

北京市中伦律师事务所
关于
申请募集注册
易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资
基金的
法律意见书

二〇二六年三月



目 录

释义.....	1
一 不动产基金的基金管理人.....	10
二 不动产基金的基金托管人.....	16
三 不动产基金的原始权益人.....	20
四 不动产基金的运营管理机构.....	25
五 其他主要参与机构的资质.....	31
六 关于募集本基金的条件.....	36
七 标的不动产项目的资产范围和权属.....	43
八 标的不动产项目的合法合规性.....	59
九 标的不动产项目转让的合法有效性.....	68
十 不动产基金的治理机制.....	73
十一 不动产项目的运营管理安排.....	75
十二 关联交易、同业竞争、对外借款事项.....	76
十三 结论.....	85
附件一：入池土地使用权的不动产权证清单.....	88
附件二：目标不动产资产管理手续信息.....	106

释义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有下述含义：

中伦/本所	系指	北京市中伦律师事务所
本法律意见书	系指	《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
本项目	系指	易方达基金申请募集易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金并以本基金资产投资于不动产项目之项目
本基金/基金/不动产基金	系指	由基金管理人设立并管理的易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金
专项计划/资产支持专项计划/不动产资产支持专项计划	系指	由计划管理人设立并管理的不动产资产支持专项计划。首期不动产资产支持专项计划为“易方达广西北投高速公路1期资产支持专项计划”
资产支持证券/不动产资产支持证券	系指	计划管理人依据《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》等有关规定，以不动产项目产生的现金流为偿付来源，以不动产资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表不动产资产支持专项计划权益份额的有价证券。资产支持证券持有人基于其所持有的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险。本基金初始设立时拟投资的不动产资产支持证券为易方达广西北投高速公路1期资产支持专项计划
基金管理人	系指	易方达基金管理有限公司，或按《基金合同》约定另行选任作为基金管理人的继任者
易方达基金	系指	易方达基金管理有限公司
基金托管人	系指	交通银行股份有限公司，或按《基金合同》及《基金托管协议》约定另行选任作为基金托管

		人的继任者
交通银行	系指	交通银行股份有限公司
原始权益人	系指	本基金拟通过资产支持专项计划收购的不动产项目的原所有人。本基金初始设立时的原始权益人，指广西北部湾投资集团有限公司
北投集团	系指	广西北部湾投资集团有限公司
运营管理机构/外部管理机构	系指	根据《运营管理协议》为基金及不动产项目提供运营管理服务的运营管理机构。本基金初始设立时的运营管理机构为广西新恒通高速公路有限公司
新恒通公司	系指	广西新恒通高速公路有限公司
计划管理人	系指	易方达资产管理有限公司，或按《易方达广西北投高速公路1期资产支持专项计划标准条款》约定另行选任作为计划管理人的继任者
易方达资产	系指	易方达资产管理有限公司
项目公司/不动产项目公司	系指	直接拥有不动产资产合法、完整产权的公司制法人实体，不动产基金通过不动产资产支持专项计划最终持有项目公司100%股权。本基金初始设立时的项目公司，指广西北投南南高速公路有限公司
南南公司	系指	广西北投南南高速公路有限公司
标的股权	系指	项目公司的100%股权
标的不动产项目/标的公路/兰海高速广西南宁那南段	系指	兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程），对应桩号K1990+532.14-K2039+256.137，全长48.724公里，含主线工程及预留起点段。该项目对应的入池资产范围是指标的公路权益以及基于标的公路权益而持有的附属公路设施

主线工程	系指	兰海高速广西南宁那南段主线工程，对应桩号K1993+931.906-K2039+256.137，路线长度45.324公里
预留起点段	系指	兰海高速广西南宁那南段预留起点段，对应桩号K1990+532.14-K1993+931.906，路线长度3.400公里（含南宁南主线收费站）
标的不动产资产	系指	兰海高速广西南宁那南段的标的公路权益以及基于标的公路权益而持有的附属公路设施
标的公路权益	系指	标的公路收费权、标的公路广告经营权
标的公路收费权	系指	依法享有、经营并收取标的公路项下车辆通行费收入的收费权
标的公路广告经营权	系指	依法享有、经营并收取标的公路沿线（不含服务区）广告经营收入的权利
附属公路设施	系指	标的公路高速路段范围内的公路、桥涵、收费站（大塘匝道收费站、那马匝道收费站及南宁南主线收费站）及配套管理用房、相关公路设施（包括公路安全设施、公路通信设施、公路监控设施、公路收费设施），以及前述附属设施占用范围内的入池土地使用权
入池土地使用权	系指	入池土地使用权具体范围见本法律意见书附件“入池土地使用权的不动产权证清单”所列的不动产权证所记载的土地使用权，但不包括服务区设施及所对应的土地使用权
交通运输部	系指	中华人民共和国交通运输部
国家发改委	系指	国家发展和改革委员会
自治区政府	系指	广西壮族自治区人民政府
自治区发改委	系指	广西壮族自治区发展和改革委员会
自治区交通厅	系指	广西壮族自治区交通运输厅

自治区财政厅	系指	广西壮族自治区财政厅
自治区国资委	系指	广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会
自治区自然资源厅	系指	广西壮族自治区自然资源厅
《基金合同》/基金合同	系指	《易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
《招募说明书》/招募说明书	系指	《易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》
《基金托管协议》/基金托管协议	系指	《易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
《运营管理协议》/运营管理服务协议	系指	《易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》
《转移合同》	系指	《关于沿海高速公路改扩建一期工程项目目标的公路权益及相关资产、负债、人员转移合同》
中国	系指	中华人民共和国（就本法律意见书而言，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）
中国法律/适用法律	系指	现行有效的中国法律、行政法规、地方性法规、部门规章等
中国证监会	系指	中国证券监督管理委员会
金融监管总局	系指	国家金融监督管理总局
基金业协会	系指	中国证券投资基金业协会
上交所	系指	上海证券交易所
法律尽职调查基准日	系指	2025年12月31日

元	系指	人民币元
---	----	------



特殊的普通合伙 Limited Liability Partnership

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

北京市中伦律师事务所

关于申请募集注册

易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金 的法律意见书

致：易方达基金管理有限公司

北京市中伦律师事务所（以下简称“中伦”或“本所”）受易方达基金管理有限公司（以下简称“易方达基金”或“基金管理人”）的委托，就易方达基金申请募集（以下简称“本次基金募集”）易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”或“不动产基金”）并以本基金资产投资于不动产项目的事项（以下简称“本项目”）出具本法律意见书。

根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《证券投资基金法》”）、《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）、《中华人民共和国公路法》（以下简称“《公路法》”）、《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作管理办法》”）、《证券投资基金托管业务管理办法》（以下简称“《托管办法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 年修订）》（以下简称“《基金指引》”）、《公

开募集不动产投资信托基金(REITs)尽职调查工作指引(试行)》(以下简称“《**尽职调查工作指引**》”)、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》(证监发[2020]40号)、《关于进一步提高基础设施REITs项目申报质量的通知》《关于推动不动产投资信托基金(REITs)市场高质量发展有关工作的通知》(证监发〔2025〕63号)、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务办法(试行)(2025年修订)》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第1号——审核关注事项(试行)(2025年修订)》(以下简称“《**上交所REITs指引第1号**》”)、《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014号,以下简称“**1014号文**”)及中国证监会、基金业协会、上交所的有关规定等与不动产投资信托基金相关并适用的法律、法规和规范性文件,本所出具本法律意见书。

除上下文另有说明以外,本法律意见书中的词语以及所述的解释规则与《易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金合同(草案)》(以下简称“《**基金合同**》”)、《易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金招募说明书(草案)》(以下简称“《**招募说明书**》”)中所定义的词语以及所列示的解释规则,具有相同的含义。

为出具本法律意见书,本所律师查阅了本基金相关文件及易方达基金、易方达资产管理有限公司(以下简称“**易方达资产**”或“**计划管理人**”)、广西北部湾投资集团有限公司(以下简称“**北投集团**”或“**原始权益人**”)、广西新恒通高速公路有限公司(以下简称“**新恒通公司**”或“**外部管理机构**”或“**运营管理机构**”)、广西北投南南高速公路有限公司(以下简称“**南南公司**”或“**项目公司**”)、交通银行股份有限公司(以下简称“**交通银行**”或“**基金托管人**”)、交通银行股份有限公司广西壮族自治区分行(以下简称“**交通银行广西分行**”或“**资产支持证券托管人**”或“**计划托管人**”)及其他相关方等机构向本所提供的相关证照、相关制度与人员材料、第三方报告、书面说明及确认文件等相关文件,就本基金所涉相关问题向有关人员作了必要的问询或与之进行了必要的讨论。

本法律意见书系基于以下前提出具：

在中伦为出具本法律意见书而进行的调查过程中，易方达基金、易方达资产、北投集团、南南公司等本基金参与机构提交给本所的文件和材料均真实、准确、完整和有效，一切足以影响本法律意见书的事实、文件和信息，无论是否可从公开渠道获得，其均已向中伦披露，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且提交给本所的文件复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件均与该等文件的原件一致，且嗣后提交的该等文件的原件具备真实性、准确性、完整性和有效性，相关文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，所提供的文件及文件上的签署和印章均是真实、自愿、合法及有效的，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，获得合法授权。

1. 易方达基金、易方达资产、北投集团、南南公司等本基金参与机构向本所作出的书面、口头说明、陈述等均具备真实性、准确性、完整性和有效性，且不存在故意隐瞒或重大遗漏。

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

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

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

1. 本所依据易方达基金、易方达资产、北投集团、南南公司等本基金参与机构提交给本所的文件和材料及该等相关方向本所作出的书面、口头说明、陈述等，以及本所律师登录相关政府部门官方网站进行核查的结果，以 2025 年 12 月 31 日作为法律尽职调查基准日，进行了相应的法律尽职调查。

2. 本所根据《证券投资基金法》《民法典》《公司法》《基金指引》等适

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

3. 本法律意见书依据我国现行有效的或者有关事实发生或存在时适用于不动产投资信托基金的相关法律、行政法规、规章、规范性文件，并基于本所律师对该等规定的理解而出具。本所不对相关法律的变化或者调整做出任何预测，亦不会据此出具任何意见或者建议。

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

5. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、易方达基金、易方达资产、北投集团、南南公司、等本基金参与机构的官方网站、出具的证明文件、说明、承诺或确认出具本法律意见书。如果存在与前述机构所出具的证明文件、说明、承诺或确认不一致的，导致本所和/或相关方受有任何损失的，相应机构应就相应损失承担赔偿责任。

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

的业务事项，履行法律专业人士特别的注意义务；对于其他业务事项，履行普通人一般的注意义务。

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

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

9. 本法律意见书应当作为一个整体理解，不得单独援引使用。本所未授权任何人对本法律意见书作出说明和解释。

基于上述前提及声明，本所就本基金相关事宜出具法律意见如下：

一 不动产基金的基金管理人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的基金管理人为易方达基金。

（一）易方达基金的主体资格

根据广东省市场监督管理局于2025年3月31日核发的统一社会信用代码为91440000727878666D的《营业执照》、易方达基金的公司章程以及国家企业信用信息公示系统¹的公示信息，易方达基金的基本情况如下：

企业名称	易方达基金管理有限公司
类型	其他有限责任公司
法定代表人	吴欣荣
住所	广东省珠海市横琴新区荣粤道188号6层
注册资本	13,244.2万人民币
成立日期	2001年4月17日
经营范围	公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

¹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

登记机关	广东省市场监督管理局
------	------------

经核查易方达基金的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至法律尽职调查基准日，易方达基金系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，且成立已满三年。

（二）易方达基金的相关资质

中国证监会于 2001 年 3 月 24 日作出了编号为证监基金字[2001]4 号的《关于同意易方达基金管理有限公司开业的批复》，同意易方达基金开业。

中国证监会于 2025 年 6 月 19 日核发了统一社会信用代码（境外机构编号）为 91440000727878666D 的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073789），易方达基金证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、私募资产管理。

中国证监会于 2025 年 12 月 9 日公布了《公募基金管理机构名录（2025 年 11 月）》²，易方达基金已被纳入“公募基金管理机构名录”。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，易方达基金为经中国证监会批准依法设立的基金管理公司，符合《证券投资基金法》第 12 条和《运作管理办法》第 6 条的规定。

（三）易方达基金的部门设置、业务人员配备及资产管理经验

根据易方达基金提供的书面说明与确认文件，易方达基金确认其具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员；易方达基金具有不动产基金管理经验，其作为基金管理人的已上市不动产基金包括易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金、易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金、易方达深高速高速公路封闭式基础设施证券投资基金，具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验；易方达基金已设置独立的 REITs 投资部作为不动产基金投资管理部门，目前，REITs 投资部具备 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员不少于 3 名，其中具备 5 年以上不动产项目运营经验的

² 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029657/content.shtml>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

主要负责人员不少于 2 名。

此外，易方达基金提供的书面说明与确认文件载明，“本公司及全资子公司易方达资产都设有专业投资研究团队，研究团队中均包括不动产/基础设施研究人员，具备不动产/基础设施研究经验；本公司的全资子公司易方达资产具备发行管理不动产/基础设施类资管产品（含不动产类 REITs）的经验，资管产品投资类型涵盖高速、地铁、仓储园区等。本公司的全资子公司易方达资产具有同类产品业务投资管理和运营专业经验。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司及全资子公司易方达资产同类产品或业务均不存在重大未决风险事项。”

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，易方达基金设置了独立的不动产基金投资管理部门，配备了不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验；易方达基金资产管理经验丰富；易方达基金具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，且同类产品或业务不存在重大未决风险事项；易方达基金具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员。

（四）易方达基金的公司治理及不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程

根据易方达基金的公司章程以及易方达基金出具的书面说明及确认文件，易方达基金的公司治理结构如下：易方达基金设立股东会、董事会、监事会，并依法合规履行职权；股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构。董事会向股东会负责并执行股东会有关决议，主要负责决定公司的发展规划、年度经营计划和投融资计划；决定公司的组织机构设置和分支机构的设立；决定公司的基本管理制度和对公司经营管理层的考核激励；负责对公司长期发展战略规划、重大风险政策和内控方针以及制度体系等问题进行研究并提出建议等。监事会向股东会负责并报告工作，主要行使对公司董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务的行为进行监督等职权。以总经理为核心的管理层对董事会负责。总经理主持公司日常经营管理工作，组织实施董事会各项决议，组织实施公司年度经营计

划；同时，易方达基金设置了督察长，负责对本公司及其工作人员的经营管理和执业行为的合规性进行审查、监督和检查。

根据易方达基金的书面说明及确认文件，易方达基金确认其财务状况良好，能满足公司持续运营、业务发展和风险防范的需要，并具有良好的社会声誉。

根据易方达基金出具的书面说明及确认文件，并经本所律师核查易方达基金提供的《基础设施证券投资基金业务制度》《基础设施资产管理委员会议事规则》《基础设施证券投资基金业务内部控制与风险管理规定》《基础设施证券投资基金战略配售份额管理规定》《基础设施证券投资基金项目尽职调查管理规定》《基础设施证券投资基金发行与销售管理规定》《基础设施证券投资基金运营管理规定》，截至法律尽职调查基准日，易方达基金已制定不动产基金尽职调查、风险管理、业务管理相关的制度及流程文件。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，易方达基金成立满 3 年，资产管理经验丰富，公司治理健全，内控制度健全；易方达基金具备健全有效的不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程。

（五）易方达基金的内部授权和批准程序

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

（六）易方达基金的违法违规、失信行为及诉讼仲裁情况

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统³、国家税务总局网站⁴、国家税务总局广东省税务局网站⁵、中国证监会网站⁶、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站⁷、中国人民银行网站⁸、国家外汇管理局网站⁹、国家金

³ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

⁴ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

⁵ 网址：<https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/index.shtml>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

⁶ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

⁷ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

⁸ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

融监督管理总局网站¹⁰、国家市场监督管理总局网站¹¹、国家发展和改革委员会网站¹²、中华人民共和国财政部网站¹³、“信用中国”网站¹⁴、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹⁵及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统¹⁶、中国市场监管行政处罚文书网¹⁷、中华人民共和国应急管理部网站¹⁸、中华人民共和国生态环境部网站¹⁹等网站，截至法律尽职调查基准日，于前述信息渠道，易方达基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；易方达基金最近一年内不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚和刑事处罚的情形，亦不存在因违法违规行为、失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间的情形；易方达基金最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；易方达基金不存在因高级管理层变动等对基金运作已经或可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和 risk 管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险。

（七）易方达基金与原始权益人的关联关系及享有不动产项目权益的核查情况

1. 易方达基金与原始权益人的关联关系

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

⁹ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

¹⁰ 网址：<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

¹¹ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

¹² 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

¹³ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

¹⁴ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

¹⁵ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

¹⁶ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

¹⁷ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

¹⁸ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

¹⁹ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

根据国家企业信用信息公示系统²⁰的公示信息以及易方达基金的公司章程，广发证券股份有限公司持有易方达基金 22.65%的股权，盈峰集团有限公司持有易方达基金 22.65%的股权，广东粤财信托有限公司持有易方达基金 22.65%的股权，广东省广晟控股集团有限公司持有易方达基金 15.10%的股权，广州市广永国有资产经营有限公司持有易方达基金 7.55%的股权，珠海聚莱康投资合伙企业（有限合伙）持有易方达基金 1.76%的股权，珠海祺泰宝投资合伙企业（有限合伙）持有易方达基金 1.62%的股权，珠海聚弘康投资合伙企业（有限合伙）持有易方达基金 1.54%的股权，珠海祺丰宝投资合伙企业（有限合伙）持有易方达基金 1.53%的股权，珠海祺荣宝投资合伙企业（有限合伙）持有易方达基金 1.51%的股权，珠海聚宁康投资合伙企业（有限合伙）持有易方达基金 1.44%的股权。经本所律师核查，原始权益人与易方达基金不存在股权控制的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

根据易方达基金出具的书面说明及确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，不存在原始权益人因持有基金管理人关联方股权从而形成控制关系的情形。

2. 易方达基金享有不动产项目权益的情况

就易方达基金是否享有不动产项目权益的核查事项，如本法律意见书第七章第（二）节所述，直接持有不动产项目所有权和享有不动产项目权益的主体为项目公司。经本所律师通过国家企业信用信息公示系统²¹的公示信息核查项目公司的股权结构，易方达基金或其关联方不存在直接或间接持有项目公司股权的情况。

基于以上，本所认为，易方达基金或其关联方与原始权益人不存在关联关系，不存在易方达基金或其关联方享有不动产项目权益的情况，不属于《基金指引》第 10 条规定的必须聘请财务顾问独立开展尽职调查的情形。

（八）易方达基金与计划管理人的关系

²⁰ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

²¹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

本基金拟投资的专项计划的计划管理人为易方达资产。根据国家企业信用信息公示系统²²的公示信息，易方达基金持有易方达资产 100%股权，本所律师认为，易方达基金担任基金管理人、易方达资产担任计划管理人的安排符合《基金指引》第 25 条有关“基础设施基金成立后，基金管理人应当将 80%以上基金资产投资于与其存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立发行的基础设施资产支持证券全部份额”的规定。

（九）小结

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

二 不动产基金的基金托管人

根据《基金合同》《招募说明书》《基金托管协议》，本基金的基金托管人为交通银行。

（一）交通银行的主体资格

根据上海市市场监督管理局于 2025 年 12 月 31 日核发的统一社会信用代码为 9131000010000595XD 的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统²³的公示信息，交通银行的基本情况如下：

企业名称	交通银行股份有限公司
类型	股份有限公司（上市、国有控股）
法定代表人	任德奇
住所	中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号
注册资本	8836378.4223 万人民币

²² 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

²³ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

成立日期	1987年3月30日
经营范围	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；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；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项业务；提供保管箱服务；经各监督管理部门或者机构批准的其他业务（以许可批复文件为准）；经营结汇、售汇业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
登记机关	上海市市场监督管理局

经核查基金托管人的《营业执照》，并经查询国家企业信用信息公示系统²⁴，截至法律尽职调查基准日，基金托管人系有效存续的商业银行，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

（二）交通银行的相关资质

根据中国证监会、中国人民银行于1998年7月3日联合作出的编号为证监基金字[1998]25号的《关于核准交通银行证券投资基金托管人资格的批复》及中国证监会于2025年12月9日公布的《证券投资基金托管人名录（2025年11月）》²⁵，交通银行具有基金托管资格。

