资主体、资金来源、项目性质和投资规模，都应按该办法要求实行节能评估和审查制度。翔安研发楼项目的立项时间（2005 年）早于前述文件的生效时间，根据当时适用的法律无需办理节能审查。			

7、东部孵化园项目

序号	手续类型	文件名称	文件编号	签发/出具机构
1.	项目建议书批复	根据现行有效的《厦门市发展改革委关于印发<厦门市市级政府投资项目管理办法>的通知》（厦发改投资〔2021〕49 号）相关规定，项目已明确列入 2007 年市基建前期工作计划，属于无需报批项目建议书的情况。厦门市发展和改革委员会已出具《厦门市发展和改革委员会关于厦门火炬高新区招商服务中心有限公司申请发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，确认项目建议书批复属于项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的情形，因此不再补办。		
2.	可行性研究报告批复	《厦门市发展改革委关于火炬东部孵化园项目的批复》	厦发改高技〔2007〕28 号	厦门市发展改革委

3.	初步设计批复	根据现行有效的《厦门市发展改革委关于印发<厦门市市级政府投资项目管理办法>的通知》（厦发改投资〔2021〕49号）相关规定，项目涉及方案达到初步设计深度，可实行可研带概算合并审批，因此不需要单独批复项目初步设计。厦门市发展和改革委员会已出具《厦门市发展和改革委员会关于厦门火炬高新区招商服务中心有限公司申请发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，确认项目的初步设计批复属于项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的情形，因此不再补办。			厦门市规划局翔安分局
4.	建设项目选址意见书	《建设项目选址意见书》	(2006)厦规翔选址第0229号		厦门市规划局翔安分局
5.		《厦门市规划局翔安分局关于火炬东部孵化园选址意见书及用地规划许可证建设单位变更的批复》	厦规翔[2007]57号		厦门市规划局
6.	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》	(2006)厦规翔用地第0254号		厦门市规划局翔安分局
7.	建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》	(2007)厦规翔建设第0128号		厦门市规划局
8.	土地取得方式	协议出让			
9.	土地预审意见	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》（自然资源函〔2024〕709号）明确，使用已依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审。就此，厦门市自然资源局已出具《厦门市自然资源和规划局关于火炬高新区产业园区基础设施 REITs 项目用地预审等相关事项的函》，确认该项目用地出让前均已依法批准为国有建设用地，因此上述项目用地无需办理建设项目用地预审。			
10.	建设用地批准书	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》（自然资源函〔2024〕709号）明确，将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。就此，厦门市自然资源局已出具《厦门市自然资源和规划局关于火炬高新区产业园区基础设施 REITs 项目用地预审等相关事项的函》，确认该项目用地无需办理建设用地批准书。			
11.	环境影响评价	厦门市环境保护局翔安分局审批意见	/		厦门市环境保护局翔安分局
12.	排水许可证	《城镇污水排入排水管网许可证》	厦排证第 XA2300111X 号		厦门市翔安区市政园林局
13.	施工许可	《建筑工程施工许可证》	350200200801180101		厦门市建设与管理局
14.		《建筑工程施工许可证》	350200200806050301		厦门市建设与管理局
15.		《建筑工程施工许可证》	350200200805230101		厦门市建设与管理局
16.	综合验收	《厦门市建设工程竣工验收备案证明书》	350200201307302973		厦门市建设与管理局
17.	规划验收	《厦门市规划局建设工程竣工规划条件核实书》	核字第 350213201304020 号		厦门市规划局
18.	环保验收	《厦门市环境保护局翔安分局关于厦门市翔安区火炬东部孵化园项目竣工环境保护验收意见的批复》	厦环翔验[2010]综 065 号		厦门市环境保护局翔安分局
19.	消防验收	《关于火炬东部孵化园 I 标段现代科技厂房建筑工程消防验收	厦公消（建验）字[2010]		厦门市公安消防支队

