



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

釋 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

## 釋義

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	《北京市竟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 的简称或合称，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/高薪 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 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 的简称或合称，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 号项目的简称及/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简称及/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额基金合同》（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额招募说明书》（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额托管协议》（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》的简称及/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》的简称及/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

北京市競天公誠律師事務所  
關於中金廈門火炬產業園封閉式基礎設施證券投資基金之  
法律意見書

致：中金基金管理有限公司

創業中心擬作為原始權益人 1、招商中心擬作為原始權益人 2、中金基金擬作為公募基金管理人申請募集中金廈門火炬產業園封閉式基礎設施證券投資基金，並通過中金公司發起設立的專項計劃投資於位於中國境內的基礎設施項目（以下簡稱“本次發行”或“本次基礎設施基金發行”）。

本所接受中金基金的委託，擔任本次發行的專項法律顧問，根據《中華人民共和國證券法》（以下簡稱“《證券法》”）、《中華人民共和國證券投資基金法》（以下簡稱“《基金法》”）、《中華人民共和國公司法》（以下簡稱“《公司法》”）、《中華人民共和國民法典》（以下簡稱“《民法典》”）、《中國證監會、國家發展改革委關於推進基礎設施領域不動產投資信託基金（REITs）試點相關工作的通知》（以下簡稱“40號文”）、《國家發展改革委關於全面推動基礎設施領域不動產投資信託基金（REITs）項目常態化發行的通知》（國家發展和改革委員會發改投資〔2024〕1014號）、《公開募集基礎設施證券投資基金指引（試行）（2023修訂）》（以下簡稱“《公募REITs指引》”）、《公開募集證券投資基金運作管理辦法》（以下簡稱“《運作管理辦法》”）、《深圳證券交易所公開募集基礎設施證券投資基金業務辦法（試行）》（以下簡稱“《深交所REITs辦法》”）、《深圳證券交易所公開募集基礎設施證券投資基金業務指引第1號——審核關注事項（試行）（2024年修訂）》（以下簡稱“《深交所REITs指引第1號》”）、《深圳證券交易所公開募集基礎設施證券投資基金業務指引第2號——發售業務（試行）》（以下簡稱“《深交所REITs指引第2號》”）等有關法律法規的規定，就本次發行涉及的主要參與機構的主體資格、資質與條件，基金募集的條件，基礎設施項目的合法合規性，基礎設施項目轉讓行為的合法合規性，基礎設施項目的運作管理安排，关联交易、同業競爭與對外借款情況等出具本法律意見書。

為出具本法律意見書，本所特聲明如下：

1、對於出具本法律意見書至關重要而因客觀限制無法進行全面核查或無法得到獨立證據支持的事實，本所依據本次發行相關參與人、有關政府部門或相關機構出具的證明文件或確認文件出具相關法律意見。

2、本所根據本次盡職調查基準日（2025年6月30日，以下稱“盡職調查基準日”）及/或本法律意見書出具之日前已經發生或存在的事實，已嚴格履行法定職責，遵循勤勉盡責和誠實信用原則，對有關事實進行了盡職調查，不存在重大問題應發現而未發現情況，不存在與原始權益人及基金管理人等串通、隱瞞情況，法律意見書中不存在虛假記載、誤導性陳述、重大遺漏等情況。

3、本所僅就所涉基礎設施基金募集發售的有關法律問題發表法律意見，且僅根據現行中國法律發表法律意見。本所不對會計、審計、資產評估、財務分

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<sup>1</sup>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<sup>2</sup>公示信息，招商中心的基本情况如下：

<sup>1</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://www.gsxt.gov.cn/index.html)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>2</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://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:	邸国栋
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）

經本所律師核查，截至盡職調查基准日，招商中心系合法設立且有效存續的有限公司，不存在《公司法》等相關法律法規、規範性文件及公司《章程》規定的應當終止的情形，符合《公募 REITs 指引》第八條第（一）項及《深交所 REITs 指引第 1 號》第七條第（一）項等有關法律法規及規範性文件的規定。

## 2. 原始權益人享有基礎設施項目權益情況

### （1）創業中心

根據高運管公司的《營業執照》及公司章程，並經本所律師查詢國家企業信用信息公示系統<sup>3</sup>公示信息，創業中心為高運管公司股東，持有高運管公司的 100% 股權，且該等股權不存在質押或被凍結的情形。

如本法律意見書第三/（一）部分所述，高運管公司享有翔安加速器一期項目、翔安加速器二期項目、翔安研發樓項目、同安孵化基地一期項目、同安孵化基地二期項目、同安孵化基地三期項目共計六個基礎設施資產的完全所有權和經營權利。

<sup>3</sup> 網址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://www.gsxt.gov.cn/index.html)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

根據本所律師于國家企業信用信息公示系統<sup>4</sup> (<http://www.gsxt.gov.cn>)、信用中國”網站<sup>5</sup> (<http://www.creditchina.gov.cn>)、中國裁判文書網<sup>6</sup> (<https://wenshu.court.gov.cn/>)、中國執行信息公开網<sup>7</sup> (<http://zxgk.court.gov.cn/>) 和厦门市住房和城乡建設局<sup>8</sup> (<https://szjj.xm.gov.cn>) 的查詢結果，並經創業中心和項目公司出具的《承諾函》確認，本所律師認為，截至盡職調查基准日，創業中心所享有的基礎設施項目權益不存在重大權屬糾紛或者爭議。

## (2) 招商中心

根據招商資管公司的《營業執照》及公司章程，並經本所律師查詢國家企業信用信息公示系統<sup>9</sup>公示信息，招商中心為招商資管公司股東，持有招商資管公司的100%股權，且該等股權不存在質押或被凍結的情形。

如本法律意見書第二/ (一) 部分所述，招商資管公司享有東部孵化園項目、火炬芯創大廈項目、望海路14號項目、觀日路22號項目共計四個基礎設施資產的完全所有權和經營權利。

根據本所律師于國家企業信用信息公示系統<sup>10</sup> (<http://www.gsxt.gov.cn>)、信用中國”網站<sup>11</sup> (<http://www.creditchina.gov.cn>)、中國裁判文書網<sup>12</sup> (<https://wenshu.court.gov.cn/>)、中國執行信息公開網<sup>13</sup> (<http://zxgk.court.gov.cn/>) 和厦门市住房和城乡建設局<sup>14</sup> (<https://szjj.xm.gov.cn>) 的查詢結果，並經招商中心和項目公司出具的《承諾函》確認，本所律師認為，截至盡職調查基准日，招商中心所享有的基礎設施項目權益不存在重大權屬糾紛或者爭議。

本所律師認為，截至盡職調查基准日，原始權益人通過項目公司間接享有基礎設施項目完全所有權及經營權利，基礎設施項目不存在重大經濟或法律糾紛，符合《公募REITs指引》第八條第(一)項以及《深交所REITs指引第1號》第七條第(二)項等有關法律法規及規範性文件的規定。

## 3. 原始權益人的信用、內部控制制度及持續經營能力

### (1) 创業中心

<sup>4</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://www.gsxt.gov.cn/index.html)。最后查询时间：2025年12月4日。

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

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

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

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

<sup>9</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://www.gsxt.gov.cn/index.html)。最后查询时间：2025年12月4日。

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

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

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

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

<sup>14</sup> 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<sup>15</sup>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。基于前述并经查阅创业中心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<sup>16</sup>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。基于前述并经查阅招商中心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。

<sup>15</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://www.gsxt.gov.cn/index.html)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>16</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://www.gsxt.gov.cn/index.html)。最后查询时间：2025年12月4日。

#### 4. 原始權益人的違法違規及失信情況

##### (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<sup>17</sup>、国家金融监督管理局网站<sup>18</sup>、国家外汇管理局网站<sup>19</sup>、中国人民银行网站<sup>20</sup>、应急管理部网站<sup>21</sup>、生态环境部网站<sup>22</sup>、中华人民共和国住房和城乡建设部网站<sup>23</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>24</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>25</sup>、中华人民共和国财政部网站<sup>26</sup>、国家税务总局网站<sup>27</sup>、国家税务总局厦门市税务局网站<sup>28</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>29</sup>、“信用中国”平台<sup>30</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>31</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>32</sup>及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>33</sup>，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<sup>34</sup>、国家金融监督管理局网站<sup>35</sup>、国家外汇管理局网站<sup>36</sup>、中国人民银行网站<sup>37</sup>、应急管理部网站<sup>38</sup>、生态环境部网站<sup>39</sup>、中华人民共和国住房和城乡建设部网站<sup>40</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>41</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>42</sup>、中华人民共和国

<sup>17</sup> 网址: [www.csfc.gov.cn/](http://www.csfc.gov.cn/)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>18</sup> 网址: [www.cbirc.gov.cn/](http://www.cbirc.gov.cn/)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>19</sup> 网址: [www.safe.gov.cn/](http://www.safe.gov.cn/)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>20</sup> 网址: [www.pbc.gov.cn/](http://www.pbc.gov.cn/)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>21</sup> 网址: [www.mem.gov.cn](http://www.mem.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>22</sup> 网址: [www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

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

<sup>24</sup> 网址: [www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>25</sup> 网址: [www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>26</sup> 网址: [www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>27</sup> 网址: [www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>28</sup> 网址: [xiamen.chinatax.gov.cn/](http://xiamen.chinatax.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>29</sup> 网址: [www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>30</sup> 网址: [www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>31</sup> 网址: [neris.csfc.gov.cn/shixinchaxun/](http://neris.csfc.gov.cn/shixinchaxun/)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>32</sup> 网址: [zxgk.court.gov.cn/shixin/](http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>33</sup> 网址: [zxgk.court.gov.cn/zhixing/](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>34</sup> 网址: [www.csfc.gov.cn](http://www.csfc.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>35</sup> 网址: [www.cbirc.gov.cn](http://www.cbirc.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>36</sup> 网址: [www.safe.gov.cn](http://www.safe.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>37</sup> 网址: [www.pbc.gov.cn](http://www.pbc.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>38</sup> 网址: [www.mem.gov.cn](http://www.mem.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>39</sup> 网址: [www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

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

<sup>41</sup> 网址: [www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

<sup>42</sup> 网址: [www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。最后查询时间: 2025年12月4日。

財政部網站<sup>43</sup>、國家稅務總局網站<sup>44</sup>、國家稅務總局廈門市稅務局網站<sup>45</sup>、國家企業信用信息公示系統<sup>46</sup>、“信用中國”平臺<sup>47</sup>、證券期貨市場失信記錄查詢平臺<sup>48</sup>、中國執行信息公開網-失信被執行人查詢系統<sup>49</sup>及中國執行信息公開網-被執行人信息查詢系統<sup>50</sup>，截至盡職調查基准日，招商中心最近三年不存在重大違法違規記錄，不存在因嚴重違法失信行為被有關部門認定為失信被執行人、失信生產經營單位或者其他失信單位並被暫停或者限制進行融資的情形；最近三年在投資建設、生產運營、金融監管、工商、稅務等方面不存在重大違法違規記錄。

綜上，本所律師認為，截至盡職調查基准日，原始權益人具備《公募REITs指引》第八條第（一）項、第八條第（二）項以及《深交所REITs指引第1號》第七條第（三）（四）項規定的擔任基礎設施基金原始權益人的主體資格和條件。

## （二）擬任基金管理人

根據《基金合同》及《招募說明書》，基礎設施基金擬任的基金管理人為中金基金。

### 1. 擬任基金管理人的主體資格

根據北京市市場監督管理局於2025年6月12日核發的《營業執照》（統一社會信用代碼：911100000918666422）、國家企業信用信息公示系統<sup>51</sup>公示信息，中金基金的基本情況如下：

企業名稱	中金基金管理有限公司
法定代表人	李金澤
公司住所	北京市朝陽區建國門外大街1號國貿寫字樓2座26層05室
成立日期	2014年2月10日
註冊資本	70000萬元人民幣
企業類型	有限責任公司（法人獨資）
經營範圍	基金募集、基金銷售、特定客戶資產管理、資產管理和中國證監會許可的其他業務。（市場主體依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門

<sup>43</sup> 網址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>44</sup> 網址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>45</sup> 網址：[xiamen.chinatax.gov.cn/](http://xiamen.chinatax.gov.cn/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>46</sup> 網址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>47</sup> 網址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>48</sup> 網址：[neris.csra.gov.cn/shixinchaxun/](http://neris.csra.gov.cn/shixinchaxun/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>49</sup> 網址：[zxgk.court.gov.cn/shixin/](http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>50</sup> 網址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing/](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>51</sup> 網址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://www.gsxt.gov.cn/index.html)。最後查詢時間：2025年12月4日。

批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

經本所律師核查，截至盡職調查基准日，中金基金系合法設立且有效存續的有限責任公司，且公司成立已屆滿三年。

本所律師認為，截至盡職調查基准日，中金基金作為擬任基金管理人符合《公募REITs指引》第五條第（一）項規定的條件。

## 2. 擬任基金管理人的資質

根據中國證監會核發的《關於核准設立中金基金管理有限公司的批覆》（編號：證監許可[2014]97號）、《中華人民共和國經營證券期貨業務許可證》（流水號：000000047133），中金基金證券期貨業務範圍為公開募集證券投資基金管理、基金銷售、特定客戶資產管理。經本所律師查詢中國證監會公布的《公募基金管理機構名錄（2025年6月）》<sup>52</sup>，中金基金為在中國證監會備案的公募基金管理機構。

本所律師認為，中金基金作為擬任基金管理人符合《基金法》第十二條以及《運作管理辦法》第六條第（一）項規定的條件。

## 3. 擬任基金管理人的部門與人員配置、資產管理經驗及項目運營經驗

根據中金基金提供的《中金基金管理有限公司公開募集基礎設施證券投資基金投資管理辦法》及中金基金出具的《中金基金管理有限公司承諾函》（以下簡稱“基金管理人承諾函”），中金基金設立了獨立的基礎設施基金投資管理部門“創新投資部”，作為中金基金一級部門負責基礎設施基金的研究、投資及運營管理。

根據基金管理人承諾函及中金基金提供的人員簡歷、勞動合同和工作證明，截至盡職調查基准日，中金基金創新投資部配備了不 少於 3 名具有 5 年以上基礎設施項目運營或基礎設施項目投資管理經驗的主要負責人員，其中至少 2 名具備 5 年以上基礎設施項目運營經驗。

根據基金管理人承諾函及中金基金提供的具備不動產研究經驗的專業人員簡介、簡歷和勞動合同，中基基金具有不動產研究經驗，配備了充足的专业研究人員。

根據基金管理人承諾函，中金基金管理的資產管理產品自 2015 年 4 月開始參與資產支持證券投資，目前公募基金及資產管理計劃均參與資產支持證券投資，資產管理經驗豐富，具有同類產品或業務投資管理經驗，且同類產品或業務不存在重大未決行政處罰、訴訟等風險事項。