交通银行现持有原中国银行业监督管理委员会于2022年2月11日核发的机构编码为B0005H131000001的《金融许可证》，已依法获得许可经营如下业务：“（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期和长期贷款；（三）办理国内外结算；（四）办理票据承兑与贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理买卖外汇；（十）从事银行卡业务；（十一）提供信用证服务及担保；（十二）代理收付款项及代理保险业务；（十三）提供保管箱服务；（十四）经银保监会批准的其他业务。”

（三）交通银行的相关人员配备及托管业务经验

²⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

²⁵ 网址：<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029660/content.shtml>。最后查询日期：2026年1月7日。

经本所核查，截至法律尽职调查基准日，交通银行在中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金等基础设施公募 REITs 中担任基金托管人，具有不动产领域资产管理产品托管经验，为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员。交通银行已出具的书面说明及确认文件中显示，“交通银行为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。交通银行总行设有资产托管部/资产托管业务发展中心，现有员工共计 146 人，员工具有多年基金、证券和银行的从业经验，具备基金从业资格，以及经济师、会计师、工程师和律师等中高级专业技术职称，员工的学历层次较高，专业分布合理，职业技能优良，职业道德素质过硬，是一支诚实勤勉、积极进取、开拓创新、奋发向上的资产托管从业人员队伍。”

基于以上，本所认为，交通银行已为开展不动产基金托管业务配备了相关的专业人员，并具有受托管理不动产领域资产管理产品的托管经验，符合《基金指引》的规定。

（四）交通银行的违法违规、失信、诉讼仲裁情况

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统²⁶、国家税务总局网站²⁷、国家税务总局上海市税务局网站²⁸、中国证监会网站²⁹、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站³⁰、中国人民银行网站³¹、国家外汇管理局网站³²、国家金融监督管理总局网站³³、国家市场监督管理总局网站³⁴、国家发展和改革委员会网站³⁵、中华人民共和国财政部网站³⁶、“信用中国”网站³⁷、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统³⁸及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询

²⁶ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

²⁷ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

²⁸ 网址：<https://shanghai.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

²⁹ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

³⁰ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

³¹ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

³² 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

³³ 网址：<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

³⁴ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

³⁵ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

³⁶ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

³⁷ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

³⁸ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

系统³⁹、中国市场监管行政处罚文书网⁴⁰、中华人民共和国应急管理部网站⁴¹、中华人民共和国生态环境部网站⁴²等网站以及交通银行公开披露的定期报告，截至法律尽职调查基准日，交通银行（不含分支机构）最近一年不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形。

此外，交通银行（不含分支机构）在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录；交通银行（不含分支机构）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；交通银行（不含分支机构）不存在因与托管业务相关的重大违法违规行为、严重失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间的情形；交通银行（不含分支机构）不存在对基金运作已经造成或可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项。

（五）不动产基金托管人与不动产资产支持证券托管人为同一人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金拟投资的易方达广西北投高速公路 1 期资产支持专项计划的资产支持证券托管人为交通银行广西分行。

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

（六）交通银行与基金管理人的关联关系

经本所律师对基金托管人以及基金管理人的核查，本基金的基金管理人与基金托管人不是同一机构，不存在相互出资或者持有股份的情形，符合《证券投资基金法》第 35 条的规定。

（七）小结

³⁹ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

⁴⁰ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

⁴¹ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

⁴² 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026 年 1 月 7 日。

综上所述，本所认为，截至法律尽职调查基准日，交通银行是一家依法设立并有效存续的股份有限公司和具有基金托管资格的商业银行，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，具备《证券投资基金法》《运作管理办法》及《基金指引》规定的担任基金托管人的资格和条件。

三 不动产基金的原始权益人

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金的原始权益人为北投集团。

（一）北投集团的主体资格

根据广西壮族自治区市场监督管理局于2025年9月30日核发的统一社会信用代码为91450000799701157N的《营业执照》、北投集团公司章程及国家企业信用信息公示系统⁴³的公示信息，北投集团的基本信息如下：

企业名称	广西北部湾投资集团有限公司
类型	有限责任公司（国有控股）
法定代表人	黄学军
住所	南宁市青秀区中泰路11号北部湾大厦
注册资本	1,200,000万人民币
成立日期	2007年03月05日
经营范围	许可项目：建设工程监理；建设工程质量检测；建设工程勘察；建设工程施工；建设工程设计；公路管理与养护；房地产开发经营；住宿服务；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：资产评估；道路货物运输站经营；土地整治服务；工程造价咨询业务；规划设计管理；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；酒店管理；物业管理；国内贸易代理；对外承包工程；信息系统集成服务；新材料技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；会议及展览服务；体育场地设施经营（不含高危性体育运动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

⁴³ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

登记机关	广西壮族自治区市场监督管理局
------	----------------

经核查北投集团的《营业执照》、公司章程、广西壮族自治区市场监督管理局出具的加盖广西壮族自治区市场监督管理局档案查询章的全套工商档案（工商查档时间为2026年1月15日），并经查询国家企业信用信息公示系统⁴⁴，截至法律尽职调查基准日，北投集团系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

（二）北投集团享有标的不动产项目权益的情况

1. 北投集团持有南南公司 100%的股权情况

经核查南南公司的《营业执照》、公司章程、广西壮族自治区市场监督管理局出具的加盖广西壮族自治区市场监督管理局档案查询章的全套工商档案（工商查档时间为2026年1月13日，以下简称“南南公司全套工商档案”），并经核查国家企业信用信息公示系统⁴⁵，截至法律尽职调查基准日，北投集团为项目公司股东，持有项目公司100%的股权，北投集团持有的南南公司的全部股权不存在质押、查封、冻结等权利限制或负担。

2. 南南公司持有标的不动产项目的情况

南南公司享有的不动产资产所有权或经营权利情况详见本法律意见书第七章第（二）小节。

综上，本所律师认为，北投集团直接持有南南公司100%的股权，并通过南南公司间接持有标的不动产项目，享有目标不动产资产完全所有权或经营权利，不存在重大权属纠纷或者争议。

（三）北投集团的持续经营能力

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁴⁶，显示北投集团的公司登记状

⁴⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁴⁵ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁴⁶ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

态为“存续（在营、开业、在册）”，截至法律尽职调查基准日，北投集团为合法存续的有限责任公司，北投集团不存在营业期限届满、股东决议解散、因合并或者分立而解散、不能清偿到期债务被宣告破产、违反法律、法规被依法责令关闭等需要终止的情形。

基于以上，本所认为，北投集团不存在现行法律、法规禁止、限制北投集团开展目前业务的情形，北投集团不存在影响持续经营的法律障碍。

（四）北投集团的内部控制制度情况

关于北投集团的内部控制制度情况，北投集团向本所提供了如下材料：《广西北部湾投资集团有限公司章程》《广西北部湾投资集团有限公司内部控制与合规评价管理办法》《广西北部湾投资集团有限公司内部控制与合规评价手册》《广西北部湾投资集团有限公司合同管理办法》《广西北部湾投资集团有限公司担保业务管理办法（试行）》《广西北部湾投资集团有限公司产权登记管理办法（2021年修订）》《广西北部湾投资集团有限公司国有资产交易管理办法（2021年）》《广西北部湾投资集团有限公司采购管理办法》《广西北部湾投资集团有限公司工程建设管理办法（2021年版）》《广西北部湾投资集团有限公司董事会议事规则（2024年修订）》《党委、董事会、经理层权责清单（2024年版）》《广西北部湾投资集团有限公司“三重一大”决策制度实施办法（2024年修订）》《广西北部湾投资集团有限公司党委会议事规则（2022年修订）》《广西北部湾投资集团有限公司党委会议案管理办法》《广西北部湾投资集团有限公司会计档案管理办法（试行）》《广西北部湾投资集团有限公司预算管理委员会议事规则》《广西北部湾投资集团有限公司政府债券资金使用管理办法（试行）》《广西北部湾投资集团有限公司科研经费管理办法（试行）》《广西北部湾投资集团有限公司资产减值准备财务核销管理办法（试行）》《广西北部湾投资集团有限公司会计政策实施指引》《广西北部湾投资集团有限公司财务人员管理办法（试行）》《广西北部湾投资集团有限公司财务管理办法》《广西北部湾投资集团有限公司固定资产管理办法》《广西北部湾投资集团有限公司差旅费管理办法（2023年修订）》

《广西北部湾投资集团有限公司债券募集资金管理与使用制度》。

经核查北投集团提供的前述内部管理制度文件，本所认为，截至法律尽职调查基准日，北投集团已建立“三重一大”决策规则、董事会议事规则、重大事项决策清单、资金管理、预算管理、往来款管理、固定资产管理、采购管理、投资管理、担保管理、员工管理等内部控制制度。综上所述，基于本所律师作为非财务专业人员所履行的普通人一般注意义务，本所认为北投集团的内部控制制度健全。

（五）北投集团的违法违规、失信及诉讼仲裁情况

经核查北投集团提供的中国人民银行征信中心于2026年1月5日出具的北投集团的《企业信用报告》，并经本所律师查询中国裁判文书网⁴⁷、国家企业信用信息公示系统⁴⁸、国家税务总局网站⁴⁹、国家税务总局广西壮族自治区税务局网站⁵⁰、中国证监会网站⁵¹、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站⁵²、中国人民银行网站⁵³、国家外汇管理局网站⁵⁴、国家金融监督管理总局网站⁵⁵、国家市场监督管理总局网站⁵⁶、国家发展和改革委员会网站⁵⁷、中华人民共和国财政部网站⁵⁸、“信用中国”网站⁵⁹、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁶⁰及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统⁶¹、中国市场监管行政处罚文书网⁶²、中华人民共和国住房和城乡建设部网站⁶³、中华人民共和国自然资源部网站⁶⁴、中华人民共和国应急管理部网站⁶⁵、中华人民共和国生态环境部

⁴⁷ 网址：<http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁴⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁴⁹ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁵⁰ 网址：<https://znhd.guangxi.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁵¹ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁵² 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁵³ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁵⁴ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁵⁵ 网址：<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁵⁶ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁵⁷ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁵⁸ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁵⁹ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁶⁰ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁶¹ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁶² 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁶³ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁶⁴ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁶⁵ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

网站⁶⁶，截至法律尽职调查基准日，于前述信息渠道，北投集团通过持有项目公司100%的股权享有标的不动产项目的经营权利，不存在重大法律纠纷；北投集团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；北投集团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。

（六）关于地方政府隐债核查

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

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

（七）小结

本所认为，截至法律尽职调查基准日，北投集团系依法设立且有效存续的有限责任公司，已建立内部控制制度，不存在影响北投集团持续经营的法律障碍；北投集团享有不动产项目的完全所有权或经营权利，不存在重大权属纠纷或争议；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；北投集团向不动产基金转让项目公司股权，符合地方政府性债务管理的规定，未新增地方政府隐性债务。

⁶⁶ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

综上所述，北投集团具备《基金指引》和《上交所REITs指引第1号》规定的担任原始权益人的主体资格。

四 不动产基金的运营管理机构

根据《基金合同》《招募说明书》，基金管理人拟委托新恒通公司担任《基金指引》第39条规定的不动产项目的外部管理机构，并由运营管理机构与基金管理人、项目公司签署《运营管理协议》。

（一）新恒通公司的主体资格

根据广西壮族自治区市场监督管理局于2026年1月22日核发的统一社会信用代码为914500003403622350的《营业执照》、新恒通公司公司章程及国家企业信用信息公示系统⁶⁷的公示信息，新恒通公司的基本信息如下：

企业名称	广西新恒通高速公路有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	李莘
住所	南宁市青秀区云景路39号第19层
注册资本	22,057.66万人民币
成立日期	2015年05月04日
经营范围	许可项目：公路管理与养护；建设工程施工；建设工程质量检测；水力发电；食品销售；房地产开发经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；广播电视节目制作经营；互联网直播技术服务；演出经纪；网络文化经营；道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；物业管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；小微型客车租赁经营服务；机械设备租赁；安全技术防范系统设计施工服务；储能技术服务；充电桩销售；合同能源管理；节能管理服务；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；新兴能源技

⁶⁷ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

	<p>术研发;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;太阳能发电技术服务;风力发电技术服务;生物质能技术服务;新能源原动设备销售;光伏设备及元器件销售;发电机及发电机组销售;风力发电机组及零部件销售;机械电气设备销售;电气设备修理;电池销售;电动汽车充电基础设施运营;物联网技术研发;物联网技术服务;物联网设备销售;信息系统集成服务;大数据服务;网络技术服务;软件开发;软件销售;云计算设备销售;数据处理服务;信息技术咨询服务;软件外包服务;互联网销售(除销售需要许可的商品);计算机软硬件及辅助设备零售;人工智能硬件销售;人工智能行业应用系统集成服务;人工智能公共服务平台技术服务;人工智能通用应用系统;人工智能基础软件开发;人工智能理论与算法软件开发;人工智能应用软件开发;人工智能基础资源与技术平台;人工智能公共数据平台;新材料技术研发;建筑材料销售;机械设备销售;化工产品销售(不含许可类化工产品);食用农产品批发;食用农产品零售;低温仓储(不含危险化学品等需许可审批的项目);企业信用调查和评估;企业信用管理咨询服务;个人互联网直播服务;广告制作;广告设计、代理;供应链管理;国内货物运输代理;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);包装服务;装卸搬运(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)</p>
登记机关	广西壮族自治区市场监督管理局

经核查新恒通公司的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统⁶⁸，截至法律尽职调查基准日，新恒通公司系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

(二) 新恒通公司的不动产运营管理资质情况

就《基金指引》第40条第1款第(1)项规定的要求，法律法规未要求高速公路类不动产的运营管理机构需具备相关不动产运营管理资质。根据新恒通公司现持有的广西壮族自治区市场监督管理局于2026年1月22日核发的统一社会信用代码为914500003403622350的《营业执照》及新恒通公司提供《广西新恒通高速公路有限公司章程(2025年12月修订案)》，新恒通公司的经营范围包含“公路管

⁶⁸ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

理与养护”，截至法律尽职调查基准日，新恒通公司可以在经营范围内为标的不动产项目提供运营管理服务。

因此，本所认为，新恒通公司可以在经营范围内为标的不动产项目提供运营管理服务，符合《基金指引》第40条第1款第（1）项规定的要求。

（三）新恒通公司担任运营管理机构的相关权限

北投集团已于2025年5月29日召开《广西北部湾投资集团有限公司董事会2025年第8次会议关于变更兰海高速广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程）发行基础设施公募REITs运营管理机构决议》，研究并同意“在兰海高速广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程）基础设施公募REITs发行后，由广西新恒通高速公路有限公司作为运营管理机构为标的公路提供运营管理等相关服务，并就此与相关方签署运营管理服务协议等相关法律文件，收取运营管理费用（含基本服务费、养护服务费以及浮动服务费），具体收取原则与费率根据监管要求、市场水平以及集团整体安排合理确定”。

新恒通公司已于2025年7月28日召开董事会，同意“在兰海高速广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程）基础设施公募REITs发行后，由新恒通公司作为运营管理机构为标的公路提供运营管理等相关服务，并就此与相关方签署运营管理服务协议等相关法律文件，收取运营管理费用（含基本服务费、养护服务费以及浮动服务费），具体收取原则与费率根据监管要求、市场水平以及公司整体安排合理确定”。

基于以上，本所认为，新恒通公司就担任不动产项目的运营管理机构已获得相应的授权和批准。

（四）新恒通公司的不动产项目运营管理经验及运营管理人员配备情况

就《基金指引》第40条第1款第（2）项规定的要求，根据新恒通公司出具的书面说明及确认文件及相关人员简历，新恒通公司已配备了具有不动产项目运

营经验的相关专业人员，为运营管理不动产项目配备的专业人员，其中具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于2人。

根据新恒通公司出具的书面说明及确认文件，新恒通公司专注于高速公路投资、建设与运营，以及沿线资源综合开发。在高速公路运营管理方面积累了系统性的经验，主要包括：构建建管养一体化机制，实现全过程高效协同；实施扁平化管理，有效优化资源配置；强化养护精细化管理，保障工程品质；建设数智化应急救援体系，增强保通保畅能力；管理团队专业稳定，运营能力持续可靠。

基于以上，本所认为，截至法律尽职调查基准日，新恒通公司具备丰富的不动产项目运营管理经验，配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于2名，符合《基金指引》第40条第1款第（2）项规定的要求。

（五）新恒通公司的公司治理情况

就《基金指引》第40条第1款第（3）项规定的要求，经核查新恒通公司提供的《广西新恒通高速公路有限公司章程（2025年12月修订案）》等资料，截至本法律意见书出具之日，新恒通公司不设股东会，由股东单独行使相关职权；设董事会，由4名董事组成；设经理1名，副经理若干名，财务负责人1名；不设监事会、监事。因此，新恒通公司的治理结构健全，符合《公司法》的规定。

经核查新恒通公司提供的《广西新恒通高速公路有限公司章程》《广西新恒通高速公路有限公司2022年度审计报告》（众环桂审字（2023）00204号）、《广西新恒通高速公路有限公司2023年度审计报告》（容诚审字[2024]530F0103号）、《广西新恒通高速公路有限公司2024年度审计报告》（容诚审字[2025]530F0254号）等资料，以及新恒通公司出具的书面说明及确认文件，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，截至法律尽职调查基准日，新恒通公司的公司治理状况良好。

因此，本所认为，新恒通公司的公司治理结构健全、财务状况良好，符合《基金指引》第40条第1款第（3）项规定的要求。

（六）新恒通公司的持续经营情况

就《上交所REITs指引第1号》第8条第1款第（1）项规定的要求，经核查新恒通公司提供的《营业执照》及《广西新恒通高速公路有限公司章程》，以及新恒通公司出具的书面说明及确认文件，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统⁶⁹显示新恒通公司的公司登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，截至法律尽职调查基准日，新恒通公司为合法存续的有限责任公司，新恒通公司不存在营业期限届满、股东会决议解散、因合并或者分立而解散、不能清偿到期债务被宣告破产、违反法律、法规被依法责令关闭等需要终止的情形，新恒通公司不存在现行法律、法规禁止、限制新恒通公司开展目前业务的情形，新恒通公司不存在影响持续经营的法律障碍。

（七）新恒通公司的备案情况

就《证券投资基金法》第97条和《基金指引》第40条第1款的要求，截至本法律意见书出具之日，新恒通公司尚未完成在中国证监会进行担任运营管理机构

（八）新恒通公司的违法违规、失信、诉讼仲裁情况

经核查新恒通公司提供的中国人民银行征信中心于2026年1月5日出具的新恒通公司的《企业信用报告》，并经本所律师查询中国裁判文书网⁷⁰、国家企业信用信息公示系统⁷¹、国家税务总局网站⁷²、国家税务总局广西壮族自治区税务局网站⁷³、中国证监会网站⁷⁴、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站⁷⁵、中国人民银行网站⁷⁶、国家外汇管理局网站⁷⁷、国家金融监督管理总

⁶⁹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁷⁰ 网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁷¹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁷² 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁷³ 网址：<https://znhd.guangxi.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁷⁴ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁷⁵ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁷⁶ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁷⁷ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

局网站⁷⁸、国家市场监督管理总局网站⁷⁹、国家发展和改革委员会网站⁸⁰、中华人民共和国财政部网站⁸¹、“信用中国”网站⁸²、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统⁸³及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统⁸⁴、中国市场监管行政处罚文书网⁸⁵、中华人民共和国住房和城乡建设部网站⁸⁶、中华人民共和国自然资源部网站⁸⁷、中华人民共和国应急管理部网站⁸⁸、中华人民共和国生态环境部网站⁸⁹，截至法律尽职调查基准日最近三年内，新恒通公司存在如下行政处罚记录：（1）大化瑶族自治县市场监督管理局于2023年3月3日出具编号为大市监处字（2023）18号的《行政处罚决定书》，载明“……依据《中华人民共和国特种设备安全法》第八十四条第（一）项规定，决定给予你公司如下行政处罚：责令停止使用该4台未经检验合格的电梯；罚款三万（¥30000）元”。（2）柳州市交通运输局于2023年9月18日出具编号为桂柳交综（江）罚（2023）63号的《行政处罚决定书》，载明“……依据《公路安全保护条例》第二十七条的规定，我单位对当事人依法作出罚款50000元的行政处罚决定”。