		收合格的意见》	第 0305 号	
20.		《关于火炬东部孵化园 II 标段建筑工程消防验收合格的意见》	厦公消（建验）字[2010]第 0628 号	厦门市公安消防支队
21.		《厦门市建设工程档案（预）验收认可书》	厦城档认字第 2010—186 号	厦门市城建档案馆
22.	档案验收	《厦门市建设工程档案（预）验收认可书》	厦城档认字第 2010—187 号	厦门市城建档案馆
23.		《厦门市居住建筑节能设计审查备案表》	2008026 改	/
24.	节能审查意见	《厦门市公共建筑节能设计审查备案表》	2008G028 改	/

8、火炬芯创大厦项目

序号	手续类型	文件名称	文件编号	签发/出具机构
1.	企业投资项目备案/立项批复	《项目备案及报建阶段审批申请表》	2017030098	厦门市集美区发展和改革局
2.	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》	350211201704033	厦门市规划委员会
3.	建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》	350211201704051	厦门市规划委员会
4.	土地取得方式	挂牌出让		
5.	土地预审意见	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》（自然资函〔2024〕709号）明确，使用已依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审。就此，厦门市自然资源局已出具《厦门市自然资源和规划局关于火炬高新区产业园基础设施 REITs 项目用地预审等相关事项的函》，确认该项目用地出让前均已依法批准为国有建设用地，因此上述项目用地无需办理建设项目用地预审。		
6.	建设用地批准书	《建设用地批准书》	市（县）[2017]厦国建字第 14 号	厦门市国土资源与房产管理局
7.	环境影响评价	《厦门市环境保护局集美分局关于厦门信息集团建设开发有限公司厦门市软件园三期高速路以北研发区一期 A10 号楼项目环境影响报告表的批复》	厦环（集）审〔2017〕115 号	厦门市环境保护局集美分局
8.	施工许可	《建筑工程施工许可证》	350200201710300401	厦门市建设局
9.	综合验收	《厦门市建设工程竣工验收备案证明书》	350200201912183702	厦门市建设局
10.	规划验收	《厦门市自然资源和规划局建设工程竣工规划条件核实意见书》	核字第 350211201904027 号	厦门市自然资源和规划局
11.	环验收	《厦门市软件园三期高速路以北研发区一期工程 A10 号楼竣工环境保护验收监测报告》	/	厦门火炬高新区招商服务中心有限公司
12.	消防验收	《消防验收监督报告》	XMXX201911050101	厦门市建设局

13.	档案验收	《关于“厦门市软件园三期高速路以北研发区一期A10号楼”项目建设工程档案先行验收的函》	/	厦门市城市建设档案馆
14.	节能审查意见	《福建省公共建筑节能设计审查备案表》	XP77W-2J	/

9、望海路14号项目

序号	手续类型	文件名称	文件编号	签发/出具机构
1.	项目建议书批复	根据项目投资建设适用的《国务院关于投资体制改革的决定》及现行的《政府投资条例》，政府投资项目需审批项目建议书。厦门市发展和改革委员会已出具《厦门市发展和改革委员会关于厦门火炬高新区招商服务中心有限公司申请发行基础设施REITs相关事项的复函》，确认《厦门市计委关于厦门软件园二期工程项目的批复》（厦计高技〔2005〕33号）属于立项文件。		
2.	可行性研究报告批复	《厦门市计委关于厦门软件园二期工程项目可行性研究报告的批复》	厦计高技〔2005〕42号	厦门市发展计划委员会
3.	初步设计批复	根据现行有效的《厦门市发展改革委关于印发<厦门市市级政府投资项目管理办法>的通知》（厦发改投资〔2021〕49号）相关规定，项目涉及方案达到初步设计深度，可实行可研带概算合并审批，因此不需要单独批复项目初步设计。厦门市发展和改革委员会已出具《厦门市发展和改革委员会关于厦门火炬高新区招商服务中心有限公司申请发行基础设施REITs相关事项的复函》，确认项目的初步设计批复属于项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的情形，因此不再补办。		
4.	建设项目选址意见书	《建设项目选址意见书》	（2005）厦规选址第0136号	厦门市规划局
5.	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》	（2005）厦规用地第0192号	厦门市规划局
6.	建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（软件园二期 5-1、5-2、5-3、5-4）	（2005）厦规建设第0196号	厦门市规划局
7.	土地取得方式	协议出让		
8.	土地预审意见	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》（自然资函〔2024〕709号）明确，使用已依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审。就此，厦门市资规局已出具《厦门市自然资源规划局关于火炬高新区产业园基础设施REITs项目用地预审等相关事项的函》，确认该项目用地出让前均已依法批准为国有建设用地，因此上述项目用地无需办理建设项目用地预审。		
9.	建设用地批准书	《建设用地批准书》	厦门市（县）[2006]国建字第45号	厦门市国土资源与房产管理局
10.	环境影响评价	《厦门市环境保护局关于厦门软件园二期工程项目环境影响评价文件的批复》	厦环监[2005]36号	厦门市环境保护局
11.	施工许可	《建筑工程施工许可证》	350200200511220101	厦门市建设与管理局