<sup>52</sup> 網址：[www.csfc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml](http://www.csfc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml)。最後查詢時間：2025年12月4日。

本所律師認為，截至盡職調查基準日，中金基金作為擬任基金管理人符合《公募 REITs 指引》第五條第一款第（二）項、第五條第二款以及《運作管理辦法》第六條第（二）項規定的條件。

#### 4. 擬任基金管理人的公司治理及基礎設施基金投資管理、項目運營、內部控制和風險管理制度與流程情況

根據中金基金的公司章程，中金公司為中金基金的唯一股東，根據中金基金的公司章程行使職權；中金基金設董事會，董事會由九名董事組成，其中三名為獨立董事，董事會按照法律、行政法規和中金基金《章程》的規定行使職權；董事會下設風控與合規委員會、提名與薪酬委員會、審計委員會，為董事會專門議事機構，就其各自職責範圍內事項向董事會提供諮詢意見，不具有決策權；中金基金設一名執行監事，根據中金基金的公司章程行使職權；中金基金設一名總經理，負責公司的日常管理和運營；此外，中金基金設一名督察長，負責監督檢查公司及基金運作的合法合規情況及公司內部風險控制情況，行使法律、行政法規及中國證監會和中金基金的公司章程規定的職權。

根據中金基金提供的相關制度文件及中金基金出具的基金管理人承諾函，中金基金已根據《公募 REITs 指引》及中國證券投資基金業協會、深圳證券交易所相關配套規則，結合業務實際制定了基礎設施基金各項制度流程，主要包括：投資管理制度、項目運營制度、風險控制制度、盡職調查管理辦法、REITs 投資決策委員會工作細則、內部控制大綱。

根據基金管理人承諾函，中金基金不存在治理結構不健全、經營管理混亂、內部控制和風險管理制度無法得到有效執行、財務狀況惡化等重大經營風險。

本所律師認為，截至盡職調查基準日，中金基金作為擬任基金管理人符合《公募 REITs 指引》第五條第一款第（一）項、第五條第一款第（五）項以及《運作管理辦法》第六條第（七）項規定的條件。

#### 5. 擬任基金管理人的財務狀況

根據中金基金提供的中金基金管理有限公司 2022 年至 2024 年審計報告，中金基金財務狀況良好，能滿足公司持續運營、業務發展和風險防范的需要。

本所律師認為，截至盡職調查基準日，中金基金作為擬任基金管理人符合《公募 REITs 指引》第五條第一款第（三）項以及《運作管理辦法》第六條第（七）項規定的條件。

#### 6. 擬任基金管理人的違法違規及失信情況

根據基金管理人承諾函並經本所律師查詢中國證監會網站<sup>53</sup>、國家金融監督管理局網站<sup>54</sup>、國家外匯管理局網站<sup>55</sup>、中國人民銀行網站<sup>56</sup>、應急管理部網

<sup>53</sup> 網址：[www.csrc.gov.cn/](http://www.csrc.gov.cn/)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>54</sup> 網址：[www.cbirc.gov.cn/](http://www.cbirc.gov.cn/)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>55</sup> 網址：[www.safe.gov.cn/](http://www.safe.gov.cn/)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>56</sup> 網址：[www.pbc.gov.cn/](http://www.pbc.gov.cn/)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

站<sup>57</sup>、生态环境部网站<sup>58</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>59</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>60</sup>、中华人民共和国财政部网站<sup>61</sup>、国家税务总局网站<sup>62</sup>、国家税务总局北京市税务局网站<sup>63</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>64</sup>、“信用中国”平台<sup>65</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>66</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>67</sup>及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>68</sup>，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、司法机关立案侦察，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<sup>69</sup>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

<sup>57</sup> 网址：[www.mem.gov.cn](http://www.mem.gov.cn)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>58</sup> 网址：[www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>59</sup> 网址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>60</sup> 网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>61</sup> 网址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>62</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>63</sup> 网址：[beijing.chinatax.gov.cn/index.html](http://beijing.chinatax.gov.cn/index.html)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>64</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>65</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>66</sup> 网址：[neris.csra.gov.cn/shixinchaxun/](http://neris.csra.gov.cn/shixinchaxun/)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>67</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin/](http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>68</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing/](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>69</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://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。）

經本所律師核查，截至盡職調查基准日，中國農業銀行系合法設立且有效存續的股份有限公司。

## 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。

經本所律師查詢中國證監會公布的《證券投資基金托管人名錄（2025年6月）》<sup>70</sup>，中國農業銀行為在中國證監會備案的證券投資基金托管人。

本所律師認為，截至盡職調查基准日，中國農業銀行具備擔任基礎設施基金的基金托管人的主體資格和資質，符合《運作管理辦法》第六條第（一）項規定的條件。

### 3. 拟任基金托管人的人員配置及托管經驗

根據中國農業銀行出具的《基礎設施基金托管業務人員配備情況》和《基礎設施領域資產管理產品托管經驗介紹》及其他相關資料，中國農業銀行為開展基礎設施基金托管業務配備了充足的专业人員，具有基礎設施領域資產管理產品托管經驗。

本所律師認為，截至盡職調查基准日，中國農業銀行作為擬任基金托管人符合《公募REITs指引》第六條第一款第（三）項、第（四）項以及《運作管理辦法》第六條第（二）項規定的條件。

### 4. 拟任基金托管人的公司治理及經營管理、內部控制和風險管理制度與流程情況

根據中國農業銀行的公司章程，中國農業銀行的股東為依法持有中國農業銀行的股份並且其姓名（名稱）登記在股東名冊上的人；股東大會是中國農業銀行的權力機構，依法行使職權；中國農業銀行設董事會，董事會由12至17名董事組成，設董事長一名，可以設副董事長一名，董事會依《公司章程》的規定行使職權；中國農業銀行董事會設立戰略規劃與可持續發展委員會、“三農”金融與普惠金融發展委員會、提名與薪酬委員會、審計與合規管理委員會、風險管理與消費者權益保護委員會、关联交易控制委員會等專門委員會，各專門委員會對董事會負責，向董事會報告工作。經董事會明確授權，向董事會提供專業意見或就專業事項進行決策；中國農業銀行董事會設董事會秘書，董事會秘書是中國農業銀行高級管理人員，對董事會負責；中國農業銀行設行長一名，行長對董事會負責，並依《公司章程》的規定行使職權；中國農業銀行設監事會，監事會由5至9名監事組成，設監事長一名，監事會依《公司章程》的規定行使職權。

根據中國農業銀行出具的《說明函》及其他相關資料，中國農業銀行資產托管業務建立三級內部控制及風險防范體系，從資產托管業務內控管理、產品受理、會計核算、資金清算、崗位管理、檔案管理和信息管理等方面制定一系列規章制度，保證資產托管業務科學化、制度化、規範化運作。中國農業銀行不存在治理結構不健全、經營管理混亂、內部控制和風險管理制度無法得到有效執行、財務狀況惡化等重大經營風險。

本所律師認為，截至盡職調查基准日，中國農業銀行作為擬任基金托管人符合《運作管理辦法》第六條第（七）項規定的條件。

<sup>70</sup> 網址：[www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029660/content.shtml](http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029660/content.shtml)。最後查詢時間：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<sup>71</sup>、国家金融监督管理局网站<sup>72</sup>、国家外汇管理局网站<sup>73</sup>、中国人民银行网站<sup>74</sup>、应急管理部网站<sup>75</sup>、生态环境部网站<sup>76</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>77</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>78</sup>、中华人民共和国财政部网站<sup>79</sup>、国家税务总局网站<sup>80</sup>、国家税务总局北京市税务局网站<sup>81</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>82</sup>、“信用中国”平台<sup>83</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>84</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>85</sup>及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>86</sup>，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、司法机关立案侦察，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

<sup>71</sup> 网址：[www.csfc.gov.cn/](http://www.csfc.gov.cn/)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>72</sup> 网址：[www.cbirc.gov.cn/](http://www.cbirc.gov.cn/)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>73</sup> 网址：[www.safe.gov.cn/](http://www.safe.gov.cn/)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>74</sup> 网址：[www.pbc.gov.cn/](http://www.pbc.gov.cn/)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>75</sup> 网址：[www.mem.gov.cn](http://www.mem.gov.cn)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>76</sup> 网址：[www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>77</sup> 网址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>78</sup> 网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>79</sup> 网址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>80</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>81</sup> 网址：[beijing.chinatax.gov.cn/index.html](http://beijing.chinatax.gov.cn/index.html)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>82</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>83</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>84</sup> 网址：[neris.csfc.gov.cn/shixinchaxun/](http://neris.csfc.gov.cn/shixinchaxun/)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>85</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin/](http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>86</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing/](http://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<sup>87</sup>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。

<sup>87</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://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<sup>88</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>89</sup>和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>90</sup>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

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

<sup>89</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin/](http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)。最后查询时间：2025 年 12 月 23 日。

<sup>90</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin/](http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)。最后查询时间：2025 年 12 月 23 日。

運管公司設經理 1 名，經理對執行董事負責，依照園區運管公司的公司章程的規定行使職權。

經本所律師查詢國家企業信用信息公示系統<sup>91</sup>公示信息，截至盡職調查基準日，園區運管公司的公司登記狀態為“存續（在營、開業、註冊）”，未被列入經營異常名錄和嚴重違法失信企業名單（黑名單），不存在破產、解散、清算以及其他根據《公司法》等相關法律、法規、規範性文件及其《章程》規定的應當終止的情形。

基於前述並經查阅園區運管公司《財務報表》，截至 2025 年 6 月 30 日，園區運管公司資產負債表中總資產為 4,851,610.61 元，淨資產為 4,576,461.27 元，利潤表中 2025 年 6 月淨利潤為 -423538.73 元。根據園區運管公司提供的《企業信用記錄（自主查詢版）》，截至該報告的報告日期 2025 年 8 月 4 日，園區運管公司與金融機構之間不存在尚未結清的借款，無關注類或不良類未結清業務信息。

本所律師認為，截至盡職調查基準日，園區運管公司治理與財務狀況良好，具有持續經營能力，作為擬任外部管理機構符合《公募 REITs 指引》第四十條第一款第（三）項以及《深交所 REITs 指引第 1 號》第八條第（一）項規定的條件。

## 6. 拟任外部管理機構的違法違規及失信情況

根據園區運管公司出具的《承諾函》並經本所律師查詢中國證監會網站<sup>92</sup>、國家金融監督管理局網站<sup>93</sup>、國家外匯管理局網站<sup>94</sup>、中國人民銀行網站<sup>95</sup>、應急管理部網站<sup>96</sup>、生態環境部網站<sup>97</sup>、中華人民共和國住房和城鄉建設部網站<sup>98</sup>、國家市場監督管理總局網站<sup>99</sup>、國家發展和改革委員會網站<sup>100</sup>、中華人民共和國財政部網站<sup>101</sup>、國家稅務總局網站<sup>102</sup>、國家稅務總局廈門市稅務局網站<sup>103</sup>、國家企業信用信息公示系統<sup>104</sup>、“信用中國”平臺<sup>105</sup>、證券期貨市場失信記錄

<sup>91</sup> 網址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://www.gsxt.gov.cn/index.html)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>92</sup> 網址：[www.csac.gov.cn/](http://www.csac.gov.cn/)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>93</sup> 網址：[www.csirc.gov.cn/](http://www.csirc.gov.cn/)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>94</sup> 網址：[www.safe.gov.cn/](http://www.safe.gov.cn/)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>95</sup> 網址：[www.pbc.gov.cn/](http://www.pbc.gov.cn/)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>96</sup> 網址：[www.mem.gov.cn](http://www.mem.gov.cn)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>97</sup> 網址：[www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>98</sup> 網址：<https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/jsyw/>。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>99</sup> 網址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>100</sup> 網址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>101</sup> 網址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>102</sup> 網址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>103</sup> 網址：[xiamen.chinatax.gov.cn/](http://xiamen.chinatax.gov.cn/)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>104</sup> 網址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

<sup>105</sup> 網址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

查询平台<sup>106</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>107</sup>及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>108</sup>，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<sup>109</sup>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）

<sup>106</sup> 网址：[neris.cscc.gov.cn/shixinchaxun/](http://neris.cscc.gov.cn/shixinchaxun/)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>107</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin/](http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>108</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing/](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/)。最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

<sup>109</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://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。）
------	--

經本所律師核查，截至盡職調查基準日，仲量聯行系合法設立且有效存續的有限責任公司。

## （2）資產評估機構的資質

根據仲量聯行提供的《營業執照》和北京市財政局出具的《備案公告》（京財資評備〔2022〕0133號）、北京市住房和城鄉建設委員會于2024年3月11日核發的《房地產估價機構備案證書》（證書編號：建房估備字[2015]020號，有效期至2027年3月10日），仲量聯行已依法獲得從事房地產估價的資格，備案等級為一級。

本所律師認為，截至盡職調查基準日，在按照《基金法》在中國證監會完成備案後，仲量聯行在以上方面具備《公募REITs指引》第十條第二款規定的為基礎設施項目提供資產評估服務的資格。

## 2.審計機構

根據《基金合同》和《招募說明書》，本次基礎設施基金發行聘用的審計機構為中興華。

## （1）審計機構的主體資格

根據北京市豐台區市場監督管理局于2025年11月18日核發的《營業執照》（統一社會信用代碼：91110102082881146K）、國家企業信用信息公示系統<sup>110</sup>公示信息，中興華的基本情況如下：

企業名稱	中興華會計師事務所（特殊普通合伙）
執行事務合伙人	喬久華、李尊農
主要經營場所	北京市豐台區麗澤路20號院1號樓南樓20層
成立日期	2013年11月04日
企業類型	特殊普通合伙企業
經營範圍	一般項目：工程造價諮詢業務；工程管理服務；資產評估。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）許可項目：註冊會計師業務；代理記賬。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為

<sup>110</sup> 網址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://www.gsxt.gov.cn/index.html)。最後查詢時間：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）》<sup>111</sup>，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<sup>112</sup>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。

<sup>111</sup> 网址：[www.csfc.gov.cn/csrc/c105942/c2328542/content.shtml](http://www.csfc.gov.cn/csrc/c105942/c2328542/content.shtml)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>112</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://www.gsxt.gov.cn/index.html)。最后查询时间：2025年12月4日。

## (2) 財務顧問的資質

根據金圓統一證券提供的《營業執照》和《經營證券期貨業務許可證》，金圓統一證券經營證券期貨業務的範圍為證券經紀；證券投資諮詢；與證券交易、證券投資活動有關的財務顧問；證券承銷與保薦；證券自營；融資融券；證券投資基金代銷；代銷金融產品；股票期權做市；證券投資基金托管。金圓統一證券為具有保薦業務資格的證券公司。