根据新恒通公司提供的缴款回单、缴款书、转账回执及新恒通公司的说明与确认，新恒通已足额缴纳前述罚款并完成整改。除以上情形外，于前述信息渠道，新恒通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的情形。

（九）小结

经核查，本所认为，新恒通公司尚未完成在中国证监会进行担任运营管理机

⁷⁸ 网址：<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁷⁹ 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁸⁰ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁸¹ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁸² 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁸³ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁸⁴ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁸⁵ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁸⁶ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁸⁷ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁸⁸ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁸⁹ 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

构的备案。截至法律尽职调查基准日，新恒通公司系一家依法设立且合法存续的有限责任公司；不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形，可以在经营范围内为目标不动产资产提供运营管理服务；具备丰富的不动产项目运营管理经验，配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于2名；具有持续经营能力；最近三年不存在重大违法违规记录；最近一年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形。

综上所述，本所认为，在新恒通公司按照《证券投资基金法》第97条和《基金指引》第40条的规定就担任运营管理机构事宜经中国证监会备案后，新恒通公司具备《基金指引》第40条和《上交所REITs指引第1号》第8条规定的担任不动产项目的运营管理机构资格和条件。

五 其他主要参与机构的资质

（一）资产评估机构

中联资产评估集团有限公司（以下简称“**中联资产评估**”）为本基金提供资产评估服务。

中联资产评估现持有北京市市场监督管理局于2026年1月7日核发的统一社会信用代码为91110000100026822A的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统⁹⁰查询，中联资产评估的基本情况如下：

企业名称	中联资产评估集团有限公司
类型	其他有限责任公司
法定代表人	胡智
住所	北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室
注册资本	5,020万人民币
成立日期	1997年6月26日

⁹⁰ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

<p style="text-align: center;">经营范围</p>	<p>一般项目：资产评估；破产清算服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件销售；软件开发；软件外包服务；数据处理服务；互联网数据服务；大数据服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；社会经济咨询服务；信息技术咨询服务；企业管理咨询；咨询策划服务；会议及展览服务；工程和技术研究和试验发展；计量技术服务；标准化服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；互联网设备销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；单用途商业预付卡代理销售；销售代理；商务代理代办服务；人工智能公共数据平台；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能硬件销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：互联网信息服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）</p>
<p style="text-align: center;">登记机关</p>	<p>北京市市场监督管理局</p>

根据中国证监会于2025年12月5日公布的《从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2025年12月5日）》⁹¹，中联资产评估已按照《基金法》第97条规定在中国证监会备案。

经核查，截至本法律意见书出具之日，中联资产评估不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或不动产REITs业务期间。

综上所述，本所认为，中联资产评估具备为不动产基金提供资产评估服务的主体资格及相应资质。

（二）律师事务所

中伦为本次基金募集提供法律服务。

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

⁹¹ 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7599775/content.shtml>。最后查询日期：2026年1月7日。

律师网站⁹²自查，本所的基本情况如下：

企业名称	北京市中伦律师事务所
统一社会信用代码	31110000E00018675X
企业类型	特殊的普通合伙
负责人	张学兵
地址	北京市朝阳区金和东路20号院正大中心3号楼南塔22-24层及27-31层
成立日期	1994年11月10日
发证机关	北京市司法局

根据中国证监会于2026年1月4日公布的《从事证券法律业务律师事务所首次备案表（截至2026年1月4日）》⁹³，中伦已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

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

综上所述，本所认为，中伦具备为不动产基金提供法律服务的主体资格及相应资质。

（三）会计师事务所

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

根据容诚现持有的北京市西城区市场监督管理局于2025年3月5日核发的统一社会信用代码为911101020854927874的《营业执照》并经本所登录国家企业信用信息公示系统⁹⁴查询，容诚的基本情况如下：

⁹² 网址：<https://www.beijinglawyers.org.cn/>。最后查询日期：2026年1月10日。

⁹³ 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c105943/c7606327/content.shtml>。最后查询日期：2026年1月7日。

⁹⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

企业名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	刘维、肖厚发
主要经营场所	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
成立日期	2013 年 12 月 10 日
企业类型	特殊普通合伙企业
经营范围	一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
登记机关	北京市西城区市场监督管理局

根据《基金指引》第13条的规定，基金管理人应当聘请符合条件的会计师事务所对不动产项目财务情况进行审计并出具报告。根据财政部、中国证监会发布的《会计师事务所从事证券服务业务备案管理办法》（财会〔2020〕11号）第4条的规定，会计师事务所从事证券服务应当进行备案。

根据容诚取得的统一社会信用代码为911101020854927874的《营业执照》以及北京市财政局于2025年1月8日核发的执业证书编号为11010032（证书序号为0022650）的《会计师事务所执业证书》，容诚的设立已取得相应批准。根据中国证监会于2025年12月16日公布的《从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2025年12月16日）》⁹⁵，容诚已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

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

综上所述，本所认为，本项目聘请的会计师事务所即容诚符合《基金指引》第13条的要求。

⁹⁵ 网址：<https://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7602396/content.shtml>。最后查询日期：2026年1月7日。

（四）财务顾问

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）为本次基金募集的财务顾问。

招商证券现持有深圳市市场监督管理局于2020年12月24日核发的统一社会信用代码为91440300192238549B的《营业执照》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统⁹⁶查询，招商证券的基本情况如下：

企业名称	招商证券股份有限公司
类型	股份有限公司（上市）
法定代表人	霍达
住所	深圳市福田区福田街道福华一路 111 号
注册资本	869,652.6806 万元
成立日期	1993 年 8 月 1 日
经营范围	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品业务；保险兼业代理业务；证券投资基金托管；股票期权做市；上市证券做市交易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
登记机关	深圳市市场监督管理局

招商证券现持有中国证券监督管理委员会于2022年10月26日核发的统一社会信用代码为91440300192238549B的《经营证券期货业务许可证》，证券期货业务范围为：“证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；股票期权做市；证券投资基金托管；上市证券做市交易。”

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

⁹⁶ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日

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

六 关于募集本基金的条件

（一）投资方向

根据《基金合同》《招募说明书》的约定，本基金：

1. 可投资范围

本基金存续期内主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券，并持有其全部份额。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分等）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具。

2. 不可投资范围

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

3. 投资比例要求

《基金合同》生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金用于购买不动产资产支持证券份额；除《基金合同》另有约定外，存续期内，本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的80%。但因不动产项目出售及处置、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值减少、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比

例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。

4. 投资比例不符合投资比例要求的处理

因证券市场波动、证券发行人合并或基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合《基金合同》规定投资比例的，基金管理人应当在10个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。因不动产项目出售及处置、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值减少、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述投资比例规定的不属于违反投资比例限制。

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

（二）运作方式

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

（三）基金类别和品种

根据《基金合同》《招募说明书》的约定，本基金的基金类别为不动产基金。本所认为，本基金为《基金指引》规定的基金品种，符合《运作管理办法》第7条第1款第（3）项和《基金指引》第2条规定的要求。

（四）相关交易文件的合法合规性

1. 《基金合同》

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

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

2. 《基金托管协议》

《基金托管协议》载明的事项主要包括以下内容：基金托管协议当事人、基金托管协议的依据、目的和原则；基金托管人对基金管理人的业务监督和核查；基金管理人对基金托管人的业务核查；基金财产保管；指令的发送、确认和执行；交易及清算交收安排；基金资产净值计算和会计核算；基金收益分配；信息披露；基金费用；基金份额持有人名册的保管；基金管理人和基金托管人的更换；禁止行为；基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算；违约责任；争议解决方式；基金托管协议的效力；基金托管协议的签订。

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

3. 《招募说明书》

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

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

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

4. 《运营管理协议》

《运营管理协议》载明的事项主要包括以下内容：定义和释义；订立本协议的目的、依据和原则；不动产资产概况；委托运营管理原则；运营管理职责及要求；委托运营管理期限；运营管理方式；运营管理费；报告与考核；项目公司治理与关联交易；管理监督；陈述与保证；权利和义务；运营管理机构的解聘；违约责任和合同终止；不可抗力；保密；争议解决；通知和送达、生效。

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

5. 其他交易文件

经本所核查，本基金的其他交易文件主要包括《易方达广西北投高速公路1期资产支持专项计划说明书》《易方达广西北投高速公路1期资产支持专项计划标准条款》（以下简称“**《标准条款》**”）《易方达广西北投高速公路1期资产支持专项计划资产支持证券之认购协议》《易方达广西北投高速公路1期资产支持专项计划风险揭示书》《易方达广西北投高速公路1期资产支持专项计划托管协议》《关于广西北投南南高速公路有限公司之股权转让协议》（以下简称“**《股权转让协议》**”）《易方达资产管理有限公司与广西北投南南高速公路有限公司之股东借款合同》（以下简称“**《股东借款合同》**”）、《广西北投南南高速公路有限公司监管协议》。本所认为，该等交易文件不违反法律、行政法规和中国证监会的强制性规定。

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

（五）基金名称

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

（六）投资者适当性安排

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

根据基金管理人提供的《易方达基金管理有限公司投资者适当性管理制度（第三版）》《晨星投资者风险等级评估方法》《晨星风险调查问卷（个人）》《晨星风险调查问卷（机构）》，基金管理人符合本基金特征的投资者适当性管理制度，本基金有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的

方法,基金管理人将根据前述落实投资者适当性安排的方法加强投资者适当性管理相关工作。

根据《招募说明书》和《基金合同》,基金管理人已经明确指出不动产基金与投资股票、债券、其他证券及其衍生品种的常规公募基金具有不同的风险收益特征。本基金主要投资于不动产资产支持证券,获取不动产项目运营收益并承担不动产价格波动。由于本基金的投资标的与股票型基金、混合型基金、债券型基金和货币型基金等的投资标的存在明显差异,故本基金与上述类型基金有不同的风险收益特征。本基金的特定风险包括但不限于:不动产基金相关风险(集中投资风险、基金价格波动风险、流动性风险、发售失败风险、中止发售风险、停牌或终止上市风险、《基金合同》提前终止的风险、基金份额交易价格折溢价风险、本基金整体架构所涉及的风险、潜在利益冲突风险、原始权益人或其同一控制下的关联方持有份额比例较高可能导致的风险、对外借款的风险、基金净值无法反映不动产项目的公允价值的风险、新种类基金收益不达预期风险、作为公路收费权类产品基金净值逐年降低甚至趋于零的风险、基金限售份额解禁风险、关联交易风险)、不动产项目相关风险(宏观经济环境变化可能导致的行业风险、不动产项目所在区域发展不及预期的风险、车流量分流风险、不动产项目政策调整风险、资产收购及处置需经过主管部门同意的风险、不动产项目收购与处置的相关风险、用地和固定资产投资手续方面风险、标的公路的性质变更及转让程序所涉及的风险、不动产项目运营风险、不动产项目收费政策风险、估值与现金流预测的风险、不动产资产保险赔付金额无法覆盖评估价值的风险、违反《授权经营协议》及其补充协议的风险、不动产项目经营权提前终止风险、不动产资产到期移交风险、股东借款带来的现金流波动风险、股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险、关于不动产项目工程质量的风险);与专项计划管理相关的风险(流动性风险、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险、专项计划运作风险和账户管理风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、计划管理人、托管银行等机构尽职履约风险);其他风险。

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

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

（七）基金管理制度

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

基金管理人已制定《基础设施证券投资基金业务制度》《基础设施资产管理委员会议事规则》《基础设施证券投资基金业务内部控制与风险管理规定》《基础设施证券投资基金战略配售份额管理规定》《基础设施证券投资基金项目尽职调查管理规定》《基础设施证券投资基金发行与销售管理规定》《基础设施证券投资基金运营管理规定》等不动产基金业务相关内部制度，涉及基金的投资管理、销售、登记等业务环节，本基金的投资管理、销售、登记等环节制度健全。

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

经本所核查易方达基金提供的投资管理、销售、登记等业务环节制度，本所认为，本基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有

人合法权益、可能引发系统性风险的情形，符合《运作管理办法》第7条第1款第（8）项规定的要求。

（八）基金管理人申请募集基金的授权

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

综上所述，本所律师认为，截至法律尽职调查基准日，本基金的募集符合《基金法》《运作管理办法》《基金指引》等法律、行政法规和中国证监会的规定所要求的基金募集的实质条件。

七 标的不动产项目的资产范围和权属

（一）标的不动产项目概述

北投集团拟作为原始权益人/发起人，以兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程），对应桩号K1990+532.14-K2039+256.137，全长48.724公里，含主线工程及预留起点段作为标的不动产项目，申报本次不动产投资信托基金（REIT）项目。

标的不动产项目对应的入池资产范围是指标的公路收费权、标的公路所对应的广告经营权，以及基于标的公路权益而持有的标的公路高速路段范围内的公路、桥涵、收费站（大塘匝道收费站、那马匝道收费站及南宁南主线收费站）及配套管理用房、相关公路设施（包括公路安全设施、公路通信设施、公路监控设施、公路收费设施）以及前述附属设施占用范围内的入池土地使用权。

1. 标的公路建设总体情况

标的公路系在南宁（三岸）至南间（那布）高速公路（以下简称“原南南段公路”）的基础上改扩建而成。兰海高速广西南宁那南段起于南宁市那马镇，途经大塘镇，终于南宁市南晓镇派双村附近，路线全长 48.724 公里，主线采用双

向八车道高速公路标准建设，设计速度 120 公里/小时，利用原南南段公路加宽，路基拓宽至 42 米。兰海高速广西南宁那南段的主线工程（45.324 公里）于 2012 年 12 月 28 日开工，2015 年 9 月 29 日完工；预留起点段及主线收费站部分（3.4 公里）于 2015 年 11 月 15 日开工，2017 年 1 月 18 日完工。兰海高速广西南宁那南段于 2023 年 7 月通过竣工验收。

标的公路的改扩建的实施背景和有关审批程序具体如下：

（1）标的公路改扩建的实施系在国务院和自治区政府关于北部湾经济区大交通发展的战略部署下实施

2009年12月7日，国务院出台《关于进一步促进广西经济社会发展的若干意见》（国发〔2009〕42号），明确提出要充分发挥北部湾经济区引领带动作用，加快建设南（宁）北（海）钦（州）防（城港）一小时城市圈，加强与周边地区铁路、高速公路、航空等基础设施的对接和共建，增强城市群要素集聚作用，形成连接多区域的重要交通枢纽。

2010年3月1日，广西壮族自治区人民政府印发《关于加快广西北部湾经济区大产业大港口大交通大物流大城建大旅游大招商大文化发展实施意见的通知》（桂政办发〔2010〕52号）提出要加快广西北部湾经济区的产业、港口、交通、物流、城建、旅游、招商、文化的大发展，把广西北部湾经济区建设成为重要国际区域合作新高地，中国沿海经济发展新一极的重要支撑。并在《关于加快广西北部湾经济区大交通发展的实施意见》中明确提出，实施大交通发展，加快建设南（宁）北（海）钦（州）防（城港）一小时城市圈，加强与周边地区铁路、高速公路、航空等基础设施的对接和共建，有利于增强城市群要素集聚，形成区域交通枢纽，对推动北部湾经济区城市群基础设施建设，提高区域城市群竞争合力，增强国际影响力有着重要意义。同时，在附件《广西北部湾经济区大交通建设项目表》中将南宁经钦州至防城港、至北海高速公路扩建工程明确列明重点推进项目，并将北投集团列为项目业主。

基于上述，标的公路作为南宁经钦州至防城港、至北海高速公路扩建工程的重要组成部分，系在国务院和自治区政府关于北部湾经济区大交通发展的战略部署下实施，该项目的落地有利于加快广西北部湾经济区大交通发展，推动北部湾经济区城市群基础设施建设。

(2) 标的公路已经依法履行所有审批程序

2010年11月1日，北投集团作为项目业主向广西壮族自治区发展和改革委员会出具《关于恳请审批广西沿海高速公路改扩建工程一期工程可行性研究报告的函》（桂北投函〔2010〕154号）提出：广西沿海高速公路是广西北部湾经济区核心城市南宁与北海、钦州、防城港三市的便捷联系通道，是西南出海通道的组成路段。根据国务院《关于进一步促进广西经济社会发展的若干意见》《广西北部湾经济区管理条例》和自治区政府《关于加快北部湾经济区大交通发展的实施意见》，以及沿线区域经济社会发展需要，我公司拟于近期对沿海高速公路进行改扩建。

2011年1月10日，广西壮族自治区发展和改革委员会向北投集团出具《关于沿海高速公路改扩建一期工程可行性研究报告的批复》（桂发改交通〔2011〕30号）批复：为进一步提升广西交通设施服务水平，加快改善现有公路通行条件，更好地促进区域经济社会快速发展，保障北部湾港口货物集疏和物流体系建设，发挥北部湾经济区引领带动作用，适应沿海港口、沿海产业快速发展的需要，同意实施沿海高速公路改扩建工程一期工程。

据此，北投集团作为项目法人在项目具体实施过程中，将标的公路作为独立的收费公路项目依法办理了投资立项、规划、用地、节能、环评、施工许可、竣工验收等投资建设手续，并最终取得了自治区人民政府出具的收费批复，具体可见本法律意见书附件二“目标不动产投资管理手续信息”。

其中，就标的公路原址部分道路和扩建新征地道路的建设用地相关手续，说明如下：建设用地的相关合规手续方面，除划拨决定书为原址和扩建部分整体一并办理外，建设用地其他相关合规手续（选址意见书、用地预审、用地批准、用

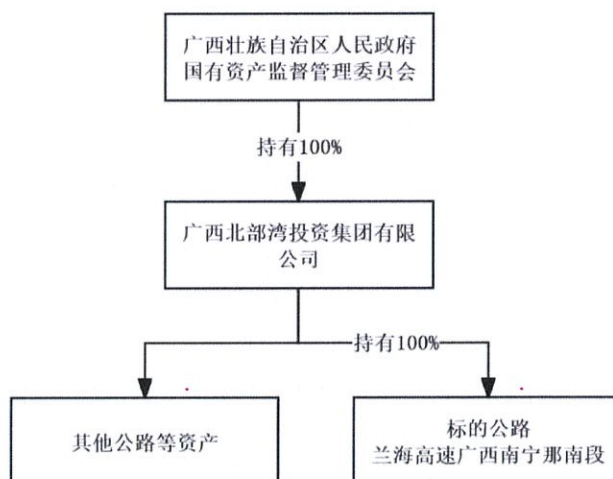
地规划许可以及不动产权证)均为原址部分和扩建部分分开办理。对此,南宁市自然资源局已出具《南宁市自然资源局关于兰海高速广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目(沿海高速改扩建一期工程)项目用地、规划及不动产登记手续办理事项的复函》(南自然资函〔2025〕807号),确认“标的公路(包括原址部分和扩建部分)的建设用地和规划手续均合法合规。”

综上,本所律师认为,标的公路改扩建的投资建设程序合法合规,北投集团已按照规定办理相关手续和收费批复。

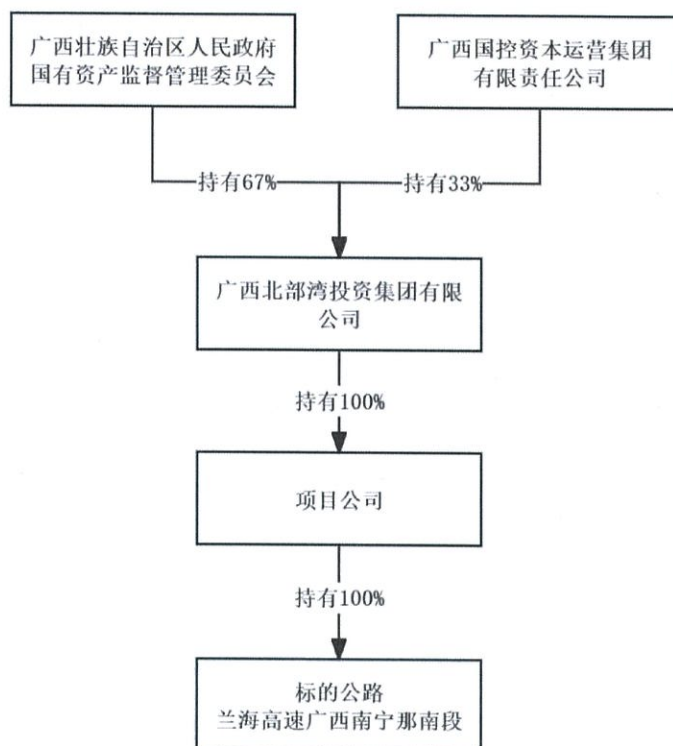
2. 为开展本项目而实施的重组安排概述

在本项目重组环节,由北投集团新设立项目公司,北投集团与项目公司签署《关于沿海高速公路改扩建一期工程项目之标的公路权益及相关资产、负债、人员转移合同》(以下简称“《转移合同》”),并将当前标的公路所对应不动产资产、负债、人员划转给项目公司。在本项目发行环节,北投集团拟将所持有的项目公司100%股权直接或间接转让给本次项目项下的相关载体。其中,前述不动产资产即为标的不动产资产,包括标的公路权益(指标的公路收费权、标的公路所对应的广告经营权)以及基于标的公路权益而持有的附属公路设施。