12.	综合验收	《厦门市建设工程竣工验收备案证明书》	350200200803101774	厦门市建设与管理局
13.	规划验收	《厦门市规划局建设工程竣工验收表》	(2006)厦规竣第 0089 号	厦门市规划局
14.	环保验收	《厦门市建设项目竣工环境保护验收申请表》	/	厦门市环境保护局
15.	消防验收	《关于厦门软件园二期工程 5-1、5-2#工程消防验收(复验)合格的意见》	厦公消(建验)字[2007]第 0900 号	厦门市公安消防支队
16.	档案验收	《厦门市建设工程档案(预)验收认可书》	厦城档认字第 2006—104 号	厦门市城建档案馆
17.	节能审查意见	不适用。根据国务院于 2006 年 8 月 6 日颁布的《国务院关于加强节能工作的决定》，要求建立固定资产投资项目节能评估和审查制度，要求有关部门和地方人民政府要对固定资产投资项目(含新建、改建、扩建项目)进行节能评估和审查；根据厦门市人民政府于 2008 年 8 月 13 日颁布的《关于印发厦门市固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法的通知》(厦府[2008]292 号)，自 2008 年 10 月 1 日起，厦门市人民政府区域内年耗能 1000 吨标准煤以上(含)的固定资产投资项目(含新建、改建、扩建项目)，不论投资主体、资金来源、项目性质和投资规模，都应按该办法要求实行节能评估和审查制度。望海路 14 号项目的立项时间(2005 年)早于前述文件的生效时间，根据当时适用的法律无需办理节能审查。		

10、观日路 22 号项目

序号	手续类型	文件名称	文件编号	签发/出具机构
1.	项目建议书批复	根据项目投资建设适用的《国务院关于投资体制改革的决定》及现行的《政府投资条例》，政府投资项目需审批项目建议书。厦门市发展和改革委员会已出具《厦门市发展和改革委员会关于厦门火炬高新区招商服务中心有限公司申请发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，确认《厦门市计委关于厦门软件园二期工程项目的批复》(厦计高技[2005]33 号)属于立项文件。		
2.	可行性研究报告批复	《厦门市计委关于厦门软件园二期工程项目可行性研究报告的批复》	厦计高技[2005]42 号	厦门市发展计划委员会
3.	初步设计批复	根据现行有效的《厦门市发展改革委关于印发<厦门市市级政府投资项目管理办法>的通知》(厦发改投资[2021]49 号)相关规定，项目涉及方案达到初步设计深度，可实行可研带概算合并审批，因此不需要单独批复项目初步设计。厦门市发展和改革委员会已出具《厦门市发展和改革委员会关于厦门火炬高新区招商服务中心有限公司申请发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，确认项目的初步设计批复属于项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的情形，因此不再补办。		
4.	建设项目选址意见书	《建设项目选址意见书》	(2005)厦规选址第 0136 号	厦门市规划局
5.	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》	(2005)厦规用地第 0192 号	厦门市规划局