本所律師認為，截至盡職調查基准日，金圓統一證券具备《公募 REITs 指引》第十條第二款規定的擔任財務顧問的主體資格和資質。

### 4. 法律顧問

根據《基金合同》和《招募說明書》，本次基礎設施基金發行聘用的法律顧問為本所。

## (1) 法律顧問的主體資格

根據本所現行有效的《律師事務所執業許可證》（統一社會信用代碼：31110000E00016813E），本所的基本情況如下：

企業名稱	北京市競天公誠律師事務所
負責人	趙洋
辦公地址	北京市朝陽區建國路 77 號華貿中心 3 號寫字樓 34 層
批准時間	2000 年 5 月 16 日
組織形式	特殊的普通合伙

經本所律師核查，截至盡職調查基准日，本所系合法設立且有效存續的特殊普通合伙企業。

## (2) 法律顧問的資質

根據本所現行有效的《律師事務所執業許可證》（統一社會信用代碼：31110000E00016813E），並經本所律師自查中國證監會公布的《從事證券法律業務律師事務所首次備案表（截至 2025 年 8 月 1 日）》<sup>113</sup>，本所為在中國證監會備案的從事證券法律業務的律師事務所，具有提供證券期貨相關業務的法律服務的資格。

本所律師認為，截至盡職調查基准日，本所具备為本次基礎設施基金發行提供法律服務的主體資格和資質。

## (六) 資產支持專項計劃設立的參與機構

### 1. 拟任資產支持證券管理人

<sup>113</sup> 網址：[www.csfc.gov.cn/csrc/c105943/c5544012/content.shtml](http://www.csfc.gov.cn/csrc/c105943/c5544012/content.shtml)。最後查詢時間：2025 年 12 月 4 日。

根據《基金合同》和《招募說明書》，本次基礎設施基金擬投資於中金公司作為管理人設立並管理的中金廈門火炬產業園基礎設施資產支持專項計劃並持有專項計劃的全部基礎設施資產支持證券（以下簡稱“資產支持證券”）份額。

### （1）擬任資產支持證券管理人的主體資格

根據北京市市場監督管理局於2023年12月17日核發的《營業執照》（統一社會信用代碼：91110000625909986U）以及國家企業信用信息公示系統<sup>114</sup>公示信息，中金公司的基本情況如下：

企業名稱	中國國際金融股份有限公司
法定代表人	陳亮
公司住所	北京市朝陽區建國門外大街1號國貿大廈2座27層及28層
成立日期	1995年07月31日
註冊資本	482725.686800萬人民幣
企業類型	股份有限公司(中外合資、上市)
經營範圍	許可項目：證券業務；外匯業務；公募證券投資基金銷售；證券公司為期貨公司提供中介介紹業務；證券投資基金托管。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為准）（不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

經核查，截至盡職調查基准日，中金公司系合法設立且有效存續的股份有限公司，不存在《公司法》等相關法律法規、規範性文件規定的應當終止的情形。中金公司持有中金基金100%的股權，存在實際控制關係，符合《公募REITs指引》第二十五條的規定。

### （2）擬任資產支持證券管理人的資質

中金公司現持有中國證監會於2023年8月25日核發的《經營證券期貨業務許可證》（流水號：000000059553），其證券期貨業務範圍為：“證券經紀；證券投資諮詢；與證券交易、證券投資活動有關的財務顧問；證券承銷與保薦；證券自營；證券資產管理；融資融券；代銷金融產品；證券投資基金代銷；證券投資基金托管；股票期權做市；上市證券做市交易”。

本所律師認為，截至盡職調查基准日，中金公司作為管理人，其業務範圍包括證券資產管理業務，具有從事證券資產管理的資格，符合《證券法》第一百二十八條及《證券公司監督管理條例（2014修訂）》（以下簡稱“《管理條

<sup>114</sup> 網址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://www.gsxt.gov.cn/index.html)，最後查詢時間：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<sup>115</sup>、国家金融监督管理局网站<sup>116</sup>、国家外汇管理局网站<sup>117</sup>、中国人民银行网站<sup>118</sup>、应急管理部网站<sup>119</sup>、生态环境部网站<sup>120</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>121</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>122</sup>、中华人民共和国财政部网站<sup>123</sup>、国家税务总局网站<sup>124</sup>、国家税务总局北京市税务局网站<sup>125</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>126</sup>、“信用中国”平台<sup>127</sup>、证券期货市场失信记录查询平台<sup>128</sup>、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统<sup>129</sup>及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>130</sup>，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、司法机关立案侦察，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

<sup>115</sup> 网址：[www.csfc.gov.cn/](http://www.csfc.gov.cn/)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>116</sup> 网址：[www.cbirc.gov.cn/](http://www.cbirc.gov.cn/)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>117</sup> 网址：[www.safe.gov.cn/](http://www.safe.gov.cn/)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>118</sup> 网址：[www.pbc.gov.cn/](http://www.pbc.gov.cn/)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>119</sup> 网址：[www.mem.gov.cn/](http://www.mem.gov.cn/)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>120</sup> 网址：[www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>121</sup> 网址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>122</sup> 网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>123</sup> 网址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>124</sup> 网址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>125</sup> 网址：[beijing.chinatax.gov.cn/index.html](http://beijing.chinatax.gov.cn/index.html)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>126</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>127</sup> 网址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>128</sup> 网址：[neris.csfc.gov.cn/shixinchaxun/](http://neris.csfc.gov.cn/shixinchaxun/)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>129</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/shixin/](http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)。最后查询时间：2025年12月4日。

<sup>130</sup> 网址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing/](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/)。最后查询时间：2025年12月4日。

關於擬任資產支持證券托管人的主體資格，請參見本法律意見書一/(三)/1部分所述。

### (2) 擬任資產支持證券托管人的資質

根據國家金融監督管理局於2022年2月11日核發的《金融許可證》(機構編碼：B0002H111000001)，業務範圍為：(一)吸收公共存款；(二)發放短期、中期和長期貸款；(三)辦理國內外結算；(四)辦理票據承兌與貼現；(五)發行金融債券；(六)代理發行、代理兌付、承銷政府債券；(七)買賣政府債券、金融債券；(八)從事同業拆借；(九)買賣、代理買賣外匯；(十)從事銀行卡業務；(十一)提供信用證服務及擔保；(十二)代理收付款項及代理保險業務；(十三)提供保管箱服務；(十四)經銀保監會批准的其他業務。

根據中國證監會和中國人民銀行於1998年5月29日出具的《關於核准中國農業銀行證券投资基金托管人資格的批覆》(证监基字[1998]23號)，中國農業銀行取得資產支持證券托管資格，可開展證券托管業務。

### (3) 擬任基金托管人的違法違規及失信情況

關於擬任資產支持證券托管人的違法違規及失信情況，請參見本法律意見書一/(三)/6部分所述。

綜上，本所律師認為，截至盡職調查基準日，中國農業銀行具備《公司法》及《管理規定》等相關法律、法規和規範性文件規定的擔任資產支持證券托管人的主體資格、相應資質及權限。

## 二、募集基礎設施基金的條件

### (一) 投資方向

根據《基金合同》和《招募說明書》，本次基礎設施基金的投資方向為：主要資產投資於基礎設施資產支持證券並持有其全部份額，通過基礎設施資產支持證券、項目公司等载体穿透取得基礎設施項目完全所有權或經營權利。

本基金投資於基礎設施資產支持證券的比例不低於基金資產的80%，但因基礎設施項目出售、按照擴募方案實施擴募收購時收到擴募資金但尚未完成基礎設施項目購入及中國證監會認可的其他因素致使基金投資比例不符合上述規定投資比例的不屬於違反投資比例限制；因除上述原因以外的其他原因導致不滿足上述比例限制的，基金管理人應在60個工作日內調整。

本基金投資範圍包括基礎設施資產支持證券，國債、央行票據、地方政府債、政策性金融債，信用評級為AAA的債券(包括企業債、公司債、政府支持機構債、中期票據、短期融資券(含超短期融資券)、非政策性金融債、公開發行的次級債、可分離交易可轉債的純債部分等)，貨幣市場工具(包括現金、期限在1年以內(含1年)的銀行存款、債券回購、同業存單及中國證監會、

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》

《招募說明書》按照《證券投資基金信息披露內容與格式準則第5號——〈招募說明書的內容與格式〉》及《公募REITs指引》的規定編制，約定的事項主要包括以下內容：緒言，釋義，基礎設施基金整體架構，基礎設施基金治理，基金管理人，基金托管人，相關參與機構，風險揭示，基金的募集，基金合同的生效，基金份額的上市交易和結算，基金的投資，基金的財產，基礎設施項目情況，基礎設施項目財務狀況及經營業績分析，現金流測算分析及未來運營展望，原始權益人，基礎設施項目運營管理安排，利益衝突與關聯交易，基礎設施基金扩募，基金資產的估值，基金的收益與分配，基金的費用與稅收，基金的會計與審計，基金的信息披露，基金合同的變更、終止和基金財產的清算，基金合同的內容摘要，基金托管協議的內容摘要，對基金份額持有人的服務，招募說明書存放及查閱方式，招募說明書附件，備查文件等。

## 2.《基金合同》

《基金合同》按照《證券投資基金信息披露內容與格式準則第6號〈基金合同的內容與格式〉》及《公募REITs指引》的規定編制，約定的事項主要包括以下內容：前言，釋義，基金的基本情況，基金份額的發售，基金備案，基金份額的上市和結算，基金合同當事人及權利義務，基金份額持有人大會，基金管理人、基金托管人的更換條件和程序，基金的托管，基金份額的登記，基金的投資，利益衝突及關聯交易，新購入基礎設施項目與基金的扩募，基金的財產，基礎設施項目運營管理，基金資產的估值，基金的費用與稅收，基金的收益與分配，基金的會計與審計，基金的信息披露，基金合同的變更、終止與基金財產的清算，違約責任，爭議的處理，基金合同的效力，其他事項，基金合同摘要。

## 3.《基金托管協議》

《基金托管協議》按照《證券投資基金信息披露內容與格式準則第7號〈托管協議的內容與格式〉》及《公募REITs指引》的規定編制，約定的事項主要包括以下內容：基金托管協議當事人、基金托管協議的依據、目的、原則和解釋，基金托管人對基金管理人的業務監督和核查，基金管理人對基金托管人的業務核查，基金財產的保管，指令的發送、確認及執行，交易及清算交收安排，基金淨資產計算和會計核算，基金收益分配，信息披露，基金托管費用，基金份額持有人名冊的保管，基金有關文件和檔案的保存，基金管理人和基金托管人的更換，禁止行為，基金托管協議的變更、終止與基金財產的清算，違約責任，適用法律及爭議解決方式，基金托管協議的效力和文本，其他事項。

## 4.《運營管理協議》

《運營管理協議》約定的事項主要包括以下內容：定義和解釋，外部管理機構的聘任及服務內容，項目公司人員、審計安排，運營管理費，外部管理機構考核，陳述與保證，基礎設施項目輔助性服務，基金管理人的檢查權，違約責任和賠償，外部管理機構的解聘情形和程序，承繼及終止，保密，不可抗力，爭議解決，通則等。

## 5.《關於基金收益分配調節機制的承諾函》

《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辦法》《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。

本所律師認為，本基金業務環節管理制度符合《運作管理辦法》第七條第（八）項的規定。

綜上，本所律師認為，本基金的募集符合《基金法》《運作管理辦法》《公募REITs指引》等法律、行政法規和中國證監會所規定的基金募集的實質條件。

### 三、基礎設施項目的合法合規性

#### （一）基礎設施項目的資產範圍及權屬情況

##### 1.同安孵化基地一期項目

###### （1）資產範圍

同安孵化基地一期項目位於同安區二環南路455號，建築物包括1-5#厂房、門衛室及地下停車位。同安孵化基地一期項目已取得本法律意見書附件一/1部分所載的不動產權證書，根據不動產權證書記載，同安孵化基地一期共有宗地面積26,249.44平方米，房屋建築面積合計58,023.37平方米，土地用途為工業用地（電器機械及器材製造業），房屋用途為厂房/門衛，土地使用期限至2064年7月2日。

本所律師認為，同安孵化基地一期項目已完整地包括能夠實現資產功能作用所必需的、不可分割的各組成部分，已整體作為底層資產申請發行基礎設施REITs。

###### （2）土地使用權取得過程

2014年7月3日，市資規局同安分局（作為出讓人）與創業中心（作為受讓人）、廈門火炬高新區管委會（作為第三方）簽訂了《廈門市國有建設用地使用權出讓合同》（合同編號：35021220140703CG032，以下簡稱“《同安一期土地出讓合同》”），由市資規局同安分局將坐落於同安工業集中區火炬同集園內，二環南路北側、集成路南側、同盛路東側的宗地出讓給受讓人，出讓宗地面積為26,249.437平方米。出讓宗地的用途為工業用地（電器機械及器材製造業），該宗地的國有建設用地使用權出讓價款為7,559,838.00元。經核査創業中心提供的《市房地產交易權籍登記中心同安工作站地價繳費證明》（同地價[2014]049號），創業中心已支付完毕《同安一期土地出讓合同》下國有建設用地使用權出讓價款。

###### （3）歷史轉讓

2025年3月10日，創業中心與高新運管公司簽署了《資產劃轉協議1》，約定將同安孵化基地一期項目劃轉至高新運管公司，高新運管公司取得同安孵化基地一期項目。

###### （4）資產權屬情況

截至本法律意見書出具之日，創業中心已與高新運管公司簽署《資產劃轉協議》，將同安孵化基地一期項目的全部相關資產以無償劃轉方式劃轉至高

運管公司，並辦理同安孵化基地一期項目的權屬變更登記手續。

高新運管公司已就同安孵化基地一期項目房屋所有權及對應土地使用權辦理不動產權登記手續，不動產權證書取得情況見本法律意見書附件一/1。

廈門市不動產檔案中心於2025年4月21日出具的《廈門市不動產登記信息查詢結果》顯示，同安孵化基地一期項目對應房屋所有權及土地使用權均登記在高新運管公司名下。本所律師認為，高新運管公司依法享有同安孵化基地一期項目房屋所有權及對應土地使用權。

本所律師認為，高新運管公司依法享有同安孵化基地一期項目房屋所有權及對應土地使用權。

#### **(5) 權利限制及解除安排**

根據廈門市不動產檔案中心於2025年4月21日出具的《廈門市不動產登記信息查詢結果》，同安孵化基地一期項目的房屋所有權及對應土地使用權未被設定擔保物權，同安孵化基地一期項目的房屋所有權及對應土地使用權不存在權屬糾紛、被法院查封或被採取其他司法強制措施的情形。

### **2. 同安孵化基地二期項目**

#### **(1) 資產範圍**

同安孵化基地二期項目位於同安區集成路1633號，建築物包括1-5#通用厂房、一棟配套服務樓及地下停車位。同安孵化基地二期已取得本法律意見書附件一/2所載的不動產權證書，根據不動產權證書記載，同安孵化基地二期共有宗地面積29,682.33平方米，房屋建築面積合計83,644.86平方米，土地用途為工業用地（電氣機械及器材製造業），房屋用途為機房/梯間/通用厂房/變配電室/產品展示/車位/人防/設備用房/門衛兼传达室/配餐食堂/宿舍，土地使用期限至2064年11月19日。