在重组完成之前,北投集团的股权结构以及所涉“标的公路”持有关系图示如下:



在重组完成之后，北投集团的股权结构以及所涉“标的公路”持有关系图示如下：



截至法律意见书出具之日，《转移合同》已依法生效，上述重组工作已全部完成。

（二）标的不动产项目的权属和资产范围

1. 资产范围

如前所述，相关重组已全部完成，本项目的拟入池资产范围为项目公司从北投集团承接并享有的：

1) 标的公路权益包含：标的公路收费权（系指依法享有、经营并收取标的公路项下车辆通行费收入的收费权）、标的公路所对应的广告经营权（系指依法享有、经营并收取标的公路沿线（不含服务区）广告经营收入的权利），但不包括服务区的服务设施经营权；

2) 基于标的公路权益而持有的附属公路设施(标的高速路段范围内的公路、桥涵、收费站及配套管理用房、相关公路设施,以及前述附属设施占用范围内的入池土地使用权,但不包括服务区设施及所对应的土地使用权)。入池土地使用权具体范围见本法律意见书附件“入池土地使用权的不动产权证清单”所列的不动产权证所记载的土地使用权。

本所认为,前述入池资产范围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,且北投集团已出具关于资产完整性的承诺函。

同时,为保持未纳入底层资产的标的公路沿线附属设施的良好持续稳定运营,并避免对入池标的公路的持续稳定运营、完整功能和未来处置的影响,北投集团已承诺在标的公路收费权期限内,未经项目公司的事先同意,北投集团不得随意处置标的公路沿线服务区,持续做好服务区与已划转至项目公司经营使用相关标的公路资产的有序衔接,确保该服务区设施均依法依规运营,并采取必要保障措施促使服务区设施持续健康平稳运营。

2. 标的公路收费权

(1) 标的公路收费权的相关收费批复情况

标的公路已取得收费批复如下:

1) 标的公路取得临时收费的批复

2018年5月28日,《广西壮族自治区人民政府关于收取兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目车辆通行费的批复》(桂政函(2018)92号)明确“南钦防改扩建一期工程收费期限暂定4年,自2018年6月1日起至2022年5月31日止。待项目全部完工并通过竣工验收后,再根据国家有关法律法规规定及程序重新核定其具体收费标准和收费期限”。

2) 标的公路临时收费期限的顺延情况

2020年7月10日，《广西壮族自治区交通运输厅 广西壮族自治区发展和改革委员会 广西壮族自治区财政厅关于顺延全区收费公路收费期限的通知》（桂交财务发〔2020〕58号）明确“经自治区人民政府同意，新冠肺炎疫情防控期间免费通行时间不计入原批复收费期限，免费期结束后，全区各收费公路项目原批复收费期限截止日期按照累计免费通行79天进行顺延”。

3) 标的公路取得延长临时收费期限的批复

2022年8月15日，《广西壮族自治区人民政府关于延长兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程）临时收费期限的批复》（桂政函〔2022〕73号）明确“原则同意延长兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程）临时收费期限2年，即从2022年8月19日起至2024年8月18日止”。

4) 标的公路取得正式收费的批复

2024年7月29日，《广西壮族自治区人民政府关于兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程）收费标准及收费期限的批复》（桂政函〔2024〕121号，以下简称“**桂政函〔2024〕121号文**”）明确“原则同意兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程）收费期限核定为25年。该项目于2019年起变更为经营性高速公路，并由广西北部湾投资集团有限公司承担运营、养护与管理责任。根据《收费公路管理条例》和自治区关于顺延全区收费公路收费期限等规定，该项目收费期限从2018年6月1日起至2043年8月18日止。车辆通行费收费标准按有关规定，由你们组织审核并公布执行。”

(2) 标的公路权益的划转情况

自治区交通厅、自治区国资委与北投集团于2023年12月27日签署《兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（南宁至南间段）收费公路授权经营协议》（以下简称“**《授权经营协议》**”）并于2024年11月29日签

署《兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目(南宁至南间段)收费公路授权经营协议补充协议》(以下简称“《授权经营协议补充协议》”),进一步明确了北投集团根据自治区政府出具的桂政函(2024)121号文享有标的公路的收费权和附属设施经营权。

根据《授权经营协议》、《授权经营协议补充协议》之约定,明确北投集团作为标的公路的市场化投融资、建设主体,享有收费公路收费权和附属设施经营权(含广告经营权)等收费公路权益。此外,根据《授权经营协议》、《授权经营协议补充协议》,北投集团有权将其在该协议项下的权利和义务通过合法形式划转至北投集团控股的子公司进行承继。

在本项目重组环节,北投集团已与项目公司签署《转移合同》,并将当前标的公路所对应不动产资产、负债、人员划转给项目公司。因此,项目公司根据《转移合同》已从北投集团承接并享有标的公路权益。

对此,根据《公路法》第59条⁹⁷、第61条⁹⁸、《交通运输部、国家发展改革委、财政部关于做好公路收费权转让备案工作的通知》(交财审函(2018)782号)的规定,国道收费权转让的,应当在转让协议签订之日起三十个工作日内报交通运输部备案。另外,《收费公路权益转让办法》第3条明确了“收费公路权益转让是指收费公路建成通车后,转让方将其合法取得的收费公路权益有偿转让给受让方的交易活动”。因此,本项目的重组安排为北投集团将标的公路所对应的收费权及相关资产、负债、业务和人员无偿划转至项目公司,此种集团内部划转的重组方式实质区别于《收费公路权益转让办法》规定的“收费公路权益转让”。

⁹⁷ 《公路法》第59条:符合国务院交通主管部门规定的技术等级和规模的下列公路,可以依法收取车辆通行费:(一)由县级以上地方人民政府交通主管部门利用贷款或者向企业、个人集资建成的公路;(二)由国内外经济组织依法受让前项收费公路收费权的公路;(三)由国内外经济组织依法投资建成的公路。

⁹⁸ 《公路法》第61条:本法第五十九条第一款第一项规定的公路中的国道收费权的转让,应当在转让协议签订之日起三十个工作日内报国务院交通主管部门备案;国道以外的其他公路收费权的转让,应当在转让协议签订之日起三十个工作日内报省、自治区、直辖市人民政府备案。

综上，本所律师认为，北投集团已按照规定办理相关手续和收费批复，并由北投集团通过合法形式将标的公路权益划转至项目公司。

(3) 标的公路属性变更及履行相关手续和程序的合法合规性

根据标的公路的建设立项手续，标的公路在 2011 年按照政府还贷公路进行立项建设，建设主体为北投集团。截至法律尽职调查基准日，经自治区政府批复，标的公路已变更为经营性公路，北投集团将标的公路在收费公路统计网络报送平台按“经营”类型进行上报，以经营性高速公路纳入了全国收费公路统计报表，在全国收费公路管理系统中的基本信息为经营性公路。

根据《公路法》第 61 条⁹⁹、《收费公路管理条例》第 19 条¹⁰⁰、第 23 条¹⁰¹，《收费公路权益转让办法》第 9 条¹⁰²、第 19 条¹⁰³等法律法规规定，政府还贷公路收费权的转让，应按照法律规定采用招标投标方式进行，且国道收费权的转让，应当在转让协议签订之日起三十个工作日内报交通运输部备案，备案材料应当抄送省级交通运输主管部门。

对此，经本所律师核查，标的公路的属性变更未适用关于政府还贷公路收费权转让的相关规定及程序，具体理由分析如下：

1) 标的公路属性变更是响应及落实中央有关政策文件的要求

⁹⁹ 《公路法》第 61 条：本法第五十九条第一款第一项规定的公路中的国道收费权的转让，应当在转让协议签订之日起三十个工作日内报国务院交通主管部门备案；国道以外的其他公路收费权的转让，应当在转让协议签订之日起三十个工作日内报省、自治区、直辖市人民政府备案。

前款规定的公路收费权出让的最低成交价，以国有资产评估机构评估的价值为依据确定。

¹⁰⁰ 《收费公路管理条例》第 19 条：依照本条例的规定转让收费公路权益的，应当向社会公布，采用招标投标的方式，公平、公正、公开地选择经营管理者，并依法订立转让协议。

¹⁰¹ 《收费公路管理条例》第 23 条：转让政府还贷公路权益的收入，必须缴入国库，除用于偿还贷款和有偿集资款外，必须用于公路建设。

¹⁰² 《收费公路权益转让办法》第 9 条：转让收费公路权益，不得有下列行为：（一）将一个依法批准的收费公路项目分成若干段转让收费权；（二）将收费公路权益项目与非收费公路权益项目捆绑转让；（三）受让方没有全部承继转让方原对政府和社会公众承担的责任、义务；（四）将政府还贷公路权益无偿划转给企业法人。

¹⁰³ 《收费公路权益转让办法》第 19 条：转让政府还贷公路收费权益和有财政性资金投入的经营性公路收费权益，应当采用公开招标的方式，公平、公正、公开选择受让方。

在 2018 年中央有关盘活存量和防范化解地方债务政策文件的指导背景下，北投集团于 2018 年 12 月 26 日向自治区政府提报《广西北部湾投资集团有限公司关于将政府还贷高速公路（国道）变更为经营性公路的请示》（桂北投报（2018）247 号）。自治区政府于 2018 年 12 月 28 日向北投集团下发《广西壮族自治区人民政府关于将部分政府还贷公路（国道）变更为经营性公路的批复》（桂政函（2018）208 号），明确：“原则同意你公司按照有关法律法规和政策规定办理将建设和经营的部分政府还贷公路（国道）变更为经营性公路事宜。”

因此，标的公路属性变更是在落实中央关于盘活存量和防范化解地方债务相关政策背景下进行的，并非违规转让或划转、随意变更公路性质的情形。

2) 兰海高速广西南宁那南段在建设过程中，始终由北投集团作为开发建设实施主体，标的公路收费权并非在两个主体之间发生经济交易行为，不属于收费公路权益转让或无偿划转，从而不适用《收费公路管理条例》《收费公路权益转让办法》等法律法规关于收费公路权益转让的规定

兰海高速广西南宁那南段在建设过程中的全套固定资产投资管理手续，包括但不限于工程可行性研究报告批复、初步设计批复、选址意见书、用地预审批复、建设用地批准书、建设用地规划许可证、环境影响报告书批复、施工许可证、交工验收、竣工验收、环保验收等手续均明确由北投集团作为开发建设实施主体，标的公路属性变更前后不存在收费权主体变更的情形，即标的公路收费权并非在两个主体之间发生的经济交易行为，不属于收费公路权益的转让或无偿划转，从而不适用《收费公路管理条例》《收费公路权益转让办法》等法律法规关于收费公路权益转让的法律要求。

3) 标的公路的属性变更属于省级人民政府事权，标的公路应取得自治区政府关于属性变更的批复

根据国务院办公厅印发的《关于全面实行行政许可事项清单管理的通知》（国办发〔2022〕2 号）、《公路法》第 8 条、第 60 条、第 63 条、第 64 条以及《收费公路管理条例》第 12 条、第 14 条、第 15 条的规定，收费公路相关审批属于

省级人民政府事权，自治区政府有权决定相关公路性质、收费期限等事宜。因此，标的公路的属性变更应履行自治区政府的审批程序。

就此，自治区政府已于 2024 年 7 月 29 日出具《广西壮族自治区人民政府关于兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程）收费标准及收费期限的批复》（桂政函〔2024〕121 号）明确“原则同意兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程）收费期限核定为 25 年。该项目于 2019 年起变更为经营性高速公路，并由广西北部湾投资集团有限公司承担运营、养护与管理责任。”

综上所述，本所律师认为，标的公路由政府还贷公路变更为经营性公路不适用关于政府还贷公路收费权转让的相关规定及程序；根据国务院办公厅印发的《关于全面实行行政许可事项清单管理的通知》（国办发〔2022〕2 号）、《公路法》以及《收费公路管理条例》的相关规定，本项目的公路由政府还贷路变更为经营性公路属于省级人民政府的事权，应取得自治区政府关于属性变更的批复。就此，本项目已取得自治区政府的批复；此外，结合 2019 年 1 月 26 日印发的《广西壮族自治区财政厅关于部分经营性公路车辆通行费不再纳入自治区本级政府性基金预算管理的函》，自 2019 年起，标的公路车辆通行费不再纳入自治区本级政府性基金预算管理，不再编入广西壮族自治区交通运输厅部门预算，标的公路的通行费自 2019 年起由北投集团作为企业经营性收入收取，开具企业增值税发票，作为北投集团合法运营收入。因此，本所律师认为，标的公路变更为经营性公路的相关手续已依法依规办理完成，标的公路属性变更及相关程序合法合规。

（4）关于标的公路里程的相关情况

经本所律师适当核查，标的公路所对应相关批复与验收文件，标的公路里程存在不完全一致的情况，具体如下：

1) 根据自治区发改委出具的编号为桂发改交通〔2011〕30 号的《广西壮族自治区发展和改革委员会关于沿海高速公路改扩建一期工程可行性研究报告的

批复》，“起于南宁至北海高速公路那马互通以北 K1990+532 附近，终于钦州市钦北区大寺镇南间村，长约 49 公里，其中预留起点至那马互通的主线收费站的路段，长约 3 公里。”

2) 根据自治区交通厅出具的编号为桂交行审（2012）12 号的《关于沿海高速公路改扩建一期工程初步设计的批复》，“本次改扩建一期工程实施路段设计起点为 K1990+532.14，终点为 K2039+300，推荐方案主线全长 48.728643 公里。”

3) 根据主线工程交工验收报告，主线工程路线全长 45.324 公里；根据预留起点段交工验收报告，预留起点段路线全长 3.4 公里。根据以上交工验收报告中两段公路里程数据的汇总，标的公路路线全长为 48.724 公里。

4) 根据《广西壮族自治区人民政府关于收取兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目车辆通行费的批复》（桂政函（2018）92 号），“自治区人民政府核定南钦防改扩建一期工程的收费里程为 48.724 公里。”

5) 根据自治区交通厅出具的编号为桂交行审（2020）176 号的《广西壮族自治区交通运输厅关于印发广西沿海高速公路改扩建一期工程（含预留起点段）竣工质量鉴定报告的通知》所附：广西沿海高速公路改扩建一期工程（含预留起点段）竣工质量鉴定报告，“广西沿海高速公路改扩建一期工程（含预留起点段）起点桩号为 K1990+532.14，终点桩号为 K2039+256.137，路线全长 48.724 公里。”

6) 根据自治区交通厅出具的编号为桂交行审（2023）224 号的《广西壮族自治区交通运输厅关于印发沿海高速公路改扩建一期工程竣工验收鉴定书的通知》附件：沿海高速公路改扩建一期工程公路工程竣工验收鉴定书，“项目路线起于南宁市那马镇新丁村附近，经那马、大塘、南晓，终于钦州市钦北区大寺镇南间村附近，路线全长 48.724 公里。”

标的公路对应相关批复与验收文件所载明的里程不完全一致是高速公路项目立项、施工与竣工过程中的常见情形，就上述标的公路所对应相关批复与验收文件中，载明的最长里程为 49 公里，载明的最短里程为 48.724 公里（即交工验

收报告、竣工验收鉴定书、竣工质量鉴定报告、车辆通行费的批复所载明里程，前述批复与验收文件中所载明的里程一致），而本项目所采用的里程标准为最短里程 48.724 公里，因此标的公路里程在此基础上进一步减少的可能性较小。

针对标的公路所对应相关批复与验收文件中标的公路里程不完全一致的情况，在标的公路运营的过程中，可能发生标的公路里程减少的不利情形从而给项目公司造成损失的风险。对此，北投集团已出具承诺函，承诺：“在标的公路收费权以及相关资产、负债、人员转移至项目公司之后，如因标的公路里程减少等相关事宜而导致项目公司的任何损失承担赔偿责任。”

3. 标的公路广告经营权

根据自治区交通厅、自治区国资委与北投集团于 2023 年 12 月 27 日签署的《授权经营协议》以及于 2024 年 11 月 29 日签署的《授权经营协议补充协议》，明确北投集团作为标的公路的市场化投融资、建设主体，享有标的公路的经营权，包括收费公路收费权和附属设施经营权（含广告经营权）等收费公路权益，且北投集团有权将其在该协议项下的权利和义务通过合法形式划转至北投集团控股的子公司进行承继。

因此，本所律师认为，截至法律尽职调查基准日，北投集团已依法取得标的公路沿线（不含服务区）的广告经营权。截至本法律意见书出具之日，《转移合同》已依法生效，项目公司已从北投集团承接并享有标的公路沿线（不含服务区）的广告经营权。

4. 附属公路设施

除标的公路收费权、广告经营权外，本项目拟入池的不动产项目相关资产还包括标的公路路段范围内的公路、桥涵、收费站（大塘匝道收费站、那马匝道收费站及南宁南主线收费站）及配套管理用房、相关公路设施（包括公路安全设施、公路通信设施、公路监控设施、公路收费设施）以及前述附属公路设施土地占用范围内的土地使用权，但不包括服务区设施及所对应的土地使用权。

（1）土地使用权

1）入池土地使用权的不动产权证书

标的公路的路线全长 48.724 公里，主线采用双向八车道高速公路标准建设，利用原南南段公路两侧加宽，路基拓宽至 42 米，标的公路的用地部分由原址部分和扩建部分两个部分的资产（即入池范围内的土地使用权）组成。为实施本项目，北投集团与项目公司已签署《转移合同》，根据该合同约定北投集团已将标的公路的入池土地使用权划转至项目公司，并将标的公路入池土地使用权均登记至项目公司名下。截至本法律意见书出具之日，本项目涉及的重组工作已完成。

截至法律意见书出具之日，根据项目公司提供的不动产权证，项目公司就其享有的标的公路占地范围内的建设用地（不含服务区）合计共取得 193 本不动产权证书，合计宗地面积 3636912.06 平方米（折合约 5455.34 亩），土地使用权性质为划拨，用途为公路用地，具体见附件一“入池土地使用权的不动产权证清单”。

就标的公路入池土地使用权不动产权证的办理和权属情况，南宁市自然资源局已出具《南宁市自然资源局关于兰海高速广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速改扩建一期工程）项目用地、规划及不动产登记手续办理事项的复函》（南自然资函〔2025〕807 号），确认“标的公路由原址部分和扩建部分两个部分组成，原址部分为历史沿用，我局依据自治区自然资源厅、自治区交通运输厅联合印发的《关于印发加快高速公路不动产确权登记工作方案的通知》（桂自然资发〔2020〕64 号）精神，按历史遗留问题办理了该部分的不动产登记，并核发了 9 本不动产权证，其中拟入池标的公路原址部分（不含服务区及加油站）7 本，面积为 2966660.47 平方米（折合 4449.97 亩）。扩建部分道路我局已于 2024 年核发 187 本不动产权证，其中入池标的公路扩建部分（不含服务区）186 本，面积为 670251.59 平方米（折合 1005.37 亩）。综上，我局已为拟入池标的公路占地范围内的所有建设用地（包括原址部分和扩建部分）依法办理了不动产权证书。标的公路用地权属清晰、范围明确。”

综上所述，项目公司已依法享有标的公路占地范围内的土地使用权，标的公

路用地权属清晰、范围明确。

2) 收费站及配套管理用房所有权

根据《广西壮族自治区交通运输厅关于印发沿海高速公路改扩建一期工程竣工验收鉴定书的通知》（桂交行审〔2023〕224号）、《广西壮族自治区交通运输厅关于印发广西沿海高速公路改扩建一期工程（含预留起点段）竣工质量鉴定报告的通知》（桂交行审〔2020〕176号），除不纳入入池资产范围的服务区外，标的公路的房屋建筑工程包括收费站（大塘匝道收费站、那马匝道收费站及南宁南主线收费站）以及配套管理用房（以下简称“**标的公路收费站以及配套管理用房**”或“**标的公路的房屋建筑物**”）。截至本法律意见书出具之日，前述标的公路房屋建筑未办理房屋所有权登记。