6.	建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（8-2、8-4、8-5）	（2005）厦规划建设第0168号	厦门市规划局
7.	土地取得方式	协议出让		
8.	土地预审意见	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》（自然资函〔2024〕709号）明确，使用已依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审。就此，厦门市自然资源局已出具《厦门市自然资源规划局关于火炬高新区产业园基础设施 REITs 项目用地预审等有关事项的函》，确认该项目用地出让前均已依法批准为国有建设用地，因此上述项目用地无需办理建设项目用地预审。		
9.	建设用地批准书	《建设用地批准书》	厦门市（县）[2006]国建字第45号	厦门市国土资源与房产管理局
10.	环境影响评价	《厦门市环境保护局关于厦门软件园二期工程项目环境影响评价文件的批复》	厦环监[2005]36号	厦门市环境保护局
11.	施工许可	《建筑工程施工许可证》	350200200509300201	厦门市建设与管理局
12.	综合验收	《厦门市建设工程竣工验收备案证明书》	350200200709291671	厦门市建设与管理局
13.	规划验收	《厦门市规划局建设工程竣工验收表》	（2006）厦规划第0090号	厦门市规划局
14.	环保验收	《厦门市建设项目竣工环境保护验收申请报告》	/	厦门市环境保护局
15.	消防验收	《关于厦门软件园二期 8-1、8-2、8-4、8-5 工程消防验收（复验）合格的意见》	厦公消（建验）字[2007]第0514号	厦门市公安消防支队
16.	档案验收	《厦门市建设工程档案（预）验收认可书》	厦城档认字第2006-146号	厦门市城建档案馆
17.	节能审查意见	不适用。根据国务院于2006年8月6日颁布的《国务院关于加强节能工作的决定》，要求建立固定资产投资项目节能评估和审查制度，要求有关部门和地方人民政府要对固定资产投资项目（含新建、改建、扩建项目）进行节能评估和审查；根据厦门市人民政府于2008年8月13日颁布的《关于印发厦门市固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法的通知》（厦府〔2008〕292号），自2008年10月1日起，厦门市人民政府行政区域内年耗能1000吨标准煤以上（含）的固定资产投资项目（含新建、改建、扩建项目），不论投资主体、资金来源、项目性质和投资规模，都应按该办法要求实行节能评估和审查制度。观日路22号项目的立项时间（2005年）早于前述文件的生效时间，根据当时适用的法律无需办理节能审查。		