本所律師認為，同安孵化基地二期項目已完整地包括能夠實現資產功能作用所必需的、不可分割的各組成部分，已整體作為底層資產申請發行基礎設施REITs。

#### **(2) 土地使用權取得過程**

2014年11月20日，市資規局同安分局（作為出讓人）與創業中心（作為受讓人），廈門火炬高科園區管委會（作為第三方）簽訂了《廈門市國有建設用地使用權出讓合同》（合同編號：35021220141120CG054）及其補充合同（以下合稱“《同安二期土地出讓合同》”），由市資規局同安分局將坐落於同安區城南片區火炬同集園，集成路北側，雙富南路東側，同集路西側的宗地出讓給受讓人，出讓宗地面積為29,682.332平方米，出讓宗地的用途為工業用地（電氣機械及器材製造業），該宗地的國有建設用地使用權出讓價款為8,548,512.00元。經核查創業中心提供的《市房地產交易權籍登記中心同安工作站地價繳費證明》（同地價[2014]64號），創業中心已支付完畢《同安二期土地出讓合同》下國有建設用地使用權出讓價款。

#### **(3) 歷史轉讓**

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安路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，根据不动产权证书记载，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（作为出让人）、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：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/

梯間，土地使用期限至 2063 年 1 月 28 日。

本所律師認為，翔安加速器二期項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) 土地使用权取得過程**

2013 年 1 月 28 日，市資規局翔安分局（作為出讓人）與創業中心（作為受讓人）、廈門火炬高技術產業開發區管委會（作為第三方）簽訂了《廈門市國有建設用地使用權出讓合同》（合同編號：35021320130128CG002，以下簡稱“《加速器二期土地出讓合同》”），由市資規局翔安分局將坐落於廈門火炬（翔安）產業區，下潭尾北部片區，洪垵路以東，內垵中路以西，橫三路以北的宗地出讓給受讓人用于工業項目建設，出讓宗地面積為 24,211.795 平方米，出讓宗地的用途為工業，該宗地的國有建設用地使用權出讓價款為 4,890,782.60 元。經核査創業中心提供的《地價繳費證明》（編號：[廈]地價[2013]030 號），創業中心已支付完畢《加速器二期土地出讓合同》下國有建設用地使用權出讓價款。

### **(3) 歷史轉讓**

2025 年 3 月 10 日，創業中心與高新運管公司簽署了《資產劃轉協議 1》，約定將翔安加速器二期項目劃轉至高新運管公司，高新運管公司取得翔安加速器二期項目。

### **(4) 資產權屬情況**

截至本法律意見書出具之日，創業中心已與高新運管公司簽署《資產劃轉協議》，將翔安加速器二期項目的全部相關資產以無償劃轉方式劃轉至高新運管公司，並辦理翔安加速器二期項目的權屬變更登記手續。

高新運管公司已就翔安加速器二期項目房屋所有權及對應土地使用權並辦理不動產登記手續，不動產權證書取得情況見本法律意見書附件一/5。

廈門市不動產檔案中心於 2025 年 4 月 21 日出具的《廈門市不動產登記信息查詢結果》顯示，翔安加速器二期項目對應房屋所有權及土地使用權均登記在高新運管公司名下。

本所律師認為，高新運管公司依法享有翔安加速器二期項目房屋所有權及對應土地使用權。

### **(5) 權利限制及解除安排**

根據廈門市不動產檔案中心於 2025 年 4 月 21 日出具的《廈門市不動產登記信息查詢結果》，翔安加速器二期項目的房屋所有權及對應土地使用權未被設定擔保物權，翔安加速器二期項目的房屋所有權及對應土地使用權不存在權屬糾紛、被法院查封或被採取其他司法強制措施的情形。

## **6. 翔安研發樓項目**

### **(1) 資產範圍**

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（作为出让人）、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（作为出让人）、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。

本所律認為，東部孵化園項目已完整地包括能够實現資產功能作用所必需的、不可分割的各組成部分，已整體作為底層資產申請發行基礎設施 REITs。

## （2）土地使用權取得過程

### 1) 土地使用權的初始取得

2006 年 12 月 29 日，市資規局翔安分局（作為出讓人）、創業中心（作為原受讓人）及廈門火炬高技術產業開發區管委會（作為第三方）簽訂了《廈門市國有土地使用權有償使用合同》（合同編號：（2006）廈地合（有償）字 48 號，以下簡稱“《東部孵化園項目土地有償出讓合同原合同》”），由市資規局將位於火炬（翔安）產業區的宗地出讓給受讓人，出讓宗地面積為 32,970.87 平方米，出讓宗地的用途為工業（自用），該宗地的國有建設用地使用權出讓價款為 4,945,630.50 元。此後，廈門火炬高技術產業開發區財政服務中心（作為實際受讓人，以下簡稱“財服中心”）與市資規局翔安分局、廈門火炬高技術產業開發區管委會（作為第三方）簽訂了《（2006）廈地合（有償）字 48 號出讓合同之補充合同》（以下與《東部孵化園項目土地有償出讓合同原合同》合稱“《東部孵化園項目土地有償出讓合同》”），約定《東部孵化園項目土地有償出讓合同原合同》所載創業中心的權利、義務由財服中心履行。經核査《交通銀行進賬單（回單）》《廈門市政府非稅收入專用票據》（NO:00016515）、《火炬高技術產業開發區預算外資金付款通知單》《廈門火炬高技術產業開發區財政預算內（外）資金撥付申請表》，財服中心的舉辦單位廈門火炬高技術產業開發區管委會已代繳完畢《東部孵化園項目土地有償出讓合同》下國有建設用地使用權出讓價款。《東部孵化園項目土地有償出讓合同》中對土地使用權轉讓的限制性約定詳見本法律意見書附件三。

### 2) 土地使用權性質由限制性出讓變更为完全出讓

2025 年 3 月 25 日，廈門市人民政府下發《廈門市人民政府關於思明區望海路 14 號等項目國有建設用地使用權供地方式變更的批覆》（廈府〔2025〕86 號），同意將思明區望海路 14 號、觀日路 22 號和翔安區翔岳路 1、3、5、7、9、11、13、15、17、29 號，以及翔安區翔星路 96、98、100 號等 13 個項目國有建設用地使用權由限制性出讓變更为完全出讓方式。

招商資管公司（作為受讓人）已與市資規局（作為出讓人）、廈門火炬高技術產業開發區管委會（作為第三方）簽訂《東部孵化園項目土地有償出讓合同》的補充協議《（2006）廈地合（有償）字 48 號<廈門市國有土地使用權有償使用合同>之補充合同 2》，明確將閩（2025）廈市不動產權第 0016818 號、0016825 號、0016797 號《不動產權證書》的國有建設用地使用權供地方式由限制性出讓變更为完全出讓，並由招商資管公司繳納土地出讓金。

## （3）歷史轉讓

2017 年 3 月 25 日，廈門火炬高技術產業開發區管委會下發《廈門火炬高技術產業開發區管委會關於成立廈門火炬高技術產業開發區招商服務中心有限公司的通知》（廈高管〔2017〕68 號），決定將東部孵化園項目以實物出資的方式轉讓予招商中心。

根據上述轉讓行為發生時所適用的《關於印發推進工業用地節約集約利用

實施意見的通知》（廈府〔2014〕271號）第二十三條<sup>131</sup>以及《東部孵化園項目土地有償出讓合同》中的約定（具體約定詳見本法律意見書附件三），東部孵化園項目在由財服中心轉讓予招商中心時，需取得市資規局翔安分局及廈門火炬高技術產業開發區管委會同意，且在市資規局翔安分局或廈門火炬高技術產業開發區管委會不行使優先收購時財服中心需按照交易發生時政府規定的地價標準補足土地出讓金。

就此，市資規局翔安分局已于2017年9月13日出具了《關於同意廈門火炬高技術產業開發區財政服務中心轉讓的函》，同意《東部孵化園項目土地有償出讓合同》土地使用權由“廈門火炬高技術產業開發區財政服務中心”按規定轉讓變更為“廈門火炬高技術產業開發區招商服務中心有限公司”，原合同載明的財服中心的權利、義務由招商中心履行。另外，廈門火炬高技術產業開發區管委會已于2022年12月16日向招商中心出具《關於廈門火炬高技術產業開發區招商服務中心有限公司申請發行基礎設施REITs相關事項的批覆》（廈高管〔2022〕247號，以下簡稱“火炬管委會247號批覆”），確認“對基礎設施項目的歷史轉讓/劃轉情況無異議”。

#### （4）資產權屬情況

截至本法律意見書出具之日，招商中心已與招商資管公司簽署《資產劃轉協議》，將東部孵化園項目的全部相關資產以無償劃轉方式劃轉至招商資管公司，並辦理東部孵化園項目的權屬變更登記手續。

招商資管公司已就東部孵化園項目房屋所有權及對應土地使用權辦理不動產登記手續，不動產權證書取得情況見本法律意見書附件一/7。

廈門市不動產檔案中心於2025年4月21日出具的《廈門市不動產登記信息查詢結果》顯示，東部孵化園項目對應房屋所有權及土地使用權均登記在招商資管公司名下。

本所律師認為，招商資管公司依法享有東部孵化園項目房屋所有權及對應土地使用權。

#### （5）權利限制及解除安排

根據廈門市不動產檔案中心於2025年4月21日出具的《廈門市不動產登記信息查詢結果》，東部孵化園項目的房屋所有權及對應土地使用權未被設定擔保物權，東部孵化園項目的房屋所有權及對應土地使用權不存在權屬糾紛、被法院查封或被採取其他司法強制措施的情形。

### 8. 火炬芯創大廈項目

#### （1）資產範圍

火炬芯創大廈項目位於集美區誠毅北大街56號，包括火炬芯創大廈201單元、202單元、203單元、204單元、205單元、206單元、302單元、306單元、307單元、308單元、401單元、402單元、403單元、4層404單元、5層501單

<sup>131</sup> 《關於印發推進工業用地節約集約利用實施意見的通知》（廈府〔2014〕271號）第二十三條規定：“工業項目建成後，辦理整體產權，受讓人應整體使用；如需轉讓、抵押的，應整體轉讓、抵押。屬於火炬高技術產業開發區和設有管理機構的專業園區內的，轉讓、抵押應經園區管理機構同意；若發生抵押物處置的，管理機構應設置具有優先回購權利。”

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<sup>132</sup>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《市房地产交易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。

<sup>132</sup> 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：IFC07202000200），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,信息集團與招商中心簽訂54份《商品房買賣合同(預售)》(合同編號分別為: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,以下統稱“《芯創大廈買賣合同》”),由招商中心自信息集團處購入下述單元:2跃3层201單元、2跃3层202單元、2跃3层203單元、2层204單元、2跃3层205單元、2层206單元、3层301單元、3层311單元、3层312單元、3层313單元、4层401單元、4层402單元、4层403單元、4层404單元、5层501單元、5层502單元至24层2401單元、24层2402單元研發樓。經核査招商中心提供的《記賬憑證》(編號:記字第389號、記字第41號)與《廈門銀行客戶電子繳稅回單》(編號為:91131839831074265),招商中心已完成相關款項支付。

根據上述轉讓行為發生時所適用的《關於印發推進工業用地節約集約利用實施意見的通知》(廈府〔2014〕271號)第二十三條以及《芯創大廈買賣合同》中的約定(具體約定詳見本法律意見書附件三),火炬芯創大廈在由信息集團轉讓予招商中心時,需取得廈門火炬高新區管委會同意。

就此,廈門火炬高新區管委會已向招商中心出具火炬管委會247號批覆,確認對火炬芯創大廈的歷史轉讓情況無異議。

### (4) 資產權屬情況

截至本法律意見書出具之日,創業中心已與招資管公司簽署《資產劃轉協議》,將火炬芯創大廈項目的全部相關資產以無償劃轉方式劃轉至招資管公司,並辦理火炬芯創大廈項目的權屬變更登記手續。

招資管公司已就火炬芯創大廈項目房屋所有權及對應土地使用權辦理不動產登記手續,不動產權證書取得情況見本法律意見書附件一/8。

廈門市不動產檔案中心於2025年4月21日出具的《廈門市不動產登記信息查詢結果》顯示,火炬芯創大廈項目對應房屋所有權及土地使用權均登記在招資管公司名下。

本所律師認為,招資管公司依法享有火炬芯創大廈項目房屋所有權及對應土地使用權。

### (5) 權利限制及解除安排

經本所律師核査,招商中心與中國農業銀行股份有限公司廈門湖里支行(以下簡稱“農行湖里支行”)簽署了《中國農業銀行股份有限公司經營性固定資產貸款借款合同》,約定由農行湖里支行向招商中心提供本金為

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 号批覆，确认对望海路 14 号项目的历史转让/划转情况无异议。

#### (4) 資產權屬情況

截至本法律意見書出具之日，招商中心已与招商資管公司签署《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資管公司，并办理望海路 14 号项目的权属变更登记手续。

招商資管公司已就望海路 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見書附件一/9。

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資管公司名下。

本所律师认为，招商資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) 權利限制及解除安排

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. 觀日路 22 号項目

#### (1) 資產範圍

觀日路 22 号項目位于思明区觀日路 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。觀日路 22 号項目已取得本法律意見書附件一/10 部分所載的不动产权证书，根据不动产权证书记载，觀日路 22 号項目共有宗地面积 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。

觀日路 22 号項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。觀日路 22 号項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 8-5 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見征询函》作出书面同意，同意在觀日路 22 号項目共有部位、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

目公司保持一致意見和一致行動。

本所律師認為，觀日路 22 號項目的資產範圍符合《深交所 REITs 指引第 1 号》第七十五條的規定。

## （2）土地使用權取得過程

### 1) 土地使用權的初始取得

觀日路 22 號項目為廈門軟件園二期項目中的一棟建築物。2006 年 4 月 7 日，市資規局（作為出讓人）與廈門土總（作為受讓人）簽訂了《軟件園二期項目土地出讓合同》，由市資規局將位於五石路以西、呂嶺路以北的宗地出讓給受讓人，出讓宗地面積為 780,397.11 平方米，出讓宗地的用途為工業、辦公、住宅、接待中心。經招商中心確認，觀日路 22 號項目位於《軟件園二期項目土地出讓合同》下出讓宗地中 A11 號項目用地，對應土地用途為工業。經核查廈門土總提供的《非稅收入專用票據》（編號為：00002780、00002781、00002782），受讓人已支付完畢《軟件園二期項目土地出讓合同》下出讓宗地中 A11 號項目用地對應的國有建設用地使用權出讓價款。《軟件園二期項目土地出讓合同》中對土地使用權轉讓的限制性約定詳見本法律意見書附件三。