尽管如此，根据相关法律规定，项目公司有权在标的公路收费经营期内拥有、占有、使用标的公路的收费站以及配套管理用房，并已取得主管部门出具的明确意见和原始权益人出具的承诺函，具体如下：

A. 重组完成前，标的公路收费站以及配套管理用房系由北投集团通过合法建设取得所有权

根据《民法典》第 231 条规定：“因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。”标的公路的收费站以及配套管理用房系由北投集团根据主管机关审批同意的施工图设计批复、初步设计批复、开工许可等报建手续进行合法建造，并已完成质量竣工验收，即合法建造事实行为已成就。

根据《民法典》第 352 条规定：“建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人，但是有相反证据证明的除外。”北投集团已合法取得收费站以及配套管理用房占用范围内的建设用地使用权，依据上述规定，北投集团作为建设用地使用权人有权通过合法建设的方式取得该等收费站以及配套管理用房的所有权。

综上所述，北投集团已通过合法建设取得标的公路的房屋建筑物所有权。

B. 重组完成后，根据《民法典》第 356 条的规定，项目公司已依法拥有、占有和使用标的公路的收费站以及配套管理用房

根据《授权经营协议补充协议》第六条的约定以及南宁市政府和南宁市自然资源局关于标的公路划拨用地转让的批复意见，北投集团与项目公司签订《转移合同》，根据该合同第二条的约定，由北投集团将标的公路权益以及附属公路设施（包括土地占用范围内的土地使用权）划转至项目公司。

因此，根据《民法典》第 356 条关于：“建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分”的规定，该等标的公路的房屋建筑物已依法转移至项目公司，并由项目公司依法拥有、占有、使用。

C. 已取得主管部门南宁市自然资源局出具的关于项目公司在标的公路收费经营期内有权依法使用该等收费站以及配套管理用房的明确意见

就项目公司在高速公路收费经营期内合法使用该等标的公路的收费站以及配套管理用房，有权主管部门南宁市自然资源局已出具《南宁市自然资源局关于兰海高速广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速改扩建一期工程）项目用地、规划及不动产登记手续办理事项的复函》（南自然资函（2025）807 号）确认，“标的公路范围内的房屋建筑工程包括收费站（大塘匝道收费站、那马匝道收费站及南宁南主线收费站）以及配套管理用房（以下简称‘收费站以及配套管理用房’）均在南宁市境内，项目公司在标的公路收费经营期内有权依法使用该等收费站以及配套管理用房。”

同时，北投集团已出具承诺函，承诺，“本公司及项目公司就标的公路占地范围内的收费站（大塘匝道收费站、那马匝道收费站及南宁南主线收费站）以及配套管理用房尚未办理不动产权登记，未办理不动产权登记不影响不动产资产的整体运营。本公司和项目公司未因此受到任何主管部门处罚、被采取任何监管措

施或被提出任何异议和权利主张，亦不存在任何纠纷或潜在纠纷。在不动产基金存续期间，如上述房屋建筑未办理不动产权登记等相关事宜导致相关主管部门对项目公司作出任何处罚、采取任何监管措施、或发生任何法律纠纷等情况，而对项目公司、专项计划、不动产基金造成的任何损失由本公司承担。”

综上，项目公司有权依法拥有、占有、使用标的公路收费站及配套管理用房。

八 标的不动产项目的合法合规性

（一）项目公司的合法合规性

1. 项目公司的设立

经本所核查项目公司现持有的广西壮族自治区市场监督管理局于2025年6月25日核发的统一社会信用代码为91450000MADTU9BT2B的《营业执照》、项目公司的公司章程、南南公司全套工商档案，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹⁰⁴显示项目公司的登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，项目公司于2024年7月30日设立，住所为南宁市青秀区云景路39号南宁农工商产业大厦七层703号办公，股东为北投集团，北投集团持有项目公司的100%的股权。

本所认为，截至法律尽职调查基准日，项目公司依法设立并合法存续，项目公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》《中华人民共和国市场主体登记管理条例》（中华人民共和国国务院令第746号）的规定。

2. 项目公司出资资产

经本所核查项目公司现持有的广西壮族自治区市场监督管理局于2025年6月25日核发的统一社会信用代码为91450000MADTU9BT2B的《营业执照》、项目公司的公司章程、南南公司全套工商档案，截至法律尽职调查基准日，项目公司的注册资本为人民币27,000万元。

¹⁰⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

根据项目公司的公司章程，广西北部湾投资集团有限公司为公司唯一股东，认缴金额为人民币27,000万元，占公司注册资本的100%，出资期限为2029年7月30日。根据项目公司提供的审计报告（容诚审字[2025]530Z0021号）、资金划付凭证、股东决定，截至法律尽职调查基准日，北投集团已完成项目公司注册资本的实缴出资。

3. 项目公司的重大股权变动和重组事项

根据项目公司提供的南南公司全套工商档案等文件材料，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹⁰⁵，自项目公司设立之日起至法律尽职调查基准日，项目公司股权未发生过变更，项目公司注册资本变更如下：

2024年12月20日，项目公司注册资本由100万元变更为57,000万元。

2025年6月25日，项目公司注册资本由57,000万元减至27,000万元。

关于项目公司的重组事项，根据北投集团与项目公司签署的《转移合同》，北投集团将当前标的公路所对应不动产资产、负债、人员划转给项目公司，并将标的公路入池土地使用权均登记至项目公司名下。截至本法律意见书出具之日，本项目涉及的重组工作已完成。

4. 项目公司的公司章程

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

5. 项目公司的公司章程规定的授权情况

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

6. 项目公司组织机构

¹⁰⁵ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

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

7. 标的不动产项目相关资产的持有

项目公司持有标的不动产项目相关资产情况具体请见本法律意见书第七章第（二）节“标的不动产项目的权属和资产范围”。

8. 项目公司的财务会计制度

经本所核查，北投集团制定了《广西北部湾投资集团有限公司固定资产管理办法》《广西北部湾投资集团有限公司财务管理办法》《广西北部湾投资集团有限公司会计政策实施指引》《广西北部湾投资集团有限公司财务人员管理办法（试行）》《广西北部湾投资集团有限公司资产减值准备财务核销管理办法（试行）》等有关财务制度。根据前述财务会计制度和财务管理制度的规定，项目公司作为北投集团全资子公司应适用前述财务会计制度和财务管理规定。基于本所律师作为非财务专业人员所履行的普通人一般注意义务，项目公司依法适用规范的财务会计制度和会计核算体系，项目公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，项目公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，项目公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务，符合财务独立性要求，财务会计制度和财务管理制度规范。

9. 商标权、专利权、版权

经本所律师查询国家版权登记门户网¹⁰⁶、国家知识产权局政务服务平台¹⁰⁷、国家知识产权局商标局¹⁰⁸，截至法律尽职调查基准日，项目公司无商标权、专利权、版权。

10. 项目公司资产独立情况

¹⁰⁶ 网址：<https://www.ncac.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹⁰⁷ 网址：<https://www.cnipa.gov.cn/?src=btnav-home>。最后查询日期：2026年1月10日。

¹⁰⁸ 网址：<https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>。最后查询日期：2026年1月10日。

经本所律师实地踏勘相关标的不动产项目及核查项目公司提供的基本存款账户信息等，并根据项目公司提供的说明与承诺，截至法律尽职调查基准日，项目公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

11. 诉讼仲裁

根据本所律师于全国法院被执行人信息查询系统¹⁰⁹、中国裁判文书网¹¹⁰、国家企业信用信息公示系统¹¹¹、“信用中国”¹¹²等网站对项目公司的诉讼案件进行查询的结果，截至法律尽职调查基准日，于前述信息渠道，项目公司不涉及正在进行的诉讼、仲裁、破产或执行情况。

12. 项目公司股权的质押、查封及其他司法强制措施情况

经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹¹³，截至法律尽职调查基准日，项目公司的股权不存在被质押的情形，项目公司的股权不存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的记录。

13. 项目公司股权的权利限制

根据北投集团和项目公司的书面确认，并经本所律师适当核查，项目公司股权不存在权利限制。

14. 项目公司的违法、违规、失信、处罚情况

经核查项目公司提供的中国人民银行征信中心于2026年1月4日出具的项目公司的《企业信用报告》，并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统¹¹⁴、国家税务总局网站¹¹⁵、国家税务总局广西壮族自治区税务局网站¹¹⁶、中国证监会网站¹¹⁷、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站¹¹⁸、中国人民银

¹⁰⁹ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹¹⁰ 网址：<http://wenshu.court.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹¹¹ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹¹² 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹¹³ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹¹⁴ 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹¹⁵ 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹¹⁶ 网址：<https://guangxi.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹¹⁷ 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2026年1月7日。

行网站¹¹⁹、国家外汇管理局网站¹²⁰、国家金融监督管理总局网站¹²¹、国家市场监督管理总局网站¹²²、国家发展和改革委员会网站¹²³、中华人民共和国财政部网站¹²⁴、“信用中国”网站¹²⁵、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统¹²⁶及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统¹²⁷、中国市场监管行政处罚文书网¹²⁸、中华人民共和国住房和城乡建设部网站¹²⁹、中华人民共和国自然资源部网站¹³⁰、中华人民共和国应急管理部网站¹³¹、中华人民共和国生态环境部网站¹³²，本所认为，截至法律尽职调查基准日，项目公司不存在重大违法、违规行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚；项目公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录并被暂停或者限制进行融资的情形；项目公司最近三年不存在因违反税收法律、法规被税务部门处罚且情节严重的情形。

15. 项目公司的经营情况

经本所适当审查，截至法律尽职调查基准日，项目公司的经营不违反法律、行政法规的强制性规定。

(二) 标的不动产项目的固定资产投资管理相关手续

1. 标的不动产项目取得的固定资产投资管理手续

标的公路的用地部分由原址部分和扩建部分两个部分的资产组成，因此在项目实际建设过程中涉及原址部分的主要是建设用地的相关合规手续，包括选址意

¹¹⁸ 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹¹⁹ 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹²⁰ 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹²¹ 网址：<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹²² 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹²³ 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹²⁴ 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月10日。

¹²⁵ 网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹²⁶ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹²⁷ 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹²⁸ 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹²⁹ 网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹³⁰ 网址：<http://www.mnr.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月10日。

¹³¹ 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

¹³² 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2026年1月7日。

见书、用地预审、用地批准书、用地规划、划拨决定书和不动产权证书。在建设用地的相关合规手续方面，除划拨决定书为原址和扩建部分整体一并办理外，建设用地其他相关合规手续（选址意见书、用地预审、用地批准、用地规划许可以及不动产权证）均为原址部分和扩建部分分开办理。除前述建设用地相关合规手续外，标的公路在建设过程中的其他投资管理手续均以整体名义（即包括原址部分和扩建部分）办理。

标的不动产项目由北投集团建设，投资和建设及运营过程所涉及的文件信息详见本法律意见书**附件二“目标不动产资产管理手续信息”**。

经核查，标的不动产项目履行了投资立项、规划、用地、节能、环评、施工许可、竣工验收等投资建设手续。

综上所述，本所认为，目标不动产资产固定资产投资建设的基本程序合法合规，已按照规定办理相关手续，并已通过竣工验收。

2. 标的不动产项目实际用途与规划用途、权证所载用途的一致性

经本所律师核查，项目公司已经就标的公路取得了如本法律意见书第七章第（二）节第4项第（1）点所述的不动产权证书，不动产权证载明用途为“公路用地”。根据南宁市自然资源局出具的《国有建设用地划拨决定书》（编号为南自然（审）划字20220037号），标的公路土地的用途为公路用地。根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），公路用地指用于国道、省道、县道和乡道的用地，包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木和直接为其服务的附属用地。

经本所律师核查，标的公路土地的实际用途为公路、桥涵、收费站（大塘匝道收费站、那马匝道收费站及南宁南主线收费站）及配套管理用房。

综上所述，本所律师认为，标的不动产项目主体工程 and 收费站所占土地均属于公路用地范围，实际用途与其规划用途及其权证所载用途一致。

（三）标的不动产项目运营与现金流情况

1. 标的不动产项目运营情况

（1）经本所适当审查，根据《广西壮族自治区人民政府关于收取兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目车辆通行费的批复》（桂政函〔2018〕92号）、《广西壮族自治区交通运输厅 广西壮族自治区发展和改革委员会 广西壮族自治区财政厅关于顺延全区收费公路收费期限的通知》（桂交财务发〔2020〕58号）、《广西壮族自治区人民政府关于延长兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程）临时收费期限的批复》（桂政函〔2022〕73号）、《广西壮族自治区人民政府关于兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程）收费标准及收费期限的批复》（桂政函〔2024〕121号）、《公路工程交工验收报告》、《关于广西沿海高速公路改扩建一期工程交工验收备案的报告》（改扩建报〔2017〕428号）和北投集团的书面确认，标的公路运营3年以上，符合《不动产基金指引》第8条第1款第（3）项及《上交所REITs指引第1号》第13条关于不动产项目运营时间原则上不低于3年的要求。

（2）根据北投集团的书面确认并经查阅《广西北部湾投资集团有限公司通过其子公司广西北投南南高速公路有限公司所持有的兰海高速广西南宁那南段备考财务报表审计报告》（容诚审字[2026]530Z001号），基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，不动产项目已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍。

（3）经核查南宁市不动产登记中心于2026年1月12日出具的不动产登记资料查询结果，截至法律尽职调查基准日，标的不动产项目不存在被采取查封、扣押、拍卖等强制性措施而影响持续经营的情形。

综上所述，经本所适当审查，本所认为，截至法律尽职调查基准日，标的不动产项目已产生持续、稳定的现金流，不存在被采取查封、扣押、拍卖等强制性

措施而影响持续经营的情形；截至法律尽职调查基准日，标的不动产项目运营3年以上。

2. 标的不动产项目现金流情况

根据北投集团、项目公司的书面确认并经本所律师查阅《广西北部湾投资集团有限公司通过其子公司广西北投南南高速公路有限公司所持有的兰海高速广西南宁那南段备考财务报表审计报告》（容诚审字[2026]530Z001号），不动产项目的现金流主要来源于高速公路车辆通行费收入。

经核查，本所认为，标的不动产项目的现金流来源主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，不存在重要现金流提供方。

（四）标的不动产项目投保情况

经本所适当审查，截至本法律意见书出具之日，标的不动产项目的投保情况如下：

根据项目公司提供的《公众责任保险保险单》（保单号：PZCG202445010000000357），广西新发展交通集团有限公司南宁高速公路运营分公司已向中国人民财产保险股份有限公司投保以广西新发展交通集团有限公司南宁高速公路运营分公司、广西北部湾投资集团有限公司沿海高速公路分公司作为被保险人，以“南南路：S6102南那高速K0+000-K2+307、G75兰海高速K2007+839-K2055+600（含沿线收费站、匝道、引道、立交等），合计50.068公里”作为承保区域的公众责任险。保险期限自2025年2月1日零时起至2026年1月31日二十四时止。保险费为3万元，累计责任限额为1000万元，每次事故每人人身伤亡责任限额为100万元，每次事故每人医疗费用责任限额为30万元。因标的公路的权属和运营管理机构变更，中国人民财产保险股份有限公司出具《中国人民财产保险股份有限公司公众责任保险（1999版）批单（电子批单）》（批单号：EZCG202545010000000042），同意自2025年10月14日起增加“广西新恒通高速公

路有限公司那南高速公路运营管理中心”、“广西北投南南高速公路有限公司”为共同被保险人。

根据项目公司提供的《公众责任险保险单》（保单号：6051107040120260000001），广西新恒通高速公路有限公司已向华安财产保险股份有限公司投保以广西北投南南高速公路有限公司作为被保险人，以“兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程），含S6102那南高速（K0+000-K2+307）、G75兰海高速（K2007+839-K2054+256）及周边应由被保险人负责的地区”作为承保区域的公众责任险。保险期限自2026年02月01日起至2027年01月31日止。保险费为3万元，累计责任限额为1000万元，每次事故赔偿限额为500万元，每次事故财产损失赔偿限额为200万元，每次事故人身伤亡赔偿限额为100万元，每人医疗费赔偿限额为30万元。

根据项目公司提供的《财产一切险保险单》（保单号：6051107010220251000071），广西新恒通高速公路有限公司已向华安财产保险股份有限公司投保以广西北投南南高速公路有限公司作为被保险人，以“兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程），含那南高速K0+000-K2+307、兰海高速K2007+839-K2054+256房屋及建筑物、机械设备、电子设备、土地使用权、其他”作为保险标的的财产一切险。保险金额人民币2,487,265,600元。保险期限自2025年11月18日00:00起至2026年11月17日23:59止。

根据项目公司提供的《安全生产责任保险保险单》（保单号：6051107046120260000002），广西新恒通高速公路有限公司已向华安财产保险股份有限公司投保以广西北投南南高速公路有限公司作为被保险人的交通运输行业安全生产责任保险。保险期限自2026年02月01日起至2027年01月31日止。保险费为37,050元，累计赔偿限额为500万元。

根据项目公司提供的《现金保险保险单》（保单号：6051107010620251000000），广西新恒通高速公路有限公司已向华安财产保险股份有限公司投保以广西北投

南南高速公路有限公司作为被保险人，以“兰州至海口高速公路广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程），含那南高速K0+000-K2+307、兰海高速K2007+839-K2054+256库存现金、在途现金、营业场所现金”作为保险标的的现金保险。保险金额人民币200,000元。保险期限自2025年11月18日00:00起至2026年11月17日23:59止。

对此，本所认为，广西新发展交通集团有限公司南宁高速公路运营分公司和广西新恒通高速公路有限公司为标的公路投保的公众责任险、广西新恒通高速公路有限公司为标的公路投保的财产一切险、安全生产责任险和现金保险不违反《保险法》《民法典》等法律、行政法规的强制性或禁止性规定，是合法、有效的。

（五）标的不动产项目对外借款情况

根据北投集团与项目公司签署的《内部借款协议》（以下简称“《关联方借款合同》”），北投集团向项目公司发放关联方借款用于偿还银行借款。截至法律意见书出具之日，该《关联方借款合同》项下的未偿本金余额为人民币1,203,712,500元。

2025年6月25日，项目公司注册资本由57,000万元减至27,000万元。对此，项目公司对其股东北投集团负有30,000万元的减资债务。

根据《标准条款》《股东借款合同》的约定，计划管理人受让项目公司股权后，即成为项目公司股东，应根据《股东借款合同》的约定，向项目公司提供借款，用于偿还项目公司的存量负债。根据《基金指引》第28条第1款，“基础设施基金成立前，基础设施项目已存在对外借款的，应当在基础设施基金成立后以募集资金予以偿还。”标的不动产项目的对外借款安排符合《基金指引》规定的相关条件。

九 标的不动产项目转让的合法有效性

（一）标的不动产项目转让安排概述

根据本项目的交易安排，北投集团拟将其所持有的项目公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体，并就此与易方达资产和项目公司签署关于项目公司股权转让相关事宜的《股权转让协议》。经审查，本所认为，《股权转让协议》的约定合法、有效。

（二）资产转让行为所需取得的相关授权与批准程序

根据《公司法》《广西壮族自治区企业国有资产交易共同监督实施办法》《广西北部湾投资集团有限公司章程》《广西北投南南高速公路有限公司公司章程》的规定，项目公司100%的股权转让相关事宜，已取得北投集团董事会的批准。

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

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

除取得本法律意见书第九章第（二）节所述批准外，根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）第10条¹³³、第11条¹³⁴、第12条¹³⁵、第13条¹³⁶、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）第4条¹³⁷的规定，北投集团还应当：

¹³³ 《企业国有资产交易监督管理办法》第10条：转让方应当按照企业发展战略做好产权转让的可行性和方案论证。产权转让涉及职工安置事项的，安置方案应当经职工代表大会或职工大会审议通过；涉及债权债务处置事项的，应当符合国家相关法律法规的规定。