附件三 限制性约定

序号	项目名称	文件名称	限制主体	约定内容
1.			厦门火炬高技术产业开发区管理委员会	第十一条 受让方在受让宗地内的开发建设和生产经营活动，应符合以下要求并接受第三方的管理：进入厦门火炬高技术产业开发区的企业或者项目，应当符合高新区产业发展规划，并符合《厦门经济特区高新技术产业园区条例》规定的入园条件，包括电子信息、光电子、电工、先进制造技术、生物技术、精密机械、环保技术、新能源等领域的研究开发、生产经营项目或者其他技术含量较高且无污染的工业项目，或者为高新区高新技术企业提供相关配套和服务的项目。受让人的生产经营范围为：……。今后如有调整，应符合第三方规定的产业导向和功能要求，并提前征得第三方书面同意
2.	翔安研发楼项目	《翔安研发楼土地有偿使用合同》	厦门市国土资源与房产管理局翔安分局、厦门火炬高技术产业开发区管理委员会	第二十一条 受让人按照本合同约定已经支付全部土地使用权出让金，领取《土地房屋权证》，取得出让土地使用权并按合同约定投资开发建设，经批准有权将本合同项下的全部或部分土地使用权转让（包括出售、交换和赠与、实现抵押权处置）、出租、抵押，但应遵守以下规定： (1) 受让人将土地使用权及地上建筑物转让或出租给其他企业，该企业应满足本合同第十一条的规定。 (2) 受让人应就该转让或出租提前三十日向第三方书面提出申请，第三方根据产业发展规划及《厦门经济特区高新技术产业园区条例》决定是否批准；未得批准，受让人不得进行任何形式的转让或出租等处分行为。 (3) 若受让人转让该土地使用权及地上建筑物，第三方有权按折旧后的成本价优先收购，折旧后的成本价按（本合同土地出让金+建安成本）（50%-已使用年限）/50计算。但若第三方认定该转让的承让方满足交易发生时厦门火炬高技术产业开发区产业发展规划及《厦门经济特区高新技术产业园区条例》规定的入园条件，则第三方不行使该优先收购权。第三方同意受让人转让并不行使优先收购权的，受让人必须按照交易发生时政府规定补足土地出让金。
3.			厦门火炬高技术产业开发区管理委员会	第二十二条 土地使用权转让、抵押，转让、抵押双方应当签订书面转让、抵押合同；土地使用权出租期限超过六个月的，出租人和承租人也应当签订书面出租合同。土地使用权转让、抵押及出租合同，不得违背国家法律、法规和本合同的规定，并应获得第三方的书面批准。
4.	同安孵化基地一期项目	《厦门市国有建设用地使用权出让合同》	厦门火炬高技术产业开发区管理委员会	第十九条 本项目开发建设时应遵守《厦门经济特区高新技术产业园区条例》的相关规定。具体实施由第三方负责监督。 受让人取得土地使用权后，将土地使用权及地上建筑物转让、抵押或出租的，应提前三十日向第三方提出书面申请。第三方根据产业发展规划及园区环境影响评价等相关规定要求决定是否批准；未获得批准，受让人不得进行任何形式的转让、抵押或出租等处分行为。

		合同编号: 35021220140703C G032		受让人因清算或者迁出高新区等情形确需转让国有建设用地使用权的,由第三方优先收购(收购),土地使用权收购(收购)价格按原出让价格结合剩余年限核定,建筑物价格按重置成本结合成新核定。
5.		厦门市国土资源局同安分局		第二十五条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款,领取国有土地使用证后,有权将本合同项下建设用地使用权整体转让、整体抵押、整体或部分出租。首次转让的,应当按照本合同约定进行投资开发,完成开发投资总额的百分之二十五以上。
6.		/		宗地及其地上建筑物若转让、抵押或租赁。须按“35021220140703CG032号”《厦门市国有建设用地使用权出让合同》,有关条款执行
7.	同安 孵化 基地 二期 项目	《厦门市国有建设用地使用权出让合同》 合同编号: 35021220141120C G054	厦门火炬高技术产业开发区管理委员会	第十九条 本项目开发建设时应遵守《厦门经济特区高新技术产业园区条例》的相关规定。具体实施由第三方负责监督。 受让人取得土地使用权后,将土地使用权及地上建筑物转让、抵押或出租的,应提前三十日向第三方提出书面申请。第三方根据产业发展规划及园区环境影响评价等相关规定要求决定是否批准;未获得批准,受让人不得进行任何形式的转让、抵押或出租等处分行为。 受让人因清算或者迁出高新区等情形确需转让国有建设用地使用权的,由第三方优先收购(收购),土地使用权收购(收购)价格按原出让价格结合剩余年限核定,建筑物价格按重置成本结合成新核定。
8.		厦门市国土资源局同安分局		第二十六条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款,领取国有土地使用证后,有权将本合同项下建设用地使用权整体转让、整体抵押、整体或部分出租。首次转让的,应当按照本合同约定进行投资开发,完成开发投资总额的百分之二十五以上。
9.		/		宗地及其地上建筑物若转让、抵押或租赁。须按“35021220141120CG054号”《厦门市国有建设用地使用权出让合同》,有关条款执行
10.	同安 孵化 基地 三期 项目	《厦门市国有建设用地使用权出让合同》 合同编号: 35021220141120C G055	厦门火炬高技术产业开发区管理委员会	第十八条 本项目开发建设时应遵守《厦门经济特区高新技术产业园区条例》的相关规定。具体实施由第三方负责监督。 受让人取得土地使用权后,将土地使用权及地上建筑物转让、抵押或出租的,应提前三十日向第三方提出书面申请。第三方根据产业发展规划及园区环境影响评价等相关规定要求决定是否批准;未获得批准,受让人不得进行任何形式的转让、抵押或出租等处分行为。 受让人因清算或者迁出高新区等情形确需转让国有建设用地使用权的,由第三方优先收购(收购),土地使用权收购(收购)价格按原出让价格结合剩余年限核定,建筑物价格按重置成本结合成新核定。
11.		厦门市国土资源局同安分局		第二十四条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款,领取国有土地使用证后,有权将本合同项下建设用地使用权整体转让、整体抵押、整体或部分出租。首次转让的,应当按照本合同约定进行投资开发,完成开发投资总额的百分之二十五以上。