### 2) 土地使用權性質由限制性出讓變更为完全出讓

2025 年 3 月 25 日，市政府下發《廈門市人民政府關於思明區望海路 14 號等項目國有建設用地使用權供地方式變更的批覆》（廈府〔2025〕86 號），同意將思明區望海路 14 號、觀日路 22 號和翔安區翔岳路 1、3、5、7、9、11、13、15、17、29 號，以及翔安區翔星路 96、98、100 號等 13 個項目國有建設用地使用權由限制性出讓變更为完全出讓方式。

招資管公司（作為受讓人）已與市資規局（作為出讓人）、廈門火炬高新區管委會（作為第三方）簽訂《軟件園二期項目土地出讓合同》的補充協議《（2006）廈地合（協）字 012 號<國有土地使用權有償出讓合同>之補充合同 1》，明確將閩（2025）廈門市不動產權第 0018343 號、0018252 號、0018255 號、0018256 號、0018383 號、0018373 號、0018378 號、0018389 號、0018393 號、0018398 號、0018370 號、0018400 號、0018402 號、0018403 號、0018405 號、0018406 號、0018446 號、0018350 號、0018351 號、0018348 號《不動產權證書》的國有建設用地使用權供地方式由限制性出讓變更为完全出讓，並由招資管公司繳納土地出讓金。

## （3）歷史轉讓

### 1) 轉讓予廈門火炬高新區管委會

2008 年 1 月 4 日，廈門土總與廈門火炬高新區管委會簽訂二十份《廈門軟件園二期研發樓買賣合同》（合同編號分別為：XR200580、XR200581、XR200582、XR200583、XR200584、XR200585、XR200586、XR200587、XR200588、XR200589、XR200590、XR200591、XR200592、XR200593、XR200594、XR200595、XR200596、XR200597、XR200598、XR200599，以下簡合稱“《觀日路 22 號項目買賣合同》”），由廈門火炬高新區管委會自廈門土總處購入觀日路 22 號 101-104 單元、201-204 單元、301-304 單元、401-404 單

元、501-504 単元。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。

綜上，本所律師認為，基礎設施項目權屬清晰，資產完整，資產範圍明確，依照規定完成了相應的權屬登記，基礎設施項目不存在抵押、質押等權利限制情況，符合《深交所 REITs 指引第 1 號》第十二條第（一）項、第（三）項等有關法律法規的規定。

## （二）基礎設施資產的投資管理手續

### 1. 同安孵化基地一期項目

經本所律師核查，截至本法律意見書出具之日，同安孵化基地一期項目已取得本法律意見書附件二/1 所列固定資產投資管理手續文件。

本所律師認為，同安孵化基地一期項目已通過竣工驗收，工程建設質量及安全標準符合主管部門的相關要求，已履行了項目備案、規劃、用地、環評、施工、竣工驗收等重要的固定資產投資管理手續。同安孵化基地一期項目及其不可分割的建築物中，不存在未辦理投資管理、規劃、用地、施工許可和產權登記手續的連廊、夾層等建築。

### 2. 同安孵化基地二期項目

經本所律師核查，截至本法律意見書出具之日，同安孵化基地二期項目已取得本法律意見書附件二/2 所列固定資產投資管理手續文件。

本所律師認為，同安孵化基地二期項目已通過竣工驗收，工程建設質量及安全標準符合主管部門的相關要求，已履行了項目備案、規劃、用地、環評、施工、竣工驗收等重要的固定資產投資管理手續。同安孵化基地二期項目及其不可分割的建築物中，不存在未辦理投資管理、規劃、用地、施工許可和產權登記手續的連廊、夾層等建築。

### 3. 同安孵化基地三期項目

經本所律師核查，截至本法律意見書出具之日，同安孵化基地三期項目已取得本法律意見書附件二/3 所列固定資產投資管理手續文件。

本所律師認為，同安孵化基地三期項目已通過竣工驗收，工程建設質量及安全標準符合主管部門的相關要求，已履行了項目備案、規劃、用地、環評、施工、竣工驗收等重要的固定資產投資管理手續。同安孵化基地三期項目及其不可分割的建築物中，不存在未辦理投資管理、規劃、用地、施工許可和產權登記手續的連廊、夾層等建築。

### 4. 翔安加速器一期項目

經本所律師核查，截至本法律意見書出具之日，翔安加速器一期項目已取得本法律意見書附件二/4 所列固定資產投資管理手續文件。

本所律師認為，翔安加速器一期項目已通過竣工驗收，工程建設質量及安全標準符合主管部門的相關要求，已履行了項目備案、規劃、用地、環評、施工、竣工驗收等重要的固定資產投資管理手續。翔安加速器一期項目及其不可分割的建築物中，不存在未辦理投資管理、規劃、用地、施工許可和產權登記手續的連廊、夾層等建築。

### 5. 翔安加速器二期項目

經本所律師核查，截至本法律意見書出具之日，翔安加速器二期項目已取得本法律意見書附件二/5 所列固定資產投資管理手續文件。

本所律師認為，翔安加速器二期項目已通過竣工驗收，工程建設質量及安全標準符合主管部門的相關要求，已履行了項目備案、規劃、用地、環評、施工、竣工驗收等重要的固定資產投資管理手續。翔安加速器二期項目及其不可分割的建築物中，不存在未辦理投資管理、規劃、用地、施工許可和產權登記手續的連廊、夾層等建築。

### 6. 翔安研發樓項目

經本所律師核查，截至本法律意見書出具之日，翔安研發樓項目已取得本法律意見書附件二/6 所列固定資產投資管理手續文件。

本所律師認為，翔安研發樓項目已通過竣工驗收，工程建設質量及安全標準符合主管部門的相關要求，已履行了項目備案、規劃、用地、環評、施工、竣工驗收等重要的固定資產投資管理手續。翔安研發樓項目及其不可分割的建築物中，不存在未辦理投資管理、規劃、用地、施工許可和產權登記手續的連廊、夾層等建築。

### 7. 東部孵化園項目

經本所律師核查，截至本法律意見書出具之日，東部孵化園項目已取得本法律意見書附件二/7 所列固定資產投資管理手續文件。

本所律師認為，東部孵化園項目已通過竣工驗收，工程建設質量及安全標準符合主管部門的相關要求，已履行了項目備案、規劃、用地、環評、施工、竣工驗收等重要的固定資產投資管理手續。東部孵化園項目及其不可分割的建築物中，不存在未辦理投資管理、規劃、用地、施工許可和產權登記手續的連廊、夾層等建築。

### 8. 火炬芯創大廈項目

經本所律師核查，截至本法律意見書出具之日，火炬芯創大廈項目已取得本法律意見書附件二/8 所列固定資產投資管理手續文件。

本所律師注意到，《芯創大廈土地出讓合同》約定的宗地用途為“公共管理與公共服務用地-科教用地（軟件及研發用地）”，火炬芯創大廈項目對應不動產權證書載明的國有建設用地使用權用途為“科教用地（軟件及研發用地）”，但火炬芯創大廈項目對應的《建設用地規劃許可證》所載用地性質為“其他商務設施用地”，存在《建設用地規劃許可證》所載用地性質與《芯創大廈土地出讓合同》、不動產權證書所載土地用途不完全一致的情況。經核查，廈門市國土資源與房產管理局、廈門市規劃委員會在根據《廈門市級機構改革實施方案》重組為廈門市自然資源和規劃局前，分別依據《土地利用現狀分類（GB/T21010-2017）》與《城市用地分類與規劃建設用地標準（GB50137-2011）》的規定對土地進行分類。根據《廈門市自然資源和規劃局關於印發〈土地利用現狀分類與城鄉規劃用地分類對應表〉的通知》（廈資源規划（2019）281號）第一條，“土地出讓、土地划撥、核發建設用地批准文件、土地調查、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技术服务……”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<sup>133</sup>，《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<sup>134</sup>，《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<sup>135</sup>，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<sup>136</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>137</sup>、厦门市

<sup>133</sup> 《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。

<sup>134</sup> 《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。

<sup>135</sup> 《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。

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

<sup>137</sup> 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<sup>138</sup>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

---

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

項目辦理的《廈門經濟特區機動車停車場經營備案登記表》，以及在廈門市停車場公共服務網的備案公示信息，同安孵化基地一期項目地上臨時停車位已辦理停車場經營備案登記、定價已完成了備案公示，符合《廈門經濟特區機動車停車場管理條例》（廈門市人民代表大會常務委員會公告第10號）、《廈門市發展和改革委員會、廈門市建設局關於印發廈門市機動車停放服務收費管理辦法的通知》（廈发改規〔2021〕1號）相關規定。

## 2) 同安孵化基地二期項目

### a.項目實際用途與規劃用途、證載用途相符

根據同安孵化基地二期項目對應的《建設用地規劃許可證》《建設工程規劃許可證》，同安孵化基地二期項目的土地規劃用途為工業用地，房屋規劃用途為廠房及配套設施、停車泊位。根據同安孵化基地二期項目對應的不動產權證書，同安孵化基地二期項目土地證載用途為工業用地（電氣機械及器材製造業），房屋證載用途為通用厂房/機房/梯間/變配電室/產品展示/產品廳/車位/人防/設備用房/設備用房/門衛兼传达室/配餐食堂/宿舍。經本所律師核查相關租賃合同並經創業中心出具《承諾函》確認，同安孵化基地二期項目目前以廠房、配套辦公、配餐食堂、宿舍、車位的用途分散出租，租戶分屬於科學研究和技術服務業、批發和零售業、製造業、餐飲業等各行業。同安孵化基地二期項目的實際用途與規劃用途、證載用途相符。

### b.租賃合同未辦理備案的情況

截至本法律意見書出具之日，經創業中心確認，除公寓出租對應的房屋租賃合同外，同安孵化基地二期項目資產所涉及房屋租賃合同尚未辦理租賃備案。根據《商品房屋租賃管理辦法》第十四條第一款及第二十三條，房屋租賃合同當事人應到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門辦理房屋租賃登記備案，否則可能面臨罰款的處罰。就本事項，創業中心已出具《承諾函》，承諾賠償高新運管公司因租賃合同未辦理備案所遭受的全部損失（如有）。

### c.關聯收入情況

截至本法律意見書出具之日，經核查創業中心提供的同安孵化基地二期項目租賃合同台賬，同安孵化基地二期項目收入中不存在來自與發起人（原始權益人）屬於同一實際控制人的關聯方的收入。

### d.經營場所虛擬註冊情況

截至本法律意見書出具之日，同安孵化基地二期項目存在企業未承租本項目資產但將住所（經營場所）登記在本項目資產地址範圍內的情形。創業中心已就此出具《承諾函》，承諾同安孵化基地二期項目範圍內不再新增虛擬註冊企業，如因此遭受的一切損失均由創業中心承擔。

### e.地上臨時停車位的合規性

截至本法律意見書出具日，同安孵化基地二期項目存在將建築區劃內地上適宜場地設置為臨時停車位的情況。根據創業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<sup>139</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>140</sup>、厦门市自然资源和规划局网站<sup>141</sup>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

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

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

<sup>141</sup> 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权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<sup>142</sup>及第二十三条<sup>143</sup>，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院和技

---

<sup>142</sup> 《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。

<sup>143</sup> 《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**

截至本法律意見書出具之日，經創業中心確認，翔安研發樓項目資產所涉及房屋租賃合同尚未辦理租賃備案。根據《商品房屋租賃管理辦法》第十四條第一款及第二十三條，房屋租賃合同當事人應到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門辦理房屋租賃登記備案，否則可能面臨罰款的處罰。就本事項，創業中心已出具《承諾函》，承諾賠償高新運管公司因租賃合同未辦理備案所遭受的全部損失（如有）。

#### c. 關聯收入情況

截至本法律意見書出具之日，經核查創業中心提供的翔安研發樓項目租賃合同台賬，翔安研發樓項目收入中不存在來自與發起人（原始權益人）屬於同一實際控制人的關聯方的收入。

#### d. 經營場所虛擬註冊情況

截至本法律意見書出具之日，翔安研發樓項目存在企業未承租本項目資產但將住所（經營場所）登記在本項目資產地址範圍內的情形。創業中心已就此出具《承諾函》，承諾翔安研發樓項目範圍內不再新增虛擬註冊企業，如因此遭受的一切損失均由創業中心承擔。

### 7) 東部孵化園項目

經本所律師核查相關租賃合同並經招商中心出具《承諾函》確認，東部孵化園項目目前以研發車間、辦公、餐廳、宿舍等用途分散出租，租戶分屬於批發和零售業、科學研究和技術服務業、信息傳輸、軟件和信息技術服務業、製造業、金融業、餐飲業等各行業。

#### a. 项目实际用途与规划用途、证载用途不一致的情况

根據東部孵化園項目對應的《建設用地規劃許可證》《建設工程規劃許可證》，東部孵化園項目的土地規劃用途為工業，房屋規劃用途為研發車間、設備用房、厂房、餐廳、娛樂活動用房、單身宿舍、停車泊位。根據東部孵化園項目對應的不動產權證書，東部孵化園項目土地證載用途為工業，房屋證載用途為工業/研發車間。經核查，東部孵化園項目存在以商業辦公的用途出租予金融企業的情況，實際用途與規劃用途、證載用途不完全一致。

根據《福建省人民政府關於實施工業（產業）園區標準化建設推動製造業高質量發展的指導意見》（閩政〔2020〕1號）第四條“……通過土地‘改功能、不改性質’的模式，實施‘騰籠換鳥’，引導園區內企業利用原工業用地興辦信息服務、研發設計、文化創意等新興產業以及我省鼓勵發展的生產性或高技術服務業……”以及《廈門市“十二五”現代服務業發展專項規劃》第三節第二條“完善服務業用地政策。對鼓勵發展的服務業建設項目，給予土地供應的重點保證，推動部分生產性服務業用地出讓方式和價格參照工業用地；技術先進型服務業企業享受高技術企業的優惠政策”，東部孵化園項目的實際用途符合工業用地使用的相關政策。

根據《土地管理法》第八十一条、《土地管理法實施條例》第五十九條、《福建省實施<中華人民共和國城鄉規劃法>辦法（2011）》第六十七条第一款，前述用途不一致情形可能導致項目公司面臨被有關政府部門處以罰款、責令糾

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<sup>144</sup>、国家企业信用信息公示系统<sup>145</sup>、厦门市自然资源和规划局网站<sup>146</sup>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

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

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

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

截至本法律意見書出具日，東部孵化園項目存在將建築區划內地上合適場地設置為臨時停車位的情況。根據招商中心提供的就東部孵化園辦理的《廈門經濟特區機動車停車場經營備案登記表》，以及在廈門市停車場公共服務網的備案公示信息，東部孵化園地上臨時停車位已辦理停車場經營備案登記、定價已完成了備案公示，符合《廈門經濟特區機動車停車場管理條例》（廈門市人民代表大會常務委員會公告第10號）、《廈門市發展和改革委員會、廈門市建設局關於印發廈門市機動車停放服務收費管理辦法的通知》（廈发改規〔2021〕1號）相關規定。