¹³⁴ 《企业国有资产交易监督管理办法》第11条：产权转让事项经批准后，由转让方委托会计师事务所对转让标的企业进行审计。涉及参股权转让不宜单独进行专项审计的，转让方应当取得转让标的企业最近一期年度审计报告。

¹³⁵ 《企业国有资产交易监督管理办法》第12条：对按照有关法律法规要求必须进行资产评估的产权转让事项，转让方应当委托具有相应资质的评估机构对转让标的进行资产评估，产权转让价格应以经核准或备案的评估结果为基础确定。

¹³⁶ 《企业国有资产交易监督管理办法》第13条：产权转让原则上通过产权市场公开进行。转让方可以根据企业实际情况和工作进度安排，采取信息预披露和正式披露相结合的方式，通过产权交易机构网站分阶段对外披露产权转让信息，公开征集受让方。其中正式披露信息时间不得少于20个工作日。

因产权转让导致转让标的企业的实际控制权发生转移的，转让方应当在转让行为获批后10个工作日内，通过产权交易机构进行信息预披露，时间不得少于20个工作日。

¹³⁷ 《企业国有资产评估管理暂行办法》第4条：企业国有资产评估项目实行核准制和备案制。

(1) 做好项目公司100%股权转让的可行性和方案论证；(2) 委托会计师事务所对项目公司进行审计；(3) 委托具有相应资质的评估机构对其持有的项目公司的100%股权进行资产评估，并根据广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会的要求对资产评估结果进行备案；(4) 原则上通过产权交易机构公开进行项目公司100%股权的转让。

对此，根据国务院国资委《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国发产权规〔2022〕39号）第3条¹³⁸、《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）第2条第（四）款¹³⁹的规定，“国有企业发行基础设施REITs涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”因此，本项目涉及的国有产权（即项目公司100%股权）非公开协议转让，应当报同级国资监管机构（即广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会）批准。

对此，广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会于2025年12月10日出具《自治区国资委关于广西北投南南高速公路有限公司100%股权非公开协议转让有关事项的批复》（桂国资复〔2025〕96号），同意“北投集团通过发行基

经各级人民政府批准经济行为的事项涉及的资产评估项目，分别由其国有资产监督管理机构负责核准。

经国务院国有资产监督管理机构批准经济行为的事项涉及的资产评估项目，由国务院国有资产监督管理机构负责备案；经国务院国有资产监督管理机构所出资企业（以下简称中央企业）及其各级子企业批准经济行为的事项涉及的资产评估项目，由中央企业负责备案。

地方国有资产监督管理机构及其所出资企业的资产评估项目备案管理工作的职责分工，由地方国有资产监督管理机构根据各地实际情况自行规定。

¹³⁸ 国务院国资委《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国发产权规〔2022〕39号）第3条：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。

¹³⁹ 《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）第2条第（四）款：（四）推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）健康发展。进一步提高推荐、审核效率，鼓励更多符合条件的基础设施REITs项目发行上市。对于在维护产业链供应链稳定、强化民生保障等方面具有重要作用的项目，在满足发行要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下，可进一步灵活合理确定运营年限、收益集中度等要求。建立健全扩募机制，探索建立多层次基础设施REITs市场。国有企业发行基础设施REITs涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。研究推进REITs相关立法工作。

基础设施REITs盘活存量资产，并采取非公开协议方式将你公司所持有的广西北投南南高速公路有限公司100%股权转让给易方达资产管理有限公司（资产支持专项计划）”。

综上所述，本所认为，本项目中，资产重组完成后项目公司100%的股权转让相关国有资产交易行为，已取得北投集团董事会的批准，并已取得广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会的批准，可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行，相应国有资产转让行为合法有效。

（四）与转让划拨地相关的批准程序

根据《城市房地产管理法》第40条¹⁴⁰的规定，又根据标的公路入池土地使用权对应的《国有建设用地划拨决定书》（编号：南自然（审）划字20220037号），转让划拨建设用地土地使用权应向市、县自然资源行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。因此，标的公路所涉入池土地使用权的转让应向南宁市人民政府和南宁市自然资源局申请批准。

根据《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》第2条第6款¹⁴¹和《划拨用地目录》的相关规定，考虑到公路交通设施用地在《划拨用地目录》之内，因此，本所律师认为，标的公路所涉划拨土地使用权划转至项目公司后仍符合《划拨用地目录》，在取得相关批准后，标的公路所涉入池土地使用权可采用保留划拨的方式进行转让。

南宁市自然资源局已出具《南宁市自然资源局关于广西北部湾投资集团有限公司恳请支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关意见的

¹⁴⁰ 《城市房地产管理法》第40条：以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

¹⁴¹ 《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》第2条第6款：明晰不同权能建设用地使用权转让的必要条件。以划拨方式取得的建设用地使用权转让，需经依法批准，土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理；不符合《划拨用地目录》的，在符合规划的前提下，由受让方依法依规补缴土地出让价款。以出让方式取得的建设用地使用权转让，在符合法律法规规定和出让合同约定的前提下，应充分保障交易自由；原出让合同对转让条件另有约定的，从其约定。以作价出资或入股方式取得的建设用地使用权转让，参照以出让方式取得的建设用地使用权转让有关规定，不再报经原批准建设用地使用权作价出资或入股的机关批准；转让后，可保留为作价出资或入股方式，或直接变更为出让方式。

复函》（南自然资函〔2024〕3321号），确认“兰海高速-广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目涉及我市的用地范围以划拨方式取得土地使用权，用途为公路用地，按100%股权转让方式发行基础设施REITs（即土地发生转让）后，土地用途仍符合《划拨用地目录》。经报市人民政府批准同意后，可按保留划拨性质方式依法进行转让。因此，我局对该项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议”。

南宁市人民政府已出具《南宁市人民政府关于同意以保留划拨方式将广西北部湾投资集团有限公司194宗公路¹⁴²用地转移登记至广西北投南南高速公路有限公司名下的函》（南府函〔2024〕150号），同意北投集团将标的公路所对应的全部入池土地使用权保留划拨性质转移登记至项目公司名下，批准用途及使用权性质保持不变。

综上，本所认为，北投集团已取得南宁市人民政府和南宁市自然资源局的书面同意，有权将标的公路所对应的入池土地使用权划转给项目公司。

（五）关于融资担保合同项下的转让限制及解除情况

根据北投集团的书面确认，并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，北投集团相关融资担保合同项下不涉及对标的不动产项目的抵押或质押担保等转让限制。

（六）关于存续期内转让限制

¹⁴² 说明：根据南府函〔2024〕150号所附《北投集团194宗公路用地明细表》，函件所述194宗公路用地范围（合计3,767,778.53平方米）已包括了标的公路（含公路、收费站及配套管理用房等）的所有用地范围（合计3,636,912.06平方米，对应不动产权证共计193本）以及标的公路服务区的所有用地范围（合计130,866.47平方米，对应不动产权证共计3本）[注：因标的公路服务区及其对应土地使用权未纳入本项目入池资产范围，北投集团对194宗公路用地中的其中一宗包含服务区的用地办理了分宗。2024年12月5日，北投集团取得南宁市人民政府《关于给予广西北部湾投资集团有限公司办理45010800000GB00046宗地调整土地使用条件用地手续的批复》，同意北投集团将194宗公路用地中的位于良庆区的45010800000GB00046宗地（服务区用地）进行土地分宗，分宗后原宗地分为三个新地块，标的公路及服务区所对应的原194宗公路用地也相应调整为了196宗公路用地，并办理了196本不动产权证]。因标的公路服务区及其对应土地使用权未纳入本项目入池资产范围，为满足1014号文关于“项目应权属清晰、资产范围明确”的要求，北投集团已将入池标的公路（含公路、收费站及配套管理用房等）及其对应土地使用权（对应不动产权证共计193本）划转至项目公司。为避免歧义，入池标的公路所对应的土地使用权（对应不动产权证共计193本）已全部得到南宁市人民政府关于同意北投集团保留划拨性质转移登记至项目公司的同意。

不动产基金存续期内及清算时，如若发生不动产资产或项目公司股权的转让，因颁布新的法律法规、政策，或法律法规、政策变更等原因可能将存在关于不动产资产或项目公司股权转让过程中相关交易流程及所需满足的前置条件方面的要求（如有），在未来收购或处置相关不动产资产或项目公司股权的过程中，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等不动产资产或项目公司股权的风险。

（七）转让对价的公允性

《股权转让协议》第3.1.1款约定了确定股权转让价款的计算公式，《股权转让协议》第3.1.2款约定了股权转让价款不得低于根据国资监管程序经备案或批准后的价格。若根据《股权转让协议》第3.1.1款计算得出的股权转让价款金额低于经备案或批准后的价格，则《股权转让协议》自动终止且自始不产生效力，任何一方无需就前述终止向其他方承担任何责任。

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

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

十 不动产基金的治理机制

（一）本基金的议事规则

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

本所认为，《基金合同》约定的本基金的议事规则符合《证券投资基金法》《基金指引》规定的要求。

（二）基金管理人的职权

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

本所认为，《基金合同》约定的基金管理人的职权符合《证券投资基金法》《基金指引》规定的要求。

（三）基金管理人不动产资产管理委员会的机制设置

经核查《招募说明书》，基金管理人设立不动产资产管理委员会，主要负责对不动产基金重大事项的审批决策。

经核查易方达基金提供的《基础设施证券投资基金业务制度》，本所认为，基金管理人不动产资产管理委员会参与治理的机制设置不违反法律、行政法规的强制性规定，赋权合法有效，符合中国证监会关于本基金和基金管理人治理的相关规定。

（四）项目公司的治理机制

经核查在易方达资产成为项目公司的股东后拟使用的项目公司的公司章程（草案），项目公司的股东为易方达资产；项目公司不设董事会，设一名董事，

由股东任命，任期3年，任期届满，可连选连任；项目公司设经理，由董事决定聘任或者解聘，经理对董事负责；项目公司不设监事会和监事。

本所认为，项目公司拟设立的上述治理机制符合《公司法》规定的要求。

十一 不动产项目的运营管理安排

（一）基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务约定

经核查《运营管理协议》中关于基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务的约定，不存在将《基金指引》第38条项下除第（4）项至第（9）项外的其他运营管理职责委托给运营管理机构负责的情形，本所认为，截至法律尽职调查基准日，关于基金管理人、运营管理机构、项目公司的权利义务约定符合《基金指引》规定的要求。

（二）运营管理机构的解聘、更换安排

经核查，《运营管理协议》中约定：如果运营管理机构发生下列情形之一时，基金管理人可通过向运营管理机构发出书面通知而立即解聘运营管理机构，不需召开基金份额持有人大会且无需承担任何违约责任：（1）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；（2）因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失，包括但不限于本基金发生损失金额达到或超过项目公司上一年度经审计营业收入的10%；（3）依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；（4）中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对运营管理机构服务资质提出新的规定或要求，运营管理机构不符合该等规定或要求）。

如果运营管理机构发生下列情形之一时，基金管理人有权按照法律法规、公募基金法律文件规定提请基金份额持有人大会表决，如基金份额持有人大会决议解聘运营管理机构的，基金管理人有权提前终止《运营管理协议》，且无需承担任何违约责任：（1）不动产项目连续两年的年度主营业务收入低于基金发行阶段的《经营权资产组资产评估报告》（编号以届时盖章版本为准）预测的各年度主营业务收入的90%；（2）基金管理人发现运营管理机构怠于履行《运营管理协议》项下的职责且可能对不动产基金的利益造成重大不利影响；（3）运营管理

机构未能采取充分、适当的措施防范利益冲突，可能对不动产基金的利益造成重大不利影响；（4）运营管理机构超越《运营管理协议》的约定范围和基金管理人的授权范围从事特定事项；（5）运营管理机构不当履职导致项目公司超过三次受到政府管理部门、其他监管部门的处罚决定；不当履职导致项目公司超过三次对外承担违约责任；（6）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》、《运营管理协议》约定的其他情形。

本所认为，截至法律尽职调查基准日，运营管理机构的解聘、更换安排符合《基金指引》规定的要求。

十二 关联交易、同业竞争、对外借款事项

（一）与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方之间的关联交易

1. 关联交易的类型

经核查，根据《广西北部湾投资集团有限公司通过其子公司广西北投南南高速公路有限公司所持有的兰海高速广西南宁那南段备考财务报表审计报告》（容诚审字[2026]530Z001号）及原始权益人与项目公司分别出具的承诺与说明以及相关资料，不动产项目2023年度、2024年度及2025年的关联交易主要包括采购货物或服务、销售货物或服务；此外，截至本法律意见书出具之日，项目公司与原始权益人之间存在一笔关联方借款（以下统称“关联交易”）。具体情况如下：

（1）采购货物或服务

关联方名称	关联交易内容	合同期限	款项支付
广西国土资源规划设计集团有限公司	土地确权服务费	2023年2月5日签订，工期180天内完成不动产登记申请	分阶段支付，完成测绘、权籍调查及提交不动产权证后分别支付
广西北投产城投资集团有限公司北部湾大厦分公司	北部湾大厦租金	（2022年度）2021年11月1日起至2022年12月31日止 （2023年度）2023年1月1日至2023年12月31日	（2022年度）按季度转账支付租金，首次支付时间为合同签署后10日内 （2023年度）按季度转账支付租金，首次租金于合同签署后30日内支付，后续每季度末前30日内支付下季度租金
广西北投产城投资	北部湾大厦物	（2022年度）2021	（2022年度）综合物业费、生活垃圾

关联方名称	关联交易内容	合同期限	款项支付
集团有限公司北部湾大厦分公司	业服务	年11月1日起至2022年12月31日止 (2023年度) 2023年1月1日至2023年12月31日	处理费按季度支付, 水电费按月支付, 首次费用于合同签署后10日内支付 (2023年度) 综合物业费及生活垃圾处理费按季度支付, 首次费用于合同签署后30日内支付, 后续每季度末前30日内支付下季度费用
广西北投沿海石化有限责任公司	车辆加油	(2022年度) 2021年10月25日至2022年10月25日 (2023年度) 2022年10月25日至2023年10月24日	先货后款, 次月核算结清
广西北部湾投资集团能源有限公司	车辆加油	(2023年度) 2022年5月12日至2023年5月11日 (2024年度) 2023年5月12日至2024年5月11日	(2023年度) 按季度结算, 甲方提交发票后一个月内核算、结清上季度加油款 (2024年度) 按季度结算, 每月5日前核对上月加油数量及金额, 每季度结算后甲方开具发票, 乙方在20个工作日内结清
广西北投交通养护科技集团有限公司	养护工程	原合同2019年2月28日签订, 原定工期58个月, 后经三方协商一致, 将原合同履行期限延长至2024年2月29日	/
广西交通工程检测有限公司	桥梁检测	2024年9月30日前完成桥梁检查并提交报告	检测服务完成并提交经甲方审核确认的检测报告后三十日内一次性支付结算服务费用
广西桂商物业服务集团有限公司	物业服务	2024年4月1日至2025年3月31日	费用按季度支付, 乙方于每季度第一个月15日前提供上季度付款申请资料及发票, 甲方于当月月末前支付上季度服务费
广西新发展交通集团有限公司南宁高速公路运营分公司	固定资产采购	2024年10月1日起至2024年12月31日	过渡期后南宁运营分公司根据过渡期内的设施设备采购、建设等支付的金额开具增值税发票向项目公司收取代垫款项
广西新恒通高速公路有限公司	委托运营服务	自2025年6月20日起至该资产REITs正式发行、交割之日止	在甲方年度预算总包干范围内, 乙方根据实际服务时间, 按季度向甲方申请结算委托管理费
广西北投数字科技	固定资产采购	2025年12月16日签	根据合同中《报价表》内容, 按实际

关联方名称	关联交易内容	合同期限	款项支付
产业有限公司		订, 30日内交付安装完毕并达到使用要求	完成验收合格数量乘以合同单价所得的金额进行结算, 在乙方提供请款材料以及等同结算金额的开具正式增值税发票审定后30日内, 一次性支付至签约合同价(含税)的97%, 并预留签约合同价(含税)3%为质保金
广西交科集团有限公司	固定资产采购	2025年12月18日签订, 工期15个日历天	承包人在工程交工验收合格后30天内, 向发包人提交交工结算申请资料, 经发包人审定后支付合同价款

(2) 销售货物或服务

关联方名称	关联交易内容	合同期限	款项支付
广西北部湾投资集团有限公司	资金归集本金和利息	2025年6月23日至委托人REITs项目发行之日止	本账户收益权来源于北投集团资金管理中心存放在各合作银行的银行存款协定利息, 并按照资金管理中心在各合作银行的日均存款余额加权计算后得出内部账户存款利息结息利率。资金管理中心按照利息计算公式(结息期间内的内部账户余额积数*日利率)发放内部账户存款利息
广西北部湾恒信资产经营有限公司	广告牌租赁	(2022年度) 2022年1月1日至2022年12月31日 (2023年度) 未签署合同, 实际履行 (2024年度) 2024年10月1日起至2029年9月30日	(2022年度) 乙方于2022年12月31日前支付全部租金 (2023年度) 未签署合同, 实际履行 (2024年度) 按年支付, 首年租金于合同签订后10个工作日内支付, 后续每年12月10日前支付

(3) 关联方借款

根据北投集团与项目公司签署的《关联方借款合同》, 北投集团向项目公司发放关联方借款用于偿还《广西沿海高速公路改扩建一期工程(南宁至南间段)项目人民币资金银团借款合同》项下的银行贷款本息。截至2025年12月31日, 该《关联方借款合同》项下的未偿本金余额为人民币1,505,384,322.91元。

2. 关联交易的内部决策

经核查，北投集团已制定《广西北部湾投资集团有限公司合同管理办法》《广西北部湾投资集团有限公司采购管理办法》，其中规定了北投集团内部的合同订立、合同履行、合同纠纷处理、合同归档、采购职责与分工、采购方式及程序、采购计划管理、采购过程管理等，包括北投集团在内的北投集团直属企业（直属企业是指集团公司派出机构、实行内部核算的分公司、集团公司全资子公司、控股子公司和受集团公司实际控制的参股公司）均应遵守前述内部制度。同时，北投集团已于其制定的《广西北部湾投资集团有限公司加强和规范企业关联交易管理有关意见》中规定了关联交易情形、关联交易应符合的规定、法律责任，北投集团及所属各级全资、控股、实际控制的子公司均应遵守前述内部制度。本所认为，前述内部制度规定的合同订立、合同履行、采购方式、采购程序、关联交易定价等公允决策程序合法、有效。

经核查项目公司开展前述关联交易的内部审批文件，并结合北投集团、项目公司的相关承诺与说明，本所认为，项目公司已按照内部制度就开展前述关联交易履行了必要的决策程序。

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

3. 关联交易价格的公允性

就采购货物或服务而言，项目公司按照与关联方的约定进行款项支付；就销售货物或服务而言，项目公司将享有经营权的兰海高速广西南宁那南段出租给承租方经营广告使用而收取相关租金；就关联方借款交易而言，借款年利率2.8%符合法律规定的借款利率要求。

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

（二）同业竞争

1. 同业竞争情况

（1）与同一基金管理人管理基金之间的潜在利益冲突：

本基金成立后，基金管理人将同时管理 2 只高速公路类不动产基金，包括本基金及易方达深高速高速公路封闭式基础设施证券投资基金。基金管理人在本基金存续期间亦可能管理其他同样投资于高速公路类型不动产项目的基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易且投资策略可能存在差异，但受同一基金管理人、资产支持证券管理人管理，同时底层不动产项目存在同质性，可能存在同业竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会等方面竞争和冲突）的风险；同时，未来不排除管理其他不动产基金且底层不动产项目为竞品项目的可能。

（2）与原始权益人之间的潜在利益冲突：

截至法律尽职调查基准日，根据原始权益人北投集团出具的相关说明，北投集团或其同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理其他同一服务区域、走向平行或近乎平行的与本项目存在直接竞争的收费公路项目（简称“竞品项目”）具体包括：南宁-湛江公路南宁至博白那卜段、龙胜—峒中口岸公路南宁吴圩至上思段（一期工程）。

（3）与运营管理机构之间的潜在利益冲突：

根据运营管理机构新恒通公司出具的相关说明，新恒通公司不存在直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理其他同一服务区域、走向平行或近乎平行的与不动产资产存在直接竞争的收费公路项目（简称“竞品项目”）；不存在直接的同业竞争的情形，但未来不排除新恒通公司投资、持有或管理竞品项目的可能。