12.		《不动产权证书》	/	<p>(1)宗地及其地上建筑物若转让、抵押成租赁，须按“35021220141120CG055号”厦门市国有建设用地使用权出让合同有关条款执行。</p> <p>(2)宗地及其建筑物若转让、抵押应整体办理。</p> <p>第二十三条 本合同项下土地使用权及其建筑物涉及转让、出租、抵押，应按以下约定执行：</p> <p>（一）未经出让人、第三方同意，受让人不得转让本合同项下土地使用权及其地上建筑物。受让人若有正当理由，需转让本合同项目全部或部分土地使用权及其地上建筑物，应按照本合同约定支付全部土地使用权出让金，领取《土地房屋权证》，取得出让土地使用权并按本合同约定投资开发建设、完成开发投资总额之后，提前三十日向出让人、第三方提出申请。</p> <p>出让人、第三方接到申请后，有权按折旧后的成本价优先收购；折旧后的成本价按（本合同土地出让金+建安成本）x（50-已使用年期）/50计算。但若出让人、第三方认定该转让的承让方满足交易发生时规定的火炬（翔安）产业区入园条件，则出让人、第三方不行使该优先收购权。出让入、第三方同意受让人转让且不行使优先收购权的，受让人必须按照交易发生时政府规定的地价标准向出让人补足土地出让金。</p> <p>（二）未经出让人、第三方同意，受让人不得对外出租本合同项下土地使用权及其地上建筑物。受让人若有正当理由，需对外出租本合同项下全部或部分土地使用权及其地上建筑物，应提前三十日向出让人、第三方提出申请。</p> <p>若出让人、第三方认定该转租的承租方满足交易发生时规定的火炬（翔安）产业区入园条件，则同意受让人的申请。出让人、第三方同意受让人对外出租的，受让人必须按照租赁发生时政府的有关规定向出让人缴纳土地收益金。</p> <p>（三）受让人将本合同项下全部或部分土地使用权及其建筑物进行抵押，抵押双方应事先向出让人、第三方书面承诺：若发生实现抵押权处置转移土地使用权情形的，应按本条第一项规定执行。</p> <p>（四）企业内部办公室及生活服务设施，不得从本工业项目中分割出来进行转让、出租、抵押。</p>
13.	东部孵化园项目	《厦门市国有土地使用权有偿使用合同》 合同编号：(2006)厦地合(有偿)字48号	厦门市国土资源与房产管理局翔安分局、厦门火炬高技术产业开发区管理委员会	
14.		《不动产权证书》	/	<p>本合同项下宗地建设项目抵押、出租、转让时，未经出让人、第三方同意，受让人不得转让、出租、抵押本合同项下土地使用权及其地上建筑物。企业内部行政办公及生活服务设施，不得从本工业项目中分割出来进行转让、出租、抵押。宗地及宗地内房屋转让、出租、抵押，须按编号（2006）厦地合（有偿）字48号厦门市国有土地使用权有偿使用合同约定的条款执行。</p> <p>第二十条 受让人按照本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权按以下约定将本合同项下国有建设用地使用权转让、出租、抵押：</p> <p>（一）从本合同签订至房屋建成并取得土地房屋权证之日起十年内，受让人应整体自持不少于地上软件及研发建筑面积30%的软件及研发面积，持有软件研发面积分摊的国有建设用地使用权不</p>
15.	火炬芯创大厦项目	《厦门市国有土地使用权有偿出让合同》	厦门市国土资源与房产管理局、厦门火炬高技术产业开	