### 8) 火炬芯創大廈項目

經本所律師核查相關租賃合同並經招商中心出具《承諾函》確認，火炬芯創大廈項目目前以技術服務辦公、辦公、餐飲的用途分散出租，租戶分屬於科學研究和技術服務業、信息傳輸、軟件和信息技術服務業、餐飲業、金融業、商業服務業等各行業。

#### a.項目實際用途與規劃用途、證載用途不一致的情況

根據火炬芯創大廈項目對應的《建設用地規劃許可證》《建設工程規劃許可證》，火炬芯創大廈項目的土地規劃用途為其他商務設施用地（存在土地規劃用途與土地證載用途不一致的情況，具體分析詳見本法律意見書第三/（三）/1/（2）/8部分），房屋規劃用途為技術服務辦公。根據火炬芯創大廈項目對應的不動產權證書，火炬芯創大廈項目土地證載用途為科教用地（軟件及研發用地），房屋證載用途為技術服務辦公。經核查，火炬芯創大廈項目存在以商業辦公、餐飲的用途出租予餐飲業、金融業、商業服務業等行業的企業，實際用途與規劃用途、證載用途不完全一致。

根據《土地管理法》第八十一条、《土地管理法實施條例》第五十九條、《福建省實施<中華人民共和國城鄉規劃法>辦法（2011）》第六十七条第一款，前述用途不一致情形可能導致項目公司面臨被有關政府部門處以罰款、責令糾正、恢復用途甚至無償收回土地使用權並沒收地上建築物、附着物等行政處罰的法律風險。

經本所律師在“信用中國”網站<sup>147</sup>、國家企業信用信息公示系統<sup>148</sup>、廈門市自然資源和規劃局網站<sup>149</sup>對招商中心的查詢，並經招商中心出具《承諾函》確認，招商中心未因火炬芯創大廈項目的實際用途與規劃用途、證載用途不完全一致而被有關政府部門處以任何行政處罰。此外，根據廈門火炬高技術產業開發區管委會出具的火炬管委會247號批覆，廈門火炬高技術產業開發區管委會確認火炬芯創大廈項目的所有權人可以繼續按照現狀用途使用上述基礎設施項目；根據市資規局發的《市資規局核實情況函》，市資規局確認火炬芯創大廈項目所列业态屬於軟件研發項目的配套服務設施，符合相關建設要求。

綜上，本所律師認為，火炬芯創大廈項目的實際用途與規劃用途、證載用途不完全一致，但實際用途符合土地使用的相關政策，且符合廈門火炬高技術

<sup>147</sup> 網址：<http://www.creditchina.gov.cn/>，最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>148</sup> 網址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>，最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>149</sup> 網址：<http://zygh.xm.gov.cn/>，最後查詢時間：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登记备案，否则可能面临罚款的处罚。就本事项，经招商中心已出具《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**

截至本法律意見書出具之日，經核查招商中心提供的望海路 14 号項目租賃合同台賬，東部孵化園項目收入中不存在來自與發起人（原始權益人）屬於同一實際控制人的關聯方的收入。

d.經營場所虛擬註冊情況

截至本法律意見書出具之日，望海路 14 号項目存在企業未承租本項目資產但將住所（經營場所）登記在本項目資產地址範圍內的情形。招商中心已就此出具《承諾函》，承諾望海路 14 号項目範圍內不再新增虛擬註冊企業，如因此遭受的一切損失均由招商中心承擔。

**10) 觀日路 22 号項目**

經本所律師核查相關租賃合同並經招商中心出具《承諾函》確認，觀日路 22 号項目目前以辦公、餐飲的用途分散出租，租戶分屬於科學研究和技術服務業、信息傳輸、軟件和信息技術服務業、製造業、商務服務業、餐飲業等各行業。

a.項目實際用途與規劃用途、證載用途不一致的情況

根據觀日路 22 号項目對應的《建設用地批准書》《建設工程規劃許可證》，觀日路 22 号項目的土地規劃用途為工業，房屋規劃用途為研發辦公用房、門廳、設備用房。根據觀日路 22 号項目對應的不動產權證書，觀日路 22 号項目土地證載用途為工業，房屋證載用途為研發辦公。經核查，觀日路 22 号項目存在以商業辦公、餐飲的用途出租予金融企業、餐飲企業的情況，實際用途與規劃用途、證載用途不完全一致。

根據《福建省人民政府關於實施工業（產業）園區標準化建設推動製造業高質量發展的指導意見》（閩政〔2020〕1 號）第四條“……通過土地‘改功能、不改性質’的模式，實施‘騰籠換鳥’，引導園區內企業利用原工業用地興辦信息服務、研發設計、文化創意等新興產業以及我省鼓勵發展的生產性或高技術服務業……”以及《廈門市“十二五”現代服務業發展專項規劃》第三節第二條“完善服務業用地政策。對鼓勵發展的服務業建設項目，給予土地供應的重點保證，推動部分生產性服務業用地出讓方式和價格參照工業用地；技術先進型服務業企業享受高技術企業的優惠政策”，觀日路 22 号項目的實際用途符合工業用地使用的相關政策。

根據《土地管理法》第八十一条、《土地管理法實施條例》第五十九條、《福建省實施<中華人民共和國城鄉規劃法>辦法（2011）》第六十七條第一款，前述用途不一致情形可能導致項目公司面臨被有關政府部門處以罰款、責令糾正、恢復用途甚至無償收回土地使用權並沒收地上建築物、附着物等行政處罰的法律風險。

經本所律師在“信用中國”網站<sup>150</sup>、國家企業信用信息公示系統<sup>151</sup>、廈門市

<sup>150</sup> 網址：<http://www.creditchina.gov.cn/>，最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>151</sup> 網址：<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>，最後查詢時間：2025年12月4日。

自然资源和规划局网站<sup>152</sup>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

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

根據創業中心提供的財產一切險保險單，創業中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產為保險標的投保了財產一切險，同安孵化基地一期項目的投保金額 108,634,235.70 元，保險期間為自 2025 年 1 月 1 日 0 時起至 2025 年 12 月 31 日 24 時止。

根據創業中心提供的平安公共責任險保險單，創業中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產（含同安孵化基地一期項目）為投保區域投保了平安公共責任險，累計賠償限額為 10,000,000.00 元，保險期間為自 2025 年 1 月 1 日 0 時起至 2025 年 12 月 31 日 24 時止。

根據創業中心提供的機器損壞險保險單，創業中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產（含同安孵化基地一期項目）為投保區域投保了機器損壞險，保險金額總計 231,212,222.06 元，保險期間為自 2025 年 1 月 1 日 0 時起至 2025 年 12 月 31 日 24 時止。

### （2）同安孵化基地二期項目

根據創業中心提供的財產一切險保險單，創業中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產為保險標的投保了財產一切險，同安孵化基地二期項目的投保金額為 206,786,939.47 元，保險期間為自 2025 年 1 月 1 日 0 時起至 2025 年 12 月 31 日 24 時止。

根據創業中心提供的平安公共責任險保險單，創業中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產（含同安孵化基地二期項目）為投保區域投保了平安公共責任險，累計賠償限額為 10,000,000.00 元，保險期間為自 2025 年 1 月 1 日 0 時起至 2025 年 12 月 31 日 24 時止。

根據創業中心提供的機器損壞險保險單，創業中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產（含同安孵化基地二期項目）為投保區域投保了機器損壞險，保險金額總計 231,212,222.06 元，保險期間為自 2025 年 1 月 1 日 0 時起至 2025 年 12 月 31 日 24 時止。

### （3）同安孵化基地三期項目

根據創業中心提供的財產一切險保險單，創業中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產為保險標的投保了財產一切險，同安孵化基地三期項目的投保金額為 25,536,814.77 元，保險期間為自 2025 年 1 月 1 日 0 時起至 2025 年 12 月 31 日 24 時止。

根據高新運管公司提供的平安公共責任險保險單，高新運管公司已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產（含同安孵化基地三期項目）為投保區域投保了平安公共責任險，累計賠償限額為 10,000,000.00 元，保險期間為自 2025 年 1 月 1 日 0 時起至 2025 年 12 月 31 日 24 時止。

根據創業中心提供的機器損壞險保險單，創業中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產（含同安孵化基地三期項目）為投保區域投保了

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。

根據創業中心提供的機器損壞險保險單，創業中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產（含翔安研發樓項目）為投保區域投保了機器損壞險，保險金額總計 231,212,222.06 元，保險期間為自 2025 年 1 月 1 日 0 時起至 2025 年 12 月 31 日 24 時止。

#### （7）東部孵化園項目

根據招商中心提供的財產一切險保險單，招商中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產為保險標的投保了財產一切險，東部孵化園項目的投保金額為 212933376.9 元，保險期間為自 2025 年 1 月 1 日 0 時起至 2025 年 12 月 31 日 24 時止。

根據招商中心提供的平安公共責任險保險單，招商中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產（含東部孵化園項目）為投保區域投保了平安公共責任險，累計賠償限額為 10,000,000.00 元，保險期間為自 2025 年 1 月 1 日 0 時起至 2025 年 12 月 31 日 24 時止。

根據招商中心提供的機器損壞險保險單，招商中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產（含東部孵化園項目）為投保區域投保了機器損壞險，保險金額總計 109,177,915.78 元，保險期間為自 2025 年 1 月 1 日 0 時起至 2025 年 12 月 31 日 24 時止。

#### （8）火炬芯創大廈項目

根據招商中心提供的財產一切險保險單，招商中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產為保險標的投保了財產一切險，火炬芯創大廈項目的投保金額為 314,573,416.80 元，保險期間為自 2025 年 1 月 1 日 0 時起至 2025 年 12 月 31 日 24 時止。

根據招商中心提供的平安公共責任險保險單，招商中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產（含火炬芯創大廈項目）為投保區域投保了平安公共責任險，累計賠償限額為 10,000,000.00 元，保險期間為自 2025 年 1 月 1 日 0 時起至 2025 年 12 月 31 日 24 時止。

根據招商中心提供的機器損壞險保險單，招商中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產（含火炬芯創大廈項目）為投保區域投保了機器損壞險，保險金額總計 109,177,915.78 元，保險期間為自 2025 年 1 月 1 日 0 時起至 2025 年 12 月 31 日 24 時止。

#### （9）望海路 14 號項目

根據招商中心提供的財產一切險保險單，招商中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產為保險標的投保了財產一切險，望海路 14 號項目的投保金額為 27,475,775.10 元，保險期間為自 2025 年 1 月 1 日 0 時起至 2025 年 12 月 31 日 24 時止。

根據招商中心提供的平安公共責任險保險單，招商中心已向中國人民財產保險股份有限公司以基礎設施資產（含望海路 14 號項目）為投保區域投保了平

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站<sup>153</sup>，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<sup>154</sup>公示信息，高新运管公司的基本情况如下：

企业名称	厦门火炬高新的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等，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

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

<sup>154</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://www.gsxt.gov.cn/index.html)，最后查询时间：2025年12月4日。

資管理辦法的通知》的規定，創業中心實行統一領導、分級管理的內部財務管理體制。

此外，高新運管公司已出具《承諾函》，承諾將于基礎設施基金發行前在上述《廈門高新技術創業中心有限公司財務管理制度》《關於印發投資管理辦法的通知》基礎上，結合高新運管公司實際，建立規範的財務會計制度和財務管理制度。

本所律師認為，高新運管公司作為創業中心全資子公司，需遵守創業中心的財務會計制度和財務管理制度，該等財務會計制度和財務管理制度規範，符合《深交所 REITs 指引第 1 號》第十七條第（二）項等有關法律法規及規範性文件的規定。

### （3）項目公司合法持有基礎設施項目相關資產狀況

關於高新運管公司合法持有基礎設施項目相關資產狀況，請參見本法律意見書第三/（一）部分所述。

本所律師認為，高新運管公司合法持有基礎設施項目相關資產，符合《深交所 REITs 指引第 1 號》第十七條第（三）項等有關法律法規及規範性文件的規定。

### （4）項目公司的違法違規及失信情況

根據高新運管公司出具的《承諾函》及經本所律師查詢中國證監會網站<sup>155</sup>、國家金融監督管理局網站<sup>156</sup>、國家外匯管理局網站<sup>157</sup>、中國人民銀行網站<sup>158</sup>、應急管理部網站<sup>159</sup>、生態環境部網站<sup>160</sup>、國家市場監督管理總局網站<sup>161</sup>、國家發展和改革委員會網站<sup>162</sup>、中華人民共和國財政部網站<sup>163</sup>、國家稅務總局網站<sup>164</sup>、國家稅務總局廈門市稅務局網站<sup>165</sup>、國家企業信用信息公示系統<sup>166</sup>、“信用中國”平台<sup>167</sup>、證券期貨市場失信記錄查詢平臺<sup>168</sup>、中國執行信息公開網-失信被執行人查詢系統<sup>169</sup>及中國執行信息公開網-被執行人信息查詢系統<sup>170</sup>，本所律師認為，截至盡職調查基準日，高新運管公司不存在重大違法違規記錄，亦

<sup>155</sup> 網址：[www.csrc.gov.cn/](http://www.csrc.gov.cn/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>156</sup> 網址：[www.cbirc.gov.cn/](http://www.cbirc.gov.cn/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>157</sup> 網址：[www.safe.gov.cn/](http://www.safe.gov.cn/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>158</sup> 網址：[www.pbc.gov.cn/](http://www.pbc.gov.cn/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>159</sup> 網址：[www.mem.gov.cn/](http://www.mem.gov.cn/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>160</sup> 網址：[www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>161</sup> 網址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>162</sup> 網址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>163</sup> 網址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>164</sup> 網址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>165</sup> 網址：[xiamen.chinatax.gov.cn/](http://xiamen.chinatax.gov.cn/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>166</sup> 網址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>167</sup> 網址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>168</sup> 網址：[neris.csfc.gov.cn/shixinchaxun/](http://neris.csfc.gov.cn/shixinchaxun/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>169</sup> 網址：[zxgk.court.gov.cn/shixin/](http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>170</sup> 網址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing/](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/)。最後查詢時間：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<sup>171</sup>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
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系。

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

<sup>171</sup> 网址：[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://www.gsxt.gov.cn/index.html)，最后查询时间：2025 年 12 月 4 日。

商服務中心有限公司內部審計制度》基礎上，結合招商資管公司實際，建立規範的財務會計制度和財務管理制度。

本所律師認為，招商資管公司作為招商中心全資子公司，需遵守招商中心的財務會計制度和財務管理制度，該等財務會計制度和財務管理制度規範，符合《深交所 REITs 指引第 1 号》第十七條第（二）項等有關法律法規及規範性文件的規定。