2. 避免利益冲突的措施

就上述同业竞争可能引发的利益冲突风险，根据《招募说明书》《基金合同》《运营管理协议》以及北投集团、新恒通公司出具的承诺，本项目拟采取以下措施，以降低上述同业竞争可能引发的与标的不动产项目管理相关的利益冲突：

(1) 避免与基金管理人的利益冲突

1) 基金管理人内部制度层面

基金管理人将做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。未来对于拟发行同类型项目的不动产基金，在遴选项目时，基金管理人将充分评估标的项目与现有不动产项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，基金管理人将就不动产基金建立相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

在内部制度层面，基金管理人制定了不动产基金的投资管理、运营管理和内部控制及风险管理等制度，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

在不动产基金运营管理重要事项决策方面，基金管理人建立了科学的决策机制，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突或关联交易风险。

2) 不动产基金的运营管理层面

对于所管理的不同的收费公路类不动产基金，基金管理人原则上聘请不同的运营管理机构并将通过不动产项目运营管理协议约定，不动产基金项目公司的预算由运营管理机构拟定，并经基金管理人审批通过后方可执行。根据法律法规规定及《基金合同》的约定，不同的不动产基金不得相互投资或进行资金拆借。

基金管理人将严格落实风险隔离措施，所管理的不同的收费公路类不动产基金的基金财产相互隔离，并严格按照相关法律法规以及内部管理制度的规定防范利益冲突。

对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由不动产资产管理委员会讨论决定处理方式，制定公平对待不同不动产项目的相关措施，并在定期报告中予以披露，必要时还需进行临时披露，接受投资者监督。

3) 不动产基金的投资扩募层面

基金管理人对于扩募相关的敏感信息进行管控，限定相关敏感信息的知悉范围，对于相关业务人员的办公电话、办公邮件等进行留痕监测。不同不动产基金的基金经理应维护各自基金持有人的利益，严禁直接或间接在不同基金间进行利益输送。存在利益冲突的议案时，相关人员需要回避表决。

在资产交易的立项、投资以及退出决策等各主要环节，存在潜在利益冲突的人员应当主动避免可能的利益冲突。若合同、交易行为中存在或可能存在利益冲突，相关人员应及时声明，并在有关决策时主动回避。就存在利益冲突的扩募收购项目，不同基金的基金经理独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。

基金拟扩募购入新项目时，基金管理人将依法召集基金份额持有人大会对扩募和新购入项目相关事项进行审议。如出现不同基金拟扩募购入的资产范围存在重叠的特殊情况的，基金管理人将充分披露和提示该等情况和潜在的利益冲突情形，由基金份额持有人大会进行决策。

综上所述，基金管理人建立了有效的内部制度、决策机制及风险防范措施，以有效防范不同不动产基金之间的利益冲突和关联交易风险，以及扩募可能面临的有关风险，为各不动产基金合规、公平、平稳运作及本次扩募的依法合规开展提供保障。

(2) 避免与原始权益人的利益冲突

根据北投集团出具的承诺函，北投集团承诺：

“1) 在本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有基础设施基金份额期间，如本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理竞品项目，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施资产

和该等竞品项目，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优先业务机会授予或提供给任何其他竞品项目，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品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

2) 在基础设施基金存续期间，如本公司及本公司控制的企业持有与基础设施基金的业务构成实质性的同业竞争的资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被基础设施基金项下相关载体收购且具备注入基础设施基金的条件的前提下，在履行各级监管单位审批程序后，本公司将或督促本公司控制的企业在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入基础设施基金，以避免与基础设施基金可能产生的同业竞争。

3) 在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施基金项下的基础设施项目与竞争性项目之间的同业竞争发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金的基金份额持有人利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

4) 在基础设施基金终止并清算完毕前，本承诺函始终有效，且是不可撤销的。若因本公司违反上述承诺给基础设施基金造成损失，一切损失将由本公司承担。”

(3) 避免与运营管理机构利益冲突

1) 广西壮族自治区当前高速公路收费模式一定程度上防范利益冲突

根据《广西壮族自治区高速公路联网收费管理办法》，高速公路联网收费是指对全自治区范围内高速公路实行统一收费、系统分账的运营和管理模式。高速公路联网收费结算机构为全自治区高速公路进行收入确认和分账，确认的收入由高速公路联网收费结算机构直接拨付至项目公司，不经过外部管理机构，一定程度上防范了利益冲突。

2) 外部管理机构对不动产资产进行独立管理

鉴于新恒通公司同时负责管理钟昭高速、信梧高速、来都高速等高速公路的运营管理，总运营管理里程超660公里，新恒通公司应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。新恒通公司出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，新恒通公司承诺：

“A.截至本承诺函出具之日，本公司不存在直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理其他同一服务区域、走向平行或近乎平行的与基础设施资产存在直接竞争的收费公路项目（简称“竞品项目”），不存在直接的同业竞争的情形，但未来不排除本公司投资、持有或管理竞品项目的可能。

B.运营期内，本公司拟同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，将会提前告知基金管理人并说明是否与本协议项下基础设施项目存在同业竞争；如存在同业竞争，应当征得基金管理人同意。

C.在本公司作为基金的外部管理机构期间，针对基础设施项目，将设立独立分支机构，并将确保基础设施项目的账务、人员与其他高速公路项目相互独立，且通过省级联网结算管理，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

D.本公司将根据自身针对高速公路项目同类资产的既有管理规范 and 标准以及运营管理服务协议生效后针对同类资产制定的新的管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的基础设施项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基础设施基金的基金份额持有人的利益。

E.在作为基础设施基金的外部管理机构期间，如本公司直接或通过其他任何方式间接投资、持有或运营竞品项目，将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞品项目，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优先业务机会授予或提供给任何其他竞品项目，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品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。在基础设施基金的存续期间内，如

因基础设施基金项下的基础设施项目与竞争性项目之间的同业竞争发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金的基金份额持有人利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

（3）外部管理机构的股东出具同业竞争承诺函

为防范利益冲突与风险，外部管理机构的股东广西新发展交通集团有限公司出具了《关于防范关联交易及避免同业竞争的承诺函》，承诺：

“1）在本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理竞品项目期间，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施资产和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突以及恶性竞争。本公司不会将所取得或可能取得的优先业务机会授予或提供给任何其他竞品项目，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品项目和其他损害基础设施基金及其基金份额持有人的合法权益的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

2）在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施基金项下的基础设施项目与竞争性项目之间的同业竞争发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金的基金份额持有人利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

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

十三 结论

经适当核查，本所律师认为：

（一）易方达基金具备担任本基金的基金管理人的相关任职条件和资质，交通银行具备担任本基金的基金托管人的相关任职条件和资质，新恒通公司在按照《证券投资基金法》的规定在中国证监会完成备案后具备担任运营管理机构的相关

关任职条件和资质，北投集团具备作为本项目的原始权益人的相关任职条件和资质。

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

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

（三）原始权益人合法享有项目公司100%的股权，项目公司合法享有标的公路收费权、标的公路广告经营权。标的不动产项目资产范围明确、权属清晰；标的不动产项目的投资、建设和运营合法合规，满足《基金指引》关于标的不动产项目的合规要求。

（四）本次标的不动产项目的转让限制已因取得相应的批准而解除；标的股权不存在转让限制，计划管理人（代表专项计划）受让标的股权的行为和程序合法、有效。

（五）本基金的内部治理安排、不动产的运营管理、关联交易、同业竞争安排均符合《公司法》《证券投资基金法》《基金指引》规定的要求。

本基金的募集尚待中国证监会准予注册。

本法律意见书经本所律师签署并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(本页为《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》的签章页)

北京市中伦律师事务所(盖章)



负责人:

张学兵

张学兵

经办律师:

许菁

许菁

经办律师:

周兰萍

周兰萍

2026 年 3 月 18 日

附件一：入池土地使用权的不动产权证清单

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积m ²
标的公路原址部分							
1	桂(2025)南宁市不动产权第0034976号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区良庆镇新兰村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	930.52
2	桂(2025)南宁市不动产权第0034894号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区良庆镇新团村、新兰村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	16549.58
3	桂(2025)南宁市不动产权第0034784号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区良庆镇新兰村、那马镇那马社区、那马镇坛良村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	235396.60
4	桂(2025)南宁市不动产权第0034672号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区、南晓镇派双村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	278829.34
5	桂(2025)南宁市不动产权第0034737号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区、子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	412537.09
6	桂(2025)南宁市不动产权第0034877号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村、大塘镇太安村、大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	989219.84
7	桂(2025)南宁市不动产权第0034828号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村、大塘镇大塘社区、大塘镇那梨村、南晓镇陵桂村、南晓镇晓元村、南晓镇南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1033197.50

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m²
标的公路扩建部分							
1	桂(2025)南宁市不动产权第0042015号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区良庆镇新兰村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	184.99
2	桂(2025)南宁市不动产权第0042026号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区良庆镇新兰村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	201.09
3	桂(2025)南宁市不动产权第0038711号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区良庆镇新兰村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	228.32
4	桂(2025)南宁市不动产权第0038720号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区良庆镇新兰村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	807.01
5	桂(2025)南宁市不动产权第0039001号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区良庆镇新兰村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	828.96
6	桂(2025)南宁市不动产权第0039026号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区良庆镇新兰村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	897.73
7	桂(2025)南宁市不动产权第0039092号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区良庆镇新兰村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	2754.40
8	桂(2025)南宁市不动产权第0040840号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区良庆镇新兰村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	47070.83
9	桂(2025)南宁市不动产权第0040857号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区良庆镇新兰村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	62957.26
10	桂(2025)南宁市不动产权第0034886号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区良庆镇新兰村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	70269.06

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m ²
11	桂(2025)南宁市不动产权第0040869号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	51.91
12	桂(2025)南宁市不动产权第0040885号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	417.86
13	桂(2025)南宁市不动产权第0039449号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	504.86
14	桂(2025)南宁市不动产权第0039446号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	519.55
15	桂(2025)南宁市不动产权第0039436号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	535.36
16	桂(2025)南宁市不动产权第0034231号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	598.39
17	桂(2025)南宁市不动产权第0034338号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	703.42
18	桂(2025)南宁市不动产权第0034392号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	870.17
19	桂(2025)南宁市不动产权第0034363号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1189.85
20	桂(2025)南宁市不动产权第0034401号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1225.91
21	桂(2025)南宁市不动产权第0034375号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1279.72

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m ²
22	桂(2025)南宁市不动产权第0034434号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1434.54
23	桂(2025)南宁市不动产权第0034429号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区、坛良村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1555.26
24	桂(2025)南宁市不动产权第0034452号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1761.89
25	桂(2025)南宁市不动产权第0034487号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1932.34
26	桂(2025)南宁市不动产权第0034576号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	2216.11
27	桂(2025)南宁市不动产权第0034704号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	2374.34
28	桂(2025)南宁市不动产权第0034812号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	5396.42
29	桂(2025)南宁市不动产权第0034793号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	23528.31
30	桂(2025)南宁市不动产权第0034939号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	83138.66
31	桂(2025)南宁市不动产权第0035005号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	69.04
32	桂(2025)南宁市不动产权第0034993号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	257.41

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m²
33	桂(2025)南宁市不动产权第0035049号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	334.3
34	桂(2025)南宁市不动产权第0035001号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	339.18
35	桂(2025)南宁市不动产权第0035014号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	382.46
36	桂(2025)南宁市不动产权第0035054号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	405.32
37	桂(2025)南宁市不动产权第0035042号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	441.89
38	桂(2025)南宁市不动产权第0043170号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	565.5
39	桂(2025)南宁市不动产权第0036415号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	669.71
40	桂(2025)南宁市不动产权第0036411号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	733.04
41	桂(2025)南宁市不动产权第0036496号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	762.45
42	桂(2025)南宁市不动产权第0036447号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	769.63
43	桂(2025)南宁市不动产权第0036505号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	774.63

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m ²
44	桂(2025)南宁市不动产权第0036535号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	777.35
45	桂(2025)南宁市不动产权第0037055号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	800.17
46	桂(2025)南宁市不动产权第0037123号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	918.95
47	桂(2025)南宁市不动产权第0037125号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	998.33
48	桂(2025)南宁市不动产权第0037111号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1048.03
49	桂(2025)南宁市不动产权第0037113号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1075.19
50	桂(2025)南宁市不动产权第0037151号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1109.23
51	桂(2025)南宁市不动产权第0037129号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1127.72
52	桂(2025)南宁市不动产权第0037154号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1174.31
53	桂(2025)南宁市不动产权第0037168号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1277.31
54	桂(2025)南宁市不动产权第0037211号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1410.24

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m ²
55	桂(2025)南宁市不动产权第0037217号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1982.57
56	桂(2025)南宁市不动产权第0037208号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	2552.59
57	桂(2025)南宁市不动产权第0037225号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇坛良村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1158.73
58	桂(2025)南宁市不动产权第0037257号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇坛良村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1436.47
59	桂(2025)南宁市不动产权第0037259号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇那马社区、坛良村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1679.13
60	桂(2025)南宁市不动产权第0037263号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇坛良村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	113.64
61	桂(2025)南宁市不动产权第0037280号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇坛良村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	545.87
62	桂(2025)南宁市不动产权第0041680号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区良庆镇新兰村、那马镇坛良村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	5581.90
63	桂(2025)南宁市不动产权第0034716号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村、大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	31120.53
64	桂(2025)南宁市不动产权第0041260号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	2148.32
65	桂(2025)南宁市不动产权第0041259号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	40283.24

序号	不动产权证书编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m ²
66	桂(2025)南宁市不动产权第0041185号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	236.85
67	桂(2025)南宁市不动产权第0041125号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	311.44
68	桂(2025)南宁市不动产权第0040975号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	387.28
69	桂(2025)南宁市不动产权第0034752号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	444.42
70	桂(2025)南宁市不动产权第0034772号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	449.34
71	桂(2025)南宁市不动产权第0034776号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	550
72	桂(2025)南宁市不动产权第0034766号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	603.4
73	桂(2025)南宁市不动产权第0034858号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	629.89
74	桂(2025)南宁市不动产权第0034876号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	858.72
75	桂(2025)南宁市不动产权第0034866号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	979.31
76	桂(2025)南宁市不动产权第0042967号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	989.72

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m ²
77	桂(2025)南宁市不动产权第0035820号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1014.35
78	桂(2025)南宁市不动产权第0035839号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1024.71
79	桂(2025)南宁市不动产权第0035917号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1202.61
80	桂(2025)南宁市不动产权第0035855号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1301.28
81	桂(2025)南宁市不动产权第0034906号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇大塘社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	10039.95
82	桂(2025)南宁市不动产权第0034713号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那梨村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	188.23
83	桂(2025)南宁市不动产权第0037433号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那梨村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	455.44
84	桂(2025)南宁市不动产权第0037436号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那梨村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	473.12
85	桂(2025)南宁市不动产权第0037511号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那梨村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	490.4
86	桂(2025)南宁市不动产权第0037579号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那梨村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	529.91
87	桂(2025)南宁市不动产权第0037776号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那梨村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	810.48

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m ²
88	桂(2025)南宁市不动产权第0037797号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	23.33
89	桂(2025)南宁市不动产权第0037811号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	264.18
90	桂(2025)南宁市不动产权第0038359号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	291.57
91	桂(2025)南宁市不动产权第0038364号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	331.66
92	桂(2025)南宁市不动产权第0038374号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	399.31
93	桂(2025)南宁市不动产权第0038643号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	574.83
94	桂(2025)南宁市不动产权第0041414号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	590.16
95	桂(2025)南宁市不动产权第0041465号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	643.29
96	桂(2025)南宁市不动产权第0041474号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	777.41
97	桂(2025)南宁市不动产权第0041478号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	825.57
98	桂(2025)南宁市不动产权第0041484号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1168.64

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m ²
99	桂(2025)南宁市不动产权第0041488号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1188
100	桂(2025)南宁市不动产权第0041623号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1305.82
101	桂(2025)南宁市不动产权第0041634号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1321.2
102	桂(2025)南宁市不动产权第0041635号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1423.61
103	桂(2025)南宁市不动产权第0041642号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1593.74
104	桂(2025)南宁市不动产权第0041655号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1715.54
105	桂(2025)南宁市不动产权第0041676号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1767.29
106	桂(2025)南宁市不动产权第0036547号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1804.68
107	桂(2025)南宁市不动产权第0036564号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村、南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	2026.34
108	桂(2025)南宁市不动产权第0036694号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	2050.72
109	桂(2025)南宁市不动产权第0036720号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	2207.87

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m ²
110	桂(2025)南宁市不动产权第0036722号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	2883.4
111	桂(2025)南宁市不动产权第0036739号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇南荣村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	3991.64
112	桂(2025)南宁市不动产权第0036772号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	127.46
113	桂(2025)南宁市不动产权第0036802号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	131.45
114	桂(2025)南宁市不动产权第0036868号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	171.97
115	桂(2025)南宁市不动产权第0036911号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	328.82
116	桂(2025)南宁市不动产权第0036978号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	332.07
117	桂(2025)南宁市不动产权第0037038号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	383.1
118	桂(2025)南宁市不动产权第0041865号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	547.16
119	桂(2025)南宁市不动产权第0041868号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	659.42
120	桂(2025)南宁市不动产权第0041870号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	700.28

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m ²
121	桂(2025)南宁市不动产权第0041878号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	716.08
122	桂(2025)南宁市不动产权第0041909号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	756.46
123	桂(2025)南宁市不动产权第0041903号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	792.91
124	桂(2025)南宁市不动产权第0041914号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村、那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	793.71
125	桂(2025)南宁市不动产权第0041922号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	799.25
126	桂(2025)南宁市不动产权第0041924号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1229.93
127	桂(2025)南宁市不动产权第0041985号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1512.78
128	桂(2025)南宁市不动产权第0034991号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	2119.67
129	桂(2025)南宁市不动产权第0035809号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	2879.81
130	桂(2025)南宁市不动产权第0035927号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇那团村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	3058.72
131	桂(2025)南宁市不动产权第0035930号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	310.93

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m ²
132	桂(2025)南宁市不动产权第0035902号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	401.33
133	桂(2025)南宁市不动产权第0036042号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	416
134	桂(2025)南宁市不动产权第0036040号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	500.01
135	桂(2025)南宁市不动产权第0036150号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	627.61
136	桂(2025)南宁市不动产权第0036267号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	641.73
137	桂(2025)南宁市不动产权第0036263号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	730.77
138	桂(2025)南宁市不动产权第0036288号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	781.55
139	桂(2025)南宁市不动产权第0036373号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	905.62
140	桂(2025)南宁市不动产权第0036360号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	921.71
141	桂(2025)南宁市不动产权第0041394号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	967.13
142	桂(2025)南宁市不动产权第0041386号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1006.08

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m ²
143	桂(2025)南宁市不动产权第0041382号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1036.04
144	桂(2025)南宁市不动产权第0041378号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1156.04
145	桂(2025)南宁市不动产权第0041337号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1236.23
146	桂(2025)南宁市不动产权第0041261号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1246.34
147	桂(2025)南宁市不动产权第0037306号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1381.61
148	桂(2025)南宁市不动产权第0036879号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1544.43
149	桂(2025)南宁市不动产权第0036873号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1568.41
150	桂(2025)南宁市不动产权第0036994号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1780.12
151	桂(2025)南宁市不动产权第0036998号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	295.47
152	桂(2025)南宁市不动产权第0037004号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	667.15
153	桂(2025)南宁市不动产权第0037006号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区那马镇子伟村、大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1148.57

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m ²
154	桂(2025)南宁市不动产权第0035889号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区大塘镇太安村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	188.81
155	桂(2025)南宁市不动产权第0035922号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	207.66
156	桂(2025)南宁市不动产权第0035899号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	486.57
157	桂(2025)南宁市不动产权第0035871号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	580.8
158	桂(2025)南宁市不动产权第0035878号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	601.5
159	桂(2025)南宁市不动产权第0035837号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	632.71
160	桂(2025)南宁市不动产权第0035842号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1228.77
161	桂(2025)南宁市不动产权第0035841号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1307.61
162	桂(2025)南宁市不动产权第0035807号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1489.27
163	桂(2025)南宁市不动产权第0035813号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1517.77
164	桂(2025)南宁市不动产权第0034171号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1563.43