	合同编号:35021120170526CG017	发区管理委员会	<p>得转让、不得分割抵押。自房屋建成并取得土地房屋权证之日起满十年后，受让人有权将该持有软件研发面积及其分摊的国有建设用地使用权整体转让。</p> <p>(二) 除上述受让人持有的地上软件及研发建筑面积外，其余软件及研发建筑面积分摊的国有建设用地使用权可全部或部分转让、出租、抵押，最小转让建筑面积为 500 平方米，且只能转让给法人机构。</p> <p>(三) 本合同项下全部地上软件及研发建筑面积只能转让（出租）给符合厦门软件园三期入园企业资格审核规定的对象，销售价格由受让人向四方报批确定后受让人方可转让。出租、转让及再转让对象均由四方负责监管，出租或办理交易登记时，受让人应提供与四方签订的协议书和四方出具的同意出租或转让的书面材料。</p> <p>(四) 首次转让的，应当按照本合同约定进行投资开发，完成投资总额的百分之二十五以上。</p>
16.	《芯创大厦买卖合同》	厦门火炬高技术产业开发区管理委员会、厦门信息集团建设开发有限公司	<p>第二十二条</p> <p>(一) 根据《厦门市软件园企业管理规定》的规定，厦门软件园园区内的房屋为限售、限租商品房，房屋转让、再转让和出租的，受让（承租）企业必须为取得入园资格的企业，且转让、出租等处分行为必须征得管委会同意。因此，未经管委会的批准，买受人不得对外转让、赠予或出租该房屋，不得以合作、联营、许可使用、借用或其他形式允许第三人使用该房屋。</p> <p>(二) 买受人拟转让该房屋的，应提前 30 天向管委会提出书面申请；管委会未予同意的，买受人可向出卖人提出书面回购申请。</p> <p>(三) 买受人拟转让或出租该房屋（且转让、出租行为符合本补充协议之要求）的，出卖人享有优先受让权和优先承租权。</p> <p>(四) 买受人存在以下行为之一的，经管委会确认后，出卖人或出卖人指定的回购方有权强制回购该房屋：（1）超越乙方入园申请时明确记载的经营范围经营，且未在管委会要求的期限内完成整改的；（2）未经管委会批准出租房屋（包括出租部分房屋）的；（3）未经管委会批准转让房屋的；（4）房屋交付后空置达一年以上的；（5）以弄虚作假方式骗取入园购房资格，经营委员会查实的；（6）以各种形式炒卖房屋的；（7）买受人向出卖人提出回购房屋申请的；（8）买受人存在违反《厦门市软件园企业管理规定》的其他行为，经管委会查实的。双方对买受人是否构成以上行为存在争议的，以管委会的确认为准。</p> <p>该宗地及其地上建筑物若转让、抵押或租赁，须按编号：35021120170526CG017 号出让合同及补充合同有关条款执行。</p>
17.	《不动产权证书》	/	
18.	《厦门市国有土地使用权有偿出让合同》	厦门市国土资源局	<p>第二十二条 受让人已完成本合同项下的土地征地拆迁工作，并按照本合同约定已经支付土地出让金后，领取《土地房屋权证》。</p>