### （3）項目公司合法持有基礎設施項目相關資產狀況

關於招商資管公司合法持有基礎設施項目相關資產狀況，請參見本法律意見書第二/（一）部分所述。

本所律師認為，招商資管公司合法持有基礎設施項目相關資產，符合《深交所 REITs 指引第 1 号》第十七條第（三）項等有關法律法規及規範性文件的規定。

### （4）項目公司的違法違規及失信情況

根據招商資管公司出具的《承諾函》及經本所律師查詢中國證監會網站<sup>172</sup>、國家金融監督管理局網站<sup>173</sup>、國家外匯管理局網站<sup>174</sup>、中國人民銀行網站<sup>175</sup>、應急管理部網站<sup>176</sup>、生態環境部網站<sup>177</sup>、國家市場監督管理總局網站<sup>178</sup>、國家發展和改革委員會網站<sup>179</sup>、中華人民共和國財政部網站<sup>180</sup>、國家稅務總局網站<sup>181</sup>、國家稅務總局廈門市稅務局網站<sup>182</sup>、國家企業信用信息公示系統<sup>183</sup>、“信用中國”平台<sup>184</sup>、證券期貨市場失信記錄查詢平臺<sup>185</sup>、中國執行信息公开網-失信被執行人查詢系統<sup>186</sup>及中國執行信息公开網-被執行人信息查詢系統<sup>187</sup>，本所律師認為，截至盡職調查基准日，招商資管公司不存在重大違法違規記錄，亦不存在因嚴重違法失信行為被相關部門認定為失信被執行人、失信生產經營單位或者其他失信單位。

## 四、基礎設施項目轉讓行為的合法合規性

<sup>172</sup> 網址：[www.csrc.gov.cn/](http://www.csrc.gov.cn/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>173</sup> 網址：[www.cbirc.gov.cn/](http://www.cbirc.gov.cn/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>174</sup> 網址：[www.safe.gov.cn/](http://www.safe.gov.cn/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>175</sup> 網址：[www.pbc.gov.cn/](http://www.pbc.gov.cn/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>176</sup> 網址：[www.mem.gov.cn](http://www.mem.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>177</sup> 網址：[www.mee.gov.cn](http://www.mee.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>178</sup> 網址：[www.samr.gov.cn](http://www.samr.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>179</sup> 網址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>180</sup> 網址：[www.mof.gov.cn](http://www.mof.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>181</sup> 網址：[www.chinatax.gov.cn](http://www.chinatax.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>182</sup> 網址：[xiamen.chinatax.gov.cn/](http://xiamen.chinatax.gov.cn/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>183</sup> 網址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>184</sup> 網址：[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>185</sup> 網址：[neris.csfc.gov.cn/shixinchaxun/](http://neris.csfc.gov.cn/shixinchaxun/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>186</sup> 網址：[zxgk.court.gov.cn/shixin/](http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)。最後查詢時間：2025年12月4日。

<sup>187</sup> 網址：[zxgk.court.gov.cn/zhixing/](http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/)。最後查詢時間：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<sup>188</sup>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“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

<sup>188</sup> 《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

業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权属转移登记。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。

如本法律意見書第一部分及第四/（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、进行行政管理的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。如本法律意見書第四/（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見書附件三。

#### 1) 优先购买权相关限制性约定

就本法律意見書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起止。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) 同業競爭

### 1. 同業競爭的基本情況

#### (1) 與原始權益人之間的同業競爭

根據《基金合同》及《招募說明書》，創業中心、招商中心作為原始權益人，與其同一控制下的关联方擬參與基礎設施基金份額戰略配售的比例合計不低於本次基金份額發售數量的 20%。根據創業中心、招商中心出具的《承諾函》並經本所律師核查，創業中心、招商中心及其同一控制下的关联方投資、持有或管理了在基礎設施資產所在同一縣級行政區劃（包括市轄區，縣級市，縣，自治縣，旗，自治旗，特區，林區）範圍內與基礎設施項目存在潛在競爭關係的其他產業園區項目，為競爭性項目（以下簡稱“競爭性項目”）。

#### (2) 與擬任外部機構之間的同業競爭

園區運管公司作為本基金和基礎設施項目的外部管理機構，根據《運營管理協議》的約定為本基金及基礎設施項目提供運營管理服務。根據外部管理機構出具的《承諾函》，在作為外部管理機構期間，園區運管公司及其同一控制下的关联方投資、持有或管理了在基礎設施資產所在同一縣級行政區劃（包括市轄區，縣級市，縣，自治縣，旗，自治旗，特區，林區）範圍內與基礎設施項目存在潛在競爭關係的其他產業園區項目，為競爭性項目。

### 2. 防范同業競爭的措施

#### (1) 與原始權益人之間同業競爭的防范

創業中心、招商中心已作為原始權益人出具《承諾函》，承諾：(1)創業中心、招商中心將採取充分、適當的措施，公平對待基礎設施項目和該等競爭性項目，避免可能出現的利益衝突。創業中心、招商中心不會將所取得或可能取得的業務機會優先授予或提供給任何其他競爭性項目，亦不會利用創業中心、招商中心的地位或利用該地位獲得的信息作出不利于基礎設施基金而有利于其他競爭性項目的決定或判斷，並將避免該種客觀結果的發生。如因基礎設施項目與競爭性項目的同業競爭而發生爭議，且基金管理人認為可能嚴重影響基金投資者利益的，創業中心、招商中心承諾將與基金管理人積極協商解決措施；(2)創業中心、招商中心將根據自身針對基礎設施項目同類資產的既有管理規範和標準以及運營管理服務協議生效後針對同類資產制定的新的管理規範和標準，嚴格按照誠實信用、勤勉盡責、公平公正的原則，以不低於創業中心、招商中心管理的其他同類資產的運營管理水平為基礎設施項目提供運營管理服務，在管理運營其他同類資產時，將公平公正對待不同的基礎設施項目，採取適當措施避免可能出現的利益衝突，充分保護基礎設施基金的基金份額持有人的利益；(3)創業中心、招商中心承諾若其已知悉或獲得任何關於招商的新商機的，應秉承公平、平等和合理的原则處理業務機會，滿足基礎設施項目的招商需求；(4)在基礎設施基金的存續期間內，如因基礎設施項目與競爭性項目的同業競爭而發生爭議，且基金管理人認為可能嚴重影響基礎設施基金投資者利益的，創業中心、招商中心承諾將與基金管理人積極協商解決措施。

## (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。

高新運管公司與創業中心於 2025 年 4 月 3 日簽署編號為 CYZX-20250402-06 的《借款合同》，約定創業中心向高新運管公司提供本金為 6,000,000 元的借款，用於支付基礎設施資產相關的土地出讓金及相關稅費，借款期限為自借款發放之日起 12 個月。

## 2. 招商資管公司的對外借款

招商資管公司與招商中心於 2022 年 12 月 28 日簽署編號為 CYZX-20221228-01 的《債權債務確認協議》，約定根據招商資管公司於 2022 年 12 月 27 日向創業中心出具的《加入債務確認函》，招商資管公司同意作為共同債務人承擔招商中心對中國工商銀行股份有限公司廈門江頭支行的固定資產借款債務，且招商中心清償前述債務後形成對招商資管公司的債權。根據招商資管公司與招商中心於 2025 年 3 月 27 日簽署的《債權債務確認函之二》，招商中心對招商資管公司享有本金為人民幣 216,000,000 元債權。

招商資管公司與招商中心於 2025 年 4 月 3 日簽署編號為 ZSZX-YY-20250328-19 的《借款合同》，約定招商中心向招商資管公司提供本金為 35,000,000 元的借款，用於支付基礎設施資產相關的土地出讓金及相關稅費，借款期限為自借款發放之日起 12 個月。

招商中心與農行湖里支行於 2022 年 10 月 27 日簽署了《中國農業銀行股份有限公司經營性固定資產貸款借款合同》，約定由農行湖里支行向招商中心提供本金為 93,910,000 元的固定資產貸款。招商中心、高新運管公司與農行湖里支行於 2025 年 3 月 7 日簽署了《中國農業銀行股份有限公司經營性固定資產貸款借款合同之補充協議》，約定招商資管公司可提前償還《中國農業銀行股份有限公司經營性固定資產貸款借款合同》下全部債務。截至 2025 年 6 月 30 日，貸款餘額為 58,510,000.00 元。

根據《專項計劃標準條款》《專項計劃說明書》《基金合同》及《招募說明書》，中金公司（代表專項計劃）擬在成為項目公司股東後與項目公司分別簽署《股東借款協議》，向項目公司分別發放股東借款，項目公司以股東借款人別償還存量的對原始權益人的負債。

根據中國人民銀行征信中心出具的高新運管公司《企業信用報告（自主查詢版）》（報告日期：2025 年 4 月 25 日）、招商資管公司《企業信用報告（自主查詢版）》（報告日期：2025 年 12 月 5 日）及高新運管公司、招商資管公司出具的《承諾函》，除上述對原始權益人的借款外，項目公司不存在對外借款。

本所律師認為，基礎設施項目上述對外借款的償還安排符合《公募 REITs 指引》的相關規定。

## 七、關於對可能影響資產支持證券投資者利益的其他重大事項的意見

### （一）關於基礎設施項目的經濟指標約束、相關承諾和違約責任

根據本所律師對基礎設施資產土地出讓文件的審核，結合與原始權益人的訪談，截至 2025 年 6 月 30 日，基礎設施項目不存在投資強度、產出強度和稅收強度等經濟指標約束或相關承諾。

## 八、結論

綜上所述，本所律師認為：截止盡職調查基准日，本次基礎設施基金發行的主要參與機構具備相應主體資格、資質和條件；本基金符合《證券投資基金法》《運作管理辦法》規定的募集條件；基礎設施項目合法合規；基礎設施項目的轉讓行為合法合規；本基金的治理機制符合《運作管理辦法》《公募 REITs 指引》以及《深交所 REITs 办法》的相關規定；項目公司關聯交易相關合同項下內容不違反法律、行政法規的強制性規定，關聯交易已履行了必要的內部程序，定價不存在顯失公允的情形；本基金已採取相應措施避免本基金與原始權益人、外部管理機構之間可能出現的同業競爭和利益衝突；對外借款的償還安排符合《公募 REITs 指引》的相關規定。本次基礎設施基金募集發售符合相應法律法規的要求。

本法律意見書經本所律師簽字並加蓋本所印章後生效，正本一式八份，無副本。

(以下無正文，下接簽署頁)

(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 不動產權證書<sup>189</sup>信息

1、同安孵化基地一期

產權證書編號	權利人	共有情況	坐落	權利類型	權利性質	用途	面積
閩(2025)厦门市不动产权第0020996号	厦门火炬高新产业园运营管理有限公司	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
閩(2025)厦门市不动产权第0020991号	厦门火炬高新产业园运营管理有限公司	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
閩(2025)厦门市不动产权第0020985号	厦门火炬高新产业园运营管理有限公司	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
閩(2025)厦门市不动产权第0020988号	厦门火炬高新产业园运营管理有限公司	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

<sup>189</sup> 为免疑义，附件一所列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》。

闽 (2025) 厦门市不动产权第 0020987 号	厦门火炬高新增产园运营管理有限公司	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
闽 (2025) 厦门市不动产权第 0021985 号	厦门火炬高新增产园运营管理有限公司	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
闽 (2025) 厦门市不动产权第 0020909 号	厦门火炬高新增产园运营管理有限公司	单独所有	同安区集成了路 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
闽 (2025) 厦门市不动产权第 0020986 号	厦门火炬高新增产园运营管理有限公司	单独所有	同安区集成了路 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
闽 (2025) 厦门市不动产权第 0020982 号	厦门火炬高新增产园运营管理有限公司	单独所有	同安区集成了路 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
闽 (2025) 厦门市不动产权第 0020998 号	厦门火炬高新增产园运营管理有限公司	单独所有	同安区集成了路 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
闽 (2025) 厦门市不动产权第 0020994 号	厦门火炬高新增产园运营管理有限公司	单独所有	同安区集成了路 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)	宗地面积: 29682.33 平方米/建筑面积: 31624.21 平方米

闽 (2025) 厦门市不动产权第 0020999 号	厦门火炬高新区运营管理有限公司	单独所有	同安区集成功路 1633B101 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
闽 (2025) 厦门市不动产权第 0021004 号	厦门火炬高新区运营管理有限公司	单独所有	同安区集成功路 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

### 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	厦门火炬高新区运营管理有限公司	单独所有	同安区集成功路 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	厦门火炬高新区运营管理有限公司	单独所有	同安区集成功路 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/开闭所/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	厦门火炬高新区运营管理有限公司	单独所有	同安区集成功路 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、翔安加速器一期項目

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	厦门火炬高新区运营管理有限公司	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
闽(2025)厦门市不动产权第0019337号	厦门火炬高新区运营管理有限公司	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: 117.89平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0019094号	厦门火炬高新区运营管理有限公司	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
闽(2025)厦门市不动产权第0019223号	厦门火炬高新区运营管理有限公司	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: 2930.79平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0019222号	厦门火炬高新区运营管理有限公司	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: 4969.55平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0019651号	厦门火炬高新区运营管理有限公司	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: 2925.49平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0019649号	厦门火炬高新区运营管理有限公司	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: 2978.55平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0019107号	厦门火炬高新区运营管理有限公司	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: 5057.44平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0019645号	厦门火炬高新区运营管理有限公司	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: 2973.14平方米
							宗地面积: 2981.22平方米

闽(2025)厦门市不动产权第0019238号	厦门火炬高薪产业园运营管理有限公司	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/建筑面積: 1643.83平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0019221号	厦门火炬高薪产业园运营管理有限公司	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/建筑面積: 2970.45平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0019230号	厦门火炬高薪产业园运营管理有限公司	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/建筑面積: 2976.83平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0019093号	厦门火炬高薪产业园运营管理有限公司	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/建筑面積: 2981.51平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0019328号	厦门火炬高薪产业园运营管理有限公司	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/建筑面積: 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	厦门火炬高薪产业园运营管理有限公司	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/建筑面積: 53.63平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0021201号	厦门火炬高薪产业园运营管理有限公司	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/建筑面積: 4345.99平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0021220号	厦门火炬高薪产业园运营管理有限公司	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/建筑面積: 4351.2平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0021532号	厦门火炬高薪产业园运营管理有限公司	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/建筑面積: 4346.29平方米

闽(2025)厦门市不动产权第0021535号	厦门火炬高新区运营管有限公司	厦门火炬高新区运营管有限公司	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/建筑面積: 3930.59平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0021534号	厦门火炬高新区运营管有限公司	厦门火炬高新区运营管有限公司	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/建筑面積: 4354.53平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0021538号	厦门火炬高新区运营管有限公司	厦门火炬高新区运营管有限公司	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/建筑面積: 4354.9平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0021224号	厦门火炬高新区运营管有限公司	厦门火炬高新区运营管有限公司	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/建筑面積: 4341.68平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0021233号	厦门火炬高新区运营管有限公司	厦门火炬高新区运营管有限公司	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/建筑面積: 4341.04平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0021408号	厦门火炬高新区运营管有限公司	厦门火炬高新区运营管有限公司	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/建筑面積: 4351.94平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0021409号	厦门火炬高新区运营管有限公司	厦门火炬高新区运营管有限公司	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/建筑面積: 4374.25平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0021372号	厦门火炬高新区运营管有限公司	厦门火炬高新区运营管有限公司	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/建筑面積: 4366.67平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0021380号	厦门火炬高新区运营管有限公司	厦门火炬高新区运营管有限公司	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/建筑面積: 4343.11平方米
闽(2025)厦门市不动产权第0021388号	厦门火炬高新区运营管有限公司	厦门火炬高新区运营管有限公司	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/变配电室	宗地面积: 24211.8平方米/建筑面積: 176.25平方米