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m²
165	桂(2025)南宁市不动产权第0035812号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1659
166	桂(2025)南宁市不动产权第0035946号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	2162.59
167	桂(2025)南宁市不动产权第0034604号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	3454.84
168	桂(2025)南宁市不动产权第0034650号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	14919.25
169	桂(2025)南宁市不动产权第0034431号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	35787.99
170	桂(2025)南宁市不动产权第0034661号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇晓元村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	816.34
171	桂(2025)南宁市不动产权第0034631号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇晓元村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	844.25
172	桂(2025)南宁市不动产权第0036676号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇晓元村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	851.56
173	桂(2025)南宁市不动产权第0036667号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇晓元村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	903.8
174	桂(2025)南宁市不动产权第0036671号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇晓元村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1467.78
175	桂(2025)南宁市不动产权第0036648号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇晓元村、陵桂村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1988.6

序号	不动产权证编号	产权人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积/m²
176	桂(2025)南宁市不动产权第0036476号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇晓元村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	2224.79
177	桂(2025)南宁市不动产权第0036432号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇晓元村、陵桂村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	12404.01
178	桂(2025)南宁市不动产权第0035808号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇陵桂村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	92.27
179	桂(2025)南宁市不动产权第0035802号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇陵桂村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	291.29
180	桂(2025)南宁市不动产权第0034769号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区、陵桂村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	401.64
181	桂(2025)南宁市不动产权第0036742号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇陵桂村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	453.41
182	桂(2025)南宁市不动产权第0036750号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇陵桂村、南晓社区	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	656.7
183	桂(2025)南宁市不动产权第0036867号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇陵桂村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	867.49
184	桂(2025)南宁市不动产权第0036842号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇陵桂村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1263.99
185	桂(2025)南宁市不动产权第0036858号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇陵桂村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	1713.18
186	桂(2025)南宁市不动产权第0041330号	广西北投南南高速公路有限公司	南宁市良庆区南晓镇南晓社区、派双村	国有建设用地使用权	划拨	公路用地	56510.44

附件二：目标不动产资产管理手续信息

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
1	项目建议书 项目审批	2011年1月10日	自治区发改委	桂发改交通（2011）30号	<p>自治区发改委已出具《广西壮族自治区发展和改革委员会关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》（桂发改基础函（2024）2567号），确认“兰海高速-广西南宁钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程）在立项阶段已纳入《广西高速公路网规划修编（2010—2020）》，并已办理可行性研究报告批复手续。根据《广西壮族自治区人民政府关于印发实行投资项目审批“五个简化”若干措施的通知》（桂政发〔2018〕27号）文件精神，‘列入国务院及相关部门、自治区人民政府批准的相关规划（包括实施方案、行动计划等）的审批类项目，视为已立项，不需办理项目建议书批复手续，直接进入可行性研究阶段’。故此，按照现行投资项目审批要求，兰海高速-广西南宁钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速公路改扩建一期工程）无需办理项目建议书批复手续。”</p>
《广西壮族自治区发展和改革委员会关于		自治区发改委		同意实施沿海高速公路改扩建一期工程。	

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	沿海高速公路改扩建一期工程可行性研究报告的批复》				
	《关于沿海高速公路改扩建一期工程初步设计的批复》	2012年4月19日	自治区交通厅	桂交行审(2012)12号	本次改扩建一期工程实施路段设计起点为K1990+532.14, 终点为K2039+300, 推荐方案主线全长48.728643公里。
	《广西壮族自治区发展和改革委员会关于实施沿海高速公路改扩建一期工程预留起点路段及主线收费站的函》	2014年10月8日	自治区发改委	桂发改交通函(2014)1551号	鉴于沿海高速公路改扩建一期工程起点至那马北互通路段及主线收费站技术较简单, 同意采用一阶段施工图设计, 设计文件编制完成后, 报请自治区交通运输厅审批。

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	《广西壮族自治区交通运输厅关于沿海高速公路改扩建一期工程预留起点段及主线收费站等施工图设计的批复》	2015年8月4日	自治区交通厅	桂交行审（2015）62号	对沿海高速公路改扩建一期工程预留起点段（含主线收费站）及沿海高速公路改扩建一期工程沿线设施施工图设计进行批复。
规划许可	选址意见书（原址部分）	自治区自然资源厅已出具《广西壮族自治区自然资源厅关于兰海高速广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速改扩建一期工程）规划手续办理事项的函》（桂自然资函〔2025〕640号），载明“根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》以及《自然资源部印发关于以“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）等有关规定，不需单独核发兰海高速广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速改扩建一期工程）原址部分建设项目用地预审与选址意见书”。			

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	《建设项目选址意见书》（扩建部分）	2010年11月24日	广西壮族自治区住房和城乡建设厅	选字第450000201000034号	就标的公路扩建部分（含主线工程和预留起点段）颁发《建设项目选址意见书》。
		2014年11月26日	广西壮族自治区住房和城乡建设厅	选字第450000201400050号	就兰州至海口高速公路广西南宁至钦州、钦州至防城港段改扩建工程（包括本项目目标的公路扩建部分（含主线工程和预留起点段））颁发《建设项目选址意见书》。
	建设用地规划许可证（原址部分）				南宁市自然资源局已出具的《南宁市自然资源局关于兰海高速广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速改扩建一期工程）项目用地、规划及不动产登记手续办理事项的复函》（南自然资函〔2025〕807号），载明“标的公路原址部分未办理用地规划许可证，但因历史原因已无法补办。根据自治区自然资源厅、自治区交通运输厅于2020年10月26日出台的《关于印发加快高速公路不动产登记工作方案的通函》（桂自然资发〔2020〕64号）的规定，‘由高速公路不动产权利人提供交通运输主管部门

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
					<p>门的交通规划、交通质量监督及竣工验收等材料，可替代城市建设相关材料办理不动产登记。'我局据此已为标的公路原址部分办理完成不动产登记。由于标的公路原址部分已依法竣工验收并办理不动产权证，且其土地使用符合《广西壮族自治区土地利用总体规划（2006-2020年）》和《南宁市土地利用总体规划（2006-2020年）》，因此原址部分未办理建设用地规划许可证不影响标的公路的权属认定或正常使用，亦不会因此受到相关行政处罚”。</p>
	《建设用地规划许可证》（扩建部分）	2024年11月27日	南宁市自然资源局	地字第4501002024YG0099486	<p>用地单位：广西北部湾投资集团有限公司 项目名称：广西沿海高速公路改扩建（一期）工程 用地位置：良庆区 用地面积：768186.82平方米</p>
	建设工程规划许可证				<p>南宁市自然资源局已出具《关于兰海高速广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速改扩建一期工程）项目用地、规划及不动产登记手续办理事项的复函》（南自然资函〔2025〕807号）明确处理</p>

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
					<p>意见如下：“根据《广西壮族自治区土地利用总体规划（2006-2020年）》和《南宁市城市总体规划（2011-2020）》，标的公路（包括原址和扩建部分）属于单独选址的建设项目，不在南宁市城市、镇规划区内，故标的公路（包括原址和扩建部分）无需按《中华人民共和国城乡规划法（2007年版）》第四十条的规定申请办理建设工程规划许可证。”</p>
	土地取得方式			划拨	
3	用地 手续 用地预审意见（原址部分）				<p>自治区自然资源厅已出具《广西壮族自治区自然资源厅关于兰海高速广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速改扩建一期工程）规划手续办理事项的函》（桂自然资函〔2025〕640号），载明“一、兰海高速广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速改扩建一期工程）用地分为原址部分和改扩建部分。该项目原址部分中涉及南宁市的用地已取得国有建设用地划拨决定书，并依法办理了不动产权证书。二、根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》以及《自然资源部印发关于以“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）等有关规定，不需单独核发兰海高速广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速改扩建</p>

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
		一期工程) 原址部分建设项目用地预审与选址意见书。”			
	《关于广西沿海高速公路改扩建(一期)工程项目用地预审的批复》(扩建部分)	2011年12月28日	广西壮族自治区国土资源厅	桂国土资预审字(2011)169号	拟用地位于南宁市境内,符合南宁市土地利用总体规划(2006-2020年),同意通过建设项目用地预审。
	《关于补办南宁至北海高速公路邕宁县蒲庙至良庆段(K4+000-K10+000)建设用地手续的批复》	2001年2月8日	广西壮族自治区国土资源厅	桂国土资函[2001]31号	对建设用地进行批复。
	《关于补办南宁至北海高速公路邕宁县蒲	2001年2	广西壮族自治区国土资源厅	桂国土资函[2001]33号	对建设用地进行批复。

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	庙至良庆段 (K10+000-K18+600) 建设用地手续的批复》	月 8 日	源厅		
	《关于补办南宁至北海高速公路邕宁县那马段 (K18+600-K24+000) 建设用地手续的批复》	2001 年 2 月 8 日	广西壮族自治区 国土资源 源厅	桂国土资函[2001]28 号	对建设用地进行批复。
	《关于补办南宁至北海高速公路邕宁县那马和大塘段 (K24+000-K31+110)	2001 年 2 月 8 日	广西壮族自治区 国土资源 源厅	桂国土资函[2001]29 号	对建设用地进行批复。

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	建设用地手续的批复》				
	《关于补办南宁至北海高速公路邕宁县大塘段(K31+110-K39+000)建设用地手续的批复》	2001年2月8日	广西壮族自治区国土资源厅	桂国土资函[2001]32号	对建设用地进行批复。
	《关于补办南宁至北海高速公路邕宁县大塘段(K39-K46+230)建设用地手续的批复》	2001年2月8日	广西壮族自治区国土资源厅	桂国土资函[2001]27号	对建设用地进行批复。
	《关于补办南宁至北海高速公路邕宁县大	2001年2	广西壮族自治区国土资源	桂国土资函[2001]35号	对建设用地进行批复。

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	塘段 (K46+230-K53+900) 建设用地手续的批复》	月 8 日	源厅		
	《关于补办南宁至北海高速公路邕宁县南晓段 (K53+900-K59+700) 建设用地手续的批复》	2001 年 2 月 12 日	广西壮族自治区 国土资 源厅	桂国土资函[2001]51 号	对建设用地进行批复。
	《关于补办南宁至北海高速公路邕宁县南晓段 (K59+700-K65+000)	2001 年 2 月 8 日	广西壮族自治区 国土资 源厅	桂国土资函[2001]30 号	对建设用地进行批复。

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	建设用地手续的批复》				
	《广西壮族自治区国土资源厅关于广西沿海高速公路改扩建一期工程一期项目建设用地的批复》	2013年10月26日	广西壮族自治区国土资源厅	桂国土批函(2013)558号	对建设用地进行批复。
	《广西壮族自治区人民政府关于沿海高速公路改扩建一期工程起点路段及主线收费站项目建设用地的批复》	2016年6月24日	自治区政府	桂政土批函(2016)195号	对建设用地进行批复。

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	建设用地批准书 (原址部分及扩建部分)				<p>南宁市自然资源局已出具《关于兰海高速广西南宁经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速改扩建一期工程）项目用地、规划及不动产登记手续办理事项的复函》（南自然资函〔2025〕807号），确认“标的公路原址部分于2001年获得建设用地批复（批文号分别为桂国土资函〔2001〕31号、33号、28号、29号、32号、27号、35号、51号和30号），已涵盖标的公路原址部分的用地范围，且原址部分的使用符合《广西壮族自治区土地利用总体规划（2006-2020年）》和《南宁市土地利用总体规划（2006-2020年）》。标的公路扩建部分已分别于2013年和2016年获得建设用地批复（批文号分别为桂政土批函〔2013〕558号和桂政土批函〔2016〕195号）涵盖了标的公路扩建部分的用地范围。因此，标的公路（包括原址部分和扩建部分）已依法办理建设用地批复手续。”</p>
	《国有建设用地划拨决定书》	2022年10月27日	南宁市自然资源局	南自然（审）划字 20220037号	<p>划拨建设用地使用权人：广西北部湾投资集团有限公司，建设项目名称：广西沿海高速公路改扩建（一期）工程。本宗地的用途：公路用地。划拨宗地面积为叁佰玖拾捌万零叁拾柒点贰平方米。</p>

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
4	节能审查 《广西壮族自治区固定资产投资项目节能登记表》	2010年11月1日	北投集团	/	本项目为改扩建高速公路，不属于《广西壮族自治区固定资产投资项目节能评估和审查管理办法（试行）》第三条（一）、（二）、（三）项范围内。
5	环境影响评价批复 《关于广西沿海高速公路改扩建工程一期工程环境影响评价报告书的批复》	2010年12月1日	广西壮族自治区环境保护厅	桂环管字（2010）149号	同意你单位按照报告书中所列建设项目的性质、路线走向、环境保护对策措施及下述要求进行项目建设。
6	水土保持批复 《关于广西沿海高速公路改扩建工程一期工程水土保持方案的函》	2010年11月26日	广西壮族自治区水利厅	桂水水保函（2010）88号	同意广西沿海高速公路改扩建工程一期工程水土保持方案。

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
7	压覆矿产资源审查 《关于广西沿海高速公路改扩建工程一期工程建设用地压矿情况的函》	2010年11月22日	广西壮族自治区国土资源厅	桂矿资(2010)275号	审查通过了由北投集团提交的,广西壮族自治区桂林水文工程地质勘察院编制的《广西沿海高速公路改扩建工程一期工程建设项目压覆重要矿产资源查询评估报告》。
8	地震安全性评价批复				广西壮族自治区地震局已出具《关于支持广西北部湾投资集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)相关事项的函》(桂震便函(2025)64号),载明“标的公路(包括原址部分和扩建部分)不属于重大建设工程和可能发生严重次生灾害的建设工程,按投资建设时适用的《中华人民共和国防震减灾法》(自2009年5月1日起施行)第三十五条和《广西壮族自治区防震减灾条例》(2012年修订,2012年5月1日起施行)第二十三条相关要求进行抗震设防,可不开展地震安全性评价工作,标的公路(包括原址部分和扩建部分)不存在因未取得重大工程抗震设防要求审定行政许可而受到相关处罚或承担其他责任的情形”。
9	地质灾害危险性评估报告备案登记表	2010年11月29日	广西壮族自治区国土资源厅	桂国土资地灾备[2010]369号	该项目评估工作符合有关规定,同意备案。

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	危险性评估报告备案		源厅		
10	《广西壮族自治区交通运输厅关于沿海高速公路改扩建一期工程两阶段施工图设计的批复》 施工许可	2013年1月5日	自治区交通厅	桂交行审（2013）2号	对沿海高速公路改扩建一期工程两阶段施工图设计进行批复。
	项目施工许可实施机关审批意见	2014年9月26日	自治区交通厅	/	对北投集团提交的《公路建设项目施工许可申请书》出具项目施工许可实施机关审批意见：该项目提早

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
					<p>开工，施工许可申请属于补办，目前已具备批准条件。请项目法人严格遵守基本建设程序，加强施工过程管理，保证工程质量和安全。</p>
	<p>《广西壮族自治区交通运输厅关于沿海高速公路改扩建一期工程预留起点路段及主线收费站等施工图设计的批复》</p>	<p>2015年8月4日</p>	<p>自治区交通厅</p>	<p>桂交行审（2015）62号</p>	<p>对沿海高速公路改扩建一期工程预留起点路段及主线收费站等施工图设计进行批复。</p>
	<p>项目施工许可实施机关审批意见</p>	<p>2022年10月20日</p>	<p>自治区交通厅</p>	<p>/</p>	<p>对北投集团提交的《公路建设项目施工许可申请书》出具项目施工许可实施机关审批意见：该项目施工许可申请属于补办，同意施工许可申请。</p>

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
11	竣工验收	2023年7月11日	自治区交通厅	桂交行审(2023)224号	同意该项目通过竣工验收,工程质量等级评定为优良,建设项目综合评价为优良。
	综合验收	2020年9月20日	自治区交通厅	桂交行审(2020)176号	我厅委托自治区交通运输工程质量监测鉴定中心对沿海高速公路改扩建一期工程(含预留起点段)进行竣工质量鉴定,形成了工程质量鉴定书。根据该质量鉴定书,经对沿海高速改扩建一期工程3个土建标、1个机电标共4个标段进行鉴定,竣工质量鉴定得分为92.8分,质量等级为优良。
	交工	2015年9	广西北部湾	/	就主线工程和预留起点段分别出具了《公路工程交

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	验收	2017年1月	投资集团有限公司沿海高速公路改扩建工程建设指挥部		《验收报告》。
	《关于广西沿海高速公路改扩建一期工程交工验收备案的报告》	2017年12月27日	广西北部湾投资集团有限公司沿海高速公路改扩建工程建设指挥部	改扩建报(2017)428号	将广西沿海高速公路改扩建一期工程交工验收报告上报自治区交通厅备案。
	消防验收	2025年4	南宁市住房	南住建消竣备字	就大塘收费站及管理区、南宁南收费站及管理区和

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	收	月 30 日	和城乡建设局	(2025) 第 0030 号、 南住建消竣备字 (2025) 第 0031 号、 南住建消竣备字 (2025) 第 0032 号	那马收费站分别补办消防验收备案手续。
	规划验收				南宁市自然资源局已出具《南宁市自然资源局关于兰海高速广西西南经钦州至防城港段改扩建项目（沿海高速改扩建一期工程）项目用地、规划及不动产登记手续办理事项的复函》（南自然资源函〔2025〕807号），确认“由于标的公路（包括原址和扩建部分）为无需办理工程规划许可证的建设项目，故不具备按《广西壮族自治区实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》第四十六条的规定补充办理规划条件核实的前提条件。但由于标的公路（包括原址部分和扩建部分）土地使用符合《广西壮族自治区土地利用总体规划（2006-2020年）》和《南宁市城市总体规划（2011-2020）》，且在竣工阶段，你公司已依法提供交通质量监督及竣工验收材料，因此未办理规划条件核实手续不影响标的公路的权属认定或正常使用，亦不会因此受到相关行政处罚。”
	环保	2017 年 1	广西壮族自治区	桂环验〔2017〕16 号	该工程环保审批手续齐全，环评及其批复文件提出

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	验收 环境保护厅关于广西沿海高速公路改扩建一期工程（主线K1993+932至K2039+256段）竣工环境保护验收申请的批复》	月 17 日	治区环境保护厅		的主要生态保护和污染防治措施基本落实，我厅批准《关于广西沿海高速公路改扩建一期工程（主线K1993+932至K2039+256段）竣工环境保护验收申请的请示》，并准予该工程主线正式投入运行。
	《关于广西沿海高速公路改扩建一期工程预留起点路段及沿线设施固体废物环境保护验收申请的批复》	2020 年 7 月 31 日	南宁市行政审批局	南审环验（2020）41 号	我局批准项目固体废物污染防治设施的竣工环境保护验收申请。项目水、大气、噪声等污染防治措施需按规定自行组织验收，完成后该项目即可投入正式运行。

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	《自治区水利厅关于广西沿海高速公路改扩建一期工程水土保持设施验收报备的函》	2020年2月19日	广西壮族自治区水利厅	SLTS2020-55	我厅收到水土保持设施鉴定书1份,水土保持监测总结报告2份,水土保持设施验收报告2份,验收公示证明1份,现予以报备。
	水土保持竣工验收				
	节能验收				根据标的公路验收时适用的《固定资产投资项目节能审查办法》第十条的规定:“固定资产投资项目投入生产、使用前,应对其节能审查意见落实情况验收。”如前所述,标的公路工程可行性研究节能分析专章,并由北投集团依法填写节能登记表,自治区交通厅在审查标的公路工程可行性研究节能分析一并审批,并未对项目出具节能审查意见。 另外,根据2017年11月15日国家发改委印发的《不单独进行节能审查的行业目录》“铁路(含独立铁路桥梁、隧道)、公路、城市道路、内河航运”等项目,可不编制单独的节能报告,节能审查机关不再单独进行节能审查和出具节能审查意见。
	公路	2022年8	广西壮族自治区	桂档验字(2022)6号	项目文件材料归档比较齐全,能够反映项目建设情

序号	手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	<p>案局关于广西沿海高速公路改扩建一期工程档案验收合格的通知》</p> <p>建设档案专项验收</p>	月 18 日	治区档案局		<p>况，符合《重大建设项目档案验收办法》的要求，验收组认定广西沿海高速改扩建一期工程档案验收合格。</p>