	号项目	合同编号: (2006)厦地合 (协)字 012 号		出让方同意受让方首次分割转让研发楼,但转让后开发楼按自用性质办理土地房屋权证。转让时,转让合同应载明自用条款和限制再转让条款,经批准再转让的,应按再转让时政府的规定补缴土地出让金。 住宅、办公、接待中心作为园区配套服务设施,建成后纳入国有资产,未经批准不得转让;配售方案经市政府批准实施。
19.		《望海路 14 号项目买卖合同》	厦门市软件园管理委员会、厦门市土地开发总公司	第十二条 (十) 1、厦门火炬高新技术产业开发管理委员会因清算或者迁出等情形确需转让该房产的,应提前三十日向厦门市软件园管理委员会办公室提出申请。 (十) 3、厦门市软件园管理委员会办公室负责对企业入园资格进行审核。乙方将房产转让或转租给其他企业的,受让方或承租方必须是经过厦门市软件园管理委员会办公室核准入园的企业,同时按《厦门市软件园研发楼销售管理暂行办法》办理申请、审批手续。如未获得厦门市软件园管理委员会批准,乙方不得转让、赠与或出租该房屋。 厦门市土地开发总公司同意乙方转让并明确不收购的,乙方应相应补足地价款,地价差价按规定计算。
20.		《厦门市自然资源和规划局直属分局关于观日路 22 号、望海路 14 号等房产产权变更登记有关事宜的复函》(厦门市自然资源和规划局[2022] 291 号)	厦门市自然资源和规划局直属分局	二、同意你单位将坐落于思明区望海路 14 号的 6 套房产(总建筑面积为 8379.48 平方米,具体清单详见附件)转让过户给厦门火炬高新区招商服务中心有限公司,产权过户后,土地使用权类型保留限制性出让,土地用途为办公,房屋用途为办公,土地使用期限保持为 2006 年 3 月 9 日至 2056 年 3 月 9 日止,未经批准不得转让、抵押。
21.	观日路 22 号项目	《厦门市国有土地使用权有偿出让合同》 合同编号: (2006)厦地合 (协)字 012 号	厦门市国土资源局	第二十二条 受让人已完成本合同项下的土地征地拆迁工作,并按照本合同约定已经支付土地出让金后,领取《土地房屋权证》。 出让方同意受让方首次分割转让研发楼,但转让后开发楼按自用性质办理土地房屋权证。转让时,转让合同应载明自用条款和限制再转让条款,经批准再转让的,应按再转让时政府的规定补缴土地出让金。 住宅、办公、接待中心作为园区配套服务设施,建成后纳入国有资产,未经批准不得转让;配售方案经市政府批准实施。

22.		《观日路22号项目买卖合同》	厦门市土地开发总公司、厦门创新软件园管理公司、厦门创新软件园管理公司	<p>第十三条</p> <p>(十) 1、厦门火炬高技术产业开发区管理委员会因清算或者迁出等情形确需转让该房产的，应提前三十日向甲方或甲方委托的厦门创新软件园管理公司提出申请。</p> <p>(十) 3、厦门市软件园管理委员会办公室负责对企业入园资格进行审核。乙方将房产转让或转租给其他企业的，受让方或承租方必须是经过厦门市软件园管理委员会办公室核准入园的企业，同时按《厦门市软件园研发楼销售管理暂行办法》办理申请、审批手续。如未获得厦门市软件园管理委员会批准，乙方不得转让、赠与或出租该房屋。</p> <p>厦门市土地开发总公司同意乙方转让并明确不收购的，乙方应相应补足地价差价，地价差价按规定计算。</p>
23.		《厦门市自然资源局关于观日路22号、望海路14号等房产产权变更登记有关事项的复函》（厦门市自然资源局规划直函〔2022〕291号）	厦门市自然资源局直属分局	<p>一、同意你单位将坐落于思明区观日路22号的20套房产（总建筑面积为23178.62平方米，具体清单详见附件）转让过户给厦门火炬高新区招商服务中心有限公司，产权过户后，土地使用权类型保留限制性出让，土地用途为工业、房屋用途为研发办公，土地使用期限保持为2006年3月9日至2056年3月9日止，未经批准不得转让、抵押。</p>