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0021398号	厦门火炬高新区运营管理有限公司	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/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
<b>6、翔安研发楼项目</b>							
闽(2025)厦门市不动产权第0027037号	厦门火炬高新区运营管理有限公司	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	厦门火炬高新区运营管理有限公司	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	厦门火炬高新区运营管理有限公司	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	厦门火炬高新区运营管理有限公司	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	厦门火炬高新区运营管理有限公司	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	厦门火炬高新区运营管理有限公司	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	厦门火炬高产 业园运营管理有 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
闽(2025)厦门市不动产权第0027200号	厦门火炬高产 业园运营管理有 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
闽(2025)厦门市不动产权第0027092号	厦门火炬高产 业园运营管理有 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
闽(2025)厦门市不动产权第0027030号	厦门火炬高产 业园运营管理有 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
闽(2025)厦门市不动产权第0027234号	厦门火炬高产 业园运营管理有 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
闽(2025)厦门市不动产权第0027032号	厦门火炬高产 业园运营管理有 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
闽(2025)厦门市不动产权第0026953号	厦门火炬高产 业园运营管理有 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
闽(2025)厦门市不动产权第0026929号	厦门火炬高产 业园运营管理有 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)	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 0026992 号	厦门火炬高新区运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路 11 号 301 单元	国有建设用地使用权 /房屋所有权	有偿使用 / 自建房	工业 (自用) / 通厂房	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	厦门火炬高新区运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路 13 号 101 单元	国有建设用地使用权 /房屋所有权	有偿使用 / 自建房	工业 (自用) / 通厂房	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	厦门火炬高新区运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路 13 号 201 单元	国有建设用地使用权 /房屋所有权	有偿使用 / 自建房	工业 (自用) / 通厂房	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	厦门火炬高新区运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路 13 号 301 单元	国有建设用地使用权 /房屋所有权	有偿使用 / 自建房	工业 (自用) / 通厂房	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	厦门火炬高新区运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路 15 号 101 单元	国有建设用地使用权 /房屋所有权	有偿使用 / 自建房	工业 (自用) / 通厂房	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	厦门火炬高新区运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路 15 号 201 单元	国有建设用地使用权 /房屋所有权	有偿使用 / 自建房	工业 (自用) / 通厂房	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	厦门火炬高新区运营管理有限公司	单独所有	翔安区翔岳路 15 号 301 单元	国有建设用地使用权 /房屋所有权	有偿使用 / 自建房	工业 (自用) / 通厂房	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	厦门火炬高产 业园运营管理有 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	厦门火炬高产 业园运营管理有 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	厦门火炬高产 业园运营管理有 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	厦门火炬高产 业园运营管理有 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	厦门火炬高产 业园运营管理有 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	厦门火炬高产 业园运营管理有 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)厦门市不动产产权第0026637号	厦门火炬招商资产管理有限公司	翔安区翔星路98号	国有建设用地使用权/房屋所有权	单独所有	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)厦门市不动产产权第0026562号	厦门火炬招商资产管理有限公司	翔安区翔星路100号	国有建设用地使用权/房屋所有权	单独所有	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)厦门市不动产产权第0018440号	厦门火炬招商资产管理有限公司	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)厦门市不动产产权第0018859号	厦门火炬招商资产管理有限公司	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)厦门市不动产产权第0019270号	厦门火炬招商资产管理有限公司	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)厦门市不动产产权第0019688号	厦门火炬招商资产管理有限公司	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)厦门市不动产产权第0019690号	厦门火炬招商资产管理有限公司	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)厦门市不动产产权第0019840号	厦门火炬招商资产管理有限公司	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)厦门市不动产产权第0019685号	厦门火炬招商资产管理有限公司	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 306 单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 307 单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 308 单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 401 单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 402 单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 403 单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 404 单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 501 单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 502 单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 601 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0019315 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 602 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0019316 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 701 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0019694 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 702 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0019264 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 801 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0019682 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 802 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0019684 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 901 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0019666 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 902 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0019692 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 1001 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0019691 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 1002 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0019687 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 1101 单元	单独所有	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	技术和服务办公/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	厦门火炬招商资产管理有限公司	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	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) 厦门市不动产产权第 0018865 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 1602 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0019392 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 1701 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0019401 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 1702 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0019329 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 1801 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0019333 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 1802 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0019213 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 1901 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0019206 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 1902 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0018441 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 2001 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0018442 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 2002 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0018459 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 2101 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0018502 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 2102 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0018450 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 2201 单元	单独所有	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	技术服务业办公 / 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) 厦门市不动产产权第 0018453 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 2202 单元	单独所有	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	技术服务业办公 / 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) 厦门市不动产产权第 0018503 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 2301 单元	单独所有	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	技术服务业办公 / 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) 厦门市不动产产权第 0018858 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 2302 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0018882 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 2401 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0018884 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	集美区诚毅北大街 56 号 2402 单元	单独所有	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) 厦门市不动产产权第 0025916 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	思明区望海路14号201单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	思明区望海路14号301单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	思明区望海路14号401单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	思明区望海路14号501单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	思明区望海路14号601单元	单独所有	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 00277217 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	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 00277218 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	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 00277219 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	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 00277221 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	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 00277222 号	厦门火炬招商资产管理有限公司	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	思明区观日路22号304单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	思明区观日路22号401单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	思明区观日路22号402单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	思明区观日路22号403单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	思明区观日路22号404单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	思明区观日路22号501单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	思明区观日路22号502单元	单独所有	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	厦门火炬招商资产管理有限公司	思明区观日路22号503单元	单独所有	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 固定資產投資管理手續文件

1、同安孵化基地一期項目

序號	手續類型	文件名稱	文件編號	簽發/出具機構
1.	企業投資項目備案	《廈門火炬高高新区管委會企業投資項目備案表》	廈高管備【2014】18號	火炬高高新区管委會
2.	建設用地規劃許可證	《建設用地規劃許可證》	地字第 350212201409061 號	廈門市規劃局
3.	建設工程規劃許可證	《建設工程規劃許可證》 《關於建宇第 350212201109007 号<建設工程規劃許可證>建設單位名稱及項目名稱變更的批覆》	建字第 350212201109007 號	廈門市規劃局
4.	土地取得方式	挂牌出讓		
5.	土地預審意見	根據自然資源部《關於以“多規合一”為基礎推進規劃用地“多審合一、多證合一”改革的通知》(自然資函〔2024〕709號)明確，使用已依法批准的建設用地進行建設的項目，不再辦理用地預審。就此，廈門市資規局已出具《廈門市自然資源和規划局關於火炬高高新区產業園基础设施 REITs 項目用地預審等相關事項的函》，確認同安孵化基地一期項目用地出讓前均已依法批准為國有建設用地，因此上述項目用地無需辦理建設項目用地預審。		
6.	建設用地批准書	《建設用地批准書》	同安區[2014]同字第 032 號	廈門市國土資源與房產管理局同安 分局
7.	環境影响評價	《廈門市環保局同安分局審批意見》	廈環同批[2015]049 (報告表)號	廈門市環境保護局
8.	排水許可證	《城镇污水排入排水管網許可證》	廈排證字第 TA220132X 號	廈門市同安區市政园林局
9.	施工許可	《建筑工程施工許可證》	FJSGXK-0592-TA-2015- 00073	廈門市同安區建設局
10.	綜合驗收	《廈門市建設工程竣工驗收備案證明書》	FJYSBA-0592-TA-2020- 00034	廈門市同安區建設與交通局
11.	規劃驗收	《廈門市規劃委員會建設工程竣工規劃條件核實意見書》	核字第 350212201809028 號	廈門市規劃委員會
12.	環保驗收	《廈門創業園同安孵化基地一期竣工環境保護驗收意見》	/	廈門高薪技術創業中心有限公司
13.	消防驗收	《廈門市公安消防支隊同安區大隊建設工程消防驗收意見 書》	同公消驗字〔2017〕第 0085號	廈門市公安消防支隊同安區大隊
14.	檔案驗收	《廈門市建設工程檔案驗收意見書》	同城檔案字第 2020—048 號	廈門市同安區建設與交通局
15.	節能審查意見	《固定資產投資項目節能登記表》	/	廈門市經濟和信息化局

## 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委会
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建设用地预审。		
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 TA240143X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行意见书》	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》	XMX202001090101	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》	厦城档案字第 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委会
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建设用地预审。		
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 TA220133X 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规划条件核实施意见书》	核字第 350212201709026 号	厦门市规划委员会
12.	环保验收	《厦门市环境保护局同安分局关于厦门高薪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委会
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行书》	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竣工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委会
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》，确认该项目用地无需办理建设用地预审。		
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 号	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 号	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规划条件核实施意见书》	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、厦门市国土资源与房产管理局、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委会已出具《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。	《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委会
2.	可行性研究报告批复	根据厦门市发展和改革委员会、厦门市财政局、厦门市国土资源与房产管理局、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委会已出具《厦门火炬高新区管委会关于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。	《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委会
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、厦门市国土资源与房产管理局、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委会已出具《厦门火炬高新区管委会关于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。	《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委会
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) 厦规翔用字第 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建设用地预审。			

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《厦门火炬高新区产业基础设施REITs项目用地预审等相关部门的函》，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》
11.	排水许可证	《城镇污水排入排水管网许可证》
12.	施工许可	《建设工程施工许可证》
13.	综合验收	《厦门市建设工程竣工验收备案证明书》
14.	规划验收	《厦门市规划局翔安分局建设工程竣工规划验收表》
15.	环保验收	《福建省建设项目环境保护验收申请报告》
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》
17.	档案验收	《厦门市建设工程档案（预）验收认可书》
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建设REITs相关事项的函》，确认项目建议书批复属于项目投资建设时应当办理但现已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已履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》 《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》	( 2006 ) 厦规翔选址第0229号 厦规翔[2007]57号
5.		《建设用地规划许可证》	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
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
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项目用地预审的函》，确认该项目用地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建设用地预审。
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》（自然资函〔2024〕709号）明确，将建设用地批件合并，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件书。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》，确认该项目用地无需办理建设用地批件书。
11.	环境影响评价	厦门市环境保护局翔安分局审批意见	/
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
13.		《建筑工程施工许可证》	3502002008011180101
14.	施工许可	《建筑工程施工许可证》	350200200806050301
15.		《建筑工程施工许可证》	350200200805230101
16.	综合验收	《厦门市建设工程竣工验收备案证明书》	350200201307302973
17.	规划验收	《厦门市规划局建设工程竣工规划条件核实事书》	核字第350213201304020号
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
19.	消防验收	《关于火炬东部孵化园1标段现代科技厂房建筑工程消防验收合格（建验）字[2010]	厦门市公安消防支队

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

## 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”为基础推进建设用地“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建设用地预审。		
6.	建设用地批准书	《建设用地批准书》	市(县)[2017]夏国建字第 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项目竣工规划条件核实事见书》	核字第 350211201904027 号	厦门市自然资源和规划局
11.	环保验收	《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》	XMX201911050101	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《政府投资项目管理条例》，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建设可行性研究报告》	厦计高技〔2005〕42号	厦门城市发展计划委员会
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已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 ) 厦规选字第 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 ) 厦规用字第 0192 号	厦门市规划局
6.	建设工程规划许可证	《建筑工程规划许可证》（软件园二期 5-1、5-2、5-3、5-4）	( 2005 ) 厦规建设字第 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建设用地预审。		
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规划验收表》	(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报告》	/	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。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建设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《厦门市市级政府投资项目管理办法》(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.	建设项目建设用地规划意见书	《建设项目建设用地规划意见书》	(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 ) 厦规建字第 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用地预审。		
9.	建设用地批准书	《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规划验收表》	( 2006 ) 厦规竣字第 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)合格的意見》	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。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.	翔安研发楼项目	《翔安研发楼土地有偿使用合同》	厦门火炬高技术产业开发区管理委员会	<p>第十一条 受让方在受让宗地内的开发建设生产和生产经营活动，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。</p> <p>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：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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回购，折旧后的成本价按（本合同土地出让金+建安成本）（50-已使用年期）/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回购权。第三方同意受让人转让并不行使优先回购权的，受让人必须按照交易发生时政府规定补足土地出让金。</p>
2.			厦门市国土资源与房产管理局、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。
3.			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。
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	<p>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。</p>



12.	《不动产权证书》	/	(1)宗地及其他地上建筑物若转让、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。 (2)宗地及其他建筑物若转让、抵押应整体办理。
13.	《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 东部孵化园项目	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委会 管理委员会	<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他地上建筑物。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他地上建筑物，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房；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房权。出让 人、第三方同意受让人转让且不行使优先收购房权的，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他地上建筑物，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 相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，应按本条第一项约定执行。</p> <p>(四) 企业内部行政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>
14.	《不动产权证书》	/	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他地上建筑物。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。
15.	火炬芯创大厦项目	厦门市国土资源与房产管理局、厦门火炬 高技术产业开	<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和 30%的软件及研发面积，持有软件研发面积及研发面积，持有软件研发面</p>

16.	合同編號:35021120170526 CG017	发区管理委员 会	软件研发面积及其分摊的国有建设用地使用权整体转让。 (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。 (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第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第四方负责监管,出租或办理交易登记时,受让人应提供与第四方签订的协议书和第四方出具的同意出租或转让的书面材料。 (四)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。	第二十二条 (一)根据《厦门市软件园企业管理办法》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。 (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。 (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。 (四)买受人存在以下行为之一的,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,经管委会查实的;(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办法》的其他行为,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。
17.	《不动产权证 书》	/	厦门市国土资源与房产管理局	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。
18.	望海路14	《厦门市国有土地 使用权有偿出让合 同》	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》。	

19.	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管理，未经批准不得转让；配售方案经市政府批准后实施。	第十二条 (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房的，乙方应相应补足地价差价，地价差价按核定计算。
20.	《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	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，房屋用途保持为 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.	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》（厦门市资源 规划直属函〔2022〕 291 号）	厦门市自然资源 和规划局直属分局	第十二条 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管理，未经批准不得转让；配售方案经市政府批准后实施。

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	第十三条 (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。 (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购房的，乙方应相应补足地价差价，地价差价按核定计算。
23.	《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函》(厦门市资源规划直属函〔2022〕291号)	厦门市自然资源和规划局直属分局	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。